

Arkivsaknr:	2015/1482
Arkivkode:	L12
Saksbehandler:	Anders Berget Owrenn

### Saksgang

Plan og eiendomsutvalget  
Kommunestyret

### Møtedato

30.05.2017  
27.06.2017

## **Reguleringsplan for Solvikhaugen boligfelt, planID: 1838-201506**

---

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Gildeskål kommune vedtar detaljregulering av Solvikhaugen reguleringsplan planid: 1838-201506 med hjemmel i Plan- og bygningsloven §12-12 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Endringene i revidert plan er som følger:

1. Det blir lagt en ny adkomstveg på sørsiden av planområdet. Denne vegen blir tilført felt, B5, B6, B7, B8, B9 og B10
2. Revidert plan gjør det mulig å etablere flere tomter en i gjeldende plan.

### Vedlegg

- 1 Høringsuttalelse\_SVV
- 2 ROS analyse
- 3 Bestemmelser\_Solvikhaugen\_Ny
- 4 SolvikhaugenII\_revidert\_plankart
- 5 Revidert Planbeskrivelse Solvikhaugen II

### **Bakgrunn for saken**

Gjeldende reguleringsplan for Solvikhaugen boligfelt ble vedtatt den 20.12.2012. Planområdet ligger langs med fylkesvei 838 (Inndyrveien) og er i gjeldende plan regulert til bolig, naust,

vei og friområde. Areal rundt planområdet har i kommuneplanen blant annet formål til vei, bolig, næring, fritidsbebyggelse og sjøformål.

Det viste seg ved igangsetting av utbyggingsplaner at veien som ble tegnet inn på planen ville medføre for store endringer i terrenget og for høye kostnader til å være lønnsomt for videre utbygging av feltet. Det ble mer aktuelt å revidere planen for så å legge veien via sørlige delen av planområdet. Revidering av planen gjør det også mulig å etablere flere boligtomter enn i eksisterende plan.

I dag eies ca. 80 % av området av kommunen og det legges opp til flere boligtomter (totalt areal ca.16 daa) med mulighet for utsikt på havet. Det er ca. 3 dekar mer boligareal og det stiles andre krav i bestemmelsene som gjør at det åpnes for ulike løsninger til utbygging av boliger. En ny adkomst er planlagt sør for Solvikhaugen. Til slutt foreslås det nye formål til renovasjon. Planen inneholder også formål til naust, lekeplass, friområde, gang- sykkelvei, trafokiosk og vann- og avløpsanlegg som i gjeldende reguleringsplan.

Planutvalget vedtok i september 2015 at reguleringsplan for Solvikhaugen skal revideres. Reguleringsplan Solvikhaugen II vil omfatte samme område som i gjeldende plan. Planarbeidet er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 12-3 tredje ledd jfr. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger. Oppstart av planrevidering ble meldt 14.10.2015 og det kom inn 5 innspill. Tromsø museum, Kystverket og Sametinget hadde ingen nevneverdige merknader. Uttalelse fra NVE og fylkeskommunen er vurdert og tatt med i planforslaget. Revidert plan ble sendt på høring den 26.8.2016. Etter denne høringen kom det en merknad fra Statens Vegvesen. Denne merknaden gjorde oss nødt til å tilføye enkelte elementer i planen. Dette gikk blant annet på å ta med en rekkefølgebestemmelse fra gjeldende plan inn i ny plan. (se pkt.7.3 a i planbestemmelsene). En annen merknad var å tilføye tverrprofil med vegbredder fra FV838 og planlagt gang- gang og sykkelsti (Se pkt. 7.4 i planbestemmelsene).

Det er også foretatt endringer utenom merknadene. Dette er for å gjøre planen mer fleksibel med tanke på utbyggingen. Nye rekkefølgebestemmelser er tatt med slik at man bygger ut i takt med interessenter.

I selve plankartet er det gjort små endringer.

**1.**  
Det er etablert en snuhammer i enden av felt B8 slik at man skal unngå å måtte snu på andres eiendom.

**2.**  
Snuhammer ved avløpsanlegg (Veg2) er plassert lenger opp med hensyn til eksisterende kum som hadde blitt liggende plassert på vegen dersom man skulle fulgt det forrige reguleringsplankartet.

**3.**  
I bestemmelsene er det tatt inn nye rekkefølgebestemmelser (se pkt 7.3) I tillegg er det tillatt bebygd areal (BYA) økt til 40%. Felt B6 og B7 er endret slik at det kan etableres fleremansboliger.

**4.**

Regulert adkomstveg fra felt B3 til B4 er fjernet. Adkomst for disse feltene samt eksisterende eiendom vil kunne benytte gang- og sykkelsti som veg iht. til gjeldende plan. Denne vegen har fått navn Veg 3 (se plankart). Grunnen til dette er fra en uttalelse fra vegvesenet som lyder:

*«Det er også tegnet inn en kjøreveg fra B4 og B5 mellom B4 og B5 og gang- og sykkelvegen i et område som i dag er regulert til annen veggrunn (grøft) for gang- og sykkelvegen. Det blir da tre parallelle veger, fv.838, gang- og sykkelveg og den omtalte nye vegen. Hensikten med den gjeldende planen er at B4 og B5 med den eksisterende boligen (B5-B7 i gammelplan) skal bruke gang- og sykkelvegen som atkomstveg når disse feltene bygges ut. Dette var en viktig forutsetning da det ble enighet om denne reguleringsplanen i 2012 og rekkefølgebestemmelsen må derfor opprettholdes.»*

Se vedlagt høringsuttalelse for å lese resten.

### **Vurdering:**

Inndyr har behov for boligtomter og gjeldende reguleringsplan for Solvikhaugen var ikke tilstrekkelig utnyttet i forhold til terrenget. I tillegg til det er bestemmelsene endret som gjør at kommunen kan være mer fleksibelt ved salg og utbygging. Bygging av vei vil være mer lønnsomt etter ny plassering.

Planforslaget legger opp til boligetablering. Det er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og øker fortettingsmulighetene på Inndyr.

### **Konklusjon:**

Plan- og eiendomsutvalget vedtar at reguleringsplanforslag for Solvikhaugen boligfelt planid: 1838-201506, legges ut til høring og offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.