

Reguleringsplan for Bergsjyen hyttefelt – Merknadsbehandling reguleringsendring				
En sammenstilling av alle merknader/innspill				
Det har kommet inn totalt 7 merknader/innspill.				
Statens vegvesen v/ Transport og samfunn - 21.10.20				
Gjelder		Anførsel		Kommentar fra planlegger
Reguleringsendring		Ingen merknader til de omsøkte planendringene		Tas til orientering
Administrasjonens vurdering:				
Tas til orientering				
Fylkesmannen i Nordland – 30.10.20				
Gjelder		Anførsel		Kommentar fra planlegger
A) Reguleringsprosess		Fylkesmannen ber kommunen vurdere om det er riktig med en forenklet prosess for den reguleringsendringen det her er snakk om. Mener det er få hyttetomter på Engeløya og stiller spørsmål ved om en omdisponering til bolig er riktig. Mye tilsier etter vår oppfatning at det er kommunestyret som bør ta stilling til endringen.		Steigen kommune vurderer
Administrasjonens vurdering:				
Bergsjyen hytteplan ble vedtatt i 2009. Få hytter er bygd. Det er også etterspørsel etter attraktive boligtomter på Engeløya. Reguleringen legger opp til et klart skille mellom boliger og fritidsboliger. Det vurderes at en omregulering til boliger som foreslått ikke er i strid med viktige nasjonale eller regionale interesser og ikke går utover hoveddrammene i planen, da det jo er regulert til bygging i området. Snarere er det både lokale og nasjonale interesser i å styrke bosettingen, og det er etter administrasjonens syn klart flere fordeler med bolighus enn fritidshus der det ligger til rette for det. Det vurderes ut fra dette at reguleringsendringen kan behandles på forenklet måte.				


B) Barn og unges oppvekstvilkår	Konsekvenser for barn og unge må vurderes, og kommunen må sikre seg at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår er ivaretatt.	<p>Skoleveg er ca. 6,7 km. Det er flere boliger etablert nærmere fv. 7520.</p> <p>Vegen i planområdet er oversiktlig men smal, dette medfører at fartsgrensen i feltet er 50 km/t.</p> <p>Vegen i området og frem til fv. 7520 er lite trafikkert. Fv. 7520 har en registrert ÅDT på 505 i 2019. dette tallet tilsier at hovedvegen på Engeløya har lav ÅDT – og dette tilsier igjen at adkomstveg til planområdet har betydelig lavere ÅDT og trafikkmengde. Den lave trafikkmengden gjør denne vegen til en trygg skoleveg. Det planlegges totalt 5 boligtomter i tillegg til en tomt med kombinert formål i feltet. Disse tomtene ligger i klynge og er ikke spredt, dette gjør også til at ferdsel til og fra feltet for de fastboende skjer til og fra klyngen. Det er ingen etablerte lekeplasser eller lekeområder for barn og unge i planområdet, dette må de oppsøke andre steder på Engeløya. I planområdet vil de har direkte tilgang til friluftsområder, fiske, aktiviteter i tilknytning til vann.</p>		
<p>Administrasjonens vurdering:</p> <p>Engeløya har fra før svært spredt bebyggelse, der gårder og bolighus ligger spredt rundt hele øya. Området er allikevel, eller kanskje nettopp derfor, attraktivt for bosetting. Selv om det for de fleste blir et stykke til skole og etablerte lekeplasser. Nærmiljøet rundt husene er mere enn stort nok til at barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. En slutter seg ellers til merknader fra planlegger.</p>				
Nordland fylkeskommune – 2.11.20				
Gjelder		Anførsel	Kommentar fra planlegger	
A) Reguleringsprosess	Fylkeskommunen er videre av den oppfatning at endringene her er så omfattende at det bør gjennomføres vanlig prosess for reguleringsplan. Etter vår vurdering er omregulering av tomter fra fritidsformål til boligformål ikke	Steigen kommune vurderer, se også merknad fra Fylkesmannen.		

	i tråd med hoveddrammene i planen, jf. § 12-14 i plan- og bygningsloven. Hele planområdet er dessuten avsatt til fritidsformål i kommuneplanens arealdel, slik også dette er i strid med planendringen.	
<p>Administrasjonens vurdering:</p> <p>Det vurderes at en omregulering til boliger som foreslått ikke er i strid med viktige nasjonale eller regionale interesser, jfr forarbeidene i forbindelse med at bestemmelsen i § 12-14 ble endret, Prop. 149 L (2015-2016), der det framgår at det etter en konkret vurdering av hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt, også kan være mulig å gjøre endringer i arealformål uten at det går utover hoveddrammene i planen.</p> <p>I dette tilfellet er det jo allerede regulert til bygging av hus i området og det er både i lokale, regionale og nasjonale interesser i å styrke bosettingen i Steigen. Etter administrasjonens syn er det også klart flere fordeler med bolighus enn fritidshus der det ligger til rette for det, og en kan ikke se noen interesser som blir negativt berørt av en omregulering til boligbygging. Det vurderes ut fra dette at reguleringsendringen kan behandles på forenklet måte. Det vises for øvrig til saksfremlegget.</p>		
Gjelder	Anførsel	Kommentar fra planlegger
B) Strandsonen	<p>Området som er benevnt H/U1 i gjeldende plan og B/F i planforslaget ligger helt ned til strandlinja, bare adskilt fra sjøen av en enkel veg. Selv om det alt er bygninger på dette feltet, som etter det vi forstår brukes som bolig i et visst omfang, er fylkeskommunen betenkt over at det åpnes for bygging av enda mer til boligformål her. Vi ber kommunen vurdere å ikke endre arealformål til også å åpne for boligformål her.</p> <p>Feltet B5 er bebygd i nordre del av en fritidsbolig som i dag benyttes til helårsbolig. Kommunen opplyser at det her vil bli satt krav om bruksendring. Søndre del av B5 er ubebygd, men vil åpne for boligbygging i strandsonen på samme måte som i område B/F. Vi ber kommunen vurdere å ta ut søndre del av B5 til boligformål.</p>	<p>Det planlegges ikke mer utbygging av områdene B/F eller B5.</p> <p>Området B/F ønskes omregulert for at planverket skal samsvare med ønsket bruk. Utvidelsen av B/F skjer med bakgrunn i at det ble satt opp et bygg som ikke kom innenfor grensene til dagens B/F. Utvidelsen av området skjer med bakgrunn i ønske om at kart og terreng skal stemme mest mulig overens.</p> <p>Område B5 skal sees på som en boligtomt, denne er bebygd med bolighus i nordre del. Denne boligen benyttes som helårsbolig, og må søkes bruksendret ved godkjent reguleringsplan. Det planlegges ikke ytterligere bebyggelse på eiendommen enn eksisterende.</p>

	<p>Planområdet inngår i et registrert <i>friluftsområde</i> på sjø og land. Ytterligere bygging i strandsonen vil redusere verdien som friluftsområde og begrense allmenhetens tilgang til sjøen i dette området. Dette er klart uheldig.</p>	<p>Ved disse endringene, vil det ikke påvirke allmenhetens mulighet til ferdsel i området langs sjøen. Veggen f_SGG skal holdes åpen for ferdsel til fots.</p>	
<p>Administrasjonens vurdering: Søndre del av B5 er allerede avsatt til byggeformål i gammel reguleringsplan og en ser ikke at det er grunnlag for å endre dette i denne endringen av planen.</p> <p>Når det gjelder B/F er dette foreslått som kombinert formål for enten fritidsbebyggelse eller boligformål og slik som reguleringsplanen var sendt på høring har fylkeskommunen et poeng. Etter en dialog med grunneier om hva han har tenkt med området foreslås det derfor at det er den eksisterende hytta som kan bygges om, at bygget her begrenses til 200 m2 BYA og at byggegrense settes til kote 5, dvs at hytta kan bygges ut til sidene og drøyt 5 meter nedover mot sjøen. Dette for å ta hensyn til framtidig stormflo og for å sikre at det ikke bygges for nærme veien der folk ferdes.</p>			
		Anførsel	Kommentar fra planlegger
<p>C) Vurdering av utredningsplikt</p>	<p>Under forberedelse av en plan skal mulige virkninger for miljø og samfunn alltid vurderes. Oppstartsmeldingen nevner ikke om tiltaket er vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredning (KU). Siden kommunen mener planendringen kan behandles med hjemmel i § 12-14 i plan- og bygningsloven, går vi utfra at kommunen dermed mener at saken ikke er utredningspliktig. Vi ber imidlertid om at kommunens vurdering av og begrunnelse for om planen og tiltaket omfattes av KU-forskriften kommer klart fram når saken sendes på høring.</p>	<p>Dette planforslaget er fremmet som endring av reguleringsplan jf. Plan- og bygningsloven § 12-14. med bakgrunn i dette er det ikke tatt stilling til om det foreligger utredningsplikt.</p> <p>Slik planlegger vurderer tiltakets forhold til forskrift om konsekvensutredning er: Forskriftens vedlegg I, nr. 25 viser til at «nye bolig- og fritidsboligområder» skal konsekvensutredes. I veileder for konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven side 41 sier forarbeidene at område for omregulering må være på 15 dekar eller mer. Det aktuelle arealet i denne planen er totalt 13 dekar. Rent arealmessig faller denne planen ikke under forskrift om konsekvensutredning. Det fremkommer ikke andre momenter som tilsier at denne planen</p>	

		faller inn under bestemmelsene i forskrift om konsekvensutredning.
Administrasjonens vurdering:		
Planendringen er etter administrasjonens vurdering ikke utredningspliktig fordi vi snakker om en mindre endring av planen med forenklet behandling og hovedtrekkene i reguleringsplanen er vurdert gjennom den opprinnelige reguleringsplanen og gjennom kommuneplanens arealdel.		
Gjelder	Anførsel	Kommentar fra planlegger
D) Kulturminner	<p>I planområdet ligger det to automatisk fredete kulturminner i form av et gravfelt (Askeladden-id 17722) og ei gravrøys (Askeladden-id 192758). Disse er regulert med hensynssone i gjeldende plan, men feil SOSI-kode er brukt. Vi ber om at denne endres til H730.</p> <p>Første setning i planbestemmelse 3.1 – sitat: <i>Alle markinngrep må avklares med kulturminne-myndigheter</i> – kan med fordel strykes.</p> <p>Ut over dette har vi ingen kulturminnefaglige merknader til endringsforslaget. Det vises til egen vurdering fra Sametinget.</p>	<p>SOSI-kode rettes til H730 for de to automatisk fredede kulturminnene.</p> <p>Setning vil strykes fra planbestemmelse 3.1</p> <p>Tas til orientering</p>
Administrasjonens vurdering:		
Endringene det bes om er tatt inn i planen.		
Gjelder	Anførsel	Kommentar fra planlegger
E) Fylkesveg	Planområdet har ikke regulert adkomstveg og avkjørsel fra fv. 7470. Dette betyr at planlagte tomter ikke er sikret adkomst til offentlig veg jf. plan og bygningsloven § 27-4. Slik planen fremstår så må det for hver fradeling i planområdet søkes om avkjørselstillatelse fra fv. 7470. Det vil da i hver enkelt sak bli stilt krav til at avkjørselen skal være utformet i henhold til vegnormalens krav.	Det legges opp til at hver tomt sikres adkomst til offentlig veg ved avkjørselstillatelse før fradeling og salg kan skje. Tiltakshaver vurderer om det skal gjennomføres felles dialog med Nordland fylkeskommune for alle tomtene samlet eller om det skal gjennomføres dialog for hver sak.

	<p>Det anbefales derfor at planområdet utvides slik at avkjørselen fra fv. 7470 og adkomstvegen inngår i denne. Dette vil sikre at planen er sikret adkomst til offentlig veg. Dette vil også kunne stilles krav til at den private adkomstvegen har tilfredsstillende kvalitet, stigning og bredde. Det vil si det som er nødvendig for å komme til og fra en konkret tomt, men også brannvesenets krav til tilgjengelighet og adkomstmuligheter for avfallsbiler osv. sikre allmenn ferdsel og tilgang for blålysetatene.</p>	
<p>Administrasjonens vurdering: En er enig i at både avkjørselstillatelse og veirett burde vært sikret gjennom reguleringsplanen, men dette ble heller ikke gjort gjennom opprinnelige plan. Dette er jo en forenklet planendring og en regulering av adkomst helt fra Fylkesveien vil medføre en ny reguleringsplan. Det er ikke ønskelig å gjennomføre nå. Hver enkelt tom må derfor søke avkjørselstillatelse. Dette tas inn som en rekkefølgebestemmelse pkt. 5.3 i reguleringsplanen.</p>		
Gjelder	Anførsel	Kommentar fra planlegger
F) Oppstartsmøte	<p>Referat fra oppstartsmøtet følger ikke saken. Fylkeskommunen ber om at dette gjøres i senere saker, fordi det gir partene et bedre grunnlag for å vurdere planene. Referatet bør legges ved når denne saken legges ut til offentlig ettersyn.</p>	Tas til orientering
<p>Administrasjonens vurdering: Det er manglende veiledning på om det er nødvendig med oppstartsmøte for mindre endringer av reguleringsplaner med forenklet behandling. Det er derfor ikke gjennomført ordinært oppstartsmøte med referat. Vi tar imidlertid Fylkeskommunens innspill til etterretning til seinere saker.</p>		
<p>Reidun Aalstad og Sigbjørn Lillesund – 23.10.20</p>		
Gjelder	Anførsel	Kommentar fra planlegger
A) Friluftsmål	<p>Det er imidlertid viktig å videreføre intensjonen i opprinnelig plan, slik at områdene LF1-LF7 opprettholdes og ikke framtiden reduseres ytterligere i areal. (Opprettelse</p>	<p>Det foreligger ingen planer om ytterligere utvidelser av tomter er andre formål innenfor planområdet.</p>

	<p>av nye boligtomter B1 og B2, samt økning av areal for H7 og H8 (konvertert til boligtomter B3 og B4) reduserer LF1 med anslagsvis 4.6 daa.). Nærhet til områder regulert til Friluftsområde er en viktig verdi for et hytte- og for så vidt også nærliggende boligfelt.</p>		
<p>Administrasjonens vurdering: Det er ingen planer om ytterligere endringer og ingen endringer blir uansett gjennomført uten en reguleringsprosess der Aalstad/Lillesund er part i saken og har mulighet til å påvirke prosessen.</p>			
		Anførsel	Kommentar fra planlegger
<p>B) Felles parkeringsområde FP2</p>	<p>Innenfor rammen av nåværende reguleringsplan (fra 22.09.2010) er FP2 felles parkeringsplass for brukere av hytter H3-H4, (I «ny» reguleringsplan, er hyttetomtene gitt betegnelsen F3 og F4).</p> <p>Ut fra ny plantegning er denne felles parkeringsplassen nå flyttet, se bildet under. Hvis det er hensiktsmessig å flytte parkeringsarealet som angitt må dette begrunnes i søknaden. Det vil også muligens være en problemstilling knyttet til stoppekrana for vanntilkoblingen opp til vår hytte, den er så vidt vi kan huske lokalisert «midt i» det området der FP2 er inntegnet.</p>  <p>«Blå ramme» er hvor FP2 er lokalisert i dag.</p>	<p>FP2 flyttes tilbake til der den er etablert iht. merknad.</p>	

Administrasjonens vurdering: Det innstilles på at parkeringsplassen flyttes slik som foreslått fra Lillesund/Aalstad.			
Administrasjonens vurdering: I henhold til reguleringsplanen blir det nå ikke knyttet ytterligere enheter til vannanlegget før vannforsyningen er tilfredsstillende.			
Gjelder		Anførsel	Kommentar fra planlegger
C) Rekkefølgebestemmelser	<p>Det er i forslaget til revidert Planbestemmelsen kap. 5.2 Tekniske anlegg lagt til grunn følgende: «Det skal foreligge dokumentasjon på at tekniske anlegg som vann og avløp sikrer tilstrekkelig vannmengde som er hygienisk betryggende ...»</p> <p>I denne sammenheng så må vi påpeke at vi ved flere anledninger har vært i kontakt med Steigen kommune vedr. problemstillinger rundt vannforsyningen til vår hytte (F3). Det er svært dårlig vanntrykk, samt at vi tidvis mister vanntilførselen helt. Vi har møtt forståelse for problemet samt at det har vært personell fra kommunen på befarings, men dessverre har ikke forholdet blitt utbedret enda. Vi forutsetter at dette utbedres og dokumenteres i tråd med kravet i rekkefølgebestemmelsen.</p>		Dette skal ved vedtak av reguleringsplanen Steigen kommunen sikre ifm. Ev. byggesøknad av ny bebyggelse.
Gunn Rita og Arnold Nilsen – 25.1020			
Gjelder		Anførsel	Kommentar fra planlegger
	Ved den opprinnelige reguleringen ble det stilt spørsmål angående veirett til et hyttefelt. Tilførselsvei fra sjøen går over eiendommen gnr70 bnr1 og til hovedvei rett gjennom gårdstunet. Det ble da avtalt muntlig Mellom tiltakshavere og grunneier (og Jan Harald Vindenes) en del tiltak. Avtalen		Det legges ikke opp til ferdsel over delen av eiendommen gnr/bnr. 70/1 ved sjøen. Ferdsel skal foregå på SKV1 og følge samme veg vestover i planområdet. Dette skal kunne sikre adkomst for alle eiendommer i planområdet, også til B/F via SKV2.

	<p>skulles skrives av Vindenes, men om det ble gjort vet jeg ikke eller det ble lagt i ei skuffe.</p> <p>På grunn av at veien går gjennom gårdstunet ble det fremmet frem om at veien må legges utenom gårdstunet ved økende trafikk.</p> <p>Det viser seg nå at det er en økende trafikk gjennom gården da det også drives forretning utleie av hytter.</p> <p>Ønsker også en redegjørelse om det er eieren av hyttefeltet som gir veirett da det ikke finnes en skriftlig veirett. Ved andre reguleringer må alle bruksnummer ha egen veirett.</p>	<p>Det har vært holdt dialog mellom tiltakshaver og Gunn Rita og Arnold Nilsen.</p> <p>Det nye planforslaget vil kunne medføre noe økt biltrafikk, men det er vanskelig å si i hvor stor grad den øker.</p> <p>Forretningsdrift med utleie av hytter vil opphøre ifm. Vedtak av ny reguleringsplan. Dette vil medføre en reduksjon av biltrafikk.</p> <p>Det er avtalt mellom tiltakshaver og grunneiere Gunn Rita og Arnold Nilsen at hver enkelt tomt skal søke dem om vegrett.</p>	
<p>Administrasjonens vurdering: Det er uheldig at ikke veirett ble avklart gjennom opprinnelig reguleringsplan, men slik vi nå forstår det er det avtalt at veirett i framtiden må avtales i hvert enkelt tilfelle. Det samme gjelder avkjørselstillatelse. Steigen kommune må uansett sørge for at Plan og bygningsloven § 27_4 er oppfylt, dvs at det må foreligge en tinglyst adkomst til hver enkelt tomt. For å tydeliggjøre dette tas det inn en rekkefølgebestemmelse pkt. 5.3 i planen. Det anbefales at regulerte tomter fradeles og at veirett sikres så snart reguleringsendringen er vedtatt.</p>			
<p>Såmediggi Sametinget – 19.10.20</p>			
<p>Gjelder</p>		<p>Anførsel</p>	<p>Kommentar fra planlegger</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. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til endringen.</p> <p>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</p>	<p>Tas til orientering</p>	

	1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.	
Administrasjonens vurdering: Tas til orientering		
Mattilsynet region nord, avd. Salten – 28.10.20		
Gjelder	Anførsel	Kommentar fra planlegger
Engeløya/Bogen vannverk	Mattilsynet gjør oppmerksom på at hvis endringen medfører høyere forbruk av drikkevann, så må kommunen sikre at vannbehandlingen er tilstrekkelig slik at det kan leveres <u>nok og hygienisk trygt drikkevann</u> til alle. Mattilsynet har vært på tilsyn på vannverket til Engeløya/Bogen vannverk den 21.10.20, og det ble funnet at rensingen av drikkevannet (kapasiteten på UV- anlegget) ikke fungerte eller var tilstrekkelig mht kapasitet (m ³ /time). Tilsynet vil det komme egen rapport på, men det er viktig at kommunen er oppmerksom på dette før saken behandles og at det planlegges og iverksettes tiltak ved behov.	Tas til etterretning
Administrasjonens vurdering: I henhold til reguleringsplanen blir det nå ikke knyttet ytterligere enheter til vannanlegget før vannforsyningen er tilfredsstillende.		