



Varsel om oppstart av arbeid med kommuneplanens arealdel og høring av forslag til planprogram

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
12/26	11.03.2026	Formannskapet

Innstilling fra kommunedirektøren

Det anbefales at formannskapet, som planutvalget, fatter følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 4-1, 11-12 og 11-13:

- Varsles det oppstart av planarbeidet overfor berørte myndigheter, grunneiere og andre interesserte, samt annonseres i avis og kunngjøres på kommunens nettsider.
- Forslag til planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring, i minimum seks uker.

Formannskapets behandling i møte 11.03.2026:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet 11.03.2026:

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 4-1, 11-12 og 11-13:

- Varsles det oppstart av planarbeidet overfor berørte myndigheter, grunneiere og andre interesserte, samt annonseres i avis og kunngjøres på kommunens nettsider.
- Forslag til planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring, i minimum seks uker.

Saksutredning

Habilitet

Ingen kjent administrativ inhabilitet.

Oppsummering

Kommunestyret i Lurøy vedtok 20.03.2024 kommunal planstrategi, som fastslår at kommuneplanens arealdel skal rulleres i inneværende periode. Samfunnsdelen er nylig ferdigstilt og fastsetter overordnede mål, strategier og prioriteringer for kommunens utvikling. Revisjonen av arealdelen skal konkretisere samfunnsdelen og gjøre de politiske målene juridisk bindende gjennom arealdisponering.

Gjeldende arealdel fra 2006 er utdatert og svekket gjennom dispensasjoner, og må revideres for å møte dagens kunnskapsgrunnlag, samfunnsutvikling og nasjonale og regionale føringer. Hovedmålet med revisjonen er å lage en helhetlig, oppdatert og langsiktig plan som legger til rette for bærekraftig utvikling, forutsigbarhet for innbyggere og næringsliv, og ivaretagelse av natur-, miljø- og samfunnshensyn.

Planprogrammet skal beskrive formål, planprosess, milepæler, medvirkning og temaer som skal utredes, samt behovet for konsekvensutredninger. Medvirkning vil være sentralt, og arbeidet knyttes til nærings- og boligstrategi og kommuneplanens samfunnsdel.

Revisjonen vil fokusere på:

- Boligbygging og utvikling av eksisterende tettsteder, med hensyn til infrastruktur og tjenestetilbud.
- Næringsutvikling, med vekt på arealforutsigbarhet og miljøhensyn.
- Sosiale møteplasser, friluftsliv og livskvalitet.
- Utredninger av funksjonell strandsone, arealregnskap, risiko og sårbarhet (ROS-analyse) samt gjennomgang av gjeldende reguleringsplaner.

Økonomisk er 1,4 mill. kroner avsatt for arbeidet i 2026–2027, hovedsakelig til faglige utredninger og konsulentbistand.

Planprosessen legges opp trinnvis: oppstart, planfase, høring og sluttbehandling. Planprogrammet sendes på høring våren 2026, med politisk fastsettelse høsten 2026. Førstegangs behandling av planforslaget er planlagt våren 2027, med endelig vedtak vinteren 2027/2028.

Bakgrunn

Kommunestyret vedtok kommunal planstrategi 20.03.2024 i sak 4/24. I planstrategien er det fastsatt at kommuneplanens arealdel skal rulleres i inneværende kommunestyreperiode. Arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel er nylig ferdigstilt og vedtatt, og denne legger overordnede mål, strategier og prioriteringer for utviklingen av Lurøy kommune i årene fremover. Neste steg i det helhetlige planarbeidet er å følge opp samfunnsdelen gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel, slik at de politiske målene blir konkretisert og gjort juridisk bindende gjennom arealdisponeringen.

Gjeldende kommuneplanens arealdel er fra 2006. Planen må i dag anses som utdatert, både når det gjelder kunnskapsgrunnlag, samfunnsutvikling og nasjonale og regionale føringer. Over tid har planen blitt fraveket gjennom en rekke dispensasjoner, noe som svekker planens funksjon som overordnet og forutsigbart styringsverktøy. Samtidig har kommunen stått i endringer knyttet til bosetting, næringsstruktur, samferdsel,

klima- og miljøhensyn og statlige forventninger til planleggingen. Det er derfor behov for en helhetlig gjennomgang og revisjon av arealdelen, slik at den igjen kan fungere som et tydelig og oppdatert styringsdokument for arealbruken i kommunen.

Oppstart av arbeid med kommuneplan og krav om utarbeidelse av planprogram følger av plan- og bygningsloven §§ 11-12 og 11-13, jf. § 4-1. Når planarbeidet igangsettes, skal berørte myndigheter og andre interesserte varsles, og forslag til planprogram skal legges ut til høring og offentlig ettersyn med minimum seks ukers frist.

Vurdering

Hovedmålet med revisjonen er å utarbeide en oppdatert, helhetlig og langsiktig arealplan som legger til rette for bærekraftig utvikling i hele Lurøy kommune. Planen skal gi forutsigbare rammer for innbyggere, grunneiere og næringsliv, samtidig som den ivaretar viktige natur- og miljøverdier og langsiktige samfunnshensyn.

Arealplanen skal følge opp arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel og bidra til å tydeliggjøre hvordan kommunens mål om bosetting, verdiskaping og livskraftige lokalsamfunn skal realiseres gjennom konkret arealbruk. Et viktig siktemål med revisjonen er også å redusere behovet for dispensasjoner ved at planen i større grad avklarer aktuelle utbyggingsområder og hensynssoner.

I planarbeidet vil det være sentralt å balansere ulike hensyn. Lurøy kommune skal legge til rette for utvikling og vekst, men samtidig sikre naturmangfold, landskap, landbruksressurser og kulturmiljø. Planen skal bidra til helhetlige avveininger mellom disse hensynene.

Om planprogrammet

Det skal utarbeides et planprogram for kommuneplanens arealdel i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 11-13. Planprogrammet skal fungere som et overordnet styringsdokument for det videre planarbeidet.

Planprogrammet skal beskrive formålet med planarbeidet, redegjøre for planprosessen med framdrift og milepæler, samt klargjøre hvordan medvirkning skal gjennomføres. Det skal også angi hvilke temaer og problemstillinger som skal utredes nærmere i planarbeidet.

Videre skal planprogrammet avklare behovet for konsekvensutredninger og beskrive hvordan disse skal gjennomføres. For kommuneplaner som legger til rette for framtidig utbygging, stiller lovverket krav om en særskilt vurdering av virkninger for miljø og samfunn.

Forslag til planprogram legges ut til høring og offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Etter høringsperioden vil innkomne merknader bli gjennomgått og vurdert før planprogrammet legges fram for politisk behandling og fastsettelse.

Medvirkning vil være en sentral del av planprosessen. Arbeidet vil blant annet sees i sammenheng med kommunens nærings- og boligstrategi, kommuneplanens samfunnsdel (KPS) og øvrige overordnede føringer.

Vedlagt følger forslag til planprogram som legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Sentrale tema i revisjonen

Revisjonen av kommuneplanens arealdel vil omfatte en helhetlig vurdering av framtidig arealbruk i kommunen. Boligbygging vil være et sentralt tema. Det skal vurderes hvordan planen kan legge til rette for framtidig boligbygging gjennom avsetting av nye boligområder, fortetting der dette er hensiktsmessig, og videreutvikling av eksisterende tettsteder og bygdesamfunn. Boligbygging må ses i sammenheng med tilgang til infrastruktur, kommunale tjenester, samferdsel og kvaliteten på nærmiljøet. Det skal legges til rette for varierte boligtyper som kan møte behovene til ulike aldersgrupper og husholdninger.

Næringsutvikling vil også være et hovedtema i planarbeidet. Lurøy kommune er en kyst- og øykommune med sterke maritime tradisjoner og betydelig aktivitet innen fiskeri og havbruk. Arealplanen skal bidra til forutsigbare og hensiktsmessige rammer for næringslivet, samtidig som miljø- og samfunnshensyn ivaretas. Lokalisering av næringsarealer skal vurderes i sammenheng med eksisterende bebyggelse og infrastruktur, og med hensyn til arealkonflikter og langsiktige utviklingsmuligheter.

Planarbeidet skal videre vurdere hvordan arealplanleggingen kan bidra til å styrke sosiale møteplasser og livskvalitet. Dette omfatter både sentrumsområder, friområder, kaiområder, kultur- og idrettsanlegg samt områder for friluftsliv. Gode møteplasser er viktige for levende lokalsamfunn og for å gjøre kommunen attraktiv for både nåværende og framtidige innbyggere.

Konsekvensutredninger og kunnskapsgrunnlag

Som ledd i planarbeidet skal det gjennomføres nødvendige konsekvensutredninger i tråd med plan- og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger. Dette innebærer vurderinger av planens virkninger for miljø og samfunn, herunder naturmangfold, landskap, klima, samfunnssikkerhet og andre relevante tema.

Det skal utarbeides et arealregnskap som gir oversikt over eksisterende arealbruk, avsatte, men ikke utbygde arealer, samt arealer avsatt til landbruk, natur og friluftsliv. Et slikt regnskap vil gi et bedre grunnlag for å vurdere behovet for nye utbyggingsområder og sikre en mer bevisst og kunnskapsbasert arealforvaltning.

Funksjonell strandsone bør også utredes. Lurøy kommune ligger ved Polarsirkelen og består av om lag 1 372 øyer samt fastlandsområder, med et samlet areal på rundt 1 300 km², hvorav ca. 264 km² er landareal. Bosettingen er spredt og nært knyttet til

sjøen, og havet er kommunens viktigste ressursgrunnlag. Dette gir særlige utfordringer knyttet til arealbruk i kystsonen og i 100-metersbeltet langs sjø. En utredning av funksjonell strandsone vil gi et bedre faglig grunnlag for å fastsette byggegrenser og avveie hensynet til bruk og vern.

Det skal også gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som del av planarbeidet.

Gjennomgang av gjeldende reguleringsplaner

Som del av revisjonen skal gjeldende arealplaner gjennomgås og vurderes opp mot dagens behov og overordnede mål for arealutviklingen. Dette gjelder særlig eldre planer som ikke lenger er i tråd med kommunens ønskede utviklingsretning eller som ikke er realisert over lang tid. Dersom det vurderes å oppheve eller endre gjeldende planer, vil dette bli varslet og behandlet i tråd med lovens krav i forbindelse med høring av planforslaget.

Økonomiske forhold

I økonomiplan 2026–2029 og budsjett 2026 er det avsatt midler til arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel, totalt 1,4 mill. kroner fordelt med 900 000 kroner i 2026 og 500 000 kroner i 2027. Midlene er i hovedsak knyttet til eksterne kostnader, herunder faglige utredninger og eventuell konsulentbistand. Det kan bli behov for ytterligere bevilgninger avhengig av omfanget av utredninger og eventuelle innsigelser, og dette vil i så fall bli fremmet i egen sak.

Planprosess og framdrift

Det legges opp til en trinnvis planprosess med oppstartsfasen, planfasen, høringsfasen og sluttbehandling.

Planprogrammet planlegges sendt på høring våren 2026, med fastsettelse høsten 2026. Deretter vil arbeidet med utredninger, plankart og bestemmelser pågå gjennom 2026 og inn i 2027. Førstegangsbehandling av planforslaget er planlagt våren 2027, med høring og offentlig ettersyn sommeren 2027. Endelig behandling og vedtak er tentativt lagt til vinteren 2027/2028.

Framdriftsplanen er veiledende og kan bli justert underveis.

Konklusjon/anbefaling

Revisjonen av kommuneplanens arealdel er nødvendig for å sikre at Lurøy kommune har en oppdatert og helhetlig plan som konkretiserer samfunnsdelens mål og gir juridisk bindende rammer for arealbruk. Planen skal legge til rette for bærekraftig bolig- og næringsutvikling, samtidig som natur-, miljø- og samfunnshensyn ivaretas.

Det anbefales at arbeid med kommuneplanens arealdel igangsettes, og at forslag til planprogram legges ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven.