

# MELDING OM VEDTAK

## Steigen kommunestyre

**Arkivsak:** 15/958

### DETALJREGULERINGSPLAN FOR JENSVIKHÅGEN I BOGEN – 2. GANGS BEHANDLING

<b>Saksbehandler:</b> Gunnar Svalbjørg	<b>Arkiv:</b> NAVN Jensvik
<b>Saksnr.:</b> Utvalg	<b>Møtedato</b>
60/17 Steigen kommunestyre	21.06.2017
25/17 Plan- og ressursutvalget i Steigen	09.05.2017

#### Forslag til vedtak:

Detaljreguleringsplan for Jensvikhågen vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 med de endringer i forhold til høringsforslag som framkommer av saksfremlegget.

#### Behandling/vedtak i Steigen kommunestyre den 21.06.2017 sak 60/17

##### Vedtak:

Enstemmig som innstilling.

##### Saksutredning:

Plankontoret AS har på vegne av grunneier Asle Bogen utarbeidet privat forslag til detaljreguleringsplan for området Jensvikhågen i Bogen. Planforslaget legger opp til utbygging av boliger, sentrumsbebyggelse med forretninger, fritidsboliger for utleie og småbåthavn.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og er et viktig bidrag for å tilrettelegge for økt boligbygging og annen aktivitet i Bogen i forbindelse med at det nå bygges nytt lakseslakteri på Storskjæret i Bogen.

Plan- og ressursutvalget vedtok den 06.12.16 å sende forslag til detaljreguleringsplan for Jensvikhågen på høring og å legge planen ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Det ble sendt to alternative forslag på høring i området BFT (Byggeområde Fritids og turistformål). Alt. 1 var administrasjonens forslag til planbestemmelser. Alt. 2 er forslag fra Asle Bogen (forslagstiller).

Offentlig ettersyn og høring ble kunngjort ved at berørte parter og sektormyndigheter ble tilskrevet, og med annonsering i avisa Nordland og på kommunens hjemmeside. Høringsfrist ble satt til den 10.2.2017.

Under høringen er det kommet uttalelser fra regional og statlige myndigheter. Av disse foreligger en innsigelse fra Fylkesmannen i Nordland, og ett vilkår for egengodkjenning fra

Nordland fylkeskommune, som egentlig er det samme som en innsigelse. Dette er foreslått imøtekommet med endring i bestemmelsene.

Statlige myndigheter har delt sine merknader i planfaglige mangler og planfaglige råd. Planfaglige mangler er feil og mangler knyttet til lov og forskriftskrav - typisk tekniske krav og formelle krav f.eks. knyttet til manglende dokumentasjon/utredning. Dette 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.

Kommunen kan selv velge om og i hvilken grad merknader skal tas til følge og gjøre endringer i planen, eller om høringsforslaget skal beholdes.

### Merknadsbehandling

Under er det skrevet sammendrag av merknader med administrasjonens vurdering. Forslagsstiller er gitt anledning til å kommentere alle innspillene:

Avsender, sammendrag av merknad	Forslagstillers kommentar/Rådmannens vurdering
<p><b>Nord-Salten Kraft 5.1.2017</b>            Orienterer om at de har infrastruktur i området (distribusjonsnett og fiber). Viktig at disse installasjonene blir med videre i planleggingen, samt at ny forsyning av kraft/bredbånd planlegges framført til området. Orienterer om at eventuelle ombygginger belastes bestiller.</p>	<p><i>Forslagstillers kommentar:</i>            Har lagt kartdataene fra NSK oppå plankartet, og kan ikke se at vi trenger å endre planen for å ivareta hensynet til installasjonene. Arealet avsatt til energianlegg rundt eksisterende trafo ved Toppen eldresenter ser ikke ut til å dekke punktet av merket i kartet over installasjoner, selv om selve trafoen ligger innenfor.</p> <p><i>Rådmannens vurdering:</i>            Trafokiosken er avsatt til energianlegg og ligger i et område hvor vei til B1 er aktuelt. Hensynet til energiforsyning må også avklares i byggesak.</p>
<p><b>Sametinget 10.1.2017</b>            Foreslår konkret ordlyd til bestemmelse som ivaretar aktsomhetskrav for kulturminner.</p>	<p>Identisk med bestemmelsen i høringsforslaget. Er derfor ivaretatt.</p>
<p><b>Statens vegvesen 16.1.17:</b>            Påpeker at planen bør angi hva som skal være offentlige vegger og hva som skal være private vegger etter utbygging.</p>	<p><i>Rådmannens vurdering:</i>            Det foreslås at offentlige vegger i boligfeltet bygges av forslagstiller/tiltakshaver og overtas av kommunen når de er ferdige. Det foreslås at SV1, SV2 og SV3 blir offentlige vegger og markeres med en O i plankartet, mens SV4 og SV5 (til småbåthavn og område for turistformål) blir private.</p>
<p><b>Fiskeridirektoratet 23.01.17</b>            Gjør oppmerksom på at det er registrert et større gyteområde nordøst for</p>	<p>Reguleringsplanen avklarer og regulerer hvilke tiltak i sjø som nå tillates. Det er ikke planlagt</p>

<p>reguleringsområdet, men tror ikke planen kommer i konflikt med fiskeriinteressene. Tiltak som mudring og, utfylling m.v. må legges til årstider da slike tiltak får minst mulig virkning for gytefeltet. Legger til grunn at Fiskeridirektoratet får søknad om tiltak i sjø til uttalelse.</p>	<p>stor utfylling eller mudring i planområdet og det er snakk om en flytebrygge/flytemolo som bølgedemper. Hvis kommunen vurderer at tiltak i sjø kommer i konflikt med fiskeriinteresser vil Fiskeridirektoratet kontaktes.</p>																						
<p><b>Kystverket, 31.01.17</b> Viser til innspill til oppstartsmelding og har ingen innspill til planen.</p>	<p>Tas til orientering</p>																						
<p><b>Mattilsynet 3.2.17</b> Nye utbyggingsområder som omfatter både næringsvirksomhet og boligbygging må ha tilgang til forsyning av helsemessig trygt drikkevann. Så lenge dette er ivaretatt har ikke Mattilsynet merknader til planforslaget.</p>	<p>Området vil forsynes fra godkjente Engeløya/Bogen vannverk. Innspillet tas til orientering.</p>																						
<p><b>Fylkesmannen i Nordland, 8.2.17;</b> <i>Innsigelse</i> Fylkesmannen fremmer innsigelse til at hensynet til barn og unges oppvekstmiljø ikke er tilfredsstillende ivaretatt i planen.</p> <p>Dette gjelder områdene:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• B1, B2 og B3, avsatt til boligformål</li> <li>• BS1 og BS2, avsatt til sentrumsformål med mulighet for å bygge bolig i betydelig omfang og</li> <li>• BKB, lagt ut til kombinert bebyggelse- og anleggsformål hvor det åpnes for framtidig utbygging av boliger uten at det er gitt bestemmelser som sikrer tilfredsstillende uteoppholdsarealer for barn og unge.</li> </ul> <p>Nærmere begrunnelse: Områder som skal opparbeides til lek og uteopphold er ikke satt av til formålet i planen, og det er ikke gitt bestemmelse som sikrer at disse arealene er av tilstrekkelig omfang og har tilfredsstillende kvalitet for disse byggeområdene. Vi viser i denne sammenhengen til pkt 2.5 i Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.</p> <p>Selv om bestemmelsene sikrer at det, på grunnlag av situasjonsplaner, skal være opparbeidede nærlekeområder for områdene BS1- 2 og B1-3 før ferdigattest gis (BS1-2) eller boliger tas i bruk (B1-3), gir planforslaget ikke tilstrekkelig sikkerhet for at arealene som blir satt av til dette formålet er store nok eller egner</p>	<p><i>Forslagstillers kommentar:</i> <i>Foreslår å imøtekomme dette ved å ta inn bestemmelser som krever opparbeidelse av et visst antall kvadratmeterutendørs oppholdsareal pr. boenhet, samt kvalitetskrav. Forslag til bestemmelser (tas inn i de feltene det gjelder)</i></p> <table border="1" data-bbox="799 1039 1342 1252"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Felt</th> <th colspan="2">Minimum areal pr. boenhet</th> </tr> <tr> <th>Privatareal</th> <th>Fellesareal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B1</td> <td>6 m<sup>2</sup></td> <td>25 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>og</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Arealene skal tilrettelegges for allsidig lek og andre aktiviteter, for ulike brukergrupper, til ulike tider på året, samt være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.</i></p> <p>Rådmannens vurdering: Innsigelsen bør tas til følge slik Fylkesmannen skisserer. Forslagsstillers forslag til bestemmelse benyttes med litt omarbeiding og tas inn i bestemmelsene der det passer.</p> <p>Forslag til bestemmelse: <i>Det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet:</i></p> <table border="1" data-bbox="799 1890 1342 2018"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Felt</th> <th colspan="2">Minimum uteoppholdsareal pr. boenhet</th> </tr> <tr> <th>Privatareal</th> <th>Fellesareal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Felt	Minimum areal pr. boenhet		Privatareal	Fellesareal	B1	6 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	og			B2			Felt	Minimum uteoppholdsareal pr. boenhet		Privatareal	Fellesareal			
Felt	Minimum areal pr. boenhet																						
	Privatareal	Fellesareal																					
B1	6 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>																					
og																							
B2																							
Felt	Minimum uteoppholdsareal pr. boenhet																						
	Privatareal	Fellesareal																					

seg for lek og opphold. Betydningen av dette forsterkes av at det i disse områdene kan føres opp leilighetsbygg med boliger i 3 etasjer. Med en utnyttingsgrad på BYA 60 % for B1-3 og 70 % for BS1-2, vil det her kunne være mulig å bygge ut for i størrelsesorden 400 boenheter (om det regnes en brutto på 150 m<sup>2</sup> pr boenhet).

Vi kan heller ikke se at planen sikrer uteopphold og lek dersom eldresenteret i område angitt som BKB, bygges ut til boligformål i medhold av planforslaget.

*Fylkesmannens forslag til løsning*

Grunnlaget for innsigelsen vil ikke lenger være til stede om kommunen gir bestemmelser som sikrer at det, for områdene der det åpnes for konsentrert boligbygging, gis bestemmelser som sikrer lokalisering av lekeområder / uteoppholdsarealer for barn og unge av tilstrekkelig omfang og tilfredsstillende kvalitet. Som grunnlag for arbeidet viser vi til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging.

Alternativt kan slike arealer vises som lekeplasser på kartet, eller det kan stilles krav om detaljregulering før utbygging kan finne sted.

*Planfaglig råd:*

Anbefaler at det stilles krav til utbyggingsrekkefølge for å sikre tilfredsstillende utnyttelse. F. eks. BS1 før BS2, B1 før B2 og at vestlige deler av B4 bygges først.

Ser gjerne at det gis bestemmelser som

B1,	6 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
B2,		
B3,		
BS1		
BS2		
og		
BKB		

*Felles arealene skal tilrettelegges for allsidig lek og andre aktiviteter for ulike alders- og brukergrupper uavhengig av funksjonsevne, til ulike tider på året, samt være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.*

*Utomhusplanen skal være i henhold til TEK 10, § 8-4 og vise hvordan forskriften og denne bestemmelsen blir ivaretatt.*

*Forslagstillers kommentar:*

*Forslag til ny bestemmelse:*

*Utbyggingsrekkefølge*

*-Utbygging av BS1 skal være igangsatt før det kan gis tillatelser til tiltak i BS2.*

*-Utbygging av B2 skal være igangsatt før det kan gis tillatelser til tiltak i B1.*

*-I B4 skal eneboligtomter vest for arealene avsatt til grønnstruktur gjennom området bygges ut før arealene øst for dette området.*

*Rådmannen sin vurdering:*

En kan ikke se at det er behov for utbyggingsrekkefølge for BS1, BS2, B1 og B2. Når det gjelder B4 er en enig i forslag til bestemmelse fra Forslagstiller og fremmer denne:

*-I B4 skal eneboligtomter vest for arealene avsatt til grønnstruktur gjennom området bygges ut før arealene øst for dette området.*

*Forslagstillers kommentar:*

avgrenser antall båtplasser i småbåthavna

Kommunen bør vurdere å avgrense området som er lagt ut til fritids- og turistformål til fordel for at deler av strandsona reguleres til friområde, for eksempel avgrenset til område angitt som BFT2 i alternativ 2.

Viser til ny veileder og tabell for stormflo. Anbefaler at de oppdaterte tallene legges til grunn, samt at bølgepåslag regnes med i tillegg til høydene som er oppgitt.

*Foreslås imøtekommet ved endring av bestemmelse:*

#### 5.1 Småbåthavn

*Innenfor område VS tillates flytende installasjoner for småbåthavn slik som flytebrygger, bølgedempere, flytemolo, anlegg for sjøsetting/opptak av båt mv. Det tillates etablert inntil 100 båtplasser.*

Rådmannen sin vurdering:

Enig med forslagstiller og fremmer slik bestemmelse:

«Innenfor område VS tillates flytende installasjoner for småbåthavn slik som flytebrygger, bølgedempere, flytemolo, anlegg for sjøsetting/opptak av båt mv. Det tillates etablert inntil 100 båtplasser.»

*Forslagstillers kommentar:*

*Se nytt utkast til plankart - dette er langt på veg imøtekommet slik vi ser det.*

Rådmannen sin vurdering:

Etter en helhetsvurdering er en kommet til at høringsforslag Alternativ 2 legges til grunn, men slik at det reguleres inn grønnstruktur langs strandkanten og bundet sammen med gjennomgående grønnstruktur i B4. I BFT2 lengst mot sør vil det da kunne bygges høyere og ha en større utnyttingsgrad enn i BFT1. Bestemmelse om krav til utomhusplan vil også kunne gi en god utnytting av området samtidig som utearealet sikres en god kvalitet. (se på bestemmelse): Det tas også inn følgende bestemmelse i BFT2: «Det kan tillates mindre installasjoner knyttet til etablering av småbåthavn inkludert adkomst til flytemolo.»

*Forslagstillers kommentar:*

*Foreslås imøtekommet*

Rådmannen sin vurdering:

Kotehøyden +3,72 baserer seg på tidligere anbefalinger. I september 2016 kom Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap med en ny rapport «Havnivåstigning og stormflo- samfunnssikkerhet i kommunal planlegging» (2016) som inneholder nye tall. Rapporten beregner en ny minimumskotehøyde i Steigen på +3.30m, i tillegg kommer eventuell

	<p><u>bølgepåvirkning</u>. Det kan etter kommunens skjønn forventes liten bølgepåvirkning i Jensvika da området er skjermet mot dønninger og store bølger. Ytterligere undersøkelser av bølgepåvirkning kreves derfor ikke. Det legges til grunn en minimums kotehøyde på +330, samt en bølgepåvirkning på 30 cm, dvs kote +360.</p>
<p><b>Synnøve Solbakken 8.2.17</b> Spør hvor fisketuristene skal gjøre av fiskeslo og avfall og mener dette vil legge seg til i strandsonen i vika nedenfor hennes eiendom og forurense der.</p> <p>Anser det helt uaktuelt at kloakk/gråvann skal bli lagt ut i Leirvikbukta da det ikke er gjennomstrømming og at bukta er for liten til å ta i mot så mye gråvann/kloakk. Frykter at dette vil legge seg langs fjæra og det kan bli lukt, algevekst og kloakkrester langs strendene og at dette også vil gå utover gode fiskeplasser.</p>	<p>En kan ikke se at denne utbyggingen skal skape slike problemer. Hvis dette mot formodning skulle bli et problem vil slik fiskeavfall kunne slippes ut andre steder.</p> <p>Et utslipp av gråvann i Leirvikbukta krever utslippstillatelse i henhold til forurensningsloven, der mengde utslipp, resipient etc. blir vurdert i forhold til krav om rensing. Det vil ikke tillates utslipp som gir de konsekvensene Solbakken frykter.</p>
<p><b>Nordland fylkeskommune, 15.2.17:</b> Vilkår for egengodkjenning: De opplyser om at bestemmelsene for BS1 og BS2 åpner for kjøpesenteretablering, noe som er i strid med fylkesplanen. De varsler innsigelse på dette punktet, og opplyser at denne trekkes dersom det tas inn en bestemmelse om at forretningsareal innenfor BS1 og BS2 ikke kan overskride 3000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Viser til nærheten til Oterneset, og ber om at det tas inn bestemmelser som sikrer at ferdsel til og fra friluftsområdet bevares som åpen og trygg også i anleggsperioder.</p> <p>De ber om krav til utbyggingsrekkefølge, i likhet med fylkesmannen.</p> <p>Vurderer alternativ 1 til bestemmelser for BFT-området til i mindre grad av opplevd og reell privatisering av strandområdet enn alternativ 2, pga byggehøyder og utnyttingsgrad. Ber kommunen vurdere om deler av stranda kan reguleres til friområde. Ber også om at det</p>	<p><i>Forslagstillers kommentar:</i> <i>Foreslås imøtekommet. Dette var en utilsiktet virkning av planforslaget, det var aldri meningen å legge opp til etablering av kjøpesenter.</i></p> <p>Rådmannen sin vurdering: Imøtekommes ved at følgende tas inn i bestemmelse: «Samlet forretningsareal innenfor planområdet skal ikke overstige 3000 m<sup>2</sup> BRA. I BRA inngår forretnings fellesareal, salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal.»</p> <p><i>Forslagstillers kommentar:</i> <i>Foreslås imøtekommet.</i></p> <p>Rådmannen sin vurdering: Ny bestemmelse: «Det skal sikres en åpen og trygg ferdsel til Oterneset i anleggsperioden»</p> <p>Se kommentar under Fylkesmannen</p> <p><i>Forslagstillers kommentar:</i> <i>Se forslag til kart og kommentar i e-post.</i></p> <p>Rådmannen sin vurdering: Delvis tatt til følge ved at grønnstruktur er utvidet. Se kommentar under Fylkesmannen.</p>

<p>vurderes å sikre allmennhetens tilgang til småbåthavna som grønnstruktur eller turvegformål gjennom BFT-området.</p> <p>Er usikre på om det planlegges fortau. Ber kommunen vurdere om det er nødvendig å stille ytterligere krav til sikring av området og eventuelt at dette tydeliggjøres på en bedre måte i plankart og bestemmelser.</p> <p>Ber kommunen vurdere om det kan være hensiktsmessig med tanke på kvalitet og trafiksikkerhet å flytte lekeplass BLK slik at den plasseres i tilknytning til grønnstruktur/turveger gjennom planområdet ned mot strandsona.</p> <p><i>Kulturminnefaglig</i> Kan ikke se at forslaget er i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Er tilfreds med at aktsomhets- og meldeplikt er omtalt i planbestemmelsene</p>	<p><i>Forslagstillers kommentar:</i> <i>Det er ikke lagt opp til det, men det er avsatt ganske mye vegareal - og like mye i hele planområdet. Dette gjør at det nok vil være plass til å etablere fortau der terrenget er enkelt, mens det nok ikke er det i de bratteste delene av planområdet.</i></p> <p>Rådmannen sin vurdering: En kan ikke se at det er behov for å regulere inn fortau i dette boligfeltet.</p> <p><i>Forslagstillers kommentar:</i> <i>Viser til forslag til nytt plankart, der lekeplassen er foreslått flyttet slik at den ligger i bedre tilknytning til grøntdraget gjennom området.</i></p> <p>Rådmannen sin vurdering: En er enig i flytting av lekeplassen slik som foreslått og dette er tatt inn i plankartet.</p> <p>Rådmannen sin vurdering: Tas til etterretning</p>
--	--

### Oppsummering av endringer/innstilling

Rådmannen viser til vurderinger ovenfor og anbefaler at detaljreguleringsplan for Jensvikhågen vedtas med følgende endringer:

Endringer i plankartet:

Plankart alternativ 2 legges til grunn med følgende endringer:

- Lekeplass BLK flyttes og legges i tilknytning til annen grønnstruktur.
- Det legges inn grønnstruktur (GT) i områdene BFT1 og BFT2
- SV1, SV2 og SV3 blir offentlige veger og markeres med en O i plankartet, mens SV4 og SV5 (til småbåthavn og område for turistformål) blir private
- Byggegrense mot sjø er lagt parallelt med formålsgrense
- Tomt B4\_9 er endret, slik at det blir mulig for personbil å svinge mellom O\_SV2 og SV4.

Endringer i bestemmelsene:

§ 1.8 Sikkerhet mot stormflo er satt til kote +3,60 istedenfor 3,72

§ 1.10 Det er tatt inn en bestemmelse om minste uteoppholdsareal per boenhet i områdene B1, B2, B3, BS1, BS2 og BKB, og bestemmelser knyttet til fellesareal her. Dette vurderes å imøtekomme Fylkesmannen sin innsigelse knyttet til barn og unges oppvekstmiljø.

§ 1.11 Det er tatt inn en bestemmelse om at vegene o\_SV1, o\_SV2 og o\_SV3 skal være offentlige

§ 2.2 Det er tatt inn en fellesbestemmelse til områdene BS1 og BS2 om at samlet forretningsareal innenfor planområdet ikke skal overstige 3000 m<sup>2</sup> BRA. Dette vurderes å imøtekomme Nordland Fylkeskommunes vilkår om egengodkjenning i forhold til kjøpesenteretablering.

§ 2.3 Det er tatt inn bestemmelse om at det kan tillates mindre installasjoner knyttet til etablering av småbåthavn i område BFT 2.

§ 2.5 Innenfor område avsatt til serviceanlegg m.m. for småbåthavn (BAA) er maks BYA satt til 25 %, og maksimal gesims- og mønehøyde til 6 m.

§ 5.1 Innenfor småbåthavn VS tillates etablert inntil 100 båtplasser

§ 7 Det er tatt inn følgende rekkefølgebestemmelser:

- I B4 skal eneboligtomter vest for arealene avsatt til grønnstruktur gjennom området bygges ut før arealene øst for dette området.
- Det skal sikres en åpen og trygg ferdsel til Oterneset friluftsområde i anleggsperioden.

Med disse endringene skal innsigelse og vilkår for egengodkjenning være ivaretatt. Endringene som er foreslått er etter råd fra sektormyndigheter og er ellers av mindre art, og vurderes å ikke kreve ny høring av planen.

### **Vurdering:**

Steigen kommune har i høringsrunden og etterpå vært i en god dialog med forslagstiller og planlegger, og det plankartet som nå legges fram er i forståelse med forslagstiller. Administrasjonen og forslagstiller er i all hovedsak enige i den regulering som nå gjøres, og planen er også i tråd med kommuneplanens arealdel. Det kommenteres her de områdene der det har vært ulike oppfatninger.

Det har vært en diskusjon rundt utnyttingsgrad og byggehøyde i områdene BFT, men administrasjonen mener det forslaget som nå fremmes er akseptabelt ved at byggehøyde er redusert fra 9 til 6 meter, og utnyttingsgrad er redusert fra 60 til 40 % BYA i område BFT1 i forhold til opprinnelig forslag. Administrasjonen er enig i at området BFT 2, lengst sør i havna kan utnyttes mere og aksepterer her 9 m byggehøyde og 60 % BYA.

Når det gjelder ene- og tomannsboligene i område B4 er det fortsatt administrasjonens vurdering at det er uheldig med en byggehøyde på 9 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terreng i hele boligfeltet (på en skrånende tomt vil dette for eksempel kunne medføre at et hus er 7 meter i bakkant og 11 m i fremkant).

Administrasjonen mener dette vil føre til at de som ønsker å bygge et lavere hus enn 9 meter et stykke oppe i boligfeltet, der en tilpasser huset til tomte ved å bygge mere i bredden enn i



høyden, vil kunne få redusert sin utsikt og gi dårligere solforhold. De vil da risikere å få et hus foran seg som utnytter byggehøyden fullt ut. Dette vil for noen være uheldig og kan etter vår oppfatning gjøre noen tomter vanskeligere å selge.

Administrasjonen har derfor vurdert at en møne- og gesimshøyde som stiger med kotene, slik at raden med tomter nærmest sjøen i Jensvika har lavest maksimal mønehøyde og øverste rad har høyere maksimal mønehøyde ville vært bedre. Det vurderes at slike bestemmelser ville kunne bevare enda bedre utsikt på samtlige tomter, og unngå at noen tomter blir mindre attraktive og vanskelig å selge. Problemstillingen er drøftet med forslagstiller som ønsker å beholde 9 meter byggehøyde i hele feltet, slik høringsforslaget innebar. Da det forutsettes at tomtkjøpere setter seg inn i reguleringsplanen fremmes det derfor ikke forslag om endringer av byggehøyde fra administrasjonen sin side. Det har heller ikke kommet merknader til forslaget om 9 meter byggehøyde.

### **Konklusjon**

Steigen kommune er svært tilfreds med at grunneier Asle Bogen har fremmet en reguleringsplan som legger til rette for boligbygging, forretningsbygg og næringsutvikling i Bogen i mange år fremover. Dette vil etter vårt syn styrke Bogen som tettsted og gjøre det mere attraktivt for tilsatte på det nye lakseslakteriet på Storskjæret å bygge boliger i nærområdet.

Alle foreslåtte endringer fra høringsutkast er innarbeidet i plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

### **Vedlegg:**

- plankart av 5.4.17
- planbestemmelser datert 5.4.17
- planbeskrivelse datert 5.4.17

Vi bekrefter med våre underskrifter at møteboka er ført i samsvar med det som ble bestemt i møtet:

Ove Strand (sign.)

Morten Mehus (sign.)

Rett utskrift,  
Leinesfjord, 27.06.17



Elin B. Grytøyr  
Formannskapssekretær

Utskrift: Gunnar Svalbjørg, her