

Trond Lohne
Jon Smørs gate 10
5011 Bergen
Tlf 92 03 46 45
trond@vannplan.com

Steigen kommune
postmottak@steigen.kommune.no
attn

- Ordfører per mail aase.refsnos@steigen.kommune.no
- Utvalgsleder Plan og ressurs per mail fred.eliassen@steigen.kommune.no

Deres ref.: 2021/1904 Vår ref.:

13.oktober 2022

Plan og ressursutvalg sak 40/22: Forslag til vedtak

Viser til saksfremlegg for plan og ressursutvalget i sak PS 40/22.

Administrasjonen innstiller der på at utvalget i møte 18. oktober 2022 skal vedta at privat reguleringsplan for Gnr 31 bnr 8 og 9 (Villa Haugen) skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Jeg anmoder ordfører og utvalgsleder om å vurdere nedenstående før saken tas opp til behandling.

Saksfremlegget

Det fremgår av saksfremlegget at verken referat fra oppstartsmøte med kommunen eller innspill til oppstart av planarbeidet fra fylkeskommune og Statsforvalteren inngår i eller kommenteres i saksfremlegget.

I strid med forvaltningslovens §17 inviteres utvalget dermed til å fatte vedtak uten «at saken er så godt opplyst som mulig» før vedtak treffes.

Heller ikke mitt forslag til vedtak i brev/mail til postmottak av 20.09.22 vurderes eller inngår i saksfremlegget.

Det begrunner administrasjonen med at brevet forstås som uttale til planforslaget som vil bli kommentert og vurdert av administrasjonen «på lik linje med andre innspill når planforslaget fremmes for 2. gangs behandling etter at høringen er avsluttet».

Forslag til vedtak kan imidlertid ikke forstås som innspill som kan vurderes og kommenteres etter at vedtaket er gjort.

Også av den grunn er saksfremlegget i strid med forvaltningslovens §17.

Videre oppfølging

Jeg anbefaler at ordfører og/eller utvalgsleder ser til at administrasjonens referat fra oppstartsmøte, innspill fra regionale myndigheter og mitt forslag til vedtak inngår i saksfremlegget.

Utvalget skal da kunne se:

Kulturminne av nasjonal verdi

I gjeldende plan er deler av influensområdet til kulturminnet satt av til hensynssone, mens det for resten av influensområdet forutsettes:

byggegrensen rundt hovedhuset (er) satt slik at det ikke tillates oppført nye bygninger innenfor det som kan regnes som interferensområde til hovedbruket (beskrivelsens pkt 7.2)

På det grunnlag skriver fylkeskommunen i innspill til planarbeidet:

Regionale interesser er derfor allerede avklart gjennom planprosessen for den nylig vedtatte reguleringsplanen for Grøtøya.

Likevel foreslås ny/ekstra bolig for stab i influensområde som i saksfremlegget er begrunnet med:

Det oppgis et behov for å kunne tilby bedre overnattingsfasiliteter til de ansatte enn de rommene som er i restaurantbygget. Forslagsstiller opplyser at rommene i restaurantbygget fortsatt skal benyttes av ansatte, men også unntaksvis av gjester.

Begrunnelse for ny stabsbolig i influensområde til kulturminne av nasjonal verdi, er altså at leiligheter i restaurantbygget, som iht gjeldende plan kun skal brukes av stab, i stedet benyttes for gjester.

Planforslaget er dermed i strid både med gjeldende reguleringsplan og fylkeskommunens innspill ved oppstart av planarbeidet.

Planforslaget er dermed også i strid med forvaltningslovens §17, med kulturminnelovens §1 og med pbl § 1-1 og § 3-1.

Allmennhetens tilkomst til utmarka/resten av øya

I gjeldende plan er allmennhetens tilkomst til resten av Grøtøya sikret med gangvei fra gårdsvei til strand på gnr 9 og langs stranden til utmarken på bnr 4, (SGS 1 og 5), mens etablering av slik gangvei er sikret med rekkefølgekrav.

På det grunnlag skriver kommunen i referat fra oppstartsmøte:

Det er fortsatt viktig for kommunen at adkomst for allmennheten til resten av øya ivaretas gjennom reguleringen.

Og forutsetter:

Slik adkomst må beskrives og sikres i plandokumentene. (min understreking)

Mens Statsforvalteren i innspill til planarbeidet skriver:

De store friluftslivsinteressene tilknyttet Grøtøya og Naustholmen har vært et fokusområde for Statsforvalteren tidligere i planprosessen. I dette fokuset ligger også allmennhetenes tilgang til strandsonene langs sjøen» (min understreking)

Likevel foreslås at gangvei avsluttes i stranden på bnr 9. I planforslaget begrunnes det med:

Det som er viktig er å sikre at gangveien fra gårdsveien ned til strandsonen er åpen for «offentligheten» og at den blir etablert som en sammenhengende sti/gangvei fra gårdsveien helt ned til strandsonen (min understreking) (beskrivelsens pkt 8.1)

og at eier av bnr 4:

ønsker å åpne opp gårdsveien/alleen for fri ferdsel slik at hele øya nå blir tilgjengelig. Da blir ikke strandsonen nedenfor Villa Haugen det eneste alternativet selv om den fortsatt vil være åpen for fri ferdsel,

Foreslåtte tiltak innebærer at allmennheten i praksis ikke vil ha og juridisk ikke vil være sikret tilkomst til resten av øya:

1. *Strandsonen nedenfor Villa Haugen*

Når «Strandsonen nedenfor Villa Haugen» foreslås omregulert fra arealformål *samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur* til *bebyggelse og anlegg/underformål hotell og overnatting* vil allmennheten formelt sett ikke ha adgang til resten av øya over strandsonen nedenfor Villa Haugen.

Når det i planbeskrivelsens pkt 6.8 heter:

Strandsonen nedenfor Villa Haugen» beskrives med at «strandsonen forbi Villa Haugen ikke har vært tilgjengelig ved høyvann (flo). Dette fordi området er steinete, bratt og vanskelig å bevege seg langs. (planforslagets pkt 7.9).

vil allmennheten heller ikke i praksis ha tilkomst til resten av øya i strandsonen nedenfor Villa Haugen

2. *Gårdsveien/alleen på bnr 4*

Når gårdsveien/alleen på bnr 4 passerer innenfor «den private sonen» til fritidsbolig med BRA 299 m², har allmennheten ikke rett tilkomst til resten av øya gjennom alleen. Selv om tiltakshaver i referat fra oppstartsmøte skriver at eier av bnr 4 «ønsker å åpne opp gårdsveien/alleen for fri ferdsel» er slik tilkomst ikke sikret.

Planforslaget er dermed i strid både med gjeldende reguleringsplan, kommunens forutsetning for å akseptere oppstart av planarbeid, og med Statsforvalterens innspill til planarbeidet
Planforslaget er dermed også i strid med forvaltningslovens §17 og med pbl § 1-1 og § 3-1.

At planforslaget innebærer svekket sikring av kulturminne av nasjonal verdi, og at allmennheten ikke lenger vil ha tilkomst til resten av Grøtøy fremgår ikke av planforslag eller saksfremlegg. I saksfremlegget pkt *vurdering* heter det derimot:

Planforslaget redegjør på en god måte for de endringer som foreslås i planen,

Avsluttende bemerkning:

Det bør være kjent for ordfører og utvalgsleder at vedtak som foreslått av administrasjonen innebærer at kommunen (iht plan og bygningslovens § 33-1) selv må bære alle kostnader med å føre planforslaget frem til endelig vedtatt plan (2-gangs behandling), og at slike kostnader ikke kan dekkes inn med gebyr.

Det bør også være kjent at det i saksfremlegg for endelig vedtak om gjeldende reguleringsplan (vedtak 26/18 av 20.06.18) heter:

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.

Jeg varsler allerede nå at eventuelt vedtak i tråd med innstilling, basert på saksfremlegg slik det foreligger, vil bli påklaget.

Trond Lohne
Jon Smørs gate 10
5011 Bergen
Tlf 92 03 46 45
trond@vannplan.com

Når fylkeskommunens eller Statsforvalterens innspill til planarbeider verken vurderes eller inngår i saksfremlegget, bør ordfører og utvalgsleder legge til grunn at det også denne gang vil bli «uvanlig arbeidskrevende» å føre reguleringsforslaget frem til endelig godkjent plan.

Forslag til vedtak:

For å unngå at kommunens arbeid med å bringe saken frem til endelig vedtatt reguleringsplan blir «uvanlig arbeidskrevende» foreslår jeg igjen at utvalget fatter slikt vedtak i PS 40/22:

- Aktuelle konfliktområder er ikke tilstrekkelig utredet i planforslaget. I planforslaget er allmennhetens interesser og hensynet til nasjonale kulturminneverdier prioritert ned til fordel for forslagstillers ønske om å tilrettelegge bedre for en videre utvikling av gnr/bnr 31/8 og 31/9.
- Planforslaget legges ikke ut til offentlig ettersyn.

Med slikt vedtak må forslagsstiller selv -og for egen kostnad- utrede aktuelle konsekvenser av planen på viktige konfliktområder som allmennhetens interesser og hensynet til nasjonale kulturminneverdier.

Med vennlig hilsen
Trond Lohne