

## Reguleringsplan for Naustholmen og del av Grøtøy.

### Merknadsbehandling – innspill fra private

Da innspillene/merknadene i saken er svært omfattende refereres her kun hovedpunkter, men med kommentar fra planlegger og eventuelt tiltakshaver. Det forutsettes at merknadene leses i sin helhet. Alle innkomne merknader ligger på kommunens hjemmeside; [www.steigen.kommune.no/reguleringsplaner](http://www.steigen.kommune.no/reguleringsplaner) under Detaljreguleringsplan for Naustholmen og deler av Grøtøya - HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN. Nederst her finner dere «Oversikt over innkomne merknader»

Gnr 31 Bnr 2 / T. Lohne				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
A) Manglende avklaring av plangrenser	Pbl 12-8, 12-12 Planforslagets pkt. 6.6 Planforslagets vedlegg 6	At gårdsveien som er tatt inn i forslaget berører Gnr 31 Bnr 2 og Gnr 31 Bnr 1 uten at dette er varslet på behørig og tilstrekkelig vis og at det dermed må foretas ny kunngjøring.	Varslingen er gjort på ordinær måte i format som er vanlig. Hvis det var uklart om hvorvidt veien var med og hvilke eiendommer den gikk over kunne dette vært tatt opp med planlegger siden det ble invitert til spørsmål i forbindelse med kunngjøringen. Det er ikke mottatt slike henvendelser fra noen naboer. I tillegg ble det på møte og i referert etter informasjonsmøte med berørte naboer på Grøtøy 17. april tatt opp som eget tema.	Det kan vises til tidligere korrespondanse i saken mellom T. Lohne og kommunen – samt de referansepunkter som finnes i kommunens egen database som viser at Gnr 31 Bnr 2, 3 og 5 er skilt ut på øvre og nedre side av gårdsveien. Videre vises det til at når selvskyldnerdokumentene ble utferdiget/undertegnet i 1928/29 – levde daværende eier av nåværende Gnr 31 Bnr 8/9 (Arentine Schøning). At dem som utferdiget disse dokumentene skulle se bort fra at Arentine Schøning bodde i Villa Haugen og ta vekk hennes adkomst til og fra huset/øya mens hun ennå bodde der synes å falle på sin egen urimelighet.
<b>Administrasjonens vurdering:</b>				

Steigen kommune legger til grunn at der er uklarhet om eiendomsgrensene i området ved gårdsveien. Som det fremgår av innspill fra Riddervold hevder de at de (gnr./bnr. 31/1) eier veien fram til 31/8 og 31/9 og det samme sier tinglysningspapirer vist til fra Villa Haugen. Steigen kommune har derfor grunn til å tro at eiendomskartet er feil når det gjelder hvem som eier gårdsveien, selv om vi ikke kan fastslå det sikkert. Det er imidlertid ikke noe krav om at alle rettighetsforhold skal være avklart for å regulere et område. Det vurderes at eiendoms- og rettighetsforhold her er et privatrettslig forhold som partene selv må avklare, eventuelt gjennom en jordskiftesak hvis det oppstår tvil rundt bruksrett og andre rettigheter. En kan ut fra dette ikke se at det er feil i mangler med oppstartsvarsel da det ikke er tvil om at gårdsveien var med i det som var tenkt regulert, og at det framgikk av oppstartsvarsel. Det bemerkes også at det ikke foreslås noen regulering av gårdsveien som gir grunnlag for å endre status for veien eller som gir grunnlag for ekspropriasjon slik Lohne hevder. Hensikten er å vise, og stadfeste dagens bruk og sedvane angående veien.

Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
B) Det er ikke utarbeidet planprogram og foretatt konsekvensutredning	Pbl 4-1, 4-2 Planprogram og KU ved reg.planer av 6.11 15. 1. Generelt plan og planprogram og KU for alle planer som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn. 2. Særskilt krav om nærmere vurdering av hotellkomplekser utenfor bymessige områder. 3. Særskilt krav til vurdering dersom planområdet er større enn 15 daa og innebærer endringer av kommuneplanen.	At det må utarbeides et planprogram og konsekvensvurdering før planmyndigheten kan ta planen opp til behandling.	Forskrift om konsekvensutredning trådte ut fra det vi forstår, i kraft 01.07.17 og ikke i november 2015 1. Om planen gir vesentlig virkning for miljø og samfunn mener vi er avklart i kommuneplanens arealdel. Vi mener ikke planens omfang og konsekvenser av den kommer inn under det forskriften kaller «vesentlig» virkning for miljø og samfunn fordi det er snakk om relativt små bygg og med ny bygningsmasse på totalt 815, 5m2 (BYA) fordelt på 15-20 små bygninger over et areal på ca. 40daa. Totalt antall overnattingsplasser er: 40- 50 stk og det er liten risiko for alvorlige ulykker/ katastrofer. 2. Vurderingen ble gjort av planlegger i oppstartsmøte og	

			<p>referat sendt kommunen som en del av referatet etter møtet. Det henvises i forskriften til «feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder», og det kategoriseres ikke som et krav men som tiltak som skal vurderes nærmere i vedlegg II til selve forskriften.</p> <p>3. Hvis det er deler av reguleringsplanen som ikke faller inn under det området som er avsatt til «Fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål. (BFR/BFT2)» i overordnet plan er dette et lite område som i alle fall er mindre enn de 15 daa forskriften henviser til og er derfor etter vår mening av mindre betydning både i praksis og forskriftsmessig.</p>	
<p><b>Administrasjonens vurdering:</b> Tiltakshaver og Steigen kommune har vurdert spørsmålet om Konsekvensutredning og dermed behovet for planprogram og kommet fram til at KU ikke utløses. Dette støttes for øvrig av berørte statlige myndigheter. Se også kommentarer under neste punkt.</p>				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
C) Kommunen har ikke vurdert konsekvenser for miljø og samfunn	Pbl 4-2 Planforslagets pkt. 02 Invitasjon til oppstartsmøte 1 pkt. Forskrift om KU § 6	Viser til at de "konsepter" som er angitt som begrunnelse for at konsekvenser for miljø og samfunn ikke	Vi mener det i planbeskrivelsen PBL § 4-2 er gitt særskilte beskrivelse og vurdering av planens innvirkning på miljø og samfunn. Oppstartsmøtet ble	

		skal gjennomføres – må være feil. Og at planmyndigheten må foreta en vurdering etter Pbl 4-2.	avholdt på ordinært vis med utveksling av den informasjonen som man hadde. Planen har ikke endret seg vesentlig etter dette.	
<p><b>Administrasjonens vurdering:</b></p> <p>Steigen kommune vurderer at den planlagte utbyggingen på Naustholmen og Grøtøya er en begrenset utbygging i tråd med kommuneplanens arealdel i et område der det i tidligere har vært mye større aktivitet enn i dag. Gjennom at det er gitt bruksendring av eksisterende bygg er det allerede tillatt å drive overnattings- og serveringsvirksomhet i disse bygningene. Det er vurdert at dette ikke er en utbygging av et hotellkompleks, men at det gis mulighet til en forsiktig utvikling slik at stedene skal være drivverdige. Det er også klart at kommunen argumenterte for at reguleringsplanen skulle omfatte begge øyene slik at reguleringen kunne sees i sammenheng, da det også var aktuelt å fremme to separate reguleringsplaner. Størrelsen på planområdet ikke i seg selv er et argument for KU, det er virkningen på miljø og samfunn som skal vurderes.</p>				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
D) Manglende begrunnelse mht konsekvensutredning	Pbl 12-12 Planforslagets pkt. 09	Manglende begrunnelse i varsel om oppstart for begrunnelse for hvorfor konsekvensutredning ikke er tatt med.	Det har vært ulik praksis om og når en tar med begrunnelse for hvorfor KU ikke gjennomføres i forb med planprosessen. I tidligere veiledere har det vært anbefalt mens det i veileder av 15. februar står at begrunnelsen skal kunngjøres. Det vil likevel være slik at dette kunne vært etterspurt direkte fra alle berørte og til både kommune og planlegger hvis begrunnelsen hadde vært ønsket.	
<p><b>Administrasjonens vurdering:</b></p> <p>Det er mulig det er en formalfeil at begrunnelsen mht. konsekvensutredning ikke er kunngjort, men det er i kunngjøringen til oppstartvarsel opplyst at Steigen kommune har vurdert at KU ikke utløses. Berørte parter kunne derfor, slik Lohne selv gjorde, be om å få oversendt begrunnelsen fra referat i oppstartsmøte. Begrunnelsen ble også kunngjort på kommunens hjemmeside når planen ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.</p>				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver

E) Det foreligger ikke referat fra oppstartsmøter	Pbl 12-8	Viser til at det ikke finnes referat fra oppstartsmøtene siden disse er loggført hhv 2 og 1 måned etter at de ble gjennomført	Forslagstiller har hatt tilgang på referat og kunne vært kontaktet hvis en ønsket referat fra oppstartsmøtene. Det samme gjelder for kommunen. Det har ikke vært etterspurt verken pr telefon, mail eller per post.	
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Dette tilbakevises. Referatene ble, slik praksis var da, skrevet av planlegger i ettertid og oversendt kommunen for justering og godkjenning. Det er ikke uvanlig at det tar noe tid før referatet er ferdig og godkjent av begge parter. Det er ikke noe krav til at referat fra oppstartsmøte skal være signert og dette har ikke vært praksis i Steigen kommune.				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
F) Planarbeidet startet opp uten kommunens godkjenning	Pbl 12-8, 12-12	Viser til at det ikke foreligger bindende referat fra oppstartsmøter eller av kommunens postjournal ikke inngår andre dokument hvor kommunen anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet		
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Dette tilbakevises. Det ble på oppstartsmøtet gitt klarsignal til at planarbeidet kunne startes opp med de merknadene som framkom i referat derfra.				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
G) Høringsforslaget er sendt på høring uten godkjenning	Pbl 12-12, 12-10 Plan og ressursutvalgets vedtak 6/18	Viser til at det er gjort endringer i plankartet som ble vedtatt ift det som er sendt på høring, jf. plan og ressursutvalgets vedtak 6/18		

<p><b>Administrasjonens vurdering:</b>  Denne påstanden er ikke riktig. Det ble gjort endringer i forhold til opprinnelig innsendt forslag fra planlegger, men det forslaget som ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn er det samme som ble behandlet av Plan- og ressursutvalget. Dette kan enkelt sjekkes ved å se på møteinnkallingen til Plan- og ressursutvalget den 6.2.2018, der plankartet ligger vedlagt.</p>				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
H) Det er ikke lagt til rette for medvirkning	Pbl 5-1 Planforslagets pkt. 09 Kommunens sak 5/18	Viser til at de møter som er avholdt ikke tilfredsstillende Pbl krav til medvirkning	Etter vår mening blandes her PBL's krav om medvirkning sammen med intensjonene og informasjon. Møtet 17.04.17 var et informasjonsmøte om hva som i all hovedsak skulle gjennomføres på Grøtøy fordi det var herfra de berørte kom. Det er også og i forbindelse med at planen har vært ute på off. ettersyn vært avholdt eget møte for å gi informasjon. Medvirkning er det man primært legger opp til ved å ta i mot innspill og invitere til innspill i kunngjøringen og senere.	
<p><b>Administrasjonens vurdering:</b>  Det vurderes at det er lagt tilstrekkelig til rette for medvirkning i denne reguleringsprosessen, og det vises bl.a. til det åpne informasjonsmøtet som ble avholdt utover de lovbestemte minimumskravene om varsling og høring. Det sentrale for kommunen er å sørge for at alle berørte parter skal være godt informert og underforstått med hvilke tiltak som er foreslått gjennom reguleringsplanen og hvordan det vil kunne påvirke deres interesser, slik at de kan påvirke planprosessen. Gjennom mange grundige innspill i saken har Steigen kommune blitt klar over flere svakheter og unøyaktigheter i planforslaget som vi er innstilt på å rette opp, og det at alle naboene har gitt innspill mener vi er et godt bevis på at de har vært kjent med planforslaget og at deres interesser blir vurdert før vedtak i saken fattes. Det må allikevel minnes om at medvirkning ikke er det samme som medbestemmelse, og det er åpenbart at de store interessekonflikter som har vært mellom Lohne og tiltakshaverne har vanskeliggjort dialog rundt planforslaget.</p>				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver

I)	Det er ikke utført risiko og sårbarhetsanalyser	Pbl 4-3 Planforslagets pkt. 09, pkt. 6.6, 6.7 Oppstartsmøte 1 vedlegg 02 Planbeskrivelsen 7,3, 7.5	Viser til at ROS analysen ikke godt nok dekker broen mellom Grøtøy og Naustholmen og at broens tilstand er dårlig. Videre at det må gjennomføres en Ros analyse.	Det fremgår av PBL § 4-3 at risiko og sårbarhetsanalyse skal gjennomføres når slike forhold har betydning for om arealet det planlegges for er egnet som utbyggingsformål. Både Naustholmen og Villa Haugen kan bygges ut uavhengig av om broen er tilstrekkelig sikker. PBL omhandler et forhold som er rettet mot utbyggingsformål/byggeområder. Broen er omtalt i den forenklede ROS analysen og i beskrivelsen men dette er primært med tanke på oppføring av en eventuell ny bro.	Det kan vises til kommunens svar på T. Lohnes tidligere henvendelse om dette saksforholdet. Man kan også vise til Fylkesmannens svar samt egen befaring av broen. Kommunen kan også ta på seg eieransvaret for broa for å få avklart den juridiske usikkerheten om eierforholdet til broen. Dette kan gjøres under forutsetning av at kommunen på forhånd inngår en avtale med en forening (eller lignende) på plass til å ta seg av oppgradering og fremtidig vedlikehold av broen
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Det vurderes at det ikke er et krav til å gjennomføre en ROS analyse av eksisterende byggverk innenfor et planområde, slik broa er. Steigen kommune mener spørsmålet om broas tilstand er et spørsmål i forhold til Plan- og bygningslovens bestemmelser om sikring og istandsetting av byggverk og installasjoner jfr. § 31-3 og at det må håndteres <u>uavhengig</u> av denne reguleringsplanen. Som bygningsmyndighet har kommunen vært på befaring, men det er per nå ikke gitt pålegg i saken. Det arbeides også med å avklare rettighetsspørsmål rundt broa og Steigen kommune jobber med spørsmålet uavhengig av reguleringsplanen.					
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver	
J) Allmenn ferdsel på Grøtøya og Naustholmen	Planforslagets bestemmelser 5.1, 3.3 Planforslagets 7.6	Bl.a. at planforslaget representerer en sterk begrensning i allmenhetens ferdsel, at det ikke er behov for å regulere inn gårdsveien og at plankartet er endret fra	Vi mener allmennhetens rettigheter til fri ferdsel er bedre sikret nå som det er regulert inn (bestemmelser og plankart) stier/veger/ broforbindelse etc. At det brukes benevnelsen «Gang og sykkelveg» har en planteknisk begrunnelse som ikke endrer	Her tror vi kommunen på generelt grunnlag må henvise til reglene for allmenn ferdsel i sin alminnelighet – samt i tillegg vise til at den nye tilkomsten i naustområdet er tatt med for å sikre allmenn ferdsel i strandsonen. Videre	

		vedtak om høring til høring.	dagens bruk av eksempelvis den omtalte gårdsveien.	kan det være fornuftig å vise til at almen ferdsel også dekker andre besøkende på øya utover gjester hos VH. Det vil i tillegg være mulig å vise til at gårdsveien i nyere tid har vært og fortsatt er den alminnelige ferdselsåre inn på øya.
<p><b>Administrasjonens vurdering:</b></p> <p>Igjen må det gjentas at påstanden om at er forskjellige versjoner av plankartet som ble vedtatt lagt på høring og sendt på høring ikke er riktig, se også punkt G) over.</p> <p>Utover det foreslås det at innspill om at stien fra gårdsveien og ned til naustene tas til følge ved at stien må reguleres som åpen for allmenn ferdsel. Se også innspill fra Riddervold og Skjelbreiddalen.</p> <p>Det er for øvrig også administrasjonens vurdering at de 3 nye sjøhusene på 31/8 vil føre til en begrensning i allmenhetens ferdsel i strandsonen. Grepet med å regulere inn en gangvei her for allmenn ferdsel er derfor en forutsetning fra kommunens side for å tillate dette. Det vises her til reviderte bestemmelser inkludert rekkefølgebestemmelser som etter vår vurdering nå, så langt det er mulig, vil sikre allmenhetens adkomst forbi sjøhusene.</p> <p>Det er allikevel ingen tvil om at området fort vil oppfattes som «privat» når sjøhusene er i bruk og det er viktig at gangveien utformes som en reell gangvei for alle. Det har også vært et poeng for kommunen å stadfeste den retten Lohne med flere påpeker at allmenheten har til å ferdes på gårdsveien. Dette gjennom å regulere den til gangvei slik at det fortsatt kan være to adkomster til resten av øya. For øvrig tas synspunktene fra Lohne til orientering og de er også kommentert andre steder i forbindelse med merknader til andre innspill.</p>				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
K) Veirett og tilkomst	Pbl 12-12 Planbeskrivelsen 6.6	At det må avklares veirett og tilkomst for Gnr 31 Bnr 8 og 9	- Gårdveien kan på bakgrunn av opplysninger mottatt i dag 16.04.18 vise seg å være plassert feil på plankartet. Behovet for en felles veg og sikring av en fremtidig «gårdsvei» er slik vi ser det viktig. Etter ønske fra Fylkeskommunen er vegen ment tatt inn som hensynssone i planen. Men i forbindelse m	



			utarbeidelsen av sosi kartet har dette falt ut. Det må inn på endelig plankart.	
<p><b>Administrasjonens vurdering:</b>  Lohne henviser her til en epost fra forslagstiller Birkeland der han påpeker at det er divergens mellom skylddelingsforretninger fra 1928 og 1929 sin beskrivelse av eiendomsgrenser i forhold til gårdsveien, og de grensene som i dag framgår av matrikkelen. Dette punktet er også vurdert under punkt A) over. Steigen kommune vurderer at dette er et privatrettslig spørsmål som vi ikke tar stilling til utover vårt synspunkt om at vi har grunn til å tro at eiendomskartet er feil når det gjelder hvem som er grunneier til gårdsveien. En kan ikke se at spørsmål om veirett og tilkomst må avklares ytterligere før området kan reguleres. Dette er i tilfelle opp til partene. Det vises forøvrig til kommunens kommentarer under innspillet til Marit Skjelbreiddalen i forhold til trase for gangveien. Utover det rettes kartteknisk feil opp ved at det legges en hensynsone på hele gårdsveien som forutsatt.</p>				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
L) Private eller offentlige tiltak	Reguleringsplanveileder 2.6.2	Om gang/sykkelvei er offentlig eller privat tiltak. Avklare ekspropriasjon	Dette er et poeng som har betydning og som bør avklares på plankart og i bestemmelsene videre. Det anbefales at det påføres påskriften privat veg på plankartet og at det under bestemmelsene skrives at det er privat veg med rett til bruk for allmennheten.	Kommunen kan vise til tidligere korrespondanse. Gang- og sykkelveien skal gjenspeile de faktiske eiendomsforhold og grenser som er etablert på øya blant annet gjennom Selvskyldnerdokumentene fra 1928/29. I den grad det er uenighet om disse, bør det foretas en ny oppmåling.
<p><b>Administrasjonens vurdering:</b>  Lohne tar her opp et relevant spørsmål. Kommunens intensjon har aldri vært å fremme ekspropriasjon eller å fremme endringer i den status som ferdsel på Naustholmen og Grøtøya har hatt. Hensikten har vært å vise, og stadfeste, den sedvanerett beboere og allmennheten i flere hundre år har hatt i å gå på etablerte stier/gangveier fra Naustholmen og til Grøtøya. For å klargjøre dette foreslår vi derfor at det tas inn en slik generell bestemmelse inn i planen:</p> <p>«Naustholmen og Grøtøya sin tidligere funksjon som handelssted og senere museumsdrift/omvisning har gjort at det tradisjonelt har vært åpent for allmenn ferdsel fra kai på Naustholmen(SK), langs sti på Naustholmen, over broa i Heimsundet (SGS 3) og langs gårdsveien på Grøtøya (SGS 2). Dette er en gjeldende, ikke-skriftlig sedvanerett for innbyggerne og besøkende. Bro (SGS3), gårdsvei (SGS2) bro/demning (SGS 4) og sti på Naustholmen kan ikke opparbeides med konstruksjoner (for eksempel søyler og gjerder) eller annen møblering som hindrer ferdsel. Allmenn ferdsel fra kai på Naustholmen skal fortrinnsvis være på</p>				

opparbeidet og merket sti, enten eksisterende eller via regulert bro/demning (SGS 4).»				
Gårdsveien angis utover dette hverken som offentlig eller privat.				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
M) Avvik fra kommuneplanen	Strid med kommunens hovedplan og FVI § 17 Planforslagets pkt. 01 Planforslagets pkt. 07, 7.1 Planforslagets pkt. 05, 5.1 Hovedplanens pkt. 3.6	At det er benyttet ulike ord og vendinger på enkelte tema	Det er mulig at det burde stått at «det nye planforslaget <i>arealformål</i> er derfor, slik vi ser det, i tråd med overordnet plan. Dette kan rettes opp.	
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Innspillet tas til følge ved at Planforslaget punkt 1, 7.1,5.1 endres til beskrivelsen « kombinerte formål fritid/fritid og turistformål». Lohne hevder videre at planforslaget er i strid med Kommuneplanens arealdel sine bestemmelser § 3, 3.1,3.2, 3.3 og 3.5. Dette må være en misforståelse da det i kommuneplanen her henvises til tiltak med hjemmel <u>direkte</u> i kommuneplanens arealdel, jfr. innledningen til § 3. På Grøtøya og Naustholmen er det krav om reguleringsplan, slik at punktene beskrevet av Lohne her ikke gjelder. Når det beskrives at planforslaget er i tråd med overordnet plan henvises det til at det er avsatt til kombinert formål fritid/fritid og turistformål, og at reguleringen omfatter dette formålet.				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
N) Tiltak i strandsonen	Pbl 1-8 Kommunens delrapport funksjonell strandlinje	At det er i strid med kommunens arealplan med bygging i strandsonen	Det kan slik vi ser det og i henhold til PBL nedfelles ny byggegrense som er nærmere enn 100 meter i ny reguleringsplan. Byggegrensen er tydelig i forslag til ny reg.plan.	
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Som det henvises til i innspillet gjelder byggeforbudet i 100 metersbeltet der annen byggegrense ikke er fastsatt. Byggegrense er fastsatt i reguleringsplankartet, men for å forhindre uklarheter presiseres byggegrense også i form av en bestemmelse som utfyller plankartet. Det vises her til saksfremlegg.				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
O) Tiltak i nærheten av	Planforslagets vedlegg 01		Hvis det er høyspentledning det	

ledningsnett			vises til er dette en feil opplysning fra forslagsstillers sin side. Det endrer ikke slik vi ser det, muligheten for å planlegge et hus til begrenset opphold men saksopplysningen bør vurderes rettet opp.	
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Lohne påpeker at «Ishuset» kommer mindre enn 1 meter fra høyspentledninger, hvis det gjenoppbygges i tråd med planen. Det er ikke korrekt at dette er høyspent. Det er isolert lavspent som eventuelt enkelt kan flyttes hvis det kommer i konflikt med «ishuset».				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
P) Aktivitet/meraktivitet	Pbl Planforslagets pkt. 03	Det er regnet sammen areal på alle bygninger innenfor planområdet og ut dette tallet konkluderes det med at det kan tilrettelegges for langt flere overnattingsplasser enn beskrevet og at planen derfor er villedende og i strid med PBL.	- Antall sengeplasser som er oppgitt i beskrivelsen er riktig og i henhold til de opplysninger som er gitt fra tiltakshaverne. I de kapasitetsberegningene som er gjort av Lohne er det ikke tatt hensyn til de ulike typer turisme/overnatting/sengeplasser og til kapasitet på bespisning og sanitærforhold mm. Med andre ord ligger det en grov overdrivelse i hans antagelser.	
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Det legges til grunn at planbeskrivelsen gjengir de antall sengeplasser som er planlagt ut fra de konseptene som er redegjort for i planforslaget og kommunen vil følge opp dette gjennom søknad om byggetiltak. Utover det tar en ikke stilling til om er opplistingen av gulvareal fra Lohne er korrekt. En kan uansett ikke se at planforslaget er villedende da alle opplysningene sammenstilt av Lohne er hentet fra reguleringsforslaget og dermed er åpent tilgjengelig. Det vises forøvrig til kommentar fra planlegger.				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver

Q) Dagens situasjon/antall sengeplasser er ikke korrekt gjengitt	Pbl Planforslagets pkt. 08	Konsekvenser i dispensasjonssøknader	Det er en realitet at den turistrettede virksomheten har gitt noe mer trafikk etter at den ble etablert som følge av søknad og innvilgelse av bruksendring. At det påpekes at det gjennom planarbeidet åpnes opp for ytterligere vekst og dermed noe mer trafikk, anses som viktig og riktig informasjon.	
<p><b>Administrasjonens vurdering:</b>  Det vises til at det ble innvilget bruksendring med den begrunnelse at reguleringsarbeid var startet opp. Dette er ikke en korrekt beskrivelse. Hovedbegrunnelsen for å innvilge bruksendring for eksisterende bygninger var at en bruksendring er i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder både for vedtak om bruksendring for Villa Haugen og for tre bygninger på Naustholmen, gjennom to ulike saker. Det er riktignok henvist til reguleringsprosessen i begrunnelsen for vedtakene om bruksendring, men det er primært for å vise til at reguleringsplanen skal avklare <u>ytterligere</u> byggetiltak. Klage på vedtak om dispensasjon for bruksendring av Villa Haugen fra Lohne er ikke tatt til følge av Fylkesmannen, og tilsvarende klage på Naustholmen er i skrivende stund til klagebehandling. Utover det er det kommunens vurdering at konsekvensene av etablering av turistvirksomhet er tilfredsstillende vurdert i planforslaget utfra at det er avklart på overordnet plannivå.</p>				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
R) Hensynsone	Planforslaget er i strid med Pbl, Lov om kulturminner og Fylkeskommunens innspill til oppstart Planforslagets pkt. 09	At planforslaget er i strid med bestemmelsene i venstre kolonne	Det har vært et tett samarbeid med Fylkeskommunen om disse spørsmålene. Med unntak av et fortsatt ønske om å innlemme deler av eiendommen til Villa Haugen i hensynssonen virker de å være tilfreds med hensynssonens omfang og innhold. Det er ikke noen konflikt med «lov om kulturminner» eller med PBL slik vi ser det. Lov om kulturminner omhandler i all	

			hovedsak en annen type vern enn det vi har lagt opp til i denne planen.	
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Det vurderes at Nordland Fylkeskommune, kulturminner i Nordland selv er i stand til å vurdere om planforslaget er i strid med kulturminneloven og sine eget innspill. Fylkeskommunen har vært en aktiv part i planprosessen. Det henvises til innspill derfra og kommunens merknader.				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
S) Ikke byggemeldte arbeider i planområdet	Pbl	Manglende byggegodkjenning av tiltak. Tiltak er ikke nevnt i planforslaget	Dette er ikke problemstillinger som tas inn i reguleringsplaner annet enn at det nå rent planteknisk, tilrettelegges for de bygninger som allerede står der.	
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Lohne viser her til 6 forskjellige tiltak som han mener ikke er byggemeldt. Det bemerkes at flere av disse tiltakene er vurdert av kommunen i egen saker. Kommunen har for øvrig også blitt kjent med andre tiltak på Grøtøya som det reises tvil om har vært omsøkt og godkjent av kommunen. Dette gjelder både innenfor og utenfor planområdet. Utover det kan ikke se at dette er problemstillinger som det kreves skal beskrives i reguleringsplanen, men en er enige i at spørsmålet om platting og badstue på bnr 8 burde vært beskrevet bedre i planforslaget da det er fastslått at det her er foregått ulovlig bygging, det er gitt overtredelsesgebyr for dette, og at spørsmålet om tiltakene skal få stå eller må rives er utsatt til etter at reguleringsplanen er behandlet. Innspillet tas derfor til følge ved at denne problemstillingen tas inn i beskrivelse, og ved at det stilles betingelser for etterhåndsgodkjenning i bestemmelsene.				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
T) Småbåthavn og fri ferdsel i Heimsundet	Planforslagets pkt. 6.6, pkt. 03	Manglende plass til å utvide antall plasser i foreningens brygge og samtidig opprettholde fri ferdsel.	Dette innspillet inneholder primært saksopplysninger som slik vi ser det, i liten grad påvirker planens utforming/ innhold.	
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Administrasjonen er i hovedsak enig i den beskrivelse som her gis av Lohne og innspillet tas til orientering. Det regulerte området for småbåtanlegg vil ikke føre til noen vesentlig utvidelse av kapasiteten for nye båtplasser, selv om det nok er plass til noen få plasser nærmest Naustholmen.				

Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
U) Vannforsyning fra vannverket Mer om vannforsyning	Planforslagets pkt. 6.5, pkt. 7.7, pkt. 09 Pkt kommentar til innkomne merknader Planforslagets pkt. 6.1	Kapasitet i vannforsyningen.	Å sikre tilstrekkelig vannforsyning er vanskelig i en reguleringsplan selv om det oppgis som ansvar i PBL § 27-1 (vannforsyning). Området er avsatt til formål som helt naturlig gir økt press og økt vannforbruk i kommuneplanens arealdel. Å legge det inn som en rekkefølgebestemmelse i planen vil være urimelig og uforutsigbart for de som ønsker å drive næringsvirksomhet. Det vil være naturlig at kommunen eventuelt i forbindelse med ulike byggesøknader (for ulike bygg) vurderer vannforsyning og kapasitet for hver enkelt søknad.	
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Vannforsyning er et viktig punkt som må avklares. Steigen kommune er bekymret over at en utbygging som medfører økt forbruk skal gjennomføres uten at tilstrekkelig vannforsyning er sikret. Tilstrekkelig vannforsyning er åpenbart også i tiltakshavernes interesse. Det vises her til kommentarer under Nordskot og omegn vannverk, samt Mattilsynet.				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
V) Sverrebua			Vises til egne kommentarer til brev fra Sverre Pettersen	
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Det vises til egen kommentar til brev fra Sverre Pettersen				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
W) Alternative vurderinger	Pbl 5-2 Planforslagets vedlegg 5	At det mangler alternative utkast til	Alternative løsninger på planløsning generelt eller	Her mener vi kommunen kan vise til tidligere korrespondanse

		plan, i forhold til adkomst til Villa Haugen og at tilgang fra vest (ved Naustet) må utredes.	adkomst spesielt har ikke vært meldt inn som et ønske fra verken tiltakshavere, kommunen eller fra andre offentlige aktører.	i saken samt at det fra VH sin side ble vurdert ulike alternativer men at ingen av disse ble tatt videre grunnet formelle og praktiske hensyn samt at eierne/medlemmene i småbåthavna ikke har ønsket noen utvidelse av eksisterende anlegg
<p><b>Administrasjonens vurdering:</b>  Det er korrekt som planlegger/tiltakshaver beskriver at kommunen i oppstartsmøtet var tydelige på at et flytebryggeanlegg utenfor naustet til Villa Haugen ikke ville bli anbefalt, da det her er svært langgrunt og at et slikt flytebryggeanlegg ikke ville være i tråd med kommuneplanens arealdel. Den andre begrunnelsen var at en mener dagens adkomst er i tråd med den historiske bruken av Grøtøya og Naustholmen. Steigen kommune frarådte derfor at dette alternativet ble utredet, jfr. referat fra oppstartsmøte.</p>				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
X) Merknader til forslaget	Alle tidligere kommentarer oppsummeres her.	At alle kommentarer medfører at planprosessen ikke innfrir lovkrav	KOMMUNEN SVARER	
<p><b>Administrasjonens vurdering:</b>  Dette punktet er en oppsummering av tidligere innspill i dokumentet fra Lohne og er kommentert under hvert enkelt punkt. Noen av innspillene er etter kommunens vurdering påstander som ikke er korrekte, noen innspill er tatt til følge og noen innspill er vurdert, men er ikke tatt til følge.</p>				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
<b>Stiftelsen Grøtøya gamle Handelssted v/Trond Lohne</b>	PI 12-8, 5-2	Stiftelsen ikke mottatt varsel om oppstart	Det ble sendt ut varsel i henhold til naboliste oversendt fra kommunen. I dette tilfellet fikk rette person varselet om kunngjøring så saken løste seg.	
<p><b>Administrasjonens vurdering:</b>  Det er riktig at det ikke er sendt oppstartsvarsel adressert direkte til Stiftelsen, men siden Trond Lohne er styreformann, han har (som den eneste) uttalt seg</p>				

<p>på vegne av stiftelsen i flere saker, de har samme adresse og epostadresse, og enten på vegne av seg selv eller på vegne av stiftelsen har sendt mange henvendelser til kommunen rundt reguleringsprosessen legges det til grunn at Stiftelsen er godt kjent med saken og frist for å gi innspill.</p>				
Hensynsone	Ønsker seg samme hensynsone som Nordland Fylkeskommune i sitt oppstartsvarel			
<p><b>Administrasjonens vurdering:</b> Det vises til vurderinger gjort under Nordland Fylkeskommune sitt innspill.</p>				
<p><b>Gnr 31 Bnr 1/S. Riddervold</b> (Viser også til referat fra debattmøte 27.03 som er en del av deres tilsva.)</p>				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
Naustholmen	Fornøyd med reguleringsplanen her.	Gjør oppmerksom på strømførende elforsyning over ishus tomta		
<p><b>Administrasjonens vurdering:</b> Tas til orientering</p>				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
Grøtøy – dagens ankomst	Dagens adkomst eies i hovedsaka v gnr. 31, bnr 1. Alle naboeiendommer har hatt og har nødvendig adkomst på denne gårdsveien.	Godtar ingen endring i dette.	Dette er i henhold til planen. Om Gang/sykkelveg gir påskriften privat vil det likevel åpne opp for allmennhetens og eiendomsbesitteres bruk av vegen. Vi vet ikke helt sikkert hvilke eiendommer vegen berører men dette blir nå avklart gjennom oppmålingen som gjøres.	Dette kan være noe kommunen bør ta med seg – den som faktisk eier gårdsveien fra brokaret og opp til vår eiendom støtter at alle skal ha lik adkomstrett til Grøtøy
<p><b>Administrasjonens vurdering:</b> Planforslaget medfører ingen endring i eierforhold til gårdsveien, men stadfester den ferdselsrett på veien som naboeiendommer og allmenheten har</p>				



gjennom rettigheter og lang tids bruk. Reguleringsplanen vil ikke gi noen tinglyste rettigheter til noen. Påstander om dette må være en misforståelse. Utover det er kommunen ikke enig med planlegger om at en oppmåling kan avklare hvilke eiendommer som berøres. Det kommunen har gjort er å foreta en nøyaktig oppmåling av dagens trasé uten å ta stilling til eiendoms grensene. Steigen kommune vurderer at eiendomsforholdet til gårdsveien er et privatrettslig spørsmål som vi ikke tar stilling til utover vårt synspunkt om at vi har grunn til å tro at eiendomskartet er feil når det gjelder hvem som er grunneier til gårdsveien. Det er i tilfelle opp til partene å fremme sak for å fastslå om grensene er korrekt. Det vises forøvrig til kommunens kommentarer under innspillet til Marit Skjelbreiddalen i forhold til trase for gangveien.

Innspillet tas for øvrig til følge ved at det tas inn en bestemmelse om at gårdsveien ikke skal asfalteres, eller endres i forhold til historisk bruk og vedlikehold. Se også innspill fra Nordland Fylkeskommune.

Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
Grøtøy – sti fra gårdsveien		At stien ned fra gårdsveien til naustområdet bør opprettholdes	Stien er ikke regulert inn i planen og det er heller ikke varslet fra Villa Haugen om at det er ønskelig. Det legges ikke opp til noen form for tinglyst rett fra noen part. Vegen skal ligge der den ligger og den vil ikke bli verken gruset eller asfaltert. Hvis den ønskes gruset må de private aktørene som bruker vegen bli enig om det.	Kommunen kan vise til allemannsretten og at det er bygging i strandsonen som utløser et krav til ny adkomst/sti/gang og sykkelsti langs sjøen ved Bnr 8 og 9
<b>Administrasjonens vurdering:</b>				
Det er et poeng at stien som går over 31/8 bør tas inn i planen, slik at det vises at det er sammenhengende adkomst ned til sjøen og ut til resten av øya. Dette ved at den tegnes inn på plankartet og at det tas inn en bestemmelse som sikrer fri ferdsel langs denne stien. Innspillet tas til følge.				
Grøtøy - oppmålingsingeniør		At oppmålingsingeniør kom for å sjekke eiendoms grensene	Det er en misforståelse at tomtegrensene skal endres. Dette var et privat oppdrag for å måle inn primært nye bygg og tiltak og kartfeste eksisterende murer/ fundamenter på Naustholmen og Villa Haugen. Det ble ikke laget	Kommunen kan vise til at det ifm oppstart av planarbeidet var nødvendig å få tak i nye målepunkter på Bnr 8 og 9 da dagens målepunkter var for grove. Dette for å få tegnet inn servicehus og nye sjøhus

			referat men sendt over koordinater.	
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Det vises til merknader fra Villa Haugen og planlegger. Det er ikke foreslått å endre noen eiendomsgrenser gjennom denne reguleringsplanen. Oppmålingsingeniøren var ikke på noe oppdrag der det var behov for å kalle inn naboeiendommer og det er derfor heller ikke skrevet referat fra dette oppdraget.				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
Grøtøya – brua	At broa er i sterkt forfall.	Brua må enten rives eller settes i stand slik at Villa Haugen har tilgang til egen båtplass og adkomst til øya. Det må være fri ferdsel med båt gjennom Heimsundet.	Dette er kommentert andre steder.	
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Det jobbes for å finne løsninger slik at brua kan vedlikeholdes, men dette må løses uavhengig av reguleringsplanen. Det er bestemmelse om fri ferdsel med småbåt gjennom Heimsundet. Det vises også til saksfremlegg.				
Grøtøya – båtplass		At det ikke er plass til å utvide dagens anlegg.	Dette er kommentert andre steder men ved riving av broen vil det mest sannsynlig blir plass til flere båter.	
<b>Administrasjonens vurdering:</b> En er enig i at det ikke er plass til mange båtplasser i småbåtanlegget, men det kan legges noen nærmest Naustholmen. Fra kommunens side arbeides det for at brua skal beholdes.				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
Grøtøya - vannforsyning		At virksomhet ved Naustholmen og VH vil	Om det eventuelt må stilles krav til utbyggerne på Naustholmen og	Kommunen kan vise til at det pågår et arbeid mellom

		gi mangel på tilgang til rensset vann	Villa Haugen om å skaffe seg vann selv må kommunen vurdere i forbindelse med byggesøknadene. Det er unaturlig å ta det inn i reguleringsplanen.	vannverket og kommunen mht hvordan dette skal løses. Videre kan man peke på at det ifm byggesøknadene klart skal fremgå hvordan vannsituasjonen er tenkt løst.
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Se kommentar under Mattilsynet/Nordkot og omegn vannverk.				
<b>Gnr 31 Bnr 5 / E. Elvegård</b> (Viser også til referat fra debattmøte 27.03 som hun er enig i.)				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
Pkt 1 – Broen	Mener brua burde vært stengt på grunn av dårlig forfatning, men at den er en viktig forbindelse mellom øyene og må fortsatt være det.	Viser til at pæler mangler feste i havbunnen	Hører ikke til reguleringsplanen.	
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Det jobbes for å finne løsninger for brua, men det løses ikke gjennom reguleringsplanen. Se også saksfremlegg og kommentarer andre steder i dette dokumentet.				
Pkt 1 – Småbåtanlegget	Trekker beskrivelsen av småbåtanleggets påvirkning på brua i tvil.	Småbåtanlegget har selvstendig forankring, og presser ikke mot brua. Er også et isvern for brua.	Hører ikke til reguleringsplanen.	
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Det tas til orientering at det er ulik oppfatning av hvilket småbåtanlegg som påvirker brua, og det er mulig beskrivelsen ikke er presis på dette punktet. Beskrivelsen er allikevel ikke vesentlig her, da det det jobbes for å finne løsninger for brua, og det må skje uavhengig av reguleringsplanen. Se også vurderinger i saksfremlegg og andre steder i dette dokumentet.				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
Pkt 2 – Gårdsveien	Mener gårdsveien er en	At den ikke må	Gårdsveien reguleres inn for å	Her kan det vises til at det ikke

	natursti som må beholdes slik	opparbeides	sikre at den blir en del av kulturlandskapet og at eiendommene får adkomst fra en felles veg. Den vil ikke nødvendigvis ha en annen utforming enn i dag.	blir aktuelt å asfaltere og at det kun er snakk om å holde vedlike dagens gårdsvei
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Innspillet tas til følge ved at det tas inne en bestemmelse om dette: <i>Gangveien kan vedlikeholdes i tråd med historisk utforming, men skal opprettholdes med eksisterende uttrykk. Asfalt er ikke tillatt</i>				
Pkt 3 – Småbåthavna		Utvidelse av anlegget vil stenge fri ferdsel under bro/gjennom Heimsundet	Hensynet til fri ferdsel under broen er i varetatt i planforslaget.	
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Det er bestemmelse om fri ferdsel gjennom Heimsundet.				
<b>Gnr 31 Bnr 4 / E Gjerseth</b>				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
Ferdsel	Frilufsloven	Ønsker ikke allmenn ferdsel mellom husene, føler den private sfæren rundt husene som truet.	Gårdsveien som ferdselsåre ønskes behold både av kommunen og Fylkeskommunen. Alléen ligger utenfor planavgrensningen.	
<b>Administrasjonens vurdering</b> Det legges opp til mulighet for tilgang til resten av Grøtøya via to traseer; den gamle gårdsveien og ny regulert gangvei bak sjøhusene til Villa Haugen. Historisk har det vært mye folk som har brukt gårdsveien, og tidligere eier (mor til dagens eier) drev kafe i bygningen. Steigen kommune mener også gårdsveien representerer en gammel ferdselsrett og at den ikke kan stenges, men alléen ligger utenfor reguleringsområdet. En kan heller ikke se at den utbyggingen som nå foreslås vil medføre så stor ferdsel at det vil medføre noen stor ulempe for gnr./bnr 31/4, og ved å ta hensyn til hverandre og ved å tilrettelegge for bruk av begge stiene som nå blir regulert inn bør det være mulig å finne løsninger som alle kan akseptere.				

Adkomst til øya		At broen rives - I grove trekk at mer turisme vil føre til for stort press og at dagens bro er i for dårlig forfatning til å kunne brukes. Derfor bør begge tiltakshavere ha egen tilkomst hvor VH på vestsiden.	Forholdet er kommentert andre steder. Men riving av broen er ikke et ønskelig alternativ verken med tanke på det generelle friluftslivet på øya, turismen eller i forhold til kulturmiljøet.	Her kan det vises til tidligere korrespondanse/oppstartsmøte om at Heimsundet alltid har vært og fortsatt bør være det sentrale ankomststed på Grøtøy. Kommunen kan også vise til (så vidt jeg vet) at de på andre øyer i kommunen praktiserer tilsvarende løsning.
<b>Administrasjonens vurdering</b> Steigen kommune legger til grunn at det skal opprettholdes en bru over Heimsundet, da det er den historiske adkomsten til Grøtøya. En kan ha forståelse for at det oppfattes som sjenerende at det kommer turgåere nært deres feriested, men en har tro på at dette kan løses med god informasjon og samarbeid mellom alle parter i området, for eksempel med skilting til ny gangvei i fjæra og en oppfordring om å ta hensyn. Det legges også vekt på at det i tidligere tider var betydelig mere ferdsel enn i dag, og seinest på 90-tallet og utover var det omvisning på handelstedet og åpen kafe i «telegrafbygningen» til Gjerseth.				
Dyreliv, fugleliv, bærplukking		At økt ferdsel på øya har medført redusert fauna	Dette er vurdert planen. Begrensninger på ferdsel og bruk av areal utenfor planens avgrensning er ikke mulig.	
<b>Administrasjonens vurdering</b> En er enige i at Grøtøya er et viktig natur og friluftsområde, men det vurderes at den økte ferdselen som reguleringsplanen vil kunne medføre ikke påvirker dette i stor grad, til det er omfanget av gjestedøgn for lite. For ferdsel i utmark gjelder forøvrig friluftsløvslov og naturmangfoldlov.				
<b>Gnr 31 Bnr 3 / M Skjelbreidalen</b>				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
Store deler av planområdet	Merknader:		Vannkapasitet er kommentert	

<p><i>omfatter Grøtøya som nasjonalt kulturminne</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Utvidet kapasitet for vannforsyning må innarbeides som rekkefølgekrav</li> <li>2. Risiko knyttet til broen må avklares og sikringstiltak må innarbeides som rekkefølgekrav.</li> <li>3. Adkomsten fra sjøen til Villa Haugen må legges til vestsiden av Grøtøya til brygge som åpnes for allmenn ferdsel.</li> <li>4. Offentlig sykkel og gangsti fra broa til grense mot Bnr 8 og 9 må tas ut av planen</li> <li>5. Dagens sti mellom gårdsveien og foreslått sti for allmenn ferdsel i strandsonen på Bnr 8 må reguleres sin offentlig tilgjengelig.</li> <li>6. Planen må ikke legge til rette for nybygg og aktivitet på Naustholmen som vender inn mot Heimsundet og/eller som er synlige fra Grøtøya.</li> </ol>	<p>allerede. Rekkefølgebestemmelser er problematisk i forhold til ansvar og forutsigbarhet. Adkomst til Villa Haugen bør pga klima og flo/fjære problematikk legges til Heimsundet. Gårdsveien bør reguleres inn for å sikre adkomst og kulturmiljø. Dagens sti mellom gårdsveien og strandsonen opprettholdes slik den er og i henhold til allemannsretten.</p>		
<p>Administrasjonens vurdering Det vises til flere innspill fra Nordland Fylkeskommune som kulturvernmyndighet. Det vises til kommentarer og avklaringer der. Når det gjelder Heimsundet er det ikke rett at det skal stenges for båttrafikk. Det er bestemmelse om at det skal være slik åpning som i dag, slik at småbåter kan passere.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det vises til kommentarer under mattilsyn/Vannverk når det gjelder vannsituasjonen</li> <li>2. Manglende vedlikehold av brua må håndteres uavhengig av reguleringsplan. Det jobbes med dette. Det vurderes at bestemmelsene er dekkende for at det er mulig å opprettholde en bru der.</li> <li>3. Den historiske adkomsten er via Heimsundet, og det har vært betydelig mere ferdsel herfra tidligere, seinest på 90 tallet. Adkomst fra vestsiden vil medføre en svært lang flytebrygge da det er langgrunt i området. Dette alternativet er ikke utredet da det etter kommunens syn vil medføre store inngrep i området.</li> <li>4. Regulert gangvei langs den gamle gårdsveien er et grep for å stadfeste den allemannsretten det henvises til og medfører ingen endring i terrenget. Det vises til presisert bestemmelse om dette.</li> <li>5. Innspillet tas til følge. Det er klart intensjonen at denne stien skal være allment tilgjengelig og det tas inne i bestemmelsene.</li> <li>6. Bygging på Naustholmen er avklart med Fylkeskommunen som kulturvernmyndighet og det er strenge bestemmelser på hva som kan bygges innenfor den hensynsone som er foreslått, dvs at det er snakk om å gjenoppbygge tidligere bygg som ishus etc. Når det gjelder bygg på toppen av Naustholmen vises det til kommentarer under referat fra «debattmøte» senere i dette dokumentet.</li> </ol>				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver

Nytt brev av 9. april fra Gnr 31 Bnr 3 / M Skjelbreidalen		Kommenterer endring av gårdsveitrase fra dagens situasjon til ny trase og ønsker at gårdsveien ligger der den nå er.	Dette vil nå innarbeides i planen. Dvs at det tas utgangspunkt i midtlinje på dagens trase og legges til ca. 1 meter på hver side av den som den regulerte gang/sykkelvegen. Det innebærer i praksis ingen endring av gårdsveien før beboerne (dvs de som bruker gårdsveien som adkomst i dag) ønsker det og gjennomfører det.	
<b>Administrasjonens vurdering</b> Innspillet tas til følge. Det er en feil at gangveien var foreslått regulert utenom dagens trase for gårdsveien og dette vil bli rettet opp. Intensjonen har hele tiden vært at gårdsveien skal reguleres inn der den går for å stadfeste den allmenne sedvaneretten til ferdsel som er på gårdsveien. Kommunens oppmålingsingeniør har vært på Grøtøya og målt opp midtlinjen for dagens trasé. Den danner grunnlaget for justert trasé for regulert gangvei.				
<b>Sverre Pettersen</b>	Angående «Sverrebua». Innspillet er trukket av Sverre Pettersen			
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Tas til etterretning. Etter anmodning fra eier av Gnr. 31 bnr 7., Randi Skaug, tas allikevel kjernen i innspillet til følge ved å stryke bestemmelsen om at bygningen kan endres til hotell og overnatting ved skifte av eier. Bygningen blir dermed foreslått regulert til fritidsformål slik den er i dag.				
<b>Ragnar Pedersen</b> <b>Gjerdhågen 9, Nordskot</b>				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
		Vannforsyning. Mener det må gjøres grep i ny reguleringsplan slik at	Dette er redegjort for tidligere under pkt. U og i selve beskrivelsen av planen.	

		lokalbefolkning ikke blir skadelidende		
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Se kommentar under bl.a. Mattilsynet og vannverket				
	Sier kloakken blir kjørt rett i sjø	Avløp Mener kommunen må sørge for at kommunale retningslinjer også gjelder utbyggerne	Det må søkes utslippstillatelse der det går vann inn i bygg. Dette gjøres i forbindelse med byggesøknadene.	
<p>Administrasjonens vurdering</p> <p>Alle nye bygg må ha utslippstillatelse i tråd med gjeldende regler og kommunen vil følge opp med tilsyn der det er påstander om at dette ikke gjennomføres som pålagt. Det må påregnes tilsvarende utslippstillatelse som gitt til Manshausen:  <i>Utslippstillatelsen forutsetter at avløpsvann blir ført via 3-kammer slamavskiller og videre til avløpsledning med utløp på minimum 2 meter under laveste lavvann i Grøtøyleia nord for Mannshausen. Slamavskiller skal ved behov bli tømt ved pumping over til transportabel tankløsning for videre transport til avslammingsanlegg. Tømming direkte til sjø tillates ikke</i></p> <p>Det vil også vurderes om andre bygninger i området uten oppdatert utslippstillatelse vil bli pålagt å rette dette på tilsvarende måte.</p>				
		Infrastruktur/ adkomst Mener at så mange nye overnattingsplasser vil gi underdekning på p-plasser på Nordskot.	Dette ligger utenfor planområdet og må vurderes tatt inn i oppstarten av ny planlegging på Nordskot. Kan også knyttes opp til utbyggingsavtaler mellom kommunen/ Nordskot og tiltakshaverne på naustholmen/ Grøtøy.	
<b>Administrasjonens vurdering:</b> En er enig i den bekymring som framkommer og parkeringssituasjonen på Nordskot må løses, selv om parkeringsbehovet etter kommunens vurdering ikke blir så stort som antydnet i innspillet, da det legges opp til at mange gjester kommer med hurtigbåt. Nå er det startet opp en reguleringsprosess i Nordskot havn som har som formål å avklare parkeringssituasjonen i området. Dette er utenfor planområdet for denne reguleringsplanen, men tiltakshaverne på				



Grøtøya og Naustholmen oppfordres for egen del til å involvere seg i planprosessen og bidra til at deres behov for parkeringsplasser blir ivaretatt, herunder bidra til at det opparbeides tilstrekkelig med nye p-plasser.				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
	Adkomst for utrykning via Nordskot og kulturverdier som Grøtøy gamle handelsted og øvrig bebyggelse på Grøtøy og Naustholmen.	Risiko og sårbarhet Tar opp om brannberedskapen er tilstrekkelig ivaretatt.	Spørsmålet må tas opp i forbindelse med byggesøknader om nye overnattingsplasser på Naustholmen og Grøtøy.	
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Dette er et tema det har vært lite fokus på og en er enig i at det må vurderes nøye ved nye byggesøknader. En kan imidlertid ikke se at de tiltak som er foreslått i planen fører til større brannfare for de fredete bygningene enn i dag, slik at dette fokuset må være tilstede uavhengig av reguleringsplanen.				
		Støy og forurensning/ avløpssituasjonen. Mener området (havet) vil bli mer forurenset pga avløp som går rett i sjø.	Støyforskrifter ( eks T-1442) vil ikke komme til bruk i forbindelse med denne utbyggingen. For avløp mot sjø, se over.	
<b>Administrasjonens vurdering:</b> En slutter seg til planleggers merknader				
Generell konsekvenser av planen.	Informasjon, ivaretagelse av dyre- og fugleliv og privatlivets fred	Stiller spørsmål ved de positive ringvirkningene		
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Kommuneplanen har lagt til rette for reiselivsnæring her og ulemper og fordeler er vurdert både på overordnet nivå og gjennom denne planen				
Renovasjonshåndtering både på del av Grøtøy og Naustholmen.		Hvordan er dette tenkt ivaretatt?		
<b>Administrasjonens vurdering:</b>				

Det forutsettes at all virksomhet i området etablerer renovasjonsrutiner i tråd med lover og forskrifter og i henhold til IRIS Salten sine rutiner for slike områder.				
Frakt av personell og gods.		Vil det bli inngått avtaler med kaieiere? Vil det bli etablert lagringsplasser for gods på fastlandssiden? Vil lover fra eksempelvis sjøfart bli fulgt ved frakt av gods og personell?		
<b>Administrasjonens vurdering</b> Det vurderes at dette er spørsmål som ikke avklares gjennom reguleringsplanen.				
<b>Referat fra debattmøte 27. mars v/Trond Lohne på vegne av seg selv (bnr 2), Svein og Sigrun (bnr 1), Elin (bnr 3), og Marit (bnr 5)</b>				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
Turistvirksomhet på Naustholmen og Grøtøya		Samtlige var positive til turistvirksomhet på Grøtøya/Naustholmen, men ønsker at planen justeres i henhold til innspill.		
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Tas til orientering				
Tilkomst til Naustholmen og Grøtøya		Det var enighet om disse punktene: -Planen må vise hvordan man sikrer allmenhetens tilkomst til Grøtøya		

		-Broa må sikres og bevares -Ikke plass til båt plass for Villa Haugen på felles bryggeanlegg - Villa Haugen må bygge egen brygge på egen eiendom		
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Disse innspillene går igjen også hos de personlige innspillene fra flere av deltakerne på møtet og er kommentert andre steder i dette dokumentet.				
Gjelder	Referanse	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
De kulturhistoriske verdiene på Naustholmen og Grøtøya.	Samtlige var opptatt av at de kulturhistoriske verdiene i området må sikres og var da først og fremst opptatt av det området som synes fra Heimsundet.	-Reagerer på nybygg på toppen av Naustholmen -Reagerer på at ishuseet kan gjenoppbygges -Frykter at fest og moro skal flyttes over mot Heimsundet -Samtlige slutter seg til Fylkeskommunens uttale og ønsket at det ikke skal tillates nybygg i området som kan virke forstyrrende for de kulturhistoriske verdiene.		
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Det er 170 meter fra planlagt Skjeltersjø (Skjeltersjø er en slags gapahuk med flyttbare vegger) til nærmeste hus på Grøtøya og 230 m til handelsstedet. Det vurderes derfor at det er tatt hensyn til kulturhistoriske verdier og en kan ikke se at fest og moro blir et stort problem herfra. Overnattingssted BH6 kan i følge tiltakshaver flyttes noe mot nordøst hvis terrenget tillater det. Det åpnes derfor for at innspillet kan tas noe til følge ved at område BH6 utvides 10 m i lengderetning mot nordøst, slik at bygningen kan flyttes tilsvarende hvis terrenget tillater det. Bygningen kommer da lavere i terrenget og blir mere skjermet				

<p>fra fritidsboligene på Grøtøya.</p> <p>Når det gjelder ishuset ligger det i en hensynsone der det skal tas spesielle hensyn, og eventuell byggesak her må også høres hos Fylkeskommunen. Igjen legges det vekt på at området har en lang historie som næringsområde. At fritidsboliger (som tidligere var boliger) opplever sjenanse fra næringsvirksomhet her må påregnes selv om det forutsettes at det tas hensyn. En har en grunnleggende tro på at den økte aktivitet som denne reguleringsplanen medfører også kan generere inntekter til å ta vare på de kulturhistoriske verdier i området.</p> <p>Utover det foreslås det nå at «Sverrebua» opprettholdes til fritidsformål og ikke kan endres til hotell og overnatting som i høringsutkast.</p>				
Strøm og vannforsyning	Kapasitet vannforsyning og bedre strømforsyning			
<p><b>Administrasjonens vurdering:</b> Se kommentarer under Nordsalten kraft og Nordskot og omegn vannverk, samt Mattilsynet</p>				
<b>Referat fra informasjonsmøte 29. mars v/John Magne Birkeland</b>				
	Dokumentet refererer hvilke tema som var oppe på møtet			
<p><b>Administrasjonens vurdering:</b> Tas til orientering</p>				
<b>Supplerende referat fra informasjonsmøte 29. mars v/Trond Lohne</b>				
	Dokumentet beskriver informasjon fra møtet som Lohne mener ikke framkommer godt nok i referatet			
<p><b>Administrasjonens vurdering:</b> Tas til orientering</p>				
<b>Oppsummering Villa Haugen</b>	Tiltakshaver for Villa			

	Haugen kommenterer innkomne innspill			
Innsigelser Offentlige myndigheter Private aktører/naboer -broen og båtplass -gårdsveien -vannforsyning Skatteinntekter og arbeidsplasser		Det vises til dokumentet		
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Tiltakshavere og deres planlegger er gitt anledning til å kommentere innspill. Dette er gjort samlet som kommentarer til dokumentet over, og i eget brev. Kommentarene fra tiltakshaver tas her til orientering, men momentene omtales også i saksfremlegg til Plan- og ressursutvalg/kommunestyre. Utover det forutsettes det at reguleringsplanen som de har fremmet i seg selv gir de opplysninger i saken som er nødvendig.				
<b>Oppsummering Naustholmen</b>	Tiltakshaver for Naustholmen, Randi Skaug kommenterer innkomne innspill			
Generelt Offentlige myndigheter Sverre Pettersen Trond Lohne Småbåthavn ved brua		Det vises til dokumentet		
<b>Administrasjonens vurdering:</b> Tiltakshavere og deres planlegger er gitt anledning til å kommentere innspill. Dette er gjort samlet som kommentarer til dokumentet over, og i eget brev. Kommentarene fra tiltakshaver tas her til orientering og vurderes også i saksfremlegg til kommunestyret der det er relevant. Utover det forutsettes det at reguleringsplanen som de har fremmet i seg selv gir de opplysninger i saken som er nødvendig.				