

Innhold

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

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

01 SAMMENDRAG

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

02 NØKKELOPPLYSNINGER

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

03 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

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

For Villa Haugen tas det sikte på at det kan avholdes konferanser og ledersamlinger i eksisterende bygningsmasse. Videre ønskes man å utvide dagens overnattingskapasitet fra 5 rom (inntil 10 gjester) til 11 rom (inntil 18-20 gjester) gjennom oppføring av nye boliger/sjøhus. Noen av sjøhusene vil også kunne bli benyttet av de som skal drive anlegget (eiere og personale).

Planforslaget skal tilrettelegge for nybygging av i alt tre sjøhus nede ved sjøkanten, bygging av nytt servicebygg (med overnattingskapasitet for personal), oppføring av teknisk hus (til utbedring og fremtidig forsyning /håndtering av vann og avløp) og utvikling av eksisterende bygninger.

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

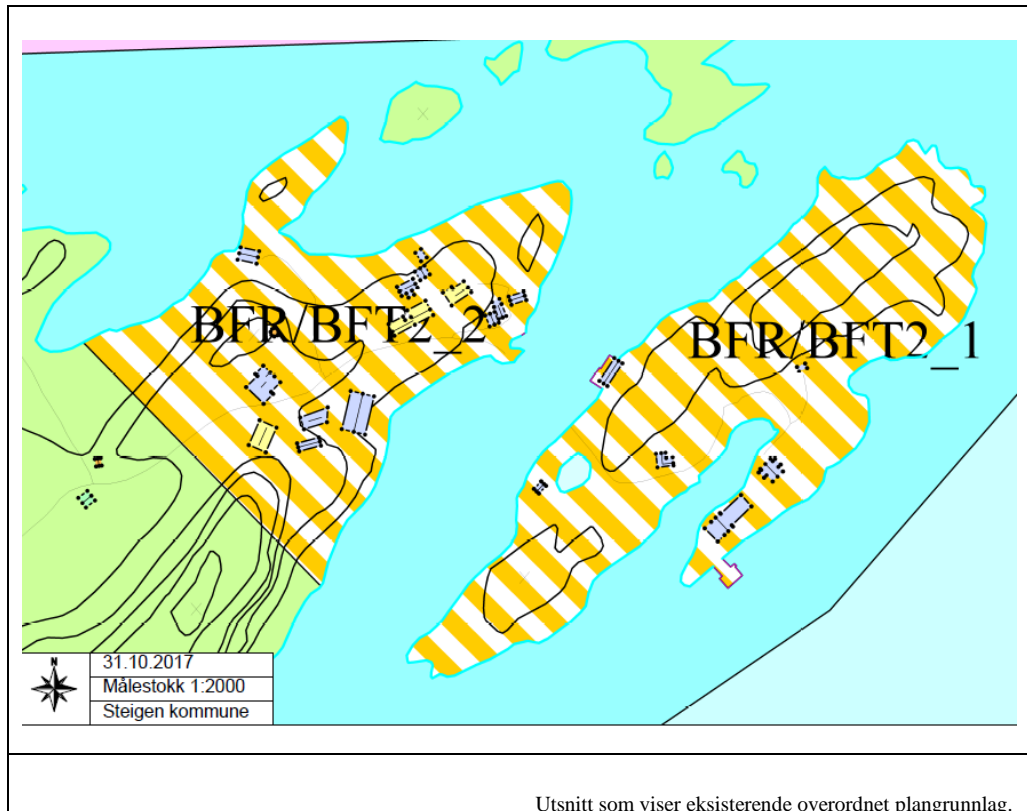
04 KONSEKVENsutredning

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

05 GJELDENDE PLANSTATUS

5.1 Kommuneplanens arealdel

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



06 DAGENS SITUASJON

6.1 Tomtens beskaffenhet

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

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

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

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

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

Gnr/bnr 31/7, Naustholmen.

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

6.2 Historikk

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

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

På dampskipskaia var det også leilighet i annen etasje. Her bodde folk som hadde arbeid på øya. Smia ble også etter hvert gjort om til arbeiderbolig.

Dessverre ble de fleste bygningene fjernet i tiden etter konkursen. Alle pakkhusene, bryggene, nybutikken og til og med Villa Haugen ble solgt og revet (Villa Haugen ble bygget opp igjen i 1998).

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

6.3 Vern

Kulturminner/kulturmiljø

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

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

6.4 Klima/ miljø

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

6.5 Teknisk infrastruktur /vann og avløp

Vannforsyning

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

Avløpssystem

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

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

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

Tele og elektrisitet

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

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

6.6 Infrastruktur/ Adkomst

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

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

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

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

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

6.7 Risiko og sårbarhet (ROS)

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

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

Planlegger kjenner ikke til om det er radon i grunn.

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

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

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

6.8 Strandsonen

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

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

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

6.9 Bebyggelse

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

6.10 Næring

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

6.11 Natur og friluftsinnteresser

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

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

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

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

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

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

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

Arter av nasjonal interesse.

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

Naturtyper.

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

Kulturlandskap

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

Kartlagte friluftsområder

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

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

6.12 Støy og forurensing

Området er ikke utsatt for støy eller forurensing.

07 PLANFORSLAGET

7.1 Forholdet til gjeldende plan for området

Av kommuneplanens arealdel fremgår det at både Naustholmen og den østlige delen av Grøtøy er avsatt til «Fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål. (BFR/BFT2).

Det nye planforslaget er derfor slik vi ser det, i tråd med overordnet plan.

7.2 Bygninger, utnytting, høyde og form.

Villa Haugen

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

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

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

Naustholmen

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

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

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

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

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

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



Damskipskaia

7.3 Vern

Kulturminner, kulturmiljø, landskap og estetisk utforming av omgivelsene.

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

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

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

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

7.4 Natur og friluftsjnteresser

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

Arter av nasjonal interesse.

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

Naturtyper.

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

Kulturlandskap

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

Kartlagte friluftsjområder

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

7.5 Risiko og sårbarhet (ROS)

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

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

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

Broen mellom Naustholmen og Grøtøya som risikofaktor.

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

7.6 Strandsonen

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

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

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

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

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

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

7.7 Vannforsyning

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

7.8 Avløpssituasjonen

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

Naustholmen

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

7.9 Grønnstruktur

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

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

tradisjon for dette nå som husdyrholdet ikke lengre avkrever det.

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

7.10 Hensynssone

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

08 KONSEKVENSER AV PLANEN

8.1 Generell konsekvenser av planen

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

8.2 Planens konsekvenser for kulturmiljøet

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

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

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

09 PLANPROSESSEN

Oppstart, varsling og møter

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

Innkomne merknader

Følgende merknader til kunngjøringen om oppstart kom inn til planlegger.

OFFENTLIGE ETATER

Mattilsynet.

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

Ber om at lokal vannverkseier varsles om planarbeidet.

Kystverket

Har ingen merknader til planoppstart.

Fiskeridirektoratet

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

Nordskot og Grøtøy vannverk SA

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

Nordland Fylkeskommune

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

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

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

Fylkeskommunen ber om møte med planlegger om planen.

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

UIT Norges arktiske universitet

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

Sametinget

Det er ikke kommet inn merknader eller kommentarer fra Sametinget.

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

NABOER OG BERØRTE.

Elin Sigfrid Elvegaard:

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

Tron Lohne:

Ber om at ansvarlig myndighets begrunnelse for krav om konsekvensutredning (KU) eller ikke mener at planområdets størrelse (40-50) daa utløser krav om KU.

Ber om at trase for vannledning legges inn i reguleringsplanen.

Elin Gjerseth:

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

Kommentarer til innkomne merknader.

Mattilsynet og Nordskot og Grøtøy vannverk SA.

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

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

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

Nordland Fylkeskommune, kulturminner i Nordland

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

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

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

UIT

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

NABOER OG BERØRTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10 KONSEKVENsutREDNING (KU)

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

Her står det:

Vurderinger av forholdet til forskrift om konsekvensutredning.

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

I neste oppstartsmøte vedrørende Naustholmen ble det vist til samme begrunnelse for at det heller ikke her var naturlig å vurdere dette planarbeidet nærmere (KU) for å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tilstrekkelig ivaretatt i planarbeidet. Når det i oppstartsmøte vises til tiltak som må vurderes nærmere er dette gjort av planlegger og planmyndighet (kommune) og man har konkludert med at pkt 12c i vedlegg 2 ikke utløser konsekvensutredning.

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

11 AREALOVERSIKT

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

12 VEDLEGG