



Ássjetjieggidus/Saksutredning

Arkivreferanse: 2025/574-20

Saksbehandler: Eivin Winsvold

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Hovedutvalg for samfunnsutvikling
		Kommunestyret

Planforslag på høring og offentlig ettersyn - planID 1875202503 - detaljregulering Luokta - Buollda boligfelt - Gbnr. 260/210

Kommunedirektørens innstilling

1. Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for detaljregulering Luokta - Buollda boligfelt - Gbnr. 260/210, planID 1875202503, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 12-10 og 12-11.

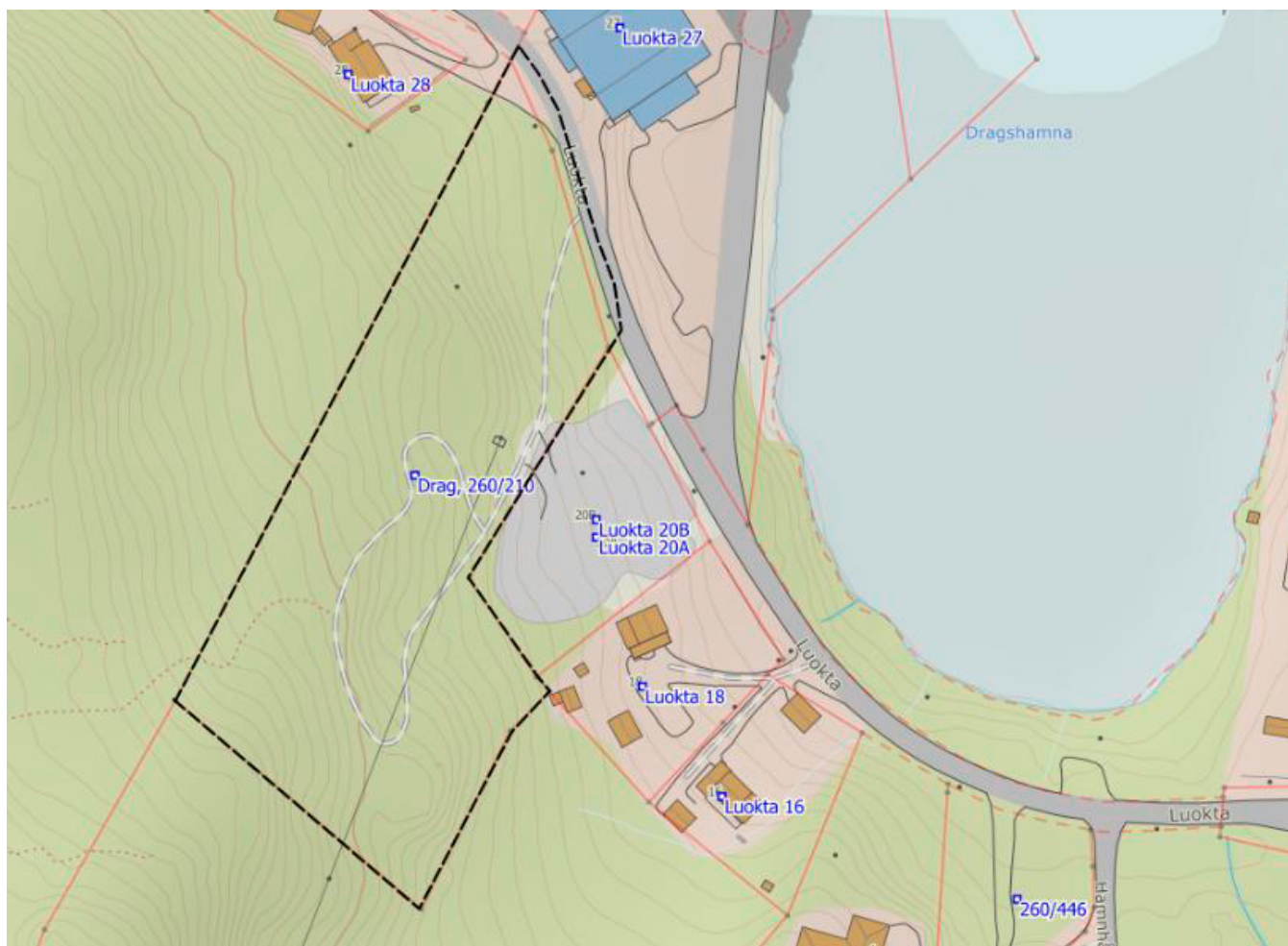
Sakens bakgrunn og faktagrunnlag

1. Sammendrag

Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for detaljregulering Luokta - Buollda boligfelt - Gbnr. 260/210, planID 1875202503, legges fram for politisk beslutning. Planforslaget foreslås sendt på høring og offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 12-10 og 12-11.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for eneboliger og rekkehusbebyggelse innenfor gnr. 260 bnr. 210 ved Luokta på Drag. Områdene rundt planområdet er i hovedsak bebygd med ene- og tomannsboliger samt noe industribebyggelse. Planområdet er i dag ikke bebygd.

Prosjektet vurderes av kommunen å være i samsvar med hovedmålet «bolyst og blilyst» i kommuneplanens samfunnsdel (2022-33), herunder satsingsområdet steds- og boligutvikling, samt satsingsområdet næringsutvikling, da boligmangel er en utfordring for utvikling av næringsvirksomhet på Drag.



Figur 1: Planområdet ved Luokta på Drag. G.bnr. 260/210.

2. Bakgrunn i saken

Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for eneboliger og rekkehusbebyggelse innenfor gnr. 260 bnr. 210 ved Luokta på Drag. Tiltakshaver er Sadje AS, org. nr. 931 849 344. Plankonsulent er Concil AS, org. nr. 921 213 948. Planarbeidet ble startet opp i mai 2025, med sikte vedtak av plan i 2026.

3. Formålet med planen

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, anneks/bod, ev. veksthus og terrasser, samt gode parkerings- og utearealer. Dette vil bidra til å lavhjelpe den akutte boligmengden 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.

4. Planprosess og forhold til gjeldende planverk

Forslagsstiller v/ plankonsulent Concil AS sendte inn planinitiativ til kommunen 28. mai 2025, og ba om oppstartsmøte. Oppstartsmøtet ble gjennomført 12. juni 2025. Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt ut 3. juli 2025. Se vedlagt merknadsskjema som oppsummerer merknadene.

Gjeldende arealplan er kommuneplan for Tysfjord fra 2015 og kommunedelplan for Drag fra 1987. Innenfor eiendommen er det avsatt fem ulike formål: industri, industri med regulert samferdsel (hovedveg), LNFområde, friområde og boligbebyggelse. Mesteparten av arealet er avsatt til industri.

Planforslaget er altså ikke i tråd med gjeldende overordnet plan - med unntak av en liten del av planområdet som også i dag er avsatt til boligformål.

Når det gjelder reguleringsstatus er planområdet i all hovedsak uregulert, og nærmeste reguleringsplan er en eldre plan fra 1996: Regulering for Hamnhågen-Hamndalen.

Det informeres om at kommunen er i prosess med utarbeidelse av nytt forslag til kommunedelplan for Drag. Kommunestyret i Hamarøy fattet den 24. september 2025 følgende vedtak i sak 104/2025:

Forslag til kommunedelplan med konsekvensutredning for Drag, planID 1875-202303, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 11-4 og 11-14.

Ny kommunedelplan ventes å være på plass i løpet av 2026.

5. Planområdet

Planområdet ligger i Luokta nær Drag sentrum. 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 nordvest, ca 500 m fra Drag ferjekai og på 250 m fra veikryss Rv827 og Kv50429. Det er kort avstand til lege- og helsekontor samt skole og barnehager i Drag. Det er flere større arbeidsplasser i området, blant annet industribedriften The Quartz Corp (TQC). Det er ca. 35 km til kommunesenteret Oppeid, hvor det blant annet finnes rådhus, skoler, bibliotek og kjøpesenter.

6. Medvirkning

I forbindelse med planoppstart har det kommet innspill fra offentlige myndigheter som Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, DSB, Sametinget, NVE og Mattilsynet. Det har ikke kommet innspill fra andre naboer eller berørte parter. Merknadene er svart ut i eget vedlegg.

Planoppstart ble annonsert i lokalavisa Nord-Salten i juli 2025.

7. Planforslaget

Selv om en vesentlig del av planområdet i dag er avsatt til industriformål, vurderes området av forslagsstiller 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 regulert 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.

8. Barn og unges interesser

Planforslaget legger 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. Barn og unges interesser anses som tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

9. Konsekvensutredning

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.

9. 1. Forslagstillers vurdering

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

9. 2. Kommunens vurdering

Kommunedirektøren har vært i dialog med forslagsstiller og plankonsulent med vurdering i forhold til behov for konsekvensutredning. Kommunedirektøren sa seg i oppstartsmøtet enig i forslagsstillers og plankonsulentens vurderinger av at planforslaget ikke utløser behov for konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredninger.

Nordland fylkeskommune kommenterte i sitt høringsinnspill vurderingene av behov for konsekvensutredning, og ba om å få en grundigere forklaring på hvorfor både forslagsstiller og kommunen anser at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Forslagsstiller har utarbeidet et eget notat med grundigere vurdering av behov for konsekvensutredning – se eget vedlegg. Kommunedirektøren opprettholder sitt syn fra oppstartsmøte, og anser ikke at tiltaket utløser behov for konsekvensutredning iht. forskriftens vedlegg I og II.

10. ROS-analyse

Formålet med risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) er å dokumentere at detaljreguleringen kan gjennomføres uten uakseptabel risiko for liv, helse, miljø, materielle verdier og kritiske samfunnsfunksjoner. ROS-analysen danner grunnlag for plankart, bestemmelser og senere byggesak.

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

Kommunedirektøren vurderer at temaene er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget vurderes å være tilstrekkelig dokumentert i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrift.

Planforslaget er ikke i tråd med gjeldende overordnet plan, men det understrekes at det nå arbeides med å få på plass ny kommunedelplan for Drag i løpet av 2026. Planforslaget forventes å være i tråd med hovedtrekkene i den nye kommunedelplanen.

Planforslaget utløser etter kommunens vurdering ikke krav til konsekvensutredning.

Planforslaget vurderes å være i tråd med hovedmålet «bolyst og blilyst» i kommuneplanens samfunnsdel (2022-33), herunder satsingsområdet steds- og boligutvikling, samt satsingsområdet næringsutvikling, da boligmangel er en utfordring for utvikling av næringsvirksomhet på Drag.

Vedlegg

- 1 PLANKART_1_1000_A3_Reguleringsplan_1875_202503_Buollda Boligfelt_14112025
- 2 Planbeskrivelse - Buollda boligfelt - Gbnr 260/210
- 3 Planbestemmelse Buollda boligfelt grn260 bnr210 v1
- 4 Vedlegg 1 Geodata-DOK-analyse-eiendom-1875-260-210 nov25
- 5 Vedlegg 2 ROS analyse Buollda boligfelt v1
- 6 Vedlegg 3 Notat - vurdering av krav konsekvens utredningsvurdering v3
- 7 Vedlegg 4 Varsel - Annonse lokal NordSalten avis norsk-samisk
- 8 Vedlegg 6 Referat fra oppstartsmøte - detaljregulering Luokta, gbnr. 260_210
- 9 Vedlegg 7 Samlet Innspill Merknader
- 10 Vedlegg 8 Notat - vurdering av barn og unge v1
- 11 Vedlegg 9 vurdering av grunnforholdene på stedet jf NVE veiledning v1