



Referat fra oppstartsmøte i plansaker

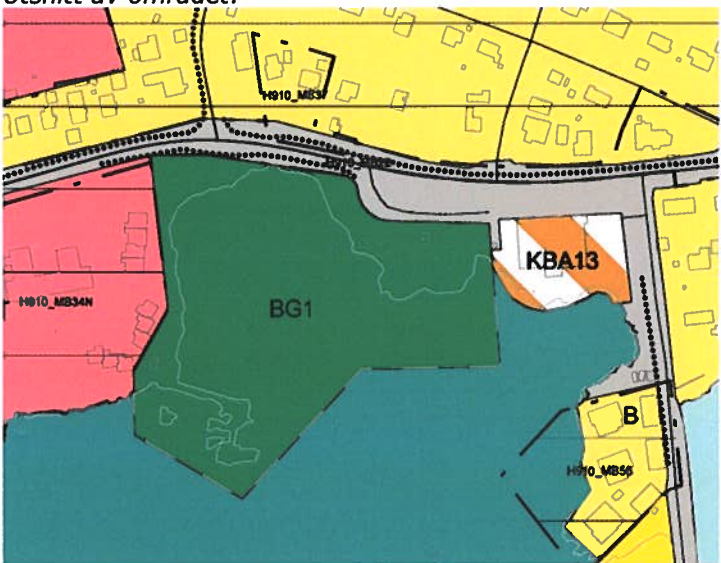
Plantittel:	MB63 - Dagligvarebutikk Melbu	Plantype:	Detaljregulering
Saksnummer:	26/05369	Plan-ID:	202603
Saksbehandler:	Øyvind Bjerke		
Møtested:	Hadsel rådhus	Møtedato:	04.05.2026
Er planinitiativ innlevert kommunen? Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.		Ja	
Er planinitiativet i samsvar med forskriften?		Ja	
Deltakere:			
Fra tiltakshaver:		Fra kommunen:	
Otto Blix Hulbak; Fazenda Utvikling Eivind Nygård, COOP Nordland		Øyvind Bjerke, arealplanlegger Terje Nikolaisen, enhetsleder kommunalteknikk Carl Ove Furnes, leder forebyggende avdeling og branninspektør	
Fagkyndig konsulent:			
Karoline Bergdal, BAS arkitekter			
Formålet med planarbeidet:			
Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av en ny dagligvarebutikk på Melbu. Dagens COOP-butikk planlegges flyttet til dette området.			
Planområde:			
			
Foreslått planområde innlevert i planinitiativ (i utsnitt t.v.), utvidet etter oppstartsmøte (t.h.) inkluderer deler av GBnr 52/965 (AL Osen Miljøpark BA) og 103/3 (Nordland Fylkeskommune), og hele GBnr 52/840 (Hadsel kommune). Planområdet går også ut i sjø på utsiden av GBnr 52/965 og 103/3, som vist på utsnittet. Planområdet inkluderer kommunal tomt 52/840, hvor det er avsatt nåværende regulert samferdsel, adkomstvei i arealdelen. Denne har adkomst fra GBnr 103/3. Denne inneholder del av fylkesvei 82, med tilhørende fortau på begge sider, og busslomme på nordsiden av fylkesveien innenfor planområdet. Det er i tillegg to avkjørsler til private boliger på nordsiden av FV82 innenfor planområdet. På GBnr 52/965 er det også kommunal infrastruktur, herunder eksisterende pumpehus og ledninger i grunnen. Pumpehuset har stått på området siden før 2003. GBnr 52/965 ble fradelt fra GBnr 52/1 i år 2007. Rett øst av foreslått planområde er det en dagligvarebutikk (Rema 1000) på GBnr 52/970. Denne har adkomst fra FV82 via Neptunveien i øst, og GBnr 52/840 fra vest. For myke trafikanter er det skiltet gangfelt rett vest for planområdet. Denne betjener i dag dagligvareforretningen på GBnr 52/970.			

Planstatus for reguleringsområdet

Følgende arealplaner gjelder for hele eller deler av området (ID og dato skal føres):

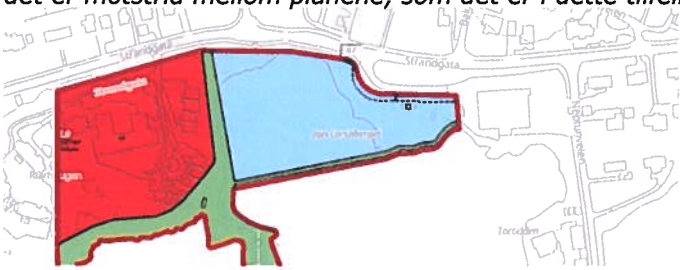
Postadresse: Rådhusgata 5, 8450 Stokmarknes
Besøksadresse:
E-postadresse: postmottak@hadsel.kommune.no

Telefon: 76 16 40 00 Bankgiro: 4560 07 00018
Telefaks: 76 16 40 01 8972 07 00930
Org. nr.: 958 501 420 Skatt: 6345 06 18669

	Kommuneplanens arealdel/ID:	Kommuneplanens arealdel 2025-2037 Ikrafttredelsesdato 23.10.2025 Arealplanid: 1866_2022009 <i>Utsnitt av området:</i>  <i>Arealformål innenfor foreslått planområde:</i> - Blå/grønnstruktur BG1 med område/navn Osen Miljøpark - framtidig. - Søknadspliktige tiltak – krav om planavklaring gjennom reguleringsplan - Regulert samferdsel hovedvei – nåværende (FV82) - Regulert samferdsel Gang/sykkelvei – nåværende (FV82) - Veg - nåværende - Adkomstvei - nåværende <i>Områder markert med H910 er detaljeringssoner, reguleringsplaner skal fortsatt gjelde (punkt 2.6.15). Innenfor foreslått planområde gjelder det følgende planer:</i> - H910_MB37 (reguleringsendring Strandgata 31 – vedtatt 02.09.1999) - H910_MB22 (Gang og sykkelvei Melbu/Gulstad, Del 1 – vedtatt 20.02.1992) <i>Området sør for BG1 er havneområde i sjø, HOS1 Melbu havn.</i>
	Aktuelle planbestemmelser i arealdelen:	<i>1.1 Rettsvirkning</i> «1. Bestemmelser og plankart herunder temakart i kommuneplanens arealdel er juridisk bindende etter plan- og bygningsloven (pbl) av 2008, jf. § 11-6. 2. Dersom det er motstrid mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner skal ny plan gå foran eldre plan, jfr. pbl § 1-5, annet ledd.» <i>1.3 Utbyggingsavtaler</i> <i>1.4 Gjennomføring av utbyggingstiltak, tekniske løsninger</i> <i>1.5 Rekkefølgebestemmelser</i> <i>1.7 Forbudsgrenser langs sjø og vassdrag</i> Forbudsgrense på stedet laget i forbindelse med fremtidig Osen miljøpark. Nedre kotehøyde i punkt 3. <i>1.8 Byggegrenser mot vei</i> - Betydning langs kommunal vei: GBnr 52/840 er i kommunalt eie, men selve veien er registrert som privat vei på vegkart.

	<i>I oppstartsmøtet avklarte kommunalteknikk at vegen er å regne som offentlig, selv om den er registrert som privat på vegkart.</i> <i>- Byggegrensers betydning langs FV82:</i> Bestemmelsen viser til enhver tids gjeldende rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesvei i Nordland. For tiden er FV82 med holdningsklasse meget streng, hvor utdrag under antas å være av relevans for dette planinitiativet: - Veg i prinsippet avkjørselsfri - Nye og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun etter vedtatt reguleringsplan - Svært viktig hovedveg - I reguleringsplan skal forholdene for myke trafikanter være ivaretatt på en trafiksikker måte - Valg av sted for avkjørsler må vurderes nøye med tanke på den framtidige utviklingen - Hvor forholdene ligger til rette for det, skal adkomst samordnes med nærliggende eksisterende adkomster. - Arealbruk må være avklart gjennom kommuneplanens arealdel. - Tekniske krav til utforming og sikt gjelder for alle avkjørsler. - Generell byggegrense er 50 meter. <i>1.9 Kvikkleire</i> <i>Ukjent om det er reell fare for kvikkleire i området.</i> <i>1.10 Universell utforming</i> <i>1.11 Havnivåstigning</i> <i>1.12 Flom og erosjon ved vassdrag</i> <i>Punkt 1-4</i> <i>1.14 Natur, miljø, klima og energi</i> <i>Punkt 2, 3, 5 og 6.</i> <i>1.15 Forurensset grunn/sjøbunn</i> <i>Ukjent om grunn / sjøbunn er forurensset eller ikke.</i> <i>1.16 Støy og støv</i> <i>1.17 Estetikk</i> <i>Punkt 1 og 2, vurder også 3.</i> <i>1.18 Kulturminner og kulturmiljøer</i> <i>1.21 Vannmiljø</i> <i>1.23 Vann, avløp og overflatevannshåndtering</i> <i>2.3.1 Blå/grønnstruktur – BG1 Osen miljøpark.</i> <i>-Krav: Søknadspliktige tiltak må først ha en planavklaring gjennom egen reguleringsplan.</i> <i>- Henvisning til PBL §11-7 nr 3:</i> <i>Grønnstruktur med underformål naturområder, turdrag, friområder og parker.</i> <i>2.5.2 Havneområde i sjø – HOS1</i> <i>Området kan bli indirekte berørt av tiltak innenfor BG1.</i> <i>Punkt 4 kan være av relevans for dette planinitiativet ved tiltak i sjø.</i> <i>2.5.5 Angitt forbudsgrenser mot sjø og vassdrag</i> <i>2.6.15:</i>
--	---

		«1) Reguleringsplaner i tabell under er pr. mai 2025 og disse skal fortsatt gjelde og avsettes som hensynssone H910 i kommuneplanens arealdel. Dog kan enkelte reguleringsplaner senere oppheves ved behov, og etter prosessreglene for oppheving av reguleringsplan i pbl. 2) Jf. fellesbestemmelsenes kap. 1.2 Plankrav nr. 7. Ved nye tiltak må plangrunnlaget alltid kontrolleres om det er tilstrekkelig oppdatert.»
	Kommunedelplan/ID:	Ingen relevante kommunedelplaner gjelder i området.
	Reguleringsplan/ID:	MB22 Reguleringsplan for gang- og sykkelveg Melbu-Gulstad del 1. Vedtatt 20.02.1992. Eldre reguleringsplan vedtatt etter eldre plan- og bygningslov. Regulerer kjøreveg, fortau og annen veggrunn fra og med FV82 og nord til plangrense. Regulerer veggrunn, fortau, annen veggrunn / beplantningsbelte, samt siktlinjer på planinitiativets vestre planområde. Planen MB22 grenser mot MB37.  MB37 Reguleringsendring Strandgata 31, Melbu. Vedtatt 02.09.1999. Eldre reguleringsplan vedtatt etter eldre plan- og bygningslov. Planen er et mindre område, som regulerer for to boligtomter, med tilhørende avkjørsel mot FV82. I tillegg regulerer planen for bussholdeplass, fortau/gang- og sykkelveg og annen veggrunn.  MB13 Melbu sentrum, Del 2, Shell-tomt. Vedtatt 07.02.1985. Eldre reguleringsplan vedtatt etter eldre plan- og bygningslov. Kommunestyret har 19/2-2026 jf. sak 5/26 nr. 2 & 3 vedtatt å varsle om oppstart av planarbeid for oppheving av denne reguleringsplanen. Hjemmel for vedtaket er pbl. § 12-14 tredje avsnitt. Varsel publisert 12/3-2026. Berørt område i planinitiativ utgjør 52/840, som i arealdelen er regulert samferdsel, adkomstvei. Det gjøres oppmerksom på at vei og kryss mot FV82 ikke ble bygget helt etter MB13 i sin tid. Ukjent om MB13 holder dagens krav eller ikke på utforming. 

		MB34N Melbu Sentrum, Nord Vedtatt 15.02.1996. Eldre reguleringsplan vedtatt etter eldre plan- og bygningslov. Innenfor området i planinitiativet regulerte MB34N for forretning, eksisterende pumpehus, park og annen veggrunn. Ny Kommuneplanens arealdel overstyrrer denne planen med å avsette området til BG1 Osen Miljøpark (se over). Se blant annet bestemmelse 1.1 i arealdelen. Kommuneplanens arealdel overstyrrer, men opphever ikke formelt eldre reguleringsplaner der arealdelen overlapper disse. Arealdelen setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene, som det er i dette tilfellet.  MB59 Gulstadøya bo- og næringsområde. Pågående områdereguleringsplan for Gulstadøya, men hvor også Osen Miljøpark inngår som del av planområdet. Det er utført naturmangfoldkartlegging etter M-1941 for osen, inklusive område som inngår i planinitiativet, som del av denne. Dette kunnskapsgrunnlaget er dermed også relevant for planinitiativ. Kunnskapsgrunnlag tidligere oversendt plankonsulent. MB59 er ikke vedtatt, men det orienteres om denne, ettersom den kan ha betydning for planinitiativet.
	Planen vil helt erstatte følgende plan (er):	
	Planen vil erstatte deler av følgende plan(er):	MB22 MB34 MB37 MB59, om denne skulle bli vedtatt før dette planinitiativet fører til endelig vedtak. Kommuneplanens arealdel
	Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.	
x	Kommentar: På trafikkarealer langs / ved FV82 kan planinitiativet til en viss grad sies å samsvare med overordnet plan. Det er imidlertid usikkert om dagens krav til løsninger er dekket.	
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med overordnet plan.	
x	Kommentar: Dagligvarebutikk samsvarer ikke med gjeldende arealdel, som avsetter området til fremtidig grønnstruktur, herunder parkformål BG1.	

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:	
Det skal redegjøres for regionale og statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer i planbeskrivelsen, evt. søknaden om reguleringsendring.	
x	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
x	Statlige planretningslinjer for klima og energi
x	Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
x	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
	Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
x	Arealpolitiske retningslinjer fra Nordland Fylkeskommune

Konsekvensutredning (KU) & samfunnssikkerhet/ sårbarhetsanalyse

Postadresse: Rådhusgata 5, 8450 Stokmarknes
Besøksadresse:
E-postadresse: postmottak@hadsel.kommune.no

Telefon: 76 16 40 00
Telefaks: 76 16 40 01
Org. nr.: 958 591 420

Bankgiro: 4560 07 00018
8972 07 00930
Skatt: 6345 06 18669

x	Planinitiativet gjør rede for forslagsstillers vurdering av KU-plikten
	Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, jf. §§ 6 og 8.
x	Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, Jf. §8 a), vedlegg II nr. 11 j). Kommentar: Tiltaket inngår i vedlegg II 11. bokstav j) Næringsbygg. Ansvarlig myndighet er planmyndigheten. Tiltaket er i strid med overordnet plangrunnlag. Statsforvalteren i Nordland sier i den forbindelse at «selv om plan- og bygningsloven ikke forbyr vedtakelse av detaljregulering i strid med overordnet plan, så bør kommunen likevel trå varsomt. Det er i denne forbindelse viktig å få kartlagt planens virkninger og konsekvenser.» Det taler for bruk av KU i slike tilfeller. Videre vil motstrid mot nasjonale og/eller regionale interesser, ifølge klima- og miljødepartementets veileder for når tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes, normalt medføre KU: «Dersom en plan eller et tiltak vil komme i konflikt med formålet eller konkrete retningslinjer i de statlige planretningslinjene/planbestemmelsene, eller det er manglende samsvar med føringer/retningslinjer i regional plan om temaet, vil dette normalt utløse konsekvensutredning.» Ved motstrid skal det gjøres en konkret vurdering av grad av påvirkning. Statlige planretningslinjer og regionale planer er uttrykk for statlige og regionale interesser, og gir derav innsigelsesrett for overordnede myndigheter. Ved tidspunkt for oppstartsmøtet hadde ikke planavdelingen hatt anledning / tid til å gjennomgå og ferdigstille en egen vurdering etter KU-forskriftens §10, og dermed at det på tidspunkt for oppstartsmøtet var uavklart om det er behov for konsekvensutredning. Det ble avklart at kommunen i etterkant av oppstartsmøtet lager egen faglig vurdering på behovet. Denne er laget, og vedlagt referat oppstartsmøte. Forslagsstiller har gjort en vurdering hvor de vurderer det som ikke behov for KU for tiltaket. Oppsummering av kommunens KU-vurdering: Trafikksikkerhet: I oppstartsmøtet ble det drøftet at det kan være behov for å avklare trafikksikkerhet som eget konsekvensutredningstema, siden ny dagligvareforretning på stedet vil kunne øke trafikk til og fra planområdet, herunder av myke trafikanter, noe som kan medføre vesentlig påvirkning på omgivelser. Fremtidig trafikksituasjon på området er uavklart, og konsekvenser av dette for omgivelser er også usikre. FV82 har streng holdningsklasse, byggelinje skal i utgangspunktet være 50 meter fra midt vei og arealbruk må være avklart gjennom kommuneplanens arealdel, noe det ikke er i dette tilfellet. Det er usikkert hvorvidt dagens løsninger er dekkende for planlagt økt trafikk til og fra området, herunder kryssløsning og utformingen av FV82 forbi stedet, fotgjengeroverganger, tekniske krav mm. Rammeplanen sier også at forholdene for myke trafikanter skal være ivarettatt på en trafikksikker måte i reguleringsplan. Med tanke på at trafikkløsninger i fbm FV82 fremstår som viktig for plansaken, kontaktet planavdelingen rådgiver på trafikkaker hos Nordland Fylkeskommune (NFK). Det ble her vurdert at trafikkanalyse med kompenserende tiltak ofte har vært dekkende for å avklare trafikksikkerhet. Det kreves av den grunn ikke egen konsekvensutredning for trafikksikkerhet, under forutsetning om at det lages trafikkanalyse med tiltak, samt ROS-analyse. Se kommunens egen KU-vurdering etter §10 for hvordan tema ble vurdert. Naturmangfold: Ved tidspunkt for oppstartsmøtet, før kommunens egen vurdering på behov for KU på temaet ble laget, ble det foreløpig vurdert at det kan være aktuelt å ikke kreve KU for temaet naturmangfold, siden KU fra MB59 dekker det samme området. Etter at kommunen har gått nærmere gjennom behovet for konsekvensutredning for naturmangfold for dagligvareforretning, stiller saken seg annerledes. Begrunnelse følger under, og i KU-vurderingen. Planområdet er innenfor området Osen miljøpark med påviste verdier innen naturmangfold (Kilde: KU for MB59 Gulstadøya), herunder «sterkt og kritisk truede arter» og spesiell naturtype (vadeområde med bløtbunn). KU for MB59 satte Osen miljøparkområdet til verddivurdering svært stor verdi, påvirkning ble satt til sterkt forringet (som gjaldt tiltak på

land og i sjø) og konsekvensgrad ble satt til svært alvorlig konsekvens for området Osen. Med bakgrunn i påvirkningsgraden nevnt for Osen, er det høyst sannsynlig at også etablering av dagligvare med parkering og trafikk, vil påvirke naturmangfold i området, men hvilke konsekvenser og eventuelle avbøtende tiltak og alternativvurdering er uavklart. Det er uavklart om det er behov for utfylling eller peling i sjø som følge av tiltaket, noe som kan komme både av tiltakets størrelse, plassering, og behov for parkeringsarealer. Dette kan også ha innvirkning på konsekvenser for naturmangfoldet.

Kunnskapsgrunnlaget fra KU for MB59 kan inngå som del av kunnskapsgrunnlaget for konsekvensutredning etter M-1941 for å vurdere konsekvenser på naturmangfoldet fra dagligvareforretning på stedet.

Til opplysning har planavdelingen rådført seg med rådgiver hos Fylkeskommunen angående hvorvidt det bør kreves KU for planen, hvor NFK opplyste at det fremstår å være behov for KU for naturmangfold her, og at det er forbundet med risiko ved videre planarbeid uten å kreve dette.

Andre temaer

Andre viktige temaer å sjekke ut tilstrekkelig i plan er blant annet friluftsliv, geoteknikk / sikker byggegrunn, stormflo / tidevann, estetikk og universell utforming. Disse temaer vurderes, på lik linje med planstillers vurdering, til å bli utredet og redegjort for i planarbeidet. Det vurderes å ikke være behov for egen KU for disse.

Konklusjon:

Planer som er i konflikt med nasjonale og regionale føringer vil normalt utløse krav om konsekvensutredning (KU), men da etter konkret vurdering av konfliktens omfang. Planinitiativet er i strid med gjeldende arealformål og berører samtidig flere sentrale statlige planretningslinjer, særlig knyttet til arealbruk og mobilitet, samt differensiert forvaltning av strandsonen.

Det vurderes at tiltaket i hovedsak er i tråd med mål om sentrumsutvikling og fortetting, men at det samtidig foreligger usikkerhet knyttet til trafikale forhold, samfunnssikkerhet og særlig konsekvenser for naturmangfold og strandsoneverdier. Statlige planretningslinjer stiller tydelige krav til hensyn til naturmangfold, friluftsliv og allmenn tilgang i strandsonen, samt krav om alternativvurderinger før utbygging kan skje.

Fylkeskommunen følger opp med forholdsvis like vurderinger av dette i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplanen for Nordland. Her legges det til grunn at arealforvaltning skal skje gjennom en balansert avveining mellom næringsutvikling, naturmangfold, friluftsliv og landskap. Planinitiativet er delvis i tråd med retningslinjene om fortetting og utvikling innenfor etablerte tettsteder, med nær tilknytning til kollektivtilbud. Samtidig utfordrer planinitiativet viktige hensyn knyttet til grøntstruktur, strandsonen, friluftsliv og naturmangfold. Utgangspunktet til NFK for forvaltning av strandsonen er at viktig naturmangfold skal ivaretas, hvor det i dette tilfellet er påvist å være slike verdier. Dersom kommunen vurderer bruk og tiltak i strandsonen må den ivaretas som attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse, samt at det må stilles krav til landskapstilpasning og høy estetisk kvalitet. Alternativ plassering skal vurderes. Samtidig åpnes det for næringsutvikling i tettsteder, forutsatt at dette skjer på en bærekraftig måte.

På bakgrunn av påviste naturverdier i området, og manglende kunnskapsgrunnlag på konsekvenser for disse, konkluderer kommunen med at det er behov for konsekvensutredning for naturmangfold. Øvrige temaer, vurderes å kunne ivaretas gjennom analyser i planprosessen uten egen KU.

Det kreves konsekvensutredning av naturmangfold etter M-1941, og egen naturmangfoldvurdering etter naturmangfoldloven §8 - §12. Dette for å få tilstrekkelig sikker kunnskap for planleggingen.

Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart etter at forslaget er behandlet av planutvalget.

x Krav om planbeskrivelse og konsekvensvurdering etter pbl. § 4-2.

x Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3

Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet

Alle områder krysset av under må vurderes i forhold til FNs bærekraftsmål og om her fremmes bærekraftig utvikling lokalt. Foreløpig vurdering av forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet

x	Naturgrunnlag <i>Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser</i> Kommunens vurdering: <i>Planbeskrivelse med nødvendige undersøkelser.</i>
	Landbruk <i>Nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel.</i> Kommunens vurdering:
	Reindrift <i>Berøres reindriftsinteresser. Måloppnåelse i forhold til strategisk næringsplan.</i> Kommunens vurdering:
x	Lokaliseringsfaktorer, avstand til: <i>Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i> Kommunens vurdering: <i>Enkel beskrivelse i planbeskrivelse, men hvor forhold av relevans for naturmangfold inngår i krav om konsekvensutredning.</i>
x	Fortetting <i>Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i> Kommunens vurdering: <i>Vurder oppimot f.eks. regional plan.</i>
x	Grøntstruktur <i>Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i> Kommunens vurdering: <i>Planstilller ønsker å benytte deler av avsatt grønnstruktur, Osen Miljøpark, til forretningsvirksomhet. Konsekvensutredning for naturmangfold må inngå som kunnskapsgrunnlag for grøntstruktur. Hensyn bak miljøpark er blant annet allmennhetens tilgang til og bruk av området til rekreasjonsformål. NFKs retningslinjer setter imidlertid ivaretagelse av viktig naturmangfold i strandsonen som utgangspunktet for forvaltningen, og hvor da tiltak og bebyggelse kan måtte vike for dette.</i>
x	Landskap <i>Virkning, 3d presentasjon. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i> Kommunens vurdering: <i>Beskrives i planbeskrivelse, og 3D presentasjon for å vise virkning.</i>
x	Estetikk og byggeskikk <i>Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder</i> Kommunens vurdering: <i>Viktig tema for planområdet og ønskede tiltak. Beskrivelse i planbeskrivelse med virkning for plankart og bestemmelser. Viktig tema i hht NFKs arealpolitiske retningslinjer.</i>
	Boligpolitisk plan <i>Er det aktuelt med tilvisningsrett, andel boliger med kommunal forkjøpsrett. Måloppnåelse i forhold til strategisk boligplan</i> Kommunens vurdering:
x	Senterstruktur <i>Forsterke en god senterstruktur, handelsetablering, kjøpesenter. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i> Kommunens vurdering: <i>Beskrivelse i planbeskrivelse. Se blant annet i sammenheng med NFKs arealpolitiske retningslinjer.</i>
x	Kommunal økonomi <i>Realisering - behov for offentlige midler. Jf. Også kapittelet om utbyggingsavtaler</i> Kommunens vurdering:

	Kommunen er i utfordrende økonomisk situasjon, og har svært begrensede midler til å bidra i prosjektet økonomisk. Herunder må utbygger bekoste nødvendige oppgraderinger og flytting av kommunalinfrastruktur, som følge av planinitiativet. Det er ønske om utbyggingsavtale fra utbyggers side. Kommuneplanens arealdel punkt 1.3 Utbyggingsavtaler, med forutsigbarhetsvedtak fra 201 styrer prosessen.
	Kommunale tjenester Er det tilstrekkelig kapasitet på skole/barnehage i området? Hvilke behov for nye kommunale bygg utløser planen? Kommunens vurdering:
x	Bolyst I hvilken grad fremmer tiltaket bolyst for innbyggerne totalt sett, jf. Kap. 5.2 i kommuneplanens samfunnsdel? Kommunens vurdering: Beskrivelse i planbeskrivelse.
x	Næringsutvikling I hvilken grad fremmer tiltaket næringsutvikling for kommunen og regionen? Hvor mange arbeidsplasser gir tiltaket? Måloppnåelse i kommuneplanens samfunnsdel? Kommunens vurdering: Beskrivelse på hvorfor planinitiativet / tiltaket er viktig for næringsutviklingen, herunder beskrivelse av plassering, også med alternativvurdering. Alternativvurdering på plassering må lages i planen i hht statlige og regionale retningslinjer, og noe også kommunen må beskrive i saksbehandlingen. Beskrives i planbeskrivelse.
Miljøfaglige vurderinger	
x	Biologisk mangfold / Vilt / Naturområder Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer Kommunens vurdering: Konsekvensutredning for naturmangfold laget i forbindelse med områderegeringsplanen MB59 Gulstadøya viser at det er viktige naturmangfoldsverdier i området. KU for MB59 kan benyttes som grunnlag til å lage ny KU for etablering av dagligvareforretning på stedet (M-1941) og med vurdering etter naturmangfoldloven §8-12.
x	Strandsone og vassdragsforvaltning Strandsone, flom, isgangssikring Kommunens vurdering: Hvordan påvirker planlagte tiltak strandsonehensyn og vassdrag (elv)? Vurder hvordan flom i elva og stormflo påvirker planområdet. Området berørt av fremtidig stormflo. Arealdelen setter også føringer for dette. NFKs arealpolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer for strandsonen er av relevans.
x	Friluftsinnteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer Kommunens vurdering: Beskrives i planbeskrivelse. Statlige og regionale retningslinjer må benyttes som utgangspunkt i vurderingen. Grøntstrukturområdet Osen Miljøpark er kategorisert med middels verdi i arealdelen. Friluftsinnteresser i strandsonen og arealformålet i arealdelen er viktig å undersøke, men vurderes til å ikke kreve egen KU.
x	Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak. Berøres planen av støysoner, jf. T-1442. Hvordan skal dette følges opp opp med evt. avbøtende tiltak? Kommunens vurdering: Beskrivelse i planbeskrivelsen, med nødvendige undersøkelser for å ha godt kunnskapsgrunnlag. Det er ukjent om det foreligger forurensning eller forsøpling i grunnen på land eller i sjø, det er ikke registrert funn i databaser. Det er imidlertid pumpestasjon med avløpsledninger i grunnen, på nabotomta er det tømpestasjon for bobil og elveosen ser ut til å være preget av noe diffus avrenning.

Folkehelse	
x	Planen må vise hvorledes kap. 5.3 <i>Folkehelse</i> i kommuneplanens samfunnsdel er fulgt opp. Viktige momenter er sosial ulikhet i helse med fokus på barn/unges levekår, levevaner og livsstil, psykisk helse, helsefremming og et aldersvennlig samfunn og stedsutvikling jf. Regjeringens kvalitetsreform «Leve hele livet» Kommunens vurdering: <i>Enkel beskrivelse av fagområdet i planbeskrivelse.</i>
	Det kreves i tillegg en <u>forenklet</u> folkehelsevurdering etter kommunal sjekklister. Kommunens vurdering:
	Det kreves en <u>utvidet</u> folkehelsevurdering der fagkyndig helsepersonell benyttes Kommunens vurdering:
Kulturlandskap og kulturminner	
	Kulturlandskap <i>Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i> Kommunens vurdering:
x	Kulturminner <i>Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer, SEFRAK. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i> Kommunens vurdering: <i>Enkel beskrivelse i planbeskrivelse. Det foreligger ikke kjente kulturminner i området.</i>
Samfunnssikkerhet og beredskap	
x	Risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. pbl §4-3 Kommunens vurdering: <i>Det kreves egen ROS-analyse for planen. DSBs veileder benyttes til arbeidet.</i>
x	Naturbasert sårbarhet <i>Ras, skred – stein, jord, marin grense, kvikkleire, snø, flom, radon, høyspentstrekk, krav til brannvann. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Samfunnssikkerhet og beredskap</i> Kommunens vurdering: <i>Stormflo, marin grense, kvikkleire, radon, slukkevann, trafiksikkerhet vurderes som relevante temaer for planområdet. Temaer inngår i ROS-analyse. Det vises til kommuneplanens arealdel, vedtatt 23.10.2025, spesielt fellesbestemmelser. Det gjøres nødvendige undersøkelser for å verifisere sikker byggegrunn.</i>
x	Virksomhetsbasert sårbarhet <i>Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp oa., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurensset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger, FAST-registret. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Samfunnssikkerhet og beredskap</i> Kommunens vurdering: <i>Det er ukjent om det kan være forurensset eller forøpset grunn i området. Beskrivelse i planbeskrivelsen, herunder om tiltaket i seg selv kan innebære sårbarhet.</i>
x	Infrastruktur <i>Vegtrafikk/transport nett, luftfart, farleder. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Overordnede arealpolitiske føringer</i> Kommunens vurdering: <i>FV82, som NFK vurderer som svært viktig hovedvei med streng holdningsklasse, antas å være av svært stor betydning for planområdet. Herunder gir Nordland Fylkeskommunes rammeplan for avkjørsler og byggegrenser mot vei føringer for reguleringsplaner.</i> <i>I dette tilfellet ønsker planstiller å flytte dagligvareforretning fra dagens plassering ved Melbu ferjekai til GBnr 52/965, noe som også innebærer at trafikken forflyttes til foreslått planområde. Det medfører økt lokal trafikk på planområdet og dets omgivelser. Totalt sett vil</i>

	sannsynligvis ikke trafikken på Melbu øke, men virkninger lokalt kan bli store og må utredes nøye. Dagligvareforretning medfører tradisjonelt sett betydelig trafikk, ikke minst av myke trafikanter, som må sikres trafiksikre løsninger for å komme seg fra eksempelvis bolig- og skoleområder på oversiden av FV82 til mulig dagligvareforretning på GBnr 52/965 og Rema 1000 på GBnr 52/970. Disse to dagligvarebutikkene bør sees i sammenheng ved løsninger og dimensjoneringen av disse. Spesielt hensynet til trafiksikkerhet for myke trafikanter må belyses og håndteres tilstrekkelig. Det er eksempelvis i dag kun et skiltet gangfelt fra oversiden av FV82 til nedsiden, plassert rett vest for foreslått planområde. Dette betjener i dag også Rema 1000. Etter dialog med NFKs trafikkavdeling, er det vurdert behov for å lage trafikkanalyse med eventuelle kompenserende tiltak. Denne vil normalt håndtere de temaer som inngår i KU for temaet. Statlige og regionale retningslinjer setter føringer for temaet. Ellers er det statlig fiskerihavn i sjøområdet utenfor. Det er usikkert i hvor stor grad etablering av dagligvareforretning kan påvirke havna, men det må belyses i planbeskrivelsen.
Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes fysiske behov og interesser	
x	Leke- og oppholdsarealer Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjernet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafiksikker, uten forurensning), variert mhp. ulik type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, 100m skogen), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Kapitlene bolyst, folkehelse og overordnede arealpolitiske føringer Kommunens vurdering: Det planlegges ikke boligområde, men forretning på et område avsatt til grøntstruktur, fremtidig Osen Miljøpark, hvor blant annet leke- og oppholdsarealer er viktige. Temaet beskrives i planbeskrivelse. Kunnskap fra KU for naturmangfold må benyttes ved besvarelse av området for lek og opphold.
Barnetråkk	
x	Områder for allmennheten Kommunale barnetråkk-registreringer i trafiksikkerhetsplanen, universell utforming, tilgjengelighet. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Bolyst og folkehelse Kommunens vurdering: Trafiksikkerheten for barn, universell utforming og tilgjengelighet er viktige temaer for planen. Det kreves egen trafikkanalyse med kompenserende tiltak.
x	Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser. Redegjør for universell utforming av uteareal. Kan gjøres bindende gjennom bestemmelser. Kommunens vurdering: Beskrivelse i planbeskrivelse, bør inngå som del av planbestemmelser, med utomhusplan som vedlegg til planbeskrivelse.
Teknisk infrastruktur	
x	Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett Kommunens vurdering: Viktig tema for planområdet, som er et tiltak som medfører økt trafikkbelastning nær høytrafikkert vegnett (FV82). Behov for trafikkanalyse, hvor beskrivelse av dagens ÅDT, og fremtidig ÅDT inngår. Parkeringskapasitet og planlagt utforming / plassering, herunder betydning for trafiksikkerhet, beskrives. Det vises til Kommuneplanens arealdel 2.2.3 Parkering for bestemmelser for antall parkeringsplasser for nye byggeområder, herunder forretning / handel med 32 bilplasser og 9 sykkelparkeringsplasser for inntil 1000 m² BRA. Disse kravene er å forstå som

	minimum. Behov for endring av FV82 som kompenserende tiltak belyses. Vei på 52/840 undersøkt og vurdert som offentlig vei, selvom den er registrert som privat. Trafikkanalyse med forslag til avbøtende tiltak lages som del av planprosessen. Alt ifra planbestemmelse til konkrete fysiske tiltak beskrives.
x	Trafikkplan / vegutforming Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelfelt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisktssoner, byggegrenser, belysning. Jf. Veinormaler og hovedplan for vei. Kommunens vurdering: Vurderes oppimot trafikkanalyse med evnt avbøtende tiltak. Nordland Fylkeskommune og kommunens vegmyndighet sentral part. NFK: Gjennomgang på gangfelt i fylket pågår, hvor aktuelt gangfelt tett ved planområdet ikke vurderes fjernet. Avkjørsel fra kommunal vei (GBnr 52/840). Byggegrense mot kommunal vei er normalt 15 meter. Vurder snødeponiområde innenfor planområdet Vurder varelager oppimot sikkerhet - tungtransport
x	Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss. Jf. Veinormaler og hovedplan for vei. Kommunens vurdering: Tiltaket medfører utvidet bruk av dagens kryss mot FV82, og eventuelt økt trafikk mot dagens kryss mot Neptunveien. Det er usikkert om dagens kryss oppfyller dagens krav i veinormaler. Tiltaket er ikke i gjeldende hovedplan for vei. Tema inngår i trafikkanalyse.
x	Avkjørselstillatelser fra fylkesvei Foreligger her avkjørselstillatelse fra veieier? Når ble denne innvilget? Kommunens vurdering: Ved bruk av dagens kryss mot FV82, må det behandles utvidet bruk av eksisterende avkjørsel som del av planarbeidet. Rammeplan for avkjørsler har betydning her. Trafikkanalyse med kompenserende tiltak forventes å kunne svare ut eventuell utforming av kryss med eventuelt venstre svingefelt ol.
x	Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning. Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Samferdel og kommunikasjoner Kommunens vurdering: Det er tilrettelagte busslommer på begge sider av FV82 i dag. Det er usikkert om løsninger tilfredsstiller dagens krav, og potensiell økning i trafikk i området. Inngår i trafikkanalyse.
x	Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder. Samsvar med målsettingene og tiltak i kommunal trafikksikkerhetsplan Kommunens vurdering: Vurderes som viktig tema for planinitiativet, og statlige og regionale retningslinjer setter fokus på dette, samt rammeplan for avkjørsler og byggegrenser (NFK). Inngår i trafikkanalyse med kompenserende tiltak.
x	Vann, avløp og overvann og fjernvarmetrasé Tilstrekkelig kapasitet? Behov for oppgraderinger, pumpestasjoner, slukkevann og brannkummer. Krav om overordna VAO-plan? Måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Kommunale tjenester og forvaltning samt kommunal VA-plan? Kommunens vurdering: Kommunalteknikk: Berørt infrastruktur i grunnen må flyttes, herunder pumpestasjon (behov for nybygg), innløpsledninger fra begge sider, overløpsledning og vanntilførsel. Kostnader dekkes fullt ut av utbygger / planstiller. Ved eventuell fylling må alle ledninger, som går ut i sjø, flyttes siden det ikke godkjennes at de ligger i fylling under bygg. Overløpsledning må forlenges.

Rekkefølge og omfang på jobb med flytting av infrastrukturen settes i overordnet VAO-plan, som utformes i planprosessen.

Vannkapasitet til området vurderes som tilstrekkelig, men det bør utføres test om 110 vannledning fra Bakkegata kan fungere som brannvannskapasitet.

Det er ikke fjernvarme i området.



1 Kommunal infrastruktur i området

Brann:

Tilførsel av vann via 110 støpejernsledning fra Bakkegata, bør ifølge kommunalteknikk være tilstrekkelig for brannvannskapasitet. Det bør bekreftes med en egen test.

Adkomst kjørevei må være tilstrekkelig for brannbil. Tekniske krav til rømningsveier, skilting, slukkeløsninger følges. Kommunen har ikke egen veileder. Det bør sjekke ut om det er mulighet for å sende økt kapasitet til tomt for slukkevann, ved å strupe andre ledninger.

x	Avfallshåndtering Avklare løsning for avfallshåndtering Kommunens vurdering: Ved behov for eget uteområde for renovasjon bør dette avmerkes i plankart. Sannsynligvis løses dette som del av bygg.
	Tilknytningsplikt fjernvarme Kommunens vurdering: Det finnes ikke fjernvarme i området, ikke aktuell problemstilling.
x	Tilknytning til energi og fiber Energi/ fiberleverandør må kontaktes. Er dette gjort eller skal dette gjøres? Kommunens vurdering: Alle spørsmål relatert til energi og fiber må svares av energi- og fiberleverandør. Etter kommunalteknikkens kunnskap er det høyspent i grunnen – dette undersøkes nærmere av planstiller selv med energi/fiberleverandør.
Masser	
x	Hvor skal det hentes masser fra til tomtarbeidet? Fra leverandør med godkjent masseuttak som leverer CE-merkede masser, eller eller andre steder det er

	gitt nødvendige tillatelser til?
	Kommunens vurdering: <i>Beskrives i planbeskrivelse. Det kan være behov for tilførsel av masser for sikker byggehøyde.</i>
x	Hvor planlegges det å lempe evt. overskuddsmasse? Godkjent avfallsdeponi, hvis forurensede masser eller andre steder der det er gitt nødvendige tillatelser til?
	Kommunens vurdering: <i>Beskrives i planbeskrivelse.</i>
Annet	
	Andre forhold som må redegjøres for eller undersøkes: <i>Forhold som skal avklares i etterkant av møtet.</i>
	Kommunens vurdering:
Grunnkart	
x	Det er digitalt grunnkart for området (Euref 89) <i>UTM33</i>
	Det er behov for tilleggsoppmålinger
Gjennomføring	
Aktuelle rekkefølgekrav:	
x	Kjøreveg
	Kommunens vurdering: <i>Ved behov for oppgradering. Aktuelle kjøreveier er adkomstvei på GBnr 52/840, kryss mot FV82, flytting eller nye fotgjengeroverganger eller andre nødvendige tiltak relatert til trafikale løsninger på / langs vei.</i>
x	Lekeplass/uteområder/grønnstruktur
	Kommunens vurdering: <i>Vurder behov sett oppimot Osen Miljøpark (grøntstruktur) og naturmangfold.</i>
x	Gang- sykkelvei / fortau
	Kommunens vurdering: <i>Ved behov for oppgradering / nytt, inklusive fotgjengeroverganger.</i>
x	Vann- og avløpsnett
	Kommunens vurdering: <i>Pumpehus, VAO-ledninger med mer må flyttes og etableres annet sted. Det er naturlig at dette styres med rekkefølgekrav. VAO-plan utvikles i løpet av planperioden.</i>
	Annet
	Kommunens vurdering:
Utbyggingsavtale:	
x	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale.
	Kommentar: <i>Kommuneplanens arealdel punkt 1.3 Utbyggingsavtaler legger føringer for slik prosess, inklusive Hadsel kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak av 2012. Kommunen må lage egen politisk sak i denne forbindelse for å avklare om det er ønskelig å starte opp forhandling av utbyggingsavtale.</i>
	Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale
x	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.
	Andre forhold:
Krav til varsel om oppstart av planarbeid og medvirkning	
Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:	
1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.	
2. Kart med avmerket planavgrensning.	

3.	Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus, størrelse og formål.
4.	Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).
5.	Kopi av planinitiativ.
Kunngjøringen skal redegjøre for forslagsstillers og kommunens vurdering i forhold til KU-forskriften. Ved endring etter pbl. § 12-14, 2. Ledd «mindre endring», skal komplett planforslag sendes på høring, ikke bare omrisset. Jf. Forøvrig måloppnåelse i forhold til kommuneplanens samfunnsdel jf. Medvirkning og samfunnsdeltakelse	
x	Kopi av referat fra oppstartsmøtet skal sendes til berørte sektormyndigheter.
x	Planomriss skal oversendes kommunen på sosi-format sammen med varselet.
x	Forslagsstiller annonserer varsel om oppstart i Bladet Vesterålen og/eller Vesteraalens avis, gjerne også på egen internettside. Kommunen varsler på egne nettsider under menyvalgene SELVBETJENING og HØRINGER OG KUNNGJØRINGER.
	Kommentar: <i>Varsel om planoppstart må avventes til referat er signert av begge parter og kommunens skriftlige konsekvensutredning foreligger, eventuelt med planstillers oppdaterte vurdering.</i>
	Regionalt planforum Bestilles når utkast til planprogram blir endelig fastsatt. Pbl §5-3
x	Informasjonsmøte Plan anbefaler informasjonsmøte på et tidlig stadium.
Krav til planforslaget – innhold og materiale	
x	Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.
	1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil med kvittering for utført kontroll). 2. Reguleringsbestemmelser (word-fil), 3. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa. 4. Kopi av varslingsbrev. 5. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt). 6. Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med forslagsstillers kommentarer. 7. Planbeskrivelse (word-fil)
x	Illustrasjonsmateriale (Støyanalyse, utomhusplan, sol/skygge diagram etc.)
x	ROS-analyse
x	Lengde- og tverrprofil for vegene
x	Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport (Tema som skal utredes i evt. KU)
Gebyr	
Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Betalingsregulativet finnes på kommunens hjemmeside.	
Faktura adresse for tilsendning av gebyrkrav:	
Navn:	COOP Nordland SA
Adresse:	Stormyrveien 20
Postnr.:	8008 Bodø
Org.nr.	946231819
Ref.:	Eivind Nygård
Kommunens foreløpige vurdering/konklusjon	
x	Anbefaler oppstart av planarbeid.
	<i>Planinitiativet er ikke en enkel plansak, og kan møte motstand i planprosessen.</i>
	<i>Det påpekes spesielt motstrid mot arealformål, statlige- og regionale retningslinjer / planer og at det er behov for konsekvensutredning for naturmangfold (M-1941) og naturmangfoldvurdering etter naturmangfoldloven §8-12.</i>
	<i>Det poengteres viktighet av alternativvurdering før aktuelt område kan vurderes, jf. planretningslinjer.</i>

	Planinitiativet stoppes, jf. pbl § 12-8, 2. ledd.
	Det er uenighet om følgende punkter i referatet:
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 foreløpige og med forbehold om at endringer i rammebetingelser, kommunens rutiner og politikk samt 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.	

Referatet må være undertegnet for at kommunen skal varsle på sine hjemmesider

Sted/ Dato: 12.06.2026	Saksbehandler hos kommunen: Øyvind Bjerke 
Sted/ Dato: 17.06.2026	Tiltakshaver eller dens plankonsulent: 