



Førstegangsbehandling Jektvika reguleringsplan

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
58/26	10.09.2026	Formannskapet

Innstilling fra kommunedirektøren

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar formannskapet å legge forslag til detaljregulering for Jektvika, PlanID 1834_2025001, bestående av plankart datert 07.06.2026, reguleringsbestemmelser datert 15.06.2026 og planbeskrivelse datert 28.05.2026, ut til offentlig ettersyn og sende planen på høring.

Formannskapets behandling i møte 10.09.2026:

Håkon Lund

Nytt kulepunkt:

- Høringsfristen er minimum 6 uker fra kunngjørings dato.

Kommunedirektørens innstilling og tilleggforslag fra H. Lund, enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet 10.09.2026:

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar formannskapet å legge forslag til detaljregulering for Jektvika, PlanID 1834_2025001, bestående av plankart datert 07.06.2026, reguleringsbestemmelser datert 15.06.2026 og planbeskrivelse datert 28.05.2026, ut til offentlig ettersyn og sende planen på høring.
- Høringsfristen er minimum 6 uker fra kunngjørings dato.

Saksutredning

Habilitet

Ingen kjent administrativ inhabilitet.

Oppsummering

Planforslaget gjelder detaljregulering av Jektvika på Onøya og omfatter eiendommene gnr. 21 bnr. 181, 281 og 282, samt eksisterende adkomstvei over deler av gnr. 21 bnr. 12. Planområdet er på om lag 6 dekar.

Hensikten med planen er å regulere eksisterende kai og flytebrygge, legge til rette for etablering av inntil fem naust, én fritidsbolig, tilhørende parkering samt utbedring av eksisterende tilkomstvei. Kaien skal benyttes til fiskerivirksomhet og fungere som nødhavn for fiskebåter.

Planforslaget er justert etter innspill fra sektormyndighetene. Tidligere forslag om rorbuer er tatt ut av planen. Planen vurderes derfor å være i samsvar med overordnet arealbruk i kommunedelplan for Onøy/Lurøy.

ROS-analysen konkluderer med at reguleringsplanen kan gjennomføres uten større risiko, forutsatt at de foreslåtte tiltakene gjennomføres.

Støyrapporten konkluderer med en overskridelse på 2 dB ut fra målinger. Veileder M-2061, åpner opp for inntil 3 dB overskridelse ved virksomheter med stor variasjon i drift.

Bakgrunn

Bakgrunnen for planarbeidet er tidligere byggesaksbehandling knyttet til etablert kai og flytebrygge ved Jektvika. Statsforvalteren i Nordland opphevet kommunens vedtak om ferdigattest for kai/flytebrygge som nødhavn for fiskebåt, samt rammetillatelse til bygg som kombinert bolig- og næringsformål. Som følge av dette er det utarbeidet detaljregulering for området.

Forslagsstillere er Lurøyveiding AS og Lurøy Bygg og Regnskap AS. Planarbeidet er utført av Forum Arkitekter AS.



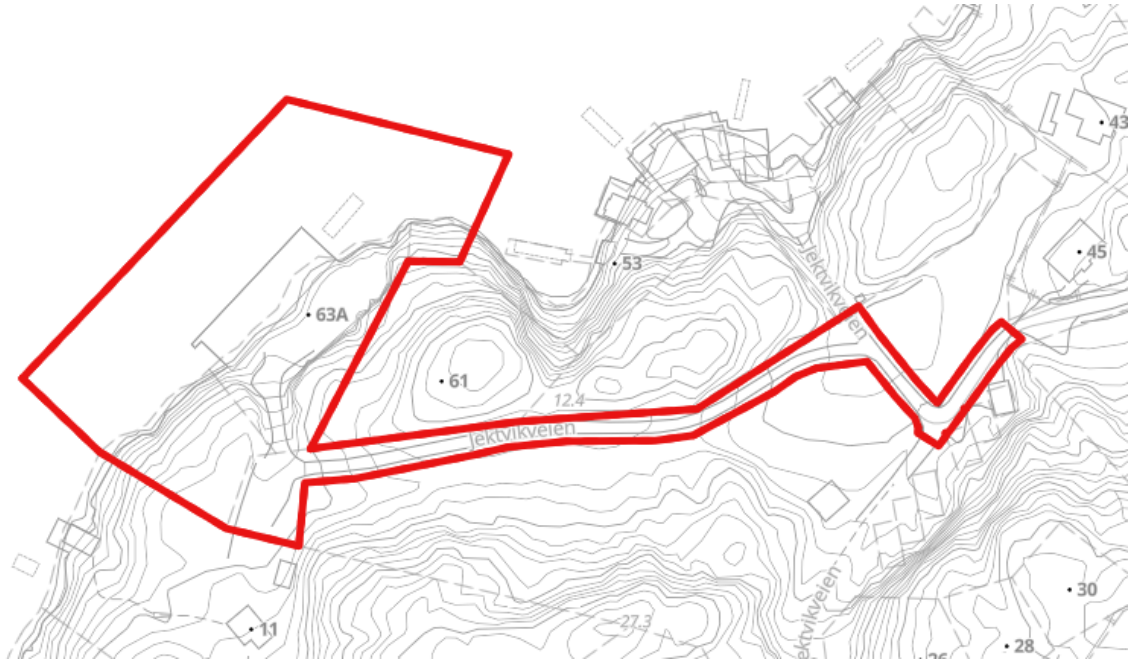
Figur 1, oversiktskart over planområde.

Planstatus

Planområdet ligger på Onøya mot Gåsvågen ved Jektvika, i enden av Onøyveien mot vest i Lurøy kommune. Del av Onøyveien som fører ut til Gåsvågen er inkl. i planområdet. Planavgrensningen følger tomtegrenser til gbnr. 21/181, 281 og 282, samt veigrunn østover.

Planområdet er på ca. 6,03 dekar og omfatter følgende eiendommer;

- 21/181
- 21/281
- 21/282
- 21/12



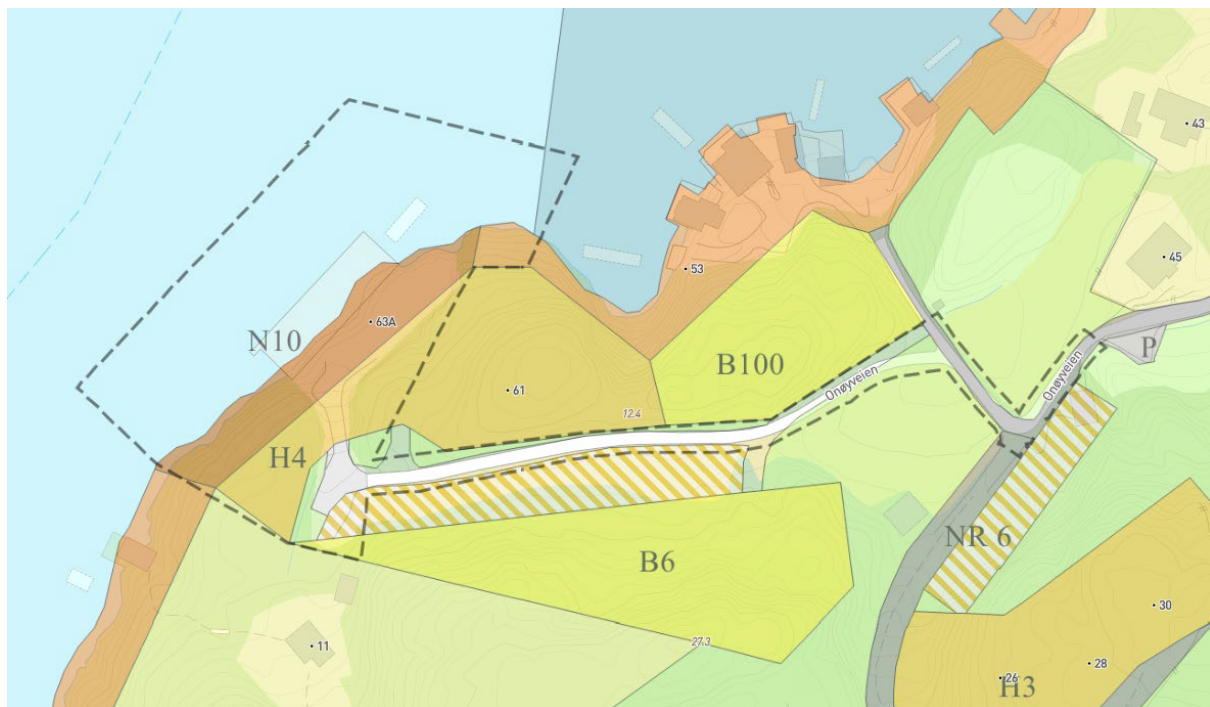
Figur 2, planavgrænsing.



Figur 3, planavgrænsing med flybilder som bakgrunn.

Planområdet omfattes av kommunedelplan (KDP) Onøy/Lurøy (PlanID 1834_2013001). Arealene er i KDP hovedsak avsatt til:

- naustområde N10
- fritidsbebyggelse H4,
- veg- og sjøarealer.



Figur 4, Viser gjeldende kommunedelplan for Onøy/Lurøy med planavgrensning for reguleringsplan som stiple linje.

Kommunedelplanen åpner for etablering av inntil fem naust innenfor felt N10. Planforslaget følger rammene i kommunedelplanen.

Planforslaget



Følgende arealformål inngår i reguleringsplanen:

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

FB	Fritidsbebyggelse (1120)
SMB	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
UNB	Uthus, naust eller badehus (1589)
BAA	Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål (1900)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

ST	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2001)
V	Veg (2010)
AVT	Annen veggrunn, teknisk anlegg (2018)
KAI	Kai (2041)

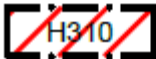
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

GN	Naturområde – grønnstruktur (3020)
----	------------------------------------

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

FE	Ferdse (6100)
----	---------------

§12-6 - Hensynssoner

	Ras- og skredfare (310)
---	-------------------------

Linjesymbol

Figur 6, viser arealformål som foreslått i reguleringsplanen.

Planen legger til rette for:

- Én fritidsbolig på inntil 110 m² BRA,
- Fem naust på inntil 30 m² BRA per enhet,
- Regulering av eksisterende kai og flytebrygge,
- Parkering til fritidsbolig, naust og kai,
- Utbedring av eksisterende adkomstvei til 3 meters kjørebredde.

Høring og medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort og varslet den 20.03.2025. Det ble satt frist for uttalelse om planen til 16.04.2025.

Det kom inn uttalelser fra følgende instanser:

- NVE,
- Fiskeridirektoratet,
- Mattilsynet,
- Nordland fylkeskommune,
- Statsforvalteren i Nordland,
- Universitetsmuseet ved Norges arktiske universitet.

Det er også mottatt private merknader fra:

- Adv. Lars Nygård på vegne av naboer, eiere av gnr. 21 bnr.19,164,270,159 og 163.
- Torgeir Nordås, eier av gnr/bnr 21/12.
- Kristin Martinussen, eier av gnr/bnr 21/13.
- Erik Toft og Toft arkitekter AS.

Disse merknadene er knyttet til følgende;

- forholdet til kommunedelplanen,
- støy fra fiskebåter,
- eksisterende kai,
- trafikkforhold,
- vegløsning og nabokonsekvenser.

Mottatte høringsinnspill fremkommer av merknadsskjema (vedlagt), hvor det også foreligger kommentarer. Innspill er i all hovedsak avklart under prosessen og tilpasset ved plankart og endringer i bestemmelser.

ROS-analyse

Det er utarbeidet ROS-analyse i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen identifiserer flere relevante risikoforhold, men ingen med uakseptabel risiko. ROS-analysen ligger vedlagt.

Støyrapport

Brekke & Strand Akustikk AS har på oppdrag fra Lurøyveiding AS og Lurøy Bygg AS gjennomført støyfaglig utredning av fiskebåtkai på Onøya i Lurøy kommune i forbindelse med regulering.

Denne rapporten ligger vedlagt og presenterer støyberegninger og en vurdering mot aktuelle grenseverdier.

Vurdering

Arealene som søkes detaljregulert er åpnet for bebyggelse i kommunedelplanen for Onøy/Lurøy. Detaljreguleringen er dermed innenfor rammene av kommuneplan, og bryter ikke med hovedformålet om å legge til rette for bebyggelse og infrastruktur. Reguleringsendringen innebærer ingen vesentlige konsekvenser for arealbruk.

Gjennom planprosessen har den mest sentrale innvendingen vært knyttet til tidligere foreslåtte rorbuer og fritidsformål i naustområdet. Dette er tatt ut av planen, med unntak av én fritidsbolig, og det reguleres nå kun fem naust innenfor feltet som i

kommuneplanen er avsatt til naustformål. Statsforvalteren i Nordlands innvendinger anses dermed langt på vei imøtekommet.

Eksisterende kai og flytebrygge er allerede etablert. Planen gir et nødvendig planmessig grunnlag for bruk av området og avklarer fremtidig arealbruk. Kaiet skal kun benyttes i tilknytning til fiskerivirksomhet for fiskebåter.

Natur- og miljøkonsekvensene vurderes som begrensede. Planområdet består i stor grad av eksisterende kai, planerte arealer og opparbeidet veg. Det er ikke registrert fredede kulturminner eller vesentlige naturverdier innenfor planområdet.

Trafikkøkningen som følge av planen vurderes som liten. Planbeskrivelsen anslår en økning i årsdøgntrafikken på om lag 1,1 kjøretøy per døgn. Det stilles samtidig krav om vegutbedring før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Kommunen finner samlet sett at planforslaget gir en hensiktsmessig avklaring av arealbruken i området, samtidig som hensyn til sikkerhet, miljø og naboer er tilfredsstillende ivare tatt.

Med dette vurderer en at planforslaget er tilstrekkelig utredet til å kunne legges ut til offentlig ettersyn og høring. Eventuelle merknader som innkommer i høringsperioden, vil bli vurdert før saken legges fram til sluttbehandling.

ROS-analyse

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen omfatter naturfare, miljøforhold, trafiksikkerhet, samfunnssikkerhet og forhold knyttet til gjennomføring av planen.

ROS-analysen identifiserer ingen hendelser med uakseptabel risiko. De viktigste temaene som er vurdert er:

- stormflo og havnivåstigning,
- kvikkleire og områdestabilitet,
- naturmangfold og fugleliv,
- trafiksikkerhet,
- støy fra fiskebåtvirksomhet,
- akutt forurensning,
- brann- og eksplosjonsfare.

Støyrapport.

Det er utarbeidet støyfaglig rapport av Brekke & Strand Akustikk AS for reguleringsplan Jektvika. Rapporten vurderer støy fra fiskebåter ved ankomst og avgang, samt normal aktivitet på kaien.

Utredningen legger til grunn at:

- to fiskebåter skal benytte kaien,
- båtene er henholdsvis 27 og 36 meter lange,
- kaien skal fungere som nødhavn,
- det forventes om lag 12 anløp per år,
- båtene har tilgang til landstrøm og kobles til denne etter ankomst.

Støyberegningene viser at nattperioden er dimensjonerende for støysituasjonen. Ved nærmeste støyutsatte bebyggelse er beregnet støy nivå:

- $L_{den} = 52 \text{ dB}$,
- $L_{night} = 47 \text{ dB}$.

Anbefalt grenseverdi for nattstøy er $L_{night} 45 \text{ dB}$. Beregningene viser derfor en overskridelse på om lag 2 dB ved enkelte naboer ved båtanløp på natt. Rapporten viser imidlertid til veileder M-2061, som åpner for inntil 3 dB overskridelse ved virksomheter med stor variasjon i drift.

Rapporten konkluderer med at:

- støy fra fiskebåt vil være hørbar ved omkringliggende boliger,
- enkelte nattlige anløp kan oppleves sjenerende,
- antall hendelser er svært begrenset,
- støygrensene på dag- og kveldstid overholdes med god margin,
- støysituasjonen samlet sett vurderes som tilfredsstillende etter gjeldende retningslinjer.

Rapporten anbefaler at fiskebåter kobles til landstrøm så raskt som mulig etter ankomst for å redusere tomgangskjøring og støy.

Vurdering ROS-analyse

Planområdet ligger delvis innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er gjennomført områdestabilitetsvurdering som konkluderer med at eksisterende arealer på land, inkludert kai og eksisterende fylling, har tilfredsstillende stabilitet. Ny utfylling i sjø vil kreve særskilte geotekniske undersøkelser. Dette er fulgt opp i reguleringsbestemmelsene gjennom hensynssone H310.

For å redusere risiko er det innarbeidet krav om:

- minimum gulvhøyde kote $+2,2$ meter NN2000 for naust,
- dokumentasjon av grunnforhold ved eventuell ny utfylling i sjø,
- utbedring av tilkomstvei,
- etablering av parkeringsplasser,
- lokale løsninger for overvannshåndtering.

ROS-analysen konkluderer med at reguleringsplanen kan gjennomføres uten større risiko, forutsatt at de foreslåtte tiltakene gjennomføres.

Vurdering av støyrapport

Kommunen legger til grunn at innsigelser om støy er vurdert gjennom en uavhengig fagrapport. Selv om rapporten viser at enkelte nattlige anløp kan medføre begrensede overskridelser av anbefalt nattgrense, er aktiviteten svært begrenset med anslagsvis 12 anløp årlig, samt at det er åpnet for dette i veileder M-2061. På denne bakgrunn vurderes støyforholdene som akseptable.

Konklusjon/anbefaling

Planforslaget er justert etter innspill fra sektormyndighetene. Tidligere forslag om rorbuer er tatt ut av planen. Planen vurderes derfor å være i samsvar med overordnet arealbruk i kommunedelplan for Onøy/Lurøy.

ROS-analysen konkluderer med at reguleringsplanen kan gjennomføres uten større risiko, forutsatt at de foreslåtte tiltakene gjennomføres.

Støyrapporten konkluderer med en overskridelse på 2 dB ut fra målinger. Veileder M-2061, åpner opp for inntil 3 dB overskridelse ved virksomheter med stor variasjon i drift.

En kan ikke se at hoveddrammene i statlige, regionale og lokale planer overskrides på et slikt nivå at planforslaget ikke kan sendes på høring. Planforslag med tilhørende dokumenter kan dermed godtas og legges ut til førstegangsbehandling.

Vedlegg

- 1 AKU 01 R rev1 76276-00 Fiskebåtkai Onøya, Lurøy.pdf
- 2 Merknadsskjema.pdf
- 3 Detaljregulering Jektvika ROS-analyse.pdf
- 4 Planbeskrivelse.pdf
- 5 Reguleringsbestemmelser.pdf
- 6 plankart jektvika-A2-L Jektvika.pdf