

Merknader/ innspill og kommentarer til innspill fra offentlige etater vedrørende reguleringsplan For Naustholmen og del av Grøtøy.

Da innspillene/merknadene i saken er svært omfattende refereres her kun hovedpunkter, men med kommentar fra planlegger og eventuelt tiltakshaver. Det forutsettes at merknadene leses i sin helhet. Alle innkomne merknader ligger på kommunens hjemmeside;

www.steigen.kommune.no/reguleringsplaner under «Detaljreguleringsplan for Naustholmen og deler av Grøtøya - HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN.» Nederst her finner dere «Oversikt over innkomne merknader»

	Fylkesmannen i Nordland	Merknader fra Planlegger/tiltakshaver
01	Mener BH4, BH6 og BAS2 er uheldig lokalisert ut fra friluftshensyn og virker privatiserende av øya. Fare for ekskludering av allmennheten fra denne delen av øya	Lav bebyggelse med ubehandlet treverk, etter hvert grått uten svart eller reflekterende tak reduserer bebyggelsens synlighet og preg av «privat hytte». Skal heller gi nysgjerrighet. Ingen typiske private utemøbler som gjerde, flaggstang, terrasser. Bestemmelse om uheldig silhuettvirkning fra sjøen. Poenget med at det er bratt mot sjøen underbygger det faktum at denne delen av øya i veldig liten grad (om noen) benyttes av allmennheten i dag. Fylkesmannen benytter konsekvent ordet holme om Naustholmen men selv om det ligger i ordet oppleves den av de fleste som en øy (34daa) og dette er viktig for å forstå skaleringen av tiltakene. Det er dessuten ganske mye vegetasjon/trær på øys som til tross for at man ønsker en bevisst tynning, vil bidra til å dempe tiltakenes virkning på omgivelsene.
<p>Administrasjonens vurdering: Naustholmen er en del av et stort område registrert som svært viktig friluftsområde. Dette omfatter hele Måløyvær. Gjennom kommuneplanens arealdel ble en mindre del av Grøtøya og Naustholmen avsatt til utbyggingsformål, der målet var å kunne bevare kulturmiljøet samtidig som reiseliv på en forsiktig måte kunne utvikles som næring. En er enige med Fylkesmannen at en utbygging her vil kunne virke privatiserende, men denne delen av Naustholmen er ikke et naturlig ilandsstigningsted eller vurderes å være viktig for allmenheten. Det vurderes at reiseliv her kan gis forrang og det legges avgjørende vekt på at dette er avklart i kommuneplanens arealdel.</p>		

02	Fylkesmannen ber ut fra friluftshensyn om en samlokalisering av utbyggingsområdene mellom BH3 og BH5 fordi dette vil gi mindre grad av privatisering av holmen.	Vi er uenig i denne vurderingen. Litt av poenget med den turismen som en ønsker å legge opp til på Naustholmen er at de besøkende skal få følelsen av å kunne være alene og finne sitt eget sted på øya. Det er ikke ønskelig å utforme noe som kan minne om campinghytter. De valgte stedene er vurdert ut fra nettopp dette kriteriet. Det vil være et ganske begrenset antall overnattingsdøgn siden det er lavstandard overnattingsplasser i tett kontakt med naturen. En samlokalisering vil etter vår mening gi den motsatte effekten fordi den samlede bygningsmassen blir mer dominerende og privatiserende. De valgte plasseringer er dessuten ikke spesielt lett tilgjengelige og brukes per i dag aldri av noen som gjør «strandhogg».
Administrasjonens vurdering: Se kommentar over (under 01). En er også enig i vurderingen fra planlegger Aursand. Innsippet tas ikke til følge.		
03	Bestemmelsen som tillater enkle bygg (i naturområde som del av grønnstruktur) og evt. «installasjoner» som betjener den turistrettede næringsvirksomheten vurderes å være i strid med naturformålet etter pbl § 12-5	<p>Dette er en tolkning av begrensninger i formålet som vi opplever som i overkant streng spesielt siden omfanget er så lite. Topografien og ønsket om nærhet til overnattingsstedene vil gi sterke begrensninger på hvor eventuelle installasjoner kan ligge. Vår intensjon har vært å begrense omfanget av bebyggelse og innskrenke arealet for ny bebyggelse slik at forutsigbarheten er størst mulig og berøringen av natur minst mulig. Fylkesmannen ser ikke ut til å dele vår oppfatning av hvilken tilnærming til naturen som gir best uttelling med tanke på bærekraftige løsninger. Dette må vi ta til etterretning men er altså ikke enig i det. Skal vi imøtegå Fylkesmannen må vi slik vi ser det, enten endre formålet til LNF (m/spredt) bebyggelse eller utvide byggeområdene. Det er etter vår mening uheldig å utvide byggeområdene men sannsynligvis lettere enn å benytte formålet LNF som eier er kritisk til. Men vi mener at tiltakene er så små at konsekvensen av de gir tilnærmet ingen negative virkninger på naturformålet og folks bruk av det.</p> <p>Det ligger en nærmest filosofisk tanke (om bruk og opplevelse av natur) bak den fremtidige utbyggingen av Naustholmen og det er synd at dette ikke er godt nok kommunisert i beskrivelsen eller akseptert av Fylkesmannen.</p>

<p>Administrasjonens vurdering: Innspillet fra Fylkesmannen er nøye vurdert og en finner grunn til å ta det til etterretning ved å endre formålet fra Grønnstruktur – Naturområde til LNFR område - Naturformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5, nr. 5. Begrunnelsen er at en ser at det kan stilles spørsmål rundt lovligheten av de tiltakene som det er åpnet for i bestemmelsene da det kan være motsetning mellom arealformålet og bestemmelsene slik Fylkesmannen skriver. Intensjonen med endringen er altså å få et mer korrekt juridisk grunnlag for å håndheve det som er intensjonen i høringsforslaget – grønnstruktur. Selv om formål endres kan en ikke se at dette vil utløse ny høring, da det klart fremstår i bestemmelsene hva som er tenkt bygget her, at intensjonen med formålet er det samme og fordi området er avsatt til byggeformål i Kommuneplanens arealdel, og at et LNFR område medfører en redusert mulighet for utbygging i forhold til det, men at bestemmelsene allikevel åpner for de tiltak som er beskrevet.</p>		
4	Høydeangivelse må angis i tråd med målereglene i TEK 17 kapittel 5 og tilhørende veileder.	Dette blir nå endret fra å være «gjennomsnittlig terreng målt rundt bygningen» til å være «eksisterende terreng». Om nødvendig må også høydene justeres noe.
<p>Administrasjonens vurdering: Tas til følge: Bestemmelsene er justert i forhold til høydeangivelsene slik Fylkesmannen (og Fylkeskommunen) påpeker. Høydeangivelse er derfor i hovedsak endret fra «gjennomsnittlig terreng» og til eksisterende terreng eller fra kaidekke (som en forutsetter kan regnes som «gatenivå» slik det står oppført i TEK17). Høyden på bygg er derfor i noen tilfeller justert tilsvarende, men ikke slik at endringene medfører reell endring i høyde. Planlegger har spesifisert grunnmålet ut fra tomtas beskaffenhet, noe som er mer spesifisert enn BYA. BYA er satt i parentes der det ikke framkommer av mer nøyaktig beskrivelse av bygningen.</p>		
5	Fylkesmannen mener det må avklares hvorvidt gangbruen og forbindelsen over Heimsundet er nødvendig for den nye aktiviteten som det tilrettelegges for og allmennhetens ferdsel. I så fall bør det stilles krav om utbedring av den, eventuelt som rekkefølgebestemmelse	Siden eierforholdet til broen ikke er avklart vil det etter vår mening være vanskelig å legge ansvar for nødvendig utbedring av broen på en spesifikk part. En generell rekkefølgebestemmelse vil måtte overføre ansvaret på utbedring av broen på den/de som ønsker å gjennomføre tiltak. Å stille krav til utbedring på generell basis vil erfaringsmessig ha liten betydning og juridisk kraft. Vi har vurdert det slik at den dagen broen utgjør en fare vil den bli stengt for ferdsel. Da må det vurderes om det finnes dokumentasjon som gir noen et legitimt ansvar for broen slik at de enten river broen eller utbedrer /sikrer den. Hvis ingen kan, vil eller rent juridisk MÅ ta ansvar for broen må de som har eiendommer på øyene eller som gjennom sin virksomhet er avhengig av broen enten gå sammen eller enkeltvis utbedre og sikre broen for videre

		<p>bruk. Dette kan gjøres uten at de formelt tar over ansvaret for broen. Det er ikke reguleringsplanens rolle å kreve gjennomføring av tiltak som ikke naturlig ligger til og/eller kan defineres som enkeltpersoners eller bedrifters juridiske ansvar for det aktuelle objektet/tiltaket. Fylkeskommunen har definert broen som en del av Hensynssonen rundt Heimsundet og understreker med dette betydningen av broen som et viktig element både fysisk, visuelt og kulturhistorisk.</p>
<p>Administrasjonens vurdering: En slutter seg til vurderingen fra planlegger. Steigen kommune har som bygningsmyndighet befart broen, men finner ikke grunn til umiddelbar stengning, selv om kommunen deler den bekymring som flere kommer med. Kommunens holdning er at spørsmålet om vedlikehold av brua må løses uavhengig av reguleringsplanen. Det jobbes også fra kommunens side med en avklaring av rettighets spørsmål og hvordan dette skal gjøres videre.</p>		
6	<p>Fylkesmannen viser til at det i planbeskrivelsen står at det er utarbeidet et eget brannkonsept for Villa Hauge og Naustholmen, men at det ikke er nevnt om brua er en del av dette konseptet. De mener det bør avklares.</p>	<p>Vi forstår ikke helt hva Fylkesmannen sikter til slik han har formulert seg. Hvis det henvises til broen som viktig ved evakuering av bebyggelsen ved brann mener vi det har liten betydning. Ved utarbeiding av brannkonsepter vil man aldri få konkrete vurderinger av eksterne evakueringsveier som ligger så langt fra den aktuelle bebyggelsen.</p>
<p>Administrasjonens vurdering: Spørsmålet om brannkonsept for Villa Haugen er gjennomført og vurdert som en del av byggesak. Andre byggesaker i området må gjennomgå tilsvarende vurderinger.</p>		
	Nordland Fylkeskommune	
7	<p>Nordland Fylkeskommune ber Steigen kommune sørge for at grad av utnyttning, samt byggehøyder fastsettes og beregnes i tråd med byggeteknisk forskrift (TEK17).</p>	<p>Høyder blir (se pkt 4) angitt som høyde fra eksisterende terreng eller planert terreng. Utnyttelse blir endret slik at bestemmelsen i tillegg til maksimal bredde og lengde angivelse (som er viktig i forbindelse med volumkontroll generelt og spesielt innen områder med hensyn til eksisterende bebyggelse/vern) også benytter BYA (bebygd areal) m2.</p>
<p>Administrasjonens vurdering: Tas til følge: Tatt til følge. Se under vurdering under Fylkesmannen i dette dokumentet.</p>		

8	Fylkeskommunen ber om at en vurderer å legge funksjoner som toalett på ett sted siden flere små bygninger kan virke privatiserende.	Det vises til pkt. 2 og 3 over. Terreng/topografi og hensynet til overnattingsgjestene tilsier at toalettforhold løses relativt nært opp til de enkelte overnattingsstedene. Toalettene vil utformes som små volumer og det vil være en målsetting å finne en plassering tilpasset terrenget og stedet for øvrig. I tillegg er det i bestemmelsene skrevet at de skal plasseres bak hyttene sett fra sjøen.
Administrasjonens vurdering: Det vises til vår vurdering under tilsvarende bekymring fra Fylkesmannen (pkt. 01 over). Tiltakshaver planlegger for øvrig kun tørertoaletter innenfor området. Det foreslås at dette presiseres i bestemmelsene ved at vannklosett ikke tillates.		
9	Fylkeskommunen skriver at anbefalingen om å ta med Villa Haugen eller deler av den (gnr31 bnr 8 og 9) som hensynssone ikke er fulgt. De ber derfor om at hensynet til kulturmiljøet derfor må ivaretas gjennom bestemmelsene knyttet til BH1.	Eierne av Villa Haugen har vært svært skeptiske til å regulere eiendommen eller deler av den som hensynssone pga av de begrensninger som det kan medføre. Samtidig har de stor forståelse for og ingen ønsker om å sette opp innretninger eller bygg i det som kalles interferensområdet 31/2 (hovedbygget). Det er listet opp hva som kan etableres innenfor område BH1 i bestemmelsene og det tillates ingen nybygg. Det kan dokumenteres at det har stått stakittgjerde rundt deler av eiendommen og det er rester etter port. Ut over dette vil de fleste tiltakene være av midlertidig karakter og det er vanskelig å formulere bestemmelser som vil få en positiv betydning for kulturmiljøet eller tiltakshaverne. Å ta inn en bestemmelse av generell karakter om tilpasning og hensynet til Handelstedet og kulturhistoriske kvaliteter kan medtas om dette er ønskelig. Fra planlegger side kan det være en mulighet å «båndlegge» en mindre del av Villa Haugen til hensynssone men dette vil ikke være i tråd med eiernes ønske. Det vil være uproblematisk å ta inn en bestemmelse om at Villa Haugen ikke øker i byggehøyde eller volum.
Administrasjonens vurdering: Merknaden fra NFK tas til følge ved at følgende bestemmelser knyttet til BH1 tas inn: Det tillates ikke at Villa Haugen øker i byggehøyde eller volum. Tiltak skal sikres god estetisk tilpasning i forhold handelsstedet og områdets kulturhistoriske kvaliteter.		

10	Fylkeskommunen ber om at det gis bestemmelser om utformingen av SGS2.	Det er uproblematisk å ta inn en bestemmelse om at asfalt ikke tillates og at eksisterende uttrykk skal opprettholdes. Dette vil også imøtegå noe av frykten som flere av naboene har uttrykt om at veien nå skal endres.
Administrasjonens vurdering: Merknaden fra NFK tas til følge ved at følgende bestemmelser knyttet til gangvei SGS2 tas inn: «Gangveien kan vedlikeholdes i tråd med historisk utforming, men skal opprettholdes med eksisterende uttrykk. Asfalt er ikke tillatt.»		
11	Fylkeskommunen ber om spesifisering av antall / utnyttelse innenfor områdene BH4 og 5	Dette blir nå spesifisert i bestemmelsene.
Administrasjonens vurdering: Tas til følge ved følgende tillegg i bestemmelse: Ny tredje setning; <i>Det tillates inntil 2 enheter i hvert område.</i>		
12	Fylkeskommunen ber om at det i området «kombinert bebyggelse og anleggsformål» legges til bestemmelser som sikrer bygningen som en autentisk og verdifull del av kulturmiljøet. For ikke å skape usikkerhet om hva som inngår i begrepet «nybygg/nybygging», anbefales det også å erstatte dette med «tiltak», i tråd med begrepsbruken i plan- og bygningsloven i hensynsone kulturmiljø.	Det er greit å ta med og utdype noen bestemmelser om dette i planen slik at vi sikrer bygget ved istandsetting av eksteriør mm. At begrepet nybygg/nybygging erstattes med begrepet tiltak er uproblematisk.
Administrasjonens vurdering: Området «kombinert bebyggelse og anleggsformål» er den såkalte «Sverrebua» (som for øvrig endres til fritidsbebyggelse). Merknaden er etter kommunens syn ivare tatt, men følgende setning tas inn som tillegg til bestemmelse: <i>Bygningen tillates ikke revet.</i> Innenfor Hensynsone som omfatter området Naturområde Naustholmen (se også pkt. 03 over) endres bestemmelse slik: Nybygg/nybygging endres til «tiltak».		
13	Fiskeridirektoratet	
	Har ingen kommentarer til planforslaget	

Administrasjonens vurdering:		
Tas til orientering		
14	Nordskot og Grøtøy Vannverk as Plandokumentets pkt. 7.7	
	Kan ikke garantere at planlagte utvidelser ved reiselivsanleggene på Naustholmen og Grøtøy kan forsynes fra nåværende produksjon av vann uten at andre abonnenter blir skadelidende.	Vannforsyning er kommentert andre steder i dette dokumentet og i dokumentet om innspill og merknader fra naboer og berørte.
Administrasjonens vurdering:		
<p>Steigen kommune mottok brev fra Nordskot og Grøtøy vannverk datert 30. mai. De skriver der bl.a. følgende:</p> <p><i>I påvente av framdrift i prosessen med kommunen har vannverkets styre i møte 23. mai foretatt en ny strategisk vurdering av de utfordringene som vannverket står overfor. Siden søknad ble sendt kommunen for mer enn fire år siden, har det skjedd en næringsutvikling på Nordskot og øyene som man knapt så konturene av i 2014, og som gradvis er bygd ut til en dimensjon som ikke lenger svarer til vannverkets leveringskapasitet når reiselivsanleggene har topp besøk samtidig med at fritidshusene er bebodd. Som kommunen er kjent med er det store planer på Nordskot og øyene med videreutvikling av reiselivsanleggene samt utvikling av et større eiendomsutviklingsprosjekt. Både vannverkets styre og næringsinvestorene er bekymret for at bristende forutsigbarhet for oppgradering av vannverkets rensekapasitet skal skjemme reiselivsproduktet ved at vi ved topp vannforbruk bare kan tilby råvann av varierende kvalitet. I verste fall at ytterligere investeringer legges på is eller at planer utgår, hvis det blir usikkerhet om når vi kan tilby stabil og tilfredsstillende leveranse av rensset vann. Dette tjener i så fall verken Nordskots eller kommunens interesser for vekst og utvikling.</i></p> <p><i>Vi har derfor i dagens møte meddelt at vannverket vil alene sette i gang prosjektering og planlegging for raskest mulig oppgradering av anlegget, både med hensyn til rensing og bufferlagring av vann. Næringslivets interesse for at vannverket videreutvikles høyt nok tempo og uten at husholdningene skal bære byrden, har veid tungt for vannverkets styre, både som utfordring og mulighetsvindu, når vi har tatt denne beslutningen.</i></p> <p>Steigen kommune mener derfor at det er grunn til å tro at det nå blir en utbedring av vannsituasjonen på Grøtøya og Naustholmen og ser ikke behov for å lage bestemmelser gjennom denne reguleringsplanen om dette. Forholdet vil imidlertid følges opp gjennom byggesak, og det forutsettes at det der kan dokumenteres at det er realistiske planer om at vann av god kvalitet kan leveres.</p>		

15	Tromsø museum – Universitetsmuseet Marinearkeologis vurdering	
	De vurderer det slik at de planlagte tiltak er såpass begrenset i omfang at sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann vil være liten. De har derfor ingen merknader til planforslaget. Minner om aktsomhetsregelen i kulturminneloven ved funn av kulturhistorisk betydning.	
Administrasjonens vurdering: Uttalelsen tas til orientering.		
16	Mattilsynet Vannforsyning	
	Viser til PBL § 27-1 der det står: <i>Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse.</i>	Det er vanskelig å stille krav om tilstrekkelig vannforsyning/slukkevann og generell hygiene i reguleringsplaner. Kommunen har vært kjent med de utfordringer som ligger i vannforsyningen mot Nordskot og Naustholmen/Grøtøy. Det er likevel gjennom overordnet plan tilrettelagt for en utbygging av turistbasert næring som til en viss grad og helt naturlig øker presset på vannforsyningen. Vi mener den eneste måten å løse dette på nå er å vurdere vannkapasitet i forhold til de ulike byggesøknadene som eventuelt kommer.
Administrasjonens vurdering: Steigen kommune har vurdert dette nøye og er glad for at Nordskot og Grøtøy vannverk (se merknad i dette dokumentet) nå tar grep for å gjennomføre en utbygging og oppgradering av vannverket. Kommunen vil påse at forsvarlig adgang til vann vil bli vurdert i den enkelte byggesak framover og det må være klart for alle næringsutøvere i området at Vannverket må oppgraderes før alle tiltak som er foreslått kan realiseres.		
17	Nord- Salten Kraft as	
	Sier det ikke vil være mulig å øke effekten på de anleggene de har i dag og at en eventuell forsterkning av kapasitet på bestilles og belastes utbyggere.	
Administrasjonens vurdering: Det forutsettes at tiltakshaverne forholder seg til dette ved byggesøknader.		
18	Sametinget	

	Har ingen spesifikke merknader til planen, men viser til aktsomhetsparagrafen i kulturminneloven.	
Administrasjonens vurdering: Tas til orientering		
19	Statens vegvesen	
	Har ingen kommentarer til planområdet men ber om at det ved behov sees på parkeringsdekning og manøvreringsareal i enden FV 635 hvor det er forholdsvis trangt arealmessig.	Dette ligger utenfor planområdet og må vurderes tatt inn i oppstarten av ny planlegging på Nordskot.
Administrasjonens vurdering: Det er avholdt oppstartsmøte om egen reguleringsplan i Nordskot havn. Parkering- og trafikkforhold er sentrale tema i den planen og det forutsettes fra kommunens side at parkerings- og trafikkforhold blir vurdert og regulert før det tillates ytterligere utbygging i området.		