

# MELDING OM VEDTAK

## Steigen kommunestyre

Arkivsak: 19/185

### SØKNAD OM ENDRINGER I REGULERINGSBESTEMMELSER RØSSØY HYTTEOMRÅDE

**Saksbehandler:** Gunnar Svalbjørg **Arkiv:** NAVN Røssøy hyttefelt

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

#### Innstilling:

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.

#### Vedtak:

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 byggegrense 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 m<sup>2</sup>. (Dette skal ikke gjelde eksisterende fritidshus som skal opprettholdes i sin nåværende størrelse, utforming og materialbruk.)
- Maks tillatt bruksareal for boliger settes til 200 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Hytteeierene her var også godt kjent med gjeldene reguleringsbestemmelser når de kjøpte tomt og bygde hytter. Tillatt bruksareal foreslås her opprettholdt på 120 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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://arcg.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.)

#### **Vedlagt i møtet:**

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

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

**Pia Olsen (sign.)**

**Ove Strand (sign.)**

Rett utskrift,  
Leinesfjord, 11.02.2020



Lisbeth Lie Aalstad  
Serviceavdelingen

Utskrifter: Gunnar Svalbjørg, PUD – for videre ekspedering