



Steigen kommune
Rådhuset
8281 Leinesfjord

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ole Christian Skogstad,

Uttalelse til endring av detaljreguleringsplan for Villa Haugen - Grøtøya - Steigen

Statsforvalteren viser til oversendelse datert 25.11.22 angående endring av detaljreguleringsplan for Villa Haugen.

Hensikten med planendringen er å flytte tre sjøhus (BHU) vekk fra sjøkanten og høyere i terrenget, tilrettelegge for oppføring av hus til stab, samt endring av gangvei SGS1 og fjerning av rekkefølgebestemmelse § 9.1 tilknyttet opparbeidelse av denne.

Statsforvalteren har med virkning fra 01.01.18 fått delegert myndighet til å samordne innsigelser fra regionale statsetater til kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven. Til denne plan foreligger det innen utløpsfristen ingen innsigelse fra de statlige etater vi samordner, og det foreligger derfor heller ikke noe samordningsbehov. Eventuelle høringsuttalelser fra disse blir sendt direkte til kommunen.

Statsforvalterens merknad

Friluftsvsinteressene tilknyttet Grøtøya og Naustholmen har vært gjenstand for vurdering i forbindelse med utarbeidelsen av gjeldene reguleringsplan. I denne sammenheng har allmennhetenes tilgang til strandsonen langs sjøen også vært underlagt et særskilt fokus. Det er således positivt at hyttene flyttes nærmere Villa Haugen og bort fra strandlinjen, selv om disse nå vil bli liggende høyere i terrenget enn hva tilfellet er i gjeldende plan. Utleiehyttene vil imidlertid bli liggende nært den naturlig ferdselsåren langs sjøen på vestsiden av haugen, noe som kan innvirke på opplevd tilgjengelighet.

Statsforvalteren kan ikke se av planbeskrivelsen at det entydig er synliggjort at behovet for å regulere turvei-/sti langs nordvestsiden av BH1 nå er borte selv om BUH er flyttet ca. 15 meter unna strandlinjen. Ferdselen langs sjøen her vil naturlig foregå i fjæresonen, men vel så naturlig vil denne skje ovenfor stein- og tangsonen. I så fall vil avstanden mellom byggegrensen innenfor BUH og den naturlige ferdselsåren være meget begrenset. Her snakker vi maksimalt om ti meter.

Det kan her oppstå et harmoniserings spørsmål dersom allmennhetens rettigheter etter friluftsløven i større eller mindre grad kommer i konflikt med det formålet området vil bli bygd ut for. I dette



tilfellet et fritids -og turistformål. Premissene for arealplanens betydning for friluftslovens sonndring mellom innmark og utmark vil kunne bli endret i etterkant av eventuell realisering av planen. Dette vil kunne ha betydning for vurderingen av om arealet som er aktuell for ferdsel kan sees på som utmark etter friluftslovens definisjon, eller om deler av dette må betraktes som «like med innmark», «liknende område hvor allmenhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier eller bruker» eller «område for industrielt eller annet særlig øyemed hvor allmenhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier, bruker eller andre». Dette vil igjen kunne påvirke eventuell bruk og ferdsel langs nordvestsiden av haugen.

Selv om Furumoadommen (Rt. 1998 s. 1164) påpeker at sekkebestemmelsen i friluftsloven § 1 a skal baseres på en streng norm, dvs. at «det skal ganske mye til før et område skal vurderes som innmark etter dette alternativet», er det likevel nødvendig å ha friluftslivsrettighetene i mente når en tar stilling til en plan og behovet for avbøtende tiltak. I Rt. 2008 s. 803 (Kongsbakke) har Høyesterett anvendt sekkebestemmelsen spesifikt. Her ble et relativt stort tun mellom tre hytter, et tun som ifølge retten hadde et «utmarkspreg», vurdert som «liknende område hvor allmenhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier eller bruker», og pålegg om fjerning av en port som forhindret ferdsel ble opphevet.

Plan- og bygningslovens arealformål har først og fremst betydning for grunneierens mulighet for arealutnyttelse, og for retten til innløsning, erstatning og ekspropriasjon. Kjernen i ferdselsretten etter friluftsloven er at den gir rett til å ferdes på privat grunn som defineres som utmark, og at arealets aktuelle beskaffenhet er utgangspunktet for den vurderingen. Ferdselsretten kan imidlertid avklares nærmere gjennom plan eller planbestemmelser. Dette vil ofte være en fordel. For eksempel kan planen utstyres med hjemmel for å gjerde inn et område eller å tillate å sette opp skilt. Eller motsatt, at området gjennom planbestemmelser forutsettes å holdes åpent for allmenn ferdsel, eventuelt kanalisert langs fastsatte traseer. Planbestemmelse vil da utgjøre materielle regler som er til hinder for at det blir utført søknadsfrie tiltak som vanskeliggjør ferdselen. Dette vil kunne være praktisk viktig for å sikre for eksempel turstier ved behov. Dersom ferdsel ikke nærmere reguleres i planen eller planbestemmelser, som i henhold til friluftsloven § 19 har forrang, vil eventuelle spørsmål om ferdsel og utmarksbegrepet avgjøres etter friluftslovens alminnelige regler.

Statsforvalteren anbefaler at en nettopp i tilfellet reguleringsplanen for Villa Haugen sikrer turstifunksjonen i form av konkrete bestemmelser og angivelse av LNFR-formål (friluftslvsformål) eller grønnstruktur (turvei). Dette ut fra det forannevnte, og spesielt ettersom det innenfor arealformålet som gjelder for det aktuelle arealet er åpnet for «enkle tekniske innretninger som løypestreng og pumpehus/tekniske innretninger, mindre boder, port og mindre plattinger, møbler, skilting, belysning, leskjermer etc.». Selv om dette synes å være direkte tilknyttet Villa Haugen, er ikke dette spesifisert eksplisitt i planbestemmelsen § 4.3.1. Videre åpnes det i bestemmelsen andre ledd for at det i området mot sjøen tillates «plattung og badestamp innenfor området av det omfang som er på stedet i dag, samt nødvendige leegger/skillevegger, mindre fiskehjell og midlertidig stativ for kajakk/båtutstyr etc.». Denne bestemmelsen er naturlig å tenke seg knyttet til eksisterende naust og umiddelbart omkringliggende areal, men heller ikke dette er nedfelt i bestemmelsene. Det foreligger heller ingen byggegrense rundt denne bebyggelsen. Videre presiseres det i planbestemmelsen for BH1 at tiltak kan skje både innenfor og «på utsiden» av byggegrensen.

Statsforvalteren er kritisk til bestemmelsen slik den er utformet, og mener denne i liten grad virker avklarende, styrende og forutsigbar. Statsforvalteren påpeker at byggegrenser fastsatt i reguleringsplan er ment å styre bebyggelsen. Dette gjelder all bebyggelse, herunder også ikke-søknadspliktig tiltak. Slik bestemmelsen er foreslått formulert undergraver og uthuler denne



intensjonen med byggegrensens angivelse. Bestemmelsen og planen for øvrig forutsettes utbedret på dette punkt.

Vi har for øvrig ingen vesentlige innvendinger til fjerning av rekkefølgebestemmelsen da foreslått bebyggelse er endret og at turvei-/sti her ikke er betinget i like stor grad av opparbeiding slik tilfellet er i vedtatt plangrunnlag.

Med hilsen

Tore Vatne (e.f.)
seksjonsleder

Ole Christian Skogstad
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Nordland fylkeskommune