

SÆRUTSKRIFT

Arkivreferanse: 2021/1904-15

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
40/22	18.10.2022	Plan-og ressursutvalg

Endring av detaljreguleringsplan for Villa Haugen, Grøtøya. Høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling

Steigen kommune vedtar at forslag til detaljreguleringsplan for Villa Haugen, Grøtøya (endring av detaljreguleringsplan for deler av Grøtøya og Naustholmen) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jfr. pbl § 12-10. Høringsutkastet gjelder planforslag med plankart av 28.09.2022, planbestemmelser av 04.10.2022 og planbeskrivelse av 08.09.2022 m/vedlegg. Det vises forøvrig til saksfremlegg.

Plan- og ressursutvalgets behandling av sak 40/2022 i møte den 18.10.2022:

Behandling

Enstemmig vedtatt som innstilling.

Vedtak

Vedtaket lyder som følgende:

Steigen kommune vedtar at forslag til detaljreguleringsplan for Villa Haugen, Grøtøya (endring av detaljreguleringsplan for deler av Grøtøya og Naustholmen) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jfr. pbl § 12-10. Høringsutkastet gjelder planforslag med plankart av 28.09.2022, planbestemmelser av 04.10.2022 og planbeskrivelse av 08.09.2022 m/vedlegg. Det vises forøvrig til saksfremlegg.

Bakgrunn for saken

Steigen kommune har mottatt forslag til endring av detaljreguleringsplan for Villa Haugen, Grøtøya. Dette er et privat reguleringsforslag som er igangsatt av eierne av Villa Haugen. De ønsker å endre deler av gjeldende plan for lettere å kunne realisere en ønsket utbygging og tilpasse seg endringer i driften av Villa Haugen. Planlegger/konsulent er arkitekt Even Aursand as.

Gjeldende detaljreguleringsplan ble vedtatt 20.06.2018, med endringer vedtatt av Fylkesmannen den 24.04.2020, omfatter både Naustholmen og del av Grøtøya, mens ny plan kun vil omhandle Villa Haugen sine eiendommer på Grøtøya.

Saksopplysninger

Planarbeidet er initiert av Villa Haugen v/John Magne Birkeland som gjennom en endring av gjeldende detaljregulering ønsker å tilrettelegge bedre for en videre utvikling av gnr/bnr 31/8 og 31/9 (Villa Haugen).

De skriver at de i etterkant av den forrige planprosessen har de erfart at det er svært komplisert å bygge utleiehyttene på det opprinnelige stedet i strandkanten (teknisk gjennomføring) samtidig som erfaringer med driften av anlegget tilsier en noe annen form for utleiehytter. I utviklingen av Villa Haugen ser de også behov for å legge bedre til rette for ansatte (egen stabsbolig).

Planforslaget skal tilrettelegge for nybygging av i alt tre sjøhus i området mellom strandsonen og «plataet» som Villa Haugen ligger på, samtidig som reguleringen av tre større hytter i strandkanten fjernes. Hytten skal bygges i et skrått terreng med noen få «hyller» i terrenget. Det er på disse hyllene de tre utleiehyttene ønskes plassert. I tillegg ønsker tiltakshaver å bygge en mindre bolig for ansatte slik at deres boforhold blir bedre og mer adskilt fra driftsbygningene opp på plataet.

Boligen trekkes så langt ned fra «gårdsveien» som mulig og plasseres slik at det ikke blir nødvendig med større terrenginngrep. Det betyr en mindre omlegging av den regulerte gangveien (SGS5 i gjeldende plan) ned til strandsonen, men gangveien vil gå omtrent akkurat der den ligger i dag.

Siden hyttene i strandsonen nå ikke skal bygges foreslås det også at opparbeiding av sti kan avsluttes tidligere enn i eksisterende plan, men slik at stien fortsatt sikrer allmenhetens adkomst til strandsonen og resten av øya.

Vurdering

Planforslaget redegjør på en god måte for de endringer som foreslås i planen og tilfredsstillende kravene til et reguleringsforslag.

Det vises til planbeskrivelse, bestemmelser og plankart for full forståelse av planforslaget, men følgende punkter kommenteres spesielt:

Flytting av hytter

Det vurderes som en forbedring av reguleringsplanen at utleiehyttene gjøres mindre og flyttes vekk fra strandkanten og opp i skråningen. Plassering og bestemmelser om grad av utnytting og utforming sikrer etter administrasjonens vurdering at hyttene passer inn i landskapet.

Allmenhetens adkomst til strandsonen

Opprinnelig bestemmelse om tinglyst adkomst til sjøen/strandsonen gjennom stien SGS1 tas bort og erstattes av at stien/gangveien reguleres til offentlig formål med betegnelsen o_SGS1 med en bestemmelse om at den skal være åpen for allmenn ferdsel, se pkt 5.2. Det vurderes at en slik regulering er tilstrekkelig for å sikre fri ferdsel ned til strandsonen og videre ut på Grøtøya. Det legges også vekt på at gårdsveien er en alternativ adkomst til resten av øya.

Ansattes bolig

Det oppgis et behov for å kunne tilby bedre overnattingsfasiliteter til de ansatte enn de rommene som er i restaurantbygget. Forslagsstiller opplyser at rommene i restaurantbygget fortsatt skal benyttes av ansatte, men også unntaksvis av gjester. Det beskrives (jfr pkt 8.1 i beskrivelse) at planendringen ikke medfører større samlet overnattingskapasitet, da antall sengeplasser for overnattingsgjester reduseres med 4, mens sengeplasser for stab økes fra 4-5 til 6-7.

Når det gjelder størrelse og arkitektur vedrørende ansattes bolig vurderes de foreslåtte bestemmelsene å ivareta hensynet til det spesielle kulturmiljøet på Grøtøya. Boligen skal utformes slik at den fra gårdsveien anonymiseres som bygning. Det betyr at det åpnes opp for å ha inngangen til boligen mot gårdsveien, men at «aktive fasader» med vinduer orienteres bort fra gårdsveien. Huset vil legges så lavt som mulig i terrenget slik at det ikke influerer negativt på kulturmiljøet rundt Grøtøy gamle handelssted. Tanken er at dette bygget skal fremstå som en type naust eller et uthus sett fra gårdsveien.

Plankart og planbeskrivelse legges fram som innsendt, mens det er gjort små språklige justeringer i planbestemmelsene.

Konklusjon

Det foreslås at forslag til endringer i detaljreguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Høringsfristen er minst 6 uker.

På grunnlag av innsyn i planforslaget gjennom kommunens postjournal har en nabo (Trond Lohne) allerede uttalt seg til planforslaget der han går imot at forslaget legges ut til offentlig ettersyn. Dette innspillet vil kommenteres og vurderes på lik linje med andre innspill når planforslaget fremmes for 2. gangs behandling etter at høringen er avsluttet.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrift.

Vedlagt i møtet:

- 1 Plankart Villa Haugen 280922_innstilling
- 2 Forside beskrivelse 080922
- 3 BESKRIVELSE regplan Villa Haugen 08092022_innstilling
- 4 Bestemmelser Villa Haugen 04102022_innstilling
- 5 01 Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)
- 6 02 Referat fra oppstartsmøte - endring detaljreguleringsplan Grøtøy
- 7 03 kopi av naboliste 221121
- 8 04Kunngjøring Grøtøya fra avis 171121
- 9 05 VH_referat fra informasjonsmøte 020522 - 050522
- 10 06 GRØTØYA ILLUSTRASJONSPLAN JUN22-Even-Layout1
- 11 07 terrengsnitt BB
- 12 07 terrengsnitt AA