



MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen
Møtested: Rådhuset, 8283 Leinesfjord
Møtedato: 06.02.2018 Tid: Kl 09:00

Eventuelle forfall, samt forfallsgrunn bes meldt snarest til sentralbordet, tlf. 757 78800

Vararepresentanter som evt. skal møte vil få nærmere innkalling over telefon.

Representantene ordner med skyss på billigste måte.

Orientering:

- Elgjakta 2017

SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
PS 1/18	13/620	SØKNAD OM BYGGING AV ATKOMSTVEI
PS 2/18	17/1092	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV 2 TOMTER - G.NR 47 B.NR 1 - BOGØY
PS 3/18	17/1224	SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - G.NR 21 B.NR 1 LEINESFJORD - DISPENSASJON FRA PLANKRAV

PS	4/18	17/1137 SØKNAD OM MOTORFERDSEL PÅ BARMARK ETTER FORSKRIFTEN §6 - BJØRN NILSEN
PS	5/18	17/444 KLAGEBEHANDLING - DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL - BRUKSENDRING 31/7 NAUSTHOLMEN
PS	6/18	17/340 DETALJREGULERINGSPLAN FOR NAUSTHOLMEN OG DELER AV GRØTØYA, 1. GANGS BEHANDLING

Eventuelt.

SØKNAD OM BYGGING AV ATKOMSTVEI

Saksbehandler: Gjermund Laxaa
Arkivsaksnr.: 13/620

Arkiv: G/BNR 63/1

Saksnr.: Utvalg
1/18 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
06.02.2018

Forslag til vedtak:

Steigen kommune gir tillatelse omdisponering av dyrket mark og bygging av atkomstvei fra Fv 641 over Gnr 63 Bnr 1 til tomtene Gnr 63 Bnr 10 og 11. Veien må legges langs gjerdet over Gnr 63 Bnr 1 i grensen mot Gnr 63 Bnr 3. Atkomstrett over Gnr 63 Bnr 1 må avtales og tinglyses.

Jfr Jordlovens §§ 1 og 9 og Plan-og bygninglovens § 19-2

Saksutredning:**Søknaden**

Steigen kommune har mottatt søknad fra Åke W. Kristoffersen og Tonje Nymo om tillatelse til å etablere atkomstvei til tomtene Gnr 63 Bnr 10 og 11. Veien er planlagt fra Fv 641 over dyrket mark på Gnr 63 Bnr 1 i grensen mot Gnr 63 Bnr 3. Total lengde er ca 100 m. 22 m berører dyrket mark. Søker har fått godkjent avkjørsel fra Statens Vegvesen. Søker har inngått avtale med eier av Gnr 63 Bnr 1 om å få legge atkomstveien over denne eiendommen.

Bakgrunn

Da hjemgården til søkerne skulle selges i 2014, ble det fradelt to tomter (63/10 og 11) fra hovedeiendommen Gnr 63 Bnr 5. Atkomst var planlagt fra vest over Gnr 63 Bnr 4 på det som er beskrevet som en gammel sjøvei/kjerrevei. Veien er i følge søker tilført masse opp gjennom årene, slik at den nå er kjørbær med bil. Eierne av 63/4 bestrider at tomtene har veirett, og var ikke villig til å undertegne nødvendig dokument som sikret de to tomtene atkomst over hans eiendom. I følge søker forlanger han nå at veien fjernes over eiendommen.

Alternativ atkomst til tomtene er på gårdsveien som går gjennom tunet til Gnr 63 Bnr 3 og 7. Eierne av denne veien godtar ikke utvidet bruk av veien. De ønsker ikke økt trafikk på en smal og dårlig gårdsvei tett innpå husene.

Søkerne mener begge disse alternativene er lite hensiktsmessige, og de ønsker ikke å komme i konflikt med naboene på grunn av dette. Situasjonen har vært fastlåst, og de mener det omsøkte forslaget er den beste løsningen for alle partene.

Saken er sendt på **høring** til:

Nordland Fylkeskommune-kulturvernseksjonen
Fylkesmannen i Nordland- Landbruks-og reindriftsavdelingen
Sametinget-kulturminneavdelingen.

Nordland fylkeskommune og **Sametinget** har ingen spesielle kommentarer til prosjektet, men ber om at hvis det under arbeidet oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses, og melding sendes omgående til dem.

Fylkesmannen i Nordland(FMNO) mener tiltaket vil være svært uheldig ut fra et jordvernhensyn, og ber kommunen om ikke å gi dispensasjon for etablering av vei over dyrket mark. **Plan-og bygningsloven § 19-2** fastslår at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Slik FMNO vurderer saken, oppfyller den ikke disse kravene. Deres vurdering av saken er at den planlagte atkomstveien vil være svært uheldig ut fra jordvernhensyn, og at etablering av veien i praksis vil dele eksisterende dyrkamark i to. De forventer at kommunen har en høy terskel når det gjelder omdisponering av fulldyrket jord, og at det bør foreligge gode grunner for å fravike fra dette hensynet. De viser også til at det finnes fra før to alternative atkomstveier, og at de mener det bør være mulig å komme til en løsning med grunneierne om bruk av eksisterende veier. FMNO ber om å bli orientert om vedtaket i saken.

Lovgrunnlag

Jordloven av 1995,§ 1(formål),§9 Omdisponering

§ 1.Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter

§ 9.Bruk av dyrka og dyrkbar jord

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

Plan-og bygningloven av 2008

§ 19-2.Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Endret ved lover 8 mai 2009 nr. 27, 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501).

Vurderinger:

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive jordbruksarealer.

Bestemmelsen skal sikre at viktige jordressurser ikke omdisponeres til andre formål.

Gjennom statlige og regionale føringer har det de siste årene blitt økt fokus på jordvern, og det skal foreligge «særlege høve» for å kunne gi samtykke.

Etter justeringene i jordloven i 2013 skal en nå i større grad skal foreta en helhetsvurdering av relevante forhold. Samtykke til omdisponering kan gis etter en samlet vurdering av flere forhold, bla hensynet til «vern av arealressursene». Den planlagte atkomstveien går over dyrket mark som høstes i dag. Ved en anleggsbredde på ca 6 m, vil ca 130 m² dyrkamark bli direkte berørt. Veien er planlagt mot grensen til 63/3. Det står et gjerde i grensen mellom 63/1 og 3. En deler ikke FMNO vurdering i at veien deler jordstykket i to. Gjerdet som står på eiendomsgrensen gjør at jordstykket er delt fra før. Veien skal legges inntil eiendomsgrensa-mot gjerdet.

Eierne av tomtene nektes bruk av gårdsveien som går gjennom 63/3 og 63/7. En kan ha forståelse for at disse eiendommen ikke ønsker økt trafikk slik denne veien er lagt i forhold til bygningsmassen på disse eiendommene.

Atkomst fra sjøvei/kjerrevei over gnr 63/4 var utgangspunktet for fradelingen av tomtene (63, 10 og 11). Saken står låst på grunn av at eier av 63/4 ikke vil gi atkomstrett over eiendommen, men har planer om å fjerne veien. Det er gjort flere forsøk på å finne en løsning, men en har ikke lyktes. Kommunen ser at dette skulle ha vært avklart før delingstillatelse ble gitt.

Eier av 63/10 har familie og begge har fast arbeid i kommunen. Planen er at de skal bygge bolighus på tomta. Steigen kommune setter «bosettingshensynet» høyt. Det har gått flere år siden delingstillatelsen ble gitt, og kommunen ønsker nå å bidra til at saken får en løsning. Etter en helhetsvurdering av alle relevante forhold mener en at en kan dispensere fra jordlovens § 9, og at en betrakter saken som et «særleg høve». Det er da lagt vekt på omstendighetene rundt saken, at det er snakk om atkomst til et bolighus, og at en anser at den omsøkte traseen ikke vil skape vesentlige ulemper for fremtidig høsting av jordet, selv om den berører dyrket mark. Det bør legges ned overgang på siden av veien, slik at en sikrer lett atkomst til jordet på gnr 61/1. I følge søker mener den som høster jordstykket i dag, at ny avkjørsel vil lette atkomsten til jordet

Plan-og bygningsloven § 19-2 fastslår at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Vi mener fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering av alle relevante forhold.

Naturmangfold og kulturminner

I høringsrunden er det ikke kommet fram forhold som tilsier at traseen er i konflikt med registrerte natur-og kulturminner.

Vedlegg:

- Søknad fra Åke Kristoffersen og Ingvild Evertsen
- Høringsuttalelser (FMNO, NFK og Sametinget)

Kopi av vedtaket skal sendes til FMNO.

Til Steigen Kommune**Røtnes****Søknad om å få opparbeide 22 meter vei for å få adkomst til eiendommene våre.****Gnr.63 Bnr 10** Åke W Kristoffersen og**Gnr 63 Bnr 11** Tonje Nymo.

Begge tomtene ligger på Røtnes Engeløya i Steigen Kommune.

I 2014 da hjemgården vår skulle selges ble det skilt ut fra hovedeiendommen **Gnr 63 Bnr 5** fra Rune og Toril Kristoffersen til sønn Åke en hustomt 63/10 med eksisterende låvebygg og ei lita kårstue på. Og en hyttetomt 63/11 til min søster Tonje.

Jeg og min samboer Ingvild Evertsen ønsker inderlig å bosette, bygge og etablere oss på Røtnes. Vi har begge en god og fast jobb i denne kommunen og vi har barn og familie her i Steigen. Vi har siden jobbet veldig med låven og med hustomten. Tomten er planert og gjort klart for husbygging og nytt liv på gården. Låven er pr. i dag gjort om til et verksted med grav og lagringsplass for utstyr, traktorer og biler.

Da fradelingen av tomtene og tinglysning ble gjort i 2014 har det skjedd en glipp slik at veirett og adkomst til eiendommene har ikke kommet med på skjøtet.

Tomtearealene våre ligger inneklemt mellom 4 eiendommer **63/1 – 63/3 – 63/4 – 63/7** (se kart.)

Vi nektes helt bruk av den felles adkomsten og veien som går gjennom

63/7 Tove Mjellanger og **63/3** Ansgar Grønning. Han sier at den er en privat vei og han stenger den ved enkelte høver fysisk for all gjennomgangstrafikk.

Det er egentlig ganske forståelig da veien er smal og svak og går helt inn til husveggene på eiendommene deres. Det går heller ikke an å komme denne veien med noen større kjøretøyer.

Veien som vi har brukt som adkomstvei under arbeidet med tomtene er en gammel sjøvei og kjerrevei som går over eiendommen **63/4**. Eierne av dette bruket som forøvrig ligger brakk forlanger steilt og bestemt at denne veien fjernes og at den ikke skal brukes som adkomst for noen av de andre andre tilgrensende eiendommene.

Begge disse nevnte veiene er for oss egentlig ganske ugunstige, bratte og kronglete.

Og vi kan så absolutt ikke tenke oss å starte vårt liv på Røtnes med nabokrangel og fiendskap.

Vi har altså møtt på noen utfordringer som jeg håper kommunen kan hjelpe oss med.

Hvor skal veien gå?

Vi har jobbet med denne saken noen år nå og håper på en løsning snart.

Vi har fått godkjent en ny avkjørsel av Statens Vegvesen.

Vi har inngått en avtale med Lennart Lillehaug nåværende eier av **63/1** om kjøp av eiendom til opparbeiding av en ny vei.

Fillip Bakke som leier denne marka hos Lennart Lillehaug har også godkjent ny vei og ser på det som en fordel at det kan bli en ny avkjørsel med lettere tilkomst til dette jordet. Han får ikke slått helt ut mot gjerdene pga at det maskinelle utstyret nå er blitt så stort.

Vi søker her ved om å få opparbeide 22 meter vei for å få adkomst til eiendommene **63/10 og 63/11**

Åke Walter Kristoffersen og Ingvild Evertsen



STEIGEN KOMMUNE	
Løpnr. 4896/17	Saksbehandler G.L.
20 OKT 2017	
Ansøker 13/620	19
Ad. kode 8/Bnr	63/1
Grunnlagt	
Rør nr.	

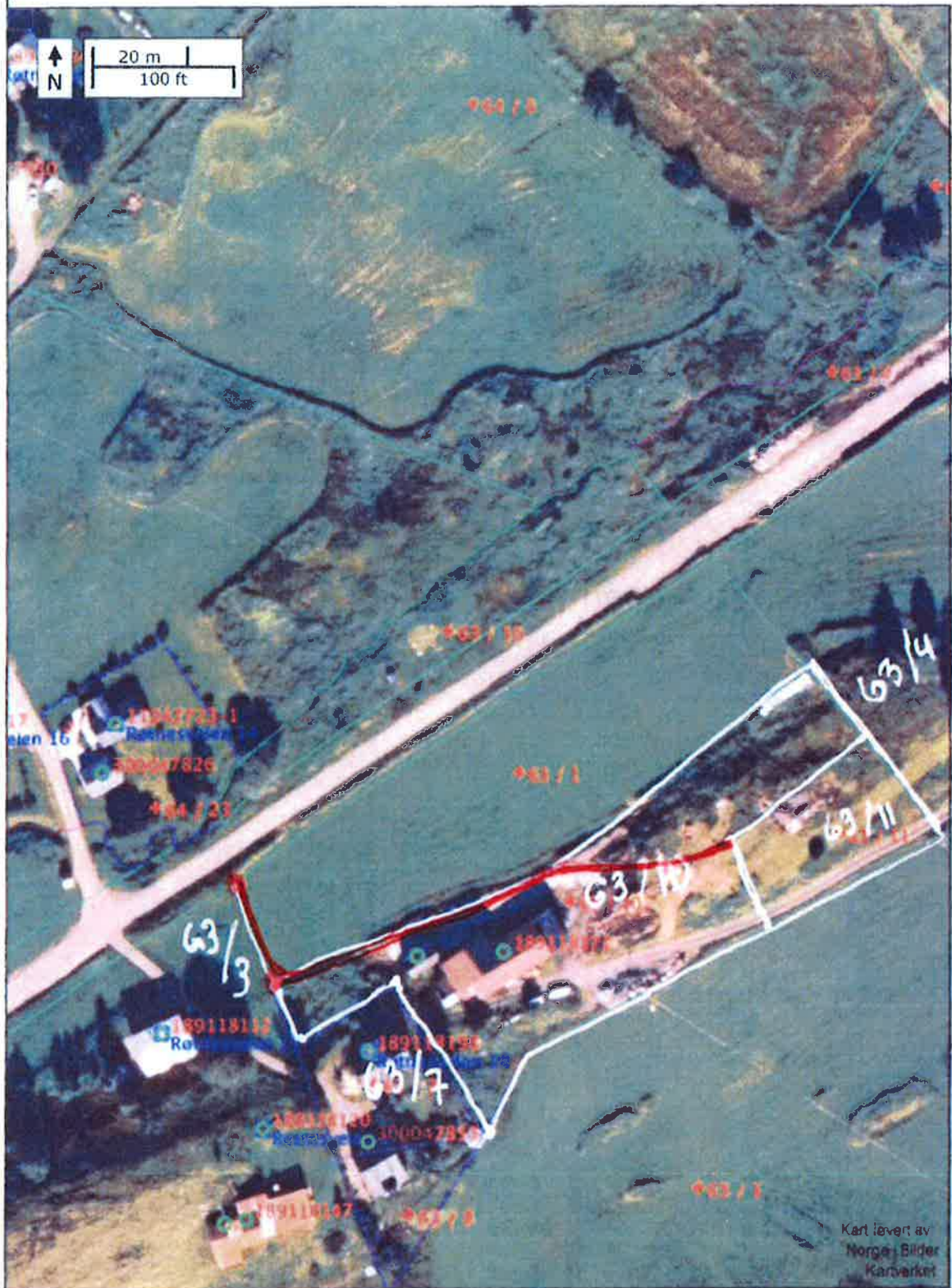


Kartverket

Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

16/10 2017





Steigen kommune
Rådhuset
8281 Leinesfjord

Saksb.: Axel Sveaass
e-post: fmnoosk@fylkesmannen.no
Tlf: 7554 7857
Vår ref: 2017/6747
Deres ref: 13/620
Vår dato: 22.11.2017
Deres dato: 30.10.2017
Arkivkode: 421.3

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanen - Etablering av vei - 63/1 - Steigen

Fylkesmannen viser til oversendelse av søknad om dispensasjon datert 30.10.2017.

FYLKESMANNENS KONKLUSJON

Fylkesmannen mener tiltaket vil være svært uheldig ut fra et jordvernshensyn og ber kommunen om ikke å gi dispensasjon for etablering av vei over dyrka mark.

Plan- og bygningsloven § 19-2 fastslår at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Slik vi vurderer saken, oppfyller den ikke disse kravene.

SAKENS BAKGRUNN

Steigen kommune har mottatt søknad om å få bygge atkomstvei over Gnr 63 bnr 1 til eiendommene Gnr 63 bnr 10 og 11.

Planlagt avkjørsel er godkjent av Statens Vegvesen. Veien krysser dyrket mark på Gnr 63 bnr 1 mot grensen til gnr 63 bnr 3. Eier av Gnr 63 bnr 1 har inngått en kontrakt på overdragelse av ca. 120 m² til Gnr 63 bnr 10 for å opparbeide atkomstveien. Det aktuelle jordstykket er utleid, og leietaker mener veien vil lette atkomst til jordstykket.

FYLKESMANNENS VURDERING

Landbruk

Vår vurdering av saken er at en ny adkomstvei til eiendommene 10 og 11 vil være svært uheldig ut fra et jordvernshensyn. Etablering av ny vei vil i praksis dele eksisterende areal med dyrka mark i to. Vi forventer at kommunen har en høy terskel når det gjelder omdisponering av fulldyrka jord, og at det bør foreligge gode grunner for å fravike fra dette hensynet.

At det i dag finnes to adkomstveier til de to aktuelle eiendommene gjør det vanskelig å forsvare etablering av ny vei over dyrka mark. Vi mener det bør være mulig å komme til en løsning med de to grunneierne om bruk av allerede eksisterende veier. Etablering av ny vei bør være siste løsning i denne saken.

ORIENTERING OM VEDTAK

Vi ber om å bli orientert om vedtaket i saken.

Med hilsen

Magne Totland (e.f.)
underdirektør

Axel Sveaass
rådgiver

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:
Nordland fylkeskommune Postmottak Fylkeshuset 8048 Bodø



Nordland
FYLKESKOMMUNE

Steigen kommune
Leinesfjord

8283 LEINESFJORD

Vår dato: 10.11.2017
Vår referanse: 17/19775- 2
JournalpostId: 17/86449
Deres dato: 30.10.2017
Deres referanse: 13/620-10
Org.nr: 964 982 953

STEIGEN KOMMUNE	
Servicekontoret	
Løpnr: 5255/17	GL
10 NOV 2017	
13/620	11
6/6nr	63/1
Født til:	

Uttalelse - søknad om dispensasjon for etablering av atkomstvei - gnr 63 bnr 1 - Steigen kommune

Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende uttalelse:

Planfaglig

Så langt vi kan se vil tiltaket ikke være i strid med regional politikk slik dette blant annet er formulert i fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer.

Planfaglig vurdering: Katrine Erikstad, seksjonsleder Plan og miljø, tlf. 75 65 05 95

Kulturminnefaglig

Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. *Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert.* Skulle kommunen innvilge søknaden, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen uttalelse fra Sametinget.

Med vennlig hilsen

Geir Davidsen
seksjonsleder for Kulturminner

Martinus Hauglid
arkeolog

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Adresse Postmottak Tlf.: 75 65 05 20
Fylkeshuset E-post: post@nfk.no
8048 Bodø
Besøksadresse Moloveien 16

Kultur, miljø og folkehelse
Kulturminner i Nordland
Martinus Hauglid
Tlf: 909 59111

Steigen kommune
Rådhuset
8281 LEINESFJORD

5366	GL
1. JUNI 2017	
13/620	12
G/bnr	



ÁSSJEGIEHTADALLE /SAKSBEHANDLER
Arne Håkon Thomassen, +47 78 47 41 69
arne.hakon.thomassen@samediggi.no

DIJÁ SIEV./DERES REF.
13/620-10

MIJÁ SIEV./VÅR REF.
17/5007 - 3

BIEJWE/DATO
14.11.2017

Giehto gå guládalá /Oppgis ved henvendelse

Søknad om etablering av atkomstvei gnr 63 bnr 1 i Steigen kommune

Vi viser til deres brev av 30.10.2017.

Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til nevnte søknad om etablering av atkomstvei gnr 63 bnr 1 i Steigen kommune.

Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Det vises for øvrig til egen uttalelse fra Nordland fylkeskommune.

Varrudagáj /Med hilsen

Andreas Stångberg
Fágajođiheadđji /Fagleder

Arne Håkon Thomassen
seniorrádediddje/seniorrådgiver

*Dát tjála le elektrávnáláttjat dáhkkidum ja vuollájtjále sáddiduvvá./
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Hovedmottaker:

Steigen kommune

Rådhuset

8281

LEINESFJORD

Kopijja / Kopi til:

Nordland fylkeskommune Postmottak 8048 BODØ

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV 2 TOMTER - G.NR 47 B.NR 1 - BOGØY

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 17/1092

Arkiv: G/BNR 47/1

Saksnr.: Utvalg
2/18 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
06.02.2018

Forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra krav om reguleringsplan i kommuneplanens arealdel i område BS4_2 for fradeling av, og bygging på, to tomter i tråd med søknad på følgende vilkår:

- Det tillates bygd et leilighetsbygg med 3-4 leiligheter på hver av tomtene
- Kommuneplanens bestemmelser til arealformål pkt. 1.3 (Sikkerhet mot naturfare), 1.4 (Bygeområde), 3 (Fellesbestemmelser) og pkt 3.1 (Boligbebyggelse) gjelder for byggesøknad.

Saksutredning:

Asle Bogen søker om dispensasjon for plankravet i kommuneplanens arealdel for fradeling av to tomter nær havna i Bogen. Arealet som søkes fradelt er på ca 2,2 daa fordelt på to tomter og det søkes om å få bygge 4 leiligheter på hver tomt.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål og har betegnelsen BS4_2 (ikke BS4_1 slik det står i søknaden). Dette er en åpen formålsangivelse som omfatter formål som er vanlige i et tettstedssentrum. Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting, boliger herunder også nødvendige grønne (ute-) areal til bebyggelsen. Det er et krav om utarbeidelse av reguleringsplan før området kan bebygges. Hele BS4_2 er på ca. 12 daa. Byggegrense mot sjø er i kommuneplanen fastsatt utenfor småbåtanlegget slik at dette ikke blir en problemstilling i denne saken.



Rød pil viser område der det søkes dispensasjon



Arealet som søkes fradelt er på ca. 2,2 daa fordelt på to tomter.

Bakgrunn

Søknad:

Søknad om fradeling av 2 tomter ved småbåthavna i Bogen.

Vedlagt følger søknad om fradeling av 2 tomter til boligformål ved småbåthavna i Bogen. Området er regulert til sentrumsformål i kommuneplanens godkjent arealplan. Området heter BS4_1. Det foreligger et plankrav her i henhold til kommuneplanens arealdel. Jeg søker om dispensasjon fra plankravet i dette tilfellet. Bakgrunnen for at jeg søker om dispensasjon fra plankravet er at aktuelle tomter ligger i utkanten av et større fremtidig utbyggingområde, og det knytter seg lite utfordringer til denne delen av området, fordi mesteparten av arealet er fjellgrunn (andre deler av feltet er mer komplekst å bygge ut, deler ligger lavt og har marine avsetninger). Jeg har tidligere vært i dialog med planlegger for mulig planlegging av området. Jeg valgte å sette denne planprosessen på vent pga. store kostnader ved andre planprosesser i Bogen.

Jeg planlegger å beholde tomtene selv, og planlegger å bruke dem til å bygge 2 mindre leilighetsbygg her. Etter planen vil hvert leilighetsbygg bestå av 4 leiligheter. Hver leilighet på 50 – 65 m². Disse 2 tomtene vurderer jeg som viktige som kan bygges ut relativt fort fordi det meste av infrastruktur ligger i nærheten. Aktuelle leiligheter planlegges benyttet i forbindelse med økt etterspørsel etter boliger i Bogen.

Med hilsen Asle Bogen

Vedlegg:

- Kartbilag med forslag om tomteavgrensning, 2 tomter.



Høring

Steigen kommune har sendt søknad om dispensasjon fra reguleringskrav på høring til berørte myndigheter. Naboer er også varslet, jfr. PBL § 19_1.

Kommunen har ikke mottatt merknader til nabovarsel. Det har kommet følgende merknader fra andre myndigheter:

Statens vegvesen:

Statens vegvesen er vegmyndighet og har ingen innvendinger til omsøkt dispensasjon. De sier de kan stille i utsikt en avkjørselstillatelse for utvidet bruk.

Fylkesmannen i Nordland:

«Fylkesmannen mener det bør vises varsomhet med å dispensere fra reguleringskrav i områder avsatt til kombinert bebyggelse. En reguleringsplan vil sikre en forsvarlig avveining av ulike formål og hva som skal tillates hvor i området. Hensynet bak et reguleringskrav er generelt å sikre at det utarbeides helhetlige planløsninger for områder der kommuneplanens arealdel ikke gir tilstrekkelig avklaring. Et reguleringsplankrav sikrer bredere vurderinger av bl.a. alternative plasseringer, størrelse og utforming av tiltak, og gir en mer grundig medvirkning enn ved dispensasjonssøknad.» De viser videre til PBL § 19-2 andre ledd.

Nordland Fylkeskommune:

Savner kommunens vurdering av dispensasjonssøknaden. Viser til at det følger av PBL § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene må være klart større enn ulempene. Viser også til at det er adgang til å dispensere fra plankrav i den utstrekning det ikke er slik sammenheng mellom plankravet og et ev. krav om konsekvensutredning at det er til hinder for dispensasjon, forutsatt at de øvrige vilkår gjengitt over er oppfylt.

Ber også om at det tas hensyn til klare mål i Fylkesplan for Nordland:

- b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.
- c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.
- e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.

Dersom kommunen finner å kunne gi dispensasjon, ber de at det settes vilkår som sikrer et tilstrekkelig uteoppholdsareal av god kvalitet og et godt og trygt bo- og nærmiljø.

Vurdering:

En reguleringsplan skal fastlegge bruk og vern i bestemte områder og gi en avklaring av hvilke bygge- og anleggstiltak som kan gjennomføres i planområdet. En reguleringsplan er ikke et mål i seg selv, men en metode for å sikre medvirkning og gode vurderinger i områder der det kan være tvil om hva som skal bygges og hvordan resultatet blir.

For å vurdere en dispensasjon fra reguleringskravet må en i henhold til PBL § 19-2 andre ledd først vurdere om dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse. En kan ikke se at en dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av arealformålets hensyn eller lovens formålsparagraf, da området er avsatt til byggeområde sentrumsformål, der leiligheter er et av formålene.

Som fylkeskommunen påpeker er det adgang til å dispensere fra plankrav hvis det ikke er en sammenheng mellom plankrav og ev. krav om konsekvensutredning. I forhold til forskrift om konsekvensutredning er det klart at det ikke vil utløses krav om konsekvensutredning etter § 6 eller § 7. Som planmyndighet vurderer kommunen at det heller ikke er aktuelt at § 8 i forskriften kommer til anvendelse. Det legges her til grunn at området er avsatt til byggeområde sentrumsformål i kommuneplanen og en kan ikke se at noen aktuelle tiltak her vil komme inn under vedlegg 2 i forskriften.

Fordelene med en dispensasjon må også etter loven være klart større enn ulempene. Ulempene med å dispensere fra plankravet her er at det «tas hull på» et attraktivt område rundt havna i Bogen uten at området vurderes som en helhet. Ferdig utbygd kan en se for seg en blanding av forretninger og leiligheter i en rekke rundt havna, for eksempel med forretning i første etasje og leiligheter i andre, og der området nederst mot havna vil kunne bli attraktivt for ferdsel og opphold. Der det nå søkes dispensasjon er allikevel et klart avgrenset område overfor småbåtanlegget, der det kan være naturlig med leiligheter også i første etasje fordi det kommer delvis bak båtforeningshuset.

Fordelene med en dispensasjon er at det er et stort behov for å avklare tomter for boligbygging, og det er et særlig behov for leiligheter i forbindelse med bygging av lakseslakteriet. En full utvikling av havneområdet i Bogen ligger nok også noe fram i tid og en full utbygging er avhengig av en ytterligere positiv utvikling rundt lakseslakteriet. Det er derfor vanskelig i dag å detaljregulere området siden det er flere ukjente faktorer i forhold til hvilket behov som vil melde seg framover, og det er fare for at en kan ende med en reguleringsplan der det vil være behov for mange dispensasjoner i forhold til endret behov i framtiden. Det vurderes derfor at fordelene klart overstiger ulempene i forhold til det som er omsøkt. Det er allikevel administrasjonens klare oppfatning at det er behov for å regulere resten av område BS4_2 før ytterligere utbygging kan tillates.

Det foreslås derfor at det gis dispensasjon for å bygge et leilighetsbygg med 3- 4 leiligheter på hver av tomtene med vilkår om at bestemmelsene i kommuneplanens arealdel angående boligbygging m. m skal gjelde. Disse bestemmelsene gjelder for øvrig i andre eksisterende områder for boligbygging i deler av Bogen der det ikke er plankrav. Aktuelle bestemmelser er pkt. 1.3 (Sikkerhet mot naturfare), 1.4 (Byggeområde), 3 (Fellesbestemmelser) og pkt 3.1 (Boligbebyggelse) vil da gjelde for byggesøknad. Hensynet til bomiljø og uteoppholdsareal vil ivaretas ved behandling av byggesøknad.

Det vises forøvrig til kommuneplanens arealdel

<http://www.steigen.kommune.no/kommuneplanens-arealdel.no>

Hvis det gis dispensasjon som omsøkt, vil fradeling av tomter skje i en delegert sak. Det samme vil behandling av byggesøknad i tråd med vilkårene i vedtaket. Alle andre søknader i område BS4_2 vil fortsatt være omfattet av plankrav.

Gebyr

Gebyr for dispensasjon er kr 4310,- jfr. kommunens gebyrregulativ

**SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - G.NR 21 B.NR 1 LEINESFJORD
- DISPENSASJON FRA PLANKRAV**

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 17/1224

Arkiv: G/BNR 21/1

Saksnr.: Utvalg
3/18 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
06.02.2018

Forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §19-2 gis det dispensasjon fra krav om reguleringsplan i kommuneplanens arealdel i område BKB3_3 for fradeling av tomt fra gnr. 21 bnr. 1 i Leinesfjord i tråd med søknad.

Saksutredning:

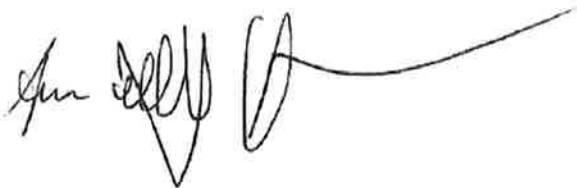
Steigen kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra plankrav i forbindelse med søknad om deling av grunneiendom i Leinesfjord fra Arne-willy Hansen. Eiendommen ligger i område med kombinert formål bolig/tjenesteyting, BKB3_3 i kommuneplanens arealdel (deler av tidligere Naustvik camping). Tomta som søkes fradelte er på ca 4 daa. Det er krav om reguleringsplan i området. Det er avklart at reguleringskravet også vil gjelde ved deling av eiendommen, selv om det senere utarbeides reguleringsplan.

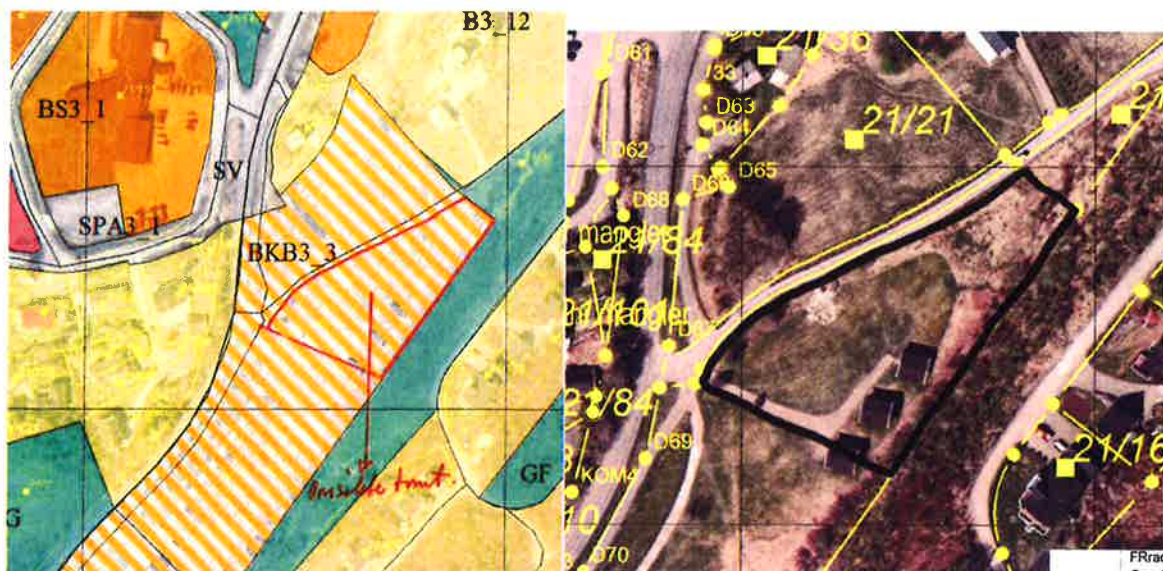
Søknad:

Søknad om dispensasjon fra plankrav

Det vises til fradelingssøknad gnr.21 bnr.1 i området BKB3_3 i kommuneplanens arealdel i Leinesfjord. Jeg søker med dette om dispensasjon fra plankravet for denne fradelingen. Ny eier er inneforstått med at plankravet vil gjelde før bygging på den fradelte eiendommen

Mvh
Arne-willy Hansen





Omsøkt tomt

Høring

Steigen kommune har sendt søknad om dispensasjon fra reguleringskrav på høring til berørte myndigheter. Naboer er også varslet, jfr. PBL§ 19_1.

Kommunen har ikke mottatt merknader til nabovarsel. Det har kommet følgende merknader fra andre myndigheter:

Statens vegvesen:

Viser til at Fv 835 har holdningsklasse «mindre streng holdning» og at det betyr at tillatelse for avkjørsel normalt blir gitt under forutsetning av at tekniske krav til avkjørsel er/blir oppfylt. Det er Statens vegvesen som må gi avkjørseltillatelse. De har ingen innvendinger til omsøkt dispensasjon.

Nordland Fylkeskommune:

Kan ikke se at delingen vil være i strid med regional politikk, eller i konflikt med kjente kulturminner.

Vurdering:

En reguleringsplan skal fastlegge bruk og vern i bestemte områder og gi en avklaring av hvilke bygge- og anleggstiltak som kan gjennomføres i planområdet.

Området som søkes fradelt er en del av en større eiendom og grunneier ønsker ikke selv å utvikle det området som søkes fradelt, og vil derfor å selge denne teigen. Påtenkt kjøper er Torgeir Nilsen, Engeløya. Kjøper er inneforstått med at reguleringskrav fortsatt vil gjelde for den fradelte eiendommen.

For å vurdere en dispensasjon fra reguleringskravet må en i henhold til PBL § 19-2 andre ledd først vurdere om dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse. En kan ikke se at en dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av arealformålets hensyn eller lovens formålsparagraf, da området er avsatt til byggeområde og fradelingen gjelder det formål som omfattes av planen.

Det er adgang til å dispensere fra plankrav hvis det ikke er en sammenheng mellom plankrav og ev. krav om konsekvensutredning. I forhold til forskrift om konsekvensutredning er det klart at en fradeling ikke vil utløses krav om konsekvensutredning.

Fordelene med en dispensasjon må også etter loven være klart større enn ulempene. Eneste ulempe en kan se her er et eventuelt ønske om å regulere et større område. Det er imidlertid ingen planer for utvikling av et større område nå og det anses derfor lite hensiktsmessig å kreve regulering av et større område når en ikke vet hva det skal benyttes til.

Fordelene er at kjøper slik vi forstår har konkrete planer om å utvikle tomta i tråd med kommuneplanen, dvs bygg som skal benyttes til tjensetyting/boliger. Området er sentrumsnært og avklart i kommuneplanens arealdel som byggeområde. Ut fra dette er det administrasjonen sin vurdering at det kan gis dispensasjon fra plankravet til fradeling som omsøkt.

Hvis det gis dispensasjon, vil fradeling av tomt skje i en delegert sak.

Gebyr

Gebyr for dispensasjon er kr 4310,- jfr. kommunens gebyrregulativ

SØKNAD OM MOTORFERDSEL PÅ BARMARK ETTER FORSKRIFTEN §6 - BJØRN NILSEN

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 17/1137

Arkiv: K01

Saksnr.: Utvalg
4/18 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
06.02.2018

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i nasjonal forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og islagte vassdrag, § nr. 6, samt i henhold til Steigen kommunes retningslinjer for slike søknader, gis Bjørn Nilsen dispensasjon for bruk av ATV med reg.nr. FD 9083. Tillatelsen gjelder også annet familiemedlem; Marit Skjelvareid Nilsen.

Tillatelsen er flerårig og gjelder fra d.d. og ut 2021 (4 år) og gjelder for rydding av kratt og transport av ved langs gamle skogsveier på gnr./bnr 54/2 og 54/12 i Steigen i henhold til vedlagte kart.

Vilkår:

- Gitt kjøretillatelse gjelder kun for inntegnet trasè og kun med formål rydding/vedhenting.
- Ferdsele skal være så skånsom og hensynsfull som mulig og utføres på en slik måte at den er til minst mulig forstyrrelse for dyreliv, fugleliv og annen virksomhet og ferdsel i området.
- Nattforbud: All kjøring mellom kl 22.00 og 07.00 er forbudt. Dette gjelder all kjøring tillatt fra kommunen etter søknad.
- Denne tillatelse skal følge kjøretøyet og fremvises på forlangende av politi, naturoppsyn eller kommunens delegerte.
- Mislighold av dispensasjonen og/eller vilkår satt i den, samt endrede forutsetninger, kan føre til inndragning av dispensasjon.

Saksutredning:

Bjørn Nilsen, Bodø søker om å benytte ATV for å kjøre ut ved og til å rydde gamle skogsveier mellom Holmvåg og Nyvold med utgangspunkt fra sin hytte gnr./bnr. 54/28. Han har skriftlig tillatelse fra grunneier. Siden det er snakk om vedhenting og rydding er det klart at det ikke er snakk om næring. Det søkes om flerårig tillatelse. Han fikk innvilget tilsvarende søknad i møte den 11.02.2014, med tillatelse ut 2017.

Bakgrunn:

I lov om motorferdsel i utmark og vassdrag av 10.juni 1977 nr. 82, § 3 fastslås at motorferdsel i utmark og vassdrag ikke er tillatt med mindre annet følger av loven eller vedtak med hjemmel i loven. Hjemmel for dispensasjon for kjøring på bar mark med ATV må være knyttet opp mot nasjonal forskrift, § nr.6. Forskriftshjemmelen skal bare kunne anvendes i

unntakstilfeller og kjøring skal kun tillates i spesielle tilfeller. Steigen kommunes retningslinjer for motorferdsel i utmark, fastsatt av PLR 15.10.13, beskriver barmarkskjøring slik:

Barmarkskjøring

Terrenggående motorkjøretøyer volder slitasje og skade på terrenget ved at belter og hjul etterlater seg merker og sår i naturen. På grunn av den sterke økningen i barmarkskjøring i mange områder, og de store terrengskadene slik kjøring gir, skal forskriftens § 6 i henhold til statlige veiledere praktiseres enda strengere for barmarkskjøring enn for kjøring på vinterføre. Dispensasjon for barmarkskjøring utover hva som tillates i loven m/forskrifter kan kun tillates i helt spesielle tilfeller etter en konkret vurdering. Den enkelte søknad må sees i sammenheng med forventet antall tilsvarende søknader. Selv om den enkelte tillatelse ikke vil by på vesentlige ulemper, kan en søknad avslås av hensyn til de samlede konsekvenser av å innvilge tilsvarende søknader.

Retningslinjer til § 6. – annet særlig behov for transport på barmark

- Søkeren må påvise et særlig behov og kjøringen må være nødvendig og ha et akseptert nytteformål.
- Behovet må ikke kunne dekkes på annen måte.
- Behovet for transport skal vurderes opp mot mulige skader og ulemper for natur og mennesker knyttet opp til målet om å redusere motorferdsel til et minimum.
- Transport skal fortrinnsvis skje langs traktorveier/kjerreveier.
- Kravet til særlig behov skal vurderes mindre restriktivt på gamle veier, for eksempel i fraflytta grender med tidligere helårsboliger der det er tvil om veien er å regne for utmark. Det samme gjelder på gammel innmark.
- Søknad om transport av ved på barmark utenfor opparbeid skogsvei/traktorvei skal vurderes svært restriktivt. Risiko for terrengskader skal vurderes. Kjøring på frossen mark eller med snøscooter kan da være et alternativ.
- Dispensasjoner etter § 6 gis for en begrenset periode og normalt med et gitt antall turer. Der det gis tillatelse til et gitt antall turer skal det føres kjørebok med dato og signatur som skal medbringes og framvises sammen med tillatelse ved kontroll. Overtredelse er å anse som misbruk av dispensasjon. Original kjørebok skal returneres Steigen kommune umiddelbart etter dispensasjonens gyldighetstid.

I tillegg er det en del generelle bestemmelser.

Vurdering:

Dersom formålet med omsøkt kjøring kan vurderes som nyttetransport kan bruk av motorkjøretøy på etablerte skogsveier i utmark vurderes som en rimelig god grunn for dispensasjon. Dette også da en slik transport ikke vil medføre terrengslitasje.

Det å holde slike gamle veier åpne kan også anses å være en særlig grunn til å gi dispensasjon. Ut fra definisjonen av at dette er skogsveier vil det også kunne gis tillatelse til å kjøre for å hente ut ved. Det forutsettes da at det kun kjøres på de avmerkede veiene. Så lenge det er snakk om kjøring i forbindelse med rydding/vedhenting på skogsveier/traktorveier i et område lite brukt til friluftsliv anses det ikke nødvendig å begrense antall turer samt å benytte kjørebok. Det bør også i dette tilfellet kunne tildeles en flerårig tillatelse.

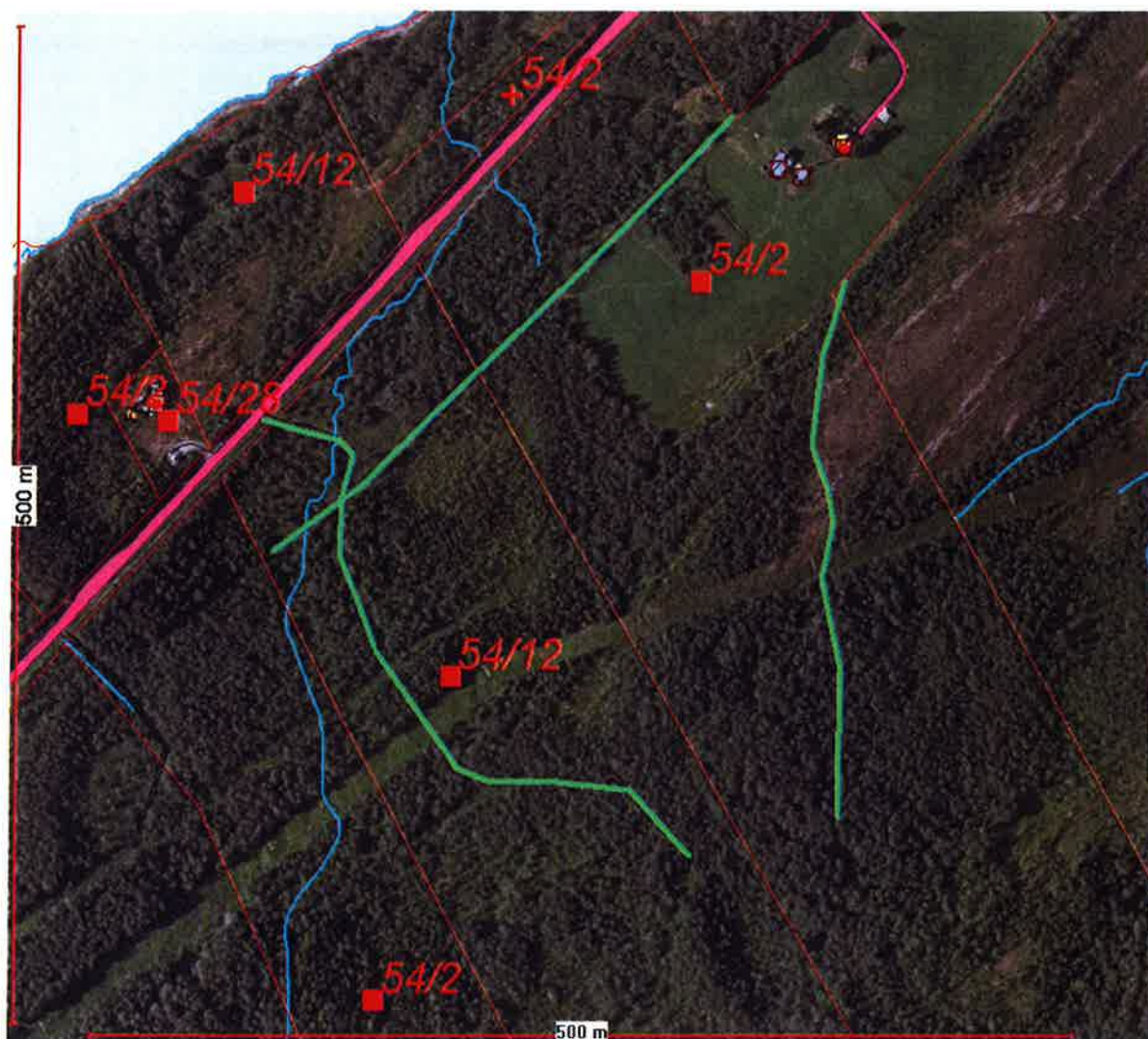
Vurdering i henhold til Naturmangfoldloven

Det skal framgå av vedtaket at en vurdering i henhold til naturmangfoldloven er gjennomført. Artsdatabanken og Naturbase er sjekket og en kan ikke se at det er sårbare arter eller naturtyper som blir berørt av tiltaket. En kan heller ikke se at andre av Naturmangfoldlovens

bestemmelser kommer til anvendelse. Tillatelsen gis derfor etter en vurdering av Naturmangfoldloven § 8 – 12. jfr § 7.

Vedlegg:

Kart med kjøretrase



Kjøretrase i utmark markert som grønn linje.

**KLAGEBEHANDLING - DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- BRUKSENDRING 31/7 NAUSTHOLMEN**

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 17/444

Arkiv: G/BNR 31/7

Saksnr.: Utvalg
5/18 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
06.02.2018

Forslag til vedtak:

Samlet sett vurderes fortsatt fordelene med en dispensasjon til bruksendring som klart større enn ulempene, og en kan ikke se at det har framkommet vesentlige argumenter i klagen som gjør at kommunen bør endre sitt vedtak. Vedtak i sak PLA 22/17 opprettholdes.

Saksutredning:

Tillatelse til bruksendring på gnr. 31/ bnr.7 Naustholmen ble gitt den 09.05.2017 i sak PLA 22/17:

Steigen kommune gir dispensasjon fra bestemmelser om krav til reguleringsplan og TEK10 § 8.2 og § 12 krav om universell utforming av byggverk.

Det vises til saksfremlegg for videre begrunnelse.

Bruksendring er ikke godkjent før byggesøknad er behandlet.

I brev av 19.05.2017 ble vedtaket påklaget av Trond Lohne. I klagen anføres mangelfull saksbehandling ved at naboer ikke er varslet og søknaden ikke er vurdert etter kulturminneloven, og at det ikke er opplyst at eiendommen allerede er tatt i bruk som overnattings og serveringssted. Videre at høringsbrevet til offentlige instanser er villedende og at fylkesmannens uttalelse mangler. Det hevdes at det også er en feil at søknaden omfatter midlertidig tillatelse, mens kommunen har innvilget en permanent tillatelse.

Klagen er senere supplert med opplysninger i brev av 23.10.2017 til Fylkesmannen. Han mener der søknaden om bruksendring må gjelde hele 31/7 og at den dermed også omfatter buene ved brua over Heimsundet, noe han mener eieren av disse ikke er klar over. Storgårdens hovedfasade vender mot denne bebyggelsen i en avstand på 60-80 meter. Han påpeker også at i forbindelse med oppstart av reguleringsplanen for Naustholmen og deler av Grøtøya, viser Fylkeskonservatoren til at bebyggelsen på bnr 2 må anses å være et kulturminne av nasjonal verdi som det må tas hensyn til.

Bakgrunn:

Randi Skaug fremmet den 31.08.2016 søknad om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav for bruksendring av eksisterende bebyggelse på gnr 31 bnr 7 (Naustholmen) til overnattings- og serveringssted.

Den 10.11.2016 henvendte Trond Lohne – eier av eiendommen gnr 31 bnr 2 (Grøtøya) – seg til Steigen kommune med spørsmål om han er å anse som gjenboer til eiendommen gnr 31 bnr 7.

I kommunens svar av 01.12.2016 fastslås det at 37/2 må anses å være gjenboer til 31/7 da avstanden mellom eiendommene på det smaleste er 50 m med hav imellom. Deretter viser kommunen til adgangen i plan- og bygningsloven § 21-3 om å fritta fra å varsle naboer og gjenboere når deres interesser ikke, eller i liten grad, berøres av arbeidet. Tilfeller der fritak kan være aktuelt er at avstanden mellom eiendommene er stor, eller at det foreligger andre forhold slik at sjenanse og tap av utsikt er av mindre betydning.

Kommunen vurderer i dette tilfellet at eiendommens størrelse og avstand mellom dem kan tilsi fritak, og kommer fram til at Lohnes interesser ikke blir berørt og gir fritak for nabovarsling. I brev av 22.12.2016 gjøres Lohne oppmerksom på at beslutningen om fritak fra nabovarsling er prosessledende og kan ikke påklages.

Tillatelse til bruksendring ble gitt den 09.05.2017 i sak PLA 22/17 med følgende vurdering i spørsmålet om dispensasjon fra plankrav:

Det er avklart i kommuneplanens arealdel at Naustholmen befinner seg på et område avsatt til fritids- og turistformål. På naboøyene er det tilsvarende virksomheter som er etablert som næringseiendommer med fokus på overnatting og opplevelser for tilreisende. Ansvarlig søker skriver at det nå er kunngjort oppstart av reguleringsplan for Naustholmen og deler av Grøtøya i tråd med plankravet i Kommuneplanens arealdel 2016-2028. Inntil ny reguleringsplan er vedtatt vil det derfor være behov for bruksendring fra bestemmelse om krav til reguleringsplan. Naustholmen er i overordnet plan regulert til fritids- og turistformål.

I brev av 19.05.2017 ble vedtaket påklaget av Lohne som hevder å ha rettslig klageinteresse. I delegert vedtak av 16.08.2017 i sak PLA KLA 138/17 blir klagen avvist etter følgende vurdering:

Klagen gjelder et vedtak der det blir gitt dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om krav til reguleringsplan før søknad om bruksendring kan behandles. Bygningene det gjelder ligger på en annen holme enn klagers eiendom og minsteavstand mellom klagers bygning og de omsøkte bygningene er minst 150 meter.

Ut fra dette konkluderer Steigen kommune med at De ikke har rettslig klageinteresse på vedtak i sak 22/7. Det vises her til sak nr 2516/2008, referert i O.J. Pedersen m.fl. (2011) Plan- og bygningsrett s. 153. Departementet la til grunn at klager over en rammetillatelse for riving og oppføring av fritidsbolig hverken var nabo eller gjenboer når klagerens eiendom lå på en annen holme enn tiltakshavers, og det var 100 meter mellom bygningene. Klager hadde ikke rettslig klageinteresse.

Klagen din blir derfor ikke realitetsbehandlet. Det anmerkes også at bruksendring til overnatting og serveringssted er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Avvisningsvedtaket ble påklaget av Lohne i brev av 05.09.2017 som fastholder å ha rettslig klageinteresse. I delegert vedtak av 26.09.2017 i sak PLA KLA 189/17 ble det tidligere vedtak opprettholdt og saken ble sendt til Fylkesmannen for klagebehandling.

I brev av 13.11.17 opphever Fylkesmannen kommunens vedtak av 16.08.2017 i sak PLA KLA 138/17 om å avvise Lohnes klage. Fylkesmannen viser til at eiendommene på Grøtøya og Naustholmen i sin tid er utgått fra 31/1 med hovedbygget som i dag utgjør 31/2. Selv om eiendommen har blitt stykket opp, vil rettighetsforhold berøre hverandre og de er også fysisk forbundet med bru over sundet.. Også ved at eksisterende bebyggelse er tatt og tas i bruk som overnattings og serveringssteder har de sammenfallende og konkurransemessig interesse av hverandre. På bakgrunn av dette anses Trond Lohne som eier av 31/2 å ha rettslig klageinteresse. Dette medfører at hans klage må realitetsbehandles.

Hvis kommunen opprettholder sitt vedtak sendes klagen over til Fylkesmannen for endelig vedtak.

Vurdering av klage:

Det henvises her til punkter i klagen fra Lohne av 19.05.2017, med kommunens kommentarer. Klagen ligger vedlagt:

AD1. Nabovarsel

Kommentar

Dette punktet anses belyst gjennom Fylkesmannens vedtak om at Lohne har rettslig klageinteresse og at klagen skal realitetsbehandles.

AD2. Lovgrunnlag- manglende vurdering av kulturminneinteressene på 31/2

Kommentar

Det vises her til at søknaden om dispensasjon fra plankravet om bruksendring er sendt på høring til Nordland Fylkeskommune som kulturminnemyndighet. De fastslår (i likhet med kommunen) at bruksendringen ikke medfører nye byggetiltak og at en bruksendring ikke vil være i strid med regionale interesser, heller ikke i forhold til kulturminner. Med en slik uttalelse er det naturlig at kommunen ikke vurderte forholdet til kulturminner mer enn det som er gjort. En slik grundig vurdering skjer for øvrig gjennom den pågående planprosessen.

Kommunen vurderer for øvrig at den økte aktiviteten som en bruksendring vil føre til, vil kunne være positiv for stiftelsen Grøtøy gamle handelsted som et viktig kulturminne. Dette ved at flere besøkende på Naustholmen også kan gi grunnlag for flere besøkende og økte inntekter fra omvisning etc. på Grøtøy gamle handelssted.

AD3 Feilaktige opplysninger i saksfremlegget

Kommentar

Steigen kommune har veiledet Randi Skaug om hva som skal til for å få hennes virksomhet på Naustholmen inn i ordnede forhold, der det blant annet er satt krav om å søke om bruksendring i tråd med den bruk som var hennes hensikt med å kjøpe øya. Det bemerkes også at en grunnleggende forutsetning for kommunens behandling av søknaden om bruksendring er

at bruksendringen er i tråd med kommuneplanens arealdel der området er avsatt til kombinert formål: fritid/fritids- og turistformål.

AD4 Søknad om midlertidig bruksendring behandles som søknad om permanent bruksendring
 Kommentar

En er enig i at dette kunne vært bedre belyst i saksfremlegg, men vedtaket er i tråd med kommuneplanens arealdel om å tillate fritids og turistformål. Det ble derfor vurdert at en bruksendring av tre eksisterende bygg kan gjøres permanent. Steigen kommune har på eget initiativ fastsatt et krav om reguleringsplan for Naustholmen/Grøtøya for å sikre at eventuelt nye bygninger og installasjoner vurderes nøye i forhold til de natur- og kulturminneverdier som er på øyene. Uavhengig av dette er det kommunens klare oppfatning at eksisterende bygninger kan benyttes til de formål kommuneplanen tillater. Det er for øvrig ikke uvanlig at det fattes et vedtak som avviker fra søknaden.

AD5 Villedene og ukorrekt forespørsel om høringsuttalelser og manglende uttale fra Fylkesmannen
 Kommentar

Kommunens oversendelse av søknaden på høring til berørte statlige myndigheter må sees i lys av at dette ble ansett å være en kurant dispensasjon, dvs bruksendring av eksisterende bygg i tråd med kommuneplanen. Det ble opplyst at kommunen var positiv til å gi dispensasjon fra reguleringskravet. I dette ligger at kommunen hadde gjort en foreløpig vurdering av søknaden. Det var også åpenbart for kommunen at høringspartene, dvs Fylkeskonservator og Fylkesmannens miljøvernavdeling, var kjent med hvilke verdier som er i området, og at de var i stand til å avgi en uttalelse uten at kommunen skulle gjengi verdiene. Slike søknader sendes på høring nettopp for at berørte myndigheter skal sjekke søknadene opp mot registrerte verdier i henhold til sine ansvarsområder. Det er vanlig praksis i Nordland at Fylkesmannen v/miljøvernavdelingen ikke avgir uttalelse i alle saker, men primært der de mener nasjonale/regionale interesser innenfor deres ansvarsområde blir berørt.

Den 23.10.17 har også Lohne supplert sin klage i brev til Fylkesmannen. Denne kommenteres også:

AD 1 Feil faktum

Lohne mener det må legges til grunn at søknaden om dispensasjon for bruksendring gjelder alle bygg på eiendommen, herunder 2 bygg mot Heimsundet:

- Bua på nordsiden av broa over Heimsundet som er eid av Sverre Pettersen på paktet/festet grunn på Bnr 7.
- Haltanbua på nordsiden av broa over Heimsundet.

Kommentar

Lohne ser her bort fra kartutsnitt i vedtaket som viser hvilke bygg det er snakk om, og vilkåret i vedtaket om at byggesøknad må godkjennes før bruksendring er godkjent. Det vises her til vedtak av 16.8.17, Saksnr PLA BYG 78/17. Det er her, i tråd med søknad, gitt tillatelse til bruksendring av tre konkrete bygningsnummer (rød ring i kartutsnitt under), hvorav ingen er de to bygg han nevner.



Dette vedtaket skulle opprinnelig vært fattet rett etter vedtak om dispensasjon, men pga av mangel på byggesaksbehandler ble saken liggende ubehandlet til i august. Status til de to bygningene Lohne nevner er derfor uforandret.

AD 2 For smalt vurderingsgrunnlag.

Kommentar

Dette punktet går primært på om Lohne hadde rettslig klageinteresse. Det har fylkesmannen fastslått at han har. Lohne mener også hensynet til et kulturminne av nasjonal verdi ikke er vurdert. Kommunen mener det er belyst gjennom høringsbrev fra Kulturminner i Nordland av 5.5.17, der de ikke kan se at søknaden er i strid med vesentlige regionale interesser, siden bruksendringen ikke medfører nye byggetiltak.

AD 3 Feil i saksutredningen og vedtaket 22/17

3.1 Vedtaket innebærer bruksendring for bygg som ikke er eid av søker

Kommentar:

Det er ikke søkt eller gitt bruksendring for den bua det her vises til, jfr. vedtak om bruksendring av 16.8.17 omtalt over. Status til bygningen er uforandret.

3.2 Det er ikke vedtatt dispensasjon fra PBL § 12-1.

Det vises også til at det heller ikke er foretatt en tilfredsstillende vurdering av en slik dispensasjon.

Kommentar

Det er i vedtaket gitt «dispensasjon fra bestemmelser om krav til reguleringsplan». Det vises her til kommuneplanens arealdel som setter et slikt krav, jfr. plan- og bygningsloven § 12-1. En er enige i at det godt kunne vært henvist til denne paragrafen, men det er allikevel ingen tvil når en leser vedtak og saksfremlegg at det er vedtatt en dispensasjon fra plankravet i § 12-1. Når det gjelder begrunnelse vises det til vurdering dispensasjon under.

3.3 Saksutredningen vektlegger ikke at driften allerede er i gang

Det påpekes at det i saksfremlegget ikke er nevnt at det har vært drift som overnattings- og serveringssted i flere år før søknad om bruksendring.

Kommentar

Steigen kommune påpekte dette forhold i flere samtaler med Randi Skaug og påla henne å søke om bruksendring hvis driften skulle fortsette. En er enig i at dette godt kunne vært nevnt i saksfremlegget, men det er ingen feil som etter vår vurdering ville hatt betydning for saksutfallet.

Vurdering dispensasjon

Steigen kommune ser i ettertid at det er en svakhet i opprinnelig vedtak at det ikke er henvist til lovens to vilkår i dispensasjonsvurderingen. Vi kan ikke se at det gjør opprinnelig vedtak ugyldig, men supplerer allikevel med en slik henvisning her:

I henhold til PBL § 19-2 andre ledd skal det først vurderes om dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse. En kan ikke se at en dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av lovens formålsparagraf, da området er avsatt til byggeområde til det formål det er søkt bruksendring til.

Når det gjelder de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, er det fastsatt krav om reguleringsplan i området primært for å sikre at alle fysiske tiltak som planlegges blir nøye vurdert i forhold til de kulturminne- og naturverdiene som er på Naustholmen/Grøtøya. Det vurderes derfor at en dispensasjon fra plankravet til bruksendring av eksisterende bygg ikke er en vesentlig tilsidesetting av bestemmelsen, da denne dispensasjonen gjelder tre konkrete bygninger og at det ikke medfører nye utvendige byggetiltak.

Fordelene med en dispensasjon må også etter loven være klart større enn ulempene. Fordelene med en dispensasjon er at eier kan benytte eksisterende bygninger til det som er planformål og til det som var hensikten da hun kjøpte Naustholmen; turistformål. Kommunen har valgt å gi en varig bruksendring i tråd med formål i overordnet plan slik at en bruksendring vil gjelde selv om reguleringsplan for Naustholmen ikke blir vedtatt. Dette utfra en vurdering om at det ville være unødvendig å kreve reguleringsplan for å fastslå at eksisterende bygninger kan benyttes til overnattings- og serveringssted. En reguleringsplan er primært ment å planavklare nye bygninger/utendørs tiltak.

Det kan være en ulempe for andre brukere og gjenboere i området med en bruksendring til turistformål, da det kan bli flere personer enn i dag som benytter Naustholmen til ulike aktiviteter, men en slik bruk er altså avklart i kommuneplanens arealdel. Det går heller ikke fram i klagen fra Lohne om han mener en bruksendring vil føre til ulemper for han eller andre. Kommunen vurderer også at bruksendring kan gi mulighet for flere besøk/omvisninger hos stiftelsen Grøtøy gamle handelssted. Dette vil etter kommunens syn være positivt da økt aktivitet/inntekter kan gi grunnlag for bedre ivaretagelse av kulturverdiene. Det vises i den sammenheng til at handelsstedet på Grøtøya/Naustholmen var et av Nordlands største gjennom fire hundre år før det gikk konkurs i 1923, og gjennom å tillate en bruksendring fra fritidsformål til overnattings- og serveringssted gir det grunnlag for igjen å få økt aktivitet på Naustholmen, selv om det nok aldri kommer opp i den yrende aktivitet som var i området i den tiden da hele fiskeflåten som skulle til Lofoten sørfra stoppet her før de satte over Vestfjorden.

Konklusjon

Samlet sett vurderes fortsatt fordelene med en dispensasjon til bruksendring som klart større enn ulempene, og en kan ikke se at det har framkommet vesentlige argumenter i klagen som gjør at kommunen bør endre sitt vedtak. Det bør også legges vekt på likebehandling med Villa Haugen som tidligere har fått tilsvarende bruksendring. Det kan forøvrig bemerkes at kommunen har mottatt forslag til reguleringsplan for området som er under behandling.

Vedlegg:

Klage fra Trond Lohne av 19. mai 2017.

Evt. andre av sakens dokumenter kan fåes hos saksbehandler

Fra: "Trond Lohne" <trond@vannplan.com>
Til: "'Postmottak Steigen'" <postmottak@steigen.kommune.no>
cc: <gunnar.svalbjorg@steigen.kommune.no>

Dato: Fredag 19. mai 2017 13:59
Emne: Klage vedtak 22/17 Plan og ressursutvalget

Hei Postmottak

Vedlagt følger klage på vedtak 22/17 i plan og ressursutvalget
Rett saksbehandler er Gunnar Svalbjørg som derfor får kopi av klagen.

Hei Gunnar Svalbjørg

Som kanskje forventet klager jeg med dette på vedtak 22/17 i plan og ressursutvalget.
Viser i den anledning til vedtak 19 og 20/17 der kommunen finner å avslå klage på
tilsvarende bruksendringssøknad for Villa Haugen.
Jeg regner med at kommunen følger opp vedtaket ved å oversende til fylkesmannen.

Sånn går nå dagen

Med vennlig hilsen
Trond Lohne
92 03 46 45

Vedlegg:

Til SK 19.05.17 Klage på
vedtak i plan og
ressursutvalget 22
17.doc.pdf

Vedlegg 1 Fra SK
01.12.16.doc

Vedlegg 2 Fra SK
22.12.16.doc

 STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpenr.: 2623	Saksbeh.  KL
19 MAI 2017	
Ar/saksnr. 17/444	Deknr. 13
Ark.kode Gnr 31 bnr 7	
Gradering	
Kopi til:	

Steigen Kommune
postmottak@steigen.kommune.no

Kopi: Gunnar Svalbjørg pr mail gunnar.svalbjorg@steigen.kommune.no

Deres ref.: Vår ref.:

19. mai 2017

Klage på vedtak 22/17 Plan og ressursutvalget

Fremmer med dette klage på vedtak 22/17 i Plan og Ressursutvalget der det innvilges permanent bruksendring for Gnr 31 Bnr 7 som dispensasjon fra arealplanens krav om reguleringsplan.

Klagen fremmes etter kulturminneloven, forvaltningslovens og plan og bygningsloven.

Det anføres i den anledning:

1. Naboer på tilstøtende eiendommer på Grøtøya er ikke nabovarslet.
2. Søknaden er ikke vurdert etter kulturminneloven.
3. Saksfremlegget inneholder feilaktige opplysninger.
4. Søknaden gjelder midlertidig bruksendring, men innvilget som permanent bruksendring.
5. Forespørsel om høringsuttalelser er villedende og ukorrekt og det foreligger ikke formell høringsuttale fra Fylkesmannen.

AD1 Nabovarsel

Det fremgår av saksfremlegget:

Naboforhold

Det er sendt nabovarsel til aktuell nabo, det foreligger ingen merknader til bruksendringen.

Den aktuelle naboen som har fått nabovarsel, og samtykket i tiltaket, er eier av Stornaustet/bua på Naustholmen ved broa over til Grøtøya.

Øvrige naboer på Grøtøya har derimot ikke fått nabovarsel, og det fremgår i den anledning av dispensasjonssøknaden:

«I forbindelse med søknad om bruksendring er det viktig å presisere at kommunen i egen e-post har vurdert behovet for nabovarsel til å gjelde en nabo»

Søker har altså forholdt seg til kommunens vurdering av hvem som har rettslig klageinteresse.

Som kjent for kommunen har jeg som hjemmelshaver til Gnr/bnr 31/2i mail hevdet rettslig klageinteresse i annen sak etter plb på Naustholmen,

Viser i den anledning til PLA BYG 176/16 der det ble fattet slikt vedtak:

Ansvarlig søker på byggesak 16/696-1, Randi Skaug, fritas fra å varsle gjenboer på gnr 31 bnr 2 da gjenboers interesser ikke vil bli berørt av arbeidet.

Jeg ble gjort kjent med vedtaket i brev av 01.12.16, (vedlegg 1) og der blir vedtaket ansett som enkeltvedtak. I påfølgende brev fra kommunen av 22.12.16, (vedlegg 2) ble vedtakets status imidlertid endret ved at det der heter:

Spørsmålet om hvem som kan nabovarsles er en prosessuell avgjørelse og kan ikke påklages

Først etter endelig vedtak er fattet i saken er det muligheter for å klage og eventuelt påstå at det er skjedd en saksbehandlingsfeil.

Kommunen har altså unngått å få forholdet avklart og har dermed ikke dekning for å vurdere behovet for nabovarsel til kun å gjelde en nabo.

Når det er sagt er det iht plb §19-1 søkers eget ansvar å sørge for at alle parter som kan ha rettslig klageinteresse får tilsendt nabovarsel.

Det anføres i den anledning:

- min eiendom er skilt fra Bnr 7 med et smalt sund.
- siden søknaden gjelder bruksendring fra fritidsformål til overnattings- og serveringssted, vil søknaden nødvendigvis medføre endret bruk, og siden det i søknaden presiseres at det legges opp til en bruk som innebærer stor grad av uteaktivitet, må bruksendring vurderes i en bredere sammenheng enn kun fysiske tiltak/byggerier.

Sak 22/17 er dermed i strid med PLB §19-1 og ikke tilstrekkelig utredet etter forvaltningslovens §17.

AD2 Lovgrunnlag

Det fremgår av saksfremlegget at kommunens behandling av søknaden er basert på slikt lovgrunnlag:

- Plan og bygningsloven
- Veileder til saksbehandlerforskriften
- Gebyrregulativ for Steigen Kommune
- Kommuneplanens arealdel

Til tross for at min naboeiendom Gnr/Bnr 31/2 er å anse som kulturminne av nasjonal verdi, er hensynet til kulturminnet verken vurdert i søknaden eller kommunens vurdering.

I plb 19-2 heter det:

Dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved slik samlet vurdering må nødvendigvis alle sider/konsekvenser av bruksendringen trekkes inn, og kommunen har mer enn tilstrekkelig grunnlag for å foreta slik vurdering basert på andre kilder som stedets hjemmeside/facebookside, søknad om serveringsbevilling og søknad om skjenkeløyve.

Ved at konsekvenser at bruksendringen ikke er vurdert samlet er søknaden ikke tilfredsstillende vurdert etter plb 19-2 og dermed også i strid med kulturminneloven og forvaltningslovens § 17.

AD3 Feilaktige opplysninger i saksfremlegg.

Det heter i saksfremleggets innledning:

Bakgrunn:

Tiltakshaver ønsker å starte et overnattings- og serveringssted på Nautsholmen

Det er imidlertid mer enn kjent for kommunen at slik virksomhet for lengst er startet og uten at det foreligger bruksendring fra dagens rene fritidsformål.

Saksfremlegget inneholder derfor feil som har betydning for saksutfallet.

AD4 Søknad om midlertidig bruksendring behandles som søknad om permanent bruksendring

I søknadskjema og søkers oversendelsesbrev til kommunen fremgår det at det søkes om dispensasjon fra arealplanens krav om forutgående reguleringsplan for midlertidig bruksendring. I saksfremlegget presenteres søknaden derimot som søknad om permanent bruksendring og slik permanent bruksendring er da også innvilget i sak 22/17.

Saksfremlegg og vedtak er dermed i strid den underliggende søknaden.

AD5 Villedende og ukorrekt forespørsel om høringsuttalelser og manglende uttale fra Fylkesmannen.

I mail av 6. april ber kommunen om høringsuttalelse fra Fylkeskommunen og Fylkesmannen.

I mailfronten heter det:

Hei

Kommunen sender herved dispensasjonssøknad på høring, se vedlegg.
Det er kunngjort oppstart av reguleringsplan for Naustholmen og deler av Grøtøya.
Naustholmen er i overordnet plan regulert til fritids- og turistformål.
Tiltakshaver behøver dispensasjon for å kunne starte virksomheten før en reguleringsplan er vedtatt, kommunen stiller seg positiv til søknaden. Ta gjerne kontakt dersom dere behøver ytterligere informasjon, for eksempel tegninger.

Dersom det er mulig å gi en tilbakemelding før 27.04 er dette svært hjelpsomt med tanke på å få den vurdert i vårt neste Plan- og ressursmøte.

Med beste hilsen

Kristin Ulrikke Rønnestad

Byggesaksbehandler

Steigen kommune,
8283 Leinesfjord
Tlf.: 93 40 74 75
kur@steigen.kommune.no

Vedlagt kommunens mail oversendes utfylt søknadskjema, kart, søkers oversendelsesbrev til kommunen av 6. april og et brev til kommunen som omtales som dispensasjonssøknad 1 også av 6. april.

Kommunens forespørsel om uttale inneholder dermed ikke kommunens foreløpige vurdering av om det ut fra kriteriene i plb §19-2 er grunnlag for å gi dispensasjon fra kravene om forutgående reguleringsplan iht plb 12-1 der det bla heter

Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven ellerder det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og.....vern.

Dermed fordi henvendelse til høringspartene også mangler:

- opplysninger om at eiendommen allerede er tatt i bruk til formålet uten at det foreligger bruksendringstillatelse.
- henvisning til at naboeiendommen har nasjonal kulturminneverdi

Høringspartene er dermed ikke satt i stand til å vurdere saken så godt som mulig for uttale avgis.

Av uttale fra Fylkeskommunen fremgår det da også at Fylkeskonservatoren kun har tatt stilling til de omsøkte tiltakene, men uten å vurdere kriterier i plb §§19-2 og 12-1.

Og når fylkesmannen ikke har avgitt uttale kan det skyldes at saken i kommunens forespørsel ikke er tilstrekkelig opplyst, og at fylkesmannen dermed har avstått fra å avgi uttale på sviktende grunnlag.

Sak 22/17 er dermed ikke tilstrekkelig utredet etter forvaltningslovens §17.

Oppsummert:

Det burde fremgå av ovenstående at kommunens saksutredning er mangelfull og i strid med forvaltningsloven, kulturminneloven og plan og bygningsloven.

Jeg ber derfor om at Steigen Kommunen fatter nytt vedtak i saken.

Jeg ber også om at kommunen, inntil slik vedtak er fattet, ser til at det ikke finner sted virksomhet på eiendommen i strid med gjeldende bruksformål.

Med vennlig hilsen

Trond Lohne

DETALJREGULERINGSPLAN FOR NAUSTHOLMEN OG DELER AV GRØTØYA, 1. GANGS BEHANDLING

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 17/340

Arkiv: Regul. Grøtøya

Saksnr.: Utvalg
6/18 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
06.02.2018

Forslag til vedtak:

Steigen kommune vedtar at forslag til detaljreguleringsplan for Grøtøya og Naustholmen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jfr. pbl § 12-10. Høringsutkastet gjelder forslag til plankart datert 29.01.18, planbestemmelser datert 30.01.18 og planbeskrivelse datert 30.01.18.

Saksutredning:

Arkitekt Even Aursand as har på vegne av grunneierne John Magne Birkeland og Randi Skaug utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Naustholmen og deler av Grøtøya (Villa Haugen) utenfor Nordskot. Planforslaget legger til rette for turistbasert næring på del av gnr./bnr 31/8, 31/9 og 31/7 og felles adkomstarealer (gårdsvei og bro mm). Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til kombinert formål fritid/fritid og turistformål.

Bakgrunn:

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og følger opp intensjonen i overordnet plan ved å legge bedre til rette for turistnæring i området, samtidig som det ivaretar hensynet til det særegne kulturmiljøet på Grøtøya og Mannshausen. Det vises til vedlagte planbeskrivelse for beskrivelse av planforslaget.

Vurdering:

Steigen kommune har vært i god dialog med planlegger om planforslaget og reguleringsplanen er noe justert i forhold til første innsendte forslag. Planforslaget åpner etter administrasjonens oppfatning for en forholdsvis forsiktig utbygging selv om det kommer nye bygg i strandsonen og i et verdifullt kulturmiljø. Det legges fra administrasjonens side vekt på at de nye byggene skal brukes til turistnæring og det vurderes at områdets kulturmiljøverdier best bevares gjennom en forsiktig og tilpasset utvikling av området, noe som også kan gi inntekter til vedlikehold av bygninger og fasiliteter.

Planprosess

Det har etter at planforslaget var oversendt kommunen kommet brev (av 13.01.18) fra en av hjemmelshaverne på Gnr 31 Bnr 2, Trond Lohne, der han mener at planforslaget ikke kan fremmes fordi det ikke er gjennomført informasjonsmøte om planarbeidet for interesserte og berørte slik som varslet i oppstartsvarsel. Han mener det derfor ikke er lagt til rette for medvirkning som forutsatt i plan- og bygningsloven.

Han hevder videre at han, sammen med eier av den såkalte «Sverrebua» på Naustholmen heller ikke ble invitert til et informasjonsmøte som ble gjennomført for grunneiere på Grøtøya den 17.04.17.

En av tiltakshaverne, John Magne Birkeland på Villa Haugen, tilbakeviser i brev av 24.01.17 at Lohne ikke ble invitert på det omtalte møtet for grunneierne på Grøtøya. Han sier det kan dokumenteres at Lohne fikk invitasjon, men ikke møtte selv om han var tilstede på Grøtøya.

Steigen kommune tar til orientering at det er uenighet om hvordan og hvem som ble invitert på et informasjonsmøte kun for grunneierne på Grøtøya. En kan ikke se at dette er avgjørende, da alle grunneiere er varslet ved eget brev om planoppstart.

Kommunen er forøvrig enig med Lohne at det er behov for et åpent informasjonsmøte om reguleringsplanen og vil sørge for at det gjennomføres mens planen ligger ute til offentlig ettersyn. Tiltakshaverne er også positive til å avholde et slikt møte.

En kan forøvrig ikke se at det er et krav i loven at et slikt informasjonsmøte skal gjennomføres ved oppstart av planen, slik Lohne hevder og en legger til grunn at berørte parter er kjent med oppstartsvarselet og dermed har hatt anledning til å gi innspill til varsel om oppstart. Lohne selv har gitt et fyldig innspill ved oppstart og ellers vist stort engasjement rundt det som skjer på naboeiendommene.

Konklusjon

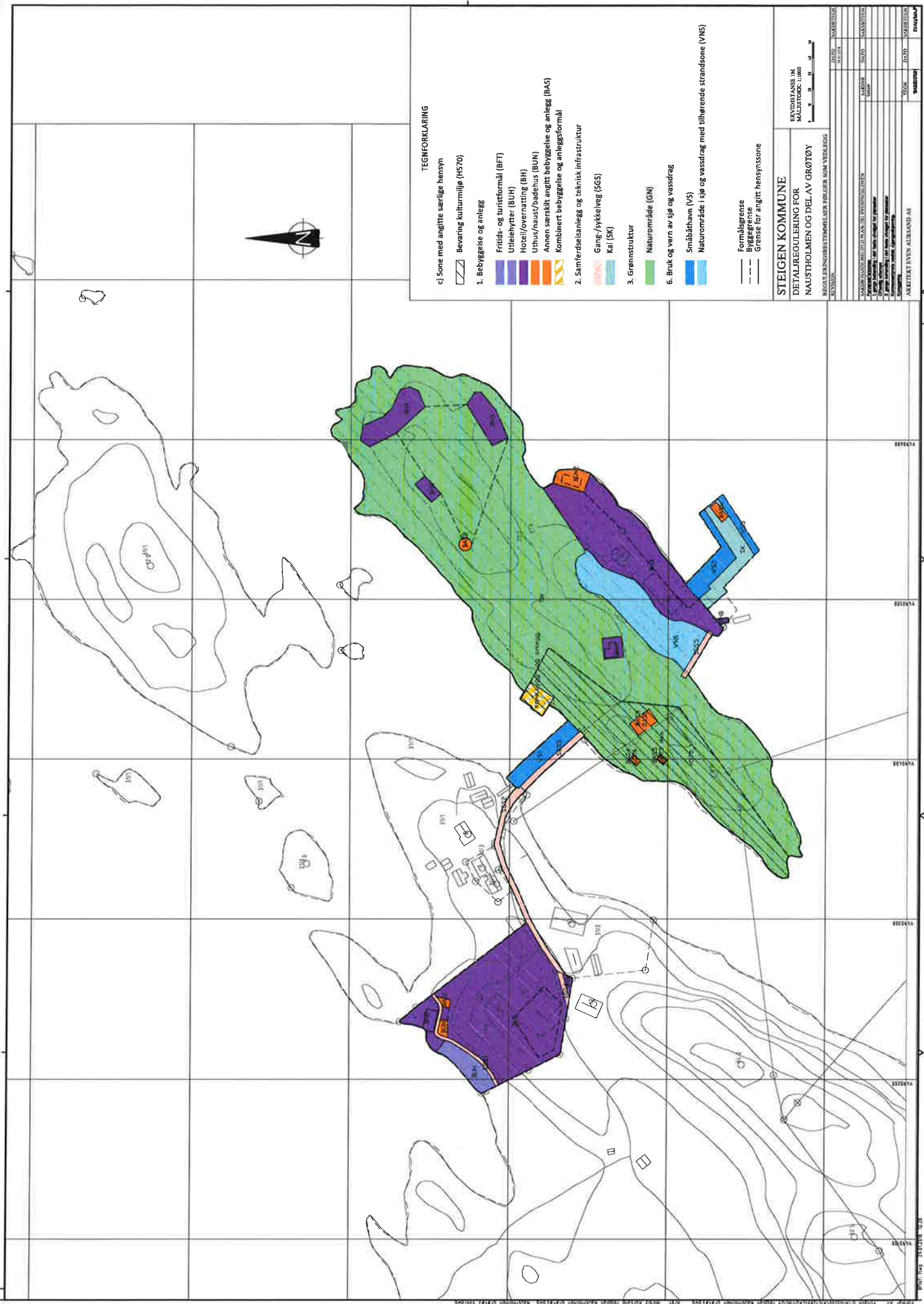
Det foreslås at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn slik det nå foreligger. Det vil i høringsrunden bli gjennomført et åpent folkemøte på Nordskot og kommunen vil også ha en dialog med Nordland Fylkeskommune som kulturvernmyndighet for å sikre at tiltak åpnet for i reguleringsplanen blir tilstrekkelig tilpasset historien og det spesielle kulturmiljøet som er på Grøtøya og Naustholmen.

Vedlegg:

Plankart datert 29.01.18

Planbestemmelser datert 30.01.18

Planbeskrivelse datert 30.01.18



TEGNFORKLARING

c) Sone med angitte særlige hensyn

Bevaring kulturmiljø (H570)

1. Bebyggelse og anlegg

Fritids- og turistformål (BFT)

Utleiehytter (BUH)

Hotell/overnatting (BH)

Utus/haus/badehus (BUN)

Annens særskilt angitt bebyggelse og anlegg (BAS)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

Gang-/sykkelveg (SGS)

Kai (SK)

3. Grønnstruktur

Naturrområde (GN)

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Småbåthavn (VS)

Naturrområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VNS)

Formålsgrense

Byggelgrense

Grense for angitt hensynssone

STEIGEN KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR

NAUSTHOLMEN OG DEL AV GRØTØY

REGULERINGEN ER ENDELIG GODKJENT AV KOMMUNESTYRET 12.12.2018

REVISJON

REVISJON

REVISJON

REVISJON

REVISJON

REVISJON

REVISJON

REVISJON

REVISJON

REVISJON

REVISJON

REVISJON

REVISJON

**REGULERINGSPLAN FOR
NAUSTHOLMEN OG DEL AV GRØTØY
STEIGEN KOMMUNE.
Gnr/ bnr: 31/7, 31/8 og 31/9 med mer.**

**FORSLAG TIL BESTEMMELSER
22.12.17 revidert 30.01.18**

BESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN NAUSTHOLMEN OG DEL AV GRØTØY, STEIGEN KOMMUNE

Kfr. Plankart i målestokk 1:1000, datert 29.01.2018 med ID **18482017001**

Dato for siste behandling av planutvalget:

Vedtatt av kommunestyret i Steigen kommune i møte den :
Under K.sak nr.

BESTEMMELSER

§1 **Områdeavgrensning.**

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense på plankartet med plan-ID 18482017001

§2 **Reguleringsformål.**

Området skal reguleres til:

PBL § 12-5.

- 1 Bebyggelse og anlegg, utleiehytter, hotell/overnatting, , uthus/naust/badehus, annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, kombinert bebyggelse og anleggsformål.
- 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, gangvei og kai.
- 3 Grønnstruktur, naturområde.
- 4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, naturområde, småbåthavn
- 5 Hensynssone, RpAngittHensynsSone (H570)

§3 **Generelle bestemmelser.**

3.1 Kulturminner

Hvis det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Fylkeskommunens kulturvern avdeling/ Sametinget omgående..Jf.Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8.

3.2 Gjerder

Gjerder eller andre tilsvarende stengsler som begrenser almen ferdsel langs strandsonen og eller i område avsatt til naturområde tillates ikke med unntak av inngjerding av husdyr.

3.3 Adkomst over Naustholmen

Det tillates almen ferdsel fra området avsatt til kai (SK) og til Gangvei/Bro (SGS3) over Heimsundet. Ferdsel skal fortrinnsvis være på opparbeidet og merket sti.

§4 Bebyggelse og anlegg.

(kombinert bebyggelse og anleggsformål, utleiehytter, hotell/overnatting, uthus/naust/badephus, annen særskilt angitt bebyggelse)

4.1 Kombinerte bebyggelse og anleggsformål

- 4.1.1 Bebyggelse skal så langt som mulig ivaretas slik den i dag fremstår mot Heimsundet men det tillates mindre tilbygg mot øst/sørøst så lenge tilbygg utformes som tilpassede små volum.

Alt vedlikehold og all utbygging skal gjennomføres på en slik måte at bygningens arkitektoniske kvaliteter, håndverkstradisjoner og stiluttrykk opprettholdes.

Bebyggelse kan brukes som fritidsbebyggelse frem til bygningen skifter eier. Etter det kan bygningen benyttes til turistformål/ hotell og overnatting.

4.2 Utleiehytter (BUH) (Villa Haugen):

- 4.2.1 I området avsatt til utleiehytter (BUH) tillates oppført i alt 3 sjøhus med maksimal bredde på 5,4 meter og maksimal lengde på 11 meter. Takutstikk i lengderetningen av sjøhuset kan strekkes inntil 1,5 meter ut fra bygningens vegger. De to sjøhusene lengst mot øst kan bygges i inntil 2 etasjer mens sjøhus lengst mot vest tillates bygd i 1 etasje. Maksimal høyde målt fra over kant innvendig golv i første etasje opp til utvendig mønehøyde skal ikke overskride 5,5 meter der det tillates 2 etasjer og 4 meter der det tillates 1 etasje. Påler/søyler som fundamentering tillates men disse skal utformes slik at de fremstår som godt tilpasset bebyggelsen og stedet forøvrig med høye krav til materialbruk, styrke, innfesting, estetikk og detaljering. Påler/ søyler tillates kledd inn så lenge kledning er godt tilpasset utleiehytten og stedet.

Nye sjøhus skal prosjekteres og bygges slik at ekstreme klimapåkjenninger i form av vind og endringer i havnivå er godt ivaretatt. Undersiden av innvendig golv skal ligge på minimum kote + 3,5 eller i henhold til de minimumskrav som kommunen til enhver tid stiller.

Sjøhusene kan formes og detaljeres med et moderne formspråk.

En skal i forbindelse med prosjektering, plassering og fundamentering av sjøhusene unngå å sprengre eller skape større og godt synlige endringer av terrenget. Ved slike sprengningsarbeider skal det i forbindelse med rammesøknaden leveres sprengningsplan og terrengprofil som viser før og etter situasjon med snitt som viser ny bebyggelse.

Ubehandlet trykkimpregnert treverk tillates ikke benyttet i eksponerte konstruksjoner eller overflater.

4.3 Hotell og overnatting (BH)

4.3.1 BH 1 (Villa Haugen).

Innenfor området tillates det oppført et servicebygg med mulighet for overnatting for driftspersonell. Servicebygg med kjøkkendel kan bygges med maksimal bredde og lengde på 5x13meter og med en maksimal høyde på 6,6 meter målt fra gjennomsnittlig terrengnivå målt rundet bygningen.

Servicebygget kan bygges med to ulike nivåer i første plan hvis dette gjør at terrengmessige inngrep reduseres på stedet. Bygningen skal i farge og materialbruk tilpasses hovedhuset der dette er naturlig men det skal fremstå som et sekundærbygg og «underkaste» seg hovedhuset i detaljering og takutforming mm.

Servicebygg skal trekkes tilbake slik at det i minst mulig grad blir eksponert fra gårdsveien.

Det tillates opparbeidet ny sti mellom Villa Haugen og sjøhusene (BUH).

Innenfor området og på utsiden av byggegrensen kan det etableres enkle tekniske innretninger som løypestreng og pumpehus/tekniske innretninger, mindre bod, port og mindre plattinger, møbler, skilting, belysning, leskjermer etc.

Eksisterende hovedhus, boder, lysthus etc kan vedlikeholdes og utbedres men det tillates ingen nye permanente bygg ut over det som her er nevnt.

4.3.2 **BH 2 (Villa Haugen).**

Det tillates ikke ny bebyggelse og/eller nye permanente innretninger ut over det eksisterende innenfor området med unntak av mindre fiskehjell, midlertidige stativ til kajakk/båttutstyr etc. Eksisterende naust tillates omgjort til funksjoner med tilknytning til hotell og overnatting (konferanse, kurs toaletter etc). Plattinger/terrasser mellom bygning og sjøen tillates bygd i det omfang som er på stedet i dag for å tilrettelegge for sosiale tilstelninger mot sjøen vest for naustet.

4.3.3 **BH 3 (Naustholmen).**

Innenfor området tillates en utbedring og utvikling av den eksisterende «solartanken» slik at den kan inngå i den turistrettede virksomheten. I dette ligger et utvendig dusjanlegg, utvendig trappe/reposkonstruksjon som skal gi adkomst til en innredet «solartank» i 2-3 plan. Tanken skal kunne benyttes til badstue, velvære og utvendig himmel/nordlysobservatorium. Det tillates nye åpninger til dører og vinduer, ny kledning og nytt tak over det øverste dekket (nordlysobservatoriet) så lenge dette gjøres på en måte og med materialer og innfestinger som ivaretar sikkerhet og estetikk.

Vedlikehold og mindre endringer på den eksisterende trebebyggelsen er tillatt. I dette ligger endringer som må gjennomføres for å få en mer hensiktsmessig drift, endringer som har til hensikt å tilfredsstille myndighetskrav, energiøkonomisering (solcellepaneler/varmepumper etc) og endringer for å tilbakeføre bygninger til et mer dokumenterbart opprinnelig utseende og form.

4.3.4 **BH 4 OG 5 (Naustholmen)**

Innenfor de angitte områder BH 4 og BH 5 på plankartet tillates det oppført mindre overnattingssteder med maksimal bredde og lengde på 4x5 meter til overnatting. Bygningene skal fundamenteres på søyler og løftes opp fra bakken slik at bjelkelag får god lufting. Maksimal høyde på bygningene er maksimalt 2,9 meter til høyeste punkt målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygningen. Det tillates saltak, pulttak eller buet tak. Det tillates ikke benyttet svart eller reflekterende tak/taktekking.

Utvendig panel skal være rettskåren og fremstå som ubehandlet eller i naturfarge. Påler/søyler som fundamenter skal utformes slik at de er godt tilpasset bygningene med høye krav til materialbruk, innfesting, detaljering og estetikk. Bruk av solcellepaneler tillates så lenge disse plasseres slik at de ikke eksponeres på en uheldig måte sett fra sjøen.

4.3.5 **BH 6 (Naustholmen)**

I område BH 6 tillates det innenfor det angitte området oppført et overnattingssted med maksimal størrelse (BYA) på 65m². Bygningen skal plasseres slik at den tilpasses terrenget og slik at man unngår at bygningen gir en uheldig silhuettvirkning sett fra sjøen. Bygningen kan fundamenteres på søyler og løftes litt opp fra terrenget. Møneretning skal følge terrengets koter. Bygningen kan ha en maksimal høyde på 4,5 meter målt fra utvendig gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. Det tillates både benyttet pulttak og saltak. Det

tillates ikke benyttet svart eller reflekterende tak/taktekking. Bruk av solcellepaneler tillates så lenge disse plasseres slik at de ikke eksponeres på en uheldig måte sett fra sjøen.

Utvendig treverk skal være rettskåren og fremstå som ubehandlet eller i naturfarge. Det tillates et moderne formspråk.

4.3.6 **BH 7 (Naustholmen)**

I område BH 7 kan det bygges overnattingsted i inntil 90m² i 1,5 etasje. Maksimal høyde på bygningen kan være 4,5 meter. Det skal ikke bygges nærmere eksisterende grunnmur (brønn) mot vest enn den avstand som er i dag mellom grunnmur og bygning. Det tillates både benyttet pulttak og saltak med et moderne formspråk. Det tillates ikke benyttet ubehandlet trykkimpregnert treverk i synlige konstruksjoner og overflater og/eller svart eller reflekterende tak/taktekking. Ved bruk av utvendig panel skal det benyttes rettskårne panelbord.

4.3.7 **BH 8 (Naustholmen).**

På området BH 8 (utstikker) tillates det oppført ett overnattingsted med maksimal grunnflate 15m². Undersiden av innvendig golv skal ligge på minimum kote + 3,5 eller i henhold til de minimumskrav som kommunen til enhver tid stiller. Maksimal mønehøyde målt over kaidekke/utstikker kan være 2,5 meter. Det tillates saltak, pulttak eller buet tak. Utvendigtre panel skal være rettskåren . Det tillates ikke benyttet ubehandlet trykkimpregnert treverk i synlige konstruksjoner og overflater og/eller svart eller reflekterende tak/taktekking. Bygning kan oppføres i et moderne formspråk.

4.4 **Uthus/naust/badehus (BUN)**

4.4.1 **BUN 1 (Villa Haugen).**

Det tillates ikke ny bebyggelse og/eller nye varige innretninger ut over det eksisterende innenfor området.

4.4.2 **BUN 2 (Naustholmen).**

Det tillates oppført nytt naust på de eksisterende steinfundamentene. Naust skal benyttes til oppbevaring av båt og redskap i tilknytning til båtbruk og kan ikke innredes med tanke på overnatting. Naustet skal oppføres i tråd med tradisjonell byggeskikk, materialvalg og fargevalg med tak uten store utstikk og med takvinkel på mellom 25 og 35 grader. Naust kan ha maksimal bredde og lengde på henholdsvis 5,4 x 12,5 meter. Maksimal mønehøyde målt fra innvendig overkant golv eller overkant bunnsvill er 4,2 meter. Utvendig stående panel skal være rettskåren. Det tillates ikke benyttet svart tak/reflekterende taktekking.

4.5 **Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (BAS)**

4.5.1 **BAS 1, Teknisk bygg (Villa Haugen).**

Det tillates oppført et bygg på inntil 16m² (BYA) til tekniske innretninger som skal ivareta god kvalitet på vann og avløpshåndtering for Villa Haugen. Bygget skal ha en enkel fasade slik at det fremstår som et sekundært bygg. Bygget skal så langt som mulig tilpasses

Trond Lohne
Idrettsveien 35
5052 Bergen
trond@vannplan.com
92 03 46 45

92 03 46 45

Vedlegg

1. Fra SK 01.12.16
2. Fra SK 22.12.16

eksisterende naust/badehus (BUN 1).

4.5.2 BAS 2, «Skjeltersjå» (Naustholmen).

Det tillates oppført et bygg (Skjeltersjå) med maksimal grunnflate 25 m², maksimal gesims og mønehøyde på henholdsvis 2,7 og 3,8 meter over gjennomsnittlig terreng målt rundt bygningen. Det tillates benyttet saltak, buet tak eller pulttak.

Som fundament skal det benyttes søylefundamenter slik at bygningen står noe hevet over terrenget. Det tillates ikke sprengning eller større endringer av terrenget.

Utvendig treverk skal fremstå som ubehandlet eller i naturfarge. Eksponert impregnert materiale som benyttes i fundamentering skal ikke stå ubehandlet. Det tillates ikke benyttet svart eller reflekterende tak/taktekking.

4.5.3 BAS 3, «Ishuset» (Naustholmen).

På den eksisterende grunnmuren til «Ishuset» kan det oppføres et nytt bygg med samme grunnflate som grunnmuren.

Bygningen kan ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 6,5 meter.

Fasader mot Heimsundet skal ikke ha eksponerte vinduer men mindre «lufteluker» tillates.

Mot dammen mot nord tillates det en større port som kan fungere som lysinnslipp når bygningen er i bruk.

Adkomst, vinduer og inngangsdører skal plasseres mot sør og øst.

Dører og vinduer som ikke er eksponert mot Heimsundet kan ha en tidsaktuell utforming.

Det forutsettes benyttet rettskjært panel i tre som fasademateriale.

Bygningen skal ha en knapp detaljering uten store takutstikk.

Bygningen skal ha saltak på 35-40 grader. Det tillates ikke benyttet svart eller reflekterende tak/taktekking.

4.5.4 BAS 4 og 5 (Naustholmen).

Eksisterende mindre bygninger skal ved istandsetting bidra til å gjenskape det varierte, aktive bygningsmiljøet som stod mot Heimsundet. Istandsetting skal gjennomføres med utgangspunkt i en materialbruk, detaljering, fargesetting og håndverkstradisjon som ivaretar bygningenes kulturhistoriske kvalitet.

Påbygg tillates ikke.

4.5.5 BAS 6 (Naustholmen).

Det tillates oppført et servicebygg på Dampskipskaaien innenfor det området som er angitt på plankartet som ASAB 6. Servicebygg kan oppføres i inntil 1,5 etasjer med maksimal mønehøyde på 5,6 meter målt fra kaidekket..

Bygning kan ha en maksimal bredde og lengde på henholdsvis 5,5x12 meter (BYA).

Det tillates både brukt saltak og pulttak. Hvis det bygges med pulttak kan mønehøyde regnes som pulttakets høyeste punkt. Servicebygg kan ha utforming og detaljering med et moderne formspråk. Det skal stilles høye krav til estetikk, estetiske vurderinger og dokumentasjon som viser hvordan et nytt bygg blir sett fra sjøen. Nytt servicebygg skal prosjekteres og bygges slik at ekstreme klimapåkjenninger i form av vind og endringer i havnivå er godt ivare tatt. Undersiden av innvendig golv skal ligge på minimum kote + 3,5 eller i henhold til de minimumskrav som kommunen til enhver tid stiller. Det tillates ikke benyttet svart eller reflekterende tak/taktekking.

Servicebygg kan inneholde overnatting og opphold for driftspersonell.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
(Gangveg/ bro og kai.)

5.1 Gangveg /bro SGS 1 og SGS 2.

Gangveg inklusiv grøft/drenering og med maksimal bredde på 2,5 meter kan opparbeides og vedlikeholdes innenfor områdene avsatt på plankartet.

5.2 **Gangveg / bro SGS 3,** Gangveg som bro over Heimsundet.

Eksisterende bro over Heimsundet kan vedlikeholdes eller erstattes (nybygges) med utgangspunkt i eksisterende plassering, dimensjoner, utforming, materialbruk, fargebruk og fundamenter såfremt det ikke fremskaffes god dokumentasjon som viser en annen og mer opprinnelig utforming/konstruksjon. I så fall står man fritt i å velge om broen skal utformes på den måten eller slik den fremstår i dag. Broens fundamenter skal ikke være til hinder for fri passasje med småbåt under broen.

5.3 **SGS 4,** Gangveg som bro på Naustholmen

Det kan bygges ny demning foran sundet (Naturområde 6600) slik som vist på plankartet såfremt det også blir bygget en bro over sundet som en integrert del av demningen.

Det tillates også bygget en frittstående bro plassert på eksisterende steinfundamenter som rester etter smalsporet jernbane.

Bro kan ha en totalbredde på maksimalt 1,7 meter og brodekke skal ligge på minimum kote +3,3.

5.4 **SK,** Kai (Naustholmen).

Kai kan utvides innenfor det angitte området på plankartet. Ny kai skal bygges med en høyde på kaidekke på minimum kote +3,3 meter. Ved bygging av ny kai skal kaien utformes slik at den ivaretar sikkerheten til alle brukere og i særskilt de som ikke er kjent med påkjenninger fra vind og sjø.

§ 6 Grønnstruktur
(Naturområde)

6.1 **Naturområde (GN) (Naustholmen)**

Enkle rasteplasser, møbler, vedlager, fiskehjell og telt til overnatting tillates plassert innenfor området såfremt disse ikke er av permanent art. Skilt, enkel belysning, infrastruktur i bakken (stier og servicefunksjoner for å betjene utleiehytter) og installasjoner tillates oppført innenfor området avsatt til naturområde når dette betjener den turistrettede næringsvirksomheten. Enkle bygg (tørertoiletter/ lager etc med maksimal størrelse på 2m2) kan oppføres inntil 10 meter fra områder avsatt til Hotell og overnatting (BH 4-6). Små, enkle bygg skal plasseres bak overnattingsbygg sett fra sjøen. Turstier kan opparbeides der terrenget kan tilrettelegges for gode og sikre stier uten at dette medfører sprenging eller større inngrep i terrenget.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag.
(Småbåthavn, naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone)

7.1 **Småbåthavn (VS)**

7.1.1 **VS 1**

Småbåtanlegg i Heimsundet skal plasseres innenfor det angitte området på plankartet og ikke være til hinder for fri ferdsel (minimumsåpning på 2,3 meter) i Heimsundet og under broen.

7.1.2 **VS 2 (Naustholmen)**

Småbåtanlegg skal plasseres innenfor angitte områder på plankartet.

7.2. **Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VNS)**

- 7.2.1 **VNS (Naustholmen)**
Innenfor det angitte området tillates det utskifting av masser slik at bukten innenfor en eventuell fremtidig demning får sandbunn.
- § 7 **Hensynssoner**
 (H570_1)
- 7.1 **Generelt.**
Innenfor sonen skal hensynet til kulturmiljø gis prioritet.
Ved nybygging skal Nordland Fylkeskommune være høringspart i forbindelse med byggesaken.
All form for nybygg (ikke istandsetting, vedlikehold) anses som søknadspliktig innenfor hensynssonen.
- § 8 **Rekkefølgebestemmelser**
- 8.1 Gangvei SGS 1 1 skal opparbeides til god standard og tilrettelegges for almen ferdsel før det kan gis brukstillatelse på utleiehytter innenfor planområdet UH 1.

REGULERINGSPLAN FOR
NAUSTHOLMEN OG DEL AV GRØTØY
STEIGEN KOMMUNE

Gnr/bnr : 31/7, 31/8, 31/9 med mer

FORSLAG TIL BESKRIVELSE
30.01.18



Innhold

01 SAMMENDRAG	2
02 NØKKELOPPLYSNINGER	2
03 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN	3
04 KONSEKVENsutREDNING	3
05 GJELDENE PLANSTATUS	4
06 DAGENS SITUASJON	4
6.1 Tomtens beskaffenhet	4
6.2 Historikk	5
6.3 Vern	6
6.4 Klima/ miljø	6
6.5 Teknisk infrastruktur / vann og avløp	6
6.6 Infrastruktur / adkomst	6
6.7 Risiko og sårbarhet	7
6.8 Strandsonen	7
6.9 Bebyggelse	7
6.10 Næring	7
6.11 Natur og friluftsinteresser	7
6.12 Støy og forurensing.	8
07 PLANFORSLAGET	9
7.1 Forholdet til gjeldende plan for området	9
7.2 Bygninger, utnyttning, høyde og form	9
7.3 Vern,	10
7.4 Natur og friluftsinteresser	10
7.5 Risiko og sårbarhet	11
7.6 Strandsonen	11
7.7 Vannforsyning	11
7.8 Avløpssituasjonen	12
7.9 Grøntstruktur	12
7.10 Hensynssoner	12
08 KONSEKVENSER AV PLANEN	13
09 PLANPROSESS	14
Oppstart, varsling og møter	14
Innkomne merknader	14
Kommentarer til innkomne merknader	15
10 KONSEKVENsutREDNING	17
11 AREALOVERSIKT	18
12 VEDLEGG	18
01 Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)	
02 Referat fra oppstartsmøter	
03 Liste som viser naboer og etater som er varslet spesielt.	
04 Kopi av kunngjøring i avisa 29.03.17, oppstart av planarbeid	

- 05 Informasjonsmøte Grøtøy
- 06 Illustrasjonsplan
- 07 Bilde som viser tidligere bebyggelse på kai.

01 SAMMENDRAG

Reguleringsplan for Naustholmen og deler av Grøtøy, Steigen kommune er et privat reguleringsforslag som er igangsatt av henholdsvis eierne av Villa Haugen og Naustholmen. De ønsker å tilrettelegge for turistbasert næring og dermed følge opp intensjoner i overordnet plan der det aktuelle området i kommuneplanens arealdel er avsatt til turistformål.

02 NØKKELOPPLYSNINGER

Sted	Naustholmen og deler av Grøtøy. Steigen kommune
Adresse/Gnr/bnr	Del av Gnr/bnr 31/8, 31/9 og 31/7 og felles adkomstarealer (gårdsvei og bro mm)
Gjeldende planstatus	Kommuneplanens arealdel, fritids og turistformål med plankrav til detaljregulering.
Forslagstiller	Villa Haugen v/ John Magne Birkeland og Naustholmen v/ Randi Skaug
Grunneiere	Det samme som forslagstiller.
Planlegger/ konsulent	Arkitekt Even Aursand as v/ Siv ark MNAL Even Aursand
Formålet med ny plan	Legge til rette for turistbasert næring
Planområdets areal	Ca 40-50 daa
Aktuelle konflikter	Felles adkomstvei til Villa Haugen, vannforsyning.
Varsel om innsigelse	Nei
Krav til konsekvensutredning	Nei
Oppstartsmøter med kommunen	For Villa Haugen: 01.12.16 (referat foreligger) For Naustholmen: 23.02.17 (referat foreligger)
Oppstartsdato	31.03.17
Kunngjøring	I avisen NordSalten 31.03.17
Informasjonsmøte på stedet ble avholdt.	17.04.17 (Referat foreligger)

03 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planarbeidet er initiert av John Magne Birkeland og Randi Skaug som gjennom en utarbeiding av detaljregulering ønsker å legge til rette for en videre utvikling av gnr/bnr 31/8 og 31/9 (Villa Haugen) og gnr/bnr 31/7 (Naustholmen) til turistrettet virksomhet i henhold til overordnet plan (kommuneplan) og slik det er beskrevet i dette dokumentet. Det var fra kommunens side ønskelig å få flere grunneiere på Grøtøya med i reguleringsplanen, men dette lot seg ikke gjøre. Siden det er fornuftig å regulere Naustholmen og deler av Grøtøya i en felles plan og fordi broen og gårdsveien binder to viktige kulturmiljøer sammen er derfor broen mellom de to øyene og gårdsveien medtatt i planen selv om de ikke er en del av de eiendommene som reguleres.

På Naustholmen retter man seg hovedsakelig mot bedrifter, vennegjenger og egenorganiserte «eventer» der friluftsupplevelser har en sentral plass, men hvor det samtidig er lagt til rette for konferanser, ledersamlinger, kurs og læring i tilpassede lokaler i eksisterende bygg. Det tas sikte på en overnattingskapasitet på 20-25 personer, noe som ikke er noen stor kapasitetsutvidelse i forhold til dagens situasjon med makskapasitet på 23 senger, men en tilpasning av boforhold slik at det overensstemmer med markedskrav, da spesielt med tanke på å kunne tilby enkeltrom og enkeltseng. I ønsket om utbygging ligger også et formål om å tilby spektakulær, naturnær overnatting som del av totaltilbudet på øya. Det er ønskelig å gjenreise enkelte bygg på eksisterende grunnmurer (Stornaustet, Ishuset) og ta i bruk eksisterende konstruksjoner på en ny måte (Solartanken, Dampskipskaia, fundamentene etter toglinjen mm). Enkel overnatting ønskes spredd ut på øya for å gi de besøkende unike naturopplevelser. Samtidig er det viktig å legge bedre til rette for god tilgjengelighet til dusj/ toaletter og fellesfunksjoner nær dagens bebyggelse.

For Villa Haugen tas det sikte på at det kan avholdes konferanser og ledelsessamlinger i eksisterende bygningsmasse. Videre ønskes man å utvide dagens overnattingskapasitet fra 5 rom (inntil 10 gjester) til 11 rom (inntil 18-20 gjester) gjennom oppføring av nye boliger/sjøhus. Noen av sjøhusene vil også kunne bli benyttet av de som skal drive anlegget (eiere og personale). Planforslaget skal tilrettelegge for nybygging av i alt tre sjøhus nede ved sjøkanten, bygging av nytt servicebygg (med overnattingskapasitet for personal), oppføring av teknisk hus (til utbedring og fremtidig forsyning /håndtering av vann og avløp) og utvikling av eksisterende bygninger.

Ved broen mellom Naustholmen og Grøtøya er det innlemmet et område som i dag brukes til flytebrygge og småbåtanlegg. Området hører ikke til noen av de gårds og bruksnummer som planen skal legge til rette for en videre utvikling. Men siden det hersker usikkerhet om broens tilstand og hvem som har ansvaret for broen kan den i realiteten bli revet på et eller annet tidspunkt. I så tilfelle blir det ekstra viktig å regulere inn et småbåtanlegg slik at de som bruker øyene i dag sikres egen adkomst som er uavhengig av dagens adkomstmulighet over Naustholmen.

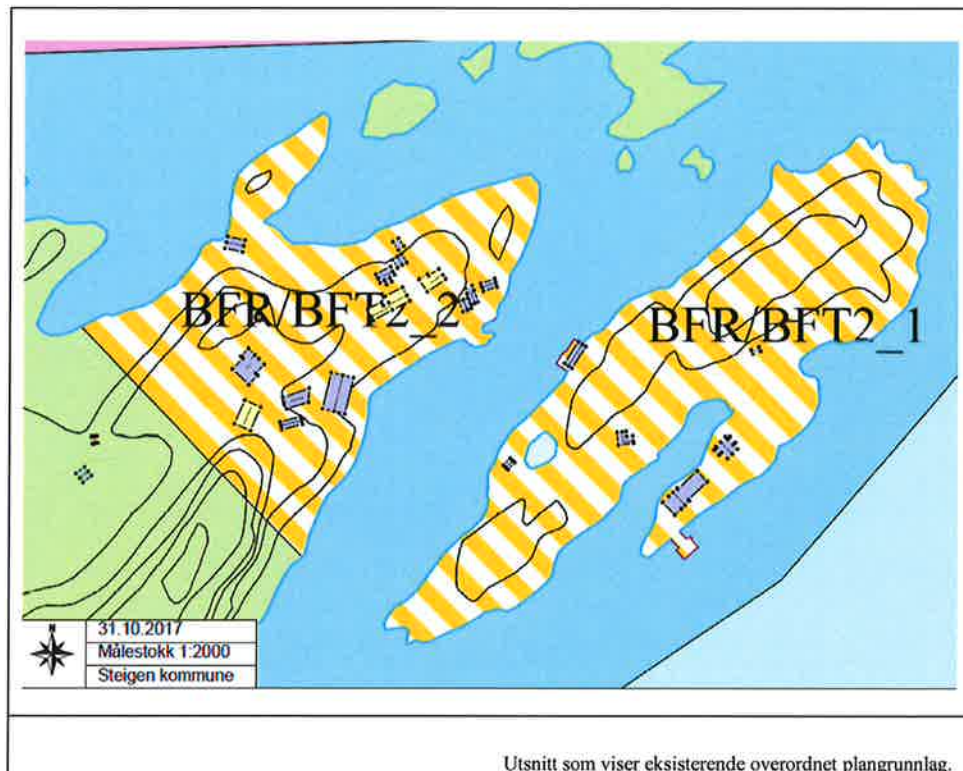
04 KONSEKVENsutREDNING

I oppstartsmøte med Steigen kommune (01.12. 16 og 23.02. 2017) ble det varslet at kommunen ikke vil stille krav om utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning. Begrunnelsen for dette står under kapittel 10.

05 GJELDENE PLANSTATUS

5.1 Kommuneplanens arealdel

Av kommuneplanens arealdel fremgår det at både Naustholmen og den østlige delen av Grøtøy er avsatt til «Fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål. (BFR/BFT2). I kommuneplanens arealdel (bestemmelsene om plankrav) stilles det krav om at det utarbeides reguleringsplan før nye tiltak kan iverksettes på området som er avsatt til BFR/BFT2.



06 DAGENS SITUASJON

6.1 Tomtens beskaffenhet

Gnr/bnr 31/8 og 31/9 (Villa Haugen) på Grøtøya.

Tomten ligger på den nordøstre siden av Grøtøy og strekker seg fra eksisterende adkomstveg ned til sjøen på Grøtøyas nordside. Terrenget er typisk for landskapet i området dvs kupert kystlandskap med noe fjell og stein i dagen. Mellom villaen og sjøen er det blanding av kratt, enkle bjørketrær, lerk og gran.

Villa Haugen (ca. kote 13) ligger på et høydedrag med naturlig skjerming for vind mot sør og til dels mot vest. Rundt Villa Haugen er det opparbeidet hage med enkelte mellomstore og høye trær og et lysthus på toppen av høydedraget. Det er naturlig avrenning/vannflukt fra tomten grunnet skrånende terreng mot sjø. Tomtens beliggenhet innebærer at sol- og lysforhold er veldig gunstige, selv på vinterstid. Det er ingen elver, innsjøer eller våtmarksområder som kan gi oversvømmelse. Området er heller ikke utsatt for store ansamlinger av snømasser eller rasfare.

Under selve Villa Haugen er det fra gammelt av en naturlig vannkilde/brønn. Denne

har gjennom tider vært benyttet til vannforsyning på Grøtøy – særlig i år med lite nedbør. Brønnen ble fylt igjen da huset ble bygget opp rundt årtusenskiftet. Dagens eiere planlegger å få gravd ut/satt brønnen tilbake i sin opprinnelige stand. Grøtøy betyr fra gammelt av "steinøya". Villa Haugen er plassert på fjellgrunn (hovedsakelig rød granitt). Deler av den omkringliggende tomten/hageanlegg er fyllmasse. Naust og sauna er også plassert på fjellgrunn – begge delvis "pålet" ned i fjellet.

Gnr/bnr 31/7, Naustholmen.

Tomten inkluderer hele Naustholmen og restene av dampskipskaia som ligger på østsiden av øya. Naustholmen er kupert med to små høydedrag mot øst og vest. Dagens bebyggelse står på den flateste delen av øya sørøst for de to høydedragene. Mellom de to høydedragene går den naturlige adkomsten nordover mot Grøtøya. Nord og vest for hovedhusene ligger det en grunn vik med sand. Ellers er det stein og svaberg som avslutter øya mot sjøen. Her er både tett granskog og mer åpen skog med bjørk og andre tresorter, kratt og lyng. Høydedragene hever seg opp til ca. kote 14-15 hvor det stedvis mangler større vegetasjon. Øya har svært gunstige solforhold men er nå og da utsatt for sterke vindpåkjenninger.

6.2 Historikk

Næringsvirksomhet på Grøtøy er ikke noe nytt. Gjennom 4 århundrer – fra 1690 til 1923 – drev Schøningfamilien en omfattende handelsvirksomhet ut fra Grøtøy. Handelsstedet på Grøtøy var et maktsentrum ikke bare i regionen, men i hele fylket. Grøtøy var et av de største handelsstedene langs kysten og drev med både krambodhandel og engrosvirksomhet. Handelsstedet var kjent for en omfattende fiskeriindustri basert på tørrfisk og sildesalting. I tillegg hadde handelsstedet et eget dampskipsrederi og sågar et vintapperi.

På Naustholmen ble mye av Grøtøy handelssteds næringsvirksomhet etter hvert liggende. Her var butikk, bakeriutsalg, solarutsalg, trelastutsalg, tranfabrikk, dampskipskai og «feskbruk», samt bank, post og ishus med tilhørende isdam og i tillegg ei smie. Det var fiskehjeller over store deler av øya.

På dampskipskaia var det også leilighet i annen etasje. Her bodde folk som hadde arbeid på øya. Smia ble også etter hvert gjort om til arbeiderbolig. Dessverre ble de fleste bygningene fjernet i tiden etter konkursen. Alle pakkhusene, bryggene, nybutikken og til og med Villa Haugen ble solgt og revet (Villa Haugen ble bygget opp igjen i 1998).

Selv etter konkursen var det virksomhet i tilknytning til Grøtøy. På Naustholmen fortsatte man med fiskeriindustri frem til ca. midten av 1970-tallet – men dette var ikke lenger i regi av handelsstedet. Fra slutten av 1980-tallet arrangerte Stiftelsen Grøtøy Gamle Handelssted omvisninger på handelsstedet. I den sammenheng ble det igangsatt kafevirksomhet i Telegrafbygningen. Telegrafens Cafe var et populært "stikk innom sted" etter omvisningene på handelsstedet – og hadde enkelte sommerdager besøk av flere hundre mennesker. Kafevirksomheten fortsatte frem til begynnelsen av 2000-tallet – men ble avsluttet av ulike årsaker. Etableringen av Villa Haugen og Naustholmen som et hotell og opplevelsdestinasjon i 2016/17 er dermed med på å videreføre en lang historisk tradisjon.

6.3 Vern

Kulturminner/kulturmiljø

Både Villa Haugen og Naustholmen ligger som nabo til Grøtøya handelsted (Gnr 31 Bnr 2 (Nerigården) som er et kulturminne av nasjonal verdi. Det er pr i dag intet formelt vern av verken handelstedet eller det omkringliggende landskapsrommet

med bebyggelse og broen over sundet. Det ble i 2007 varslet oppstart av fredningsprosess for handelstedet. På grunn av uklarheter i eierforholdene for handelstedet ble fredningsprosessen avsluttet i mars 2017.

6.4 Klima/ miljø

Området er utsatt for kystklima med vind og nedbør fra sørvest/vest og nord. Solforholdene må kunne karakteriseres som meget gode på begge øyene. Nordsiden av Grøtøya kjennetegnes ved at det er veldig landgrunt med stor forskjell på flo og fjære (ved fjære sjø er det tørt ca. 50-60 meter ut fra land). Omkringliggende øyer på vest/nordsiden av Grøtøy skjærer for sjø/vindforhold.

6.5 Teknisk infrastruktur /vann og avløp

Vannforsyning

Vannforsyningen til Grøtøy og Naustholmen kommer fra et privat vannverk på Nordskot (Nordskot og Grøtøy Vannverk).

Avløpssystem

Da Villa Haugen ble bygget opp igjen, bodde daværende eiere av Villa Haugen store deler av året i huset. Daværende og dagens avløpssystem er basert på inntil 10 sengeplasser. Grå og sortvann føres til pumpekum med kvern som ligger mellom hovedbygg og septiktank.

Septiktank har egen overløpsledning som føres i egen ledning ut på dypt vann på vestsiden av øya (ca. 10-12 meters dybde), mens restmaterialet pumpes ut en gang i året om høsten på samme sted i henhold til utslippstillatelse.

Grå og «sortvann» fra avløpssystemet på Naustholmen slippes i dag i all hovedsak ut på ca. 8 meters dyp i leia mellom Manshausen og Naustholmen.

Tele og elektrisitet

Det er oppført luftspenn fra Manshausen via Naustholmen og over til Grøtøy. Kapasitet på el nett er ikke kjent. Det er i dag ikke tilgang på annen energi en elektrisitet/ vedfyring. Villa Haugen har satt inn luft til luft varmepumpe. Området ligger slik til at det er mulighet for etablering av varmepumpe som benytter sjøvann til oppvarming. Det vil også være mulig å etablere solpanel og vindenergi, dog i mindre skala.

Teleanleggets kvalitet er ikke kjent. Pr dags dato benyttes trådløst nett.

6.6 Infrastruktur/ Adkomst

For å komme til området kan en kjøre til Nordskot for deretter å ta en mindre båt videre ut til øyene. Det er daglig avgang med hurtigbåt fra Bodø og Svolvær som har stopp på Nordskot.

Besøkende til Naustholmen hentes med båt og legger til egen kai som ligger i ly for hovedkaia mot sør.

Villa Haugen har egen flytebrygge som er knyttet til broen mellom Grøtøy og Naustholmen. Dybdeforholdene der bryggen ligger er ca. 1,5 meter. Det er videre adkomst fra brokaret på Grøtøysiden opp "gårdsveien" til Villa Haugen. Gårdsveien er i henhold til skylddelingsdokumentene fra 1928/29 der deler av gårdsvei er eid av Gnr 31 Bnr 1 frem til grensen til 31/4.

Broens tekniske tilstand er dårlig og dette kan ha betydning for fremtidig adkomst til øya. Uten regelmessig vedlikehold/ utbedring – vil broen på sikt måtte stenges. Det er uavklart hvem som eier broen og dermed har ansvar for vedlikehold. Det er ikke tilrettelagt for universell utforming (UU) i forbindelse med adkomsten med båt eller

på stier og gangveier. Det vil pga stedets beskaffenhet ikke bli stilt krav til UU i denne reguleringsplanen.

6.7 Risiko og sårbarhet (ROS)

Det er ikke per i dag tydelige tegn på at klimaendringene har hatt direkte følger for det fysiske miljøet innenfor planområdet men generelle nasjonale og regionale krav til ny bygging mot sjø gir mer restriktive krav til hvor høyt nybyggets golv og konstruksjon bør stå over normal vannstand.

Det er ikke kjent om det fraktes spesiell farlig last utenfor øyene.

Planlegger kjenner ikke til om det er radon i grunn.

Eksisterende bygninger eller nybygg vil ikke komme i konflikt med avmerket trase for kraftlinjer.

Eget brannkonsept er utarbeidet for Villa Haugen og Naustholmen i forbindelse med søknad om bruksendring og det har allerede vært kontakt med brannvesenet mht brannsikkerhet.

Det er relativt tydelige tegn på at broen mellom Naustholmen og Grøtøya har vært utsatt for fysiske påvirkninger og manglende vedlikehold over tid. Det siste skyldes at ansvaret for broen, rent juridisk ikke ser ut til å tilhøre noen bestemt part eller gruppe brukere. At broen har blitt noe skjev kan skyldes klima og strøm/bølgeforhold på stedet men småbåtanlegget som ligger inntil kan også ha hatt innvirkning på broens fundamenter/primærkonstruksjon. Eksisterende småbåtanleggets plassering (på Grøtøysiden) kan ha betydning for broens stabilitet da broen både vil fungere som en bølgebryter for småbåtanlegget samt at småbåtanlegget vil kunne presse på broens primærkonstruksjon. Det er også usikkert om Villa Haugens egen flytebrygge - som er festet til broen nærmere Naustholmen - kan ha innvirkning på broens stabilitet.

6.8 Strandsonen

I dag er det ganske god tilgjengelighet til strandsonen på hele Naustholmen.

Avhengig av vær, vind og flo/fjære etc. kan man ferdes langs strandsonen på hele øyen og legge til med båt der det er mulig.

På eiendommen til Villa Haugen ble det av tidligere eiere bygd et naust som til en viss grad privatiserer dette området langs sjøen. På fjære sjø kan man også i dag lett gå på utsiden av naustet. Det er i dag allerede bygd en platting/terrasse mellom naustet og sjøen mot vest.

6.9 Bebyggelse

Det er i dag fem fritidsboliger på Grøtøy i tillegg til Villa Haugen som allerede er bruksendret fra fritidsbolig til næringsvirksomhet. I tillegg finnes et antall naust og uthus på øya. Fritidsboligene benyttes hovedsakelig i forbindelse med påske og sommer. På Naustholmen er det i alt fem ulike bygninger som brukes til overnatting. Hovedhuset, hytta (Smia), Brygga, «Haltanbua» og «Sverrebua» på nordsiden av øya som eies av Sverre Pettersen og benyttes til fritidsbolig.

6.10 Næring

Det finnes dagligvarehandel på Nordskot. Annen varehandel er i Leinesfjord eller Bogøy.

6.11 Natur og friluftsinnteresser

Grøtøy er småkupert med en rik vegetasjon og fauna bestående av mange arter planter og trær. Øya har også et rikt fugleliv. Mye av vegetasjonen er ikke opprinnelig men kommet til som følge av at på 1800-tallet beplantet øyen med ulike typer trær og planter. Ærfuglen som tidligere hekket på øyene gjør ikke lengre det.

Grøtøy har tidligere hatt et eget gårdsbruk (dagens Gnr 31 Bnr 4), men den dyrkbare jorden er delvis tilgrodd med lauvskog og annen botnvegetasjon. Langs strandsonen er det for det meste berg i dagen med noe gras og lyng, der sjøen ikke har vasket bort jordsmonnet. Langs sjøkanten på hele øyen vokser det mye blæretang som kommer frem ved lavvann.

Det er tidligere (frem til 1960-tallet) blitt drevet gårdsbruk på den søndre delen av Grøtøy (den som p.t. ligger i LNF området). Tidligere oppdyrket areal er av en slik beskaffenhet og størrelse at det i dag ikke vil anses som drivverdig. Det betinger i så tilfelle kultivering av arealet – alternativt fremleie til bønder for sommerbeite.

Grøtøy og Naustholmen brukes som turområde for gjester på de nærliggende øyene samt av lokalbefolkningen. Grøtøy inngår blant annet i "Tre øyer på langs" i regi av Steigen Kystlag – en årlig turmarsj hvor man går hele øyen på langs.

Det finnes en etablert "gårdsvei" (blant annet omtalt i offentlige dokumenter – jf. skylddelingsforretninger av 1928/29) som går fra brokaret ved ankomst Grøtøy og videre opp til tre alleen i LNF området. Dette er å anse som "hovedferdselsåren" inn på øyen. Deler av strandsonen er ikke tilgjengelig ved høyvann – men ved lavvann er det mulig å gå i strandsonen rundt store deler av øyen.

I Nordlandsatlas er Grøtøya med omkringliggende øyer registrert som svært viktig naturtype.

I Miljødirektoratets naturbase er følgende tema aktuelle for denne reguleringsplanen: Arter av nasjonal interesse, Naturtyper, Kulturlandskap og Kartlagte Friluftsområder.

Arter av nasjonal interesse.

Dette gjelder ærfugl (*Somateria mollissima*) hvor det i naturbasen tidligere er registrert mye hekking, også på Naustholmen og Grøtøya.

Naturtyper.

Dette gjelder det som kalles Bløtbunnsområder i strandsonen og som primært gjelder skjellsand med høy kvalitet der forekomstene ligger på under 10 til 80 meters dyp.

Kulturlandskap

Helhetlig kulturlandskap på øyene i Måløyvær der en tradisjonelt har brukt området til beiting og slåing av gress.

Kartlagte friluftsområder

Her er værene registrert som et godt utfartsområde med strandhogg og med intensiv bruk av båtleiene med mindre ilandstigning etc.

Også i Nordlandsatlas fremgår det at både Grøtøya og Naustholmen ligger innenfor det som heter Måløyvær (ID FK00005756) Området er registrert som utfartsområde med kulturhistorisk opplevelseskvalitet med stort potensiale (fremtidig potensiale til strandhugg, fiske, etc.).

6.12 Støy og forurensing

Området er ikke utsatt for støy eller forurensing.

07 PLANFORSLAGET

7.1 Forholdet til gjeldende plan for området

Av kommuneplanens arealdel fremgår det at både Naustholmen og den østlige delen av Grøtøy er avsatt til «Fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål. (BFR/BFT2). Det nye planforslaget er derfor slik vi ser det, i tråd med overordnet plan.

7.2 Bygninger, utnytting, høyde og form.

Villa Haugen

Eksisterende bebyggelse tenkes i all hovedsak brukt som i dag (kurs, konferanse, bespisning, møter, overnatting). Ny bebyggelse ved Villa Haugen vil plasseres henholdsvis ved den eksisterende Villaen (ny servicebygning med ny kjøkkendel) og mot fjæra mot nord (overnattingsbrygger/sjøhus). Den sjørettede bebyggelsen som skal benyttes til overnatting vil få en relativt smal form og legges slik at det blir minst mulig endring av det eksisterende terrenget. Terrenget bak de nye bryggene stiger opp bak slik at det blir liten negativ silhuettvirkning. Det skal ikke bygges kai eller lignende foran sjøhusene, mot sjøen men en brytning av volumet i form av en smal terrasse/balkong eller lignende tillates.

I bakkant av sjøhusene vil det etableres en sti/veiforbindelse som blir åpen for allmenheten. Denne blir et tilskudd til den «åpne» ferdselsåren langs sjøkanten (fjære). I tillegg vil det opparbeides en bedre forbindelse/sti mellom hovedhuset og sjøhusene nede ved sjøen mot nord i fremtiden.

Servicebygget ved villaen ønsker man å trekke noe tilbake slik at det blir minst mulig synlig fra veien. Det legges derfor i bakkant av hovedhuset på den relativt flate delen av tomten. Høyde, form og uttrykk vil underkaste seg hovedhuset. I området som er avsatt til «hotell og overnatting» på Grøtøya er byggegrensen rundt hovedhuset satt slik at det ikke tillates oppført nye bygninger innenfor det som kan regnes som interferensområde til hovedbruket (Grøtøy handelsted, Nerigården). En vil tillate innretninger som plattinger, port, lysthus/små boder, løpestrenger, enkle innretninger til drift/infrastruktur i området utenfor byggegrensen men permanente bygg skal kun oppføres innenfor de angitte byggeformålene og byggegrensene. Det åpnes opp for bygging av et teknisk hus nært opp til eksisterende badstue/badehus for å tilfredsstille fremtidige krav til teknisk infrastruktur mm.

Naustholmen

Eksisterende bebyggelse tenkes i all hovedsak brukt som i dag (overnatting og base i forbindelse med naturrelaterte opplevelser). Fremover er det ønskelig å benytte noen av de eksisterende konstruksjonene til ny bruk og som utgangspunkt for ny bebyggelse. En ser for seg at det til rette legges for overnatting og aktiviteter for i alt 20-25 personer

Solartanken er tenkt utnyttet i forbindelse med utendørs dusjing og tanken tenkes innredet til så vel badstue som rekreasjonsrom. På toppen ønskes det lagt til rette for et «nordlysobservatorium». Tuftene etter stornaustet er tenkt benyttet til et nytt naust. Dampskipskaias «grunnmur/fundament» er tenkt benyttet som base for ny landgang/kai for å gjenskape deler av den gamle kaien, sikre en bedre og mindre værutsatt småbåthavn, tilrettelegge for adkomst og fortøyning for båtfolk. Samtidig er det ønskelig å legge til rette for bygging av en driftsbygning som også kan benyttes til overnatting og opphold for driftspersonell. Steigen kommune har i oppstartsmøtet vært skeptisk til bebyggelse på dampskipskaiene pga størrelse og det relativt lille antallet som skal betjenes.

Det har i følge fotodokumentasjon stått et mindre hus ute på kaien (se under) og det er b.l.a. på bakgrunn av det, ønskelig å gjenskape et volum og en aktivitet ute på kaien. Dette vil være en viktig funksjon i driften og «oppsynet» av stedet og bygningen vil fremstå som et tydelig og viktig signal om ny aktivitet på øya.

Grunnmuren etter Ishuset er tenkt benyttet til gjenoppbygging av Ishuset for å skape et sted hvor historien kan fortelles i autentiske omgivelser og med en samling av de synlige restene av historien rundt seg. Huset er ment brukt til kulturformidling knyttet til stedets rike historie, kurs og sosiale samlinger, tidvis i kombinasjon med måltider, samt være en sporadisk mulighet for enkel overnatting ved storinnrykk. På grunn av at bygningen vil ligge i hensynssonen stilles det krav til både volum og fasader.

Det legges til rette for bygging av en type enkel «skjeltersjå» på toppen av øya for

felles kaffestunder og sosialt samvær. Ikke langt fra ønskes det også lokalisert en mindre bygning til overnatting for små grupper/ flere personer. På sørøst og nordøst siden av øya tenkes det plassert 4-5 enkle overnattingsenheter med referanse til de «løftinger» (kahytter) man fant på tradisjonelle Nordlandsbåter. Det er ikke planlagt innlagt vann i noen av disse bygningene. Felles dusjanlegg tenkes anlagt i nærheten av «Solartanken». Toaletter tenkes løst nærmere hyttene som «tørre» løsninger i mindre, terrengtilpassede bygg i umiddelbar nærhet til de enkelte bygningene.



Damskipskaia

7.3 Vern

Kulturminner, kulturmiljø, landskap og estetisk utforming av omgivelsene.

Planområdets viktigste premissgiver er Grøtøy Gamle Handelsted (Nerigården). Fylkeskommunen har varslet at de ønsker at man er restriktiv med nye bygninger/konstruksjoner som innvirker på det store «landskapsrommet» rundt handelstedet. Hensynet skal gjelde på begge sider av sundet.

I dag er sundet og sammenhengen mellom Grøtøy og Naustholmen sterkt preget av broforbindelsen mellom de to øyene. Per i dag er det ingen som ønsker å ta et eieransvar for broen. Broen er en viktig faktor kommunikasjonsmessig og visuelt. Hvis den fases ut skifter Heimsundet karakter og forholdet mellom de to øyene endres dramatisk. I reguleringsplanen kan vi kun legge til rette for at broen kan beholdes som tverrforbindelse, som en visuell deling av sundet og som en del av en fysisk omramming av det «ytre», historisk viktige landskapsrommet.

Ut over de synspunkter Fylkeskommunen har fremhevet i forbindelse med handelstedets nærområde ligger det i sakens natur at alle tiltak må vurderes opp mot de historiske sporene som ligger innenfor planområdet. Det betyr ikke at ny bebyggelse skal relatere seg til et historisk frosset tidspunkt i forhold til byggeskikk men at man for alle nye tiltak reflekterer over hva man ønsker å fremheve av spor,

rester etter konstruksjoner, historiske elementer, begivenheter/bruk og hvordan men gjennom ny aktivitet på øyene kan «få fortiden i tale».

7.4 Natur og friluftsinnteresser

Med utgangspunkt i Miljødirektoratets naturbase er følgende tema vurdert for det området som omfattes av reguleringsplanen: Arter av nasjonal interesse, Naturtyper, Kulturlandskap og Kartlagte Friluftsområder.

Arter av nasjonal interesse.

I følge kommunens planlegger er det mange år siden det var hekkende ærfugl på de to øyene Naustholmen og Grøtøy. Mest sannsynlig skyldes dette mink og redusert bestand generelt.

Naturtyper.

Det er generelt lite som skal skje i sjøen utenfor øyene. Kaiområdet på Naustholmen skal utvides men pålene vil ha begrenset innvirkning på bunnforholdene og de vil ikke berøre de dybdene som de registrerte forekomstene ligger på.

Kulturlandskap

Det er per i dag ingen aktiv gårdsdrift som ivaretar kulturlandskapet på Naustholmen og Grøtøya. Kulturlandskaper vurderes som bedre ivaretatt gjennom friluftaktivitet og forsiktig turisme enn ved fravær av dette. I tillegg dekker det regulerte området på Grøtøya primært den delen av tomta som er bebygget. Det samme gjelder til en viss grad på Naustholmen.

Kartlagte friluftsområder

Planen vil åpne opp for fortsatt bruk av øyene som utfartsområde. Dette gjenspeiles i bestemmelsene og i arealbruken.

7.5 Risiko og sårbarhet (ROS)

Storm, springflo og hevelse av høyeste vannstand utgjør faktorer som både generelt og på grunn av endrede klimaforhold må vurderes nøye i forhold til all ny bebyggelse. Dette gjelder både plassering i terreng, over øverste flomvannstand, bygningens form, høyde og i selve utførelsen. Ved høydefastsetting av bygg og andre installasjoner som kan bli utsatt for springflo, må en ta høyde for høyeste observerte vannstand for området pluss forventet havnivåstigning. Det anbefales derfor at ingen nye bygninger (golv) plasseres lavere enn kote 3,5. Det er viktig å påpeke at begge øyene ligger noe skjermet for «størhavet» i dag og at en derfor ikke forventer en ekstrem stormflo her.

I de områdene hvor det planlegges fremtidig ny bebyggelse – er det i all hovedsak fjellgrunn. Ved Villa Haugen hvor "servicebolig" planlegges satt opp er det et tynt jordlag over fjellgrunnen. Område avsatt til nye «sjøhus» består av steinmasser av ulik størrelse og her vil det være mulig å feste fundamenter godt til fjell.

På Naustholmen vil det for ny bebyggelse med ny grunnmur være noe ulik byggegrunn. Men selv om bebyggelsen er lav, må den utformes, dimensjoneres og festes med utgangspunkt i de rådende vindforhold på det stedet der den skal oppføres.

Broen mellom Naustholmen og Grøtøya som risikofaktor.

Det er ikke naturlig eller faglig forsvarlig å stille spesifikke krav til nødvendig sikring og vedlikehold av broen så lenge det ikke er helt sikkert hvem som har det juridiske ansvaret for broen. Broen er et viktig element både i forhold til kulturmiljø (hensynssone) og ferdsel mellom øyene. Den er derfor tatt med i planen som eget formål. Om kommunen mener den utgjør en risiko for liv og helse bør det igangsettes tiltak og prosesser som reduserer risikoen for ulykker.

7.6 Strandsonen

Det legges i planforslaget opp til en spredt utbygging av turistrettede fasiliteter på Naustholmen. Dette er en del av konseptet for den type turisme som ønskes her.

Bebyggelsen vil i liten grad være til hinder for fri ferdsel på øya generelt og langs strandsonen. Bebyggelse vil ha en utforming, størrelse og bruk som ikke vil oppleves som en privatisering av området eller strandsonen. Ved en reetablering av «Stornaustet» vil naustet kunne begrense noe av den frie ferdselen som en kan se for seg her. Men både landskapets beskaffenhet og åpenheten for fri ferdsel ellers tilsier at dette er en mer teoretisk problemstilling og lite relevant. Stornaustets funksjon vil ikke medføre hyppig bruk og vil fremstå som et naturlig bygningsvolum og ikke et stengsel mot sjøen for de fleste.

På Grøtøya ønsker Villa Haugen å bygge sjøhus til overnatting i fjæra mot nord.

Området er i dag litt vanskelig tilgjengelig på grunn av fjell og stein i dagen.

I planforslaget er det mellom sjøhusene og berget bak lagt opp til at det opparbeides en adkomstvei som både tilrettelegges og åpnes for fri ferdsel samtidig som den gir adkomst til sjøhusene. En ser derfor for seg at det ved høyvann og etter sjøhusene er bygd kan bli lettere og sikrere å ferdes forbi sjøhusene enn hva som er situasjonen i dag.

Sjøhusene er relativt slanke og skal derfor ikke fremstå som massive og stenge kontakten med sjøen mot nord.

7.7 Vannforsyning

Dagens anlegg har visse tekniske kapasitetsbegrensninger som kan få betydning for drift av både Naustholmen og Villa Haugen – om og når det besluttet å utvide antall overnattingsplasser. I den grad dagens tekniske kapasitetsbegrensninger ikke er løst – må man eventuelt vurdere å bore etter eget vann på stedet, eller se på alternative løsninger som eksempelvis å anlegge reserve vanntanker (fylles opp når det er overskudd av vann og tappes i perioder med intensiv bruk).

7.8 Avløpssituasjonen

For Villa Haugen anses det ikke å være behov for å øke kapasiteten i dagens avløpssystem. I den grad ny bebyggelse gjennomføres – vil det imidlertid være behov for å oppgradere dagens system. Nordøst for Villa Haugen tas det høyde for å bygge et eget teknisk hus (pumpe mm) i bakkant av eksisterende naust. Selve avløpsløsningen foreslås det å komme tilbake til i tilknytning til de ulike byggesøknader – slik at det er mulig å ta høyde for nye tekniske løsninger/best tilgjengelige teknologi på det angjeldende tidspunkt.

Naustholmen

Det vil i forbindelse med byggesøknader bli vurdert om kapasiteten og kvalitet på utslipp i sundet er tilstrekkelig.

7.9 Grønnstruktur

På Grøtøy og Naustholmen er det ikke naturlig å snakke om grønnstruktur slik vi benytter begrepet i mer urbane strøk. Man har likevel valgt å benytte «Grønnstruktur» som overordnet formål på grunn av den usikkerheten som knyttes til gjennomføringen av mindre bygningsmessige tiltak i ordinære LNF områder. For selv om området i all hovedsak avsettes til «Naturområde» (underkategori) vil det være ønskelig å kunne legge til rette for etablering av stier, rasteplasser og mindre bygningsmessige tiltak også i naturområdet. Men dette vil ikke bli gjort slik at det oppfattes som en privatisering av strandsonen eller øya for øvrig.

For Villa Haugen er planområdet så lite at man har valgt å sikre friheten til å gjennomføre mindre tiltak på hele tomten gjennom å regulere den til byggeformål kontra et mer åpent formål som kunne vært innlemmet i LNF eller Grønnstruktur kategorien. Det betyr ikke at tomten stenges for ferdsel. Det legges inn en egen gangveg langs strandkanten som skal til rette legges for almen ferdsel. I tillegg legges det begrensninger på bruken av stengsler og gjerder siden det i liten grad er

tradisjon for dette nå som husdyrholdet ikke lengre avkrever det.

På Naustholmen er det valgt å opprettholde så mye som mulig av øya til naturområde og knytte det opp til «Grønnstruktur» som overordnet formål. Her setter man i stedet av små tomter hvor det tillates oppført overnattingsplasser, samlingsplasser etc. innenfor naturområdet. Dette gjøres fordi man fortsatt ønsker å legge til rette for fri ferdsel på øya, og for de som ønsker å legge til båten for en rast i fjæra.

7.10 Hensynssone

Det er i planen avsatt en hensynssone der man skal prioritere hensynet til kulturmiljøet i forbindelse med alle fremtidige tiltak. I den forbindelse begrenses handlingsrommet for endring på den eksisterende bebyggelsen innenfor hensynssonen samtidig som det legges tydelige føringer for hva som tillates der det åpnes opp for nybygg (Ishuset). Det legges også opp til en praksis der Fylkeskommunen kan uttale seg om nye tiltak innenfor hensynssonen. Hensynssonen inkluderer den nordvestlige delen av Naustholmen, broen over Heimsundet og den gamle gårdsveien fra broen opp til Villa Haugen fordi nye tiltak i dette landskapsrommet vil ha innvirkning på handelstedet.

08 KONSEKVENSER AV PLANEN

8.1 Generell konsekvenser av planen

En utbygging av fasilitetene og utvidelse av kapasiteten på de turistrettede anleggene som allerede er etablert på Grøtøy og Naustholmen vil gi flere besøkende og dermed mer trafikk på de to øyene. Dette er positivt for de som ønsker å drive næringsvirksomhet på Nordskot, Naustholmen og Grøtøy og for kommunen. Men for de som i dag har fritidseiendommer her vil den økte trafikken kunne oppleves som negativ. Med god styring og informasjon fra de som driver vil noen av de negative konsekvensene kunne minimaliseres. Flere overnattingsdøgn fordelt på flere personer vil skape et større press på infrastrukturen generelt og spesielt vannkapasiteten vil kunne bli en utfordring i korte perioder.

8.2 Planens konsekvenser for kulturmiljøet

Etter planleggers oppfatning ivaretar planen hensynet til kulturmiljøet innenfor det avsatte planområdet. Planområdet skulle ideelt sett omfattet et større område av Grøtøy, spesielt når fredningsprosessen for Handelstedet/Nerigården ble stoppet. Men siden dette er en privat reguleringsplan har det vært vanskelig å gjennomføre. Søkelyset på gårdsveien, broen over Heimsundet og interferensområdet til Handelstedet på motsatt side av sundet (nordsiden av Naustholmen, syd for brua) gir viktige føringer for hele området. Ikke minst viser det at kommunikasjonsårene mellom de to øyene og mellom funksjoner på de to øyene bør ivaretas fordi de er med å dokumentere den historiske utviklingen på stedet og de ambisjonene om utvikling og vekst som Handelstedets eiere hadde. Planen åpner opp for en mulig endring av dagens fysiske miljø, også innenfor den avsatte hensynssonen. Dette gjelder i all hovedsak «Ishuset». Men så lenge denne bygningen blir underlagt strenge bestemmelser om utforming og deltagelse av kulturminnefaglige myndigheter (Fylkeskommunen) i forbindelse med byggesøknad, vil et eventuelt nybygg kunne gjenskepe illusjonen om aktivitet og fremtidsrettet virksomhet uten å gå på bekostning av kulturmiljøets kvaliteter.

Vi tror at de fleste kulturmiljøer står seg bedre over tid nå de brukes aktivt. Aktivitet har vært et stikkord for alle handelstedene langs kysten. De handelstedene som stod på mange ben og satset nytt og i tritt med ny teknologi og fremtidsrettede aktiviteter stod seg ofte lengst. Turismen som det legges opp til her er skånsom mot miljøet

samtidig som den skaper interesse rundt kulturmiljøet som nå flere kan komme i berøring med. Bare den nye kaien som det åpnes opp for en bygging av vil kunne gi mange flere mulighet til å legge til Naustholmen både under og etter «turistsesongen».

09 PLANPROSESSEN

Oppstart, varsling og møter

Oppstartmøte med kommunen ble gjennomført den 01.12.16 (for Villa Haugen) og den 23.02.17 for Naustholmen. Det foreligger referat fra begge møtene. Kunngjøring om oppstart ble varslet i avisen NordSalten den 31. mars 2017 og sendt ut til berørte og offentlige instanser samtidig. Det ble invitert til informasjonsmøte for berørte naboer den 17.04.17 (Villa Haugen). Også her foreligger det et enkelt referat. Ut over dette har det vært løpende kontakt og informasjonsutveksling mellom planlegger og kommunen. Det er avholdt 2 møter mellom planlegger og Nordland Fylkeskommune (Kulturminner i Nordland) henholdsvis den 24.05.17 og 03.11.17. I tillegg har det vært en samtale om bruk av areaformål mellom planlegger og Fylkesmannen ved Ole Christian Skogstad den 07.11.17. Den 13. desember mottok planlegger kopi av brev/dialog mellom Trond Lohne og Fylkesmannen vedrørende gangbroen mellom Naustholmen og Grøtøya.

Innkomne merknader

Følgende merknader til kunngjøringen om oppstart kom inn til planlegger.

OFFENTLIGE ETATER

Mattilsynet.

Gjør oppmerksom på betydningen av at gode og sikre drikkevannsressurser inngår i planleggingen.

Ber om at lokal vannverkseier varsles om planarbeidet.

Kystverket

Har ingen merknader til planoppstart.

Fiskeridirektoratet

Kan ikke se at det er registrert viktige områder for fiskeriinteresser ved planområdet.

Nordkot og Grøtøy vannverk SA

Varsler at de ikke vil ha tilstrekkelig kapasitet til å levere forskriftsmessig vannforsyning ut over det som nåværende abonnenter har pr i dag. De vil ikke kunne ta ansvar for de forpliktelser og kostnader for vannforsyning av en størrelse som hensikten med reguleringsplanen forventes å medføre. Vannverket varsler at de vil be om et møte med Steigen kommune om situasjonen.

Nordland Fylkeskommune

Fremholder Grøtøy handelsted som et sted med nasjonal verdi og ber om møte i forbindelse med saken. De er opptatt av planens konsekvenser for kulturmiljøet og foreslått hensynssone rundt Heimsundet/brua - på begge sider av sundet. Vil ikke ha nybygg fra (Naustholmen) fra åsryggen og ned mot sundet og ønsker seg en begrensning av byggetiltak på Naustholmens sørøstre side. Viser til noen enkeltbygg

på «nordsiden» (mener vel sydsiden) for brua (rorbu og 2 mindre bygninger).

Brua mellom Grøtøya og Naustholmen nevnes men de tar pr dags dato ikke stilling til denne. Videre er de opptatt av allmenhetens tilgang til kulturminner og fri ferdsel og åpner opp for gjestebrygge ved broa. Ber om at kommunens begrunnelse for at planarbeidet ikke er KU-pliktig blir lagt ved som en del av beskrivelsen senere.

Fylkeskommunen ber om møte med planlegger om planen.

Ønsker at det i planens beskrivelse fokuseres på planens konsekvenser for kulturmiljøet

UIT Norges arktiske universitet

Varsler at det på grunn av omfanget av planen (planområdets omfang i vann) og den historiske virksomheten på Grøtøya og Naustholmen kan bli aktuelt å foreta en marinareologisk befarings etter kulturminnelovens § 9.

Sametinget

Det er ikke kommet inn merknader eller kommentarer fra Sametinget.

Det er ikke kommet inn kommentarer eller merknader fra Fylkesmannen, NVE, Kystverket, Nord-Salten Kraft eller lokallagene som ble varslet om oppstarten av planarbeidet.

NABOER OG BERØRTE.

Elin Sigfrid Elvegaard:

Har kommentarer til den eksisterende utbyggingen i vannkanten (Villa Haugen). Ber om at det opprettholdes fri ferdsel i strandsonen

Tron Lohne:

Ber om at ansvarlig myndighets begrunnelse for krav om konsekvensutredning (KU) eller ikke og mener at planområdets størrelse (40-50) daa utløser krav om KU. Ber om at trase for vannledning legges inn i reguleringsplanen.

Elin Gjersteth:

Er i all hovedsak bekymret for og mot døgn og helgeturismen på øya som vil øke gjennom den nye virksomheten. Hun er også redd for at det som oppleves som mye støy fra Villa Haugen vil øke i omfang og er kritisk til at turister og overnattingsgjester ferdes over «hele» øyen og hennes eiendom der de raster og tenner bål. Hun er også redd for at nye planer på Naustholmen vil begrense den tinglyste veiretten hun har fra Dampskipskaiaen og over Naustholmen.

Kommentarer til innkomne merknader.

Mattilsynet og Nordskot og Grøtøy vannverk SA.

Det er startet en prosess der det åpnes opp for at kommunen overtar Nordskot og Grøtøy vannverk. Men prosessen er ikke avsluttet. I samtale med styreleder for Nordskot og Grøtøy vannverk as (Åshild Movik) 17.11.17 gjøres det klart fra vannverket at det trengs ny investering i vannverk. Dette gjelder spesielt kapasiteten i renseanlegget.

Spesielt i høysesongen (sommerstid) merkes det store kapasitetsproblemer. Vannverket ønsker all ny næringsvirksomhet velkommen men sier at nye

investeringer i vannverket må til uansett og om det er offentlig eller privat eid. Alternativer til en forbedret kapasitet i vannverket er bruk av private brønner, bygging av omvendt osmose anlegg, vanntanker til fylling i overskuddsperioder, begrensninger på bruk og større bruk av ikke rensset vann med restriksjoner på bruken etc. Den optimale løsningen i forhold til økonomi og sikkerhet vil være en forbedring av vannverkets kapasitet.

Nordland Fylkeskommune, kulturminner i Nordland

Siden det er avholdt 2 møter med Fylkeskommunen er mange tema drøftet i forbindelse med planen. Hensynssone er lagt inn i planen og denne tar med seg ikke bare deler av nordsiden av Naustholmen men også den eksisterende broen over sundet og gårdsveien fra broen opp til Villa Haugen.

Dette bidrar til å synliggjøre og ivareta den fysiske og visuelle kontakten mellom Grøtøya og Naustholmen og øker samtidig forståelsen av hvor viktig det er at både broen og gårdsveien blir vedlikeholdt og brukt i fremtiden.

Handelstedet ble bygd opp i perioder med økonomisk oppsving og det bygde landskapet var nok en blanding av både godt planlagte funksjoner og tilfældigheter. Dynamikken på handelstedet ble synlig gjennom nye bygninger og nye funksjoner og kan gjenspeiles noe i det som nå skjer på de to øyene. Det foreslås derfor en hensynssone som legger restriksjoner på endringer av kulturmiljøet innenfor det avsatte området samtidig som det i planen avkreves egne «høringsprosesser» når større tiltak skal gjennomføres. Slik sett beredes grunnen til en fredning eller målrettet reguleringsplan for Handelstedet/ Nerigården. En åpner opp for en oppføring av Ishuset på den eksisterende grunnmuren med klare restriksjoner på hva som tillates mot Heimsundet. Dette vil gi en indikasjon på noe av den bebyggelsen og dermed aktiviteten som engang preget landskapet. Samtidig vil det gjøre det lettere å ta vare på isdammen som et verdifullt kulturminne.

UIT

Hvis UIT må gjennomføre marinarknologisk befarings i forbindelse med tiltak i eller i nærheten av sjøen må dette gjennomføres når det er behov for det og etter nærmere varsel.

NABOER OG BERØRTE

Det blir lagt inn egen gangveg (også rekkefølgebestemmelse) åpen for almen ferdsel i overkant av ny sjørettet bebyggelse. Dette for å hindre at utbyggingen begrenser fri ferdsel i strandsonen.

Begrunnelsen for at det ikke ble stilt krav om KU ligger i dette dokumentet og har vært tilgjengelig hos kommunen siden 9. januar 2017. Det medfører etter planleggers oppfatning ikke riktighet at planer større enn 50daa automatisk utløser krav om KU. Dette er listet opp i vedlegg II i forskriften og omhandler tiltak som skal vurderes. I dette tilfelle er planområdet på ca. 43da og forskriften omhandler primært jordbruk/skogbruksarealer som pga reguleringsplanen blir dyrket ned. Det er ikke tilfelle ved denne planen.

Det er ikke normalt å regulere inn en trase for privat fremføring av vann og avløp i denne type reguleringsplaner.

Det regulerede området ble i overordnet plan avsatt til «Fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål». Slik sett er reguleringsplanen en oppfølging av overordnet plan som medfører noe mer turisme og overnatting på øya.

Ingen forhold i det som planlegges anses å være til hinder for fri ferdsel fra Dampskipskaiaen (som for øvrig ikke lengre er der) over Naustholmen og over til

Grøtøya. Andre forhold som tas opp anses å være utenfor reguleringsplanen.

Vedrørende forhold som er blitt gjort kjent via kopi av brev mellom Trond Lohne og Fylkesmannen om bekymring for broen mellom Naustholmen og Grøtøya er det viktig å påpeke følgende. Under planleggers befaring vinteren 2017 var det ingen tydelige tegn på at broen kan være en risiko for ferdsel. Broen er derfor ikke gjort til gjenstand for en nærmere analyse enn det som er vanlig i forbindelse med ROS analyser. Broen er utsatt for vær, vind, bølger og strømforhold. I tillegg kan båttrafikk under broen skade både avstivning og fundamenter/påler. Eksisterende småbåtanleggets på Grøtøysiden kan ha betydning for broens stabilitet da broen fungerer som en bølgebryter for småbåtanlegget samtidig som småbåtanlegget vil kunne presse på broens primærkonstruksjon. I dag er broen og småbåtanlegget øst for broen delvis festet til hverandre noe som anses som en fordel (stabilitetsmessig) hvis småbåtanlegget er godt forankret og ikke gir broen ekstra belastning pga strøm og drivkrefter.

I den vanlige ROS analysen som vi gjennomfører med utgangspunkt i Fylkesmannens skjema er det ikke opplagte punkter som kan krysses av for å tilkjenne at en broforbindelse kan være utsatt for slitasje pga forhold som eksempelvis klima. Det vurderes heller ikke å være vanlig at planleggers ansvar består i å gjøre analyser av eksisterende bygde elementer i en reguleringsplan. Vanligvis er det ytre forhold som vi vurderer opp mot sårbarheten til planområdet. Alle parter som har interesser i området ønsker å beholde broen som ferdselsåre mellom de to øyene. Men ingen av partene ønsker å ta et økonomisk ansvar for vedlikehold av broen.

Broen er viktig av flere grunner og Fylkeskommunen har støttet ønsket om at broen inngår i området avsatt til hensynssone. Den har med andre ord kulturhistorisk verdi. I tillegg til å beskytte broens kulturhistoriske verdi er broen avsatt som eget formål i planen for å sikre at den kan stå der i dagens utgave eller i en ny, fremtidig utgave. Om broen kan brukes slik den står er et forhold som etter vår mening må styres av mekanismer utenfor denne reguleringsplanen. Hvis den utgjør en fare for de som bruker den eller for omgivelsene er det mulig for kommunen å stenge den for ferdsel.

10 KONSEKVENsutREDNING (KU)

Begrunnelsen for at kommunen ikke anser at denne reguleringsplanen utløser krav om konsekvensutredning er den tilslutning (fra kommune) som ble anført i oppstartsmøtene til det Norconsult as listet opp i brev av 9. januar 2017 (oppstartsmøte om Villa Haugen) og som ble sendt kommunen.

Her står det:

Vurderinger av forholdet til forskrift om konsekvensutredning. Tiltakene som ønskes hjemlet i reguleringsplan for området vurderes å være i tråd med arealformålet som er fastsatt i overordnet plan. Planlagte tiltak sorterer ikke under opplistingen av tiltak i forskriftens vedlegg 1, tiltak som alltid skal konsekvensutredes. I opplistingen av tiltak i vedlegg II, tiltak som må vurderes nærmere etter §3, kunne tiltaket ha blitt berørt av pkt 12c)...., hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging. Villa Haugen utgjør ikke et hotellkompleks for tilfeldig forbi passerende. Konseptet er at Villa Haugen skal tilby et opplegg der mat og naturopplevelse står i sentrum og med muligheter for overnatting. Med bakgrunn i dette vurderes Villa Haugens tiltak/plan og ikke medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn og kan gjennomføres som en ordinær planprosess uten planprogram og konsekvensutredning.

I neste oppstartsmøte vedrørende Naustholmen ble det vist til samme begrunnelse for at det heller ikke her var naturlig å vurdere dette planarbeidet nærmere (KU) for å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tilstrekkelig ivaretatt i planarbeidet.

Når det i oppstartsmøte vises til tiltak som må vurderes nærmere er dette gjort av planlegger og planmyndighet (kommune) og man har konkludert med at pkt 12c i vedlegg 2 ikke utløser konsekvensutredning.

Under kap 2 § 6 pkt b) står det også listet opp som unntak fra det generelle kravet om planer og tiltak som omfattes av forskriften: «reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Hovedformålet i den gjeldende kommuneplanen er «Fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål». Det er også lagt til grunn at reguleringsformålene som benyttes i detaljreguleringsplanen for Naustholmen og del av Grøtøy kommer inn under og er forankret i overordnet plan og derfor ikke automatisk utløser krav til KU.

11 AREALOVERSIKT

	areal	daa
Kombinert bebyggelse og anlegg	0,2	daa
Hotell og overnatting BH	10,4	daa
Utleiehytter BUH	0,45	daa
Uthus/naust/badephus BUN	0,3	daa
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg BAS	0,4	daa
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag VS	1,2	daa
Kai SK	0,7	daa
Gangveg SGS	0,8	daa
Naturområde GN	26,9	daa
Hensynssone H570	6,0	daa

12 VEDLEGG