

## MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen  
Møtested: Rådhuset, Leinesfjord  
Møtedato: **Mandag 01.11.2010** 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.

### SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
PS 68/10	08/429	<b>KOMMUNEDELPLAN FOR LEINES/HELNESSUND</b>
PS 69/10	10/951	<b>SØKNAD OM DISPENSASJON GNR. 92 BNR. 4</b>
PS 70/10	10/1016	<b>FRADELING AV TOMT GNR/BNR 46/1 - DISPENSASJON FRA BYGGE- OG DELEFORBUDET I STRANDSONEN - DYPVIK</b>
PS 71/10	10/1031	<b>SØKNAD OM DISPENSASJON FOR DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 120 BNR 5 -SANDBAKK</b>
PS DEL 72/10	10/1475	<b>DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 47 BNR 10 BOGEN SKOLE</b>
PS KST 73/10	10/550	<b>REGULERINGSENDRING RØSSØY HYTTEFELT 2. GANGS BEHANDLING -ENDRING AV REGULERINGSPLAN</b>

PS            74/10        10/1483  
**MELDINGER/DELEGERTE VEDTAK**

Eventuelt.

**KOMMUNEDELPLAN FOR LEINES/HELNESSUND**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
 Arkivsaksnr.: 08/429

Arkiv: NAVN LEINES

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
17/08	Steigen kommunestyre	23.04.2008
24/08	Plan- og ressursutvalget i Steigen	06.05.2008
85/08	Plan- og ressursutvalget i Steigen	29.08.2008
32/08	Steigen kommunestyre	17.09.2008
53/10	Steigen formannskap	08.09.2010
21/10	Steigen kommunestyre	22.09.2010
68/10	Plan- og ressursutvalget i Steigen	01.11.2010

**Forslag til vedtak:**

**Som styringsgruppe for kommunedelplanprosessen har plan- og ressursutvalget drøfta tiltak og forslag til arealbruk som er spilt inn i planprosessen, samt det videre arbeidet fram mot en fullstendig kommunedelplan for Leines/Helnes. Administrasjonen legger styringsgruppas signaler til grunn for den videre planprosessen.**

**Oppsummering av prosessen så langt**

- Planprogram for kommunedelplan Leines/Helnes ble vedtatt 17.09.08. Samtidig med høring på planprogrammet ble det også bedt om innspill til arealbruken i området. Frist for innspill var 25.06.08. Det kom i alt 25 innspill. De som gjelder arealbruken er oppsummert i vedlegg til møteboka.
- Ny plan- og bygningslov (plandel) trer i kraft 01.07.09.
- Vinteren 2009/2010: Tegning av plankart påbegynt
- Norconsult har vært engasjert til å utarbeide en arealanalyse. I forbindelse med Norconsults oppdrag ble det avholdt møter med berørte interesser i planområdet i februar 2010. Ei oppsummering av disse møtene finnes i vedlegg.
- Arealanalysen ble lagt fram for plan- og ressursutvalget (styringsgruppe for planarbeidet) i møte i juni 2010. Den ble også presentert på møte i Leines grendelag i juni 2010.
- Friluftskartlegging i samarbeid med Salten friluftsråd. Status: Utkast er klart til å legge ut på høring.
- Gang- og sykkelvei: Det pågår en egen reguleringsplanprosess på dette tiltaket. Planforslag har vært på høring to ganger, ikke behandla etter andre gangs høring.
- Steigen kommunestyre vedtok i september 2010 en uttalelse om at man ønsker å legge til rette for Skjærgårdsparkens utbyggingsplaner på øyene på gnr. 5 bnr. 1.

**Veien videre**

Norconsult er nå engasjert til å gjennomføre konsekvensutredninger på deler av kommunedelplanen. Enkelte tiltak vurderer administrasjonen at Steigen kommune selv kan utrede, og enkelte tiltak må utredes av tiltakshaver. Norconsult er videre engasjert til å utrede de samfunnsmessige konsekvensene av tiltakene samlet sett. Disse skal utredes contra et 0-alternativ, samt i forhold til hverandre. Det er naturlig og nødvendig i løpet av utredningsfasen å ha en dialog med tiltakshavere og berørte interessenter. Det er også forventa at Helnessund Skjærgårdspark vil komme med mer spesifiserte innspill til planen, både i form av avgrensning,

arealformål og konsekvensutredninger i forhold til de tiltak de som grunneier og utbygger har spilt inn i høringsrunden i 2008.

Parallelt med arbeidet med konsekvensutredninger, vil det arbeides med uttegning av plankart. Når konsekvensutredningene er gjort, er det grunnlag for utforming av planbestemmelser og planbeskrivelse.

### **Underveisdrøfting i plan- og ressursutvalget (styringsgruppe)**

I forkant av at selve utredningsarbeidet startes opp, er det behov for ei drøfting i styringsgruppa av de ulike tiltakene som er spilt inn, samt av den videre prosessen.

Utredningstema: Det er klart at det som skal utredes er forslag til ny arealkategori, altså endring av planstatus. Gjeldende plan for området er kommuneplanens arealdel av 2005, og for de områder denne ikke dekker: Soneplan for Leines vedtatt 10.03.86. Videre gjelder reguleringsplan for vei rundt Nesset, vedtatt 2006. I henhold til planprogrammet vil reguleringsplan for Feøya/Løktoholmen bli opphevet i den pågående planprosessen, og erstattes med ny plan.

Det er naturlig at drøftinga i styringsgruppa tar utgangspunkt i de forslag om arealbruk som er spilt inn så langt i planprosessen:

- Trase for omlegging av fylkesveien over Haviskaret/Steingården
- Kyststi fra Leiranger kirke til Nygård
- Utsprenging av nytt areal bak fiskeindustri-lokalene i Helnessund sentrum, og omfang av dette
- Veitrase til Herøya som hensynssone, alternative trasevalg
- Næringsareal nord på Herøya, herunder mulig åpning for sjøbasert virksomhet/kai som ikke er avhengig av veibygging
- Trafikkområde hurtigbåt, alternativvurdering
- Ny småbåthavn på Innersundet, evt. i tillegg til eksisterende, evt. andre alternativ
- Fritidsområde ved eksisterende småbåthavn
- Boligområde ovenfor Sverregården
- Bolig/leilighet/fritidsboliger ovenfor Nygårdheimen
- Holmhågen, flere hytter
- Leilighet/bolig/fritid ytterst i Nesset
- Fritidsboliger/boliger Bjørkvika
- Fritidsboliger/boliger/næringsvirksomhet i Auvika
- Idrettsplass eller næringsareal i Haviskaret
- Steinbrudd Løktoholmåsén
- Selve utbygginga av 300-400 boliger og fritidsboliger på gnr. 5 bnr. 1, Helnessund Skjærgårdspark.
- Arealbruk i Auvika, gnr. 6 bnr. 12 m.fl.
- Byggegrense mot sjø i de deler av planområdet som ikke legges som utbyggingsområder

I løpet av tida som har gått siden planprogrammet var vedtatt, er det gitt aksept for at Gammelbrygga kan ombygges til restaurant- og konferanselokaler (sak 35/09 plan- og ressursutvalget juni 2010). Dette må legges til grunn i den videre planprosessen.

Det vedtatte planprogrammet er fortsatt grunnlaget for prosessen, selv om tidsramma ikke har holdt, og selv om planprosessen må gjennomføres i henhold til ny plan- og bygningslov. Her

er statlige/ regionale myndigheters innspill bakt inn, og signaler til planarbeidet fra grunneiere, lag/foreninger og andre berørte interesser er belyst/ivaretatt.

I det videre arbeidet er det behov for å ha møter/dialog med

- Helnessund Skjærgårdspark for konkret å få deres forslag til arealbruk tilstrekkelig utredet og lagt inn på plankart
- Enkelte andre grunneiere i forhold til konkrete innspill
- Barn/ungdom, i forhold til krav om at disse skal medvirke i planprosessen
- Planforum i Nordland fylke

Det har gått lang tid siden kommunen meldte oppstart av planarbeidet. Det er dermed også over to år siden berørte parter leverte innspill til arealbruken. Det er forventninger fra alle medvirkende/berørte parter i forhold til å komme fram til et første planforslag. Det er administrasjonens oppfatning at man nå bør fokusere på å få utarbeidet et helehtlig planforslag, og legge det ut på høring, snarere enn å åpne for en ny runde med oppdaterte innspill. Det er rimelig å forvente at det blir behov for to høringsrunder i denne prosessen.

**Vedlegg:**

- Referat/oversikt møter Helnessund 09.02.10, og oversikt innspill ang. arealbruk fra høringen av planprogram
- Referat møte m/ Helnessund skjærgårdspark 15.02.10
- Høringsuttalelse Helnessund skjærgårdspark

Vedlegg kun sendt som epost:

- Alle høringsinnspill høring planprogram (fra 2008)
- Kart eksisterende arealbruk
- Kart foreslått fremtidig arealbruk (innspill oppsummert)
- Arealanalyse for Helnes/Leines, Norconsult (tidligere utdelt)

## REFERAT/OVERSIKT MØTER HELNESSUND 9.02.2010

(Utarbeidet av Norconsult, tilpasset av G. Svalbjørg)

De innspillene jeg har registrert på kart har jeg ikke gjengitt i denne skriftlige oversikten. Blå tekst viser poenger fra tidligere skriftlig innspill som ikke kom frem i møtet med aktørene. Listen over aktører er ikke komplett da noen har kommet med innspill som ikke omfatter arealbruk.

Deltakere:

### Steigen kommune

Tordis Sofie Langseth	Fagkoordinator	Jordbruk/Teknisk kontor
Gunnar Svalbjørg	Plan- og miljøvernleder	Plan- og miljøkontor
Inge Albriksen	Kommunalsjef	Rådmannskontoret
Per Løken	Nærings sjef	Næringskontoret

### Informasjon gitt av kommunen muntlig i møte

Leines brukes som fellesbenevnelse for Helnessund og Leines siden Leines er postadressen.

Finne egen reguleringsplass for vei til Nesset.

Det finnes ikke egen kystsoneplan for kommunen, integrert i kommuneplanens arealdel

Behovet for en egen prosess med Kystverket må vurderes.

Kommuneplanen slår fast at det ikke tillates bygging på ubebygde øyer (noen unntak).

Kommunestyret har vedtatt at fiskerinæringen skal prioriteres i sentrum.

Plan for småkraftverk i Nordland omtalte området "sentrum" som viktig kulturmiljø. Det er ingen bygg med vernestatus i området (unntatt kirken).

Det er kun ett høydebasseng i fjell i nærheten av Helnessund, det er langt til vannkilden.

Eventuell flytting av helikopterlandingsplassen må sjekkes med redningshelikopteret (den som er rette myndighet).

Vegen til Helnessund kommer fra Leinesfjord. Det vil i følge et enkelt kostnadsoverslag 30 mil å oppgradere vegen som går om Haviskaret til FV.

Trasé for ny FV og veg til Herøy må tas med i planen men den må ellers utformes uten hensyn til disse siden eventuell utbygging ligger for langt frem i tid.

Det er viktig med gjennomstrømming i Helnessundet.

Det foreligger ingen konkrete utbyggingsplaner for Herøya. Noe areal på øya er planert og avsatt til industri i den gamle soneplanen.

Vinden er verst fra nord og nordvest inn mot Helnessund havn. Ellers gir sørvesten størst bølger.

Skjærgårdsparken vil kanskje gi bedre ly i Innersundet, ved at det må bygges moloer mellom øyene.

Det er mye ferdsel på sjøen, men lite ferdsel på øyene. Helnessandøya pekt ut som perle.

Gården driver med sau/storfe/skog.

Potensielt problem at fiskeindustrien ikke har erstatningsareal for bygg som fjernes og areal som bindes til turisme.

Det er for lite parkering ved allmenningskaia

Det er mangel på gjennomgangsboliger

## MØTE MED SENTRALE AKTØRER

**Helnessund Holding, Steigen Sjømat, Norsal AS, Helnes Grendesenter AS**

Arild Aasjord (store Arild)

Arild Juul (lille Arild)

### Informasjon

Vil anlegge båtplasser for fiskere og turister. Planer om å legge bølgedemper (flytebrygge) for å skjerme båtplassene. Trenger også liggeplass for fremmedbåter.

Ønsker å bygge om andre etg. av kaibygget til fritidsboliger. Også snakk om å ominrede 1. etg til kontorlokaler.

Turismen er avhengig av utsikt og nærhet til hav

Produserer 5-600 tonn. Produksjon fører til 5-600 trailere årlig. Slakteriet produksjon: 3-3,5 tusen tonn. Fremtiden til slakteriet er usikker. Kontrakten med Codfarmers går ut om 2 år.

Tankene skal fjernes. Dersom ikke Dovregubben og det andre bygget kan benyttes til turisme vurderer de også å fjerne disse. Lagerbehov må dekket og sentrum ryddes opp

Har problemer knyttet til trailertrafikk.

Flytte hurtigbåt nordover.

Parkering bør flyttes ut av sentrum.

### **Helnessund Bøteri AS (også leder i Leines Næringsforum), Kenneth Larsen**

#### Informasjon

Driften omfatter bøteri, slip og verksted. Omsetter for 25,5 mil, har 18 årsverk og 20 ansatte.

Verkstedet er fra 1947 og trenger fornying. Det foreligger ingen konkrete planer.

Prosjektpartner AS har utredet utfylling. Har behov for areal til utvikling. Ønsker regulering av industri mot småbåthavna og flytting av småbåthavna. Ønsker også regulert inn industri på Herøya.

Behovet for kai sørover er ikke presserende men ønsker å ha muligheten.

Havbunnen kan være forurensset med tungmetaller.

Det bør planlegges en alternativ atkomstveg gjennom der småbåthavna ligger i dag da dagens veg kan bli for smal og lett.

Det må være plass til lastebiler på hurtigbåtkaia.

### **Småbåtforeningen, Roy Tessem**

#### Informasjon

Flytting er omfattende og kostbart. Nevnte EL, VA, fortøyninger og klubbhus.

De har nettopp utvidet og har 2 ledige plasser. Totalt ca 40 plasser. På sikt vil større båter og eventuell tilflytting/hyttebygging skape behov for mer areal.

Ser kun Innersundet som alternativ, men dette er grunt og fiskerikaia er privat.

Leier i dag eiendommen på 5 års basis. Må søke Kystvesenet.

Trenger mer parkeringsareal

### **Idrettslaget, Evy Røymo**

#### Informasjon

Steingarden rundt populær trimtur

Det mangler interne tverrveger i boligområdene

Småbåthavna burde ha et lekeareal.

Gang- og sykkelsti mellom Helnessund og skolen

Tilgjengelighet til strender viktig, særlig Sandodden, Leinesvika, Haviskarsanden, Feøya, Stridsvika.

### **Steigen Oljeservice, Jørn Otto Olsen**

#### Informasjon

Ønsker bilfritt sentrum og enveiskjøring (gjennom Stien?)

Positiv til Skjærgårdsparken

## **Feskarlaget, Jan Andersen**

### Informasjon

Historisk: Ønsket å fylle igjen Helnessundet med molo for å få større havn.

Fiskerne bruker småbåthavna og Innersundet. Det er i dag ikke rom for ekspansjon (eks mottak for lurarter). Viktig å beskytte ubenyttet areal med tanke på fremtidige behov. Også for uutnyttede ressurser (eks skjell). MÅ ha de arealene de disponerer i dag. Ønsker regulering av arealene nordover fra alemenningskaia til grunna. Ønsker ikke omdisponering av brygger til turisme.

Ønsker etablering på Herøy, men det foreligger ingen konkrete planer.

Mener "dobbelmolo" vil gi god effekt og muliggjøre flytting av småbåthavna til sørspissen av Nesset. Areal må settes av til dypvannskai.

## **Anker Willumsen og Brønnbåtrederi**

Anker Willumsen, (grunneier deler av kaia)

Oddbjørn Willumsen (Brønnbåtrederi)

Dypvannskai krever 5-6 m dybde ved fjære sjø. 50-60 m båt.

Ligger i dag på nåde på ulike plasser og det er ingen ledige plasser å leie eller kjøpe. Det er ikke plass ved Ankerbrygge. Problemet er at ledige arealer er vanskelig tilgjengelig pga terrenget på land.

Ønsker ikke omregulering til turisme.

Vil ikke inngå avtale med fiskeriet om vegrett.

## **Grendelaget**

Berit Woie Berg

Bente Aasjord

Hilde Husøy

Jan Andersen

### Informasjon

Trenger bedre hurtigbåtterminal med plass til parkering og buss. I dag lite innbydende. Dersom båten blir liggende der den er i dag må området "spesialiseres". Mulig å tenke 2 trinn – tidsperspektiv er viktig. Ved flytting av hurtigbåten til småbåthavna vil Steigen Sjømat måtte transportere varer med bil. Dette er et minus men minimalt.

Gjestebåter ønsker å se midnattssola.

Aktivt fiskeri er en forutsetning for turismen. Det må tilrettelegges for utvidelse av slippen og annen aktivitet knyttet til industri/fiske.

Positiv til Skjærgårdsparken men uenig om omfang.

Omlegging av veg til Helnessund og ny hurtigbåtkai vil fordele mye av trafikken bort fra sentrum.

Behov for skjerpede estetiske krav.

Atkomsten til hurtigbåtkai må sikres. Ikke holdbart at den går over privat grunn.

Det er mangel på boligtomter.

Det må sikres areal til landbruk.

Det må bygges gang og sykkelvei fra Nesset gjennom Stien og til Grupstad

Boligbebyggelse og fritidsbebyggelse bør holdes atskilt

Etablering av ny næringsvirksomhet og eventuelle nye industribygg bør ikke skje i etablerte eller nye boligområder.

## **Helnessund Skjærgårdspark AS**

(Se også eget referat fra møte 15.02.10.)

Vi avventer skisse for arealbruk på eiendommen i Auvika og i "sentrum".

Utbygging er avhengig av at bygging i strandsone og på øyer tillates. Det er et misforhold mellom utbygging av Herøya og bevaring av andre øyer.

Det er vedtatt at fiskerinæring skal prioriteres i sentrum, men området ved småbåthavna kan defineres som en del av sentrum.



Utbygging vil styrke servicefunksjonene i sentrum. På sikt aktuelt med servicefunksjoner i Skjærgårdsparken i tillegg.  
Ønsker å bygge i strandsonen.  
Diskusjon rundt KU.  
300-400 boliger/fritidsboliger

## **OVERSIKT INNSPILL TIL AREALBRUK FRA HØRINGEN AV PLANPROGRAM SOM IKKE ER OMTALT OVER**

### **Ingunn Limstrand**

Dagens småbåthavn bør reguleres permanent til småbåthavn.  
Det må settes av mer areal til boligbygging i sentrum, bla. Mindre enkle boliger/leiligheter. Øker muligheten for utbygging og bruk av service- og kulturtilbud.  
Det bør kartlegges og sikres areal til stier i kystnære områder fra Helnes - Leines og mot sørsiden.  
Det må settes av tilstrekkelig areal for å utvikle fiskerinæringen videre.

### **Stian Andreassen**

Ønsker spredt bebyggelse for bolig og fritid på Nygård  
Tenker et lite anlegg for småbåter med kanskje en liten promenade og noen sjøboder nedenfor Nygårdsheimen.  
Tilrettelegging for alpintmuligheter fra Litlfjellet og ned mot Nygård

### **Universitetet i Tromsø**

Området er et marinarkeologisk prioritert område. Det er ikke gjennomført undervannsregistrering.

### **Kystverket**

Det bør gjennomføres grunn- eller andre undersøkelser for å kartlegge eventuelle negative konsekvenser av utbygging

### **Nordland fylkeskommune**

Utbygging bør skje innenfor de etablerte tettstedsstrukturene. Det er viktig at det skilles mellom utbyggingsområder for boliger og fritidsboliger.  
Kommunene er i fylkesplan for Nordland oppfordret til å ha en streng holdning til plan- og dispensasjonspraksis for bygging og fradeling av 100-metersbeltet.  
Allmennhetens tilgang til viktige utfartsområder må sikres.  
Jordvern viktig.  
Det er viktig at også positive konsekvenser belyses ved vurderinger av alternativer.  
Lister opp utredningstema, ROS analyse, landskapsanalyse, KU

### **Sametinget**

Det er høyst sannsynlig samiske kulturminner i området.

### **Knut Tandberg**

Ønsker Auvika, gnr/bnr 7/12, 17,36 regulert som i dag: bolig/ervert/fritidsbebyggelse og LNF. Vil komme tilbake med konkret arealbruksinnspill.

### **Odd Rikardsen**

Det må planlegges boliger ovenfor Stien med veitilknytning fra Nygård ("vannveien").

Det må settes av areal til boliger i Tårnvika.

Dovregubben og gammelbrygga bør ikke defineres som spesielle kulturvernområder pga dagens tilstand og at bevaring vil hindre utvikling.

Boenheter oppå ekspedisjonsbygget er ikke ønskelig pga nærhet til industri og annen aktivitet.

Det må gis disp. fra strandloven.

Mellom Bjørkvika og Leines bør det kun bygges boliger – ikke fritidsboliger.

Støtter Skjærgårdsparkens planer da der er lite ferdsel på øyene med unntak av Helnessandøya som bør vernes.

### **Staale Ellefsen Aasjord**

Sykkelveg bør gå langs kaia.

### **Thorbjørn Leines**

Homhågen (også gnr/bnr 6/41) bør opprettholdes som byggeområde.

Strandsone bør forlenges rundt Osen.

### **Sigvart Bjerknes**

Det kan være aktuelt med tomteutvidelse 20-25 m sørover fra eksisterende tomtegrense (Vestfjorden brygge).

### **Ivar Andreassen**

Åkervik og Yttervik er utsatte rasområder. Også Haviskardet er rasutsatt og bør derfor ikke bygges ut til FV. Rasutsatte områder bør ikke reguleres til utbyggingsformål.

Den lange sandosen ved Åkerviks sørvestre grense benyttes daglig sommerstid som utfartssted. Gjelder også holmene og øyene utenfor.

Ønsker at lokale innbyggeres utbyggingsmuligheter ikke begrenses.

En del innspill på reguleringsplannivå.

Oppramsing av konsekvenser Skjærgården kan ha for botanikk, zoologi og hav/havbunn. Skeptisk til utbyggingen og mot enkelthytter på øyer pga av naturverdi og at saken vil skape presedens.

### **Reindriftsforvaltningen i Nordland**

Området er reserve/krise-beite vinterstid.

### **Statens vegvesen**

Omklassifisering av kommunal veg til FV kan ikke avgjøres i kommunedelplanen men må tas opp som en omklassifiseringssak. Kommunedelplanen kan båndlegge areal til fremtidig omlegging og utbedring av vegen.

### **Trygve S Aasjord**

Godkjenning av Skjærgårdsparken vil sette presidens.

Gnr/bnr 5/47 egner seg til bryggebebyggelse eller lignende.

**HELNESSUND**

---

Møte: Utvikling i Helnessund - Skjærgårdsparken

Møtetid, -sted: Kl 13.00 15.2.2010 Norconsults lokaler i Alsgården, Bodø

---

Tilstede: Gunnar Svalbjørg - Steigen kommune (GS), Knut Tandberg (KT), Jan Feste (JF), Lina Marie Ørnehaug - Norconsult (LMØ) (via videokonferanse), Marit Lunde - Norconsult (ML), Gøran Antonsen - Norconsult (GA)

---

Sak nr:	Sak:	Ansvar/frist:
1	Det skrives møtereferat.	ML
2	GA informerte om formålet med møtet og status i planarbeidet	-
3	JF informerte om tidligere dialog med kommunen, eierforhold og status for pågående og planlagte prosjekter i Helnessund. Innspillet fra 2008 er fortsatt "gjeldende". JF/KT utarbeider skisse for arealbruk på eiendommen i Auvika, avklarer arealbruk i "sentrum" med Arild Aasjord og utarbeider omforent skisse.  Andre forhold som ble tatt opp av KT/JF og vurderes videre i planprosessen:  KT har allerede investert mye penger i området og er klar for utbygging så snart arealplan er klar. Det er mye strandsone å ta av i Steigen og utbygging vil skape varige arbeidsplasser. Utbygging er avhengig av at bygging i strandsone og på øyer tillates. Det er et misforhold mellom utbygging av Herøya og bevaring av andre øyer. Sørlige trasé til Herøya bør ikke benyttes pga boliger og vegstandard. Vegen gjennom Havisskaret bør oppgraderes. Det bør bygges boligfelt over Sverregården. Det er vedtatt at fiskerinæring skal prioriteres i sentrum, men området ved småbåthavna kan defineres som en del av sentrum. Utbygging vil styrke servicefunksjonene i sentrum. På sikt kan det bli aktuelt med servicefunksjoner i Skjærgårdsparken i tillegg. Alternativer for småbåthavn og båtplasser i sentrum ble diskutert.	KT/JF Så snart som mulig.  ML/LMØ/GA/GS
4	Det er i dag byggeforbud i strandsonen (50 m belte). KT ønsker å bygge nærmere sjøen. Dette må avklares i kommunedelplanen.	GS
5	Det er tidligere gjort en muntlig avtale om at KT bidrar til konsekvensutredning. JF stilte spørsmål om en KU vil være mer troverdig dersom den utarbeides av ekstern part. Det må avklares hvor mye som skal gjøres på kommunedelplannivå. GS og KT/JF ber om deltakelse på et planforum for å høre fylkesmannens og fylkeskommunens mening og for å få eventuelle andre innspill fra andre offentlige instanser.	KT/JF/GS

Bodø, 16. februar 2010

Marit Lunde

Sak nr:

Sak:

Ansvar/frist:

Til Steigen kommune,  
Rådhuset,  
8283 Leinesfjord

Porsgrunn, 24.06.08

STEIGEN KOMMUNE	
Servicekontoret	
3880	65
23 JUN 2008	
08/429	23
Navn: Leines	
Arsaker	Gradering



Feste Grenland AS  
landskapsarkitektfirma

Postboks 120, 3401 Porsgrunn  
Besøk: Tvedenskjoldsgt. 6  
3721 Porsgrunn

Tlf: 35 93 02 10  
Faks: 35 93 02 11

E-post: grenland@feste.no  
www.feste.no

## OPPSTART KOMMUNEDELPLAN FOR LEINES/HELNESSUND – PLANPROGRAM. HØRINGSUTTALELSE

### Generelt

Denne høringsuttalelsen gis på vegne av grunneierne til 5/1 og Helnessund Skjærgårdspark AS. Planprogrammet synes å fange opp de fleste av de utfordringer og problemstillinger Steigen kommune står overfor mht. utvikling av Leines/Helnessund.

K-delplanen skal gjelde i mange år framover. Det som blir vedtatt av arealbruk med bestemmelser og retningslinjer vil gi føringer for hvordan Helnessund skal utvikles i framtida.

### Utviklingsstrategier og arealbruk

Kommunedelplanen vil gi muligheter til å utvikle områdene i hht. de strategier som legges til grunn og som er listet opp i planprogrammet. Kommunen viser en offensiv holdning til framtida; noe som ikke minst framgår av strategisk kommuneplan og de punktene som bl.a berører Leines/Helnessund. Dette er i stor grad i overensstemmelse med de holdninger vi også har.

### Foreløpige arealbruksskisser

Vi legger ved to foreløpige arealbruksskisser som innspill til framtidig arealbruk:

Vedlegg 1: Skisse til arealbruk. Sentrum med nære omgivelser, dat. 24.06.08

Vedlegg 2: Skisse til arealbruk. Helnessund skjærgårdspark, dat. 24.06.08.

Gjennom planprosessen må skisseutkastene bearbeides før de legges inn i kommunedelplanen.

I det videre forklares litt vedr. innholdet i skissene, - uten at vi går veldig detaljert tilverks på nåværende stadium. Merk at for skjærgårdsparkens del har vi ikke foreslått arealbrukskategorier, da dette bør være gjenstand for drøfting i forbindelse med utredningsarbeidet.

Foreløpige intensjoner i forhold til arealbruksskissene for Helnessund/Skjærgårdsparken når det gjelder antall boliger og fritidsboliger, så ligger det i størrelsesorden 300 - 400.

### Hovedatkomst - veg

Vi mener det vil være riktig å legge om hovedatkomsten til Helnessund via Haviskaret-Steingården slik kommunen også programfester. Dette synes som en fornuftig løsning, ikke minst sett i forhold til forventet trafikkøkning som følge av bolig-, fritids- og næringsutvikling på Nesset og i Skjærgårdsparken. Dagens situasjon er ingen gunstig trafikksituasjon. Omlegging vil, selv med dagens trafikkforhold, være fordelaktig.

### **Sentrum**

I sentrum bør det legges til rette for en arealbruk der sentrumsfunksjoner er det primære. En bør ta vare på og videreutvikle de bygnings- og kaimiljøene som preger sentrum på en positiv måte og som er viktige for den sentrumsaktivitet en ønsker her i framtida. Næringsvirksomheter som ikke nødvendigvis trenger å ligge i sentrum bør få muligheter til å etablere seg andre steder. I vedlegg 1 er sentrumsområdet vist som senterområde/tettbebyggelse. En senere detaljplan og/eller bestemmelser og retningslinjer, vil spesifisere arealbruken. Det som er viktig er at området avsettes til sentrumsformål. Å opprettholde hurtigbåtanløp og gi parkeringsmuligheter (P ved ny hovedvegtrase) er det tatt høyde for i vår arealbruksskisse.

### **Næringsvirksomhet utenfor sentrum**

Vi ser det som fornuftig at virksomheter som i dag har greie lokaliseringer (f.eks. slipp og bøteri) kan videreutvikles der de er og at det også legges til rette for andre nye virksomheter som trenger god og trafikk sikker atkomst og også har behov for kai. Landskaps situasjonen og hensynet til omgivelsene bør også ha betydning ved valg av arealer for næring. Vi ser for oss at området fra bøteriet/slippen og nordover fortsatt er aktuelt som næringsareal. (Gjeldende soneplan viser det). Et forslag vil være å fylle ut i sjøen og dermed vinne mer landareal. En slik disponering kan utvikles over tid; - avhengig av arealbehov. Utfylling vil gi grunnlag for etablering av djupvannskaier. I Vedlegg 1 foreslår vi ervervsareal fra bøteriet og nordover/østover og egen djupvannskai syd for bøteriet. Byggeteknikk (fyllinger/pålebrygger/annet) tas det ikke stilling til i denne innspillsfasen.

### **Skepsis til bru og industri på Herøya**

Vi mener det er viktig å utvikle næringsarealer på Helnessund/Neset før en investerer i tung infrastruktur for å komme over til Herøya. Dersom det blir aktuelt å utvikle Herøya (neste planperiode?) vil en vegforbindelse over dit fra det "nye" næringsområdet (fra slippen og nordover) ha mindre negative konsekvenser enn den traséen man har vurdert tidligere. Vi vil anbefale å konsentrere seg om å utvikle næringsarealer på fastlandet i denne planperioden. Det er bedre å samle slike funksjoner framfor å spre dem. Ikke minst i forhold til infrastruktur er dette viktig. Dessuten vil veganlegg på Herøya og på sydspissen av Neset bety uheldige landskapsinngrep, - noe som vil være ødeleggende for de kvalitetene sundet har i dag. Samtidig vil det bli kostbart å bygge en så lang vegstrekning. Å føre tungtransport gjennom boligområdet på Neset mener vi vil være svært uheldig. Dette er noen momenter som vi mener taler til fordel for heller å satse på næringsutvikling fra slippen og nordover i denne planperioden. Da kan Herøya fortsatt ligge som LNF-område og således opprettholde sin viktige funksjon som karakterdannende grønt landskapselement ved innseilingen til Helnessund.

### **Boliger**

Det bør legges til rette for tiltetting/flere boligtomter på Neset og det er også aktuelt å se på muligheter for et boligfelt i lia rett opp for sentrum. Å få flere boliger i Helnessund vil bidra til styrking av sentrum og Neset. I tillegg til boligarealer viser vi også et areal nær sentrum som blanda formål bolig/ervert. Foruten til boliger kan området egne seg for noe handels- og/eller kontorvirksomhet (ev. også utleie av fritidsleiligheter). Det vil være behov for detaljplanlegging både for tiltetting, nye etableringer og bygging opp i lia øst for sentrum. Det synes teknisk mulig å legge atkomst nordfra til dette området. Vi er klar over at en slik atkomst ligger på annen eiendom enn 5/1, så dette forslaget må drøftes med øvrige grunneiere.

### **Fritidsbebyggelse**

Ytterst på Neset viser vi mulighet for et område for fritidsbebyggelse.

### **Naust**

Opprettholdelse og sikring av eksisterende naustområder og samtidig gi muligheter for videre utvikling, ligger i vår skisse. En tilrettelegging for fortsatt satsing på fiske som næring tilsier at arealene ned til sjøen må tilrettelegges for dette. Mesteparten av strandsona i Innersundet er derfor foreslått forbeholdt slik virksomhet.

### **Småbåthavner og friområder**

Med nye virksomheter, turisme og mer fritidsaktivitet lokalt, vil det være behov for småbåthavner og også friområder i sentrum/på Nesset. Vi viser noen sammenhengende turdrag, friområder og arealer for småbåthavner. Dagens småbåthavn kan ev. flyttes noe nordover i sundet dersom ervervsområdene ved slipen/bøteriet blir realisert. Slik flytting kan foregå i etapper. Ved regulering av sentrum og bolig/ervervsområdene, vil friområder, lekeplasser, gangveger og turstier/framkommelighet for offentligheten måtte bli hensyntatt.

### **Helnessund Skjærgårdspark**

Vi har hatt en innledende prosess i forbindelse med oppstart av reguleringsplan for Helnessund Skjærgårdspark og har signalisert arealbruksinteresser i forbindelse med dette arbeidet. På kartskisse, vedlegg 2 til denne uttalelsen, har vi røfflig skissert hvor vi foreløpig tenker oss bebyggelse, veger, utfyllinger, molo/bru, småbåthavner og et steinbrudd. Steinbruddet har vi sendt inn planer for tidligere. Dette forslaget er like aktuelt nå. Vi ser at det er behov for et massetak i nærheten av der det skal foregå mye byggevirksomhet, enten det er dagens virksomheter som har behov for masser eller det behov som melder seg dersom det legges til rette for Skjærgårdsparken.

Skjærgårdsparken tenkes utviklet fra Innersundet og østover og sydover. Prosjektet bør kunne gi ringvirkninger slik at flere enn dagens sentrumsfunksjoner, servicetilbud og andre bedrifter forhåpentligvis kan videreutvikles som en følge av Skjærgårdsparken.

Innholdet i Skjærgårdsparken synes å være i tråd med mange av de punktene som er vedtatt i strategisk kommuneplan for Steigen og fylkesplan for Nordland. Det gjelder bla. satsing på reiseliv, turisme og næringsutvikling. Skjærgårdsparken vil etter vårt syn i stor grad være i overensstemmelse med fylkesplanens målsettinger om regional utvikling og reiseliv. Vi ønsker at Skjærgårdsparken skal være med å styrke sentrum, like mye som et styrket sentrum og næringsutvikling i nærliggende områder vil ha god interaksjon med Skjærgårdsparken. Skjærgårdsparken vil bli utviklet over noen år. Det vil være en fordel at dette skjer etappevist, noe vi mener vil være positivt for næringsliv og bosetting på Helnessund.

Det er listet opp en rekke temaer som det er aktuelt å utrede i forhold til Skjærgårdsparken. For dette utredningsarbeidet mener vi det er viktig å forholde seg til Miljøverndepartementets veileder til Forskrift om konsekvensutredninger, bl.a pkt. 4.3.2 *Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner med områder for utbyggingsformål*. Veilederen er klargjørende i forhold til hva som skal utredes og hvilke hovedprinsipper som skal legges til grunn for å avklare hva som er vesentlige konsekvenser av et utbyggingstiltak (endring i forhold til gjeldende plan). Utredning skal fortrinnsvis bygge på kjent kunnskap.

### **Avgrensning av planområdet for Kommunedelplanen**

Avgrensning av k-delplanen er noe statisk enkelte steder (tvers over øyer og halvøyer bla.) Vi mener endelig plangrensning bør kunne justeres noe sett i forhold til landskapsdrag, veger/eiendomsgrenser/andre linjeelementer eller terrengformasjoner. Siden pbl ikke har de samme

formelle krav til varsling av planområde som reguleringsplaner har, mener vi grensejusteringer kan skje uten at planen varsles på nytt.

### Planprosess

Vi vil anbefale at det arbeides for å benytte regionale planforum underveis i planprosessen slik forøvrig MD's veileder også foreskriver. Som en av de største grunneierne i området, og fordi vi allerede har varslet reguleringsplan for Skjærgårdsparken, ser vi det som naturlig – relativt tidlig i planprosessen,- å få anledning til å delta på planformummøte for å redegjøre for de tanker/planer og innspill vi har til framtidig arealbruk. Vi ser det også som vesentlig å holde god kontakt med kommunen i forhold til:

- drøfting av arealbruk inklusive med regionale myndigheter
- klargjøring vedr. eiendomsforhold
- samordning av karttekniske spørsmål
- samordning av utredningsmateriale
- framdrift og ansvar
- planframstilling og produksjon

### Økonomi

Planlegging inkl. utredninger må defineres i forhold til kostnadsfordeling. Miljøverndepartementets veileder (til forskrift om konsekvensutredninger)redegjør for dette i kap. 6.3.

Handlingsprogram og budsjettoppfølging er også viktig allerede nå med tanke på gjennomføring av kommunedelplanen. Både offentlig økonomi og privat økonomi er viktig i så måte. Plan- og bygningsloven gir ikke i seg selv mulighet for økonomisk styring,- kun for rekkefølge av de tiltak som skal gjennomføres.

### Helhetlig plan.

Flere aktører er kommet innspill til utvikling av Helnessund. Mange er både direkte og indirekte berørt. Det er viktig at en løfter blikket og tenker overordna, framtidsretta og helhetlig.

Med vennlig hilsen,

på vegne av grunneierne til 5/1 og Helnessund Skjærgårdspark AS



Jan Feste  
Seniorlandskapsarkitekt

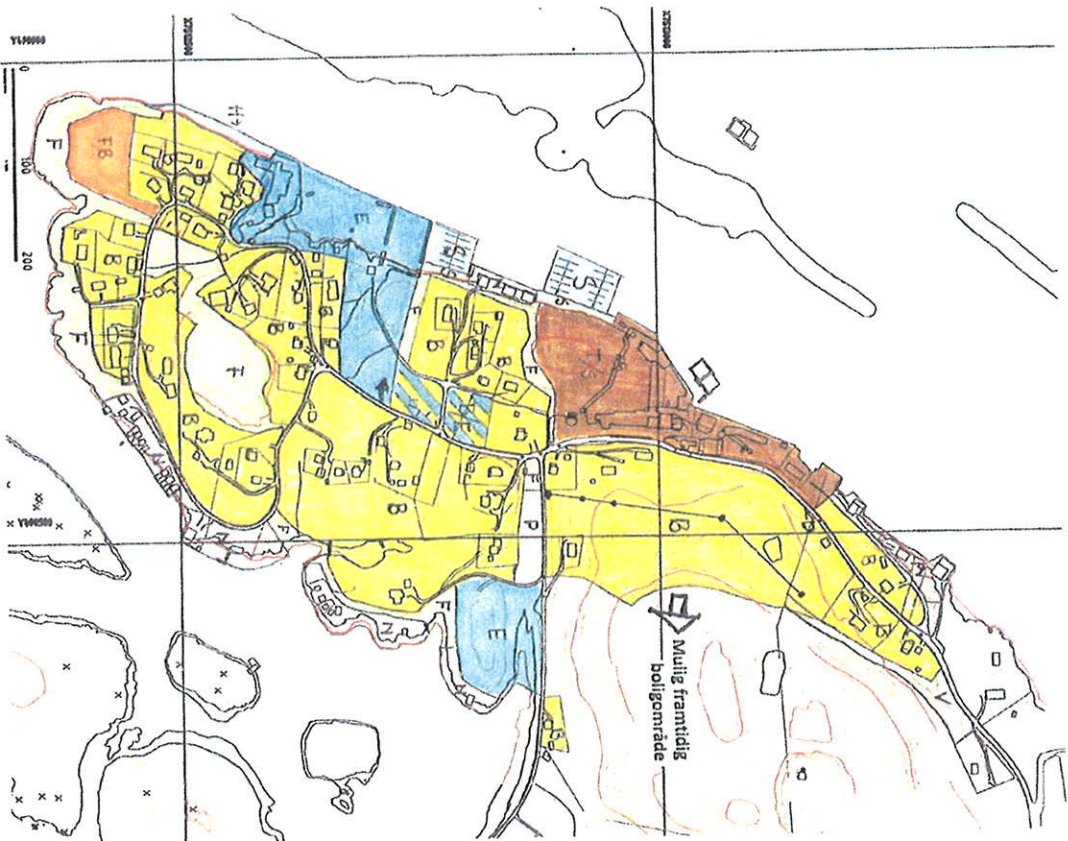


Ingrid Strande  
Seniorlandskapsarkitekt

Vedlegg 1: Skisse til arealbruk. Sentrum nære omgivelser, dat. 24.06.08

Vedlegg 2: Skisse til arealbruk. Helnessund skjærgårdspark, dat. 24.06.08.





TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER

- B Boligområder
- T/S Senterområde/Tettbebyggelse

- E Ennerv

- Forretning
- Kontor
- Industri/lager
- Nærst

- N Bolig/Ennerv
- F Fritidsbebyggelse
- F Friområde

OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- S Vanareal for allment friluftsliv
- S Sjøbåtthavn

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

- V Vegareal
- P Parkering
- H Havn
- A Aikomst



Søstyre sentrum og bygge boliger i la ovenfor



Videreutvikle eksisterende næringer og legge til rette for nye.



Fiskebruk m/naust gis utviklingsmuligheter

Høringsuttalelse k-deiplanvarsel og planprogram Lønnes/Helnessund fra grunneierne til S/1 og Helnessund Skjergårdspark AS

NOVA	AVTAL	REV. DATUM	SA. D.	SKO.
<p><b>HELNESSUND</b></p> <p>Skisse -arealbruk Sentrum med nære omgivelser</p>			SA. NR.	TECH. NR.
			10670	Vedlegg 1
<p>24.06.08</p>				



is@feste.no  
25.06.2008 02:36

Til "postmottak steigenkommune"  
<postmottak@steigen.kommune.no>  
cc "Knut Tandberg" <knut@natten.no>, "Geir Undhjem"  
<geir.undhjem@fas-tec.no>  
bcc

Emne Oppstart kommunedelplan Leines/Helnessund. Planprogram.  
Høringsuttalelse

Til Steigen kommune.

**Oppstart kommunedelplan Leines/Helnessund. Planprogram. Høringsuttalelse**

På vegne av grunneierne til 5/1 og Helnessund Skjærgårdspark as, gis vedlagte  
høringsuttalelse med kartvedlegg 1 og 2

mvh.

Ingrid Strande/Jan Feste

---

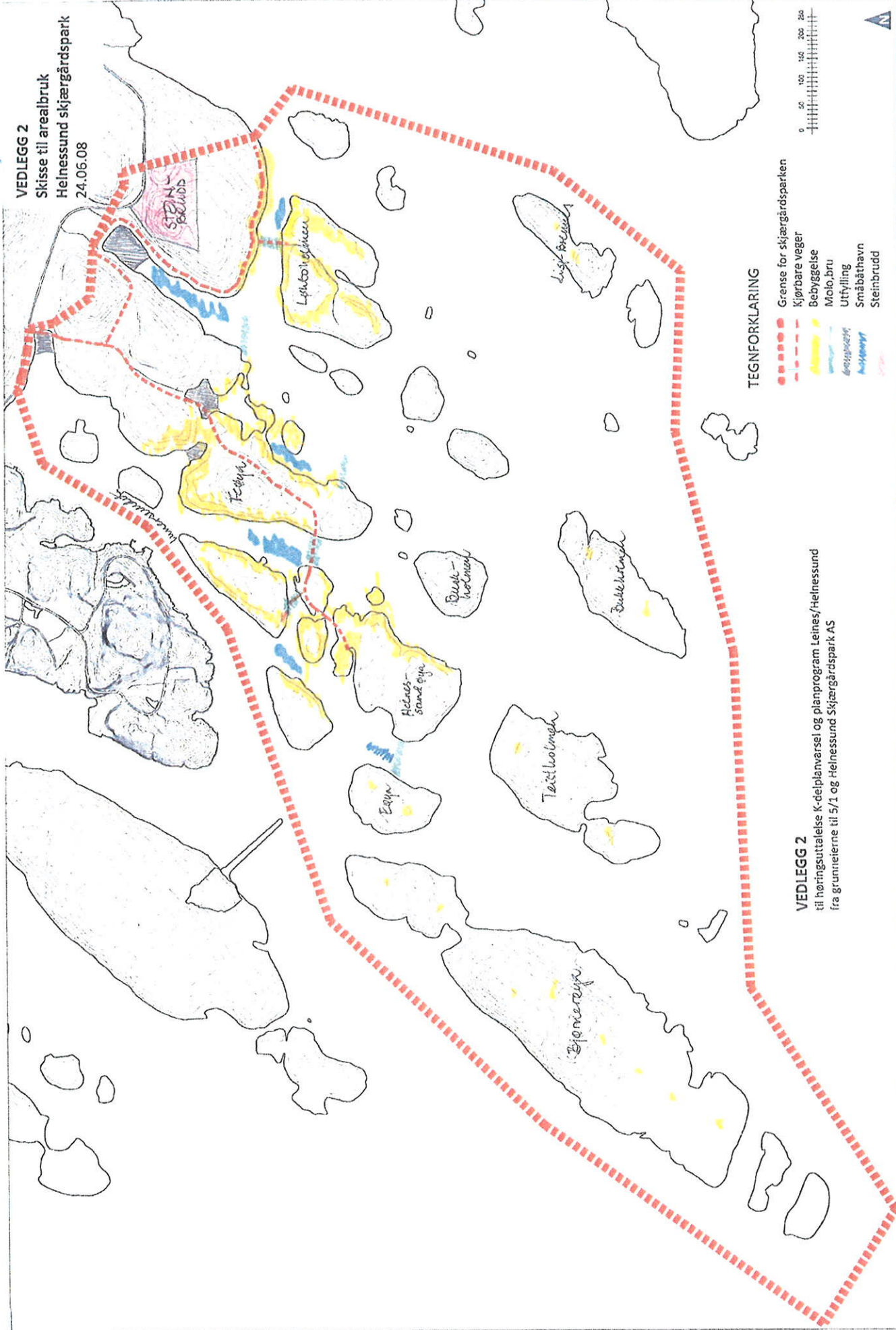
Feste Grenland as, landskapsarkitekter mnl, pb. 120, 3901 Porsgrunn,  
tlf.: 35930210, [www.feste.no](http://www.feste.no)



mobiltlf.: 48102261 Høringsuttalelse Helnessund 24.06.08.pdf Vedlegg 1.24.06.08.pdf vedlegg 2.24.06.08.pdf

**VEDLEGG 2**

Skisse til arealbruk  
Heinessund skjærgårdspark  
24.06.08



**VEDLEGG 2**

til høringsuttalelse K-delinvarsel og planprogram Leines/Heinessund  
fra grunneierne til 5/1 og Heinessund Skjærgårdspark AS

**TEGNFORKLARING**

- Grense for skjærgårdsparken
- Kjørbare vegger
- Bebyggelse
- Molo, bru
- Utfylling
- Småbåthavn
- Steinbrudd



**SØKNAD OM DISPENSASJON  
GNR. 92 BNR. 4**

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg  
Arkivsaksnr.: 10/951

Arkiv: G/BNR 092/004

**Saksnr.: Utvalg**  
69/10 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
01.11.2010

**Forslag til vedtak:**

**Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningsloven (PBL) § 1-8 (forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag) og fra kommuneplanens arealdel LNF-2, for fradeling av hyttetomt på gnr. bnr 92/4 på Lillesæter avslås. Begrunnelsen er at det vurderes slik at tiltaket vil føre til at både hensynet til byggeforbudet i strandsonen og formålet med LNF-2 kategorien blir vesentlig tilsidesatt og at kommunen utfra dette ikke har adgang til å gi dispensasjon, jfr PBL § 19-2, andre ledd. Det vises til saksfremlegg for nærmere begrunnelse.**

**Saksutredning:**

Steigen kommune har mottatt søknad fra Gøril Anita Solnes m.fl. om fradeling av tomt til fritidsformål på gnr. 92 bnr. 4, Lillesæter på Engeløya. Den omsøkte tomte er på ca. 2,6 da, og går helt ned til strandlinja. I kommuneplanens arealdel har området arealkategori LNF2, det vil si Landbruks-, natur- og friluftsområde der bygging/deling til bolig- og næringsformål kan tillates. Søknaden gjelder dermed dispensasjon både fra LNF2-kategorien og fra bygge- og delingsforbudet i strandsonen, som i LNF2-områder er 50 m fra strandlinja.

**Parter**

Gørild Anita Solnes  
Roy Solnes  
Stig Solnes  
Line Solnes

**Lovgrunnlag**

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008

**§ 1-1. Lovens formål**

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

**§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag**

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftinteresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

#### § 19-1. Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

#### § 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 ulempe etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, 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.

#### § 19-4. Dispensasjonsmyndigheten

Myndigheten til å gi dispensasjon tilligger kommunen.

Dersom det er nødvendig for å ivareta nasjonale eller viktige regionale interesser og hensyn i nærmere angitte deler av strandsonen eller fjellområder, kan Kongen i forskrift legge myndigheten til å gi dispensasjon fra bestemte planer, eller for bestemte typer tiltak, midlertidig til regionalt eller statlig organ.

### Saksutredning

Søknaden om dispensasjon er begrunnet, jfr. § 19-1. Det gis følgende begrunnelse for å innvilge dispensasjon fra dele- og byggeforbudet i strandsonen for å tillate fradeling av ny hyttetomt:

- De er fire eiere på gnr. bnr 92/4 som disponerer huset på gården til feriehus. Det går greit, men antall eiere vil øke når etterkommerne tar over. Det er ikke heldig.
- Har fått ett fallferdig hus der tømmeret kanskje skal settes opp på tomta.
- Naboene er positive og søknene enige.
- Det er liten drift på jorda rundt på eiendommen. Alt er overgrodd og kun stykket på øvre siden av hovedhus blir benyttet
- Håper å tilføre kommunen noe positivt med at flere kan komme å være på sommerstid og ønsker samtidig å unngå strid i arveoppgjør.
- Tomta er steinete og ulendt. Ønsker å plassere hytta midt på tomta, bare litt i konflikt med 50 m sonen. Håper kommunen vil se at det ikke vil være til hinder for noen, da det er liten eller ingen trafikk der nede.

A.

I henhold til § 19-2 andre ledd må det først vurderes om dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse.

- Forbudet mot tiltak i strandsonen skal ivareta et nasjonalt mål om at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Den har ofte et rikt biologisk mangfold, og omfatter viktige landskapsverdier.

I vurderinga av om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, må det legges vekt på hvilken endring det omsøkte tiltaket vil medføre i forhold til disse hensynene. Skagstadosen, rett utenfor der den omsøkte tomte, er registrert som en lokalt viktig strandeng, og en større del av bukta er registrert som et beiteområde for havelle, stokkand, ærfugl, praktærflugl, sjøorre og siland. Området er ikke registrert som friluftsområde.

#### Vurdering

Det finnes ingen hytter fra før i strandsonen i dette området, kun et par gamle naust. Som kartutsnitt viser vil hele hyttetomta bli liggende i 50 meters beltet i strandsonen. En ny hytte her vil føre til en klar endring av dagens situasjon og vil kunne oppfattes som en privatisering av strandsonen, selv om den nok ikke brukes mye av allmennheten i dag. Hytta vil kunne ha en viss betydning fuglelivet i området uten at dette er avgjørende.

Det er også vurdert hensynet til LNF-2 formålet. Avvik fra kommuneplanens arealdel reiser særlige spørsmål. Planen ble til gjennom en omfattende beslutningsprosess der befolkning, næringsliv, lag og foreninger og statlige/regionale myndigheter deltok og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal utfra Plan- og bygningslovens bestemmelser ikke være en kurant sak å fravike fra gjeldene plan. Området Lillesæter er åpnet for spredt bygging til bolig og næring. Det er ingen hytter i området fra før. Det er ikke framført noen vektig begrunnelse for hvorfor det skal kunne dispenseres fra dette formålet. En dispensasjon for hyttebygging vil kunne skape presedens i andre saker.

Konklusjon: En dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og LNF-2 formålet vil i denne saken føre til en klar endring av dagens situasjon og må dermed sies å medføre en vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsene er ment å skulle ivareta. Kommunen har ut fra en slik vurdering ikke adgang til å gi dispensasjon, jfr §.19-2, andre ledd. Siden en ny hytte her vil bryte både med strandsonevernet og med LNF-2 formålet i kommuneplanens arealdel, vurderes det slik at en eventuell åpning av området for hyttebygging kun bør skje gjennom en endring av kommuneplanens arealdel.



Utsnitt av tomt med markslag og naust og der 50 meters byggeforbud er markert med rosa strek.

B.

Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jfr. § 19-2 andre ledd.

Siden det ut fra bokstav A over konkluderes med at ikke er grunnlag for å gi dispensasjon faller vurderingen om at fordelene må være klart større en ulempene bort.

C.

Varsling av naboer og regionale myndigheter, jfr. § 19-1

*Følgende er varsla:* Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune, Sametinget og naboer Jan Erik og Vivian Disen.

Sametinget har ingen merknader til søknaden, men minner om Kulturminneloven § 8 som pålegger alle som under arbeid i marken kommer over gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området om å stanse arbeidet og melde fra til kulturminnemyndighetene.

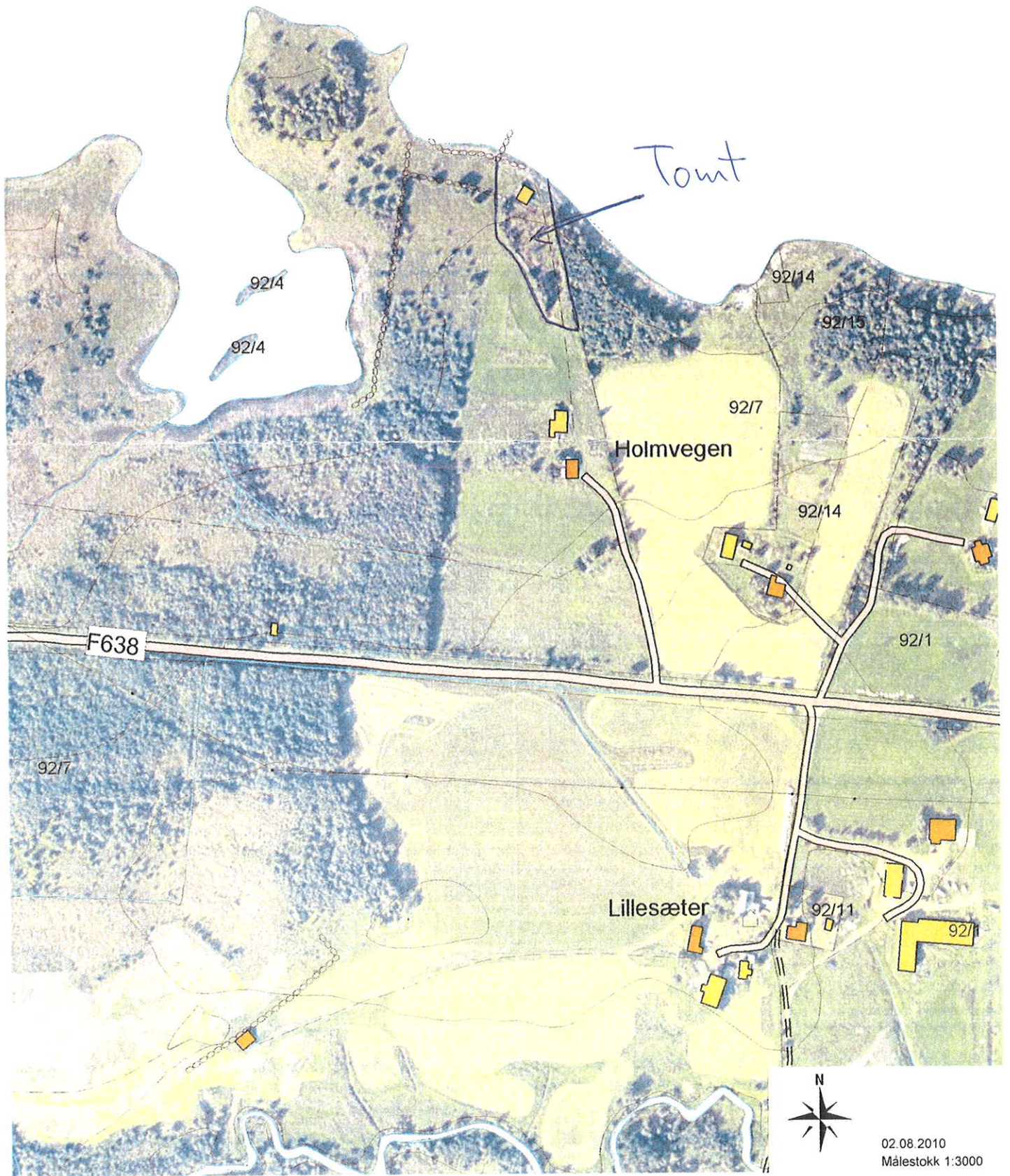
D.

Dersom dispensasjon innvilges, kan det vurderes å sette vilkår, jfr § 19-2 første ledd.

E. Vurdering

En har konkludert med at det rettslige grunnlaget for å kunne gi dispensasjon ikke er til stede. Dette fordi søknaden må kunne sies å være en vesentlig tilsidesetting av både LNF-2 formålet (bolig og næring) og byggeforbudet i strandsonen. Søknaden kan utfra denne vurderingen ikke innvilges.

**Vedlegg:** Ortofoto M: 3000 med inntegnet hyttetomt datert 02.08.10



Tomt

F638

Holmvegen

Lillesæter



02.08.2010  
Målestokk 1:3000



**FRADELING AV TOMT GNR/BNR 46/1 - DISPENSASJON FRA  
BYGGE- OG DELEFORBUDET I STRANDSONEN - DYPVIK**

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg  
Arkivsaksnr.: 10/1016

Arkiv: G/BNR 0046/001

Saksnr.: Utvalg  
70/10 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato  
01.11.2010

**Forslag til vedtak:**

**I**

Det gis dispensasjon fra § 1-8 i plan- og bygningsloven for fradeling av boligtomt på ca. 3,2 da. på gnr. 46 bnr. 1 i Dypvik. Dispensasjonen til fradeling innebærer at tomte kan bebygges med helårsbolig. Før bygging kan iverksettes må det fremmes konkret søknad om byggetillatelse. Dispensasjonen er basert på at kommunen etter ei samla vurdering kommer til at hensynet bak strandsone-bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19.

Begrunnelse for å gi dispensasjon: Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene jfr begrunnelse i saksfremlegget.

**II**

Det settes som vilkår at huset bygges på linje med hus på naboeiendom. Endelig plassering gjøres av kommunens oppmålingsingeniør. Fradeling av tomte må behandles i egen sak i hht Plan- og bygningslov og jordlov etter at det foreligger avkjørselstillatelse.

**III**

Søknad om dispensasjon om fradeling av tomt til båtstø avslås. Det gis isteden dispensasjon for en tinglyst, stedfestet rett til båtstø og adkomst til denne, knyttet til den nye tomte, på samme sted som omsøkt. Jfr begrunnelse i saksfremlegg.

**Saksutredning:**

Det gjøres særskilt oppmerksom på at tillatelsen gitt i vedtaket foreldes etter tre år, dersom tomte ikke blir oppmålt og tinglyst. Dispensasjon for tillatelse til bygging vil også foreldes etter tre år.

**Parter**

Knut Dypvik, 8288 Bogøy  
Arve Dypvik, 8288 Bogøy

Steigen kommune har mottatt søknad fra Arve Dypvik og fradeling av boligtomt på ca. 3,2 da. fra gnr. 46 bnr. 1. i Dypvik ved Bogen. Boligtomte søkes plassert mellom bnr. 4 (bebygd boligtomte) og bekk. Området er i kommuneplanens arealdel kategorien LNF2, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der deling til bolig- og ervervsformål kan tillates. Den omsøkte tomte går helt ned til strandlinja, og det søkes derfor om dispensasjon fra bygge- og delingsforbudet i strandsonen, som i LNF2-områder er 50 m fra strandlinja.

Videre søkes det om fradeling av et visst areal til båtstø. Dette arealet skal tillegges boligtomta. Det beskrives i søknaden at det allerede er anlagt vei fram til båtstøa. Det går ikke fram av søknaden hvor stort areal som søkes fradelte til båtstø, men utifra skisse som følger søknaden kan det dreie seg om ca. 500 m<sup>2</sup>. Basert på de opplysninger kommunen har, er både boligtomt og båtstø tegna inn på vedlagte ortofoto M 1:5000 datert 13.09.10.

## **Lovgrunnlag**

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008

### **§ 1-1. Lovens formål**

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

### **§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag**

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftinteresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

### **§ 19-1. Søknad om dispensasjon**

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

### **§ 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 forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, 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.

§ 19-4. Dispensasjonsmyndigheten

Myndigheten til å gi dispensasjon tilligger kommunen.

Dersom det er nødvendig for å ivareta nasjonale eller viktige regionale interesser og hensyn i nærmere angitte deler av strandsonen eller fjellområder, kan Kongen i forskrift legge myndigheten til å gi dispensasjon fra bestemte planer, eller for bestemte typer tiltak, midlertidig til regionalt eller statlig organ.

**Saksutredning**

Søknaden om dispensasjon er begrunnet, jfr. § 19-1. Det gis følgende begrunnelse for å innvilge dispensasjon fra dele- og byggeforbudet i strandsonen for å tillate fradeling av ny boligtomt:

- Nabotomta gnr 46 bnr 4 som er en boligeiendom, er allerede fradelt helt til sjø/strandlinje og strandsonen er derfor sperret for "gjennomgangstrafikk".
- Avstand mellom fylkesvei og strandlinje er ca 55 m.
- Eiendommen som for øvrig tenkes solgt, har ingen andre tomteområder enn i nå omsøkte område fordi det da vil dreie seg om tomt inne på landbruksområder. Den valgte tomte vil ikke være til hinder for fremtidig utnyttelse av eiendommen.
- Boligen forutsettes oppført i linje med bolig på nabotomt for å ikke trenge dispensasjon fra byggeforbud mot fylkesvei. Avstand fra vei er ca 17 m. Dette vil også gjelde for fremtidig garasjebygg.
- Ei tomt med bredde ca 33 m vil gi ei byggetomt på ca 2 daa og dette må betraktes for å være ei normal boligtomt i Steigen.

Vedr. båtstø:

- Eneste område hvor det er mulig å få tilgjengelig til sjø er i det området som er omsøkt.
- Her går det en eksisterende vei.
- Bunnforholdene for fortøyningsplass er bedre her enn i andre nære områder

A.

I henhold til § 19-2 andre ledd må det først vurderes om dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse.

- Forbudet mot tiltak i strandsonen skal ivareta et nasjonalt mål om at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Den har ofte et rikt biologisk mangfold, og omfatter viktige landskapsverdier.

Det er ikke registrert særlig verdifull eller sjelden flora/fauna i området. Det er heller ikke et område som blir brukt til friluftaktivitet, eller der det er nevneverdig ferdsel i strandsonen. I vurderinga av om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, må det legges vekt på hvilken endring det omsøkte tiltaket vil medføre i forhold til disse hensynene. Siden det allerede er et hus på nabotomta, vil dette tiltaket føre til liten endring i forhold til begrensning av ferdsel i strandsonen.

Konklusjon: Dispensasjon fører ikke til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsene er ment å skulle ivareta.

B.

Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jfr. § 19-2 andre ledd.

Fordeler ved å gi dispensasjon: Fordelene med dispensasjon er at gården da kan selges og at Arve Dypvik da kan gjennomføre sine ønsker om bygging av bolig på den fradelte tomte. Det legges også vekt på at hensynet til å styrke bosetting taler for søknaden.

Ulemper: Utifra at det allerede er et hus i umiddelbar nærhet av tomta, kan en ikke se noen vesentlige ulemper ved at det gis dispensasjon. Området er begrenset, det har ingen spesiell verdi som friluftsområde og søknaden er ikke i strid med kjente, verdifulle naturtyper eller arter. Tiltaket vil heller ikke medføre særlige endringer i forhold til begrensnings av ferdsel i strandsonen.

Konklusjon: Fordelene vurderes å være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

C.

Varsling av naboer og regionale myndigheter, jfr. § 19-1

*Følgende er varslet:* Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune, Reindriftsforvaltninga i Nordland og naboer Knut Dypvik og Rigmor Annie Dypvik.

Følgende uttalelser er gitt:

Reindriftsforvaltninga har ingen merknader

Fylkesmannen i Nordland redegjør for at kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. De peker bl.a. på at søknader om dispensasjon ikke kan innvilges bare fordi de ikke kommer i direkte konflikt med de interessene den berørte arealkategorien er ment å ivareta. Det må foreligge positive relevante grunner i samsvar med gjeldene regelverk for at dispensasjon kan innvilges. Byggeforbudet må håndheves strengt og det påligger kommunen å være spesielt varsom med å legge til rette for nedbygging av strandsonen. Dersom kommunen finner at vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt, og etter en interesseavveining finner at dispensasjon bør gis, bør det stilles krav om at allmennhetens rett til ferdsel i fjære på nedsiden av boligtomta sikres (for eksempel ved byggegrense), samt vilkår som sikrer at båtstøa ikke privatiseres og nedbygges mer enn nødvendig.

Sametinget har ingen merknader til søknaden, men minner om Kulturminneloven § 8 som pålegger alle som under arbeid i marken kommer over gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området om å stanse arbeidet og melde fra til kulturminnemyndighetene.

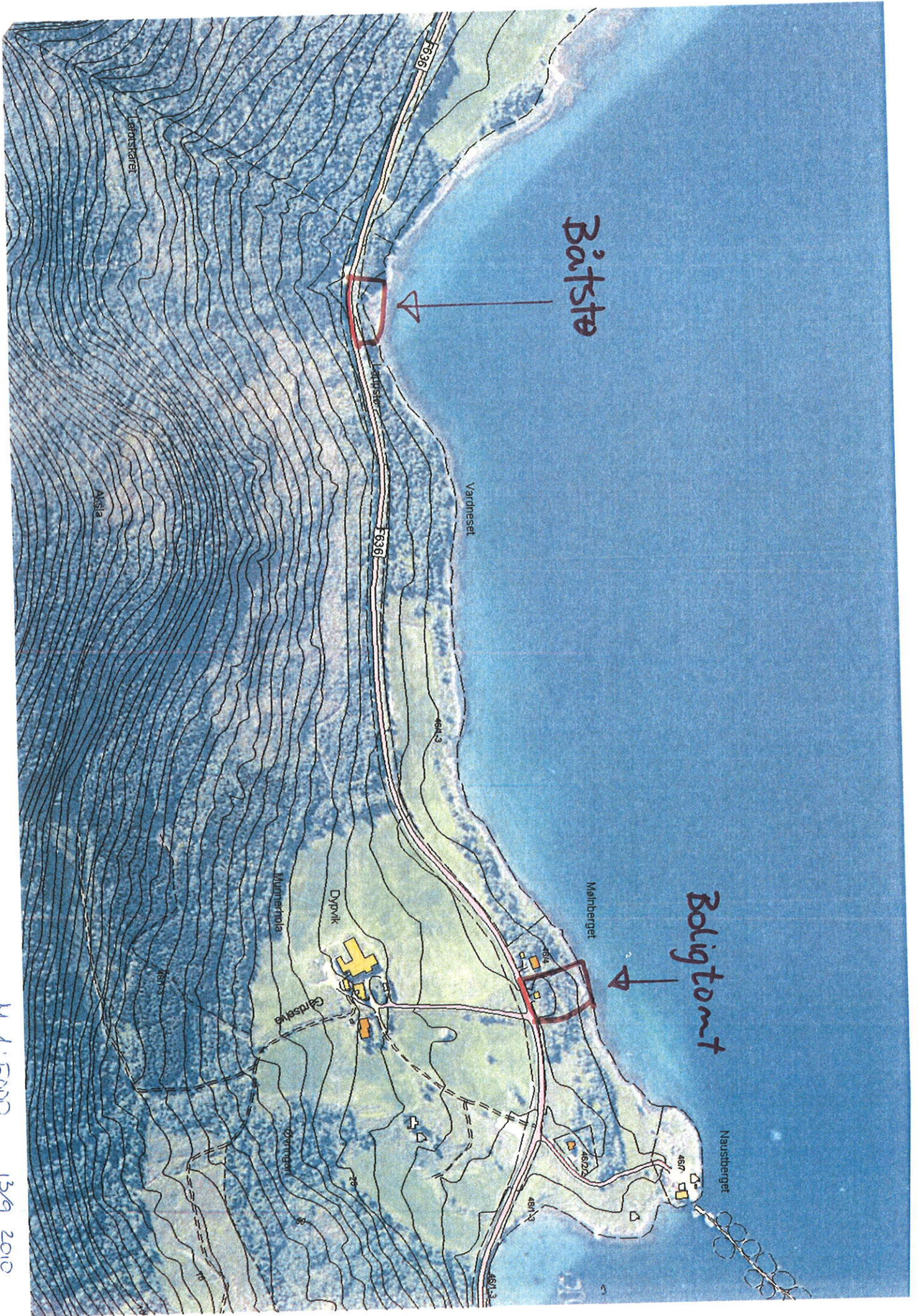
D.

Dersom dispensasjon innvilges, kan det vurderes å sette vilkår, jfr § 19-2 første ledd. I dette tilfellet bør det settes det vilkår om at huset legges på linje med nabohuset, slik at det trekkes lengst mulig opp fra fjæra.

E. Vurdering

En har konkludert med at det rettslige grunnlaget for å kunne gi dispensasjon er til stede. Det legges her til grunn at området i kommuneplanens arealdel er avsatt til område for spredt bygging av bolig og næring og at intensjonen i kommuneplanen er oppfylt når et bolighus er tenkt plassert på linje med eksisterende nabohus. Utifra at en vurderer fordelene ved å dispensere som klart større enn ulempene i denne saken, tilrås det at søknaden om boligtomt innvilges. Når det gjelder båtstø synes det som en unødvendig fradeling i strandsonen. Det kan i framtiden bli snakk om at hovedbruket vil fradele andre tomter og gi rettigheter til båtstø til disse. Grunnen bør derfor eies av hovedbruket, men det kan dispenseres for en tinglyst rett til adkomst og båtstø, knyttet til den nye tomta.

**Vedlegg:** Ortofoto M 1:5000 datert 13.09.10



M 1:5000

13/9 2010

**SØKNAD OM DISPENSASJON FOR DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 120  
BNR 5 - SANDBAKK**

---

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg  
Arkivsaksnr.: 10/1031

---

Arkiv: G/BNR 120/005

**Saksnr.: Utvalg**  
71/10 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
01.11.2010

**Forslag til vedtak:****I**

Det gis dispensasjon fra § 1-8 i plan- og bygningsloven for fradeling av hyttetomt på ca. 1,5 da. på gnr.120 bnr. 5 i Sandbakk. Dispensasjonen er basert på at kommunen etter ei samla vurdering kommer til at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19.

**Begrunnelse for å gi dispensasjon: Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene jfr begrunnelse i saksfremlegget.**

**II**

Det gis tillatelse til fradeling av ca 1,5 da. tomt til fritidsformål fra gnr. 120 bnr. 5, jfr. jordlovens § 12 og plan- og bygningslovens kap. 20.

**III**

**Det settes følgende vilkår for fradeling:**

Tomta trekkes minst 20 meter opp fra strandlinja. Veien inngår ikke i tomta. Endelig utforming av tomta gjøres av kommunens oppmålingsingeniør i hht. dette vedtak. Det gjøres særskilt oppmerksom på at tillatelsen gitt i vedtaket foreldes etter tre år, dersom tomta ikke blir oppmålt og tinglyst.

**Saksutredning:**

Parter: Rigmor Trulsen, m.fl.

Steigen kommune har mottatt søknad fra Rigmor Trulsen m.fl. om fradeling av bebygd hyttetomt på gnr. 120 bnr. 5 i Sandbakk i Steigen. Sandbakk er ei av flere bygder som ligger på sørsida av Nordfold-fjorden. Området er for en stor del fraflytta, men mange tidligere bolighus brukes til feriehus. Det er også bygd en del hytter i området. På den omsøkte tomte ble det bygd hytte i 1996. Eiendommen eies i sameie mellom flere søsken. Formålet med fradelinga er at hytteeieren skal få hjemmel til fradelt tomt der hytta står.

I kommuneplanens arealdel har området kategori LNF4, det vil si Landbruks-, natur- og friluftsområde der fritidsboliger kan tillates. Bygge- og delingsforbudet i strandsonen er 50 m fra strandlinja i disse områdene. Den omsøkte tomte ligger i strandsonen, på det nærmeste ca. 8-10 m fra strandlinja. Søknaden må derfor behandles som dispensasjon fra strandsonbestemmelsen.

Det foreligger ikke økonomisk kartverk med bygninger og eiendomsgrenser inntegna i dette området.

## Lovgrunnlag

### Plan- og bygningsloven av 27.06.2008

#### § 1-1. Lovens formål

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

#### § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtfestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftinteresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

#### § 19-1. Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

#### § 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 forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, 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.

#### § 19-4. Dispensasjonsmyndigheten

Myndigheten til å gi dispensasjon tilligger kommunen.

Dersom det er nødvendig for å ivareta nasjonale eller viktige regionale interesser og hensyn i nærmere angitte deler av strandsonen eller fjellområder, kan Kongen i forskrift legge myndigheten til å gi dispensasjon fra bestemte planer, eller for bestemte typer tiltak, midlertidig til regionalt eller statlig organ.

### Saksutredning

Søknaden om dispensasjon er begrunnet, jfr. § 19-1. Det gis følgende begrunnelse for å innvilge dispensasjon fra dele- og byggeforbudet i strandsonen for å tillate fradeling av ny hyttetomt til eksisterende hytte:

Søknaden gjelder fradeling av tomt til eksisterende hytte oppført i 1996.

Tomta ønskes utformet med areal helt fram på kanten av det flate partiet som ligger nord og øst for hytta.

Det er også ønskelig å ha tomt sør for hytta, på motsatt side av eksisterende tomt.

Begrunnelse for tomteforslaget:

- Fjellryggen mot strandlinja i nordøst er svært bratt og normalt ikke tilgjengelig fra strandlinja. Dersom tomta skal avskjæres parallelt med strandlinja, vil atkomsten til dette området likevel gå over resten av tomta.
- Det flate partiet mellom hytta og fjellskrenten vil være en naturlig del av tomta.
- Det omsøkte arealet har vært benyttet av søker i hele perioden fra hytta ble bygd og dette har vært oppfattet som naturlig av alle.

Området på motsatt side av veien skal benyttes som lagringsplass bla. for ved.

A.

I henhold til § 19-2 andre ledd må det først vurderes om dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse.

- Forbudet mot tiltak i strandsonen skal ivareta et nasjonalt mål om at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Den har ofte et rikt biologisk mangfold, og omfatter viktige landskapsverdier.

Det er ikke registrert særlig verdifull eller sjelden flora/fauna i området. Det er heller ikke et område som blir brukt til friluftaktivitet, utover den bruken hytteeierne i området selv har. I vurderinga av om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, må det legges vekt på hvilken endring det omsøkte tiltaket vil medføre i forhold til disse hensynene. Siden hytta allerede står der, vil en fradeling i seg selv føre til liten eller ingen endring i forhold til begrensning av ferdsel i strandsonen.

Konklusjon: Dispensasjon fører ikke til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsene er ment å skulle ivareta.

B.

Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering, jfr. § 19-2 andre ledd.

Fordeler ved å gi dispensasjon: Fordelene med dispensasjon er at søkerne får en selveiertoimt rundt hytta.

Ulemper: Utifra at hytta allerede er bygd, kan en ikke se noen vesentlige ulemper ved at det gis dispensasjon. Området har ingen spesiell verdi som friluftsområde og søknaden er ikke i strid med kjente, verdifulle naturtyper eller arter. Tiltaket vil heller ikke medføre særlige endringer i forhold til begrensning av ferdsel i strandsonen. Det eneste er at området ned mot fjæra kan bli mer benyttet, også med faste installasjoner som medfører at ferdselen kan bli



begrenset. Tomta bør derfor trekkes minst 20 m opp fra strandlinjen. Det anses også uheldig at tomta går tvers over veien. Tomta bør derfor deles opp i to parseller, en på oversiden og en på nedsiden av veien. Dette for å forhindre framtidige uklarheter om rettigheter til veien.

Konklusjon: Fordelene vurderes å være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

C.

Varsling av naboer og regionale myndigheter, jfr. § 19-1

*Følgende er varslet:* Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune, Reindriftsforvaltninga i Nordland og Sametinget.

Følgende uttalelser er gitt:

Reindriftsforvaltninga har ingen merknader

Sametinget har ingen merknader til søknaden, men minner om Kulturminneloven § 8 som pålegger alle som under arbeid i marken kommer over gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området om å stanse arbeidet og melde fra til kulturminnemyndighetene.

Nordland Fylkeskommune, kulturminner i Nordland har heller ikke registrert kulturminner i området, men også om tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markarbeid skulle støte på fornminner.

D.

Dersom dispensasjon innvilges, kan det vurderes å sette vilkår, jfr § 19-2 første ledd. I dette tilfellet bør det settes det vilkår om at tomta trekkes minst 20 meter opp fra strandlinja og at veien ikke inngår i tomta.

E. Vurdering

En har konkludert med at det rettslige grunnlaget for å kunne gi dispensasjon er til stede. Det legges her til grunn at området i kommuneplanens arealdel er avsatt til område for spredt bygging av fritid og at det er snakk om å fradel tomt til eksisterende hytte. Utifra at en vurderer fordelene ved å dispensere som klart større enn ulempene i denne saken, tilrås det at søknaden om fradeling av hyttetomt innvilges.

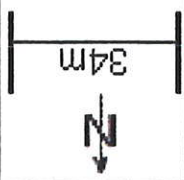
**Vedlegg:**

M1:1500 Ortofoto



**Kartutskrift**

Målestokk 1:1500



**DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 47 BNR 10 BOGEN SKOLE**

Saksbehandler: Helge Skram  
 Arkivsaksnr.: 10/1475

Arkiv: G/BNR 047/010

**Saksnr.: Utvalg**  
 72/10 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
 01.11.2010

**Forslag til vedtak:**

Steigen kommune tillater deling av gnr 47 bnr 10 som omsøkt i søknad datert 15.10.2010. Fradeling av det ubebygde lekearealet på ca 3000 m<sup>2</sup> skjer til uendret formål. Restarealet av eiendommen inkludert skole og lagerbygning, inngår som ny skoletomt. Endelig utforming av grenselinja mellom de nye tomtene skal utføres av oppmålingsingeniøren i hht. dette vedtak. Jfr. pbl 2008 §§ 20-1 bokstav m, 26-1, 27-2 og 27-4.

**Saksutredning:**

Saken gjelder: Deling av eiendom – fradeling av ”lekeplassen” ved Bogen skole  
 Søker: Steigen Kommune v/Ordfører  
 Erverver: Steigen Kommune v/Ordfører  
 Eiendom: gnr 47 bnr 10  
 Planstatus: Offentlig formål (skole) i gjeldende Soneplan for Bogen  
 Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven 2008 §§ 20-1 bokstav m, 26-1, 27-2 og 27-4. Det er ingen jordlovsbehandling eller behov for dispensasjonsbehandling av saken.  
 Andre forhold: Formålet med fradelinga er å legge til rette for salg av Bogen Skole med passende tomt.

**Bakgrunn:**

Steigen kommune har i eget vedtak besluttet å selge Bogen Skole. I dette vedtaket er det ikke konkretisert hvilket formål salget skal foregå til. Det er derfor pr. dato uavklart om dette skal være til offentlig-, bolig- eller andre formål. Eiendommen som skal deles er i dag bebygd med Bogen Skole og et lagerbygg knyttet opp til skolebygget. I tilknytning til disse er det et ubebygd leke- og friluftsbelt areal. Søknaden omfatter fradeling av det ubebygde arealet og utgjør ca 3000 m<sup>2</sup>. Hensikten med delingsforslaget er forberede for salg av skolen med tilhørende passelig tomt. Lekeplassen forblir friområde på ny tomt og skolebygget og lagerbygget blir tilbake på restarealet av eiendommen.

**Lovanvendelse** for behandling av saken finnes i plan- og bygningsloven av 2008 :

**§ 20-1. Tiltak som krever søknad og tillatelse**

Med mindre annet framgår av §§ 20-3 og 20-4, må følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:

- a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a
- c) fasadeendring
- d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a
- e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a
  - f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g) oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig
- h) oppføring av innhegning mot veg
  - i) plassering av skilt- og reklameinnretninger
  - j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- k) vesentlig terrenginngrep
  - l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. lov om eideomsregistrering. Slik tillatelse er ikke nødvendig når tiltak etter første punktum skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.

Søknad, prosjektering, utførelse og kontroll av tiltak som nevnt i første ledd skal forestås av foretak med ansvarsrett i samsvar med bestemmelser gitt i kapittel 22 og 23, med mindre annet framgår av §§ 20-2 eller 20-3. Dette gjelder likevel ikke tiltak som nevnt i første ledd bokstav m.

Departementet kan gi forskrifter om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3. Iflg. res. 18 juni 2010 nr. 896 er installasjon av nytt ildsted frem til 1 juli 2011 unntatt fra krav om søknad og tillatelse, jf. første ledd bokstav f, dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 25 juni 2010 nr. 48.

#### **§ 26-1. Opprettelse og endring av eiendom**

Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eideomsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

#### **§ 27-2. Avløp**

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Vil dette etter kommunenes skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning når særlige hensyn tilsier det.

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

#### **§ 27-4. Atkomst**

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.

Dersom vegforbindelse etter kommunens skjønn ikke kan skaffes uten uforholdsmessig vanske eller utgift, kan kommunen godta en annen ordning.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

#### **Vurdering:**

Det omsøkte arealet har fram til i dag vært benyttet til leke- og friområde for Bogen Skole. Uteområdet har også vært benyttet som friområde for befolkningen i nærområdet. Det er også regulert til slik bruk i dag.

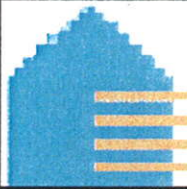
I fradelingsvedtaket er det ikke tatt stilling til hvilket formål skolebygningen skal benyttes til når denne selges og dette gjør det vanskelig å vurdere hvor stor tomt som må følge med skolebygget. Dersom bygget skal benyttes til boligformål vil behovet for utomhusareal til grøntareal og parkering stort sett være begrenset til 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Skal bygget derimot ha annet bruksområde som kombinert bolig/forsamlingshus eller andre formål, vil dette medføre større behov for parkeringsplass og utomhusarealer. Hvorvidt tilknyttet parkering ved fremtidig bruk av skolebygget skal knyttes opp til dagens parkeringsplass øst for skolebygget, er det ikke tatt hensyn til her. Dette vil være en sak som må vurderes når det eventuelt søkes om bruksendring.

Det vil uansett være igjen tilstrekkelige utearealer til slike formål på den tomten som blir igjen rundt bygget.

Under forutsetning av at formålet med fradeling skjer til uendret formål i forhold til dagens bruk av området, kan fradeling av utearealene tillates som omsøkt.

#### **Vedlegg:**

Kartutsnitt M=1:1000



# Kartutskrift

Målestokk 1:1000



23m



## REGULERINGSENDRING RØSSØY HYTTEFELT 2. GANGS BEHANDLING -ENDRING AV REGULERINGSPLAN

Saksbehandler: Helge Skram  
Arkivsaksnr.: 10/550

Arkiv: NAVN RØSSØY

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
25/10	Plan- og ressursutvalget i Steigen	10.05.2010
73/10	Plan- og ressursutvalget i Steigen	01.11.2010

### Forslag til vedtak:

Steigen kommune godkjenner privat reguleringsplan med bestemmelser om reguleringsendring for Røssøy hyttefelt på deler av gnr 82 bnr 1 og 2 på Røssøy i Steigen. Planen som er datert 18.10.2010 vedtas slik den nå legges fram inkl. justeringer etter høringsinnspill.

Den nye planens omfang er 23 tomter.

Jfr. plan- og bygningsloven kap. 12.

Tidligere godkjent plan for samme planområde, vedtatt av Steigen kommunestyre i sak K61/06 den 20.12.2006, oppheves fra samme dato.

Det vises for øvrig til kulturminnelovens § 8 andre ledd; Dersom det under arbeidet skulle oppdages gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må Nordland Fylkeskommune v/Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart.

### Saksutredning:

Svein Skjerping har fått utarbeidet privat reguleringsforslag for endring av Røssøy hyttefelt på Røssøy på deler av gnr 82 bnr 1 og 2. Planforslaget er utarbeidet av Plan-Evo AS og er i tråd med kommuneplanens arealdel område B2.

Planen skal behandles etter ny plandel av Plan- og bygningslov fra 2009. Kunngjøring om igangsatt planlegging ble foretatt juni 2009 med annonsering i Lokalavisa NordSalten og i Avisen Nordland. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 20.06.2010 – 20.08.10 og samtidig sendt på høring til statlige instanser, naboer og andre berørte i nærområdet.

Det kom inn følgende innspill i høringsrunden:

- |                            |              |   |
|----------------------------|--------------|---|
| 1. Statens vegvesen        | (02.08.2010) | ingen innvendinger                      |
| 2. Reindriftsforvaltningen | (02.07.2010) | - " -                                   |
| 3. Sametinget              | (20.07.2010) | - " -                                   |
| 4. Fylkesmannen i Nordland | (02.08.2010) | Med kommentarer om tekniske justeringer |
| 5. Kystverket              | (11.08.2010) | ingen innvendinger                      |
| 6. Siv Beate Kvammen       | (23.08.2010) | Med kommentarer om endringer            |
| 7. Nordland Fylkeskommune  | (06.09.2010) | Med kommentarer om kulturminner         |

Innspillene fra Statens vegvesen, Reindriftsforvaltningen, Sametinget og Kystverket er ikke nærmere kommentert.

Videre følger en oppsummering av innspillene etterfulgt av forslagstiller sine vurderinger av innspillene og administrasjonens kommentarer.

**Fylkesmannen i Nordland** har i sin uttalelse datert 29.07.2010 konkludert med at planen synes å være i samsvar med overordnet plan og det er ingen vesentlige merknader til foreslått arealbruk i planforslaget. Det er imidlertid følgende merknader til planbestemmelsene og plankartet:

- Fargelegging, skravur og annen symbolbruk i plankart skal være i samsvar med nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.
- Plankart skal vise innhold og rettslige virkninger på en klar og entydig måte, og med tilstrekkelig nøyaktig stedfesting tilpasset formålet med planen. Planen skal på en tydelig måte skille mellom plandata og basiskart.
- Tegnforklaringen skal skille mellom symboler som angir rettslige virkninger og annen informasjon.

Fylkesmannen finner flere svakheter med foreliggende plankart:

Verken plankart eller sosi-fil inneholder korrekt nå-situasjon i forhold til:

- Vei ned til sjøen og kai/molo som ligger i LNF-område. Det bes om å vurdere hvorvidt det vil være mer riktig at disse reguleres til kjørevei og kai.
  - Noen eksisterende hus mangler.
  - Innregulert vei gjennom planområdet samsvarer kun delvis med eksisterende vei.
  - PDF-fil viser veier som ikke eksisterer (gjennom eksisterende driftsbygning)
- I tegnforklaringa på plankartet er linjetypene ramset opp uten å skille mellom hva som er illustrasjonstema og hva som er linjer hjemla i pbl. Dette må det skilles tydelig på. Det gjøres i den sammenheng oppmerksom på at inntegnet planlagt gangsti på plankartet ikke er et gyldig linjetema, og således vil disse ikke være juridisk bindende.

Fylkesmannen forventer at endelig plankart og sosi-fil utarbeides i samsvar med kart- og planforskriften og nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

**Siv Beate Kvammen, grunneier av gnr 82 bnr 8, 15 og 16,** har i sin uttalelse gitt følgende tilbakemelding:

Først vil jeg vise til mine tidligere merknader angående forslag til reguleringsplanendring for Røssøy hyttefelt på Røssøya i Steigen kommune.

Fortetting:

Steigen kommune har tidligere ikke ønsket fortetting av tomter i aktuelle område. Nå forslås det flere tomter på samme areal.

Jeg registrerer at forslaget til reguleringsendring innebærer at det tenkes plassert ei tomt(F4) svært nært tomt F3-som eies av meg og med navn «Knausen». Ved å plassere to tomter så nært hverandre, brytes intensjonen med reguleringsplanen om ikke fortetting. Jeg kan for øvrig også vanskelig se at hyttebyggere ønsker å bygge hytter «vegg-i-vegg», og jeg anser at denne foreslåtte tomteplassering også berører mine interesser. F4 må plasseres lenger mot F5. Det er blitt meg fortalt at Steigen kommune ønsker 25 meter mellom tomtene. Om dette medfører riktighet vet jeg ikke.

Natur/miljø:

Hvor i planforslaget er hensynet til natur og miljø ivaretatt? Dette er vesentlige hensyn som skal ivaretas.



Det blir ytterligere økt belastning på vei som alt nå, med den ferdsel som er i området, er i dårlig forfatning. Hvorledes er vedlikehold av vei tenkt gjort?

Infrastruktur såsom vei, vann og avløp er vesentlig ved utbygging. Dette kan jeg ikke se at forslaget sier noe om. Hva med den forurensing av fjæra i aktuelle strandsone som er blitt tiltagende merkbar de siste 10 år? Hva med vanntrykk som i sommeruker med mange gjester i området(Steigen Sjøhus)i perioder er dårlig? Det er dessuten godkjent å bygge enda flere sjøhus i området og som får vann fra samme vannverk.

Da nåværende reguleringsplan ble vedtatt ble det ikke drevet landbruk i aktuelle område. Høsten 2009 anskaffet Svein Skjerping seg villsau, og det er slik gjenopptatt landbruksdrift i området. I og med at bruk av området i dag slik er endret kan dette komme i konflikt med reguleringsplanen.

Jeg har fått godkjent bygging av naust på F1, og dette arbeidet er nå påbegynt og skal selvsagt slutføres. Naustbygging skal ikke kunne gjøres slik både eksisterende plan og nytt planforslag foreslår.

Jeg anser fortsatt at nåværende reguleringsplan har i overkant av tomter i henhold til den belastning området tåler.

Jeg vil ikke finne meg i å få økonomiske utlegg forbundet med ytterligere utbygging av område, eller andre ulemper ut over de nevnte.

#### **Nordland Fylkeskommune:**

Med bakgrunn i lov om kulturminner og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir kultur- og miljøavdelingen følgende uttalelse:

#### ***Planfaglig uttalelse:***

Så langt vi kan se er saken ikke i strid med regionale interesser slik de fremkommer i fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer.

#### ***Kulturminnefaglig uttalelse:***

Fylkeskommunen har tidligere gjort mindre undersøkelser på stedet. Så langt en kjenner til, er planforslaget med foreslått arealdisponering ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. *Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert.* Fylkeskommunen vil 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 Nordland Fylkeskommune v/Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

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

#### **Vurdering av innspillene:**

Svein Skjerping er forelagt innspillene for uttalelse og har gitt følgende tilbakemelding:

Viser til brev av 27.08.10 og senere telefonsamtale 05.09.10 angående merknader til ny plan for Røssøy hytteområde.

Når det gjelder kommentar fra Fylkesmannen om tekniske justeringer blir dette ivarettatt av Plan-Evo AS.

Kommentarer til Siv Beate Kvammen's innvendinger til planen.

*Fortetting:*

Ved forrige hytteplan var tomtestørrelsen på ca. 1,5 - 1,6 da. I den nye planen er tomtene regulert ned til ca. 1 da pr. tomt. Dette vil si 7 nye tomter.

Dette kan ikke sies å være noen større fortetting på ett så stort området. Kvammens tomt ligger i utkanten av planen og vil ikke bli berørt av dette, verken når det gjelder trafikk av biler eller folk.

*Natur/miljø:*

Fortsatt er storparten av Røssøya uberørt og den nye planen innebærer ikke noen vesentlige endringer for naturen og miljøet som det er i dag.

*Veien:*

Når det gjelder belastning av veien ned til Røssøya er det meste av "tungtrafikken" som var før, nevner melkebil, kraftforbil, dyrebil, daglig skolebuss, atskillig mer traktorkjøring i forbindelse med 2 melkebruk som var aktive, nå kraftig redusert. Den biltrafikken som turismen avstedkommer kan ikke sies å ha så stor slitasje som forannevnte.

Som vi har forstått det er Røssøyveien uansett prioritert for opprustning den dagen kommunen har råd til det. Det går nok bra en stund til.

*Vannet:*

I motsetning til Siv Beate Kvammen bor vi her hele året. Har ikke merket noe forskjell på trykket verken sommer eller vinter. (Minner igjen om de 2 melkebrukene som har vært her med opp til 100 kyr til sammen. Det blir noen liter i døgnet.) Kvammen bes forøvrig ta kontakt med Røssøy vannverk når det gjelder slike spørsmål.

*Utslipp:*

Når det gjelder utslipp må enhver hytteeier forholde seg til kommunens regler og forskrifter for dette.

*Dyrehold:*

Dyreholdet på gården er helt atskilt fra hyttetomtene. Dyrene beiter sør på Røssøya som er avgrenset med eget gjerde. Dette har ingen innvirkning på planen overhodet.

*Konklusjon:*

Vi kan ikke se at noen av merknadene til Siv Beate Kvammen på reguleringsendringen for Røssøy hyttefelt har noen innvirkning for den nye planen.

**Kommentarer til innspill og om endringer:**

*Fylkesmannens merknader til planbestemmelser og plankart:*

Kartet er oppdatert og i tråd med planforskriften hva angår utforming og krav til opptegning. Veier, bygninger og andre kosmetiske forandringer er justert og SOSI-kontroll er foretatt uten feil.

*Nordland Fylkeskommune:*

Kulturminnelovens bestemmelser om aktsomhet og meldeplikt vil bli ivaretatt gjennom ordinære saksbehandlingsrutiner.

*Siv Beate Kvammen:*

Det vises til svarbrev fra grunneier som har kommentert Kvammens innspill. Eksisterende tomter vil beholde sin størrelse som er oppmålt i hht. eksisterende plan. Nye tomter vil bli tilpasset ny plan og bestemmelsene i denne. Det er ikke lovmessig krav om minste avstand mellom hytteeiendommer og det vil være opp til planbestemmelsene for planen å fastsette innbyrdes avstand mellom hyttetomtene.

**Vurdering:**

Basert på plankart og planbestemmelser for Røssøy Hyttefelt, er endringsforslaget utformet og framlagt på en slik måte at alle kjente krav til en slik plan er oppfylt.

De innspillene som er kommet inn i høringsperioden er tatt til følge så langt det er funnet grunn for dette.

Planforslaget kan tas opp til endelig behandling.

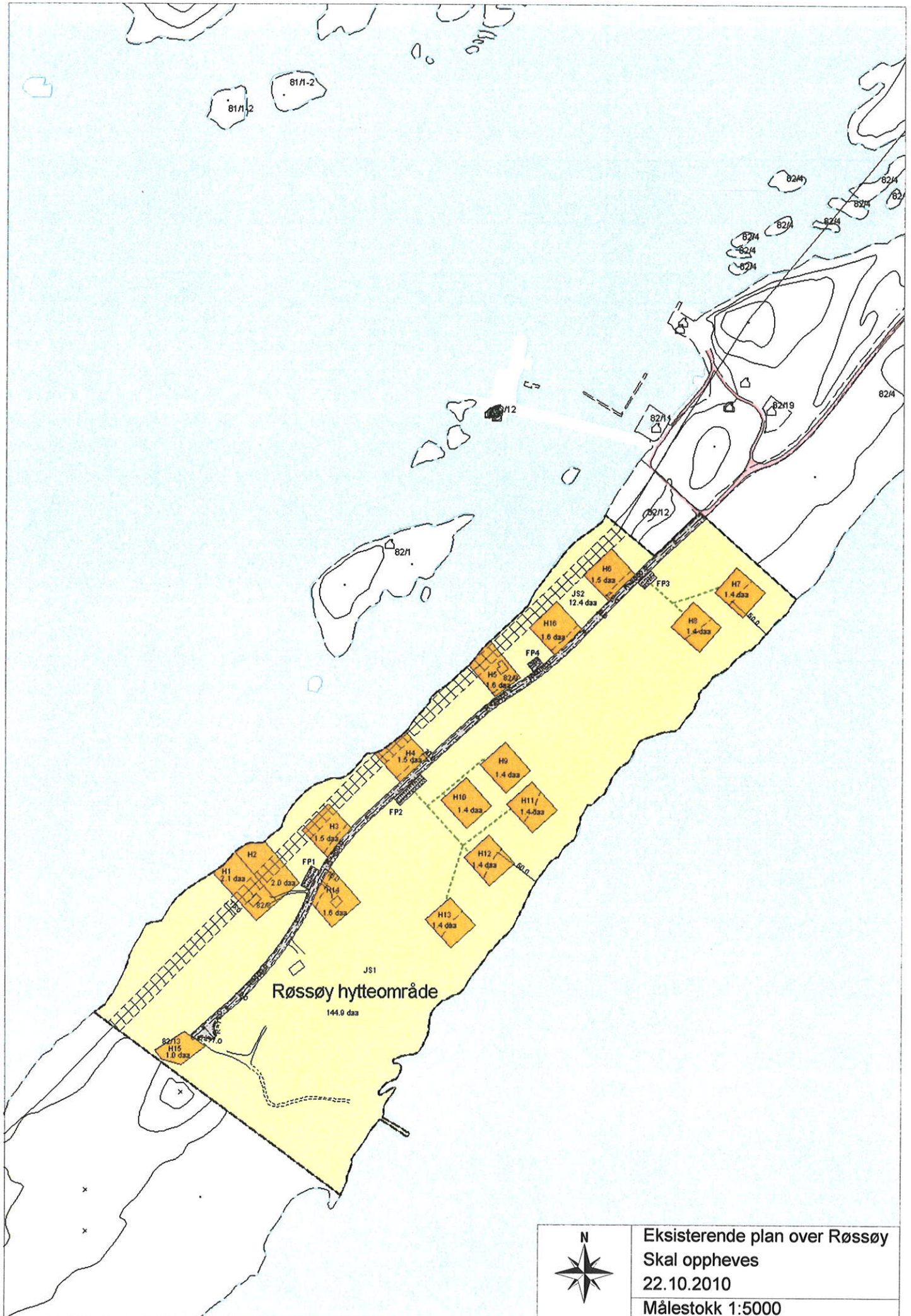
**Vedlegg:**

Kartutsnitt over eksisterende planområde

Plankart for ny plan


Tegnforklaring

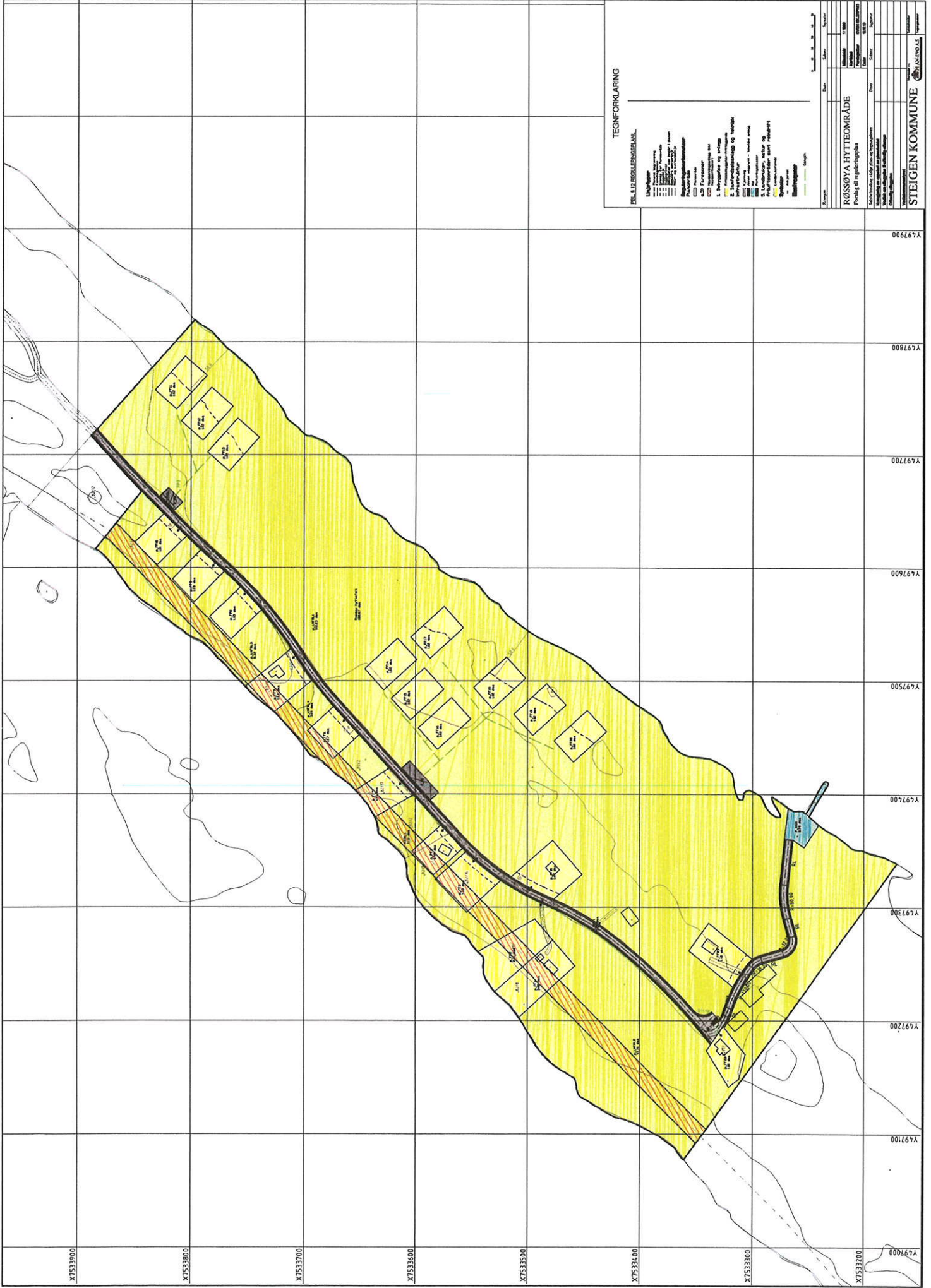
Planbestemmelser og planbeskrivelse



**Røssøy hytteområde**

144.0 daa

	Eksisterende plan over Røssøy
	Skal oppheves
	22.10.2010
Målestokk 1:5000	



**TEGNFÖRKLARING**

**PBL 1:1 BESÖLLENSPLAN**

- 1.1.1. LÅNDRÄTTIGHET
- 1.1.2. VÄG
- 1.1.3. VÄG
- 1.1.4. VÄG
- 1.1.5. VÄG
- 1.1.6. VÄG
- 1.1.7. VÄG
- 1.1.8. VÄG
- 1.1.9. VÄG
- 1.1.10. VÄG
- 1.1.11. VÄG
- 1.1.12. VÄG
- 1.1.13. VÄG
- 1.1.14. VÄG
- 1.1.15. VÄG
- 1.1.16. VÄG
- 1.1.17. VÄG
- 1.1.18. VÄG
- 1.1.19. VÄG
- 1.1.20. VÄG
- 1.1.21. VÄG
- 1.1.22. VÄG
- 1.1.23. VÄG
- 1.1.24. VÄG
- 1.1.25. VÄG
- 1.1.26. VÄG
- 1.1.27. VÄG
- 1.1.28. VÄG
- 1.1.29. VÄG
- 1.1.30. VÄG
- 1.1.31. VÄG
- 1.1.32. VÄG
- 1.1.33. VÄG
- 1.1.34. VÄG
- 1.1.35. VÄG
- 1.1.36. VÄG
- 1.1.37. VÄG
- 1.1.38. VÄG
- 1.1.39. VÄG
- 1.1.40. VÄG
- 1.1.41. VÄG
- 1.1.42. VÄG
- 1.1.43. VÄG
- 1.1.44. VÄG
- 1.1.45. VÄG
- 1.1.46. VÄG
- 1.1.47. VÄG
- 1.1.48. VÄG
- 1.1.49. VÄG
- 1.1.50. VÄG
- 1.1.51. VÄG
- 1.1.52. VÄG
- 1.1.53. VÄG
- 1.1.54. VÄG
- 1.1.55. VÄG
- 1.1.56. VÄG
- 1.1.57. VÄG
- 1.1.58. VÄG
- 1.1.59. VÄG
- 1.1.60. VÄG
- 1.1.61. VÄG
- 1.1.62. VÄG
- 1.1.63. VÄG
- 1.1.64. VÄG
- 1.1.65. VÄG
- 1.1.66. VÄG
- 1.1.67. VÄG
- 1.1.68. VÄG
- 1.1.69. VÄG
- 1.1.70. VÄG
- 1.1.71. VÄG
- 1.1.72. VÄG
- 1.1.73. VÄG
- 1.1.74. VÄG
- 1.1.75. VÄG
- 1.1.76. VÄG
- 1.1.77. VÄG
- 1.1.78. VÄG
- 1.1.79. VÄG
- 1.1.80. VÄG
- 1.1.81. VÄG
- 1.1.82. VÄG
- 1.1.83. VÄG
- 1.1.84. VÄG
- 1.1.85. VÄG
- 1.1.86. VÄG
- 1.1.87. VÄG
- 1.1.88. VÄG
- 1.1.89. VÄG
- 1.1.90. VÄG
- 1.1.91. VÄG
- 1.1.92. VÄG
- 1.1.93. VÄG
- 1.1.94. VÄG
- 1.1.95. VÄG
- 1.1.96. VÄG
- 1.1.97. VÄG
- 1.1.98. VÄG
- 1.1.99. VÄG
- 1.1.100. VÄG

Rosöya Hytteområde	
Planavgränsning	1:1000
Proj. nr	2012:001
Proj. namn	Byggnads- och utrustningsplan
Proj. datum	2012-01-24
Proj. utarbetad av	Stegens Kommun
Proj. utarbetad för	Stegens Kommun
Proj. utarbetad av	Stegens Kommun
Proj. utarbetad för	Stegens Kommun
Proj. utarbetad av	Stegens Kommun
Proj. utarbetad för	Stegens Kommun
Proj. utarbetad av	Stegens Kommun
Proj. utarbetad för	Stegens Kommun
Proj. utarbetad av	Stegens Kommun
Proj. utarbetad för	Stegens Kommun
Proj. utarbetad av	Stegens Kommun
Proj. utarbetad för	Stegens Kommun

Y497900

Y497800

Y497700

Y497600

Y497500

Y497400

Y497300

Y497200

Y497100

Y497000

XT533900

XT533800

XT533700

XT533600

XT533500

XT533400

XT533300

XT533200

XT533100

XT533000

Stegens Kommun	Stegens Kommun
Kommun	Stegens Kommun
Byrå	Byrå
Proj. nr	2012:001
Proj. namn	Byggnads- och utrustningsplan
Proj. datum	2012-01-24
Proj. utarbetad av	Stegens Kommun
Proj. utarbetad för	Stegens Kommun
Proj. utarbetad av	Stegens Kommun
Proj. utarbetad för	Stegens Kommun
Proj. utarbetad av	Stegens Kommun
Proj. utarbetad för	Stegens Kommun

# TEGNFORKLARING

## PBL, § 12 REGULERINGSPLANL

### Linjetyper

- Planens begrensning
- Fornålsgrense
- Grense for faresonråde
- Byggeslinje
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Nåde- og avstandslinje

### Reguleringsbestemmelser

#### Planområde

- Planområde

#### a.3) Faresoner

- ▨ Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

#### 1. Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse-frittliggende

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Anlegg veggrunn - tekniske anlegg
- Kal
- Parkeringsplasser

#### 5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reinndrift

- Landbruksformål


### Symboler

- ↔ Avkjørsel

### Infrastrukturer

- Gangsti

0 10 20 30 40 50

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
<b>RØSSØYA HYTTEOMRÅDE</b> Forslag til reguleringsplan		Målestokk: 1:1000 Kartblad: Forslagstiller: SVEN SKJERPING Dato: 18.10.10	
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	26.06.2009		
Vedtak om utleggelse til offentlig etteravn	10.05.2010		
Offentlig utleggelse	20.06-20.08.10		
2. gang behandling Plan-ressurs Vedtakkommunestyret	01.11.2010		
<b>STEIGEN KOMMUNE</b>		Utarbeidet av  PLAN-EVO A.S.	Saksbehandlar Tegningnummer

# FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR RØSSØY HYTTEOMRÅDE - STEIGEN KOMMUNE

## § 1. PLANOMRÅDE:

Disse bestemmelser gjelder for et område som er avmerket på reguleringsplan i målestokk 1:1000 og plangrense.  
Planområdets areal er på 189 daa.

## § 2. OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

- I Bebyggelse og anlegg**
  - Område for fritidsbebyggelse
- II Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
  - Kjørevei - privat
  - Parkeringsplasser - felles
  - Kai - felles
- III Landbruks-, Natur- og Friluftformål samt Reindrif**
  - Landbruksformål
- IV Hensynssone**
  - Faresone - kraftlinje

### **I Bebyggelse og anlegg:**

#### **i p\_FF1-p\_FF23. Område for frittliggende fritidsbebyggelse**

Områdene FF1-FF23 er avsatt til fritidsbebyggelse. Hyttene skal plasseres slik at de best mulig faller inn i terrenget. Det tillates ikke oppført gjerde rundt hyttetomta. Maks størrelse på nye, ubebygde tomter er 1,5 daa.

Eksisterende fritidshus opprettholdes i sin nåværende størrelse, utforming og materialbruk. Nye hytter skal oppføres i én etasje, og i tillegg kan det på tomten føres opp anneks/uthus/naust, maks. tillatt bruksareal (T-BRA) på 120 m<sup>2</sup>. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22°-37°. Maks mønehøyde er 7 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal ha god form og materialbehandling. Utvendige farger på kledning skal være matte og helst i mørk farge. Tak må ikke være blankt eller ha lysreflekterende overflate. Anneks/uthus/naust skal tilpasses tilhørende hytte med hensyn til materialvalg, form og farge.

Det tillates innlagt vann i hyttene når de knyttes til utbygget vannforsyningsanlegg. Evt. anlagte brønner skal være forsvarlig sikret. Det tillates innlagt vannklosett i hyttene.

Avløp føres til ett eller flere ferdig utbygde og godkjente fellesavløpsanlegg iht. forurensningsforskriften kap.16.

Toalettløsninger som utedo tillates ikke.

## **II Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**

### **i p\_K1. Kjøreveg - privat**

### **ii f\_P1-f\_P2. Parkeringsplasser - felles**

Parkeringsområdet P1 er felles for p\_FF4-p\_FF6 samt p\_FF14-p\_FF20. Parkeringsområdet f\_P2 er felles for p\_FF8-p\_FF13. Fra f\_P1 og f\_P2 forutsettes adkomsten videre inn i området å skje til fots via felles gangveier og gangstier.

Parkeringsplassene for den enkelte tomt skal være opparbeidet før hyttene p\_FF2-p\_FF6 og p\_FF8-p\_FF20 tillates oppført. Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplasser for hver fritidsbolig i felles parkeringsplass eller på egen tomt der det ligger til rette for det.

### **iii f\_KA\_1. Kai**

Det tillates etablering av flytebrygge for hytteområdet. Etableringen av flytebrygge skal omsøkes og behandles etter Havne- og farvannsloven og Plan- og bygningsloven. Endelig plassering og størrelse skal godkjennes av kommunen. Det tillates etablering av redskapshus eller liknende. Endelig plassering og størrelse av bygningen skal godkjennes av kommunen.

## **III Landbruks-, Natur- og Friluftformål samt Reindrift**

### **i p\_LNFR1-p\_LNFR3. Landbruksformål**

Områdene regulert til landbruksformål og skal disponeres og drives i samsvar med jordlovens og skogbrukslovens bestemmelser.

Det tillates ikke bygging av naust til fritidseiendommene i områder regulert til Landbruks-, Natur- og Friluftformål samt Reindrift.

## **IV Hensynssone**

### **i H370\_1. Faresone – Kraftlinje**

Faresonen omfatter 7,5 m fra kraftledningens senterlinje. Denne sonen skal ikke bebygges. Det skal vises aktsomhet ved bruk av arealene under kraftledningen. Området kan ellers opparbeides og brukes så fremt det ikke er i strid med forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

## **§3. VERNEVERDIGE FUNN**

- 3.1** Alle markinngrep må avklares med kulturminnemyndigheter. Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8.



**§4. FELLESBESTEMMELSER:**

- 4.1** Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

**§5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

**5.1 Tekniske anlegg**

Det skal foreligge tekniske anlegg som Vann og Avløp som sikrer tilstrekkelig vannmengde og tilfredsstillende utslippsforhold, før byggetillatelse gis.

Bodø, den 18.1.2010 – sist revidert 18.10.2010

**MELDINGER/DELEGERTE VEDTAK**

---

Saksbehandler: Trine Adolfsen  
Arkivsaksnr.: 10/1483

Arkiv: 033

**Saksnr.: Utvalg**  
74/10 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
01.11.2010

**Forslag til vedtak:**

Delegerte vedtak i perioden 13.09 – 22.10 tas til etterretning

**Saksutredning:**

Se vedlagte delegasjonsliste

# Delegerte vedtak

Dato: 13.09.2010 - 22.10.2010 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
10/1048	20.09.2010 <b>Jan Ove Hansen m.fler</b> SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 67 BNR 3	DS 145/10	PUD/LAND/TSLP	G/BNR 067/003
10/1010	21.09.2010 <b>Aud Fjordbakk Jensen</b> SØKNAD OM MAKEBYTTE - GNR 9 BNR 1 OG GNR 9 BNR 2	DS DEL 146/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 009/001
10/878	01.10.2010 <b>Arkana Design</b> DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLAN OM NAUST STØRRE ENN 25 M2 GNR. 57 BNR. 51 (PÅ BNR 8)	DS BYG 147/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 057/051
10/1044	04.10.2010 <b>Vår Mathisen</b> SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM - GNR 94 BNR 18	DS 148/10	PUD/LAND/TSLP	G/BNR 094/018
10/213	05.10.2010 <b>Norconsult AS</b> REGULERINGSPLAN SETTEFISKANLEGG FORSAN	DS 149/10	PUD/MIL/GS NAVN Reg. plan Forsan	
10/1113	08.10.2010 <b>Odd Arve Andreassen</b> SØKNAD OM VEIBYGGING GNR. 107 BNR. 12	DS BYG 150/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 107/012
10/1435	18.10.2010 <b>Hallmaker Linto A/S</b> SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - GNR 21 BNR 198 FYRSENTRAL - NORD-SALTEN BIOENERGI	DS BYG 151/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 021/198
10/869	19.10.2010 <b>Mats Fagerheim</b> SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - ENKLE TILTAK	DS BYG 152/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 100/030/007
10/1136	19.10.2010 <b>Anna Lena Nilsen</b> SØKNAD OM ETABLERINGSSTØTTE TIL FRYD FRISØR AS	DS 153/10	PUD/NÆR/PL	243

# Delegerte vedtak

Dato: 13.09.2010 - 22.10.2010 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
10/1445	19.10.2010 <b>For Melk i Framtia</b> PROSJEKTET MELK I FRAMTIA SØKER HERVED OM ØKONOMISK STØTTE TIL SEMINAR I STEIGEN	DS 154/10	PUD/NÆR/PL	NAVN Melk i framtida
10/775	22.10.2010 <b>Øyvind S. Ediassen</b> MELDING OM TILTAK - GNR 128 BNR 1 - HYTTE	DS BYG 155/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 128/001