

Steigen Kommune
per mail postmottak@steigen.kommune.no

Deres ref.: 40/22 Vår ref.:

14. desember 2022

Høringsuttalelse Planforslag Gnr 31/8 og 31/9 plan-ID 18482021001 Fellesuttale fra fritidsboligene på Grøtøya.

Viser til vedtak 40/22 om at forslag til endring av detaljreguleringsplan for gnr./bnr. 31/8 og 31/9 Villa Haugen, Grøtøya skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Eierne av gnr 31 bnr 1, 2, 3, 4 og 5, og dermed samtlige eiere av fritidsboliger på Grøtøya, fremmer med dette slik felles uttale:

Rammer og retningslinjer for planarbeidet

Som for enhver planendring etter pbl er gjeldende lov og retningslinjer førende for planarbeidet.

Herunder spesielt plan og bygningsloven med underliggende forskrifter.

Siden naboeiendommen bnr 31/2 er fredet av Riksantikvaren inngår også lov om kulturminner og forskrift om konsekvensutredning § 10 blant de sentrale lovpålagte rammene og retningslinjene for reguleringsarbeidet.

Siden forurensningsmyndigheten, på initiativ fra eier av Bnr 31/8 og 9, har startet arbeid med tilsyn og oppgradering av avløpsanlegg i området, utgjør også forurensningsforskriftens del 4 en vesentlig lovpålagt ramme og retningslinje for planarbeidet.

Utover lovpålagte rammer og retningslinjer, er også den gjeldende reguleringsplanen for området en vesentlig ramme og retningslinje for reguleringsforslag for bnr 31/8 og 9.

Som rammer og retningslinjer for planarbeidet inngår også planmyndighetens forutsetning fremsatt i oppstartsmøte som lyder:

- 1) 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.

Samt innspill ved oppstart av planarbeidet fra Statsforvalteren der det heter:

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

Og fra Nordland Fylkeskommune der det heter:

Det forutsettes at gjeldende bestemmelser for H570 og andre relevante bestemmelser i tilknytning til kulturmiljøet videreføres.

Iht pbl § 4-2 skal planforslaget, når det legges ut til høring, inneholde en planbeskrivelse som klart og tydelig viser om planforslaget er i strid med rammer og retningslinjer for planarbeidet.

Vi vil i denne høringsuttale peke på 3 forhold:

- 1) Allmennhetens tilkomst til resten av øya/strandsonene langs sjøen
- 2) Hensynet til fredet kulturminne på bnr 31/2.
- 3) Avløp

Ad 1 Allmennhetens tilkomst til resten av Grøtøya

I saksfremlegg for sak 40/22, der plan og ressursutvalget vedtar å sende planforslaget på høring og legge ut til offentlig ettersyn, heter det under pkt vurdering:

Planforslaget redegjør på en god måte for de endringer som foreslås i planen og planforslaget tilfredsstillende kravene til et reguleringsforslag.

Det vises til planbeskrivelse, bestemmelser og plankart for full forståelse av planforslaget, men følgende punkter kommenteres spesielt:

og

Allmennhetens adkomst til strandsonen

Opprinnelig bestemmelse og tingslyst adkomst til sjøen/strandsonen gjennom stien SGS1 tas bort og erstattes av at stien/gangveien reguleres til offentlig formål med betegnelsen o_SGS1 med en bestemmelse om at den skal være åpen for allmenn ferdsel se pkt 5.2. Det vurderes at en slik regulering er tilstrekkelig for å sikre fri ferdsel ned til strandsonen og videre ut på Grøtøya. Det legges også vekt på at gårdsveien er en alternativ adkomst til resten av øya.

Vedtaket i sak 40/22 er altså basert på at «stien SGS1 tas bort og erstattes av at stien/gangveien reguleres til offentlig formål med betegnelsen o_SGS1» og at planmyndigheten på det grunnlag, finner at allmennheten er sikret fri ferdsel ut på Grøtøya

Det er nok ikke riktig.

I gjeldende plan er det i tillegg til gårdsveien, regulert inn 2 offentlig tilgjengelig gang/sykkelvei på Gnr 31/8;

- i et område med betegnelse SGS 5 som strekker seg fra gårdsveien og ned til stranden/ved naustet på bnr 31/8.
- i et område med betegnelse SGS 1 som strekker seg videre lang stranden fra SGS5/ til grense mot bnr 31/4 (plankart).

Dagens gang/sykkelvei SGS 5 sikrer allmennheten tilkomst fra gårdsveien og ned stranden/naustet på bnr 31/9, mens gang/sykkelvei SGS1 sikrer tilkomst videre frem til utmarka på bnr 31/4.

I planforslaget foreslås stien i område SGS 5 opprettholdt og da med ny betegnelse o_SGS1 Gang/sykkelveien i område SGS 1 foreslås derimot fjernet.

I tillegg foreslås arealformålet for denne området endret til bebyggelse og anlegg, samt at rekkefølgebestemmelse § 9.1, som sikrer opparbeidelse av gang/sykkelvei frem til utmarka, også foreslås fjernet.

Det bør være kjent for planmyndigheten at allmennheten ikke har tilkomst til område med arealformål bebyggelse og anlegg.

Allmennheten vil dermed ikke ha tilgang til området mellom gang/sykkelvei ved stranden/naustet på bnr 31/9 og grensen mot bnr 31/4.

Allmennheten vil dermed formelt sett ikke ha tilkomst til utmarka på resten av Grøtøya.

I tillegg kommer at gang/sykkelvei i dagens område SGS1 ikke er opparbeidet, og at det aktuelle området beskrives slik i planbeskrivelsens pkt 6.8:

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

Når det foreslås å ikke opparbeide gang/sykkelvei i dette området, vil allmennheten heller ikke i praksis ha tilkomst til resten av Grøtøya.

Uten at det fremgår av planforslaget.

Tvert imot heter det i planbeskrivelsens pkt 8.1 at «strandsonen nedenfor Villa Haugen» «fortsatt vil være åpen for fri ferdsel».

Som vist over er heller ikke det riktig.

I planbeskrivelsens pkt 8.1 viser man dog også til at forslagsstillers referat fra orienteringsmøte, tilsier at eier av bnr 31/4 har vist en «ny holdning til tilgjengelighet», og at allmennheten dermed, etter kommunens vurdering, kan ha annen tilkomst til utmarka/tilkomst utenom planområdet.

Vi vil peke på at forslagsstillers referat fra informasjonsmøtet ikke kan forstås som at allmennheten er sikret tilkomst til resten av øya gjennom alleen på bnr 4.

Vi vil i tillegg peke på at gårdsveien/alleen på bnr 31/4 passerer i en avstand på 10 meter fra fritidsboligen med BRA på 299 m² (byggningsnr 189085869) og 2 meter fra fritidsbygg (byggningsnr 189085877).

Gårdsveien/alleen går dermed gjennom den private sonen der allemannsrettens regler ikke gjelder.

Det bør følge av ovenstående at både planforslaget og saksfremlegget er basert på feil faktum. Det fremgår derfor ikke klart av planforslaget at allmennheten ikke er sikret tilkomst til resten av Grøtøya.

Det til tross for planmyndighetens forutsetning for planarbeidet og Statsforvalters innspill til planarbeidet,

Planens beskrivelse, når planen ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn, inneholder dermed ikke en planbeskrivelse som klart beskriver planens virkninger for allmennhetens tilkomst til resten av Grøtøya.

Planforslaget er dermed i strid med pbl § 4-2, planmyndighetens forutsetning og Statsforvalterens innspill.

AD 2 Hensynet til kulturminnet

Kulturminnet på bnr 31/2 er i dag i første rekke sikret/hensyntatt gjennom fredning av bygg og anlegg på bnr 31/2, forskrift om konsekvensutredning § 10, og gjeldende plan

Fredning

I planforslagets pkt 6.3 vern legges det til grunn at fredningsprosessen for handelstedet/gnr 31/2 ble avsluttet i mars 2017, og at eiendommen dermed ikke er fredet.

Videre heter det:

Det er pr i dag intet formelt, sterkt vern av verken handelstedet eller det omkringliggende landskapsrommet.

Det er nok også feil, og det burde være rimelig enkelt for planmyndigheten å fastslå at fredningen av bnr 31/2 slett ikke er avslutte og dermed fortsatt gjeldende.

Forskrift om konsekvensutredning § 10

Forskrift om konsekvensutredning § 10 forutsetter at det i oppstartsmøte for alle planer som kan ha betydning for fredet kulturminne, skal foretas en vurdering av om tiltak i planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Slik vurdering er ikke foretatt

Det fremgår av planinitiativ og referat fra oppstartsmøte at planmyndigheten sluttet seg til forslagstillers vurdering av at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Og da på slikt grunnlag:

Under forskriftens vedlegg 1 står det under pkt. 25 at nye bolig- og fritidseiendommer som ikke er i samsvar med overordnet plan alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. Siden denne planen vil være i samsvar med kommuneplanens arealdel og slik vi ser det, gjeldende reguleringsplan sine rammer og intensjoner, vil det ikke utløses krav om planprogram og konsekvensutredning.

Det ble altså foretatt en vurdering av om planarbeidet ville være i strid med overordnet plan, mens det ikke ble vurdert om planen kunne være i strid med fredet kulturminne

Gjeldende plan

I gjeldende plan tillates ikke nye bygg i område BUN 1 på bnr 31/9 (planbestemmelse § 4.3.1 og 4.4.1), mens andre deler av det nye planområdet er satt av til hensynsone kulturmiljø (planbestemmelse § 8.1).

Til tross for det foreslås stabsbolig (planbeskrivelsens pkt 7.2) i dagens område BUN1 som omfattes av gjeldende planbestemmelse § 4.3.1 og 4.4.1 der nye bygg ikke tillates.

Begrunnelse for ekstra stabsbolig

Det bør også være av interesse, at den konkrete årsaken til at virksomheten har behov for flere sengeplasser for stab, er at dagens overnattingsplasser for stab benyttes til hotellovernatting.

I planbeskrivelsens pkt 3 begrunnes behovet for stabsbolig med:

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.

og

Spesielt når det er mange gjester og flere ansatte ønskes det tilrettelagt for ansatte kan trekke seg noe tilbake og ikke bo helt oppe i driftsområdet til Villa Haugen. (planbeskrivelsens pkt 7.2)

og

I gjeldende reguleringsplan ble det tatt høyde for i alt 20 sengeplasser samt 4-5 sengeplasser for staben i det nye servicebygget. I det forslaget som nå fremmes reduseres antall sengeplasser for overnattingsgjester med 4 og sengeplasser for stab økes fra 4-5 til 6-7 (planbeskrivelsens pkt 8.1)

I planforslaget oppgir man altså at man ønsker å bygge stabsbolig fordi man har behov for å øke antallet sengeplasser for stab med 2 senger til samlet 6-7.

Det er nok heller ikke riktig.

I gjeldende plan ble det gitt tillatelse til ser servicebygg med kjøkken og mulighet for overnatting for driftspersonell (planbestemmelse § 4.3.1)

Iht godkjent byggesøknad for servicebygget, som allerede er reist, er det 2 leiligheter i servicebyggets andre etasje som altså er forutsatt brukt av servicepersonell-

Iht virksomhetens hjemmeside har leilighetene til sammen 6 sengeplasser.

Virksomheten har derfor allerede 6 sengeplasser for stab.

Det fremgår imidlertid også av virksomhetens nettside av leilighetene tilbys for hotellgjester. Begrunnelsen for stabsbolig i område der det ikke tillates nye bygg, er altså at dagens leiligheter for driftspersonell, i strid med gjeldende plan, benyttes til hotellovernatting.

Vi har problemer med å se at ulovlig bruk av dagens leiligheter øremerket for stab kan rettferdiggjøre stabsbolig i dagens område BUN1, der det av hensyn til fredet kulturmiljø ikke tillates nye bygg.

Oppsummering forhold til kulturminne

- Planforslaget legger feil faktum til grunn når det legges til grunn at naboeiendommen bnr 31/2 ikke er fredet og at det ikke er noe «formelt, sterkt vern av verken handelstedet eller det omkringliggende landskapsrommet».
- Planforslaget er i strid med forskrift om konsekvensutredning, siden det før oppstart av planarbeidet ikke ble foretatt en vurdering av om tiltak i planen kan få vesentlige virkninger for kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.
- Planforslaget er i strid med gjeldende plan uten at det fremgår av planforslaget.
- Den reelle begrunnelsen for stabsbolig er at leiligheter i dagens servicebygg benyttes til hotellovernatting i strid med gjeldende plan.

Planforslaget er dermed også i strid med pbl § 4-2 og Fylkeskommunens innspill til planarbeidet.

Ad 3 Avløp

I planbeskrivelsens pkt 6.5 *Teknisk infrastruktur /vann og avløp* fremgår at avløpsanlegget består av minirensanlegg med kapasitet på 15 PE med avløp til sjø, mens slam tas over i tanker og føres til land med pram.

Slikt avløpsanlegg beskrives i planbeskrivelsens pkt 7.8 *Avløpssituasjonen* som «godt dimensjonert i forhold til de endringer som foreslås i dette forslaget til endring av gjeldende reguleringsplan».

Nok en gang er planforslaget basert på feil faktum.

Dimensjonering

Iht Norsk Standard NS 9426 *Bestemmelse av personekvivalenter (pe) i forbindelse med utslippstillatelse for avløpsvann*, som er bestemmende for beregning av størrelse på avløpsanlegg, fremgår det av pkt 4.2 *Beregning av pe* at «det samlede BOF5-bidraget fra fastboende, dagsturister, døgnturister og tillatt påslipp fra virksomheter» «skal gjøres på grunnlag av spesifikke verdier».

Slike spesifikke verdier for BOF5 er da oppgitt i standardens pkt 4.2 *Tabell 1: Spesifikke verdier for mengde BOF5-bidrag per døgn per enhet*.

Slike enheter -med slikt BOF5-bidrag er da relevante for planområdet:

type virksomhet	enhet	Antall gram BOF5 per døgn per enhet
Fastboende	1 person	60

Arbeidsplasser	1 yrkesaktiv inkl ansatte og konferansearbeidsplasser	24
hotell høy standard	1 utnyttet sengeplass	72
Restaurant	1 stol	15

1 fastboende utgjør altså 60 gram BOF5 per døgn.
60 gram BOF5/ gjennomsnitt døgn over 7 dager utgjør dermed 1 pe.

Hotellsenger

Iht planbestemmelse § 4.2 Utleiehytter (BUH). 4.2.1 legges det til rette for i alt 3 hytter i området avsatt til utleiehytter (BUH),

Av virksomhetens nettsider fremgår det at virksomheten i dag tilby hotellovernatting for 18 gjester.

Med 4 sengeplasser i hver ny hytte tilsier det 30 hotellovernatningsplasser med høy standard.

Overnatting for stab

I planbeskrivelsens pkt 7.2 fremgår det at virksomheten, ved å bygge ny «stabsbolig» med «sengeplasser til maksimum to personer», i tillegg vil ha 7 sengeplasser for stab.

Servering

Kommunen har gitt tillatelse til servering og skjenking i hovedbygg, dagens servicebygg, lysthus, naust og uteområder, mens det av virksomhetens nettside fremgår at det tilbys servering til daggjester.

Av nettside og byggesøknad fremgår da:

- Antall stoler i restaurant i hovedbygg 16
- Antall stoler i restaurant i servicebygg 16
- Antall stoler i salong (anslått) 10
- Antall stoler/sitteplasser i lysthus (anslått) 10
- Antall stoler/sitteplasser i uteområde 50
- Sum antall stoler/sitteplasser for servering 102

Konferanse

Det fremgår av virksomhetens nettside at konferansefasiliteten i 2.etasje i naust, har plass til 15 deltakere/dagarbeidsplasser.

Reguleringsforslaget legger dermed opp til slik samlet BOF5-bidrag/døgn fra virksomheten i reguleringsområdet:

type virksomhet	enhet	antall	Antall gram BOF5 per døgn per enhet	Sum BOF5/gram pr døgn
fastboende (stab)	1 person	7	60	420
arbeidsplasser/konferanse	1 yrkesaktiv inkl ansatte	15	24	360
hotell høy standard	1 utnyttet sengeplass	30	72	2160
restaurant	1 stol	102	15	1530
Sum BOF5/gram pr døgn				4470

Når 60 gram BOF5/døgn over 7 dager utgjør 1 pe, kan dimensjoneringskrav for avløpsanlegget beregnes til:

type virksomhet	enhet	antall	Antall gram BOF5 per døgn per enhet	Sum BOF5/gram pr døgn	pe (60 BOF5=1 pe)
fastboende (stab)	1 person	7	60	420	7,0
arbeidsplasser/konferanse	1 yrkesaktiv inkl ansatte	15	24	360	6,0
hotell høy standard	1 utnyttet sengeplass	30	72	2160	36,0
restaurant	1 stol	102	15	1530	25,5
Sum BOF5				4470	74,5
Sum PE					74,5

Beregning etter norsk standard 9426 tilsier altså at avløpssystemet, «i forhold til de endringer som foreslås i dette forslaget til endring av gjeldende reguleringsplan», skal dimensjoneres for 74,5 PE og ikke max 15 pe som legges til grunn i planbeskrivelsen.

Drift, overvåking og vedlikehold

Iht forurensingsforskriftens del 4 skal minirensanlegg drives, overvåkes og vedlikeholdes i tråd med typegodkjenning for anlegget.

Iht typegodkjenning for det aktuelle minirensanlegget skal det inngås «skriftlig drifts og vedlikeholdsavtale mellom anleggseier og kompetent serviceleverandør i henhold til forurensingsforskriftens bestemmelser».

I forurensingsforskriftens § 13-11 forutsetter det da at «Minirensanlegg skal drives og vedlikeholdes i henhold til skriftlig drifts- og vedlikeholdsavtale, jf. vedlegg 2 punkt 2.3 til kapittel 11» og at «Slamavskillere skal tømmes helt for slam etter behov og ikke sjeldnere enn hvert andre år.»

I vedlegg 2 punkt 2.3 *Drifts- og vedlikeholdsavtale* heter det da:

En forutsetning for tilstrekkelig funksjonalitet for minirensanlegg er at det inngås skriftlig avtale om drift og vedlikehold (service) med leverandør eller annen fagkyndig virksomhet. Følgende punkter skal være regulert i avtalen:

- Servicebesøk. (Antall besøk per år og oppgaver som skal utføres ved service, herunder kontroll av slammengde, tømming av slam, kontroll av vannkvalitet, kontroll av alarm mv.).
- Beredskapsordning som sikrer anleggseier assistanse dersom det oppstår funksjonssvikt på anlegget
- Årlig rapportering av service og slamtømming til kommunen
- Leveranse av deler.
- Eventuelle andre forhold som også er av forureningsmessig betydning for det aktuelle anlegget.

At slam tas over i tanker og føres til land med pram er i strid med forutsatt drifts- og vedlikeholdsavtale.

Det tilsier at drift av anlegget ikke ivaretas av kompetent serviceleverandør.

Godkjenning

Iht forurensningsforskriftens kapittel 11 skal avløpsanlegg for mer enn 50 pe innfri kravene i forskriftens kapittel 13.

Forskriftens § 13-4. *Søknad om tillatelse* forutsetter da at søknad om tillatelse til utslipp er skriftlig og fullstendig og inneholder de nødvendige opplysningene for kommunens behandling. Herunder «dokumentasjon på hvordan utslipp skal etableres og drives» (§ 13-4 pkt 1 bokstav c).

Mens forskriftens § 13-5 forutsetter at kommunen skal samordne behandling av fullstendig søknad etter § 13-4 med byggesaksbehandling etter pbl.

Steigen Kommune ga i vedtak PLA 164/19 av 29.10.19 ferdigattest for teknisk bygg i gjeldende plans område BAS 1.

Vedtaket er utelukkende gjort på grunnlag av pbl uten av Steigen Kommune som forurensingsmyndighet har vurdert eller henvist til forurensingsforskriften.

Vedtak PLA 164/19 av 29.10.19 er dermed ikke godkjenning av avløpssystemet etter Forurensingsforskriften.

Oppsummering avløp

Det bør følge av ovenstående at avløpssystemet ikke er dimensjonert for den virksomhet som reguleringsplanen legger til rette for, ikke driftes, overvåkes og vedlikeholdes som forutsatt, og heller ikke har godkjenning etter forurensingsforskriftens kapittel 13.

Planforslaget er dermed i strid med forurensingsforskriftens del 4.

Planens beskrivelse, da planen ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn, gir inntrykk av at avløpsanlegget er i tråd med lov og forskrift.

Planforslaget inneholder derfor ikke en planbeskrivelse som klart beskriver avløpets virkninger.

Planforslaget er dermed også i strid med pbl § 4-2.

Avslutning

Som vist over er planforslaget i strid med planmyndighetens forutsetning for planarbeidet, gjeldende plan, kulturminneloven forskrift om konsekvensutredning, forurensingsforskriften, uten at det klart fremgår av planbeskrivelsen.

Planforslaget er dermed også i strid med pbl § 4-2 og kunne dermed ikke danne grunnlag for vedtak etter pbl § 12-11.

Og kan følgelig heller ikke danne grunnlag for vedtak etter pbl § 12-12.

Vi ber derfor om at kommunestyret sier seg uenig i forslaget, og sender det tilbake til ny behandling.

Med vennlig hilsen

.....

Thomas Martinsen
bnr 31/1

Trond Lohne
bnr 31/2

Elin Elvegård
bnr 31/3

Siv Enni Heiberg
bnr 31/4

Jørund Nilsen
bnr 31/5