

MØTEINNKALLING

Utvalg: Steigen kommunestyre
Møtested: Rådhuset
Møtedato: 11.02.2020 Tid: 09:00

TILLEGG SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
PS 6/20	19/185	SØKNAD OM ENDRINGER I REGULERINGSBESTEMMELSER - RØSSØY HYTTEOMRÅDE
PS 7/20	19/1257	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL - NÆRINGSVIRKSOMHET GNR 76 BNR 3

SØKNAD OM ENDRINGER I REGULERINGSBESTEMMELSER RØSSØY HYTTEOMRÅDE

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 19/185

Arkiv: NAVN Røssøy hyttefelt

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
8/20	Plan- og ressursutvalget i Steigen	04.02.2020
6/20	Steigen kommunestyre	11.02.2020

Forslag til vedtak:

Endringer i detaljreguleringsplan for Røssøy hyttefelt, jfr vedlagte plankart, planbestemmelser og tillegg til planbeskrivelse, vedtas i henhold til pbl. § 12-12.

Det vurderes at de foreslåtte endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, at de ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Saken behandles derfor som en mindre endring, jf pbl § 12-14, andre ledd.

Behandling i Plan- og ressursutvalgets møte 04.02.20:

Enstemmig vedtatt som innstillingen.

Saksutredning:

Steigen kommune har mottatt søknad om mindre endring av reguleringsplan for Røssøya hytteområde. Reguleringsplanen ble vedtatt den 16.11.2010 og ble i sin tid fremmet som en privat reguleringsplan. Det er siden vedtak gitt flere dispensasjoner fra planen, og Steigen kommune har bedt om at planen oppdateres i henhold til dagens situasjon i forbindelse med søknaden om mindre endring. Dette er delvis imøtekommet etter flere runder med dialog med planlegger/tiltakshaver. Steigen kommune tar forslaget til planendring opp til behandling, selv om det er var en del feil og unøyaktigheter som er rettet opp av kommunen.

De endringene som foreslås og som medfører endret arealbruk, er at det anlegges vei fram til hytter på sørsida av planområdet. De andre endringene som foreslås i plankartet er i hovedsak en tilpasning til dagens situasjon, der tidligere dispensasjoner fra planen nå foreslås å gi varig reguleringsendring.

Det er gjort følgende endringer i plankartet i forhold til innkommet forslag som var på høring:

- Byggegrense mot sjø er fastsatt i henhold til kommuneplanens arealdel der den manglet.
- For tomt B2 er byggegrense mot sjø fastsatt i tråd med vedtak i dispensasjonsak.

Disse endringer er nødvendige da byggenrese etter loven er 100 m hvis ikke annen grense er fastsatt i reguleringsplan/kommuneplan.

Det er ellers rettet en del feil i planbeskrivelsen, herunder at det var blandet sammen bebyggd areal (BYA) og bruksareal (T-BRA). Det er nå gjennomgående brukt T-BRA slik det var i den opprinnelige reguleringsplanen. Forslag til planbeskrivelse og planbestemmelser er derfor redigert av kommunen slik at det skal være mer i tråd med gjeldende standard.

Det er forøvrig søkt om følgende endringer:

- Det åpnes for at maks tillatt bruksareal, T-BRA for ny fritidsbebyggelse økes fra 120 til 170 m². (Dette skal ikke gjelde eksisterende fritidshus som skal opprettholdes i sin nåværende størrelse, utforming og materialbruk.)
- Maks tillatt bruksareal for boliger settes til 200 m².
- Det åpnes for bygging av garasje.

Det argumenteres med økningen i størrelsen på hytter at dette gir hytteeierne mulighet til å sette opp garasje, uthus og en hytte som tilfredstiller de krav som stilles til hytter i dag, at økningen ikke er vesentlig i forhold tomtenes totale størrelse, og at de gjenværende tomtene sannsynligvis vil bli lettere å omsette med tanke på de funksjoner og fasiliteter hytteeiere er ute etter.

Høring

Saken er sendt på høring til naboer og andre berørte parter. Det har kommet 3 merknader:

Statens vegvesen – Har ingen merknader i saken.

Sametinget – har ingen spesielle merknader, skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) §8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vurdering

Fra administrasjonens side er en fornøyd med at 2 av tomtene er avsatt til bolig og at det på 3 andre tomter er åpnet for boligbygging. Forslaget om T-BRA på 200 m² for boliger og at de kan bygges i to etasjer vurderes som fornuftig. Det er ønskelig med flere boligtomter på Engeløya og de tomtene der det nå åpnes for boligbygging vurderes som egnet for dette. Det støttes også at det åpnes opp for at det kan bygges garasje innenfor fastsatt bruksareal.

Det er også etter administrasjonens syn akseptabelt at det nå reguleres inn vei istendenfor sti til tomtene på østsiden av veien da det vurderes at dette ikke vil medføre en vesentlig endring av planen og at de negative konsekvensene av en vei her er små.

Når det gjelder den foreslåtte økningen fra 120 til 170 m² T-BRA for hytter i hele feltet vurderes det at dette er en for stor endring fra gjeldende plan. Det er også lite hensiktsmessig at det opprettholdes en bestemmelse om at eksisterende fritidshus opprettholdes i sin «nåværende størrelse, utforming og materialbruk». Dette gir uklarheter om hva som gjelder ved søknad om ombygging, eller for eksempel etter en brann.

Det innstilles derfor på at det fastsettes ulikt bruksareal på østsiden og vestsiden av veien. På vestsiden er de fleste tomtene utbygd, det er smalt mellom veien og sjøen og landsskaphensyn tilsier at en ytterligere utbygging enn det som alt er vedtatt ikke er ønskelig. Hytteierene her var også godt kjent med gjeldene reguleringsbestemmelser når de kjøpte tomt og bygde hytter. Tillatt bruksareal foreslås her opprettholdt på 120 m².

Når det gjelder andre siden av veien, mot øst, er ingen av hyttene bygd, det er bedre plass og hyttene kommer her lenger fra strandlinjen. Det kan her åpnes for noe større hytter og tillatt bruksareal foreslås økes til 150 m².

Det vurderes at de foreslåtte endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, at de ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Søknaden behandles derfor som en mindre endring, jf pbl § 12-14, andre ledd.

Søknaden kan sees på Steigen kommunes hjemmeside under: **Kommunale planer – Reguleringsplaner.**

(<https://www.steigen.kommune.no/hoering-soeknad-om-mindre-reguleringsendring-roessoeya-hytteomraade.6260077-469952.html>)

Gjeldene plan finnes på Nordlandsatlas: <https://arccg.is/158aPq> (velg reguleringsplan i kartlagliste, trykk i planen som kommer opp, og velg «Mer informasjon» i boksen som kommer opp for å få tilgang til dokumentene.)

Vedlegg:

Søknad om reguleringsendring av 10.10.19 m/vedlegg(se link over for alle dokumenter)

Administrasjonens forslag til nye bestemmelser datert 22.01.20

Plankart datert 28.10.19

Tillegg til planbeskrivelse datert 22.01.20

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL - NÆRINGSVIRKSOMHET GNR 76 BNR 3

Saksbehandler: Karen Fagervik Omnes
Arkivsaksnr.: 19/1257

Arkiv: G/BNR 76/3

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
3/20	Plan- og ressursutvalget i Steigen	04.02.2020
7/20	Steigen kommunestyre	11.02.2020

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon for servicebygg på 85 m² for restaurant og overnatting. Herunder gis det også dispensasjon til opparbeiding av grøntareal og parkeringsplass i henhold til vedlagt situasjonsplan. Dette begrunnes i at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg anses fordelene ved å gi dispensasjon å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
2. Det gis ikke dispensasjon for nybygg til treningssenter, SPA/velvære og fysikalsk behandling. Dette begrunnes i at kommunen anser området som lite egnet plassering av slik næringsvirksomhet.

Hvis ikke dispensasjonen er tatt i bruk senest 3 år etter at den er gitt, faller den bort.

Behandling i Plan- og ressursutvalget 04.02.20:

Rita Lorentsen (SP) fremmet følgende forslag på nytt vedtak:

Det gis dispensasjon for servicebygg på 85m² for restaurant og overnatting og treningssenter med spa/velvære og det som hører naturlig til, på 170m². Herunder gis det også dispensasjon til opparbeiding av grøntareal og parkeringsplass i henhold til vedlagt situasjonsplan. Dette begrunnes i at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg anses fordelene ved å gi dispensasjon å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hvis ikke dispensasjonen er tatt i bruk senest 3 år etter at den er gitt, faller den bort.

Ved alternativ votering ble forslaget fra Rita Lorentsen (SP) vedtatt med 4 mot 3 stemmer for innstilling.

Vedtaket lyder da som følgende:

Det gis dispensasjon for servicebygg på 85m² for restaurant og overnatting og treningssenter med spa/velvære og det som hører naturlig til, på 170m². Herunder gis det også dispensasjon til opparbeiding av grøntareal og parkeringsplass i henhold til vedlagt situasjonsplan. Dette begrunnes i at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg anses fordelene ved å gi dispensasjon å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hvis ikke dispensasjonen er tatt i bruk senest 3 år etter at den er gitt, faller den bort.

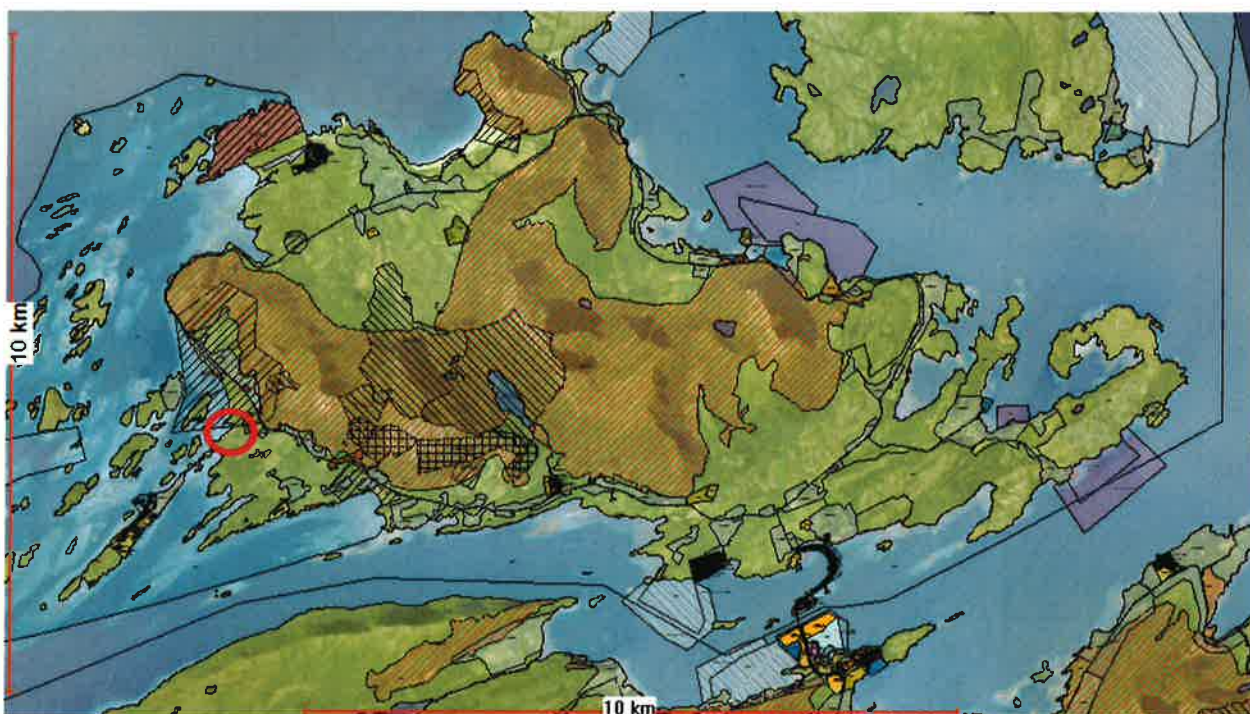
Mindretallet v/ Fred Eliassen, Silje I. Finvik og Magne Vik fremmet senere i møtet følgende mindretallsanke:

Mindretallet ønsker å ta sak 3/20 inn til kommunestyret. Dette for å få saken bedre belyst.

Saksutredning:

Steigen kommune har 24.10.2019 mottatt søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, slik at det kan bygges et nybygg til treningssenter, SPA/velvære og fysikalsk behandling og et servicebygg til restaurant og overnatting.

Området der dette ønskes plassert er i kommuneplanens arealdel gitt arealformål landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR). I kommuneplanens arealdel er det trukket opp retningslinjer for LNFR-områder. Disse går på at det innenfor LNFR-områder for stedbunden næring ikke tillates spredt bebyggelse til bygge- og anleggsformål eller andre tiltak i strid med formålet, samt fradeling eller bortfesting til slike formål, da det foreligger særlig viktige interesser innen jordbruk, skogbruk, reindrift, jakt, fiske, natur, friluftsliv og landskapsestetiske hensyn mv. Dispensasjon skal normalt ikke gis. Ved søknad om dispensasjon er temakart og senere registreringer/ajourføring av tilsvarende interesser som vist på temakartene, retningsgivende for saksbehandlingen.



Rød sirkel viser plassering for ønsket treningssenter og servicebygg.

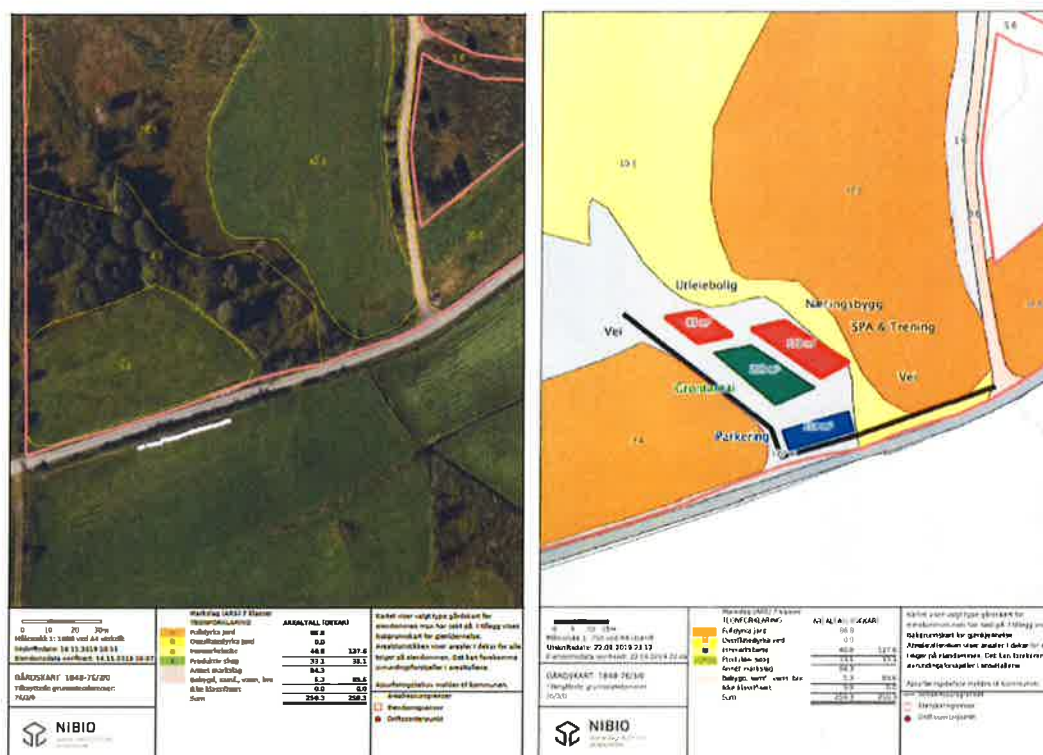
I kommunens eget temakart er området markert som kulturlandskapsområde. På naturbase.no er ønsket plassering markert som både utvalgt og verdifullt kulturlandskap. Det omsøkte området ligger utenfor hensynssonen for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (H570_6 Steigen). Nordland fylkeskommune har tidligere vært på befaring på samme eiendom, og i uttalelse om fradeling av samme areal til næringsbygg 31.01.2013, uttalte de at tiltaket ikke er i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Det er enkelte arter som i følge artskart er observert i området. Disse er storspove, nebbstarr, gulsildre og taglstarr.

Disse observasjonene anses ikke å være i veien for at det skal kunne gis dispensasjon. Utover dette fremgår det ikke andre relevante interesser av temakart.

Søker ønsker dispensasjon for å etablere ny næringsvirksomhet med flere arbeidsplasser. I følge søknaden vil tiltaket gi turister og befolkningen i Steigen et nytt og bedre helsetilbud innenfor behandling, trening og velvære. Det planlegges totalt to nybygg. Et nybygg på 170 m² til treningssenter, SPA/velvære og fysikalsk behandling. Det andre nybygget skal benyttes som servicebygg til restaurant og overnatting, og får et areal på 85 m².

Søknaden begrunnes med at området egner seg godt til omsøkt formål, siden det ligger i nærheten av Engeløyas butikksenter og flere turistanlegg. I tillegg er allmenn ferdsel i området liten. Det bemerkes videre at tiltaket i liten grad vil påvirke forhold til dyr og arts mangfold i området. Området vurderes videre som attraktivt for fremtidig næringsutvikling, samt det er et viktig med et godt treningstilbud nord i kommunen.

Fordelene med dispensasjon oppgis å være at et gammelt beiteområde som ikke er i bruk blir utnyttet, samt at naboene er positive til planene. De etablerer et nytt folkehelse tilbud nord i kommunen, samt at 2-3 arbeidsplasser skapes. Tiltaket vil videre dekke en stor etterspørsel fra turister og lokalbefolkningen som ferdes mye i området. Etter søkers mening blir ingen hensyn bak LNFR-område vesentlig tilsidesatt av tiltaket.



På situasjonsplanen viser de røde firkantene bygg, mens grønn firkant markerer grøntareal og blå firkant parkering.

Det fremgår av søknaden at ønsket areal tilhører en landbrukseiendom med sauedrift som hovednæring. Det er mellom 20-30 vinterforede søyer, som i sommerhalvåret beiter i fjellet. De ser dermed ingen ulemper med å frigi ca. 4 daa av et gammelt innmarksbeite til ny næringsvirksomhet. På gårdskart er det aktuelle arealet markert som annen markslag. Byggene vil dermed plasseres slik at de ikke berører dyrket mark.

Saken er sendt på høring til berørte myndigheter:

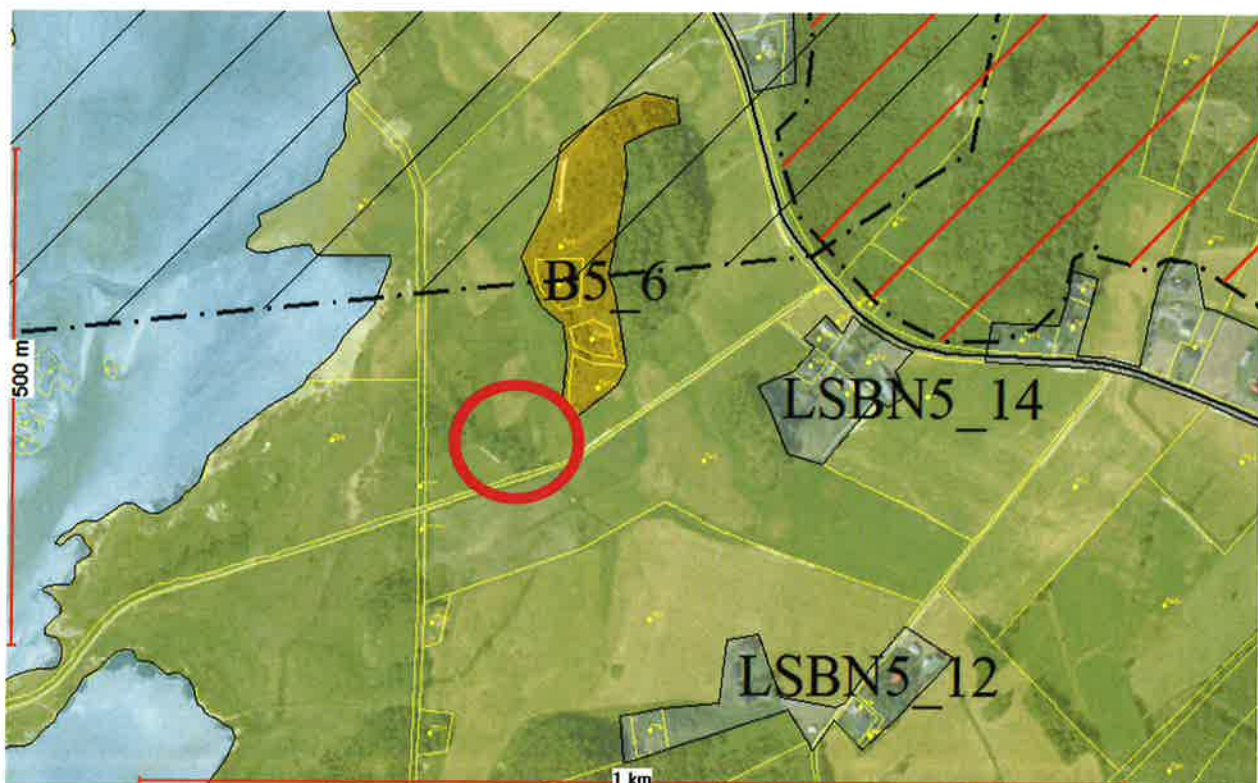
Fylkesmannen i Nordland har ikke kommet med noen merknader.

Nordland Fylkeskommune har gitt både en planfaglig og kulturminnefaglig uttalelse. I henhold til den planfaglige uttalelsen vil ikke tiltaket være i strid med regional politikk slik dette blant annet er formulert i fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer. Etter den kulturminnefaglige uttalelsen er tiltaket sjekket mot våre arkiver, og de har tidligere gjort en synfaring på den aktuelle tomten. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Hvis kommunen skulle innvilge søknaden, vil fylkeskommunen vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 annet ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gamle gjenstander, ansamling av trekull eller unaturlige/uventede steinkonstruksjoner, må Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart.

Sametinget uttaler at etter deres vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan de ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. De minner om at dersom det under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i område, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Fylkeskommunen omgående.

Statens vegvesen har ingen merknader til at det gis dispensasjon som omsøkt.

Dispensasjonen er nabovarslet og berørte naboer har samtykket til tiltaket.



Kartutsnitt med kommuneplanens arealdel. Rød sirkel viser ønsket plassering for treningssenter og servicebygg.

Bakgrunn:

Plan- og ressursutvalget vedtok 20.03.2013 (arkivsak 13/59-9, og saksnr. 24/13) følgende vedtak:

«I

Det gis dispensasjon fra LNF1-kategorien i kommuneplanens arealdel for fradeling og bebyggelse av tomt til næringsformål på gnr. 76 bnr. 3 i henhold til søknad datert 17.01.13. Etter ei samla vurdering anses ikke tiltaket å føre til vesentlig tilsidesetting av landbruks- og kulturlandskapshensyn. Samfunnsnyttene av tiltaket tilsier at fordelene er klart større enn ulempene. Jfr. pbl § 19.

II

Tiltaket er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens § 7, og vurderes ikke å være i konflikt med hensyn som er nevnt i §§ 8-12.

III

Det gis tillatelse til fradeling av inntil 3 da. tomt på gnr. 76 bnr. 3, jfr. søknad datert 17.01.13. Jfr. jordlovens § 12 og pbl §§ 26 og 27. Det settes følgende vilkår for fradeling:

- *Tomta skal benyttes til næringsetablering slik beskrevet i søknad.*
 - *Tomta utformes av kommunens oppmålingsingeniør i samråd med grunneier.*
- Tomta skal ikke beslaglegges fulldyrka jord.*
- *Bebyggelse på tomta må plasseres minst 10 m fra fulldyrka jord.*
 - *Bebyggelse på tomta må ivareta estetiske hensyn og god landskapstilpasning.*
 - *Før tomta kan bebygges må det foreligge skriftlig tilsagn om tilknytning til Røssøy vannverk.*

IV

Det gis tillatelse til omdisponering av overflatedyrka jord på den omsøkte tomte, jfr. jordlovens § 9.»

Det er altså tidligere gitt dispensasjon for fradeling og bebyggelse på samme tomt til næringsformål. Ettersom en dispensasjon faller bort når den ikke er tatt i bruk innen tre år, er denne dispensasjonen bortfalt.

Det ble sendt inn innspill til ny kommuneplan 2016-2028 om at det på gnr. 76 bnr. 3 var ønsket med et område for fysioterapi/treningsstudio, ca. 4 daa ved Røssøyveien. Følgende vurdering ble gitt fra kommunen:

«Områder er flatt og delvis skogkledd landbruksområde nord for Røssøyvegen. LNF-1 i gjeldende plan.

Det er tidligere gitt tillatelse til tiltaket, men det er ikke gjennomført. Oppfattes nå som lite aktuelt, og beliggenhet som lite egnet. Imøtekommes ikke.»

Et område åpnet for bygging av fysioterapi- og treningsstudio ble altså vurdert ved utarbeiding av kommuneplanen, og det ble vedtatt at dette ikke skulle imøtekommes.

Lovgrunnlag:Plan og bygningsloven § 1-1. Lovens formål

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Plan- og bygningsloven § 19-2 Dispensasjonsvedtaket.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse

Vurdering:

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Begge vilkårene må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon.

Det siste vilkåret er oppfylt dersom relevante fordeler er klart større enn ulempene som dispensasjonen medfører. Hvilke hensyn som er relevante ved en dispensasjonsvurdering må ses i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas etter loven og gjennom planlegging.

Det må først vurderes om dispensasjon fører til en vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse. I sak 24/13 ble

det vurdert slik at en dispensasjon ikke medførte en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn bestemmelsen var ment å skulle ivareta. Dette ble begrunnet i at det tidligere var gitt en del dispensasjoner for boligbygging i området, fordi det er svært vanskelig å finne egnede tomter utenom jordbruksareal, kulturminner eller LNF1-områder. Videre ble det lagt vekt på at Steigen kommune har en politikk på å legge til rette for spredt boligbygging og næringsutvikling, og å opprettholde levende lokalsamfunn med et variert arbeidsmarked er ei nødvendig forutsetning for å opprettholde et livskraftig landbruk, og derigjennom vedlikeholde kulturlandskapet. På denne bakgrunn var det administrasjonens vurdering at landbruks- og kulturlandskapshensynet som ligger bak LNF1-kategorien ikke blir vesentlig tilsidesatt av at det gis dispensasjon for tomt til næringsformål. Dette taler for at en dispensasjon ikke medfører en vesentlig tilsidesettelse av arealformålet. Særlig på grunn av at det ikke er mange år siden dispensasjonen ble gitt.

Det er i ettertid vedtatt en ny kommuneplan hvor arealet er avsatt til LNFR-formål. I tillegg ble det sendt inn innspill om annet formål i forbindelse med arbeidet med kommuneplanen. Dette ble dermed vurdert i arbeidet med kommuneplanen. Dette taler mot at dispensasjonen ikke vil føre til en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsen.

I området er det altså først og fremst landbruks- og kulturlandskapsverdiene som gjør seg gjeldende. Arealet er en del av et større, sammenhengende landbruksområde, med dyrket jord, husholdning og beiting. Det er gårdsbebyggelse i området, en del boliger og noen hytter spredt i landskapet. Det er oppført et hus ca. 130 m fra området det søkes dispensasjon. Det er videre fradelt to boligtomter i grense med dette huset. Det er dermed noe bebyggelse i området. Videre er området der det søkes dispensasjon ikke i bruk, og vil ikke beslaglegge viktig landbruksareal.

Administrasjonen mener at en plassering av treningssenter som omsøkt ikke er hensiktsmessig og at ønsker plassering ikke er god. Tiltakshaver har videre henvendt seg til kommunen med andre forslag for plassering av treningssenter, uten at det er mottatt søknad om dette.

Dette sett samlet taler for at en dispensasjon til nybygg på 170 m² til treningssenter, SPA/velvære og fysikalsk behandling vil medføre at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Det vurderes ikke som en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsens hensyn å gi dispensasjon for servicebygg til restaurant og overnatting. Herunder bygg på 85 m² med grøntareal og parkering.

Det blir videre en vurdering av om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene ved en dispensasjon. Ettersom det første vilkåret ikke anses som oppfylt for nybygg på 170 m² til treningssenter, SPA/velvære og fysikalsk behandling, vil den videre vurderingen kun omhandle servicebygg til restaurant og overnatting.

Det kan oppstå ulemper for landbruksdrift ved at næringstomten vil grense inntil dyrket mark i drift og beiteområder. Selve jordbruksarealet som går til bebyggelsen anses å ha liten verdi. Dispensasjon må også anses som en ulempe i seg selv, idet den kan danne presedens for lignende saker, og svekke planens betydning i forhold til å gi berørte parter en forutsigbarhet om utviklingen i området. Dette momentet har særlig betydning ettersom planen er fra 2016.

Det må imidlertid anses som en fordel at slik etablering av næring vil bidra til økt sysselsetting. Det nevnes videre at de utnytter et gammelt beiteområde som ikke er særlig i

bruk i dag, naboene er positive, samt at det etableres et nytt tilbud som kan gi ringvirkninger til kommunen. Dette taler for at fordelene ved å gi dispensasjon til servicebygg er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begrunnet i de momenter nevnt ovenfor blir innstillingen fra administrasjonen at det ikke skal gis dispensasjon fra kommuneplanens arealformål for næringsbygg for SPA og trening, men at det gis dispensasjon for servicebygg, grøntområde og parkeringsplass.

Gebyr:

Søknad om dispensasjon er gebyrpliktig etter eget regulativ for Steigen kommune. Hvis dispensasjonen innvilges vil selve byggesaken behandles i egen sak og gebyr for dette tilkommer da.

B7. Dispensasjonssøknader.	Fra planer (kommuneplan) og pbl. § 1-8	Kr. 4310,-
Sum:		Kr. 4310,-

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Steigen kommune, Myklebostad 1, 8283 Leinesfjord. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Vedlegg:

- Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel
- Skisser og situasjonskart

Torgeir Nilsen
Engeløyveien 339, 8289 Engeløya
Mobil 91618033, Epost fysiogym@gmail.com



21.10.2019

Steigen Kommune
V/Karen Omnes
8283 Leinesfjord

Kopi til:	
Arkivkode: 6/BNR 76/3	
Ansøkt: 18/10/19	Dokument: 1
24 OKT 2019	
Løpnr: 4781/19	Saksbeh: KFO
Servicekontoret	
STEIGEN KOMMUNE	

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL (PBL § 19-1)

Beskrivelse av tiltaket:

Omsøkt tiltak er på gnr.76/bnr.3 som ligger sør for Middagshågen på Engeløya i Steigen kommune.

Tiltakets formål:

Formålet er å etablere ny næringsvirksomhet med flere arbeidsplasser. Tiltaket vil gi turister og befolkningen i Steigen et nytt og bedre helsetilbud innenfor behandling, trening og velvære. Det planlegges totalt 2 nybygg. Ett nybygg til treningssenter, SPA/velvære og fysikalsk behandling, og ett servicebygg til restaurant og overnatting for gjester i små grupper.

Forhold som er vurdert:

1. Eiendommen:

Dette er en landbrukseiendom med sauedrift som hovednæring. Gården er på ca. 85daa og de eldste driftsbygningene er fra 1960-tallet. Det er mellom 20-30 vinterføra søyer på gården i dag, og i sommerhalvåret beiter disse i fjellet. Vi ser derfor ingen ulemper med å frigi ca. 4 daa av et gammelt innmarksbeite til ny næringsvirksomhet.

2. Adkomst:

Tiltaket ligger like ved Røssøyveien og avkjøringen blir på eksisterende vei til tometene og boligen i Middagshågen. Parkering er tenkt etablert på tomten, med god oversikt og uten hinder for trafikken ned til Røssøya.



3. Vei, vann og avløp: Tiltaket bruker eksisterende vei. Vannledning fra privat vannverk ligger 30 meter fra tomten og påkobling er avklart med eiere. Avløp og avrenning blir til en liten bekk som ligger på tomten. Dette etableres etter forskriften.
5. Samfunnssikkerhet: Tomten ligger skjermet fra folk og hovedvei.
6. Ras: Det er ikke fare for ras i området.
7. Flom: Bare små bekker i området med liten vannføring.
8. Beliggenhet: Engeløya og Røssøya er et populært område for fastboende, besøkende og turister. Det ligger sentralt på Engeløya med nærhet til butikk, skole og turistanlegg.

Dispensasjon fra plankrav:

Tiltent anlegg ligger innenfor et område som er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel. Det søkes derfor dispensasjon fra plankravet. Søknaden begrunnes med at dette området egner seg godt til omsøkt formål, siden det ligger i nærheten av Engeløyas butikkssenter og flere turistanlegg. I tillegg er allmenn ferdsel i området lite. Området ligger på et lite innmarksbeite som ikke er i bruk i vesentlig grad av grunneier og tiltakshaver. Tiltaket vil også i svært liten grad påvirke forhold til dyr og artsmangfold i området.

Vi vurderer området som attraktivt for fremtidig næringsutvikling. I tillegg er det viktig med et godt treningstilbud i nord-kommunen. Vi ønsker ikke å etablere nytt treningssenter i området Bogøy, siden det er kort avstand til Leinesfjord hvor vi har Allhuset og vårt andre treningssenter.

Konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet:

Tiltaket vårt fremmer folkehelsearbeidet i kommunen. Det er i dag svært lange ventelister på behandling hos fysioterapeut. Dette tilbud vil kunne bidra til at folk slipper å vente flere måneder på nødvendig opptrening og behandling.

Tiltaket berører eller skjemmer ikke automatisk fredede kulturminner i området.

Fordelene med dette tiltaket er mange:

1. Vi utnytter et gammelt beiteområdet som ikke er særlig i bruk i dag. I tillegg er naboene som bor i nærheten positiv til planene.
2. Vi etablerer et nytt folkehelse tilbud i nord-kommunen.
3. Vi skaper 2-3 nye arbeidsplasser.

4. Vi dekker en stor etterspørsel fra turister og lokalbefolkningen som ferdes mye i dette området.

Konklusjon:

Det er etter vår mening ingen hensyn bak LNFR som blir vesentlig tilsidesatt av dette tiltaket.

Vi håper derfor på positiv tilbakemelding på søknaden.

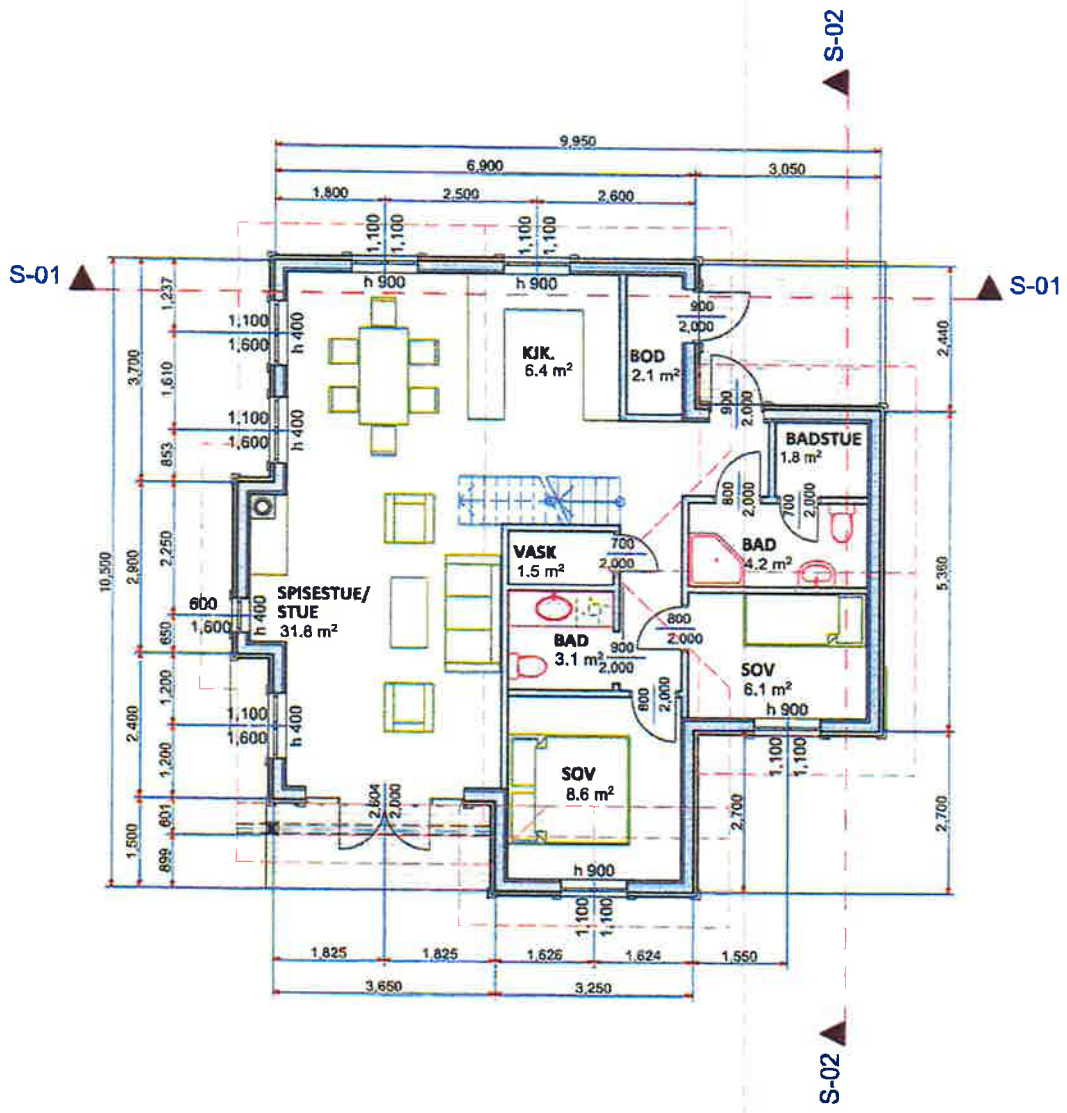
Vennlig hilsen

Torgeir Nilsen Pia Olsen

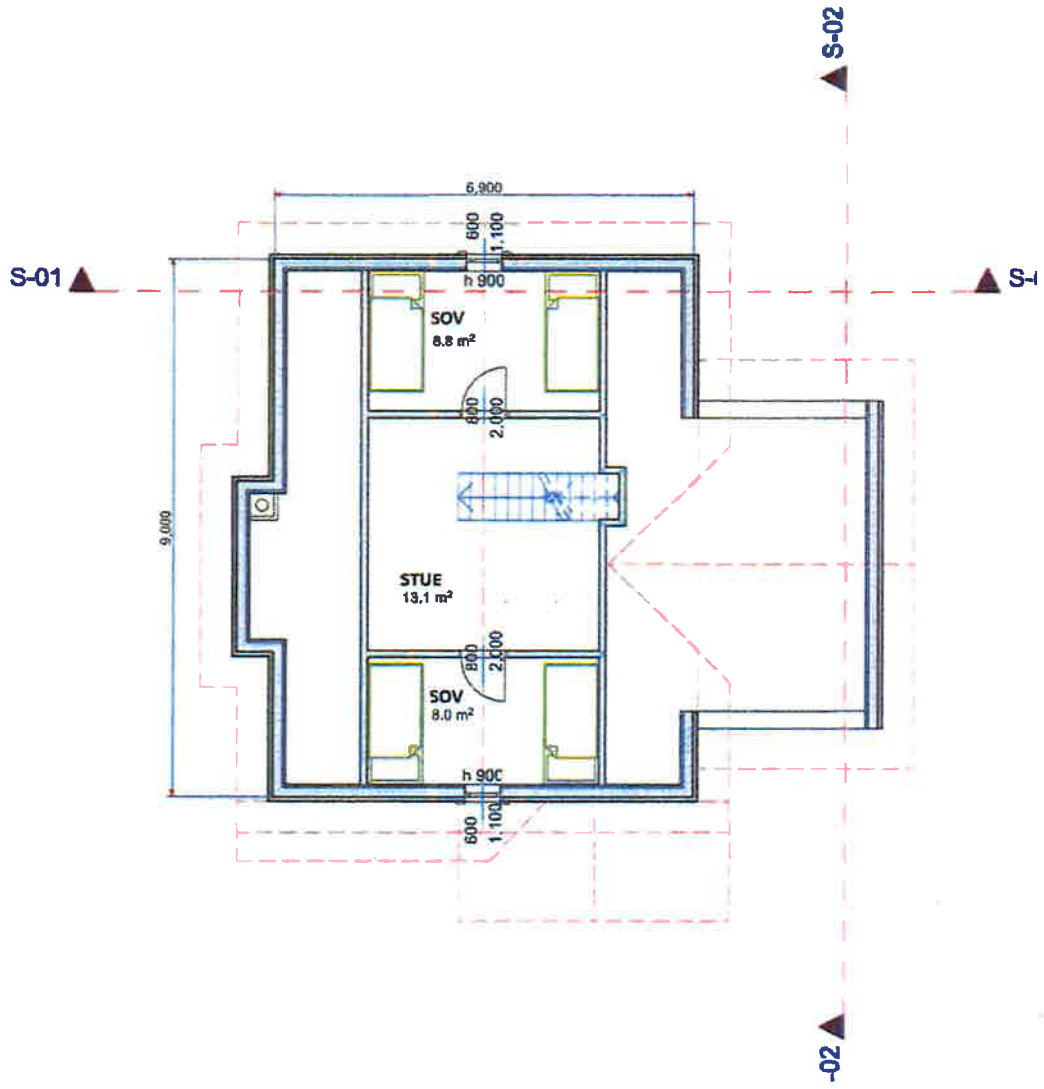
Torgeir Nilsen og Pia Olsen

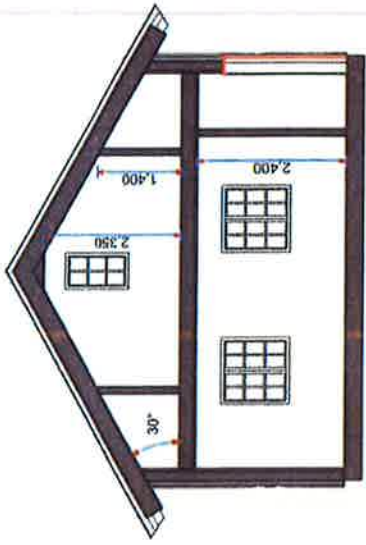
Vedlegg:

1. Skisser utleiehytte
2. Skisser treningssenter
3. Situasjonkart
4. Nabovarsel

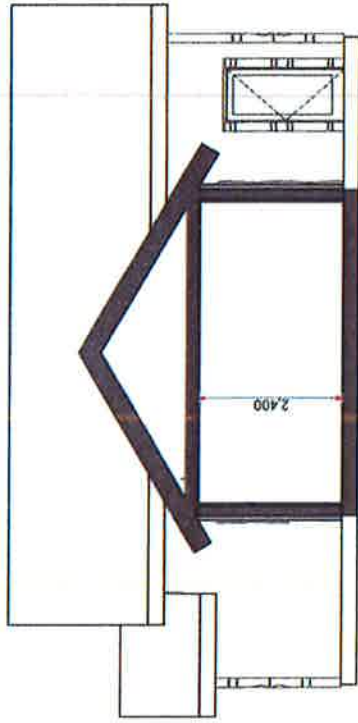


STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpnr.:	4770/19
Saksnr.:	KEU
13 NOV 2019	
M/saksnr.:	19/1237 Dok.nr. 3
Ark.kode:	G/PBR 46/3
Gradering:	
Kopi til:	

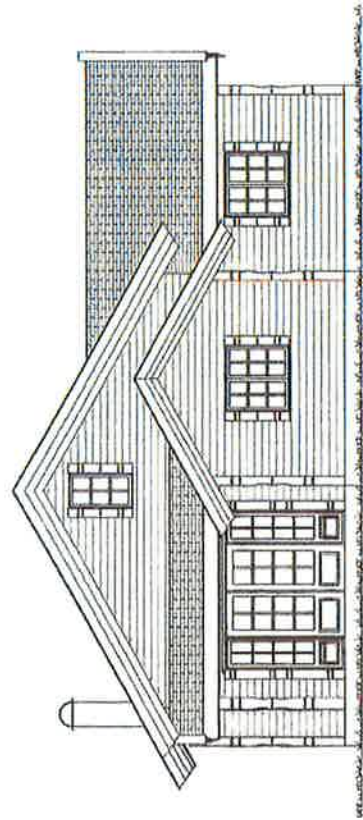
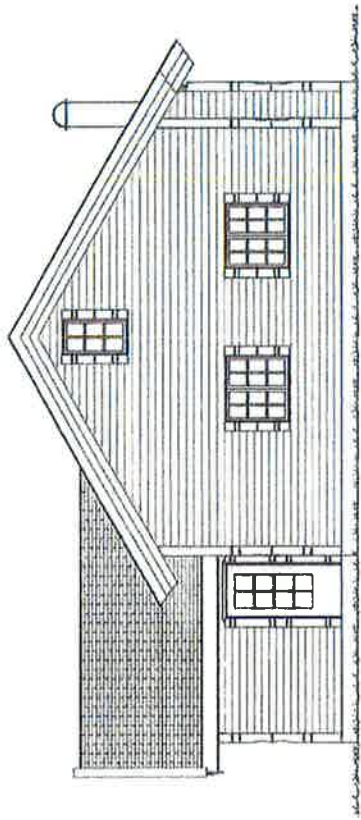
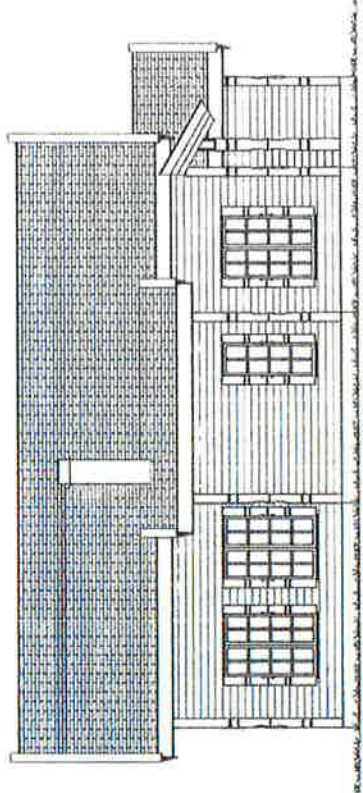
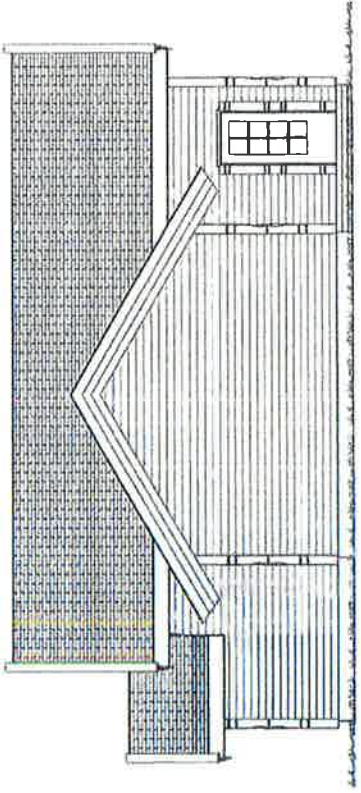


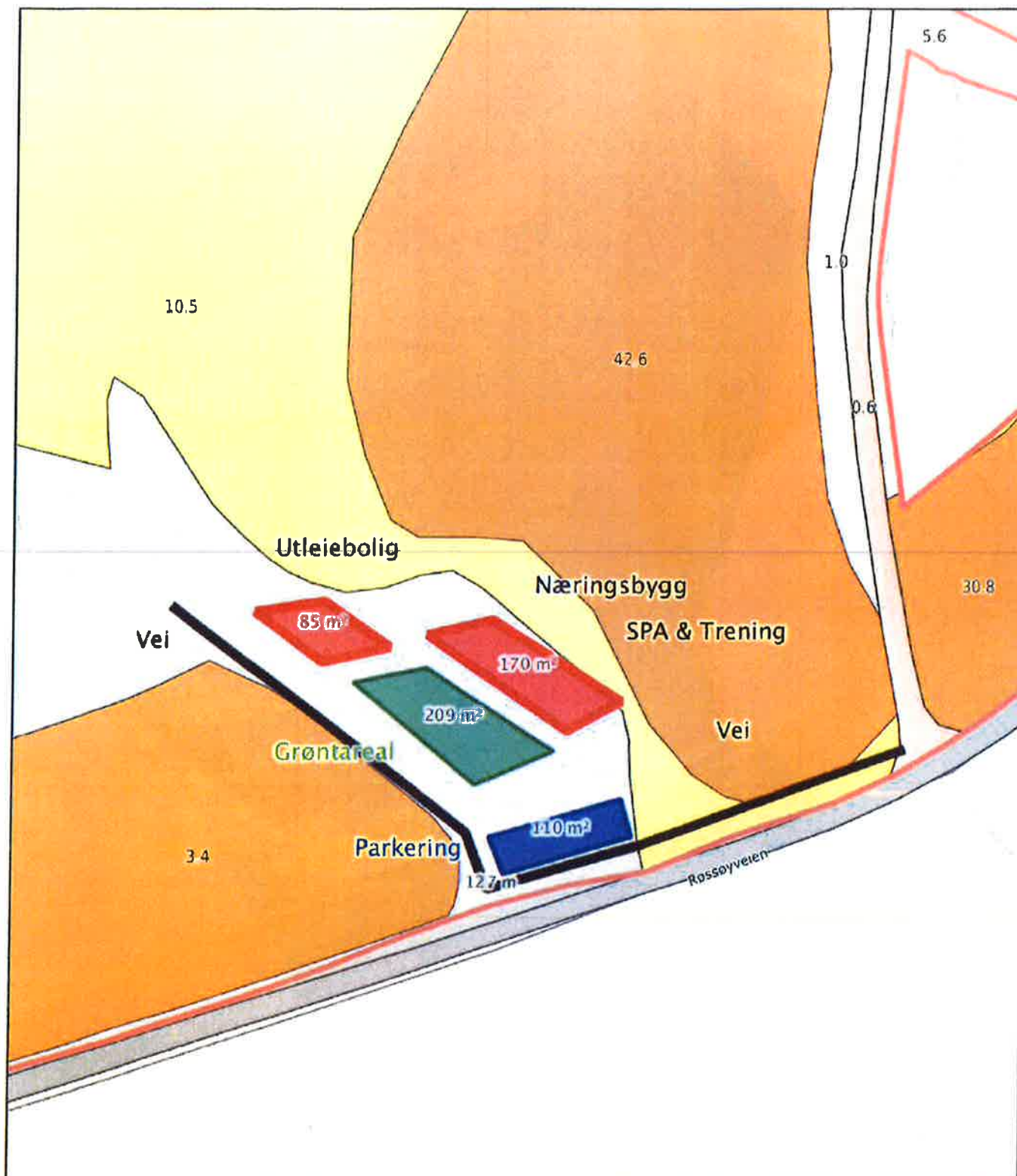


SNITT A/1



SNITT A/2





0 5 10 15m
 Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 22.09.2019 23:12
 Elendomsdata verifisert: 22.09.2019 22:46

GÅRDSKART 1848-76/3/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 76/3/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	86.8	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	40.8	127.6
	Produktiv skog	33.1	33.1
	Annet markslag	84.3	
	Bebyggd, samf., vann, bre	5.3	89.6
	Ikke klassifisert	0.0	0.0
	Sum	250.3	250.3

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Elendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

