



# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

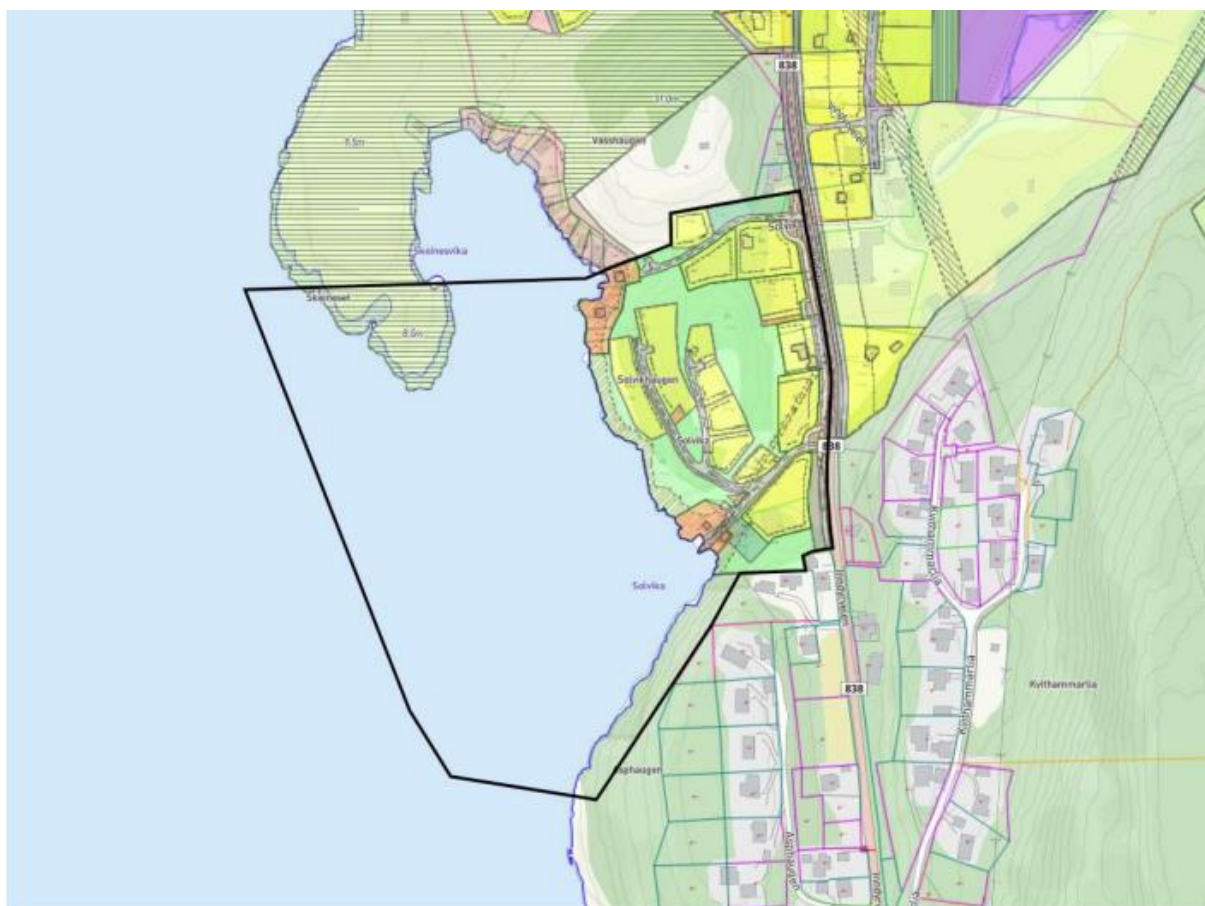
## Gildeskål kommune

|                                       |  |                     |  |
|---------------------------------------|--|---------------------|--|
| <b>Plantittel</b>                     | Detaljreguleringsplan for Solvikhaugen   |                     |  |
| <b>Plantype</b>                       | Detaljreguleringsplan  |                     |  |
| <b>Berørte eiendommer (gnr./bnr.)</b> | 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). |                     |  |
| <b>Saksnummer</b>                     | 2021/414   |                     |  |
| <b>PlanID</b>                         | 1838-202103  |                     |  |
| <b>Saksbehandler</b>                  | Vivian Birkeland   |                     |  |
| <b>Forslagsstiller</b>                | Solvikhaugen AS<br>Tord Ueland Kolstad<br><a href="mailto:tord@tkeiendom.no">tord@tkeiendom.no</a><br>90997760   |                     |  |
| <b>Planinitiativ mottatt</b>          | 04.05.2021   |                     |  |
| <b>Planfaglig ansvar</b>              | Norconsult AS<br>Soia Rahasindrainy<br><a href="mailto:Soia.rahasindrainy@norconsult.com">Soia.rahasindrainy@norconsult.com</a><br>95485992                  |                     |  |
| <b>Møtested</b>                       | Microsoft Teams  |                     |  |
| <b>Møtedato</b>                       | 25.06.21 kl. 10-11   |                     |  |
| <b>Referent</b>                       | Vivian Birkeland   |                     |  |
| <b>Møtedeltakere</b>                  |  |                     |  |
| <b>Navn</b>                           | <b>Rolle</b>   | <b>Organisasjon</b> | <b>Kontakt</b>   |
| Daniel Thomassen                      | Rådgiver og eiendomssjef   | T. Kolstad Eiendom  | <a href="mailto:daniel@tkeiendom.no">daniel@tkeiendom.no</a>                                     |
| Soia Rahasindrainy                    | Arealplanlegger  | Norconsult          | <a href="mailto:Soia.rahasindrainy@norconsult.com">Soia.rahasindrainy@norconsult.com</a>         |
| Hans Christian Størmer                |  | Norconsult          | <a href="mailto:Hans.Christian.Stormer@norconsult.com">Hans.Christian.Stormer@norconsult.com</a> |
| Iren Førde                            | Virksomhetsleder Plan og byggesak  | Gildeskål kommune   | <a href="mailto:forire@gildeskal.kommune.no">forire@gildeskal.kommune.no</a>                     |
| Vivian Birkeland                      | Arealplanlegger  | Gildeskål kommune   | <a href="mailto:birviv@gildeskal.kommune.no">birviv@gildeskal.kommune.no</a>                     |

## 1. Hensikten med planarbeidet

Formålet 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.

Merknader:



Figur 1: Planområdet ift. gjeldende reguleringsplaner. Planavgrensning vist med svart linje. Kartgrunnlag: kommune kart.com, bearbejdet av Norconsult.

## 2. Planstatus for reguleringsområdet

|                               |   |                            |
|-------------------------------|---|----------------------------|
| Plan: Kommuneplanens arealdel | Formål: På land går deler av reguleringsplanområde inn på «Landbruk-, natur- og friluftsområde samt reindrift» (LNFR) mot Asphaugen.<br><br>I sjø «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner». | Vedtaksdato:<br>01.03.2016 |
| Reguleringsplan               | Solvikhaugen er detaljregulert i reguleringsplan «Solvikhaugen II», planID 201506.  |                            |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | Deler av foreslått område ligger innenfor reguleringsplan for Skeineshaugen, og er regulert som friluftsområde. |   |
| Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?   |   |   |
| <p>Merknader: Planforslaget vil i stor grad være i tråd med overordnet plan på land. Utbygging av boliger vil øke behovet for en småbåthavn. Generelt i Gildeskål kommune er det få ledige båtplasser, og dette gjelder også havna på Inndyr. Dermed stiller Gildeskål kommune seg positiv til planforslaget om småbåthavn, og det ses som et positivt tiltak for tettstedsutviklingen.</p>   |   |   |
| <b>3. Konsekvensutredning</b>   |   |   |
| Planen utløser krav om konsekvensutredning og/eller planprogram: Ja, uten planprogram   |   |   |
| Begrunnelse: Planarbeidet faller under pkt. 10.k) (molo), samt pkt. 12.b) (lystbåthavn) i Vedlegg II. Se eget notat med vurdering av konsekvensutredning.   |   |   |
| <b>4. Andre kommunale planer, vedtekter, utredninger mm. som er relevant</b>  |   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommuneplanens arealdel (gildeskål.kommune.no)</li> <li>- Reguleringsplan for Solvikhaugen og Skeineshaugen</li> </ul>   |   |   |
| <b>5. Aktuelle rikspolitiske retningslinjer</b>   |   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)</li> <li>- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)</li> <li>- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)</li> <li>- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)</li> <li>- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)</li> <li>- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023</li> </ul> |   |   |
| Merknader: <a href="http://veiledere.og.lovverk-nordland.fylkeskommune.nfk.no">Veiledere og lovverk - Nordland fylkeskommune (nfk.no)</a>   |   |   |
| <b>6. Viktige tema i planarbeidet</b>   |   |   |
| <p>Tabellen nedenfor angir viktige, planfaglige tema som må vurderes i det videre planarbeidet, og som skal kommenteres nærmere i planbeskrivelsen. Utredningstemaene er utarbeidet på bakgrunn av Forskrift om konsekvensutredninger § 21.</p> <p>Forslagsstiller må selv – på bakgrunn av bla. innspill som kommer inn i høringsperiode- vurdere om det er flere forhold som er relevant å vurdere i saken.</p>   |   |   |
| <b>Relevant</b>   | <b>Tema</b>   | <b>Merknad</b>  |
| X, KU   | Landskap, estetikk og byggeskikk  | <p>Blir en vesentlig endring av landskapet i planområde.</p> <p>Planområdet ligger innenfor landskapstypen «Beskyttet indre småkupert kystslette med tettsted».</p> |

|       |   |  |
|-------|---|--|
| X     | Universell utforming                          | Utforming og behandling av planer må legge universell utforming til grunn. Utforming og tilrettelegging av fysiske forhold for å fremme like muligheter til samfunnsdeltakelse.<br><a href="#">DSS veileder juni 2017 v3-003.pdf (uu-k1.no)</a>  |
| X     | Miljøfaglige forhold (forurensning og støy)   | Utfylling i sjø, molo<br><br>Livet i sjø, virkninger ved etablering av molo samt småbåthavn  |
|       | Sosial infrastruktur                          | Skole, barnehage, sykehjem   |
| X     | Teknisk infrastruktur                         | Vann, avløp, strømforsyning  |
| X     | Trafikkforhold                                | Økt trafikk til område, utforming av kryss fra FV, samt adkomst til planområde.  |
| X     | Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)            |  |
| X, KU | Natur- og ressursgrunnlag, naturmangfoldloven | Skal vurderes jf. naturmangfoldloven.<br><br>Registrert arter av forvaltningsinteresse i planområde. Se hva som ligger av utredning fra tidligere planprosess.   |
| X     | Barns interesser                              | Vurdere tilrettelegging for aktivitetsfremmende omgivelser som gir varierte muligheter for sosialt samvær, lek og utfoldelse, jf. rikspolitiske retningslinjer. Lekeplass i boligområde  |
|       | Verneinteresser                               | Miljødirektoratet:<br>Naturbase  |
| X     | Samfunnsutvikling                             | Konsekvens for samfunnet   |
|       | Næringslivsinteresser                         |  |
| X     | Friluftsliv                                   | Området på land langs sjøen blir i dag brukt som tursti, positivt om dette ivaretas i planen, mulighet for å gå tur gjennom området.<br><br>Deler av området blir i dag brukt som friluftsområde på land. Blant annet er Skeineset et kommunalt sikret friluftsområde, regulert med formål friluftsområde. Solvika er ikke egnet eller brukt som |

|       |  |  |
|-------|--|--|
|       |  | badeområde grunnet avløp Solvika renseanlegg.  |
| X     | Kulturminner og kulturmiljø  | <a href="#">Det er registrert et arkeologisk minne innenfor planområde, med vernestatus ikke fredet.</a><br>Ved forrige reguleringsplanprosess undersøkte NFK det aktuelle området der fornminnet var markert uten å finne spor etter verneverdige kulturminner.<br><br>Askeladden, riksantikvaren |
| X, KU | Vannmiljø, jf. vannforskriften   | Vannforskriften § 12, se «Helhetlig vannforvaltning i kommunene», Nordland Fylkeskommune. Vurderes og beskrives hvordan planen eller tiltaket vil virke inn på vannets økologiske og kjemiske tilstand.  |
|       | Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser   | Miljødirektoratet:<br>Naturbase  |
| X     | Samisk natur, og kulturgrunnlag  | Nordlandsatlas, Klassifisert som vinterbeite. Kommunen er ikke kjent med at området brukes til reinbeite i dag.  |
| X     | Virksomheter som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred | NVE<br>ROS-analyse   |
| X     | Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett                                      |  |

#### 7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

|  |  |
|--|--|
| <b>Hvem varsler</b>  | Norconsult varsler oppstart.<br><br>Gildeskål kommune legger ut på hjemmesiden.  |
| <b>Hvilke parter</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avis</li> <li>- Grunneiere</li> <li>- Offentlige etater</li> <li>- Andre berørte</li> </ul>   |
| <b>Dokumenter som sendes</b>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Varsel om oppstart</li> <li>- Kart med planens avgrensingsområde</li> <li>- Referat fra oppstartsmøte</li> <li>- Vurdering ift. konsekvensutredning</li> <li>- Planinitiativ</li> </ul> |
| <b>Er forslagsstiller kjent med prosedyrer for varsling?</b> | Ja,<br>Frist for innspill må være minimum 3 uker ved varsel om oppstart uten planprogram. Grunnet ferietid er det anbefalt med lenger frist, og kommunen anbefaler 6 ukers frist.  |

| <b>8. Leveranser</b>   |  |
|--|--|
| Kommunen leverer følgende:   |  |
| <b>Kartgrunnlag</b>  | Oversende FKB data og reguleringsplan  |
| <b>Nabolister</b>  | GK sender oppdaterte nabolister og offentlige etater   |
| <b>Adresselister</b>   | Følger naboliste   |
| <b>Er det behov for tilleggsoppmåling?</b>                               | NEI  |
| <b>Det anbefales oppmåling av planens yttergrense</b>                    | NEI  |
| <b>Kommunen godkjenner digital fremstilling</b>                          | Ja   |
| <b>Merknader</b>   | Kartgrunnlag leveres i gjeldende SOSI-standard.  |
| <b>9. Informasjon og medvirkning</b>                                     |  |
| <b>Informasjonsmøte</b>  |  |
| <b>Andre informasjonstiltak</b>  | Medvirkning jf. Plan og bygningsloven  |
| <b>Merknad</b>   |  |
| <b>10. Krav til planforslag- Innhold og materiale</b>                    |  |
| Er forslagsstiller gjort kjent med krav til utforming og planmaterieill: |  |
| <b>Plankart</b>  | Ja<br>SOSI-format og PDF-format<br><a href="https://www.regjeringen.no">Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister - regjeringen.no</a>                  |
| <b>Reguleringsbestemmelser</b>   | Ja<br>Word-format og PDF-format  |
| <b>Reguleringsplanbeskrivelse</b>  | Ja<br>Word-format og PDF-format  |
| <b>Kopi av kunngjøringsannonser og dato i avis</b>                       | Ja   |
| <b>Kopi av varslingsbrev</b>   | Ja   |
| <b>Kopi av varslingslisten</b>   | Ja   |
| <b>Kopi av innkomne merknader ved oppstart</b>                           | Ja   |
| <b>Forslagsstillers foreløpige vurdering av innspill</b>                 | Ja   |
| <b>Illustrasjonsmateriale</b>  |  |
| <b>Spesielle utredningsbehov</b>   |  |
| <b>Beregningsgrunnlag for gebyr</b>                                      | Jf. kommunens prisregulativ.<br>Pris for saksbehandling av privat reguleringsplan, sammensatt plan saksbehandlingsgebyr 2021: 36 560,-, samt gebyr for oppstartsmøte 2021: 3950,-. |
| <b>11. Gjennomføring</b>   |  |
| <b>Kommunaltekniske anlegg</b>   |  |
| <b>Krav om godkjente tekniske planer</b>                                 |  |
| <b>Krav til godkjent utomhusplan</b>                                     |  |
| <b>Aktuelle rekkefølgebestemmelser</b>                                   |  |

|   |  |
|---|--|
| Tidsbegrensning anlegg  |  |
| Utbyggingsavtale  | Det er ikke vurdert å være behov for utbyggingsavtale.   |
| Merknad   |  |
| <b>12. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer</b>   |  |
| Anbefaler oppstart av planarbeid?   | Ja   |
| Merknad   |  |
| <b>13. Fremdrift</b>  |  |
| <b>Avtaler</b>  | <b>Merknad</b>   |
| Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er 12 uker  | Ja<br><br>Møte i plan og eiendomsutvalget<br>- 28.09<br>- 16.11  |
| Forslagsstillers planlagte dato for varsling  | Hvis høring over sommeren så bør det vurderes lenger høringsfrist pga. ferietid.<br><br>Ønsker å varsle oppstart før sommeren. |
| Regionalt planforum   | -  |
| Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:   | -  |
| Førstegangsvedtak antas å bli fattet.....uker etter at komplett søknad er mottatt   | -  |
| Endelig vedtak antas å bli fattet .....uker etter komplett søknad er mottatt  | -  |
| fordi planen er særlig komplisert og/eller i strid med overordnede planer og/eller begge parter er enige om det, skal det avtales egen frist for behandling når fullstendig planforslag sendes inn. | -  |
| Det skal utarbeides en egen avtale for samarbeidet om planen mellom forslagstiller og kommunen  | -  |
| Saken er prioritert?  |  |
| <b>14. Gebyr</b>  |  |
| Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Se kommunens gebyrregulativ                                     | <a href="http://gildeskal.kommune.no">Priser og gebyrer - Gildeskal kommune (gildeskal.kommune.no)</a>                         |
| Fakturaadresse  | Solvikhaugen AS, Storgata 8, 8006 Bodø<br>Org nr 925 585 599   |