

MELDING OM VEDTAK

Arkivsak: 06/1543

REGULERINGSPLAN FOR OKSHOLMEN HYTTEOMRÅDE - NORDSKOT

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg		Arkiv: NAVN oksholmen
Saknr.:	Utvalg	Møtedato
10/10	Steigen kommunestyre	28.04.2010
16/10	Plan- og ressursutvalget i Steigen	23.03.2010

Forslag til vedtak:

Steigen kommune godkjenner privat reguleringsplan med bestemmelser for Oksholmen hyttefelt på G/B 28/3 på Nordskot i Steigen slik den nå legges fram. Planens omfang er 11 hyttetomter. Jfr. plan- og bygningsloven (versjon 1985) § 28-2.

Behandling/vedtak i Steigen kommunestyre den 28.04.2010 sak 10/10

Behandling:

Kjell T. Arntsen ble erklært inhabil, jfr. forvaltingslovens § 6, 1.ledd b og fratrådte under behandling av denne saken.

Vedtak:

Enstemmig som innstillingen.

Behandling/vedtak i Plan- og ressursutvalget i Steigen den 23.03.2010 sak 16/10

Behandling:

Kjell T. Arntsen ble erklært inhabil, jfr. forvaltingslovens § 6, 1.ledd b og fratrådte under behandling av denne saken.

Vedtak:

Enstemmig som innstillingen

Saksutredning:

Tor Nordskot har fått utarbeidet privat reguleringsforslag for nytt hyttefelt for Oksholmen på Nordskot på G/B nr 28/3. Planforslaget er utarbeidet av Dag Arntsen og er i tråd med kommuneplanens arealdel område H33. Kunngjøring om igangsatt planlegging ble foretatt høsten 2006. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 23.06 – 15.08.09 med følgende merknader til planforslaget:

”En god trasé for stien til Resshola (grotte) øst for hyttefeltet må avmerkes på plankartet. Det må inn i bestemmelsene at anlegg for vannforsyning og avløpsanlegg skal være ferdig planlagt for alle hyttene før utslippstillatelse kan gis.”

Siden planen ble lagt ut til offentlig ettersyn før 1.7.09 skal planen behandles etter gammel Plan- og bygningslov (fra 1985) og ikke den nye som trådte i kraft denne dato.

Det kom inn følgende innspill i høringsrunden:

- Fylkesmannen i Nordland, 21.08.09
- Nordland fylkeskommune, 20.08.09
- Sametinget, kulturminneseksjonen 30.09.09
- Reindriftsforvaltningen i Nordland, 07.08.09
- Statens vegvesen, 21.07.09
- Kystverket, 17.08.09
- Atle Nystad, 10.08.09
- Bodil og Gunnar Sund, 23.07.09

Under følger en oppsummering av innspillene etterfulgt av forslagstillers sine vurderinger av innspillene og administrasjonens kommentarer.

Fylkesmannen i Nordland, 21.08.09 påpeker at naustområdet burde legges til eksisterende naust på Naustneset for å begrense privatisering av strandsonen og for å redusere senere press for å få bygd vei fram til naustene. Videre ønsker fylkesmannen at det skal bygges små hytter fordi store hytter bruker mer energi til oppvarming. Han viser til at det i planen er tillatt å bygge inntil 120 m² (BYA) pr tomt. Fylkesmannen ønsker også at det tas inn i reguleringsbestemmelsene at det ikke kan bygges i områdene som er kartlagt som rasfarlige innenfor planområdet.

Forslagstillers vurdering:

Det er ingen ideelle plasser for plassering av naust i området. I planforslaget er det avsatt plass til 11 naust; ca 8 meter strandlinje pr naust. Hvis disse naustene skal plasseres på Naustneset på grunneiers eiendom, vil Naustneset framstå som helt nedbygd. For hyttene er det en fordel at naustene ligger nært hyttene. Naustene er lokalisert på et areal som det sannsynlig vis vil være lite konkurranse om bruken av. Naustneset har primært vært naustområde for de fastboende, og Naustneset bør kanskje reserveres som naustområde for framtidig fast bosetting i området.

Å tillate bebygd areal på 120 m² (BYA) pr tomt inkludert uthus, er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Hvis kommunen ønsker å redusere bebygd areal pr tomt for å spare energi, bør det skje ved at kommuneplanens bestemmelser endres. Kommunen kan også vurdere om det heller bør brukes bruksareal; BRA. Fylkesmannens ønske om at det i bestemmelsene skal presiseres at det ikke er tillatt å bygge noe i registrerte fareområder, kan tas inn i bestemmelsene. Men hvis fylkeskommunens råd følges om at det ikke skal være tillatt med bygninger/anlegg i friluftsområdet, se merknad fra fylkeskommunen, skulle det ikke være nødvendig å følge fylkesmannens råd her.

Administrasjonens kommentar:

Vi er enig i at det kan legges til rette for naustbygging i det foreslåtte området, selv om det er langgrunt og ikke spesielt godt egnet. For øvrig er en enig i forslagstillers sine vurderinger.

Nordland fylkeskommune, 20.08.09 viser til at det kan etableres 11 nye nytter i planområdet. Videre vil fylkeskommunen ikke ha bestemmelser om at det kan tillates bebyggelse i friluftsområdet, men at det nå bør avklares hva som eventuelt er aktuelt å tillate og lage bestemmelser etter det. Fylkeskommunen bemerker også at kommunens vurdering om konsekvensutredning burde vært med i høringsdokumentene til planen. Fylkeskommunen

påpeker at det må gjennomføres kulturminnefaglige undersøkelser i området i regi av Sametinget.

Forslagstillers vurdering:

Planforslaget legger opp til etablering av 7 nye hytter i planområdet. Det er 4 hytter fra før i området. Grunneieren har ingen planer om bygningsmessige tiltak i friluftsområdet slik at formuleringen i bestemmelsene punkt 4 om bygninger/anlegg for friluftsmål kan tas ut. Fylkeskommunens merknad om konsekvensvurderinger i forbindelse med dette planforslaget må bero på ei feiltolking. Hyttebygging i dette omfanget omfattes ikke av reglene om konsekvensvurderinger. Kravet om konsekvensvurdering kommer inn ved utlegging av nye byggeområder når kommuneplanen revideres. Kravet om kulturminneundersøkelse er kommentert under Sametinget.

Administrasjonens kommentar:

En er enig i forlagsstiller sine vurderinger. Punkt 4 i bestemmelsene endres ved å ta ut setningen om bygg eller konstruksjoner.

Sametinget, kulturminneseksjonen 30.09.09 har undersøkt området og ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området.

Reindriftsforvaltningen i Nordland, 07.08.09 og berørt reinbeitedistrikt har ingen merknader til planforslaget.

Statens vegvesen, 21.07.09 har ingen merknader til planforslaget.

Kystverket, 17.08.09 har ingen merknader til planforslaget.

Atle Nystad, 10.08.09 påpeker at vannkilden i området har for liten kapasitet for nye hytter og ser det som en forutsetning at det framføres vann fra det lokale vannanlegget på Nordskott til hyttefeltet. Videre påpeker han at parkeringsplassen er lagt nært sjøen og det er ugunstig for bilene. Nystad ønsker primært at ny adkomstveg legges vest for Nausthågen med parkeringsplasser for hyttene øst for Nausthågen.

Forslagstillers vurdering:

Det er ikke hjemmel etter plan- og bygningsloven å sette krav om at det skal føres fram ny vannforsyning til et slikt hytteområde. Det må bli opp til grunneieren eller hytteeierne i området å bli enige om eventuelle fellesanlegg for vannforsyning. Parkering nært sjøen er ikke ideelt, men er valgt for å unngå konflikter i forhold til jordvern. Vi forutsetter at arealet til parkering kan fylles noe opp. Når det gjelder forslaget om veg vest for Nausthågen, er det mulig å gjennomføre, men anses ikke som realistisk jfr fylkesmannen sine merknader om inngrep i strandsonen. Grunneieren ønsker ikke at det skal etableres parkeringsplass i området øst for Nausthågen. En parkeringsplass her vil lett føre til mer biltrafikk inn i området, og adkomstvegen fram til parkeringsplassen vil være i konflikt med jordvernet.

Administrasjonens kommentar:

Når det gjelder vannforsyning bør det tas inn i bestemmelsene at anlegg for vannforsyning og avløpsanlegg skal være ferdig planlagt for alle hyttene før utslippstillatelse kan gis. Ellers er en enige i vurderingene over.

Bodil og Gunnar Sund, 23.07.09 påpeker at parkeringsplassen blir liggende nært sjøen og at det blir lang veg til hyttene. De ønsker parkeringsplassen nærmere hyttene.

Forslagstillers vurdering:

Vi er enig i at det blir et stykke å gå fra parkeringsplassen til hyttene. Ellers en del av de samme kommentarene som til Nystad sine merknader.

Administrasjonens kommentar:

Når det gjelder vei til hyttene er det i dag et tydelig kjørespor over innmarka fram til eksisterende hytter. Her har nok hytteeierne tatt seg til rette ved å bruke bil på den gamle stien. Det foreslås nå at dette skal fortsatt reguleres til sti for å beskytte dyrka mark. Dette er administrasjonen enig i.

Oppsummering fra forslagstiller:

Ingen myndigheter med adgang til å reise innsigelse til Reguleringsplanen for Oksholmen hyttefelt, har reist innsigelse. Kommunestyret kan derfor vedta planen slik den foreligger. Foreslåtte justeringer av reguleringsbestemmelsene om ikke å tillate bygninger/anlegg i friluftsområdet og i området som er registrert som rasfarlig kan gjøres. Grunneieren ønsker primært planen vedtatt slik den foreligger med naustområde nært hyttefeltet. Hvis kommunen vil at nye naust skal ligge på Naustneset, ber vi om at planen vedtas uten naustområdet. Uavklart situasjon for naust til hytteområdet er ugunstig både for hytteeierne, grunneieren og allmennheten. For allmennheten fordi det kan føre til tilfeldig plassering av båter i friluftsområdet selv om det er reguleringsbestemmelser om det.

Administrasjonens vurdering:

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og er godt gjennomarbeidet. I henhold til høringen foreslås det noen mindre endringer i planforslaget:

- De nye tomtene mot sør var foreslått en del større enn de gamle. Det kan imidlertid bli skjemmende hvis det bygges oppover i skråningen der det er skrint og lite vegetasjon. Alle bygging bør derfor ligge nede på flata slik som de eksisterende hyttene, dvs i praksis mellom høydekote 5 og 10 meter. Tomtene 6 –11 bør derfor reduseres til ca kote 10. Denne endringen er gjort i framlagt plankart i forståelse med forslagstiller.
- Det tas inn en bestemmelse om at vann og avløpsanlegg må være ferdig planlagt før utslippstillatelse gis.
- En ny stitrasè til Resshola er lagt inn i planen slik at den blir liggende i overrettsonen. Det er tatt inn en rekkefølge bestemmelse om at stien må legges om før tomt 10 og 11 kan bebygges.
- Det tas inn i bestemmelsene at biloppstillingsplassene også må være opparbeidet før byggetillatelse gis for nye tomter.
- Tomt nr.2, (G/B 28/93) er fradelt, men feil inntegnet på kartet og må måles opp på nytt før tomt nr 1 fradeles. Grensen mellom tomt nr 1 og 2 justeres i planen i henhold til dette. Dette tas inn i bestemmelsene.

Ellers må det bemerkes at eiendomsgrensen for 28/102 er foreslått opphevet og flyttet litt innover slik at den er på linje med de andre tomtene. Det er ikke uvanlig i reguleringsplaner å foreslå nye og mer hensiktsmessige grenser. Men den formelle grenseendringen skjer ikke før

ved ny kartforretning. Normalt vil ikke dette bli ordnet opp i før det skal bygges på tomte - eierne må da avtale med grunneieren om kjøp av nytt areal og søke deling og dekke kostnadene selv med ny kartforretning. Ved å vedta ny reguleringsplan kan kommunen regulere bort tomter uten å komme i erstatningsansvar. Eier av G/B 28/102 er gjennom høringen av reguleringsplanen varslet om dette og det forutsettes at partene kommer fram til en minnelig ordning for denne tomteendringen.

Vedlegg:

- **Plankart**
- **Planbestemmelser og planbeskrivelse**

Vi bekrefter med våre underskrifter at møteboka er ført i samsvar med det som ble bestemt i møtet:

Kåre Gunnar Nilsen (sign.)

Kjersti Gylseth (sign.)

Rett utskrift,
Leinesfjord, 29.04.10

Elin B. Grytøyr
Servicevert

Utskrift: Gunnar Svalbjørg, her