

Trond Lohne
Jon Smørs gate 10
5011 Bergen
Tlf 92 03 46 45
trond@vannplan.com

Steigen Kommune
postmottak@steigen.kommune.no

Deres ref.: Vår ref.:

19. oktober 2022

Klage på vedtak 40/22 plan og ressursutvalget

Klager med dette på plan og ressursutvalgets enstemmige vedtak 40/22.

Vedtaket lyder:

Steigen Kommune vedtar at forslag til detaljreguleringsplan for Villa Haugen, Grøtøy (endring av deler 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 28.09.22, planbestemmelser av 04.10.22 og planbeskrivelse av 08.09.,22 m/vedlegg. Det vises for øvrig til saksfremlegg.

Vedtaket ble fattet 18.10.22. Klagen er dermed rettidig innsendt.

Jeg er eier av naboeiendom til reguleringsområdet og har dermed berettiget klageinteresse.

Vedtak 40/22 er basert på forslagsstillers planinitiativ, planmyndighetens referat fra oppstartsmøte, tilsendt planforslag med vedlegg og administrasjonens saksfremlegg. Forslagsstillers planforslag er, sett bort fra «små språklige justeringer i planbestemmelsene» fremlagt uten endringer.

Klagen fremmes på grunnlag av:

1. Planforslaget er i strid med rammer og retningslinjer for planforslaget.
2. Planforslaget medfører dårligere sikring av kulturminne av nasjonal verdi uten at det er gjennomført konsekvensutredning.
3. Planforslaget medfører dårlige vilkår for allmennhetens tilkomst til utmarka/resten av Grøtøy.

AD 1 Rammer og retningslinjer for planforslaget

Iht § 1 i *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* skal planinitiativet omtale premisene for det videre planarbeidet, og redegjøre for nærmere bestemte forhold.

Mens det i §2 i *forskrift for private reguleringsplaner* fremgår at oppstartsmøtet skal behandle alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet.

I gjeldende veileder for reguleringsplaner heter i pkt 3.3.2.2 om samme:

Planinitiativet bør være relativt kortfattet og kun fokusere på det som er viktig å få frem for å vurdere det kommende planarbeidet.

og

Det bør tas høyde for at planinitiativet inneholder tilstrekkelig informasjon til at partene etter gjennomført oppstartsmøte vet hva de har å forholde seg til, og at faren for misforståelser senere i prosessen blir vesentlig redusert. Initiativet bør derfor i tillegg til selve utbyggings-/planønsket angi mulige interessekonflikter og utredningsbehov.

Planinitiativet skal altså omtale premissene for det videre planarbeidet og angi mulige interessekonflikter og utredningsbehov.

I planinitiativet er premissene for planarbeidet og mulige interessekonflikter beskrevet slik:

- Pkt A Formålet med planen
Formålet med planen er å endre plassering av nye utleiehytter (lengre fra sjøen) og legge til rette for et nytt bygg med overnattingsmulighet for personale knyttet til driften av Villa Haugen.
- Pkt B Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.
Planområdet vil i svært liten grad ha innvirkning på eksisterende naboer og generelt vil virkningene i denne planen være omtrent de samme som konsekvensen av de som ble regulert i forbindelse med forrige plan (Reguleringsplan for Naustholmen og del av Grøtøy i Steigen kommune 2018).
- Pkt E Funksjonell og miljømessig kvalitet.
Boligen for ansatte ønskes plassert øst-nordøst for hovedhuset og rett ved stien ned til sjøen. Den ønskes lagt slik at den ikke blir iøynefallende fra gårdsveien eller fra nærmeste nabobebyggelse.
- Pkt F Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.
Boligen for ansatte vil ligge godt til i landskapet mellom to høydeformasjoner.
- Pkt H Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet i dag.
Vi kan ikke se at vesentlige interesser ut over de som allerede er nevnt blir berørt av forslaget som ligger i dette planinitiativet.

Det fremgår imidlertid av planforslaget at det foreslås tiltak med konsekvenser som i stor grad avviker fra gjeldende plan, og som vil ha stor innvirkning for eksisterende naboer og generelt.

Når vedtak 40/22 er basert på planforslaget, er vedtaket 40/22 i strid med:

§ 1 Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven
Planinitiativet fokuserer ikke på det som er viktig å få frem for å vurdere det kommende planarbeidet, og angir ikke mulige interessekonflikter og utredningsbehov.

§2 Forskrift for private reguleringsplaner

Oppstartsmøtet behandlet ikke alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet.

§ 17 Forvaltningslovens

Plan og ressursutvalget har ikke påsett at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak ble truffet.

AD 2 Forholdet til naboeiendom av nasjonal kulturminneverdi

Alle planforslag skal iht pbl § 4-2 ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Som vist over inngår planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet i planarbeidets rammer og retningslinjer.

I referatet heter det bla:

- Det forutsettes at planen utarbeides på vanlig måte og at planbeskrivelsen gir en god beskrivelse av de utfordringer som er i området samt de planløsninger som foreslås

Planforslaget skal altså behandle forholdet til naboeiendom av nasjonal kulturminneverdi innenfor slike rammer og retningslinjer:

1. Planbeskrivelsen skal gi en god beskrivelse av de utfordringer som er i området samt de planløsninger som foreslås.
2. Planforslaget skal i svært liten grad ha innvirkning for eksisterende naboer og generelt.
3. Virkningene av planforslaget skal være omtrent de samme som i gjeldende plan for området og at andre vesentlige interesser enn de som er nevnt i planinitiativet ikke skal bli berørt av planforslaget.

I gjeldende plan er deler av influensområdet til kulturminne av nasjonal verdi på naboeiendommen Bnr 31/2 satt av til hensynssone, mens det for resten av influensområdet forutsettes:

byggegrensen rundt hovedhuset (er) satt slik at det ikke tillates oppført nye bygninger innenfor det som kan regnes som interferensområde til hovedbruket (beskrivelsens pkt 7.2)

I planforslaget foreslås likevel ny/ekstra bolig for stab i kulturminnets influensområde.

Planforslaget inneholder for øvrig ingen beskrivelse av de utfordringer som er knyttet til naboeiendom av nasjonal kulturminneverdi.

Konsekvensanalyse

I planbeskrivelsens pkt 6.3 *Vern* anerkjennes det at Grøtøy Handelssted på naboeiendommen bnr 31/2 er et kulturminne av nasjonal verdi, men at handelstedet og det omkringliggende landskapsrommet i dag ikke har «formelt, sterkt vern» fordi tidligere fredning av eiendommen ble avsluttet i 2017.

Fredning etter kulturminnelovens § 15 og 19 er imidlertid fortsatt gjeldende.

I pbl § 4-2 *Planbeskrivelse og konsekvensutredning* heter det:

for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.

Mens det i forskrift om konsekvensutredning §10 heter det:

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene.

Og videre:

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt medområder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.

Planbeskrivelsen inneholder imidlertid ingen særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.

I planbeskrivelsens pkt 10 *konsekvensutredning* vises det kun til at Steigen kommune i oppstartsmøte varslet at kommunen ikke vil stille krav om utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning fordi planen ikke utløser planprogram og konsekvensutredning ut fra forskriftens vedlegg 1 pkt. 25 som kun gjelder for «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan».

Kommunen har altså ikke vurdert om planen kan medføre eller komme i konflikt med områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.

Når vedtak 40/22 er basert på planforslaget er vedtaket i strid med:

Forskrift om konsekvensutredning § 10

Det er ikke vurdert om planen kan påvirke, medføre eller komme i konflikt med områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.

Pbl § 4-2

Planbeskrivelsen gir ingen særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.

Planforslaget er i strid med rammer og retningslinjer for planarbeidet uten at slike avvik beskrives og virkninger vurderes opp mot planarbeidets rammer og retningslinjer.

Planforslaget er i strid med gjeldende reguleringsplan uten at endringene beskrives og virkninger vurderes opp mot gjeldende plan.

Forvaltningslovens § 17

Plan og ressursutvalget har ikke påsett at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak ble truffet.

Ad 3 Allmennhetens tilkomst til utmarka/resten av øya

Som vist over skal alle planforslag iht pbl § 4-2 ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Som også vist over inngår planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet i planarbeidets rammer og retningslinjer.

I referatet heter det bla:

- Det er fortsatt viktig for kommunen at adkomst for allmennheten til resten av øya ivaretas gjennom reguleringen. Slik adkomst må beskrives og sikres i plandokumentene.

Det forutsettes at planen utarbeides på vanlig måte og at planbeskrivelsen gir en god beskrivelse av de utfordringer som er i området samt de planløsninger som foreslås

Planforslaget skal altså behandle forholdet til allmennhetens tilkomst til utmarka/resten av øya innenfor slike rammer og retningslinjer:

1. Planbeskrivelsen skal gi en god beskrivelse av de utfordringer som er i området samt de planløsninger som foreslås.
2. Planforslaget skal i svært liten grad ha innvirkning på generelle forhold.
3. Virkningene av planforslaget skal være omtrent de samme som i gjeldende plan for området og at andre vesentlige interesser enn de som er nevnt i planinitiativet ikke skal bli berørt av planforslaget.
4. Allmennhetens adkomst til resten av øya skal ivaretas. Slik adkomst skal beskrives og sikres i plandokumentene.

I gjeldende plan er allmennhetens tilkomst til resten av Grøtøya sikret med gangvei fra gårdsvei til strand på gnr 9 og videre langs stranden til utmarken på bnr 4, (SGS 1 og 5).

Siden området lang stranden i gjeldende plan beskrives som «litt vanskelig tilgjengelig på grunn av fjell og stein i dagen», er det i gjeldende plan tatt inn rekkefølgebestemmelse som sikrer at det opparbeides gangvei frem til grense mot bnr 4.

Likevel foreslås:

- Gangvei frem til utmarken på bnr 4 tas ut av reguleringsplanen og avsluttes heller i motsatt ende av stranden på bnr 9.
- Rekkefølgekravet tas ut.
- Området langs stranden som i dag er regulert til gangvei (SGS 1) omreguleres til arealformål anlegg og bebyggelse/ underformål hotell og overnatting.

Når strandsonen forbi Villa Haugen i planforslagets pkt 6.8 *Strandsonen* beskrives som ikke «tilgjengelig ved høyvann (flo)» og som «steinete, bratt og vanskelig å bevege seg langs» og at man bare kan bevege seg langs eiendommen «ved lavvann eller så snart deler av fjæra blir tørr» vil allmennheten i praksis ikke ha tilkomst til resten av øya gjennom dette området.

Når arealformålet for det aktuelle området i tillegg foreslås endret fra gangvei til anlegg og bebyggelse/ underformål hotell og overnatting, vil allmennheten heller ikke ha juridisk rett til tilkomst til utmarka gjennom dette området.

I planbeskrivelsens pkt 08 *Konsekvenser av planen* vises det dog til at allmennheten også har alternativ tilkomst til utmarka på resten av øya over gårdsveien/alleen på bnr 4.

Trond Lohne
Jon Smørs gate 10
5011 Bergen
Tlf 92 03 46 45
trond@vannplan.com

Det begrunnes med at eier av bnr 4, ifølge forslagstillers referat fra orienteringsmøte, skal ha bekreftet at de «ønsker å åpne opp gårdsveien/alleen for fri ferdsel slik at hele øya nå blir tilgjengelig».

Planforslaget omfatter imidlertid ikke bnr 4.

Planforslaget kan dermed verken ivareta eller sikre allmennhetens tilkomst til resten av øya over gårdsveien/alleen på bnr 4.

I tillegg kommer at gårdsveien/alleen på bnr 4, frem til gårdsdriften ble lagt ned, var bondens tilkomst mellom våningshuset og driftsbygningen, og har deretter vært benyttet av allmenheten for tilkomst til utmarka på Grøtøy.

Gårdsveien/alleen passerer i en avstand på 10 meter fra tidligere våningshus/nå fritidsbolig med BRA på 299 m² (bygningsnr 189085869) og 2 meter fra fritidsbygg (bygningsnr 189085877) i deler av tidligere driftsbygning.

Gårdsveien/alleen går dermed gjennom den private sone der allemannsrettens regler ikke gjelder. Allmenheten har følgelig ikke juridisk rett til slik tilkomst til utmarka via gårdsveien/alleen.

Planforslaget innebærer dermed at allmennheten ikke er sikret tilkomst til utmarka på resten av øya.

Verken langs stranden på bnr 9 (som i dag) eller over gårdsveien/alleen på bnr 4.

Når vedtak 40/22 er basert på rammer og retningslinjer for planarbeidet og planforslaget, er vedtaket i strid med:

§ 4-2 Pbl

Planforslaget er i strid med rammer og retningslinjer for planarbeidet uten at slike avvik beskrives og virkninger vurderes opp mot planarbeidets rammer og retningslinjer.

Planforslaget er i strid med gjeldende reguleringsplan uten at endringene beskrives og virkninger vurderes opp mot gjeldende plan.

Forvaltningslovens § 17

Plan og ressursutvalget har ikke påsett at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak ble truffet.

Med vennlig hilsen

Trond Lohne