

	Referanse	Anførsel	Kommentar	Merknad
Fellesuttalelse naboer				
Generelt			<p>Høringsuttalelsen er "underskrevet" av alle naboer på Grøtøy. En av naboene som står oppført som medforfatter på uttalelsen, har imidlertid skriftlig bekreftet til kommunen at hun ikke har sendt inn kommentarer. Likevel fronter øvrige naboer uttalelsen som om alle står inne for de synspunkter som fremmes.</p> <p>Videre inneholder høringsuttalelsen faktafeil vedrørende vernestatus til en av naboenes eiendom. Det påberopes at denne eiendom er fredet – og at dette må hensyntas ifm reguleringsendringen - mens det i alle offentlige tilgjengelige registre/databaser fremgår at eiendommen ikke har noen vernestatus. Dette er noe enhver enkelt kan sjekke ut. Likevel brukes bevisst feil vernestatus som innsigelse til planforslaget.</p> <p>I tillegg har en av naboene i et brev til Statsforvalteren i Nordland vedrørende en sak om oppfølging etter forurensningsloven, vedlagt samme høringsuttalelse med kommentaren at dette er en "felles uttalelse fra samtlige naboer på Grøtøy.</p> <p>Kommunen bør vurdere gyldigheten av høringsuttalelsen og om disse forhold er så grove at den bør tilsidesettes i sin helhet.</p>	
Rammer og retningslinjer for planarbeidet		Siden naboeiendommen bnr 31/2 er fredet av Riksantikvaren inngår også lov om kulturminner og forskrift om konsekvensutredning § 10 blant de sentrale lovpålagt rammene og retningslinjene for reguleringsarbeidet	<p>Dette er feil. Det fremgår av offentlige registre/databaser – for eksempel Kulturminnesøk - at eiendommen ikke er fredet.</p> <p>For øvrig finnes det egen korrespondanse fra Nordland Fylkeskommune av mars 2017, hvor det fremgår at fredningsprosessen er stanset</p>	Dette er noe som ble avklart ifm den eksisterende reguleringsplanen, jf planens pkt 8.2.

<p>Ad 1 Allmennhetens tilkomst til resten av Grøtøya</p>		<p>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 tilfredsstiller 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. Vedtak 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</p>	<p>Pga at eksisterende reguleringsplan gir adgang til at det kan bygges hytter i strandsonen – ble det samtidig lagt inn en beskrankning om at det måtte opparbeides en sti for allmennheten som skulle være på plass før det kunne gis brukstillatelse til hyttene. Mao denne delen av stien er koblet direkte mot plasseringen av hyttene – og er ikke en generell beskrankning /klausul for bygging/drift av øvrige deler av VH.</p> <p>Konkret innebærer dette at om de opprinnelige hyttene ikke bygges (som er tilfelle p.t.), så vil heller ikke rekkefølgebestemmelsen komme til anvendelse. Sagt på en annen måte – det finnes ikke bestemmelser i lovverket som pålegger Villa Haugen å opparbeide en sti langs sjøen så lenge det ikke skal bygges noe i strandsonen. Dette er også beveggrunnen for at det i reguleringsendringen (det nye planforslaget) tas til orde for at denne bestemmelsen fjernes.</p> <p>Kravet for å ta i bruk naustområdet var at det skulle</p>	<p>Beskrivelse i eksisterende reguleringsplan pkt 7.2 fremgår det: I bakkant av sjøhusene vil det etableres en sti/ veiforbindelse som blir åpen for allmennheten. Denne blir et tilskudd til den «åpne» ferdselsåren langs sjøkanten (fjære). I tillegg vil det opparbeides en bedre forbindelse/sti mellom hovedhuset og sjøhusene nede ved sjøen mot nord i fremtiden.</p> <p>Beskrivelsen/eksisterende reguleringsplan pkt 7.6 heter det: I planforslaget er det mellom sjøhusene og berget bak lagt opp til at det opparbeides en adkomstvei som både tilrettelegges og åpnes for fri ferdsel samtidig som den gir adkomst til sjøhusene. En ser derfor for seg at det ved høyvann og etter sjøhusene er bygd kan bli lettere og sikrere å ferdes forbi sjøhusene enn hva som er situasjonen i dag.</p> <p>Bestemmelser/eksisterende reguleringsplan pkt 9.1: Gangvei SGS 1 skal</p>
--	--	--	--	---

		<p>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 forslås 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</p>	<p>lages en dertil egnet sti som kunne ta allmennheten forbi dette området og ned til sjøkanten. Denne stien har vært på plass i flere år og i 2022 ble den gruslagt (i stedet for at det to ganger i året måtte lukes). Dette fremgår av det nye planforslaget.</p> <p>Planforslaget er dermed i tråd med planmyndighetens forutsetning og inneholder alle nødvendige beskrivelser mht planens virkning for allmennhetens tilkomst til Grøtøy som går over Gnr 31 Bnr 8/9.</p> <p>Planforslaget er dermed også i tråd med pbl § 4-2.</p>	<p>opparbeides til god standard og tilrettelegges for allmenn ferdsel før det kan gis brukstillatelse på utleiehytter innenfor planområdet UH 1.</p>
--	--	---	---	--

		<p>gang/sykkelvei ved stranden/nauset 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</p>		
--	--	--	--	--

		<p>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 (bygningsnr 189085869) og 2 meter fra fritidsbygg (bygningsnr 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.</p>		
--	--	---	--	--

AD 2 Hensynet til kulturminnet	Fredning	I planforslagets pkt 6.3 vern legges det til grunn at fredningsprosessen for handelsstedet/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 handelsstedet 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 avsluttet og dermed fortsatt gjeldende.	Dette er feil – jf kommentarer ovenfor til punktet om: Rammer og retningslinjer for planarbeidet	Det finnes en hensynssone som de omkringliggende eiendommer må hensynta.
	Forskrift om konsekvensutredning	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	I tilknytning til den eksisterende reguleringsplanen ble det vedtatt at det ikke er behov for en konsekvensutredning. Endringene som nå foreslås i det nye planforslaget – anses ikke å være av en slik art at det må gjennomføres en slik vurdering	Det forutsettes i høringsinnspillet at planforslaget ikke er i overensstemmelse med overordnet plan – basert på at gnr 31 bnr 2 er fredet – noe som er feil. Iht PBL kan det heller ikke fremmes innsigelse mot forhold i plansak som det kunne ha vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan om samme forhold vedtatt i løpet av de ti foregående år.

		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 hensynssone 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.	Dette er allerede forklart og beskrevet utførlig i planforslaget.	På dette punktet bør følgende utdypes: - det utvalgte området ligger i et skrånende terreng - deler av bygningen vil ligge nede i bakken - fra gårdsveien vil det stort sett være taket av bygningen som kan ses - for øvrig kan det legges til at det er relativt mye vegetasjon mellom denne bygningen og gårdsveien
	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	Leilighetene benyttes i all hovedsak til stab – både av eiere og ekstrahjelp. Sommer 2021 og 2022 var f.eks begge disse belagt av to ekstrahjelpere – en i hver leilighet. I sommersesongen innebærer dette at eierne (som også er drivere av stedet/lager all mat/	Villa Haugen er satt opp til å kunne håndtere inntil 16 overnattingsgjester eller spisegjester, selv med de tre nye hyttene. Det er størrelsen/arealet i restauranten (spisestuen) som setter denne begrensningen.

		<p>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.8 Virksomheten har</p>	<p>følger opp gjestene), må enten ta i bruk et av rommene i hovedhuset (som betyr at det blir et mindre rom å leie ut til gjester) eller ligge på en divan i underetasjen.</p> <p>Dette er ikke holdbart i lengden og derav tar det nye planforslaget til orde for å ruste opp kapasiteten til stab gjennom oppføring av en stabsbolig.</p> <p>Utfordringen ved å planlegge ny bygningsmasse for fremtidig stab, er at disse ikke nødvendigvis er par eller ønsker å dele seng/rom. Det betyr at planforslaget må ta høyde for å få på plass tilstrekkelig kapasitet for å sikre nødvendig robusthet i fremtiden.</p>	<p>De gangene vi har benyttet leilighetene til gjester, har det vært behov for å leie/låne overnatting til stab hos naboer.</p> <p>Ved enkelte anledninger er leilighetene blitt leid ut til gjester (samlet 10 ganger i 2021 og 2022). Dette skjer kun i de tilfeller hvor mindre grupper ønsker å benytte alle fasiliteter uten tilstedeværelse av andre gjester (f.eks da en storfamilie feiret bryllup for 16 gjester i juli 2022), eller når bedrifter bruker møtefasilitetene og ønsker enerom til sine ansatte.</p>
--	--	---	---	--

		<p>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.</p>		
	Oppsummering forhold til kulturminne	<ul style="list-style-type: none"> • 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 handelsstedet 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 	Det anses at ingen av disse punktene er av betydning for det nye planforslaget, jf kommentarer og merknader ovenfor.	Alle innspill/uttalelser som viser til at at Gnr 31 Bnr 2 er fredet – bør ses bort fra i sin helhet.

		<p>servicebygg benyttes til hotellovernatting i strid med gjeldende plan.</p> <p>Planforslaget er dermed også i strid med pbl § 4-2 og Fylkeskommunens innspill til planarbeidet.</p>		
Ad 3 Avløp		<p>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.</p>	<p>Villa Haugen har begrensning på inntil 16 overnattingsgjester eller 16 restaurantgjester.</p> <p>I restaurantbyggets 1 etg er det en spisesal som benyttes til frokost og lunsj. I hovedhuset er det en spisestue som benyttes for middag. Begge disse kan ta inntil 16 gjester.</p> <p>Det er de samme gjester som benytter de ulike fasilitetene. I praksis betyr dette at når Villa Haugen er fullbooket – så er det ikke kapasitet til å ta imot andre gjester ”utenfra”. Unntaket er i enkelte tilfeller hvor overnattingsgjester er på fastlandet /aktiviteter (f.eks på fjelltur), hvor det er mulig å ta i mot lunsjgjester som ikke skal overnatte.</p> <p>I skuldresesongen er Villa Haugen satt opp med 2 ansatte/stab pluss rengjøringshjelp. I hovedsesongen vil antallet</p>	<p>Villa Haugen har åpent 8,5 måned i året (stengt i november, halve desember, januar og det meste av februar).</p> <p>Villa Haugen har et minirensanlegg på 15 PE med et slamkammer på ca 9 m3. I tillegg finnes det en ubrukt septiktank (den som ble benyttet tidligere) på 3 m3 som planlegges koblet til fremtidig stabsbolig samt eksisterende system.</p> <p>Det finnes et eget dokument som viser hvordan vi har beregnet kapasitet og dermed valg av anlegg. Kommunen har kopi av dette dokumentet.</p>

			<p>ansatte/stab kunne økes med inntil 4 ansatte. På sikt er planen at dette økes til hhv 3 og 6 fast ansatte/stab.</p> <p>På sikt planlegges det å kunne servere egne og andre gjester drikke/ snack i naustet et par timer midt på dagen i sommermånedene. Også her vil det være en begrensning på inntil 16 gjester – og kun når det ikke er andre gjester til lunsj.</p> <p>Villa Haugen møtefasiliteter kan i dag ta inntil 14-16 personer. Dette er gjester som bor på hotellet og vil ikke påvirke dimensjonering av avløp.</p>	
	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 hotellovernattingsplasser med høy standard.	Villa Haugen kan og skal kunne tilby inntil 16 sengeplasser til gjester – inklusive de 6 som kommer i de nye hyttene (10 i hovedhus og 2 i hver av hyttene). I tillegg planlegges det med 6 ansatte/stab i fremtiden (inntil 2 i hver leilighet og stabsbolig).	
	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.	Se kommentar ovenfor.	

	Servering	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>Som nevnt ovenfor vil det ikke være mer enn 16 gjester samtidig. Beregningen som legges til grunn er både feil og misvisende.</p>	<p>Det er ikke stoler man teller når det skal dimensjoneres for avløp. Det er den dagen i året hvor vi har flest gjester/ personer til stede som skal legges til grunn.</p> <p>Hvis vi skal kunne ta i mot det antall gjester som høringsuttalelsen tar til orde for – må vi øke antall ansatte til minimum det doble.</p>
	Konferanse	<p>Det fremgår av virksomhetens nettside at konferansefasiliteten i 2.etasje i naust, har plass til 15 deltakere/dagarbeidsplasser.</p>	<p>Se kommentarer ovenfor.</p>	
	Tabell som viser utegninger	<p>De er kommet frem til at det må legges til grunn 74,5 PE</p>	<p>Beregningen er feil – riktig beregning er et antall på inntil 22 gjester/stab og periode på 8,5 mnd. Videre må det tas hensyn til at ingen hoteller vil ha 100% belegg til en hver tid. Villa Haugen har i sine beregninger lagt til grunn 60 % som i seg selv er veldig høyt. Dette gir et PE tall på 25. Justeres dette for antall måneder med drift blir dette ca 18PE. Tas det høyde for belegg – så utgjør dette 11 PE – som ligger innefor det anlegg/system som Villa Haugen er satt opp med.</p>	<p>Beregningene er basert på 2 fastboende, inntil 4 ansatte/ekstrahjelp, 16 gjester/sengeplasser.</p> <p>Det er benyttet samme basistall som fremgår av tabellen i høringsinnspillet.</p> <p>Vi må ha et belegg på 84% for å ha full utnyttelse av et 15 PE anlegg – uten tømming.</p>

	<p>Drift, overvåking og vedlikehold</p>	<p>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</p>	<p>Minirensanlegget er helautomatisert/programmert til å følge faste sykluser.</p> <p>Villa Haugen har en serviceavtale med leverandør av anlegget som innebærer at disse kan kontaktes 24/7 i tillegg til å få express sendt deler om/når nødvendig. I tillegg er det en avtale med lokal rørlegger som etterser anlegget på vegne av leverandør.</p> <p>Etter samråd med leverandør, har det ikke vært ansett som behov for å tømme tanken helt for slam. Dette skyldes to årsaker. For det første at belegget de to siste årene ikke har vært så stort at dette ble ansett som nødvendig. Derneat at Steigen kommune i 2022 har inngått en avtale om slamtømming med et selskap som vil få ansvar for dette f.o.m. 2023.</p>	<p>Interessant å lese at høringsinnspill inneholder informasjon om hvordan dette skal ivaretas uten å ha vært i kontakt med oss eller andre mht hva som er på plass og hvordan dette utføres/driftes.</p> <p>Det har vært kontakt med Stokland angående tømming av slam. Slik det ser ut nå planlegges neste tømming gjennomført i slutten av februar eller tidlig i mars (avhengig av værforhold).</p> <p>Praktisk så vil tømming gjennomføres ved at slam pumpes fra anlegg til IBC tank stående i en pram som blir plassert utenfor kai i naustområdet. Derifra pumpes slam fra IBC tank til eget fartøy som ligger lenger ute i Aspsundet.</p> <p>Alternativt leies det inn flere tanker fra Stokland som plasseres i vår pram – så fraktes alle inn til Nordskot hvor de pumpes over i septik bil.</p>
--	---	---	---	---

		<p>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 forurensningsmessig 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.</p>		
	Godkjenning	<p>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</p>	<p>Avsnittet er ikke relevant da Villa Haugen sin virksomhet ikke er i nærheten av denne type utslipp.</p>	<p>Villa Haugen har allerede fått godkjent utslippstillatelse for sin virksomhet, jf eksisterende reguleringsplan.</p> <p>i utslippstillatelsen er det tatt høyde for inntil 26 gjester ifm dimensjonering av anlegget. I det nye planforslaget er tallet 22 gjester/personer. I tillegg vil den gamle septiktanken tas i bruk.</p> <p>Avløpsanlegget har dermed større redundans med nytt planforslag sammenlignet med eksisterende reguleringsplan.</p>

		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.	Planforslaget inneholder den informasjon som er nødvendig for å beskrive det som omhandler avløp. Forslaget er dermed også i samsvar med pbl § 4-2.	Det skal bli interessant å se hvilke verdier de samme naboer legger til grunn når de selv iht pålegg fra kommunen skal dimensjonere egne avløpsanlegg!!
Nordland Fylkeskommune				
	Kulturminner og kulturmiljø	For det meste er bestemmelsene og plankartet i tråd med våre vurderinger og uttalelser til gjeldende reguleringsplan for Naustholmen Grøtøy. Likevel mener fylkeskommunen det er uheldig at det åpnes opp for et nytt permanent	Det er ikke mulig å flytte bygget lenger mot nordvest. Som nevnt i kommentarer tidligere – kan det være fornuftig å få frem at deler av bygget vil bli liggende ”skjult” i bakken pga	På grensen mellom Gnr 31 bnr 1 og vår eiendom – ligger det en gammel vannbrønn. Den foreslåtte plasseringen av bygget har blant annet tatt hensyn til dette.

		<p>bygg innenfor BH1 og at dette ikke ble vurdert i den forrige planprosessen. Selv om vi ikke vil motsette oss dette har vi noen merknader som kan virke avbøtende. Arealformål BFS i plankartet anbefales flyttet noe lenger nord-vest, hvis dette er mulig. På denne måten kan nybygget bli mindre synlig fra gårdsveien og handelsstedet. Hvis det er umulig å plassere bygget lengre bort fra gårdsveien, kan etablering av grønn skjerming være et avbøtende tiltak med tanke på synlighet. Utover dette vil fylkeskommunen anbefale at de planlagte utleiehyttene får en utforming som er bedre tilpasset bygningsmiljøet på Grøtøy</p>	<p>skråterreng. Dette vil være avbøtende ift synlighet fra gårdsveien.</p> <p>Grønn skjerming er et fornuftig avbøtende tiltak og er noe som eierne av Villa Haugen allerede har planlagt. Tanken er at skråningen (mellom gressplen utenfor hovedhuset og ned til stien som går til naustet) skal opparbeides og beplantes med annen vegetasjon enn i dag.</p> <p>Hyttene er tilpasset terrenget og de klippefremspring /avsatser de skal stå på. Fiskehjell utformingen er i tråd med tidligere historiske anlegg som fantes i området. Videre vil skråfasaden på taket tone ned hyttenes visuelle fremtreden – ved at de i større grad går i ett med terrenget.</p>	<p>Deler av området til den foreslåtte plassering - ble i sin tid gravd opp når den gamle septiktanken/avløpsledningen ble gravd ned. Det betyr at det finnes en god del løsmasse i området som innebærer at det skal være mulig å få plassert bygningen et stykke ned i terrenget.</p>
	Øvrig	<p>Fylkeskommunen vil bemerke at formålet avsatt til boligformål - frittliggende småhusbebyggelse BFS, skal ha en funksjon tett knyttet til forretningsdriften, og kunne 2 sannsynligvis vært ivaretatt gjennom hovedformålet BH innenfor et eget formål for eksempel som felt BH2. Etter hva fylkeskommunen forstår skal boligen som planlegges, tjene</p>	<p>Stabsboligen vil være å anse som en ambulerende bolig. Villa Haugen har kun drift i 8,5 av årets 12 måneder. I den perioden virksomheten er stengt ned, vil det kun være eiere/fastboende eller driftsansvarlige til stede. Disse vil normalt bo i hovedhuset i denne perioden.</p>	

		som «ambulerende tjenestebolig» for å ivareta ansatte som ikke har mulighet til å reise mellom eget hjem og arbeidsstedet mellom arbeidsskift o.l., og ikke som permanent bolig i det som normalt legges i begrepet		
Statsforvalteren i Nordland				
Statsforvalterens merknad		Friluftsvivsinteressene tilknyttet Grøtøya og Naustholmen har vært gjenstand for vurdering i forbindelse med utarbeidelsen av gjeldene reguleringsplan. I denne sammenheng har allmennhetenes tilgang til strandsonen langs sjøen også vært underlagt et særskilt fokus. Det er således positivt at hyttene flyttes nærmere Villa Haugen og bort fra strandlinjen, selv om disse nå vil bli liggende høyere i terrenget enn hva tilfellet er i gjeldende plan. Utleiehyttene vil imidlertid bli liggende nært den naturlig ferdselsåren langs sjøen på vestsiden av haugen, noe som kan innvirke på opplevd tilgjengelighet.		Området det henvises til er fra naturens side ikke å anse som en "naturlig ferdselsåre" ved høyvann. Dette skyldes at området består av store steiner og generelt ulendt terreng som det er vanskelig å ta seg frem i.
		Statsforvalteren kan ikke se av planbeskrivelsen at det entydig er synliggjort at behovet for å regulere turvei-/sti langs nordvestsiden av BH1 nå er borte selv om BUH er flyttet ca. 15 meter unna strandlinjen. Ferdsele langs sjøen her vil naturlig foregå i fjæresonen,	Ved å flytte hyttene vekk fra strandsonen – så flyttes de også høyere i terrenget. 10-15 meter fra strandlinjer stiger terrenget rett opp. Hyttene vil dermed ligge mellom 8-11 kotemeter over havet mot ca 3-4 kotemeter i gjeldende plan. Det betyr at	Se merknad ovenfor

		men vel så naturlig vil denne skje ovenfor stein- og tangsonen. I så fall vil avstanden mellom byggegrensen innenfor BUH og den naturlige ferdselsåren være meget begrenset. Her snakker vi maksimalt om ti meter.	hyttene vil plasseres 4-7 meter høyere i terrenget og dermed ikke komme i konflikt med ferdsel over stein- og tangsonen.	
		Det kan her oppstå et harmoniseringsspørsmål dersom allmennhetens rettigheter etter frilufsloven i større eller mindre grad kommer i konflikt med det formålet området vil bli bygd ut for. I dette Side: 2/3 tilfellet et fritids -og turistformål. Premissene for arealplanens betydning for frilufslovens sontring mellom innmark og utmark vil kunne bli endret i etterkant av eventuell realisering av planen. Dette vil kunne ha betydning for vurderingen av om arealet som er aktuell for ferdsel kan sees på som utmark etter frilufslovens definisjon, eller om deler av dette må betraktes som «like med innmark», «liknende område hvor allmenhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier eller bruker» eller «område for industrielt eller annet særlig øyemed hvor allmenhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier, bruker eller andre». Dette vil igjen kunne påvirke eventuell bruk og ferdsel		Vi har ingen problemer med om dette området endres til et annet formål – LNFR eller grønnstruktur eller noe annet.

		langs nordvestsiden av haugen.		
		<p>Selv om Furumoadommen (Rt. 1998 s. 1164) påpeker at sekkebestemmelsen i frilufsloven § 1 a skal baseres på en streng norm, dvs. at «det skal ganske mye til før et område skal vurderes som innmark etter dette alternativet», er det likevel nødvendig å ha friluftslivsrettighetene i mente når en tar stilling til en plan og behovet for avbøtende tiltak. I Rt. 2008 s. 803 (Kongsbakke) har Høyesterett anvendt sekkebestemmelsen spesifikt. Her ble et relativt stort tun mellom tre hytter, et tun som ifølge retten hadde et «utmarkspreg», vurdert som «liknende område hvor allmenhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier eller bruker», og pålegg om fjerning av en port som forhindret ferdsel ble opphevet.</p>	<p>Det er i planen tatt høyde for at allmennheten skal kunne få tilgang til sjøen ved at det opparbeides en sti som sikrer dette. Slik sti er allerede opparbeidet/på plass og var en betingelse for at vi i sin tid fikk lov til å benytte denne delen av eiendom (ferdigattest).</p>	
		<p>Statsforvalteren anbefaler at en nettopp i tilfellet reguleringsplanen for Villa Haugen sikrer turstifunksjonen i form av konkrete bestemmelser og angivelse av LNFR-formål (friluftformål) eller grønnstruktur (turvei). Dette ut fra det forannevnte, og spesielt ettersom det innenfor arealformålet som gjelder for det aktuelle arealet er åpnet for «enkle tekniske</p>	<p>Vi har ingen problemer med at det i større grad spesifiseres hva som skal være hvor og på den måten klargjøre arealutnyttelsen.</p>	<p>Det meste er allerede på plass. Følgende gjenstår:</p> <ul style="list-style-type: none"> - et fiskehull på østsiden av stien som går ned til sjøen/dvs på innsiden av dagens stamp (som vi skal benytte for å henge opp egen og gjesters fisk) - en løpestreng som er tenkt plassert på vestsiden av teknisk hus med en streng

		<p>innretninger som løypestreng og pumpehus/tekniske innretninger, mindre boder, port og mindre plattinger, møbler, skilting, belysning, leskjermer etc.». Selv om dette synes å være direkte tilknyttet Villa Haugen, er ikke dette spesifisert eksplisitt i planbestemmelsenes § 4.3.1. Videre åpnes det i bestemmelsen andre ledd for at det i området mot sjøen tillates «plattning og badestamp innenfor området av det omfang som er på stedet i dag, samt nødvendige levegger/skillevegger, mindre fiskehjell og midlertidig stativ for kajakk/båtutstyr etc.». Denne bestemmelsen er naturlig å tenke seg knyttet til eksisterende naust og umiddelbart omkringliggende areal, men heller ikke dette er nedfelt i bestemmelsene. Det foreligger heller ingen byggegrense rundt denne bebyggelsen. Videre presiseres det i planbestemmelsen for BH1 at tiltak kan skje både innenfor og «på utsiden» av byggegrensen.</p>		<p>opp mot lysthuset</p> <ul style="list-style-type: none"> - en mindre bod på østsiden/baksiden av dagens sauna - en spilelevegg på vestsiden av stien ned til sjøen mellom sauna/ny bod og stamp. - Kajakkrack på baksiden/østsiden av dagens naust
		<p>Statsforvalteren er kritisk til bestemmelsen slik den er utformet, og mener denne i liten grad virker avklarende, styrende og forutsigbar. Statsforvalteren påpeker at byggegrenser fastsatt i reguleringsplan er ment å styre</p>		<p>Det bør være mulig basert på våre kommentarer og merknader over – å spesifisere eksakt de områder hvor det er snakk å plassere de innretninger som er nevnt.</p>

		<p>bebyggelsen. Dette gjelder all bebyggelse, herunder også ikkesøknadspiktig tiltak. Slik bestemmelsen er foreslått formulert undergraver og uthuler denne Side: 3/3 intensjonen med byggegrensens angivelse. Bestemmelsen og planen for øvrig forutsettes utbedret på dette punkt.</p>		
		<p>Vi har for øvrig ingen vesentlige innvendinger til fjerning av rekkefølgebestemmelsen da foreslått bebyggelse er endret og at turvei-/sti her ikke er betinget i like stor grad av opparbeiding slik tilfellet er i vedtatt plangrunnlag.</p>		<p>Dette støtter opp under vår argumentasjon for hvorfor vi mener denne bør tas bort.</p>