Vedlegg til Planutvalgets sak 14/13.

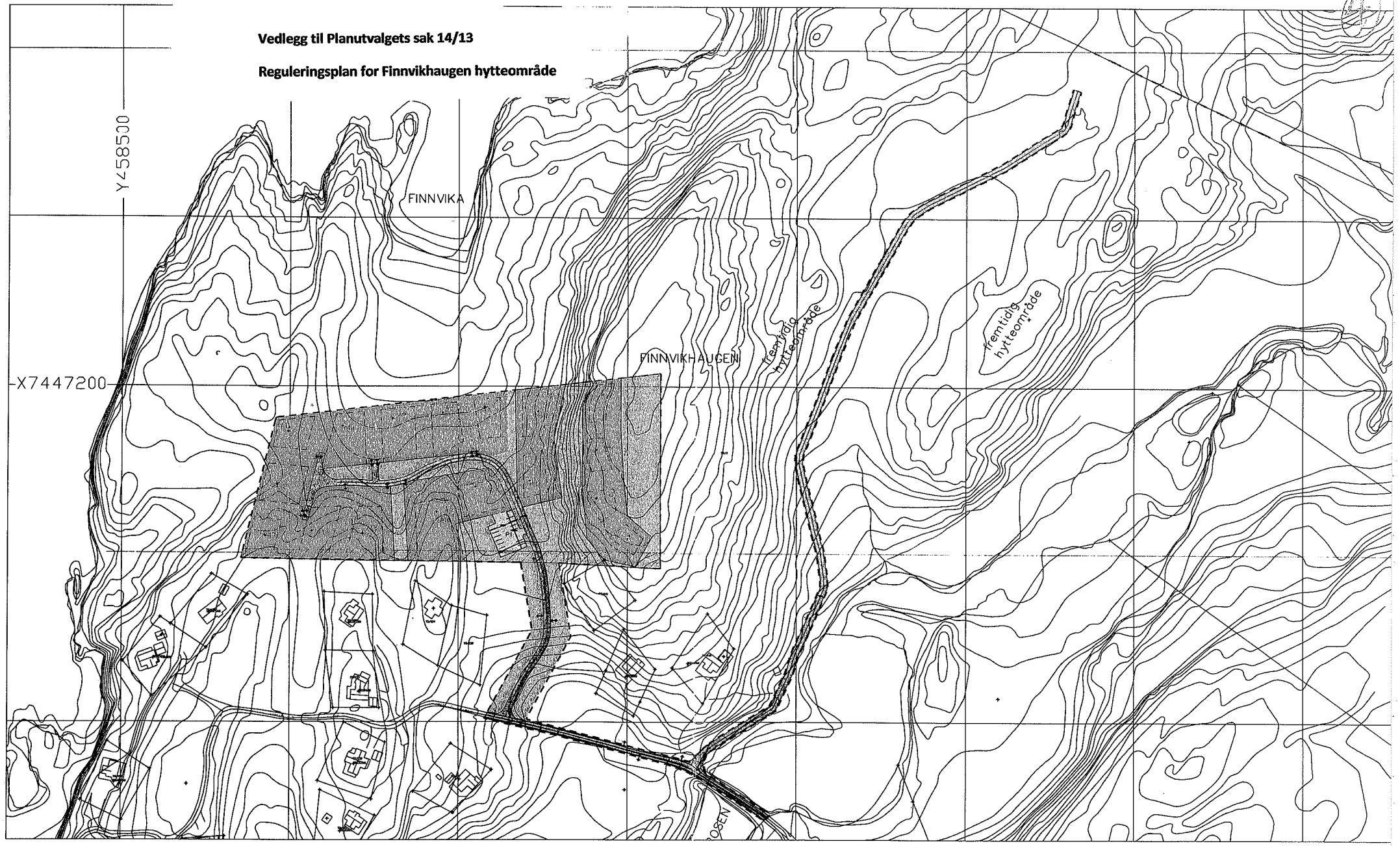
Reguleringsplan

for

Finnvikhaugen hytteområde

Vedlegg til Planutvalgets sak 14/13

Reguleringsplan for Finnvikhaugen hytteområde



TEGNFORKLARING

PBL. §12-5. REGULERINGSFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
   - Fritidsbebyggelse, 1120 frittliggende
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
   - Veg 2010
   - Parkering 2082
3. GRØNTSTRUKTUR
   - Naturområde 3020

PBL. §12-6. HENSYNSSONER

§11-8 a) Sikrings-, støy- og ås forsenser med angivelse av forårsak eller miljøartsko
- Høyspenningsanlegg 370
- Sil 3031

LINJESYMBOLER
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert sentralinje vei Punktfesting av hytte
- Retning møne på hytter.

- Parkering på tomt
- Høyspentmast
- Avkjørsel til tomt/ parkeringsplass

Areal fritidsbebyggelse : 15504m2
Areal grønnstruktur, turdrog 6301m2
Areal grønnstruktur, naturområde:2245m2
Areal veg: 1329m2
Areal parkering: 407m2

kartprojeksjonen: Euref 89 sone 33
Høydegrunnlag NN54
Ekvidistanse 1m
Kartmålestokk: 1:1000 = A1

REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR:

FINNVIKHAUGEN, VÅG i GILDESKÅL KOMMUNE

PLAN ID. 201101

Private reguleringsplaner for Per Olaf Pettersen utarbeidet av VA- Arkitekter as

DATO 20.11.2012

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Oppstart		13.06.12	
1. gangs behandling i planutvalget			
Offentlig ettersyn fra xxxxxxxxx til xxxxxxxxx			
2. gangs behandling i planutvalget			
Behandling i kommunestyret			
Kommunestyrets vedtak: K.sak:	--	--	--

hytte 01	458785.1900	7447185.0247	680m2
hytte 02	458781.4700	7447181.8300	718m2
hytte 03	458781.3000	7447132.7500	670m2
hytte 04	458801.2300	7447110.3100	671m2
hytte 05	458741.8800	7447143.3000	865m2
hytte 06	458746.5500	7447184.9000	880m2
hytte 07	458 715.1331	7447187.8880	825m2
hytte 08	458880.4206	7447183.8367	834m2
hytte 09	458 880.8800	7447109.7500	1030m2
hytte 10	458831.1400	7447178.1300	994m2
hytte 11	458589.0731	7447172.8425	786m2
hytte 12	458 582.5500	7447141.2300	988m2
hytte 13	458505.2100	7447110.3500	955m2
hytte 14	458612.8700	7447113.1200	1029m2
hytte 15	458652.9400	7447111.7400	1250m2
hytte 16	458587.0800	7447121.5450	1332m2
hytte 17	458708.7000	7447138.5800	804m2

Vedtatt 27.02.2013
i kommunestyret 13/12 15

GILDESKÅL KOMMUNE
Plan og utvikling

jfr. adresseliste

Deres ref.	*Vår ref.*	*Arkivkode*	*Saksbehandler*	*Dato*
	11/817-22	GNR 201101	Vidar Hansen	08.03.2013

FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR FINNVIKHAUGEN HYTTEOMRÅDE. . SANDHORNØY. Planident 201101.
OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING. Uttalelsesfrist 25. april 2013

Planforslaget ble behandlet av Planutvalget i møte den 18.02.2013 som saksnummer 7/13.

Planutvalget fattet følgende vedtak:
Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 at forslaget til detaljreguleringsplan for Finnvikhaugen hytteområde sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Videre anbefales foreslåtte endringer i Limskjerneset hytteområde.
Følgende endringer/tilføyelser gjøres før planen sendes ut på høring/legges ut til offentlig ettersyn:
- Avkjørseler til eksisterende hytter i Limskjerneset hyttefelt som skal ha avkjørsel til ny vei må vises.
I planbeskrivelsen tas med de endringer som er foretatt i Limskjerneset hyttefelt.
I planbestemmelsene bør det tas med at ved opparbeiding av tomt, anlegging av adkomster, terrasser skal det tas hensyn til registrerte lokaliter av rødlistearter så langt som mulig.

Planforslaget med tilhørende dokumenter er også lagt ut til offentlig ettersyn på kommunens hjemmeside: www.gildeskal.kommune.no

Skriftlige merknader til reguleringsplanforslaget sendes til Gildeskål kommune, Plan- og utvikling, Pb.54, 8138 Inndyr eller til postmottak@gildeskal.kommune.no innen 25. april 2013.

Vedlagt følger:

1. Plankart 28.02.13
2. Planbestemmelser 06.03.13
3. Planbeskrivelse, 06.03.13
4. Kart med planstatus 06.02.13
5. Planutvalgets 1. gangs behandling, sak 7/13

Til grunneiere/naboer sendes alle dokumentene utenom planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen kan lastes ned fra hjemmesia eller sendes til de som ønsker den.

Med hilsen

Vidar Hansen
Arealplanlegger

Postadresse:	E-postadresse	Telefon	Saksbehandlers telefonnummer	Bankkonto
Gildeskål kommune	postmottak@gildeskal.kommune.no	75 76 06 00	75 76 07 87	4609 07 00308
Postboks 54		Telefaks	Saksbehandlers E-postadresse	Foretaksregisteret
8138 Inndyr		75 75 75 11	hanvid@gildeskal.kommune.no	00 845 901 422

Adresseliste Finnvikhaugen:

Nordland fylkeskommune, Kultur- og miljøavdelingen,	post@nfk.no	
Fylkesmannen i Nordland	postmottak@fmno.no	
Statens,vegvesen,Region nord,	firmapost-nord@vegvesen.no	
Sametinget,	samediggi@samediggi.no	
Kystverket Nordland,	post@kystverket.no	
Fiskeridirektoratet Region Nordland	postmottak@fiskeridir.no	
NVE, Region Nord	rn@nve.no	
Nordlandsnett AS,	nettkunde@nordlandsnett.no	
Reindriftsforvaltningen Nordland	fauske@reindrift.no	
Barns representant i planssaker V/ Walter Pedersen	pedwal@gildeskal.kommune.no	
Eldrerådet	postmottak@gildeskal.kommune.no	
Rådet for likestilling av funksjonshemmede	postmottak@gildeskal.kommune.no	
Andre:		
Sandhornøy Lokalutvalg v/ Rolf Solbakken	rolfsol@hotmail.com	
Våg Gårdstyre v/Karstein Steinvik	kst@fmno.no	

Berørte grunneiere og naboer som :

Navn	Adresse	Poststed
HENRIKSEN JOHNNY HENRY E	VÅG	8130 SANDHORNØY
PEDERSEN JØRGEN ANDRE	LEKANGER	8130 SANDHORNØY
ISACHSEN TORHILD K STRAND	SOLLIVEIEN 40	8011 BODØ
MELÅ MORTEN	PRINSENS GATE 113 B	8005 BODØ
VALSJØ FREDDY MARTHIN	EKORNES	8255 RØKLAND
JACOBSEN UNNI	PYNTEN 20	8250 ROGNAN
FJELDMO TORBJØRG	TJELDMYRVEGEN 2 D	8250 ROGNAN
HOLSTAD LILLIAN	LEGEVEIEN 4	8009 BODØ
NIKOLAISEN AGNAR	TUNNELVEIEN 9	8050 TVERLANDET
NIKOLAISEN MARGARETH H	TUNNELVEIEN 9	8050 TVERLANDET
MØLLER LINDA ANDREASSEN	SULITJELMAVEIEN 1 B	8208 FAUSKE
JØRGENSEN THORLEIF MAGNAR	LAGÅRDVEIEN 86	8012 BODØ
JØRGENSEN VIOLA K STRØM	LAGÅRDVEIEN 86	8012 BODØ
PEDERSEN TONY GUNNAR	HYTTEBAKKEN 80	8011 BODØ
ANTONSEN OLAF	RÅDHUSGATA 13 A	8005 BODØ
KVITFLO TRINE HILDE	STABBURSHAUGEN 3	8020 BODØ
MORTENSEN TRULS	ANKERVEIEN 3	8013 BODØ
HOGNER JANNE P PETTERSEN	FJELLSTIEN 9	2056 ALGARHEIM
HOGNER LEIF	FJELLSTIEN 9	2056 ALGARHEIM
OVERVOLL INGEBORG	LEIF AUNES VEI 4 B	8012 BODØ
SIMONSEN ARE BREDAL	LEIF AUNES VEI 4 B	8012 BODØ
GJELSVIK KJELL ARNE	LAUVÅSLIA 1	8072 BODØ
PETTERSEN JOHANNE	VÅG	8130 SANDHORNØY
ØIEN SISSEL	LEILIGHET H0603, PROFESSOR SCHYTTES G. 7	8006 BODØ
GULDBAKKE HILDE GRYTTEN	RENSÅSGATA 8	8005 BODØ
KAROLIUSSEN HANS OLUF	TRONDS VEI 4 B	8008 BODØ
STORDAHL HARALD	VARGHAUGEN 24	8073 BODØ
STORDAHL HEIDI ÅSHEIM	VARGHAUGEN 24	8073 BODØ

GILDESKÅL KOMMUNE
SAKSFREMLEGG

Planutvalget sak nr.: 7/13

REGULERINGSPLAN FINNVIKHAUGEN HYTTEOMRÅDE SANDHORNØY PLAN ID 201101

Saksbehandler:	Vidar Hansen	Arkiv: GNR 201101
Arkivsaksnr.:	11/817	

Saksgang:		
Sak nr:	**Utvalg**	**Møtedato**
7/13	Planutvalget	18.02.2013

Det vises til:

1. Forslag til plankart , sist rev. 6.02.13
2. Planbestemmelser, sist rev. 6.02.13
3. Planbeskrivelse, sist rev. 6.02.13

Andre dokumenter:

4. Planstatus i området, kart dat. 7.2.13
5. Finnvikhaugen vist i forhold til planstatus, kart dat. 6.2.13
6. Reguleringsplan Limskjerneset vedtatt 19062003. PlanID= 1838200301
7. Utskrift fra DNs naturbase.
8. Lokal botanisering av Åse Bøylestad Breivik (2 ark)
9. Oppstartsprotokoll, fra møte 8.mai 2012
10. Varsel om planoppstart, dat. 15. mai 2012
11. Oversendelse av plan fra Naustvoll og Aursand, e-post 22.11.2012
12. Tilbakemelding fra Gildeskål kommune, dat. 9.1.2013
13. Kommentarer fra Naustvoll og Aursand, dat. 25.01.2013
14. Tilbakemelding til Naustvoll og Aursand, dat. 29.01.2013

Bakgrunn for saken:

I kommuneplanen for Gildeskål ble det godkjent et relativt stort område, benevnt H98 Finnvikhaugen, for ny fritidsbebyggelse. H 98 er på 106 da. I kommuneplanen er det satt krav om regulering før fradeling og bygging tillates.
Det fremmes nå et forslag til detaljreguleringsplan for en del av dette området. Ca. 39 da. Det foreslås 17 nye tomter for fritidsbebyggelse på dette området. Videre reguleres det inn veg for tilrettelegging av infrastruktur for videre utbygging. Størrelsene på området er begrenset med begrunnelse i bl.a.plan- og bygningsloven §12-4 krav om igangsetting innen 5 år.

Forslag til reguleringsplan for Finnvikhaugen vil føre til endringer i reguleringsplan for Limskjerneset. Limskjerneset hytteområde er utbygd.

Grunneier og planlegger hadde oppstartsmøte med kommunen 21. november 2008. Det ble meldt oppstart og forslag ble oversendt kommunen. Forslaget var ikke i samsvar med de krav

som stilles til reguleringsplan etter de lover og regler som gjelder. Dette planarbeidet stoppet opp.
Grunneier har nå engasjert ny planlegger til å bistå i planarbeidet. Grunneier Per Einar Pettersen og Even Aursand fra firmaet Naustvoll og Aursand hadde nytt oppstartsmøte med kommunen 8.mai 2012. jfr. referat fra oppstartsmøte.
Kunngjøring av oppstart ble annonsert 15. juni 2012 med frist for å komme med innspill 3. august 2012.
Kommunen mottok forslag til plan med tilhørende plandokumenter ved e-post av 22.11.2012.
Kommunen ga tilbakemelding 9.1.13 til mottatt planforslag med anbefalinger om endringer/ forslag for å få planen i samsvar med de krav som er satt til reguleringsplaner. jfr. vedlegg.
Kommentarer til vårt brev ble gitt fra Naustvoll og Aursand. 25.1.2013. Det vesentligste spørsmålet var vårt krav og anbefaling om endring i reguleringsplan for Limskjerneset. De andre anbefalingene våre ville bli vurdert ved utforming av revidert plan.
Uklarheter ble forsøkt oppklart i vår e-post av 29.01.2013.

Naustvoll og Aursand har nå ved e-post av 6.02.2013 oversendt revidert forslag til behandling.

Mottatte forslag til plan legges fram for behandling.

Vurdering:

Fritid er etterhvert blitt en relativt stor ressurs for Gildeskål. I kommunen og bygdene øker folketallet mye i perioder. Kommunen har som mål å utvikle denne ressursen enda bedre. Gode planer er viktig og gir forutsigbare forhold. Mange legger ned relativt store ressurser i sin fritidsbolig. Folk skal trives og det er viktig med en best mulig integrering i lokalsamfunnet.
Grunneier av området som det nå fremmes plan for er også grunneier av Limskjerneset hytteområde. Limskjerneset var et av de første byggeområdene som ble bygd ut i Gildeskål. Den planen som ble vedtatt da var ikke et så godt redskap for utbygging som den var ment å være. Det har blitt gitt så mange dispensasjoner fra reguleringsplanen at den ikke gir forutsigbare forhold. Dette kan ha flere grunner. Både at planen ikke har vært godt nok gjennomsarbeidet og at grunneier og kommunen for lett har gitt etter for krav om endringer. Men dette er lærdommer som både utbygger og kommunen bør ta med seg i det videre arbeid med nye planer for fritidsbebyggelse. Det legges ned relativt mye ressurser av både grunneier/utbygger og kommunen for å utvikle gode planer i samsvar med kommunens målsetting.

Til behandling en av planforslaget:
Når kommunen mottar et privat forslag til behandling skal kommunen snarest og senest innen 12 uker ta stilling til forslaget, Jfr. Plan-og bygningsloven §12-11. 12 ukersfristen gjelder fra kommunen har mottatt et komplett forslag. I oppstartsmøtet med grunnier og planlegger ble planforutsetningene gjennomgått. jfr. referat fra oppstartsmøtet. I forhold til det som ble avtalt på oppstartsmøte mangler bl.a. en digitalisert plan i SOSI-format. Det er ikke beskrevet hvilke endringer som gjøres i gjeldende reguleringsplan for Limskjerneset.
Vi anbefaler imidlertid at forslaget til reguleringsplan legges fram for behandling.

Planforslaget:
Vi mener planforslaget følger opp hovedtrekk og rammer som er vedtatt i gjeldende kommuneplan. Som det fremgår av beskrivelsen til planen er det foreslått bebyggelse på områder som er utfordrende terrengmessig. Det er foreslått hvordan disse tomtene skal bebygges. De krav som er satt til terrengtilpassing, byggeskikk og estetikk er med utgangspunkt i kravene i gjeldende kommuneplan. Dette er foreslått løst på en god måte. God terrengtilpassing på det som bygges er en av de største utfordringene.
So m det pekes på i planbeskrivelsen er oppfølging av planen viktig. Her er en utfordring til både grunneier og kommunen. Når det er vedtatt en plan må det ikke gis dispensasjoner som fører til at planen uthules. Da blir planen ikke det styringsverktøyet den er ment å være.
Som vedlegg til planbeskrivelsen er utarbeidet et eget notat ang. byggeskikk.

Adkomst til hyttetomtene: Ikke alle tomtene ligger slik til at de kan ha kjøreadkomst. Til disse tomtene er det åpnet for opparbeiding av sti. jfr. planbestemmelsenes § 4.8.3.
I § 4.83. er bl.a. foreslått følgende:
"Ved eventuell opparbeiding av sti skal det bare benyttes naturstein og/eller støpte trinn. Trappetrinn eller trappevanger i tre skal ikke benyttes. Alt rekkverk skal sikres godt til grunn, behandles og være i mørk farge."
I andre planer er det satt krav om utføring i tre for å unngå sprengning. Det kan stilles spørsmål til kravet om ikke å bruke tre.

Angående endring i Limskjerneset hyttefelt:
På vedlagte kart, dat. 7.2.13 er det vist planstatus for området. jfr. vedlegg 4.
På kart dat.6.2.13 er det mottatte forslaget til plan for Finnvikhaugen vist i forhold til reguleringsplan for Limskjerneset (vedtatt 19.3.2003) og reguleringsplan for Breivik - Ytterosen (vedtatt 24.3.2011). jfr. vedlegg 4.
Som det fremgår av vedlegg 4 vil det som er regulert til friluftsområde nord for bygde hytter i reguleringsplan for Limskjerneset bli foreslått til byggeområder i Finnvikhaugen. Ny adkomstvei til Finnvikhaugen går over innregulerte tre hyttetomter i gjeldende plan for Limskjerneset. Disse hyttetomtene er imidlertid gitt dispensasjon for bygging på annet sted enn vedtatt i reguleringsplan. Eksisterende hytter/tomter er vist på vedlagte kart.
Foreslått adkomstvei til Finnvikhaugen må vise avkjørsel til eksisterende tomter på Limskjerneset.

Spørsmål er om det burde settes krav om at det området av Limskjerneset som var med i oppstartsmeldingen ble tatt med i reguleringsplan for Finnvikhaugen. Da ville de hytteeierne kunne fått statfestet gitte dispensasjoner. Med bakgrunn i spørsmål om hvem som skal betale for dette anbefales det ikke å kreve dette. Skal grunneier betale for at kommunen har gitt dispensasjon til hytteeiere?

Forhold til naturmangfoldloven:
Vedlagt følger kopi av DNs naturbase. Området ble også botanisert av Åse Bøylestad Breivik i 2009. Denne viser rødlistearter innen området som er nært truet, bl.a. flueblomst. Da kommuneplanen ble behandlet visste vi at det var slike arter i området.
Planlegger har fått overlevert disse registreringene fra kommunen. Det er ikke foreslått bygging på disse lokalitetene. Det er likevel slik at hver plante ikke er registert, og kommunen har tidligere observert flueblomst også innenfor eksisterende hyttetomt i området.

I planbestemmelsene bør tas med at ved opparbeiding av tomt, anlegging av adkomster, terrasser skal det tas hensyn til registrerte lokaliter (orkideer) så langt som mulig.

Forslag til vedtak:

Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 at forslaget til detaljreguleringsplan for Finnvikhaugen hytteområde sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Videre anbefales foreslåtte endringer i Limskjerneset hytteområde.
Følgende endringer/tilføyelser gjøres før planen sendes ut på høring/legges ut til offentlig ettersyn:
- Avkjørseler til eksisterende hytter i Limskjerneset hyttefelt som skal ha avkjørsel til ny vei må vises.

I planbeskrivelsen tas med de endringer som er foretatt i Limskjerneset hyttefelt.
I planbestemmelsene bør det tas med at ved opparbeiding av tomt, anlegging av adkomster, terrasser skal det tas hensyn til registrerte lokaliter av rødlistearter så langt som mulig.

GILDESKÅL KOMMUNE
Inndyr den 08.02.2013

Geir Mikkelsen
Rådmann

Vidar Hansen
Arealplanlegger

Planutvalgets behandling:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak:

Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 at forslaget til detaljreguleringsplan for Finnvikhaugen hytteområde sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Videre anbefales foreslåtte endringer i Limskjerneset hytteområde.
Følgende endringer/tilføyelser gjøres før planen sendes ut på høring/legges ut til offentlig ettersyn:
- Avkjørseler til eksisterende hytter i Limskjerneset hyttefelt som skal ha avkjørsel til ny vei må vises.

I planbeskrivelsen tas med de endringer som er foretatt i Limskjerneset hyttefelt.
I planbestemmelsene bør det tas med at ved opparbeiding av tomt, anlegging av adkomster, terrasser skal det tas hensyn til registrerte lokaliter av rødlistearter så langt som mulig.

GILDESKÅL KOMMUNE
Inndyr den 07.03.2013

Sturla Andersen
Virksomhetsleder for plan og utvikling

5

REGULERINGSPLAN FOR
FINNVIKHAUGEN,
VÅG,
GILDESKÅL KOMMUNE .

Planident: 1838201101

PLANBESTEMMELSER

BESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR FINNVIKHAUGEN, GILDESKÅL KOMMUNE

Kfr. Plankart i målestokk 1:1000, datert. 20.11 revidert 6.03.2013

Dato for siste behandling av planutvalget: 18.02.2013 sak 7/13

Vedtatt av kommunestyret i møte den :
Under K.sak nr.

BESTEMMELSER

§1 **Områdeavgrensning.**
Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense på plankartet rev. 28.0213

§2 **Reguleringsformål.**
Området skal reguleres til:
PBL § 12-5.
1 Bebyggelse og anlegg, fritidsbebyggelse
2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kjøreveg og felles parkeringsplass
3 Grøntstruktur, turdrag og naturområde

§3 **Generelle bestemmelser.**
Reguleringen vil medføre endringer i gjeldene reguleringsplan for Limskjerneset (PlanID 1838200301. Adkomstvei til Finnvikhaugen går over Limskjerneset og endel av regulert friluftsområde blir endret til byggeområde m.m. Endringene er vist på kart dat. 06.02.2013.

3.1 Kulturminner
Hvis det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Fylkeskommunens kulturvernavdeling/ Sametinget omgående .Jf.Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8.

§4 **Bebyggelse og anlegg, fritidsbebyggelse**

Generelt
Ved opparbeiding av tomt, anlegging av adkomster, terrasser m.m. skal det så lang som mulig tas hensyn til registrerte lokaliteter av rødlistearter.

4.1
Parkering/avkjøring:
På plankartet er vist avkjøring til tomt/parkeringsplass.
Det skal være avsatt plass til 1,5 parkeringsplasser per fritidsboligenhet. For hyttene A7-A16 skal det opparbeides en åpen p-plass nært til veg som anvist på plankartet på hver

enkelt tomt. For hyttene A1-A7 pluss for hytte A17 skal det opparbeides, avsettes og øremerkes plasser på felles parkeringslass som vist på plankartet.
For alle hyttene A1-A17 skal det avsettes og opparbeides en halv p-plass (gjesteplass) per hytte på felles parkeringsplass. Felles parkeringsplass skal være ferdig opparbeidet før det kan søkes om ferdigattest for hyttene. Det tillates ikke å lagre/parkere hengere, støskutere eller tilsvarende på felles p-plass.

4.2 Sprengning / større endringer i terrenget

Det skal vises stor forsiktighet ved sprengning og andre endringer i terrenget. Det skal ikke sprenges eller gjøres større terrengendringer hvis det kan unngås og kun i henhold til godkjent situasjonsplan. Situasjonsplan skal vise alle tiltak/terrenginngrep i forbindelse med ny bebyggelse, atkomst/trapp, vei og eventuell snuplass.
Ved avslutning av sprengningskanter skal det benyttes plasstøpt betong med høye krav til utførelse eller naturstein som murt (med mørtel) eller plastret kant/overflate. Det skal ikke benyttes sprengstein som visflate hvis denne fremstår som en synlig fyllingsfront.
Eventuelle natursteinsmurer skal også ha høy kvalitet.
Der det gis utslippstillatelse tillates det lagt in vann og avløp i uthus og anneks der dette ikke medfører endringer av terreng og eller blir synlig på tomten.

4.3 Innlevert materiale, krav til materiale
Situasjonsplan skal fremlegges for behandling og godkjenning før igangsettingstillatelse.
Sprengningsplan skal kotesettes.
Det skal for alle nye hytter legges frem snitt som viser opprinnelig terrengprofil (profilering), ny terrengprofil med tilfylling og bearbeiding av terreng i forbindelse med rammesøknad. Snitt med innvendig golv, gesims og mønehøyde skal kotesettes i forhold til terrenget som også gis kotehøyder. Ved endringer i prosjekteringsfasen skal dette materialet revideres og godkjennes i forbindelse med søknad om igangsetting.

Profilering av tomt skal utføres både som tverr og lengdeprofilering per 3 meter (minimum under hele hyttens utstrekning og spesielt i kantsone der hytte treffer terreng) inklusiv terrasser/verandaer og inngangsparti, atkomst, tilbygg etc. Dette materialet legges ved som vedlegg til rammetillatelsen.
Eventuell situasjonsplan og snitt gjennom hytten skal baseres på profileringen.

4.4 Høgspentledning
Minimumsavstand fra oppholdsrom til høgspentledning (nærmeste ledning) skal ikke være mindre enn 5 meter. Der hyttene står nær høgspentstolper skal avstand til stolpe være minimum stolpens høyde pluss 2 meter.

4.5 Gjerder
Gjerder mellom hyttene tillates som hovedregel ikke. Hvis det på grunn av spesielle forhold trengs beskyttelse mot beitende dyr, levegger mot vind eller skjerming av private soner skal det søkes særskilt om dette. Søknaden skal begrunnes skriftlig og det skal utarbeides en beskrives som viser plassering, utforming og høyde.

4.6 Materialvalg / farger /
Som fasademateriale på hytter og uthus tillates kun rettskjært panel.
Farge på hyttene/all bebyggelse skal være i gråskalaen eller i gråskalaen men brukket mot en annen farge eller som vanlige jordfarger (beis) uten sterke fargeinnslag. Det skal lages fargeforslag (både hovedfarge og staffasjefarge) som skal legges frem og godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Lyse farger eller hytter med sterke kontrastfarger (hovedfarge og staffasjefarge) tillates ikke. Hyttene i feltet skal så langt som mulig vurderes sammen og fargevalg skal begrunnes.
På taket skal det benyttes materialer uten farge eller reflekterende egenskaper og det skal

fortrinnsvis benyttes tak med grå farge (ikke svart eller rødt). Tretak tillates.
Ubehandlet trykkimpregnert virke tillates ikke benyttet i kledninger eller konstruksjoner.

4.7 Plassering på tomten

Hyttens lengderetning skal følge anvisning på plankartet og hytte skal plasseres slik at den med dekker det avsatte koordinatpunktet (se plankartet).
På tomt med kupert og skrått terreng skal det vurderes om en oppdeling med bruk av flere hytter/ bygningsvolumer kan gi en bedre tilpasning til tomt og terreng enn bygging av kun en hovedhytte/ ett hovedvolum.
Av hensyn til universell utforming og hyttens totale høyde skal innvendig golv legges så nært utvendig terreng som mulig. Fradeling av tomt tillates ikke innenfor det regulerte området.

4.8 Område for fritidsbebyggelse hytte A1-A4

4.8.1 Bygningenes form, fundamentering, fasadekledning og farge.

Det stilles krav til profilering av tomt.
Hyttenes maksimale bredde skal ikke overskride 5,5 meter fra ytterpanel til ytterpanel.
Terrasser/verandaer skal plasseres i hyttens lengderetning, mot nord, sør eller mellom bygningsvolumer (se prinsippløsninger).
Innvendig golv skal ligge så nært utvendig terreng som mulig uten at dette medfører store terrengmessige inngrep. Det skal fremgå av snitt gjennom hytte og terreng hvilken kote innvendig golv legges på.

Grunnmurer over 500mm tillates ikke. Der fundamentering overskrider 500mm skal det benyttes søyler/pilarer.
Fundamentering i form av murte eller støpte søyler/pilarer skal være slanke, fint pusset eller i bearbeidet, glatt betong.
Pilarer i tre tillates kun der dette utføres med høy kvalitet i materialer (limtre), innfestinger (skjulte) og overflatebehandling. Ved bruk av trekonstruksjoner i fundamentet skal det stilles høye krav til utførelsen og det skal legges frem detaljtegninger/prinsippskisser for dette i forbindelse med igangsettingstillatelsen.
Eventuelt betongfundament i kombinasjon med trekonstruksjoner (søyler i tre) skal enten avsluttes rett i kant med terreng eller føres opp til underkant dekke.
Frittstående terrasser/verandaer som ikke ligger mellom eller innefor fasadelivet og som står på egen konstruksjon skal ikke ha større sammenhengende grunnflate enn 12m2. Krav til fundamentering er de samme som for selve hytten (se over).
Det skal benyttes pulttak med maksimal takvinkel på 15 grader.

4.8.2 Utnyttelsesgrad/ byggehøyde

Maksimal grunnflate på hytte, bygde terrasser/verandaer og uthus skal ikke overskride 90m2. Anneks og uthus kan utgjøre inntil 50% av samlet tillatt grunnflate.
Maksimal gesimshøyde målt fra kotehøyde på innvendig golv skal ikke overskride 2,7m.
Maksimal mønehøyde/ topp på pulttak skal ikke overskride 4,3 m målt over innvendig golv.

4.8.3 Atkomst

Sti / atkomst fra felles parkeringsplass/av og påstigningsplass ved vei skal så langt som mulig opparbeides som vist på plankartet og som en felles sti for alle de fire hyttene i feltet.
Sti skal i minst mulig grad medføre terrengendringer og trase kan derfor justeres hvis dette gir mindre endringer av terrenget. Plassering og utforming av sti skal godkjennes skriftlig av grunneier.
Ved eventuell opparbeiding av sti skal det bare benyttes naturstein og/eller støpte trinn.
Trappetrinn eller trappevanger i tre skal ikke benyttes. Alt rekkverk skal sikres godt til

grunn, behandles og være i mørk farge.

4.8.4 Krav til prosjekteringskompetanse
For hyttene A1-A4 stilles det krav om ansvarsrett i tiltaksklasse 3 for arkitekturprosjektering.

4.9 Område for fritidsbebyggelse, hytte A5-A6

4.9.1 Bygningenes form, fundamentering, fasadekledning og farge.
Det stilles krav til profilering av tomt.
Hytte A6 skal ikke ha en bredde som overskrider 6 meter fra ytterpanel til ytterpanel.
Terrasse/veranda til hytte A6 skal fortrinnsvis plasseres i hyttens lengderetning, mot nord, sør eller mellom bygningsvolumer (se prinsippløsninger) slik at hytte A5 kan ha sikt til sjøen.
Grunnmurer over 700mm tillates ikke. Der fundamentering overskrider 700mm skal det benyttes søyler/pilarer.
Fundamentering i form av murte eller støpte søyler/pilarer skal være slanke, fint pusset eller i bearbeidet, glatt betong.
Pilarer i tre tillates kun der dette utføres med høy kvalitet i materialer (limtre), innfestinger (skjulte) og overflatebehandling. Ved bruk av trekonstruksjoner i fundamentet skal det stilles høye krav til utførelsen og det skal legges frem detaljtegninger/prinsippskisser for dette i forbindelse med igangsettingstillatelsen.
Eventuelt betongfundament i kombinasjon med trekonstruksjoner (søyler i tre) skal enten avsluttes rett i kant med terreng eller føres opp til underkant dekke.

Frittstående terrasser/verandaer som ikke ligger mellom eller innefor fasadelivet og som står på egen konstruksjon skal ikke ha større grunnflate enn 15m2. Krav til fundamentering er de samme som for selve hytten (se over). Det tillates anlagt terrasser/uteplasser utenfor planens byggegrense, mot vest så lenge disse utføres i naturmaterialer (stein, grus, gress) og integreres i terrenget.
Slike terrasser skal ikke bygges med høye, tette rekkverk eller skjermvegger som stenger for kontakt mot sjøen.

4.9.2 Utnyttelsesgrad/ byggehøyde
Maksimal grunnflate på hytte, bygde terrasser/verandaer og uthus skal ikke overskride 90m2. Anneks *(definisjon; betegnelse på en mindre, ofte separat bygning som hører til en større)* og uthus kan utgjøre inntil 50% av samlet tillatt grunnflate.
Hyttens innvendige golv skal ligge så lavt som mulig over terreng og det skal fremgå av snitt hvilken kote ok innvendig golv legges på. Maksimal gesimshøyde målt fra innvendig golv skal ikke overskride 2,9 m
Maksimal mønehøyde eller topp på pulttak skal ikke overskride 4,6m
Takvinkel skal ikke overskride 30 grader.

4.10 Område for fritidsbebyggelse A7-A12

4.10.1 Bygningenes form, fundamentering, fasadekledning og farge.

Hyttenes bredde skal ikke overskride 7 meter fra utside ytterpanel til ytterpanel.
Terrasse/verandaer til hyttene skal fortrinnsvis plasseres enden av hyttene i hyttens lengderetning eller mellom bygningsvolumer hvis hyttene deles opp i flere volum (se prinsippløsninger).
Hyttene skal fortrinnsvis plassers direkte på terreng med støpt såle og skal tilrettelegges for

universell utforming.
Grunnmurer over 500mm tillates ikke. Der fundamentering overskrider 500mm skal det benyttes søyler/pilarer.
Fundamentering i form av murte eller støpte søyler/pilarer skal være slanke, fint pusset eller i bearbeidet, glatt betong.
Pilarer i tre tillates kun der dette utføres med høy kvalitet i materialer (limtre), innfestinger (skjulte) og overflatebehandling. Ved bruk av trekonstruksjoner i fundamentet skal det stilles høye krav til utførelsen og det skal legges frem detaljtegninger/prinsippskisser for dette i forbindelse med igangsettingstillatelsen.
Eventuelt betongfundament i kombinasjon med trekonstruksjoner (søyler i tre) skal enten avsluttes rett i kant med terreng eller føres opp til underkant dekke.

Frittstående terrasser/verandaer som ikke ligger innefor fasadelivet og som står på egen konstruksjon skal ikke ha større grunnflate enn 20 m2. Krav til fundamentering er de samme som for selve hytten (se over). Det tillates anlagt terrasser/uteplasser utenfor planens byggegrense, så lenge disse utføres i naturmaterialer og integreres i terrenget.
Slike terrasser skal ikke bygges med høye, tette rekkverk eller skjermvegger som stenger for kontakt mot sjøen for de som ligger bak eller inntil den aktuelle tomten.
Som fasademateriale på hytter og uthus tillates kun rettskjært panel.

4.10.2 Utnyttelsesgrad/ byggehøyde
Maksimal grunnflate på hytte, bygde terrasser og uthus skal ikke overskride 110m2. Anneks og uthus kan utgjøre inntil 30% av samlet tillatt grunnflate.
Hyttens innvendige golv skal ligge så lavt som mulig over terreng og det skal fremgå av snitt hvilken kote ok innvendig golv legges på.
Maksimal gesimshøyde målt fra innvendig golv skal ikke overskride 3,0m
Maksimal mønehøyde eller topp på pulttak skal ikke overskride 5,0 m
Takvinkel skal ikke overskride 30 grader.

4.11. Område for fritidsbebyggelse A13-A17

4.11.1 Bygningenes form, fundamentering, fasadekledning og farge.
Det stilles krav til profilering av tomt.
Hyttenes maksimale bredde skal ikke overskride 6 meter fra utside ytterpanel til ytterpanel.
Terrasser/ verandaer skal fortrinnsvis plasseres i hyttens lengderetning, mot nord, sør eller mellom bygningsvolumer (se prinsippløsninger).
Grunnmurer over 600mm tillates ikke. Der fundamentering overskrider 600mm skal det benyttes søyler/pilarer.
Fundamentering i form av murte eller støpte søyler/pilarer skal være slanke, fint pusset eller i bearbeidet, glatt betong.
Pilarer i tre tillates kun der dette utføres med høy kvalitet i materialer (limtre), innfestinger (skjulte) og overflatebehandling. Ved bruk av trekonstruksjoner i fundamentet skal det stilles høye krav til utførelsen og det skal legges frem detaljtegninger/prinsippskisser for dette i forbindelse med igangsettingstillatelsen.
Eventuelt betongfundament i kombinasjon med trekonstruksjoner (søyler i tre) skal enten avsluttes rett i kant med terreng eller føres opp til underkant dekke.
Frittstående terrasser/verandaer som ikke ligger mellom eller innefor fasadelivet og som står på egen konstruksjon skal ikke ha større sammenhengende grunnflate enn 12m2. Krav til fundamentering er de samme som for selve hytten (se over).
Det skal benyttes pulttak med maksimal takvinkel på 15 grader.

4.11.2 Utnyttelsesgrad/ byggehøyde

Maksimal grunnflate på hytte, bygde terrasser og uthus skal ikke overskride 100m2. Anneks og uthus kan utgjøre inntil 30% av samlet tillatt grunnflate.
Hyttens innvendige golv skal ligge så lavt som mulig over terreng og det skal fremgå av snitt hvilken kote ok innvendig golv legges på.
Maksimal gesimshøyde målt fra innvendig golv skal ikke overskride 2,8m
Maksimal mønehøyde eller topp på pulttak skal ikke overskride 4,5m

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Utforming av veg.
Veger innenfor planområdet skal ha en minimumsbredde på 3 meter ferdig veg pluss grøft 0,5 m på hver side.
Møteplasser skal opparbeides etter behov og med god tilpasning til terrenget rundt..

3

REGULERINGSPLAN FOR
FINNVIKHAUGEN,
VÅG,
GILDESKÅL KOMMUNE .

PLANBESKRIVELSE

Revidert 06.03.2013

	Vedlegg til planbeskrivelsen:	
01	Plankart	28.02.13
02	Bestemmelser	06.03.13
03	Oversiktskart del av Våg – Mårnes 1:5000	
04	Gjeldende plankart for kommunedelplan Våg - Mårnes	21.06.07
05	Skisse vann og avløp	
06	Plankart Reguleringsplan Limskjerneset	
07	Illustrasjon som viser hvilken del av reguleringsplan for Limskjerneset som nå endres.	
07	Prinsippskisse tomt A1	
08	Prinsippskisse tomt A2	
09	Prinsippskisse A3	
10	Prinsippskisse A4	
11	Situasjonskart prinsippskisser A1-A4	
12	ROS - sjekkliste	
13	Notat om byggeskikk datert 30.01.2013	30.01.13
14	Planstatus	7.2.13
15	Utskrift fra DNs naturbase	
16	Lokal botanisering	

INNHOLDSFORTEGNELSE

side

01	Formålet med reguleringsplanen	3
02	Dagens situasjon	3
02.1	Planområdets beskaffenhet/ topografi/ eiendomsforhold	3
02.2	Vern	4
02.3	Klima	4
02.4	Grunnforhold	4
02.5	Risiko og sårbarhet	4
02.6	Infrastruktur	4
02.7	Grøntstruktur	4
02.8	Naturmangforldloven	4
02.9	Teknisk infrastruktur	5
02.10	Kommunaløkonomiske konsekvenser	5
03	Planprosess	5
03.1	Innkomne merknader til kunngjøringen om oppstart	5
04	Planforslaget	6
04.1	Forholdet til eksisterende plan(er) for og i nærheten av området.	6
04.2	Utnytting, høyde og form	7
04.3	Teknisk infrastruktur	7
04.4	Atkomst	7
04.5	Parkering	8
04.6	Tilgjengelighet, grøntkorridorer	8
04.7	Konsekvenser av planen	8
	Vedlegg	9

BESKRIVELSE AV PLANARBEIDET.

01. Formålet med reguleringsplanen.

Det ble i kommuneplanens arealdel for Gildeskål kommune (vedtatt 21.06 2007 og 19.03.2009) lagt til rette for av fritidsboliger i område H98 nord for Våg, på Sandhornøy i Gildeskål kommune.
Området har fra før mange hytter. Planarbeidet ble kunngjort allerede i 2009 men har av ulike årsaker ikke vært gjennomført før nå. Grunneier har et ønske om å legge ut i alt 17 tomter for fritidsbebyggelse i et første "byggetrinn" samtidig som det reguleres inn plass til opparbeiding og tilrettelegging for infrastruktur (elektrisitet, veg, vann og avløp for et andre byggetrinn. Dette betyr at kun en del av hele område H98 blir detaljregulert i denne omgang.

Planen er blitt utarbeidet av firmaet Naustvoll og Aursand Arkitekter AS i Bodø v/ sivilarkitekt Even Aursand. Innmåling av koordinatpunkter for plassering av hytter er gjort av Gildeskål kommune ved Nils Arve Sandberg. Systemskisse for vann og avløp er utført av Sigmunn Rønningen.

01.1 Krav til planarbeidet

Kommunen har stilt krav om at området detaljreguleres. Planarbeidet er i tråd med kommuneplanen og det er ikke registrert samfunnsmessige verdier, eller endringer i natur og miljø som ikke var kjent da kommuneplanens arealdel ble utarbeidet. Det vil derfor ikke bli utarbeidet en konsekvensutredning. Videre har det vært et ønske fra kommunen at en i dette planarbeidet også tar med seg og reviderer mest mulig av planen for Limskjerneset siden denne planen ikke er fulgt opp i forhold til plassering av veg og hytter og i selve utformingen av hyttene.
Reguleringen vil medføre endringer i gjeldene reguleringsplan for Limskjerneset (PlanID 1838200301. Adkomstvei til Finnvikhaugen går over Limskjerneset og endel av regulert friluftsområde blir endret til byggeområde m.m. Endringene er vist på kart dat. 06.02.2013
Dette inn i en sluttfase av planarbeidet. Det vil være et arbeide som krever både mye tid og ressurser og det vil sterkt påvirke fremdriftsplanen for Finnvikhaugen.
I gjennomgangen av gjeldende planer ser vi dog at eksisterende bro og vegforbindelse over osen ikke er bygd slik den var regulert i reguleringsplan for Limskjerneset. Siden dette er atkomsten til det foreslåtte hytteområdet rundt Finnvikhaugen ser vi det som nødvendig å ta dette med i vårt forslag selv om det ikke var medtatt i varselet om oppstart.

02. Dagens situasjon

02.1 Planområdets beskaffenhet/topografi/ eiendomsforhold

Planområdet er direkte knyttet til sjøen og dekker et areal på CA 38800m2.
Det er i dag 1 hovedatkomst til planområdet. Den går fra fylkesvei 472 gjennom jordbruksarealer, i ytterkant av et eksisterende hytteområde frem til Ytterosen og videre til Limskjerneset.
Finnvikhaugen er som navnet sier en tydelig terrengoppbygning som går fra sjøen opp til det høyeste punktet ca 27-28 meter over havet. Området er svært variert terrengmessig og det ligger store utfordringer i å tilpasse hyttene til de ulike aktuelle tomtene uten å måtte foreta større terrenginngrep.
Terrengformen tilsier også strenge bestemmelser og krav til dokumentasjon for å unngå at hyttene rager for høyt i terrenget og gir negative silhuettvirkning. For de mest utsatte hyttene (A1-4) er det utarbeidet prinsippskisser, utarbeidet restriktive bestemmelser om utnytting og høyde og samtidig stilt krav til høyeste fagkompetanse. Men også andre områder som

eksempelvis A6 og A7, A13-A17 er krevende tomter å bygge på. Også her er det spesielt viktig med god terrengtilpasning og gjennomtenkte hytteløsninger.
Planområdet er eid av Per Einar Pettersen .
Atkomst fra fylkesvei er allerede opparbeidet til flere boliger, fritidshus, gårdsbruk og eksisterende hyttefelt.
Det er ikke planlagt ny eller ombygd avkjøring.

02.2 Vern

Det er ikke grunnlag for å tro at det er fornminner i planområdet. Fylkeskommunen har gjennomført en mindre undersøkelse på stedet (14.08.12) og de varsler i brev av 21.08.12 at planen ikke synes å være i konflikt med verneverdige kulturminner.
Det er ikke innkommet spesielle kommentarer til planarbeidet fra Sametinget . Det er heller ikke innkommet kommentarer eller gjort undersøkelser som tyder på at det er behov for et spesielt vern i forhold til biologisk mangfold eller lignende.
Strandsonen er underlagt et spesielt vern i henhold til nasjonale føringer.
Hyttene blir på det nærmeste plassert i en avstand på mellom 90-100 meter fra strandkanten. Mot osen i øst blir det lagt til rette for opparbeiding av adkomstveg mot et eventuelt nytt hytteområde og et byggetrinn 2. Vegen blir liggende i strandsonen på en strekning rundt 120meter. Av terrengmessige og praktiske rettslige årsaker har det vært umulig å finne andre akseptable traseer til denne delen av planområdet. Erkjennelsen av alle de utfordringer man har i et såpass sårbart område bør imidlertid føre til at vegen utformes med høye krav til planlegging og utførelse.

02.3 Klima

Området er noe skjermet mot sør men ligger ganske åpent til mot vest og nord. De fleste hyttetomtene er også noe skjermet av Finnvikhaugen som ligger mot øst i planområdet

02.4 Grunnforhold

Planområdet ligger i hovedsak på berg. Det er ikke grunn til å tro at grunnen er forurenset.

02.5 Risiko og sårbarhet

Det er slik vi ser det ingen spesiell risiko eller grunn til krav om tiltak for bedre sikkerhet i reguleringsplanen. Se egen ROS –registrering.
Noen av hyttene vil ligge med nærhet til høyspendt trace. Avstand mellom hytter og linjeføring vil forholde seg til minimumskrav og der det er nærhet mellom master og hytter skal avstanden som et minimum være lik høyden på masten pluss 2 meter. I nær fremtid er det grunn til å tro at linjeføringen blir lagt ned i bakken.

02.6 Infrastruktur

Avkjøring til veien som fører til planområdet går noen hundre meter øst for planområdet. (Fv472) Det går i dag ikke gangvei eller fortau langs planområdet som knytter dette til tettstedet forøvrig eller skole/barnehage. Det ligger heller ikke opparbeidet busstopp mot /inntil planområdet. Vann ligger ganske nært planområdet men det er ikke noe avløpsnett som en kan knytte seg til.

02.7 Grønststruktur/ friluftsliv

Planområdet ligger i et eksisterende og naturlig grøntdrag med tilknytning til strandlinjen. Det er ikke registrert spor etter rasteplasser, leirplasser eller spesifikke bruksområder for øvrig i tilknytning til friluftsliv eller næring innenfor planområdet. Området ligger tett opp til et viktig friluftsområde mot Mårnes, men dette var kjent da arealplanen ble utarbeidet og vedtatt.
Det har vært et prinsipp i planleggingen og holde åpne "korridorer" og eksisterende stier åpne slik at atkomsten til strandsonen ikke redusere og for å få en sammenhengende grønstruktur.

02.8 Naturmangfoldloven

På bakgrunn av innspill fra fylkesmannen vurderes det som unødvendig å foreta egne registreringer av planområdet med tanke på artsmangfold. Det er derimot et mål/ prinsipp i planen å foreta minst mulig terrenginngrep i forhold til berggrunnen som i følge Fylkesmannen domineres av kalkspatmarmor som lett forvitrer og dermed gir grunnlag for rik vegetasjon. Det finnes og er registrert flere viktige botaniske forekomster, spesielt orkideer men disse forekomstene var kjent da arealplanen ble vedtatt.
Mesteparten av planområdet er kupert og flere av de aktuelle hyttetomtenes beskaffenhet tilsier at tomten beholdes som naturtomt. Det legges opp til å beholde deler av planområdet som grøntstruktur og på den måten bevare terrenget uten spesielle inngrep. En stor del av planområdet var dessuten utnyttet til planteområde med gran og hadde en tilnærmet død skogsbunn. Innefor dette store området vil artsmangfoldet øke.
Det er foretatt registreringer med liste over hva som er funnet i 2009. Det er i planarbeidet tatt hensyn til de registreringer som er gjort og planen med de foreslåtte hyttene, adkomstveier etc kommer ikke i konflikt med de funn som er registrert på eget kart.
Etter vår mening er kravet i naturmangfoldloven (ut fra det vi har registrert og kjenner til), godt ivaretatt i dette planutkastet.

02.9 Teknisk infrastruktur

Tilførsel av elektrisitet er uproblematisk siden dette ligger i området allerede. Kapasiteten kan om nødvendig økes ut fra de signaler vi har fått. Det samme gjelder for tilførsel av vann. Avløpssituasjonen er noe mer krevende. Det er derfor utarbeidet en systemskisse av rådgivende ingeniør. Denne ligger vedlagt. Søknad om utslippstillatelse vil nødvendigvis bli sendt inn i etterkant av planbehandlingen (og senest i forbindelse med byggesøknaden) hvis ikke annet blir krevd. Det legges til grunn at kloakkanlegget benytter seg av sjøen utenfor som resipient.

02.10 Kommunaløkonomiske konsekvenser

Nærmeste daglighandel ligger 1-2 kilometer syd for planområdet. Området kan nås med bil fra Inndyr og Bodø eller eksempelvis med hurtigbåt mellom Bodø og Våg.

03. Planprosess

Planarbeider ble kunngjort i en avis og til hjemmelshavere i mai 1010. Ny oppstartsmelding ble sendt ut i juni 2012 til berørte parter. Meldingen ble også lagt ut på kommunens hjemmeside.

03.1 Innkomne merknader til kunngjøringen om oppstart.

(planleggers kommentarer er satt i *kursiv*)

Statens vegvesen
Har ingen merknader til planarbeidet.
Norges vassdrags og energidirektorat
Har ingen merknader til reguleringsarbeidet.
Fiskeridirektoratet.
Har ingen merknader eller innspill til planarbeidet.
Kystverket
Har ingen merknader til planarbeidet men opplyser om at det ved utbygging som innebærer faste installasjoner på sjøgrunn (kai, molo eller lignende) må gjennomføres undersøkelser for å kartlegge eventuelle negative konsekvenser (utrasing, endrede strømforhold, endret sandvandring etc).
Reindriftsforvaltningen
Det er ikke kommet inn merknader fra reindriftsforvaltningen.
Sametinget.
Det er ikke kommet inn merknader fraSametinget.
Nordland Fylkeskommune ber om at hensyn til universell utforming ivaretas, at det legges opp til brukermedvirkning at estetiske hensyn ivaretas, at hensynet til barn og unge ivaretas i

planleggingen og at det tas hensyn til fylkesplanens arealpolitikk i arbeidet. De setter også fokus på naturmangfoldlovens §7 som gir prinsipper for offentlig beslutningstaking jf naturmangfoldlovens §8-12 samt valg av enrgikilder og hensyn til fremtidige klimaendringer. De varsler også at de ønsker en kulturminnefaglig befaring som ble gjennomført i august 2012.
Fokuset på universell utforming er viktig men må slik vi ser det vurderes i forhold til tomtens beskaffenhet og tilpasses andre viktige hensyn som eksempelvis ønsket om reduserte inngrep i terreng etc. Der det ligger til rette for det har vi stilt krav om UU. Estetiske målsettinger mener vi at er nedfelt i planens bestemmelser. Barn og unges interesser i forbindelse med denne type planområde mener vi at ivaretas gjennom områdets nærhet til sjø og naturområder. Hensynet til naturmangfoldsloven er vurdert og fulgt opp bla. gjennom fokuset på minimale inngrep i terrenget.

Fylkesmannen

Er opptatt av naturmangfold men opplyser at de ved en gjennomgang i sine baser ikke finner registrert truede arter innenfor området. Men berggrunnen domineres av kalkspatmarmor som gir grunnlag for rik vegetasjon. De minner om naturmanfoldlovens §7 at miljørettsprinsippene i §§8-12 skal gjøres rede for.
Fylkesmannen minner om at det skal gjennomføres risiko og sårbarhetsanalyse.
For hensynet til naturmangfoldsloven se over. Risiko og sårbarhetsanalyse er gjennomført.

Limskjerneset hytteforening

Lurer på hvorfor eksisterende hytter er medtatt i planen. De ber om at atkomst til Finnvikhaugen blir lagt på yttersiden av Ytterosen slik at friormrådene ikke blir berørt og man slipper økt trafikk.
DE er også noe bekymret for vannkapasiteten i området.
Kjell Arne Gjelsvik og Elisabeth Aune Burchardt (eier av 72/140, hytte nr. 3
Lurer også på hvorfor hyttene 2,3 og 4 fra reguleringsplanen for Limskjerneset nå er tatt med i den nye planen. De er kritiske til regulering av ny veg nedenfor deres hytte og ber om at en eventuell ny atkomstvei blir lokalisert til den andre siden av osen.
Eksisterende hytter er medtatt for å forenkle varslingen. De blir ikke en del av planens bestemmelser.
Veien kan ikke legges på yttersiden av Ytterosen fordi den da vil ligge utenfor planområdet og utenfor tiltakshavers eiendom. Vår vurdering er at naturområdet blir mer berørt ved en slik omlegging av veien og vi kan derfor ikke anbefale det ut fra estetiske og planfaglige grunner.

Oppstartsmøte mellom planlegger og kommune ble avholdt 03.05.10 og 060512.
Det er avhold informasjonsmøte mellom utbygger, planlegger og berørte parter/naboer 04.09.12.
Referat foreligger.

04. Planforslaget

Ny reguleringsplan

04.1 Forholdet til eksisterende plan(er) for og i nærheten av området.

- I dag er det kun kommuneplanes arealdel som gjelder for planområdet. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens formål men det er kun en del av det avsatte formålet/planområdet som detaljreguleres i denne omgang. Siden dette er et privat reguleringsforslag har det dessuten vært viktig å planlegge et område som ikke er større enn at det innen 5 år kan påstartes tiltak i området jfr PBL §12-4.
- I kommuneplanens arealdel er det under §7.1 listet opp en rekke punkter knyttet til krav til utforming/ byggeskikk (referert til PBL §20-4.2 ledd b).
  For å bevare mest mulig av terrenget og vegetasjonen er hyttene etter gjennomførte befaringer lokalisert helt spesifikt i landskapet og det er utformet strenge krav til vurderinger av

terreng/hytteform, til profilering av tomt og innlevert spregnings/endringsplan for hver enkelt tomt.
Vedlagt ligger et notat om vår vurdering av byggeskikksbegrepet slik vi tolker det i forbindelse med Finnvikhaugen.
Så langt som råd er vil både eksisterende og ny bebyggelse kunne opprettholde og få sikt til sjøen. Det er knyttet strenge bestemmelser til utforming av hytter generelt og spesielt der hyttene eksponeres mer enn vanlig. Dette gjelder bla terrasser, søyler/fundamentering etc. Der det har vært praktisk mulig er det satt krav til universell utforming.
Vi mener kommunestyrets vedtak om utforming/byggeskikk derfor er godt ivaretatt i planen.

- I varsling av planarbeidet ble det i samråd med kommunen valgt å vise et noe større område enn det som i realiteten blir regulert. Dette ble gjort for å forenkle avgrensningen rent grafisk. Vi forstår at dette har skapt uro hos de som i dag har etablert seg innenfor det som er Limskjerneset hytteområde. Men planavgrensningen for Finnvikhaugen vil bli koordinert og tilpasset til eksisterende plan i området. Det betyr at eksisterende hytteområde for Limskjerneset i hovedsak vil gjelde uten endringer og at den nye planen kun for det avsatte vegformålet som går fra avkjørselen til det nye hyttefeltet og til og med bro/veg over Osen påvirker den vedtatte planen fro Limskjerneset. Her vil den nye reguleringsplanen for Finnvikhaugen gjelde foran planen for Limskjerneset og den vil være i tråd med hvordan vegen er bygget. Området utenfor planområdet (område H98) er avsatt til LNF område. Her tillates det ikke nye tiltak/bebyggelse. Sjøområdene utenfor er avsatt til fremtidig akvakultur.

04.2 Utnytting, høyde og form

I bestemmelsene for planen blir det nedfelt begrensninger og krav til terrengbehandling, hyttenes plassering, form og materialbruk. I henhold til de ulike tomtenes beskaffenhet vil den maksimale utnyttelsen av hver enkelt tomt variere noe. Likedan vil det avsettes begrensninger for hyttenes bredde på de tomtene der for brede hytter kan medføre for store terrenginngrep eller for høye fundamenter.
I enkelte tilfeller vil for høye hytter og bratte tak kunne gi uønsket silhuettvirkning. Her vil det bli stilt eksplisitte krav til høyde og takform.

04.3 Teknisk infrastruktur

Vann, el og annen kabling legges i vegtrase og føres herfra til de enkelte hytter i grunne, isolerte grøfter (eventuelt i kombinasjon med varmekabler/elvestadrør).
Avløpssystem /spillvann fra de respektive hytter legges med selvfalls ledninger til slamavskillere plassert og tilpasset terrenget. Området vil være dekket med 4 utskillere og to uttrekksledninger til fjorden utenfor. Grøftetraseer for avløp tilpasses terreng og samkjøres med opparbeidelse av vei der det er hensiktsmessig. Løsningen har til hensikt å gi minst mulig unødig terrenginngrep. Plassering av slamavskillere (T1-T4) og ledningsnett er vist på vedlagt prinsippskisse fra S. Rønningen. Det forutsettes at de aktuelle traseer planlegges godt for å samkjøre ledningsnettet best mulig og finne "rørgater" som i minst mulig grad lager skjemmende sår i terrenget.
Det bemerkes at: "*ny og eksisterende utslipp av avløp i og i nærhet av områder som er utlagt til akvakultur skal til enhver tid tilfredsstille krav til rensing slik at det ikke hindrer eller skaper vansker for produksjon av fisk. Før eventuelt utslippstillatelse blir gitt skal Mattilsynet og Fylkesmannen ha blitt invitert til å uttales seg om søknaden*".

04.4 Atkomst

Atkomst fra Fylkesvei blir den samme som til de eksisterende hyttefeltene. Avkjøring vil derfor ikke bli endret. Fra eksisterende "samlevei" vil det bli to avkjørsler til de nye hyttefeltene. En rett etter broen og en ca 110 meter fra broen.
Atkomstvei vil opparbeides som en 3 meter bred vei med nødvendige møteplasser.

Som planen viser legges det nå tilrette for et andre utbyggingstrinn og ny reguleringsplan gjennom regulering av ny atkomstvei på vestsiden av osen. Dette plantekniske grepet er valgt for å få en så bra og rimelig utbygd infrastruktur (vei, vann og avløp) som mulig.

04.5 Parkering

Det legges opp til differensiert parkeringsløsning. Noen hytter vil ha anledning til å kjøre frem og parkere på egen tomt nært vegen (kun 1 bil på anviste plasser) mens andre hytter som ligger i vanskelig terreng (for fremføring av veg) må parkere på felles p-plass. Alle gjesteplasser (1/2 plass per hytte) plasseres samlet på en felles parkeringsplass. Det fremgår av plankartet hvilke hytter som har avsatt p-plass på egen tomt. Ut over dette blir det ikke tillatt å opparbeide p-plass å parkere biler eller andre kjøretøyer, hengere etc. Det tillates heller ikke plassert/parkert andre kjøretøyer, hengere eller lignende på felles p-plass annet enn på kortvarig basis.

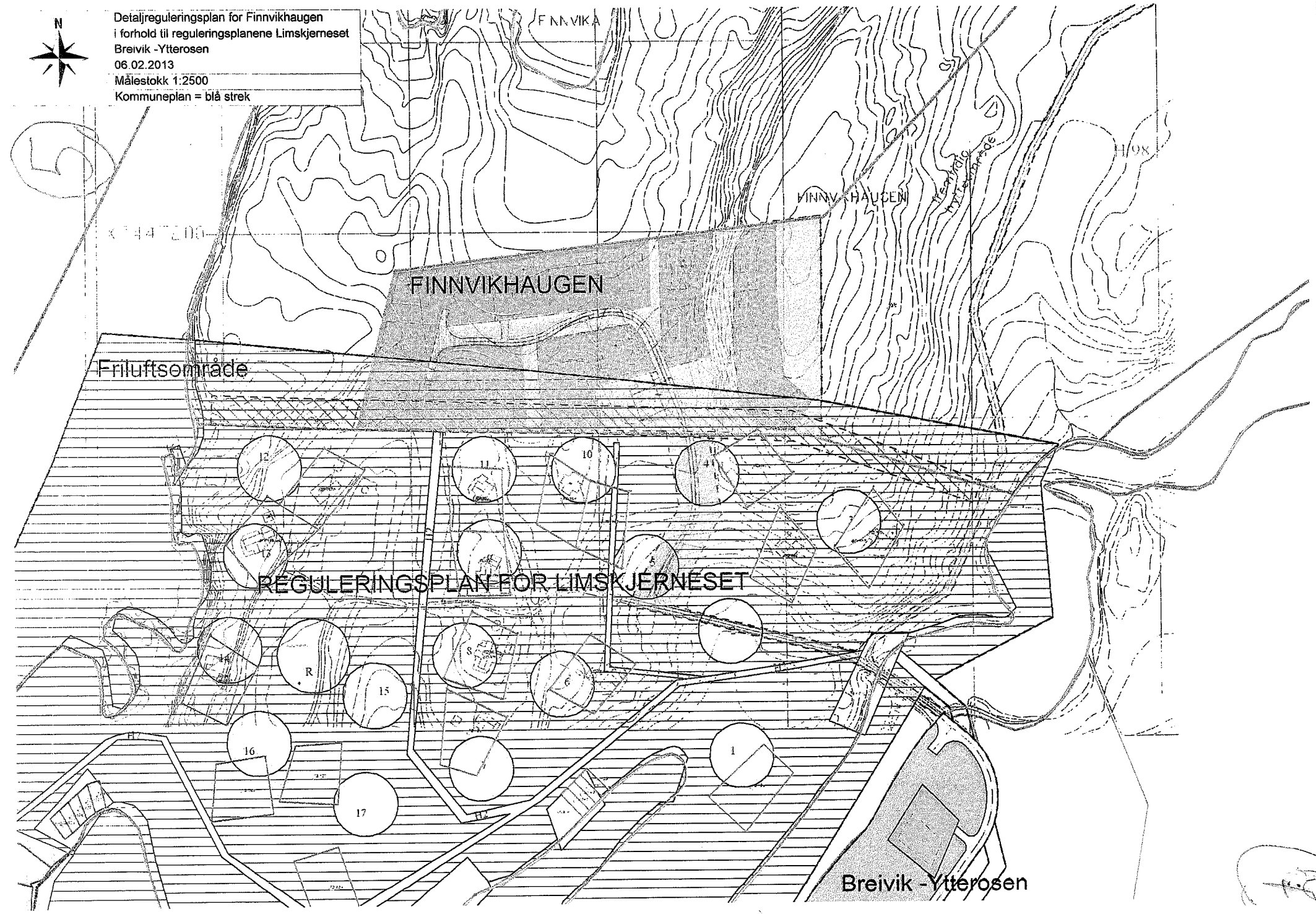
04.6 Tilgjengelighet, grøntkorridorer

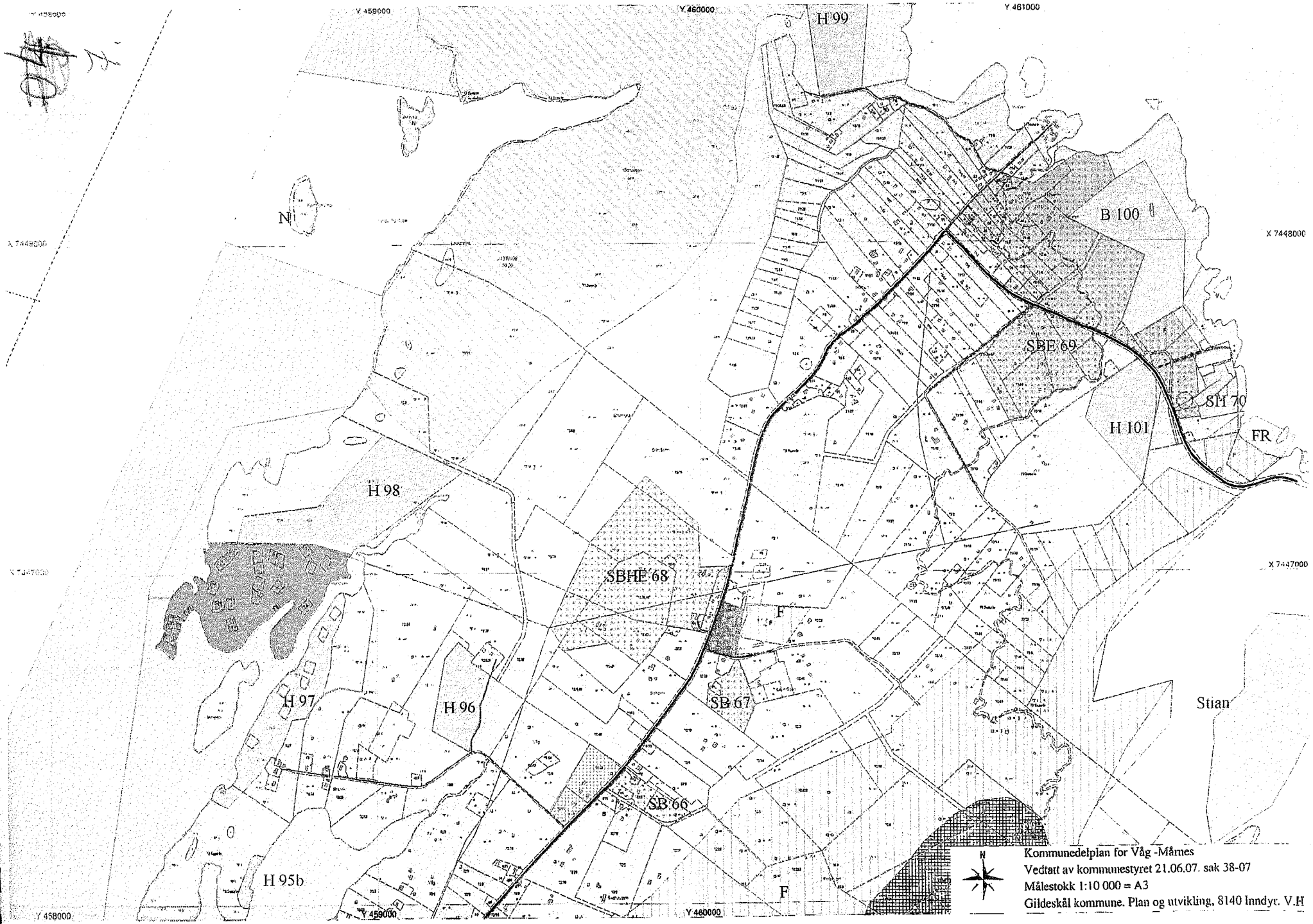
For å sikre allemannsrett og fri ferdsel til strandkant og i området generelt, er det avsatt grøntkorridorer gjennom planområdet i nord – sør retning. Også i tilknytning til samlevegen som går i øst – vest retning gjennom området er det avsatt plass til utfyllende grøntstruktur. Det forutsettes at denne ikke privatiseres men plantes i med hensiktsmessig og lav vegetasjon slik at den skjermer for direkte visuell kontakt mellom hyttene A14-A27 og A11 –A7.

04.7 Konsekvenser av planen

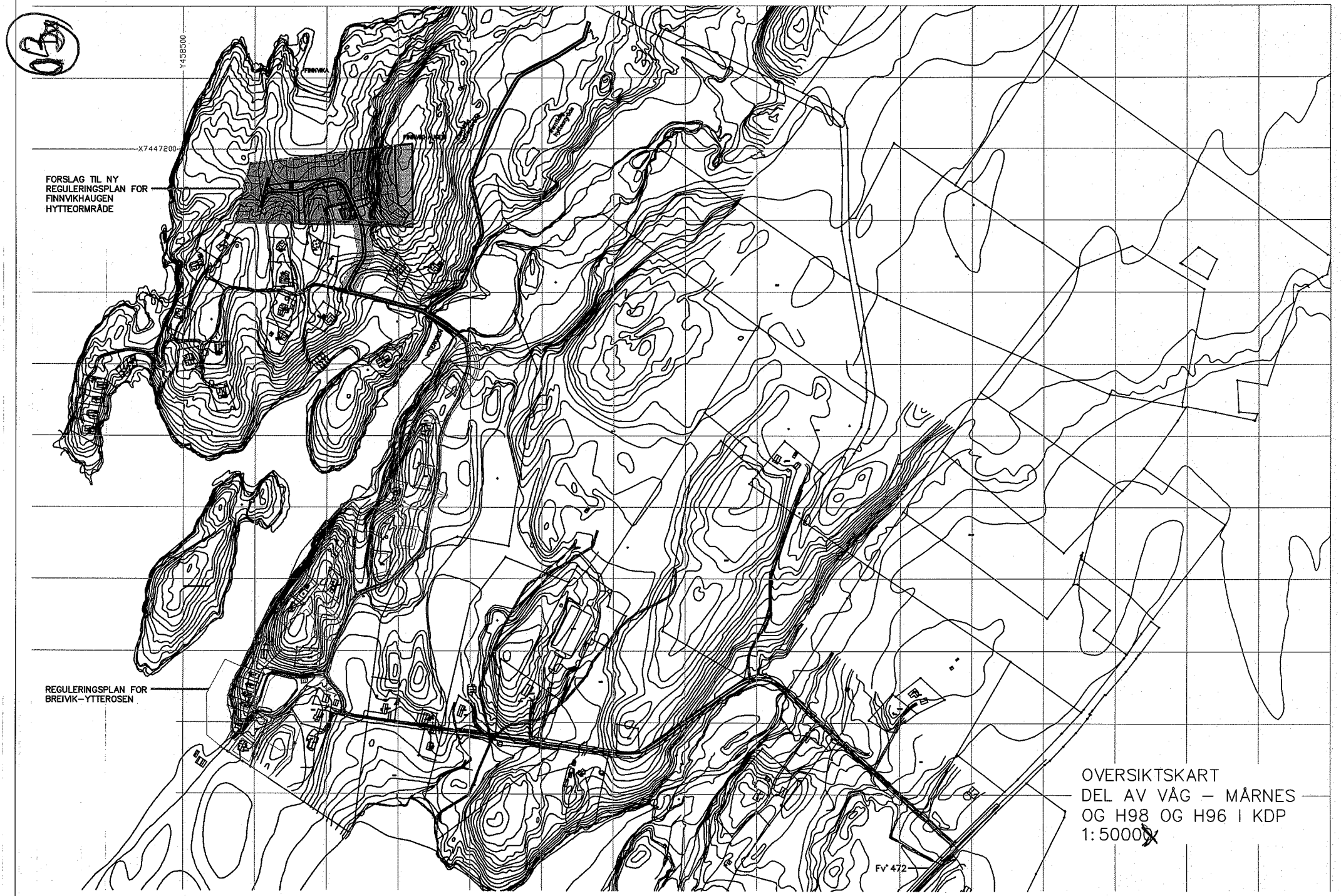
Konsekvensene for det lokale friluftslivet er små siden området har vært lite tilgjengelig og brukt tidligere. Planen vil berøre en sti som ligger helt vest i planområdet. Denne anses som lett å flytte noe slik at den går klar av hyttetomtene. Mot osen vil veien muligens komme i konflikt med et gapahuk som er oppført ulovlig. Om nødvendig forutsettes det at denne fjernes av den som har satt den opp.
Planen åpner opp for bygging av hytter i til dels krevende terreng med muligheter for negative visuelle konsekvenser og uønskede terrenginngrep hvis planens bestemmelser, krav til innlevert materiale og forutsatt saksbehandling ikke følges opp.
Kommunen kan og bør sette spesifikke krav til høy fagkompetanse der terreng og lokalisering tilsier det.
Opparbeiding av stier, veg, vann og kloakk vil kreve planlegging og det bør stilles høye krav til utførelse og avslutning (tilsåing, beplanting, steinsetting etc).
Planen vil båndlegge områder med aktivitet og bebyggelse som får innvirkning på bruken som eksempelvis beiteområde. Men en stor del av det regulerte området er områder som har vært utilgjengelige for beiting enten på grunn av at det har vært tette plantefelt eller fordi det har vært vanskelig tilgjengelig på annen måte og det anses derfor som lite egnet som beite i dag.
Det må gjøres en vurdering av resipientforholdene i sjøen utenfor i forbindelse med søknaden om utslippstillatelse. Dette fordi området utenfor er regulert til akvakultur. Ut fra det vi forstår er området utredet uten at det per i dag regnes som egnet for akvakultur. Dagens krav til sikkerhet, forankring av anlegg etc gjør det umulig å realisere et anlegg her med de rådende strøm og vindforhold .
Planen forutsetter at deler av reguleringsplanen for Limskjerneset erstattes av denne planen. Dette gjelder i hovedsak areal avsatt til vegformål/atkomst.

BODØ 05.02.2013
Even Aursand
Sivilarkitekt, Naustvoll og Aursand Arkitekter AS


N
Detaljreguleringsplan for Finnvikhaugen
i forhold til reguleringsplanene Limskjerneset
Breivik -Ytterosen
06.02.2013
Målestokk 1:2500
Kommuneplan = blå strek
FINNVIKA
FINNVIKHAUGEN
FINNVIKHAUGEN
Friluftsområde
REGULERINGSPLAN FOR LIMSKJERNESET
Breivik -Ytterosen
12
11
10
4
3
13
5
14
R
15
8
6
16
1
17

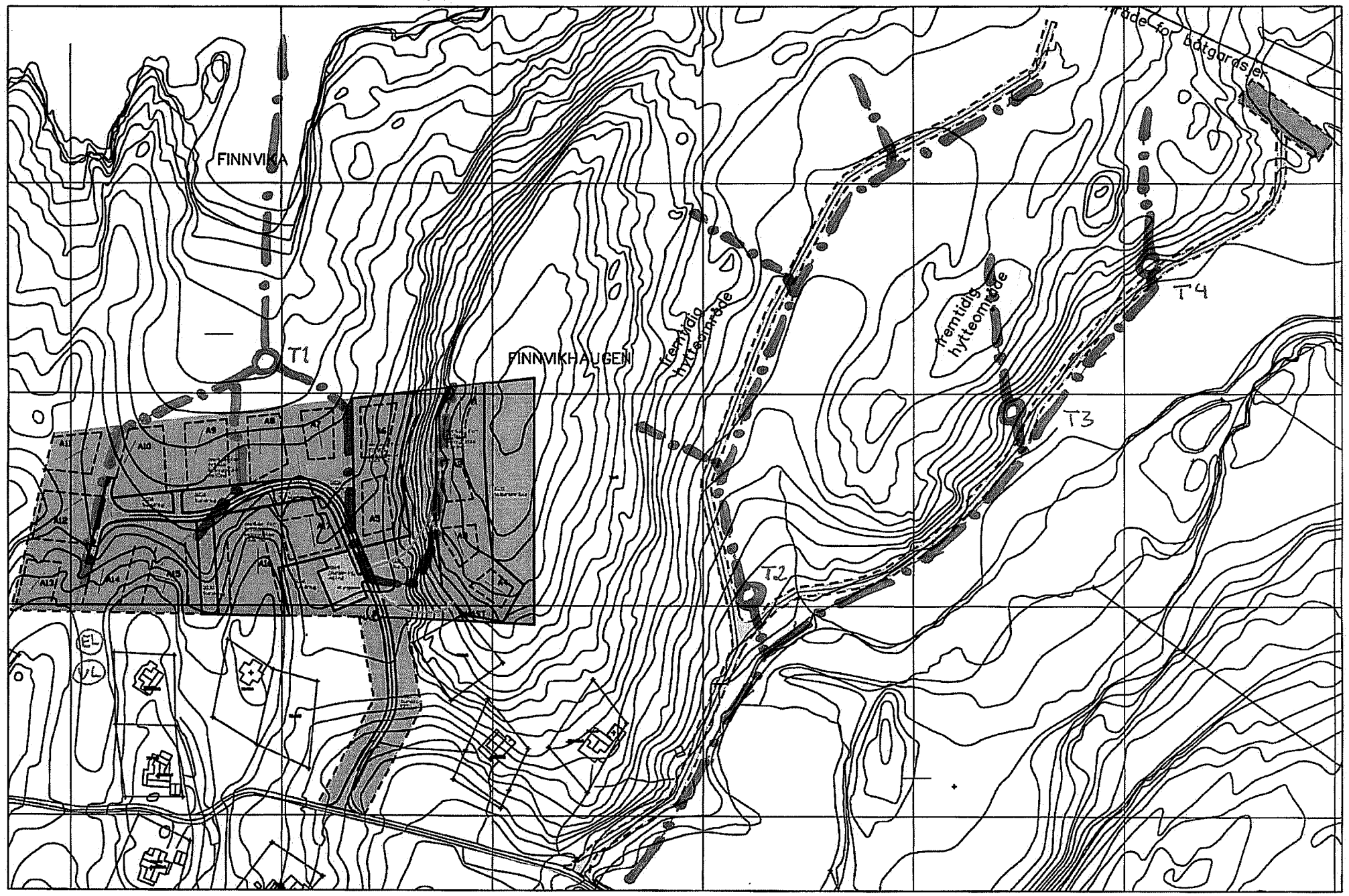


Kommunedelplan for Våg -Mårnes
Vedtatt av kommunestyret 21.06.07. sak 38-07
Målestokk 1:10 000 = A3
Gildeskål kommune. Plan og utvikling, 8140 Inndyr. V.H


Y458500
X7447200
FINNVIKA
FORSLAG TIL NY
REGULERINGSPLAN FOR
FINNVIKHAUGEN
HYTTEOMRÅDE
REGULERINGSPLAN FOR
BREIVIK–YTTEROSEN
Fv 472
OVERSIKTSKART
DEL AV VÅG – MÅRNES
OG H98 OG H96 I KDP
1:5000

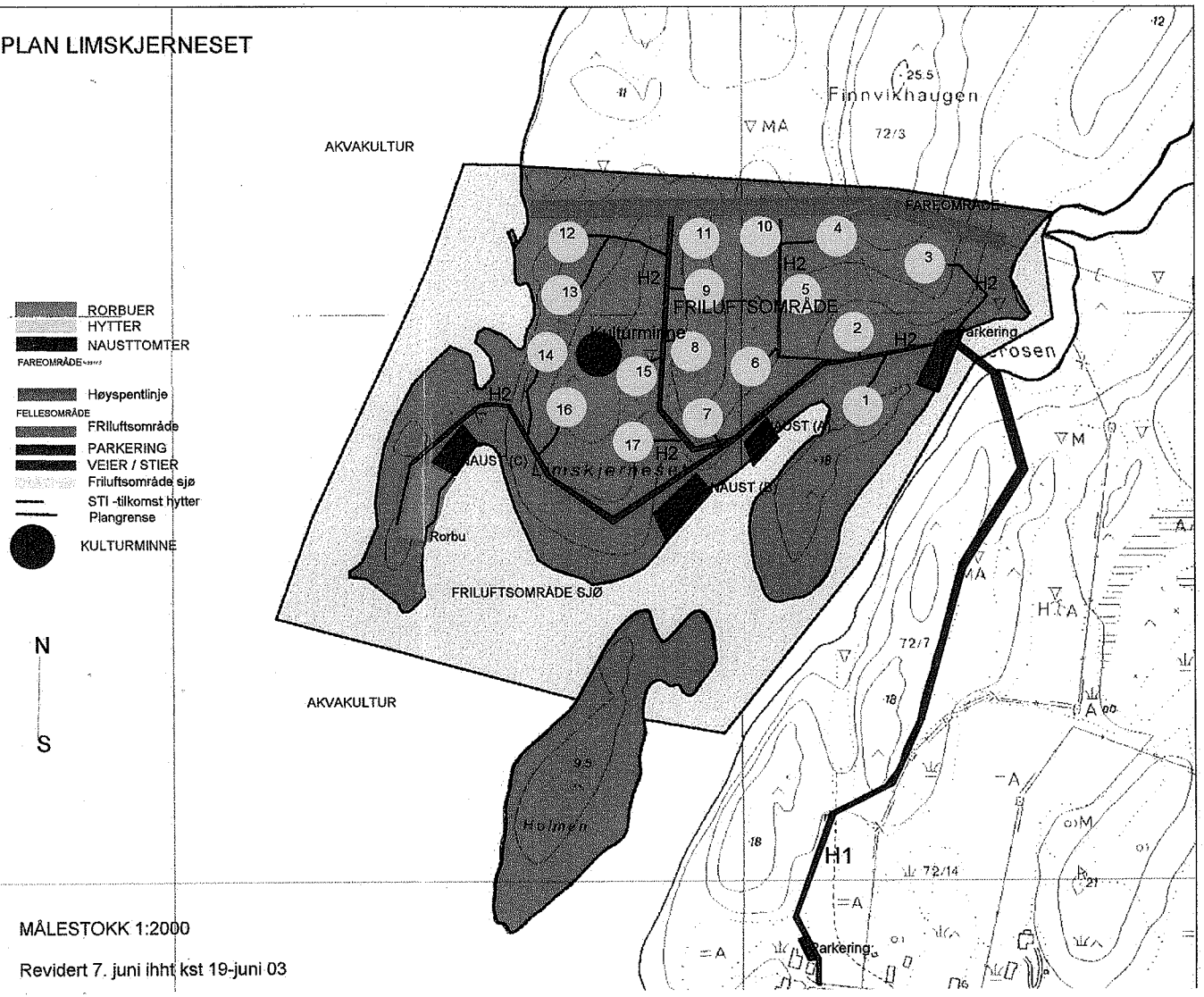
05

T1, T2, T3, T4 = SLAMUTSKILLER
EL = TRAFO
VL = HOVEDTILLØ. FORBRUKSVANN



REGULERINGSPLAN LIMSKJERNESET

Gildeskål kommune

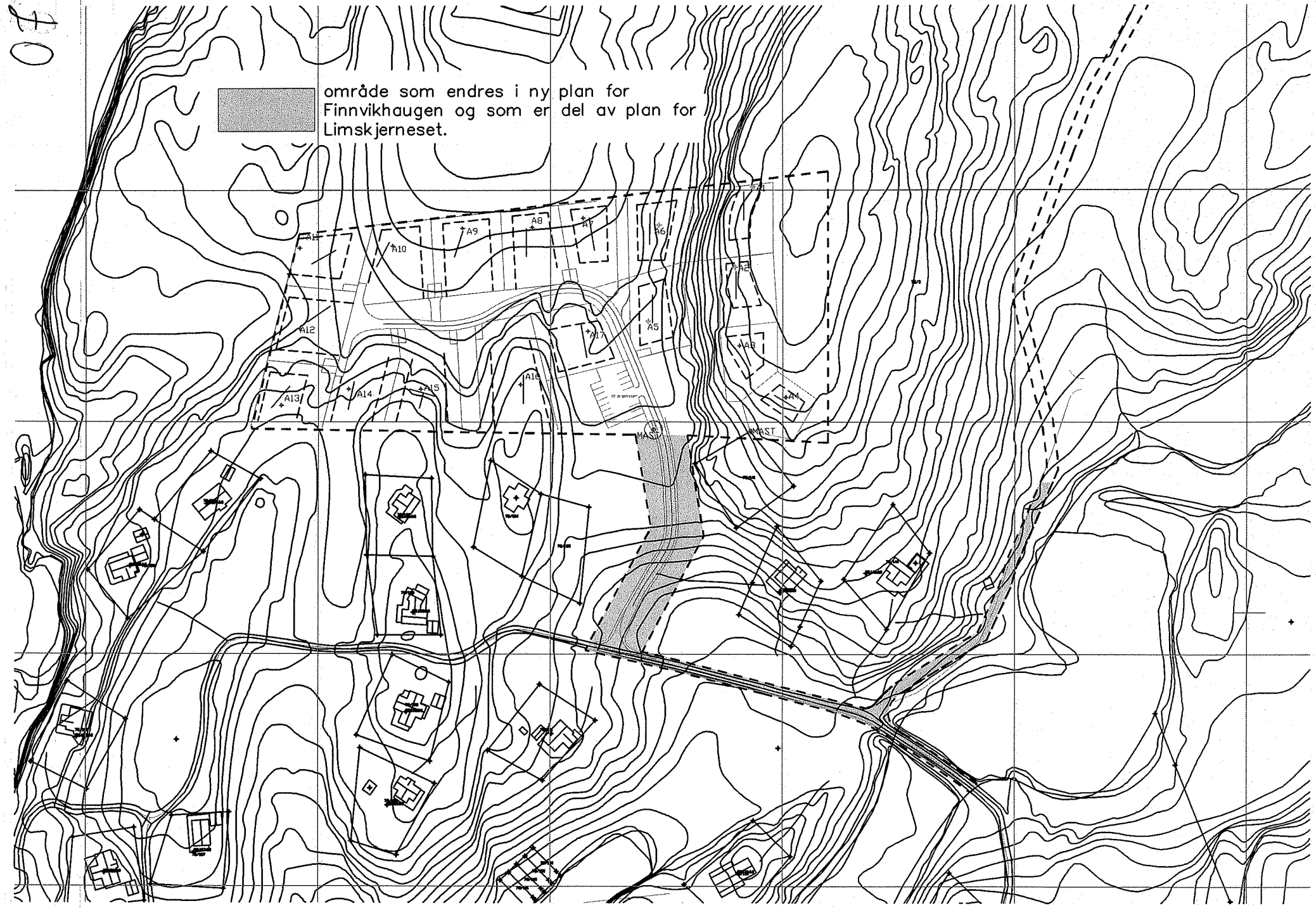


RORBUER
HYTTER
NAUSTTOMTER
FAREOMRÅDE
Høyspentlinje
FELLESOMRÅDE
FRIluftsområde
PARKERING
VEIER / STIER
Friluftsområde sjø
STI -tilkomst hytter
Plangrense
KULTURMINNE

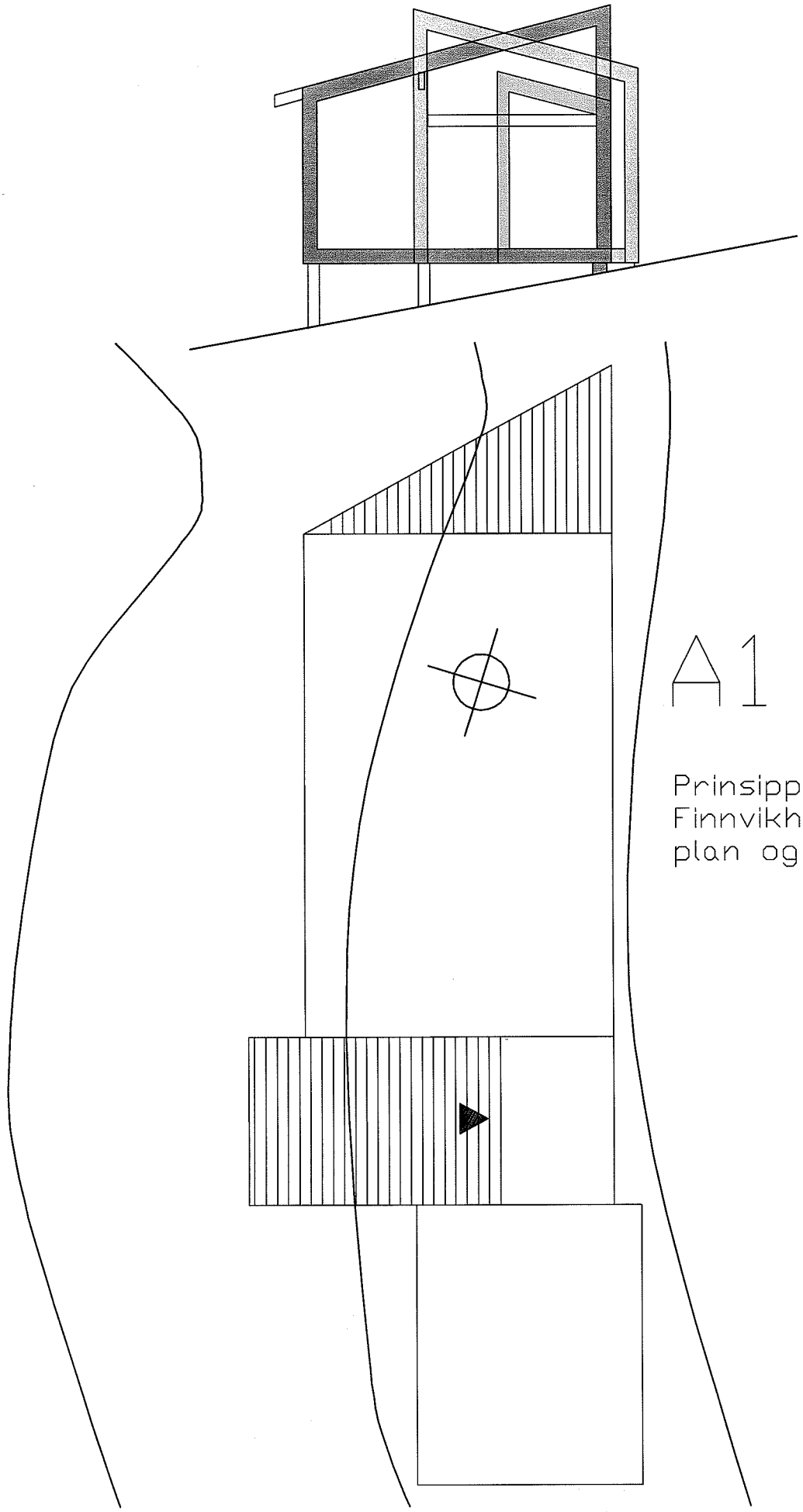
N
S

MÅLESTOKK 1:2000

Revidert 7. juni ihht kst 19-juni 03


område som endres i ny plan for
Finnvikhaugen og som er del av plan for
Limskjerneset.
A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8
A9
A10
A12
A13
A14
A15
A16
A17
MAST
MAST

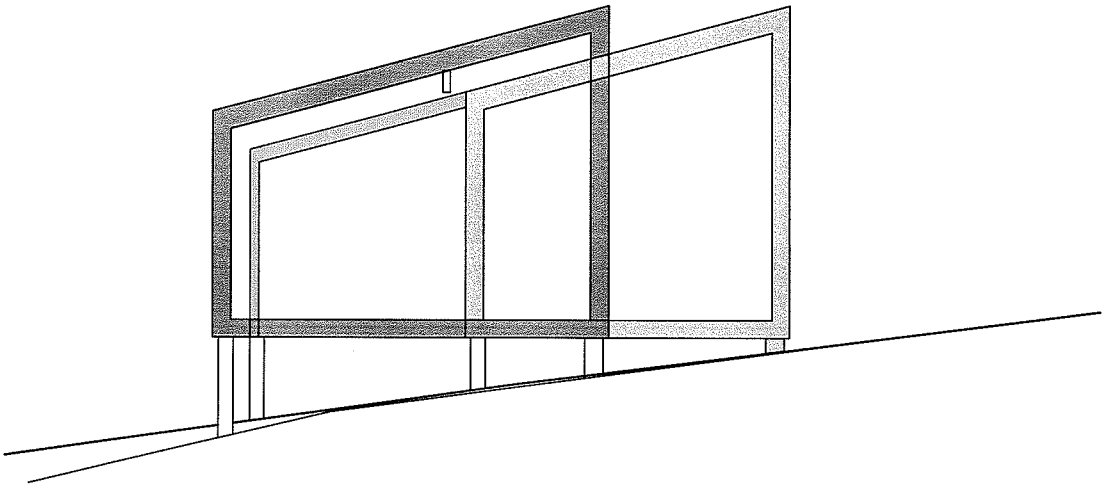
07.

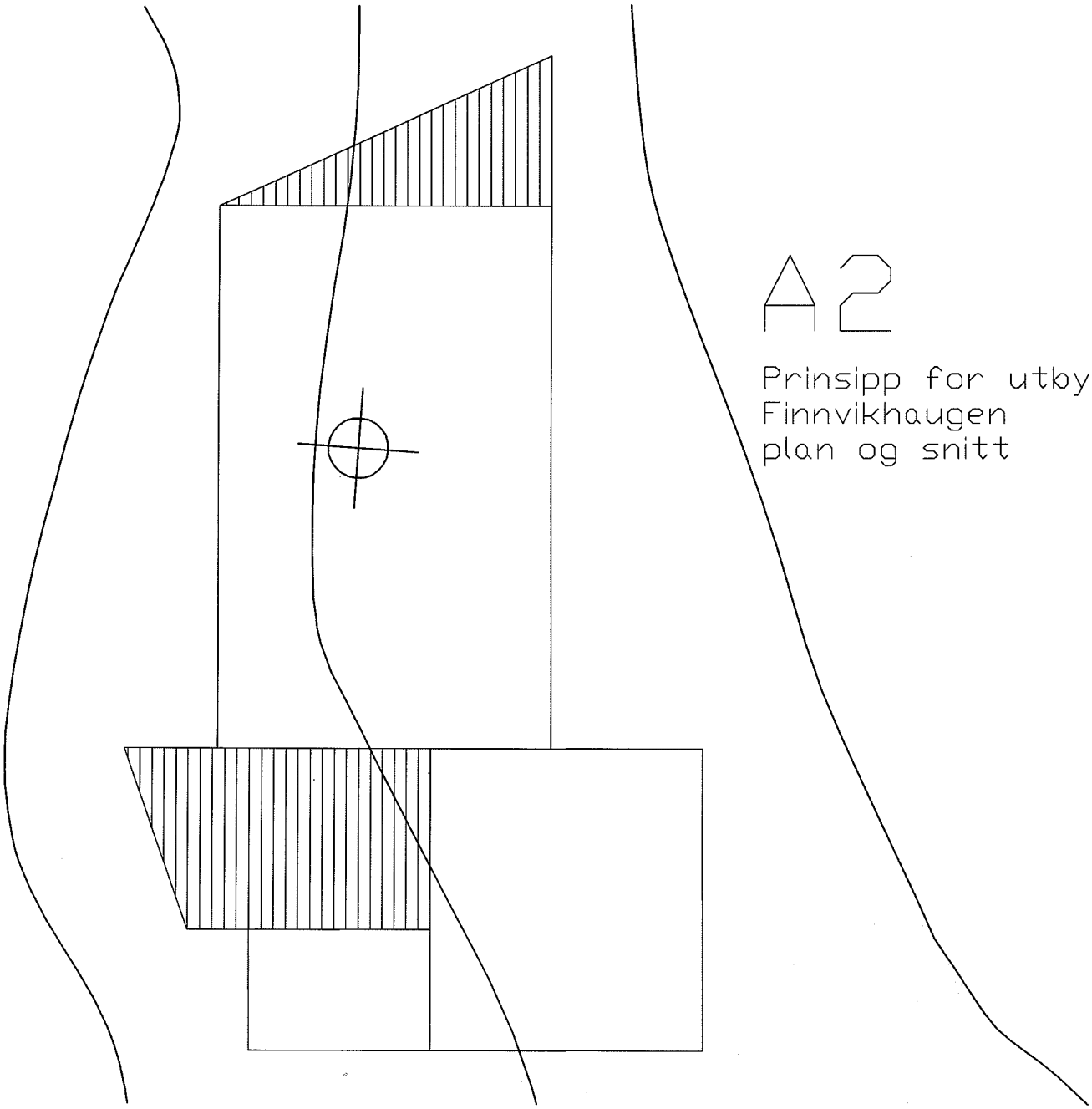


A1

Prinsipp for utbygging
Finnvikhaugen
plan og snitt

08

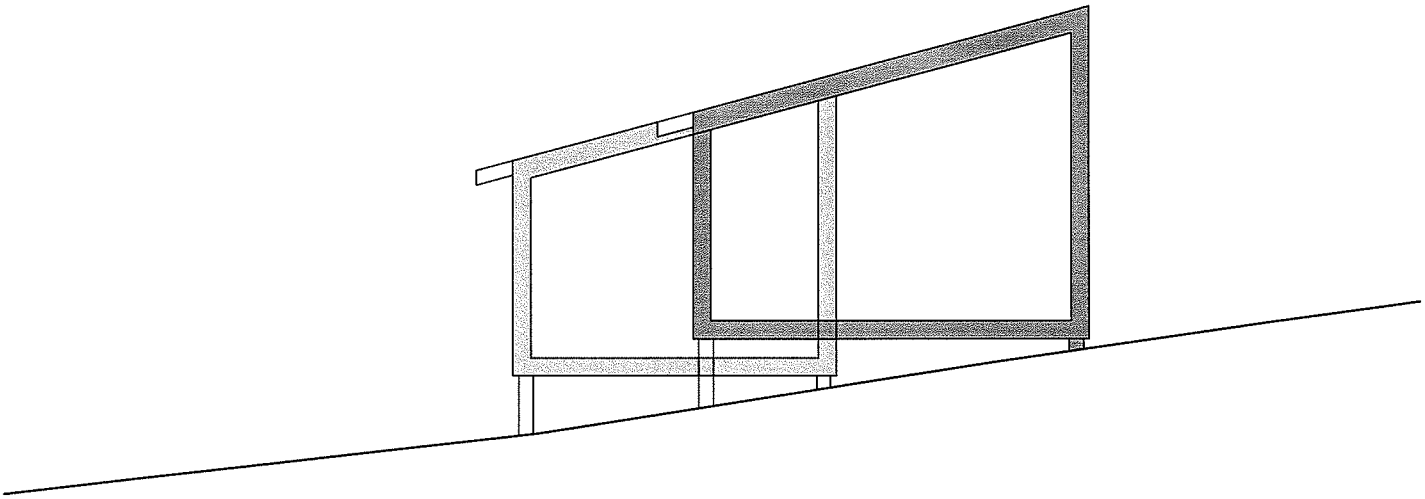




A2

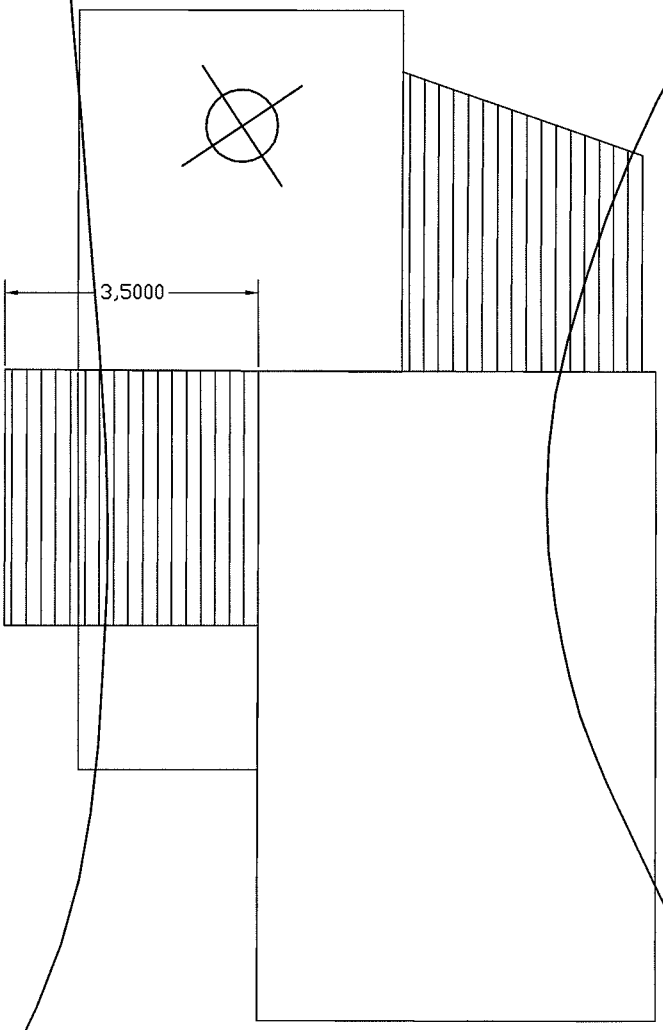
Prinsipp for utbygging
Finnvikhaugen
plan og snitt

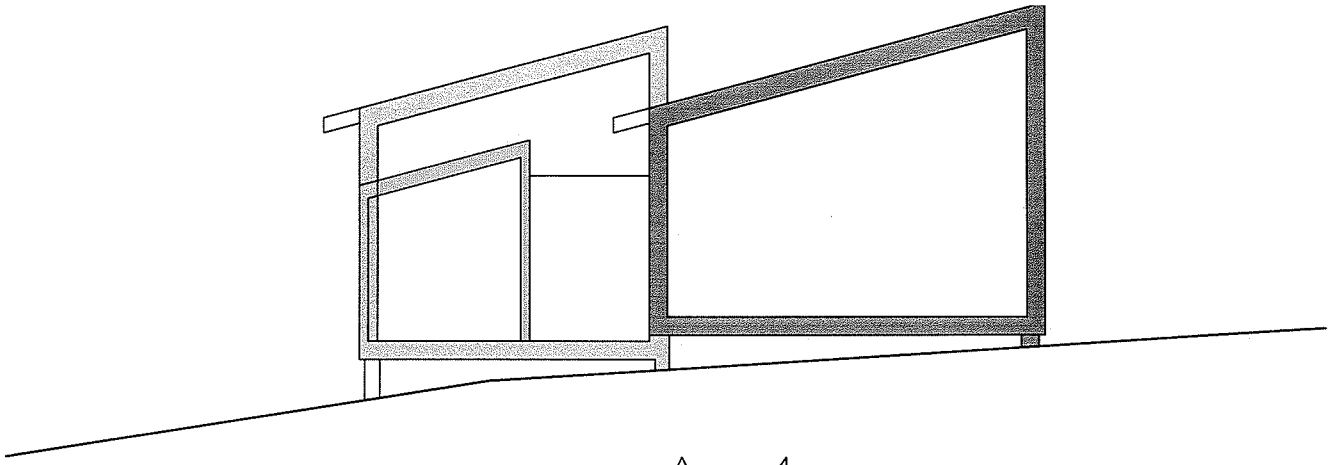
09



A3

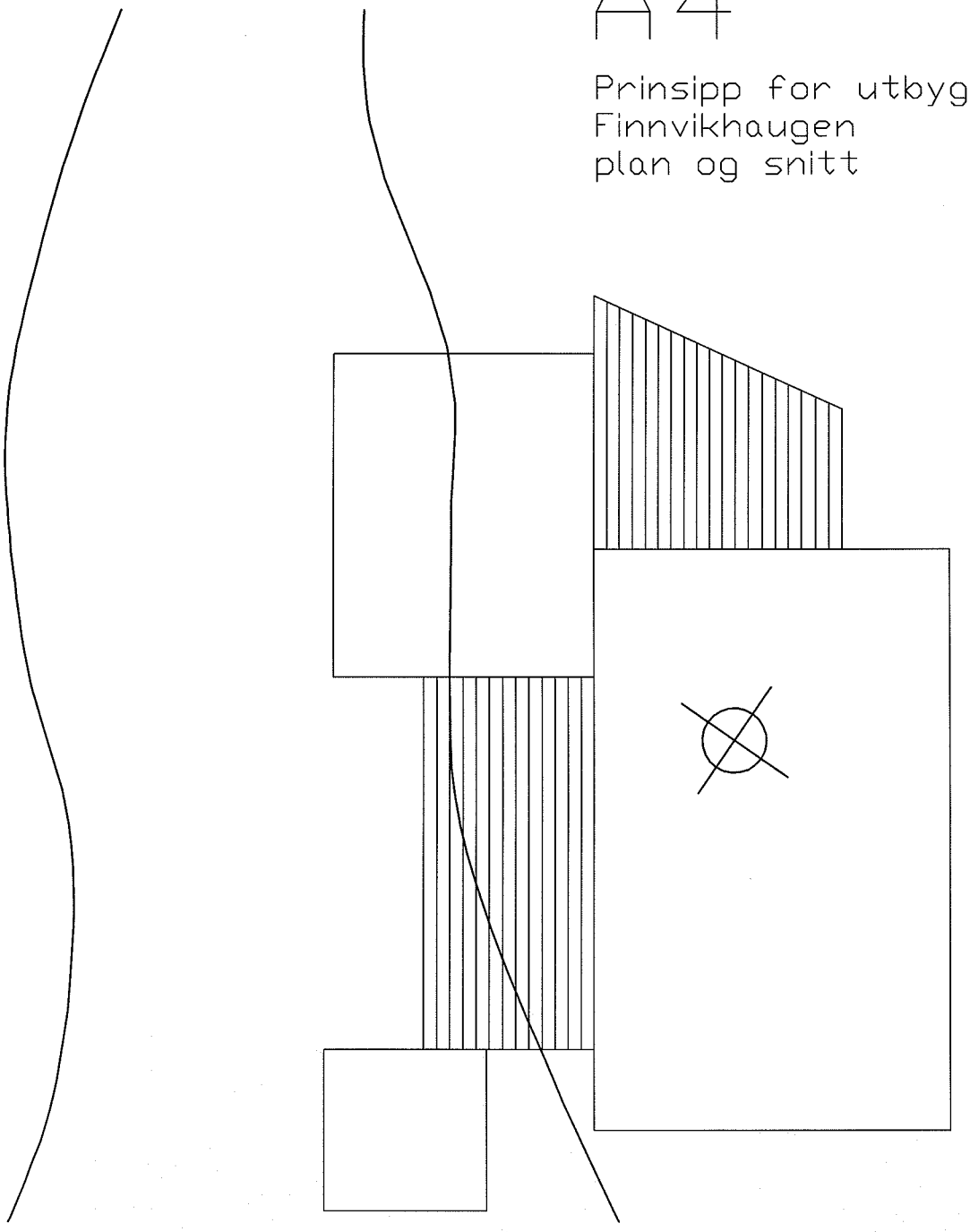
Prinsipp for utbygging
Finnvikhaugen
plan og snitt



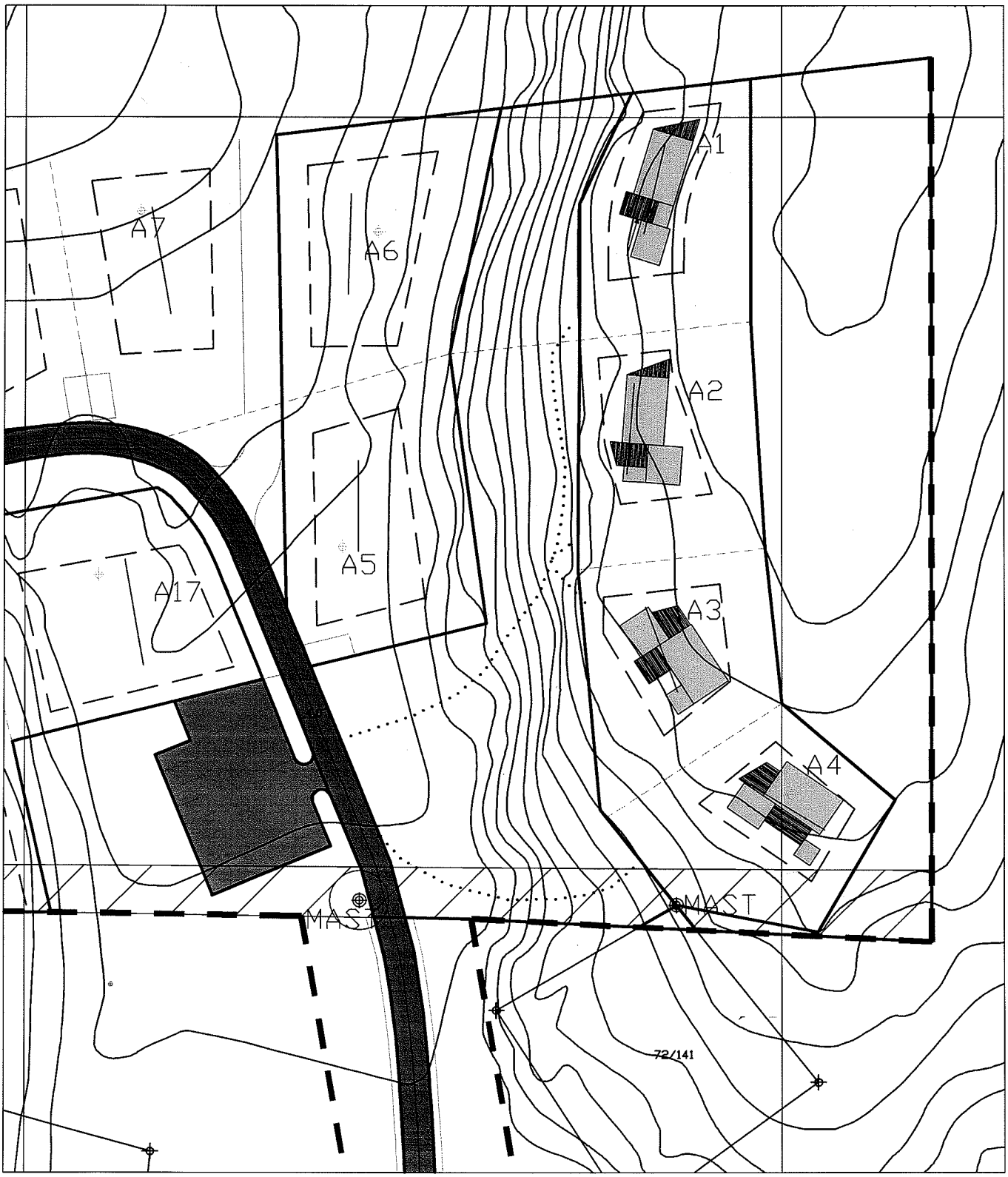


A4

Prinsipp for utbygging
Finnvikhaugen
plan og snitt



a11.



PRINSIPPSKISSE FOR UTFORMING AV BEBYGGELSE PÅ TOMT A1 – A4
FINNVIKHAUGEN, SANDHORNØY, GILDESKÅL KOMMUNE
NOVEMBER 2012 NA– ARKITEKTER AS

FYLKESMANNEN I NORDLAND
Kommunal- og beredskapsavdelingen

012

Sjekkliste for kommunale areal-, regulerings-, og bebyggelsesplaner.

VIKTIG! Denne sjekklista er ikke komplett – men den kan brukes som et hjelpemiddel i den kommunale planprosessen vedrørende risiko- og sårbarhetsforhold ved utarbeidelse av arealplaner. Også andre forhold enn de som er oppført her vil kunne ha betydning for planarbeidet.

Forslagstiller må redegjøre for hvordan hvert enkelt punkt er tatt opp/behandlet i arealplanen. Alle punkter skal være vurdert, og avklares i forhold til om de virker inn på arealbruken.

Nyttig bakgrunnsmateriale i forbindelse med risiko og sårbarhet og arealplanlegging kan bl.a. være:

- "Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser" (DSB 1994)
- "Retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven. Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i den kommunale planleggingen" (DSB 1997)
- Rundskriv GS-1/01 - "Rundskriv om fylkesmennenes praktisering av innsigelsesinstituttet på beredskapsområdet" (DSB 2001)
- Rundskriv T-5/97 – "Arealplanlegging og utbygging i fareområder" (MD 1997)

Sjekklisten er gjennomgått i forbindelse med følgende arealplan:

Reguleringsendring for del av
DEL AV FINNVIKHAUGEN HYTTEOMRÅDE, VÅG I GILDESKÅL KOMMUNE

Natur- og miljøforhold

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	nei	
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	nei	
Steinras, steinsprang	nei	
Is-/snøskred	nei	
Kjente historiske skred, utbredelse	nei	
Flomfare	nei	
Springflo	nei	
Flomsonekart, historiske flomnivå	nei	
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	nei	Beskyttet av bebyggelse og terreng
Mye nedbør	nei	
Store snømengder	nei	
Radon	nei	Ikke kjent eller undersøkt
Annet…		

Drikkevann o.a. biologiske ressurser

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: - drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann - landbruksareal - oppdrettsanlegg m.m. → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	nei	

Virksomhetsbasert sårbarhet		
Forhold / uønsket hendelse	**ja/nei**	**Vurdering**
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Nei	
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	Nei	
Olje-/gassanlegg	Nei	
Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	nei	
Høyspentledninger	Ja	Høyspent linje skal på sikt legges i bakken men er i dag i luftspenn. Dette er beskrevet nærmere i planens beskrivelse.
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei	
Strålingsfare fra div. installasjoner	Nei	
Gamle fyllplasser	Nei	
Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	Nei	
Militære og sivile skytefelt	Nei	
Dumpeområder i sjø	Nei	

Infrastruktur

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? - hendelser på veg - hendelser på jernbane - hendelser på sjø/vann - hendelser i luften	Nei	
Veger med mye transport av farlig gods	Nei	
Ulykkesbelastede veger	Nei	
Støysoner ved infrastruktur	Nei	

Strategiske / sårbare objekter

Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	Nei	
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	Nei	
Skole/barnehage	Nei	
Flyplass	Nei	
Viktig vei/jernbane	Nei	
Jernbanestasjon/bussterminal	Nei	
Havn	nei	
Vannverk/kraftverk	Nei	
Undervannsledninger/kabler	Nei	
Bru/Demning	Nei	

BYGGESKIKK I GILDESKÅL

I forbindelse med hyttebygging benyttes ofte begrepet byggeskikk.
I de tilfeller begrepet benyttes er et fornuftig å drøfte litt hva som kan og bør legges i begrepet.

Hytte (fra nedertysk: Hutte) betyr et lite uanselig hus til bruk under ferieopphold.
Ordet byggeskikk benyttes om et bestemt grunnpreg/form eller en bestemt måte -skikk å bygge og utforme hus og husgrupper på, knyttet til et sted/region og som uttrykk for stedet eller regionen.
Dette betyr at det også kan romme nytolkninger av det stedlige preget.

Hytter er jo et relativt nytt begrep og hustypen er jo ikke vanlig mer en noen titalls år tilbake i størstedelen av Nord- Norge.

Når vi bruker begrepet byggeskikk er det mange feiltolkninger ute og går.
Mange mener og tror at dette handler om gammel arkitektur og at det er gamle detaljer, kledninger, vindustyper, takformer etc som ligger i byggeskikksbegrepet og som det ønskelig å kopiere.
Jeg tror begrepet bør anvendes og tolkes annerledes.

I Gildeskål kommune er det enkelte viktige tema som bør vurderes og benyttes når en skal drøfte og benytte begrepet byggeskikk i forbindelse med hyttebygging.

klima

Et typisk stedlig preg kan være retningen på bebyggelsen. Retningen er ofte både topografisk og klimatisk betinget. Det var vanlig å legge kortsiden av huset mot dominerende vindretning. Samtidig ar det ofte et godt prisnipp i hyttebygging, og da særlig ved feltutbygging, å legge hyttens møneretning langs kotene. Dette demper preget av bebyggelsen i landskapet.
Klimatilpasset bygging er viktig både med tanke på eventuelle skader i et mer ekstremt klima og som en faktor for å spare energi. Konstant eller sterk vind på fasaden er jo som kjent en viktig årsak til varmetap inne i huset.

terrengtilpasning

Hvordan hytten plasseres i terrenget handler ofte om omtanke, gode registreringer av tomten og hyttens form/grunnplan.
Det er ikke vanskelig å se at de brukte mer tid på dette før enn i dag. Før handlet det selvsagt om tilgang på gode fundamenter og tekniske løsninger men det utgjør uansett en del av byggeskikken på stedet.
Av mange ulike årsaker er det viktig å finne riktig sted for det bygningsvolumet og den grunnflaten man skal plassere på tomten. Men det er også sånn at enhver tomt "krever" sitt bygg. Høye grunnmurer var benyttet på driftsbygninger av praktiske årsaker og ikke på våningshus.
Det var viktig å komme så nært terrenget som mulig samtidig som man hadde den nødvendige avstand fra bakken til treverket. I noen tilfelle der grunnmurene ble dominerende gjorde man noe ut av muren (eksempelvis som murte natursteinmurer). Men i dag er dette vanskelig både pga råstoffmangel og håndverks og prismessige grunner.
Det finnes ingen tradisjon for å bygge høye grunnmurer eller høye

søyler/pilarer under mindre bygninger eller terrasser i vår landsdel.
Det bør derfor alltid heller vurderes om man kan bruke terrenget direkte og mer aktivt som terrasse. Der man ikke kan benytte eksisterende eller oppbygd terreng bør terrassene utformes som mindre og varierte flater tilpasset terrenget rundt, hyttens form og de ulike opplevelsene man kan ha i hytteveggen (morgensol, kveldsol, utsikt etc). I dag har også kravet/ønsket om universell utforming blitt en viktig faktor i planleggingen.

Der det allikevel ikke er mulig å legge til rette for full universell utforming kan hytten med fordel ofte brytes opp i flere plan for å tilpasse seg terrenget under bedre. Ofte kan en terrasse som utformes som en ren forlengelse av hytten få ett mer dominerende preg enn en eller flere små som legge langs langveggen(e).

materialbruk

I vår landsdel har det nesten alltid vært knapphet på ressursene og dette gjelder også innefor det meste av byggeri.
Med unntak av noen få steder vil lengden på gran og eventuelt furu være avgjørende på så vel husets volumer (bæring i åser, bjelker etc) som i fasadene. Når noen ønsker å bygge seg et "Nordlandshus" uten å benytte tilnærmelsesvis de samme dimensjonene som ble brukt i disse husene gir det ofte trasige eksempler på en form for misforstått byggeskikk.
Stående kledning har vært skikken men bruk av liggende kledning kan gi volumene et mer horisontalt preg og dette kan være både riktig og fint når det benyttes i områder mot kysten (mot havets horisont) der man ønsker å redusere virkningen av hyttens høyde eller forsterke den horisontale linjen havet byr på. Det kan også fungere fint på fjellet der man vil at hytten skal ha en dialog med eksempelvis tømrede bygninger.
Når det benyttes liggende panel på hytter er det viktig å se på både detaljene rundt hjørnene og fargen på eventuelle hjørnebord. Noen ganger forsvinner de gode intensjonene i dårlige detaljer eller fargebruk/ staffasjefarger.
Generelt er det liten eller ingen grunn til å benytte trykkimpregnert panel eller virke på stående konstruksjoner, spesielt når de ikke er i kontakt med bakken (og da brukes ofte feil impregnering). Bruken av trykkimpregnert virke vil bli et miljøproblem om noen år. Godt ordinært trevirke er brukt med hell i vår landsdel i mange hundre år. Også på liggende flater som terrassedekker er det kommet gode, bestandige alternativer til trykkimpregnering.
Taktekking utgjør veldig ofte et problem.
Det finnes på dusinvis av ulike tekkingsalternativ og ofte kjøpes de inn i forbindelse med kampanjer eller gode priser.
Hovedregelen er at helt svarte tak bør unngås der takflaten er en stor og dominerende del av hytten (dvs bratt takvinkel). Røde tak bør alltid unngås fordi det i vår landsdel ikke har noe med byggeskikk å gjøre.
Gråe tak, tretak (som gråner, og også her finnes det alternativer til trykkimpregnerte løsninger) og eventuelt torvtak er de sikreste å bruke fordi de gjør minst mulig ut av seg som flate.
Men også bølgeblikk har en klar og tydelig "fot" i byggeskikken i vår

landsdel. Her bør det i så fall legges noen føringer i bruken da helt reflekterende takflater må unngås.

Volumer/ takform

Når det gjelder volumer er jo disse både drøftet litt i forbindelse med klima og materialbruk. Det finnes ingen fasiter men med utgangspunkt i byggeskikksbegrepet bør en som hovedregel tilstrebe volumer som tar hensyn til den opprinnelige knappheten på materialene dvs ikke for store spenn verken i tak eller golvåser. Dette påvirker med andre ord i virkeligheten bredden på hytta og kan i mange tilfeller føre til at man heller bør benytte flere sammensatte volum enn ett stort.
Avhengig av klima og hvor hytten står er det ganske stor frihet i takformen. Dette handler også om tilgang på trevirke, klimatiske påkjenninger, snølaster etc. Valg av takform er ofte viktigere i forhold til den valgte hytten og hyttens plan enn det er i forhold til stedet.
Både pulttak og saltak kan benyttes selv om pulttak ofte må betegnes som en ny tolkning av stedets egenart. Store takutstikk er derimot ofte et lite overgrep mot god byggeskikk. Det er tradisjon i vårt klima for overdekte arbeidsarealer (halvklimatiske) men disse ble ofte bygget helt igjen.
En nytolkning av dette er å bygge åpne overdekte arealer hvor man kan tørke, henge tøy og jobbe med ulike uteaktiviteter eller sitte i ly.
Store takutstikk (uten understøttelse) er det ikke tradisjon for verken pga klimatiske påkjenninger eller knapphet på trevirke og dette bør så langt som mulig unngås i de tilfeller en benytter begrepet om byggeskikk.

detaljer

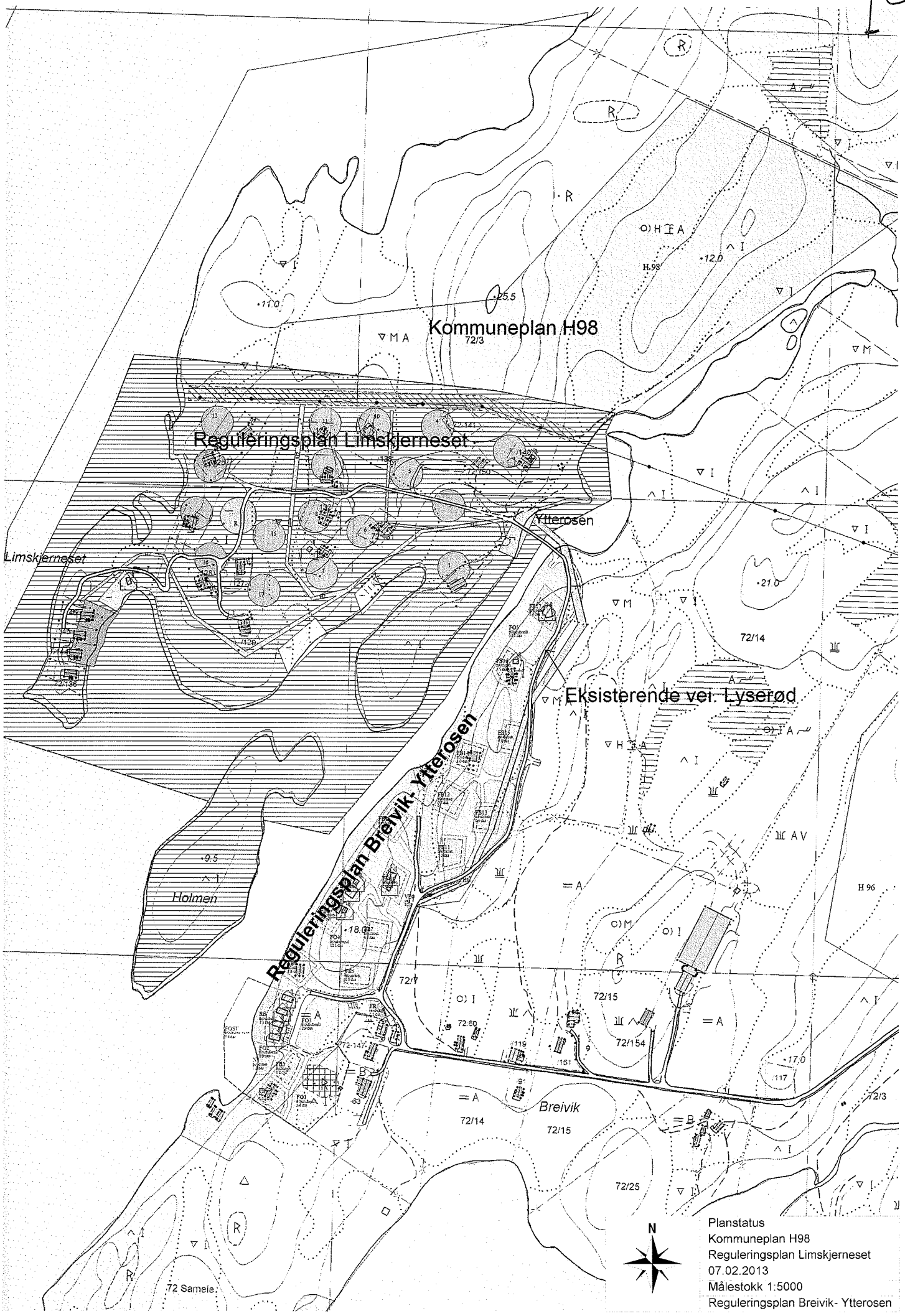
Detaljer rundt vinduer/ dører og i overgang tak/ vegg og vegg/ grunnmur er viktig. Også her er hovedregelen at detaljen må utformes i forhold til det geografiske stedet hytten står på. Og dette handler om byggeskikk fordi det var større omtanke for dette før enn nå. Det er derfor skikken på stedet å ivareta dette på en god måte. Eksempelvis vil et sted med mye slagregn tilsi at vinduet plasseres så langt ut i ytterveggen som mulig.
I dag syndes det (særlig innen hobbysnekringen) mye i bruken av ulike festemidler. Søylesko, bjelkesko,vinkeljern, spikerplater etc legges synlig i konstruksjonene og dette er på detaljnivå et opplagt brudd på det vi kaller god byggeskikk.

farger

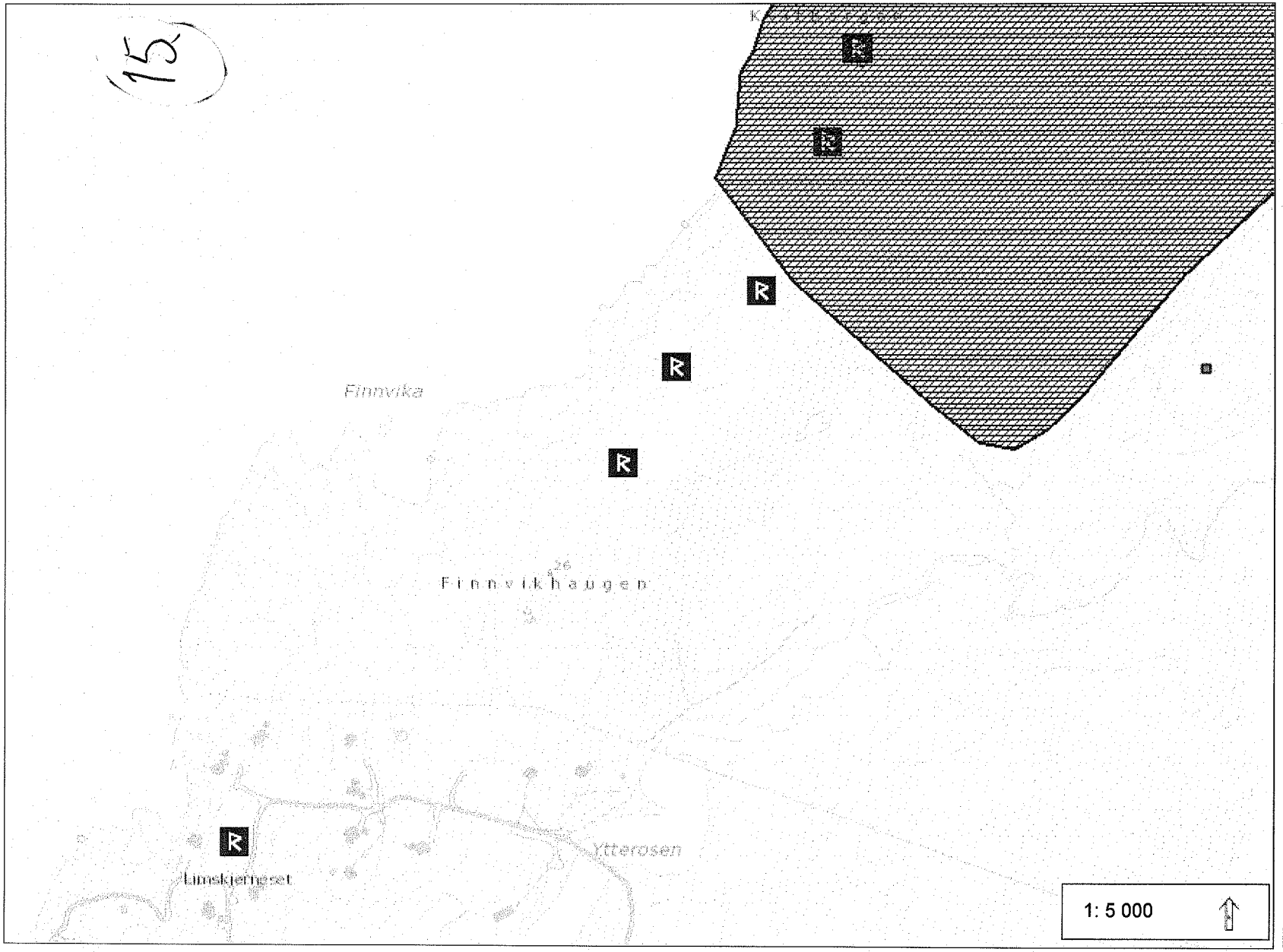
Fargebruken er vanskelig å definere i forhold til god byggeskikk. Farger signaliserer jo både mye om stedet og om de som velger fargene.
Farger i bebyggelse opptrer forskjellig fra region til region.
I Gildeskål har det likevel vært en forsiktig fargebruk som har vært knyttet til tilgang på farger og i tråd med tradisjoner.
Innen hyttebebyggelsen vil det i de fleste tifelle være svært fornuftig å stille klare krav og begrensninger til bruken av farger. Som oftest er det jo et ønske å legge hyttene slik at de faller godt inn i omgivelsene. Jo mer eksponert en hytte er jo mer dempet bør fargebruken være.
Når hytter eller sjønær bebyggelse bygges ut samlet vil man kunne gjøre andre og noe dristigere valg men hytteområder som bygges ut etappevis bør fargesettes innefor en veldig smal palett.

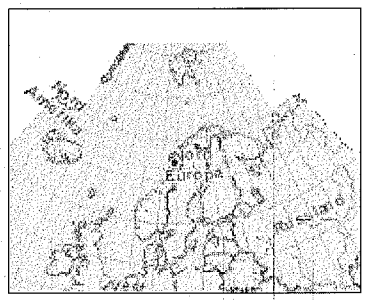
30.01.2013

Even Aursand
Sivilarkitekt MNAL


Kommuneplan H98
Reguleringsplan Limskjerneset
Limskjerneset
Ytterosen
Eksisterende vei. Lyserød
Reguleringsplan Breivik- Ytterosen
Holmen
Breivik
72/3
72/14
72/15
72/154
72/25
72 Sameie
N
Planstatus
Kommuneplan H98
Reguleringsplan Limskjerneset
07.02.2013
Målestokk 1:5000
Reguleringsplan Breivik- Ytterosen

15





Tegnforklaring

Naturtyper punkt
- Svært viktig og viktig, punkt
- Lokalt viktig, punkt

Naturtyper område
- Svært viktig og viktig
- Lokalt viktig

Artsforekomst område

Artsforekomst punkt

Kulturminner - Enkeltminner

Kulturminner - Lokalitetsikon
- Arkeologisk lokalitet
- Bebyggelse-infrastruktur
- Kirkested

DD - symbolisering av presisjo
- DD Presisjon

DD - Datamangel
- DD - Datamangel

NT - symbolisering av presisjo
- NT Presisjon

NT - Nær truet
- NT - Nær truet

VU - symbolisering av presisjo
- VU Presisjon

VU - Sårbar

1: 5 000

0 0,08 0,2 km

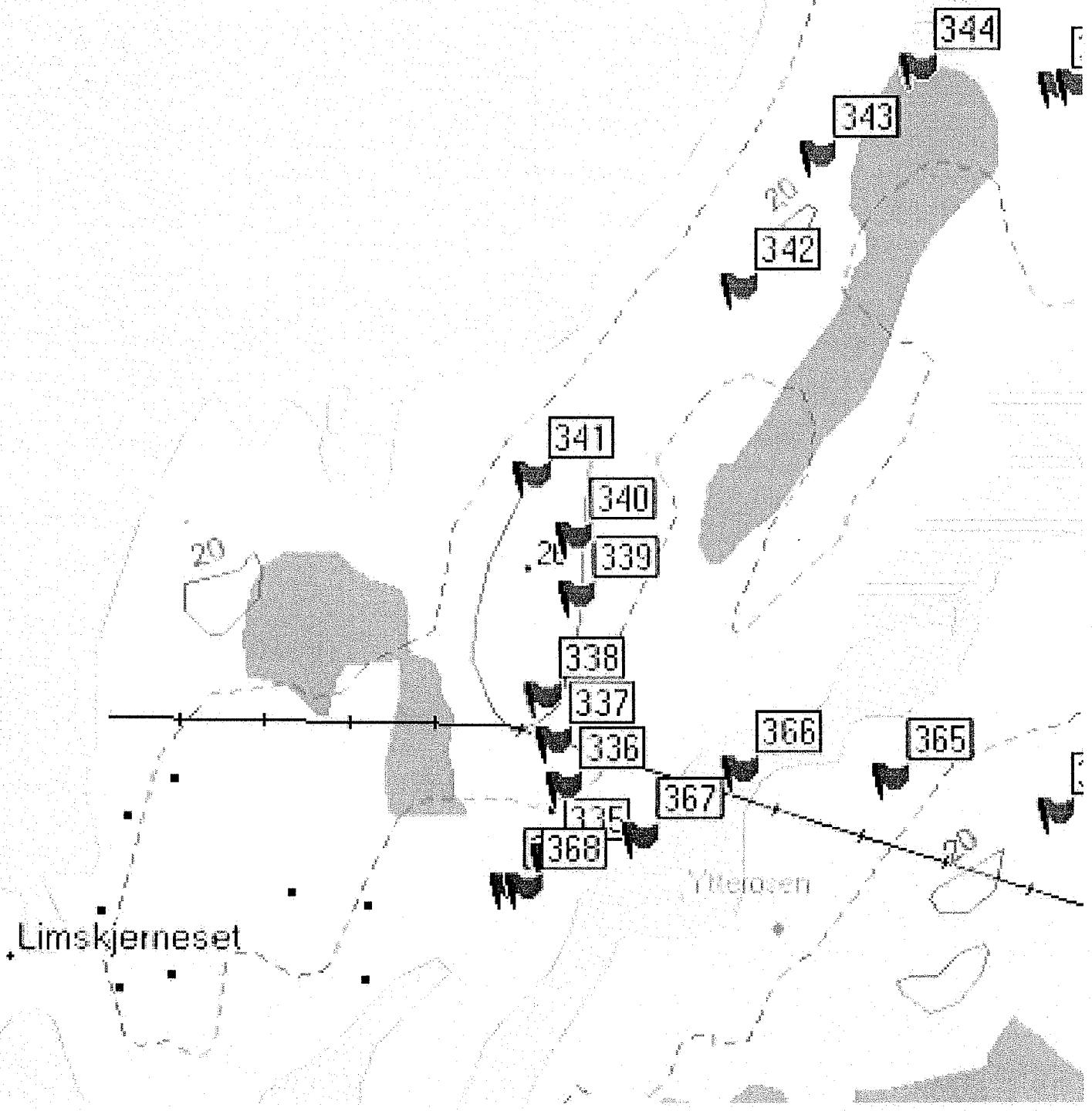
WGS_1984_UTM_Zone_33N

© Direktoratet for naturforvaltning. Kartet inneholder informasjon fra andre kilder (bl.a. Statens kartverk).

DIREKTORATET FOR NATURFORVALTNING

Registrering Artet 2009. (16)

Finnviktaugen



Tromsøpalme	1	335	Sandhornøy, Limskjerneset
flueblom		336	Sandhornøy, Limskjerneset
rødflangre		336	Sandhornøy, Limskjerneset
brudespore		336	Sandhornøy, Limskjerneset
setermjelt		336	Sandhornøy, Limskjerneset
grønkurle		336	Sandhornøy, Limskjerneset
legevintergrøn		336	Sandhornøy, Limskjerneset
tiriltunge		336	Sandhornøy, Limskjerneset
kattefot		336	Sandhornøy, Limskjerneset
einer		336	Sandhornøy, Limskjerneset
tepperot		336	Sandhornøy, Limskjerneset
blåtopp		336	Sandhornøy, Limskjerneset
slirestarr		336	Sandhornøy, Limskjerneset
melbær		336	Sandhornøy, Limskjerneset
rypebær		336	Sandhornøy, Limskjerneset
røsslyng		336	Sandhornøy, Limskjerneset
bjørnebrodd		337	Sandhornøy, Limskjerneset
nattfiol		337	Sandhornøy, Limskjerneset
marinøkkel		337	Sandhornøy, Limskjerneset
reinrose		337	Sandhornøy, Limskjerneset
skogstorkenebb		337	Sandhornøy, Limskjerneset
fuglestarr		337	Sandhornøy, Limskjerneset
fjellbakkestjerne		337	Sandhornøy, Limskjerneset
hvitmaure		337	Sandhornøy, Limskjerneset
teiebær		337	Sandhornøy, Limskjerneset
kornstarr		337	Sandhornøy, Limskjerneset
flueblom		338	Sandhornøy, Limskjerneset
fjellkurle		338	Sandhornøy, Limskjerneset
fjærekoll		338	Sandhornøy, Limskjerneset
brudespore	En s	338	Sandhornøy, Limskjerneset
skogvikke		339	Sandhornøy, Limskjerneset
flekkmarihånd		339	Sandhornøy, Limskjerneset
nattfiol		339	Sandhornøy, Limskjerneset
rundbelg		339	Sandhornøy, Limskjerneset
marigras		340-341	Sandhornøy, Limskjerneset
fuglevikke		340-341	Sandhornøy, Limskjerneset
rødflangre		340-341	Sandhornøy, Limskjerneset
harerug		340-341	Sandhornøy, Limskjerneset

vendelrot	365	Sandhornøy, Ytterosen
fjærekoll	365	Sandhornøy, Ytterosen
saltsiv	365	Sandhornøy, Ytterosen
strandkjempe	365	Sandhornøy, Ytterosen
strandkryp	365	Sandhornøy, Ytterosen
fjæresaltgras	365	Sandhornøy, Ytterosen
rødsvingel	365	Sandhornøy, Ytterosen
hanekam	366	Sandhornøy, Ytterosen
gåsemure	366	Sandhornøy, Ytterosen
strandrug	366	Sandhornøy, Ytterosen
salturt	366	Sandhornøy, Ytterosen
strandsmelle	366	Sandhornøy, Ytterosen
blåklokke	367	Sandhornøy, Ytterosen
småengkall	367	Sandhornøy, Ytterosen
småbergknapp	367	Sandhornøy, Ytterosen
bitterberknapp	367	Sandhornøy, Ytterosen
ryllik	368	Sandhornøy, Limskjerneset
hestehavre	368	Sandhornøy, Limskjerneset

observatører

Åse Bøilestad Breivik, Iren Førde

FISKERIDIREKTORATET

11/817-23

PKU VH 21.03.13

gnr. 201101

8

Gildeskål kommune
Postboks 54

8138 INNDYR

Att:

Saksbehandler:	Per Sagen
Telefon:	48145625
Seksjon:	Region Nordland forvaltningsseksjon
Vår referanse:	13/3963
Deres referanse:	11/817
Vår dato:	20.03.2013
Deres dato:	08.03.2013

GILDESKÅL KOMMUNE NORDLAND - OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING AV FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR FINNVIKHAUGEN HYTTEOMRÅDE SANDHORNØY PLANIDENT 201101 - UTTALELSE

Fiskeridirektoratet region Nordland viser til oversendelse av forslag til detaljreguleringsplan for Finnvikhaugen hytteområde på Sandhornøy til offentlig ettersyn og høring.

Fiskeridirektoratet region Nordland har ingen merknader til selve planen eller til planbestemmelsene.

Vi har imidlertid ved flere anledninger i tilsvarende saker uttrykt ønske om at vedtatte reguleringsformål i tilgrensende områder burde fremkomme i planforslaget.

Vi registrerer at det i saksopplysningene (pkt. 04.1 i planbeskrivelsen) fremkommer at sjøområdet utenfor reguleringsområdet er avsatt til fremtidig akvakultur.

Tidligere konflikter mellom fritidsinteresser og næring (akvakultur) tilsier at gjeldende regulering av sjøområde også burde fremkomme klart i kartbilag til planforslaget.

Dette vil kunne bidra til å avklare og forhindre fremtidige konflikter.

KYSTVERKET
Nordland

Gildeskål kommune		Arkivsaksnr: 11/817-24
Avd: PLU	Saksbeh: VH	Reg.dato: 15.04.13
Arkiv: 201101	Kopi/sirk:	Kassasjon:

Gildeskål Kommune
Postboks 54
8138 INNDYR

Deres ref:	Vår ref:	Arkiv nr:	Saksbehandler:	Dato:
11/817-22	2012/2872-4		Tor Vidar Olsen	11.04.2013

Svar på høring og offentlig ettersyn - Forslag til detaljreguleringsplan for Finnvikhaugen hytteområde - Gildeskål kommune - Nordland fylke

Det kunngjøres her offentlig ettersyn av reguleringsplan for Finnvikhaugen gnr 72/3 i Gildeskål kommune.

I høringsbrevet gis det følgende beskrivelse:

Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 at forslaget til detaljreguleringsplan for Finnvikhaugen hytteområde sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Videre anbefales foreslåtte endringer i Limskjerneset hytteområde. Følgende endringer/tilføyelser gjøres før planen sendes ut på høring/legges ut til offentlig ettersyn:
- Avkjørseler til eksisterende hytter i Limskjerneset hyttefelt som skal ha avkjørsel til ny vei må vises.
I planbeskrivelsen tas med de endringer som er foretatt i Limskjerneset hyttefelt.
I planbestemmelsene bør det tas med at ved opparbeiding av tomt, anlegging av adkomster, terrasser skal det tas hensyn til registrerte lokaliter av rødlistearter så langt som mulig.

Kystverket har ut fra havne- og farvannsmessige synspunkt i denne omgang ingen Ingen merknad til planarforslaget.

Dersom en planlagt utbygging i reguleringsområdet innebærer faste installasjoner som skal anlegges på sjøgrunn (eksempelvis kai eller molo), bør man gjennomføre grunn- eller andre undersøkelser for å kartlegge eventuelle negative konsekvenser en utbygging vil kunne gi. Eksempler kan være fare for utrasing, endrete strømforhold, endret sandvandring eller lignende.

Kystverket gjør oppmerksom på at eventuelle tiltak i sjø i forbindelse på eventuell utbygging vil være i kommunalt sjøareal.

Nordland - Havne- og farvannsavdelingen
Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502, 6025 ALESUND
Telefon: +47 07847
Telefaks: +47 70 23 10 08
Bankgiro: 7694 05 06766
Internett: www.kystverket.no
E-post: post@kystverket.no
Org.nr.: NO 970 237 372

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

Eventuelle tillatelser til dette skal derfor gis av kommunen som rette innstans.

Med hilsen

Tor Vidar Olsen

Ole Osland
avdelingssjef

seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Limskjærneset hytteforening
Legevn 4
8009 BODØ

2013-04-14

11/817 -

Gildeskål kommune
Planident 201101
Postboks 54
8138 Gildeskål

PLU VH 18.04.13

PA ID 201101

Forslag til detaljreguleringsplan for Finnvikhaugen hytteområde, Sandhornøy

Viser til deres brev av 08. 03.2013 Forslag til detaljreguleringsplan for Finnvikhaugen hytteområde, Sandhornøy.

Styret i Limskjærneset hyttefelt, Sandhornøy har i møte besluttet å komme med følgende merknader til forslag for detaljreguleringsplanen Finnvikhaugen hytteområde..

Adkomst til Finnvikhaugen hytteområde
Eksisterende hyttevei fra Johnny Henriksen til Limkjærneset hyttefelt er per dag i dårlig forfatning, pga manglende vedlikehold. Hytteeierne i Limskjærneset hyttefelt har tinglyst bruksrett til vegen.
Før det gis tillatelse til å sette i gang utbygging av Finnvikhaugen hytteområde, må kommunen påse at hytteveien oppgraderes til å tåle økt trafikkbelastning, og legge til rette for utkjørsler og forsterkninger av selve veidekket.

Vanntilførsel til Finnvikhaugen hytteområde
Det er ikke kommet klart frem hvordan vannforsyningen vil bli tilrettelagt for Finnvikhaugen hytteområde. Vannforsyningen til Limskjærneset hyttefelt holder ikke mål slik det er per i dag.
Kommunen må utrede problematikken rundt vanntilførselen nærmere. Trykket på vannet er til tider allerede lavt og det bør unngås at vannet fryser om vinteren.

Regulering av Finnvikhaugen hytteområde
Viser planutvalgets sak 7/13 av 18.02. 2013. Sitat side 32:
"Vurdering: Fritid er blitt en relativ stor ressurs for Gildeskål. I kommunen og bygdene øker folketallet mye i perioder. Kommunen har som mål å utvikle denne ressursen enda bedre. Gode planer er viktige og gir forutsigbare forhold. Folk skal trives og det er viktig med en best mulig integrering i lokalsamfunnet". Sitat slutt.
Vår generelle kommentar til prosjektet Finnvikhaugen hytteområde er at utnyttelsesgraden av arealet der er svært stort, som i et boligområde. Hyttene er plassert tett og det ikke er tatt hensyn til trivsel i området. Beskjæringen av området som opprinnelig var regulert til friluftsområde må ivaretas.

Endring i Limskjærneset hyttefelt

Viser til planutvalgets sak 7/13 av 18. 02. 2013 og til de to avsnittene på side 33.
Planforslaget punkt til endringer i Limskjærnesets hyttefelt bes nærmere presisert og forklart. Det er vanskelig å trekke essensen ut av hva innholdet i dette avsnitte det betyr.

Våre merknader til detaljreguleringsplan for Finnvikhaugen hytteområde må tas til etterretning og tiltak må gjøres før utbygging starter.

Vi imøteser en positiv behandling

Med vennlig hilsen

Lillian Holstad
leder

Hilde G. Guldbakke
sekr.

Postmottak Gildeskål kommune

Fra: Kjell Arne Gjelsvik <kjellag@yahoo.no>
Sendt: 25. april 2013 23:41
Til: postmottak@gildeskal.kommune.no
Kopi: kag@gj.no; elisabeth.burchardt@nfk.no
Emne: Merknad til reguleringsforslag Planident 201101-Finnvikhaugen hytteområde

12.

Merknad til reguleringsforslag Planident 201101: Forslag til detaljreguleringsplan for Finnvikhaugen hytteområde.
ref. planforslag behandlet i Planutvalget i møte 180213 saksnr. 7/13.

MERKNAD:
Vi er eier av hytte nr. 3 (Gnr 72, Bnr 140) som tilhører reguleringsplan – Limskjerneset hyttefelt Gnr 72/3.

Det planlegges vei til Finnvikhaugen, utbygging trinn 2, langs fjæra nedenfor vår hytte. Dette går vi sterkt imot. Da vi kjøpte tomt i 2004 ble vi informert om at det ikke ville bli lagt ut flere hytter i området og at det ikke skulle bygges vei til alle hyttene på Limskjerneset. Dette var avgjørende for hvor vi valgte tomt da det var mange tomter ledig på dette tidspunktet, blant annet på andre siden av veien og oppover. I dag er det opparbeidet vei til alle hyttene ved Limskjerneset noe som gjør at enkelte hytteeiere har fått hytten sin i et "veikryss". I tillegg er det startet bygging av hytter langs andre siden av Ytterosen og nå planlegges det med hytter i Finnvikhaugen. Vår hytte sto klar til første overnatting i 2008. Dvs at fra vi startet å bruke hytten og til i dag skjer det store endringer. Som dere ser av reguleringsplan ligger vår hytte noe tilbaketrukket fra de andre hyttene. Dette var blant annet en sterk årsak til at vi valgte tomt nr 3 da vi ville blir liggende mer for oss selv enn de andre hyttene.
I tillegg ønsket vi å ha hytte i fjærkanten – dvs at for oss ble hyttetomt nr 3 perfekt. Det bygges som sagt nå hytter i Ytterosen. Vi har tidligere hatt lite hytter i vårt utsiktsfelt – nå begynner det å bli mange hytter og det begynner å minne om en "hyttelandsby", noe det egentlig var lovet av grunneier at det ikke skulle bli. Vi stiller oss ikke negativ til at det bygges hytter i Finnvikhaugen selv om vi egentlig ikke ønsker det. Men vi kan ikke akseptere at fjæra nedenfor vår hytte blir ødelagt av vei. Fjæra benyttes mye av oss, men også av andre på hyttefeltet og fastboende på øya. Hvis det skal bygges hytter i Finnvikhaugen så bør veien legges på andre siden av osen. En vei på andre siden av osen vil ikke berøre nåværende hytteeiere mer enn at vi ser veien. Dette vil også fjerne noe av trafikken over osen. Veien fra Breivik og til Limskjærneset er veldig dårlig og har aldri vært i annen stand enn en anleggsvei. På et tidspunkt bør denne veien komme i stand som avtalt. Spesielt er veien over osen særlig dårlig og til tider farlig å kjøre over pga manglende vedlikehold og sikring. Dette bør komme i orden før Finnvikhaugen trinn 1 starter.
I tillegg vil vi nevne at vi hadde befaring og møte med oppmåler Bjørnar Thoresen fra Gildeskål kommune og grunneiere, ved feilplassering av tomt nr 2. Denne tomten var i reguleringsplan lagt i hellingen ned mot veien. Vi oppdaget tilfeldig at kommunens hjørnepunkt var satt opp ved vår hytte og ba om møte med Gildeskål kommune. Thoresen sa da at reguleringsplan skulle være forutsigbar - og dette er noe vi holder fast ved. Det er nå skjedd store endringer i forhold til området og det som var planlagt og lovet. Vi ønsker egentlig ikke flere hytter i området da det til vår fortvilelse begynner å ligne en hyttelandsby - men håper at kommunen tar hensyn til de som har hytter i området og det som var tenkt i utgangspunktet med Limskjærneset.

Vennlig hilsen

Kjell Arne Gjelsvik
Lauvåslia 1, 8072 Bodø

Elisabeth Aune Burchardt