

SÆRUTSKRIFT

Arkivreferanse: 2020/1154-57

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
4/22	08.02.2022	Plan-og ressursutvalg
3/22	15.02.2022	Kommunestyret

Sluttbehandling - Detaljreguleringsplan Røssøya hytteområde sør

Kommunedirektørens innstilling

Detaljreguleringsplan for Røssøy hyttefelt sør vedtas i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-12, jfr vedlagte plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse m/vedlegg, men med følgende endringer:

- Det tas inn en bestemmelse om at før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at det er sikker byggegrunn.
- Bestemmelsen om tillatelse til å bygge felles badstue/badephus/sosialt bygg i turdraget i strandsonen tas ut av planen

Plan- og ressursutvalgets behandling av sak 4/2022 i møte den 08.02.2022:

Vedtak

Enstemmig vedtatt som innstilling.

Kommunestyrets behandling av sak 3/2022 i møte den 15.02.2022:

Behandling

Morten Holmvaag Mehus, SP ba om å få sin habilitet vurdert ut fra at han er leder i Vannverket som omtales i saken. Han ble enstemmig erklært habil.

Marit Holmvaag Mehus, AP ba om å få sin habilitet vurdert da hun er gift med Morten Holmvaag Mehus, SP. Hun ble med bakgrunn i sin manns habilitet også vurdert som habil i saken.

Bjørulf Ødegaard, Rødt ba om å få sin habilitet vurdert. Dette pga at han har kommet med innspilt til saken.

Han ble enstemmig erklært inhabil og fratrådte saken under behandlingen.

Kjersti Olsen, Rødt deltok som vara på saken.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (Rødt).

Vedtak

Vedtaket lyder da som følgende:

Detaljreguleringsplan for Røssøy hyttefelt sør vedtas i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-12, jfr vedlagte plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse m/vedlegg, men med følgende endringer:

- Det tas inn en bestemmelse om at før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at det er sikker byggegrunn.
- Bestemmelsen om tillatelse til å bygge felles badstue/badehus/sosialt bygg i turdraget i strandsonen tas ut av planen.

Bakgrunn for saken

Steigen kommune har mottatt forslag til endring av detaljreguleringsplan for Røssøya hytteområde sør. Dette er et privat reguleringsforslag som er igangsatt av Erik Vaag og Hege Braate Vaag. Tiltakshaverne ønsker gjennom en ny detaljreguleringsplan å utvikle den aktuelle eiendommen på en annen måte enn hva eksisterende reguleringsplan gir anledning til. I dette ligger et ønske om større fleksibilitet i forhold til antall hytter, størrelse, plassering og type (fritidsbolig eller utleiehytter). Planlegger/konsulent er arkitekt Even Aursand as.

Området er i overordnet plan (kommuneplanens arealdel 22.06.2016) avsatt til fritidsbebyggelse (BFR5_3). I egen reguleringsplan med endringer senest vedtatt 18.06.2020 er formålet stadfestet i form av en detaljreguleringsplan som viser i alt 7 hyttetomter samt 1 tomt avsatt til boligformål. I forslaget til ny reguleringsplan åpnes det opp for bygging av inntil 18 hytter. Disse vil være mindre enn de 7 som opprinnelig var regulert inn, slik at det totale «foravtrykket» blir omtrent det samme.



Illustrasjon: Planforslaget

Det er allerede oppført 4 hytter i planområdet. Tillatelse til disse hyttene ble gitt etter en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Kommunen oppdaget rett før sommeren 2021 at to av hyttene var plassert feil i henhold til vedtak om dispensasjon og igangsettingstillatelse, og dermed også feil i forhold til dette forslaget til reguleringsplan. Hyttene er plassert hhv 4 og 2,9 meter nærmere sjøen enn det som ble omsøkt og gitt tillatelse til, og en av de er også plassert 4 meter nedenfor byggegrense mot sjø fastsatt i reguleringsplanen. Tiltakshaver søkte etter dette om dispensasjon fra byggegrensen og etterhåndsgodkjenning av hyttenes plassering, og i møte den 9.11.21 ga Plan- og ressursutvalget dispensasjon slik at hyttene kan stå slik som de nå gjør.

Saksopplysninger

Varsel om oppstart av planprosessen ble kunngjort i lokalavisa NordSalten, og på kommunens hjemmeside 19.11.2020 og oppstartsmelding sendt berørte parter/naboer. I begynnelsen av mars 2021 kom det flere brev med spørsmål, innspill og kritikk til planprosessen der flere også fortalte at de ikke hadde mottatt informasjon. Planprosessen ble derfor utsatt og brev ble sendt fra Steigen kommune den 10. mars med informasjon om saken og ny frist for innspill til oppstartsmelding. Alle innspill som kom i denne perioden ble vurdert og kommentert av forslagsstillerne og deres planlegger (se planbeskrivelse). Det innsendte planforslaget ble tatt opp til behandling 1. gang i Plan – og ressursutvalget den 07.09.21 og det ble vedtatt at planforslaget skulle sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i perioden 17.09.21 – 03.11.21. Høringsutkastet kan sees her:

<https://www.steigen.kommune.no/detaljreguleringsplan-roessoeya-soer-hoering-og-offentlig-ettersyn.6410349-469952.html>

Merknadsbehandling

Det kom 14 merknader/innspill i planprosessen. I høringsrunden ble det også avholdt et informasjonsmøte på Røssøya. Alle innspillene/merknadene er i tabellen under referert og kommentert. Oppsummeringen tar bare med tema og innspill som er relevante i planarbeidet og som kan imøtegås/svares ut i planarbeidet. Der det primært er tilslutning til andre sine merknader vil det stå. Arkitekt Even Aursand har på vegne av tiltakshaverne også kommentert merknadene. Det står i *kursiv*.

For å få en full oversikt over innholdet i de innspillene som har kommet forutsettes det at de leses i sin helhet. De finnes her:

<https://www.steigen.kommune.no/detaljreguleringsplan-roessoeya-soer-innkomne-hoeringsuttalelser.6485060-469952.html>

<p>Nordland Fylkeskommune (29.10.21)</p> <p>Positive til at fylkeskommunes merknader i forbindelse med oppstart er fulgt opp angående strandsonen og klimatilpasning. Har ingen vesentlige merknader til planforslagets arealdisponering.</p> <p>Ønsker at universell utforming også skal etterstrebes for selve hyttene og ikke bare i uteområdene.</p> <p><i>Planlegger Even Aursands kommentarer:</i></p> <p>-</p>	<p>Administrasjonens vurdering:</p> <p>Tas til orientering</p>
<p>Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) (8.11.21)</p> <p>NVE skriver at planområdet ligger under marin grense og at det derfor må gjøres vurderinger knyttet til grunnforhold og fare for kvikkleire-/områdeskred. De mener at skredfaren skal være avklart på siste plannivå og hvordan en skal oppnå tilstrekkelig sikkerhet iht pbl §28-1 og TEK17 §7-3. Eventuelt ved risikoreduserende tiltak.</p> <p>De anbefaler at prosedyrebeskrivelse oppsummeres i en rapport eller et notat som dokumentasjon på sikker byggegrunn.</p> <p><i>Planlegger Even Aursands kommentarer:</i></p> <p><i>NVE anbefaler at det utarbeides en rapport eller et notat som dokumentasjon på sikker byggegrunn. Selv om området ligger i strandsonen under marin grense er det ingen indikasjon på at området er utsatt for konsekvenser av fremtidig «kvikkleire». Det er relativt få skrenter og høydeforskjellen innenfor planområdet liten. Samtidig viser bygging av de</i></p>	<p>Administrasjonens vurdering:</p> <p>Kravet til sikkerhet mot skredfare er ytterligere innskjerpet ved at NVE som ansvarlig fagmyndighet nå følger opp reguleringsplaner bedre. I dette tilfellet er det, som NVE også skriver, et område med mye fjell i dagen, det er nesten helt flatt og hyttene er planlagt på pæler festet i fjell. Ut fra det godtar Steigen kommune slik framgangsmåte som foreslås av planlegger ved at det tas inn en bestemmelse om at sikker byggegrunn skal dokumenteres i byggesak.</p>

<p>nye hyttene at det er fjell under torvdekket langs hele strandsonen. Hvis det skal utarbeides et notat foreslår jeg at det stilles som et krav i forbindelse med søknad om igangsetting av tiltak. Det er rent landskapsmessig to områder innenfor planen. Området som ligger i strandsonen er nokså avklart mens i området i skråningen opp mot veien kan det settes som et krav at det gjøres enkle grunnundersøkelser forut for oppstart og at disse undersøkelsene sammenfattes i et kort notat. I all hovedsak kan dette gjøres gjennom en eller to prøvegravinger i skråningen og en kvalifisert vurdering/beskrivelse av hvordan grunnforholdene er.</p>	
<p>Sametinget (26.11.21)</p> <p>Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner.</p> <p>Sametinget er tilfreds med at planbestemmelsene omtaler aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven. Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken</p> <p><i>Planlegger Even Aursands kommentarer:</i></p> <p>-</p>	<p>Administrasjonens vurdering:</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Forutsetningen om at pålegg om stans i arbeidet ved kulturminnefunn skal formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken, viderebringes herved til tiltakshaverne.</p>
<p>Røssøy Vannverk (2.11.21)</p> <p>Kommenterer at den tidligere godkjenningen som er gitt fra vannverkets side er gitt i forbindelse med tilkobling av 7 fritidsboliger og at det nå legges opp til flere fritidsboliger. Slik situasjonen er nå kan ikke vannverket umiddelbart tillatte en større tilknytning uten at det gjennomføres en utredning på hva en slik utbygging vil si for vannverket.</p> <p>De skriver også at utbygger har sagt seg villig til å påkoste en ekstra tank på 20m³ for å øke det totale akkumulerte volumet ytterligere. Vannverket er ikke negativ til tiltaket (forslaget) men det er en del ting som må utredes i forkant.</p>	<p>Administrasjonens vurdering:</p> <p>Det vises til vurdering i forhold til vannforsyning i saksfremlegget, men slik reguleringsplanen er utformet skal det foreligge dokumentasjon på at det er nok vann før byggetillatelse kan gis. Dette må foreligge som en tillatelse fra vannverket, eventuelt at vann skaffes på annen måte (boring).</p>

<p><i>Planlegger Even Aursands kommentarer:</i></p> <p><i>Vi mener dette er imøtegått i planens bestemmelser 4.1 der det står: Det skal foreligge dokumentasjon på at tekniske anlegg som vann og avløp sikrer tilstrekkelig vannmengde som er hygienisk betryggende og tilfredsstillende utslippsforhold, før igangsettingstillatelse relatert til det enkelte byggetrinn gis.</i></p>	
<p>Bjorulf Ødegård (2.11.21)</p> <p>Tar opp vannkapasitet og underbygger sitt innspill om at det ikke er kapasitet til flere enn 7 nye enheter med eksempler og forklaringer.</p> <p><i>Planlegger Even Aursands kommentarer:</i></p> <p><i>Det vises til eget brev fra vannverket og begrensningen som allerede er medtatt i planens bestemmelser/rekkefølgebestemmelser pkt 4.1:</i></p> <p><i>Det skal foreligge dokumentasjon på at tekniske anlegg som vann og avløp sikrer tilstrekkelig vannmengde som er hygienisk betryggende og tilfredsstillende utslippsforhold, før igangsettingstillatelse relatert til det enkelte byggetrinn gis.</i></p> <p>Tar opp problematikken rundt Røssøyveien med kapasitet, tilstand og bruk. Mener utleiehytter genererer langt mer trafikk enn vanlige hyttebrukere og at en utbygging vil forverre trafikksikkerhet og fremkommelighet.</p> <p><i>Planlegger Even Aursands kommentarer:</i></p> <p><i>Veien ligger utenfor planområdets avgrensning. Generelt vil flere brukere av en vei ikke bare medføre høyere trafikkfare, men også bidra til senket fart og på sikt medføre at det gjennomføres tiltak for å bedre veiens fremkommelighet og tilstand. De som leier utleiehytter, vil sjeldent være godt kjent langs veien og vil derfor også i de fleste tilfeller holde lav fart og kjøre forsiktig. Det er stor tradisjon i landsdelen for å benytte møteplasser langs en vei som er trang og uoversiktlig.</i></p> <p>Ødegård er kritisk til planprosessen og mener spesielt saken der det ble gitt dispensasjon for</p>	<p>Administrasjonens vurdering:</p> <p>Mener dette er ivaretatt da det i hht reguleringsplanen ikke gis flere byggetillatelser før det foreligger dokumentasjon på at det foreligger tilstrekkelig vannmengde, enten via utbygging av eksisterende vannverk, ved for eksempel boring, eller ved en større vannverksutbygging på Engeløya sør.</p> <p>Ødegård beskriver på en grundig måte de utfordringene økende trafikk på Røssøya medfører. Beskrivelsen bør leses i sin helhet. Når dette planforslaget ble sendt på høring ble det forutsatt at problemet med vei vil være der, og må løses, uavhengig av denne reguleringsendringen. Se også vurdering i saksfremlegget.</p> <p>En er uenig i beskrivelsen om manglende nabovarsel og mener loven er fulgt i dette tilfelle. Om det var klokt å gi en dispensasjon før</p>

bygging av 4 enheter på 2 tomter i området ble for dårlig nabovarslet.

Planlegger Even Aursands kommentarer:

Dette gjelder vel byggesaken og kommenteres ikke her.

Ødegård opplyser om flere faktafeil i planbeskrivelsen. Det vises til brevet fra Ødegård for fullstendig oversikt.

Planlegger Even Aursands kommentarer:

Noen av disse er sikkert riktig å kommentere, men de vil slik planlegger ser det ha liten innvirkning på planforslaget.

At planleggers arealberegning kritiseres må kommenteres siden det også ble gjort på informasjonsmøtet. Vi mener fortsatt det er belegg for å si at en maksimal utbygging av gjeldende reguleringsplan tillater et større «fotavtrykk» enn det den foreslåtte planen gjør.

Det er ikke mer sannsynlig at den foreslåtte reguleringsplanen vil medføre at bebygd areal presses til det ytterste enn at det blir gjort i forbindelse med gjeldende plan.

Ødegård mener planforslaget er lite forutsigbart og er svært kritisk til at det skal etableres et næringsareal i et hyttefelt. Han mener også at utbyggingen har blitt mye mer omfattende og inngrepene blir større enn forutsatt. Han mener en slik storskalasatsing som det her legges opp til lett vil skape kaos og vil også kunne ødelegge renommeet til området og ramme det som allerede er etablert på Røssøya.

Planlegger Even Aursands kommentarer:

Det er alltid en vanskelig avveining hvor mye som skal styres gjennom en reguleringsplan. Erfaringene tilsier at en ved å gå for langt kan oppleve at planen blir vanskelig å følge og at en hele tiden på dispensere fra planen. Når utbyggingen skal skje over tid kan mange forhold endre seg og da kan en for detaljert plan stoppe realiseringen av områdets potensiale. Vi mener vi har medtatt alle de krav til overordnet styring som en reguleringsplan skal inneholde.

reguleringsplanen var ferdig behandlet er en annen sak.

Det som er faktafeil tas til orientering og de nye opplysningene legges til grunn ved kommunens behandling av planforslaget. Planbeskrivelsen er også rettet opp på flere punkter mht dette.

Synspunktene fra Ødegård må vurderes opp mot de fordelene utbyggingen gir ved kommunestyret sin behandling av planforslaget.

Når det gjelder forholdet mellom utleiehytter eller selveide vises det til egen vurdering.

Asbjørn Gregersen (1.11.21)

<p>Ønsker primært at mest mulig vegetasjon blir stående igjen mellom utleiehytter og Røssøyveien og at de nærmeste hyttene til veien ikke blir i 2 etasjer.</p> <p><i>Planlegger Even Aursands kommentarer:</i></p> <p><i>Vi har ikke lagt inn bestemmelser om at vegetasjon skal stå siden dette er et tveegget sverd. Vegetasjon kan bli for høy og dermed redusere solinnfall for hyttene på den andre siden. Eierne har ingen planer om å fjerne vegetasjon og erkjenner betydningen av å beholde vegetasjon, men å ta det inn som en bestemmelse kan være problematisk.</i></p> <p><i>Når det gjelder de nærmeste hyttene kan disse bygges noe høyere enn de andre for å beholde kontakten mot sjøen. Men bestemmelsene i den foreslåtte planen er fortsatt slik at en ikke kan bygge så høyt som det var mulig å bygge i den gjeldende planen.</i></p>	<p>Administrasjonens vurdering:</p> <p>Enig i planleggers vurdering i at det ikke er forholdsmessig å regulere høyden på vegetasjonen i dette området. Byggehøyden blir heller ikke høyere enn det som allerede er vedtatt i den gamle reguleringsplanen.</p>
<p>Tordis og Steinar Andersen (25.10.21)</p> <p>Motsetter seg forslaget til privat reguleringsplan og viser til møte avholdt 12.10.21</p> <p>Mener planen er for fleksibel og at planlegger kan gjør slik de vil i fremtiden i forhold til om de vil selge som hytter eller drive utleie.</p> <p><i>Planlegger Even Aursands kommentarer:</i></p> <p><i>Dette har vært drøftet mellom kommunen og tiltakshavere. Det er en vanskelig avveining og planen inneholder nå en bestemmelse som skal sikre at ikke alt «flyter».</i></p> <p>Mener en ikke skal blande fritidsboliger og næringsbebyggelse og at de på en måte har blitt lurt og at det er urettferdig at de har fått en turistmaskin rundt seg på alle kanter.</p> <p><i>Dette har vært en forutsetning hele tiden og det er ikke en uvanlig blanding i et område. Det er likevel en mild form for næring og bebyggelsen blir mindre og ikke større enn den som er i området per i dag.</i></p> <p>Vannforsyning og vei.</p> <p><i>Er kommentert allerede.</i></p>	<p>Administrasjonens vurdering:</p> <p>Dette området er avgrenset fra de andre hyttene og vil også med gjeldende plan kunne blitt bygget ut med 7 enheter på 150 m2 hver, pluss en bolig på 200 m2. Dette ville nok også følt som en stor endring.</p> <p>En har en forståelse for dette, men utleiehyttene er avgrenset fra de andre hyttene. Vi ser også at private hytter i økende grad leies ut rundt i Steigen og skillet mellom utleie og eie i ferd med å viskes ut. Fra kommunens side er det derfor også krevende å håndheve en regulering til kun fritidshytter.</p> <p>Når det gjelder vann og vei vises det til kommentarer og vurdering andre steder i saksfremlegget.</p>
<p>Maiken Kjelstrup (29.10.21)</p> <p>Tar opp spørsmålet om vannforsyning.</p>	<p>Administrasjonens vurdering:</p>

<p>Mener utbedring av grusveien ikke må belastes fastboende.</p> <p>Påpeker at den kommunale Røssøyveien er i svært dårlig forfatning og mener den må oppgraderes før det tillates videre næringsutbygging.</p> <p>Anmoder kommunen å hensynta fastboende når det tillates næringsutbygging. Det oppleves ikke riktig at turisme skal prioriteres foran fastboende, og at fastboende og hytteeiere skal ha en økonomisk belastning ved næringsutbygging i forhold til vann og vei.</p> <p><i>Planlegger Even Aursands kommentarer:</i></p> <p><i>Se planleggers kommentarer over og brev fra vannverket.</i></p>	<p>Vannforsyning til de nye hyttene er avklart gjennom reguleringsbestemmelsene. Se saksfremlegg.</p> <p>Grusveien er regulert som privat vei og vedlikehold og kostnader må avklares mellom brukere av veien. Dette er et privatrettslig spørsmål som ikke kan reguleres gjennom plan- og bygningsloven.</p> <p>Oppgradering av Røssøyveien blir et tema når vedlikehold av veier i Steigen skal prioriteres, bl.a. ved budsjettbehandling i Steigen kommune.</p>
<p>Siv Beate Kvammen og Willy Sandbakk (3.11.21)</p> <p>Gir sin tilslutning til innspill fra Maiken Kjelstrup</p>	<p>Administrasjonens vurdering:</p> <p>Tas til orientering</p>
<p>Karoline Skogsvold Wasmuth og Øyvind Braate (3.11.21)</p> <p>Tar primært opp bekymring for vannkapasitet og kostnader knyttet til tilstrekkelig vannkapasitet og utbedring av vei.</p> <p><i>Planlegger Even Aursands kommentarer:</i></p> <p><i>Det vises til brev fra vannverket og til generelle kommentarer knyttet til vei over.</i></p>	<p>Administrasjonens vurdering:</p> <p>Det vises til vurdering i forhold til vannforsyning og vei i saksfremlegget.</p>
<p>Randi Henriksen Lønaas (31.10.21)</p> <p>Gir en grundig beskrivelse av sine synspunkter som stort sett er de samme kommentarene som ved oppstart. Mener at med allerede etablerte sjøhus, bobilcamp og under etablering et nytt turistanlegg er naturperlen Røssøya i ferd med å transformeres til et fortettet turistmål. Da behøves nennsomhet i utbyggingen for å ivareta det genuine ved Røssøya. I tillegg behøves en kommune som stiller krav og ivaretar infrastruktur som vei, vann og avløp.</p> <p>Opplever at trafikken til og fra de 4 utleiehyttene som er bygd er betydelig mer enn hva som kunne forventes om det hadde vært ordinære fritidsboliger. Aksepterer at vedlikehold av vei og</p>	<p>Administrasjonens vurdering:</p> <p>Veien er utenfor reguleringsgrensen og kommunen kan derfor ikke regulere inn</p>

<p>møteplasser kan avtales gjennom etablering av veilag, men mener det er behov for to møteplasser på den private veien som bør betales av turistanlegget, og at det bør tas inn i som rekkefølgebestemmelser.</p> <p>Anbefaler at de tre tomtene nærmest veien reguleres til kombinert bolig/fritidsbebyggelse, mens tomtene nærmest sjøen reguleres til næring/turistformål.</p> <p>Mener forøvrig at det ikke bør stå noen bygninger i strandsonen og at den bør bevares uten inngrep.</p> <p><i>Planlegger Even Aursands kommentarer:</i></p> <p><i>Vi har lagt inn et felles bygg fordi vi har tenkt at et felles «målpunkt» langs strandsonen ville være et pluss for bruken av strandsonen og for miljøet på Røssøya.</i></p> <p>Trafikken har økt i forbindelse med utleiehyttene.</p> <p><i>Dette kan vi ikke kommentere, men viser til våre kommentarer knyttet til vei over.</i></p>	<p>møteplasser her. Spørsmålet bør tas opp med grunneier/ tiltakshaverne.</p> <p>Dette er et interessant forslag. Administrasjonen velger allikevel å innstille slik forslaget ligger fra tiltakshaverne.</p> <p>Etter en ny vurdering er administrasjonen enig i dette. Se saksfremlegg.</p> <p>Se egen vurdering om trafikk i saksfremlegget.</p>
<p>Anita og Per Olav Einan (29.10.21)</p> <p>Mener hverken fastboende, eksisterende hytteeiere eller nye hyttebyggere i eksisterende reguleringsplan bør vente seg merutgifter i forbindelse med den nye reguleringsplanen</p>	<p>Administrasjonens vurdering:</p> <p>Fordeling av utgifter er privatrettslige spørsmål som ikke kan avgjøres gjennom en reguleringsplan.</p>
<p>Guri Torbergesen og Tor Bergersen (2.11.21)</p> <p>Mener deres innspill i forbindelse med høring ikke ble kommentert, at veien er en viktig del av planen og de reagerer på at det er ulikt syn på næringsvirksomhet når det dreier seg om samme type næring (utleie).</p> <p><i>Planlegger Even Aursands kommentarer:</i></p> <p><i>Innspillet fra Torbergesen ble kommentert i beskrivelsen. (se side 22).</i></p> <p><i>Planlegger har problemer med å forstå hva som ligger i merknadene fra Torbergesen. Generelt</i></p>	<p>Administrasjonens vurdering:</p> <p>Synspunktene tas til orientering og er kommentert andre steder i saksfremlegget/merknadsbehandlingen.</p>

<p><i>kan vi si at avgrensningen på planen ble gjort slik som avtalt med Steigen kommune. Det ville blitt en vanskelig avveining å bestemme hvor stor del av Røssøyveien som skulle vært tatt med i planen og det naturligste var slik vi ser det å ta med den delen av veien som ligger inn mot planområdet.</i></p>	
<p>Steigen Sjøhus AS v/ Erik Vegge (2.11.21)</p> <p>Mener som andre at det er stor forskjell på belastningen fra å bygge 7 fritidsboliger til å bygge et turistanlegg med 19 hytter.</p> <p>Kommenterer også veiens beskaffenhet med smal vei, høy fartsgrense (80 km/t), sikkerhet for syklist og gående og manglende vedlikehold.</p> <p>Tar også opp bekymring for vannkapasitet og henviser til dagens situasjon med periodevis lavt trykk og lite vann.</p> <p>Kommenterer også feil i beskrivelsen vedrørende sosial infrastruktur- ingen pub ved Steigen Sjøhus og kafe/spa under oppføring ved Røssøyveien brant ned høsten 2000.</p> <p>Generelt kommenteres det at begrepet småskala turistbygging er en subjektiv vurdering siden det åpnes opp for en etablering av dobbelt så mange boenheter som de to eksisterende turistanleggene på Røssøya – Steigen Sjøhus og Steigen Brygge.</p> <p><i>Planlegger Even Aursands kommentarer:</i></p> <p><i>Både vei og vann er kommentert tidligere. Generelt vil vi anmerke at en ved flere hytter og hytteeiere også får flere potensielle medlemmer i et veilag som dermed kan bidra i utbedring av den private veien. Den offentlige veien kan vi ikke kommentere. At det står feil i forbindelse med kapittelet om sosial infrastruktur må vi beklage. Vi kjenner ikke til overnattingskapasiteten i de nevnte turistanleggene og kan ikke kommentere det.</i></p>	<p>Administrasjonens vurdering:</p> <p>Enig at det er en klar forskjell. Selv om det var snakk om 7 fritidsboliger og 1 bolig som nå ønskes omgjort til inntil 18 mindre hytter.</p> <p>Se egen vurdering om vei i saksfremlegget.</p> <p>Se egen vurdering om vann i saksfremlegget.</p> <p>Tas til etterretning og Planbeskrivelsen er nå rettet opp.</p> <p>Enig i at dette er en subjektiv vurdering. Utbyggingen som nå foreslås er mere omfattende enn hva som ble forespeilet ved oppstart av reguleringen.</p>

Vurdering

Adkomst og trafikk

Flere av høringspartene har pekt på at veien ned til Røssøya er i dårlig forfatning, at det er mangel på møteplasser og at ytterligere trafikk vil skape problemer med trafikkavvikling og støv.

Veien ned til Røssøya er kommunal fram til der reguleringsplanen for Røssøya hyttefelt starter. Den er asfaltert, men med hull og sprekker. Kommunen har vært på befaring og har konkludert med at det er 9-10 møteplasser på denne strekningen. Det er etter administrasjonens syn mulig å øke vedlikeholdet, herunder utvide og forbedre møteplasser, uten at det er behov for en reguleringsplan for dette. Administrasjonen er også helt enig i at det er behov for en slik oppgradering av den kommunale veien. Graden av vedlikehold vil uansett alltid være et budsjett- og et prioriteringsspørsmål som avgjøres av kommunestyret i budsjettbehandlingen.

Når det gjelder grusveien videre er den regulert som privat vei. Det er også satt opp skilt om dette. Veien har vært privat siden første reguleringsplan som åpnet for hyttebygging ble vedtatt. Det foreslås ingen endring i dette i reguleringsplanen og veien må da forvaltes gjennom avtale mellom oppsitterne og grunneier.

Vannforsyning

Det er av flere stilt spørsmål om det er nok vann til de nye hyttene. Dette er løst gjennom en rekkefølgebestemmelse om at «det skal foreligge dokumentasjon på at tekniske anlegg som vann og avløp sikrer tilstrekkelig vannmengde som er hygienisk betryggende og tilfredsstillende utslippsforhold, før igangsettingstillatelse relatert til det enkelte byggetrinn gis». Det betyr i klartekst at det ikke blir mere bygging før det kan dokumenteres at det er nok vann. Enten via utbygging av eksisterende vannverk, ved for eksempel boring, eller ved en større vannverksutbygging på Engeløya sør.

Endringer i arealbruk

I gjeldende plan, senest endret juni 2020, er det i området åpnet for 7 hytter med et maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) på 150 m² og en bolig med (T-BRA) på 200 m². Dette gir muligheter for et samlet totalt bruksareal på 1250 m². Omgjort til bebygd areal (BYA) som er den utnyttelsesgrad som brukes i den nye planen utgjør dette i følge arkitekt Aursand ca 1350 m².

Den foreslåtte planen vil få en maksimal utnyttelse på med 18 hytter på tilsammen 1160m² BYA. I tillegg kommer inntil 3 uthus/boder på 50 m² hver. Til sammen blir dette 1310 m² BYA. Utbyggingen vil dermed kunne bli omtrent akkurat like stor som dagens plan åpner for nå det gjelder bebygd areal, men fordelt på flere enheter.

Utleie eller eie

I kommuneplanens arealdel og i gjeldende reguleringsplan er området i hovedsak avsatt til fritidsbebyggelse, men med 1 boligtomt. Det søkes nå om å ha kombinert formål fritidsbolig eller utleiehytter slik at eierne har fleksibilitet om de vil leie ut eller selge.

Det ble i høringsutkastet foreslått at det kan tillates oppført maksimalt 18 enheter med kombinertformålet fritids- og turistformål/ fritidsbebyggelse, dvs enten hytter som kan selges eller utleiehytter som næring. Minimum 20 % (4 enheter) av disse skulle være i bruk som fritids- og turistformål (utleie).

I oppstartsmøtet var Steigen kommune positiv til at området kunne brukes til utleievirksomhet ut fra at dette forventes å gi større ringvirkninger for kommunen («varme senger»). Området

er også avgrenset fra de andre hyttene (andre siden av veien), men en må forvente mere trafikk med utleiehytter enn fritidsboliger.

Gjennom høringen har det kommet fram en sterk motstand mot at hyttene skal benyttes til utleievirksomhet da dette fører til mere trafikk og større vannforbruk ved hyttene.

For å imøtekomme noe av dette er det en mulighet å frafalle kravet om minst 4 utleiehytter. Da blir det fortsatt opp til eierne om de vil selge hyttene, drive utleievirksomhet på alle hyttene eller en kombinasjon, men det ligger da ikke et pålegg om utleie i planen slik som nå.

Samtidig vil da mye av begrunnelsen for at å tillate så mange enheter bortfalle.

Administrasjonen velger å innstille på å opprettholde planen slik den foreligger, men kommunestyret har muligheten til for eksempel å fatte et slikt vedtak hvis en ønsker å tone ned næringsaspektet i planen:

«Bestemmelse om at minimum 20 % (4 enheter) av de 18 hyttene som kan bygges skal være i bruk som fritids- og turistformål tas ut.»

Det er også opp til kommunestyret hvor mange enheter som skal tillates bygges i planområdet, slik at antallet kan reduseres fra det som nå foreslås.

Strandsonen

I oppstartsmøtet var Steigen kommune positiv til etablering av et fellesbygg åpent for alle i fjæra nedenfor hyttene (1 område benevnt som «Turdrag»), og dette ligger inne i planforslaget med følgende bestemmelse:

Det tillates ført opp en felles badstue/badehus/sosialt bygg innenfor området og ned mot strandkanten. Bygningen skal ikke overskride 20m² (BYA) og skal ha en maksimal mønehøyde på 4 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygningen skal ikke være til hinder for fri ferdsel langs sjøen. Den skal utformes slik at den inviterer til almen benyttelse og den skal være åpen for alle når den er i bruk.

Slik bestemmelsen er utformet, ved at bygget kun skal være åpen for alle «når bygget er i bruk», vil det etter vår vurdering i praksis bety at dette blir et bygg kun for brukerne av de nye hyttene. Andre interesserte vil ikke ha mulighet til å ha oversikt over når bygget er åpent, og de vil sannsynligvis heller ikke kjenne de som er der. Bygget vil dermed virke klart privatiserende for andre som går tur langs stranda.

En kan slette siste del av setningen, slik at bygget alltid skal stå åpent for alle, men da vil det kunne virke motsatt ved at det vil kunne være sjenerende for de hyttene som kun ligger ca 40 meter unna badstua. Ut fra denne begrunnelse, og innspill i høringsrunden, foreslås det at det ikke åpnes for et slikt fellesbygg innenfor planområdet. Slike fellesbygg, gjerne gapahuker eller lignende, bør heller bygges i regi av grendelag etc der bygdas egne innbyggere finner gode, omforente plasseringer.

Byggegrense mot sjø

Som beskrevet tidligere i saksfremlegget er det gitt dispensasjon og etterhåndsgodkjenning av plassering av 2 hytter som alt er bygd. 1 av de er fortsatt i strid med byggeforbudet i strandsonen foreslått i denne planen.

Etter at det ble gitt dispensasjon kan hytta stå der den nå står, men hvis den for eksempel brenner ned eller rives vil en ny oppføring måtte være i tråd med byggegrensen og må flyttes. Ut fra den behandlingen m/høring som ble gjennomført i dispensasjonssaken, vurderes det at det er hjemmel for å justere byggegrensen med ca 4 m slik at hytta kommer overfor byggegrense mot sjø uten videre høring. Administrasjonen ser allikevel ingen grunn til å foreslå en slik endring.



Byggegrense vises som rosa linje. Hytte benevnt 46A er her i strid med byggegrensen, men det er gitt dispensasjon til plasseringen.

Oppsummering og konklusjon

I dialog med kommunen før oppstartsmøtet og i planinitiativet ble det sagt at dette skulle være en utbygging med små hytter i kontakt med naturen, og administrasjonen fikk et klart inntrykk av at den samlede utbyggingen ville bli mindre enn det som er regulert i gjeldende plan. Det ble i planinitiativet også sagt at det skulle legges til rette for en bolig eller et felleshus der det er regulert inn bolig i gjeldende plan.

Det konstateres at forslag til reguleringsplan som nå foreligger ikke inneholder forslag om bolig, og at det samlede totale bebygde areal foreslås like stort som det som er i gjeldende plan. Det konstateres også at mesteparten av området er snauhagd slik at det ikke er mulig å tilpasse eksisterende vegetasjon til hyttene.

Ulemper med reguleringen

Det vil kunne være en ulempe for andre hytteeiere i området at de ikke får faste naboer, men et reiselivsanlegg med mye korttidsleie. Dette vil også kunne medføre økt trafikk og mere støy og støv enn hvis hyttene blir bygget slik som gjeldende regulering tillater. Hyttene med sin markante arkitektur blir også dominerende innslag i et åpent landskap, selv om en full utbygging av «tradisjonelle» hytter nok også vil bli sett på som en stor forandring i landskapet.

Fordeler med reguleringen

Det er et nasjonalt mål om å fortette områder åpnet for fritidsbebyggelse, og en forholdsvis tett utbygging som det her legges opp til vil kunne avlaste andre områder. En slik utbygging vil også kunne gi større ringvirkninger for butikker og annen servicenæring da en kan forvente at belegget og bruken blir større enn tradisjonelle hytter.

På tross av innvendingene mot planene som har kommet fram i høringen, og de endringene som har skjedd gjennom planprosessen, finner ikke administrasjonen grunn til å foreslå en redusert utbygging eller andre innstramminger i det planforslaget Plan- og ressursutvalget la ut på høring, utover de justeringene som framkommer i innstillingen.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrift.

Vedlagt i møtet:

- 1 bestemmelser Røssøya hytteområde sør_innstilling_24012022
- 2 BESKRIVELSE regplan Røssøya hytteområde sør_innstilling_24012022
- 3 T_Regplan_Røssøya-A1-L_24012022
- 4 01 ROS_sjekklister Røssøya hytteområde sør 2021
- 5 02 planinitiativ sept 2020 Røssøya.pdf
- 6 02 Røssøy - referat fra oppstartsmøte
- 7 03 Nabolister Gnr 82 Bnr 35,36
- 8 04 kunngjøring 181120
- 9 05 Informasjon om planarbeidet 170221
- 10 06 Illustrasjonsplan 2 Røssøya hytteområde sør 220421
- 11 06 RØSSØY illustrasjonsplan 1 210421
- 12 07 Skisse vann og avløpsløsning
- 13 08 sammenstilling av merknader
- 14 09 Oppsummering innspill Røssøya reguleringsplan mars 21
- 15 10 illustrasjon vannstand
- 16 10 Vannstand
- 17 11 Adresseliste informasjon fra Steigen kommune
- 18 11 Orientering om videre saksgang reguleringsplan Røssøya sør