

# Reguleringsplan for Lakshaugen Nord Oterstranda, 8140 Inndyr GILDESKÅL KOMMUNE



## Planbeskrivelse

Utarbeidet av:



v/ Helge J. Hansen

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

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

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

**Dato: 29. august 2014**

# Reguleringsplan for felt: Lakshaugen Nord, Oterstranda, 8140 Inndyr

## INNHold

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

## 1. BAKGRUNN

### 1.1. OPPDRAGSGIVER

Reguleringsplanen fremmes av Lakshaugen AS v/Johan Tostrup

### 1.2. KONSULENT

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

### 1.3. BAKGRUNN/FORMÅL

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

### 1.4. PLANOPPSTART

Lakshaugen AS v/Johan Tostrup igangsatte planprosessen 01.11.2012

## 2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

### 2.1. BELIGGENHET

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



*Oversikt som viser planområdets beliggenhet*

Planområdet dekker et areal på ca. 40da

## 2.2. NATURGRUNNLAG OG LANDSKAP

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

## 2.3. BEBYGGELSE

Det er et naust, tre fritidsboliger, en gapahuk, samt flytebrygge innen planområdet.

## 2.4. KULTURMINNER

Det er ikke påvist kulturminner innenfor området.

## 2.5. INFRASTRUKTUR

### Veier:

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

### Vann og avløp:

Vannforsyning fra egen kum

Avløp må etableres i privat regi

### Strøm:

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

Alle kostnader med ny strømforsyning må bæres av hyttebygger.

## 3. EIERFORHOLD

### 3.1. PLANOMRÅDE

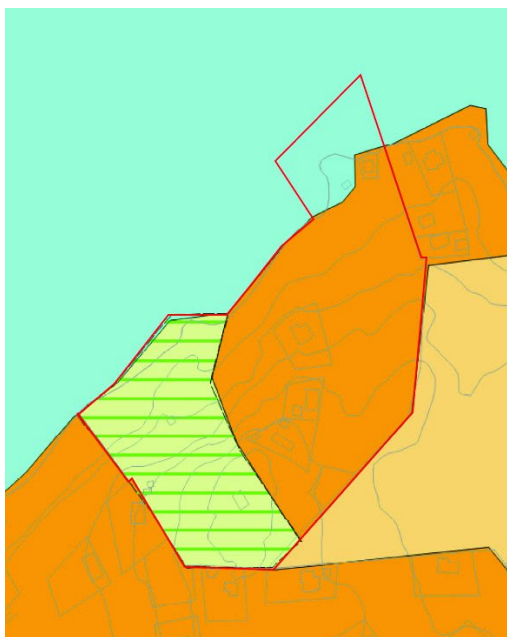
Arealet omfatter eiendommen 18/12 og i reguleringsområdet inngår også eiendommene 18/12/1, 18/12/2, 18/147 og 18/148, For øvrig grenser området mot andre hytteområder i sør og sørvest, i øst et hytteområde (lengst nord) og mot havet i nordøst og nord.

## 4. PLANSTATUS

### 4.1. LNF – SONE

I kommunedelplanen for Oterstranda I kommuneplanen for Gildeskål er dette området avsatt til fritidsbebyggelse og et LNF-område hvor naturvern er dominerende.

I tillegg er det i planen tatt med 6,3 da sjøareal.



*Utsnitt fra komundelplanen for Oterstranda*

## 5. PLANPROSESS

### 5.1. PLANTYPE

Reguleringsplanen fremmes som detaljregulering

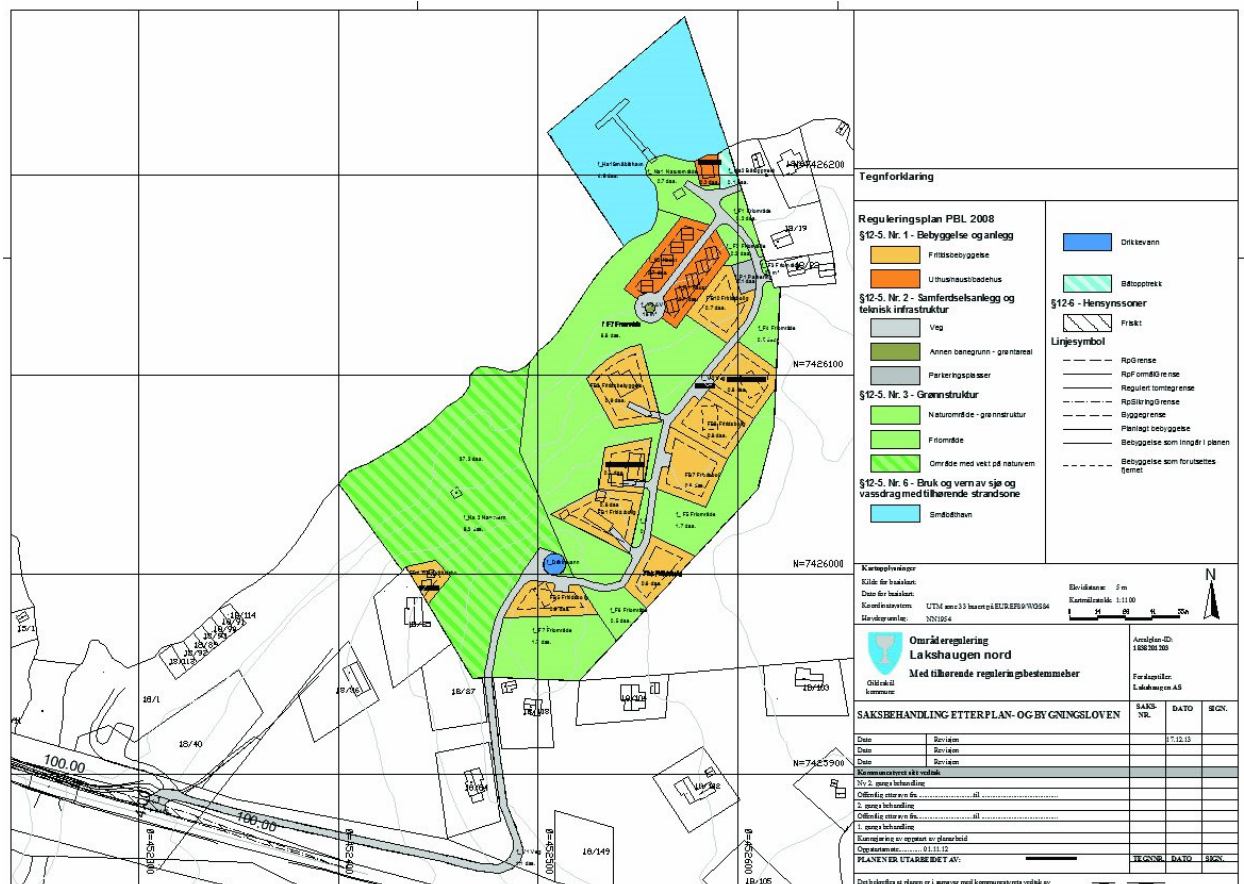
### 5.2. STØY

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

### 5.3. VURDERING AV BEBYGGBARHET

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

## 6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAG



Illustrasjon av planforslag alt 1. Nedkopiert.

### 6.1. AVGRENSING OG AREAL

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

Områder:	Areal
<b>Bebyggelse og anlegg:</b>	
Fritidsbebyggelse B1 – B10	7,4 daa
Naust N1 – N2	1,1 daa
Vannreservoar Val	0,1 daa
Sum denne kategori:	8,6 daa

<b>Samferdsel og teknisk infrastruktur</b>	
Veier V1 – V2, inkl. parkeringsplasser	3,5 daa
Veg V3	0,7 daa
Gangvei V4	0,1 daa
Sum denne kategori:	4,3 daa
<b>Grønnstruktur</b>	
Friområde F1 – F12	10,9 daa
LNF – område med vekt på naturvern Na2	8,2 daa
Naturområde Na1	0,8 daa
Sum denne kategori:	20,1 daa
<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>	
Småbåthavn Ha1	6,3 daa
Båtoppsett Ha 2	0,1 daa
Sum denne kategori	6,4 daa
<b>Totalt alle kategorier: 39,4 daa</b>	

## 6.2. PLANLAGT BEBYGGELSE M.M.

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

Planen har 10 bygge- og anleggsområder, B1 – B10 for fritidshus.

Områdene B1 – B4 er eksisterende fritidsbebyggelse, mens B5 – B10 er avsatt til ny fritidsbebyggelse.

Videre legges det opp til 2 bygge- og anleggsområder, N1 – N2 for naust. N1 er eksisterende naust.

Vannreservoar Va1 er en eksisterende betongsilo, som i dag benyttes og skal benyttes til vannforsyning.

### Arealformål (PBL § 12-5 nr. 2): Samferdselsanlegg og infrastruktur

Privat vei, V1(internt) gir adkomst inn i planområdet og mellom tomtene, samt til nabotomtene i øst og sørøst, gnr. 18 bnr 19, 22, 61 103 og 104

Privat vei, V2 gir adkomst til FV17

Offentlig vei , V3 omfatter FV17

Gangvei, V4: Omfatter natursti/gang som er en gammel vei .

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

Det legges opp til 11 friområder, F1 – F12. De skal være til bruk av allmennheten til rekreasjon og opphold. Områdene skal også kunne benyttes som aktivitets/ fritidsområder for barn og ungdom. Vegetasjonen beholdes mest mulig, men det kan etableres naturstier og plasseres ut benker etc.

Videre legges det opp til at området NV1, videreføres fra kommuneplanen som et LNF-område med vekt på naturvern. Det skal holdes fri fra inngrep i jorda p.g.a. sin historie som gammelt gruveområde.

Na 1 omfatter en område som støter til flytebrygge. Her er det etablert gapahuk som tenkes utvidet, og det åpnes for bygging av grillplass og passering av bord og benker. Det skal være en felles møteplass for hele planområdet.

Arealformål (PBL §12-5 nr. 5): Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Ha1 avsettes til småbåthavn. Området omfatter eksisterende sommerflytebrygge. Flytebrygga skal kunne gi plass inntil 20 båt plasser. Området omslutter også ankerfester til brygga. Utstrekningen av området skal ikke berøre det strandområdet som er forurenset fra tidligere gruvedrift.

Ha 2 avsettes til plass for ut- og oppsetting av båter

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

7.1. GENERELT

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

7.2. TRAFIKKFORHOLD

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

7.3. BARNES MEDVIRKNING

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

**8. KONSEKVENUTREDNING/KONSEKVENSER**

8.1. KONSEKVENUTREDNING

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

8.2. GENERELLE KONSEKVENSVURDERING

KONSEKVENSER IFHT OVERORDNEDE PLANER

Planforslaget helt i tråd med kommunedelplanen for Oterstranda.

KONSEKVENSER FOR NATUR OG MILJØ

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

KONSEKVENSER FOR JORD – OG SKOGBRUKSAREALER

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

SAMFUNNSMESSIGE KONSEKVENSER

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

ØKNOMISKE KONSEKVENSER

Ingen kjente.

JURIDISKE KONSEKVENSER

Ingen kjente.

KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE

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

KONSEKVENSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

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

## 9. KOMENTERT LISTE OVER INNKOMMNE UTTALELSER

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

1. **Sametinget:** Kjenner ikke til automatiske fredede samiske kulturminner i området. Men vil ikke gi endelige uttalelser før det foreligger mer detaljert kart og planmaterialer.
2. **Nordland Fylkeskommune**

### Planfaglig innspill

Tiltaket er i tråd med overordnet plan. Planleggingen skal legge til rette for fritidsboligutbygging med tilhørende anlegg. Det vises til vedlagt referat fra oppstartsmøtet med kommunen.

På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at:

- I gjeldende fylkesplan *kapitel 8. Arealpolitikk i Nordland* er det uttalt klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi vil be om at disse hensynstas i planarbeidet.

Kommentar: Det vil i størst mulig grad bli tatt hensyn til målsetningen for arealpolitikken i Fylkesplanen.

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

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

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

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

- Hensynet til barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn som bør være fokus i planleggingen. Det bes også om at man i planleggingen har fokus på sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse.

Kommentar: Dette anser jeg er tatt hensyn til i tilstrekkelig grad. For øvrig er det ikke krav om universell utforming i frittstående fritidsboliger.

- Eventuell ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1.

Kommentar: Dette er gjort gjennom bestemmelsene.

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

Kommentar: Dette er blitt gjort gjennom høringene.



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

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

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

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

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

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

### **Kulturminnefaglig innspill**

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

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

Kommentar: Innspillet er registrert.

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

Vi har følgende innspill til planvarslet: Vårt anliggende i denne saken vil være tilknytning til Fv. 17.

- Adkomsten til fylkesveien skal fremkomme på detaljplanen.

Kommentar: Adkomst til FV17 fremkommer av plankart

- For dimensjonering av kryss viser vi til våre håndbøker 017 og 263, dimensjonerende kjøretøy velges ut fra vegens funksjon, trafikkmengde og muligheter for omkjøring. Geometriske krav, både horisontalt og vertikalt må oppfylles.

Kommentar: Tas med i bestemmelsene.

- I plansammenheng er det viktig at trafikkarealene som vegbredder, byggegrenser, siktsoner med mer fremgår av planen og er målsatt, eller beskrevet i bestemmelsene.

Kommentar: Dette fremkommer i stor grad på plankartet.

- Siktretanter som inngår i reguleringsplanen skal reguleres som hensynssone. Til denne sonen må det utformes bestemmelse hvor det fremgår at det innenfor siktsonen ikke må finnes sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter.

Kommentar: Fremkommer i bestemmelser

- Av reguleringsbestemmelsene skal det fremkomme (i rekkefølgestemmelse) at: *«Det skal ikke gis tillatelse til byggestart i regulert område før adkomst er bygget i samsvar med vedtatt reguleringsplan og krav til utforming etter Statens vegvesens vegnormal.»*

Kommentar: Inn tatt i bestemmelsene

- Det bør avsettes/dimensjoneres tilstrekkelig vegareal inklusive snuplasser for kjøretøy som skal betjene området (brøyting, renovasjon, utrykningskjøretøy mv.), samt parkeringsplasser.

Kommentar: Dette er tatt hensyn til.

- Planområdet bør utvides slik at hele krysset, areal som omfattes av fri siktlinjer og –soner ligger er innenfor plankartet. Planavgrensningen mot fylkesvei skal gå i senterlinjen i fylkesveien.

Kommentar: Dette er gjort

#### **4. Nordlandsmuseet**

Nordlandsmuseet uttaler: Nordlandsmuseet finner det ønskelig at produksjonslinjen fra fyllkassen til sjøen bevares, gjerne som et spesialområde for kulturvern. Det bør omfatte 10 meter på hver side av produksjonslinjen, samt tuft av aggregatbygg/verksted og adkomsvei til flotasjonstuften. Vi antar at dette ikke medfører vesentlig ulemper for grunneierne, da radioaktiv stråling trolig gjør dette området uegnet for bygging etc.

For øvrig er det ønskelig å bevare vannkummen på toppen av Lakshaugen, garasjen, samt tuftene av bestyrerbolig, administrasjonsbygg og funksjonærboliger etc.

Kommentar: Produksjonslinjen mener jeg er i varetatt ved at området Na2 skal holdes fri for inngrep. Vannkummen blir bevart ved at den blir brukt som vannreservoar for hyttene i området. Når det gjelder garasjen i område i FB5, samt tuftene i FB8 og FB9, finner jeg det vanskelig å bevare dette fordi det vil redusere utbyggingsmulighetene i planområdet for mye.

Vi har vi ingen flere innspill så langt, og ser frem til å motta en mer detaljert reguleringsplan for videre behandling. Vi gjør oppmerksom på at det kan fremkomme andre merknader i den videre planprosessen.

Meløy Byggeservice v/Helge J. Hansen 29.08.14