

Gildeskål kommune  
Postboks 54  
8138 Inndyr

Saksb.: Egil Johansen  
e-post: [fmnoejo@fylkesmannen.no](mailto:fmnoejo@fylkesmannen.no)  
Tlf: 75 53 16 19  
Vår ref: 2013/3213  
Deres ref: 2015/502  
Vår dato: 15.09.2015  
Deres dato: 10.08.2015  
Arkivkode: 421.3

## Samordnet uttalelse med innsigelse - Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel 2015-2027 - Gildeskål kommune

Det vises til oversendelse fra Gildeskål kommune.

Nordland Fylke er med i Forsøk om samordning av innsigelser fra statlige myndigheter. I det arbeidet med arealdelen startet i 2013 er denne saken ikke direkte omfattet av forsøket. Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning av 29. juli 2015 er likevel tatt med i uttalelsen og vedlegges dette skriv til orientering.

Denne uttalelsen er delt inn i innsigelser, planfaglige mangler og planfaglige råd.

### **SAMFUNNSDEL**

Det er positivt at reindrifta i Gildeskål er omtalt i kommuneplanens samfunnsdel. Kystbeitene i Gildeskål er særlig viktig på grunn lite snø og is om vinteren. Men det er også viktige beiter på fjellet i Gildeskål hele året. Kommunen har fastslått i samfunnsdelen at nye tiltak skal vurderes opp mot reindriften «behov for minst mulig uro og inngrep i beiteområdene». Kommunen må følge dette opp i arealdelen, og veie behovet for nye tiltak og samfunnsnyttene av disse, opp mot eventuelle negative konsekvenser for reindrifta.

Kommunen har påpekt at det i gjeldende arealplan allerede er lagt til rette for et stort omfang av utbygging, og at det skal vurderes om noen av disse områdene skal tas ut. Områdenes avgrensning skal også vurderes ved ny arealplan. Dette er viktig og svært positivt. Store arealer er avsatt til fritidsboliger og spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Det er ikke etterspørsel som tilsier at det er behov for slike store arealer i planperioden, og det kan også virke som at flere arealer er mindre egnede til formålet. Det er derfor ønskelig at kommunen vurderer om slike arealer kan tas ut eller reduseres til en mer hensiktsmessig størrelse og beliggenhet. For store arealer avsatt til utbygging i arealplanen, skaper uforutsigbarhet i forhold til hvor utbygging faktisk kommer og liten styring av utviklingen. En lite planlagt og tilfeldig utvikling i utmarksområdene vil over tid kunne gi store negative konsekvenser for friluftsliv, reindrift, landskap og naturmangfold. Dersom man ønsker å satse på fritidsboliger, anbefaler Fylkesmannen at man finner de best egnede stedene for å samle slike fritidsboligområder. Forskning viser at fritidsboliger ikke nødvendigvis vil være en inntektskilde for kommuner jf. Telemarksforskning <https://www.telemarksforskning.no/publikasjoner/filer/2680.pdf>.

I samfunnsdelen har kommunen lagt inn et arealregnskap. Dette er et nyttig redskap for å planlegge arealene i kommunen. Et arealregnskap kan vise hva kommunen trenger å satse

---

mer på, og hvilke tiltak det ikke trengs flere arealer til. Arealregnskapet viser tydelig et stort overskudd av arealer avsatt til fritidsboliger i eksisterende plan, og at det også er et betydelig overskudd av ledige boligtomter. Dette bør få konsekvenser for ny arealplan.

## **AREALDELEN**

Det er gjort en god jobb med å rydde opp og lette lesbarheten i plankartet. Det er også positivt at flere områder med spredt utbygging er redusert i omfang - både pga egnethet og konflikt med andre interesser. Dette kunne med fordel vært gjort i enda større grad, da det er fremdeles meget store arealer som er lagt ut for utbygging. Flere av disse arealene burde også blitt redusert eller tatt ut av plankartet dersom områdene vurderes mindre egnede/uegnet til formålet.

## **Innsigelser**

Innsigelser er knyttet til arealbruksløsninger som etter vår oppfatning er i strid med overordnede nasjonale eller vesentlige regionale interesser og hensyn.

Innledningsvis vil vi påpeke at Gildeskål er en viktig kommune for reindriften og at all utbygging i utmark i reinbeiteområdet har konsekvenser for reindrift. Hvert enkelt tiltak for seg, kan ha moderate konsekvenser, men samlet vil alle forslagene om bygging i utmark medføre et betydelige arealbeslag, økt aktivitet i utmarka og unnvikelse av områder, samt redusere reindriftas trekk og flyttemuligheter. Dette må ansees som en del av innsigelsesgrunnlaget for de enkelte områder.

Kommunen har allerede avsatt store arealer for fremtidig utbygging i viktige reindriftsområder, og nå foreslås det ytterligere store beslag av reinbeiter. Planforslaget fører til at mer enn 2300 dekar utmarksområder fratras reindrifta (1600 av disse på Saura dersom det blir oljebase her). Kommunen burde ha vurdert samlet belastning for reindrifta i kommunen, og for reinbeitedistriktet som helhet. Særlig gjelder dette vinterbeiter som er minimumsfaktor for distriktet. Kystnære vinterbeiter er spesielt viktig siden det her som oftest er is- og snøfritt slik at beitene er lett tilgjengelig. Slike beiter er særdeles viktig de årene når vinterbeitene låses av is på fjellet andre steder i distriktet. Vinteren 2013-2014 var nettopp en slik vinter der beitene ble utilgjengelig i store deler av Nordland. Det er i slike vintre at kystbeitene blir kritisk for reinens mulighet til å finne mat. Senvinterland (benevnt som vintebaiter 1 i reindriftskartet) er intensivt brukte områder som normalt er mest sikre mot store snømengder og nedising på midt- og senvinteren.

Fylkesmannen mener Gildeskål kommune ikke i tilstrekkelig grad har vurdert samfunnsnyttene og behovet for mange tiltak (særlig behovet for ytterligere fritidsboliger) opp mot de negative konsekvensene for reindrifta. Utover tiltakets direkte arealbeslag av reinbeiter, er det viktig å være oppmerksom på at tiltak også får konsekvenser i form av unnvikelseseffekter. Forskning viser at unnvikelseseffekter, kan gi betydelige konsekvenser for reindrifta (Vistnes og Nellemann 2001). Med unnvikelseseffekter menes at reinflokkene reduserer bruken av områder nær inngrep og forstyrrelse, og slike effekter kan påvises mange kilometer ut fra inngrepet. Det er særlig simler med kalv som reduserer bruken av slike områder. Utbygging i reinbeiteområder kan videre medføre økt sannsynlighet for rein på innmark, noe som igjen vil heve konfliktnvå mellom reindrift og grunneiere.

---

Fylkesmannens innsigelser er fremmet av hensyn til nasjonale interesser knyttet til reindrift og hensynet til strandsonen/friluftsliv.

#### H122

LNF-området SBHE49 med spredt utbygging er stort sett en videreføring av SBE50 i gjeldende plan. Det er imidlertid ikke gjort rede for om kvoten er oppfylt eller ikke. Som et minimum legger det nye forslaget opp til utvidelse på fire nye fritidsbygg i området. H122 og H77 er nye byggeområder for fritidsboliger.

Strandsonen på vestsiden av Holmsundfjorden er tungt utnyttet til utbyggingsformål, og den totale belastningen begynner å nå en grense hva allmenne hensyn angår. De her aktuelle områdene vil etter vår vurdering gi stor negativ effekt for friluftsliv og verdiene i strandsonen.

Litt sør for H122 ligger et viktig friluftslivsområde. Holmsundøya og området rundt er et mye brukt turområde. Det vil etter vår vurdering ikke være ønskelig med ekspansjon av bebyggelsen sør for Kumra. Fylkesmannen fremmer av hensynet til friluftslivet og vern av strandsonen innsigelse til H122. Samtidig anmoder vi på det sterkeste at SBHE49 legges ut som et rent LNF-område, og at framtidig hyttebygging her søkes gjennomført innenfor eksisterende byggeområder lengre nord (Skjellvik hytteområde).

Fylkesmannen fremmer også innsigelse til hytteområde H122 av hensyn til reindrift. H122 innebærer tap av 75 dekar med vinterbeiter i et større sammenhengende senvinterland. Kommunens arealregnskap viser at det ikke er behov for flere fritidsboligtomter på Sandhornøy.

#### H77

Fylkesmannen fremmer innsigelse til hytteområde H77 av hensyn til reindrift. H77 innebærer tap av 88 dekar med vinterbeiter i et større sammenhengende senvinterland.

#### BH102

Fylkesmannen fremmer innsigelse til bolig og hytteområde BH102 av hensyn til reindrift. BH102 innebærer tap av 15 dekar med vinterbeiter i et større sammenhengende senvinterland.

#### SH05

Fylkesmannen fremmer innsigelse til SH05 av hensyn til reindrift. Det går flyttlei ved tiltaksområdet. Flyttleier har et særlig vern etter lov om reindrift § 22, og er **ikke** lov å stenge:

*«Reindriftsutøvere har adgang til fritt og uhindret å drive og forflytte rein i de deler av reinbeiteområdet hvor reinen lovlig kan ferdes og adgang til flytting med rein etter tradisjonelle flyttleier. Med til flyttlei regnes også faste inn- og avlastningsplasser for transport av reinen. Reindriften flyttleier må ikke stenges, men Kongen kan samtykke i omlegging av flyttlei og i åpning av nye flyttleier når berettigede interesser gir grunn til det. Eventuell skade som følge av omlegging av flyttlei eller åpning av ny flyttlei erstattes etter skjønn ved jordskifteretten, hvis enighet ikke oppnås. Kongen kan bestemme at også fastleggingen i detalj av den nye flyttleien skal overlates til skjønnet».*

Vi anbefaler primært at området legges inn som LNFR, sekundært at området beholdes som i eksisterende plan. Lokalisering av tiltak må avklares i forhold til reindriftens flyttlei før byggetillatelse, jfr. ortofotoutsnitt under.



### Planfaglige mangler

Med planfaglige mangler tenker vi på feil og mangler knyttet til lov og forskriftskrav – typisk tekniske krav og formelle krav f eks knyttet til manglende dokumentasjon/utredning. Dette er krav som normalt skulle vært oppfylt ved utarbeidelse av planen og som kan få betydning for planens gyldighet. Denne type mangler vil avhjelpes ved at påpekt mangel rettes opp i det videre planarbeidet.

#### GS2 Mevik og GS8- Skivika

Områdene er foreslått avsatt som friområder iht. pbl. § 11-7 nr. 3. Med grønnstruktur tenker en på et sammenhengende eller tilnærmet sammenhengende vegetasjonspreget område, som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller tettsted. Det vil også være relevant å bruke arealformålet på naturområder og turdrag i tette hytteområder. Den overordnede grønnstrukturen med turdrag, friområder og parker vil normalt være offentlig formål, og er neppe treffende arealbrukskategori for disse to områdene. Dersom en ønsker å synliggjøre friluftslivet spesielt, bør de aktuelle arealene angis med hensynssone for friluftsliv, grønnstruktur (i de tilfeller deler av grønnstrukturen går gjennom LNFR-område), landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø. I Meviks tilfelle minner Fylkesmannen om at evt. senere regulering til grønnstruktur vil tilsidesette jordloven. Ut fra jordbrukshensyn er mer riktig å la området videreføres som LNFR-område.

Fylkesmannen minner videre om § 15-1 som tilsier at dersom ubebygde eiendom eller større del av slik eiendom i kommuneplanens arealdel (dvs. den delen av eiendommen som rammes) blir angitt som areal til offentlige offentlig friområde, og eiendommen innen fire år ikke blir regulert eller angitt til annet formål i arealdelen, kan grunneieren eller festeren kreve erstatning etter skjønn eller innløsning, hvis båndleggingen medfører at eiendommen ikke lenger kan nyttes på regningssvarende måte. Erstatning eller innløsning på grunnlag av kommuneplanens arealdel bare kan kreves dersom eiendommen ikke innen fire år blir regulert eller utlagt til annet formål. Dette for at kommunen får en viss tid til rådighet for etterprøving av planforutsetningene før den eventuelt risikerer krav om innløsning.

---

Samtidig vil grunneierne være beskyttet mot at kommunen fritt kan legge betydelige rådighetsinnskrenkninger på eiendommen på ubestemt tid.

#### F39- Forretningsområde på Inndyr

I plankartet er det satt av et større område for forretning – F39 nord for Inndyr sentrum. Dette området er, etter det Fylkesmannen kan se, ikke konsekvensutredet .

Arealet er over 35 daa. Regional planbestemmelse om kjøpesenter tilsier at det ikke er tillatt å legge til rette for mer enn 3000 m<sup>2</sup> forretningsareal utenfor definerte bysentre i Nordland. Selv om det er krav om reguleringsplan for dette området, vil det være u hensiktsmessig å avsette et forretningsareal på 35 daa når det ikke kan tillates mer enn 3000 m<sup>2</sup> forretningsareal totalt. Nye arealer til andre formål bør også vektas opp mot bevaring av større, sammenhengende jordbruksareal. Det kan være hensiktsmessig å fastsette vekstgrenser for Inndyr opp mot omkringliggende jordbruksarealer.

#### Planbestemmelsen § 1.3

Det framgår det av § 1.2 at opplistede reguleringsplaner i vedlegg I skal gjelde foran alle kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen § 1.3 legger til rette for at BRA for fritidsboliger kan økes til 120 m<sup>2</sup> i bebyggelses- eller reguleringsplaner godkjent før 2002.

Fylkesmannen bemerker at dersom det er slik at alle reguleringsplaner i vedlegg I fortsatt skal gjelde og gå foran kommuneplanen, må disse kunne leses selvstendig og uavhengig av arealdelen. Dette kan de ikke slik § 1.3 er utformet. Dersom denne bestemmelsen skal være gyldig, må de delene av reguleringsplanene som er tilsidesatt endres/oppheves i samsvar denne bestemmelsen. Det vises i denne sammenheng til Ot.prp. 56 (1984-85) hvor det er det uttalt at dersom det blir vedtatt en arealdelplan som fastlegger annen arealbruk enn forutsatt i eldre reguleringsplan eller bebyggelsesplan, bør kommunen snarest mulig endre reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen, eventuelt oppheve den.

#### Planbestemmelsen 6.1 – områder hvor spredt utbygging ikke er tillatt

Hovedformål LNFR skal brukes for å angi områder som ikke skal bebygges, men som skal nyttes til landbruk/reindrift eller bevares av hensyn til alminnelige natur- og friluftslivsinteresser.

I områder som i kommuneplanens arealdel er angitt med hovedformålet LNFR, vil det kun være adgang til å iverksette de tiltak som omfattes av § 11-7 bokstav a) « areal for *nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag*».

Tiltak som nevnt i planbestemmelsen § 6.1 andre punkt og utover vil i hovedsak falle utenfor bestemmelsen. Skal det tillates utvidelser og oppføring av nye tiltak som ikke er tilknyttet landbruksdrift må bestemmelsene om spredt utbygging benyttes. Dette vil også gjelde enkelttiltak knyttet til friluftsliv som for eksempel vil kunne omfatte oppføring av

---

turistforeningshytter, bruer og andre tiltak (gapahuker, grillhytte mv.) Slike tiltak må imidlertid angis på lik linje med spredt fritidsbebyggelse.

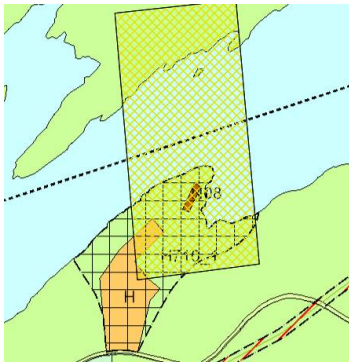
Alternativt kan bestemmelsene i pkt. 6.1 omarbeides som retningslinjer for dispensasjon i LNFR-områdene.

### Planbestemmelsen 6.2

Angivelsen av omfang og lokalisering av i LNF-områder hvor det åpnes for spredt bebyggelse må være såpass konkret og entydig at det ikke oppstår tvil om forholdet til landbruks-, natur og/eller friluftslivsinteresser er vurdert. For natur og- friluftslivsinteressenes synes ikke dette å være tilfelle, da disse ikke er spesielt nevnt.

### N08

Det er lagt inn i plankartet et område for 6 naust som ikke er utredet. Det er flyttlei i området, jfr. ortofotoutsnitt under, og flyttleier er i henhold til reindrifstlovens § 22 ikke lov til å stenge,. Det er også lagt inn båndlegging for fremtidig regulering i samme område. Dette er heller ikke beskrevet nærmere i konsekvensutredningen.



### **Planfaglige råd**

Planfaglige råd er informasjon om de interesser og hensyn som fagorganet skal ivareta/sikre i planleggingen og anbefalinger i forhold til løsninger, men hvor det vil være kommunen som er nærmest til å foreta de endelige valgene.

### **Generelt**

I planforslaget framkommer det gjennom planbeskrivelse og konsekvensvurdering at kommunen i stor grad har tatt hensyn til landbruk og jordressursene. Dette er synliggjort gjennom at foreslåtte utbyggingsområder som berører jordbruksareal oftest er forkastet eller endret størrelse på, slik at det ikke får negative konsekvenser for jordvernet. Det overordnede inntrykk er at kommunen har tatt hensyn til landbrukets produksjonsarealer. Det er også satt strenge planbestemmelser for spredt bygging i LNFR-områdene, med krav om at adkomstvei og at nye tomter ikke skal legges på dyrka eller dyrkbar mark. Dersom kommunen følger opp dette gjennom senere saksbehandling om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, vil hensynet til landbruket være godt hensyntatt. Der hvor det er

---

foreslått omdisponering av jordbruksarealer, foreligger det en tilfredsstillende beskrivelse av arealet og dagens driftsstatus.

Kommunen skriver i planbeskrivelsen, kap 2.5, at det ikke var tid til å lage et eget temakart for landbruk. Det er likevel blitt angitt fem steder som anses som viktigst for landbruket: Mevik/Grimstad, Nygårdsjøen-Ertenvåg, Kjelling, vestsida av Sandhornøy og Sør-Arnøy. Kommunen har gjennom beskrivelse av konsekvensene i konsekvensutredningen, forsøkt å ta hensyn til landbruket spesielt i disse områdene. Kommunen kunne ha hatt en klarere strategi for hvordan helhetlige jordbruksarealer i kommunen skal bevares, inkludert konsekvenser for utmarksarbeiteinteressene. Dette ville ha gitt kommunen et bedre grunnlag for vurdering av landbrukskonsekvensene i planen.

#### H51/A6d Lillesund

Fylkesmannen hadde innsigelse ut fra jordvern hensyn til byggeområdene på Sund, da planforslaget ble lagt fram i 2013 som reguleringsplan (Lillesund). Det har vært en mekling i ettertid mellom kommunen og Fylkesmannen om saken. Hytteområdet i øst, hovedsakelig H51, medfører en omdisponering av et sammenhengende jorde med 20 dekar fulldyrka jord. I mekling stilte Fylkesmannen krav om at det skulle foreligge en helhetsvurdering til grunn for hvilke områder som skal kunne omdisponeres, og at alternative plasseringer av tiltakene skulle vurderes. Videre ble det lagt til grunn at kommunen har mulighet til å gjøre overordnede vurderinger i forbindelse med utarbeidelsen av ny arealdel til kommuneplanen. Fylkesmannen anbefalte at kommunen i forbindelse med planarbeidet foretok en kartlegging og vurdering av viktige landbruksarealer i kommunen.

I konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel er dyrkajorda som tiltaket er tenkt plassert på, gitt stor landbruksverdi (3 stjerner), og stor negativ konsekvens (3 minus). Fra administrasjonens side er det synliggjort at området kan, og er blitt brukt til jordbruksproduksjon, og at kommunen generelt ikke bør legge til rette for utbygging på jordbruksarealer med mindre tiltakene har store, positive samfunnsmessige virkninger. Kommunen konkluderer selv med at tiltaket neppe har en slik samfunnsmessig positiv virkning. Både fra administrativt og politisk hold ønsker man likevel å ta inn tiltaket i planen.

Fylkesmannen forholder seg til meklingsresultatet for reguleringsplanen for Lillesund, og konstanterer at en helhetlig kartlegging og vurdering av viktige landbruksarealer ikke er utført, samt at alternativ plassering ikke er vurdert. Vi registrerer også at kommunen i dette området har mange ledige tomter til fritidsboliger, og at det i konsekvensutredningen fastslås at det ikke er behov for ytterligere areal til fritidsboliger her. Dette, sammen med at tiltaket faktisk bidrar til nedbygging av et større jordbruksareal, medfører at vi anbefaler kommunen å ta ut områdene øst på Sund fra planen, og å videreføre arealet med LNFR-formål. Vi tror at en mer helhetlig arealplan for Sund vil gi en plan som ivaretar de ulike interessene på en bedre måte.

Med bakgrunn i at kommunen på overordnet plannivå ønsker å tillate tiltaket, og fordi kommunen for øvrig har tatt hensyn til jordbruksarealer på en tilfredsstillende måte i planarbeidet, fremmer vi likevel ikke innsigelse til byggeområdene. Fylkesmannen vil likevel påpeke at det ligger muligheter for fortetting og utvikling av eksisterende byggeområder for fritidsboliger. Det er i tillegg satt av store arealer for framtidig fritidsboligbygging i gjeldende arealdel. Dette er forhold som taler mot nedbygging av områder av verdi for landbruket og områder med andre allmenne hensyn, herunder strandsonen.

---

#### B41a/S2a og B41b/A6b Amundshaugen, Inndyr

Begge disse arealene ligger inneklemt mellom allerede godkjente utbyggingsarealer til boligformål nord for Inndyr sentrum. Dette er et argument for å kunne åpne opp for fortetting innenfor tettstedet. Like fullt ligger arealene på jordbruksarealer, i hovedsak fulldyrka jord. Det er totalt ca 25 daa jordbruksareal som omdisponeres. Områdene er gitt 2 stjerner i verdi, og 2 minus i konsekvens. I vurderingen av områdene er det sagt at det er mangel på byggeklare tomter i Inndyr, og at den landbruksmessige bruken har vært minimal i lang tid.

I høringsforslag til kommuneplanens samfunnsdel framkommer det at kommunen generelt, og Inndyr spesielt, har store ledige boligreserver. Ved forrige plan (2007) var det 626 ledige boligtomter, hvorav 37 er brukt. Dette gir et boligoverskudd i kommunen på 589 pr oktober 2013. Av disse 589 er det sagt at 199 ligger på Inndyr. Dette taler mot å tillate en ytterligere omdisponering av jordbruksarealer.

Fylkesmannen savner en bedre begrunnelse for hvorfor det er nødvendig å avsette disse områdene i denne planperioden. Fylkesmannen anbefaler å begrense omdisponering av jordbruksareal til andre formål, inntil det er et reelt behov for arealene. Dersom kommunen mener at disse arealene er spesielt egnet til boligformål, kan kommunen alternativt vurdere å tilbakeføre andre avsatte, ikke-utbygde boligarealer til LNFR-formål.

Fylkesmannen registrerer at formålsgrensen for boligområdet er trukket helt ned til strandlinjen mot Nordvågen, samtidig som kommunen har fastsatt en forbudsgrense mot sjø på høydetraket på Amundshaugen. Fylkesmannen støtter den foreslåtte byggeforbudsgrensen. Vi stiller samtidig spørsmål om ikke formålsgrensen i større grad burde sammenfalle med byggegrensen mot sjø, for på denne måten å sikre strandsonearealet langs Nordvågen som natur- og friluftslivsformål.

#### SB68 Spredt bolig Jøtnesåsen

Området brukes i dag til storfebeite og grenser til fulldyrka jord i drift. Det er i konsekvensutredningen gitt landbruksverdi 3 og konsekvens 3 minus. Administrasjonen foreslår avsetning av areal til 3 boliger, selv om de mener det er nok ledige boligtomter i området. Ut fra arealregnskapet i kommunen er det anslått at det er 175 ledige boligtomter på Sandhornøy. Det er ikke avklart veiadkomst til feltet. Dette er en svakhet med forslaget, da adkomst vil måtte anlegges over LNFR-areal og dermed ikke være i tråd med overordnet arealplan. Fylkesmannen ber kommunen vurdere disse forhold og evt. la arealet forbli LNFR-areal uten tillatelse til spredt utbygging.

#### F72 Nygårdssjøen

Eiendommen har eksisterende bebyggelse. Den består imidlertid også av over 3 daa fulldyrka jord (mot nord) som synes å være i drift og som ligger i sammenheng med tilgrensende eiendom/jordbruksland. Vi ber kommunen vurdere å redusere arealformålet F72, slik at dyrkajorda fortsatt har LNFR-formål.

#### A9d og S3c Gang- og sykkelveier på Sandhornøy og Nygårdssjøen

Det er beskrevet at kommunen ønsker gang- og sykkelvei på visse strekninger på Sandhornøya og ved Nygårdssjøen. Samtidig er det ikke tatt stilling til hvilken side av veien en slik gang- og sykkelvei skal gå. Det blir derfor vanskelig å ta stilling til konsekvensene av forslaget, med tanke på miljøverdier, landbruk, trafiksikkerhet m.m. Fylkesmannen er generelt positivt til utbygging av gang- og sykkelveier i tettbygde strøk. Uten nærmere konsekvensutredning og beskrivelse mener vi likevel at tiltaket vil kunne være



---

konsekvensutredningspliktig på reguleringsplannivå, og vi forbeholder oss også retten til å fremme innsigelse til et reguleringsplanforslag dersom det ikke ivaretar evt vestentlige regionale eller nasjonale interesser på en tilfredsstillende måte

#### Fremtidig vei, Kjelling

Kommunen har avsatt to nye veitraseer gjennom Kjelling. Den ene utgjør en forkortelse av dagens vei for å unngå et trangt kryss, den andre er en ny tenkt fjordvei til Beiarn. Begge veiene står avmerket i eksisterende arealplan. Spesielt fjordveitraseen ligger urealistisk i terrenget/kartet. Vi er usikker på om disse traseene er konsekvensutredet tidligere. Begge veiene vil, slik de nå er avsatt, bidra til ulempe for jordbruket. Kommunen skriver selv at Kjelling er et av de viktige jordbruksområdene i kommunen, og en fremtidig trase bør derfor hensynta jordbruksarealene på en god måte.

Etter vår vurdering er det klart at den bør ikke legges slik den er inntegnet i kartet. Vi registrerer at det er satt krav om reguleringsplan for dette vegtiltaket, jfr. § 5.1. Fylkesmannen ber om at man ikke benytter seg av juridisk bindende linjesymbol, men heller avsetter potensielt traséområde som hensynssone for fremtidig regulering eller som ikke juridisk bindende «kartinformasjon».

#### SBE79- Nordarnøy

Etter det opplyste er det pr. i dag ledig seks hyttetomter, fem boligtomter, og to næringstomter i avsatte utbyggingsområder. I tillegg er det flere ledige tomter i tilgrensende reguleringsplan både for boliger og fritidsboliger. Fylkesmannen deler rådmannens vurdering om at dette dekker behovet i denne planperioden, og at det ikke bør avsettes ytterligere areal til fritidsbebyggelse her.

#### B25- Oldervik mot Jelstad

Det forelåtte boligområdet ligger i hovedsak innenfor det svært viktige friluftsområdet benevnt som «Inndyrmarka». I lys av den korte avstanden til kommunesenteret er dette området et av de aller mest brukte turområdene i kommunen, og området scorer spesielt høyt på bruksfrekvens og at området er inngrepsfritt.

En stor andel av boligenene vil bli liggende forholdsvis høyt i terrenget, og vil således påvirke landskapet. Dette gjelder spesielt i retningene sør og vest-nordvest. De visuelle virkningene inn i markaområdet antas å bli forholdsvis små. Dette ut fra den at terrenget stiger i bakkant av boligområdet (mot øst). Utbygging her vil kunne innvirke på bruken av friluftsområdet. Denne negative påvirkningen synes i stor grad å være begrenset til selve utbyggingsområdet, og da nærmere bestemt til utkikkspunktene og stiene/rutene gjennom området.

Etter vår vurdering synes konsekvensene for friluftslivet å være noe undervurdert. Ut fra bruken av området vil konsekvensen av utbyggingen raskt kunne bli middels, selv om boligområdet er lokalisert i utkanten av nærturområdet. Vi minner om nasjonal strategi for et aktivt friluftsliv som blant annet forutsetter bedre ivaretagelse og tilrettelegging av viktig areal for ferdsel og opphold i og nær byer og tettsteder. I tilfellet Oldervik må det foretas en avveining mellom friluftslivsinteressene og boligutbyggingen i byggesonene i by- og tettstedsområdene. Vi registrerer at kommunen selv uttrykker i planbeskrivelsen at for Inndyr vil det være naturlig å viderutvikle området fra kirka til Bårdalen, samt rundt Inndyrsvågen. Det synes som om flere tidligere avklarte byggeområder fortsatt er uutnyttet, og at disse, i tillegg til nye foreslåtte områder nærmere Inndyr, dekker etterspørselen og behovet for

---

boliger i tilknytning til Inndyr. Fylkesmannen kan heller ikke se av arealregnskapet at det er et prekært behov for avsetting av boligområder som nødvendiggjør ekspansjon sør for Bårdalen.

#### R23- Moan

Det forelåtte masseuttaket ligger i kort avstand fra Skauvollelva. Vassdraget er gjennom St.prp. nr. 118 (1991-92) om verneplan IV for vassdrag underlagt vern. Ved kgl. res. av 10.11.94 ble det gitt rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag med hjemmel i plan- og bygningsloven. Her slås det fast at offentlig forvaltning skal ta vare på verneverdiene i verna vassdrag, også med hensyn til andre tiltak/inngrep enn kraftutbygging. Masseuttak ved elva vil medføre landskapsforandring, og potensielle skader på fisk og bunndyr ved avrenning.

Det aktuelle uttaket vil rakst kunne komme i konflikt med nasjonale mål for forvaltning av vernede vassdrag bokstav a) og muligens b). Ettersom det allerede er tatt ut noe grus i området, og det faktum at det er meldt oppstart av reguleringsplan for angjeldende uttak, vil det være naturlig at en tar endelig stilling til arealutnyttelsen og konfliktnivået i forbindelse detaljplanen. Vi foreslår at området båndlegges iht. pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav d i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven.

#### SH41- Saura

Dette LNF-området med spredt hytteutbygging vurderes som planfaglig uheldig. SH41 ligger i et strandsoneområde på vestiden av Saurvika som er forholdsvis lite utbygd, og vil bidra til økt privatisering av strandsonen. Videre kan det stilles spørsmål om anvendelsen av en enkelt og liten eiendom i tilstrekkelig grad sikrer arealkategoriens intensjon om at arealet etter utbygging i det vesentligste skal fremstå som ubebygd (spredt). Videre vil mange slike små LNF-områder på sikt kunne framstå som uoversiktlig. Underformål b med tilhørende bestemmelser skal bare brukes for å hjemle og styre det som reelt sett er å anse som «spredt utbygging» i landbruks-, natur- og friluftsområder.

#### Hensynssone 710- Saura petroleumsvirksomhet

Vi registrerer at kommunen har lagt en hensynssone over LNF-området i påvente av regulering i henhold til pbl. kap. 12. Skålsvikleira/Ystleira naturreservat grenser mot hensynssonen i sørvest, og vurderingen i henhold til nml. § 49 vil være sentral i evt. framtidig reguleringsplan.

Det framgår av planbestemmelsene at det kun tillates petroleumsvirksomhet her, ikke annen utbygging. En full utbygging vil få store negative konsekvenser for landbruk/jordvern, men dette må ses i sammenheng med den samfunnsnytt en slik større utbygging vil ha for Gildeskål og Nordland.

Fylkesmannen tar derfor båndleggingen til etterretning, og vil vurdere et konkret planforslag dersom dette blir aktuelt

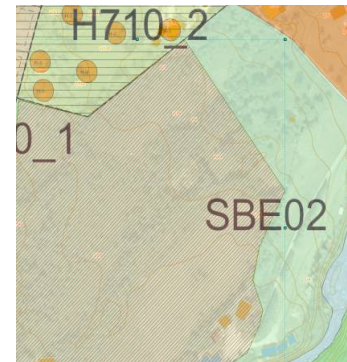
#### SE34- Framnes

Ved forrige revidering av kommuneplanens arealdel fant Fylkesmannen etter en helhetlig vurdering det akseptabelt at tre av de fire delområdene kunne bygges ut med inntil 15 fritidsboliger, hvor dette antallet inkluderte tre allerede fradelte parseller, jfr. brev hefra av 22.09.09 og 09.11.09. Fylkesmannen mener at det ut fra friluftslivshensyn ikke bør tillates

ytterligere utbygging på halvøya. Eventuell næringsvirksomhet forutsettes å skje med bakgrunn i eksisterende bygg, rammetillatelsene for riving av gamle bygg og oppføring av erstatningsbygg og evt. bygg i nær tilknytning til disse. Vi anmoder i lys av dette om at SE34 reduseres betraktelig.

#### SBE2 og BHE2- Mevik og Strand

Det er allerede relativt store arealer avsatt til bolig og fritidsboliger rundt vika, jfr. bl.a. reguleringsplanene for hhv. Mevik boligfelt, Sjømo bolig- og hytteområde, Mevikstranda hytteområde. Fylkesmannen stiller derfor spørsmål ved behovet for å legge ytterligere til rette for slik utbygging all den tid de sistnevnte områdene ikke er fullt utnyttet.



Når dette er sagt, er Fylkesmannen her tilfreds med kommunens fastsettelse av forbudsgrense mot vassdrag innenfor SBE2 og forbudsgrense mot sjø innenfor BHE2. Vi anbefaler at SBE2 reduseres slik at den funksjonelle strandsonen, som ut fra ortofoto synes å strekke seg et stykke innover land, holdes fri for bebyggelse, jfr. figur til høyre ovenfor (rød skravur angir anbefalt avgrensning av SBE2 mot sjø). Dette vil i større grad kunne innby på opphold og aktivitet i bakkant av naustrekkene.

#### KB21- Sørfinnset

Det legges her opp til kombinasjonsutbygging av sjøhus/forretning/tjeneste. Etter Fylkesmannens vurdering synes næringsaspektet å være meget svakt, og en vil stå i fare for at ytterste del av Kobbneset i realiteten blir utbygd med private fritidsboliger. Etter vår vurdering bør dette neset, når man ser det i sammenheng med planlagt tilgrensende havne- og naustområde, vært forbeholdt allmennheten. Slike nes er viktige landskapselement og er av stor betydning for utøvelsen det lokale friluftslivet. Kommunen kan eventuelt se på andre lokaliteter på eiendommen 20/3.

#### H84- Finnvika

Utvidelse av H84 innebærer tap av 27 dekar med vinterbeiter i et større sammenhengende senvinterland. Utvidelse av fritidsboligområde H84 byr også på landskapsmessige utfordringer, utfordringer med tanke på allemennhetens ferdsel i Mårnesskagen friluftslivsområde, kalkkrevende flora og potensielt gravhauger/fornminner i området. Eksisterende avsatte byggearealer til fritidsbebyggelse her vurderes etter vårt syn som tilstrekkelige.

Kommunens arealregnskap viser at det ikke er behov for flere fritidsboligtomter på Sandhornøy. Det ser ut til å være mer enn 20 ledige tomter i vedtatte reguleringsplaner (Limskjærneset hytteområde, Breivikosen- Ytterosen og FinnvikHaugen) like ved. I tillegg er allerede B84 avsatt som et meget stort areal for fritidsboliger (80 dekar).

#### SBE79

Området avsatt til spredt bolig og erverv øst på Nordarnøya frarådes. Tiltaket omfatter 41 dekar. Vi støtter rådmannens vurdering om at det ikke er behov for flere arealer for boliger. Arealregnskapet til kommunen viser at det er 124 dekar med ledig areal avsatt til boligformål på Arnøyene. Tiltaket vil få negative konsekvenser for reindrifta ved at vinterbeiter som er en minimumsfaktor omdisponeres.

### H63

Arealet berører større sammenhengende reinbeiteområder – vinter og sommerbeiter. Det frarådes å tillate bygging av enkelt-hytte i forholdsvis uberørte reinbeiteområder. Foruten riksveien, er det ingen bebyggelse i området.

### R78

Det går flyttlei ved tiltaksområdet, jfr. utsnitt under. Masseuttaket må ikke medføre stengning av flyttlei. Anleggsperiode må tilpasses slik at det ikke medfører negative konsekvenser for reindriften.



### Henssynssone 8.1 Drikkevannsforsyning

Retningslinjene legger ikke begrensninger på normal og tradisjonell bruk av områder rundt drikkevann til beiting. Vi forutsetter også at det ikke legges føringer som forhindrer bruk av reindriften flyttleier. Vi gjør oppmerksom på at reindriften har flyttlei på begge sider av Storvikvatnet.

### Om planbestemmelsene

- Kap 5.3 og 6.1, 4. kulepunkt: Det framstår som uklart hva som menes med «Bestemmelsesområdene 1-4» i kap 5.3, og det er også uklart hva slags betydning dette får for bebyggelse i LNFR-områder, jfr. kap 6.1, 4. kulepunkt.
- Kap 6.2, 4. kulepunkt: Dette er en viktig bestemmelse, men det kan med fordel tilføyes: «Adkomst til spredt bebyggelse skal ikke foregå over dyrka eller dyrkbar mark. Avklaring av adkomst bør framgå av søknaden.»
- Henssynssone 8.1 Drikkevannsforsyning. Retningslinjene legger ikke begrensninger på normal og tradisjonell bruk av områder rundt drikkevann til beiting. Vi forutsetter også at det ikke legges føringer som forhindrer bruk av reindriften flyttleier. Vi gjør oppmerksom på at reindriften har flyttlei på begge sider av Storvikvatnet.
- Ut fra forvaltningslovens § 2 vil reinbeitedistriktet være å betrakte som part (beiteberettigede). Også tiltak i LNFR-1 og -2 skal derfor sendes på høring til reinbeitedistrikt. Dette bør presiseres i planbestemmelsene kapittel 6. 1 og 6.2. Det er også ønskelig at Fylkesmannen som reindriften forvalter kan bidra til at nærmere plassering av tiltak ikke kommer i konflikt med reindriften interessene. Vi anmoder om at slik høring av tiltak i LNFR-1 og -2 innarbeides i kommunens saksbehandlingsrutiner

---

## Vurdering av eksisterende utbyggingssområder

- Områdenavn i plankart: H55 (Hamdalen mot Stihau i eksisterende plan) H56, og H58. H55 er et avsatt område på vel 1290 dekar, satt av til fremtidig regulering av 10 fritidsboliger. Dette er et viktig reinbeiteområde på fjellet, og samtidig kystnært. Her er det både kalvingsland, senvinterbeiter og flytt- og trekkleier. Dette gjelder også for H56 og H58 – her er det allerede bygd ut med en del hytter. Med bakgrunn i viktige nasjonale interesser i forhold til reindrift, ber vi Gildeskål kommune ta ut H55 av planen, og redusere H56 og H58 til allerede bebygde områder.
- Områdenavn i plankart: SH06 (Finnes-Storvik i eksisterende plan). Her er det avsatt område til spredt fritidsbebyggelse inntil 10 hytter. Det kan se ut til at det er bygd 4 hytter her. Det er flyttlei gjennom området. Flyttleier er ikke lov å stenge jf. reindriftingslovens § 22. Vi ber kommunen redusere antall mulige hytter for området til 4.
- Områdenavn i plankart: H83- Mårnes. Dette er et tidligere areal til kommuneplanen, senest i plan av 21.06.07, avsatt som byggeområde for fritidsboliger. Fylkesmannen vurderte den gang å fremme innisgelse til området pga. friluftslivinteresser, områdets verdi som havørnhabitat og de botaniske verdiene tilknyttet naturbeitemarka her, jfr. brev av 31.08.06. Vi valgte i brev datert 30.04.07 imidlertid å kun påpeke disse interessene, samtidig som det ble forutsatt botaniske undersøkelser i området før en eventuell regulering av området. Mårnesskagen er som helhet særdeles viktig både for natur-, friluftslivs- og reindriftingsinteresser, noe som taler for at dette området bør avsettes som LNF(R). Etter det Fylkesmannen kan se er ikke dette området regulert eller igangsatt utbygd, og vi ber om at dette arealet tas ut og avsettes som LNF(R)-område. Hensynet til større sammenhengende senvinterland taler også for at dette området bør tas ut av planen av.
- H (H17 i eksisterende plan). Avsatt område til hyttebygging er midt i flyttlei over til Femris. Flyttleier er ikke tillatt å stenge, jf. reindriftingslovens § 22. Vi ber om at arealet avgrenses til å gjelde kun allerede bebyggt areal (1 tomt).

### **Direktoratet for mineralforvaltning – brev av 29.07.15**

I kommuneplanens samfunnsdel er det satt som ett av flere mål at naturressursene i Gildeskål skal utnyttes bedre. For mineralressurser er strategien å kartlegge mineralforekomstene i kommunen. Det er videre vurdert at dersom kommunen skal være selvforsynt med byggeråstoff, må det settes av flere områder til råstoffutvinning. I arealdelens planbeskrivelse kapittel 2.7 om vurdering av planens samlede arealbruksendringer, fremgår det at 5 områder for råstoffutvinning er med i planforslaget. Av disse er 3 av områdene nye områder, hvorav to på Skaugvoll, og 1 på Sandhornøy.

Alle kommuner har behov for byggeråstoff som grus og pukk til ulike anleggstekniske formål. DMF mener at dette er råstoff som kommunene så langt som praktisk mulig bør ha egen tilgang på. De støtter derfor kommunens ønske om å sikre selvforsyning av byggeråstoffer. I kommuneplanarbeidet er det et viktig grep å skaffe seg en oversikt over hvor langt fram i tid eksisterende massetak og råstoffområder dekker behovet for byggeråstoff i kommunen, og hvor mange nye råstoffområder det bør åpnes for i den kommende kommuneplanperioden. I et klima- og energiperspektiv bør avstandene for transport mellom uttak og planlagt utbyggingssprosjekt være så kort som mulig.

---

Ut fra det DMF kan se av omtalen av mineralressurser i kommuneplanens samfunns- og arealdel, har kommunen fokusert på byggeråstoffer. Mineralressurser omfatter imidlertid mer enn byggeråstoff. I følge kart fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) er det per i dag registrert en rekke mineralressurser av typen metaller, industrimineraler og naturstein i kommunen.

Av disse kan nevnes den nasjonalt viktige kvartsittforekomsten ved Mårnes (som er regulert), og den viktige dolomittforekomsten ved Ertenvågdalen (avsatt til råstoffutvinning i kommuneplanens arealdel). Det er også registret flere lokaliteter av kalk som tilhører et mektig karbonat-drag som strekker seg fra Hjellstadorrådet og nordover til Inndyr og videre forbi Sund og over til Sandhornøy. Disse lokalitetene kan ifølge NGU være av økonomisk interesse.

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging vedtatt ved kongelig resolusjon 12. juni 2015, heter det at Norge har store mineralressurser som det moderne samfunnet har behov for og utvinning kan gi grunnlag for verdiskaping. Den regionale og kommunale arealplanleggingen er viktig for å sikre tilgjengelighet til gode mineralforekomster i fremtiden, og for å ivareta andre miljø- og samfunnshensyn. Regjeringens forventninger til regional og kommunal planlegging går bl.a. ut på at kommunene bør sikre tilgjengelighet til gode mineralforekomster for mulig utvinning, avveid mot miljøhensyn og andre samfunnsinteresser. Behovet for og tilgangen på byggeråstoffer ses i en regional sammenheng. Som de nasjonale forventningene legger vekt på, omfatter forvaltning av mineralressurser ikke bare å avsette nye områder for råstoffutvinning. Det innebærer også å sikre tilgjengelighet til gode mineralforekomster for fremtiden og kommende generasjoner. I dette ligger det at kommunen så langt det er mulig, bør unngå å båndlegge registrerte mineralressurser gjennom arealbruk som tilrettelegger for nedbygging av forekomster, eller legger andre begrensninger for framtidig utnytting av ressursene.

I forbindelse med konsekvensvurderingen har kommunen lagt NGU sin grus- og pukkdatabase til grunn. Vi kan ikke se at databasen med oversikt over andre typer mineralressurser som metaller, industrimineraler og naturstein er inkludert i konsekvensvurderingen. Vi anser dette som en mangel i beslutningsgrunnlaget og ikke i tråd med kommunens eget mål om bedre utnyttelse av naturressurser. DMF ber derfor kommunen om å gjennomføre en ny vurdering av konsekvenser av de foreslåtte utbyggingsområdene som kan berøre mineralressurser, og at disse vurderingene inngår i beslutningsgrunnlaget for videre behandling av kommuneplanen. Vi ber om å få oversendt en ny vurdering før videre behandling og vedtak gjennomføres.

Informasjon om forekomster av viktige mineralressurser finnes på NGU sine nettsider, herunder en oversikt i kartdatabasene mineralressurser og grus og pukk (<http://geo.ngu.no/kart/mineralressurser/>).

---

Med hilsen

Hill Marta Solberg

Egil Johansen  
seniorrådgiver

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.*

Kopi til:

Direktoratet for mineralforvaltning  
Nordland fylkeskommune

Postmottak Fylkeshuset 8048 Bodø