



Referat fra møte: Detaljregulering for Lødingen hamn, sak nr 18/596

Avklaringsmøte 1

Referent: Kristina Husjord
Møtetid, -
sted: 03.02.2022 kl.14.00-16.04
Teams

Tilstede: Anna Rongen, Rambøll
Erik Ditlefsen, Rambøll
Malin Loe, Rambøll
Mehdi Yahyavi, Rambøll
Fredrikke Kjosavik, Rambøll
Arnold Aalmo, Lødingen havn
Yngve Holm, Drift
Guri Fossum Krog, Geodata
Tom R. Hanssen, Plan og Samfunn
Kristina Husjord, Plan
Forfall: Frits Pettersen, Drift
Lars Ole Sivertsen, Byggesak og oppmåling

Sak nr:	Sak:	Ansvar/frist:
---------	------	---------------

- 1 Hensikten med møtet er å ta opp forutsetninger, vilkår og rammebetingelser for å ta opp arbeidet med planleggingen.

Det presiseres at de rådene som gis i denne fasen ikke er bindende for administrasjonens videre anbefalinger i plansaken.

Møtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken møtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

2 Info om planarbeidet

Kommunen selv er tiltakshaver. Planen har sin bakgrunn i Stedsutviklingsprosjektet og flere aktører vil etterhvert delta inn i planarbeidet.

3 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligformål, næringsvirksomhet, fritids/turistformål, parkering, veger og stedsutvikling med

offentlig tilgjengelige områder, traseer og møteplasser i området Lødingen Hamn.
Hovedfokus ligger på havnepromenade og offentlige uterom.

Reguleringsplanen utarbeides av Lødingen kommune som en del av stedsutviklingsprosjektet i Lødingen sentrum.

4 Nye forhold

I 2020 startet regulering av Indre havn, ved Einar Ytterstad. Dermed vil planavgrensningen for denne planen bli mindre.

I 2020 ble det vedtatt et delings og byggeforbud i sentrale deler av Lødingen hamn/ sentrum med henvisning til pågående reguleringsarbeid. Se sak 17/743.
https://www.lodingen.kommune.no/innsyn.aspx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020001786&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&Mid1=61&

I vedtatt planstrategi fra 2020 er Detaljregulering for Lødingen hamn prioritert.
<https://www.lodingen.kommune.no/tjenester/politikk-og-organisasjon/innsyn/kommuneplan-planer-og-styringsdokumenter/planstrategi-2020-2023/>

I 2021 ble det bestemt av daværende kommunedirektør at næring (som er lagt til Arnold Aalmo/ Lødingen havn) skal oppta arbeidet igjen som prosjektleder.

I budsjett for 2022 er det satt av investeringsmidler for regulering.

Det er gjennomført grunnundersøkelse og kulturminneundersøkelse i vann 2021.

Biolog fra Rambøll har befart området og samlet inn kunnskap om stedet i forbindelse med regulering Hjertholmen, sommeren 2021.

3 Forhold til kommunens planer

Ny kommuneplanens arealdel legger flere føringer for planarbeidet. Disse må tas hensyn til. Gjelder blant annet parkering, samferdsel, VA, energi og klima, estetikk, grønstruktur og miljø, kulturminner, risiko og sårbarhet, m.m.

I arealdelen er området satt av til hensynsone for gjeldende reguleringsplan. Flere formål skal videreføres, f.eks. bolig. Rundt sentrum må flere eiendomsiere involveres for avklaring om videre bruk og formål. Gjeldende plan (bebyggelsesplan fra 1992) er vedlagt. Planen er ikke digitalisert.

Føringer i kommuneplanens samfunnsdel må følges.

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

- Detaljregulering av Indre havn 2020001, pågående reguleringsprosess som startet i 2020.
- Interkommunal kystzoneplan for Vesterålen 2020002, pågående kommunedelplanprosess med forventet vedtak av plan sommer/høst 2022.
- Ny kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi er startet opp i 2021.

4 Planen utløser foreløpig ikke krav om konsekvensutredning



Se vurdering fra planoppstart 17.08.2018. Vurdering:
Ingen av punktene i vedlegg 1 er aktuelle for reguleringsplanen og § 6 i Forskrift om konsekvensutredninger kommer derfor ikke til anvendelse med krav om konsekvensutredning.

I vedlegg 2 er følgende punkter merket som aktuelle for vurdering mot § 10:

10. INFRASTRUKTURPROSJEKTER

b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.

i. Bygging av veier

11. ANDRE PROSJEKTER

j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.

12. TURISME OG FRITID

b) Lystbåthavner.

13. UTVIDELSER ELLER ENDRINGER

Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger.

Det vurderes at reguleringsplanen ikke har vesentlige virkninger i forhold til disse punktene.

Aktuelle statlige og regionale planer og retningslinjer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Fylkesplan for Nordland 2013-2025 Regional Plan
- Regional transportplan

Annet:

Fylkesveg må ivaretas i dialog med fylkeskommunen som veieier. Avklaringer med byggegrensene mot veg (veglova) må også avklares i prosessen. Samme gjelder med kommunale veier.

5

Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet.

Foreløpig vurdering.

Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet. **Generelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal også følges.**

LANDSKAP

I hele kommunen skal nye tiltak i vurderingen av lokalisering og utforming ivareta natur- og landskapsmessige kvaliteter.

I plansaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider samt fjernvirkning. Både i forhold til seg selv og til omgivelsene. Spesielt viktig her da det er sentrumsområdet i tettstedet.

STEDSUTVIKLING

Møteplasser (torg) og havnepromenade er ledeord.

Se også vedlagt presentasjon for nøkkelord koblet til stedsutvikling.



Området må løftes som sentrumsområde og være gjenkjennelig som sentrumsområde.

VERNEINTERESSER, KULTURLANDSKAP OG KULTURMINNER

Brygga til Lisbeth er ivaretatt, bestemmelser til den? Se gjeldende plan. Gjennom gjeldende plans bestemmelser er flere bygninger vernet.

Fra KPA: Kulturminneverdier skal vurderes, og hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og byggesaker. Sefrak-registrerte bygninger skal vurderes spesielt (4 stk).

Det er gjennomført kulturminneundersøkelse i sjø 2021.

ESTETIKK OG BYGGESKIKK (BEBYGGELSESMØNSTER, FORMSPRÅK, SOL-/SKYGGEFORHOLD)

Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1. Bestemmelser om estetikk og tilpasning, byggehøyder mv. bør ivareta hensynet til bevaring av stedets karakter og kvaliteter.

Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsens tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, form, utnyttelsesgrad, volum, takform, møneretning, material- og fargevalg. Estetikk er veldig viktig i denne planen.

Planen skal bidra til estetisk utforming og utvikling av tettstedet som støtter opp under merkevaren «Den hvite Sørlandsbyen i Nord».

UNIVERSELL UTFORMING må ivaretas i hele plan.

Det er særlig viktig å tenke vintervedlikehold og universell utforming i sammenheng.

MILJØFAGLIGE FORHOLD (LUFTFORURENSNING, STØY MM)

Beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Dette kan settes inn som rekkefølgekrav.

Statsforvalteren er opptatt av støyproblematikken i dette område, støy fra fylkesveg er spesifikt nevnt. Dette må ivaretas i planprosessen (ROS?).

TEKNISK INFRASTRUKTUR (VANN, AVLØP, STRØM, BELYSNING MM)

Nye tiltak skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg for å sikre forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt sløkkevann.

Eks. VA-system: her ligger det mye i bakken som bør ryddes opp i. Det er behov for pumping av avløp flere steder til fremtida renseanlegg. Avløp ut i havnebassenget er alt for kort.

Ny vannledning og pumpestasjon er lagt til dampskipskaia (Lisbeth), dette er målt inn og skal legges inn i kartløsning snarest slik at konsulent kan få oppdatert kartgrunnlag.

Det må stilles krav om rensing av overflatevann fra parkering.



Det må utarbeides VA-rammeplan som viser mulig løsning og virkning til omkringliggende områder. Rammeplanen må henge sammen med kommunens pågående arbeid med hovedplan for Vann og avløp.

Brannhydranter/ Kummer må planlegges. Hydranter foretrekkes. Lengst ut på dampskipskaia er det per i dag brannvesenets oljevernustyr. Det må planlegges for at det fortsatt skal være der, men planlegges på sikt flyttes til ny brannstasjon når den blir bygd.

Arnold

Ladeinfrastruktur skal inngå i parkering. Det må avklares videre i prosessen hvor stor del. Arnold må avklare tilrettelegging av landstrøm for båter.

TRAFIKKFORHOLD (AREAL FOR GÅENDE OG KJØRENDE TRAFIKK, PARKERING, FRAMKOMMELIGHET FOR BRANN OG REDNING, RENOVASJON, BRØYTING, SNØDEPONIER)

Ved utbygging av nye områder og nybygg/ombygging/bruksendring skal det settes av areal til buss, renovasjon, bil ved tømning av septik, inkludert tilkomst, oppstilling og manøvreringsareal. Oppstilling for brannbil/nødetater må ivaretas. (Skal vises på uteområdeplan).

Tilrettelegging for myke trafikanter må ivaretas i plan.

Det må redegjøres for den trafikkmengde/trafikkøkning planlagte endring vil generere sett i forhold til eksisterende utnyttelse av planområdet. Det må utredes hvilke konsekvenser dette vil få for vegnettet (kapasitetsberegninger), planområdet og for de ulike trafikantgruppene.

Trafikkutredning og kapasitetsberegninger vil avklare om det vil være nødvendig å knytte rekkefølge-bestemmelser til denne reguleringsplanen, om ytterligere planmessige og utbyggingsmessige tiltak må gjennomføres.

Byggegrense mot veg må ivaretas. Kontaktperson: Toril Barthel, NFK. Det må tidlig i prosessen kommuniseres med fylkesveg, NFK.

Plass for snødeponering må avsettes i plan. Det skal skje på egen grunn. Snødeponering skal ikke skje i sjø.

Parkering: Første og deretter hver 25.e biloppstillingsplass skal utformes for forflytningshemmede. Dimensjonering for HC-parkering skal være minst 4,5 x 6,0 meter og plasseres nær hovedinngang.

Større båter skal fortsatt kunne legge til ved dampskipskaia.

RISIKO OG SÅRBARHET

Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i ROS-analyse.

Støy fra fylkesveg må vurderes og løsninger innarbeides i plan. Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i vurderingssonen skal det foreligge en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass.

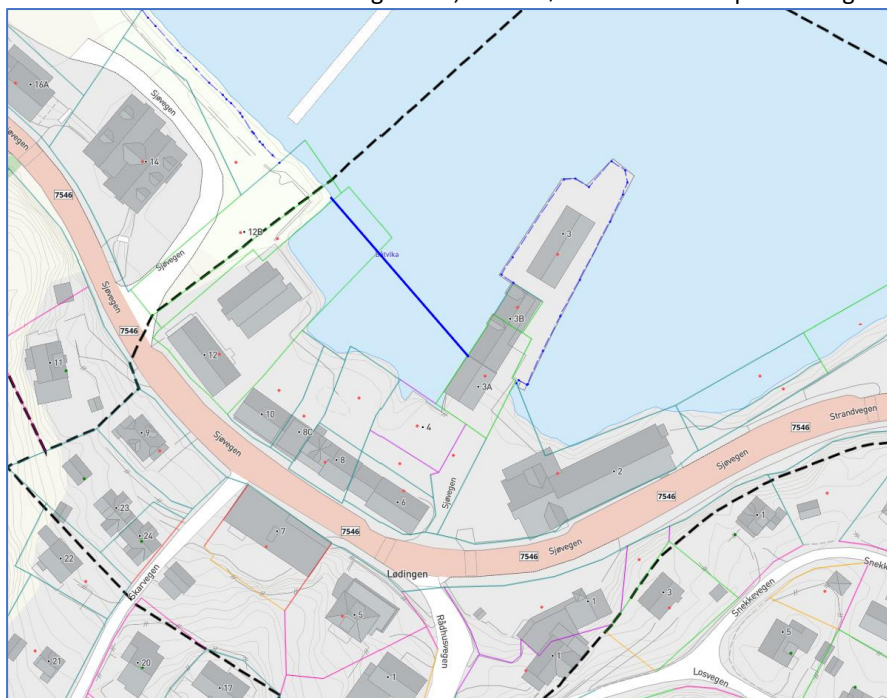
Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflo skal vurderes i plan for de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønnstruktur vil være sårbare med hensyn til dette.

GEOTEKNIKK/ OMRÅDESTABILITET



Grunnundersøkelse gjennomført 2021, tas med i videre arbeid. Der er ingen kjente kvikkleireforekomster i området.

Det vurderes fylling i sjø fra Brygga Hotells parkering til Dampskipskaia, se blå strek i skisse. Utfylling må beskrives. Mudring og utfylling vil kreve tillatelse fra Statsforvalteren etter forurensningsloven, Dette bør komme frem i planforslaget.



BARN OG UNGES INTERESSER

Barn og unge må ivaretas i planleggingen. God tilgang til uteområder er viktige hensyn. Bruk innspill som er kommet i undersøkelse med barn og unge i 2019.

FRILUFTSOMRÅDER/ GRØNTAREALER/ BIOLOGISK MANGFOLD/ NATUR OG RESURSS GRUNNLAG

Rambøll er gjennomført undersøkelser/samlet inn kunnskap om stedet i forbindelse med regulering Hjertholmen. Kunnskap brukes som grunnlag i reguleringsarbeidet.

STRANDSONE, SJØ OG VASSDRAG

Det tillates ikke satt opp gjerde eller andre innretninger som kan hindre tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i, strandsonen/ langs sjø. Allmenhetens mulighet for kontakt med sjø er viktig.

FOLKEHELSE

Vurdering av konsekvenser for folkehelsen skal særskilt fremgå i planbeskrivelsen med egen overskrift.

KLIMA OG MILJØ

Miljø og klimavennlige løsninger skal vektlegges.

Vurdering av konsekvenser for klima og miljø skal særskilt fremgå i planbeskrivelsen, med egen overskrift.

Excelark fra miljødirektoratet med enkelt CO2-regnskap for all ny bebyggelse og endret arealbruk skal brukes. Det vil vise før og etter situasjon. Se vedlegg.

Aktuelle rekkefølgekrav

Utbygging kan ikke igangsettes før det er etablert eller sikret godkjente tekniske anlegg for teknisk og grønn infrastruktur. Dette omfatter blant annet:

- Kjøreveg, parkering, trafiksikkerhetstiltak, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhåndtering
- Løsning for gående og syklende
- Anlegg for vann, avløp, overvann og vann for brannsløkking
- Rekreasjonsområder, turveger eller lignende

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser følge Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen.

Andre eventuelle rekkefølgekrav avklares i prosessen.

7

Planavgrensning og nytt oppstartsvarsel

Planavgrensningen er sett på da den krysser flere eiendommer på tvers hvilket er uheldig. Plangrensen skal utvides for å unngå «hull» mellom planer og for at gammel bebyggelsesplan kan erstattes. Forslag til planavgrensning er vedlagt.

Behov for tilleggsoppmålinger for planavgrensning? Hva som skal måles avklares når planavgrensning er satt. Kristina avklarer med Lars-Ole.

Siden planavgrensning må utvides kreves nytt varsel om oppstart og kunngjøring iht. plan- og bygningsloven §12-8. Varslet skal presisere at det gjelder utvidet plangrense slik at alle innspill fra før fortsatt gjelder. Videre må det presiseres at det er endringen som det ønskes innspill for.

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:

- Kart med avmerket planavgrensning. Avklaring rundt fremtidig formål. Kommunen gir tilbakemelding på forslag for annonse før det sendes ut.
- Brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål. Kommunen har liste over høringsinstanser, lokale instanser, grupper og liknende. Rambøll ordner naboliste. Forslagsstiller er selv ansvarlig for å sørge for å kontrollere at disse stemmer med situasjonen ved oppstartstidspunkt.
- Forslaget kunngjøres i aktuelle aviser (Bladet Vesterålen er brukt), og annonsetekst sendes kommunen for annonsering på kommunens hjemmeside.

Medvirkning og informasjon i prosessen

Tiltaket vil være i sentrumsnært område, og i så måte av forholdsvis allmenn interesse. Det kan bli aktuelt å arrangere folkemøte eller informasjonsmøte seinere i prosessen. Dette må sjekkes mot stedsutviklingsprosjektet; hva er gjort og hva må gjøres. Spesielt med tanke på barn og unge. Vedlagt er dokumenter fra stedsutviklingsprosjektet.

Eiere av eiendommer må tas med i dialog i videre arbeid. Her er mange spørsmålsteget om fremtida bruk av eiendommer/bygninger (høyblokka 28/145,



Schistadbrygga 28/1/135, m.fl.). Per dags dato er det også noen eiendommer som ligger ute til salg.

COOP er en viktig medspiller. De skal bidra inn i reguleringsprosessen, Arnold jobber med saken. Det planlegges møte med COOP i februar.

Arnold/Rambøll

Stedsutviklingsprosjektet er viktig og legger føringer for reguleringen. Kompetanse overføring fra Synne Brustad er viktig. Det må snarlig avklares om Synnes videre rolle i prosjektet. Er hun fortsatt aktiv i stedsutviklingsprosjektet? Skal hun levere skisse for området som viser havnepromenade og offentlige uterom? Arnold avklarer.

Arnold

Det ble diskutert behov for folkemøte/naboskapsmøte samtidig som det varsles nytt oppstart. Det bør holdes folkemøte i god tid før offentlig ettersyn.

Det vil kanskje være behov for planforum da dette er sentrale deler som overordna myndigheter har fokus på. Kristina sjekker med NFK og statsforvalter.

Kristina

Krav til planforslaget – innhold og materiale

- **Plankart** - Digitalt framstilt plankart med SOSI-koder i samsvar med departementets veileder + PDF
Lødingen kommune ligger innenfor Euref89 – UTM sone 33, og digitale planer skal bruke denne kartreferansen.
Dokumentasjon av sosi – kontroll skal sendes med plandokumentene.
Alle arealer innenfor plangrensen skal ha angitt formål iht. Nasjonal produktspesifikasjon. Alle formål skal være i tråd med PBL § 12-5, og må planlegges med tilstrekkelig areal slik at arealbruken kan realiseres.
Plankart skal være iht. Kart- og planforskriften. Tittelfelt i samsvar med rettleider fra KMD.
Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.
- **Reguleringsbestemmelser** - Leveres i Word- og PDF-format. Bruk *Nasjonal mal for reguleringsplanbestemmelser*, se vedlegg
Planbestemmelser skal være i tråd med PBL § 12-7, reguleringsplanveileder pkt 6. Alle formål i planen skal være omtalt i bestemmelsene.
- **Planbeskrivelse** - Leveres i Word- og PDF-format (inkl. ROS-analyse), jfr. PBL. § 4-2 og reguleringsplanveileder pkt 3.

Planbeskrivelsen skal også inneholde eller ha vedlegg:

- Kopi av kunngjøringsannonse og dato for én avis, varslingsbrev og varslingslisten
 - Kopi av innkomne merknader ved varsel om oppstart samt forslagsstillers foreløpige vurdering av høringsuttalelsene
 - Dokumentasjon - Det skal leveres dokumentasjon fra avklaringsmøter med øvrige etater/fagenheter/sectormyndigheter
- Nytt med ny arealdel er at det skal utarbeides **uteområdeplan** i reguleringsprosesser.
Uteområdeplan skal vise forholdet mellom bebygd og ubebygd areal samt avslutning mot tilgrensende områder. Planen skal vise relevant informasjon sett i relasjon til det aktuelle tiltaket. Uteområdeplan skal sikre at uteområder planlegges og opparbeides slik at anleggets



funksjonalitet, utforming, drift og levetid blir best mulig for brukere og eiere.

Se krav for Uteområdeplan i arealdelen.

8

Øvrig

Grunnkart bestilles fra infoland.no.

Forslagsstiller er selv ansvarlig for å sørge for at det er oppdatert iht eksisterende situasjon for området.

Øvrige tileggsoppmålinger avklares i løpet av prosessen.

Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.

9

Fremdrift

Reguleringsprosesser tar mellom 12-18 måneder. I denne prosess er det ønskelig med et endelig vedtak ca. i februar 2023.

Det avtales egen frist for behandling når fullstendig planforslag sendes inn.

Det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen. Fremdriftsplan utarbeides av Arnold og Rambøll.

Arnold og Rambøll

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Planen vil bli et spleiselag mellom kommunen og flere aktører.

Neste møte: Avklares senere

Vedlegg:

- Møtepresentasjon
- Arealbruksendringer (beregne utslippseffekten)
- Nasjonal mal for reguleringsplanbestemmelser
- Liste med høringsinstanser
- Planavgrensning, sosi + pdf
- Rapport stedsutvikling, april 2020

