

# Reguleringsplan for Buberget Hyttefelt Buberget, 8140 Inndyr GILDESKÅL KOMMUNE



## Planbeskrivelse

Utarbeidet av:



v/ Helge J. Hansen

Dalbakken, 8157 Meløy. Tlf. 75 75 12 00 / 911 59980

E-post: [post@meloybyggeservice.on](mailto:post@meloybyggeservice.on)

Internett: [www.meloybyggeservice.on](http://www.meloybyggeservice.on)

**Dato: 25. januar 2018**

**Reguleringsplan  
Buberget Hyttefelt, Buberget, 8140 Inndyr**

## INNHold

1. Bakgrunn	side	3
2. Beskrivelse av planområdet	side	3
3. Eierforhold	side	4
4. Planstatus	side	4
5. Planprosess	side	4
6. Beskrivelse av planforslag	side	4
7. Konsekvenser	side	6
8. Kommentert liste over innkomne uttalelser	side	7

## 1. BAKGRUNN

### 1.1. OPPDRAGSGIVER

Reguleringsplanen fremmes av Jens A. Arntsen.

### 1.2. KONSULENT

Konsulent for planarbeidet har vært Meløy Byggeservice v/Helge J. Hansen  
Telefon: 75 75 12 00 Mobil: 911 59980 E-post: post@meloybyggeservice.no

### 1.3. BAKGRUNN/FORMÅL

Hensikten med planen er å regulere planområdet til områder for fritidsboliger, naust, veier, parkering, friområder.

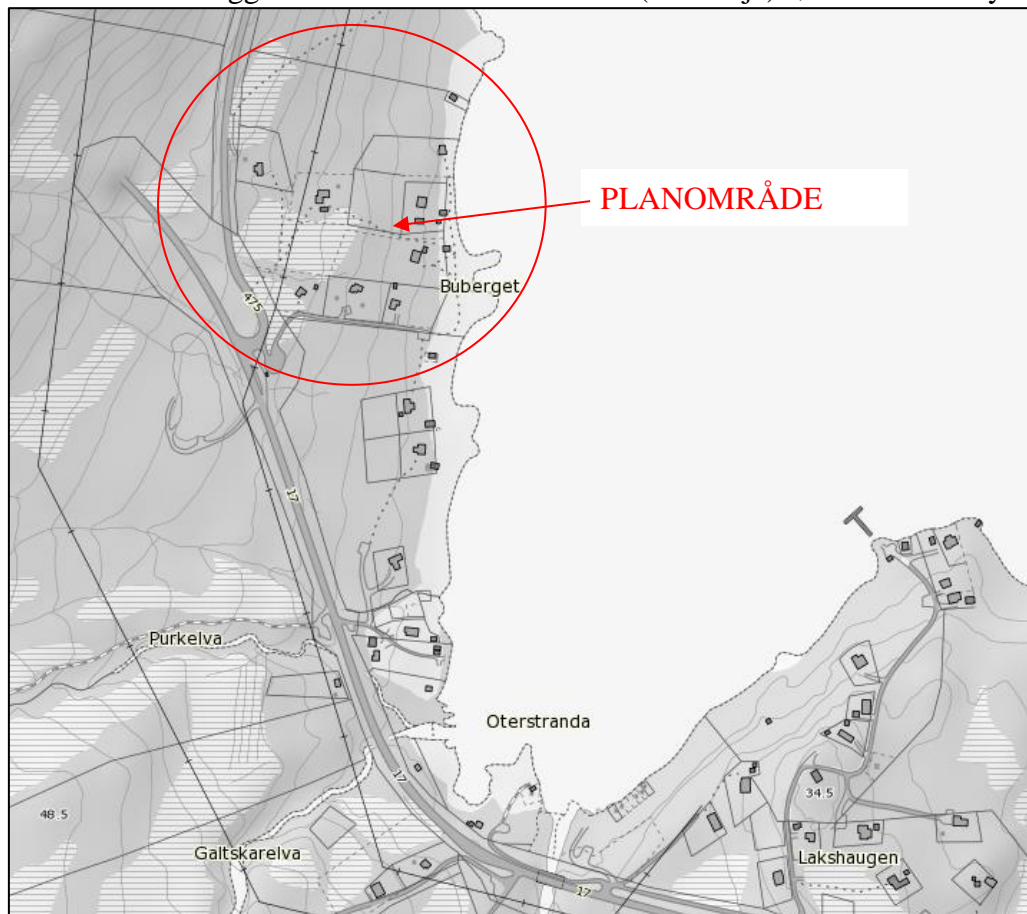
### 1.4. PLANOPPSTART

Jens A. Arntsen igangsatte planprosessen 06.07.2015

## 2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

### 2.1. BELIGGENHET

Planområdet ligger ved Oterstranda ca. 11 km (i luftlinje) sørvest for Inndyr sentrum.



*Oversikt som viser planområdets beliggenhet*

Planområdet dekker et areal på 44 daa.

## 2.2. NATURGRUNNLAG OG LANDSKAP

Området ligger i hovedsak skrånende mot og med utsikt utover Sørfjorden. Det er variert vegetasjon. Området ligger åpent til for vind fra øst. Området har bra med sol i sommerhalvåret.

## 2.3. BEBYGGELSE

Innen området er det 5 tomter med eksisterende fritidsboliger, uthus og naust. I tillegg tilsier størrelsen på FB\_5 og FB\_2 at tomtene kan fradeles slik at ekstra tomter gjøres tilgjengelig. FB\_1 – FB\_9 er tilrettelagde områder for ny fritidsbebyggelse

## 2.4. KULTURMINNER

Det er ikke påvist kulturminner innenfor området.

## 2.5. INFRASTRUKTUR

### Veier:

Adkomst via privat vei fra fylkesvei 17. Innen området er det adkomst via private veier og stier.

### Vann og avløp:

Vannforsyning fra egen kum

I større hytteområdet er det krav til felles avløpsanlegg. Felles avløpsanlegg etableres likt med byggingen av den interne veien.

### Strøm:

Strømforsyning inn i området bør etableres i sammenheng med veier/vann/kloakk.

Alle kostnader med ny strømforsyning må bæres av hyttebygger.

## 3. EIERFORHOLD

### 3.1. PLANOMRÅDE

Arealet omfatter eiendommen 15/3 og i reguleringsområdet inngår også eiendommene gnr. 15 og bnr. 16, 31, 32, 33, 34, 37, 42 og 62. For øvrig grenser området et hytteområde i sør, mot FV475 i vest, gnr. 15 bnr. 11 i nord og mot havet i øst.

## 4. PLANSTATUS

### 4.1. LNFR – OMRÅDE

I gjeldende kommuneplan for Gildeskål, er dette området avsatt til fritidsbebyggelse.

## 5. PLANPROSESS

### 5.1. PLANTYPE

Reguleringsplanen fremmes som detaljregulering

### 5.2. STØY

Området er ikke utsatt for trafikkstøy av noen betydning. Forøvrig ingen lokale støykilder.

### 5.3. VURDERING AV BEBYGGBARHET

Grunnen i området består av fjell/stein og grunn myr. Det er derfor god byggegrunn, og derfor ikke behov for grunnundersøkelser, før bygging kan starte.

## 6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAG



*Illustrasjon av planforslag.*

## 6.1. AVGRENSING OG AREAL

Forslag til reguleringsplan har følgende arealfordeling vist i tabellen nedenfor (jf. Plankart) iflg. Alt. 1:

Områder:	Tilnærmet Areal
<b>Bebyggelse og anlegg:</b>	
Fritidsbebyggelse FB_1 – FB_9 + eksisterende eiendommer	27,3 daa
Naust N1	0,9 daa
Sum denne kategori:	28,2 daa
<b>Samferdsel og teknisk infrastruktur</b>	
Veier V1	2,1 daa
Veg V2 – V5	1,7 daa
Parkeringsplass P1	0,2 daa
Annen vegg grunn - grøntareal	2,8 daa
Sum denne kategori:	6,8 daa
<b>Grønnstruktur</b>	
Friområde F1 – F6	9,2 daa
Sum denne kategori:	9,2 daa
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>44,3 daa</b>

## 6.2. PLANLAGT BEBYGGELSE M.M.

### Arealformål (PBL §12-5 nr. 1): Bebyggelse og anlegg

Planen har 12 bygge- og anleggsområder, FB\_1 – FB\_9 for fritidshus.

Områdene angitt uten feltnavn (FB) er eksisterende eiendommer. Resterende er områder som er satt av til ny fritidsbebyggelse.

Planen åpner også for at eksisterende de 2 største bebygde tomtene, FB2 og FB5, kan deles og den ubebygde delen selges. Slik kan det bli ytterligere to tomter jf. bestemmelsene.

Videre legges det opp til 1 bygge- og anleggsområder, N1, med plass til 4 naust. Det er et eksisterende naust i området.

Arealformål (PBL § 12-5 nr. 2): Samferdselsanlegg og infrastruktur  
Offentlig vei, V1 omfatter del av FV475

Privat vei, V2 (internt) gir adkomst fra FV475 inn i planområdet og internt mellom tomtene. V2 gir også adkomst til området nord for planområdet. V2 tilknyttes alle tomtene i planområdet inkl.Gnr/Bnr 15/42. Sistnevnte eiendom må stenge eksisterende adkomst så snart ny vei er etablert til eiendommen.

Annen veggrunn – grøntareal, utgjør området mellom FV475 og øvrig del av planområdet.

Arealformål (PBL §12-5 nr. 3): Grønnstruktur

Det legges opp til 11 friområder, F1 – F6. De skal være til bruk av allmennheten til rekreasjon og opphold. Områdene skal også kunne benyttes som aktivitets/ fritidsområder for barn og ungdom. Vegetasjonen beholdes mest mulig, men det kan etableres naturstier og plasseres ut benker etc.

## **7. BARN OG UNGES INTERESSER I PLANLEGGINGEN. (RUNDSKRIV T.2/08)**

### **7.1. GENERELT**

Det avsettes gjennom friområdene relativt store og trafikksikre arealer til lek, rekreasjon og uteopphold.

### **7.2. TRAFIKKFORHOLD**

Planområdet får trafikken via interne veier. Det vil ikke være noe gjennomgangstrafikk

### **7.3. BARNES MEDVIRKNING**

Barn har ikke deltatt i planprosessen, med unntak av at oppstartsvarsel også ble sendt til Barns representant i plansaker.

## **8. KONSEKVENUTREDNING/KONSEKVENSER**

### **8.1. KONSEKVENSUTREDNING**

Ikke aktuelt, reguleringsplanen er helt i tråd med gjeldende kommunedelplan for Oterstranda.

### **8.2. GENERELLE KONSEKVENSVURDERING**

#### **KONSEKVENSER IFHT OVERORDNEDE PLANER**

Planforslaget helt i tråd med kommuneplanen.

#### **KONSEKVENSER FOR NATUR OG MILJØ**

Ved at hyttene plasseres lavt i terrenget, vil en søke å redusere skjemmende inngrep i naturen.

## KONSEKVENSER FOR JORD – OG SKOGBRUKSAREALER

Ikke noe av dette arealet er egnet for bruk til jord- eller skogbruk.

## SAMFUNNSMESSIGE KONSEKVENSER

Utbygging av området vil kunne føre til en svak økning i trafikken i området.

## ØKNOMISKE KONSEKVENSER

Ingen kjente.

## JURIDISKE KONSEKVENSER

Ingen kjente.

## KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE

Planen inneholder 11 da med friområder, samt at det er lett tilgang til omkringliggende utmark som gir gode muligheter for friluftsliv. Dette vil sikre barn og ungdom muligheter for lek og friluftaktivitet.

## KONSEKVENSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

Veier og stier vil likevel medføre at området blir tilgjengelig for alle.

## 9. KOMENTERT LISTE OVER INNKOMMNE UTTALELSER

Det var ved fristens utløp mottatt følgende tilbakemeldinger med merknader/innspill til planarbeidet.

1. **Sametinget:** Sametinget sendte først, den 25.05.16, et innspill hvor de skrev at det kunne være ukjente, fredete samiske kulturminner i området. Sametinget måtte derfor befare området før de kunne komme med en endelig uttalelse. Videre sa de at tiltaket kan ikke begynne før vi hadde levert denne uttalelsen.

Så kom de, den 23.06.16, med et inn innspill, hvor de sier at de På grunn av opplysninger som har fremkommet, frafaller Sametinget det tidligere kravet på befarung i denne saken.

Videre uttaler de at:

Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, j f. lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd.

Kommentar: Innspillende tas til etterretning og det siste avsnittet tas inn i bestemmelsene for planen.

## 2. **Nordland Fylkeskommune**

I overordnet plan (vedtatt 2016) er området avsatt til fritidsbebyggelse. Planområdet ligger i sin helhet innenfor dette planformålet.

### **Planfaglig innspill**

I gjeldende Fylkesplan for Nordland kapittel 8. *Arealpolitikk i Nordland* er det uttalt klare mål



for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet. Vi viser her spesielt til kap. 8.5 *Kystsonen*, pkt. f, som sier:

*Dersom kommunen vil legge til rette for bruk i 100-metersbeltet/den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet og allmennhetens tilgang og ferdsel.*

Kommentar: Det er for de nye område for fritidsbebyggelse (B7 – B12) er minste avstand strandlinja 45 m. For de eksisterende områdene (B1 – B6) er det vanskelig å gjøre noe i denne sammenheng etter som det allerede er bebyggelse så nært som ca. 8 m fra strandlinja. Ved bebyggelse i de nye feltene skal det i minst mulig grad forta bearbeidelse av terrenget, og bygningen skal legges lavt i terrenget og det skal ikke benyttes skarpe farger på bygningene.

I kap. 8.5, pkt. i heter det:

*Ved planlegging av ny fritidsbebyggelse skal også behovet for naust og flytebrygge vurderes, og evt. synliggjøres i plan. Lokalisering bør planlegges i sammenheng med eksisterende infrastruktur og bebyggelse.*

Det framgår ikke av oppstartsmeldingen om det er tenkt plassert naust eller flytebrygger i tilknytning til hyttefeltet. Fylkeskommunen ber derfor om at det avklares om naustfeltet N 13 i kommuneplanens arealdel er vurdert i denne sammenheng.

Kommentar: Det er tatt inn et lite område (N1) for naust i planen. Der er det allerede et naust og der er mulig å bygge 3 naust til. Når det gjelder naustfeltet N 13 i kommuneplanens arealdel, så er det utenfor planområdet.

På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at:

- Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig i forhold til utbygginger, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Sårbarhet for klimaendringer skal vektlegges i kommunenes ROS-analyser

Kommentar: Dette er tatt hensyn til i planen og inntatt i ROS-analysen.

- Alternative energikilder bør alltid vurderes. Det bes om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, og med tanke på å redusere energibehov og klimagassutslipp.

Kommentar: Nye bygninger vil gjennom søknad om tiltak måtte tilfredsstillere krav i TEK10 m/veiledning.

- Nasjonal politikk pålegger også kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Dette vil blant annet si at de funksjonshemmedes interesser må ivaretas.

Kommentar: Dette er tatt hensyn til forhold til infrastruktur, bygningsmessige forhold må hensyntas av den enkelte eier ved søknad om tiltak.

- Planprosessen skal legge opp til en medvirkning i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.

Kommentar: Dette er blir gjort gjennom høringene.

- Det vises til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for offentlig beslutningstaking jf naturmangfoldloven §§ 8 -12.

Kommentarer: Planlegger er ikke kjent med forhold som skulle stride mot Naturmangfoldloven

- Nordland fylkeskommune er vannregionmyndighet i Nordland. Vi har etter forskrift omrammer for vannforvaltningen (vannforskriften) § 21 ansvar for å koordinere arbeidet med å gjennomføre oppgavene som følger av forskriften. Det utarbeides nå en forvaltningsplan med tiltaksprogram for perioden 2016-2021. Målsettingen med denne forvaltningsplanen er at man skal oppnå minimum god miljøtilstand for alle vannforekomstene i fylket. Kommunen bes om å legge opp til en arealforvaltning med tanke på å sikre god vannkvalitet i sjøer, elver, grunnvann og kystvann. Vi anbefaler forøvrig både konsulenter og kommuner om å ta i bruk *Planskjema for Nordland* som er utarbeidet i samarbeid mellom Nordland fylkeskommune og Fylkesmannen i Nordland. Skjemaet anbefales brukt ved oppstart og oversending av arealplaner til regionale myndigheter. Se <http://www.nfk.no/planlegging> (høyremeny) og <http://fmno.no/>.

Kommentar: Planlegger tar dette til etterretning i den grad det angår mitt arbeid.

### **Kulturminnefaglig innspill**

Vi har sjekket oppstartsmeldingen mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planene ikke i konflikt med verneverdige kulturminner. Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.

Innspillet gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen vurdering fra Sametinget.

Kommentar: Innspillet er registrert.

### **3. Statens Vegvesen Region Nord**

Vi har følgende innspill til planvarslet: Vårt anliggende i denne saken vil være tilknytning til Fv. 475.

- Det bør kun være en avkjørsel til planområdet
- Planområdet må utvides slik at hele avkjørselen, areal som omfattes av frisisiktlinjer- og soner ligger innenfor plankartet. Planavgrensning mot fylkesveg skal gå i senterlinjen i fylkesveien
- For dimensjonering av adkomst viser vi til våre håndbøker N100 og V121. Dimensjonerende kjøretøy velges ut fra veiens funksjon og trafikkmengde, geometriske krav, både horisontalt og vertikalt må oppfylles.
- Byggegrensen mot fv. 475 bør være minimum 20 meter.

Kommentar: Samtlige innspill vil bli fulgt. Planavgrensningen vil allikevel ikke følge senterlinje mot sør der frisisiktlinje (H140) må ligge innenfor reguleringsplanens område.

### **4. Tromsø Museum – Universitetsmuseet**

Museet har ingen spesielle innspill. De vurderer sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann som liten og har derfor ingen merknader til planforslaget og tiltaket.

### **5. Norges vassdrags- og energidirektorat**

NVE opplyser om at det i henhold til NVE Atlas (<http://atlas.nve.no/SilverlightViewer/?Viewer=NVEAtlas>) berøres deler av planområdet av aktsomhetsområde for *jord- og flomskred*. Slik som vist på bildet nedenfor.



Det må gjøres en nærmere vurdering av skredfaren før planen vedtas. Til dette arbeidet må det benyttes tilstrekkelig faglig kompetanse. Fremgangsmåte for en slik skredfarevurdering er beskrevet i NVEs veileder 8/2014 *Sikkerhet mot skred i bratt terreng* som finnes på våre nettsider.

Kommentar: Slik som skredfaren fremkommer hos NVE, vil det kunne berøre følgende nye felt for fritidsbebyggelse FB 8 – FB12, N1, veier og parkeringsplass. Undertegnede har gjort en vurdering i forståelse med saksbehandleren hos NVE. *Konklusjonen ble at jeg ikke finner det sannsynlig at det vil oppstå jordskred i området, samt lite sannsynlig at det vil oppstå flomskred som kan føre til skade på anleggene inne i planområdet.* Hele rapporten følger vedlagt.

Meløy Byggeservice v/Helge J. Hansen 25.01.18