

MELDING OM VEDTAK

Arkivsak: 17/340

DETALJREGULERINGSPLAN NAUSTHOLMEN OG DELER AV GRØTØYA – 2. GANGS BEHANDLING

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg Reguleringsplan Grøtøya		Arkiv: NAVN
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
26/18	Steigen kommunestyre	20.06.2018
26/18	Plan- og ressursutvalget i Steigen	19.06.2018

Forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12- 12 vedtas detaljreguleringsplan for Naustholmen og deler av Grøtøya slik den nå foreligger.

Behandling/vedtak i Steigen kommunestyre den 20.06.2018 sak 26/18

Vedtak:

Enstemmig vedtatt som innstilling i saken.

Behandling/vedtak i Plan- og ressursutvalget i Steigen den 19.06.2018 sak 26/18

Vedtak:

Enstemmig vedtatt som innstilling i saken.

Saksutredning:

Arkitekt Even Aursand AS har på vegne av grunneierne John Magne Birkeland/Unni Johnsen og Randi Skaug utarbeidet forslag til privat detaljreguleringsplan for Naustholmen og deler av Grøtøya (Villa Haugen) utenfor Nordskot. Planforslaget legger til rette for turistbasert næring på del av gnr./bnr 31/8, 31/9 og 31/7 og felles adkomstarealer (gårdsvei og bro mm). Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til kombinert formål fritid/fritid og turistformål.

Plan- og ressursutvalget vedtok den 06.02.18 å sende planforslaget på høring og å legge planen ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10. Offentlig ettersyn og høring

ble kunngjort ved at berørte parter og sektormyndigheter ble tilskrevet, og med annonsering i avisa Nordland og på kommunens hjemmeside. Høringsfrist ble satt til den 4.4.2018.

Planforslaget følger opp intensjonen i overordnet plan ved å legge bedre til rette for turistnæring i området, samtidig som det ivaretar hensynet til det særegne kulturmiljøet på Grøtøya og Naustholmen. Det har gjennom planprosessen kommet mange merknader fra de som har fritidsboliger på Grøtøya og deres interesser er vurdert, og planforslaget er justert for å ivareta også deres interesser, se under vurderinger lenger nede i saksfremlegget.

Under høringen er det kommet uttalelser fra regionale og statlige myndigheter. Det foreligger ingen innsigelser til planen, men Fylkesmannen og Fylkeskommunen har pekt på noen planfaglige mangler i planforslaget som er tatt til følge og rettet opp.

Kommunen kan selv velge om og i hvilken grad merknader skal tas til følge og gjøre endringer i planen, eller om høringsforslaget skal beholdes.

Merknadsbehandling

Innenfor høringsfristen er det kommet 23 innspill/merknader fra offentlige og private, samt at tiltakshaver er gitt anledning til å kommentere innspillene.

Merknadsbehandlingen ligger vedlagt som egne dokumenter. Da noen av innspillene er svært omfattende, er de kun kort referert/henvist til i merknadsbehandlingen. Det forutsettes derfor at innspillene leses i sin helhet, også for å kunne forstå administrasjonens vurdering av innspillene.

Høringsutkastet samt alle innkomne merknader ligger på kommunens hjemmeside; www.steigen.kommune.no/reguleringsplaner under Detaljreguleringsplan for Naustholmen og deler av Grøtøya - HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN. Nederst her finner dere «Oversikt over innkomne merknader»

Oppsummering av endringer/innstilling

Det vises til vurderinger gjort i merknadsbehandlingen og administrasjonen anbefaler at detaljreguleringsplan for Naustholmen og deler av Grøtøya vedtas med følgende endringer i forhold til høringsutkastet (med forbehold om skrivefeil her). Endringene er innarbeidet i plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse:

1. Endringer i plankartet:

1.1 Ny gangvei innenfor område BH1 - Villa Haugen tegnes inn langs eksisterende sti fra gårdsveien og ned til SGS 1 ved naustet BH2. Den får betegnelsen f- SGS 5.

1.2 Trase for ny Gangvei SGS1 flyttes bak sauna; BUN1. Dette for å legge bedre til rette for allmenn ferdsel. Se også bestemmelser om dette (4.2.1, 4.3.2)

1.3 Justert gangvei – gårdsveien SGS 2

Ved en feil var gangveien regulert utenom dagens trasé for gårdsveien. Midtlinjen for dagens trasé av gårdsveien er nå målt nøyaktig inn. Plankartet justeres tilsvarende ved at SGS 2 nå følger gårdsveien.

1.4 Grønnstruktur – Naturområde (GN)

Grønnstruktur- Naturområde på Naustholmen endrer hovedformål til Landbruks, Natur og Friluftsområde samt Reindrift, med underformål – Naturområde

1.5 Område BH6 – Naustholmen

Det åpnes for at bygning i henhold til bestemmelse 4.3.5 kan flyttes lenger unna bebyggelsen på Grøtøya ved at område BH6 utvides 10 m i lengderetning mot nordøst.

1.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål («Sverrebua») endres til Fritidsformål.

1.7 Hensynsone (kulturmiljø)

Endres til også å omfatte hele gårdsveien slik som forutsatt.

Situasjonsplanen oppdateres med gangveier etc.

2. Endringer i bestemmelsene:

2.1 Høyde og grad av utnyttning

Høydeangivelse og grad av utnyttning endres i tråd med måleregler i TEK 17 kapittel 5. Gjelder kap. 4.2.1, 4.3.1, 4.3.4, 4.3.5, 4.3.6, 4.3.7, 4.4.2, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 6,1.

2.2 Endret bestemmelse § 3.3 Adkomst og allmenn ferdsel

Naustholmen og Grøtøya sin tidligere funksjon som handelssted og senere museumsdrift/omvisning har gjort at det tradisjonelt har vært åpent for allmenn ferdsel fra kai på Naustholmen(SK), langs sti på Naustholmen, over broa i Heimsundet (SGS3) og langs gårdsveien på Grøtøya (SGS 2). Dette er en gjeldende, ikke-skriftlig sedvanerett for innbyggerne og besøkende. Gangveier SGS1 og SGS5, gårdsvei (SGS2), bro (SGS3), bro/demning (SGS4) og sti på Naustholmen kan ikke opparbeides med konstruksjoner (for eksempel søyler og gjerder) eller annen møblering som hindrer ferdsel. Allmenn ferdsel fra kai på Naustholmen skal fortrinnsvis være på opparbeidet og merket sti, enten eksisterende eller via regulert bro/demning (SGS 4).

2.3 Ny bestemmelse § 3.4 byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i plankartet. Gangveier kan opparbeides i medhold av reguleringsplanen innenfor 100 metersbeltet. Andre tiltak og tekniske innretninger i henhold til bestemmelsene § 4.3.1, 4.3.2, 5.2 § 6.1, og § 7.2.1 tillates i 100 metersbeltet.

2.4 Bestemmelse § 4.1 endres fra Kombinert bebyggelse og anleggsformål til Fritidsformål

2.5 Bestemmelse § 4.1.1 («Sverrebua») endres slik:

Siste to setninger strykes slik at bygningen opprettholdes som fritidsformål, dvs. dagens bruk.

Følgende tillegg kommer inn:

Bygningen tillates ikke revet.

2.6 Bestemmelse § 4.2.1 BUH (Villa Haugen) får følgende tillegg:

Det kreves en situasjonsplan for området som viser sjøhus, naust, badstue/stamp, platting, teknisk bygg og gangvei SGS1 ved søknad om igangsetting. Situasjonsplanen skal vise

landskap og bygninger i 3D perspektiv fra sjøen, ved modell/tegninger. Se også rekkefølgebestemmelser § 9.1 og 9.2.

2.7 Bestemmelse § 4.3.1 BH1 (Villa Haugen) får følgende tillegg:
Tiltak skal sikres god estetisk tilpasning i forhold til handelsstedet og områdets kulturhistoriske kvaliteter. Det tillates ikke at Villa Haugen øker i byggehøyde eller volum.

2.8 Bestemmelse § 4.3.2 BH2 (Villa Haugen) endres slik:
Det kan tillates platting, badstue og badestamp innenfor området av det omfang og størrelse som er på stedet i dag, samt nødvendige levegger/skillevegger, mindre fiskehjell og midlertidig stativ for kajakk/båtutstyr etc., Utover det tillates ikke ny bebyggelse og/eller ny permanente innretninger. Eksisterende naust tillates omgjort til funksjoner med tilknytning til hotell og overnatting (konferanse, kurs, toaletter etc.). Det kreves en situasjonsplan for området som viser naust, badstue/stamp, platting, teknisk bygg, levegger/skillevegger og gangvei SGS1 ved søknad om etterhåndsgodkjenning av platting, stamp og badstue. Situasjonsplanen skal vise landskap og bygninger i 3D perspektiv, og skal vise hvordan gangvei SGS1 kan bygges for å sikre allmenn ferdsel på SGS1. Se også rekkefølgebestemmelser § 9.1 og 9.2.

2.9 Bestemmelse § 4.3.4 BH 4 og 5 (Naustholmen) får følgende tillegg (som tredje setning):
Det tillates inntil 2 enheter i hvert område.

Bestemmelse § 5.1 deles i to og endres slik:

2.10 Endret bestemmelse § 5.1 Gangvei SGS 1
Gangvei inklusiv grøft/drenering med maksimal bredde på 2,5 meter kan opparbeides og vedlikeholdes i henhold til plankart. Trasé for gangveien kan justeres i henhold til godkjent situasjonsplan. Gangveien skal sikre allmenhetens ferdsel i strandsonen, og skal ha en naturlig overgang til terreng utenfor planområde. Se også rekkefølgebestemmelse § 9.1 og 9.2.

2.11 Ny bestemmelse § 5.2 Gangvei SGS 2
Gangveien kan vedlikeholdes i tråd med historisk utforming, men skal opprettholdes med eksisterende uttrykk. Asfalt er ikke tillatt. Se også generell bestemmelse § 3.3.

2.12 Ny § 5.6 gangvei/sti SGS 5
Gangvei inklusiv grøft og drenering med maksimal bredde på 2,5 meter kan opparbeides og vedlikeholdes. Trasé for gangvei kan endres hvis det er hensiktsmessig, men det skal være en sammenhengende gangvei fra gårdsvei(SGS2) til gangvei SGS1. Se også rekkefølgebestemmelse § 9.1.

2.13 Bestemmelse § 6 endres slik:
Fra Grønnstruktur til Landbruks, Natur og Friluftsområde, samt Reindrift og § 6.1 endres fra Naturområde (GN) til Naturområde (LNA)

2.14 Bestemmelse § 6.1 får følgende tillegg:
Det tillates landgang fra flytebrygge i VS1.

2.15 Bestemmelse § 7.1 endres slik:
Begrepene «Nybygg/nybygging» endres til «tiltak».

2.16 Ny bestemmelse § 9.1

Før igangsettingstillatelse til utleiehytter innenfor BUH kan gis skal det inngås tinglyst avtale om bygging og vedlikehold av gangvei SGS 1. Avtalen må også inneholde en bekreftelse på allmenhetens adgang og bruk av gangveiene SGS 1 og SGS 5, herunder at gangveiene kan skiltes.

2.17 Ny bestemmelse § 9.2

Gangvei SGS 1 skal opparbeides til god standard og tilrettelegges for almen ferdsel før det kan gis tillatelse til etterhåndsgodkjenning av platting, badstue og badestamp innenfor BUN1 og BH2, eller brukstillatelse på utleiehytter innenfor BUH.

3. Endringer i beskrivelse

3.1 I punkt 01, 5.1, og 7.1 rettes beskrivelsen til « kombinerte formål fritid/fritid og turistformål».

3.2 Tillegg til beskrivelse i 6.1 om platting og badstue

Sauna/badstue, badestamp, en større terrasse/kai og et påbegynt bad i et naust på gnr 31 bnr 8 er oppført i strid med kommuneplanens arealdel og uten at det var søkt byggetillatelse. Det er gitt overtredelsesgebyr for dette. Steigen kommune har valgt å avvente videre oppfølging av de ulovlige tiltakene til regulering er gjennomført/avklart. I reguleringsforslaget er det åpnet for etterhåndsgodkjenning av tilsvarende anlegg på visse betingelser. Tiltakene må omsøkes.

Vurdering:

Arbeidet med denne reguleringsplanen har vært uvanlig arbeidskrevende på grunn av de mange merknadene og administrasjonen har brukt mye tid på å forstå hva som er de reelle bekymringene i forhold til konsekvensene av planforslaget for de som har gitt innspill.

Det er godt kjent at det er en pågående nabokonflikt på Grøtøya og det har derfor vært viktig å prøve å skille denne konflikten fra realiteten i saken; Hva innebærer planforslaget av fordeler og ulemper? Og hva kan og bør gjøres for å justere planforslaget slik at ulempene for naboer og allmenheten kan bli minst mulig?

Ulemper og utbedrende tiltak – kort oppsummering

Allmenhetens adgang/privatisering i strandsonen. - Planforslaget åpner for en utbygging av utleiehytter i strandsonen både ved Villa Haugen og på Naustholmen, noe det er åpnet for i kommuneplanens arealdel. For å bøte på ulempene er det regulert inn gangveier og stier bl.a. forbi sjøhusene nedenfor Villa Haugen og stilt krav om vedlikehold av disse. Vurderingen er at fordelene med næringsvirksomhet og at det er stilt krav om fri ferdsel forbi disse gjør at fordelene er større enn ulempene i dette konkrete tilfellet.

Bruk av gårdsveien. - Bl.a. på grunn av en feil inntegning i høringsutkastet er det mange som har hatt fokus på denne veien. Gårdsveien er nå regulert inn akkurat der den går i dag, det er kun lov å vedlikeholde den slik den er/har vært og det er tatt inn en bestemmelse som stadfester den sedvaneretten beboere og besøkende har hatt til å benytte denne gangveien. Det tas ikke stilling til eiendomsretten til gårdsveien.

Økt ferdsel. - Planforslaget åpner for flere sengeplasser enn i dag og de som har fritidshus på Grøtøya er bekymret for at økt uro og festing kan påvirke deres trivsel. Dette er forståelig. Bruken av Grøtøya/Naustholmen har imidlertid endret seg fra å være et av de viktigste fiskeværerne langs norskekysten i sin storhetstid, til fortsatt ha mange besøkende (flere hundre på en søndag i sesongen) på 1990 tallet og begynnelsen av 2000 tallet da det ble drevet museum og kafe på Grøtøya, og til de siste 10-15 årene bli et feriested for de som har eiendom på øya. Det må derfor påregnes at det fortsatt skal være næringsaktivitet på øya, og en kan ikke se at utbyggingen det her legges opp til vil svekke verdien av eiendommene, snarere tvert om.

Brua over Heimsundet. - Denne er ikke vedlikeholdt på mange år og det har kommet gjentatte bekymringsmeldinger inn til kommunen de siste 10 – 15 årene om bruas tilstand. Det er nå avklart at Steigen kommune bygde brua etter vedtak i kommunestyret i 1968. Det arbeides med å avklare rettighetsforhold til grunnen og det vil fra kommunes side legges til rette for at brua kan vedlikeholdes, men uten at kommunen ser for seg å bruke eget vedlikeholdsbudsjett. Administrasjonens holdning er at spørsmålet om bruas vedlikehold må løses uavhengig av om reguleringsplanen vedtas eller ikke.

Båtplasser og adkomst – det har fra flere blitt pekt på at det ikke er plass til flere båter på dagens anlegg, men reguleringsplanen åpner for noen få nye båtplasser nær Naustholmen, og reguleringsplanen åpner for flytebrygger der de er i dag.

Fordeler – kort oppsummering

Kulturminner. - Grøtøya har unike kulturminner, men det er dessverre for tiden en konflikt som gjør at Grøtøy gamle handelssted ikke fungerer så godt som et museum/ omvisning som ønskelig. En av eierne her har også engasjert seg uvanlig sterkt i å stanse de planene som foreligger rundt Villa Haugen og Naustholmen. En reguleringsplan er imidlertid varig og langsiktig og må vurderes uavhengig av dagens aktører, og vi har en grunnleggende tro på at økt aktivitet og flere besøkende på Naustholmen og Grøtøya på sikt også kan gi økte inntekter, for eksempel fra omvisning, til Grøtøya gamle handelssted og dermed sikre midler til at bygningen kan vedlikeholdes.

Brua over Heimsundet. - Det arbeides for at brua skal vedlikeholdes og en ser det som en klar fordel, om ikke en forutsetning, at det åpnes for økt reiselivsaktivitet på Grøtøya/Naustholmen for å finansiere dette arbeidet, fordi disse aktørene vil ha en klar interesse av at brua består.

Strøm. - Det er dårlig strømforsyning på øya og dette blir forbedret gjennom den utbyggingen det nå legges opp til.

Vann. - Det er manglende kapasitet på vannforsyningen fra Nordskot og Grøtøya vannverk og dette må utbedres for å klare å levere tilstrekkelig vann av god kvalitet. Utbyggingen som skjer på Grøtøya, Naustholmen, samt også Mannshausen og planene som er i Nordskot havn, er det som vil finansiere denne utbyggingen gjennom anleggsbidrag, noe som vil komme flere til gode.

Arbeidsplasser. - Den store aktiviteten i området gir mange oppdrag for Steigens næringsliv i anleggsfasen, og i driftsfasen vil det også være behov for flere arbeidsplasser med de skatteinntekter det innebærer for kommunen.

Butikk. - Økt aktivitet rundt Nordskot sikrer butikken, noe som kom klart fram på informasjonsmøtet på Nordskot

Konklusjon

Steigen kommune har gjennom kommuneplanens arealdel i mange år ført en restriktiv politikk i forhold til å bygge i vår unike skjærgård. Deler av Grøtøya og Naustholmen er av de få områdene dere det er åpnet for utbygging, slik at en gjennom en detaljreguleringsplan kan veie fordeler og ulemper mot hverandre. Etter administrasjonens vurdering er planforslaget som nå foreligger, med de justeringer som er foretatt etter høringsrunden, en forsiktig utbygging i et sårbart område som har en unik historie i forhold til handel og næringsliv. Vi vurderer at det er tatt tilstrekkelig hensyn til kulturminnene, og at den økte ferdselen ikke berører naboer med fritidsbolig på en utilbørlig måte. Det er også åpenbare fordeler i form av styrket infrastruktur som vann, strøm, vedlikehold av bru og bygningsmasse som forhåpentligvis kommer som et resultat av den reguleringsplan som foreligger.

Det anbefales at reguleringsplanen vedtas slik den foreligger. Alle foreslåtte endringer fra høringsutkast er innarbeidet i plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Vedlegg:

- Merknadsbehandling – innspill fra private
- Merknadsbehandling – innspill fra offentlige etater mm
- Plankart revidert 8.6.18
- Planbestemmelser revidert 11.6.18
- Planbeskrivelse revidert 8.6.18 (alle vedlegg til planbeskrivelse finnes vedlagt høringsutkastet www.steigen.kommune.no/reguleringsplaner)
- Illustrasjonsplan revidert 5.6.18

Vi bekrefter med våre underskrifter at møteboka er ført i samsvar med det som ble bestemt i møtet:

Liv Rigmor Eidissen (sign.)

Eva Bakkeslett (sign.)

Rett utskrift,
Leinesfjord, 25.06.18


Dag Robertsen
personalsjef