

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR BUOLDA BOLIGFELT, LUOKTA Ny boligbebyggelse, PlanID 1875-202503

Hamarøy kommune

		Kommunestyrets vedtak			
v1	17.11.2025	Planbeskrivelse i hht. plan- og bygningsloven	JK	RU	JK
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARB.	KONTR.	GODKJ.

Planmyndighetens saksnummer	xx/xx
Planfremstillers arkivreferanse	328 - Planbeskrivelse

FORORD

Sadje AS legger med dette fram forslag til detaljreguleringsplan for Buollda boligfelt, Luokta i Hamarøy kommune.

Concil AS er engasjert for å bistå i planprosessen som planfremstiller, med utarbeidelse av eventuelle vurderinger og planforslag.

INNHOLDFORTEGNELSE

FORORD.....	2
INNHOLDFORTEGNELSE	2
1 SAMMENDRAG.....	5
2 Bakgrunn	5
2.1 Formålet med detaljreguleringsplanen.	5
2.2 Prosjektdeltakere.....	5
2.3 Krav om konsekvensutredning, KU-krav.....	5
3 PLANPROSESS.....	6
3.1 Planstart.....	6
3.2 Varsel om planstart.....	6
3.3 Møter	6
3.4 Planprosessen	6
3.5 Fremdrift.....	6
3.6 Medvirkning.....	6
3.7 Høringsuttalelser	6
3.8 Innspill etter varsel om planstart	8
4 Planstatus og føringer	9
4.1 Forholdet til kommuneplanen, jf. §1g	9
4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner	9
4.3 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer.	9
4.4 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, jf. §1h	11
5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, SITUASJON	11
5.1 Beliggenhet.....	11
5.2 Avgrensning	12
5.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	13

Detaljregulering PlanID 1875-202503
Planbeskrivelse

5.4	Kulturminner og kulturmiljø	13
5.5	Naturforhold	13
5.6	Landskap	13
5.7	Topografi og solforhold:	13
5.8	Friluftsliv	14
5.9	Forurensing.....	14
5.10	Vannmiljø.....	14
5.11	Risiko ved stormflo, flom og skred	14
5.12	Støy	14
5.13	Grunnforhold	14
5.14	Radon	14
5.15	Reindrift	16
5.16	Samiske interesser	16
5.17	Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	16
5.18	Transport. Trafikkforhold.....	16
5.19	Transport. Tilgjengelighet. Avkjøring til kommunal vei.....	17
5.20	Barn og unges interesser	17
5.21	Teknisk infrastruktur. Drikkevann.	17
5.22	Teknisk infrastruktur. Avløp:	17
5.23	Teknisk infrastruktur. Høyspentlinje:	17
5.24	Sosial infrastruktur.....	17
5.25	Estetikk og byggeskikk	17
5.26	Hensynsoner	17
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET, VIRKNINGER.....	18
6.1	Arealbruk	18
6.2	Kulturminner og kulturmiljø	18
6.3	Naturforhold	18
6.4	Landskap	18
6.5	Forurensning.....	18
6.6	Støy	18
6.7	Radon	18
6.8	Reindrift	19
6.9	Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	19

Detaljregulering PlanID 1875-202503

Planbeskrivelse

6.10	Transport. Trafikkforhold.....	19
6.11	Transport. Tilgjengelighet. Avkjøring til kommunal vei.....	19
6.12	Barn og unges interesser	19
6.13	Teknisk infrastruktur. Drikkevann.	20
6.14	Teknisk infrastruktur. Avløp:	20
6.15	Teknisk infrastruktur. Høyspentlinje:	20
6.16	Estetikk og byggeskikk	20
6.17	Hensynsoner	20
6.18	Universell utforming.....	20
7	VEDLEGG	21

Detaljregulering PlanID 1875-202503
Planbeskrivelse

1 SAMMENDRAG

Planen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 12-1. Planområdet ligger sentralt i Drag i Hamarøy kommune. Områdene rundt planområdet er i hovedsak bebygd med ene- og tomannsboliger samt noe industribebyggelse. Planområdet er i dag ikke bebygd. Tiltakshaver ser på nye løsninger for området.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for enebolig og rekkehus bebyggelse innenfor gnr. 260 bnr. 210. Prosjektet er i samsvar med Hamarøy kommunes mål om å øke bosettingen, og kommunen er positiv til nye måter å utvikle og unytte område på.

Arealet er delvis uregulert og delvis regulert av en eldre reguleringsplan (PBL 1985) av 03.10.1996 Hamnhågen-Hamndalen.

På bakgrunn av at størsteparten av området er uregulert, må det utarbeides en detaljreguleringsplan for området, for å kunne hjemle ønsket etablering.

Det er gjennomført DOK- og ROS analyser i forbindelse med planarbeidet. Vedlegg 1 og 2. Analysene viser at det ikke er identifisert risiko- eller sårbarhetsforhold som vurderes å være til hinder for utbygging innenfor planområdet.

2 Bakgrunn

2.1 Formålet med detaljreguleringsplanen.

Formålet med planen er å regulere et område til boligformål for å legge til rette for oppføring av nytt boligfelt. Ny plan legger til rette for ny bebyggelse i form av småhus med tilhørende anlegg som carport/garasje, annekst/bod, ev. veksthus og terrasser, samt gode parkerings- og utearealer. Dette vil bidra til å lavhjelpe den akutte bolig mangelen i kommunen, særlig behovet for boliger i moderat størrelse og prisklasse.

Området ligger i nærheten av eksisterende boligfelt og har god tilgang til vei og infrastruktur.

2.2 Prosjektdeltakere

Tiltakshaver:	Sadje AS, org. nr. 931 849 344
Planfremstiller og fagkyndig:	Concil AS, org. nr. 921 213 948
Planmyndighet:	Hamarøy kommune

2.3 Krav om konsekvensutredning, KU-krav

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredning (KU) skal forslagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for KU. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet.

Foreslått tiltak kan ikke ses å være omfattet av øvrige punkter i Vedlegg I eller II, og derav ikke forskriftens §6, 7 eller 8. Formålet er i strid med kommuneplanen, og kan derfor falle inn under forskriftens Vedlegg I pkt. 25. Dette gjelder områder på en viss størrelse. Tiltaksområdet er på 9 (ni) dekar, noe som definerer et lite område. De viktige naturverdier blir ikke negativt påvirket av tiltaket.

Detaljregulering PlanID 1875-202503
Planbeskrivelse

Tiltaket vurderes derfor ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Den endelige vurderingen KU-krav er gitt i vedlegg 3.

3 PLANPROSESS

3.1 Planstart

3.2 Varsel om planstart

Planarbeidet startet formelt i henhold til Plan- og bygningsloven med varsel om oppstart av planarbeid med annonsering i avisen NordSalten den 04.07.2025, vedlegg 4, samt brev datert 04.07.2025 til aktuelle offentlige høringsinstanser og til direkte berørte grunneiere med frist for innspill 15.08.2025, vedlegg 5. Naboer ble varslet digitalt gjennom Altinn. På grunn av ferieperioden ble fristen for innspill forlenget, og merknader som kom innen 29.08.2025 er tatt i betraktning.

Planarbeidet ble i tillegg offentliggjort på Hamarøy kommunes hjemmeside under innsyn, <https://www.hamaroy.kommune.no/detaljregulering-for-buollda-boligfelt-varsel-om-oppstart-av-planarbeid.6724154-510730.html>

Sammendrag av innkommende innspill og behandling av disse er beskrevet under punkt 3.8.

3.3 Møter

Planmøte 1: Det er avholdt planmøte nr. 1 (oppstartsmøte) mellom tiltakshaver og Hamarøy kommune, 12.06.2025, med gjennomgang av planinitiativet.

Referat fra dette møtet er tatt inn i vedleggsdelen. Vedlegg 6.

3.4 Planprosessen

Detaljreguleringsprosessen vil legges opp i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.

3.5 Fremdrift

Reguleringsplanprosessen	2025-2026
Oppstartsmøte	juni 2025
Varsel om planstart og frist for innspill	juli 2025 – aug. 2025
Utarbeidelse av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser	sept. 2025 – nov. 2025
<i>Administrativ behandling i kommunen</i>	<i>des.2025 – feb. 2026</i>
<i>Endelig planforslag til offentlig ettersyn</i>	<i>juli 2026</i>
<i>Vedtatt reguleringsplan</i>	<i>aug 2026</i>

3.6 Medvirkning

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. Planen skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte parter, interessenter og myndigheter. Alle mottatte innspill er vurdert og tatt med i utarbeidelsen av det endelige planforslaget.

3.7 Høringsuttalelser

Alle innspill og korrespondanse vedrørende reguleringen er listet opp under.

Innspill og korrespondanse er lagt ved beskrivelsen under vedlegg 7. Det er mottatt innspill fra offentlige instanser

Detaljregulering PlanID 1875-202503
Planbeskrivelse

som gjengitt i kort versjon nedenfor.

Merknadsbehandling er sendt kommunen i forkant av at planen er lagt ut til offentlig ettersyn.

3.8 Innspill etter varsel om planstart

1. *Statsforvalteren i Nordland*
 - *Innspill: Kommenterer krav om konsekvensutredning, barn og unges oppvekstvilkår, reindrift og kommunens konsultasjonsplikt og digitalkart.*
 - *Behandling: Innspill tas til etterretning. Det er utført vurdering av barn og unges oppvekstvilkår inkl. tryggscoleveier, vedlegg 8. Tiltak for å ivareta reindriften beiteområder satt som egen post i planbestemmelser.*
2. *Nordland fylkeskommune*
 - *Innspill: Fylkesplanens retningslinjer anbefales legge til grunn for planarbeid. Kommenterer krav om konsekvensutredning KU og ber kommunen å få vurdering om KU-krav tilsendt. Videre nevnt konsultasjons plikt jf. samelovens §4-7. Det kreves utrede konsekvenser tiltaket vil ha for miljøtilstanden og avklart påvirkning på miljømål, om påvirkning er fremstår må kommune gjøre særskilt vurdering.*
 - *Behandling: Innspill tas til orientering. Regionale interesser og retningslinjer fra Fylkesplan for Nordland inkluderes i planen. Vurdering om KU-krav er utarbeidet. Kommunens protokoll fra konsultasjon vil bli legges ved saken under høring.*
3. *DSB (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap)*
 - *Innspill: DSB gir et generelt svar og viser til Statsforvalteren som ansvarlig for å følge opp samfunnssikkerhet i plansaker.*
 - *Behandling: Innspillet tas til orientering uten ytterligere oppfølging.*
4. *Sametinget*
 - *Innspill: Sametinget har ingen kulturmiljøfaglige merknader til planen. Den generelle aktsomhets- og meldeplikten bør nevnes i reguleringsbestemmelsene under eget punkt.*
 - *Behandling: Tas til orientering.*
5. *NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat)*
 - *Innspill: Viser til generelle veiledere for planarbeidet med hensyn til naturfare i arealplaner, anbefaler prosedyre for å avklare om kvikkleireskred og veiledning for overvannshåndtering. Informerer om melde plikt om utført naturfareutredninger.*
 - *Behandling: Tas til orientering. NVE's veiledninger brukes i videre planarbeid. Grunnforhold rapport utarbeidet. Vedlegg 9.*
6. *Mattilsynet*
 - *Innspill: de har forventninger til at planen utreder tema drikkevannskilder, vannforsyning, avløpsløsning og overvannshåndtering, VAO-plan.*
 - *Behandling: Tas til orientering. VAO-rammeplan utarbeidet. Vedlegg 10.*

7. Hamarøy Kommune

- *Innspill: forslagsstiller varsler planoppstart, avisannonse er krav. Liste av mottakere kvalitetssikres av kommune.*
- *Behandling: Tas til orientering*

8. Hamarøy Kommune (Vann og avløpsavdeling)

- *Innspill: «Det er tilstrekkelig til forbruksvann for området, men ikke til slukkevann. Det er brannkummer i nærheten av området med god kapasitet. Når det gjelder avløp skal de tilstrebe å få det tilkoblet det avløpsledninger som går til pumpestasjonen som ligger nedenfor bensinstasjon». Eksisterende avløpssystemet har god kapasitet, slamavskiller har dårlig kapasitet. Ny brannkum må legges. Overvann føres til terreng/sjø.*
- *Behandling: Tas til orientering.*

9. Alle andre offentlige og private som ble varslet, listen er vedlagt.

- *Innspill: Ingen merknader.*
- *Behandling: Tas til orientering*

4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen, jf. §1g

Gjeldende arealformål følger kommuneplan for Tysfjord 2015 og kommunedelplan for Drag. Innenfor eiendommen er det avsatt fem ulike formål: industri, industri med regulert samferdsel (hovedveg), LNF-område, friområde og boligbebyggelse.

- 1) del LNF til boligformål. Planområdets del LNF av eiendommens areal er ca. 5,3%
- 2) del Fri-område til boligformål. Planområdets del fri av eiendommens areal er ca. 15,5%
- 3) del Industri til boligformål. Planområdets del industri av eiendommens areal er ca. 71,5%

En del av eiendommen har boligformål. Den del er ca. 7,7% av eiendommens areal.

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i all hovedsak uregulert og nærmeste regulering er eldre reguleringsplan (PBL 1985) av 03.10.1996 Hamnhågen-Hamndalen. Figur 1 og 2

4.3 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer.

4.3.1 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Prosjektet vil på mange måter innfri en rekke statlige retningslinjer og føringer. Boliger vil bli bygd etter gjeldende loven, tekniske forskrifter etc.

4.3.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Det er store boligmangler i Hamarøy og spesiell i Drag. Boliger etableres i en størrelse som passer for folk flest og gjerne folk som par eller par med barn.

Prosjektet ligger i gåavstand fra kollektivknutepunkt ved Bukta, ved Hellandsberg kryss og Drag ferjekai.

Detaljregulering PlanID 1875-202503
Planbeskrivelse

Prosjektet etableres i et stille område av byen hvor det er ingen gjennomkjøringstrafikk og lite støy. Boliger vil bli universelt utformet.

4.3.3. Statlige planretningslinjer for arealpolitikk i Nordland.

I tråd med fylkeskommunens merknad er disse retningslinjene lagt til grunn for planarbeidet. Det er gjort vurderinger av planens konsekvenser for naturmiljø, landskap og samfunnsikkerhet, og det er lagt vekt på å sikre en arealbruk som er i samsvar med regionale mål om bærekraft, verdiskaping og livskvalitet.

Planforslaget vurderes å være i tråd med fylkesplanens mål om utvikling av livskraftige lokalsamfunn og hensiktsmessig arealbruk. Det er ikke identifisert vesentlige konflikter med regionale interesser, og tiltaket anses å bidra til en helhetlig og langsiktig utvikling i tråd med fylkeskommunens strategier.

4.3.4 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Planretningslinjen gjelder i 100-metersbeltet innenfor kystkonturen. Figur 13. Forbud mot tiltak i strandsonen er utdypet med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Datasettet viser hvor strengt forbudet skal håndheves i den enkelte kommune. Datasettet er ikke juridisk, men er et planrelevant datasett og inngår i DOK. Drag område er historisk bebygd i 100-meterbeltet. Det er fortsatt aktivt planlagt og pågående bebyggelse i samme området.

4.3.5 Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Fylkesplan for Nordland 2013-2025 fremhever betydningen av å skape livskraftige lokalsamfunn med gode oppvekstmiljøer, og legger til grunn at regional planlegging skal støtte opp under nasjonale forventninger, herunder barnekonvensjonen og prinsippet om universell utforming. Det stilles krav til inkluderende møteplasser, trygg skolegang, og tilgjengelige fritidsaktiviteter uavhengig av økonomi. Planområdet ligger sentralt plassert med kort avstand til barnehager, skoler, legekontor og kollektivtransport. Det vil legges til rette for tilstrekkelig uteoppholdsareal. Hensynet til barn og unge skal ivaretas i planlegging og kravene til byggetiltak.

4.3.6 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. FNs bærekraftsmål består av 17 mål og 169 delmål. Målene skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn.

Planforslaget skal utarbeides i h.h.t. gjeldende TEK17 krav. Dette definitivt vil bidra til å oppfylle målene ved blant annet å bidra til gode boforhold, bærekraftig infrastruktur og gode sosiale forhold.

4.3.7 Retningslinje for støy i arealplanlegging T – 1442

Det foreligger ikke opplysninger om at det finnes en plan som er direkte relevant for det aktuelle prosjektet.

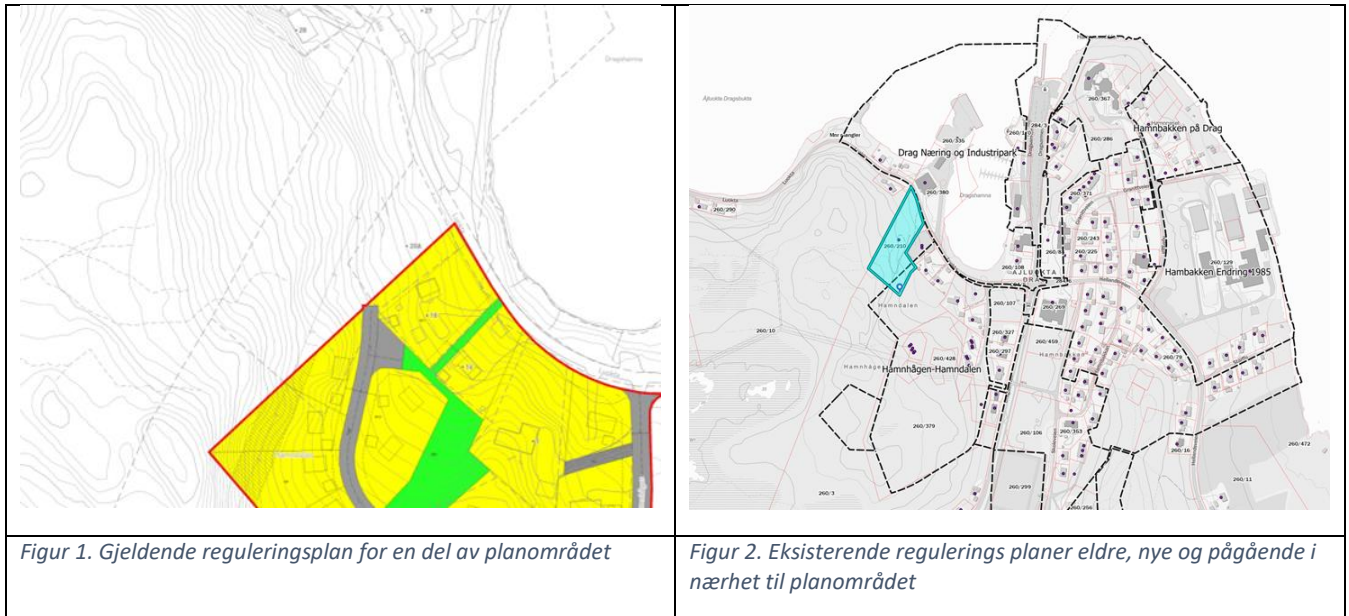
4.3.8 Retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging T – 1520

Det foreligger ikke opplysninger om at det finnes en plan som er direkte relevant for det aktuelle prosjektet.

Detaljregulering PlanID 1875-202503
Planbeskrivelse

4.4 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, jf. §1h

Med unntak av reindrift foreligger det ikke opplysninger om vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.



5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, SITUASJON

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Luokta (8270 DRAG). Figur 3. Eiendommen ligger nordøstvendt, med utsikt mot fjorden. Eiendommen er i dag ubebygd og ligger i skrånende terreng. Planområdet er på 9215 m² og ligger like nord-vest, ca 500 m fra Drag ferjekai og på 250 m fra veikryss Rv827 og Kv50429. Det er kort avstand til lege- og helsekontor samt barnehage i Drag. Det er ca. 35 km til Oppeide, hvor det blant annet finnes rådhus, skole, bibliotek og kjøpesenter.



Figur 3 Planområdet ligger i Luokta, plassering vises med gull oval. Kilde: Tysfjord Asvo AS, P A Rahka

5.2 Avgrensning

Planavgrensning er vist i figur 4 og området har en utstrekning på ca 9,2daa

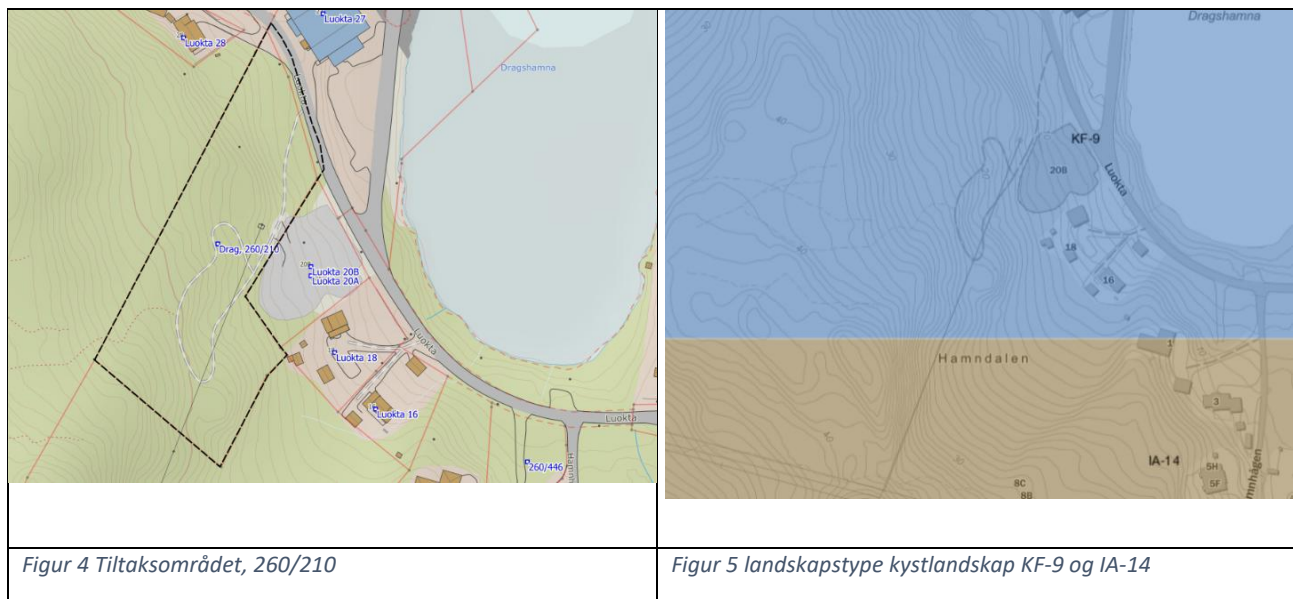
Planområdet, gnr. 260 bnr. 210, eies i sin helhet av tiltakshaver, Sadje AS.

Virkninger utenfor planområdet:

Planområdet grenser til følgende naboeiendommer:

260/189, 260/469, 260/380, 260/142, 260/122, 260/10 og 260/3

Det er nylig satt opp to boliger på 260/142, slik at prosjektet vil bli en naturlig utvidelse av pågående bebyggelse i området. Atkomst til dette eiendommen går på gammel anleggsvei via 260/210.



5.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag ubebygd og består hovedsakelig av skog og busker.

Tilstøtende arealer er bebygde med private eneboliger, mens det på motsatt side av offentlig vei ligger industri- og forretningsbebyggelse.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatiske fredede kulturminner i planområdet. Det er ikke kjent at det foreligger samiske kulturminner, nyere tids kulturminner eller andre verneverdige elementer innenfor planområdet.

5.5 Naturforhold

Det er ikke registrert noe naturvernområde, utvalgte naturtyper eller naturmangfold av nasjonal interesse i planområdet. Det er heller ikke registrert prioriterte arter av nasjonal forvaltningsinteresse i planområdet.

5.6 Landskap

Kystlandskap. Figur 5. Planområde ligger på sted som heter Fjellhammar, starter nede fra Luokta vei og opp i fjell mot Hamndalen. landskapstype¹ KF-9 er relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder. På østside av planområde er registrert tettbebyggelse.

5.7 Topografi og solforhold:

Terreng høyden ligger høyere enn sjønivået ved kote² +8 til +30 moh³. Det er flere grøntområder rundt planområdet og like i nærheten. Solforholdene anses som gode, men noe begrenset solinnstråling i vinterhalvåret.

¹ https://nin.artsdatabanken.no/Natur_i_Norge

² Høyde DTM hoyedata.no

³ Moh. er forkortelse for meter over havet

Detaljregulering PlanID 1875-202503
Planbeskrivelse

Tiltakets tomt har en nordøstlig orientering og ligger under det høyeste punktet i terrenget. Det gir gode utsiktsforhold.

5.8 Friluftsliv⁴

Det er ikke registrert fotrute, trimløype, natur- og kultursti.

Det er ikke registrert vernede friluftslivsområde.

Det er ikke registrert statlig sikra friluftsområde.

5.9 Forurensing

Det er ikke registrert forurenset område.

5.10 Vannmiljø

Tiltaket ligger delvis i 100 m beltsone fra sjø. Det er registrert eksisterende og nye bebyggelse i same strandsone. Figur 6.

5.11 Risiko ved stormflo, flom og skred

Det aktuelle planområdet ligger utenfor fjellskred, skred- og flomfarsone. Det er ikke registrert fare for skred i bratt terreng innenfor planområdet. Planområdet er sjekket opp mot NVEs flomsonekart. Det er ikke registrert flomfare innenfor planområdet eller områdene i direkte tilknytning til dette.

5.12 Støy

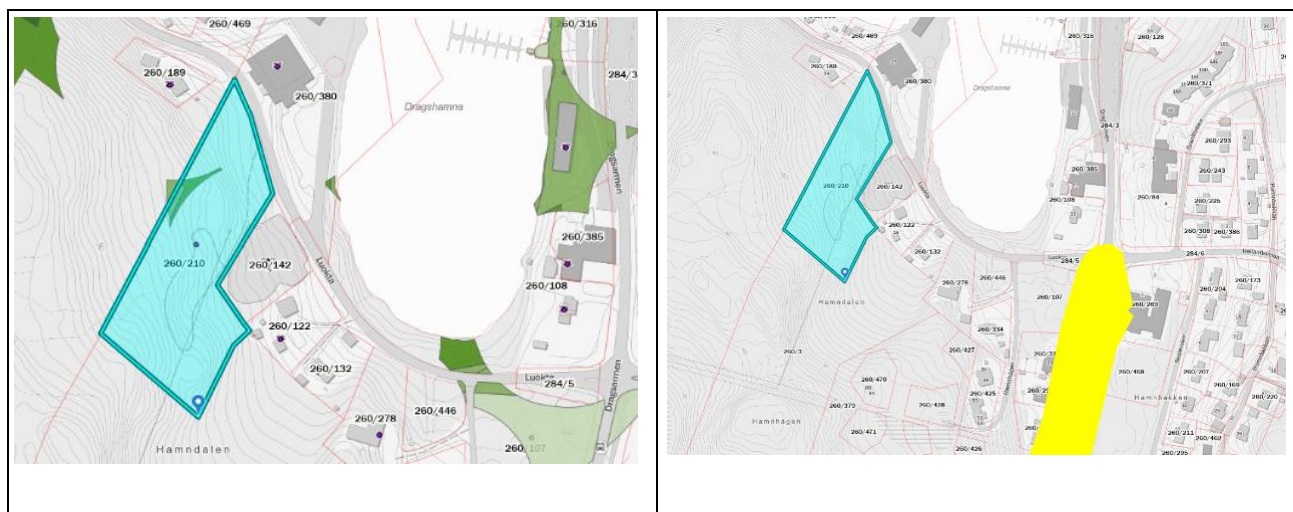
Tiltaksområde ligger utenfor støypreget område. Figur 7.

5.13 Grunnforhold

Planområdet ligger i berg under marin grense. Derfor det er viktig å vurdere områdestabilitet. Dette er vurdert ift. boligområdet. Ifølge GeoNorge består grunnen av tynt dekke av organisk materiale over berggrunn. I planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er utarbeidet rapport etter prosedyren i h.h.t. NVE veileder 1/2019.

5.14 Radon

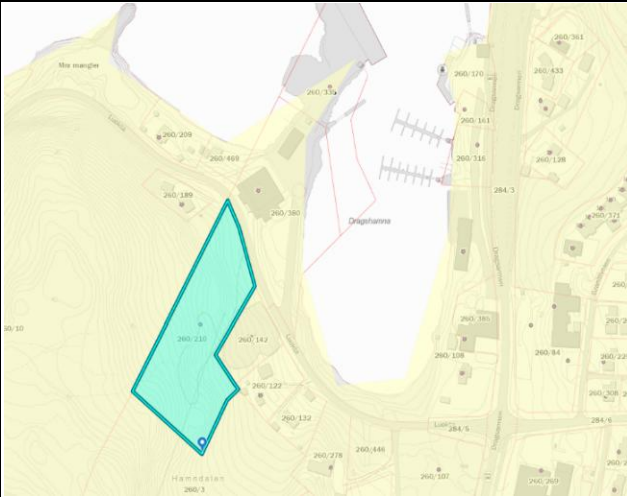
Området er ifølge naturbase (miljødirektorat) ligger i radonsone fra moderat til lav aktsomhetsgrad. Figur 8.



⁴ Arealbruksrestriksjoner - Geonorge objektregister

Detaljregulering PlanID 1875-202503
Planbeskrivelse

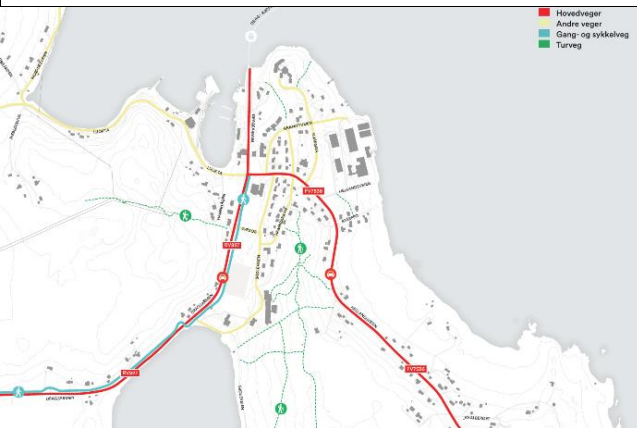
Figur 6 Potensielt tilgjengelig strandsone, 2022



Figur 7 Tiltaksområde utenfor støy gul sone (55-65dB)



Figur 8 Tiltaksområde, radon kode 1 – gul farge

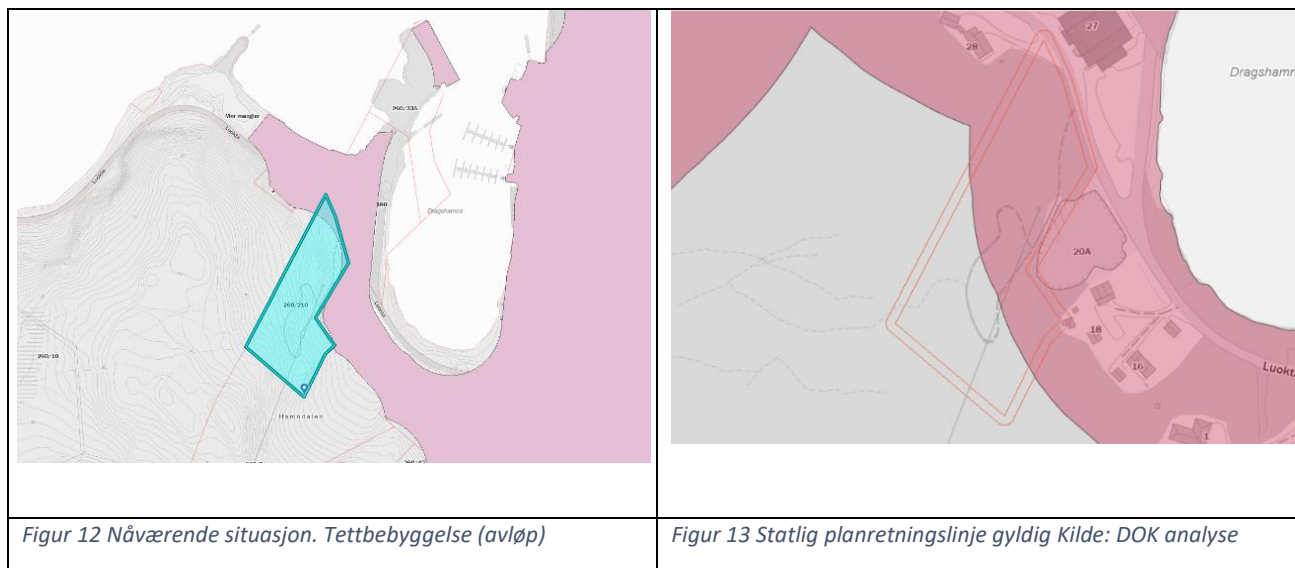


Figur 9 Reindrift, vinterbeite - blå, flytting-flyttlei - gul



Figur 10 Vegnett. Kilde: planprogram for Drag sentrum

Figur 11 Luftlinje. Kilde: kystnett.no



5.15 Reindrift

Området ligger i nærheten av registrerte reinbeiteområder, men et stykke fra registrert intensivt vinterbeite. Dette vil bli hensyntatt i planarbeidet.

Kommunen er i prosess med å legge om flyttleien for rein gjennom Drag sentrum. Omleggingen er imidlertid ikke gjennomført, og kommunen kan foreløpig ikke gi tidsestimat for dette. Det avbøtende tiltaket er oppføring av bru gjennom Trongsundet, i tråd med tillatelse gitt av Landbruks- og matdepartementet høsten 2024.

Kommunen har opplyst at flyttleien for rein går frem til nærmeste naturlige hindring, herunder sjøen, som er sentral for området ved eiendom gnr. 260 bnr. 210. Det innebærer at man ikke bare kan legge til grunn det inntegnede gule feltet for flyttlei i reindriftskartet, men også tilgrensende områder frem til naturlig hindring. Forholdet til flyttlei reguleres av reindriftsloven, særlig § 22. Dette kan få betydning for planforslaget. Kommunen er positive til at forslagsstiller starter denne planprosessen. Figur 9.

5.16 Samiske interesser

Samiske interesser knyttet til reindrift er omtalt i punkt 5.15. Det er ikke identifisert andre samiske kultur- eller næringsinteresser innenfor planområdet. Eventuelle innspill fra berørte reinbeitedistrikter vil bli vektlagt i den videre behandlingen av planen

5.17 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Det aktuelle planområdet ligger utenfor fjellskred, skred- og flomfaresone. Planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det bør utarbeides ROS-analyse.

5.18 Transport. Trafikkforhold

Planområdet grenser mot kommunal vei. Det er ukjent lite trafikk på vei forbi planområdet. Der er det en nett av blindveier. Tiltaket vil ikke påvirke trafikkforholdene i noen nevneverdig grad. Figur 10

Detaljregulering PlanID 1875-202503
Planbeskrivelse

5.19 Transport. Tilgjengelighet. Avkjøring til kommunal vei

Det finnes en innkjørings vei via tiltaksområde til nabo tomt. Veien holder seg innenfor 10 % stigning fra Luokta kommunal vei, punkt 1875 KV50429 K S1D1 m286.

5.20 Barn og unges interesser

Aggregert datasett DOK-analyse viser barnetråkk i området. Fra 1 til 5 stk. bruker tiltaksområde for å sykle og nytte utsikt.

5.21 Teknisk infrastruktur. Drikkevann.

Kommunal vannledning går like nedenfor eiendommen. Hovedplan for vann 2020-2024 viser at vannforsyningen i området er tilstrekkelig for å dekke behovet for drikkevann, vann til forbruk. Det er kommunal vannforsyning til området. Kilde er Kjerrvatnet på kote 208. Minsteavrenning fra feltet er tidligere beregnet til 12,5 l/s. I og med at vannforbruket ved Drag vannverk er på 4-6 l/sek, er kildekapasiteten betydelig større enn vannforbruket.

5.22 Teknisk infrastruktur. Avløp:

Tiltaksområde ligger nær tettbebyggelse. Figur 12. Hovedplan for avløp 2020-2024 viser at Dragshamna og innerste del av Dragsbukta er klassifisert som meget sårbar resipient. Det har vært problemer med at det kommer for mye overvann inn på den nederste stasjonen, pumpene klarer ikke å ta unna vannmengdene som kommer i smelteperioder.

5.23 Teknisk infrastruktur. Høyspentlinje:

Høyspentlinje krysser eiendommen. I midten av tomten i finnes en luftlinje 22kV. Det er en hensynssone 8 m på begge sider av senterlinje. Kystnett AS har eierskap på denne linje. Figur 11.

5.24 Sosial infrastruktur.

Skole- og barnehagekapasiteten utenfor tiltaksområdet er tilstrekkelig for å dekke planlagt utbygging.

5.25 Estetikk og byggeskikk

Nærliggende områder som er plassert langs kommunal vei består av eneboliger og tomannsboliger med saltak med varierende takvinkler og tomtestørrelse.

5.26 Hensynsoner

- Vurdert: ikke av betydning for den aktuelle vurderingen. Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko
- Infrastruktursoner - det kan foreligge bestemmelser rundt infrastruktur i området. Det er hensynsone i nærheten av kraftlinje.
- Vurdert: ikke av betydning for den aktuelle vurderingen. Randsone rundt nasjonalparker og landskapsvernområder
- Vurdert: ikke av betydning for den aktuelle vurderingen. Båndleggingssone - kan være båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET, VIRKNINGER

6.1 Arealbruk

Selv om en vesentlig del av planområdet i dag er avsatt til industriformål, vurderes området som godt egnet for boligbebyggelse. Det er lite sannsynlig at området vil bli aktuelt for fremtidig industriell utnyttelse, blant annet på grunn av topografiske forhold som bratt terreng og fjellgrunn, som gjør området lite attraktivt for etablering av større næringsvirksomhet.

Eksisterende industribebyggelse i nærområdet er begrenset til én virksomhet på motsatt side av kommunal vei, og denne er rettet mot lokal produksjon og tjenesteyting med lav miljøpåvirkning. Det foreligger derfor ingen konflikt mellom foreslått boligformål og eksisterende næringsaktivitet.

Det kupert landskapet og nærheten til naturen gjør området attraktivt for boligformål, og det vurderes som mer hensiktsmessig å utvikle området til boligbebyggelse enn å videreføre det som et mulig industriområde. En omdisponering til boligformål vil bidra til å styrke lokalsamfunnet og møte etterspørselen etter attraktive boligtomter i kommunen.

Planområdet er reguleres til boligbebyggelse. Det legges til rette for inntil 15 boenheter innenfor planområdet. Det legges opp til to rekkehus nærmest kommunal veg og en eneboliger lengst opp på området

Boligbygg skal kunne ha ulikt eller variert volum, bredder, lengder og høyder, mens to rekkehus skal kunne ha likedan dimensjoner. Det nye boligfeltet planlegges med tidsriktige og energieffektive bygningstyper. Bebyggelsen skal ha en helhetlig arkitektonisk utforming som gir området et godt visuelt uttrykk.

6.2 Kulturminner og kulturmiljø

Området er utgravd fra før. Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet fremkommer automatiske fredede kulturminner stanses umiddelbar. Kulturvernmyndighetene varsles, jf. Lov om kulturminner §8-2

6.3 Naturforhold

Bebyggelse med opparbeidet uteplasser, hager etc vil skape et fint grønt område.

6.4 Landskap

Planforslaget legger ikke opp til endringer som vil føre til vesentlige påvirkninger av landskapet i området. Det er definitivt blir litt redusert vegetasjon samt bygd boliger i kupert landskap som er synlig fra sjø.

Nybygging av boliger bør skje i form av fortet ting av eksisterende områder framfor å ta i bruk nye områder jf §8-3 Arealpolitiske retningslinje. Den planlagte boligfelt setter boliger relativt tett sammen, som planlagt.

6.5 Forurensning

I anleggsgjennomføringen skal det sikres for ikke medføre forurensning.

6.6 Støy

Tiltaksområde med planlagt bygd innenfor 15 boliger påvirker ikke trafikkstøy.

6.7 Radon

Radonstråling, og kompensierende tiltak i den forbindelse, må være tema i forbindelse med byggesøknad i henhold til teknisk forskrift. Radonsperre benyttes der det anses nødvendig.

6.8 Reindrift

Det skal tas hensyn til reindrift. Det planlegges ikke etablert lukkede gjerder rundt de nye eiendommene. For å unngå å hindre reindriften skal det der det er aktuelt prosjekteres åpninger og passasjer slik at reinen kan passere uten unødvendige hindringer eller forstyrrelser.

6.9 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet egen risiko- og sårbarhet analyse. ROS-analysen bør ta utgangspunkt i ROS-analysen fra kommuneplanens arealdel. Samfunnsdelen for Hábmera suohkan - Hamarøy kommune ble vedtatt 08.09.2022 og gjelder for perioden 2022-2032. Kommunens ROS analyse er ikke offentliggjør og skal revideres senest i 2026. Derfor det utarbeidet ROS-analyse for planområde tar innspill fra kommunens planstrategi. Dette er utført som en grovanalyse basert på systematikk som er beskrevet i veiledere utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Resultatene av analysen viser at dersom en tar tilstrekkelig hensyn til eventuelle farer som kan oppstå, ved eller som et resultat av utbyggingen, finner vi det ikke sannsynlig at tiltaket vil medføre risiko som gjør at området ikke bør bygges ut.

6.10 Transport. Trafikkforhold

Det bør bli redusert bilbruk gjennom tiltak jf 8-2 Arealpolitiske retningslinje.

På planområde skal etableres en privatvei som en blindgate oppover til nye boliger. Noe som naturligvis hindrer kjøring gjennom tiltak. Det muliggjør atkomst til nærliggende eiendommer i tillegg. Avkjøring fra kommunal vei til nytt boligfelt vil være felles med eksisterende bolighus på eiendommen 260/142. Vegvesenet vil bli kontaktes angående behov for tiltak i planområde.

6.11 Transport. Tilgjengelighet. Avkjøring til kommunal vei

Den eksisterende innkjøring skal erstattes med ny adkomst. Det vil bli etablert ny adkomst fra ca 1875 KV50429 K S1D1 m315.

Det vil bli noe mer trafikk inn på eiendommen til nye boliger. Dette vil da i all hovedsak være trafikk som kommer fra kommunal vei og opp til nye boliger. Eksisterende veien skal utbedres og utvides, slik at vil bli bedre trafikk forholdet til nabo eiendommen. Trafikkvirkninger vurderes som god i området.

Kommunens akseptering: stigning på de første 2 meter fra veikanten, bør avkjørselen ikke ha mer stigning eller fall enn 2,5%, på de neste 3 meter bør avkjørselen ha en naturlig overgangskurve til avkjørselens videre forløp og på de neste 30 meter bør avkjørselen ha stigning eller fall på maksimalt 12,5%.

6.12 Barn og unges interesser

Planforslaget legger stor vekt på å sikre gode og trygge oppvekstvilkår for barn og unge, i tråd med plan- og bygningsloven § 1-1 og § 3-1 fjerde ledd, samt de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging (RPR-BU). Det er også lagt vekt på å etterleve Barnekonvensjonen, som Norge er forpliktet til å følge.

Boliger skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.

Innenfor planområdet etableres et felles lekeareal hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø, jf §8-2 Arealpolitiske retningslinje

Detaljregulering PlanID 1875-202503
Planbeskrivelse

På bakgrunn av kartgrunnlaget og gjennomførte vurderinger, anses barn og unges interesser som tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

6.13 Teknisk infrastruktur. Drikkevann.

Vannforsyning: Kommunal vannledning går like nedenfor eiendommen. Det er mulighet for tilkobling til vannledning i Luokta, ved kommunal vei.

Brannvann: Slokkevannskapiteten_Status på slukkevann per forslagsinitiativet anses som er litt mindre kapasitet. Ifølge opplysninger fra kommune er det brannkummer i nærheten av området med god kapasitet.

Overvann: Overvann føres til terreng og grøft

6.14 Teknisk infrastruktur. Avløp:

Avløp tilkobles det avløpsledninger som går til pumpestasjonen som ligger nedenfor bensinstasjon.

Avløpet må føres til nytt eller renovert anlegg ved 260/385 på andre siden av Dragshavna, som krever kryssing av kommunal vei.

6.15 Teknisk infrastruktur. Høyspentlinje:

Høyspentlinje eies av Kystnett AS. 22kV høyspent Luftledning planlegges lagt om til jordkabel over eiendommen. Plassering i vegarealer eller i interne eiendomsgrenser. Omlegging til jordkabel planlegges utfør samtidig med øvrige anleggsarbeider.

Hensynsone blir derfor mindre. Størrelse på hensynsone reguleres av «Forskrift om sikkerhet ved arbeid i og drift av elektriske anlegg» samt instruksjer og retningslinjer gitt av netteier.

6.16 Estetikk og byggeskikk

Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak jf. §8-2 Arealpolitiske retningslinjer. Det er viktig at fasader som blir synlig fra Dragshamna gis et fasadeuttrykk som har estetiske kvaliteter slik at denne tilfører noe positivt til områdebildet og miljøet i området.

Dette er vi som planleggere vurdert flere skisser på hvordan dette kan bli, men har likevel funnet det mest hensiktsmessig å ikke detaljere dette opp nå. Boliger planlegges med moderne uttrykk, fasader kles med trepaneler og/eller steinplater over mur dvs naturlig materialer skal mest brukes i prosjekt.

6.17 Hensynsoner

Eksisterende trasé er vist i planen. Luftlinjen 22 kV er planlagt lagt om til jordkabel samtidig med øvrige anleggsarbeider. Etter omlegging vil hensynssonen være knyttet til ny kabeltrasé (oppgis på plankart) og reguleres av gjeldende forskrift om sikkerhet ved arbeid i og drift av elektriske anlegg samt retningslinjer fra Kystnett AS.

6.18 Universell utforming

Planforslaget legger til rette for universell utforming av adkomst og uteoppholdsarealer. Krav til tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne ivaretas i videre prosjektering og byggesak, i tråd med plan- og bygningsloven og TEK17.

7 VEDLEGG

Vedlegg 1: DOK analyse

Vedlegg 2: ROS analyse

Vedlegg 3: Notat vurdering KU-krav

Vedlegg 4: Varsel annonse lokal avis

Vedlegg 5: Varsel om oppstart

Vedlegg 6: Referat oppstartsmøte

Vedlegg 7: Samlet innspill merknader

Vedlegg 8: Vurdering av barn og unge

Vedlegg 9: Vurdering av grunnforhold

Vedlegg 10: VAO – rammeplan