



SAK:	Oppstartsmøte, Sak 20/241; Detaljregulering for Indre havn, Lødingen		Dato: 17.4.2020
STED:	Teams/Rådhuset Lødingen	Referent: Kristina Husjord	
TIL STEDE: Forslagstiller	Stian A. Johansen Kenneth Dallager	47 34 37 76	stian@hinnstein.no
Tiltakshaver	Einar Ytterstad	907 91 940	einar@ytterstad.org
Lødingen kommune	Arnold Aalmo, Havneleder Yngve Holm, Avd.leder drift Tom R Hanssen, Avd.leder samfunn Lars Ole Sivertsen, Bygg og oppmåling Mads Tollefsen, Brann Kristina Husjord, Plan	908 94 732 469 61 851 901 57 540 902 35 735 457 84 605 76 98 66 44	arnold@lodingenhavn.no yngve.holm@lodingen.kommune.no tom.roger.hanssen@lodingen.kommune.no lars.ole.sivertsen@lodingen.kommune.no mads.tollefsen@lodingen.kommune.no kristina.husjord@lodingen.kommune.no
IKKE TIL STEDE:	Inger Lise Dahl, Enhetsleder utvikling Trond H Kristensen, Vann og avløp	959 45 858 76 98 66 23	inger.lise.dahl@lodingen.kommune.no trond.helge.kristensen@lodingen.kommune.no

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

Rød tekst = innspill og endring til referatet etter møtet. Frist innspill 7.5.2020.

Arbeidstittel:	Detaljregulering for Indre havn, Lødingen	
Plantype:	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan. <input type="checkbox"/> Reguleringsplan med krav om konsekvensutredning.	
Eiendom(GNR: / BNR.):	GNR 28 BNR 1 (Opplysningsvesendets fond) inkl. del av Hamndalselva GNR 28 BNR 67 (Lødingen kommune, T Engevik Bremnes, Lødingen bunkerdepot AS) GNR 28 BNR 189, 466 (Mortenlaks AS) GNR 28 BNR 259 (Knut Kjelbervik) Kjøpes av E. Ytterstad/Lødingen Bunkerdepot AS GNR 28 BNR 66, 68, 80, 193, 406, 407, 408 (Lødingen Bunkerdepot AS) Del av GNR 36 BNR 3 (Sjøvegen, Nordland fylkeskommune) Eiendommer på oversiden fylkesvegen, må med ved regulering av fylkesveg, gnr/bnr/fnr: 28/1/55 28/1/660 28/1/657 28/1/658 28/1/655 28/1/65 28/1/580 28/127 28/205 28/1/472 28/1/47	

	28/1/468 28/178 Lødingen sport 28/81 Lødingen sport 28/1/466
PlanID:	2020001
Saksnummer:	20/241
Saksbehandler:	Kristina Husjord
Planinitiativ mottatt:	20.3.2020
Kontaktperson forslagstiller:	Stian A. Johansen
Merknader:	All viktig kommunikasjon gjeldende reguleringsprosessen settes med kopi til plan/ Kristina Husjord, for en ryddig planprosess.

1. Hensikten med planarbeidet	Merknader
<p>Detaljregulering. Etablere et større rorbuanlegg i Lødingen sentrum, visningscenter for laks samt nytt administrasjonsbygg for Mortenlaks AS. Området er delt i to av elva, og det tas sikte på å etablere en gangpromenad. Foran rorbuene planlegges det etableres kaiareal.</p> <p>Kommunen ønsker å få fylkesvegen regulert i samme plan, med gang- og sykkelveg.</p>	

2. Planstatus			
Plan	Navn/PlanID	Formål	Vedtaksdato
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan			
<input type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	Revideres		Pågående prosess
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan	Kommunedelplan Lødingen	Offentlig bygning, Forretninger/Service, Parkering, kai, båthavn, havnevesen, byggeområde Vesentlig boliger, Industri, LNF-A, Fylkesveg, Eksist. Gang-/sykkelveg, planl. Gang-/sykkelveg/fortau	23.2.1994
	Kystsoneplan for Lødingen kommune 2001-2003	Ferdse/havneområde, ankrings-/fortøyningsplasser	11.10.2001
	Interkommunal kystsoneplan		Pågående prosess
<input type="checkbox"/> Reguleringsplan			
<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	1992001 Endring 1993004 (skal endres til 1998002) Endring 1999002		25.11.1992 30.11.1998 22.04.1999
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak			
<input checked="" type="checkbox"/> Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:	Stedsutviklingsprosjekt, Lødingen hamn 2018004		Oppstart høst 2018. Pågående prosess.
<input type="checkbox"/> Planforslaget vil samsvare med overordnet plan			
<input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan			



Merknader: Kommunen har en pågående reguleringsprosess med stedsutviklingsprosjekt i området. Planene må sees på i sammenheng. Kommunen vil endre planavgrensning for plan 2018004 Lødingen hamn med å ta ut detaljregulering for Indre havn, Lødingen.

Konsekvensutredning:

Planen utløser krav om konsekvensutredning

Forslag til planprogram sendes ut på høring parallelt med varsel om oppstart.

Hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger:

Merknader: Ikke behov

Aktuelle statlige og regionale planer og retningslinjer:

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

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

Sametingets planveileder, Veileder for sikring av naturgrunlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsniv ved planlegging etter plan- og bygningsloven (plandelen)

Arealbruk i flystøysoner

Fylkesplan for Nordland 2013-2025 Regional Plan (27.02.2013)

Regional transportplan

Regional folkehelseplan

Regional planbestemmelse for handel og service

Andre

Merknader:

Fylkesveg må ivaretas i dialog med fylkesveg og kommunen.

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:

	Merknader:
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	Finnes ikke
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunale retningslinjer / målsetninger	Finnes ikke
<input checked="" type="checkbox"/> Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel	

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

	Merknader:
1. Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:	
2. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.	Kreves ikke
3. Kart med avmerket planavgrensning. Forslagsstiller sender inn planavgrensning (sosi- og pdf-format) og til saksbehandler for reguleringssaken.	Hinnstein sender forslag for grense til kommunen for kontroll før annonsering.



4. Brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål. Liste over høringsinstanser sendes til Lødingen kommune.	Kommunen ordner liste over lokale instanser, grupper og liknende. Nøyaktig avklaring rundt fremtidig formål vurderes ikke nødvendig før varsel om planstart. Avklaring vil skje naturlig som en del av planprosessen.
5. Forslaget kunngjøres i aktuelle aviser, og annonsetekst sendes kommunen for annonsering på kommunens hjemmeside.	
6. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).	Kreves ikke
<input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er kjent med maler for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste.	

5. Medvirkning og informasjon i prosessen:

	Merknader:
<input type="checkbox"/> Folkemøte	
<input type="checkbox"/> Naboskapsmøte	
<input type="checkbox"/> Workshop	
<input type="checkbox"/> Regionalt planforum	Ikke behov.
<input checked="" type="checkbox"/> Andre tiltak	<p>Fra planinitiativ: <i>Informasjonsmøte. Tiltaket vil være i sentrumsnært område, og i så måte av forholdsvis allmenn interesse. Ettersom tiltaket gjelder sentrum av Lødingen, kan det bli aktuelt å arrangere informasjonsmøte i forbindelse med utsendt varsel om planstart.</i></p> <p>Kommunen oppfordrer til folkemøte tidlig i startfasen, med direkte invitasjon til eiere innfor planområdet og naboer. Eller workshop. Hvordan skal man ivareta innbyggernes behov og hente gode innspill fra innbyggerne for å løfte prosjektet? Kommunen ønsker invitere til et folkemøte når planforslaget er på høring og offentlig ettersyn.</p> <p>Med nåværende situasjon (coronavirus) kan det bli vanskelig med medvirkningsprosesser med fysisk oppmøte. Medvirkning må vurderes videre i prosessen. Kommunen ønsker avklaring på hvordan det skal tilrettelegges for medvirkning.</p>

6. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet. Foreløpig vurdering.

	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:
1. Landskap	
2. Estetikk og byggeskikk (fjernvirkning, fortettpotensialer, bebyggelsesmønster, formspråk, sol-/skyggeforhold)	<p>Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1. I sentrumsområder legges det særlig vekt på utforming av tilgjengelige og attraktive byrom.</p> <p>Bestemmelser om estetikk og tilpasning, byggehøyder bør ivareta hensynet til bevaring av stedets karakter, identitet og kvaliteter.</p>
3. Universell utforming	Universell utforming må ivaretas i plan.



4. Miljøfaglige forhold (luftforurensning, støy)	Beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.
5. Sosial infrastruktur	
6. Teknisk infrastruktur	<p><u>Vann og avløp</u> Det må etableres slamavskiller/septiktank eller tilsvarende. Flere avløp går ut i sjøen, i Lødingen hamn område. Må avklares om pumping av avløp inn på kommunens avløpsnett. Må avklares løsninger som legger til rette for fremtidens strengere krav for utslipp. Brannhydranter må planlegges. Kommunen har kart for eksisterende situasjon. Ta kontakt med Yngve/Mads. Teknisk plan (rammeplan) for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før planvedtak.</p>
7. Trafikkforhold	<p>Det må redegjøres for den trafikkmengde/trafikkøkning planlagte utbygging vil generere sett i forhold til eksisterende utnyttelse av planområdet. Det må utredes hvilke konsekvenser dette vil få for vegnettet (kapasitetsberegninger), planområdet og for ulike trafikantgrupper. Her må det også redegjøres for hvordan parkering tenkes løst innenfor planområdet, dette gjelder også for sykkelparkering. Atkomstforholdene skal også utredes.</p> <p>Trafikkutredning og kapasitetsberegninger vil avklare om det vil være nødvendig å knytte rekkefølgebestemmelser til denne reguleringsplanen, om ytterligere planmessige og utbyggingsmessige tiltak må gjennomføres.</p> <p>Trafikk sikkerhet, gs-veg, Tilrettelegging for myke trafikanter må ivaretas i plan. Fortausløsning/ gang- og sykkelveg langs fylkesveg 693 er viktig for kommunen og er på flere måter knyttet til Detaljregulering for Indre havn, Lødingen. For å sikre en større sammenhengene fortausløsning må fortauet i planområdet videreføres og reguleres langs fylkesveg 693 frem til plangrensen i nord.</p> <p>Kommunen er villig å bidra for regulering av fortausløsning. Dette må avtales nærmere i videre prosess.</p> <p>Det oppfordres til tett dialog med fylkesveg. Kommunen tar kontakt med fylkesveg og innkaller til møte med forslagsstiller og fylkesveg. Viktig å poengtere viktigheten av prosjektet (det ned mot sjøen) ved kontakt med fylkeskommunen.</p>
8. Risiko og sårbarhet	<p>Oppstilling/parkering/snuplass for nødetater er viktig ha med i dette området. Dette må vises i utomhusplan. Vi bør også ha i bakhodet eventuelle festivaler eller større arrangementer i dette området.</p>



	Nærheten til Pelagia ved brann må sees på i ROS-analyse (ammoniakk). Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i ROS-analyse.
9. Natur og ressursgrunnlag	
10. Barn og unges interesser	Barn og unge må ivaretas i planleggingen. God tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn. Planleggingen bør vektlegge sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse. Det oppfordres til å utnytte ungdomsrådet.
11. Verneinteresser	
12. Stedsutvikling	Kaipromenade – denne må henge sammen med stedsutviklingsprosjektet og planlagt kaipromenade.
13. Bærekraft	
14. Annet	<u>Grunnundersøkelse</u> Kommunen anbefaler sterkt at grunnundersøkelser gjøres i forbindelse med utarbeiding av planforslag. Hinnstein nevner eksempel der detaljregulering har utarbeidetes uten grunnundersøkelse med følge at det seinere viste seg at grunn ikke var brukbar for regulert utbygging. Tom sjekker om det finns grunnundersøkelser fra før som kan brukes. Forslag at grunnundersøkelse gjøres sammen med kommunens regulering for Lødingen hamn. Kommunen sjekker mulighet for dette. Det skal ikke gjøres nye utfyllinger i forbindelse med utbygging. <u>Havn/kai</u> Viktig at eksisterende flytebrygger opprettholdes. Det må fortsatt være offentlig havneområde. Brygge i nord i planen/skisser kan komme i konflikt med Vedtak om flytebrygge på eiendom 28/152. Dette må koordineres. Foreløpig skisse viser en trang situasjon på militærkaia.

7. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planmaterieil.

	Merknader:
1. Plankart - Digitalt framstilt plankart med SOSI-koder i samsvar med departementets veileder	
2. Reguleringsbestemmelser - Leveres i Word- og PDF-format	



3. Planbeskrivelse - Leveres i Word- og PDF-format	
4. Kopi av kunngjøringsannonse og dato for én avis, varslingsbrev og varslingslisten	
5. Kopi av innkomne merknader ved varsel om oppstart samt forslagsstillers foreløpige vurdering av høringsuttalelsene	
6. For reguleringsplaner med konsekvensutredning: Utredninger i tråd med planprogram. Dersom planforslaget krever konsekvensutredning, skal forslaget utformes på grunnlag av fastsatt planprogram.	Kreves ikke
7. ROS-analyse	
8. Dokumentasjon - Det skal leveres dokumentasjon fra avklaringsmøter med øvrige etater/fagenheter/sektormyndigheter	
<input type="checkbox"/> Utfylt sjekkliste for planfaglige tema	Kreves ikke
<input type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale	
<input checked="" type="checkbox"/> Spesielle utredningsbehov / tilleggsrapport	Rammeplan for vann, avløp og slukkevann.
<input type="checkbox"/> Beregningsgrunnlag for gebyr	
<input checked="" type="checkbox"/> Annet	Utomhusplan skala 1:500, med koting. Kommunen kommer tilbake mer spesifisert om innhold.

8. Kart	
Grunnkart	Merknader
<input type="checkbox"/> Kommunen kan levere digitalt grunnkart.	
<input checked="" type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger.	Grenser for eiendommer som trekkes inn i reguleringen må rekonstrueres. Lars Ole ordner dette. Kommunen kommer tilbake om reduisering av gebyr. Mer oppmåling avklares i prosessen.
<input checked="" type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av planområdets yttergrenser.	
Plankart	
<input checked="" type="checkbox"/> Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.	Kreves

9. Gjennomføring	
Kommunaltekniske anlegg	Merknader
1. Krav om godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)	Kreves
2. Krav om godkjent utomhusplan	Kreves.
3. Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg	
Aktuelle rekkefølgekrav	
<input checked="" type="checkbox"/>	Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen planområdet før: <ul style="list-style-type: none"> - kravene til utomhusarealer er oppfylt - interne gang- og sykkelveger er opparbeidet - løsninger for vann- og avløp er opparbeidet - løsninger for avfallhåndtering er opparbeidet



<input checked="" type="checkbox"/>	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 retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.	
Merknad: Eventuelle rekkefølgekrav avklares i prosessen.		
Utbyggingsavtale		
<input type="checkbox"/>	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	Ikke behov.
<input type="checkbox"/>	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	

10. Felles behandling av plan- og byggesak

<input type="checkbox"/>	Det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15	Merknad:
--------------------------	---	----------

11. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

<input checked="" type="checkbox"/>	Anbefaler oppstart av planarbeid
<input type="checkbox"/>	Anbefaler ikke oppstart av planarbeid
Merknader:	

12. Fremdrift

<input checked="" type="checkbox"/>	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er 12 uker.		
<input type="checkbox"/>	Forslagsstillers planlagte dato for varslings:		dd.mm.yyyy
<input type="checkbox"/>	Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:		dd.mm.yyyy
<input type="checkbox"/>	Førstegangsvedtak antas å bli fattet	X	uker etter komplett søknad er mottatt.
<input type="checkbox"/>	Endelig planvedtak antas å bli fattet	X	uker etter komplett søknad er mottatt.
<input type="checkbox"/>	Fordi planen er særlig komplisert og/eller i strid med overordnede planer og/eller begge parter er enige om det, skal det avtales egen frist for behandling når fullstendig planforslag sendes inn.		
	Merknad: Det er vanskelig å sette datoer på nåværende tidspunkt. Datoer blir avklart i prosessen.		
<input checked="" type="checkbox"/>	Behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen	Merknad: Stedsutviklingsprosjekt, kaipromenade, vann og avløp, med flere.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Det skal utarbeides en egen avtale for samarbeidet om planen mellom forslagsstiller og kommunen		
	Merknad: Kommunen ønsker regulering av gang- og sykkelveg/fortau langs fylkesvegen. Kommunen og tiltakshaver må inngå avtale om kostnad for regulering. Avtalen må avklare redusering av gebyr for regulering av fylkesvegen.		
<input checked="" type="checkbox"/>	Saken er prioritert		

13. Gebyr

<input checked="" type="checkbox"/>	Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.
<input type="checkbox"/>	Fakturaadresse: Tiltakshaver



--

14. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet 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 oppstartsmøtet 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.

