

Til berørte parter og offentlige høringsinstanser

Deres ref.:

Vår ref.:

5207510/Varselbrev_planoppstart.docx

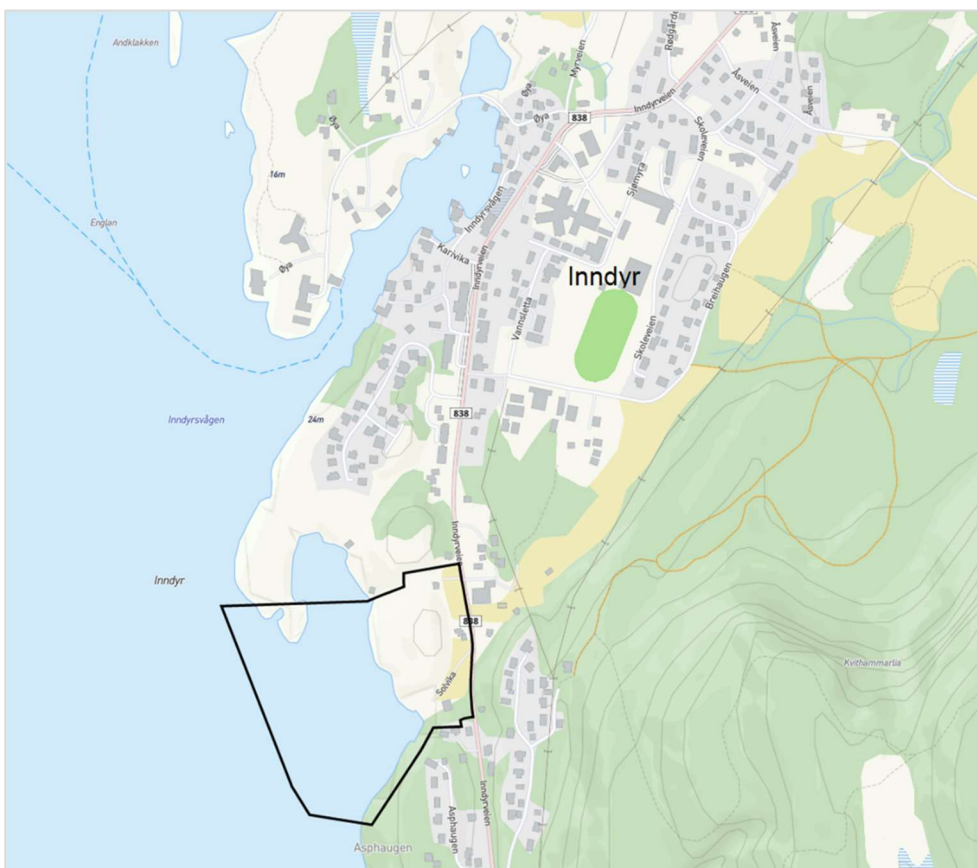
Dato:

2021-07-13

► Varsel om planoppstart av detaljreguleringsplan for Solvikhaugen i Gildeskål kommune

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 17-4 varsles det, på vegne av, Solvikhaugen AS, oppstart av arbeid med detaljregulering for Solvikhaugen. Norconsult er engasjert til å forestå planarbeidet.

Planområdet er på ca. 1,5 daa og ligger ved Solvikhaugen, ca. 800 m (målt i luftlinje) sør for Inndyr tettsted.



Figur 1: Planområdets beliggenhet. Planområdet vist med svart linje. Kartgrunnlag: kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult.

Planområdet (jf. stiplet linje i figur nedenfor) omfatter gnr. 25 bnr. 41, 48, 99, 143, 184, 311, 340, 363, 574, 580, 584, 585, 607, 608, 623 samt deler av gnr. 201 bnr. 1 som utgjør fv. 838 (Inndyrveien).



Figur 2: Forslag til planavgrensning (utarbeidet av Norconsult). Kartgrunnlag: FKB-data.

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for kombinert formål bolig og fritidsbolig (herunder utleie av fritidsboliger) med tilhørende lekeareal, teknisk infrastruktur (herunder kommunalteknisk og energianlegg), naust samt småbåthavn med flytebrygge og molo.

2. Forholdet til gjeldende planverk

a) Kommuneplanens arealdel

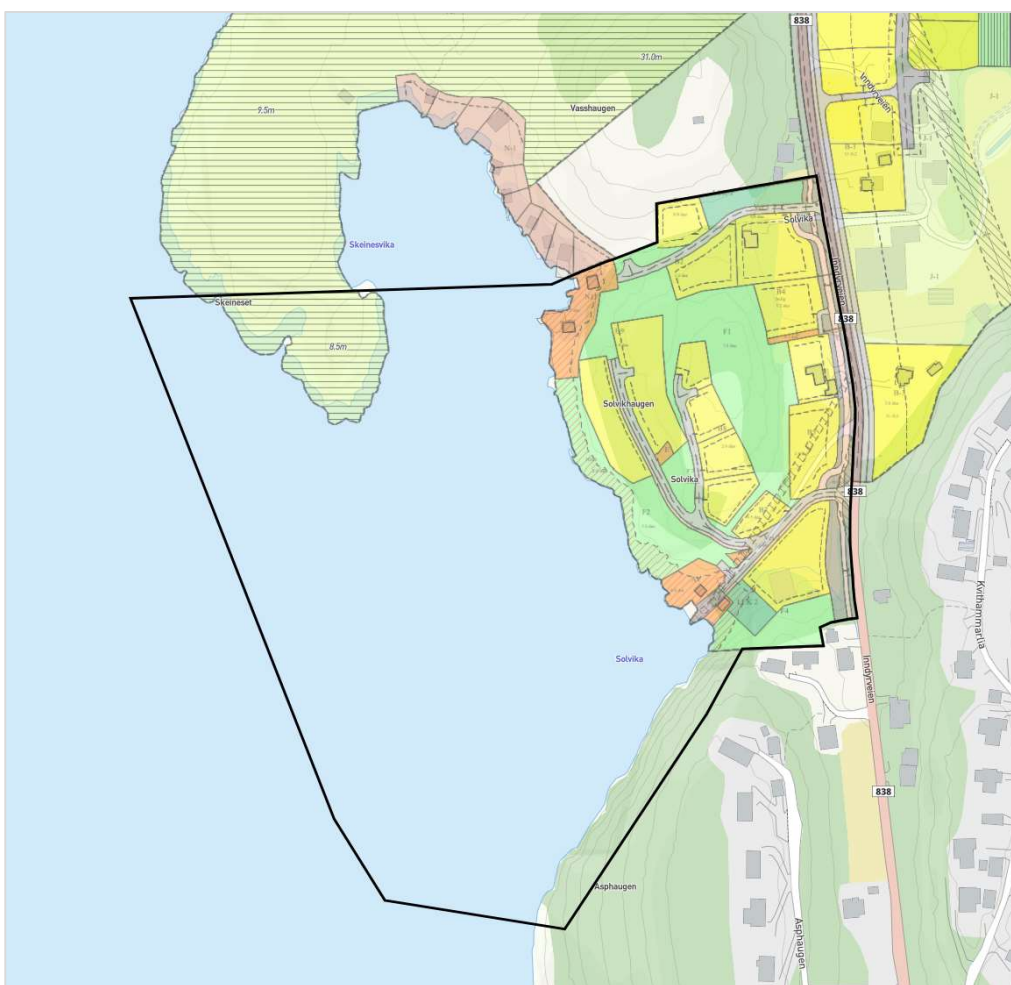
Det er kommuneplanens arealdel 2014 – 2025 vedtatt 01.03.2016 som gjelder for planområdet. I denne planen er det lagt en hensynssone H910 over landdelen av planområdet. Dette er en sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Sjøarealet innenfor planområdet er avsatt til «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone».

b) Reguleringsplan

Det er reguleringsplan for Solvikhaugen II med plan ID 201506 vedtatt 27.06.2017 som gjelder for østre del av planområdet. I denne planen er planområdet regulert til boligformål, naust, kommunalteknisk anlegg, energianlegg, vei, annen veggrunn, fortau, gang- og sykkelvei, lekeareal og friområde. Videre er det regulert inn hensynssone - flom (H320) langs strandsonen samt sikringszone i tilknytning til hovedvannledningen (H190).

Sørspissen av Skeineset er tatt med da dette området kan være aktuelt som landfeste for molo (jf. figur 3). Området er regulert gjennom reguleringsplan for Skeineshaugen med plan ID 200204 vedtatt 07.05.2002 og er regulert til friluftsområde.

Sjøarealet er uregulert.



Figur 3: Planområdet ift. gjeldende reguleringsplaner. Planavgrensning vist med svart linje. Kartgrunnlag: kommunekart.com, bearbeidet av Norconsult.

c) Pågående planarbeid

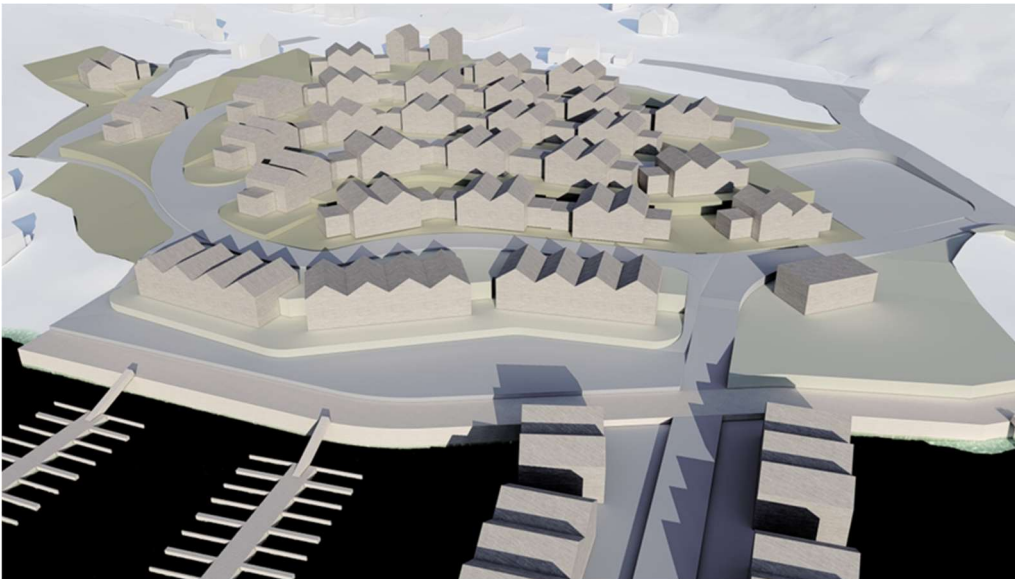
En kjenner ikke til pågående planarbeid i eller i nærheten av planområdet.

3. Innhold i planforslaget

a) Planlagt bebyggelse og anlegg

Det er ønskelig å legge til rette for kystnær, konsentrert bebyggelse. Deler av bebyggelsen vil bli bygd på fylling/molo.

Parkering tenkes primært løst på egen tomt, men det tenkes også etablert en felles parkeringsplass for rekkehusene, gjester og eventuelle brukere av småbåthavna.



Figur 4: Illustrasjoner og skisser som viser utbyggingsmulighet. Sett fra vest (begge figurene). Utarbeidet av Norconsult.

b) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Maks utnyttingsgrad %-BYA i de forskjellige feltene tenkes satt mellom 35% - 65% og maks byggehøyder til 12 m/13 m (4 etasjer).

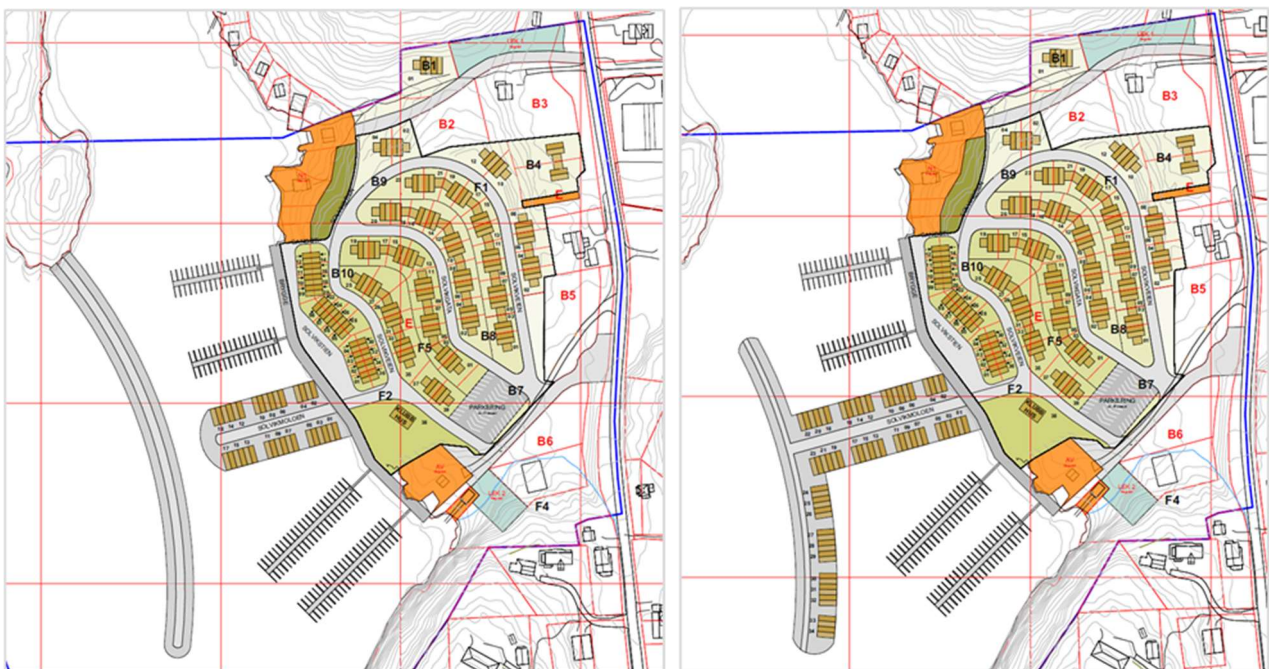
I foreløpige skisser er det illustrert ca. 90 - 110 enheter.

c) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det planlegges bølgebryter/molo med formål å skjerme småbåthavner. Plassering og utforming av moloen er under vurdering. Det vil i denne forbindelse bli gjort grunnundersøkelse. Alternative, sannsynlige plasseringer av moloen er vist i figurer nedenfor. Det vil foreligge en vurdering av bølgepåvirkning og forprosjektering av molo ifm. planarbeidet.

Planlagte flytebrygger (båtplasser) tenkes først og fremst eid av grunneierne, men vil kunne bli solgt eller leid videre.

For å kunne bygge boligene med tilhørende infrastruktur, vil haugen bli tatt ned, ved at man trapper ned terrenget mot vest (sjøen). Overskuddsmasser som er tatt ut ifm. terrengutformingen vil bli brukt lokalt til oppføring av molo/utfylling i sjø. Noe som anses å være bærekraftig og positivt med tanke på miljø.



Figur 5: Alternative plasseringer av moloen. Utarbeidet av Norconsult.

4. Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Med utgangspunkt i forslagstillers forslag til vurdering av krav til konsekvensutredning, konkluderer kommunen med følgende: Planarbeidet utløser ikke automatisk utredningsplikt, jf. § 6 i forskrift om konsekvensutredninger. Derfor er det ikke krav om utarbeiding av planprogram. Planarbeidet vurderes imidlertid å falle under pkt. 10.k) (molo), samt pkt. 12.b) (lystbåthavn) i vedlegg II, og fanges dermed opp av § 8. Følgelig er det behov for å vurdere forholdet til kriteriene i § 10. Ut fra dette vurderer kommunen planen til å kunne få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og dermed utløse krav om konsekvensutredning.

Følgende temaer skal konsekvensutredes: Landskap, naturmangfold og vannmiljø.

5. Planprosess og medvirkning

Dette brevet oversendes berørte parter og interesser samt offentlige instanser slik at de som ønsker det kan komme med innspill til oppstart av planarbeidet.

Neste mulighet til å komme med innspill vil være når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Det offentlige ettersynet vil bli varslet ved brev og ved kunngjøring på kommunens nettsider og i Avisa Nordland.

Øvrige varslingsmateriale, herunder planinitiativ, referat fra oppstartsmøte, vurdering av krav til konsekvensutredning m.m., kan ses/lastes ned fra Gildeskål kommunes hjemmeside:

www.gildeskalkommune.no.

Eventuelle innspill til varsel om planoppstart av detaljreguleringsplanarbeidet skal sendes skriftlig til **Norconsult v/ Soia Rahasindrainy, PB 234, 8001 BODØ** eller på epost:

soia.rahamindrainy@norconsult.com, innen **27.08.2021**.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Soia Rahasindrainy
Soia Rahasindrainy