

Steigen kommune  
Rådhuset  
8281 Leinesfjord

Saksb.: Aage Steen Holm  
e-post: [fmnoaah@fylkesmannen.no](mailto:fmnoaah@fylkesmannen.no)  
Tlf: 75547858  
Vår ref: 2012/4991  
Deres ref: 12/470-240  
Vår dato: 15.04.2016  
Deres dato:  
Arkivkode: 421.3

## Fylkesmannens uttalelse med innsigelse - Kommuneplanens arealdel - Steigen

Fylkesmannen har i forbindelse med Forsøk om samordning av innsigelser fra statlige myndigheter i Nordland (FOSIN) ansvar for å samordne uttalelser og innsigelser i plansaker. Det foreligger uttalelser fra Kystverket, Forsvarsbygg og Direktoratet for mineralforvaltning (DMF). Disse har kommunen fått kopi av.

Kommunen har gitt Fylkesmannen utsatt høringsfrist for samordnet uttalelse til 29. april. Denne uttalelsen er derfor Fylkesmannens egen faglige uttalelse med innsigelse, som sendes kommunen for at kommunen skal kunne bearbeide våre innspill så tidlig som mulig. Samordnet uttalelse vil altså komme innen ny tidsfrist gitt av kommunen.

Det går fram av merknadsbehandlingen til kommunen at det er tatt rimelig hensyn til flere av merknadene Fylkesmannen hadde ved første gangs høring. Vi finner imidlertid fortsatt at det er planfaglige mangler ved planen. I tillegg kommer at det er tatt inn nye områder til utbyggingsformål som Fylkesmannen må ta stilling til ved denne høringen.

### INNSIGELSE

- **B1\_17 Helnes:**

Fylkesmannen fremmer innsigelse til forslaget om å ta inn et nytt byggeområde til boligformål i strandsonen sør på Helnes, angitt som B1\_17, av hensyn til områdets verdi som nærområde for eksisterende bebyggelse, og uten at det er godtgjort behov for en slik utbygging.

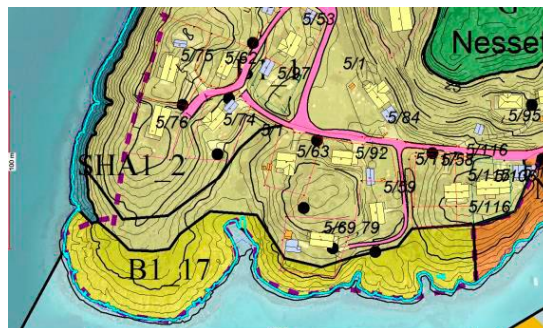
#### Nærmere begrunnelse

Det går fram at konsekvensutredningen at dette området er viktig som nær-friområde for befolkningen i området, og at det i sin helhet ligger i den funksjonelle strandsonen. Ut fra dette var området ved første gangs høring også lagt ut som grønnstruktur/friområde. Som følge av lokaliseringen er byggegrensa i det nye forslaget satt helt i strandkanten, noe som vil innebære en fullstendig privatisering av området.

Etter det vi kan se fins det fortsatt betydelig mulighet for ytterligere foretting i eksisterende boligområder på Helnes, i tillegg til at det vil være mulighet for å regulere inne et betydelig antall i område angitt som B1\_8.



Forslag 1. høring – Grønnstruktur/Friområde



Kommunestyrets behandling - bolig

Ved at planen mangler oversikt over tilgjengelige tomter til ulike formål som grunnlag for å legge ut nye områder til byggeformål, fremstår en slik arealdisponering av et viktig nærut område også som unødvendig arealforbruk. I den grad slike arealer skal tas i bruk til utbyggingsformål bør det foreligge vesentlig større samfunnsmessige hensyn som taler for boligbygging enn i dette tilfellet.

Som grunnlag for innsigelsen viser vi til [statlige planretningslinjer for differensiert planlegging av strandsonen langs sjøen](#), der bl.a. følgende går fram av pkt 7.2:

- «Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert. Utbygging i urørte områder med spesielle friluftinteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser skal unngås. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskaper med spesielle kvaliteter.
- Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, oppdrett og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.
- Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.»

## PLANFAGLIGE MANGLER

### Fylkesmannen:

Vi ser nå at kommunen har utredet småbåthavnene på en tilfredsstillende måte, og at dette feilaktig ble angitt som en mangel i den opprinnelige uttalelsen herfra.

### **1. Område for fritids- og turistformål i Langnesvika (BFT6\_1)**

Bestemmelsene foreslås endret slik at det i dette området kan bygges uten reguleringsplan, og at det her kan tas ut masse/foretas planering uten slik plan. Vi

kan ikke se at kommunen har grunnlag for dette, siden det ikke er angitt omfang i form av antall naust og antall daa mv. som blir berørt av uttaket/planeringen, og det heller ikke fins tilsvarende bebyggelse i området fra tidligere. Vi viser i denne sammenhengen til uttalelse herfra av 30.09.2015 om bestemmelser om utnyttingsgrad, jf. [lovkommentaren til plan- og bygningslovens § 11-10](#) nr. 1, der bl.a. følgende går fram:

*«Nr. 1 gir hjemmel for å kunne fastsette bestemmelser om at mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan. Bestemmelsen er ny i forhold til utvalgets forslag og innebærer en viss lemping av kravet om at ny utbygging skal ha grunnlag i reguleringsplan. Det forutsettes at dette gjelder byggetiltak i eksisterende bebygde områder der den nye bebyggelsen kan innpasses i en bestående struktur, og at den nye bebyggelsen underordner seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting mv., samt at den nye bebyggelsen kan benytte seg av teknisk eksisterende infrastruktur og transportsystem. Loven forutsetter at det gis bestemmelser i planen som avklarer disse forholdene, og at dette er en forutsetning for å kunne nytte hjemmelen som grunnlag for å gi byggetillatelse. Dersom kravene her ikke oppfylles, vil det normalt gjelde krav om reguleringsplan før utbygging.»*

I den grad dette gjelder noen få naust kan kommunen eventuelt vurdere å legge ut de nedre delene av området som LNFR-område med bestemmelser om omfang og lokalisering av spredt bebyggelse av naust.

## **PLANFAGLIGE RÅD**

---

### Fylkesmannen:

#### **1. Helnessund Skjærgårdspark**

Det vil være svært viktig at rammevilkårene for videre planlegging som er tatt inn i bestemmelsene følges opp på et eventuelt reguleringsplannivå. Som påpekt i uttalelsen herfra ved første gangs ettersyn er Fylkesmannen kritisk til lokaliseringen av dette området. Fylkesmannens behandling av et eventuelt forslag til regulering av området vil derfor avhenge av at det kan godtgjøres at friluftslivs- og landskapsverninteressene i området er tilfredsstillende ivaretatt.

#### **2. Leirvika – Storosen – område BFR4\_4**

Vi ser det som positivt at området er trukket tilbake fra sjøen, selv om området fortsatt opprettholdes i planen. Også her bør imidlertid byggegrense mot sjø angis på plankartet, i en avstand på minst 100 m fra enden av Storosodden (jf. bestemmelsene).

#### **3. Leinesfjord – Vikran – Hellvikklubben – område B3\_15 og B3\_16**

Som utgangspunkt er det positivt at hensynet til ferdsel og friluftsliv i strandsonen er blitt bedre ivaretatt ved at område B3\_16 og tiliggende område LSBN3\_3 er trukket noe tilbake fra strandlinja. Det er og viktig at det i bestemmelsene nå blir synliggjort at forholdet til området som er sikra med statlige midler til friluftsmål må avklares før utbygging kan finne sted.

---

Uavhengig av framtidig utvikling i området vil det være vesentlig at det planmessig sikres god atkomst til dette friluftsområdet. Ved regulering av B3\_15 bør eksisterende stier gjennom området sikres.

#### 4. Nytt boligområde på Helnes (B1\_17)

I tillegg til at vi finner at det nye området for boligbebyggelse som er tatt inn på Helnes er i vesentlig konflikt med nærmiljøinteressene i området (jf. innsigelsen til B1\_17 ovenfor), viser konsekvensutredningen at det vil kunne medføre risiko å bygge ned mot 200-årsgrensa for stormflo på 3,72 m.o.h. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det derfor er lite heldig at byggegrensa mot sjø i området ikke tar høyde for dette, men går i sjøkanten. Om et slikt område blir videreført vil kommunen eventuelt på et senere tidspunkt kunne risikere bli stilt til ansvar for bygninger som blir utsatt for naturkatastrofer som resultat av bølgepåslag ved stormflo.

#### 5. Reindrift

Det er positivt at flere områder avsatt til utbyggingsformål/spredt bebyggelse er redusert for å ivareta reindriftas flyttleier og viktige beiteområder. Dette gjelder blant annet LNFR-spredt på Sund, BN4-1 og LSBN3-6 Furulund og LSBNF4-17 Vinsnes. Fylkesmanne anser innsigelsen for LNFR-spredt på Sund til første gangs høring som imøtekommet.

Mølnvika BFR6-8: Hyttefeltet vil medføre tap av beiteland for reindrifta – både i form av direkte beslaglagt areal og menneskelig aktivitet i og ved hyttefeltet. Det aktuelle utbyggingsområdet er imidlertid ikke å anse som et viktig reinbeiteområde.

##### Retningslinjer:

Til første gangs høring påpekte Fylkesmannen at reinbeitedistrikt/siida bør varsles for å avklare om endelig lokalisering av bygg innenfor LNFR-spredt områder er i strid med deres rettighet. Steigen kommune har kommentert innspillet med at områder for spredt utbygging er avklart gjennom planprosessen. Vi er enig med at ideelt sett burde alle områder være avklart i planprosessen. Slik er det dessverre ikke i praksis, da mange kommuner fra gammelt av har avsatt store områder til LNFR-spredt. Et eksempel på uavklarte interesser i forhold til reindrifta er ved Sørskot der reindriftas flyttleier krysser områder som er avsatt til LNFR-spredt. For å unngå at det bygges i konflikt med reindriftingsinteresser i eksisterende områder for LNFR-spredt, ber vi om at følgende formulering tas med i bestemmelsene for LNFR-områder for spredt bolig,- fritids eller næringsbebyggelse (4.1):

*«Spredt bebyggelse må ikke komme i konflikt med reindriftas flytt- og trekkleier.»*

Det er berørt reinbeitedistrikt/siida som innehar detaljinformasjon om reindriftas bruk og om lokale forhold. Dersom kommunen er usikker på om et tiltak vil komme i konflikt med reindriftas flytt- og trekkleier, anbefaler vi at reinbeitedistriktet kontaktes for å avklare dette.

---

## **VIDERE SAKSGANG**

Innsigelsen fra Fylkesmannen medfører at planen ikke kan egengodkjennes av kommunestyret. Dersom kommunen velger å ikke ta innsigelsen til følge, vises det til rundskriv [H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven](#) for videre behandling.

De planfaglige mangler er mangler knyttet til lov og forskriftskrav, som er krav som normalt skulle vært oppfylt ved utarbeidelse av planen og som kan få betydning for planens gyldighet. Denne type mangler vil avhjelpes ved at påpekt mangel rettes opp i det videre planarbeidet.

Med hilsen

Hill-Marta Solberg

Aage Steen Holm  
seniorrådgiver

Kopi til:

Forsvarsbygg

Kystverket Nordland

Direktoratet for mineralforvaltning

Postboks 405 Sentrum

Postboks 1502

Postboks 3021 Lade

0103

6025

7441

Oslo

ÅLESUND

TRONDHEIM