



Arkivsaknr:	2022/635
Arkivkode:	202101
Saksbehandler:	Hedvig Pedersen Holm

### Saksgang

Plan og eiendomsutvalget  
Kommunestyret

### Møtedato

15.09.2022  
07.10.2022

## Reguleringsplan for Skauvollhalvøya - 2. gangs behandling

---

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Skauvollhalvøya, planID 202101 med plankart sist revidert 27.05.22, planbestemmelser datert 18.01.2022 og planbeskrivelse datert 27.05.2022, med følgende endring:

Planlagt flytebrygge fra neset i sør tas ut av planen av hensyn til friluftsliv/allmenn ferdsel og naturmangfold.

2. Administrasjonen gis anledning til å gjøre tekniske endringer i planen etter vedtak for å oppdatere lovhenvvisninger og for å være konsekvent på vedtatt navn for Skauvollhalvøya. Oppdateringene vil ikke ha konsekvenser for planens innhold eller rettsvirkning.
3. Reguleringsplan for Skauvollhalvøya, planID 201102, vedtatt 10.12.2015, oppheves.

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. Plan- og bygningslovens § 1-9.

### Behandling i Plan og eiendomsutvalget - 15.09.2022:

Kenneth Andre Norum      Planutvalget anser at den foreslåtte reguleringsplanen i for stor grad vil beslaglegge og virke privatiserende i strandsonen, og i for stor grad utfordrer formålet i Pbl § 1-8 om særlig hensyntaking av friluftsliv og andre allmenne interesser i strandsonen, med dette

forkastes planforslaget, og reguleringsplan av 10.12.2015 opprettholdes.

Kommunedirektørens forslag: 1 stemmer (H)  
Forslag fra Norum: 6 stemmer (2GL, SV, Sp, 2Ap)

Saksordfører: Kenneth Norum

### **Plan og eiendomsutvalget vedtak:**

Planutvalget anser at den foreslåtte reguleringsplanen i for stor grad vil beslaglegge og virke privatiserende i strandsonen, og i for stor grad utfordrer formålet i Pbl § 1-8 om særlig hensyntaking av friluftsliv og andre allmenne interesser i strandsonen, med dette forkastes planforslaget, og reguleringsplan av 10.12.2015 opprettholdes.

### **Behandling i Kommunestyret - 07.10.2022:**

Walter Pedersen

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Skauvollhalvøya, planID 202101 med plankart sist revidert 27.05.22, planbestemmelser datert 18.01.2022 og planbeskrivelse datert 27.05.2022, med følgende endring:

Planlagt flytebrygge fra neset i sør tas ut av planen av hensyn til friluftsliv/allmenn ferdsel og naturmangfold.

2. Administrasjonen gis anledning til å gjøre tekniske endringer i planen etter vedtak for å oppdatere lovhenvvisninger og for å være konsekvent på vedtatt navn for Skauvollhalvøya. Oppdateringene vil ikke ha konsekvenser for planens innhold eller rettsvirkning.
3. Reguleringsplan for Skauvollhalvøya, planID 201102, vedtatt 10.12.2015, oppheves.

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. Plan- og bygningslovens § 1-9.

Avstemming:

Plan og eiendomsutvalgets innstilling: 5 stemmer (Frp (Bernt Moe Hansen) SV (Kenneth Norum), 2 Ap (Elisabeth Erikstad, Jarl Skille) Sp (Ann-Kirsti Knudsen))

Forslag fra W. Pedersen: 12 stemmer (3H (Bjørn M. Pedersen, Kine Oldervik, Walter Pedersen) 4 GL (Petter Jørgen Pedersen, Johanna Amundsen, Ola Kaldager, Rolf Arne Solbakken), Frp (Gunnar Vollan), 2 Ap (Silje Nordgård, Anne Wiik), 2 Sp (Hilde Furuseth Johansen, Ida K. Heen))

### **Kommunestyret vedtak:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Skauvollhalvøya, planID 202101 med plankart sist revidert 27.05.22, planbestemmelser datert 18.01.2022 og planbeskrivelse datert 27.05.2022, med følgende endring:

Planlagt flytebrygge fra neset i sør tas ut av planen av hensyn til friluftsliv/allmenn ferdsel og naturmangfold.

2. Administrasjonen gis anledning til å gjøre tekniske endringer i planen etter vedtak for å oppdatere lovhenvvisninger og for å være konsekvent på vedtatt navn for Skauvollhalvøya. Oppdateringene vil ikke ha konsekvenser for planens innhold eller rettsvirkning.
3. Reguleringsplan for Skauvollhalvøya, planID 201102, vedtatt 10.12.2015, oppheves.

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. Plan- og bygningslovens § 1-9.

### Vedlegg

- 1 Reguleringsplankart - skauvollhalvøya
- 2 Reguleringsplankart Skauvollhalvøya- endret område
- 3 Planbeskrivelse reguleringsplan Skauvollhalvøya 27.05.22
- 4 Planbestemmelser reguleringsplan Skauvollhalvøya 18.01.22
- 5 Skauvold camp
- 6 Merknad til revidering, Skaugvoll Camping
- 7 Merknad til oppstart planarbeid - PlanID 1838\_2021
- 8 Uttalelse til høring og offentlig ettersyn på revisjon av Detaljreguleringsplan for Skauvollhalvøya - Gildeskål kommune - Nordland fylke..pdf
- 9 Uttalelse vedrørende høring og offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Skauvollhalvøya (revisjon), planID 202101, Gildeskål kommune..pdf
- 10 Gildeskål kommune - Detaljreguleringsplan for Skauvollhalvøya (revisjon) planID 202101. Fiskeridirektoratets uttalelse.pdf
- 11 SaUttalelse fra ungdommen på Skaugvoll camping

- 12 Fwd: Vårt paradys på Skaugvoll Camping
- 13 Innspill Skauvoll camping
- 14 Inspill Skauvoll camping
- 15 Reguleringsendring camping - tilbakemelding.docx
- 16 Merknader til planarbeid - PlanID1838\_202101 Skaugvolløya PlanID1838\_2021 Skaugvoll. Saksnummer 2021/217.
- 17 Argumenter og synspunkter
- 18 Merknader til endring av reguleringsplan.docx
- 19 Dokument (1).pdf
- 20 Merknad til reg.plan endring 2.gangs behandling..docx
- 21 Skaugvoll camping
- 22 Vedr. omregulering Skaugvoll
- 23 Protest på omregulering
- 24 Kommunen må la oss campere få være i fred
- 25 Høring detaljregulering Skauvollhalvøya
- 26 Ønsker om at Skauvoll Camping skal bestå
- 27 Innsigelser mot utbygging av hytter/sjøhus Skauvoll.
- 28 Ønsker at denne høringsuttalelsen følger saken- Revidering av reguleringsplan for Skauvoll og Skauvolløya 6382659
- 29 Ønsker at denne følger videre i saken - Revidering av reguleringsplan for Skauvoll og Skauvolløya 6382659
- 30 Skauvollhalvøya - reguleringsendring. Høring
- 31 Merknad til oppstart planarbeid - PlanID 1838\_202101 Skaugvolløya og PlanID 1838\_202102 Skaugvoll
- 32 Vedr høringsfrist 22.04.2022 omregulering Skaugvoll Camping
- 33 skaugvoll camping.docx
- 34 Høringsuttalelse, omregulering Skaugvoll camping - saksnr 2021/217
- 35 Uttalelse - Detaljreguleringsplan for Skauvollhalvøya - Plan-ID 202101 - Gildeskål.pdf
- 36 Uttalelse - høring og offentlig ettersyn av detaljreguleringsendring for Skaugvollhalvøya planID 202101 - Gildeskål kommune.pdf
- 37 Høringsuttalelse.pdf
- 38 Reguleringsplan for Skauvoll og Skauvolløya
- 39 SKAUGVOLL CAMPING.docx
- 40 Merknader til planarbeid - PlanID 1838\_202101 Skau

## Bakgrunn for saken:

I møte i plan og eiendomsutvalget den 15.02.22 ble det vedtatt å legge forslag til revidert reguleringsplan for Skauvollhalvøya ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven paragraf 12-10.

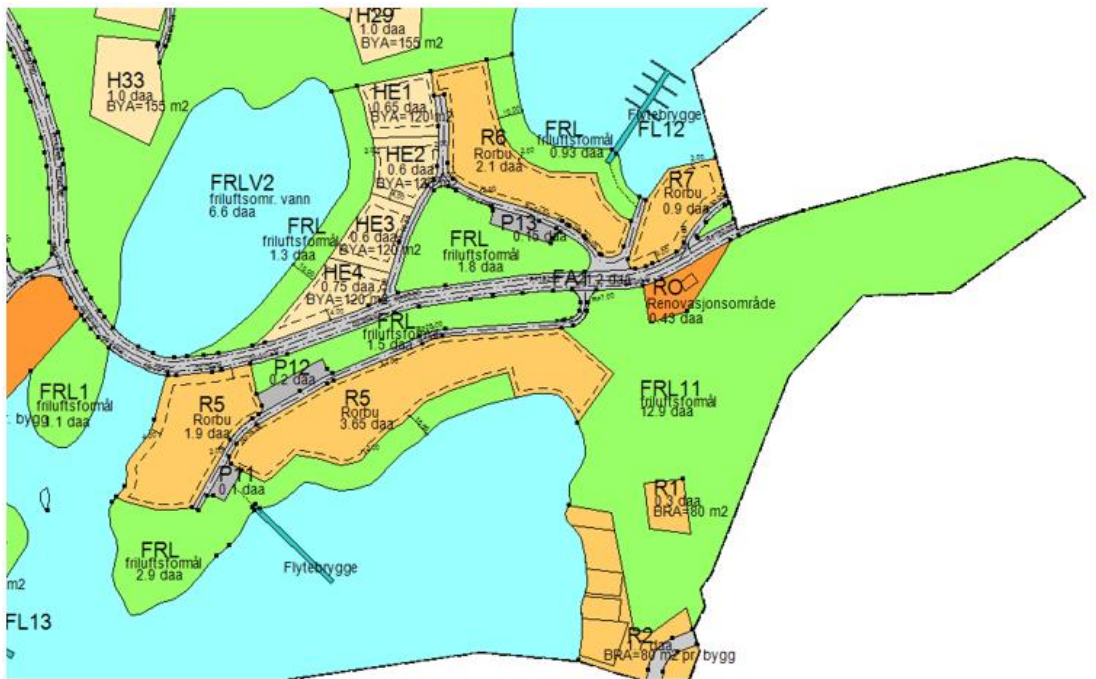
### Saksopplysninger

Reguleringsendringen gjelder område som i nåværende plan er regulert til spesialområde; område for camping/bobilparkering. Det er grunneierne i området, gnr. 21 bnr. 107, som er tiltakshaver og forslagsstiller. De ønsker å utvikle området til fritidsbebyggelse, med hytter og rorbuer, samt flytebrygge. Dette innebærer at campingvognene med spikertelt som er etablert i området i dag må fjernes. Kroa og campingplassen i tilgrensende reguleringsplan for Skauvoll opprettholdes.

Utsnitt fra eksisterende plan:



Utsnitt fra revidert plan:



### Prosess og uttalelser til planforslaget

Kommunen mottok planinitiativ i februar 2021 og det ble gjennomført oppstartsmøte med tiltakshaver i mars 2021. Annonsering og varsel om oppstart av planarbeid ble gjennomført i april 2021, og høringsfristen for innspill til planarbeidet ble satt til 04.06.21.

Saken var til første gangs behandling i plan og eiendomsutvalget 15.02.22 og planen var på høring og offentlig ettersyn i perioden 03.03.22 – 22.04.22.

Det er kommet en rekke innspill og uttalelser til planen.

De som særlig blir berørt er leietakerne i området, som eier campingvogn og spikertekt. De har protestert mot reguleringsendringen, som innebærer at de må flytte sine anlegg ut av området. Nedenfor er en oppsummering/utdrag fra høringsuttalelsene med administrasjonens vurdering. En samlet vurdering finnes også nedenfor i dokumentet. Uttalelsene ligger i sin helhet som vedlegg til saken.

Avsender	Uttalelse	Vurdering
Kystverket	<p>Økt press på sjøområder kan føre til arealkonflikter mellom ulike interessegrupper, herunder ulike næringsinteresser.</p> <p>Vi ser at man i planen har tatt høyde for å utvikle sjøområdene til friluftsområder med hovedretning mot småbåtaktivitet. Imidlertid er disse areal tilknyttet som landareal og plassert under hovedformålet friluftsområde i hht pbl § 12-5 nr 5 - landbruks-, natur- og friluftsmål. Det vil være bedre å arealtilpasse sjøområdene etter formålsretning nr. 6 – bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende</p>	Tas til følge

	strandsoner og formålsbestemte sjøarealer til Friluftsområder i sjø (Sosi-kode 6700) og med egne tilsvarende bestemmelser.	
Sametinget	Sametinget har ingen innvendinger til planen.	
Fiskeridirektoratet	Fiskeridirektoratet region Nordland viser til vår ovennevnte uttalelse til oppstartsmeldingen. I uttalelsen ber vi om at de kartlagte gytefeltene blir ivaretatt i forbindelse med reguleringen. Dette hensynet er ivaretatt i planbeskrivelsen hvor det fremkommer at planlagte utfyllinger og tiltak i sjø skal legges til høst og tidlig vinter. Fiskeridirektoratet region Nordland har ikke ytterligere kommentarer til detaljreguleringen enn de som allerede er gitt i uttalelse av 19.05.2021.	Tas til orientering
Nordland Fylkeskommune (uttalelse kom 9.6, lenge etter frist)	Arealbruksendringer og bestemmelser kunne vært knyttet til et spesifikt og tydelig avgrenset planområde for å være mer tydelig på hva endringen innebærer. For planbestemmelsene henger lovhenviisningene fra tidligere plan- og bygningslov igjen (eks. «BYGGOMRÅDER - PBL § 25 første ledd pkt. 1»), dette bør justeres slik at formål og lovhjemler stemmer overens med gjeldende plan- og bygningslov.	Tas delvis til følge. Tekniske endringer av lovhenviisninger gjøres etter vedtak av plan. Reguleringsbestemmelsene gjelder for hele planområdet, men kun en del av planen er nå revidert. Gamle lovhenviisninger henger derfor igjen i bestemmelsene til planen. Dette har ikke betydning for planens innhold eller rettsvirkning.
Statsforvalteren i Nordland	Statsforvalteren er fortsatt skeptisk til at byggegrensen mot sjø er redusert i enkelte områder i forhold til eksisterende plan. Det vil være utfordrende å oppfylle formålet i pbl. § 1-8 om særlig hensyntaking av friluftsliv og andre allmenne interesser i strandsonen. Innreguleringen av fritidsbebyggelse helt ned til strandlinjen i den østlige vika mot Bogen, og forslag om en byggegrense mot sjø på kun et fåtalls meter, vil ikke være tilstrekkelig for å sikre ferdsel langs vika og ut til neset. Den foreslåtte reguleringsplanen vil i stor grad beslaglegge og privatisere det som er igjen av tilgjengelig strandsoner her. De foreslåtte endringene bryter altså med de avklaringer som i sin tid ble gjort for Skauvollhalvøya, og som gjennom	Området er allerede bebygd, og vi vurderer det slik at omregulering til fritidsbebyggelse ikke vil medføre store endringer i allmenn-hetens tilgang til og ferdsel i området. Det er ingen tvil om at reguleringsendringen vil få konsekvenser for de som har leieavtale og har sine camping-vogner og spikertelt i området. PBL gir mulighet til å fremme private reguleringsplaner og selv om planforslaget fraviker eksisterende reguleringsplan, er området allerede tatt i bruk til utbyggings-formål.

	<p>kommuneplanens arealdel ble videreført som gjeldende arealavklaring.</p> <p>Når det gjelder det nasjonale strandsonevernet, fremheves det blant annet i Ot.prp. nr. 32 (2007- 2008) at der det tillates videre bygging på arealer som allerede er delvis utbygd, bør allmenne turveier og friarealer innpasses, og at nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Dette er også fulgt opp i de statlige planretningslinjene for en differensiert strandsoneforvaltning. Det synes å være vanskelig å tilrettelegge for tiltak nærmere sjøen enn dagens bebyggelse og innretninger uten for store negative konsekvenser for den gjenstående strandsonen her. At det finnes planavklarte alternativer for fritidsbebyggelse/ utleieenheter i umiddelbar nærhet taler også mot tilrettelegging for etableringer som bryter med gjeldende byggegrense mot sjø.</p> <p>Statsforvalteren ber ut fra dette kommunen i sin behandling av planforslaget om å forholde seg til punkt 10.3 i statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Det er i reguleringsplanen foreslått et nytt flytebryggeanlegg på nesets østside. Statsforvalteren vurderer en slik innretning å være uheldig ut fra formålet om å skjerme strandsonen her i mest mulig grad. Ytterligere småbåtanlegg bør ut fra dette søkes samlokalisert med eksisterende anlegg og i tilknytning til avsatt naustområde N4. Alternativt bør det sees på mulighetene for utvidelse av dagens anlegg. Omregulering til fritidsbolig Utleiehytter og campingplass inngår i arealformålet fritids- og turistformål, i motsetning til fritidsbebyggelse. Virkningene for det nåværende campingområdet, og allmennheten og brukeres oppfatning av dette arealet, vil raskt kunne endres som følge av den foreslåtte omreguleringen og etterfølgende etableringer av private fritidsboliger her.</p> <p>Vi minner om at private planforslag skal i henhold til pbl. § 12-3 tredje ledd innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.</p>	<p>Reguleringsplanen følger i stor grad eksisterende byggelinje mot sjø, med noen unntak. Planen er også justert noe etter offentlig ettersyn; fylling i område R5 er noe redusert for å imøtekomme faglige merknader fra Statsforvalteren og for å ivareta en større del av strandsonen for allmenn ferdsel. Den delen av strandsonen som fylles ut ansees som mindre attraktiv for allmennheten.</p> <p>Etter en nærmere vurdering foreslås det å ta ut planlagt flytebrygge på nesets østside. Dette begrunnes blant annet i at området ønskes bevart som et sammenhengende friluftsområde langs strandsonen.</p> <p>I tillegg er det registrert hekking av ærfugl (truet art) og mulig hekking av makrellterne (sterkt truet art) på skjærene i Bogen sør for Skauvollhalvøya. En økning av båttrafikken gjennom dette området vil virke ytterligere forstyrrende på fuglelivet her, og kan påvirke en sårbar bestand negativt.</p>
--	---	---



	<p>At forslaget er i strid med overordnede arealplaner, vil imidlertid være et tungtveiende argument for å nekte det fremmet eller vedtatt.</p>	
<p>Ungdommen på Skauvoll camping (Anniken Johansen)</p>	<p>Campingplassen bør bestå som den er i dag.  Skauvoll camping har vært et fristed gjennom oppveksten og en viktig sosial møteplass der barn, ungdom og voksne gjør aktiviteter sammen gjennom hele året uavhengig av alder, hvor en kommer fra og hvilke ressurser en har.  Mange gode barndomsopplevelser, minner, vennskap og naturopplevelser.  Har hatt betydning for veivalg senere; går Vg2 Naturbruk på Inndyr og har fått lærlingeplass på Nordarnøya hos Nova Sea.</p>	<p>Det er ingen tvil om at reguleringsendringen vil få store konsekvenser for de som i dag benytter området og som har sine campingvogner og spikertelt her.  Kommunen har likevel valgt å fremme planforslaget som gir grunneier mulighet til å utvikle sin eiendom.</p>
<p>Sissel og Tormod Myrvang Leietaker Skauvoll camping</p>	<p>Kommunen bør være stolt av denne campingplassen som er så viktig for 55 spikertelteiere i alle aldre.  Skauvoll camping er et felles sted for å samle familien.  Godt alternativ for de som ikke har råd til å kjøpe hytte.  Vi har tjora oss godt fast pga vind og har ikke hatt noen tanker på at dette skulle bort igjen.  Vennepar og familie er etablert i samme område.  Har bygd opp en felles bål plass og satt opp lekestativ slik at både store og små kan kose seg der.  Benytter oss av næringslivet på Inndyr (byggningsmateriell, mat, blomster, Heimsjyen) og deltar på aktiviteter.  Var positive da nye eiere overtok og til informasjon om at plassen skulle oppgraderes plassen.  Kom derfor som et sjokk at plassen skulle saneres og vi føler oss lurt.</p>	<p>Kommunen kan ikke kommentere den informasjonen som er gitt fra eierne til leietakerne etter at de overtok området.  Leietakere har kontrakt på ett år av gangen.  Vi ser behovet for lavterskel tilbud i kommunen.  Det vises for øvrig til vår vurdering ovenfor.</p>
<p>Sissel og Jan-Inge Henriksen Leietaker Skauvoll camping</p>	<p>Opprørt over å miste feriestedet/vår perle og samlingssted for familien.  Har vært jobbet mye dugnad for å få det fint.  Bruker lokalt næringsliv.  Nye eiere informerte om planer for campingplassen og økte leia.  Kom som et sjokk at plassen skulle omreguleres, følte oss lurt.  Det er allerede flere hyttetomter for salg på Skauvoll</p>	<p>Det vises til vår vurdering ovenfor.</p>

<p>Annelise og Nils Storskog Leietaker Skauvoll camping</p>	<p>Ønsker at campingplassen skal bestå. Flere i familien og venner har plass på campingen. Da nye eiere tok over ble det lovet forbedringer og oppgradering av plassen og leia økte. Føler oss lurt. Mye dugnadsarbeid gjennomført av folk på campingen. De fleste spikertelt på stedet er ikke flyttbare, de er bygd for å tåle den sterke vinden som kan være her. Mange vil få store økonomiske tap dersom de må rive og sanere bort både spikertelt og plattinger/terrasser. Skaugvoll camping og caravan er et lavterskel tilbud økonomisk. Leietakerne er gode ambassadører for Gildeskål og betyr mye for lokalmiljøet Vi observerer at det står en god del ledige hyttetomter flere steder på Skaugvollhalvøya som ikke er solgt og lurert på hvorfor det skal bygges her.</p>	<p>Det vises til vår vurdering ovenfor.</p>
<p>Jane og Ole Blix eier av G.nr 21, bnr. 85.</p>	<p>Det må forsikres om at vannforsyningen inn til Skauvolløya er dimensjonert for å tåle en økning på totalt 33 enheter. Dette må bygges ut og være på plass før det gis tillatelse til reguleringsendring. Det må foreligge en plan for hvordan avløp skal dimensjoneres, og hvordan innvirkning dette vil ha på eksisterende hyttefelt. Vi stiller spørsmål om det er kapasitet på eksisterende EI-nett for å håndtere en økning på så mange enheter, uten at det går ut over stabiliteten til eksisterende hyttefelt. Det må foreligge forsikringer om at dette har god nok kapasitet, eventuelt en plan for hvordan kapasiteten skal økes. På Skaugvolløya er det i dag grusvei, som vedlikeholdes av grunneier. Dagens standard er til tider en utfordring på grunn av stor belastning, og da spesielt ifm anleggsvirksomhet. Den økte belastningen ved en utbygging vil medføre at dagens veistandard forringes ytterligere. Det må foreligge et krav om at standarden på veien er dimensjonert for å kunne håndtere en slik utbygging og den økte trafikkmengden dette medfører. Ved å gi tillatelse til reguleringsendring, og slik markant økning i antall enheter på</p>	<p>Kommunen har mottatt en skriftlig bekreftelse fra Skauvoll vannverk AS på at det er kapasitet på vannforsyning og avløp til de nye enhetene på Skauvollhalvøya. Det er laget en overordnet vann- og avløpsplan som ligger ved når saken skal behandles videre ifm byggesøknad. Det er også utarbeidet et notat om el-forsyning og hvordan den skal dimensjoneres for å ha kapasitet nok. Når det gjelder vedlikehold av vei er dette et privatrettslig forhold. Renovasjon vurderes som ivare tatt i planforslaget. Strandsone: Det vises til vår vurdering ovenfor.</p>

	<p>Skaugvolløya, anmoder vi Gildeskål Kommune om å regulere inn krav ift avfall/renovasjon.</p> <p>Reguleringsendringen vil forringe strandsonen på Skaugvolløya markant. Dette er et område som i dag benyttes til lek, bading, fising osv. av spesielt barn og unge.</p>	
Lena Knutsen Leietaker	<p>Håper Gildeskål kommune vil la campingplassen bestå, for turister og faste campere.</p> <p>Campingplassen brukes mye hele året til mange aktiviteter og sosialt samvær.</p>	Det vises til våre vurderinger ovenfor.
Karl-Anders Krey Leietaker	<p>Konsekvensen av planen er at 55 leietakere vil miste sitt fritidstilbud. Leietakerne føler seg ført bak lyset da de fikk vite at eierne hadde planer om å omregulere området.</p> <p>Det vil gi betydelige ringvirkninger for lokalt næringsliv - dagligvarer, servering, byggevarer m.m. Nærmere undersøkelser hos lokalt næringsliv bekrefter dette.</p> <p>Tilbudet med faste caravanplasser representerer et lavterskel tilbud. Stiller spørsmål ved reguleringsendringen når det allerede er ledige byggetomter for fritidsbebyggelse i området.</p> <p>Beliggenheten langs fv. 17 og innfallsporten til Inndyr har potensiale for å styrke turisttilbudet i kommunen (bl.a. Grønn turisme, og Gildeskål som nasjonalpark-kommune).</p> <p>På de enkelte faste oppstillingsplasser er det lagt ned betydelig innsats fra leietakerne for å skape trivsel og det er brukt betydelige økonomiske midler. En avvikling av plassene vil ha store praktiske og økonomiske konsekvenser. Reduksjon/bortfall av faste caravanplasser vil ta bort betydelig del av driftsgrunnlaget for Kroa og uteaktivitetene i forbindelse med denne (korttidsplasser for camping).</p>	<p>Angående ledige byggetomter: I planområdet er det få ledige hyttetomter men en del ubebygde rorbuområder. Dette er ikke tillagt avgjørende vekt i vår vurdering. Kommunen kommenterer ikke økonomiske og driftsmessige konsekvenser for grunneier.</p> <p>Det vises for øvrig til våre vurderinger ovenfor.</p>
Kristian Fremstad Leietaker	<p>Har brukt store ressurser på å bygge spikertelt.</p> <p>Trivsel og godt sosialt miljø Kom som et sjokk at de nye eierne ønsket å omregulere området til fritidsboliger. Savner dokumentasjon på behovet for nye fritidshus da det fortsatt er ledige tomter i nærheten.</p> <p>Det er viktig å ivareta et differensiert bomiljø i området. Caravanplassen bidrar med det.</p>	<p>Naturen i området (innenfor byggegrensen) er i stor grad berørt av tekniske inngrep i dag gjennom dagens bruk av område til campingplass. Se for øvrig våre vurderinger ovenfor.</p>

	<p>Oppføring av Sjøhus og fritidshus vil kreve store inngrep i naturen. Ved fortsatt å bevare campingplassen, slik den er, unngås nye inngrep i området. Må se på konsekvensene for de som bor i området og har sin fritidsplass der.</p>	
Jorid Troskog	<p>Ber om at campingplasser får bestå. Har brukt mye tid og penger på nytt spikertelt i den tro at campingen skulle bestå i henhold til reguleringsplan for stedet.</p> <p>Nye eiere gav positivt inntrykk og leie ble økt for å oppgradere campingplassen. Omregulering til fritidsboliger er i strid med kommunens egne planer.</p> <p>Stiller spørsmål ved om ny infrastruktur, som strøm, vannforsyning, kloakk, m.m. fyller kravene som stilles til en slik utbygging.</p> <p>Utbygging fører til store inngrep i naturen. Det er ikke mangel på hyttetomter i Skaugvoll-området.</p> <p>Hvis beboerne på campingen må forlate området vil grunnlaget for detaljhandel på Inndyr gå betraktelig ned.</p> <p>Campingen har i dag høy trivselsfaktor, det er et godt samhold og plassen er et lavterskeltilbud til folk som ikke har råd eller av andre grunner ikke kan eller vil ha hytte.</p>	Se våre vurderingen ovenfor.
Stig J. Gundersen og Kari W. Gulbrandsen eier av G.nr 21 B.nr 74	<p>Vi ønsker å komme med innsigelse til reguleringsplanen og krever at vår forrige merknad til reguleringsendringen følger saksbehandlingen videre.</p> <p>Vi krever at utbygger i samarbeid med grunneier som skal stå for grunnarbeidene i området sørger for vedlikehold av vei og sikrer god og jevn tilkomst til hytteområdene gjennom hele anleggsperioden. Dagens vei adkomst slik den foreligger i dag er ikke dimensjonert for den tung trafikk som en slik utbygging forårsaker.</p> <p>Vi krever at veien ferdigstilles i demningsområdet der veien krysser sjøen slik at ferdsel skjer på en betryggende måte. Veien i demningsområdet er i ferd med å bli gravd ut av sjøen slik at veiebredden innsnevres.</p> <p>Vannforsyning fra Skaugvoll vannverk er av ujevn kvalitet og leveringssikkerhet. Reguleringsplan kan ikke godkjennes før endelig godkjent drikkevanns kilde ikke foreligger for å sikre eksisterende vann abonnenter tilstrekkelig vann. Det må</p>	<p>Det forutsettes at vei og adkomst ivaretas. Dette er et privatrettslig forhold. Angående vann så vises det til vår vurdering ovenfor.</p> <p>I R5 (skrent i vest) er det satt en byggegrense på 4 meter. Skrentens naturlige form vil derfor bli ivarettatt.</p>

	<p>dokumenteres kapasiteten i vannleveransene til øya før en godkjenning av reguleringsplan basert på den nasjonale forskriften om drikkevann. Når det gjelder plassering av rorbuer i område R5 ved skrent, så krever vi at skrenten med en sone på 4 meter som beskrevet i plan skal være en IKKE inngreps sone, dette for å bevare skrentens naturlig form og for å bevare denne fjøre biotopen nettopp for at den skal være tilgjengelig for barn og voksne som ønsker å bruke dette fjære området til barns utforskning av livet i fjære. Formulering i planbeskrivelsen legger plassering av rorbuer åpen for bygging helt på kanten.</p>	
Mette Nordskog	<p>Ber om at campingplassen/fritidsplassen beholdes. Har brukt mye penger på campingvogn og nytt spikertelt.</p>	Det vises til våre vurderinger ovenfor.
Monica og Richard Ingebrigtsen Leietaker	<p>Har brukt mye tid og penger på å bygge terrasse og uteplass etter aksept fra tidligere grunneier. Velforeningen har den senere tid brukt mye av sin fritid for å gjøre campingen så brukervennlig og bra for alle – i to på at campingplassen skulle bestå. Det er fantastisk at det finnes campingplasser som Skaugvoll som gjør det mulig for de fleste å kunne ha et fristed. Samtidig er det fortsatt hyttetomter i området som ikke er solgt.</p>	Det vises til våre vurderinger ovenfor.
Gerd og Håkon Magnussen Leietaker	<p>Trives godt og ber om at Skauvoll camping får leve og at reguleringsplanen avvises. Kommunen bør promotere andre ledige tomter. Vi bidrar med handel lokalt, dette vil ta slutt dersom camingsplassen legges ned.</p>	Det vises til våre vurderinger ovenfor.
Gisle Hansen og Ingrid Stormli	<p>Ber om at campingen blir bevart. Er godt etablert med vogn/spikertelt, har i tillegg båt i flytebyggen (tilhørende camping) og naust på Skauvollhalvøya. Campingplassen gir et fritidstilbud som treffer flere, ikke bare hytteeiere. En fritidsplass her kan anskaffes for en prislapp langt under hyttepriser. På camping er personer i alle kategorier og livsfaser, både unge</p>	Det vises til våre vurderinger ovenfor

	<p>småbarnsfamilier til godt voksne pensjonister.</p> <p>Campingen er veletablert med spikertelt, platter og grøntarealer.</p> <p>En omregulering til hyttefelt vil føre til at plassen blir et anleggsområde over flere år.</p> <p>Ber om at kommunen etablerer hyttefelt på områder som i dag er ubebygd.</p> <p>Mange bidrar til kjøp hos handelsstanden i Gildeskål, spesielt matbutikk, blomster, cafe, byggevare o.l.</p> <p>Drift av campingen: Det er drift av kroa som er utfordrende, ikke campingsplassen. Omregulering til fritidsboliger vil ikke endre dette.</p>	
Ann Merethe Bjørgaas m/fam leietaker	<p>Ønsker at campingen skal bestå</p> <p>Kritisk til de nye eierne og deres intensjoner og forutsetninger (refereres ikke her).</p> <p>Stiller spørsmål ved etterspørselen av fritidsboliger.</p> <p>Stiller spørsmål ved utslipp og hva som kan tillates fra Skauvollhalvøya.</p>	<p>Utslipp: Det stilles strenge krav til utslipp i utbyggingsområder, det vil også ivaretas her.</p> <p>Skaugvoll vannverk AS har bekreftet at det er kapasitet på VA-anlegget til planlagt utbygging.</p> <p>Det vises for øvrig til våre vurderinger ovenfor.</p>
Per Mikalsen Leietaker	<p>Opparbeidelse av plasser og fellesområder, bla. Bord, benker og grillhus er gjort på dugnad og i fellesskap med andre leietakere. Det samme er deler av servicehus og søppelhus. Har investert i spikertelt og terrasse og bruker området ofte.</p>	<p>Det vises til våre vurderinger ovenfor.</p>
Veronica Jacobsen m/fam leietaker	<p>Har hatt 30 flotte år på Skaugvoll Camping. Barne- og ungdomsårene tilbrakte jeg så og si hver helg på Skaugvoll.</p> <p>Har skaffet vog og plass til egen familie/barn og tiden på Skaugvoll har vært med på å forme våre barn til det de er i dag.</p> <p>Plassen er mye i bruk i helgene, feriene og høytider.</p> <p>Nærområdene også flittig brukt</p> <p>Datter sitt utdanningsvalg påvirket av barndommen på Skauvoll og nærområdet; Meløy videregående skole, avd. Inndyr.</p> <p>Etter at nye eiere overtok ble leieprisen satt opp og det ble dannet en velforening.</p> <p>Det var positive signaler for forbedring av campingplassen og velforeningen organiserte dugnader.</p> <p>Plan for omregulering til fritidsbebyggelse kom som en stor overraskelse. Dette</p>	<p>Det vises til våre vurderinger ovenfor.</p>

	<p>ødelegger for 55 familier som har investert i spikertelt og platting på sitt område og som benytter seg av næringslivet på Inndyr.</p> <p>Trenger overnattingstilbud turister; til syklende og noen i små selvlagde bobiler.</p> <p>Bør være et lavterskel tilbud på Skuvoll</p> <p>Vi har i årenes løp blitt oppfordret til å feste alt til berg når vi bygger på grunn av uvær. Dette gjør det enda vanskeligere å få flyttet.</p> <p>Bekymret for besøkstallet/ kundemassen til Coopen på Inndyr.</p> <p>Det er fortsatt flere ubebygde hyttetomter på Skaugvollhalvøya og Gildeskål kommune har flust av hytteparadiser.</p>	
Egil Sletten leietaker	<p>Området har vært i bruk til camping i ca. 40 år, er gradvis bygget opp og fremstår i dag som svært godt organisert og veldrevet.</p> <p>Gir et unikt tilbud og muligheter for folk i alle aldre/generasjoner. Ønsker at plassen skal bestå som i dag.</p>	Det vises til våre vurderinger ovenfor.
Tor-Arne Bakke leietaker	<p>Plassen er lavterskel fritidstilbud for mange, både barnefamilier, godt voksne, eldre og familiegenerasjoner, som over lang tid har hatt dette som sitt fritidstilbud. Det er lagt ned tid, ressurser og tilrettelagt for å skape trivsel rundt et oppnåelig fritidstilbud.</p> <p>Vil påpeke at Statsforvalteren er kritisk til reguleringen og at den er i strid med vern av strandsone og byggegrense i gjeldende plan, at strandsone bør skjermes for bebyggelse og allmenhetens mulighet for ferdsel i strandsonen må sikres.</p> <p>I tillegg er det i dag allerede planavklarte områder i umiddelbar nærhet som enda ikke er ferdig utbygget.</p>	I område R5 er planlagt utfylt område i øst noe redusert for å ivareta mer av strandsonen. Det vises for øvrig til våre vurderinger ovenfor.
Bente Aasegg leietaker	<p>Ber om at campingplassen får bestå.</p> <p>Stiller spørsmål ved om det er tatt høyde for vann, kloakk og strøm til hyttene.</p> <p>Stiller spørsmålstegn ved om prosjektet er lønnsomhet/gjennomførbart.</p> <p>Påstår at Skaugvoll Camping AS driver seg selv. Alle plassleiere betaler inn en fast årlig sum som dekker driften av campingen.</p>	Det vises til våre vurderinger ovenfor.
Lise Wallmann leietaker	<p>Ber om at campingsplassen får bestå.</p> <p>Fantastisk fin plass med turmuligheter, fiskemuligheter og leting etter ting i fjæra, barnevennlig.</p> <p>Benytter lokale butikker og spisesteder.</p> <p>Sosielt for voksne og barn.</p>	Det vises til vurderinger ovenfor.

	Ikke mange slike muligheter med tilrettelagt camping.	
May Venke, Olav Ketil og Kevin Vangen leietaker	<p>De aller fleste på plassen har brukt mye tid og penger for å ordne grunnarbeidet før de har fått på plass både telt og vogn. Det har vært nødvendig med ekstra tiltak mht bardunering på grunn av vind og værforhold.</p> <p>Gapahuk og gatelys satt opp på eget initiativ/dugnad.</p> <p>Er kritisk til fremgangsmåten til de nye eierne i denne saken. Det ble lovet oppgradering av campingsplassen da nye eierne overtok.</p> <p>I god tro er det bl.a. gjort tiltak på spikertelt og nye leietakere har bekostet grunnarbeid.</p> <p>Følelsen av å bli holdt for narr bidrar til at mange er sinte. Lite profesjonell håndtering av leietakere og drift etter overtakelsen.</p>	Det vises til våre vurderinger ovenfor.
Foreningen Skaugvoll camping og brygge	<p>Anlegg av spikertelt m/campingvogn ved Skaugvoll Caravan &amp; Camping AS har vært et svært viktig lavterskel fritidstilbud for mange familier gjennom mange år. Hytter i området ligger på minimum 3 - 4 mill. kr og er dermed et fritidstilbud oppnåelig for de færreste.</p> <p>Campinger gir positive ringvirkninger for servicenæringen, handel, bygg m.m</p> <p>Tilbakemeldinger og innspill fra servicenæringen og lokalt næringsliv bekrefter dette.</p> <p>Fjerning av spikertelt m/vogner vil påføre leietakerne betydelige kostnader. For manges del vil løsningen dessverre måtte bli å sanere spikertelt, plattinger, opparbeidelser i terreng m.m.</p> <p>Det antydes fra kommunens side at det kan være et alternativ ved Storvik camping. Denne plassen er i dag beregnet for sommercamping for bobiler og vogner.</p> <p>Å komme dit nå for fast plassering av spikertelt og vogn er ikke mulig.</p> <p>Så vel Statsforvalteren i Nordland som Nordland Fylkeskommune har kritiske merknader til reguleringsplanene. Dette gjelder mht. belastningene for miljø og allmenhetens tilgang til ferdsel i området.</p> <p>Velforeningen påpeker, i likhet med Statsforvalteren i Nordland uttrykker: «Det er allerede planavklarte tomter for fritidsboliger på Skauvollhalvøya.»</p> <p>Velforeningen minner om at det</p>	Det vises til samlet vurdering nedenfor. Innspill datert 31.05.21 ligger også ved saken.



	<p>pr i dag kan se ut til at det kan være i alt 14 ledige tomter som allerede er planavklarte for fritidsbebyggelse. Disse har stått ledige lenge og er klare til å ta i bruk. Det står dermed et vesentlig spørsmål om behovet for å tilrettelegge for nye tomter.</p> <p>Velforeningen synes det er leit dersom kommersielle interesser her skal fortrenge allmenhetens interesser.</p> <p>Leietakerne føler seg ført bak lyset av de nye eierne.</p> <p>Det vises til de mange innspillene og uttalelsene som er kommet til planforslaget. Velforeningen ved Skaugvoll camping ber om at arbeidet med revisjon av reguleringsplan for Skauvollhalvøya, ref. Skaugvoll Caravan &amp; Camping AS, blir stanset og besluttet å ikke gjennomføre. Det vises også til innspill fra velforeningen datert 31.05.21.</p>	
Roger Medby og Lise Nilsen leietaker	<p>Nye eiere var i møte med leietakerne klar på at campingen skulle drives videre og økte leien med kr 2000,-</p> <p>Alt av vedlikehold og fornying har siden da skjedd via dugnad.</p> <p>Flere av leietakerne har i tillegg vært i løpende dialog med de nye eierne, som har gitt klarsignal om oppgradering og utvidelse av sine telt og uteareal.</p> <p>Føler vi oss lurt og ført bak lyset.</p> <p>Familien elsker helgene og feriene våre i spikerteltet på Skauvoll og den vakre naturen i Gildeskål.</p> <p>Bruker lokalt næringsliv på Inndyr til matvarer etc.</p> <p>Spikerteltene våre er godt fundamentert pga vær og vind, og er et sikkerhetstiltak som tidligere eier var opptatt av å ivareta. Dette gjør det svært utfordrende å flytte teltene våre.</p> <p>Det står flere ledige hyttetomter til salg på Skauvoll.</p> <p>Ikke alle har råd til hytte.</p>	Det vises til samlet vurdering nedenfor.
Jan Arthur og Lorna Nilsen leietaker	<p>Campingplassen har vært, og er vår ferie og fritidssted, for oss, barn og barnebarn.</p> <p>Vi vil kjemper for å beholde campingplassen.</p> <p>Da det er ledige hytte og sjøhustomter i dette og nærliggende områder, skjønner vi ikke hvorfor Gildeskål kommune vil «jage bort» over 60 familier på campingplassen.</p>	Det vises til samlet vurdering nedenfor

	Dette vil jo også gå hardt utover Kroa, samt handelsmiljøet på Inndyr.	
--	--	--

### **Samlet vurdering:**

Området er i eksisterende plan et utbyggingsområde, med formålet camping/bobilparkering. Administrasjonen har i forbindelse med oppstart av planarbeidet gjort en vurdering av om planen utløser krav om planprogram og konsekvensutredning, men konkludert med at tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn da området allerede er bebyggt. I planen er likevel viktige tema vurdert, som bl.a. landskap, estetikk og byggeskikk, natur- og ressursgrunnlag, herunder naturmangfold, strandsone og tilgjengelighet.

Endringen vil få store konsekvenser for leietakerne, som er etablert med campingvogn og spikertelt i området. I bestemmelsene til eksisterende plan kan det være 40 campingvogner i området. Det er gitt anledning til å bygge bl.a. terrasser og fortelt med komplette yttervegger. Avtalen mellom grunneier og leietaker løper for et år gangen fra 1. juli til 30. juni. Avtalen fornyes automatisk for et nytt år, dersom den ikke er sagt opp skriftlig senest den 31. mars.

Mange leietakere har hatt sine vogner i området i mange år og har investert penger i sine anlegg, og kommunen har stor forståelse for at det kommer protester mot planlagt reguleringsendring. Det er behov for denne typen områder, for folk som ikke har mulighet eller ønske om å investere i kostbare hytter, men ha mulighet til et mer lavterskel tilbud.

Samtidig er det vanskelig å pålegge en grunneier å drifte et campingområde – og avvise ønsket om å utvikle sin eiendom til andre formål, så fremt det ikke strider mot viktige nasjonale, regionale eller lokale interesser.

Campingområdet i tilgrensende plan for Skauvoll er ikke berørt av dette planforslaget. Her vil det fortsatt være et tilbud til veifarende turister.

I denne saken har det vært flere runder for å se på planlagt bebyggelse i forhold til omfang og plassering. Hensynet til landskapet og strandsonen har vært tema i møter mellom tiltakshaver og kommunen.

Fra kommunen sin side er det svært viktig at strandsonen fortsatt skal være tilgjengelig for allmennheten og brukerne av området. Det er også viktig å ivareta hensynet til klimaendringer med havnivåstigning og mulig stormflo. De områdene som vurderes viktigst å ta vare på, er strandsonen nedenfor byggeområdet R6 og deler av byggeområde R5. I R6 er byggegrensen mot sjø opprettholdt i tråd med eksisterende plan, og bebyggelsen vil ikke komme nærmere stranden enn dagens bebyggelse med campingvogner og spikertelt.

En vil opprettholde et sammenhengende friluftsområde fra båtutsettet i øst og videre mot etablert hytteområde på Skauvoll. I R5 er det området rundt odden som vurderes å ha stor verdi. Her er fine svaberg og et sørvendt utsiktspunkt som har fine kvaliteter og som ikke er bebyggt i dag. Byggegrensen mot sjø er beholdt også her, med unntak av et mindre område i vest. Odden er beholdt uten bebyggelse.

Når det gjelder den vestlige delen av R5, er dette en bratt skrent ned mot sjøen. Dette området har liten bruksverdi på grunn av ulendt terreng og det vurderes som lite problematisk at bebyggelsen plasseres ut mot kanten av skrenten selv om byggegrensen i dagens plan brytes her. Det er dog satt en byggegrense på 4 meter, skrenten vil bestå som i dag selv om bebyggelsen legges inn mot kanten.

Planforslaget innebærer utfylling i to områder. Området i nord (R7) er en forlengelse av tillatt utfylt område og bebyggelse i tilgrensende plan (reguleringsplan for Hamn-neset). Med en fin utførelse og avslutning av utfylt område mot dagens båtutsett, vurderes dette som mindre problematisk. I område R5 er det planlagt utfylling i den østre delen av området. Etter høring er det utfylte område redusert for å ivareta mer av strandsona i dette området. Svabergene vil bli ivaretatt i sin helhet. Det område som blir berørt av fylling vurderes som mindre attraktivt for allmenn ferdsel.

Følgende bestemmelse er tatt inn i planen for områdene som skal fylles ut: *Stedlige steinmasser nyttes til fundamentering av rorbuene i så stor grad det er mulig der hvor fundamentering må bygges opp og/eller fylles ut i sjøen. Ellers skal naturstein fortrinnsvis brukes til terrengbehandling.*

Etter en nærmere vurdering foreslås det også å ta ut planlagt flytebrygge på nesets østside. Dette begrunnes blant annet i at området ønskes bevart som et sammenhengende friluftsområde langs strandsonen. I tillegg er det registrert hekking av ærfugl (truet art) og mulig hekking av makrellterne (sterkt truet art) på skjærene i Bogen sør for Skauvoll-halvøya. En økning av båttrafikken gjennom dette området kan påvirke allerede sårbare fuglebestander negativt.

Verden står i en naturkrise i tillegg til klimakrisen, og det er viktig at kommunen er bevisst på at det ligger en stort forvaltningsansvar for arter og naturområder også lokalt.

Bestandene av ærfugl fra Stad til og med Nordland har hatt en kontinuerlig nedgang (ca. 50 %) i perioden 1986-2013. Arten er vurdert som nær truet på den globale rødlista og som sårbar på den europeiske rødlista.

Menneskelige forstyrrelser som støy og ferdsel (forstyrrelser i hekketid mm.) er en av flere faktorer som har negativ påvirkning på bestanden.

Makrellterne er vurdert som sterkt truet i rødlista for arter. Arten er forsvunnet som hekkefugl mange steder langs kysten fra Halden til og med Vestland fylke, og nedgangen på Skagerrak-kysten er anslått til ca. 80 % i perioden 1986-2013. Det foreligger ingen data for makrellternenes bestandssituasjon lenger nord.

I hekketiden er sviktende næringstilgang, egg- og ungepredasjon fra mink, forstyrrelser av mennesker ved hekkeplassen, og gjengroing av hekkeplasser aktuelle negative faktorer (Byrkjeland 2015).

Når det gjelder omfang på bebyggelsen, så er det angitt maksimalt antall enheter. Det skal utarbeides en situasjonsplan i forbindelse med byggesøknad, som i detalj viser plassering i terreng. Antallet kan reduseres dersom situasjonsplan viser at det ikke lar seg gjøre å plassere så mange enheter på en god måte i terrenget. Det er viktig at det er lys og luft mellom husene, slik at bebyggelsen ikke vil fremstå som en «vegg» mot strandsonen og sjøen.

Når det gjelder vann, avløp, renovasjon og el, er det i forbindelse med høring dokumentert fra Skaugvoll vannverk AS at det er kapasitet nok på eksisterende anlegg for vannforsyning og avløp. Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som følger reguleringsplanen. Det er også utarbeidet et notat som viser hvordan el-forsyningen skal ivaretas i planområdet. På plankartet er det avsatt areal til område for renovasjon (RO).

## **Konklusjon:**

Forslag til reguleringsplan er gjennom flere runder bearbeidet for å ta hensyn til vern av strandsonen – og allmennhetens interesser. Dagens byggegrense er opprettholdt i de områdene som anses å ha størst verdi. Det er beklagelig at dagens leietakere som følge av revidert plan må fjerne sine campingvogner og spikertelt. Kommunen har likevel valgt å la tiltakshaver og grunneier få anledning til å utvikle sin eiendom gjennom omregulering fra campingområde til område for fritidshus (hytter og rorbuer). Planen foreslås derfor vedtatt, men med følgende endring: Planlagt flytebrygge fra neset i sør tas ut av planen av hensyn til friluftsliv/allmenn ferdsel og naturmangfold.