

Gildeskål kommune v/ Plankontoret  
Postmottak

Deres ref.:

Vår ref.:  
5207510/Planinitiativ.docx

Dato:  
2021-05-04

## ► Planinitiativ ifm. utarbeiding av detaljreguleringsplan for Solvika

### 1. Generell informasjon

<b>Plankonsulent</b>	<u>Norconsult AS</u> Soia Rahasindrainy Soia.rahasindrainy@norconsult.com 95485992
<b>Forslagsstiller</b>	<u>Solvikhaugen AS</u> Tord Ueland Kolstad tord@tkeiendom.no 90997760
<b>Hjemmelshaver /grunneier</b>	Solvikhaugen AS (gnr. 25 bnr. 623)

### 2. Formålet med planarbeidet (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav a)

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.

### 3. Forholdet til gjeldende planverk (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav g)

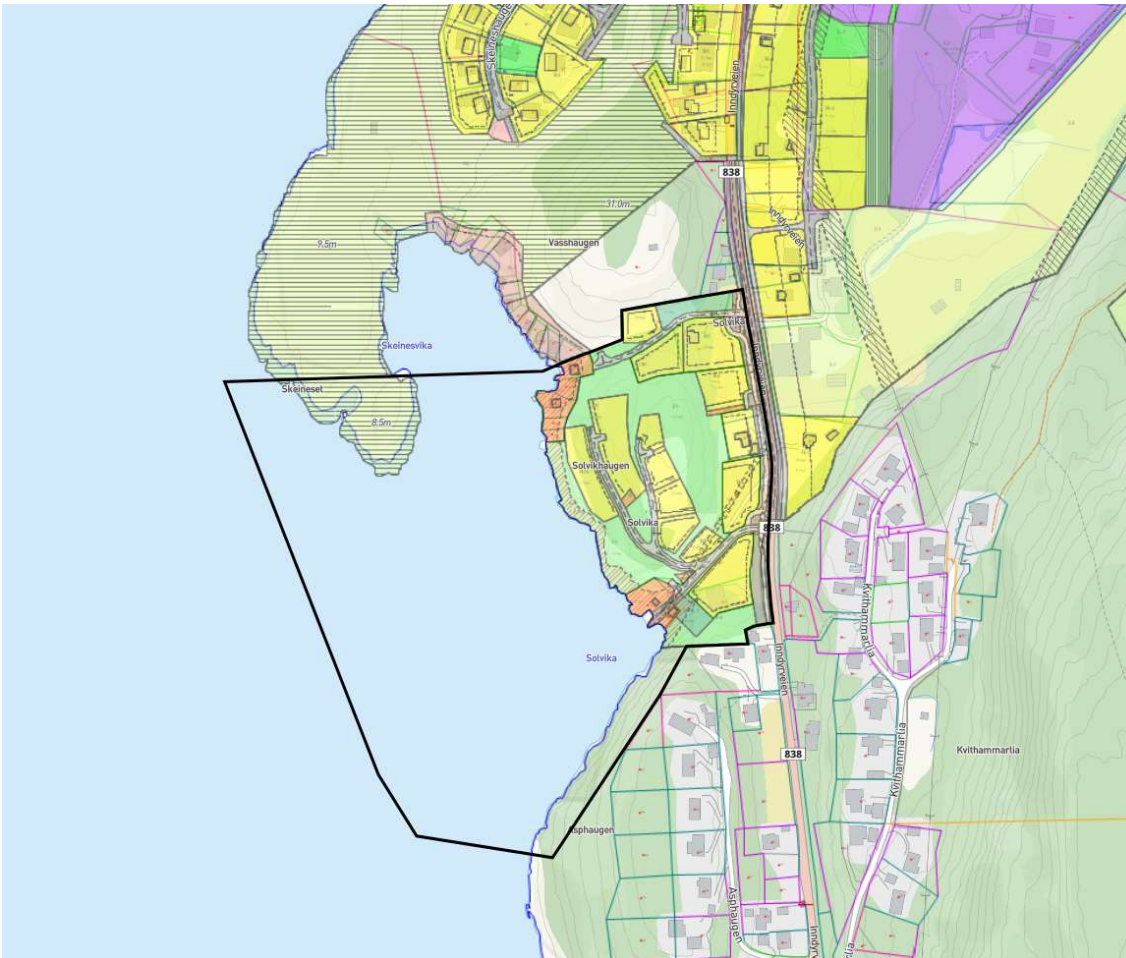
#### a) Gjeldende kommuneplanens arealdel

Det er kommuneplanens arealdel 2014 – 2025 vedtatt 01.03.2016 som gjelder for planområdet. I denne planen er det lagt en hensynssone H910 over planområdet. Dette er en sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

#### b) Gjeldende 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 sikringssone i tilknytning til hovedvannledningen (H190).

I ovennevnt reguleringsplan er maks tillatt utnyttingsgrad (%-BYA) satt til 30 % og 50 % (vestre del). Reguleringsplanen åpner for bygging av 1,5 fulle etasjer (inkludert sokkel for vestre del). Det tillates en gesimshøyde på 6 m. Ved ensidig pulttak tillates maks gesimshøyde på 6,5 m.



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

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.

### c) Pågående planarbeid

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

## 4. Planområdet og virkninger utenfor planområdet (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav b)

Planområdet er på ca. 1,5 daa og 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).

Forslag til planavgrensning fremgår av figur 1 og lagt ved som eget vedlegg.

### **a) Beskrivelse av planområdet**

Planområdet ligger ved Solvikhaugen med forholdsvis kupert terreng. Terrenget skråer ned mot sjøen i vest, fylkesveien i øst (som går langs østsiden av planområdet), samt mot nord og sør. Planområdet er hovedsakelig skogdekt eller dekt av vegetasjon.

Det er etablert to naust, to eneboliger og en flermannsbolig i planområdet, i tillegg til et renseanlegg.

### **b) Beskrivelse av tilstøtende områder**

Planområdet ligger i et boligområde mellom og i kort avstand fra Innstyr tettsted og boligområdet på Asphaugen.

### **c) Virkninger utenfor planområdet**

Det vises til pkt. 6 nedenfor.

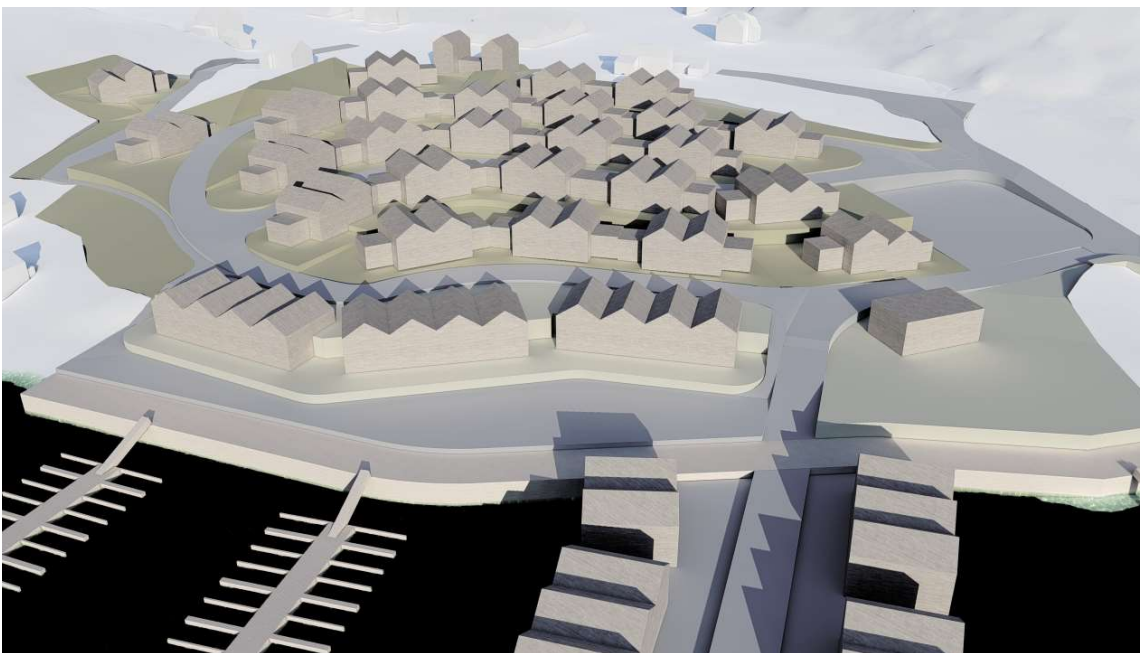
## **5. Planidé / innhold i planforslaget** (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav c, d og e)

Planavgrensningen er sammenfallende med gjeldende plans avgrensning mot nord, øst og sør. I tillegg er strandsonen sørover (i Asphaugen) samt sjøarealet i vest, tatt med. Felter som i gjeldende reguleringsplan er benevnt B2, B3, B5 og B6, N1 og N2 (naustområde), AV (vann- og avløpsanlegg/reanseanlegg), LEK, E (energianlegg) sør for B4, naustområdet sør for AV, vil bli videreført slik det fremgår av gjeldende reguleringsplan.

### **a) Planlagt bebyggelse og anlegg** (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav c)

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 andre brukere av småbåthavna.





Figur 2: Illustrasjoner og skisser som viser utbyggingsmulighet. Sett fra vest (begge figurene). Utarbeidet av Norconsult.

**b) Utbyggingsvolum og byggehøyder** (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav d)

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.

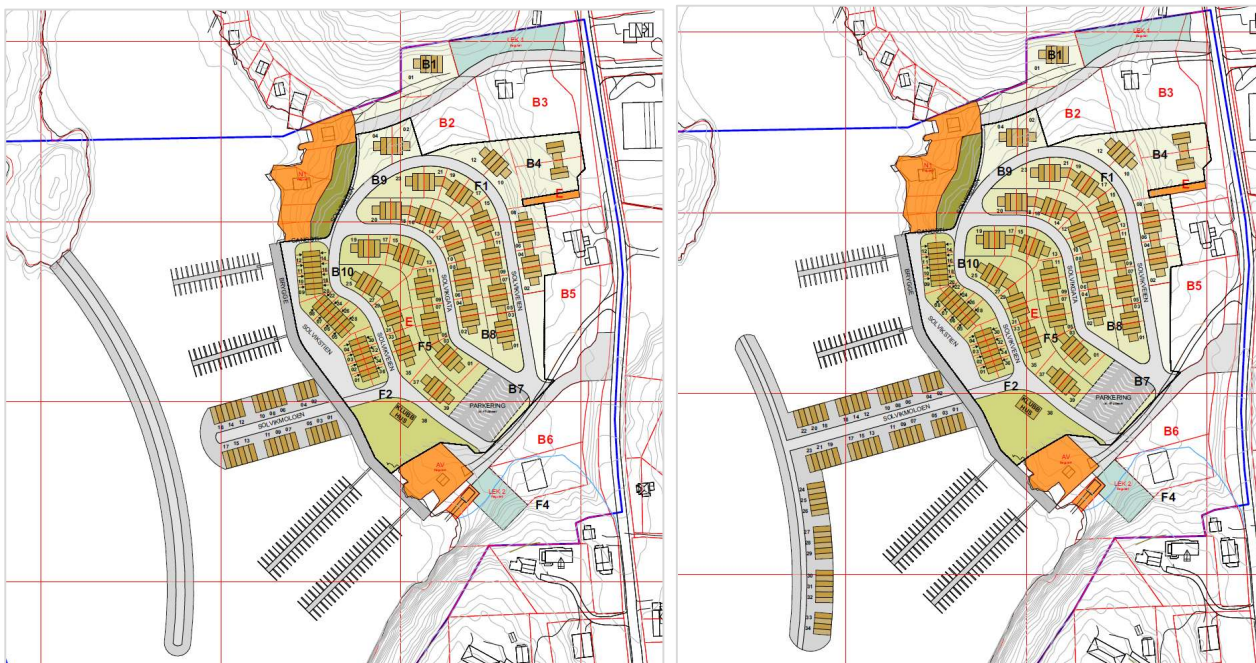
**c) Funksjonell og miljømessig kvalitet** (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav e)

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. Vedlagte situasjonsplaner viser alternative, sannsynlige plasseringer av moloen. 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. terrengutforming vil bli brukt lokalt til oppføring av molo/utfylling i sjø. Noe som anses som bærekraftig og positivt med tanke på miljø.





Figur 3: Alternative plasseringer av moloen. Utarbeidet av Norconsult.

## 6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav f)

### Arealformål, utnyttingsgrad og byggehøyder

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for boliger, men dette foreslås endret ved at det åpnes for bygging av både boliger og fritidsboliger. Videre foreslås det også åpnet for utleie av fritidsboligene.

Bygging av småbåthavn betinger finansiering fra salg av boliger og fritidsboliger samt utleie av fritidsboliger, i tillegg til inntekter fra salg/utleie av båtplasser. Det antas at primærmarkedet for fritidsboliger vil være i Bodø og øvrige kommuner i Salten. En ser det gunstig å legge til rette for etablering av nye boliger for fastboende, ettersom dette er sentrumsnært og vil dempe noe på inntrykk av at området er folketomt i lavsesong for fritidsboliger. Ved å blande formål, boliger/fritidsboliger, oppnår en fleksibilitet i utbygningsfremdrift. Dertil antas at en oppnår bedre integrering mellom fastboende og feriefolk.

Detaljreguleringsplanforslaget legger også til rette for økt utnyttingsgrad og byggehøyder.

Økningen i utnyttingsgrad, i seg selv, vurderes ikke å få negative virkninger utenfor planområdet. Fortettingen vurderes heller å være en effektiv måte å utnytte tomta på. Det vil bli lagt vekt på at fortetting blir gjort med kvalitet.

Økningen i byggehøyder vurderes heller ikke å få negative virkninger utenfor planområdet med tanke på solforhold til nærliggende bebyggelse. Ettersom Solvikhaugen foreslås tatt ned og benyttet til molobygging, vil utsiktsforhold øst for planområdet forbedres.

### Trafikkforhold

Planlagt utbygging innebærer økt trafikk. Utforming av krysset og hovedatkomst til planområdet vil derfor bli sett nærmere på og sjekket opp mot gjeldende regelverk. Evt. behov for trafikale tiltak vil også bli avklart.

Det er utarbeidet foreløpige illustrasjoner og skisser som viser forslag til tomtedeling, bebyggelsesform og internveier. Det foreslås imidlertid ikke binde dette på plankartet da en ønsker å ivareta behov for fleksibilitet i planen.

#### Landskap og stedets karakter

Fjerning av Solvikhaugen og etablering av konsentrert småhusbebyggelse vil endre området karakter.

Den planlagte nye bebyggelsen i Solvika ligger såpass nært kommunesentret at en regner med at Solvika på sikt vil bli betraktet som en del av Innedyr. Økt størrelse av kommunesentret antas å medføre økt attraktivitet i kommunen, ut over det som etablering av fritidsboliger i seg selv vil medføre.

Ved å ta ned eksisterende haug, åpner man landskapet innover dalen.

### **7. Planprosess, samarbeid og medvirkning** (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav h, j og k)

Den parten som vil bli direkte berørt av planlagt utbygging vil være grunneier, som er forslagstiller selv.

Det vil bli lagt til rette for medvirkning iht. kravet i plan- og bygningsloven. Dette innebærer underretning av berørte offentlige samt naboer og evt. interesseorganisasjoner/foreninger i samråd med planmyndighet.

Da planforslaget ikke er vurdert å berøre tilstøtende naboer særskilt, er det i utgangspunktet ikke lagt opp til åpent møte/infomøte.

### **8. Samfunnssikkerhet og ROS** (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav i)

ROS-sjekklisten vil bli gjennomgått og vurdert/kommentert, og vil være en del av planbeskrivelsen.

### **9. Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger** (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav l)

Planarbeidet er vurdert ift. §6 (herunder vedlegg I) og §8 (herunder vedlegg II) i forskrift om konsekvensutredninger, og vurderes å falle inn under §6, pkt. b, herunder vedlegg I pkt. 25 (Nye fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan), samt inn under §8 pkt. a, herunder vedlegg II pkt. 12 b (Lystbåthavner).

Da tiltaket faller inn under § 6 vil det bli utarbeidet et forslag til planprogram som skal følge varsel om planoppstart.

Det er videre gjort en innledende vurdering av hvilke temaer (jf. § 21 i forskrift om konsekvensutredninger) som er mest berørte og hvilke av disse som foreslås konsekvensutredet.

- **Friluftsliv**

Det er nordvest for planområdet registrert et viktig friluftsområde, Skeineset, som er et statlig sikret friluftsområde. Skeineset er et nærturområde med bl.a. badeplass.

Dersom en velger plassering av molo, slik som vist i figur 3 (figur til høyre) vil den delen av friluftsområdet som blir berørt ligge i et område som er regulert til naust og hvor det allerede er etablert naust i dag.

Dersom en går for et alternativ som ligner på det som er illustrert i figur 3 (figur til venstre) vil etablering av molo kunne bidra til at friluftsområdet blir mer brukt. Etablering av molo vurderes ikke å være i konflikt med friluftstinteresser.

Temaet foreslås derfor ikke utredet, men gjort rede for i planbeskrivelsen.



Figur 4: Viktig friluftsområde (rødt område). Planområdets beliggenhet vist med blå ellipse. Kartgrunnlag: Nordlandsatlas, bearbeidet av Norconsult.

- **Kulturminner**



Det er registrert et kulturminne øst i planområdet. I beskrivelsen av dette kulturminne fremgår det derimot at det er feilregistrert, dvs. det verken er fredet eller vernet. En vil imidlertid forholde seg til evt. krav som måtte komme fra kulturmyndigheter ifm. planprosessen.

Temaet foreslås ikke utredet, men gjort rede for i planbeskrivelsen.

Figur 5: Registrert kulturminne (merket med R). Planområdets beliggenhet vist med blå sirkel. Kartgrunnlag: Nordlandsatlas. Bearbeidet av Norconsult.

- **Naturressurs**

Det er registrert arter av forvaltningsinteresser i planområdet. Disse er markert med små sirkler i figur 6.

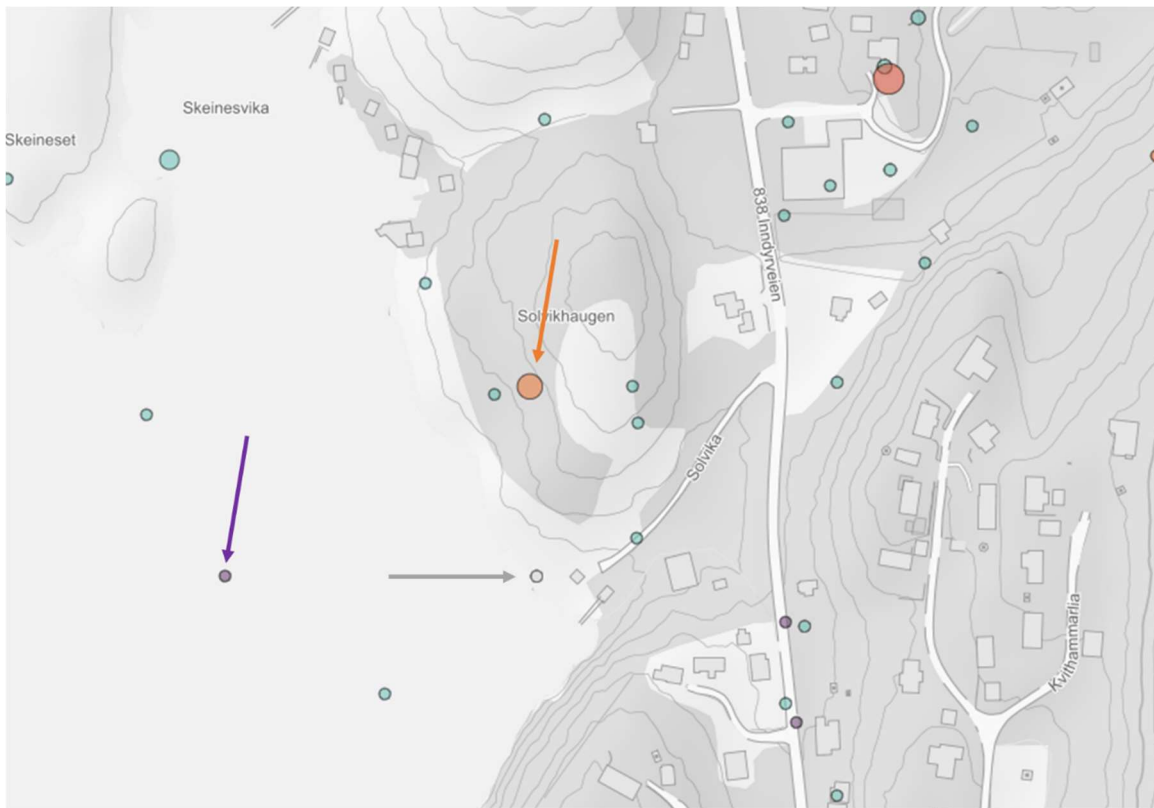
Grønne sirkler markerer registrerte funn av arter som er livskraftige. Oransje sirkel vist med oransje pil markerer registrerte funn av livskraftige arter og en art som regnes som nær truet (hvitkurle som er en karplante). Sirkelen gjengir ikke nøyaktig plassering av funnene.

Når det gjelder funn av hvitkurle fremgår det av registreringen at det ikke er kvalitetssikret eller validert. For øvrig vurderes hvitkurle ikke å være sjeldent i området.

Videre er det registrert en fremmed art (ugrasmjølke som er en karplante) vist med lilla sirkel (jf. lilla pil) vest i planområdet. Arten er vurdert å ha stort invasjonspotensiale og middels økologisk effekt. Sirkelen gjengir ikke nøyaktig plassering av funnet.

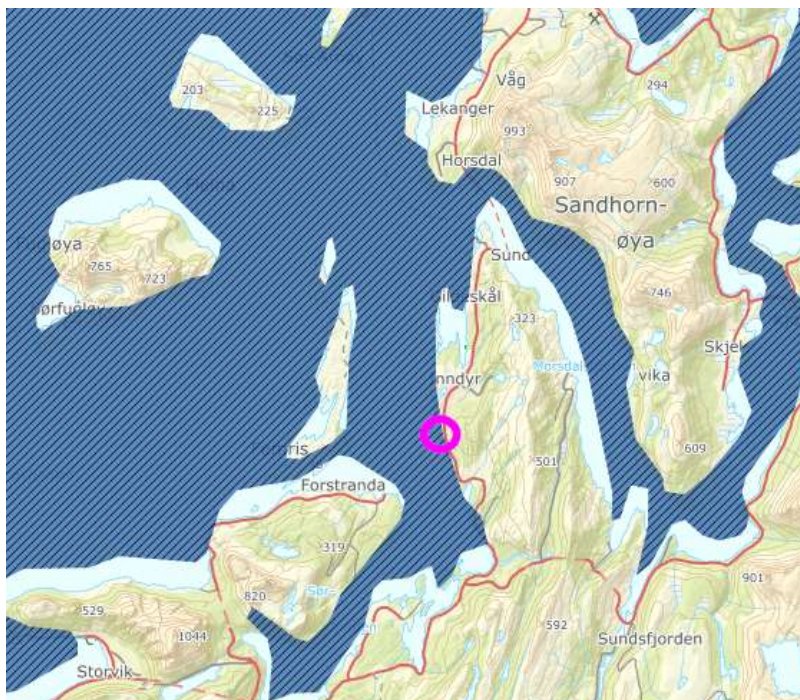
Videre er det registrert øyentrøstslekta, som er en karplante, sørøst i planområdet (jf. grå sirkel og pil). Arten er vanlig.

Med bakgrunn i vurdering ovenfor foreslås temaet ikke utredet, men gjort rede for i planbeskrivelsen.



Figur 6: Registrerte arter. Kartgrunnlag: Artskart. Bearbeidet av Norconsult.





Figur 7: Fiskearter. Mørk blå: beiteområde. Svart skravur: oppvekstområde. Lys blå: utbredelsesområde. Planområdets beliggenhet er vist med rosa sirkel. Kartgrunnlag: miljøstatus. Bearbeidet av Norconsult.

Videre er det registrert at følgende fiskearter har utbredelsesområde i sjøområder utenfor (bl.a. i Sør fjorden): brosme, kolmlue, kysttorsk, lange, øyepål, vanlig uer, tobis og makrell. Norsk vårgytende sild har beiteområde samme sted. Nordøstarktisk sei har også beite- og oppvekstområde i sjøområder utenfor.

Planlagt tiltak vurderes å være svært begrenset. Temaet foreslås derfor ikke utredet, men gjort rede for i planbeskrivelsen.

- **Landskap**

Som det fremgår av vurdering ovenfor vil fjerning av Solvikhaugen og etablering av konsentrert småhusbebyggelse endre området karakter. Dette temaet vil derfor kunne være aktuelt å utrede.

Med vennlig hilsen  
**Norconsult AS**

*Soia Rahasindrainy*  
Soia Rahasindrainy