



| | |
|----------------|----------------------|
| Arkivsaknr: | 2022/1247 |
| Arkivkode: | 202103 |
| Saksbehandler: | Hedvig Pedersen Holm |

Saksgang

Eldrerådet

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

12.09.2022

15.09.2022

Reguleringsplan for Solvikhaugen, planID 202103. 1. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Reguleringsplanforslag for Solvikhaugen sendes på høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Behandling i Eldrerådet - 12.09.2022:

Kjell Ronald Norum Eldrerådet går inn for Kommunedirektørens konklusjon.

Forslag fra Norum ble enstemmig vedtatt.

Eldrerådets uttalelse:

Eldrerådet går inn for Kommunedirektørens konklusjon.

Behandling i Plan og eiendomsutvalget - 15.09.2022:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Plan og eiendomsutvalget vedtak:

Reguleringsplanforslag for Solvikhaugen sendes på høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Vedlegg

- 1 Plankart Solvikhaugen
- 2 Planbestemmelser Solvikhaugen
- 3 Planbeskrivelse Solvikhaugen
- 4 Nordland Fylkes Fiskerlag
- 5 Norges arktiske universitetsmuseum
- 6 Salten Naturlag
- 7 Åse og Jan Breivik
- 8 Svar på mottatt varsel om oppstart av detaljregule
- 9 NVE`s innspill - Varsel om oppstart - Reguleringsp
- 10 Solvikhaugen i Gildeskål kommune
- 11 Innspill - varsel om reguleringsplan Solvikhaugen
- 12 Innspill Solvikhaugen
- 13 Innspill ved oppstart - Detaljreguleringsplan for
- 14 KU naturmangfold.pdf
- 15 KU landskap.pdf
- 16 KU vannmiljø.pdf
- 17 Solvikhaugen Illustrasjoner.pdf
- 18 Solvikhaugen Situasjonssnitt A, B og C.pdf
- 19 Solvikhaugen Situasjonsplan.pdf
- 20 Gateperspektiv før etter 02.pdf
- 21 Gateperspektiv før etter 03.pdf
- 22 Gateperspektiv før etter 01.pdf

Bakgrunn for saken:

Gildeskål kommune har mottatt planleveranse for reguleringsplan for Solvikhaugen. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for kombinert formål bolig, fritidsbolig og utleie av fritidsboliger (turistformål), med tilhørende lekeareal og teknisk infrastruktur

(herunder kommunalteknisk og energianlegg) samt naust, klubbhus, småbåthavn med flytebrygge og molo.

Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning, og temaene: Naturmangfold, landskap og vannmiljø er utredet. I forbindelse med konsekvensutredningsarbeidet er det foreslått avbøtende tiltak. Disse er innarbeidet i planbestemmelsene og -kartet. Ved iverksetting av avbøtende tiltak vurderer forslagstiller at planlagt tiltak ikke vil ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Planlagt utbygging vil, etter forslagstillers vurdering, bidra til økt aktivitet og vil være et positivt løft for området.

Planlagt utbygging vurderes for øvrig å være et positivt bidrag for utviklingen av Inndyr som et mer kompakt tettsted.

Forslag til reguleringsplan er en revisjon av eksisterende reguleringsplan «Solvikhaugen II», planID 201506.

Planleveransen består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. Planbeskrivelsen inneholder også en risiko- og sårbarhetsanalyse. Rapportene fra konsekvensutredningene (KU) er også lagt ved saken.

Historikk:

- Eksisterende reguleringsplan «Solvikhaugen II» ble vedtatt 27.06.2017. Formålene i planen er boligformål og friområde.
- Solvikhaugen AS v/ Tord Kolstad kjøpte eiendommen 02.09.20. I kjøpekontrakten er det kriterier vedrørende salg og gjennomføringsplan:
 - Det skal legges frem en gjennomføringsplan som synliggjorde oppstart innen første år etter signering.
 - Dersom prosjektet ikke er startet opp innen første år etter signering kan Gildeskål kommune kjøpe tilbake eiendommen for salgssum.
 - Følgende fremdrift er avtalt: Etter signering skal minimum 3 tomter være byggeklare innen 18 måneder og de 3 neste innen 18 måneder etter dette. De to siste tomter 18 måneder etter det. Med byggeklare tomter menes klargjorte tomter for bygging med tilhørende infrastruktur ihht gjeldende reguleringsplan.
- Den 26.05.21 ble foreløpige skisser for utbygging av Solvikhaugen presentert for planutvalget. Skissene ble godt mottatt – og er lagt til grunn for arbeidet med revidert plan for Solvikhaugen.
- Oppstartsmøte mellom tiltakshaver og kommunen den 25.06.21. Fra møtoreferat fremkommer følgende:
 - *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.*
- Planen utløser krav om konsekvensutredning jf. *Forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg II*. Følgende tema skal utredes:
 - Landskap, estetikk og byggeskikk
 - Natur- og ressursgrunnlag, naturmangfoldloven
 - Vannmiljø jf. Vannforskriften
- Varsel om oppstart av planarbeid (13.07.21 – 27.08.21). Det fremkom her at formålet med planen er en kombinasjon av bolig og fritidsbebyggelse med mulighet for utleie, samt molo og småbåthavn.

- Planleveranse 18.05.22. Kommunen har hatt dialog med tiltakshaver om følgende:
 - Hvordan sikre oss at det i området også legges til rette for attraktive boligtomter og at det ikke kun blir et område for fritidsbebyggelse
 - Område for lek og opphold i nærheten av bebyggelsen
- Fra tiltakshaver sin side er det presisert et behov for stor grad av fleksibilitet for å komme i gang med utbyggingen.

Forholdet til overordnet plan:

Ett av fokusområdene i kommuneplanens samfunnsdel er robuste tettsteder; kommunen skal satse på samfunnsutvikling og tettstedsnær boligutvikling. Etablere flere attraktive boligtomter som gjør det mulig å realisere bygging av eget hjem er en av strategiene.

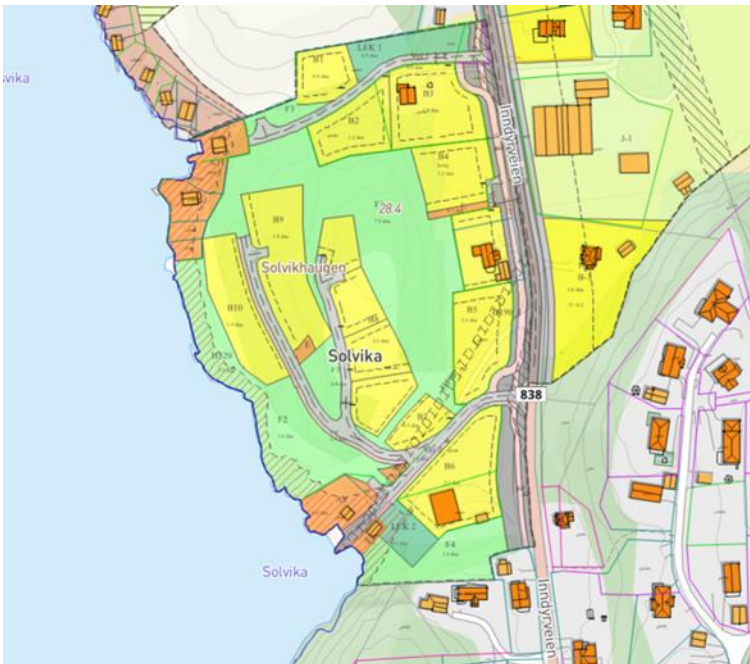
Også i arealstrategien fremgår det at Gildeskål skal ha levedyktige tettsteder som gir grunnlag for trivsel hos innbyggerne, befolkningsvekst og næringsaktivitet. Tettsteder og boligområder skal utformes på en måte som skal fremme aktivitet, er trygge og arealeffektive.

I planforslaget legges det til rette for arealeffektive boliger i kombinasjon med fritidsbebyggelse, molo og småbåthavn på en attraktiv tomt, noe som kan bidra til aktivitet og trivsel hos innbyggerne. Planen kan derfor sies å være i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

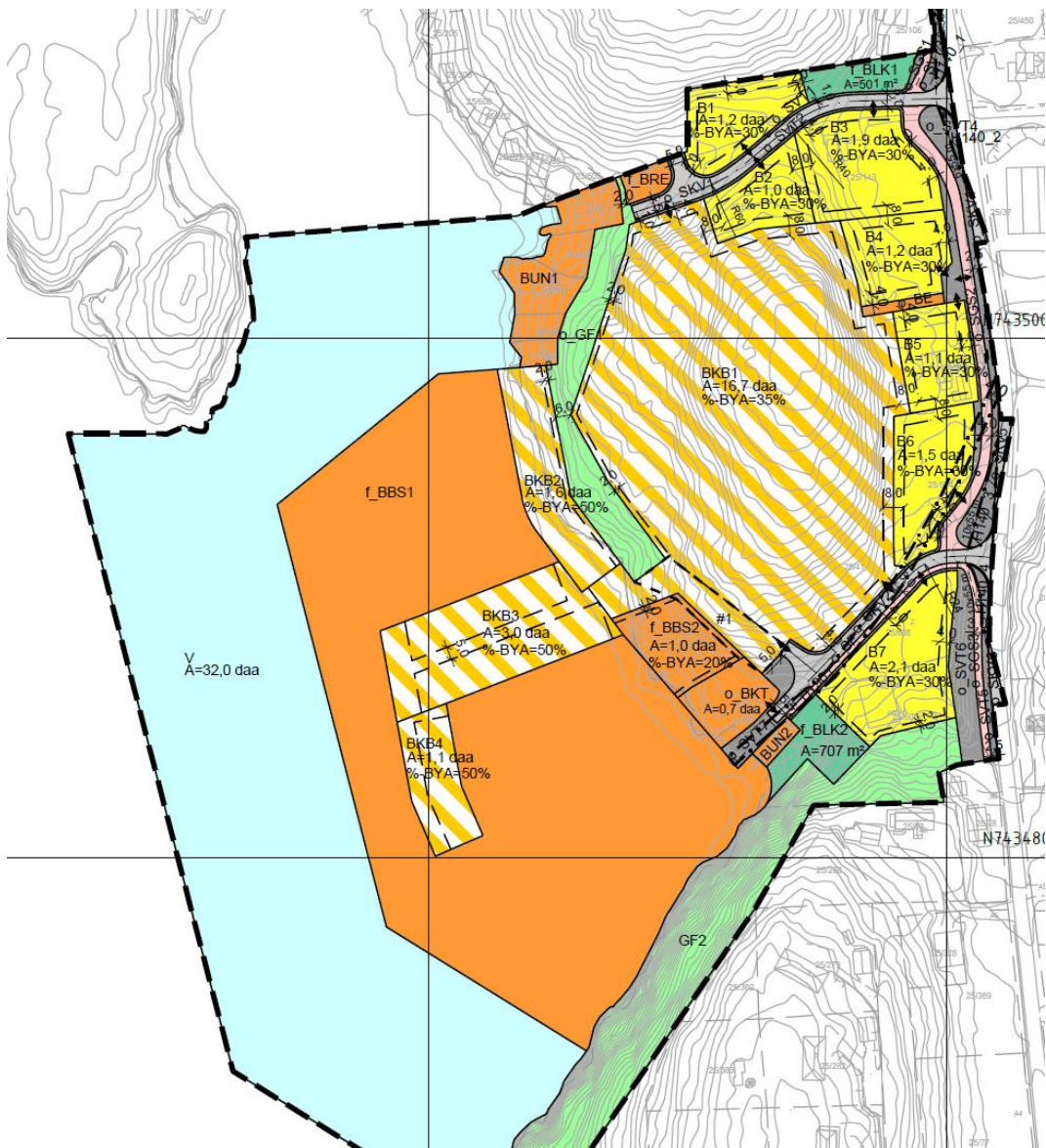
Endringer i forhold til eksisterende plan:

I gjeldende reguleringsplan for Solvikhaugen II er hovedformålet med planen boliger og friområder.

I forslag til revidert plan er formålet boliger, fritidsbebyggelse med mulighet for utleie og en kombinasjon av disse formålene. I tillegg legges det til rette for molo og småbåthavn.



Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan



Forslag til ny reguleringsplan (utsnitt)

Forklaring til plankartet:

- B er boligformål
- BKB1 er kombinert boligformål, fritidsbebyggelse og turistformål (utleie av fritidsbebyggelse)
- BKB2, 3 og 4 er fritidsbebyggelse og turistformål (mulighet for utleie). BKB 3 og 4 skal bygges på eller i tilknytning til molo.
- BBS1 og 2 er småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone

I bestemmelsene til planen fremgår det at det ikke tillates stengsler som fører til privatisering av strandsonen, herunder kaia/brygga (i BKB2) eller områder regulert til friområde.

Moloens gangareal skal være allment tilgjengelig og sjøområdet skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

Det skal legges til rette for gjesteplasser for allmennheten i tilknytning til småbåtanlegget. Plassene skal være godt merket. Båttutsett og -opptrekk skal være åpen for allmenn bruk.

Innspill til planen:

Det er kommet 9 innspill i forbindelse med varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert og vurdert/kommentert av tiltakshaver i planbeskrivelsen. Innspillene ligger også i sin helhet ved saken.

Sentrale tema i flere av innspillene er planforslagets konsekvenser for strandsonen, ferdsel, naturmangfold og landskap. I tillegg er det bekymringer for at utbyggingen vil føre til forurensning som følge av økt utslipp av kloakk samt forurensning som følge av utfylling i sjø.

Nedenfor er en oppsummering av innholdet i innspillene.

Strandsone, ferdsel, naturmangfold og landskap:

Kalkrik berggrunn i området gir opphav til stort biologisk mangfold, blant annet den trua orkidéen flueblom. Det påpekes i flere innspill at det er et stort mangfold av plante- og fugleliv langs fjæra i området, bl.a. hekking av teist og tjeld, samt at oter bruker området flittig. Området brukes i friluftslivssammenheng og en frykter at nedbygging av strandsonen vil få negative konsekvenser for naturmangfold og for allmennhetens tilgang til- og ferdsel i området. Det blir stadig mindre strandlinje tilgjengelig.

Det er også uttrykt bekymring for planens virkning på omkringliggende område og landskap. Med planlagt bebyggelse, utnyttelsesgrad og høyder vil bebyggelsen endre terrenget vesentlig og bryte dramatisk med omgivelsene.

Statsforvalteren i Nordland skriver i sitt innspill at bygging i strandsonen bare bør tillates på arealer som ikke har verdi for andre formål; som landskap, landbruk, friluftsliv, biologisk mangfold og kulturmiljø. Der det tillates videre bygging på arealer som allerede er delvis utbygd, bør allmenne turveier og friarealer langs strandlinjen innpasses. Både virkningene for landskapet og grønnstrukturen vil i vesentlig grad forringes av den planlagte endringen. Etablering av havn og molo bør kunne skje uten tilrettelegging av rorbulignende fritidsbolig eller utleieenheter.

Planprosessen må vise hvilke arealer som er tilgjengelige for barn og unges lek og opphold, herunder trafikk sikre adkomstløsninger til de aktuelle områdene. Det må også vurderes behov for mer lokale uteoppholdsarealer innenfor ulike deler av planområdet, herunder opparbeiding av disse. (også påpekt av kommunen).

Utslipp og forurensning:

Fra flere hold uttrykkes det bekymring for om det blir økt forurensning/utslipp av kloakk som følge av utbyggingen.

Fra Statsforvalteren påpekes det at det i forbindelse med søknad om utfylling må utarbeides plan med beskrivelse av avbøtende tiltak med sikte på å unngå spredning av bl.a. sedimenter, mineralske partikler og eventuell sprengingsplast i utfyllingsmassene. Det må videre utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse.

Konsekvensutredning (KU)

Det er gjort en konsekvensutredning av følgende temaer: Naturmangfold, landskap samt vannmiljø. Metodikk er beskrevet i KU (se planbeskrivelsen). I arbeidet KU er det innhentet kunnskap om planområdet og tilstøtende områder fra Naturbase, Artsdatabanken, Artsobservasjoner, Salten Naturlag og andre åpne kilder. Videre er det gjort befaringsplan for planområdet den 9. september 2021. De to verneområdene på Inndyr og Skeineset er brukt som referansealternativer.

Naturmangfold

I utredningsområdet er det funnet i hovedsak tre naturtyper.

- Kalkrike strandberg
- Lauvskog på kalkrik grunn
- Åpne kalkberg i skogområder

Kalkrik berggrunn i området gir grunnlag for et stort biologisk mangfold. Blant annet finnes den truede orkidéen flueblom og hvitkurle i området.

Oter er vanlig i Saltenområdet, og det er registrert en yngleplass utenfor planområdet. Den vil ikke bli direkte berørt av utbyggingen. Teist ble jf. KU ikke registrert under befaring, og det er mindre sannsynlig at den hekker i området.

I utgangspunktet er dette et areal med høyt biologisk mangfold og derved høy verdi. Dette gjelder spesielt strandbergene ned mot sjøen. Skogsområdet er i en gjengroingsfase. Dette trekker noe ned. Området som helhet vurderes å ha stor verdi.

En gjennomføring av tiltaket innebærer at Solvikhaugen og fjæresonen ut mot sjøen vil bli sterkt endret. De skisserte utbyggingene viser en situasjon der bare mindre flekker av naturtypene beskrevet i kapittel 3 kan fortsatt eksistere.

Mer enn 50% av alt areal vil bli berørt eller nedbygget. Dette innebærer at området vil bli sterkt forringet etter den metoden som er vist i kap 2.

Det pågår en gjengroing i området. Det må forventes at naturtypene i området over tid vil mindre artsrike der krevende arter som kvitkurle og flueblom kan utgå over tid. Dette innebærer også at området taper deler av sin økologiske kvalitet.

Det er spesielt den grunnlendte kalkrike vegetasjonen på den øvre del av strandbergene som har et høyt biologisk mangfold. Ved en utbygging i denne sonen, bør man velge løsninger der deler av denne naturtypen kan ivaretas. Tiltak vil her være;

3. unngå nedbygging av deler av dette arealet

4. skjøtsel av gjenværende vegetasjon gjennom fjerning av buskvegetasjon

Gjengroing er også et pågående problem i deler av verneområdene nord for Inndyr. Et mulig tiltak kan være at tiltakshaver for prosjektet på Solvikhaugen bidrar til skjøtsel av verneområdene i forhold til gjengroing i verneområdene.

Etter metoden for konsekvensutredninger, vil konsekvensen uten avbøtende tiltak være middels – stor negativ konsekvens for naturmangfold i utredningsområdet.

Det vurderes at konsekvens av dette tiltaket – med avbøtende tiltak – vil være lite / middels negativt (-/--).

Berggrunnen i Inndyr-området innebærer at man uansett utbygging vil berøre lokaliteter med høyt biologisk mangfold.

Omfanget av en utbygging av tiltaket på Solvikhaugen kan forsvares ut fra at naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt i verneområdene nord for Inndyr.

Landskap

Norconsult baserer sin vurdering av områdets betydning for fagtemaet landskap på innhenting av grunnlagsmateriale, samt en befaring gjort i området, 09.09.2021. I tillegg er det benyttet illustrasjoner fra arkitekt for å visualisere tiltaket.

Inndyr faller inn under følgende kartlagte landskapstype i NiN: LA-TI-K-S-11: Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse. Tiltaksområdet beskrives i landskapskartleggingen, landskapstyper i Nordland, med en sjeldenhet- og representativitet som «4 - God og typisk utforming av landskapstypen, sjelden i regional sammenheng».

Tiltaksområdet: Mindre åsrygg med skogsvegetasjon, skrående ned mot havnivå. Strandberg i overgang mellom åsrygg og sjø. Kulturpåvirket område med enkelte naust og brygger i strandsonen, adkomstvei og noe teknisk infrastruktur. Lokalt verdifullt rekreasjonsområdet med utsyn til omkringliggende landskap.

Fjerning av åsryggen, samt fragmentering og forringelse av enkelte landskapskomponenter vil medføre endringer på landskapskarakteren i delområdet. Området vil få mer bebyggelse og infrastruktur enn området har i dag. Området forventes å få økt rekreasjonsbruk med tanke på ny felles småbåthavn og bebyggelse.

Tiltaket vil ha visuelle virkninger som påvirker opplevelsen av delområdet.

Utredningen har gitt delområdet en verdivurdering «Middels verdi» og en påvirkningsgrad «Noe forringet» som vil innebære en samlet konsekvens «Noe miljøskade for området» av det planlagte tiltaket.

Skadereduserende tiltak er terrengutforming (unngå store skjæringer og fyllinger), varierende byggehøyder og bevaring av landskapskomponenter. Eventuelle skjæringer og fyllinger bør minimeres, og beplantes eller revegeteres.

Strandsonen er viktig både for rekreasjon, naturmangfold og opplevelsen av landskapet. Minimering av inngrep i denne sonen vil være positivt for fagtema landskap. Samt for å unngå at området oppleves som privatisert. Bebyggelse på påler, slik som visualisert i illustrasjonene, vil bidra til å bevare landskapskomponenter og vil dermed være positivt for fagtema landskap.

Havnivåstigning vil kunne påvirke fagtema landskap i det landskapet nærmest sjøen endres.

Området er ikke skredutsatt, men deler av Asphaugen er markert med aktsomhetsområde for snøskred/steinsprang.

Fra NGU's løsmassekart er det beskrevet at området stort sett mangler løsmasser, mer enn 50 % av arealet er fjell i dagen. Planområdet befinner seg innenfor marin grense.

Planområdet berøres ikke av aktsomhetsområder for flom.

Sett opp mot områdets kartlagte landskapstype vil en utbygging trolig ikke endre verdisettingen i landskapskartleggingen. Et kjennetegn ved landskapstypen er omfattende bebyggelse og infrastruktur.

Vannmiljø

Vurderinger av konsekvenser for temaet vannmiljø er basert på erfaring fra lignende prosjekter, samt innhentet informasjon fra offentlige databaser. Området har ikke vært befart, og det har ikke vært gjennomført prøvetaking og analyser i forbindelse med utredningen.

Planområdet ligger i vannforekomsten «Sørfjorden-ytre». Vannforekomsten har god økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Vannforekomsten er vurdert å ikke være i risiko for å ikke oppnå miljømålene (god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand i perioden 2022-2027).

Tiltaket som innebærer etablering av en småbåthavn og utfylling i sjø i Solvika medfører et permanent arealbeslag av sjøbunnen i området. Økt aktivitet av småbåter vil kunne medføre mer utslipp og kan medføre jevnlig partikkelspredning og potensiell spredning av miljøgifter til nærliggende områder. Disse påvirkningene kan forringe tilstanden til ev. makroalger, ålegress og bløtbunnsfauna i området, samt øke utslipp av prioriterte miljøgifter til området.

Det betyr at innenfor tiltaksområde er det risiko for at vannmiljø forringes til lavere enn god tilstand og dermed er det konkludert at tiltaket vil ha en høy negativ konsekvensgrad ved Solvika. Tiltaket vurderes imidlertid å ha liten negativ konsekvens for vannforekomsten i Sørfjorden-ytre.

Det vil gjennomføres avbøtende tiltak i anleggsfasen for å redusere partikkelspredning og for å hindre at plastavfall sprer seg.

Ved iverksetting av avbøtende tiltak vurderes planlagt tiltak ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Vurdering:

Det har over år vært etterspurt flere byggeklare og attraktive boligtomter i kommunesenteret. Det er ikke mange områder igjen som har nærhet både til sjøen og til sentrum. I nord ligger verneområder og sør for sentrum kan det ikke etableres flere boligfelt før gang-/sykkelvei er etablert. Reguleringsplanarbeid for dette er nå igangsatt.

Solvikhaugen ble første gang regulert for boligbygging i 2012. Det er nå gått 10 år uten at bygging har blitt realisert, noe som delvis skyldes arealets beskaffenhet og store kostnader med opparbeiding av infrastruktur. Forslagsstiller er klar på at det må godtas en større utbygging enn dagens plan legger opp til for å få lønnsomhet i prosjektet.

Forslagsstiller er også klar på behovet for stor fleksibilitet i området BKB1 da det er vanskelig å vite hvordan interessen for å bygge vil være.

I planen som nå foreligger er det lagt opp til en tett og fleksibel utbygging, med kombinert bolig- og fritidsformål i det sentrale området i planen (BKB1). I tillegg er det rent boligformål i nord (langs fylkesvegen) og rent fritidsformål (med mulighet for utleie) langs sjøen og på planlagt molo.

Kommunen har vært positiv til molo og småbåthavn for å kunne tilby båt plass for de som etablerer seg her. En konsekvens av dette er en tettere utbygging med bebyggelse også i strandsonen.

Kommunedirektøren er noe i tvil om et konsept som dette vil treffe målgruppen kommunen er ute etter; unge folk som ønsker å bosette seg i kommunen. På en annen side kan en såpass stor satsing nært Inndyr sentrum få positive ringvirkninger som følge av flere folk og mer aktivitet samt etterspørsel etter varer, tjenester og tilbud.

Det er ulike preferanser for hvordan en kan tenke seg å bo. Det er derfor vanskelig å vite på forhånd hvordan et konsept som dette vil slå an på Inndyr. Gode utsikts- og solforhold kan kompensere for små tomter.

Nedgang i befolkningen er en stor utfordring i Gildeskål kommune, og på Inndyr er det mangel på møteplasser for befolkningen, blant annet mangler kommunesenteret en spiseplass etter at Heimsjyen ble lagt ned. En utbygging på Solvikhaugen kan være en faktor som bidrar til at det igjen blir «liv laga» for ny næringsvirksomhet på Inndyr.

Strandsonen og allmenn ferdsel:

Det er en utfordring at strandsonen bygges ned, både i forhold til naturmangfold og i forhold til allmenn ferdsel og opphold.

Det er av hensyn til naturmangfold og allmenn ferdsel regulert inn et friområde mellom BKB1 og BKB2 og i bestemmelsene til planen fremgår det at det ikke tillates stengsler som fører til privatisering av strandsonen, herunder kaia/brygga (i BKB2) eller områder regulert til friområde.

Moloens gangareal skal være allment tilgjengelig og sjøområdet skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Det skal legges til rette for gjesteplasser for allmennheten i tilknytning til småbåtanlegget. Plassene skal være godt merket. Båttutsett og -opptrekk skal være åpen for allmenn bruk.

Tilgang til sjøen er ivarettatt i planen, selv om bebyggelsen kan virke privatiserende og føre til at folk dermed avstår fra å ferdes her.

Her må fordelene likevel veies opp mot ulempene. Det er ønskelig fra kommunen sin side å kunne tilby folk som ønsker å bo i kommunen bolig, og planforslaget som nå foreligger innebærer et helhetlig konsept som kan realiseres i nær fremtid. Det er friluftsområder i nær tilknytning til Solvikhaugen (Skeinesvika), og det vil jf. bestemmelsene til planen være mulig å ferdes langs sjøen også etter utbyggingen.

Naturmangfold og landskap:

Det vises til konsekvensutredningen. Datatilfanget vurderes å være tilfredsstillende iht. Lov om Naturmangfold § 8. Det må likevel bemerkes at befaring burde vært foretatt tidligere på året.

Planlagt utbygging innebærer at mer enn 50 % av alt areal vil bli berørt eller nedbygget. Det innebærer at det meste av naturverdier vil bli sterkt forringet eller forsvinne helt. Også dagens landskap vil endres i stor grad i og med at haugen skal tas ned og masser nyttes til utfylling i sjø/molo.

Når det er sagt er området regulert for utbygging også i dag, og en utbygging etter dagens plan vil også medføre tap av naturmangfold og endring av landskapet.

Kommunedirektøren viser til at de mest verdifulle naturområdene på Inndyr er vernet, og at det i denne saken ikke er mulig å ivareta alle miljøverdiene dersom området skal være lønnsomt å bygge ut. Her må kommunen gjøre et valg.

Vannmiljø

I KU er det konkludert med at innenfor tiltaksområde er det risiko for at vannmiljø forringes til lavere enn god tilstand og dermed er det konkludert at tiltaket vil ha en høy negativ konsekvensgrad ved Solvika.

Jf vannforskriften er miljømålet for overflatevann at tilstanden skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand.

Forskriften § 12 åpner for at ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst kan gjennomføres selv om dette medfører at miljømålene i § 4-§ 7 ikke nås eller at tilstanden forringes, dersom dette skyldes ny bærekraftig aktivitet som medfører forringelse i

miljøtilstanden i en vannforekomst fra svært god tilstand til god tilstand. I tillegg må følgende vilkår være oppfylt:

- a. alle praktisk gjennomførbare tiltak settes inn for å begrense negativ utvikling i vannforekomstens tilstand,
- b. samfunnsnyttene av de nye inngrepene eller aktivitetene skal være større enn tapet av miljøkvalitet, og
- c. hensikten med de nye inngrepene eller aktivitetene kan på grunn av manglende teknisk gjennomførbarhet eller uforholdsmessig store kostnader, ikke med rimelighet oppnås med andre midler som miljømessig er vesentlig bedre.

Jf KU er det vurdert at vannforekomsten Sørfjorden-Ytre ikke vil være i risiko for å ikke oppnå miljømålene, selv om Solvika isolert sett forringes ved de planlagte tiltakene.

Også her må verdien av et nytt attraktivt bolig- og fritidsområde, med tilhørende småbåthavn, veies opp mot hensynet til vannmiljøet i Solvika. Ved å gjennomføre avbøtende tiltak i anleggsfasen og unngå økt forurensning fra utslipp anser kommunedirektøren at planlagte utbygging i sjø er akseptabel sett opp mot samfunnsnyttene av tiltaket.

Teknisk infrastruktur og utslipp:

Det er tatt inn i bestemmelsene at det skal foreligge dokumentasjon på at tiltak i sjø ikke forverrer eksisterende situasjon, når det gjelder forurensning grunnet utslipp av kloakk. Det vil i denne sammenheng redegjøres for om det er behov for avbøtende tiltak. Eksempelvis å forlenge avløpsledningen.

Når det gjelder utslipp og fare for forurensning så gjelder forurensningsloven og -forskriften for ethvert nytt tiltak. Dette betyr at nye tiltak ikke kan medføre forurensning. Før det tillates ytterligere tilknytning til eksisterende kommunale avløpsanlegg må kommunen bygge renseanlegg i området, som kan håndtere både eksisterende utslipp og nye tilknytninger. Alternativet med avbøtende tiltak, som er foreslått i reguleringsbestemmelsene, for ikke å forverre eksisterende situasjon må sees på som en midlertidig løsning.

Kommunedirektøren anser at det i behandlingen av denne saken ikke er nødvendig å sette krav om å bytte ut røret/tunellen som fører vann fra det tidligere Solvikvannet og ut i sjøen.

Når det gjelder gang- og sykkelveg langs fv. 838 må forslag i reguleringsplan for Solvikhaugen koordineres med pågående arbeid med reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs fv. 838 gjennom Inndyr fra Flathaugen i nord til Oldervika i sør. Det kan derfor bli nødvendig å gjøre mindre justeringer på plankartet før offentlig ettersyn.

Konklusjon:

Forslag til revidert reguleringsplan for Solvikhaugen innebærer et nytt og uprøvd konsept i Gildeskål kommune. Det er derfor vanskelig å forutse hvordan det vil slå an og om kommunen lykkes i å treffe den målgruppen vi ønsker å nå og om Solvikhaugen vil bli et attraktivt boligområde for de som vil bosette seg på Inndyr.

Det er viktig at en kommer i gang med bygging av nye boliger nært Inndyr sentrum. I bestemmelsene til planen fremgår det at det skal etableres boligbebyggelse på deler av området BKB1.

Reguleringsplan for Solvikhaugen, planID 202103, sendes derfor på høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

