

SÆRUTSKRIFT

Arkivreferanse: 2023/1574-29

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
13/24	11.06.2024	Plan-og ressursutvalg
31/24	20.06.2024	Kommunestyret

Detaljreguleringsplan gnr. 28 bnr. 19 og 94 Nordskot

Kommunedirektørens innstilling

Detaljreguleringsplan for gnr. 28 bnr. 19 og 94 på Nordskot vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, jfr. vedlagte plankart av 08.04.24, planbestemmelser av 03.06.24, og planbeskrivelse av 10.04.24, men med følgende endringer i bestemmelsene i forhold til forslag sendt på høring:

Nytt punkt:

3.12 Allmenn ferdsel

Bryggeplan på KBA1, samt adkomst dit, skal være åpent for allmenn ferdsel. Det er ikke tillatt å sette opp stengsler i form av skilt, gjerder eller andre midlertidige eller faste innretninger som hindrer tilgjengeligheten til og på bryggeplanet. Parkeringsareal på KBA2 og allmenhetens tilgang skal henge sammen. Det skal være fri tilgang fra KPA1 til torgområde/offentlig plass mot øst.

Allmenheten skal også ha tilgang til fots eller med sykkel langs veien KV1 og til stranda i Friluftsområdet FL1.

Nytt tillegg til pkt 4.3:

Bygg på KBA1 skal bygges i 2 plan. Bryggeplan og fast landgang fram til flytebrygge skal være åpent for allmenn ferdsel med unntak av trappehus og areal for lagring av båt vinterstid. Trappehus og lagringsområde skal utgjøre maksimalt 25% av bryggeplanet og det skal plasseres i den bakre halvdel av planet. Levegger eller andre former for stengsler for utsikten er ikke tillatt, med unntak av levegger rundt båtlagringsplassen vinterstid.

Samt følgende endring i bestemmelse pkt 4.3 (høyde garasjebygg):

Maks tillatte gesims- og mønehøyde for område KBA2 er henholdsvis 4 og 6 (9,5) m.

Plan- og ressursutvalgets behandling av sak 13/2024 i møte den 11.06.2024:

Behandling

I sak PS 13/24 reiste Adrian Fredriksen (SP) spørsmål om sin habilitet med følgende begrunnelse: "Jeg ønsker å få min habilitet vurdert i sak PS 13/2024: Detaljreguleringsplan gnr. 28 bnr. 19 og 94 Nordskot. Dette er fordi jeg sitter i styret i Nordskot og omegn bygdelaag, som er nærmeste nabo til "Ediassenbrygga" og eier av det nærliggende torget. Bygdelaaget er i dialog med Heiberg og Øveraas om å bruke fyllmasse fra tomtarbeidene til å rette ut havkanten/utvide torget litt utover".

Han ble enstemmig erklært habil.

Til behandlingen av saken var det kommet to innspill som ikke er lagt ved saksfremlegget, men sendt ut til medlemmene i forkant av møtet.

Innspill fra Nordskot Utvikling AS angående innsigelser til byggehøyden i det nye planforslaget, brev datert 10.06.24

Innspill fra Nordskot Brygge AS og privatpersoner John Åge Handberg og Marit Sjøvoll angående forhold om høyde som de mener er for dårlig belyst i planforslaget, brev datert 10.06.24

Nytt tilleggspunkt fremmet av Marit Holmvaag Mehus, AP:

Utvalget ber administrasjonen se på setning i bestemmelse: 4.3 "Ved andre taktyper enn saltak er takhøyde lik mønehøyde". Hvordan man kan formulere seg her for å forhindre at hele høyden vil kunne heves til satt takhøyde.

Enstemmig vedtatt som innstilling.

Vedtak

Vedtaket lyder som følgende:

Detaljreguleringsplan for gnr. 28 bnr. 19 og 94 på Nordskot vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, jfr. vedlagte plankart av 08.04.24, planbestemmelser av 03.06.24, og planbeskrivelse av 10.04.24, men med følgende endringer i bestemmelsene i forhold til forslag sendt på høring:

Nytt punkt:

3.12 Allmenn ferdsel

Bryggeplan på KBA1, samt adkomst dit, skal være åpent for allmenn ferdsel. Det er ikke tillatt å sette opp stengsler i form av skilt, gjerder eller andre midlertidige eller faste innretninger som hindrer tilgjengeligheten til og på bryggeplanet.

Parkeringsareal på KBA2 og allmenhetens tilgang skal henge sammen. Det skal være fri tilgang fra KPA1 til torgområde/offentlig plass mot øst.

Allmenheten skal også ha tilgang til fots eller med sykkel langs veien KV1 og til stranda i Friluftsområdet FL1.

Nytt tillegg til pkt 4.3:

Bygg på KBA1 skal bygges i 2 plan. Bryggeplan og fast landgang fram til flytebrygge skal være åpent for allmenn ferdsel med unntak av trappehus og areal for lagring av båt vinterstid. Trappehus og lagringsområde skal utgjøre maksimalt 25% av bryggeplanet og det skal plasseres i den bakre halvdel av planet. Levegger eller andre former for stengsler for utsikten er ikke tillatt, med unntak av levegger rundt båtlagringsplassen vinterstid.

Samt følgende endring i bestemmelse pkt 4.3 (høyde garasjebygg):

Maks tillatte gesims- og mønehøyde for område KBA2 er henholdsvis 4 og 6 (9,5) m.

Utvalget ber administrasjonen se på setning i bestemmelse: 4.3 "Ved andre taktyper enn saltak er takhøyde lik mønehøyde". Hvordan man kan formulere seg her for å forhindre at hele høyden vil kunne heves til satt takhøyde.

Kommunestyrets behandling av sak 31/2024 i møte den 20.06.2024:

Behandling

Habilitet:

Sak PS 31/24 – Adrian Fredriksen sitter i styret i Nordskot og omegn bygdelaag. Bygdelaaget er nærmeste nabo til «Ediassenbrygga» og eier av det nærliggende torget. Bygdelaaget er i dialog med forslagsstillerne til reguleringsplanen, Heiberg og Øveraas, om å bruke fyllmasse fra tomtearbeidene til å rette ut havkanten/utvide torget utover.

Torgplassen som eies av bygdelaaget er ikke en del av området som skal reguleres, men etter det administrasjonen er kjent med, vil Heiberg og Øveraas finansiere en oppbygging av denne torgplassen. Det er informert om at torgplassen vil opparbeides samtidig som Heiberg og Øveraas setter i gang med arbeidene innenfor sin egen eiendom.

Etter forvaltningsloven (fvl.) § 6 første ledd bokstav e, er man inhabil dersom man er medlem i styret i en forening som er part i saken. Den en avgjørelse retter seg mot, eller som avgjørelsen direkte gjelder, er part i saken, jf. fvl. § 2 bokstav e. Slik administrasjonen vurderer det, er ikke bygdelaaget part i saken som gjelder reguleringsplanen. Fredriksen er dermed ikke inhabil etter fvl. § 6 første ledd.

Spørsmålet er da om Fredriksen er inhabil etter annet ledd. Etter annet ledd er man inhabil dersom det foreligger et særegent forhold, som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet. Det skal særlig legges vekt på om avgjørelsen kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham.

En indirekte følge av at reguleringsplanen blir vedtatt, og at Heiberg og Øveraas får sette i gang med arbeidene innenfor reguleringsområdet, er at bygdelaagets eiendom også blir opparbeidet. Det er tale om et ikke-ubetydelig økonomisk bidrag. Selv om dette ikke er en fordel som er personlig for Fredriksen, er det en fordel han som styremedlem i bygdelaaget har klare ideelle interesser i at skal gjennomføres.

Som folkevalgt har man riktignok en vid adgang til å ha et privat engasjement i saker, uten at dette i seg selv medfører inhabilitet.

I dette tilfellet vurderer likevel administrasjonen at det foreligger et særegent forhold som - bedømt utenfra - er egnet til å svekke allmennhetens tillit til behandlingen av saken. Selv om bygdelaaget ikke er part i saken - noe som ville medført automatisk inhabilitet for Fredriksen - er det tale om et bygdelaag som vil få en indirekte betydelig økonomisk og ideell fordel av reguleringen av «Ediassenbrygga», og at Heiberg og Øveraas får utføre tiltakene slik de ønsker på sin eiendom.

Administrasjonens vurdering er derfor at Fredriksen er inhabil til å delta i behandlingen av sak PS 31/24. Adrian Fredriksen fratrer under behandlingen av saken.

Kommunestyret vedtok enstemmig at Adrian Fredriksen, SP er inhabil i sak PS 31/24.

Saken ble behandlet med 15 representanter til stede.

Endringsforslag fra Aase Refsnes, SV:

Endringer under 3. *Utnyttelsesgrad og byggehøyde*. (Etter tekst: Maks tillatte gesims- og mønehøyde for KBA3 og KBA4 er henholdsvis 4 og 6 m)

Bygningene skal ha en takvinkel i saltaks form alt. diagonalt saltaks form. Ved diagonalt saltaks form, regnes gesimshøyden som et gjennomsnitt maks. 8 meter for område KBA1 og et gjennomsnitt maks. 4 meter for KBA 2.

Strykingsforslag: *Ved andre taktyper enn saltak er takhøyde lik mønehøyde* (Etter tekst: Byggehøyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng)

Tilleggsforslag fra Bjørn Godal, SV:

Nytt tillegg til pkt. 4.3:

Etter tekst (Bygg på KBA1 skal bygges i 2 plan. Bryggeplan og fast landgang fram til flytebrygge skal være åpent for allmenn ferdsel med unntak av trappehus og areal for lagring av båt vinterstid. Trappehus og lagringsområde skal utgjøre maksimalt 25% av bryggeplanet og det skal plasseres i den bakre halvdel av planet. Levegger eller andre former for stengsler for utsikten er ikke tillatt, med unntak av levegger rundt båtlagringsplassen vinterstid): Allmennheten skal inviteres inn gjennom fysisk utforming og god skilting/informasjon. Skilting og informasjon skal tydelig formidle at bryggeplan og fast landgang fram til flytebrygge er allment tilgjengelig og at alle er velkomne til å bruke arealet.

Plan- og ressursutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslag fra Aase Refsnes, SV ble enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag fra Bjørn Godal, SV ble enstemmig vedtatt

Vedtak

Vedtaket lyder som følgende:

Detaljreguleringsplan for gnr. 28 bnr. 19 og 94 på Nordskot vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, jfr. vedlagte plankart av 08.04.24, planbestemmelser av 03.06.24, og planbeskrivelse av 10.04.24, men med følgende endringer i bestemmelsene i forhold til forslag sendt på høring:

Nytt punkt:

3.12 Allmenn ferdsel

Bryggeplan på KBA1, samt adkomst dit, skal være åpent for allmenn ferdsel. Det er ikke tillatt å sette opp stengsler i form av skilt, gjerder eller andre midlertidige eller faste innretninger som hindrer tilgjengeligheten til og på bryggeplanet.

Parkeringsareal på KBA2 og allmenhetens tilgang skal henge sammen. Det skal være fri tilgang fra KPA1 til torgområde/offentlig plass mot øst.

Allmenheten skal også ha tilgang til fots eller med sykkel langs veien KV1 og til stranda i Friluftsområdet FL1.

Nytt tillegg til pkt 4.3:

Bygg på KBA1 skal bygges i 2 plan. Bryggeplan og fast landgang fram til flytebrygge skal være åpent for allmenn ferdsel med unntak av trappehus og areal for lagring av båt vinterstid. Trappehus og lagringsområde skal utgjøre maksimalt 25% av bryggeplanet og det skal plasseres i den bakre halvdel av planet. Levegger eller andre former for stengsler for utsikten er ikke tillatt, med unntak av levegger rundt båtlagringsplassen vinterstid.

Samt følgende endring i bestemmelse pkt 4.3 (høyde garasjebygg):

Maks tillatte gesims- og mønehøyde for område KBA2 er henholdsvis 4 og 6 m.

Nye endringer under pkt 4.3. Utnyttelsesgrad og byggehøyde. (Etter tekst: Maks tillatte gesims- og mønehøyde for KBA3 og KBA4 er henholdsvis 4 og 6 m)

Bygningene skal ha en takvinkel i saltaks form alt. Diagonalt saltaks form. Ved diagonalt saltaks form, regnes gesimshøyden som et gjennomsnitt maks. 8 meter for område KBA1 og et gjennomsnitt maks. 4 meter for KBA 2.

Setningen strykes:

~~Ved andre taktyper enn saltak er takhøyde lik mønehøyde~~

Nytt tillegg til pkt. 4.3: (Etter tekst: Levegger eller andre former for stengsler for utsikten er ikke tillatt, med unntak av levegger rundt båtlagringsplassen vinterstid):

Allmennheten skal inviteres inn gjennom fysisk utforming og god skilting/informasjon. Skilting og informasjon skal tydelig formidle at bryggeplan og fast landgang fram til flytebrygge er allment tilgjengelig og at alle er velkomne til å bruke arealet.

Bakgrunn for saken

Steigen kommune har mottatt forslag til detaljreguleringsplan for gnr. 28 bnr. 19 og 94 på Nordskot. Dette er et privat reguleringsforslag som er igangsatt av Siv Enni Heiberg som kjøpte eiendommene i 2023. Planlegger/konsulent er Asplan Viak AS. Arkitektfirmaet Snøhetta jobber parallelt med utforming av fremtidige bygninger og bryggen på eiendommene.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av området til en brygge (Ediassenbrygga) med tilhørende lagerfunksjoner, 1-2 leiligheter, møtested og båtplasser. Videre reguleres deler av fastlandet for bygging av 2 fritidsboliger og et verksted. Det er lagt inn bestemmelse om at leiligheter/hytter skal bygges i boligstandard slik at de også kan benyttes som helårsboliger.

Vedlagt ligger tegninger som illustrerer hvilke bygg som kan bygges der den gamle Eidissenbrygga er i dag. Det presiseres at tegninger vedlagt saken ikke er bestemmende, da det er reguleringsbestemmelsene samt byggesak som avgjør hva som kan bygges.

I reguleringsplanen er det også avsatt areal til parkering, og det framgår av planbeskrivelsen at både bygg og parkering vil kunne serve fremtidig skyss til/fra Grøtøya som også eies av oppdragsgiver.

Det vises forøvrig til planbeskrivelse med vedlegg og supplerende informasjon for full oversikt over planforslaget.

Saksopplysninger

Reguleringsplanen ble vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i delegert vedtak av 12.4.2024.

Det kom inn 7 merknader som er referert og vurdert i **vedlagte merknadsbehandling**. 2 av innspillene er vedlagt i sin helhet siden de konkret foreslår endringer i reguleringsplanen. Plankonsulent/tiltakshaver er gitt anledning til å kommentere innspillene og deres kommentarer inngår i merknadsbehandlingen. I tillegg er det laget et eget notat med utvidet begrunnelse for foreslåtte byggehøyder som også er vedlagt.

Det er gjennomført et åpent informasjonsmøte om planene på Nordskot med stort fremmøte.

Vurdering

Ingen offentlig myndighet har vesentlige merknader til reguleringsplanen. Det har kommet to innspill som går på byggehøyde og som er kritisk til at den foreslåtte «Ediassenbrygga» blir betydelig høyere enn de andre byggene på kaifronten på Nordskot, hhv 13 m og rundt 8,5 meter. Og at foreslått garasjebygg også er for høyt med en høyde på 9,5 meter.

Dette er en reell problemstilling som kommunestyret må ta stilling til. Begrunnelsen for å heve bygget framgår i vedlagte notater, men går i korthet ut på at bryggeplan skal være åpent for sikt/utsyn utover havet, og tilgjengelig for allmenheten, og at det dermed blir et tilskudd til stedet og ikke kun en privat fritidsbolig.

Disse argumentene er imidlertid ikke ivaretatt i det planforslaget som ble sendt på høring og dette bør avklares/presiseres hvis man går for denne løsningen. For selv om intensjonen her med å slippe allmenheten til oppfattes som høyst reell fra Heiberg sin side, kan eventuelt nye eiere i framtiden ha en annen holdning til å slippe allmenheten til på bryggeplanet.

Når det gjelder garasjebygg i KPA2 synes det unødvendig høyt i forhold til de funksjoner bygget skal inneholde og at de to byggene samlet blir dominerende og kan medføre at den åpne plassen foran butikken blir lukket for mye inn.

Kommunen har muntlig vært i kontakt med Nordskot bygdelag som sier at de har inngått et samarbeid med Heiberg om å utvikle torgplassen/tilstøtende areal eid av bygdelaget (dette arealet inngår ikke i denne reguleringsplanen, men er regulert i annen reguleringsplan). Planen er at dette arbeidet skal byggemeldes samtidig med tiltakene hos Heiberg.

Det vurderes som svært positivt at et slik samarbeid er inngått og at torgplassen/offentlig plass eid av bygdelaget utvikles og forskjønnes.

Kommunestyret som reguleringsmyndighet kan her velge mellom to ulike former for utvikling av eiendommen. Enten et tradisjonelt bygg med en byggehøyde på opptil 8,5 meter slik naboene Handberg/Sjøvoll og Nordskot utvikling mener, eller det foreslåtte bygget med en byggehøyde på inntil 13 meter, men der bryggeplanet er åpent for allmenn ferdsel og med åpne løsninger som gir utsyn under bygget.

Administrasjonen innstiller på å godta en regulering som foreslått med et åpent plan under brygga, men for å sikre at intensjonen med dette ivaretas (utsyn og allmenn ferdsel) bør presise bestemmelser i tilfelle tas inn i planforslaget, slik at tilgang for allmenheten sikres uavhengig av eier og slik at brygga ikke senere kan kles igjen.

I de illustrasjonene som er sendt inn i av «Ediassenbrygga» i forbindelse med reguleringssaken er det tegnet inn en lagringsplass for båt bak trappehuset med skyvedører som kan lukkes igjen. Slike levegger vil medføre mindre utsyn, særlig når de er lukket.

I en epost presiseres det at Heiberg sterkt ønsker denne muligheten til å sette opp levegger, samt lagre båt vinterstid. Det er også tenkt at arealet skal brukes til konserter, utstillinger og publikumsrettet virksomhet. I den sammenheng er de enige i bestemmelser om allmenhetens tilgang, men kritiske hvis det blir så streng regulering av bryggeplanet at de ikke selv kan bruke arealet til formålene nevnt over. De viser også til at de skal vedlikeholde bryggeplanet og at det betyr at de må ha en råderett over arealet. De sier videre at de tilbyr en svært generøs opparbeidelse av bygdelagets område og har kun gode intensjoner.

Når det gjelder garasjebygg mener administrasjonen at det er unødig høyt sett i forhold til omgivelse/plassering i området og at mønehøyde bør reduseres fra 9,5 til 6 meter. Dette aksepteres av tiltakshaver.

Konklusjon

Planforslaget er godt utredet og sammen med illustrasjoner og beskrivelse gir det et godt grunnlag for å forstå hva som foreslås av nye bygg i havna på Nordskot. Unntaket er uklareheter rundt hvilken regulering som sikrer allmenhetens tilgang til areal på bryggeplanet også juridisk for fremtidige eiere. Endelig avklaring på juridiske spørsmål rundt dette vil legges fram før vedtak.

Det innstilles på å godta reguleringsplanen med de intensjoner som nå foreligger og med følgende tillegg/endringer i bestemmelsene:

Nytt punkt:

3.12 Allmenn ferdsel

Bryggeplan på KBA1, samt adkomst dit, skal være åpent for allmenn ferdsel. Det er ikke tillatt å sette opp stengsler i form av skilt, gjerder eller andre midlertidige eller faste innretninger som hindrer tilgjengeligheten til og på bryggeplanet. Parkeringsareal på KBA2 og allmenhetens tilgang skal henge sammen. Det skal være fri tilgang fra KPA1 til torgområde/offentlig plass mot øst.

Allmenheten skal også ha tilgang til fots eller med sykkel langs veien KV1 og til stranda i Friluftsområdet FL1.

Nytt tillegg til pkt 4.3:

«Bygg på KBA1 skal bygges i 2 plan. Bryggeplan og fast landgang fram til flytebrygge skal være åpent for allmenn ferdsel med unntak av trappehus og areal for lagring av båt vinterstid. Trappehus og lagringsområde skal utgjøre maksimalt 25% av bryggeplanet og det skal plasseres i den bakre halvdel av planet. Levegger eller andre former for stengsler for utsikten er ikke tillatt, med unntak av levegger rundt båtlagringsplassen vinterstid.»

Samt følgende endring i bestemmelse pkt 4.3 (høyde garasjebygg):

Maks tillatte gesims- og mønehøyde for område KBA2 er henholdsvis 4 og 6 (9,5) m.

Forøvrig er det rettet opp et par redaksjonelle mangler i bestemmelsene som er innarbeidet. Så må Plan- og ressursutvalget/Kommunestyret ta stilling til innspillene i saken. Planene blir presentert under befaringen og vil også bli redegjort for i møtet.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrift.

Vedlagt i møtet:

- 1 Planbeskrivelse 10.4.2024.pdf
- 2 Reguleringsbestemmelser innstilling_030624
- 3 RegplanNordskot 240408.pdf
- 4 Begrunnelse høyder (1).pdf
- 5 Merknadsbehandling -detaljreguleringsplan gnr 28 bnr 19 og 24
- 6 Tilsvar Ediassen brygga.pdf
- 7 Merknader til planforslag bnr.19 og 94
- 8 Utvidet begrunnelse høyder (1).pdf