



## Kommunedelplan Konsvikosen - 2. gangs høring og offentlig ettersyn

### Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
14/25	10.03.2025	Formannskapet

### Innstilling fra kommunedirektøren

I henhold til plan- og bygningslovens § 11-14 legges planforslag for Kommunedelplan Konsvikosen 2022002 ut til offentlig ettersyn for andre gang, og sendes ut på ny høring.

- Planforslaget kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest i området, og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.
- Fristen for å gi uttalelse skal være minst 6 uker.

### Formannskapets behandling i møte 10.03.2025:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

### Vedtak i Formannskapet 10.03.2025:

I henhold til plan- og bygningslovens § 11-14 legges planforslag for Kommunedelplan Konsvikosen 2022002 ut til offentlig ettersyn for andre gang, og sendes ut på ny høring.

- Planforslaget kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest i området, og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.
- Fristen for å gi uttalelse skal være minst 6 uker.

## Saksutredning

### Habilitet

Ingen kjent administrativ inhabilitet.

## Oppsummering

I juni 2022 varslet kommunen oppstarten av planprosessen for kommunedelplanen for Kongsvikosen, og planprogrammet ble sendt på høring. Første høringsrunde ble gjennomført fra 26. januar 2024 til 1. april 2024. Det ble mottatt flere innsigelser fra blant annet Statsforvalteren, Nordland fylkeskommune, NVE, samt private merknader. For å imøtekomme disse innspillene og sikre en grundigere prosess, ble Norconsult engasjert til å utarbeide et revidert planforslag.

Det reviderte planforslaget inkluderer flere justeringer, som fjerning av enkelte områder, endringer i hytte- og boligfelt, samt hensyn til reindriftens behov.

Vedlagt følger plankartet med øvrige dokumenter, samt merknadsbehandling og oversikt over endringer.

Det anbefales å sende det reviderte forslaget på ny høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

## Bakgrunn

### Om prosessen

I juni 2022 varslet kommunen oppstart av planprosessen for kommunedelplanen for Kongsvikosen, og planprogrammet ble sendt på høring. Det kom innspill både fra regionale høringsinstanser og private aktører til planforslaget.

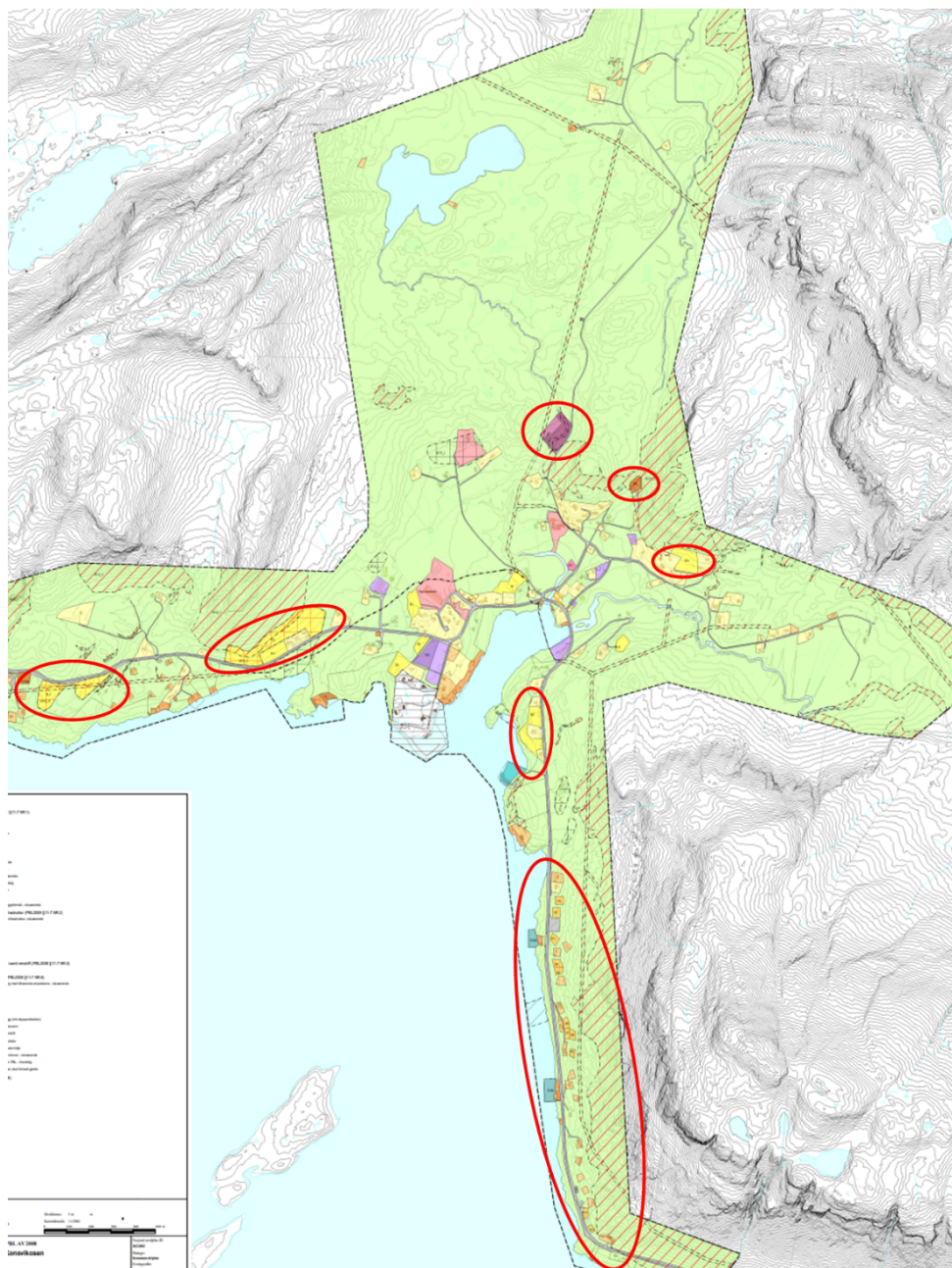
Lurøy formannskap behandlet det første planforslaget i sak 121/23, hvor det ble vedtatt å sende forslaget til kommunedelplan for Kongsvikosen (2022002) på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

I løpet av høringsrunden kom det flere innsigelser fra Statsforvalteren, Nordland fylkeskommune og NVE, samt en rekke merknader til planen. Kommunen avholdt et møte med Nordland fylkeskommune for å diskutere innsigelsene, og fylkeskommunen gjennomførte en befaring i planområdet. I tillegg ble det gjennomført en befaring med reindriftsnæringen for å kartlegge utfordringer og muligheter. På grunn av ferieavvikling var det dessverre ikke mulig å holde et møte med Statsforvalteren i denne første høringsrunden.

For å sikre en mer grundig prosess valgte kommunen å engasjere ekstern bistand. Norconsult fikk i oppdrag å utarbeide et revidert planforslag, basert på de innspill, innsigelser og merknader som kom inn til det første forslaget. Dette har vært en omfattende prosess, og etter flere runder med avklaringer er det nye forslaget nå klart for en ny høringsrunde og offentlig ettersyn.

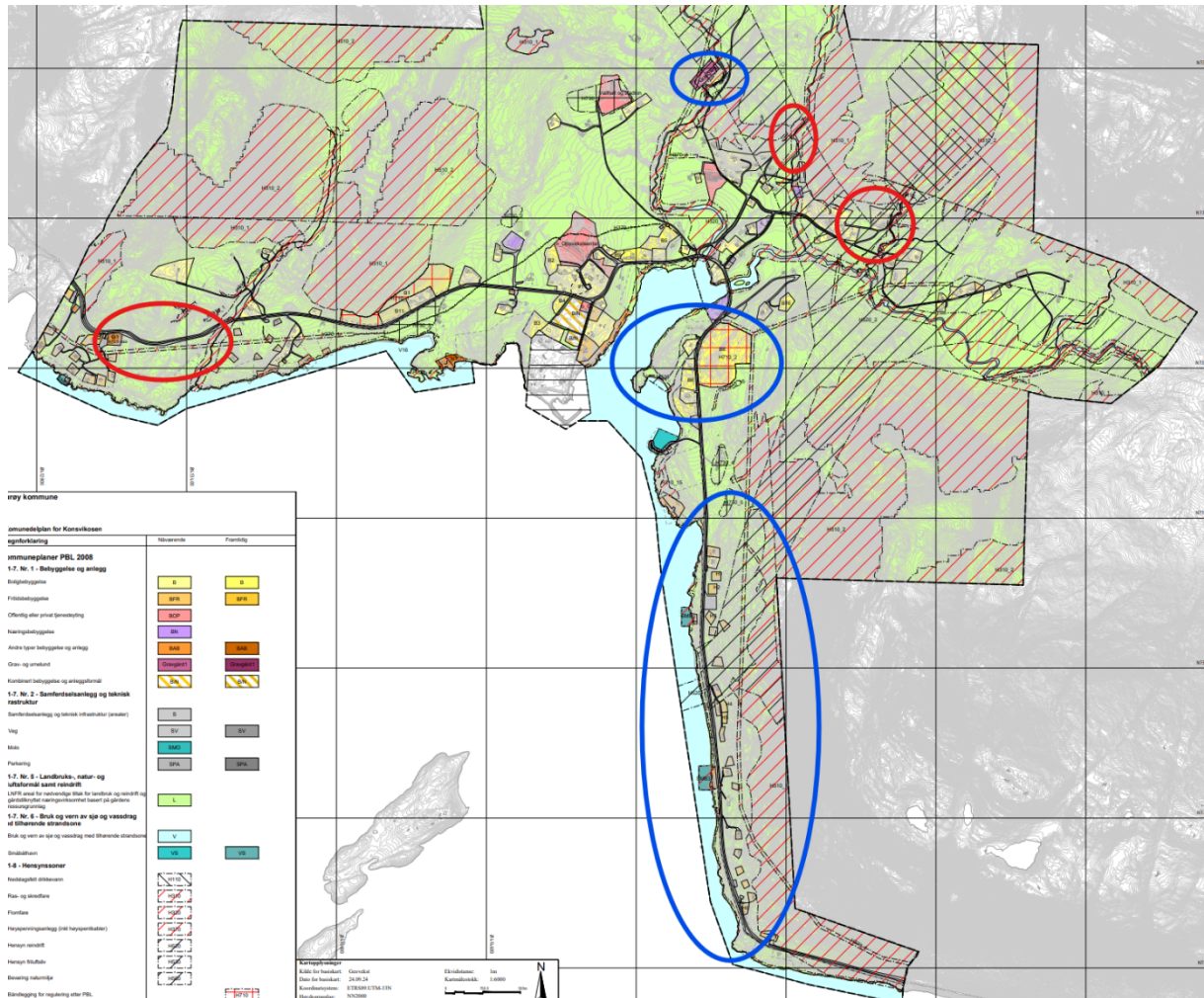
En fullstendig oversikt over endringer samt merknadsbehandling er vedlagt. Nedenfor kommenteres noen av de mest relevante endringene:

Forslag til plankart ved første gangs høring og offentlig ettersyn:



Figur 1, Plankart ved 1.gangs høring og offentlig ettersyn. Markert med rød sirkel er områdene det ble fremmet innsigelse til

## Det nye planforslaget



Figur 2, Nytt forslag til plankart

## Endringer i arealbruk

Områder som er fjernet (markert med røde sirkler):

- Tidligere områder B\_0, GR og B54 er tatt ut av planen.

Områder som er justert eller endret (markert med blå sirkler):

- Gravplassen er utvidet mot nordvest.
- Område B6 (Arnsanden) er justert med en avstand på 20 meter fra sjøen, og område B8 er lagt til som kompensasjon for de andre boligområdene som er fjernet.
- Hyttefeltet er redusert fra 11 til 6 hytter, som er konsentrert rundt eksisterende hytteområde for en mer kompakt utbygging.

I tillegg er det gjort endringer i planbestemmelser, planbeskrivelse, konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Plankartet er også

utvidet i vestlig, nordlig og østlig retning for å inkludere hele kommunedelplanen fra 2003, i tråd med en merknad fra Nordland fylkeskommune.

For resterende sjøareal skal fortsatt Kystplan Lurøy (planID 2016003) gjelde.

### Hovedinnhold i det nye planforslaget

Planforslaget legger til rette for:

- 9 boligområder for fortetting/utvidelse av eksisterende boligareal, med plass til ca. 30 nye boligtomter.
- 2 områder for utvikling av byggeklare boligtomter (henholdsvis 18 daa og 36 daa), med krav om reguleringsplan.
- 14,4 daa bolig-/næringsareal.
- Fortetting av Breivika hytteområde, med 6 nye hyttetomter.
- Utvidelse av gravplassareal.
- 2,6 daa til bygging av båtgarasjer.
- 2,3 daa nytt areal for naust.

Mulighet for bygging av kai og utsetting av flytebrygge ved enkelte naustområder.

Innenfor plangrensen finnes det i dag fem gjeldende reguleringsplaner. Tabellen nedenfor oppsummerer anbefalingene for den videre prosessen med disse planene.

Reguleringsplan	Dato	Anbefaling
reguleringsplan Høydalen hytteområde	18.06.2003	Oppheves
reguleringsplan Aspdalen hytteområde	15.11.1993	Oppheves
reguleringsplan Konsvik havn	22.06.2005	Skal fortsatt gjelde
reguleringsplan Breivika hytteområde	12.05.1995	Oppheves
Reguleringsplan Hytteområde ved Skolvatnet	08.06.1982	Oppheves

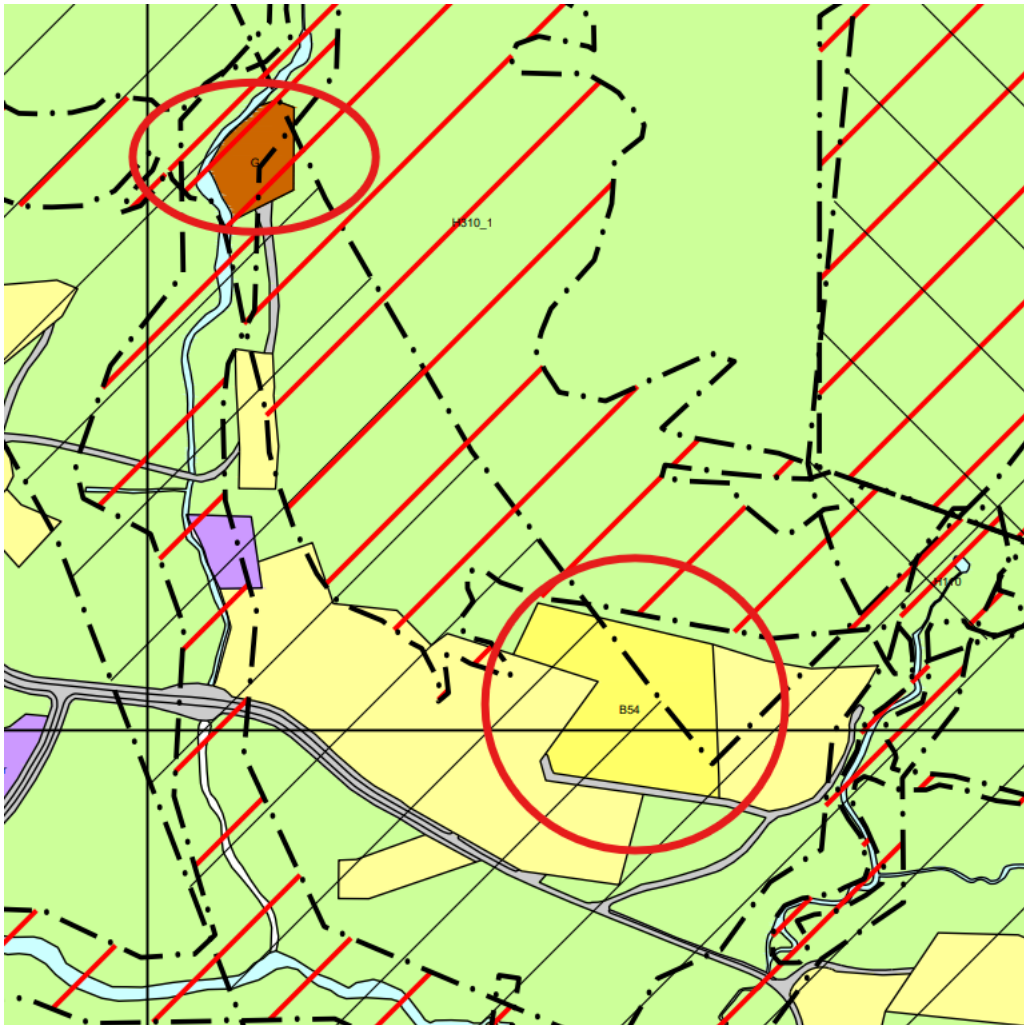
### Foreløpig vurdering

Tilgang på boliger i alle områder er essensielt for å tiltrekke nødvendig arbeidskraft til både private og kommunale stillinger. Etterspørselen etter utleieboliger er høy, og det er en utfordring å skaffe boliger til ansatte både i Konsvikosen og på Tonnes. De siste årene har kommunen jobbet målrettet med å planlegge og bygge utleieboliger i flere områder.

Under første høringsrunde ble det fremmet mange synspunkter. Planens opprinnelige formål var bolig- og næringsutvikling, men det har vist seg vanskelig å finne egnede arealer for næring. Som resultat har noen boligområder også blitt fjernet. Det ble derfor besluttet å endre arealene som var satt av til næring i første utkast, til et kombinert bolig/næringsformål. Det nye planforslaget fokuserer dermed mer på boligutvikling og har et tydeligere mål om boligutvikling.



## Område B54 og GR (tas ikke med i det nye forslaget)



Begge disse områdene ble gjenstand for innsigelser, spesielt på grunn av hensyn til reindriften. Under befaringen sammen med reindriften ble utfordringene knyttet til disse områdene diskutert. Boligfeltet er plassert midt i en viktig flyttlei for reindriften. Det ble diskutert muligheten for å tilrettelegge slik at flyttleien kan passere bak boligfelt B54. For øyeblikket utgjør området en betydelig utfordring for reindriften, på grunn av grantrær og skog som hindrer passasjen. Selv om reindriften ikke hadde store innvendinger mot B54 og GR, søkte de etter en løsning som ivaretar deres behov.

Etter at kommunen mottok det reviderte planforslaget fra Norconsult, ble det avholdt et nytt møte med Statsforvalteren og reindriften. I møtet ble muligheten for en bredere kartlegging av flyttlei diskutert. En slik kartlegging kan bidra til å avklare fremtidig bruk av arealene, både i Konsvikosen og i hele kommunen.

Dette kan også være nyttig i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel. Kommunen bør i samarbeid med reindriften gjennomføre denne kartleggingen, og etter at kartleggingen er ferdigstilt, kan områdene B54 og GR muligens tas opp til ny vurdering.

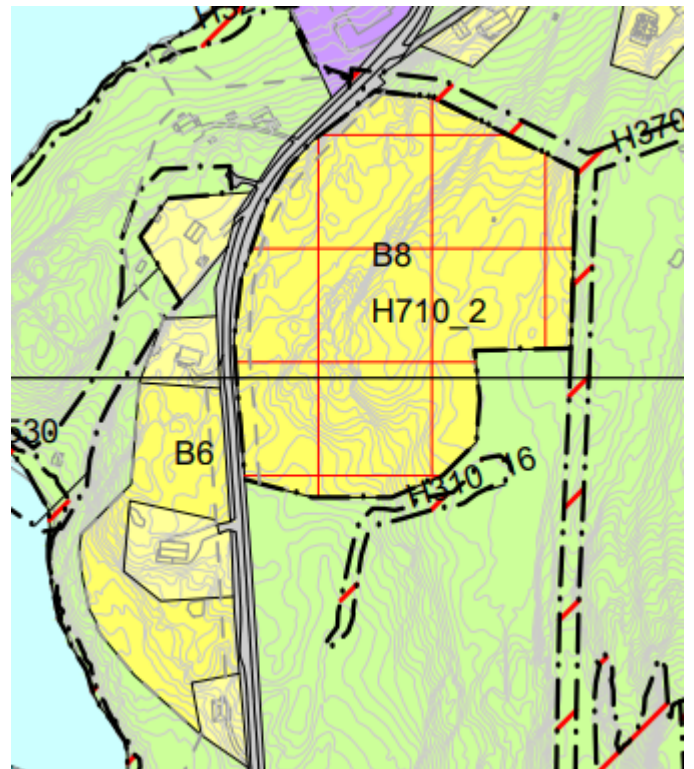


### Hyttfelt i Småskogan (Fra 11 til 6 hytter)

Når det gjelder hyttfelt, ser reindriften store utfordringer knyttet til reinens bevegelse og tilgangen til viktige områder for beite og flytting. Kommunen forsøker likevel å tilrettelegge for en fortetting med noen få tomter, noe som anses som en bedre løsning enn det som foreslås i dagens reguleringsplan.

### Område B8

Område B8 ble diskutert under befaringen sammen med reindriften og befaringen med NFK. Området vil trolig være et tema som både reindriften og Statsforvalteren må vurdere nærmere. Det bør planlegges et nytt møte med reindriften for å sikre en god prosess.



Det har også blitt avholdt et nytt møte med Nordland fylkeskommune (NFK) etter at det reviderte planforslaget var utarbeidet, for å unngå ytterligere innsigelser. Endringer ble gjennomført basert på disse møtene, så langt det har vært mulig.

Innspillene som ble mottatt under første høringsrunde, inkludert innsigelsene fra Statsforvalteren, NVE og Nordland fylkeskommune, har blitt nøye vurdert, og de har hatt betydning for flere av de endringene som er gjort i det reviderte planforslaget. Spesielt har hensynet til reindriftens behov for flyttleier og beiteområder ført til justeringer av planens utbyggingsområder, som fjerning av enkelte boligområder og reduksjon av hyttefelt.

Planen ivaretar derfor både lokale behov for boligutvikling og nasjonale og regionale målsettinger for natur- og ressursforvaltning. Det er også lagt vekt på å tilrettelegge for en bærekraftig boligutvikling, som kan møte utfordringene knyttet til boligtilgang i området.

Videre vil den kartleggingen av reindriftens flyttleier bidra til en mer presis vurdering av arealbruken i de berørte områdene, og kan gi grunnlag for en eventuelt ny vurdering av disse områdene i en senere fase av planprosessen.

### **Konklusjon/anbefaling**

Det nye planforslaget anses som betydelig bedre utarbeidet, med hensyn til de fleste innkomne merknadene. Den foreslåtte kommunedelplanen, som inkluderer en utvidelse av boligarealene, gir håp om at både nåværende og fremtidige utfordringer i Lurøy innland kan håndteres på en god måte.

Det anbefales derfor å sende kommunedelplan Konsvikosen 2022002 på ny høringsrunde og legge den ut til offentlig ettersyn for andre gang.

### Vedlegg

- 1 Arealplankart kommunedelplan Konsvikosen-A0
- 2 Planbeskrivelse KDP Konsvikosen - 2.gangs off. ettersyn
- 3 Planbestemmelser KDP Konsvikosen - 2.gangs off. ettersyn
- 4 KU Kommunedelplan Konsvikosen - 2.gangs høring og offentlig ettersyn
- 5 ROS - andre gangs off. ettersyn
- 6 KDP Konsvikosen - Merknadsbehandling
- 7 Oversikt over endringer