

Asle Bogen

Neptunveien 21 A

9303 Silsand

Til Steigen kommune

8083 Leinesfjord

STEIGEN KOMMUNE	
Servicekontoret	
Lopenr.: 6015	Saksbeh. GS
08 DES 2016	
År/saksnr. 15/958	Dok.nr. 6
Ark.kode Planarkiv	
Gradering	
Kopi til:	

Silsand den 5.11.2016

## Innspill til arbeidet med detaljreguleringsplan for Jensvikhågen i Bogen, 1.gangs behandling.

### Bakgrunn

Jeg viser til planforslaget i forbindelse med detaljreguleringsplanen for Jensvikhågen, og til kommunens saksbehandling. Planen skal opp til behandling i plan- og ressursutvalget i Steigen som sak 61/16, den 6.12.16.

Innledningsvis vil jeg opplyse at bakrunnen for at jeg gjennomfører dette planarbeidet er at Steigen kommune har oppfordret meg til å utarbeide en plan for dette området i Bogen, med sikte på å tilrettelegge for nye boligområder, næringsbebyggelse og sentrumsbebyggelse. Jeg har forstått at dette er ønskelig i Steigen, og jeg vil gjerne bidra til dette. Dette planarbeidet ble satt i gang for vel et år siden, og nå foreligger planen til 1. gangs-behandling i Plan- og ressursutvalget i Steigen. Jeg har forsøkt å utarbeide en best mulig plan som er av god kvalitet og hensiktsmessig for utviklingen av samfunnet, og har lagt ned betydelig tid og ressurser i dette arbeidet. Jeg er opptatt av at områdets kvaliteter blir ivaretatt på best mulig måte. I arbeidet har Plankontoret AS stått for den tekniske delen av planen og det har vært en god dialog med Steigen kommune frem til nå. Jeg er svært interessert i deres behandling i Planutvalget, men siden jeg er i jobb på Finnsnes er det vanskelig for meg å være tilhører i møtet hos dere.

Pr. nå kan jeg si meg fornøyd med at planforslaget er foreslått lagt ut til offentlig ettersyn. Jeg er ikke fornøyd med de endringsforslagene som foreligger fra kommunens side. Kommunens saksbehandler har motforestillinger til planforslaget slik det foreligger nå, særlig knyttet til 2 forhold: Byggehøyder i boligområdet B4 og byggehøyder og utnyttingsgrad knyttet til fritids- og turistområdet BFT.

## Nærmere om B4 (bolig)

Hovedårsaken til at jeg ønsker en byggehøyde på 9 meter i dette feltet, er at jeg mener det skal være mulig å bygge boliger her på inntil 3 plan (Kjellerplan, hovedplan og loftsplan). Jeg vurderer da at byggehøyden må være 9 meter. Dette mener jeg ikke er spesielt høyt. Dette vil være fornuftig mht. arealeffektivitet og fordeling av utbyggingskostnader (blant annet infrastrukturutgifter som vei, vann og kloakk). Hva den enkelte tomtekjøper velger å bygge, blir et annet forhold som hver enkel må vurdere. Men rammene bør være så vidt store, og jeg står fast ved mitt forslag til bestemmelser for B4.

## Nærmere om BFT (Område for fritids- og turistformål)

Jeg er forundret og stiller meg spørrende til saksutredningen når saksbehandler starter ei teoretisk utredning om konsekvensene ved å bygge 9 meter høye bygninger foran boligene. Kommunen har utarbeidet illustrasjoner av mulige konsekvenser ved foreslått utnyttingsgrad av feltet. Saksbehandler opplyser at .. «vi tror nok tiltakshaver ikke nødvendigvis tenker å bygge slik illustrasjonene viser, men poenget er at en reguleringsplan er juridisk bindende og en kan tenke seg at for eksempel en ny eier har et helt annet syn på hvordan området skal utnyttes.» Dette er ei planfaglig vurdering som savner rot i virkeligheten. Jeg stiller meg spørrende til hvorfor kommunen ikke har kontaktet meg, og spurte om hvordan jeg planlegger å bygge ut området, dersom det er ønskelig å få dette utdypet. Jeg mener det er irrelevant hvem som står som eier av området. Så lenge jeg er eier, ønsker jeg å utvikle området på en positiv måte. Jeg står fast på at jeg ikke vil legge opp til en utbyggingsform som ødelegg områdets kvaliteter. Jeg stiller meg også spørrende til hvorfor kommunen har brukt ressurser til å utarbeide modeller som jeg ikke kjenner meg igjen i. Dersom kommunen mener at byggehøyden blir for høy og utnyttingsgraden blir for stor, må kommunen kunne argumentere objektivt i forhold til dette.

Kommunen argumenterer for at mønehøyde på maks 6 meter og gesimshøyde på 5 meter er i tråd med byggeskikk i strandsonen. Kommunen foreslår å sette en maks grense på 80 m<sup>2</sup> BYA og 150 m<sup>2</sup> BRA.

Jeg kan til en viss grad ha forståelse for kommunens vurdering i forhold til at mine forslag åpner for at noen bygninger kan bli noe dominerende i området, og at utsikt til en viss grad kan virke noe hemmende for bebyggelsen ovenfor, dersom det bygges helt ned i sjøkanten i full høyde. Jeg har vurdert mine utbyggingsplaner på nytt og lanserer nå et nytt (kompromiss-)forslag. Jeg foreslår at BFT deles i 2 felt – et i øst og et i vest. Grensen mellom disse 2 feltene tenkes å være ved kryss mellom veiene SV3 og SV4. Dette vil også være i tråd med hvordan jeg vurderer at området kan bygges ut. For området i øst kan jeg akseptere redusert byggehøyde og redusert størrelse på bebyggelse, i tråd med kommunens forslag. Ved dette forslaget vil mesteparten av boligene nord for BFT1 ha god utsikt mot havneområdet. For

området i vest ønsker jeg at mine forslag til byggehøyde og arealutnyttelse blir stående.

Jeg vurderer at det skal være mulig i ivareta interessene til de som bor i boligfeltene i nærheten, samtidig som det er mulig å bygge ut en del reiselivsaktiviteter, og sørge for ny og økt næringsaktivitet. Det jeg har vurdert, og etter hvert håper kan realiseres, er å bygge et reiselivsanlegg innenfor BFT2 (i den sørvestre delen). Min plan her er at utbygging kan starte helt i sør, og utvikles nordover. Jeg mener at det må være fullt mulig å sette mønehøyde på inntil 9 meter. Dersom en ser på diskusjon vedrørende byggehøyder i andre kommuner, åpnes det for byggehøyder som er betydelige høyere enn 9 meter, også i strandsonen. Aktuelle bygninger skal også kunne ivareta byggesikken i området.

Dette er i dag et område med kvaliteter, og er en av attraksjonene ved området. Jeg ønsker ved utbyggingen at områdets kvaliteter legges til grunn og utvikles i størst mulig grad, og at bebyggelsen tar hensyn til naturkvalitetene ved utbyggingen. Jeg har ikke fått utarbeidet detaljerte byggeplaner for området pr. i dag. Dette vil også være et økonomisk spørsmål.

Hovedårsaken til at jeg ønsker byggehøyde på 9 meter, er at det skal være mulig å bygge utleiehus for reiseliv, reiselivsanlegg og annen form for bebyggelse på inntil 3 plan. Jeg vurderer da at byggehøyden må være 9 meter. Dette mener jeg ikke er spesielt høyt. Dette vil være fornuftig mht. arealeffektivitet og fordeling av utbyggingskostnader.

#### Forslag til planbestemmelser for BFT 1 (østlig felt), i tråd med kommunens forslag:

##### **Fritids- og turistformål, BFT 1**

Innenfor område BFT tillates det oppført fritidsboliger for utleie, samt bygg for service, bevertning og fellesfunksjoner. Bebyggelsen i området skal plasseres over kote + 3,72. Maksimal utnyttingsgrad settes til 40 % BYA og maksimal BYA per tiltak er satt til 80m<sup>2</sup> og BRA 150m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng settes til 6m, maksimal gesimshøyde til 5m. Parkering inngår i BYA jf. TEK 10 § 5-7.

#### Forslag til planbestemmelser for BFT 2 (vestlig felt), i tråd med mitt forslag:

##### **Fritids- og turistformål, BFT 2**

Innenfor område BFT2 tillates det oppført fritidsboliger for utleie, samt bygg for service, bevertning og fellesfunksjoner. Bebyggelsen i området skal plasseres over kote + 3,72. Maksimal utnyttingsgrad settes til 60 % BYA . Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng settes til 9m. Parkering inngår i BYA jf. TEK 10 § 5-7.

#### Forslag til ny fellesbestemmelse for BFT1 og BFT2:

Sammen med byggesøknad skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av byggeområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til adkomst, gangarealer, parkering, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

----

Jeg anbefaler planutvalget å følge forslaget til ny inndeling av BFT i 2 deler, en østre del og en vestre del, og at det utarbeides nytt plankart og planbestemmelser i tråd med dette, før planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### **Sluttkommentarer**

Dersom det må utarbeides en ny og egen detaljreguleringsplan for området BFT vil dette medføre økte kostnader for undertegnede, og jeg vil fraråd dette. Jeg har med mitt nye forslag delvis imøtekommert kommunens endringsforslag.

Jeg mener at kommunen gjennom foreliggende plan og med de forslag til endringer som jeg foreslår nå, vil få et godt og hensiktsmessig planverktøy for styring av utbyggingen innenfor planområdet, i tråd med kommunale og statlige rammer og retningslinjer. Dessuten vil kommunen få et verktøy for å utvikle området når enkeltsaker fremmes på byggesaksnivå.

Jeg ønsker å gi planutvalget en mer detaljert orientering om mine utbyggingsplaner på et senere tidspunkt, dersom planutvalget ønsker det. Det er aktuelt å arrangere et informasjonsmøte på Bogen kultursenter i starten av 2017.

Med hilsen Asle Bogen

