

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2020/1826-12

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
4/21	09.02.2021	Plan-og ressursutvalg

Søknad om mindre reguleringsendring - Bergsjyen hyttefelt

Plan-og ressursutvalgs behandling av sak 4/2021 i møte den 09.02.2021:

Behandling

Rita Lorentsen,SP reiste spørsmål om sin habilitet da hun er datter av samboer til en av forslagsstillerne som bor innenfor reguleringsområdet. Hun ble enstemmig erklært inhabil og fratradte. Marita Olsen tiltrådte som vara.

Administrasjonen fremmet et tillegg til reguleringsplanens Bestemmelser, vedlagt saken: Under punkt II; Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underpunkt iii., f_SGG Gangveg, andre setning, skal ordene «fra vest» inn som tillegg.

Bestemmelsen lyder da slik:

"Felles gangvei er ment for gående/syklende og skal ikke benyttes til biltrafikk.
Fritidseiendom F7 kan benytte felles gangveg **fra vest** som kjøreadkomst."

Vedtak

Enstemmig vedtatt som innstillingen med administrasjonens tillegg.

Kommunedirektørens innstilling

Endringer i detaljreguleringsplan for Bergsjyen hyttefelt, jfr vedlagte plankart, planbestemmelser og tillegg til planbeskrivelse, vedtas i henhold til pbl. § 12-12.

Det vurderes at de foreslåtte endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, at de ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder jf pbl § 12-14, andre ledd. Saken behandles derfor som en mindre endring, og på forenklet måte.

Bakgrunn for saken

Steigen kommune har mottatt søknad om mindre endring av reguleringsplan for Bergsjyen hyttefelt. Reguleringsplanen ble opprinnelig vedtatt den 22.09.2010, med reguleringsendring av 13.02.2013.

Søknaden medfører en endring i planen slik at den blir delt opp i en del for boliger og en del for fritidseiendommer.

De andre endringene som foreslås i plankartet er i hovedsak en tilpassing av dagens situasjon, der tidligere dispensasjoner fra planen nå foreslås å gi varig reguleringsendring, samt en justering av veitrase etc. I bestemmelsene foreslås også en økning i T-BRA, samt en justering av bestemmelsene på noen områder som framgår av søknaden. Området brukes ikke lenger til beiting slik det opprinnelig ble gjort i 2010 når planen ble vedtatt.

Gjeldene plan finnes på Nordlandsatlas: <https://arcg.is/OP0KaG> (velg reguleringsplan i kartlagliste, trykk i planen som kommer opp, og velg «Mer informasjon» i boksen som kommer opp for å få tilgang til dokumentene.)

Søknaden ligger vedlagt, men det gjøres oppmerksom på at Steigen kommune i dialog med planlegger/tiltakshavere har foretatt endringer i planbestemmelsene i forhold til opprinnelig søknad om endring slik at de er mere i overenstemmelse med kommuneplanens arealdel og de innspill som har kommet i saken. Dette gjelder bl.a. på byggehøyde og bebyggd areal.

Saksopplysninger

De viktigste endringene som foreslås er:

- Maks tillatt bruksareal, T-BRA for ny fritidsbebyggelse økes fra 120 til 150 m².
- 3 hyttetomter, hvorav en er bebygd, gjøres om til boligtomter
- Det legges ut to nye boligtomter
- Maks tillatt bruksareal for boliger settes til 300 m².
- Byggegrense mot sjø er tatt inn i reguleringsplanen i tråd med byggegrense fastsatt i Kommuneplanens arealdel.
- Kombinert formål endres fra utleie/bolig til fritid/bolig. Området er også utvidet slik at det inkluderer bebyggelse som ble bygd utenfor formålsgrensen.
- Interne veier i planområdet er regulert slik de faktisk ble bygd.
- Størrelse på naust er økt fra 25 – til 40 m².
- En rekkefølgebestemmelse om at alle nye bygg må sikres forsvarlig vannforsyning før oppstart.

- En rekkefølgebestemmelse om at alle nye tomter må sikres adkomst og avkjørselstillatelse før fradeling.

Høring

Det er gjennomført en befaring i området og søknaden er sendt på høring til berørte parter. Det kom 7 merknader. Merknadene er kommentert og behandlet i vedlagte dokument etter at tiltakshaver og deres planlegger har kommet med sine merknader. Det vises til denne merknadsbehandlingen som en del av saksfremlegget.

Vurdering

Fra administrasjonens side er en enig i at 3 av tomtene gjøres om fra fritid til bolig, samt at det legges ut 2 nye boligtomter. Tomt B5 er bebygd i nordre del av en fritidsbolig som vi har grunn til å tro benyttes til helårsbolig ute at det foreligger tillatelse til det. Denne saken vil bli fulgt opp i egen sak og også med et krav om at det må søkes bruksendring fra fritidsformål til boligformål hvis reguleringsplanen blir vedtatt slik som nå foreslått.

Boligtomtene er store og det foreslås derfor at det kan tillates et bruksareal (T-BRA) på 300 m² for disse boligene, da det er ønskelig med flere boligtomter på Engeløya. Alle boligtomtene ligger klart adskilt fra fritidstomter og i et område der det ikke er registrert at andre vesentlige interesser blir berørt.

Når det gjelder den foreslåtte økningen fra 120 til 150 m² T-BRA for hytter i hele feltet legges det vekt på at de fleste hyttene ligger et stykke fra sjøen, at området er skogkledt og at det er god avstand mellom hyttene. Det kan derfor etter administrasjonens vurdering her åpnes for noe større hytter og tillatt bruksareal foreslås økes til 150 m².

For kombinert formål B/F er det etter dialog med tiltakshaver fastsatt en mindre utnyttelsesgrad for bolig (200m²) og der byggegrensen trekkes lenger opp fra sjøen.

Juridisk vurdering

Både Fylkesmannen og fylkeskommunen stiller spørsmål ved om de endringene som foreslås i reguleringsplanen er så store at planendringen bør behandles etter ordinær prosess og ikke etter forenklet ordning. Fra administrasjonens side er en enig i at dette er helt på grensen til hva som kan godtas som en mindre endring med forenklet behandling, og i ettertid ser vi at det kanskje burde vært stilt krav om ordinær planbehandling fra starten av. Steigen kommune vurderer det allikevel nå slik at de foreslåtte endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og at de heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, eller andre statlige eller regionale interesser.

Konklusjon

En ordinær planendring vil måtte medføre at en starter reguleringsprosessen på nytt. Dette vil både bety økte kostnader og en stor forsinkelse for tiltakshaverne. Vi kan heller ikke se at en ordinær prosess ville medført vesentlige endringer i det planforslaget som nå foreligger, da saken er godt opplyst gjennom høringen. Det konkluderes derfor i dette tilfellet med at endringene heller ikke går utover hoveddrammene i planen. Det foreslås derfor at søknaden behandles på forenklet måte, jf pbl § 12-14, andre ledd, og at planbestemmelsene, plankartet og tillegg til planbeskrivelsen vedtas slik det nå foreligger.

Andreas Sletten
Leder Plan, utvikling og drift Leder Plan, utvikling og drift

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrift.

