



CONCIL AS

Teknologiveien 12

8517 NARVIK

Deres ref:

Vår ref
2025/574-2

Saksbehandler
Margrethe Winther

Dato
20.06.2025

Referat fra oppstartsmøte - detaljregulering Luokta, gbnr. 260/210 - 12.06.2025 kl. 1300-1430

Referat

Dato: 12.06.2025 kl. 1300-1430

Møteform: fysisk møte Marie Hamsuns vei 3, 8294 Oppeid, Hamarøy

Tema for møtet: Oppstartsmøte – detaljregulering Luokta, gbnr. 260/210

Til stede:	E-post
Jana Kanstad, Concil AS	jana@concil.no
Tore Dalbu, Concil AS	tore@concil.no
Lars Theodor Kintel, forslagstiller	lars.kintel@gmail.com
Eivin Winsvold, leder arealplan - Hábmera suohkan - Hamarøy kommune	Eivin.Winsvold@hamaroy.kommune.no
Margrethe Winther, leder plan og utvikling - Hábmera suohkan - Hamarøy kommune	Margrethe.Winther@hamaroy.kommune.no

Referent:

Margrethe Winther

1. Agenda

Oppstartsmøte detaljregulering Luokta:

- Klargjøring forutsetningene for prosessen
- Få oversikt over planarbeidet, felles forståelse av planprosessen, målsettinger og forutsetninger for planarbeidet
- Identifisere problemstillinger/utfordringer

Innledningsvis bemerkes at planressurser fra kommunen ikke har fått tilsendt planinitiativ før oppstartsmøtet, og derfor ikke gjennomgått. I møtet ble det avklart at dette skyldes en intern feil hos kommunen ved at innsendte dokumenter var lagt på feil saksmappe. Kommunen beklager dette. På grunn av dette, ble det fra kommunens side orientert om at det kunne være behov for avklaringer og eventuelle krav i etterkant som ikke ble fanget opp i møtet av 12.06.2025.

Oppstartsmøter er gebyrbelagt etter kommunens gebyrregulativ. Videre informasjon om gebyr og planprosess kan ses på:

2. Bakgrunn

Det har vært dialog i forkant med Concil AS ved Jana Kanstad og Tore Dalbu og Håbmera suohkan - Hamarøy kommune av oppstartmøte i mai og juni 2025.

Hjemmelshaver eiendom, gbnr. 260/210: Sadj AS, org.nr. 931 849 344, Lars Theodor Kintel
Forslagstiller: Sadj AS, org.nr. 931 849 344, Lars Theodor Kintel
Plankonsulenter: Concil AS, org.nr. 921 213 948

Dialog i forkant har dreid seg om:

Behov for avklaring status og utviklingsmuligheter for eiendommen 260/210, 8270 Drag. Concil AS har informert om at de har påtatt seg oppdrag for forslagstiller, og at det forventes en del utvikling og ombygging. I tillegg vurderes etablering av nye boliger på eiendommen. Plankonsulent har på forkant opplyst om at det sannsynligvis blir behov for alle slags byggesøknader.

Opplysningene som ble hentet fra kommune kart og dokumentasjonen er:

- Tomtegrenser er definert og klar.
- Eiendommen ligger i 5 diverse arealbruksformål.
- Disse er industri, industri med regulert samferdsel (hovedvei), fri- og LNF-område og boligområde. På den øverste grense av eiendommen går nesten tangentielt reindriftsbelte.
- Eiendommen delvis ligger i 100m sjø sone.
- I midten av tomten finnes en kraftlinje. Denne antas som lokalt og ikke mer enn 22kV. Eierskapet på linje er uklar.
- Via eiendommen går en atkomstvei til en nabo tomt 260/142 med eksisterende bygning. Den vurderes å endre slik at det vises i bilde.

Referat fra møtet:

Gjennomgang av planinitiativ datert 28.05.2025.

Kommunen er positive til planinitiativet, viser til boligbehov som ett av mål i samfunnsdelen med å legge til rette for boligutvikling.

Concil AS viser situasjonsplan med tenkt plassering boliger og presenterer formål med planen. Ønsker å etablere nytt boligfelt på eiendommen, som i dag er delvis avsatt til 5 forskjellige arealformål. Ønsker å bygge inntil 15 boenheter, må reguleres og bestemmes av kommunen.

Plankonsulenter presenterer prosenttall for arealformål, så som LNF satt til 0,6 %. Kommunen stiller spørsmål til dette, herunder hva plankonsulentene har ment. Kommunen anmoder plankonsulentene til å rette opp i dette før man sender ut med revidering av teksten.

Gjennomgang av planinitiativets pkt. 5, eksisterende forhold og tiltakets virkning på miljø og samfunn:

- **Figur 18 om reindrift:** Kommunen gir informasjon om forholdet til flyttlei som gjelder ved Drag sentrum. Hertil medtas at kommunen er i prosess for å få omlagt flyttlei om Drag sentrum, men at dette ikke er gjort før faktisk avbøtende tiltak er gjennomført. Det avbøtende tiltak er oppføring av bru gjennom Trongsundet og følger av tillatelse gitt av Landbruks- og matdepartementet høsten 2024. Kommunen gir informasjon om at flyttlei for rein grenser til nærmeste naturlige hindring, herunder sjø som er sentralt for området for eiendom gbnr. 260/210. Dette betyr at man ikke kan ta utgangspunkt i kun det inntegende gule felt for flyttlei i reindriftskartet, men også områder utover til nærmeste naturlige hindring. Forholdet til flyttlei for rein reguleres av reindriftsloven, herunder er særlig reindriftsloven § 22 aktuell. Dette kan

få betydning for planen og kommunen kan ikke si noe om utfallet, ei heller gi konkret tidsperspektiv på når faktisk omlegging av flyttleien om Drag sentrum skjer.

Kommunen er positive til at forslagstiller starter en planprosess her, og er i tråd med ønsket utvikling for Drag og Drag sentrum. Planprosessen sikrer også medvirkning og åpenhet, som er positivt også for for eksempel reinbeitedistriktet og andre samfunnsinteresser.

Kommunen gir informasjon om kommunens konsultasjonsplikt jf. sameloven kap. 4, og at kommunen vil følge opp her lengre fram når planarbeidet er kommet så langt.

Partene diskuterer eventuell risiko og tidsaspekt. Kommunen anbefaler forslagstiller og plankonsultene i å gå videre med planarbeidet med høring, og at en dernest kan ha dialog etter dette. Kommunen ber plankonsulentene vurdere om man vil utvide litt mer og si noe mer om reindrift, her med forholdet til flyttlei, viser til planinitiativets pkt. 5.2.

- **Transport og avkjøring:** Avkjøring til kommunal vei. Kommunen har vurdert i forhold til tilgjengelighet at stigning kan aksepteres slik:

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. På de neste 30 meter bør avkjørselen ha stigning eller fall på maksimalt 12,5%.

- **Høyspentlinje:** Må legge inn hensynsone. Plankonsulenter informerer om at denne vil graves ned. Med dette kan hensynssonen være mindre. Kommer til å la den gå i en intern tomtegrense.

- **Avløp:** Plankonsulenter informerer om at de har vært på befaring med kommunen tidligere. Partene gjennomgår VA-kart. For forslagstiller har påkobling til VA og løsning for dette mye å si for kostnadsbildet. Kommunen vil gjøre en intern sjekk ved avdeling Vann og avløp og komme tilbake til dette.

- **Estetikk:** Ingen kommentarer fra kommunen.

- **Utbyggingsvolum og byggehøyder:** Kommunen ber plankonsulentene medta informasjon om mønehøyde og gesimshøyde, og hvilke volumer som tenkes.

- **Områdestabilitet:** På spørsmål fra kommunen om dette forhold er vurdert, svarer plankonsulentene bekreftende om at dette er vurdert ift. boligområdet. Er fast fjell

Gjennomgang av planinitiativets pkt. 6 – krav til planprogram og KU:

- **Konsekvensutredninger:** Plankonsulentene gir informasjon om sin vurdering for at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning. Partene gjennomgår konsekvensutredningsforskriftens 1 og 2 i møtet.

- **Medvirkning:** Legge til dette med konsultasjon, i planinitiativet i pkt. 6. 1. Kommunen anser det ikke som nødvendig med medvirkningsmøter, naboer og berørte blir informert gjennom varsling. Plankonsulentene bekrefter dette.

3. Føringer for planarbeidet

Partene gjennomgikk til sist krav i forskrift om private planforslag. Aktuell bestemmelse gjengis her i referatet som ble gjennomgått:

I forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 2 (2) bokstav a)-i) angis temaer som skal tas opp i et oppstartsmøte. Selv om forskriften ikke direkte regulerer reguleringsplaner initiert av offentlige myndigheter, er temaene likevel kort omtalt i oppstartsmøtet.

Bokstavene nedenfor er hentet fra § 2 (2) i forskriften:

a) hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet:

Det legges ikke opp til medvirkningsmøter i denne omgang. Lovpålagt medvirkning sikres gjennom varsling av planoppstart samt høring og offentlig ettersyn. Samfunnssikkerhet vil omtales i planbeskrivelsen.

b) om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger:

Kommunen vurderer ikke at det er behov for konsekvensutredninger jf. plankonsulentenes redegjørelse.

c) om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene:

d) om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15:

Ikke aktuelt.

e) hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet Kommunen er forslagsstiller, i tillegg til å være planmyndighet:

Kommunen bidrar i forhold til tilbud og gjennomføring av konsultasjon med reinbeitedistriktet jf. sameloven kap. 4. Videre vil kommunen bidra med varsling planoppstart.

f) om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen:

Det kan være aktuelt med dialogmøte etter gjennomføring av høring, blant annet for å vurdere forholdet til reindrifta.

g) en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet:

Ikke aktuelt.

h) hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen:

Ikke aktuelt.

i) om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd:

Ikke aktuelt.

Avsluttende

Kommunen ber plankonsulentene gjøre ei vurdering på hvilke offentlige myndigheter som skal varsles ved planoppstart i tillegg til vurderingen som er gjort fra før om hvilke eiendommer/naboer som er berørt.

Kommunen ber plankonsulentene om liste som kommunen kan benytte ifm. varsling.

Plankonsulentene innsender planavgrensningen i SOSI-fil til kommunen.

Revideringen av planinitiativet ettersendes til kommunen med frist 27.06.2025. Sendes til Postmottak postmottak@Hamaroy.kommune.no og med kopi til Eivin Winsvold og Margrethe Winther.

Referat skrives og tilsendes forslagstiller og plankonsulent i slutten av uke 25, 2025.

Møtet slutt 14:15

Med hilsen

Margrethe Winther
Leder for plan og utvikling
Hábmera suohkan - Hamarøy kommune

Eivin Winsvold
Leder arealplan
Hábmera suohkan - Hamarøy kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Kopi til:

Eivin Winsvold