

Boligtomter Inndyr – notat til planforum 20.04.22

Det er mangel på attraktive boligtomter på Inndyr, samtidig som det er etterspørsel etter boliger/tomter fra barnefamilier som ønsker å etablere seg på Inndyr.

Gildeskål kommune har nedgang i befolkningen samtidig som andelen eldre øker. Det er derfor essensielt for kommunen å kunne tilby attraktive boliger/tomter for de som ønsker å etablere seg i kommunen. Det må vurderes om det kan gjøres tiltak på kort sikt, og vi ser derfor på om det er mulig å utvide antall boliger i eksisterende reguleringsplaner gjennom dispensasjon fra plan, eventuelt at gjennomføres en reguleringsendring.

Skeineshaugen

Skeineshaugen er et flott boligområde med god utsikt og solforhold. Det ligger sentralt på Inndyr men likevel skjermet for gjennomgangstrafikk. Flott turområde og tilgang til sjøen. Rolig og barnevennlig område.

Det er viktig at områdets kvaliteter ikke forringes for de som bor på Skeineshaugen. Forutsigbarhet er viktig, og hensynet til de som har kjøpt boliger i tråd med gjeldende plan må veies opp mot kommunens ønske om å kunne tilby attraktive boligtomter.

Vi ser at det kan være mulig å utvide boligområde på Skeineshaugen med noen boligtomter – samtidig som hensynet til utsikt, solforhold og tilgang til friluftsområdet ivaretas. Det kan bl.a. settes begrensning på byggehøyde. Dette forutsetter omregulering av friluftsområde til boligformål (evt. dispensasjon fra plan?).

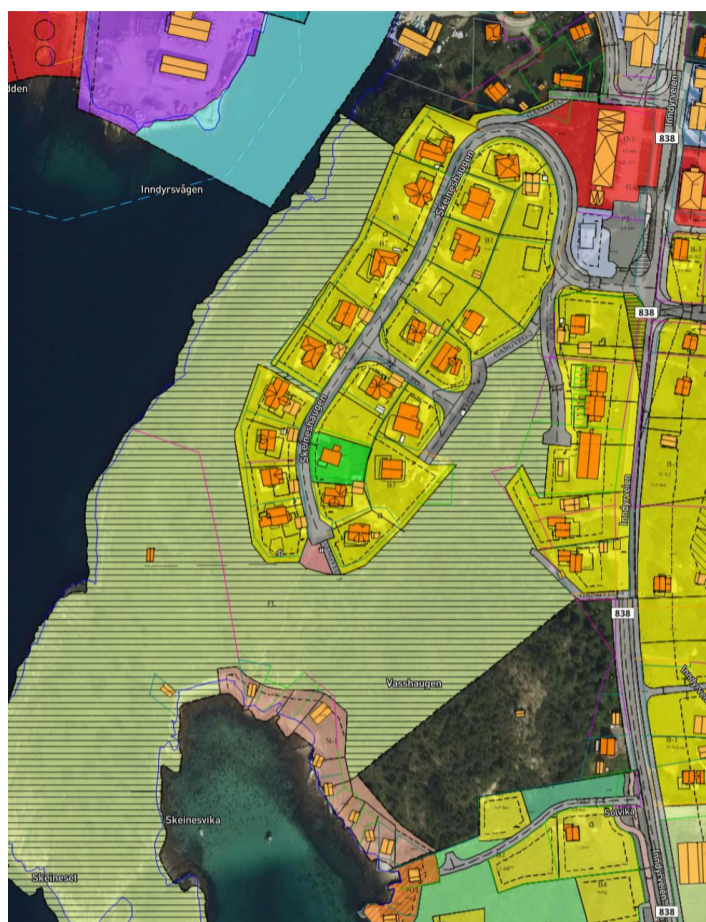


Skeineshaugen boligområde sett fra sør

Området sør-øst for eksisterende boligfelt er mest aktuelt for en utvidelse, se kart og bilder nedenfor. Adkomst til området kan skje ved at eksisterende adkomstvei forlenges.



Det kan også være muligheter for noen tomter i tilstøtende område i Vasshaugen. Også disse ville blitt attraktive. Her må vegløsning vurderes nærmere.



Reguleringsplan for området

Område må skjermes/bevares som friluftsområde i sør-vest:



Mulighet på sikt:

Det kan vurderes å regulere en rekke boliger langs vestsiden av eksisterende boligområde. Disse blir liggende lavere i terrenget og det kan gis høydebegrensninger slik at de ikke tar utsikt og sol fra eksisterende boliger. En slik regulering vil være mer krevende med hensyn til adkomst/infrastruktur. Bygging mot vest må veies opp mot verdien av friluftsområdet og forbudet mot bygging i strandsonen.



Øya

Regulert boligområde som ligger sentralt på Inndyr, med tilgang til flott naturområde; Øya-Langholmen landskapsvernområde. Forekomsten av orkideer har tidligere satt begrensninger på boligområdets utstrekning/antall boliger, og arealet som kan være aktuelt for noen flere boliger er regulert til friluftformål. Trafo og høyspentledning legger også begrensninger på arealbruken.

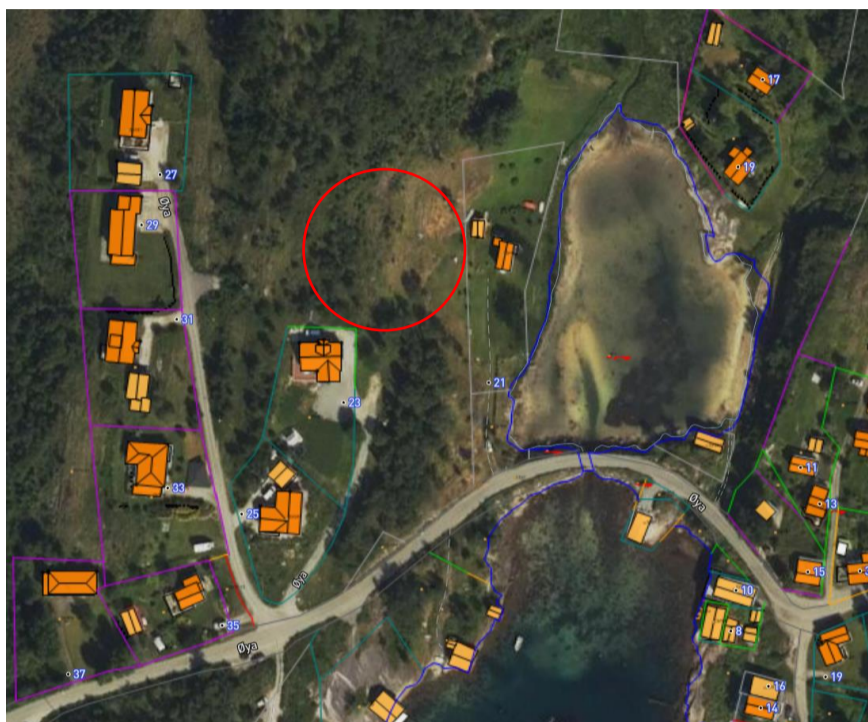
Kommunen mener at det bør kunne tillates noen flere boliger i området, og at en kan vurdere muligheten av å gi dispensasjon fra reguleringsplan. Eventuelt at det foretas en reguleringsendring. Ifølge Nordatlas er det ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse i akkurat dette området, men det bør gjøres en kartlegging før evt. omdisponering av friluftsområde til boligformål. Nye boliger legges nord for trafo og minimum 6 meter fra kraftlinje.

Adkomst til område kan skje via eksisterende vei.



Utdrag fra reguleringsplan for området

Området øst for Øyaveien kan også vurderes for noen boligtomter.



Eiendom 25/10 – privat område

Området er regulert til boligformål og grunneier kan være interessert i å selge tomter.

Terrenget er bratt, og vil kreve ny adkomstvei fra nordsiden. Det kan bli attraktive tomter med god utsikt, men kostnadene til opparbeidelse av tomter og infrastruktur vil sannsynligvis være store.

Er det realistisk at kommunen tar disse kostandene?

