

Lødingen kommune

► Planinitiativ

Detaljregulering for Soltun omsorgsboliger

Underlag for oppstartsmøte

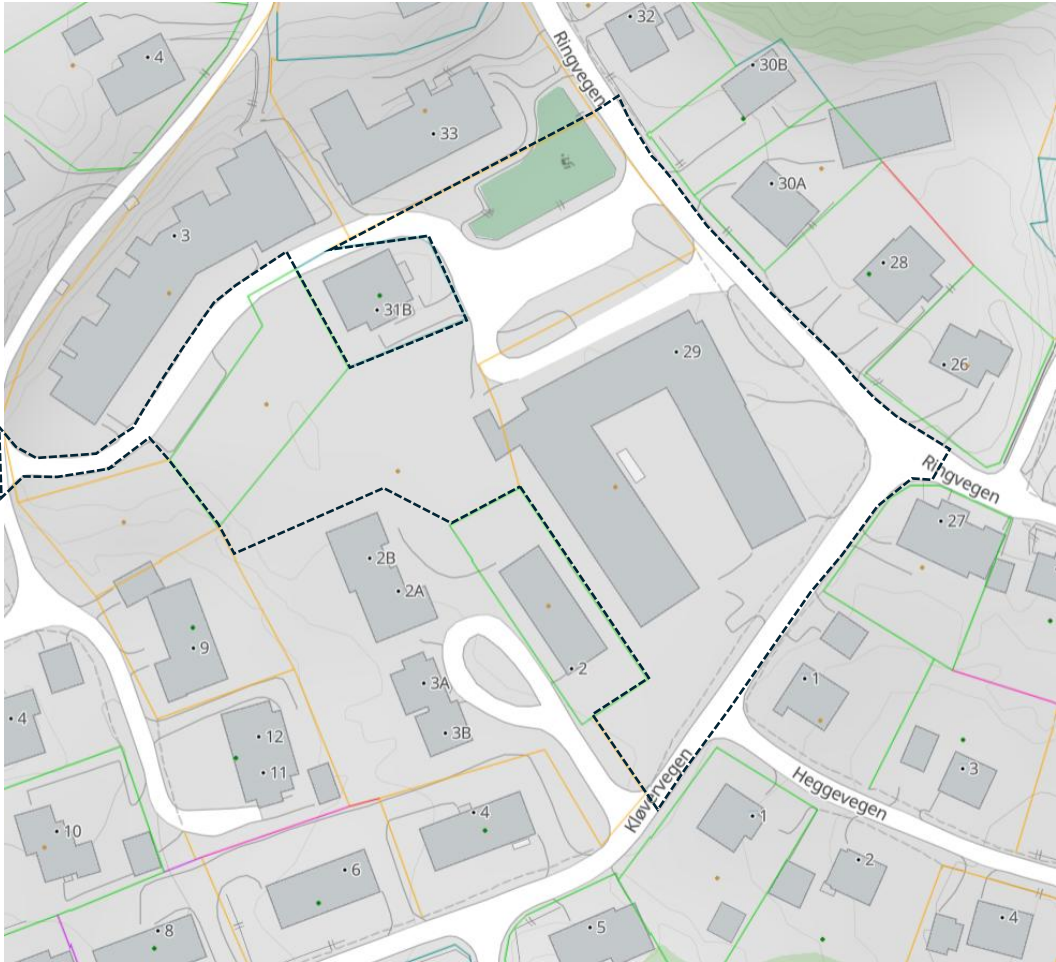
Tiltakshaver: Allstad Eiendomsutvikling AS

PlanID:

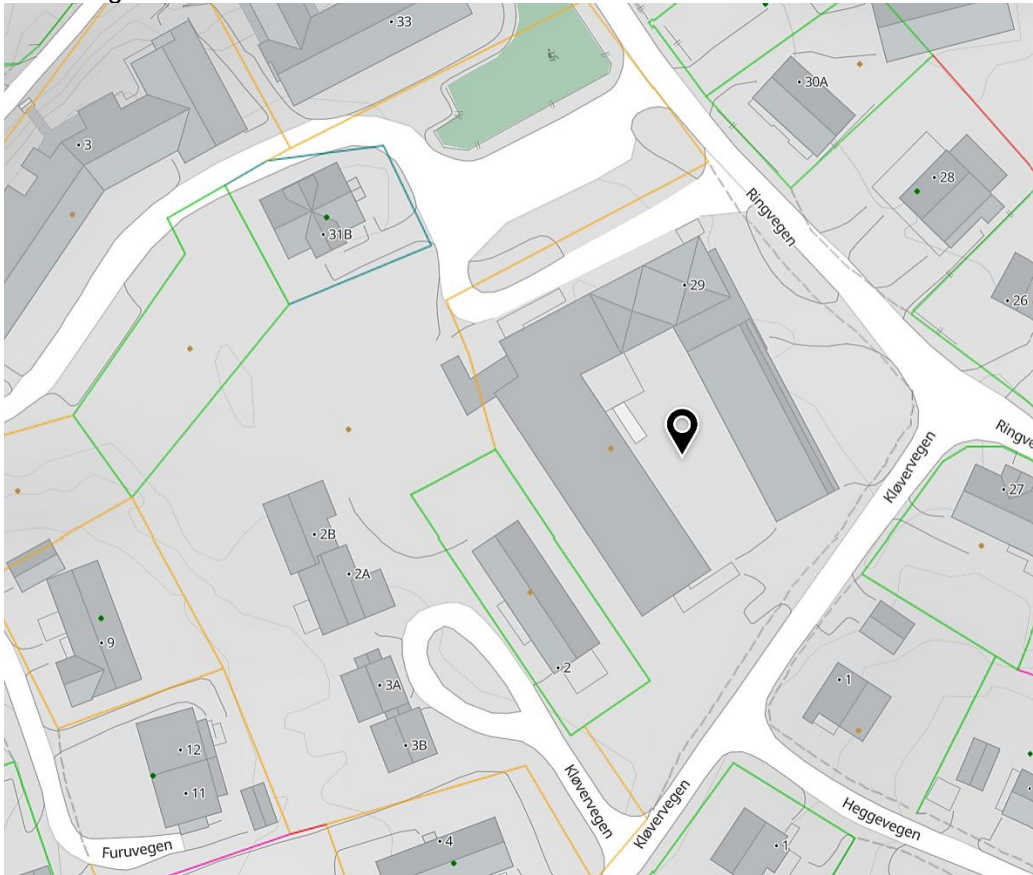
Vår ref.: **52682856**

Dato: 22.04.26



Navn på planen/plantype	Detaljregulering for Soltun omsorgsboliger
Oppdragsgiver	Allstad Eiendomsutvikling AS
	Marie Totland
	Mobil: 415 75 900
	E-post: marie.totland@allstad.no
Forslagstiller	Norconsult Norge AS NO962392687
	Trude Johnsen
	Teknologiveien 10, 8512 Narvik
	Mobil: 481 43 922
	E-post: trude.johnsen@norconsult.com
Formålet med planen	Detaljregulering som skal tilrettelegge for 30 stk. heldøgns omsorgsboliger, dagsenter, base for hjemmetjenesten og miljøtjenesten, samt helsesenter.
Forslag til planområde	Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 28/368, 28/501, samt deler av 28/308 og 28/307.
	Foreslått avgrensning følger delvis eiendomsgrensene, og omfatter i tillegg del av Ringvegen og Kløvervegen. I tillegg er avkjørsel fra Furuveien medtatt, for å sikre atkomst til eventuell parkering i nordvest. 

Figur 1: Foreslått plangrense vist med svart stiplet linje.

	Det foreslåtte planområdet er omtrent 7 dekar.
Oversikt over alle berørte eiendommer innen planområdet	Foreslått planområdet berører eiendommene gnr./bnr. 28/368, 28/501, samt deler av 28/308 og 28/307.  <i>Figur 2: Eiendomsgrenser. Kilde: Kommunekart</i> Eiendomsgrensen mot Ringvegen og Kløvervegen er vist som stiplet linje i kommunekartet (www.kommunekart.com). Det ønskes avklart om dette indikere at eiendomsgrensen er usikker, og om eiendomsgrensene i så fall må påvises eller avklares nærmere i forbindelse med reguleringsarbeidet.
Berører planen annen manns private grunn? Hvis ja, er det inngått avtale om erverv eller ny/endret bruk?	Planområdet omfatter del av eiendom gnr./bnr. 28/307. Dette for å ivareta felles atkomst til parkering. Det er ikke inngått avtale om erverv.

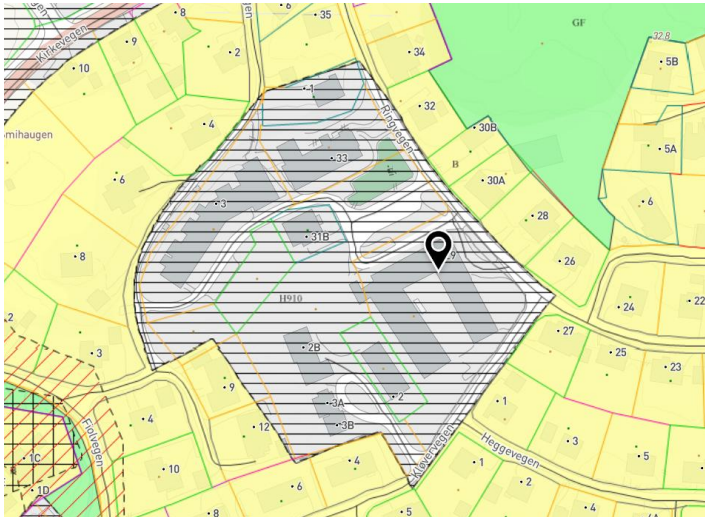
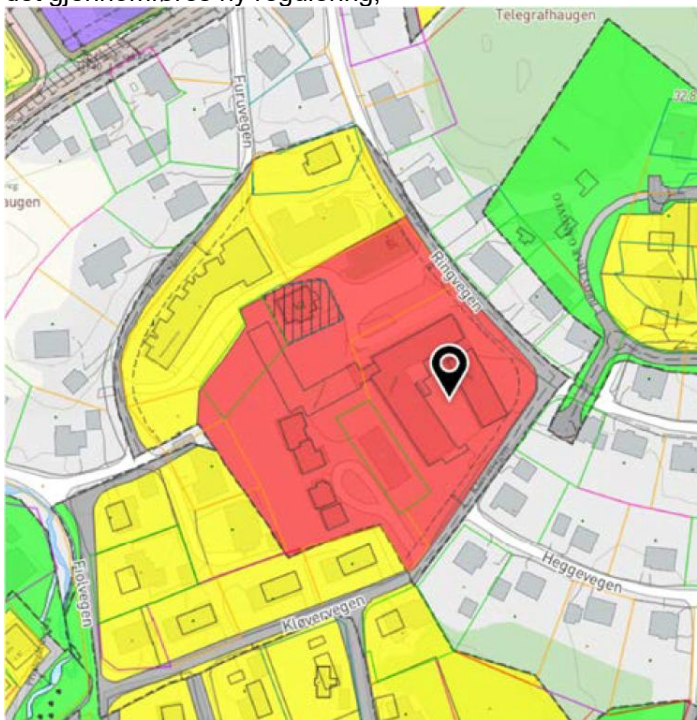
Beskrivelse av planinitiativet

Aktuelle reguleringsformål	Følgende reguleringsformål (sosi-kode) er aktuelt for reguleringsplanen: • Offentlig og privat tjenesteyting (1160) • Veg (2010) • Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Eksisterende bygg på eiendom 28/368 planlegges revet. Planen skal legge til rette for oppføring av nye bygg innenfor planområdet jfr. illustrasjoner under.

This architectural site plan illustrates a residential development featuring four distinct building footprints labeled Bygg 1, Bygg 2, Bygg 3, and Bygg 4. The buildings are interconnected by a central corridor system. Surrounding the buildings are various outdoor spaces, including lawns, tree clusters, and a central area labeled 'Tørring'. Parking zones are designated throughout the site, with specific counts provided for each: Parking 1 (6 cars), Parking 2 (8 cars), Parking 3 (10 cars), Parking 4 (12 cars), Parking 5 (14 cars), and Parking 6 (16 cars). A central green space contains a circular path and is labeled 'Kjøkken Hånd Kareskottet boliger og utendørs'. The plan also shows existing infrastructure like roads and neighboring properties.

Figur 4:

Utbyggingsvolum, BRA (m²) og byggehøyder	Planlagte tiltak er ikke detaljprosjektert på nåværende tidspunkt. I foreløpig skisseprosjekt fra arkitekt er det lagt til grunn følgende arealer: Omsorgsboliger 1470 m² Dagsenter 325 m² Lege, hjemmetjeneste 235 m² Miljøtjenesten 205 m² Totalt: 2235 m² antatt ny bebyggelse Byggehøyde ca. 10 meter.
Hvilke virkninger planarbeidet vil få utenfor planområdet	Trafikkbildet vil kunne endres som følge av planforslaget. Det vil bli redegjort for forholdet i planen. Planen vil også redegjøre for eventuelle endringer i utsikt, samt sol/skyggeforhold for omkringliggende boliger.
Friområder	Tiltaket berører ikke arealer avsatt til friområder i arealplan.
Offentlige arealer/infrastruktur	Planområdet grenser til Ringvegen i nord og øst, Kløvervegen i sør og Furuvegen i vest. Det er gang- og sykkelveg langs Kirkevegen (nord for planområdet). Alle veger er kommunale. Det ønskes avklart i oppstartsmøtet om det foreligger ÅDT for nærliggende veier.
Kommunal/privat infrastruktur	Det er ført fram strøm, samt vann- og spillvannsledning fram til tomte. Kapasitet på vann- og spillvannsnett ønskes avklart, samt brannvannsdekningen i området.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Planområdet ligger i et etablert boligområde, med omkringliggende småhusbebyggelse, interne boligveger og grønne strukturer. Området fremstår som relativt skjermet for gjennomgangstrafikk, og har nærhet til servicefunksjoner og gangforbindelser. Tiltaket planlegges i tilknytning til eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Det legges til grunn at reguleringsarbeidet skal bidra til god miljømessig kvalitet, både for brukerne og for omkringliggende nabolag. De nye byggene vil tilpasses områdets skala, struktur og karakter, med bevisst forhold til høyde, volum og avstand til nabobebyggelse. Det er et mål å sikre gode sol- og lysforhold for både ute- og innearealer. Eksisterende grønnstruktur og vegetasjon i og rundt planområdet vil søkes ivarettatt der dette er mulig, og uteoppholdsarealer vil planlegges med fokus på tilgjengelighet, trygghet og trivsel. Utearealene skal være egnet både for opphold, aktivitet og rekreasjon, tilpasset målgruppen. Planarbeidet vil også vurdere adkomstforhold. Eventuell økning i trafikk som følge av tiltaket vurderes som begrenset. Videre vil det i reguleringsarbeidet legges vekt på bærekraftige løsninger, herunder energieffektive bygg, robuste materialvalg og hensyn til lokalt klima. Det forventes ikke at tiltaket vil medføre vesentlige negative konsekvenser for ytre miljø. Det vil legges vekt på at tilbygget utformes med gode løsninger for logistikk, tilgjengelighet og brukervennlighet for brukere og ansatte.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Prosjektet forventes å medføre begrensede konsekvenser for landskapsbildet, ettersom tiltaket plasseres i et eksisterende tettstedsmiljø og tilpasses området skala og strukturelle preg. Byggets volum, høyde og plassering vil bli utformet med hensyn til omkringliggende bebyggelse og eksisterende terreng, slik at tiltaket fremstår som en naturlig del av nærmiljøet. Eksisterende vegetasjon og grønne elementer i og rundt planområdet vil i størst mulig grad søkes bevart eller erstattet ved utformingen av utearealer. Eventuelle terrenginngrep vil begrenses og tilpasses lokale forhold, med mål om å bevare landskapets karakter og visuelle kvaliteter.
Forholdet til kommuneplan	Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til hensynssone <i>H910 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</i>.  Figur 5: Utsnitt fra gjeldende kommuneplan for Lødingen kommune. Planområdet er markert med svart markør.
Forholdet til eventuelle gjeldende reguleringsplaner	Eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan for Soltun alders- og sykehjem planid 2000006, vedtatt 26.04.2000. I og med at planen er en eldre plan, krever kommunen at det gjennomføres ny regulering,  Figur 6: Gjeldende reguleringsplan. Kilde: Kommune kart.no

Forholdet til pågående planarbeid i/ved området	Plankonsulent er ikke kjent med at det det pågår annet planarbeid i umiddelbar nærhet til planområdet.
Forholdet til gjeldende retningslinjer	Lokale retningslinjer I kommuneplanens samfunnsdel 2009-2021 står følgende: <i>Hovedmål for Pleie og Omsorg: Pleie og omsorgstjenesten skal gi eldre og funksjonshemmede et individuelt tilpasset pleie og omsorgstilbud, som gir trygghet og som ivaretar tjenestemottakerens livskvalitet, medvirkning og rettssikkerhet. Tilbudet skal gis på et faglig og etisk forsvarlig nivå og skal tilpasses endringer i brukergruppens behov som følge av samfunnsmessige endringer.</i> Hovedmål for helsetjenester: Yte god forebyggende og kurativ helsehjelp til befolkningen innenfor de rammer som lover, forskrifter og bevilgende myndigheter setter.
-lokale	
- regionale	Regionale retningslinjer Arealpolitiske retningslinjer er gitt i kapittel 8 i Fylkesplanen for Nordland 2013-2025 og danner grunnlaget for fylkeskommunens politikk for arealforvaltning. Hovedmålet for arealforvaltningen i Nordland er som følger: <i>Arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen. Forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner.</i> Kapittel 4 inneholder følgende mål: Mål 2: Innbyggerne i Nordland skal ha gode levekår. Som strategi er bidrag til en boligpolitikk som ivaretar befolkningen, næringslivet og spesielle gruppers behov nevnt.
- nasjonale	Kapittel 8 By- og tettstedsutvikling, inneholder følgende mål for arealpolitikken i perioden. a) Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene. I arealplanleggingen skal transformasjon og fortetting i by- og tettsted og rundt kollektivknutepunkter vurderes som virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse. b) Arbeidsplasser, besøksintensive virksomheter og nye boligområder bør lokaliseres i gangavstand fra gode kollektivtilbud. c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport. Rikspolitiske retningslinjer Følgende rikspolitiske retningslinjer vurderes som relevant: • Statlige retningslinjer for samordnet bolig og mobilitet • Statlige retningslinjer for klima og energi • Rundskriv T-1442 behandling av støy i arealplanlegging.
Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Det er på nåværende tidspunkt ikke identifisert vesentlige interesser som berøres av planinitiativet. Planforslaget vil redegjøre for eventuelle interesser som vil kunne påvirkes av planforslaget, som trafikk, barn og unges interesser, sol/skygge osv.

FNs bærekraftsmål: Hvilke mål er relevante, og hvordan bidrar planen til å nå målene. (https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal)	3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET  • <i>Prosjektet har som hovedformål å tilrettelegge for gode og trygge boforhold for personer med behov for omsorg og oppfølging.</i> • <i>Det vil legges til rette for boliger med universell utforming, gode inne- og utearealer samt trygg adkomst, noe som bidrar til økt livskvalitet, helse og trivsel for beboerne.</i> • <i>Nærhet til eksisterende boligområder og lokalsamfunn kan også bidra til sosial inkludering og redusert ensomhet.</i> 8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST  Delmål 8.1: Opprettholde en økonomisk vekst per innbygger som er i samsvar med forholdene i de respektive landene, og spesielt en vekst i bruttonasjonalproduktet på minst 7 prosent per år i de minst utviklede landene. • <i>Prosjektet legger til rette for arbeidsplasser, både midlertidige i bygge- og anleggsfasen og faste i driftsfasen.</i> 11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN  Delmål 11.6: Innen 2030 redusere byenes og lokalsamfunnenes negative påvirkning på miljøet (målt per innbygger), med særlig vekt på luftkvalitet og avfallshåndtering i offentlig eller privat regi. • <i>Tiltaket er i tråd med mål om bærekraftig arealbruk og utvikling av inkluderende og trygge lokalsamfunn. Prosjektet lokaliseres innenfor eksisterende tettstedsstruktur og bidrar dermed til fortetting og effektiv utnyttelse av infrastruktur, samtidig som det legges til rette for gode bomiljøer og nærhet til tjenester.</i> • <i>Det er mulighet til å implementere løsninger for avfallsreduksjon og kildesortering.</i> 12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON  Delmål 12.5: Innen 2030 redusere avfallsmengden betydelig gjennom forebygging, reduksjon, materialgjenvinning og ombruk. • <i>Gjenbruk av infrastruktur støtter prinsippene om sirkulær økonomi.</i> • <i>Det vil kunne legges til grunn bærekraftige løsninger knyttet til materialbruk, energieffektivitet og robuste bygningstekniske løsninger. Dette kan bidra til redusert ressursbruk og lavere miljøbelastning gjennom byggets levetid.</i>
Virkninger på klima og miljø Hvordan tiltaket kan påvirke klima- og miljøinteresser i og utenfor planområdet. Klimagassutslipp og klimatilpasning skal alltid beskrives.	Klimagassutslipp • <i>Byggefase: Det vil genereres utslipp fra materialproduksjon, transport og anleggsdrift. Tiltak som valg av byggematerialer kan redusere utslipp.</i> • <i>Transport: Sentral beliggenhet i Lødingen kan redusere bilbruk for ansatte.</i> Klimatilpasning

	• <i>Ekstremvær: Nye bygg dimensjoneres for økt nedbør og vindbelastning. Det redegjøres for områdestabilitet i reguleringsplanen.</i> Miljøinteresser i og utenfor planområdet • <i>Lokal luftkvalitet: Byggeaktivitet og økt trafikk kan gi midlertidig forurensning. Tiltak kan være støvreduserende metoder, elektriske maskiner o.l.</i> • <i>Avfall: Både bygge- og driftsfase genererer avfall. Etablering av gode systemer for kildesortering og gjenbruk er nødvendig.</i> Det vurderes i det videre planarbeidet hvilke forhold som kan være relevant å følge opp gjennom reguleringsplanen.
Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil bli utarbeidet ROS-analyse i henhold til plan- og bygningsloven med metodikk i henhold til Direktoratet for samfunnssikkerhet.
Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Berørte og naboeiendommer, samt aktuelle offentlige organer, vil varsles om oppstart av planarbeidet. Varslingsliste mottas fra kommunen i oppstartsmøtet.
Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Det vil legges til rette for samarbeid og medvirkning fra ønskede berørte parter og fagmyndigheter i planprosessen gjennom varsling av planarbeid, annonsering i avis og brev til berørte parter, kunngjøring på kommunens nettside, samt offentlig ettersyn av planforslaget. Det vurderes ikke som aktuelt å gjennomføre informasjonsmøter.
Felles behandling av plan og byggesak	Felles behandling av plan og byggesak kan være aktuelt. Dette avklares i oppstartsmøtet.
Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger	Etter §4 i Forskrift for konsekvensutredninger skal den som fremmer et forslag vurdere om planen eller tiltaket omfattes av §6, §7 eller §8 i forskriften. Reguleringsplanen fanges ikke opp av § 6 i forskrift om konsekvensutredninger, og utløser dermed ikke automatisk KU-plikt. Planen fanges opp av § 8 gjennom vedlegg II, punkt 11 j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, <i>bygg for offentlig eller privat tjenesteyting</i> og bygg til allmennnyttige formål. Planen er dermed vurdert i henhold til §10. - Det er ingen kjente miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn. - Planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall vurderes ikke til å være relevant eller vesentlig. - Planen vil ikke gi vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser. - Det vurderes ikke at risikoen for alvorlige ulykker og/eller katastrofer øker som følge av planforslaget.

	Det vurderes at planen ikke får vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn, og dermed ikke omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger.
Planfaglige temaer som skal undersøkes og utredes	Det vurderes at følgende tema kan være relevant å redegjøre for i egne fagrapporter: • VAO-plan • Risiko- og sårbarhet (ROS) • Områdestabilitet (planområdet ligger under marin grense) Fagtema som skal utarbeides som egen rapport avklares endelig i oppstartsmøtet.