

Reguleringsplan for endring av detaljreguleringsplan Villa Haugen, Grøtøya.

Merknadsbehandling

Da innspillene/merknadene i saken er omfattende refereres her kun hovedpunkter, men med kommentar fra planlegger og eventuelt tiltakshaver. Alle innkomne merknader ligger på kommunens hjemmeside www.steigen.kommune.no under Reguleringsplaner

Gnr 31 Bnr 2 / T. Lohne	Brev av 20.9.2022		
Gjelder	Anførsel	Kommentar fra planlegger (Arkitekt Even Aursand)	Evt. merknader fra tiltakshaver (John Magne Birkeland)
Planforslag før høring Lohne sender inn eget forslag til vedtak til hjelp for kommunens administrasjon	Han anbefaler slikt vedtak: <ul style="list-style-type: none">• 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.		
<p><u>Administrasjonens vurdering:</u> <i>Brevet kom før høring, men kommenteres kort her:</i> Planforslaget ble fremmet for Plan- og ressursutvalget med innstilling om å sende planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn. Innholdet i brevet fra Lohne ble ikke spesielt kommentert, men det ble henvist til seinere høring. Lohne har etter dette sendt flere brev til kommunen i sakens anledning med tilnærmet samme argumentasjon. Innholdet i Lohnes innspill er vurdert under (jfr. brev av 14.11.22) og i saksfremlegget.</p>			
Gnr 31 Bnr 2 / T. Lohne	Brev av 13.10.2022		
Gjelder	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
Planforslag før høring Lohne sender inn eget forslag til vedtak til hjelp for Plan- og ressursutvalget og ordfører	Han foreslår slikt vedtak: For å unngå at kommunens arbeid med å bringe saken frem til endelig vedtatt reguleringsplan blir «uvanlig arbeidskrevende» foreslår jeg igjen at utvalget fatter slikt vedtak i PS 40/22:		

	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 		
<p><u>Administrasjonens vurdering:</u> <i>Brevet kom før høring, men kommenteres kort her:</i> Brevet ble sendt rett til medlemmer av Plan- og ressursutvalget/ordfører og ikke saksbehandlet. Utvalget vedtok enstemmig at Planforslaget skulle sendes på høring/offentlig ettersyn.</p>			
Gnr 31 Bnr 2 / T. Lohne	Brev av 19.10.2022		
Gjelder	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
Klager på plan og ressursutvalgets enstemmige vedtak 40/22.	Klagen fremmes på grunnlag av: <ol style="list-style-type: none"> 1. Planforslaget er i strid med rammer og retningslinjer for planforslaget. 2. Planforslaget medfører dårligere sikring av kulturminne av nasjonal verdi uten at det er gjennomført konsekvensutredning. 3. Planforslaget medfører dårlige vilkår for allmennhetens tilkomst til utmarka/resten av Grøtøy. 		
<p><u>Administrasjonens vurdering:</u> <i>Brevet kom før høring, men kommenteres kort her:</i> I brev av 25.10 til Lohne informerte kommunen om at det ikke klagerett på kommunens beslutning om å sende en privat reguleringsplan på høring samt legge ut denne ut til offentlig ettersyn.</p>			
Gnr 31 Bnr 2 / T. Lohne	Brev av 15.11.2022		
Gjelder	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver

Klage på avvisning av klage	Lohne klager på grunnlag av: 1. Feil lovforklaring av enkeltvedtak 2. Feil lovanvendelse for vurdering av klagerett. 3. Feil i avvisingsvedtaket		
<p><u>Administrasjonens vurdering:</u> <i>Brevet kom før høring, men kommenteres kort her:</i> Kommunen endret ikke sin beslutning om å avvise klagen. Klagen fra Lohne ble derfor i brev av 29.11.22 sendt Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse.</p> <p>I brev av 5.1.2023 fatter statsforvalteren følgende vedtak: Klagen fra Trond Lohne tas ikke til følge.</p> <p>Statsforvalteren i Nordland stadfester kommunens vedtak av 25.10.2022 i saksnummer 2021/1904 hvor klagen fra Trond Lohne avvises.</p> <p>Kommunens vedtak om å sende et reguleringsforslag på høring og utlegging til offentlig ettersyn er ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Det er ikke klagerett på vedtak som ikke er enkeltvedtak.</p>			

INNSPILL I HØRINGSPERIODEN:			
Gnr 31 Bnr 1 / T. Martinsen Gnr 31 Bnr 2 / T. Lohne Gnr 31 Bnr 3 / E. Elvegård Gnr 31 Bnr 5 / J. Nilsen	Brev av 14.11.2022*	*Brevet er også påført navnet til S. E. Heiberg gnr. 31 Bnr 4 som avsender, men hun skriver i epost av 5.1.2023 at hun ikke har sendt inn kommentarer i Villa Haugens reguleringssak.	
Gjelder	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
Allmenheten vil ikke ha tilkomst til resten av Grøtøya.	Mener planforslaget innebærer at allmenheten formelt sett ikke får adgang til resten av Grøtøya da Gårdsveien/alleen på gnr./bnr 31/4 går gjennom en privat sone der allemannsrettens regler ikke gjelder.	Det er sjeldent at private eiendommer/tiltakshavere blir pålagt å bygge gangveier over egen eiendom for å tilrettelegge	Pga at eksisterende reguleringsplan gir adgang til at det kan bygges hytter i strandsonen – ble det

	<p>Peker på at området mellom offentlig sti og naboeiendom har arealformål bebyggelse og anlegg. Og at allmennheten dermed ikke vil ha formell tilgang til området mellom gang/sykkelvei ved stranden/naustet på bnr 31/9 og grensen mot bnr 31/4.</p> <p>Og siden strandsonen forbi Villa Haugen er steinete, bratt og vanskelig å bevege seg langs, mener de at allmennheten heller ikke i praksis vil ha tilkomst til resten av Grøtøya.</p> <p>Mener at både planforslaget og saksfremlegget er basert på feil faktum- det fremgår ikke klart av planforslaget at allmennheten ikke er sikret tilkomst til resten av Grøtøya.</p>	<p>for bedre ferdsel langs strandkanten. Når det skjer er det vanligvis som et avbøtende tiltak (slik som i eksisterende plan) og for å sikre at en privatisering ikke hindrer almen ferdsel.</p> <p>Nå som bebyggelsen er flyttet bort fra selve strandsonen vil ikke nødvendigheten av avbøtende tiltak lengre være til stede. Situasjonen langs strandkanten (og allmenhetens adkomst til resten av Grøtøya) vil være akkurat som i dag og litt bedre siden stien (SGS1) blir forlenget ned til sjøkanten. Hvis også reguleringsformålet nå endres til å være en del av grøntstrukturen og eventuelt med en tydelig bestemmelse om at noen bygningstiltak ikke tillates innenfor området, vil all ferdsel være sikret de samme vilkårene som i dag.</p>	<p>samtidig lagt inn en beskrankning om at det måtte opparbeides en sti for allmennheten som skulle være på plass før det kunne gis bruks-tillatelse til hyttene. Mao denne delen av stien er koblet dirkete 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 rekkefølge-bestemmelsen 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>
--	---	--	---

			Kravet for å ta i bruk naustområdet var at det skulle 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><u>Administrasjonens vurdering:</u> Tradisjonelt har gårdsveien blitt brukt som tilkomst til resten av øya. Uavhengig av denne har Steigen kommune vært opptatt av å også sikre en alternativ adkomst via strandsonen i forbindelse med regulering av dette området. I det nye reguleringsforslaget er det regulert inn en offentlig gangvei helt ned til fjæra. Denne sikrer adkomst ned til, og over fjæra slik at allmenheten kan gå videre ut på øya. Hvis det er springflo er dette vanskelig pga steinete og lite tilgjengelig strandsoner. Men slik er terrenget, og det endres ikke ved denne reguleringsendringen. Samtidig er det jo mulig å ta seg fram her og etter innspill fra Statsforvalteren legges det derfor inn en sone med grønnstruktur som formaliserer denne adkomsten. På denne måten vil allmenhetens ferdsel i strandsonen, både over og under flomålet, sikres. Se også saksfremlegg.</p>			
Gnr 31 Bnr 1 / T. Martinsen Gnr 31 Bnr 2 / T. Lohne Gnr 31 Bnr 3 / E. Elvegård Gnr 31 Bnr 5 / J. Nilsen	Brev av 14.11.2022*	*Brevet er også påført navnet til S. E. Heiberg gnr. 31 Bnr 4 som avsender, men hun skriver i epost av 5.1.2023 at hun ikke har sendt inn kommentarer i Villa Haugens reguleringssak.	
Gjelder	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
Hensynet til fredet kulturminne på bnr/gnr 31/2 blir ikke ivaretatt	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	Dette er avklart tidligere og det er ikke kommet noe nytt i saken. Ved søk på Askeladden ser man at det står helt tydelig at handelstedets hovedbygning med	Dette er feil. Det fremgår av offentlige registre/databaser – for eksempel Kulturminnesøk - at eiendommen ikke er fredet.

	<p>av verken handelstedet eller det omkringliggende landskapsrommet».</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.» 	ID 97882-2 er registrert som IKKE fredet.	For øvrig finnes det egen korrespondanse fra Nordland Fylkeskommune av mars 2017, hvor det fremgår at frednings-prosessen er stanset.
<p><u>Administrasjonens vurdering:</u></p> <p>En kan ikke se at det er hold i påstanden om at Grøtøy gamle handelsted er fredet etter kulturminneloven, jfr. Kulturminnesøk/Askeladden. Det var igangsatt en fredningsprosess, men denne ble avsluttet jfr. brev fra Nordland Fylkeskommune av 21.03.2017. En kan ikke heller se at forslag til planendring er i strid med forskrift om konsekvensutredning. Hensynet til kulturmiljøet er vurdert i reguleringsprosessen og Kulturminneavdelingen hos Nordland Fylkeskommune har som fagmyndighet heller ikke krevd en egen konsekvensutredning av virkningen på kulturmiljøet.</p> <p>Når det er sagt er det ikke tvil om at Steigen kommune er opptatt av Grøtøya som kulturmiljø. Ut fra det er det stilt klare krav i reguleringsplanen(e) om at det skal tas hensyn til kulturmiljøet gjennom utforming av plankart og bestemmelser. Men det er samtidig, både i kommuneplanens arealdel og i gjeldende reguleringsplan, lagt opp til bruk og aktivitet på Grøtøya. Derfor er det åpnet for at Villa Haugen kan benyttes til fritids- og turistformål. De endringene i eksisterende reguleringsplan som nå foreslås er vurdert opp mot hensynet til kulturmiljøet, og det er gjort tilpasninger for å ivareta hensynet til kulturmiljøet på stedet og Grøtøy gamle handelsted. Det vises bl.a. til kommentarer under Nordland Fylkeskommune om dette.</p>			
Gnr 31 Bnr 1 / T. Martinsen Gnr 31 Bnr 2 / T. Lohne Gnr 31 Bnr 3 / E. Elvegård Gnr 31 Bnr 5 / J. Nilsen	Brev av 14.11.2022*	*Brevet er også påført navnet til S. E. Heiberg gnr. 31 Bnr 4 som avsender, men hun skriver i epost av 5.1.2023 at hun ikke har sendt inn kommentarer i Villa Haugens regulerings sak.	
Gjelder	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver

<p>Avløp fra Villa Haugen er ikke dimensjonert for virksomheten.</p>	<p>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.»</p>	<p>Det må grunneier selv besvare. Vanligvis vil dette bli vurdert nærmere i forbindelse med en eventuell byggesak da det blir søkt om utslippstillatelse hvis den ikke allerede er gitt.</p>	<p>Tiltakshaver har i sin merknad til innspillet fra de 4 naboene besvart påstandene om manglende dimensjonering av renseanlegget mv. Det vises til denne.</p>	
<p><u>Administrasjonens vurdering:</u> Omtrent likelydende varsel om feil og mangler i avløp for Villa Haugen har kommet til Steigen kommune fra Trond Lohne i brev av 20.12.2022. Villa Haugen har svart på dette varselet og hevder der at de har godkjent og forsvarlig avløpsløsning. Steigen kommune vil vurdere dette varselet, samt tilsvaret fra Villa Haugen i en egen sak. Eventuelle mangler i eksisterende avløpsanlegg vil kunne medføre pålegg om retting. Det gjelder uavhengig av denne reguleringsplanen. Vi kan utover det ikke se at det er forhold som framkommer i innspillet fra naboene som påvirker behandlingen av- eller innholdet i reguleringsplanen.</p> <p>Når det gjelder <u>nye</u> bygg som kan føres opp i medhold av denne reguleringsendringen må det søkes utslippstillatelse etter Forurensningsloven m/forskrifter og søknaden vurderes opp mot dette lovverket. Det må da dokumenteres at anlegget holder mål. I denne sammenheng (reguleringsplanen) vurderes det at det er avsatt tilstrekkelig plass til nødvendig infrastruktur (avløpsledninger/reanseanlegg/slamavskiller) i reguleringsplanen slik at de arealavklaringer som kreves i h.h.t plan- og bygningsloven er ivaretatt. Ut fra dette vurderes ikke innholdet i innspillet fra de 4 naboene nærmere her.</p>				
<p>Sametinget</p>	<p>9.11.22</p>			
<p>Gjelder</p>	<p>Anførsel</p>	<p>Kommentar fra planlegger</p>	<p>Evt. merknader fra tiltakshaver</p>	

Uttalelse til høring	Etter 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 endringene.		
<u>Administrasjonens vurdering:</u> Uttalelsen fra Sametinget tas til orientering			
Nordland Fylkeskommune	9.12.22		
Gjelder	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
Kulturminner og kulturmiljø	<p>Mener det er uheldig at det åpnes opp for et nytt permanent bygg innenfor BH1. Vil ikke motsette seg dette men foreslår å flytte område BFS lengre mot nord-nordøst.</p> <p>Hvis det ikke er mulig kan etablering av grønn skjerming være et avbøtende tiltak med tanke på synlighet fra gårdsveien/handelsstedet.</p>	<p>Plassering er et resultat av gangveien (som er ferdig opparbeidet), terrenget (unngå større terrenginngrep) og strandsonen (ved å flytte den nærmere kan det bli problematisk både med tanke på fri ferdsel og høyvann) og eiendomsforhold (det er svært lite plass mot nabo).</p>	<p>Det er ikke mulig å flytte bygget lenger mot nordvest.</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>
<u>Administrasjonens vurdering:</u> Bestemmelsene (pkt. 4.1.1) om plassering (godt ned i terrenget), høyde (jfr. også terrengsnitt AA) og utforming av dette bygget (stabsbolig) tilsier etter administrasjonens vurdering at det ikke vil medføre utilbørlig påvirkning på handelsstedet eller inntrykket av Grøtøya som et viktig historisk kulturmiljø. En er også enig i planlegger sin vurdering om at flytting ikke er mulig. Når det gjelder grønn skjerming kan det være et tiltak som også demper inntrykket av et nytt bygg. Det vurderes at det ikke er hensiktsmessig å foreslå egen bestemmelse om dette da den er vanskelig å utforme en slik bestemmelse på en god måte.			

Nordland Fylkeskommune	9.12.22			
Gjelder	Anførsel		Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
Kulturminner og kulturmiljø	Fylkeskommunen anbefaler at de planlagte utleiehyttene får en utforming som er bedre tilpasset bygningsmiljøet på Grøtøy enn det som er skissert.		Villa Haugen er ikke et autentisk hus, det er en kopi av bygningen som stod der tidligere. Plasseringen som nå er foreslått ovenfor selve strandsonen tilsier etter min mening en annen tilnærming til utleiehyttene enn å benytte tradisjonell naust/sjøhusbebyggelse. I tillegg er de forslåtte hyttenes utforming også et svar på en svært utsatt klimatisk situasjon. Formen er noe av den sterkeste vi har når vi skal sikre bygninger mot vindkrefter.	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><u>Administrasjonens vurdering:</u> Slutteseg til planlegger og tiltakshaver sin vurdering og ser ikke behov for endrede bestemmelser når det gjelder utforming av disse hyttene.</p>				
Norges vassdrags- og energidirektorat	21.12.22			
Gjelder	Anførsel		Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
Generell tilbakemelding om NVE sine ansvarsområder og veiledere	NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller			

	uttalelse til saken.		
<p><u>Administrasjonens vurdering:</u> Er vurdert av planlegger gjennom sjekklister ROS analyse vedlagt planen. Steigen kommune kan ikke se at reguleringsendringen medfører økt naturfare for folk eller bygninger. Hyttene er flyttet lengre vekk fra stranda slik at faren for springflo er eliminert og de er utformet på en måte som gjør at de skal tåle sterk vind.</p>			
Statsforvalteren i Nordland	6.1.23		
Gjelder	Anførsel	Kommentar fra planlegger	Evt. merknader fra tiltakshaver
<p>Statsforvalteren er kritisk til bestemmelsene slik de er utformet og ber om at det vurderes et annet formål som «sikrer» fri ferdsel nede mot strandkanten.</p> <p>Statsforvalteren foreslår også at det for å redusere muligheten for konflikter senere, etableres en byggegrense rundt de foreslåtte tiltakene.</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 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 «platting og badestamp innenfor området av det omfang som er på stedet i dag, samt nødvendige levegger/skillevegger, mindre fiskekjell 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</p>	<p>Dette er et krevende terreng som i liten grad innbyr til verken videre utbygging eller bruk. Det virker uproblematisk å sette av et område nede mot strandkanten til eksempelvis «Natur og friluftsområde». En slik endring vil også kunne virke avklarende, beroligende og avbøtende med tanke på naboenes bekymring.</p> <p>Det er nå langt lettere å kunne definere en byggegrense siden tiltakshaver har definert hvor de ulike tiltakene ønskes plassert. Også her virker Statsforvalterens innspill å være fornuftig med tanke på eventuelle fremtidige konflikter. Spesifiseringen i planen (med bruk av byggegrense) kan være positiv med tanke på naboenes</p>	<p>Vi har ingen problemer med om dette området endres til et annet formål – LNFR eller grønnstruktur eller noe annet.</p> <p>Det meste er allerede på plass. Følgende gjenstår: -et fiskekjell 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 løypestreng som er tenkt plassert på vestsiden av teknisk hus med en streng opp mot lysthuset -en mindre bod på østsiden/baksiden av dagens sauna</p>

	<p>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>Statsforvalteren er kritisk til bestemmelsen slik den er utformet, og mener denne i liten grad virker avklarende, styrende og forutsigbar.</p> <p>Statsforvalteren påpeker at byggegrenser fastsatt i reguleringsplan er ment å styre bebyggelsen. Dette gjelder all bebyggelse, herunder også ikke-søknadspliktig tiltak. Slik bestemmelsen er foreslått formulert undergraver og uthuler denne intensjonen med byggegrensens angivelse.</p> <p>Bestemmelsen og planen for øvrig forutsettes utbedret på dette punkt.»</p>	<p>merknader til planen. Det vil fortsatt være viktig at bestemmelsen «4.3.1. Utover det (dvs kajakkstativ, mindre fiskehjell og levegger) tillates ikke ny bebyggelse og/eller nye permanente innretninger/konstruksjoner som kan komme i konflikt med fri ferdsel langs strandkanten.» blir stående siden dette punktet også regulerer plasseringen og typen tiltak innenfor byggegrensen.</p>	<p>-en spileleveg på vestsiden av stien ned til sjøen mellom sauna/ny bod og stamp.</p> <p>-Kajakkrack på baksiden/østsiden av dagens naust</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>Administrasjonens vurdering:</p> <p>En er enige i de innspillene som kommer fra Statsforvalteren og de tas til følge. Dette ved at det avsettes et område med grønnstruktur langs fjæra fra der offentlig gangvei slutter og til nabogrense. Formålet formaliserer at dette er utmark og at tiltak som hindrer fri ferdsel ikke kan etableres her. I tillegg fastsettes det en byggegrense rundt de tiltakene som er beskrevet i gjeldene reguleringsplan og videreført i denne.</p> <p>Tradisjonelt har gårdsveien blitt brukt som tilkomst til resten av øya. Uavhengig av denne har Steigen kommune vært opptatt av å også sikre en alternativ adkomst via strandsonen i forbindelse med regulering av området. Ferdsel i strandsonen skjer normalt på fjæra (se bilder under) da området over flomålet ikke er lett tilgjengelig på grunn av ulendt terreng. I det nye reguleringsforslaget er det regulert inn en offentlig gangvei helt ned til fjæra. Denne sikrer adkomst ned til og over fjæra slik at allmenheten kan gå videre ut på øya. Hvis det er springflo er dette vanskelig pga steinete og lite tilgjengelig strandsoner. Men det har det alltid vært og endres ikke ved denne reguleringsendringen. Etter innspill fra Statsforvalteren legges det derfor inn en sone med grønnstruktur som formaliserer denne adkomsten. Se også saksfremlegg.</p>			



Bilder som viser strandsonen nedenfor Villa Haugen. I gjeldene reguleringsplan er det regulert inn hytter helt her nede. De forslås nå flyttet opp i skråningen til høyre. Gangvei åpnet for allmenn ferdsel slutter på nedsiden av badestamp (høyre bilde) og folk kan da gå på fjæra eller langs stranda videre ut på øya. Et belte langs stranda reguleres til grønnstruktur.