



Arkivsaknr:	2023/670
Arkivkode:	202301
Saksbehandler:	Hedvig Pedersen Holm

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget
Kommunestyret

Møtedato

14.06.2024
20.06.2024

Detaljreguleringsplan for Storviksanden camping, 2. gangs behandling og vedtak av plan

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Storviksanden camping, planID 202301 med plankart sist revidert 21.03.24, planbestemmelser datert 04.05.24 og planbeskrivelse datert 21.03.24.
2. Planen vedtas med følgende endring/justering i plankartet:
 - a. Storvikelva måles inn og det legges på en byggelinje på 5 meter på begge sider av vassdraget.
 - b. Gjerde mellom strandveien og campingplassen måles inn og gjerdelinje legges inn i plankartet
3. Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. Plan- og bygningsloven § 1-9.

Behandling i Plan og eiendomsutvalget - 14.06.2024:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Petter Jørgen Pedersen

Plan og eiendomsutvalgets innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Storviksanden camping, planID 202301 med plankart sist revidert 21.03.24, planbestemmelser datert 04.05.24 og planbeskrivelse datert 21.03.24.
2. Planen vedtas med følgende endring/justering i plankartet:
 - a. Storvikelva måles inn og det legges på en byggelinje på 5 meter på begge sider av vassdraget.
 - b. Gjerde mellom strandveien og campingplassen måles inn og gjerdelinje legges inn i plankartet
2. Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. Plan- og bygningsloven § 1-9.

Behandling i Kommunestyret - 20.06.2024:

Plan og eiendomsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyret vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Storviksanden camping, planID 202301 med plankart sist revidert 21.03.24, planbestemmelser datert 04.05.24 og planbeskrivelse datert 21.03.24.
2. Planen vedtas med følgende endring/justering i plankartet:
 - a. Storvikelva måles inn og det legges på en byggelinje på 5 meter på begge sider av vassdraget.
 - b. Gjerde mellom strandveien og campingplassen måles inn og gjerdelinje legges inn i plankartet
3. Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. Plan- og bygningsloven § 1-9.

Bakgrunn for saken:

Detaljreguleringsplan for Storsviksanden Camping (planid 202301) ble 1. gangsbehandlet i Plan- og eiendomsutvalget (PEU) 16.04.24, og har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 19.04.24 - 04.06.24. Det er kommet 9 uttalelser til planforslaget.

Hensikten med planen er å legge til rette for camping/overnatting/turistformål på østsiden av Strandveien og tilrettelegge for kafé/bevertning og overnatting i samspill med barnehagen (gnr. 3 bnr. 73) på vestsiden av Strandveien.

Området for eksisterende butikk/resepsjon tas med for å oppdatere gjeldende regulering her til faktisk situasjon, samt at området mellom butikken og barnehagen medtas som friluftsliv-/rekreasjonsområde hvor det blant annet legges til rette for minigolf og frisbeegolf.

Området som inngår i reguleringsplanen er i gjeldende kommuneplanens arealdel avsatt til bygge- og anleggsformål med krav om regulering, samt offentlig eller privat tjenesteyting og friluftsliv- og turistformål. Reguleringsplanen ansees å være i tråd med overordnet plan, vedtatt 01.03.2016.



Utsnitt fra kommuneplanens areadel

Campingplassen er allerede delvis opparbeidet og det er tidligere gitt følgende tillatelser og dispensasjon fra plankrav:

- Vedtak om avkjørselstillatelse – fv.7436 til gnr. 3 bnr. 83. (26.01.2021).
- Dispensasjon fra plankrav 25.01.21: Tillatelse til opparbeidelse av areal for bobiler og camping, gapahuk og søppelskur, Storsviksanden Camping.
- Midlertidig dispensasjon fra plankrav 01.08.23

Det er stilt flere vilkår i tilknytning til de tillatelser og dispensasjoner som er gitt, blant annet til iverksettelse av trafikksikkerhetstiltak, håndtering av overflatevann og hensyntaking av elveløp/lukking av bekk.

I PEU sak 34/23 (endelig vedtak i delegertsak 113/23) ble det gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplankravet for å bruke de deler av området ET5 som allerede er opparbeidet/tatt i bruk; med unntak av arealer som ligger i fareområder for flom og skred, jf NVEs farekart. Det ble satt følgende vilkår:

Inntil endelige fagrapporter angående skred- og steinsprangfare og flomfare foreligger, og gjennomføring av nødvendige sikringstiltak er utført, kan ikke arealer som ligger i fareområder tas i bruk.

Detaljreguleringsplanen skal gi forutsigbare rammer for videre utvikling av campingplassen og for å ivareta hensynet til bl.a. naturfare som flom og skred, samt friluftsinnteresser og trafikksikkerhet. Forholdet til reindriftsinteressene er avklart gjennom reguleringsplanprosessen.

Historikk:

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 01.03.2016 er det satt krav om reguleringsplan for område ET5 (kombinert bebyggelse- og anleggsformål; turistformål, utleie og næringsbebyggelse).



Utsnitt av kommuneplanens arealdel som viser område med plankrav

Deler av området ble likevel opparbeidet uten plan, og det er gitt dispensasjon fra plankravet for deler av området jf. ovenfor.

Gildeskål kommune mottok henvendelse om oppstart av reguleringsplanarbeid den 10.05.23, og det ble gjennomført oppstartsmøte den 31.05.23.

Det ble stilt krav om konsekvensutredning for tema naturfare (fare for flom og skred), samt for reindriftsinteressene (området ligger innenfor årstidsbeiter og flyttlei for rein) i henhold til forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg II, paragraf 10.

Oppstart av planarbeidet ble annonsert den 16.09.23 og det kom 15 innspill til planen. Innspillene og hvordan disse er hensyntatt i planen er oppsummert i planbeskrivelsen.

Høring og oppsummering av uttalelser til planen

Det er kommet 9 uttalelser til planforslaget:

Mattilsynet, 24.05.24:

Det vises til innspill til varsel om oppstart av 04.10.2023 om hvilke forventninger Mattilsynet har til reguleringsplaner som omfatter tilrettelegging for campingplass.

Mattilsynet forventer at Gildeskål kommune følger opp disse kravene:

- At teknisk infrastruktur omfatter tilfredsstillende vannforsyning
- Sikrer at Storvik vannverks abonnenter ikke blir skadelidende med hensyn til nok trygt drikkevann når campingplassen er koblet til dette vannverket.

Kommunedirektørens vurdering:

Storviksanden camping er abonnent/andelseier i Storvik vannverk og forholdet mellom campingplassen og Storvik vannverk er å betrakte som privatrettslig. Det er i bestemmelsene til planen stilt krav om at godt og tilstrekkelig drikkevann er en forutsetning for drift av campingplassen. Dersom det ikke kan leveres vann fra Storvik vannverk, må tiltakshaver finne alternativ løsning dersom campingplassen skal driftes. Det vises for øvrig til samlet vurdering nedenfor.

Statsforvalteren i Nordland, 30.05.24

Uttalelsen omfatter det Statsforvalteren i Nordland mener er manglende utredning og vurdering av hensyn til naturmangfold, vassdrag/kantsone og forurensning. Nedenfor er en oppsummering av hovedpunktene i uttalelsen:

Naturmangfold

- Naturmangfold burde vært tema i konsekvensutredning
- Manglende beskrivelse av planens virkninger på naturmangfold jf. naturmangfoldlovens kap. II. Vurderingene etter de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven vurderes som utilstrekkelig, og det mangler informasjon om hvordan tiltakene vil påvirke biologisk mangfold, landskap og vassdrag.
- Det er ikke redegjort for hvordan tiltakene vil påvirke naturtypen sanddyne, eller arter som er registrert utenfor planområdet.
- Det mangler en beskrivelse av landskap, vegetasjon og økosystem innenfor planområdet.
- Manglende vurdering av planens tiltak, spesielt opp mot verdier som kantsone langs vassdraget Storvikelva (Maresmesselva), fuglelivet og vegetasjon.
- I planbeskrivelsen er det under pkt. 4.6 redegjort for naturverdier, med bilde av artsforekomster som er hentet fra Nordlandsatlas. Her er det kun én setning om at det er registrert storspove innenfor en liten del av planområdet. Under pkt. 5.16 kommer det frem at det ikke er registrert naturtyper eller artsforekomster, uten at det kommer frem hva som er brukt som kilde, og hvorvidt kilden(e) er tilstrekkelig.
- Manglende vurdering av tiltak innenfor området C6 opp mot naturverdiene i området og begrensninger i forstyrrende byggetiltak i hekkesesongen.
- Manglende utredning av om, og evt. hvordan tiltaket vil påvirke naturtypen sanddyne. Her kan tiltak i vassdrag lenger oppstrøms også påvirke naturtypen, uten at dette er utredet i planforslaget.

Vassdrag:

- I planforslaget er det satt av en byggegrense på ca. 2 meter fra Storvikelva (Maresmesselva) som renner nord for planområdet. Det er neppe tilstrekkelig for å ivareta vassdragets kantsone og naturverdier/biologisk mangfold. Vi anbefaler at det tas inn en byggegrense på minst 5 meter i plankartet ved området C6 og at formålet langs veien, AVT4, reduseres mest mulig, for å sikre vassdraget og kantsonen.
- Dersom det er uoverensstemmelse mellom plankart og bekkens løp, må plankartet justeres og vise bekkens faktiske løp for å sikre at byggegrensen ivaretar vassdragets kantsone.

- I området som er angitt som C6 (campingformål), er det tatt inn en bestemmelse om at bekk/elv ikke tillates lagt i rør. Tilsvarende bestemmelse mangler imidlertid for resten av planområdet.
- Å legge bekker i rør, eller andre tiltak i vassdrag, faller inn under tiltak i vassdrag som kan være søknadspliktig og helst bør unngås. Det forutsettes utredning og vurdering i forhold til naturmangfold og vassdragsverdier.

Forurensning:

Det anbefales å legge inn en hensynssone i området som kan ha forurenset grunn (område for bensinstasjon). Hensikten med en hensynssone er at utbyggere/tiltakshavere/kommunen skal skjønne og raskt se at her inntreffer det plikter etter forurensningsforskriften kapittel 2.

Kommunedirektørens vurdering

Når det gjelder naturmangfold og manglende utredninger, så skal det påpekes at det i forbindelse med oppstart av planarbeidet ikke ble stilt krav om konsekvensutredning for tema naturmangfold. I denne saken har vi derfor forholdt oss til kjent kunnskap om naturmangfold med Naturbasen som kilde. Det er ikke foretatt ny kartlegging i eller utenfor planområdet. Ut fra kjent kunnskap er det gjort en vurdering i henhold til krav i naturmangfoldlovens kap. II av hvorvidt det er potensiale for ytterligere verdier som vanskeliggjør en utvikling av området. Det er konkludert med at tiltaket kan reguleres og gjennomføres i tråd med overordnet plan.

Det vises til naturmangfoldlovens paragraf 8, første ledd: *Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.* Vi tar til orientering at Statsforvalteren i Nordland ikke er enig i kommunens vurdering av at kunnskapsgrunlaget er godt nok og ikke står i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Forholdet til vassdraget: Siden det ikke er foretatt en konkret vurdering av naturmangfold langs vassdraget, legges det en byggelinje på 5 meter for å ivareta kantvegetasjon og naturverdier/biologisk mangfold her – i tråd med anbefaling fra Statsforvalteren i Nordland.

Forurenset grunn: Det er problematisk å finne «rett» avgrensning av hensynssone da det ikke er gjennomført miljøundersøkelser av grunnen i området. Bestemmelsene er imidlertid supplert med følgende:

- Punkt 2.11: Det er mistanke om forurensning i tilknytning til pumpeanlegg for drivstoff innenfor formålet forretning (felt FOR). Ved tiltak i grunnen i og rundt dette anlegget er det krav om at det skal foretas undersøkelser før igangsetting av tiltak og eventuell videre oppfølging.
- Punkt 5.2: Før igangsettelsestillatelse skal det foreligge avklaring knyttet til eventuell forurenset grunn, jf. 2.11.

Statens vegvesen, 03.06.24

Det bør tas inn i bestemmelsene at offentlig infrastruktur for samferdsel skal opparbeides i henhold til vegnormalene. Vi minner om at eventuelle fravik fra vegnormalene må være godkjente før detaljreguleringen blir vedtatt.

Rasteplassen til Nasjonale turistveger (NT) grenser til planområdet, krav til frisikt fra denne avkjørselen til Strandveien (fv. 7436) må ivaretas.

NT har per dag ingen planer for endring av eksisterende rasteplass sør for forretningsbygg og steinhvelvbru ut til strand i Storvika. NT er opptatt av det visuelle langs turistvegstrekingene med hensyn til kulturlandskapet, derfor bør ikke arealformål C6 Campingplass følge eiendomsgrensa mot 3/122 (LNFR). NT mener det er viktig at det er regulert LNFR i god bredde på begge sider av Maremesselva, slik at elvebredden/nærmeste areal til elva, som også grenser til stranda, ikke kan bygges ned eller endres.

Kommunedirektørens vurdering:

Bestemmelsene suppleres med at infrastruktur opparbeides i henhold til vegnormalene (punkt 3.2). Når det gjelder siktlinje i kryss, ligger den innenfor regulert vegformål og er derfor ivaretatt.

Det settes byggelinje på 5 meter fra vassdraget for å ivareta kantvegetasjonen langs vassdraget.

Storvik utmarkslag, 03.06.24

- Fotballbanen (3/69) er tatt ut av reguleringsplanen og legges som friområde i kommuneplanens arealdel – hva innebærer dette for eier?
- Vi ber kommunen følge opp nedsatt fartsgrense til 30 km/t med vegmyndigheter
- Trafikksikkerhetstiltak som beskrevet i planen må gjennomføres snarest
- Det er økende forsøpling som følge av økt turisme. Det må etableres system for avfallhåndtering rundt campingplassen og forretninger.
- Økt turisme fører til mer støy og forstyrrelser både fra campingplassen og stranden. Brukere må opplyses om at det må tas hensyn til hverandre og fastboende.
- Økt trafikk av mennesker vil påvirke naturmangfold/fuglelivet.

Kommunedirektørens vurdering:

Fotballbanen er lagt som friområde i forslag til kommuneplanens arealdel for å ivareta området funksjon som lekeområde for barn og unge. Storvik utmarkslag har mulighet til å gi en uttalelse til revidert arealplan som nå er på høring.

Tiltak for å kanalisere kryssing av fylkesvegen vil bli iverksatt. Når det gjelder fartsgrense, kan ikke dette reguleres gjennom reguleringsplan, men vi vil ta en kontakt mot vegmyndighet om dette.

Når det gjelder forsøpling og informasjon om adferd er dette en del av driften som tiltakshaver må ta ansvar for. Det er tilrettelagt for renovasjon innenfor planområdet.

Dersom det oppleves mye støy fra området, må bedriften kontaktes direkte; eventuelt at forholdet anmeldes.

Når det gjelder naturmangfold, vises det til samlet vurdering nedenfor.

Storvik vannverk, 04.06.24

Det vises til tidligere innspill fra vannverket og fra mattilsynet.

I innspill fra Mattilsynet den 16.04.2024 fremgår det at etablering av campingplass ikke må gå på bekostning av innbyggerne i Storvika, slik at de ikke får tilgang på godt og tilstrekkelig drikkevann. En ønsker nok en gang å påpeke at det fra vannverkets side ikke er mulig å levere vann i de mengder som campingplassen krever. Det vises til at vannverket flere ganger sommeren 2023 gikk tom for vann i hovedtanken, som medførte at en måtte be innbyggerne i bygda om å gjøre tiltak for vannsparing.

De samme problemer oppsto på nytt påsken 2024, da det var stor tilstrømning på campingplassen. Siden sommeren 2023 har campingen blitt ytterligere utvidet, og det fryktes store konsekvenser for vanntilførselen i bygda når sommeren nå nærmer seg.

Tidligere erfaringer viser at campingens bruk i perioder tapper vannverket, med de konsekvenser det medfører for øvrige beboere i bygda. En frykter i ytterste konsekvens fare for liv og helse ved f.eks. brann, dersom bruken fortsetter slik den er nå.

Av den grunn har vannverket varslet at det kan forekomme periodevise stengninger for campingen i sommer. Vannverket er ikke ansvarlig for konsekvensene det medfører for campingen. Vannverket stiller seg som utgangspunkt positive til campingen, og ønsker all slik aktivitet i bygda velkommen. Det er imidlertid av sentral betydning at det ikke går på bekostning av de andre innbyggerne. Med bakgrunn i vannverkets kapasitet i dag, campingens behov og hensynet til øvrige beboere i Storvik anses det som klart at vannverket ikke kan sørge for nødvendig vanntilførsel for campingen, slik den er omsøkt.

Det er ønskelig for vannverket å bidra til en løsning som kommer alle til gode. I den anledning har vannverket innledet dialog med Storviksanden camping med forslag til løsninger vi kan bidra med:

- Vannverket tilbyr å overdra vannlinjen til bnr. 83, 73 og 72 til eie for Storviksanden camping. Campingens kan da bore etter eget vann og benytte foreliggende vannlinje. Campingens må bære alle kostnader forslaget medfører.
- Vannverket skal innen kort tid i gang med utbedringsarbeid. I den anledning er det mulig å bore etter mer vann som øker vanntilførselen inn til vannverket, slik at denne blir tilstrekkelig til å forsørge både alle vannverkets abonnenter, inkludert campingens. En slik boring vil medføre ekstra kostnader som vannverket ikke har anledning til å dekke, og som de heller ikke er forpliktet til. Forutsetningen er at campingens bærer merkostnadene som slik boring medfører.

Vannverket er imidlertid nødt til å prioritere behovet til den øvrige befolkningen i Storvik. En understreker derfor at dersom man ikke kommer til enighet med campingens om en avtale innen kort tid, vil vanntilførselen til Storviksanden camping bli stengt permanent. Det må da søkes etter en løsning som ikke involverer vannverket.

Kommunedirektørens vurdering

Det vises til vår vurdering nedenfor (samlet vurdering – vann og avløp)

Salten Brann, 04.06.24

Vi ser at det er beskrevet utilstrekkelig mengde slokkevann til området. Plan og bygningsloven tilrettelegger for flere løsninger for hvordan man skal sikre tilstrekkelige mengder slokkevann for brannvesenet, også dersom hydrant/kum ikke er tilgjengelig.

Hvordan slokkevann skal løses vil bli løst i et brannkonsept. Det er også viktig at det blir beskrevet hva vår oppgave ved en eventuell brannsituasjon i området vil være. Nærmeste brannstasjoner er Ørnes og Inndyr og innsatstid vil normalt være innenfor 30 minutter til området. Oversikt over dimensjoneringskriterier gis ut på forespørsel av oss.

Kommunedirektørens vurdering

Det må dokumenteres at det er tilstrekkelig vann til brannslukking før det gis igangsettingstillatelse jf. bestemmelsene punkt 5.2.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 04.06.24

NVE viser til skredvurdering for planområdet - Geologisk rapport - Skredvurderinger – Storviksanden camping fra Indira AS datert 15.02.2024. Rapporten omhandler både skred i bratt terreng og områdestabilitet. Rapporten konkluderer med at krav om sikkerhet mot skred i henhold til TEK17 § 7-3 er oppfylt. NVE har ingen ytterligere merknader til rapporten men påpeker at det er kommunen som foretar godkjenning av fareutredninger

NVE viser til rapport Flomvurdering av Storviksanden camping i Gildeskål fra Norconsult, datert 20.02.2024. NVE gir et faglig råd om at det bør komme tydeligere fram hva slags tiltak det er snakk om i bestemmelsen til planen. I tillegg bør rapporten fra Norconsult forankres i planbestemmelsene.

NVE ber kommunen om å se til at geotekniske rapporter/utredninger meldes inn til NVE.

Kommunedirektørens vurdering

Uttalelsen tas til etterretning. Bestemmelsene (punkt 4.1.2. Faresone H320_flomfare) er supplert i henhold til faglige råd fra NVE.

Nordland Fylkeskommune, 04.06.24

Merknader er knyttet til fylkesvegen:

- I avkjørselstillatelse fra fylkesvegen og inn til området avsatt til camping ble det stilt krav om at avkjørselen skulle utformes i henhold til vegnormalen. Dette har dessverre ikke vært hensyntatt, og avkjørselen er for bred og framstår som noe utflytende. Avkjørselen burde vært gjort noe smalere og mer oversiktlig.
- I planbestemmelsene § 3.1.3.a står det at eventuelle nettstasjoner, forstøtningsmurer, gjerder, skilt etc. tillates plassert utenfor de definerte byggegrensene. Det er ikke aktuelt å plassere noe slikt mot fylkesvegen, uten godkjenning fra vegmyndighetene.
- Fylkeskommunen mener det er lite nyttig å stille rekkefølgekrav om oppsetning av gjerde mot fylkesvegen, og etablering av sikkert krysningspunkt for myke trafikanter før bebyggelse tas i bruk, all den tid området allerede er tatt i bruk. Kommunen har fått beskjed om at disse kravene imøtekommes i løpet av uken, og av den grunn fremmer ikke fylkeskommunen innsigelse til saken.
- Gangoverfelt over fylkesvegen og eventuelt nedsatte fartsgrenser har ingen betydning i denne saken.
- Gjerdelinje burde vises på plankartet.
- Plankartet viser hvordan myke trafikanter kommer seg frem til krysningspunktet, og hvor fylkesvegen skal krysses. Dette er en løsning vegmyndighetene har signalisert er den beste.

Det er for øvrig ingen merknader til planforslaget.

Kommunedirektørens vurdering:

Når det gjelder avkjørsel, er den beholdt bred på grunn av svingradius til bobiler og biler med campingvogner. Det er gjort sporinger som ligger til grunn for forslaget som er i tråd med vegnormalen. Bestemmelsene til planen, punkt 3.1.3. a, er endret for å komme merknaden i møte og gjerdelinje vil måles opp og legges inn i plankartet.

Fanny Torbergsen, eier av 3/81, 04.06.24

Innenfor felt KBA tillates det barnehage/undervisning og kafe/bevertning/overnatting. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde settes til henholdsvis 8,0 m og 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng, og maksimal utnyttelsesgrad %- BYA= 30 % eks. parkering.

Utnyttelsesgrad % BYA = 30% eks parkering, er en høy utnyttelsesgrad i et område som ellers består av frittliggende småhusbebyggelse. Det vanlige er at parkering omfattes av utnyttelsesgraden. Jeg anmoder om lavere utnyttelsesgrad hvor parkering også er inkludert. Jeg anmoder også om at det i bestemmelsene legges føringer for estetisk kvalitet som sikrer at bygg eller anlegg på området harmonerer med stedlig byggeskikk.

Kommunedirektørens vurdering

Da det er et næringsbygg, vurderes ikke utnyttelsesgraden å være høy. Det bør gis rom for å utvikle bedriften videre. Vi ser likevel at parkering bør inngå i utnyttelsesgraden for å få en forutsigbar situasjon. Det foreslås derfor at utnyttelsesgraden settes til 40 % inklusiv parkering og det gis bestemmelse om at bebyggelsen skal harmonere med stedlig byggeskikk. Ny utnyttelsesgrad påføres også plankartet før endelig vedtak.

Samlet vurdering:

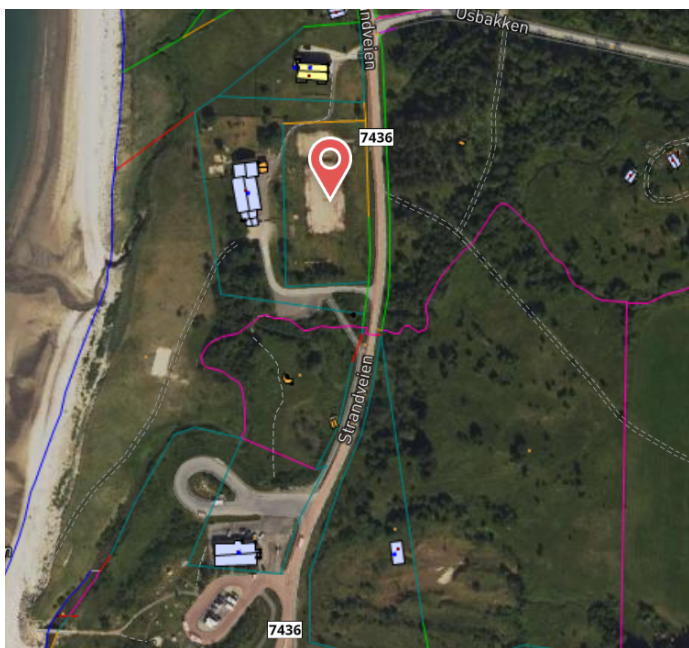
Gildeskål kommune er positiv til den satsingen som skjer i Storvika. Det er behov for flere campingplasser i kommunen, og dette anses som et godt tilbud til turister og veifarende. Næringsvirksomheten bidrar også til arbeidsplasser og verdiskaping.

Det ligger godt til rette for et slikt tilbud i Storvika; lett tilgjengelig fra fv. 17 (som er Nasjonal turistveg), opparbeidet rasteplass, et flott naturlandskap med strand og turmuligheter, butikk, bensinstasjon og kafé.

Med en så stor satsing på turisme i Storvika, er det viktig at reguleringsplanen setter rammer for utviklingen i området på en måte som ivaretar hensynet til lokalbefolkningen. Blant annet er det viktig at trafikksikkerhet og hensynet til barn og unges interesser ivaretas på en god måte. Dette er tema som går igjen i innspillene til planen og som vurderes som ivaretatt i planen.

Hensynet til barn og unge og allmenne interesser

Det er viktig at planen ivaretar områder for lek, rekreasjon og friluftsliv. Eiendommen gnr. 3 bnr. 69 er derfor tatt ut av opprinnelig planavgrensning og er i nytt forslag til kommuneplanens arealdel vist som friområde. Området benyttes til fotballbane og uteopphold/lek.



Gnr. 3 bnr. 69 tas ut av planen. Foreslås regulert til friområde i revidert kommuneplan

Kommunen har avtale om fortsatt barnehagedrift, selv om barnehagebygget inngår i reguleringsformålet kombinert bebyggelse og anleggsformål. Det fremgår av bestemmelsene at det tillates barnehage/undervisning i tillegg til kafé/overnatting/bevertning.

Området som i reguleringsplankartet er benevnt som C6 kan opparbeides med minigolf, frisbeegolf og andre aktiviteter. Området er tilgjengelig for allmennheten og vil være et positivt bidrag med tilbud også til lokalbefolkningen.

Campingplassen vil bidra til økt trafikk (også av gående) i området, og det er viktig at det legges til rette for tydelige bevegelseslinjer og skilting slik at fastboende ikke får gjester fra campingplassen gjennom hagen. Et tydelig krysningspunkt og gang- og sykkelveg på vestsiden av Strandveien vil bidra til at ferdsele kanaliseres. Ytterligere tilrettelegging i områder utenfor reguleringsplanens grenser, kan være tema i dialog mellom næringsdrivende og lokalutvalget.

Trafikksikkerhet

Nordland fylkeskommune, som veieier av fv. 17 og fv. 7436 (Strandveien) er, i likhet med Gildeskål kommune, svært opptatt av at trafikksikkerheten ivaretas for alle trafikantgrupper. Det vil være en utstrakt kryssing av Strandveien – mellom campingplassen og viktige målpunkter på vestsiden av Strandveien (butikk, minigolfbane, lekeområde, Storviksanden). Det er viktig at det opparbeides et trygt krysningspunkt og at gående og syklende kanaliseres dit.

Det er et krav i bestemmelsene til planen om at det settes opp gjerde for å hindre «villkryssing» og at det etableres gangfelt på ønsket krysningspunkt på sørsiden av adkomsten til campingplassen. Dette er i tråd med de anbefalingene (og vilkår i dispensasjon fra plankrav) som Nordland fylkeskommune tidligere har kommet med. Tiltakshaver er i gang med å gjennomføre tiltak i dialog med vegeier.

Planforslaget ivaretar forøvrig krav i Statens vegvesen sine håndbøker til avkjørsel, frisktlinje i kryss og byggegrenser mot vei.

I trafikkutredning som er gjennomført, er det foreslått å sette ned fartsgrensen på Strandveien til 30 km/t. Dette er også et ønske som kommer frem i flere innspill til planen.

En slik endring kan ikke vedtas ifm regulerings-saken, men vil følges opp mot vegmyndigheten.

Vann og avløp

Tilstrekkelig og godt drikkevann er en utfordring for gjennomføring av reguleringsplanen.

I dag er campingplassen tilkoblet Storvik vannverk SA. I uttalelse fra Storvik vannverk fremgår det at vannverket ikke kan levere den mengden vann til en utvidet aktivitet på campingplassen som det reguleringsplanen legger til rette for. Det vises til at vannverket flere ganger sommeren 2023 gikk tom for vann i hovedtanken, noe som medførte at en måtte be innbyggerne i bygda om å gjøre tiltak for vannsparing. Med bakgrunn i vannverkets kapasitet i dag, campingens behov og hensynet til øvrige beboere i Storvik anses det fra Storvik vannverk ikke mulig å sørge for nødvendig vanntilførsel for campingplassen.

Mattilsynet forventer at Gildeskål kommune følger opp kravene om at teknisk infrastruktur omfatter tilfredsstillende vannforsyning og at Storvik vannverk sine abonnenter ikke blir skadelidende med hensyn til nok trygt drikkevann når campingplassen er koblet til dette vannverket.

Storviksanden camping er andelseier/abonnet til Storvik vannverk. Siden Storvik vannverk er et privat vannverk, er forholdet mellom vannverket og tiltakshaver å regne som et privatrettslig forhold. Tilgang på godt og tilstrekkelig drikkevann er en forutsetning for å drive campingplass, og hvordan dette løses må dokumenteres før det gis tillatelse til tiltak i tråd med reguleringsplanen. Det vises her til planens bestemmelser, punkt 2.8. Det er foreslått følgende bestemmelser og retningslinje til planen:

Utbygging og drift av campingplassen i henhold til reguleringsplanen kan ikke finne sted før det er dokumentert tilfredsstillende løsning for vann- og avløp, herunder trygt og tilstrekkelig drikkevann og brannvann.

Retningslinje:

Løsninger for vannforsyning er beskrevet i planbeskrivelsen, kapittel 5.7. Trygt og tilstrekkelig drikkevann er en forutsetning for gjennomføring av tiltak/drift av campingplassen i tråd med planen.

For å unngå at vannverket ser seg nødt til å stenge vanntilførselen til Storviksanden camping i perioder, er det å anbefale at Storviksanden camping prøver å finne alternative vannkilder. Campingplassen kan ikke driftes uten vann. Som "reservevannkilde" har tiltakshaver inngått avtale med Mevik vannverk SA om levering av UV-renset og godkjent vann i godkjent tank (jf. vedlagt e-post fra Roy Rognan 02.06.24). Det forutsettes at Storviksanden camping på sikt kommer til enighet med Storvik vannverk; eventuelt at det gjennomføres andre tiltak for å få en permanent løsning for vann til campingplassen.

Avløpet løses med tette tanker, slamavskiller og infiltrasjonsanlegg i grunnen. Slamavskiller og infiltrasjonsanlegg i grunnen er det allerede gitt tillatelse til og er bygd.

Reindriftsinteresser (konsekvensutredning)

Konsekvenser for reindriftsinteressene er utredet da deler av området ligger innenfor flyttlei for rein. I tillegg ligger planområdet innenfor årstidsbeiter for rein; vinterbeite tidlig, vårbeite og sommerbeite.

I selve planområdet, og i umiddelbar nærhet, er beiteverdien svært begrenset som følge av topografi, diverse inngrep og dyrka mark. Men på grunn av at planområdet er en

landskapsmessig flaskehals som binder to beiteområder sammen, er planområdet influensområde betydelig større enn planens nærområde.

Flyttleia som går gjennom planområdet binder sammen disse beiteområdene, og dersom planforslaget får negative konsekvenser for flyttleia, vil også muligheten til å utnytte beiteområdene kunne bli svekket. Derfor er det også relevant å ta med beitene nord, nordøst, sør og sørvest for Storvik i verdivurderingen.

Konsekvensutredningen konkluderer med at utbyggingen av Storviksanden Camping ikke vil ha noen nevneverdig påvirkning på reindriften i området.

Det har vært dialog med Saltfjellet reinbeitedistrikt (rbd) og befaring i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel og Saltfjellet rbd har fått tilbud om konsultasjon i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen. Saltfjellet rbd har gitt tilbakemelding på at de kan akseptere at området reguleres til turistformål/campingplass i tråd med gjeldende arealplan.

Sametinget har i sitt innspill til planen heller ingen spesielle merknader til at det aktuelle området reguleres.

Forholdet til reindriftsinteressene vurderes å være ivaretatt i planforslaget. Konsekvensutredningen ligger som vedlegg i saken.

Landbruk

Reguleringsplanen er i tråd med overordnet plan, hensynet til landbruksinteressene vurderes derfor å være avklart. Det er likevel viktig å ivareta matjord. I bestemmelsene til planen fremgår det at matjorda skal tas vare på/benyttes i deler av anlegget.

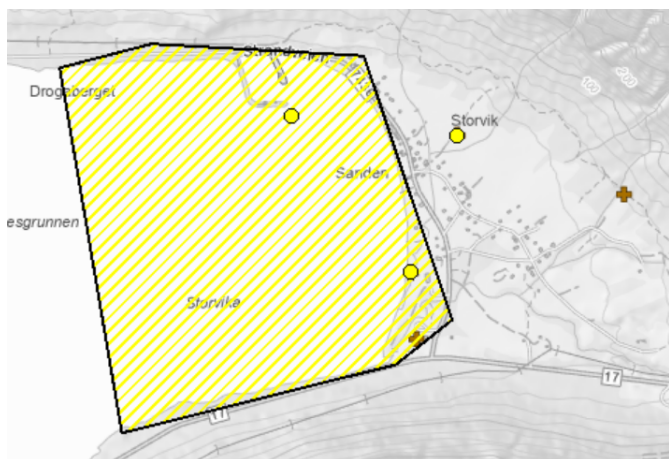
Naturmangfold og friluftsliv

Storviksanden har naturtypen sanddyne med middels verdi ifølge Miljødirektoratet sin naturtypekartlegging.



Reguleringsplanen

Det er registrert storspove, som er en art av nasjonal forvaltningsinteresse (trua art) i Storvika (gul skravur):



I tillegg er det registrert arter som tjeld (nær trua), alke og ærfugl (trua).

Det er gjort en vurdering av naturmangfold ut fra kjent kunnskap jf. Naturmangfoldlovens paragraf 8 og 9 og det er konkludert med at planforslagets virkninger for naturmangfoldet vurderes å være små. Vi ser at økt ferdsel som følge av tiltaket kan påvirke naturmangfoldet i området utenfor planens avgrensning, og at konsekvensene for naturmangfold kunne vært gjennomført. De negative konsekvensene vurderes likevel (ut fra kjent kunnskap) som akseptable, og planforslaget foreslås vedtatt uten ytterligere utredninger. Det skal påpekes at reguleringsforslaget er i tråd med overordnet plan.

Siden det ikke er foretatt en konkret vurdering av naturmangfold langs vassdraget, legges det en byggelinje på 5 meter for å ivareta kantvegetasjon og naturverdier/biologisk mangfold her.

Storviksanden er definert som et viktig friluftsområde med stor bruksfrekvens. Det er tilrettelagt med bru over Storvikelva. Storviksanden og friluftsområdet blir ikke direkte berørt av reguleringsplanen. Økt bruk av området vurderes ikke å ha negativ konsekvens for friluftsliv i området.

Strandsonen ivaretas, det tillates ikke nye byggetiltak innenfor 100-metersbeltet mot sjøen. Innenfor område avsatt til camping, felt C3, tillates det tilrettelagt for aktiviteter som frisbeegolf, minigolf, o.l.

Landskap og kulturmiljø

Området har ulendt terreng der det ikke tidligere har vært bebygget, men oppleves som flatt imellom store fjell som Kobben, Stortinden og Høgnakken med flere. Området vil fortsette å være relativt åpent og flatt da det ikke vil bli bygget høye bygg. Det er ønskelig å holde bebyggelsen lav for å ikke påvirke utsikten i større grad.

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø i eller i umiddelbar nærhet av planområdet.

Universell utforming

Det er et krav om at området skal være tilgjengelig for alle, og at reglene i teknisk forskrift skal følges så langt det er praktisk mulig. Det kan være forhold knyttet til f.eks. landskap og naturinngrep som kan forsvare at regler i visse tilfeller kan fravikes.

Klimaendring og naturfare (konsekvensutredning)

Klimaendringer kan blant annet føre til mer og kraftigere nedbør, flom, stormflo og havnivåstigning. Dette er forhold som det er viktig å ta høyde for i reguleringsplanen.

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområder for flom og skred i bratt terreng. I tillegg ligger området under marin grense, hvor det kan være forekomst av marin leire/kvikkleire.

Det er gjennomført konsekvensutredning for tema naturfare; fare for flom og skred i bratt terreng samt vurdering av områdestabilitet. Geologisk rapport og utredning av flomfare ligger vedlagt.

Planen ivaretar de anbefalingene som er gitt i rapporten; det er lagt inn hensynssone i plankartet for område som kan være utsatt for skred i bratt terreng og i område som kan være utsatt for flom. I flomutsatt område, er det gitt bestemmelser om at terrenget må heves. Den geologiske rapporten konkluderer med at det ikke er fare for kvikkleireskred i området. Forhold knyttet til klimaendring og naturfare vurderes å være ivaretatt i planforslaget.

Forurensning

Det kan potensielt være forurenset grunn der bensinstasjonen er lokalisert. Dersom det skal gjøres tiltak her, er det et krav i bestemmelsene til planen at det skal gjennomføres undersøkelser. Dette er også et krav i henhold til forurensningslovens bestemmelser.

Konklusjon:

Reguleringsplanen er i tråd med overordnet plan. Kommunedirektøren er positivt til den satsingen som skjer i Storvika og mener at planforslaget ivaretar hensynet til miljø og samfunn på en akseptabel måte. Planforslaget foreslås vedtatt med hjemmel i plan og bygningslovens paragraf 12-12 med følgende endringer:

- Storvikelva måles inn og det legges på en byggelinje på 5 meter på begge sider av vassdraget.
- Gjerde mellom strandveien og campingplassen måles inn og gjerdelinje legges inn i plankartet