

SÆRUTSKRIFT

Arkivreferanse: 2023/1525-4

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
8/24	30.04.2024	Plan-og ressursutvalg

Oppstart av detaljreguleringsplan - Deler av gnr. 31 bnr. 4 Grøtøya

Kommunedirektørens innstilling

Plan- og ressursutvalget finner ikke grunn til å stanse planinitiativet for regulering av deler av gnr. 31 bnr. 4 Grøtøya, jfr. henhold til Plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd. Planavgrensning fastsettes i tråd med kart gjengitt i saksfremlegg.

Plan-og ressursutvalgets behandling av sak 8/2024 i møte den 30.04.2024:

Behandling

Innstilling vedtatt med 5 mot 2 stemmer.

Vedtak

Vedtaket lyder som følgende:

Plan- og ressursutvalget finner ikke grunn til å stanse planinitiativet for regulering av deler av gnr. 31 bnr. 4 Grøtøya, jfr. henhold til Plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd. Planavgrensning fastsettes i tråd med kart gjengitt i saksfremlegg.

Bakgrunn for saken

Steigen kommune mottok den 04.12.2023 et planinitiativ for ny detaljreguleringsplan – «deler av gnr. 31 bnr. 4 Grøtøya». Det ligger vedlagt.

Den 13.12.2023 ble det avholdt et forberedende oppstartsmøte for planprosessen. Referat fra møtet ligger også vedlagt.

Det ble til orientering samtidig også oversendt planinitiativ for en ny reguleringsplan for gnr. 28 bnr. 19 og 94 på Nordskot. Her har kommunen mottatt et planforslag som i tråd med kommunens delegeringsreglement er lagt ut på offentlig ettersyn og sendt på høring: <https://www.steigen.kommune.no/reguleringsplan-for-gnr-28-bnr-19-og-94-nordskot-hoering-og-offentlig-ettersyn.6663366-471916.html>. Disse planprosessene skal behandles hver for seg, men bør sees i sammenheng.

Fra kommunens side ble planinitiativet for reguleringsplan for deler av gnr. 31 bnr. 4 Grøtøya også diskutert i regionalt planforum den 14.2.2024.

Saksopplysninger

Det er oversendt forslag til planavgrensning med flere alternativer. Store deler av området som ønskes regulert er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Det ble derfor i det forberedende møtet orientert om at Steigen kommune vil fremme en sak for politisk behandling i forhold til planavgrensning. Det vil etter en politisk avklaring avholdes et nytt oppstartsmøte som avklarer prosessen videre.

I oppstartsmøtet skal kommunen i henhold til «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven», ta stilling til om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd:

§ 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid

Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering.

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varslings og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

Normalt tar administrasjonen i henhold til delegeringsreglementet stilling til om planinitiativet skal stanses i oppstartsmøtet. Det vanlige er at områder som reguleres er avsatt til byggeområde med krav om regulering i kommuneplanens arealdel, dvs at planområdet er i tråd med overordnet plan og det gis derfor klarsignal for at regulering kan igangsettes.

I dette tilfellet er mye av området i kommuneplanen ikke avsatt til byggeområde, men til LNFR område der bygging ikke er tillatt. Og i den delen som er avsatt til utbygging er det krav om reguleringsplan fordi det er del av et viktig kulturmiljø. I planinitiativet framgår det at formålet her er å bygge om Telegrafbygget, eventuelt rive og bygge opp et nytt bygg på stedet. Planinitiativet er derfor i hovedsak ikke i henhold til overordnet plan.

Det vurderes derfor at en regulering her er av prinsipiell betydning og spørsmålet om planinitiativet skal stanses, fremmes for politisk behandling. Begrunnelsen for å stanse

planinitiativet er primært at det ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel, men kommunen kan beslutte slik stans også med andre begrunnelser. Beslutningen kan ikke påklages. Hvis kommunen gir klarsignal for regulering, må grense for planområdet fastsettes.

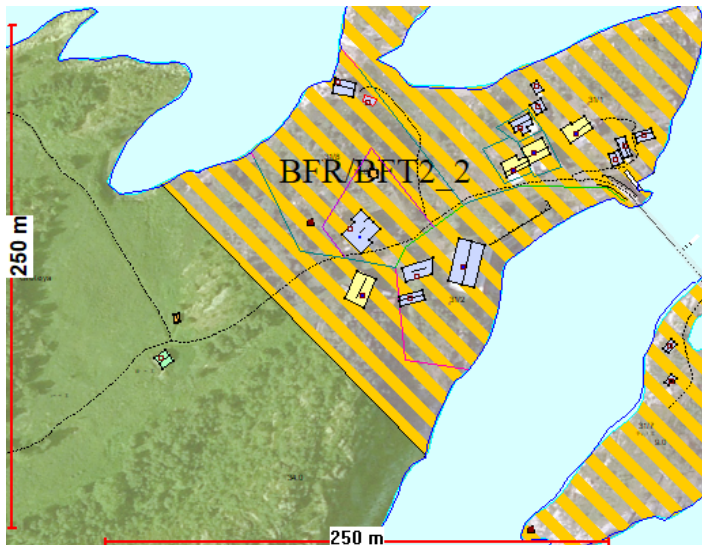
Vurdering

Telegrafhuset

Administrasjonen mener det er rom for en regulering av hva som kan tillates av ombygging/endring av «Telegrafhuset». Utgangspunktet må imidlertid være at endringene må tilpasses det verneverdige bygningsmiljøet på Grøtøya. Reguleringsplanen vil avklare om hva som kan tillates. En reguleringsplan for dette huset er også i tråd med kommuneplanens arealdel.

Avgrensning

Fra administrasjonens side er det videre vist til at avgrensningen i kommuneplanens arealdel mellom byggeområde og LNFR på Grøtøya er en rett strek som i sin tid nok er fastsatt uten en konkret vurdering av lokale forhold. Administrasjonen mener derfor at det kan være grunnlag for å vurdere denne grensen på nytt gjennom en reguleringsprosess. Det står en hytte og har stått en låve rett utenfor dagens byggeområde, og det fremheves at det er et argument for at området nå kan reguleres, slik at det eventuelt kan bygges en «Kulturlåve» og andre bygg i dette området, jfr Planinitiativ.



Avgrensning mellom byggeområde og LNFR i kommuneplanens arealdel.

Som det framgår av referat fra det forberedende oppstartsmøte er administrasjonen skeptisk til å utvide planområdet utover nærområdet til dagens bygninger. Det vil etter vår oppfatning rokke ved et gammelt prinsipp i Steigen om å ikke tillate tilrettelegging for tiltak på øyene i Steigen, utover der det var fastsatt i kommuneplanens arealdel. Steigen har en unik skjærgård med svært viktige natur og friluftsinnteresser og en økt tilrettelegging vil kunne skape press og presedens for å tillate tilsvarende bygg på andre øyer. Her er det også snakk om private bygg (utkikkshus, badstu) som er låsbare.

Det som taler for å åpne en reguleringsprosess utover fastsatt formålsgrænse i kommuneplanen er at det har stått bygninger her fra før, at nye bygninger vil kunne ses på

som en fortsettelse av eksisterende byggeområde og at grensen i kommuneplanens arealdel i sin tid nok ikke ble fastsatt etter en konkret vurdering av lokale forhold.

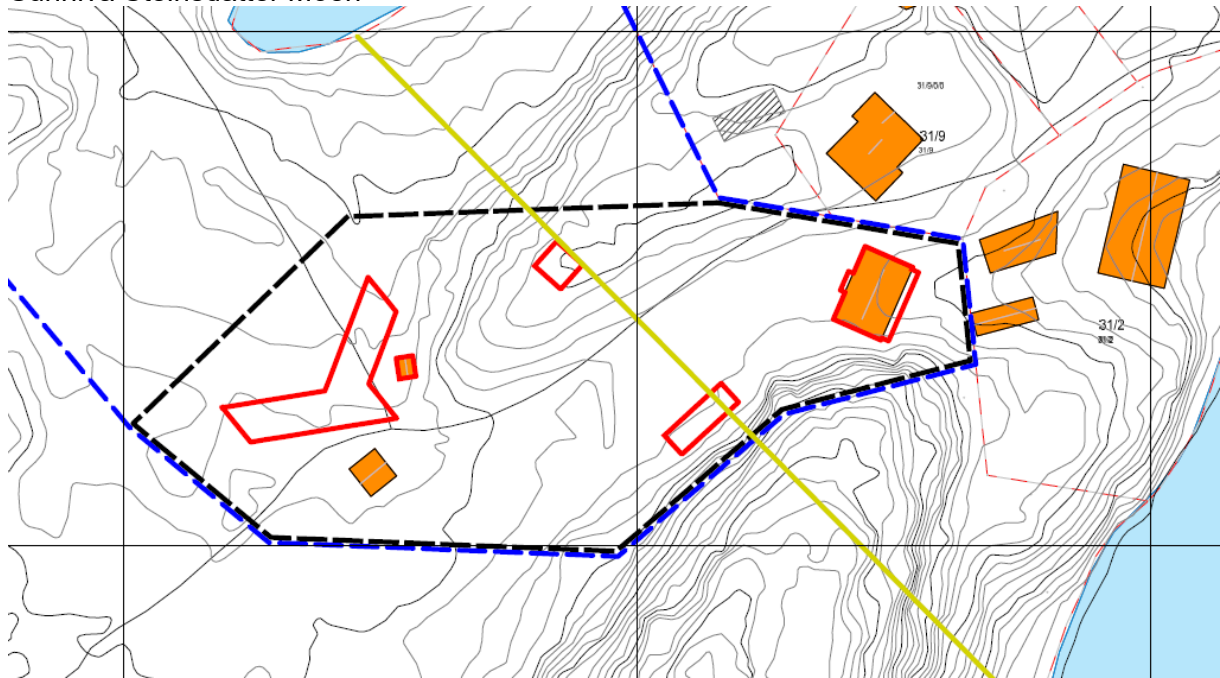
Det som taler mot en slik regulering er at Steigen kommune gjennom kommuneplanens arealdel har strenge regler for bygging på øyer, at slike endringer i tilfelle bør skje gjennom en endring av kommuneplanens arealdel, og at slike spektakulære bygg som her skissert vil kunne føre til økt press og uønsket ferdsel i en sårbar skjærgård.

Konklusjon

En regulering av området der «Telegrafbygget» står er i tråd med kommuneplanens arealdel og bør kunne igangsettes. Steigen kommune vil her kunne vedta en regulering etter å ha vurdert innspill fra kulturvern avdelingen på fylket og andre innspill om hva som kan tillates av endringer på bygningen.

Det foreslås også at planavgrensningen kan utvides til å omfatte de nærliggende områder av Grøtøya der det står en hytte og tidligere sto en låve etc, jfr svart linje i kartutsnitt under. Reguleringen vil da avklare hva som kan tillates av bygninger i området.

Sunniva Steinsdatter Moen



Konstituert kommunalleder Plan, utvikling og drift Planavgrensning foreslås som svart stiplestrek. Gul strek er dagens grense mellom LNFR (der bygging ikke er tillatt) og byggeområde i kommuneplanens arealdel. Blå stiplest linje er ønsket avgrensning, jfr vedlegg. Røde omriss illustrerer hvilke bygninger som her ønskes oppført, jfr planinitiativ med vedlegg.

Videre saksgang

Det er viktig å understreke at en her ikke tar stilling til detaljene i den reguleringen som beskrives i planinitiativet utover avgrensning av planområdet. Det blir eventuelt gjort ved behandling av forslaget til privat reguleringsplan når det oversendes kommunen for behandling seinere.

Hvis planinitiativet ikke stanses vil det gjennomføres et nytt oppstartsmøte. Etter det kan oppstart av planarbeid varsles berørte parter. Planforslag kan senere oversendes kommunen

og vil i dette tilfellet fremmes for Plan- og ressursutvalget for eventuell utlegging til offentlig ettersyn/høring.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrift.

Vedlagt i møtet:

- 1 Referat forberedende oppstartsmøte - detaljreguleringsplan - Deler av gnr. 31 bnr. 4 Grøtøya
- 2 Planinitiativ deler av gnr. 31 bnr. 4 på Grøyøya - 26.10.2023 (1).pdf
- 3 Notat Regulering Grøtøya.pdf
- 4 Planavgrensning Alternativer 230927 (3).pdf