

Detaljregulering PlanID 1875-202503
Utarbeidet av: Jana Kanstad, 04.09.2025

Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU) og planprogram

Planområdet er i kommuneplanens arealdel for Hamarøy kommune avsatt til industri, industri med regulert samferdsel (hovedvei), LNF, fri og boligbebyggelse. Gjeldene bestemmelser kommuneplan Tysfjord 2015 og kommunedelplan Drag. Området omfatter i gnr. 260 bnr. 210 på Drag. Formålet med planen er å regulere et område til boligformål for å legge til rette for oppføring av nytt boligfelt.

Følgende er vurdert med hensyn på utredningsplikt jf. Forskrift om konsekvensutredning: I henhold til forskrift om konsekvensutredning § 6b:

«reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I.»

Aktuelt punkt i vedlegg I er punkt 25: Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Planforslaget er ikke i samsvar med overordnet plan, og omfattes derfor av vedlegg I.

Vurdering av krav til konsekvensutredning, Del I

Selv om planforslaget gjelder et nytt boligområde som ikke er i samsvar med overordnet plan, og dermed i utgangspunktet omfattes av KU-plikt etter § 6b og vedlegg I punkt 25, vurderes det at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning av følgende grunner:

1. Omfang og karakter av tiltaket

- 1.1 Planområdet er av begrenset størrelse og omfatter et mindre antall boenheter.
- 1.2 Det er etablering av et nytt tettsted eller vesentlig utvidelse av eksisterende byggeområde.
- 1.3 Tiltaket medfører ikke vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn, jf. § 10.

2. Tidligere utredninger og kunnskapsgrunnlag

- 2.1 Området er tidligere nevnt i kommunens planstrategi 2025-2028 og forventes vil bli del av ROS-analyse (innleveres i 2026).
- 2.2 Det foreligger tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om naturmann- og grunnforhold og infrastruktur. (DOK-analyse)
- 2.3 Ingen nye forhold er avdekket som tilsier behov for ytterligere utredning.

3. Ingen vesentlige virkninger

- 3.1 Det er ikke registrert viktige naturverdier, kulturminner eller landskapsinteresser i området.
- 3.2 Planforslaget medfører ikke økt risiko for flom, skred eller annen naturfare.
- 3.3 Infrastruktur og samfunnstjenester har kapasitet til å håndtere tiltaket.

4. Kommunens vurdering

- 4.1 Kommunen gjennomgår KU forskriftens 1 og 2 i oppstartsmøte sammen med partnere og har ingen kommentar om uenighet til forhåndsvurdering at tiltaket ikke har vesentlige virkninger som utløser KU-plikt.
- 4.2 Oppstartsmøte er dokumentert som referat og gjort tilgjengelig i planmaterialet.

Vurdering av krav til konsekvensutredning, Del II

Planforslaget vurderes mot forskriftens § 10 Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Følgelig i del III vurderes det om planforslaget kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn:

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

a) **størrelse, planområde og utforming:**

Planområdets omfatter teig gnr. 260 bnr. 210.

Detaljregulering PlanID 1875-202503
Utarbeidet av: Jana Kanstad, 04.09.2025

Arealformål ønskes å endre til ett formål boligbebyggelse.

Planområdets del LNF-formål av eiendommens areal er ca 5,3%, fri-formål er ca 15,5% og industri-formål er ca 71,5%. Det vurderes at planområdets egenskaper som høyde, berg og plassering over kommunal vei av aktiv industri er lite attraktivt for å etablere industri relatert aktivitet. Men selve bolig område som ligger veldig kupert fjellterreng har ikke noen konflikt i seg selv. Det er naboskapet til eksisterende industri som kan tenkes, men det er kun ett annen industribygning og lagerhall som er gjennabo over kommunal vei. Samtidig er det flere bolighus ved siden av det eksisterende industribygg, og det er allerede boligbygg ved siden av planområdet.

En del av eiendommen har boligformål. Den del er ca 7,7% av eiendommens areal. Utformingen er i stor grad i tråd med dagens bruk av Drag område, ønske om nye boligbebyggelse og det forventes ikke vesentlige virkninger på miljø eller samfunn.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser:

Planforslaget vurderes til ikke å skape vesentlige virkninger på bruken av naturressurser.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

c) avfallsproduksjon og utslipp.

Planforslaget vurderes til å ikke produsere avfall eller utslipp som vil gi vesentlig virkning på miljø og samfunn.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Det er ingen grunn for å si at etablering av nytt lite boligområde følger til katastrofer. Planforslaget vurderes til å ikke skape risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer som vil gi vesentlig virkning på miljø og samfunn.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

Vurdering av krav til konsekvensutredning, Del III

Konsekvensutredningsforskriften gir i § 21 Beskrivelse av faktorer som kan bli påvirket og vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Videre identifiseres og beskrives de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder:

a. naturmangfold, jf. Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

I følge naturbase.no er det ikke registrert naturvernområde, vassdrag, arter, naturtyper eller naturmangfold av nasjonal interesse i planområdet. Det er heller ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse i planområdet. Den nye bebyggelsen med opparbeidet uteplasser, hager etc vil skape et fint grønt område.

Planforslaget vurderes til ikke å skape vesentlige virkninger på bruken av naturressurser.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

b. økosystemtjenester

Planforslaget vurderes til ikke å skape vesentlige virkninger på økosystemtjenester.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

c. nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål

Vannforskriften §4 definerer miljømål.

Planforslaget vurderes til ikke å skape vesentlige virkninger på nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål

Detaljregulering PlanID 1875-202503
Utarbeidet av: Jana Kanstad, 04.09.2025

eller være til hinder for å nå miljømålene.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

d. kulturminner og kulturmiljø

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

Planforslaget vurderes til ikke å skape vesentlige virkninger på kulturminner og kulturmiljø.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

e. friluftsliv

Det er ikke registrert fotturte, trimløype, natur- og kultursti. Det er ikke registrert vernede friluftslivsområde.

Det er ikke registrert statlig sikra friluftsområde.

Planforslaget vurderes til ikke å skape vesentlige virkninger på friluftsliv.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

f. landskap

Planområde ligger på sted som heter Fjellhammar, starter nede fra Luokta vei og opp i fjell mot Hamndalen. landskapstype KF-9 er relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder. På østside av planområde er registrert tettbebyggelse. Det er definitivt vil bli litt redusert vegetasjon samt bygd boliger i kupert landskap som er synlig fra sjø.

Planforslaget vurderes til ikke å skape vesentlige virkninger på landskap.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

g. forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)

Det er ikke registrert forurenset område.

Planlagt bruk av området vil ikke medføre økt fare for forurenset grunn.

Tiltaksområde med planlagt bygd maks 15 boliger påvirker ikke trafikkstøy.

Planforslaget vurderes til å ikke påføre vesentlig klimautslipp eller forurensning i området.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

h. vannmiljø, jf. Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften)

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

Planforslaget vurderes til ikke å skape vesentlige virkninger på vannmiljø. VAO-plan skal utarbeides som vedlegg til planforslaget.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

i. jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser

Det er ikke registrert jord- og mineralressurser.

Planforslaget vurderes til ikke å skape vesentlige virkninger på jordressurser.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

j. samisk natur- og kulturgrunnlag

Det er ikke registrert samisk natur- og kulturminner. Samiske interesser anses som upåvirket.

Planforslaget vurderes til ikke å skape vesentlige virkninger på samisk natur- og kulturgrunnlag.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

Detaljregulering PlanID 1875-202503
Utarbeidet av: Jana Kanstad, 04.09.2025

k. transportbehov, energiforbruk og energiløsninger

Planområdet grenser mot kommunal vei. Det er ukjent lite trafikk på vei forbi planområdet videre som nett av blindveier.

Planforslaget vurderes til ikke å skape vesentlige virkninger på transportbehov, energiforbruk og energiløsninger.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

l. beredskap og ulykkesrisiko

Isolert sett kan det argumenteres for at nye boliger gir en økt fare for brann, sammenlignet med en ubebygd boligtomt. Samtidig kan det argumenteres for at nye boligbygg har en mindre risiko tilknyttet til brannfare sammenlignet med eldre boenheter som kanskje kan saneres eller ikke brukes som følge av nye bygg. Det er ikke økt brannfare for de nye byggene sammenlignet med andre liknende bygg i området, og forskjellen anses derfor som neglisjerbar.

Området har god dekning på nød- og redningstjenester. Kommune har beredskapsrådet og kriseteams. Eksterne beredskapsaktører som for eksempel Politiet, Nord-Salten Kraft AS, TQC tiltrer ved behov.

Planforslaget vurderes til ikke å skape vesentlige virkninger på bruken av naturressurser.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

m. virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred

Det aktuelle planområdet ligger ifølge NVEs kartdatabase utenfor fjellskred, skred- og flomfariesone. 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.

Planforslaget vurderes til ikke å ikke vesentlige berørt av virkninger som følger av klimaendringer.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

n. befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen

Området er ubebygd, mens nabo tomter bebygd med bl.a. tomanns- og eneboliger. Området har god dekning på helsetjenester. Planforslaget medfører en relativt moderat økning i antall innbyggere.

Planforslaget vurderes til ikke å skape vesentlige virkninger på befolknings helse og helsens fordeling i befolkningen

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

o. tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Det aktuelle planområdet ligger på nordside ved kommunal vei og den del av vei er sykkelvei. Det er ikke eksisterende gang- stiveien på planområdet som kan bli steng. Planområdet syd-side er lokalisert ved siden av eksisterende gangsti til friluftsområde. Det er ikke planlagt fysiske inngrep som vil hindre allmenn ferdsel eller redusere tilgjengeligheten for personer med nedsatt funksjonsevne. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og utbygging av boligfelt.

Planforslaget vurderes til ikke å skape vesentlige virkninger på tilgjengelighet for alle.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

p. barn og unges oppvekstvilkår

Det aktuelle planområdet har en sti og privatvei. Disse planlegges bearbeide og utvikle. Privat vei vil fortsatt bli tilgjengelig for alminnelig bruk, slik at barn kan sykle og nytte utsikt som før. På planområde planlagt etablere lekeplass, slik at barn i forskjellige alder får å leke sammen. Planforslaget vurderes til positive virkninger på barn og unges oppvekstvilkår. Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

Detaljregulering PlanID 1875-202503
Utarbeidet av: Jana Kanstad, 04.09.2025

q. kriminalitetsforebygging

Det er ingen elementer i forbindelse med- eller som følge av de planlagte tiltakene, som gjør faren for terror eller kriminalitet spesiell for området.

Planforslaget vurderes til ikke å skape vesentlige virkninger på kriminalitetsforebygging.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet.

r. arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

Nærliggende områder som er plassert langs kommunal vei består av eneboliger og tomannsboliger med saltak med varierende takvinkler og tomtestørrelse. 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 bygge etter kommunens krav til utforming og høyde med moderne uttrykk, fasader kles med trepaneler og/eller steinplater over mur dvs naturlig materialer skal mest brukes i prosjekt.

Planforslaget vurderes til ikke å ikke vesentlige berørt av virkninger som følger av arkitektonisk og estetisk utforming.

Planforslaget vurderes derfor til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. dette punktet

Viser til Veileder om konsekvensutredning 7.1.3 Nr.25 nye bolig-fritidsboligområder

«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.» Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller. I forskriften av 2014 (§ 2 bokstav b) var størrelseskriteriet satt til 15 dekar. ... Departementet mener derfor at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse.

Slik som bestemmelsen er formulert kan den komme til anvendelse ved endring av arealformålet i en reguleringsplan fra annet utbyggingsformål til bolig eller fritidsbolig, dersom reguleringsplanen legger til rette for en mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. Det forutsettes i slike tilfeller at planen er i strid med overordnet plan på vesentlige punkter, og endringen er da KU-pliktig dersom området er 15 dekar eller mer, eller dersom viktige natur- eller samfunnsverdier blir negativt påvirket.»

Planområdet er mindre enn 15 dekar, viktige naturverdier blir ikke negativt påvirket.

Det ble konkludert med at planområdet ikke faller inn under KU-plikt.

Kilder:

Forskrift om konsekvensutredninger

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Geodata-DOK-analyse-eiendom-1875-260-210

[Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven - regjeringen.no](#)

Forskrift om rammer for vannforvaltningen