



Arkivsaknr:	2022/710
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Hedvig Pedersen Holm

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

27.04.2023

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankartet, planbestemmelser datert 19.04.23 og planbeskrivelse datert 19.04.23.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-14.

Behandling i Plan og eiendomsutvalget - 27.04.2023:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Plan og eiendomsutvalgets vedtak:

Forslag til kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankartet, planbestemmelser datert 19.04.23 og planbeskrivelse datert 19.04.23.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-14.

Vedlegg

- 1 Plankart - forslag
- 2 Planbeskrivelse forslag

- 3 Planbestemmelser forslag
- 4 Konsekvensutredning KPA 2023-2035
- 5 Risiko- og sårbarhetsanalyse KPA 2023-2035
- 6 Storvikbukta krets innspill
- 7 Forstranda og Sørfjorden krets innspill
- 8 Inndyr og omegn krets innspill
- 9 Nordfjorden krets innspill
- 10 Sandhornøy krets innspill
- 11 Arnøyen krets innspill
- 12 Fleinvær krets inkludert Fugløya innspill
- 13 Næringsinteresser innspill
- 14 Regionale og statlige aktører innspill
- 15 2023 03 01 Møte med næringsinteresser.docx
- 16 Kart Forstranda
- 17 Innspill revisjon kommuneplanens arealdel Sørfjorden
- 18 Kart Sørfjorden
- 19 001.pdf
- 20 Næringsareal.docx
- 21 Fiskeridirektoratets uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram – kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 – Gildeskål kommune.pdf
- 22 Uttale til revisjon av kommuneplanens arealdel, oppstart av planarbeid og høring av planprogram.pdf
- 23 001.pdf
- 24 Uttalelse til revisjon av kommuneplanens arealdel, oppstart av planarbeid og høring av planprogram - Gildeskål kommune.PDF
- 25 Omregulering av tomt
- 26 kart 46-10-20220728171633
- 27 Ny arealdisponeringsplan - innspill
- 28 Arealplan sjøareal 20 22.pdf
- 29 Rettelser opplysninger ang. fiskeridirektoratets (Ygdrasil) maritime kartverk. - oa.jense@gmail.com - Gmail2.pdf
- 30 Inkedgrunnkart fleiværhav LI (2).jpg
- 31 Innspill til kommuneplanens arealdel
- 32 Innspill arealplan Gildeskål kommune Storvik gård.docx

- 33 Kart.pdf
- 34 Innspill planarbeid - Lekanger
- 35 Lekanger nye tomter nyheim 1.PNG
- 36 Innspill til arealplan - Fleinvær
- 37 Innspill arealplan
- 38 Næringsareal.pdf
- 39 Marinarkeologisk innspill Revisjon av kommuneplanens arealdel, Gildeskål kommune, oppstart av planarbeid og høring av planprogram.DOCX
- 40 Innspill fra Bodø Fiskarlag
- 41 Innspill til arealplan.pdf
- 42 Oversiktskart.pdf
- 43 Revisjon av arealplan Gildeskål kommune 2022 innspill.pdf
- 44 Høringsuttalelse til oppstart av planarbeid og høring av planprogram revisjon av kommuneplanens arealdel- Gildeskål kommune.pdf
- 45 Innspill til kommuneplanens arealdel
- 46 BH82.jpg
- 47 Innspill til kommunens arealplan.pdf
- 48 Uttalelse til planprogram - innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel - 2023 - 2035 - Gildeskål.pdf
- 49 Utslipp av klimagasser ved omdisponering av myr.pdf
- 50 Supplerende naturtypekartlegging i Gildeskål kommune i Nordland fylke i 2014 - Miljøfaglig utredning - rapport 2015-27.pdf
- 51 Kart-flytebrygger-Kvarsnes-Kvarsvik-Buvika-Sirvika.pdf
- 52 IMSV Steinbakk 0822.docx
- 53 Innspill til revisjon kommuneplanens arealdel
- 54 INNSPILL fra grunneiere på Våg og Lekanger - revisjon kommuneplanens arealdel 2022.pdf
- 55 Innspill - vedlegg kart avgrensning planområde Våg havn 28 juli 2022.pdf
- 56 Innspill kommuneplan gnr. 48 bnr. 12.pdf
- 57 Stiasjonskart 1 - eksisterende arealformål FB.pdf
- 58 Innspill til ny arealplan.pdf
- 59 Innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel
- 60 Innspill arealplan Gildeskål kommune (1).docx
- 61 Notat akvakultur og arealbruk i Gildeskål kommune.pdf
- 62 Innspill til kommuneplanens arealdel

- 63 Kart
- 64 Kommuneplanens arealdel - Innspill planarbeid
- 65 Kartutsnitt - nausttomt gnr.27 bnr.24.html
- 66 Innspill til kommuneplanens arealdel 14sep22.pdf
- 67 Boligområde Hallvardvika -Innspill revidering areaplan 2022 Ulrik Nilsen-Nygaard.pdf
- 68 Spredt bebyggelse Saura - Innspill til revisjon arealplan 2022 - Ulrik Nilsen-Nygaard.pdf
- 69 001.pdf
- 70 Uttalelse til oppstart og høring av planprogram for kommuneplanens arealdel 2023-2035 for Gildeskål kommune.PDF
- 71 Kommuneplanens arealdel - revisjon
- 72 220915 Innspill Gildeskål kommune.pdf
- 73 Innspill - Revisjon av kommuneplanens arealdel - oppstart av planarbeid og høring av planprogram - Gildeskål kommune.pdf
- 74 Salten-Naturvernforbund-KPA-Gildeskål-1.pdf
- 75 Innspill -planprogram-Gildeskål-kommune. Revisjon av kommuneplanens arealdel. Brukere og eiere Langholmen..pdf
- 76 (vedlegg 1) Innspill planprogram. Feøya. Langholmen.pdf
- 77 (Vedlegg 2) Innspill til friluftskartlegging Fleinvær.pdf
- 78 Innspill til arealplan Gildeskål kommune
- 79 Uttalelse til kommunens arealplan fra N&oA
- 80 Innspill kommuneplan
- 81 Innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel
- 82 Innspill arealplan fra Sandvika
- 83 Print A4S 24.05.2022 09.20.pdf
- 84 Print A4S 24.05.2022 09.23.pdf
- 85 Print A4S 24.05.2022 09.25.pdf
- 86 Print A4S 24.05.2022 09.27.pdf
- 87 Areal plan
- 88 Innspill til planprogram for kommuneplanens arealdel i Gildeskål kommune
- 89 Innspill til arealformål verneområde YSAN Fleinvær.pdf
- 90 Mattilsynets kommentarer til arealplan for Gildeskål kommune.pdf
- 91 Brev til kommunen.docx
- 92 søknad om endring i planstatus Følvika 783,6,9 sept 2022.pdf

- 93 Innspill til kommuneplanen
- 94 Innspill til kommuneplan fra Organic Seafarm
- 95 vedtak gildeskål kommune.pdf
- 96 nausttomter.pdf
- 97 Fremtidige nausttomter ved Seljesetsundet
- 98 Om «ikke tillatt å utvide bolig med flere boenheter»
- 99 Innspill fra NSI -Revidering av arealplan for Gildeskål.pdf
- 100 Kelpinor Revidering av arealplan for Gildeskål.pdf
- 101 Behov for sjøareal - Ark 1.pdf
- 102 NausttoMRÅDE kLIKKEN 11.22.pdf
- 103 Gildeskål Kom. Arealpl. Naustområde 10.22.docx
- 104 Innspill fra Sjøfossen næringsutvikling
- 105 Kommuneplanens arealdel, innspill
- 106 Møte lokalutvalget Sørvær angående ny arealplan15 (003).pdf
- 107 Kart
- 108 Innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel.pdf
- 109 Forslag
- 110 Innspill til kommuneplanens arealdel
- 111 Forespørsel / Innspill til Areal-planen
- 112 Skjerm bilde 2023-03-15 132221.png

Bakgrunn for saken:

Plan og eiendomsutvalget vedtok oppstart av arbeid med kommuneplanens arealdel den 10.03.22. Samtidig vedtok de forslag til avgrensning av tema og omfang av denne revisjonen som grunnlag for arbeidet med planprogram. Innspillsrunde og høring av planprogram ble gjort i tidsrommet 29.04.22 – 15.09.22. Planprogrammet ble fastsatt i Plan og eiendomsutvalget sitt møte den 22.11.22.

Planforslaget forelegges nå for politisk behandling før det sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Planens formål

Målet med kommuneplanens arealdel er å følge opp viktige fokusområder i kommunens samfunnsplan; legge til rette for utvikling i Gildeskål kommune på en måte som ivaretar viktige miljø- og samfunnsinteresser. Planen skal gi tydelige rammer for de som vil bygge og være et verktøy for god og effektiv saksbehandling i plan- og byggesaker. Planen skal gi forutsigbarhet i arealforvaltningen for næringslivet og innbyggerne, og bidra til vekst.

Viktige tema i denne revisjonen er: Boligområder og spredt boligbebyggelse, næringsarealer, sjøområdene, naust og flytebrygger og hensynssoner.

Planforslaget legger til rette for at kommunen fortsatt skal ha levende bygder og at det skal være mulig å finne attraktive og gode tomter for bolig- og næringsbebyggelse i alle bygdene i kommunen. Samtidig er spredtbygdområdene justert og redusert for å få en mer konsentrert bebyggelse i disse områdene. Blant annet er hensynet til dyrka mark og jordvern vektlagt i avgrensning av byggeområder og spredtbygdområder.

Kommunedirektøren anbefaler at plandokumentene legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Saksopplysninger

Kommuneplanens arealdel

Jf. plan- og bygningsloven skal alle kommuner skal ha en plan for hvordan kommunen skal utvikle seg fremover. Nærmere bestemt settes det krav til at alle kommuner skal ha en plan som viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk i hele kommunen. Det er dette som er kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene for hvordan arealene skal brukes og sette rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk. Samtidig skal planen avklare hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved bruk av arealene.

Kommuneplanens arealdel skal ha en tidshorison på 12 år. Dette for å kunne legge en langsiktig plan, men ikke for en lengre periode enn man klarer å forholde seg til. Utviklingen i samfunnet skjer raskt, og det kan bli behov for å oppdatere; eventuelt revidere deler av planen oftere enn dette. Gjeldende plan ble vedtatt 01.03.2016.

Planområdet

Kommuneplanens arealdel gjelder hele kommunens areal både på land og i sjø, med unntak av de områder hvor det er reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.

Proessen:

Plan og eiendomsutvalget vedtok høring av planprogram i forbindelse med oppstart av planarbeidet i møte den 21.04.22. Innspillperioden var fra 29.04.22 – 15.09.22.

Gildeskål kommune har syv lokalutvalg, og det ble gjennomført åpne møter i samarbeid med lokalutvalgene i alle kretsene i forbindelse med oppstart av planarbeidet:

- Storvikbukta krets, 23.05.22
- Sørfjorden og Forstranda krets, 12.05.22
- Inndyr og omegn krets, 09.06.22
- Nordfjorden krets, 30.08.22
- Sandhornøy krets, 10.05.22
- Arnøyene krets, 09.05.22
- Fleinvær krets, 06.10.22 (møte på teams)

Lokalutvalgene og innbyggerne er oppfordret til å komme med innspill til planarbeidet.

Det er invitert til, og gjennomført, egne møter med næringsaktører i kommunen, blant annet gjennom Gildeskål næringsforum og egne møter med aktører i fiskeri- og oppdrettsnæringen samt aktører innenfor landbruksnæringen. Her var også reindriftsnæringa invitert med.

Berørte myndigheter er involvert gjennom regionalt planforum og formelle høringsprosesser. I tillegg er det gjennomført egne møter med Fiskeridirektoratet og NVE for ytterligere orientering og drøfting av planfaglige tema.

Det er kommet 67 innspill til planarbeidet; fra lokalutvalg, befolkning, næringsaktører og regionale og statlige myndigheter. Mange innspill omfatter flere eiendommer og flere deler av kommunen.

Innspillene er oppsummert, vurdert og behandlet i Plan og eiendomsutvalget den 16.12.2022. Det ble her gjort en siling av innspill; hvilke innspill som skulle tas med videre og konsekvensutredes og hvilke innspill som ble vurdert ikke å være i tråd med sentrale føringer eller tema som er vedtatt for denne revisjonen.

Oppsummering av innspillene er sortert på kretsene i kommunen og er vedlagt planforslaget. Her fremgår hvordan innspillene er vurdert og behandlet. Innspill fra næringsaktører og fra regionale og statlige etater er oppsummert i egne vedlegg.

De innspill som omhandlet planprogrammet er vurdert og behandlet ved fastsettelse av planprogrammet.

Planforslaget skal ha en høringsfrist på minimum 6 uker. Dersom Plan og eiendomsutvalget vedtar å sende planforslaget på høring og offentlig ettersyn vil høringsperioden hovedsakelig være i mai-juni. Planforslaget vil annonseres og legges ut på kommunens hjemmeside. Lokalutvalgene vil få planforslaget på høring og kan gi uttalelse til planforslaget. Det kan avholdes møter ved behov. Planforslaget skal også sendes regionale og statlige aktører og vil bli presentert i regionalt planforum. Øvrige kommunale råd kan orienteres hvis ønskelig.

Forslaget vil være tilgjengelig digitalt og via kommunens nettsider og kartløsninger. I tillegg vil dokumentene være tilgjengelig i skriftlig versjon på kommunehuset.

Planforslaget

Planforslaget består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Planbestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse (med endringer fra gjeldende plan) med følgende vedlegg:
 - Konsekvensutredning
 - Risiko- og sårbarhetsanalyse
 - Oppsummering av innspill med kommentarer

Plankartet viser endringer fra tidligere arealdel som «fremtidig». På den måten er det tydelig i plankartet hvor det foreslås endringer.

Her følger en kortfattet beskrivelse av hva som er nytt i kommuneplanens arealdel 2023-2035 i de ulike kretsene. Endringene er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen, kapittel 5.

Generelt: I alle kretsene er det fradelte tomter til bolig eller fritidsboliger som i dag ligger innenfor LNFR-områder. Disse foreslås lagt ut som byggeområder for bolig eller fritidsbolig i planen – for å slippe søknad om dispensasjon når det søkes om byggetillatelse.

Der dagens plankart ikke er i samsvar med eksisterende arealbruk, foreslås arealbruk tilpasset dagens situasjon. Dette gjelder både bebyggelse og flytebrygger.

Storvikbukta krets

Dagens arealbruk foreslås i stor grad videreført. Men et innspill om et nytt/utvidet næringsområde på Grimstad foreslås godkjent. Kombinert bolig- og hytteområde med krav om regulering (BH09) foreslås tatt ut av planen blant annet på grunn av rasfare jf. NVE sine aktsomhetskart.

Det er likevel potensiale for ny bebyggelse i kretsen; innenfor områder med spredt bebyggelse er det åpnet for bygging av 22 nye boliger, 13 hytter og 8 næringsbygg.

Forstranda og Sørfjorden krets (inkludert Femris)

Dagens arealbruk foreslås i stor grad videreført. Flere naustområder og områder for flytebrygger foreslås utvidet i henhold til innspill til planen og det er lagt inn ett nytt naustområde i kretsen. Spredtbygdområdet på Forstranda er justert; område som er vurdert som lite egnet for bebyggelse er tatt ut og erstattet av LNFR-område, og område som er vurdert som egnet for spredt bebyggelse er lagt til. Dette gjelder område med benevnelsen SNH9.

Antall enheter for ny bebyggelse foreslås opprettholdt. Innenfor kretsen er det åpnet for bygging av 23 nye boliger og 40 nye hytter som i gjeldende plan, samt 10 næringsbygg. Det er lagt inn forslag om et nytt område for spredt næringsbebyggelse på Oppsal (SE100).

Innenfor kretsen er det i tillegg lagt inn forslag om følgende nye byggeområder for næring: Tøa (krav om regulering) og to mindre områder for næring på Sørfinnset.

Inndyr krets, inkludert Sundsfjorden

Når det gjelder boliger foreslås dagens arealbruk i stor grad videreført, men krav om reguleringsplan er foreslått fjernet for to av byggeområdene: Varhaugen (B40) og Flathaugen (B42). Innenfor disse områdene kan det bygges 5 nye boliger. Til sammen kan det tillates 46 boliger innenfor byggeområder uten krav om reguleringsplan og i spredtbygdområdene i kretsen. Innenfor spredtbygdområdene kan det også tillates 27 hytter og 9 næringsbygg.

Det er lagt inn forslag om flere nye næringsområder innenfor kretsen: Oldervika (den gamle fyllingen), Naustosen (Sundsfjord) og Sundsfjorden v/ Mølneveien. Det anbefales at det settes krav om reguleringsplan for de nye næringsområdene. Næringsområdene i Nordvågen og på Sund foreslås justert i henhold til dagens situasjon.

På Jelstad og Sund er spredtbygdområdene foreslått noe justert ved at dyrka mark er lagt som LNFR-område uten spredt bebyggelse. Hytteområdet på Dal (H24) foreslås justert av samme grunn.

Områder for naust og flytebrygger foreslås utvidet/justert i henhold til dagens bruk og innspill til planen. Naustområde N29 i Nordvågen foreslås redusert da det er svært grunt inne i vågen og ingen adkomst på landsiden. Det foreslås fire nye områder for flytebrygger; på Skauvoll, Nordvågen, Hamn og Sirivika.

Dalsvolla leirduebane foreslås lagt inn som hensynssone.

Hytteområdet på Mikkelfjellet (H55) er foreslått tatt ut av planen og erstattet av LNFR-område. Begrunnelsen er at områder er viktig reindrifta. Et større hyttefelt her vil også medføre økt slitasje på anleggsveien opp mot Langvatnet og innfallsporten til Láhko nasjonalpark.

Nordfjorden krets

Det foreslås en del endringer i spredtbygdområdene i kretsen; to av områdene foreslås utvidet for å legge til rette for attraktive boliger, både jf. nærhet til sjøen og nærhet til skole og barnehage. Det gjelder områdene Saurnes (benevnt som SE40) og Kleivhammaren-Katthaugen på Nygårdsjøen (benevnt som SBE43). Innenfor disse områdene foreslås det tillatt 10 nye boliger og 4 nye næringsbygg. Til sammen er det innenfor kretsen foreslått at det åpnes for bygging av 35 boliger, 12 hytter og 16 næringsbygg innenfor spredtbygdområdene.

Etter innspill er det foreslått to nye (mindre) næringsområder i planen: Ved Tindåga og på Asgotsletta. Kommunen har tidligere gitt dispensasjon fra arealplanen for at området på Asgotsletta kan nyttes som permanent næringsområde; ikke bare som riggområde under utbygging av Tindåga. Det foreslås også lagt inn et byggeområde for næring i tilknytning til Kjellingstraumen Sjøhusferie.

Et større område på Saura ble i gjeldende plan båndlagt for regulering til oljebasert virksomhet. Deler av området foreslås på nytt båndlagt for regulering til industriformål. Bakgrunnen er primært meget gode forhold for dypvannskai. Pr. i dag er det interesse for området fra en aktør som ønsker å etablere produksjon av pellets til grønn stålproduksjon. Uavhengig av om denne etableringen blir gjennomført, er området av interesse for etablering av næringsvirksomhet som krever et visst areal; noe som er mangelvare i dagens arealplan. Jf. forrige båndlegging er det tatt ut et større myrområde – dette beholdes som LNFR-område. Myr er en karbonrik naturtype som er viktig å ivareta i et klimaperspektiv. Det vil bli utarbeidet konsekvensutredning i forbindelse med reguleringsplanprosessen.

På Kjøpstad, Kjelling og Eivika foreslås spredtbygdområdene noe justert ved at dyrka mark legges som rene LNFR-områder. Spredtbygdområdene i Breivika og Asgotslett foreslås tatt ut og lagt som rene LNFR-områder uten spredt bebyggelse da det ikke er mulig å bygge mer innenfor 50-metersbeltet langs sjøen. To andre spredtbygdområder på Ertenvåg foreslås også tatt ut og lagt til rene LNFR-områder da de vurderes som lite egnet/lite attraktive til bebyggelse (områdene med benevnelsen BH47 og SH48 i gjeldende plan).

Det er foreslått lagt inn fire nye områder for flytebrygger i kretsen. Pistolbanen i Breivika foreslås vist som hensynssone.

Sandhornøya krets

Det foreslås en del endringer i arealbruken på Sandhornøya; spesielt i LNFR-områder der spredt bebyggelse er tillatt (spredtbygdområder). Disse områdene foreslås betydelig redusert i omfang, mens noen områder foreslås utvidet i henhold til innspill – der en anser at det kan bli attraktive tomter for boligbygging.

Totalt sett foreslås det tillatt med 62 nye boliger innenfor spredtbygdområdene – dette er samme antall som i gjeldende plan. Antall hytter foreslås redusert fra 70 til 60 enheter og antall tillatte næringsbygg (erverv) foreslås til 23; tre flere enn i gjeldende plan.

Det er mottatt innspill om et nytt byggeområde for boliger i Sørvågen i Sandvika. Dette foreslås lagt inn i planen med krav om regulering.

Næring:

Det foreslås lagt ut et nytt byggeområde for næring på Langsanden i tilknytning til eksisterende servicebygg og parkeringsplass. Langsanden er et svært viktig friluft- og naturområde og har også ei flyttlei for rein gjennom området. Det foreslås krav om reguleringsplan for næringsområdet.

I Følvika foreslås det lagt ut et byggeområde for næring i tilknytning til eksisterende domer, med åpning for to nye enheter.

På Hustad foreslås et næringsområde i tilknytning til campingplassen utvidet i henhold til dagens situasjon. Det foreslås også lagt til et nytt mindre næringsområde i tilknytning til den gamle brygga på Hustad i henhold til innspill til planen.

Langs Sandhornøyas østside og i Alsvika foreslås spredtbygdområdene vesentlig justert/ redusert da arealene vurderes som lite egnet for bebyggelse. I tillegg ligger hele Sandhornøyas østside innenfor NVE sine aktsomhetskart for ras og skred.

Spredtbygdområder i Skjellvik og Ravik foreslås også redusert for å ivareta dyrka mark. I Sandvika foreslås spredtbygdområdet justert for å ivareta dyrka mark, men samtidig utvidet øst for fylkesvegen for å legge til rette for næringsbebyggelse (ved ungdomshuset).

På Mårnes foreslås myrområde og plantefelt tatt ut av spredtbygdområdet; dette er karbonrike naturtyper som holder på CO₂, og dermed viktige å ivareta i et klimaperspektiv.

Enkelte andre områder med spredt bebyggelse på Sandhornøyas vestsida foreslås redusert eller tatt ut av planen da de vurderes som lite egnet til bebyggelse.

Følgende spredtbygdområder foreslås utvidet/er nye i revidert plan:

- Nytt område for spredt boligbebyggelse nord i Sandvika (SB101)
- Nytt område for spredt boligbebyggelse på Lekanger, øst for fylkesvegen (SB102)
- Utvidelse av spredtbygdområde for bolig og erverv på Lekanger vest for fylkesvegen (SBE99)

Det foreslås lagt inn to nye naustområder; Kransvika og Horsdal (ett naust i Klikkvika) og tre nye områder for flytebrygger langs Sandhornøyas østside. Her foreslås også noen områder for naust og flytebrygger utvidet/tilpasset dagens bruk. Også i Kransvika, Buvika og Kvarsnes foreslås det lagt ut nye områder for flytebrygger i henhold til innspill. Det er kun mulig å komme seg til disse områdene fra sjøen.

Følgende byggeområder er foreslått tatt ut av planen og erstattet av LNFR-formål: Hytteområde Vorberget (H80) og hytteområde Mårnes/Likneset (H83). Begrunnelsen er at Vorberget vurderes som lite attraktivt som hytteområde og Mårnes/Likneset er registrert som en viktig naturtype med rikt naturmangfold.

Arnøyen krets

Vi har mottatt kun ett innspill til planen fra denne kretsen og dagens arealbruk foreslås i stor grad videreført. Et unntak er at spredtbygdområde nord på Sørarnøy (SH80), ved brua, foreslås tatt ut og endret til LNFR-område av hensyn til landbruksinteresser/beite.

I spredtbygdområdene er det foreslått tillatt med 11 nye boliger, 6 nye hytter og 8 nye næringsbygg. I tillegg er det flere enheter som kan bygges innenfor avsatte byggeområder uten krav om regulering, blant annet 12 boliger innenfor område B111 – Sørarnøy sentrum-Kråklihaugen.

Fleinvær krets (inkludert Fleina og Fugløya)

Dagens arealbruk foreslås i stor grad videreført. Områder for flytebrygger foreslås justert og det er foreslått lagt inn noen nye områder for flytebrygger for å tilpasse kartet til dagens situasjon. Tidligere skole og område for kommunalteknisk anlegg på Mevær foreslås omregulert til næringsformål i tråd med dagens bruk (Mevær Camp). Det samme gjelder naustområde i Sørvær som i dag benyttes som bolig/næring.

I kretsen er det foreslått tillatt med 6 nye boliger, 21 hytter og 3 næringsbygg. Dette er en nedjustering på 10 enheter fra gjeldende plan, blant annet fordi det i gitt flere byggetillatelse i planperioden for gjeldende plan, og det er begrenset med areal til ny bebyggelse i øyværet.

For sjøarealene vises det til vurdering nedenfor.

Vurdering

Forvaltningen av arealene i kommunen er vurdert opp mot fokusområder og mål i kommuneplanens samfunnsdel, og det er lagt opp til at arealbruk skal være i tråd med nasjonale forventninger på tema som jordvern, naturmangfold og klima. Dette er blant de tema som vurderes i konsekvensutredningen for nye byggeområder.

Områder for spredt bolig- fritids- og ervervsbebyggelse foreslås justert slik at områdene begrenser seg til eksisterende bosetninger og områder det er ønskelig med videre utvikling av boliger eller næringsbebyggelse. Det foreslås også lagt inn noen nye områder for spredt bolig- og ervervsbebyggelse. Totalt sett er det foreslått mulighet for å bygge 185 nye boliger innenfor kommunes spredtbygdsområder – fordelt på de ulike kretsene. I tillegg kommer byggeområder med og uten krav om reguleringsplan.

Attraktive arealer for ny næringsetablering har hatt fokus i denne revisjonen, og det er derfor foreslått en del nye næringsområder, blant annet etter innspill fra Sjøfossen næringsutvikling. I tillegg foreslås båndlegging av Saura videreført (i noe mindre omfang enn da dagens arealplan ble vedtatt) – området foreslås avsatt til industriformål, med krav om regulering. I kommunens spredtbygdområder er det foreslått tillatt med totalt 77 nye næringsbygg fordelt på de ulike kretsene.

Hytter har ikke vært tema i denne revisjonen, det er derfor ikke lagt inn nye byggeområder for hytter. Gjeldende plan foreslås i stor grad videreført når det gjelder hytter, med unntak av de fire områdene som er foreslått tatt ut av planen. I spredtbygdområdene er det foreslått tillatt med 179 nye hytter og i byggeområder for hytter der det ikke er krav om reguleringsplan, er det foreslått åpnet for 44 nye hytter. Dette vurderes å være tilstrekkelig i denne planperioden.

Sjøarealene

Det har vært en egen prosess knyttet til vurdering av arealbruk i sjø. Det er foretatt ny kartlegging av fiskeriaktivitet i kommunen i regi av Fiskeridirektoratet (desember 2022) og det har vært to dialogmøter mellom aktører fra oppdrettsnæringen og fiskerinæringen; det siste for å ta en felles gjennomgang av innspill til planen sett i lys av ny kartlegging.

Det er lagt vekt på å ivareta fiskeaktivitet, inkludert rekefelt, i vurderingen av utvidelse/nye områder for akvakultur. Hensynet til avstandskrav, gytefelt, oppvekst- og beiteområder er også søkt ivaretatt i vurderingen av hvilken type oppdrett som bør tillates innenfor allerede planavklarte akvakulturområder. Her er blant annet innspill fra Mattilsynet vektlagt. Oppdrett av nye arter (blant annet alger) har et potensiale, og har behov for ulike typer lokaliteter for å teste ut hva som fungerer godt. Arealbruk i sjø foreslås derfor i stor grad videreført, men

med endringer i bestemmelsene om type oppdrett. Det er også foreslått endringer for å tilpasse dagens situasjon/etablert oppdrettsaktivitet med fortøyninger og for å hensynta fiskeaktivitet.

Tre områder for akvakultur er foreslått tatt ut av planen: A1 Fugløy, A2 Fleinvær og A16 Arnøysundet. I Fugløya og Fleinvær er det store verdier knyttet til naturmangfold, fiskeriinteresser og kulturlandskap/kulturmiljø (Fleinvær). I Arnøysundet er akvakultur i konflikt med fiskeriinteresser og nærhet til andre anlegg.

Endringer i forhold til gjeldende plan og nærmere begrunnelse for å ta ut A1 og A2 fra planen fremkommer i planbeskrivelsen, kapittel 5.4.1.

Arealregnskap og vurdering av behov

I brev fra Statsforvalteren av 11.01.22 og i innspill til kommuneplanens arealdel er det et krav om at arealregnskap skal ligge til grunn for vurdering av nye utbyggingsområder i kommunen. Arealprogrammet skal klargjøre hva som finnes av tilgjengelige utviklingsområder i planavklarte områder og er en forutsetning for å begrunne behov for at ev. nye arealer tas i bruk til utbyggingsformål.

Det vil si at det ikke skal planlegges for mer enn det er behov for. Det vises her til de store utfordringene vi står ovenfor både globalt og lokalt med klimakrise og naturkrise og til FNs bærekraftsmål. Lokalt har vi et ansvar for at vi ikke bygger ned verdifulle arealer som dyrka jord og natur og kulturlandskapsområder som medfører tap av naturmangfold.

Gildeskål kommune har et ansvar for å ivareta matjorda i et sikkerhets- og beredskapsperspektiv, samt å ivareta naturmangfoldet og områder som har funksjon som karbonlager (særlig myrområder). Strandsona har også et særskilt vern og bygging innenfor 100-metersbeltet skal kun gjøres etter en helhetlig vurdering av behov og alternativ plassering.

I Gildeskål kommune er det ikke stort press på arealer og det er et ønske fra politikere og befolkning om å legge til rette for boligbygging i alle bygder. Det er ønske om fleksibilitet. Hensynet til fleksibilitet og prinsippet om at vi ikke skal planlegge for mer enn det er behov for kan stå i motstrid til hverandre. I vurdering av innspill og i konsekvensutredningen er det søkt å finne en balanse mellom reelt behov og ønske om fleksibilitet. Av den grunn er ikke alle innspill tatt til følge, men en har foreslått å legge ny bebyggelse i nærheten av eksisterende bebyggelse og infrastruktur.

Erfaring fra gjeldende plan viser at det ikke er mange som søker om fradeling eller bygging innenfor LNFR-områdene der dette er tillatt. Etter vedtatt plan i 2016 er det gitt tillatelse til fradeling og/eller bygging av 30 nye boliger, hytter eller næringsbygg i disse områdene. Til sammen er det åpnet opp for 185 boliger, 179 hytter og 77 næringsbygg i spredtbygdområdene i kommunen, fordelt på de ulike kretsene. Det er ikke sannsynlig at det vil bygges så mange enheter; antallet er et uttrykk for at kommunen ønsker stor grad av fleksibilitet i forhold til hvor det kan bygges.

Det er gjort en grundig gjennomgang av LNFR-områder med tillatelse til spredt bebyggelse, og arealet foreslås betydelig redusert. Dette for blant annet å ivareta hensynet til dyrka mark og for å unngå bebyggelse i områder som ligger innenfor NVE sine aktsomhetskart for skred og ras. Dette innebærer at vi vil få en noe mer konsentrert bebyggelse også innenfor spredtbygdområdene. Dette vurderes å være i tråd med kommunens samfunnsplan og mål om at Gildeskål skal ha levedyktige tettsteder, som gir grunnlag for trivsel hos innbyggerne,

befolkningsvekst og næringsaktivitet og at det skal legges til rette for fortetting i bebygde områder.

Det vises til arealregnskapet i planbeskrivelsen, kapittel 8.1.

Samtidig er følgende hensyn søkt ivaretatt:

- Det foreslås ikke nye utbyggingsområder på dyrka jord eller i viktige beiteområder. LNFR-områder med spredt bebyggelse foreslås justert for å ivareta disse hensynene.
- Arealbruk anses i liten grad å komme i konflikt med viktige områder for reindrifta. Reinbeitedistriktet er kontaktet angående noen områder som berører flyttlei for rein. Det vurderes å avholde eget møte med reindrifta i høringsperioden.
- I spredtbygdområder er det foreslått opprettholdt et byggeforbud i 50-metersbeltet langs sjøen; 20 m i Fleinvær.
- Det er ikke foreslått avsatt nye byggeområder på areal som er kartlagt som verdifulle friluftsområder.
- Det foreslås bestemmelser for å sikre kantsone/vegetasjon langs vassdrag og retningslinjer for hvordan hensynet til vann og vassdrag skal ivaretas i plan- og byggesaker jf. regionale retningslinjer.
- Det er ikke foreslått nye utbyggingsområder på areal med særlig verdi for naturmangfold eller i naturområder med få inngrep.

Det vises for øvrig til vedlagt konsekvensutredning og samletabell for vurdering av virkninger av planen i planbeskrivelsen, kap. 8.2 og 8.3.

Konklusjon:

Kommunedirektøren mener planforslaget vil dekke Gildeskål kommunes behov for neste planperiode. Planforslaget anses som godt nok utredet og å være i samsvar med lover og regler for arealplanlegging. Kommunedirektøren anbefaler at plandokumentene legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.