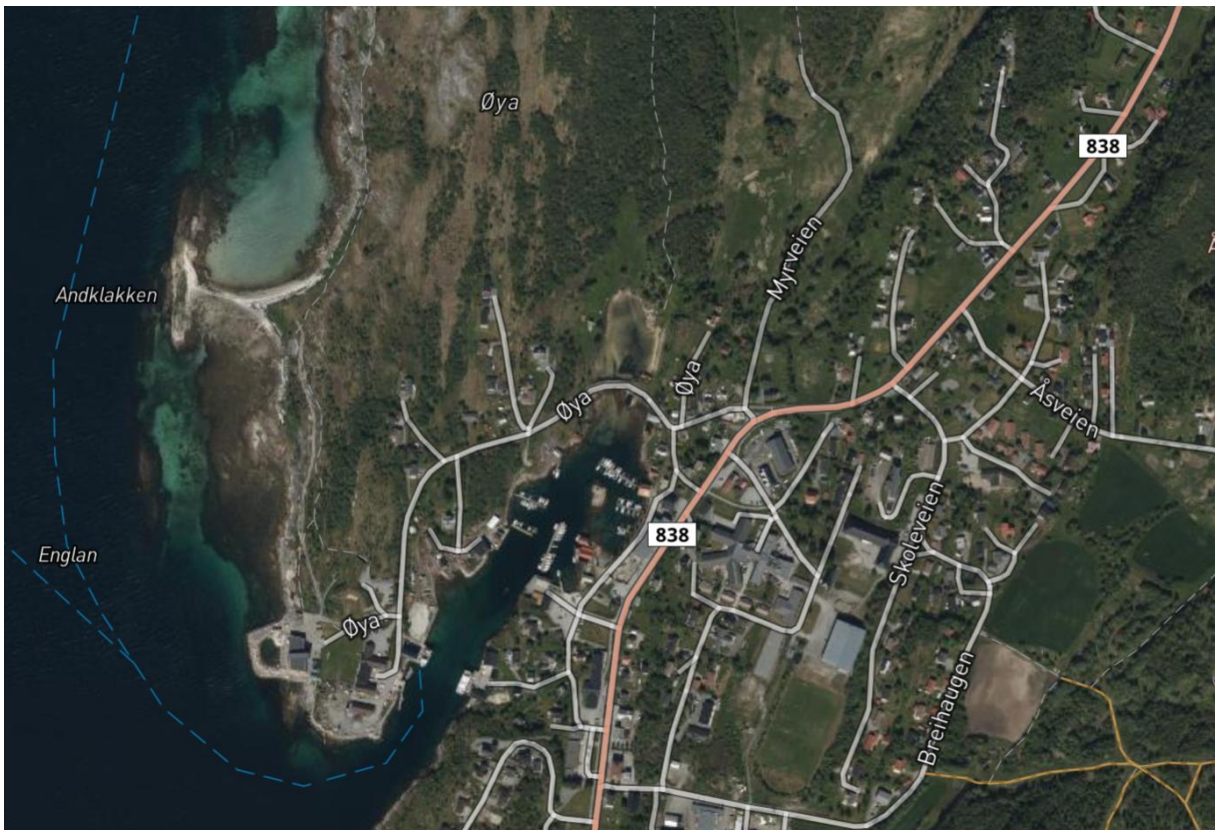




Gildeskål
kommune

Detaljreguleringsplan for Inndyr havn og Øya (revisjon)

Planid 199701 (ny planid 202501)



Prosessplan

Plan- og byggesak, 20.01.25

Innhold

1. Bakgrunn for planarbeidet.....	2
2. Hensikten med planarbeidet	3
2.1. Forholdet til overordnede planer og nasjonale/regionale føringer	4
2.2. Vurdering av spørsmål om konsekvensutredning	5
2.3. Særlige hensyn som skal vurderes nærmere	6
2.3.1. Naturmangfold	6
2.3.2. Kulturmiljø (Gamle Inndyr).....	7
2.3.3. Barn og unges interesser samt friluftsliv	7
2.3.4. Trafikksikkerhet og fremkommelighet	7
2.3.5. Naturfare og klimatilpasning.....	7
3. Organisering	9
4. Prosess og opplegg for medvirkning	10
4.1. Oppstartsfase	10
4.2. Arbeidsfase I	10
4.3. Høringsfase.....	11
4.4. Arbeidsfase II	11
4.5. Politisk behandling	11
5. Økonomisk ramme	11
6. Fremdriftsplan	12

1. Bakgrunn for planarbeidet

Revisjon av reguleringsplan for Inndyr havn og Øya ligger inne i Planstrategien for 2024-2027, vedtatt 24.10.24. Her fremgår det at arbeidet skal starte opp i 2025.

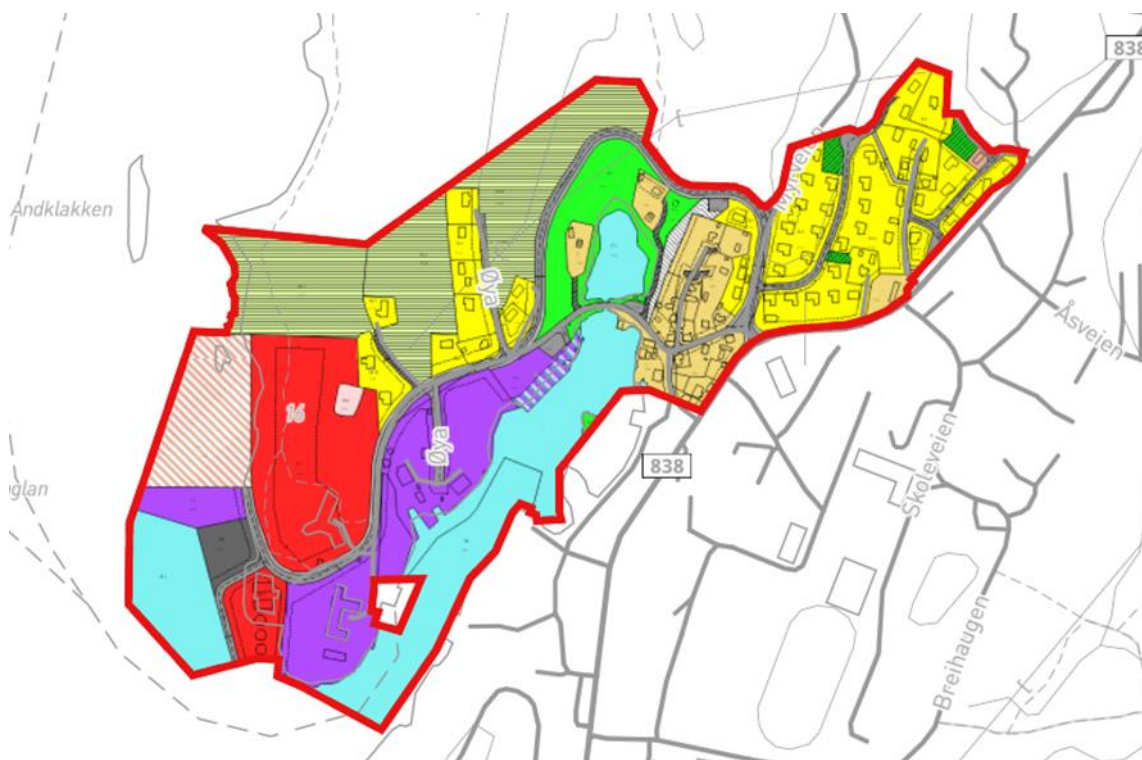
Det er behov for å revidere eldre reguleringsplaner for å legge til rette for en bedre utnyttelse av arealer til næringsetableringer og boligformål. Dette er i tråd med mål og strategier i samfunnsplanen. Reguleringsplan for Inndyr havn og Øya er en av de planene vurderes å ha stort potensial for å oppnå dette.

I kommuneplanens arealdel er et område avsatt til forretning; EF39 (Øya/Myra), med krav om reguleringsplan. Det er kommunen som eier dette arealet, og området vurderes innlemmet i revidert reguleringsplan for Inndyr havn og Øya.

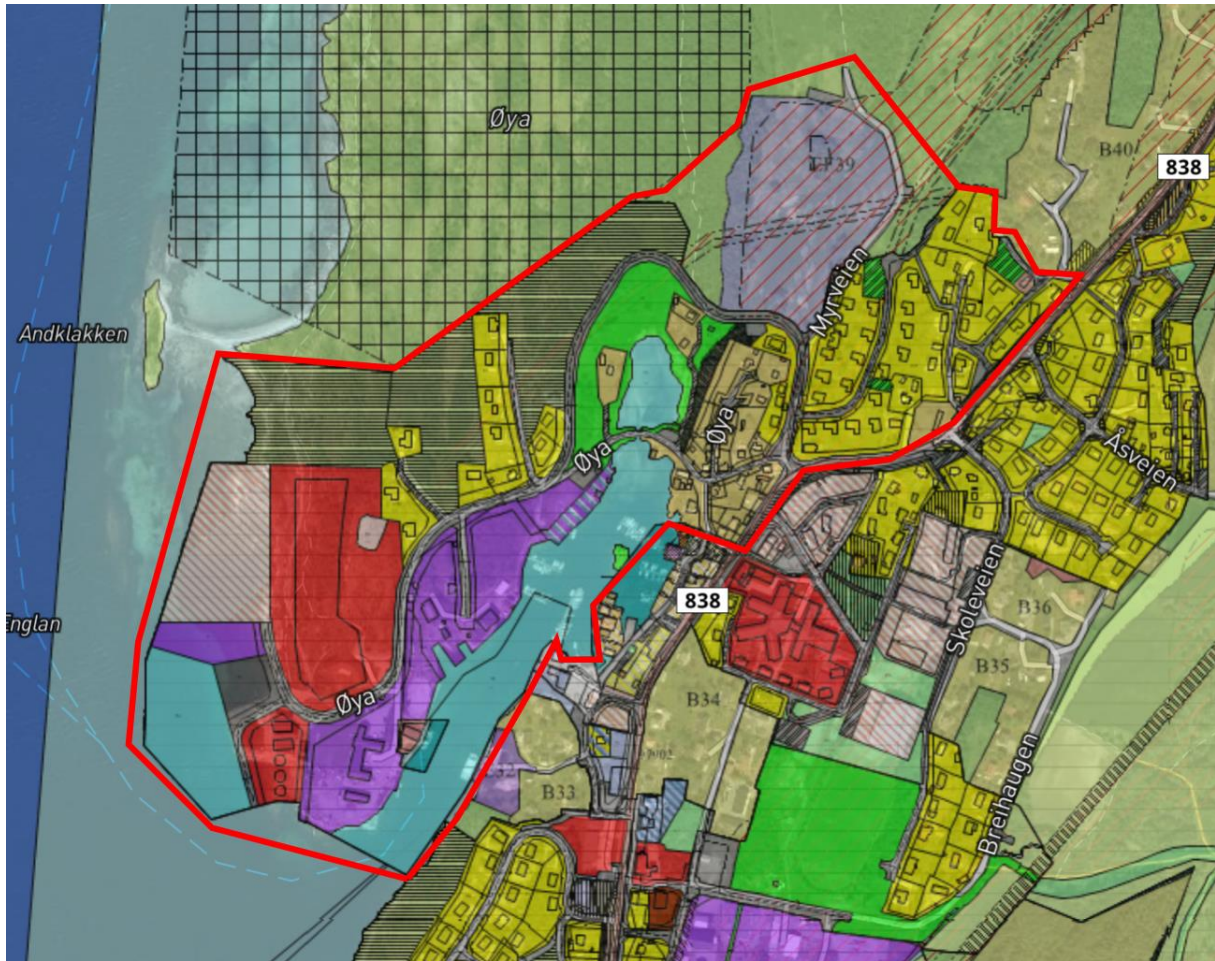
2. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av Inndyr sentrum med attraktive og hensiktsmessige bolig- og næringsarealer, samt arealer til offentlig og privat tjenesteyting. I bebygde områder skal planen oppdateres i tråd med gjeldende situasjon, både i plankart og bestemmelser. Arealbruk i havna skal vurderes med tanke på næringsvirksomhet inkludert fiskeriinteresser og ferdsel.

Fortetting og god arealutnyttelse i områder med sosial og teknisk infrastruktur er i tråd med nasjonale forventninger til kommunal planlegging og med kommuneplanens samfunnsdel.



Avgrensning av gjeldende reguleringsplan



Avgrensning av planområdet, inkludert område EF39 (ervert/forretning) i kommuneplanens arealdel

2.1. Forholdet til overordnede planer og nasjonale/regionale føringer

Revisjon av reguleringsplan for Inndyr havn og Øya er i tråd med føringer gitt i kommuneplanens samfunnsdel, samt i nasjonale og regionale føringer. Nedenfor er et utdrag av mål og strategier knyttet til kommunal planlegging:

Kommuneplanens samfunnsdel

Ett av fokusområdene i samfunnsdelen er «Robuste tettsteder».

Det er blant annet et mål å satse på sentrumsutvikling og tettstedssnær boligutvikling gjennom å fortette bebygde områder og etablere flere attraktive boligtomter som gjør det mulig å realisere bygging av eget hjem i Gildeskål.

I samfunnsdelens arealstrategi står det følgende:

1. 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.
2. Det skal legges til rette for fortetting i bebygde områder.
3. Tettstedsutvikling skal være i tråd med etterspørselen i samfunnet.

Kommuneplanens samfunnsdel er her i tråd med FNs bærekraftsmål 11: Bærekraftige byer og tettsteder.

Kommuneplanens arealdel:

Område EF39 (Øya/Myra) er avsatt til forretningsformål med krav om regulering. I bestemmelsene til planen er det gitt en maks BRA på 3000 m². Arealet eies av Gildeskål kommune.

Regionale og nasjonale forventninger

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 er det blant annet gitt noen forventninger knyttet til tema trygge og inkluderende lokalsamfunn:

- I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene.
- Det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle.

I Fylkesplan for Nordland 2013-2025, arealpolitiske retningslinjer, fremgår det blant annet at utbygging av boligområder og arbeidsplasser i hovedsak skal skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene. For å imøtekomme dagens og framtidens boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egnede boliger. Boligene, og områdene mellom bygd bolig og uteområdene, skal ha gode løsninger med tilgjengelighet for alle.

2.2. Vurdering av spørsmål om konsekvensutredning

Revisjon av reguleringsplanen er i utgangspunktet vurdert å ikke falle inn under vedlegg II i forskrift om konsekvensutredninger.

Reguleringsplan for næringsbygg (jf. EF39 i kommuneplanens arealdel) faller imidlertid inn under vedlegg II i forskrift om konsekvensutredninger; tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Det er pr. nå ikke bestemt hvilken type næring som skal etableres i området, men på grunn av nærhet til boligbebyggelse, friluftsområde og naturreservat, vil det neppe være

aktuelt med industrietablering. I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det satt en arealbegrensning på bygg på maks 3000 m² BRA.

Området er vurdert i henhold til paragraf 10 i forskrift om konsekvensutredning:

Arealet er på 44 dekar og er definert som innmarksbeite av middels verdig i arealressurskartet (AR5). Området er ikke i bruk som beite og har ligget brakk i mange år. Det kan gjennom planprosessen vurderes om området skal tilbakeføres til landbruksformål.

Det er ikke registrert verdifulle kulturminner eller kulturmiljøer, truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap eller nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser innenfor området. Myraveien fungerer som en av innfallsportene til naturreservatet Øya-Langholmen, samme område er kartlagt som et særlig viktig friluftsområde.

Det bør ikke etableres virksomhet som kan medføre mye støy eller vesentlig forurensning (utslipp til luft og vann). Etablering av næringsvirksomhet vil medføre økt trafikk i området. Trafikksikkerhet og fremkommelighet vil være et viktig tema i denne planprosessen.

Hele planområdet ligger under marin grense og store deler av EF39 ligger på marin strandavsetning jf. løsmassekart fra Norges geologiske undersøkelse. I tillegg ligger EF39 innenfor aktsomhetsområde for flom.

Det er en rekke tema som må vurderes i planprosessen, men vi kan ikke se at reguleringsplanen faller inn under reglene for konsekvensutredning jf. paragraf 10; at planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Det skal likevel gjennomføres kartlegging av naturmangfold samt geotekniske vurderinger/vurdering av områdestabilitet. Arealer som ligger innenfor aktsomhetsområde for flom må utredes.

2.3. Særlige hensyn som skal vurderes nærmere

2.3.1. Naturmangfold

I gjeldende plan er det avsatt et område til friluftsområde, som grenser opp mot Øya-Langholmen naturreservat. Dersom det skal vurderes å legge til rette for noe mer boligbygging i dette området, må naturmangfoldet innenfor området kartlegges. Det vil også være behov for kartlegging innenfor område EF39.

Det vises til naturmangfoldlovens paragraf 8-12; beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt der er rimelig bygge på kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt hvilke virkninger beslutningen kan ha for naturmiljøet. Førre-var prinsippet skal legges til grunn, det skal

tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

2.3.2. Kulturmiljø (Gamle Inndyr)

Bebyggelsen i Gamle Inndyr er regulert til «annet spesialområde»/bevaring da området har kulturhistorisk verdi. Bevaringsformål bør videreføres, men bestemmelser kan evt. revideres/justeres dersom det er behov for det. Dersom det kommer innspill om endringer, vil dette være tema i møte med Nordland fylkeskommune som kulturminnemyndighet.

2.3.3. Barn og unges interesser samt friluftsliv

Det er viktig at planen ivaretar hensynet til barn og unge. Særlig er det viktig å ivareta leke- og uteoppholdsarealer, snarveger og trafikksikkerhet jf. punkt 2.3.4. Det legges opp til en prosess der barn og unge kan bidra med kunnskap om sin bruk av området og områdets potensiale for fremtidig bruk og aktiviteter.

Viktige stier og adkomst til friluftsområdet skal ivaretas.

2.3.4. Trafikksikkerhet og fremkommelighet

Dagens adkomstveg til Øya er smal og går gjennom gamle Inndyr. Det er ikke plass til fortau langs vegen her. Veggen har blandet trafikk, særlig er det mange ungdommer som kommer gående, syklende (inkludert el-sparkesykler) og på moped som skal til den videregående skolen på Øya. Veggen vurderes som trafikkfarlig, særlig på vinterstid. Dagens adkomstveg legger begrensninger på videre utvikling i området.

Det er i gjeldende reguleringsplan regulert inn en ny adkomstveg i nord. Det må vurderes om vegen skal opprettholdes i revidert plan.

2.3.5. Naturfare og klimatilpasning

Områdestabilitet

Området ligger under marin grense og ligger dermed innenfor aktsomhetsområde for marin leire (fare for kvikkleireskred). Det betyr at områdestabiliteten må vurderes i henhold til veileder fra NVE (2019/1).

Havnivåstigning, stormflo og flom

Klimaendringene fører til mer ekstremvær og havnivåstigning. Havnivåstigningen alene er ikke dramatisk, men hendelser med høye vannstander vil inntreffe oftere og gå lengre inn mot land. Det er viktig at dette hensyntas i revidert plan.



200-års stormflo, havnivå nå



200-års stormflo, havnivå i 2100

Kilde: Statens kartverk

Av hensyn til havnivåstigning og stormflo skal fastsetting av byggehøyde for overflate gulv (laveste gulvhøyde) til enhver tid følge DSBs retningslinjer for planlegging og utbygging. Nivået skal settes i forhold til aktuell sikkerhetsklasse og havnivåstigning med klimapåslag. Nye/oppdaterte beregninger fra Statens kartverk skal legges til grunn.

Innenfor aktsomhetsområde for flom skal det dokumenteres at området ikke er utsatt for flom eller erosjon.

Vann, avløp og overvannshåndtering

Det skal utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann i forbindelse med planarbeidet.

- Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal sees i sammenheng.
- Tiltak skal gjennomføres slik at overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på eiendommen. Forsvarlig avledning skal sikres og opparbeides så langt det er nødvendig.
- I forbindelse med planarbeid skal det redegjøres for hvordan overvannet tenkes håndtert. Forholdet mellom harde og permeable flater skal dokumenteres.
- Naturlige flomveier skal ivaretas. Ved søknad om tiltak eller planarbeid som berører eksisterende flomveier skal det avsettes areal til nye flomveier.

3. Organisering

Gildeskål kommune ved plan- og byggesak har ansvaret for å lede prosessen. Plan- og eiendomsutvalget fungerer som styringsgruppe og det etableres en arbeidsgruppe og en referansegruppe (se sammensetning og roller nedenfor). I tillegg vil det avholdes møter med ulike instanser og interesser under veps i prosessen.

Styringsgruppe: Plan- og eiendomsutvalget (PEU)

Styringsgruppen vedtar rammene for prosessen og kan bidra med avklaring under veps dersom arbeidsgruppen har behov for det. PEU holdes fortløpende orientert, legger planen ut til offentlig ettersyn og innstiller til vedtak.

Arbeidsgruppe: Hedvig P. Holm (prosessansvarlig), Iren Førde, Sjøfossen næringsutvikling (SNU) v/Silje Nordgård. Representant fra konsulent vil også bli en del av arbeidsgruppen.

Prosessansvarlig har ansvaret for å drive planprosessen med hjelp fra arbeidsgruppen. Arbeidsgruppen har ansvaret for å drøfte og avveie innspill og komme med forslag til arealdisponering og bestemmelser.

Silje Nordgård har ansvaret for å involvere næringslivet, inkludert fiskeriinteresser.

Referansegruppe: Representanter for næringsliv (GIFAS), Inndyr vel, Inndyr lokalutvalg og barnas talsperson

Referansegruppen skal bidra med kunnskap om bruk og fremtidige behov innenfor planområdet. Barnas talsperson skal være behjelpelig med å involvere barn og unge i planprosessen.

Møter/samarbeid med:

- Nordland fylkeskommune. Det er behov for avklaringer og innspill innenfor følgende tema:
 - Arealbehov i tilknytning til Meløy videregående skole avdeling Inndyr
 - Samferdsel og trafikksikkerhet
 - Kulturmiljø (gamle Inndyr)
- Kommunale råd.
 - Vil bli orientert om oppstart av planarbeidet med mulighet til å komme med innspill
 - Vil få saken til drøfting før offentlig ettersyn for å gjennomgå utkast til plan med mulighet for å komme med innspill
 - Kommunens barnetalsperson vil bidra til at barn og unges stemmer kommer frem i planprosessen
- Regionalt planforum.

- Møte i forkant av offentlig ettersyn for å avklare eventuelle interessemotsetninger som kan medføre innsigelse til planen
- Inndyr Båtforening
 - Få oversikt over deres bruk og fremtidige behov
- Kommunens øvrige fagavdelinger

Ekstern bistand

Det er behov for ekstern bistand til følgende oppgaver:

- Kartlegging av naturmangfold innenfor planområdet
- Geotekniske vurderinger/områdestabilitet
- Vurdering av fare for flom
- Vurdering av overvannshåndtering
- Utarbeidelse av kart, planbeskrivelse og bestemmelser, visualiseringer og bidra i drøftinger.

Det må gjennomføres en tilbudskonkurranse for å få konsulenter med relevant kompetanse og erfaring.

4. Prosess og opplegg for medvirkning

Nedenfor er arbeidsoppgavene innenfor de ulike fasene i prosessen listet opp. Her fremgår også opplegg for medvirkning; hvem som skal involveres/på hvilken måte.

4.1. Oppstartsfasen

- Utarbeide tilbudskonkurranse og engasjere konsulent
- Melde oppstart (brev til berørte, annonsering i avis og på hjemmesiden)
- Arrangere åpent møte/kafe-dialog på Inndyr
- Melde inn plan for Inndyr havn og Øya som tema på næringskafe i regi av Gildeskål næringsforum
- Møter (evt. i kombinasjon med befaring) med referansegruppen og de kommunale rådene.
- Det vil også innkalles til møter med aktuelle aktører jf. punkt 3.

4.2. Arbeidsfase I

- Gjennomgå innspill til planen
- Kartlegging av naturmangfold innenfor potensielt byggeområde
- Gjennomføre geotekniske vurderinger/områdestabilitet
- Utarbeide skisser, forslag til plankart og bestemmelser

- Ny runde med styringsgruppe, referansegruppe og kommunale råd i forkant av høring
- Møte i regionalt planforum
- Åpent folkemøte i forkant av høring
- Justere og ferdigstille høringsutkast

4.3. Høringsfase

- 1 gangs behandling i Plan- og eiendomsutvalget og kommunale råd
- Brev til berørte og annonsering i avis og på kommunens hjemmeside
- Møter etter behov

4.4. Arbeidsfase II

Bearbeide og ferdigstille planforslag

4.5. Politisk behandling

- PEU
- Kommunale råd
- Kommunestyre

5. Økonomisk ramme

Det er i økonomiplan satt av kr. 1 mill. planarbeid – fordelt på flere planer. Planprosessen vil kreve betydelig egeninnsats fra kommunen sin side til prosessledelse, gjennomføring av møter/medvirkning, samt til drøftinger, avklaringer og kvalitetssikring av plandokumenter under vegg.

6. Fremdriftsplan

Oppgave	Jan - april 25	April- august 25	Sept.- des 25	Januar- mars 26	April- august 26	Høst 26
Oppstartsfase						
Sak til PEU	x					
Kontrahere konsulent	x					
Melde oppstart (minst 6 uker)	x					
Kafedialog/åpent møte	x					
Møte med ref.gruppe	x					
Møte med kommunale råd	x					
Møte med lokalutvalg	x					
Kartlegging naturmangfold		x				
Geoteknisk vurdering		x				
Arbeidsfase I						
Gå gjennom alle innspill til plan			x			
Utarbeide illustrasjoner, forslag til plankart og bestemmelser			x			
Høringsfase						
Møteserie som i oppstartsfase i forkant av høring				x		
Møte med regionalt planforum				x		
Behandling i PEU				x		
Høring og offentlig ettersyn (minst 6 uker)				x		
Arbeidsfase II						
Bearbeide uttalelser til planen og evt. justering av plandokumenter					x	
Vedtak av plan						x