



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

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget
Kommunestyret

Møtedato

07.02.2023
09.03.2023

Detaljreguleringsplan for Solvikhaugen. 2. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Solvikhaugen, planID 202103 med plankart sist revidert 16.01.23, planbestemmelser datert 16.01.23 og planbeskrivelse datert 16.01.23.
2. Reguleringsplan for Solvikhaugen II, planID 201503, vedtatt 27.06.2017 oppheves.
3. Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. Plan- og bygningslovens § 1-9.

Behandling i Plan og eiendomsutvalget - 07.02.2023:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Kenneth Norum

Plan og eiendomsutvalgets innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Solvikhaugen, planID 202103 med plankart sist revidert 16.01.23, planbestemmelser datert 16.01.23 og planbeskrivelse datert 16.01.23.

2.Reguleringsplan for Solvikhaugen II, planID 201503, vedtatt 27.06.2017 oppheves.

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

Behandling i Kommunestyret - 09.03.2023:

Janette Festvåg

Gildeskål Senterparti og Gildeskål Arbeiderparti ønsker å sende saken tilbake til administrasjonen med følgende begrunnelse:

- Vi ønsker i større grad å etablere helårsboliger fremfor ferieboliger i reguleringsplanen.

- Vi ønsker også at de regulerte helårsbolig-tomtene gjøres mer attraktive i forhold til havutsikt.

Avstemming:

Plan og eiendomsutvalgets innstilling: 10 stemmer (3H, 4GL, 2Frp, SV)

Forslag fra Festvåg: 7 stemmer (4Ap, 3Sp).

Kommunestyret vedtak:

1.Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Solvikhaugen, planID 202103 med plankart sist revidert 16.01.23, planbestemmelser datert 16.01.23 og planbeskrivelse datert 16.01.23.

2.Reguleringsplan for Solvikhaugen II, planID 201503, vedtatt 27.06.2017 oppheves.

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

Vedlegg

1 Plankart Solvikhaugen

- 2 Planbestemmelser Solvikhaugen
- 3 Planbeskrivelse Solvikhaugen
- 4 KU landskap
- 5 KU naturmangfold
- 6 KU vannmiljø
- 7 Solvikhaugen Illustrasjoner
- 8 Solvikhaugen Situasjonsplan
- 9 Solvikhaugen Situasjonssnitt A B og C
- 10 Uttalelse - Høring og offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan Solvikhaugen- Gildeskål kommune.pdf
- 11 Uttalelse Detaljreguleringsplan for Solvikhaugen plan-ID 20202103 20Gildeskål.pdf
- 12 NVEs uttalelse detaljreguleringsplan for Solvikhaugen
- 13 Gildeskål kommune - Detaljreguleringsplan for Solvikhaugen. Høring og offentlig ettersyn.pdf

Bakgrunn for saken:

Detaljreguleringsplan for Solvikhaugen ble 1. gangs behandlet i Plan og eiendomsutvalget den 15.09.22 og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 20.09.22 - 11.11.22.

Det er kommet 4 uttalelser til planforslaget.

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 som har vært på høring.

Ved iverksetting av avbøtende tiltak vurderer forslagstiller at planlagt tiltak ikke vil ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er likevel et faktum at planlagt tiltak vil bygge ned strandsonen og store deler av Solvikhaugen som er registrert som et område med stort naturmangfold. Dette må veies opp mot de positive konsekvensene av tiltaket. Planlagt utbygging vil bidra til flere boliger, økt aktivitet og vurderes 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. Planen består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. Planbeskrivelsen inneholder også en risiko- og sårbarhetsanalyse. Rapportene fra konsekvensutredningene (KU) er lagt ved saken.

Historikk:

- Eksisterende reguleringsplan «Solvikhaugen II» ble vedtatt 27.06.2017. Formålene i planen er boligformål og friområde. Solvikhaugen II erstattet reguleringsplan for Solvikhaugen vedtatt 20.12.2012.
- 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 Plan og eiendomsutvalget. Skissene ble godt mottatt og er lagt til grunn for arbeidet med revidert plan for Solvikhaugen.
- Oppstartsmøte mellom tiltakshaver og kommunen ble avholdt den 25.06.21. Fra møtereferat 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 var i etterkant av planleveransen i 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.
- Første gangs behandling i Plan- og eiendomsutvalget 15.09.22.
- Høring og offentlig ettersyn i perioden 20.09.22 – 11-11-22.
- Forslag til revidert plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser datert 16.01.23.

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.

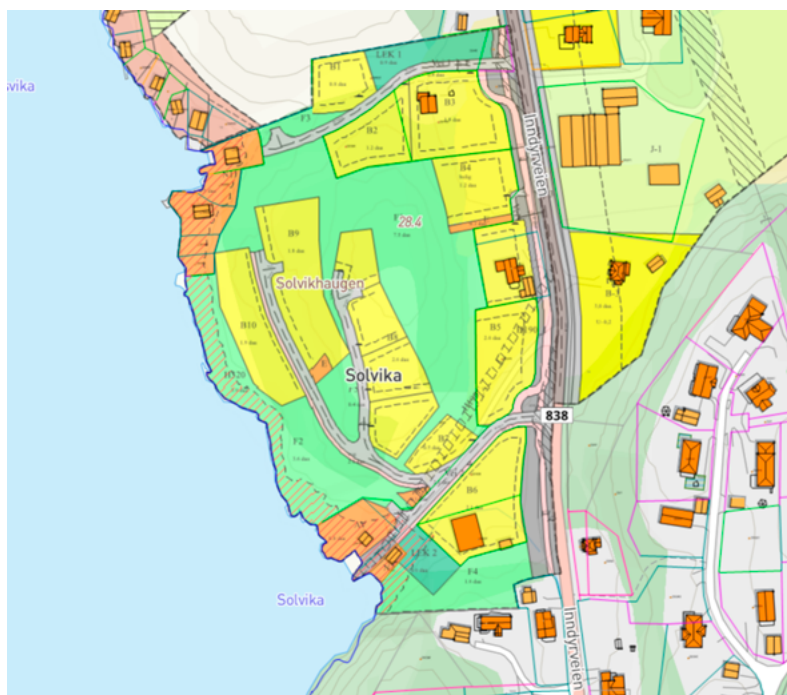
Også i arealstrategien fremgår det at Gildeskål skal ha levedyktige tettsteder som gir grunnlag for trivsel hos innbyggerne, befolkningsvekst og næringsaktivitet. Tettsteder og

boligområder skal utformes på en måte som skal fremme aktivitet, er trygge og arealeffektive.

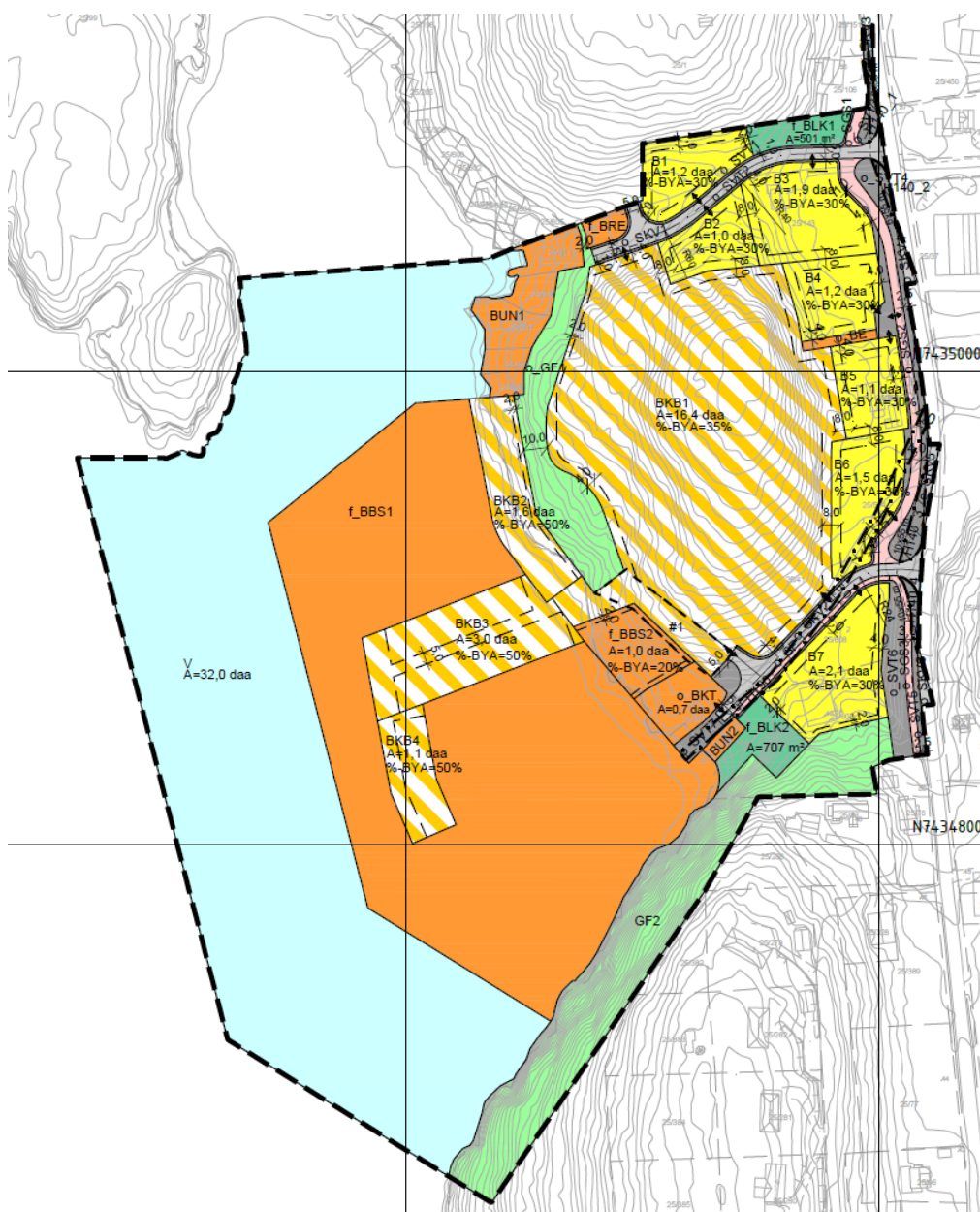
I planforslaget legges det til rette for arealeffektive boliger i kombinasjon med fritidsbebyggelse, molo og småbåthavn på en attraktiv tomt, noe som kan bidra til aktivitet og trivsel hos innbyggerne. Planen kan derfor sies å være i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

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. Store deler av strandsona tas i bruk til byggeformål.



Utsnitt fra gjeldende plan



Utsnitt fra forslag til ny plan

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. Båtutsett og -opptrekk skal være åpen for allmenn bruk.

Konsekvensutredning (KU)

Det er gjort en konsekvensutredning av følgende temaer: Naturmangfold, landskap og 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.

Området er befart 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 naturmessig vil bli sterkt forringet. Det pågår en gjengroing i området og 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;

- unngå nedbygging av deler av dette arealet
- skjøtsel av gjenværende vegetasjon gjennom fjerning av buskvegetasjon

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 på Solvikhaugen kan forsvares ut fra at naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt i verneområdene nord og øst for Inndyr sentrum.

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 består av en mindre åsrygg med skogsvegetasjon, skrående ned mot havnivå. Det er strandberg i overgang mellom åsrygg og sjø. Området er kulturpåvirket med enkelte naust og brygger i strandsonen, adkomstvei og noe teknisk infrastruktur. Det er et lokalt verdifullt rekreasjonsområde 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 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.

Skadereuserende 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 ikke å være i risiko for ikke å 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.

Innspill til planarbeidet

Det kom 9 innspill i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet. Innspillene er oppsummert og vurdert/kommentert av tiltakshaver i planbeskrivelsen.

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.

For nevnte tema vises til konsekvensutredningen og kommunens samlede vurdering nedenfor.

Uttalelser til planforslaget

Det har kommet 4 uttalelser i forbindelse med offentlig ettersyn. Et utdrag fra uttalelsene er gjengitt nedenfor, og uttalelsene foreligger i sin helhet som vedlegg til saksfremlegget.

Fiskeridirektoratet

Fiskeridirektoratet region Nordland kan ikke se at planforslaget har vesentlige konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta, og har således ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Norges vassdrags- og energidirektorat

Som planmyndighet har kommunen ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Det vises til NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan. Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Det vises også til NVEs internettside for planlegging.

Kommunen har ansvar for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner.

Kommunedirektørens vurdering: Uttalelsen er generell og tas til orientering.

Statsforvalteren i Nordland

Statsforvalteren i Nordland er kritisk til planforslaget, og kommer med følgende anbefaling:

Kommunen bør redusere det totale arealet foreslått avsatt til utbyggingsformål. Dette gjelder i særdeles områdene BKB1 og 2, og da om BKB2 i sin helhet skal tas ut og at byggegrensen og/eller formålsgrensen for BKB1 skal trekkes lenger unna sjøen.

Anbefalingen begrunnes i følgende:

Ifølge konsekvensutredningen er det funnet tre naturtyper etter håndbok 13 i området; kalkrike strandberg, lauvskog på kalkrik grunn og åpne kalkberg i skogsområder. Avgrensningen av hver enkelt naturtype er ikke gjort. Dette må ansees som en klar mangel, og Statsforvalteren påpeker at naturtypene må avgrenses og kartfestes.

Det er fullt mulig at flueblom er påvist ved en åpen bergflate nær toppen av Solvikhaugen (jf. KU), men siden koordinatpresisjonen er 100 meter og ut fra bildedokumentasjon i artsdatabanken, synes den aktuelle observasjonen å være gjort på strandbergene nærmere sjøen. Det vises også til opplysninger fra Salten Naturlag om observasjon av flueblom både på Solvikhaugen og langs kalkbergene fra Solvika og videre på bergene bak naustrekka mot Skeinesvika.

Planområdet ligger i mellomboreal sone, der den aktuelle naturtypen ifølge norsk rødliste for naturtyper er livskraftig, mens den er sårbar i sørboreal sone. I denne delen av Gildeskål finnes det overganger mellom sonene. Modellert kart for vegetasjonssoner har grov oppløsning og det burde vært gjort en feltvurdering av sone – som har forrang foran modelleringen.

Planforslaget medfører at kun flekker av naturtypen fortsatt vil eksistere. Friområdet o_GF1 skal ivareta deler av arealene med naturtypen «Åpensterkt kalkrik grunnlendt lavmark». Friområdet gir ingen sterk beskyttelse av naturmangfoldet da det i bestemmelsene er åpnet for oppføring av mindre bygg og konstruksjoner.

Området innenfor naturtypen «Lauvskog på kalkrik grunn» (området utover ospeskogen) burde vært nærmere vurdert og avgrenset etter kartleggingsenhet «Kalkbjørkeskog». Bjørk synes å være dominerende på Solvikhaugen, og det er derfor ikke utenkelig at haugen tilfredsstillende kravene for denne naturtypen. Kalkbjørkeskog har en sentral økosystemfunksjon og dersom lokalitetskvaliteten overstiger lav kvalitet, vil den ha høy forvaltningsprioritet.

Ut fra ovenfornevnte, stilles det spørsmål ved om kunnskapsgrunnlaget for behandling av planen er tilstrekkelig. Utgangspunktet for beslutninger som kan påvirke naturmangfoldet er at beslutningsgrunnlaget skal være best mulig, jfr. naturmangfoldloven (nml) § 8. I forliggende tilfelle synes det å være tvil om nøyaktig hvilke naturtyper som blir berørt og i hvilken grad disse blir berørt.

Føre-var-prinsippet i nml § 9 vil komme til anvendelse i situasjoner hvor man ikke har tilstrekkelig kunnskap. Kommunen må ta stilling til om dette prinsippet skal tillegges avgjørende vekt i spørsmålet om planen i det hele tatt skal kunne vedtas, og eventuelt på hvilke vilkår. I dette ligger det også en vurdering om hvilken utforming planen skal ha. F.eks. om hele Solvikhaugen skal sprenges vekk og bebygges, eller om deler av haugen skal bevares og at bebyggelsen innenfor BKB1 legges rundt haugen.

Videre er det spørsmål om strandsonen er av en slik verdi for naturmangfoldet at vernet etter pbl. § 1-8 slår inn med stor tyngde. At forbudet i § 1-8 andre ledd kan settes til side eller innskrenkes av kommunale arealplaner, innebærer ikke at kommunen står fritt til å åpne for bygging i strandsonen. Ved all planlegging i hundremetersbeltet langs sjøen plikter kommunene å legge vekt på de særskilte arealdisponeringshensyn som er angitt i § 1-8 første ledd. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 64 fremholder departementet at bygging i strandsonen bare bør tillates på arealer som ikke har verdi for andre formål, som blant annet landbruk, friluftsliv, biologisk mangfold og kulturmiljø. Planforslaget synes å være i strid med nasjonal strandsonopolitikk.

Det mangler en begrunnelse for at utgått metodikk er benyttet i forbindelse med konsekvensutredningen. Fra og med 2021 er kartlegging av naturtyper etter

Miljødirektoratets instruks (NiN-kartlegging) anerkjent metodikk for kartlegging av natur på land. Hvorvidt denne mangelen har betydning for utfallet, er usikkert.

Kommunaldirektørens vurdering:

Som konsekvensutredningen viser, innebærer reguleringsplanen en nedbygging av et område som har stort naturmangfold. Statsforvalteren stiller spørsmål ved metodikk brukt i konsekvensutredningen og om det skulle vært gjennomført mer omfattende kartlegginger/vurderinger i forhold til naturtyper og soner. Tiltakshaver har i notat datert 15.01.23 tilbakevist påstander om manglende utredning og utilstrekkelig kunnskapsgrunnlag. I notatet er det lagt ved kart som viser avgrensning av naturtyper som etterspørres fra Statsforvalteren. Notatet er vedlagt saken.

Gildeskål kommune er i tvil om en mer omfattende KU ville gitt et annet resultat; naturtypene innenfor planområdet er vurdert å ha stor verdi. Konsekvensutredningen konkluderer med at planlagt utbygging, med avbøtende tiltak vil være lite/middels negativt for naturmangfoldet. Dette er en vurdering som kan diskuteres. Det er likevel slik at de negative virkningene som tiltaket har på naturmangfold må veies opp mot de positive effektene planen antas å ha. Det kommer vi tilbake til under samlet vurdering nedenfor.

Gildeskål kommune ønsker at planen så langt det lar seg gjøre ivaretar naturmangfoldet i området. Det er etter høring gjort følgende endring på plankartet:

- Søndre del av område regulert til friområde (o_GF1) er utvidet mot øst, her vil minste bredde på friområdet være på ca. 10 m.
- I tillegg er byggegrensen økt med 4 m fra den nye formåls grensen.
- Bestemmelsen om at det kan oppføres mindre bygg og konstruksjoner i friområdet 0_GF1 er tatt ut av planen.

I BKB2 skal planlagt bebyggelse settes på påler for å ivareta terrenget og naturmangfoldet langs bergene.

Nordland fylkeskommune

Nordland fylkeskommune er fornøyd med at utredninger er gjennomført og at avbøtende tiltak innarbeides i planbestemmelsene og i kartet. Samtidig er tiltakene i strandsonen mer omfattende enn intensjonen i gjeldende kommuneplanens arealdel og det er ikke sagt noe om Solvikhaugen er tenkt å sprenges ned for å tilrettelegge for bygging, eller om haugen vil bevares.

Utbyggingen i strandsonen og eventuelt behov for sprengning for å tilrettelegge for bygging, bør vurderes og kommenteres i planbeskrivelsen før planen vedtas. Så langt Nordland fylkeskommune kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regionale interesser slik det blant annet kommer frem i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland 2013-2025.

Fylkesveg

Endring av reguleringsplan for Solvikhaugen må koordineres/samordnes med pågående regulering av g/s-veg langs fv. 838. Fylkeskommunen ber om at det tas inn en bestemmelse som ivaretar krav til friskt i private avkjørsler.

Kulturminner og kulturmiljø

Så langt vi kjenner til, er planforslaget med foreslått arealdisponering ikke i konflikt med kjente, verneverdige kulturminner og fylkeskommunen er tilfreds med at tiltakshavers aktsomhets og meldeplikt etter kulturminneloven er omtalt i planbestemmelsene.

Friluftsliv

Planområdet grenser til Skeineset friluftsområde som har status som statlig sikret friluftsområde og fylkeskommunen vil derfor minne om kommunens forvaltningsansvar.

Fylkeskommunen vil anbefale Gildeskål kommune å utarbeide forvaltningsplan for Skeineset, da det ikke eksisterer per i dag. Forvaltningsplaner utarbeides i tråd med Miljødirektoratets mal og veileder.

Tilretteleggingen i strandsonen kan videre påvirke ferdsel og friluftaktivitet både på land og til vanns. Tilrettelegging og bygging som beskrevet vil kunne føre til økt ferdsel og trafikk, som vil kunne skape behov for ytterligere tilrettelegging og mer aktiv forvaltning av omkringliggende friluft og rekreasjonsområder.

Kommunedirektørens vurdering:

Uttalelsen tas til etterretning: Krav om frisikt i private avkjørsler tas inn bestemmelse. Planbeskrivelsen er revidert slik at det går klarere frem at haugen planlegges tatt ned, jf. kap. 5.2.1, andre avsnitt.

Samlet vurdering:

Det har over år vært etterspurt flere byggeklare og attraktive boligtomter på Inndyr. 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.

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 spent på om et konsept som dette vil treffe målgruppen kommunen særlig vil tilrettelegge for; 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 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 ivaretatt 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 en bolig, og planforslaget som nå foreligger innebærer et helhetlig konsept som kan realiseres i nær fremtid. Det er friluftsområder i nær tilknytning til Solvikhaugen (Skeineset), og det vil jf. bestemmelsene til planen være mulig å ferdes langs sjøen også etter utbyggingen.

Naturmangfold og landskap:

Det vises til konsekvensutredningen. Selv om Statsforvalteren i Nordland har stilt spørsmål ved om kunnskapsgrunnlaget er godt nok, mener kommunedirektøren at KU er gjennomført med god kompetanse og en er i tvil om at en mer omfattende utredning ville ha ført til en annen konklusjon; det er naturtyper av stor verdi innenfor planområdes som i stor grad bygges ned. De negative konsekvensene reduseres noe gjennom avbøtende tiltak.

Fra kommunen sin side vurderes derfor datatilfanget å være tilfredsstillende iht. naturmangfoldlovens § 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.

Som en konsekvens av KU og Statsforvalterens uttalelse, er søndre del av friområde 0_GF1 utvidet mot øst, her vil minste bredde på friområdet være på ca. 10 m. I tillegg er byggegrensen økt med 4 m fra den nye formålsgrensen. Bestemmelsen om at det kan oppføres mindre bygg og konstruksjoner i friområdet 0_GF1 er tatt ut av planen.

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 realistisk 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.

I 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 er reguleringsplan for Solvikhaugen koordinert med pågående arbeid med reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs fv. 838 gjennom Inndyr fra Flathaugen i nord til Oldervika i sør.

Konklusjon:

Detaljreguleringsplan 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.

Kommunedirektøren er klar over at en utbygging av Solvikhaugen i tråd med reguleringsplanen vil medføre tap av naturmangfold. For å redusere de negative konsekvensene er avbøtende tiltak lagt inn på plankart og i bestemmelsene til planen jf. vurderingene ovenfor.

Reguleringsplan for Solvikhaugen, planID 202103, foreslås vedtatt jf. plan- og bygningsloven § 12-12.