



Allstad Eiendomsutvikling As
Marie Totland
c/o Allstad AS Postboks 535 Sentrum
0105 Oslo

Detaljregulering for Soltun, Ringvegen 29, 31B, del av gnr. 28 bnr. 1, 308

Referat fra oppstartsmøte

Møtetid:	19.05.2026 kl.9.00-10.30
Sted:	Teams
Møtedeltakere:	Trude Johnsen, Norconsult Norge AS Marie Totland, Allstad Eiendomsutvikling AS Jørn Aarsland, Lødingen kommune Jørn Pedersen, VA, Veg, brann, Lødingen kommune Knut Helge Fenes, Landbruk, Lødingen kommune Lars-Ole Sivertsen, oppmåling, byggesak, Lødingen kommune Stig Rasmussen, Miljørettet helsevern, Sortland kommune Kristina Husjord, Lødingen kommune Plan (referent)
Kopi av referat:	Marta Prytz Strand, Miljørettet helsevern, Lødingen kommune

Sak nr:	Sak:
---------	------

- 1 Oppstartsmøte er lovpålagt, og referatet fra møtet er utgangspunkt for den videre prosessen. Det presiseres at de rådene som gis i denne fasen ikke er bindende for administrasjonens videre anbefalinger i plansaken. Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt.

Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger, krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og/eller endring av saksbehandlingsprosessen og endring av fremdriften for prosjektet. Kommunen gjør oppmerksom på at interesser som ikke har vært drøftet eller som fortsatt er uavklarte, kan medføre endringer i den videre prosessen og i planforslaget. Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

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.

Om reguleringsprosessen trekker ut i tid kan kommunen ved behov kreve nytt oppstartsmøte før videre behandling. Dette gjelder der forhold og omstendigheter er så mye endret at tidligere føringer blir utdatert. Dersom saken trekker ut lang tid og det ikke er mottatt planleveranse eller kan vises til progresjon i saken, sendes brev fra kommunen om at saken avsluttes. Dersom saken skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.

2 Planinfo

PlanID	2026002
Plannavn	Soltun, Ringvegen 29, 31B, del av gnr. 28 bnr. 1, 308
Plantype	Detaljregulering

Lødingen kommune
Org.nr: **945 468 661**
Telefon: **76 98 66 00**
Bankgiro: **4612 35 55643**

Internett
www.lodingen.kommune.no

Send oss post digital:
eDialog: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/945468661>
DigiPost: <https://www.digipost.no/>
e-post: postmottak@lodingen.kommune.no

Postadresse:
Postboks 83
8411 Lødingen
NORGE

3

Hensikten med planarbeidet

Detaljregulering som skal tilrettelegge for 30 stk. heldøgns omsorgsboliger, dagsenter, base for hjemmetjenesten og miljøtjenesten, samt helsesenter. Se planinitiativ *Formålet med planen*.

4

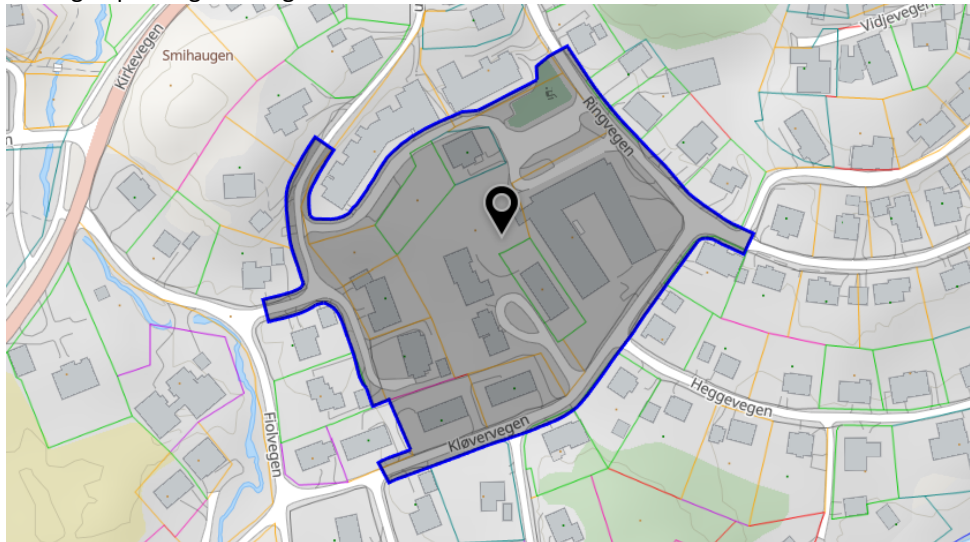
Plangrense, forhold og føringer

Planavgrensning og eiendomsforhold

Lødingen kommune er til stor del grunneier, men skal byttes med eiendom fra Allstad. Byttet er avklart i kommunestyret. I juni skal kommunestyret behandle sak om selve prosjektet.

Garasje på Furuvegen 9 ligger på eiendomsgrense. Eiendomsgrensen mot veger er vist som stiplet linje i kartet. I tillegg er flere eiendomsgrenser usikre (se farge på linje i kart). Dette må løses med klarlegging av grenser og ev. grensejustering. Må bestilles fra kommunen, ta kontakt med Lars-Ole.

Forslag til planavgrensning:



Ca. 20,3 daa.

Det tas med større omfang ved varsling av oppstart da det ikke er avklart rundt hvor mye areal som trengs til prosjektet og hvordan bebyggelse skal plasseres. Klarlegging grense/ grensejustering må også gjøres samt fradeling av eiendom ift. avtale om makkebytte. Krysspunkter veg (sikt), adkomst og tilstrekkelig areal for justering av veg må også inngå i planområdet. Veg mellom Ringvegen og Furuvegen må reguleres i helhet, samt at parkering for Fremmerlidgården må ivaretas.

Reguleringsplan skal justeres etter oppmålte eiendomsgrenser. Planområdet vil justeres til det mindre i løpet av reguleringsprosessen når utforming er på plass.

Behov for tilleggsoppmålinger for planavgrensning avklares i løpet av prosessen.

Privatrettslige forhold

Hvis detaljreguleringen berører andre grunneiere, må forslagsstiller vise detaljerte konsekvenser av tiltakene med kart og tekst. Det må innhentes nødvendige privatrettslige rettigheter (avtaler).

Forslagsstiller må framlegge dokumentasjon på at dette er i orden, og dette må omtales i planbeskrivelsen.

Overordnede føringer:

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommuneplanens arealdel, KPA 2021002
- Kommunedelplan for oppvekst
- Kommunens VA-norm

-
- Kommunal plan for energi og klima
 - Statens vegvesens vegnorm
 - Kommunens gebyrregulativ
 - Reno-Vest sine retningslinjer for renovasjon/ annen tilbyder for renovasjon/næringsavfall
 - Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
 - Statlige planretningslinjer for klima og energi
 - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T - 1442
 - Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T – 1520
 - Fylkesplan for Nordland 2013-2025
 - Trafikksikkerhetsplan, Lødingen kommune

Listen er ikke uttømmende.

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

- Ny kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi (på vent)
- Boligsosial plan, vedtak 2026?
- Trafikksikkerhetsplan rulleres 2026, ikke mye endringer

Planforslaget vil i stort samsvare med overordnet plan

Detaljregulering er en arealplan som er bindende for den fremtidige utviklingen av området, både for bruk og vern. Reguleringsplanen bør være i samsvar med arealbruken fastsatt i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan som er politisk vedtatt.

Her vil det reguleres for formålene *Offentlig og privat tjenesteyting, Veg, og Annen veggrunn* hvilket er i tråd med KPA. Det må samtidig vurderes om noe skal reguleres til *bolig*, eller *bolig* kombinert med *Offentlig og privat tjenesteyting*. Det er den hovedsakelige bruken som er bestemmende.

5

Konsekvensutredning (KU)

Konsulentens sin vurdering:

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, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilretteleggende 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.

Kommunens vurdering:

Planen faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger § 6. Tiltaket vurderes heller ikke etter § 10 til å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og faller derfor ikke under kravet om konsekvensutredning etter § 8. Se nærmere vurdering i eget dokument. Det er nok med beskrivelser av konsekvenser i planforslaget iht. PBL.

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Konklusjonen om konsekvensutredning foreligger på bakgrunn av innsendt planinitiativ med tilgjengelige opplysninger. Ved nye opplysninger kan kommunen seinere i prosessen omvurdere kravet.

Ved varsel om oppstart vil eventuelle innspill fra overordnede myndigheter kunne påvirke konklusjonen om konsekvensutredning.

6

Planfaglige tema og utredningsbehov

Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet. Generelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal også følges. Gjelder blant annet parkering, samferdsel, VA, energi og klima, estetikk, miljø, risiko og sårbarhet, m.m.

VAO RAMMEPLAN:

VAO-planen utarbeides som vedlegg til planbeskrivelsen. Rammeplanen danner grunnlaget for tekniske detaljplaner og utbyggingsavtaler i området. Reguleringsplanen skal ha bestemmelser basert på VAO-planen som sikrer leveranse av tilstrekkelige mengder trygt drikkevann og forbruksvann til enhver tid. Gjeldende versjon av kommunens VA-norm legges til grunn for planlegging av VAO-systemer innenfor planområdet. Avvik fra normen skal tydelig komme frem og i hvert tilfelle godkjennes av ansvarlige fagorgan i kommunen.

Rammeplan for VAO skal vise:

- Kapasitetsvurdering av det kommunale ledningsnett
- Beregning av vannmengder, spillvannsmengder og overvannsmengder
- VAO-plan må beskrive prinsipp-løsninger for området, og sammenhengen med overordnet hovedsystem for vannforsyning, avløp og overvannshåndtering. Nytt og eksisterende ledningsnett, tilkobling til kommunal vannforsyning, løsning for renseanlegg/ utslipp, behov for slokkevann
- Dimensjon for de nødvendige vannforsynings-, avløps-, og overvannssystemer inklusive flomveier
- Planen skal ha tilstrekkelig utstrekning til å ivareta nødvendig uteareal som snuhammer, adkomst, og parkering/biloppstilling m.m. knyttet til drift/vedlikehold/tilsyn (f.eks. tømning av septik, brannbil)
- Brannkummer skal anvises i henhold til valgt brannkonsept for området.
- Avklaring av behov for lokal overvannsdisponering (LOD) av overvann
- Dimensjonering og håndtering av overvann v/ 200-års flom

VAO-rammeplanen skal være gjennomgått og akseptert av Lødingen kommunes til enhver tid gjeldende ansvarlige fagorgan. En slik aksept skal foreligge før detaljplan legges ut til offentlig ettersyn. En akseptert VAO-rammeplan skal altså inngå ved innlevering av komplett planforslag.

ROS-ANALYSE

Det skal alltid gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse ved utarbeidelse av plan, jf. pbl § 4-3. Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i ROS-analysen. Når konsekvensene av klimaendringene for risiko- og sårbarhet vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.

Temaer (ikke uttømmende):

- Brann i bygninger og anlegg
- Overvann/flom (her blir tettere bebyggelse, flere harde flater og dermed mere overflate vann)
- Kvikkleireskred (område med marine avsetninger)

Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må gjennomgås fra den som utarbeider ROS. Se veileder fra DSB «*Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*».

Faremomenter som måtte komme frem av sjekkliste må vurderes nærmere.

Det må gjennom risiko- og sårbarhetsanalysen tidlig i planprosessen, vurderes om klimaendringer gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde, særlig med tanke på farer, som for eksempel flom og skred. Det må vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas (helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering).

LANDSKAP OG ESTETIKK

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

I plansaker og større byggesaker 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 med tanke på ny tettere bebyggelse. Det er antatt ca. 2235 m2 ny bebyggelse.

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. skal ivareta hensynet til bevaring av stedets karakter og kvaliteter. Se levering av uteromsplan og terrengsnitt. Byggehøyder angis i meter med minimum én desimal. Byggehøyder antas bli ca. 10 m.

NATURMANGFOLD OG MILJØ

Biologisk mangfold skal vurderes jfr. de miljørettslige prinsippene §§ 8 - 12 i naturmangfoldloven. Mulige konsekvenser for naturmangfold skal utredes i ROS-analysen.

KULTURLANDSKAP OG KULTURMINNER, VERNEINTERESSER

Ingen områder i Lødingen er endelig avklart med tanke på fredete kulturminner. Områder som reguleres skal oppfylle undersøkelsesplikten i kulturminneloven § 9.

Ta med i bestemmelsene, generell del: *Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet fremkommer automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturminnemyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, andre ledd.*

NFK og Sametinget vil ev. gjennomføre befaringsområde i reguleringsområdet og vil gi tilbakemelding om dette ved varsling om oppstart. Ev. Kostnad for dette betales av tiltakshaver. Det kan være lurt at **ta kontakt med de allerede nå** siden de har startet befaringsssonen, slik at ev. kulturminne spørsmål blir avklart så tidlig som mulig i planprosessen.

UNIVERSELL UTFORMING

Adkomst, utearealer m.m. skal sikres for mennesker med funksjonsnedsettelse. For uteområder, atkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende forskrift. Planen skal der det er nødvendig i plankart og bestemmelser sikre hensynet til universell utforming. Det skal i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt, både innenfor planområdet og mot tilstøtende områder. Særlig viktig her med boliger for eldre og utviklingshemmede.

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

MILJØFAGLIGE FORHOLD (STØY, STØV FORURENSNING MM)

Retningslinjer for behandling av støy (T - 1442) og luftkvalitet (T - 1520), skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget, jf. § 7, § 8 og § 9 i forskrift om miljørettet helsevern.

Vurdering av støy fra trafikk må vurderes i planforslaget.

Finner ikke noe direkte i forskrift om miljørettet helsevern når det gjelder lys.

Hvis det finnes anbefalinger/grenser i annet lovverk når det gjelder lysforurensning, ber vi om at dette tas til følge, jf. forskrift om miljørettet helsevern § 3.

Helsemessige krav til virksomheter og eiendommer: Se lov om folkehelsearbeid § 8, og Forskrift om miljørettet helsevern §§ 3, 7, 8, 9, 10, kapittel 3a, §§ 11a og 11b.

AVFALLSHÅNDTERING

Kommunen forutsetter at avfallshåndtering etableres gjennom offentlig eller annen felles løsning etter Reno-Vest sine retningslinjer for renovasjon. Reno-vest IKS er viktig å holde dialog med.

Har Reno-vest planer om moloer i fremtiden på tettsteder? Sjekk med dem.

TRAFIKK

Trafikkanalyse

Det stilles krav til trafikkanalyse, for at plansaken skal være godt nok opplyst og at kommunen skal kunne klare å ta stilling til forslaget. Vanlige temaer:

- Hvor mye trafikk genererer det nye tiltaket
 - Hvor vil denne trafikken forplante seg i vegnettet
 - Gir trafikken noen trafikale konsekvenser for eksisterende vegnett – for eksempel kapasitetsutfordringer
 - Kryssvurderinger
 - Tilgjengelighet og sikkerhet for ulike trafikanter (kjørende, myke trafikanter og større kjøretøy)
-

-
- Trafikksikkerhetsutfordringer (herunder sikker skoleveg)
 - Kollektivtrafikk til og fra lege/helsestasjon -800m > vil det gi økt bilbruk?

Trafikkanalyse vil omfatte vegnett som ligger utenfor det varslede planområdet, da trafikken må ses i en større sammenheng. Kommunen har ikke ÅDT-tall for kommunale veger. Det planlegges ikke andre utbyggingsområder i nærhet.

Basert på trafikkanalysen kan veieiere stille krav om at det innarbeides rekkefølgekrav i reguleringsplanen, noe som innebærer at nærmere angitte tiltak må gjennomføres i en særskilt rekkefølge eller være etablert på ulike stadier i utbyggingen, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10. Rekkefølgekravet kan også være knyttet til tiltak utenfor planområdet, som for eksempel utbedring av et kryss eller etablering av en gang- og sykkelveg.
(For å oppnå en god planprosess er det en fordel å få presentert resultatene av trafikkanalysen før vi får planforslaget til offentlig ettersyn, slik at eventuelle rekkefølgekrav kan innarbeides i planforslaget. Møte med NFK og kommunen som veieiere kan være aktuelt).

Generell byggegrense mot veg regnes 15 meter for kommunal veg. Annen avstand kan vurderes ut fra konkrete vurderinger og i samråd med kommunen.

I trafikkanalysen må det inngå konsekvenser og tiltak for trafikksikkerhet på parkering. Adkomst skal sikres for mennesker med funksjonsnedsettelse.

Annet

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, sykkelparkering, el-bil lader. Skal vises på utomhusplan.

Husk byggegrenser langs veg i plandokumentene. Målelinje fra senterlinje til byggegrense langs veg må vises. Bredder på veger, fortau og lignende skal vises i plankartet. Der det er varierende bredde må målelinje vise den dominerende bredden samt smaleste og bredeste mål.

Plass for snødeponering må avsettes i plan, vises i utomhusplan. Snødeponering skal ikke skje i sjø.

Parkering

Se krav til parkering i KPA.

Det skal avsettes parkeringsplass for biler og sykler på egen grunn. Første og deretter hver 25.e biloppstillingsplass skal utformes for forflytningshemmede. Sjekk med leder for helse om det er behov for flere HC-plasser. Dimensjonering for HC-parkering skal være minst 4,5 x 6,0 meter og plasseres nær hovedinngang. Må skiltes.

For å vise at man møter kommunen sine krav til parkering i KPA må dette vises med illustrasjon/opptegning av parkeringsløsning som viser hver enkelt parkeringsplass og manøvreringsareal. Dette kan gjøres i uteområdeplan (illustrasjonsplan).

Skal det være mulighet for lading av el-bil? Sjekk med leder for helse på kommunen.

(Kristina har sjekket med leder for Helse, Kai-Morten Kolberg, om krav til antall HC-plasser og plasser med elbil-lading:

- For parkering til boende på omsorgsbolig skal hver 4.e plass være HC. For øvrig parkering gjelder krav i KPA.
- Hjemmetjenesten trenger minimum 6 parkeringsplasser med elbillader, miljøtjenesten trenger 1 parkeringsplass med elbillader
- Boende og besøks parkering til omsorgsboliger skal ha minimum 2 parkeringsplasser med elbilladere)

GEOTEKNIKK/ OMRÅDESTABILITET

Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst. En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire.

Området ligger under marin grense. For alle planer og tiltak under marin grense med marine avsetninger og der det ikke kan vises grunt til fast fjell, skal faren for områdeskred vurderes i

henhold til krav i PBL § 28-1 og TEK 17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 eller tilsvarende nyere versjon.

Det skal foreligge dokumentasjon med geoteknisk vurdering at byggegrunnen er sikker. Se til NVE sine veiledere for hvordan dette skal gjøres. Dersom det påvises kvikkleire, må områdestabiliteten vurderes og avbøtende tiltak konkretiseres. Ved behov for sikringstiltak vil det ikke bli gitt igangsettingstillatelse for arbeider utover selve sikringstiltaket før tilstrekkelig sikkerhet er oppnådd. Ta med dette i bestemmelse. **For reguleringsplaner skal vurderingene for områdeskred være utført før planen sendes på høring og offentlig ettersyn.**

Det finnes ikke kjente grunnundersøkelser for området fra før. Kommunen anbefaler sterkt at grunnundersøkelser gjøres i forbindelse med utarbeiding av planforslag. Det skal foreligge dokumentasjon på at byggegrunnen er sikker. NVE kan svare på spørsmål ved usikkerhet.

Radon aktsomhetsområde.

Registering av grunnundersøkelser og naturfareutredninger

Vi minner om at det er innført en plikt for de som utfører geotekniske grunnundersøkelser og utarbeider naturfareutredninger, til å melde resultatene til offentlige registre som føres av Norges geologiske undersøkelse (NGU) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Bestemmelsen er tatt inn i plan- og bygningslovens § 2-4 og trådte i kraft 1. januar 2025. Ved utarbeidelse av geotekniske rapporter skal de lastes inn i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG).

BARN/UNGES INTERESSER, UTEOPPHOLDSAREAL

Jf. statlige retningslinjer. Skoleveg (trafikksikkerhet) må ivaretas i planen.

Barn og unge (ungdomsråd) skal få mulighet til å medvirke i planprosessen. Barnetråkkregistrering og workshop med barn og unge er gjennomført i 2022 og kan brukes inn i dette arbeid ved behov. Kristina sender over registreringer fra barnetråkk.

Tiltakene vil legge beslag på potensielle lekearealer i nærmiljøområdet.

Lekearealer må settes av og opparbeides innenfor området. Det må beskrives hvordan plan ivaretar dette i planbeskrivelsen. Krav til utearealer og lekearealer finnes i KPA. Tenk på vind ved plassering og utforming av utearealer.

FOLKEHELSE

Vurdering av virkninger for folkehelsen skal særskilt komme frem i planbeskrivelsen med egen overskrift, da dette er et viktig punkt ved fremstilling av saken til politikerne.

KLIMA OG ENERGI

Bruk excelark fra miljødirektoratet med enkelt CO2-regnskap for all ny bebyggelse og endret arealbruk, som viser før og etter situasjon:

<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/konsekvensutredninger/metode-for-utredning/klimagassutslipp/6.2-utred-utslipp>

Miljø og klimavennlige løsninger skal vektlegges.

Planbeskrivelsen skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivaretatt jf. plan- og bygningsloven §§ 4-2 første ledd og 12-12 første ledd. Høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger skal legges til grunn ved vurdering av planløsning. Se også *Fylkesplan for Nordland*, NFK, kap. 8.6. Klimatilpasning og energihensyn innarbeides i planen og synliggjøres i planbeskrivelsen og bestemmelsene.

Gjenbruk av eksisterende arealer til samme formål, men med tettere innhold vil gi flere harde flater hvilket gir mere overvann. Det er ikke vurdert naturbaserte løsninger som regnbed eller grønne tak.

Lødingen kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. I planbeskrivelsen må forslagsstiller vurdere hvordan planforslaget bidrar til å oppfylle intensjonene i bærekraftsmålene. Det bes om at de mest relevante bærekraftsmålene trekkes frem, med en beskrivelse av hvordan planen bidrar til disse.

Utbyggingsavtale/ Aktuelle rekkefølgekrav

Ivaretagelse av støy og støv i anleggsperioden. Forslag til bestemmelse:

Før igangsettingstillatelse: 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 departementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, t-1442 og t-1520.

Eventuelle andre rekkefølgekrav avklares i prosessen.

Det skal redegjøres særskilt for hvordan det er tilrettelagt for planens gjennomføring i planbeskrivelsen.

F.eks.

- Er det meldt om behov for utbyggingsavtale? VA?
- Er det oppgitt at det skal bygges noe som kommunen senere skal overta?

Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:

- a) Kart med avmerket planavgrensning. Avklaring rundt fremtidig formål. Kommunen gir tilbakemelding på forslag av annonse før det sendes ut.
- b) 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. Se vedlegg. Forslagsstiller er selv ansvarlig for å sørge for å kontrollere at disse stemmer med situasjonen ved oppstartstidspunkt. Forslagsstiller ordner naboliste.
- c) Forslaget kunngjøres i aktuell avis (Bladet Vesterålen er brukt), og annonsetekst sendes kommunen for annonsering på kommunens hjemmeside og SoMe.
- d) Referat fra oppstartsmøtet skal vedlegges som en del av varsel om planoppstart.
- e) Høringsfrist for merknader ved varsel om oppstart skal være minimum 3 uker. Økes her grunnet ev. sommerferie.

Medvirkning og informasjon i prosessen

Tiltaket vil være i sentralt tettsted og av offentlig karakter, og i så måte av allmenn interesse (ved flytt av legesenter og helsestasjon). Det er i tilfelle aktuelt å arrangere folkemøte tidlig i prosessen. Gjerne ved varsel om oppstart. Husk referat.

Minner om at aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder utviklingshemmede mtp. UH-boliger.

Ordinær medvirkningsprosess anses ellers som tilstrekkelig. Det kan settes opp særmøte med berørte eller andre interesserte dersom det ønskes.

Uttalelser i samarbeids- og medvirkningsprosessen skal dokumenteres, behandles og besvares på en måte som gjør etterprøving mulig. Møter, medvirkning og avklaringer må dokumenteres med referat eller lignende dokumentasjon og vedlegges planforslaget.

Det kan ved behov ordnes møter med høringsinstanser (f.eks. Statsforvalter, fylkesvei). Ta kontakt direkte. Det kan også løses med møte i planforum. Ta i så fall kontakt med kommunen. Møter med kommunen avklares løpende.

Krav til planforslaget – innhold og materiale

Planfremstilling skal leveres som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se Kart- og planforskriften og Nasjonal produktspesifikasjon, NPAD.

Planforslaget behandles når kommunen anser planforslaget som komplett. Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.

Følgende dokumenter skal leveres:

- **Plankart** - Digitalt framstilt plankart med SOSI-koder i samsvar med departementets veileder + PDF. Dersom planen inneholder flere vertikalnivå, må det utarbeides SOSI-filer per vertikalnivå.
Lødingen kommune ligger innenfor Euref89 – UTM sone 33, og digitale planer skal bruke denne kartreferansen. Høydegrunnlag NN2000 skal brukes.
 - o Dokumentasjon av feilfri sosi-kontroll skal følge i plandokumentene.
 - o Alle arealer innenfor plangrensen skal ha angitt formål iht. Nasjonal produktspesifikasjon.
 - o Alle formål skal være i tråd med § 12-5, og må planlegges med tilstrekkelig areal slik at arealbruken kan realiseres.
 - o Feltnavn til formål skal være iht. departementets liste (nasjonal standard, senest endret 2025). Finnes på planlegging.no.
- **Reguleringsbestemmelser** - Leveres i Word-format. Bruk *Nasjonal mal for reguleringsplanbestemmelser*, se planlegging.no.
Planbestemmelser skal være i tråd med § 12-7, reguleringsplanveileder pkt 6. Alle formål i planen skal være omtalt i bestemmelsene.

Den nasjonale planbestemmelseskatalogen, versjon 2 revidert februar 2025, inneholder forslag til lovlige, enkle og tydelige planbestemmelser som anbefales brukt av departementet så langt som mulig. Den finner dere her:

<https://forvaltingavplanbestemmelser.ft-test.dibk.no/>

- **Planbeskrivelse med ROS-analyse** - Leveres i Word-format, jfr. Pbl. § 4-2 og reguleringsplanveileder pkt 3.
Planbeskrivelsen skal inneholde:
 - o hvordan det er tilrettelagt for planens gjennomføring i planbeskrivelsen etter PBL § 4-2 første ledd
 - o Vedlegg med kopi av kunngjøringsannonse fra avis, varslingsbrev og liste med de som er varslet. På kopi av avisannonse skal det tydelig komme frem hvilken avis det er og dato
 - o Vedlegg med kopi av opprinnelig brev av innkomne merknader ved varsel om oppstart samt forslagsstillers vurdering av høringsuttalelsene
 - o Vedlegg med dokumentasjon - Det skal leveres dokumentasjon fra avklaringsmøter med øvrige etater/fagenheter/sektormyndigheter
 - o Vedlegg utredninger/ rapporter

ROS - analyse skal utarbeides i henhold til DSB sin veileder for ROS i arealplanlegging. Departementets *Sjekkliste for planbeskrivelse* skal brukes for å sikre at planbeskrivelsen er i tråd med PBL § 4-2. ROS-analyse kan leveres som vedlegg til planbeskrivelsen.

- **Uteområdeplan** (illustrasjonsplan) – Leveres i PDF-format
Iht. arealdelen skal det utarbeides uteområdeplan i reguleringsprosesser.
Uteområdeplanen skal vise forholdet mellom bebygd og ubebygd areal samt avslutning mot tilgrensende områder. Uteområdeplanen skal vise relevant informasjon sett i relasjon til det aktuelle tiltaket. Uteområdeplan skal sikre at området planlegges og opparbeides slik at anleggets funksjonalitet, utforming, drift og levetid lar seg gjennomføre og blir best mulig for brukere og eiere.
Se krav for Uteområdeplan i kommuneplanens arealdel, punkt 2.4.
- Minimum **2 terrengsnitt** med nytt og eksisterende terreng, inkludert bebyggelse (ev. nabobebyggelse), med målsatte kotehøyder (se pbl § 4-2)
- **Sol/skygge studie**, jf. KPA 2.7.4. Bruk 20.april og 20.aug. Kl. 09.00, 12.00, 15.00, 18.00

Alle illustrasjoner og snitt skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for. Det må regnes med oppdatering/justering av plandokumenter etter høring og offentlig ettersyn og ved endelig vedtak.

Annet

Grunnkart bestilles fra infoland.no.

Forslagsstiller er selv ansvarlig for å sørge for at det er oppdatert iht. eksisterende situasjon for området. Kartgrunnlag skal ikke være eldre enn 6 måneder, se NPAD. Øvrige tilleggsoppmålinger avklares i løpet av prosessen.

Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige

- a) Private forslagsstillere kan fremme forslag til detaljregulering. Plan- og bygningsloven stiller krav om at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Som oftest vil det være en plankonsulent med god kunnskap om plan- og bygningsloven, om hvordan planer utarbeides, og om hvordan planprosesser skal gjennomføres. Fagkyndig vil lette planprosessen og bidra til god dialog med kommunen.
- b) Fagkyndig skal ha tilstrekkelig kunnskap om:
 - Plansystemet
 - Planprosessene
 - Plankart med kravspesifikasjon for utveksling av digitale plandata
 - Utarbeidelse av planbestemmelser
 - Utarbeidelse av planbeskrivelse og metodeanvendelse
 - Kommunale bestemmelser og retningslinjer
 - Nasjonal og regionale retningslinjer
 - Planutforming

Kommunen kan kreve dokumentasjon på at ovenfor nevnte krav er ivaretatt. Dokumentasjon er vitnemål for relevant høyere utdanning innen arealplanlegging.

Fremdrift

Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.

Reguleringsprosesser tar normalt mellom 12-18 måneder.

- **Planlagte dato for varsling av oppstart:** Juni 2026 eller etter sommeren
- **Planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag til kommunen:** kommer tilbake om det

Førstegangs behandling er delegert til utvalg for plansaker (formannskapet). Det avtales egen frist for behandling når fullstendig planforslag sendes inn.

Felles behandling av plan og byggesak etter PBL § 12-15 kan være aktuelt.

Det er informert om Lødingen kommune sitt gebyrregulativ. Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens gebyrregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Oppstartsgebyr faktureres rett etter oppstartsmøtet. Gebyr for teknisk arbeid som ikke kan beregnes etter andre satser, beregnes på grunnlag av medgått tid (f.eks. merarbeid utover normal prosess). Det er viktig at planutkast og planforslag er godt gjennomarbeidet og gjennomgått interne kontroller hos den som utarbeider planen slik at det ikke skaper unødvendig merarbeid for kommunen. Faktura sendes til Allstad Eiendomsutvikling AS.

Merknader til referat sendes til kommunen med frist 1 uke etter at referatet er mottatt.

Med hilsen

Kristina Evelina Husjord
Rådgiver plan

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
21.05.2026	PS_Liste_varslingsamrad_horing	54601
21.05.2026	20260518_Vurdering KU_2026002	54602
21.05.2026	2026002_planomraade_soltun_v3	54603
21.05.2026	2022_Skoleveger tettsted	54604

Mottakere

Norconsult Norge As	Postboks 626	1303	Sandvika
Sortland kommune Suorttá	Postboks 117	8401	SORTLAND
Souhkan			