

MELDING OM VEDTAK

Plan- og ressursutvalget

Arkivsak: 20/159

STEIGEN VIKINGSTUE – OPPSTART AV DETALJREGULERINGSPLAN

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg	Arkiv: NAVN Steigen Vikingstue
Saknr.: Utvalg 13/20 Plan- og ressursutvalget i Steigen	Møtedato 20.03.2020

Innstilling:

Plan- og ressursutvalget finner ikke grunn til å stanse planinitiativet til Steigen Vikingstue i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd, og oppstart av reguleringsplan kan varsles i tråd med planinitiativ og referat fra oppstartsmøte.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt som innstilling.

Saksutredning:

Steigen kommune avholdt den 25.2 oppstartsmøte for ny detaljreguleringsplan Steigen Vikingstue på Fjellstad på Engeløya. Området som søkes regulert er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruk, natur og friluftsområde (LNFR) åpnet for spredt bygging av bolig og næring.

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

§ 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid

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

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

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

I dette tilfellet er området i kommuneplanen ikke avsatt til byggeområde, men til LNFR område åpnet for spredt bygging. Planinitiativet er derfor ikke i henhold til overordnet plan. Det vurderes derfor at en regulering her er av prinsipiell betydning og spørsmålet fremmes for politisk behandling.

Bakgrunn:

I henhold til Plan og bygningsloven § 12-1 skal:

«Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.»

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.»

Den utbyggingen som Steigen Vikingstue AS planlegger må betraktes som et «større bygge- og anleggstiltak» og det kreves regulering.

Kommunen har myndighet til å stoppe planinitiativet nå. Kommunen kan også la vær å fremme en regulering hvis en ikke finner grunn til å fremme forslaget som sendes inn senere. Begrunnelsen kan i så fall for eksempel være at planinitiativet ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel. Siden tiltakene som foreslås ikke er avklart i overordnet plan kan det også være et behov for ekstra utrednings- og analysearbeid.

I Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 2, reguleres gjennomføring av oppstartsmøte der bokstav i) er relevant;

Oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum skal gjennomføres innen rimelig tid etter at kommunen har mottatt forespørsel om dette fra forslagsstilleren.

I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles. Det skal blant annet tas stilling til:

-
- i) om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd.*

(Resten av denne paragrafen er gjengitt i referat fra oppstartsmøtet)

Vurdering:

Det som taler for å stoppe planinitiativet er at området ikke er avklart i kommuneplanens arealdel som byggeområde, og at det er registrert dyrka/dyrkbar jord i planområdet. Det kan også være andre negative effekter av økt turisme.

Det som taler for å åpne for en reguleringsprosess er at jorda ikke er slått på mange år, at det tidligere er gitt tillatelse til en omdisponering av dyrka mark og at det har vært drevet campingplass i området. Det er også klart at hvis disse planene gjennomføres vil det kunne skape arbeidsplasser i reiselivsnæringen på Engeløya/Steigen, samt andre positive ringvirkninger. Planinitiativet innebærer også bygging av leiligheter, dvs bolig, og kommuneplanen åpner for spredt bygging av bolig å næring i området.

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

Men kommunen må ta stilling til om en vil stanse planinitiativet nå, jfr. forskriftens § 2 i), eller om en gir klarsignal til at det kan varsles oppstart av privat reguleringsplan som skissert. Både positive og negative konsekvenser av tiltaket må for øvrig beskrives i planbeskrivelse/ROS analyse.

Det vises til vedlagte planinitiativ og referat fra oppstartsmøte. Hvis Plan og ressursutvalget åpner for oppstart av regulering, kan det også fra utvalgets side vurderes om det er behov for ekstra utrednings- og analysearbeid i planprosessen enn det som er beskrevet i de vedlagte dokumenter, eller om det er andre forhold som må belyses.

Vedlagt i møtet:

Planinitiativ av 19.02.20 m/vedlegg
Referat fra oppstartsmøte av 25.02.20

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

Silje I. Finvik (sign)

Øystein Laxaa (sign)

Rett utskrift,
Leinesfjord, 23.03.2020


Lisbeth Lie Aalstad
Serviceavdelingen

Utskrifter: Gunnar Svalbjørg, PUD – for videre ekspedering

