

Trond Lohne
Jon Smørs gate 10
5011 Bergen
Tlf 92 03 46 45
trond@vannplan.com

Steigen Kommune
pr mail postmottak@steigen.kommune.
kopi gunnar.svalbjorg@steigen.kommune.no

Deres ref.: 2021/1904 Vår ref.:

20. september 2022

Planforslag detaljreguleringsplan Villa Haugen Grøtøya

Viser til oppdatert planforslag med initiativtakers kommentarer som er sendt til Steigen Kommune med anmodning om at planmyndigheten, iht pbl § 12-11 *Behandling av private reguleringsplanforslag*, vedtar at planforslaget skal fremmes og sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Jeg tør med dette fremme forslag til vedtak.
Forslaget er basert på:

Aktuelle konflikter

I planbeskrivelsens pkt 02 *NØKKELOPPLYSNINGER* heter det:

Aktuelle konflikter Nærheten til Grøtøy Gamle handelsted og fri adkomst til strandsonen.

Mens det i beskrivelsens pkt 03 *FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN* blant annet heter:

Planarbeidet er initiert av Villa Haugen v/John Magne Birkeland som gjennom en endring av gjeldende detaljregulering ønsker å tilrettelegge bedre for en videre utvikling av gnr/bnr 31/8 og 31/9 (Villa Haugen). I etterkant av den forrige planprosessen og vedtatte planen for området har de erfart at det er svært komplisert å bygge utleiehyttene på det foreslåtte stedet (teknisk gjennomføring) samtidig som erfaringer med driften av anlegget tilsier en noe annen form for utleiehytter. I utviklingen av Villa Haugen ser de også behov for å legge bedre til rette for ansatte (egen stabsbolig).

og

I tillegg ønsker tiltakshaver å bygge en mindre bolig for ansatte slik at deres boforhold blir bedre og mer adskilt fra driftsbygningene opp på plataet. Boligen trekkes så langt ned fra «gårdsveien» som mulig og plasseres slik at det ikke blir nødvendig med større terrenginngrep. Det betyr en mindre omlegging av den regulerte gangveien (SGS5 i gjeldende plan) ned til strandsonen, men gangveien vil gå omtrent akkurat der den ligger i dag.

Begrunnelsen for planforslaget er altså at forslagsstiller ønsker å tilrettelegge bedre for en videre utvikling av virksomheten i planområdet, og at aktuelle konflikter i den anledning er «nærheten til Grøtøy Gamle handelsted» og fri adkomst til strandsonen på bnr 9».

Behandling av gjeldende reguleringsplan, kommunens merknad i oppstartsmøte, og innspill til planforslaget fra Statsforvalteren tilsier derimot at aktuelle konflikter er:

1. Nærheten til Grøtøy Gamle handelsted
2. Allmennhetens adkomst til utmarken på resten av øya

Trond Lohne
Jon Smørs gate 10
5011 Bergen
Tlf 92 03 46 45
trond@vannplan.com

AD 1 Nærheten til Grøtøy Gamle Handelssted

I planbeskrivelsens pkt 6.3 *Vern Kulturminner/kulturmiljø* heter det:

Villa Haugen ligger som nabo til Grøtøya handelsted (Gnr 31 Bnr 2 «Nergården») som er et kulturminne av nasjonal verdi».

I samme punkt heter det imidlertid også:

Det er pr i dag intet formelt, sterkt vern av verken handelstedet eller det omkringliggende landskapsrommet med bebyggelse og broen over sundet.

I gjeldende reguleringsplans bestemmelse § 8.1 *Generelt* er det regulert inn hensynssone i nærområdet til Grøtøy Gamle Handelssted der hensynet til kulturmiljø gis prioritet. Mens det i bestemmelse § 4.3.1 *BH 1 (Villa Haugen)* er lagt klare føringer på tiltak i Grøtøy gamle Handelssteds øvrige influensområde.

Gjeldende reguleringsplans bestemmelser er derfor å forstå som et både formelt og sterkt vern av det omkringliggende landskapsrommet til eiendom av nasjonal kulturminneverdi.

For å legge bedre til rette for ansatte fremmes det likevel forslag om egen stabsbolig i område BH1.

I gjeldende reguleringsplans bestemmelse 4.3.1 *BH 1 (Villa Haugen)* er det imidlertid allerede gitt tillatelse til servicebygg med mulighet for overnatting for driftspersonell i område BH1. Slikt bygg er allerede byggegodkjent og tatt i bruk. Som det fremgår av virksomhetens hjemmeside benyttes imidlertid leilighetene i 2. etasje, til kommersiell overnatting.

Begrunnelsen for egen stabsbolig i område BH1 er altså at dagens bygg for ansatte, i strid med gjeldende regulering, benyttes til kommersiell overnatting.

AD 2 Allmennhetens adkomst til utmarken på resten av øya

I gjeldende reguleringsplan er allmennhetens adkomst til utmarken på resten av øya sikret med gangvei på den såkalte gårdsveien (SGS 2), fra gårdsveien til naust på bnr 9 (SGS 5) og fra naust til utmarka på bnr 4 (SGS 1).

Mens opparbeiding og skilting av gangvei fra gårdsveien til utmarka på bnr 4 i tillegg er sikret med rekkefølgebestemmelse § 9.1 og 9.2.

Endrede betingelser for allmennhetens adkomst til utmarken på resten av øya er ikke omtalt i planinitiativet.

I referat fra oppstartsmøte fremmet Steigen kommune likevel slik merknad:

- Det er fortsatt viktig for kommunen at adkomst for allmennheten til resten av øya ivaretas gjennom reguleringen. Slik adkomst må beskrives og sikres i plandokumentene.

Statsforvalteren er i sitt innspill til planarbeidet opptatt av samme forhold.

Det heter der:

Trond Lohne
Jon Smørs gate 10
5011 Bergen
Tlf 92 03 46 45
trond@vannplan.com

De store friluftsvsinteressene tilknyttet Grøtøya og Naustholmen har vært et fokusområde for Statsforvalteren tidligere i planprosessen. I dette fokuset ligger også allmennhetenes tilgang til strandsonene langs sjøen.....

Videre vil virkningene for tilgjengeligheten og adkomsten til strandsonen måtte redegjøres for. Det er viktig at allmenhetens ferdsel i strandsonen, slik gangvei SGS 1 er ment å ivareta, sikres og ikke vanskeliggjøres.

Både reguleringsmyndighet og Statsforvalter er altså opptatt av at allmenhetens tilkomst til utmarka/resten av øya må beskrives og sikres.

At reguleringsmyndigheten har forutsatt at allmennhetens adkomst til resten av øya «må beskrives og sikres i plandokumentene» er ikke behandlet/fremgår ikke av planbeskrivelsen. Mens Statsforvalterens innspill forstås slik i planbeskrivelsens pkt 09 *PLANPROSESSEN*):
Statsforvalteren ber videre om at en redegjør godt for tilgjengeligheten og adkomsten til strandsonen.

I forhold til rekkefølgebestemmelsene ber Statsforvalteren om at krav om opparbeidelse av gangvei SGS 1 vurderes nøye før det tas ut av planen siden denne bestemmelsen er ment å ivareta friluftsvsinteressene tilknyttet denne delen av øya.

Reguleringsmyndighetens merknad i oppstartsmøte forbigås altså i stillhet, mens Statsforvalterens innspill forstås som at han ikke er opptatt av allmenhetens tilkomst til resten av øya, men kun tilkomsten til strandsonen på bnr 9.

På det grunnlag omtales allmenheten tilkomst til utmarka slik i planbeskrivelsens pkt 8:
Generell konsekvenser av planen:

Dette har også sammenheng med de planene som de nye eierne av Telegrafhuset har signalisert (se vedlegg fra informasjonsmøtet). De ønsker å åpne opp gårdsveien/alleen for fri ferdsel slik at hele øya nå blir tilgjengelig. Da blir ikke strandsonen nedenfor Villa Haugen det eneste alternativet selv om den fortsatt vil være åpen for fri ferdsel. Selv om dette ikke er stadfestet i ny plan viser det likevel en ny holdning til tilgjengelighet som det er viktig å ta med seg i vurderingen av planen.

Mens det i forslagstillers behandling at Statsforvalterens innspill heter:

I forhold til Statsforvalterens innspill vedrørende fjerning av rekkefølgebestemmelsen om gangveien (SGS 1) har vi i planen sikret adkomsten til strandsonen som vi mener er den viktigste. Det vil fortsatt være mulig å bevege seg langs strandsonen i begge retninger når man kommer ned til sjøen.

Planforslaget gir altså inntrykk av adkomsten til strandsonen på bnr 9 er det viktigste, men at allmenheten likevel har 2 alternative tilkomster til utmarka:

1. Langs stranden på bnr 9

Det aktuelle området langs stranden er i planbeskrivelsens pkt 6.8 Strandsonen beskrevet slik:

Det er viktig å påpeke at strandsonen forbi Villa Haugen ikke har vært tilgjengelig ved høyvann (flo). Dette fordi området er steinete, bratt og vanskelig å bevege seg langs»

Ved å fjerne gangsti gjennom området og rekkefølgebestemmelsen vil tilkomst til utmarka gjennom dette området i praksis være hindret.

Trond Lohne
Jon Smørs gate 10
5011 Bergen
Tlf 92 03 46 45
trond@vannplan.com

Mens den formelle retten til tilkomst gjennom dette området beskrives slik i planbeskrivelsens pkt 7.9 Grønnstruktur:

For Villa Haugen er planområdet så lite at man har valgt å sikre friheten til å gjennomføre mindre tiltak på hele tomten gjennom å regulere den til byggeformål kontra et mer åpent formål som kunne vært innlemmet i LNF eller Grønnstruktur kategorien. Det betyr ikke at tomten stenges for ferdsel. Det er lagt inn en egen sti/ gangveg (godkjent av kommunen) fra gårdsveien ned til strandsonen som skal legge til rette for fortsatt fri og almen ferdsel i strandsonen

Ved å endre dagens arealformål fra samferdselsanlegg til byggeformål/bebyggelse og anlegg, vil allmennhetens tilkomst til utmarka gjennom området også være formelt hindret.

2. gjennom hage på bnr 4

I forslagstillers referat fra orienteringsmøte 5. mai 2022 heter det:

På spørsmål fra Jørund Nilsen om hva vil skje med tilgang til Grøtøy om vi tar vekk rekkefølgebestemmelsen – spesielt siden det har vært uklarheter mht bruk av «gårdsveien» - svarte Siv Enni Heiberg at de som nye eiere av Telegrafhuset har til hensikt å åpne opp gårdsveien/alleen for allmenn ferdsel.

At forslagstiller i sitt referat fra orienteringsmøte fører inn at eier av bnr 4 har til hensikt å åpne opp gårdsveien/alleen for allmenn ferdsel, innebærer ikke at allmenhetens tilkomst til utmarka er beskrevet og sikret.

Det følger av det at konsekvensen av planforslaget vil være at allmennheten ikke lenger skal ha tilkomst til resten av øya/utmarka.

Min vurdering

I pbl § 4-2. *Planbeskrivelse og konsekvensutredning* forutsettes det at «alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området».

Mens det i forvaltningslovens § 17 *forvaltningsorganets utrednings- og informasjonsplikt* heter at «Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes».

Som vist over bærer planforslaget preg av at aktuelle konsekvenser av planen på viktige konfliktområder underkommuniseres og fremstilles uriktig. Og at allmennhetens interesser og hensynet til nasjonale kulturminneverdier prioriteres ned til fordel for forslagstillers ønske om «å tilrettelegge bedre for en videre utvikling av gnr/bnr 31/8 og 31/9».

Planforslaget er dermed i strid med pbl § 4-2, forvaltningslovens § 17 og kulturminneloven.

Trond Lohne
Jon Smørs gate 10
5011 Bergen
Tlf 92 03 46 45
trond@vannplan.com

Forslag til vedtak

Jeg har notert at saksbehandler legger opp til formannskapet i møte 18. oktober skal ta stilling til om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn.

Skulle formannskapet vedta å legge ut planforslaget, er planforslaget da å oppfatte som kommunens, og iht selvkostprinsippet for plansaker, kan kommunen kun kreve gebyr for å dekke sine kostnader med håndtering av det private forslaget fram til 1. gangs behandling. Det følger av det at alle kostnader med å håndtere planforslaget fra 1. gangs behandling må bæres av kommunen.

For å unngå at kommunen på samme måte som sist pådrar seg store økonomiske og mannskapsmessige forpliktelser tør jeg anbefale slikt vedtak:

- Aktuelle konfliktområder er ikke tilstrekkelig utredet i planforslaget. I planforslaget er allmennhetens interesser og hensynet til nasjonale kulturminneverdier prioritert ned til fordel for forslagstillers ønske om å tilrettelegge bedre for en videre utvikling av gnr/bnr 31/8 og 31/9.
- Planforslaget legges ikke ut til offentlig ettersyn.

Med vennlig hilsen
Trond Lohne
92 03 46 45