

# MELDING OM VEDTAK

Arkivsak: 09/55

## HYTTEREGULERINGSPLAN VÅG – UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN

<b>Saksbehandler:</b> Gunnar Svalbjørg	<b>Arkiv:</b> L12
<b>Saknr.:</b> Utvalg 62/09 Plan- og ressursutvalget i Steigen	<b>Møtedato:</b> 23.06.2009

### Forslag til vedtak:

Steigen kommune vedtar å legge forslag til Reguleringsplan for Våg hyttefelt ut til offentlig ettersyn. Utvalget finner ingen grunn til å fremme eget reguleringsforslag for området.

Jfr. pbl §27-1 nr 2 og §30.

Høringsutkastet gjelder planforslag utarbeidet av Allskog datert 28 mai 2009.

Kommunen har følgende merknader til planforslaget:

Vann og kloakk må tas inn som bestemmelser i planforslaget med følgende tekst:

#### Vannforsyning og avløpsanlegg

*Ved innlegging av vann skal vannforsyning og avløpsanlegg være felles for fritidsboligene i Våg hyttefelt. Anlegget skal være ferdig planlagt for alle hyttene før utslippstillatelse kan gis.*

**Punkt for utslippsledning til sjø bør tegnes inn på plankartet.**

**Behandling/vedtak i Plan- og ressursutvalget i Steigen den 23.06.2009 sak 62/09**

#### **Behandling:**

Tillegg til innstilling:

Administrasjonen gis fullmakt til å foreta redaksjonelle endringer/korrigere feil i planbestemmelsen og planbeskrivelsen, før planen legges ut på høring.

#### **Vedtak:**

Enstemmig som innstilling.

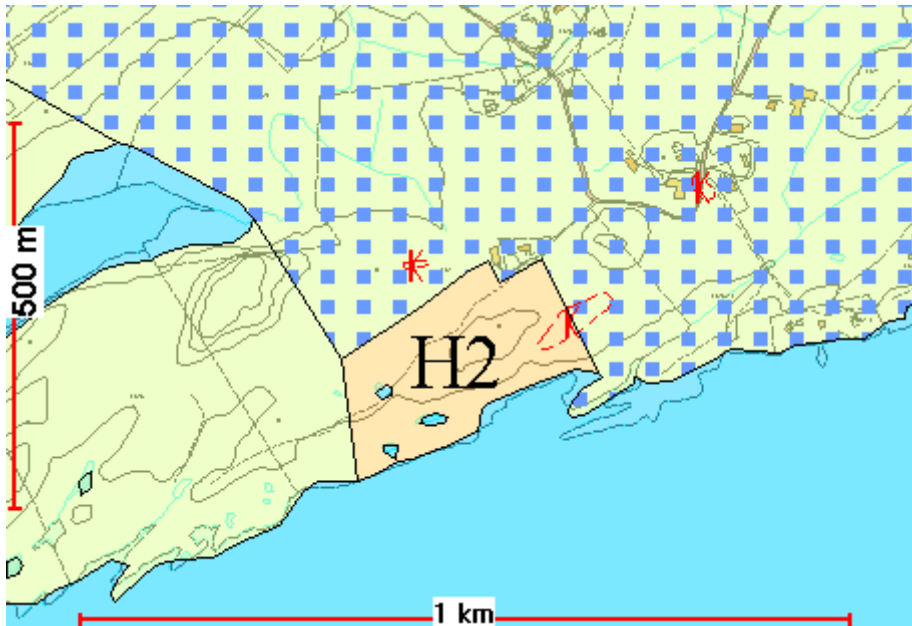
#### **Saksutredning:**

Greta Sollie og Svenn Erik Vaag har fått utarbeidet privat reguleringsforslag for nytt hyttefelt for Våg på sørvestsiden av Engeløya på G/B nr 75/4. Planforslaget er utarbeidet av Allskog BA. Kunngjøring om igangsatt planlegging ble foretatt i begynnelsen av januar 2009. Planen er nå oversendt Steigen kommune som skal ta stilling til om planen skal legges ut til offentlig ettersyn

#### **Bakgrunn:**

Pbl. §27-1 nr. 2 beskriver saksgangen ved behandling av privat forslag til reguleringsplan. Nødvendig varsling av oppstart er foretatt og innspill til planen er i det vesentligste innarbeidet i planforslaget. For mindre justeringer kan det faste utvalget for plansaker velge å endre eller bearbeide planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn, eventuelt returnere forslaget til forslagstiller for revisjon. Er forslagstiller misfornøyd med revisjonen kan han kreve regulerings spørsmålet lagt fram for kommunestyret.

Det skisserte planområdet ligger i kommuneplanens arealdel i et byggeområde H2 med betegnelsen Våg. Innenfor området kan det i henhold til kommuneplanens arealdel bygges 5 nye fritidsboliger. Det er krav om bebyggelsesplan/reguleringsplan for området.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Planforslaget gjelder for 4 nye hyttetomter. Det legges ikke opp til naust og småbåtanlegg. Det er utarbeidet egne bestemmelser, med planbeskrivelse til reguleringsplanen. Nødvendig varsling om oppstart er foretatt og kopi av alle innspill og tilbakemeldinger til planarbeidet er vedlagt søknaden.

I brev av 03.02.09 ga kommunen følgende merknader til oppstarten av reguleringsplanen:

- *Avgrensingen av planområdet er i oppstartsmeldingen endret i forhold til kommuneplanens arealdel. Når det gjelder avgrensingen mot NØ forstår vi det slik at hensikten er at parkering skal foregå her. Dette synes fornuftig, men bør begrunnes nærmere i planutkastet. Fylkeskommunen ber i sitt innspill om at området utvides ytterligere slik at det registrerte fornminnet kan reguleres til spesialområde bevaring. Dette synes også fornuftig. Området er mot N-NV gjort mindre og foreslås avgrenset av stien. Det har vi ingen merknader til. I SV er området utvidet inn i LNF-1 sonen på Vågsneset, med ca 50 m. I utgangspunktet skal det mye til for å endre denne grensen, men vi ser at det rent estetisk kan være fornuftig å plassere en hytte i skogholtet der grensen nå går. Dette kan være et argument for en liten justering av planområdet, men 50 m synes for mye. Det bør vurderes spesielt om det er behov for denne grensejusteringen for å få plass til 5 hytter og dette bør begrunnes i planen. Vi vil ta endelig stilling til denne utvidelsen under planbehandlingen.*

- *Vågsneset er et viktig beiteområde. Hyttefeltet må derfor tilrettelegges slik at denne beitingen ikke unødig blir hindret. Det bør i samarbeid med de andre grunneierne vurderes behovet for gjerding i forbindelse med husdyrbeiting i området, men annen gjerding rundt hyttetomtene bør ikke tillates.*
- *Vågsneset er registrert som et viktig friluftsområde. Det er viktig at hyttene plasseres slik at de ikke virker privatiserende for stien som er adkomst til neset, fortrinnsvis ved at de trekkes unna stien.*
- *Området Vågsneset er en del av et større sammenhengende område som er registrert som et nasjonalt verdifullt kulturlandskap. Det må tas hensyn til dette ved plassering og utforming av hyttene og dette bør omtales i planen. Se bla.a. [www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no) under Nordland og kulturlandskap. Det må lages egne bestemmelser om terrengtilpasning og estetikk*
- *Som beskrevet over er stien/kjerreveien ned til Vågsneset viktig som adkomst i forbindelse med beiting/landbruk og friluftsliv. Reguleringsplanen må utformes slik at ikke adkomsten hindres. Adkomst til hyttene bør skje ved stier (bortsett fra eventuelt i byggeperioden) og disse bør reguleres inn på kartet.*
- *Det må tilrettelegges for fri ferdsel i strandsonen. Hytter bør derfor trekkes et stykke opp fra stranda.*
- *Byggegrense mot dyrka mark er i kommuneplanen 10 m. Adkomst må ikke legges over dyrka mark.*
- *Det må planlegges for 1,5 parkeringsplass per hytte.*
- *Vann og kloakkløsninger bør omtales i planen. Det anbefales at det legges opp til felles løsninger for dette.*
- *Ved strøm til hyttene bør tilføring legges i jordkabel.*
- *Maks størrelse på hyttetomter er i kommuneplanen satt til 1,5 da. Dette kan fravikes ved spesielle topografiske forhold, men bør i tilfelle begrunnes.*
- *Maks tillatt bruksareal (T-BRA) og mønehøyde m.v. for hyttene må fastsettes i reguleringsplanen. T-BRA inkluderer alle former for målbart areal, som hytte, uthus, anneks m.m. Naust regnes ikke med i T-BRA.*
- *Andre hensyn pekt på i dette brevet må vurderes nøye før størrelse fastsettes slik at hyttene ikke blir for store. Dette går særlig på avstand fra hyttene til sjø og sti, terrengtilpasning og estetikk.*
- *Eventuelle naust må plasseres i felles naustområde. I henhold til kommuneplanen kan naust i tilknytning til fritidseiendom ha et maksimum bruksareal på 25 m<sup>2</sup>. Mønehøyden skal være maks 3,5 m.*
- *Det må utarbeides en forenklet Risiko og sårbarhetsanalyse for reguleringsplanen, jfr Fylkesmannen i Nordland sin ROS -sjekkliste*

*Punktene over bygger på administrasjonens foreløpige kunnskap om arealinteresser i området og er basert på bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Punktene over må ses på som retningsgivende for planarbeidet og fravik fra dette bør begrunnes spesielt.*

*Steigen kommune vil se på helheten i planforslaget når det kommer, og vil også vurdere andre innspill som har kommet. Før Plan- og ressursutvalget vedtar om planen skal legges ut til offentlig ettersyn kan også de komme med merknader til forslaget. Vi gjør derfor oppmerksom på at kommunen kan komme tilbake med mer presise krav til planen når 1. planutkast er klart.*

#### **Merknader til planforslaget:**

Innspill til planarbeidet er i hovedsak tatt til følge. Vann og kloakk er ikke tilfredstillende omtalt i planen og følgende punkter bør inn i bestemmelsene:

#### Vannforsyning og avløpsanlegg

Ved innlegging av vann skal vannforsyning og avløpsanlegg være felles for fritidsboligene i Våg hyttefelt. Anlegget skal være ferdig planlagt for alle hyttene før utslippstillatelse kan gis.

Punkter for utslippsledning bør tegnes inn på plankartet

#### Kulturminner

Kultur- og miljøavdelingen hos Nordland Fylkeskommune har varslet befaring på området før endelig uttalelse gis. Det legges opp til befaring i forbindelse med offentlig ettersyn.

Eventuell justering av planen på bakgrunn av befaringen kan bli aktuelt.

#### Planavgrensning

Planområdet er endret noe i forhold til kommuneplanens arealdel, men har beholdt omtrent samme areal. Dette både for at hele kulturminnet i NØ skal få plass i planen, for å tilrettelegge for parkering og for å ikke få hyttene for tett mot SV. Dette synes fornuftig og endringen bør godtas.

#### Byggegrenser

Byggegrense fra sti er på minst 20 meter og fra sjø ligger tomtegrensene minst 40m. Dette synes som et godt kompromiss mellom fri ferdsel i strandsonen og at hyttene ikke skal komme for nærme stien ned til Vågsneset.

#### Innspill

Fred Skagstad, nabo skriver følgende i et innspill til oppstartmeldingen:

Som eier av gnr.75 bnr.3 og 10. i Steigen og med grenser til det planlagte hyttefelt i begge ender, må jeg komme med en kommentar. Jeg driver ikke gården selv lenger, men leier den ut med jord, melkekvote og beitemark. med en hytteby midt mellom beitene ser jeg det som vanskelig om ikke umulig å drive med aktivt jordbruk. Hvis det skal drives jordbruk i området håper jeg at komunen ser galskapen i planene og stopper det.  
Da verdien av gården min som landbrukseiendom blir redusert kraftig håper jeg at det blir stoppet.

Hyttefeltet lå inne i kommuneplanens arealdel helt fra 1994 og ble fornyet ved revisjonen i 2005. Slik hyttene er plassert og med de begrensningene som ligger i reguleringsbestemmelsene i forhold til gjerding etc, kan en ikke se at jordbruksdrift i området blir berørt i særlig grad.

#### **Vurdering:**

En ser ingen grunn for at kommunen skal utarbeide egen reguleringsplan for området som omhandles av det private forslaget for Våg hyttefelt. Høringsutkastet tar i all hovedsak hensyn til innspill som har kommet inn så langt og framstår som et forslag som tar godt vare på de ulike interessene i området. Eventuelle merknader fra Plan og Ressursutvalget til planforslaget bør innarbeides i høringsutkastet før utlegging til offentlig ettersyn. **Det bemerkes at tiltakshaver må levere Sosifil i versjon 4.0 med oppdaterte plandata i henhold til kommunens anvisning før 2. gangs behandling i planutvalget.**

**Vedlegg:**

Forslag til reguleringsplan Våg hyttefelt:

- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- Plankart

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

Magne Vik (sign)

Solveig Brennvik (sign)

Rett utskrift,  
Leinesfjord, 24.06.09

Tina Sennesvik  
Servicevert

Utskrift:  
Gunnar Svalbjørg, her.