

SÆRUTSKRIFT

Arkivreferanse: 2022/510-11

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
5/23	07.02.2023	Plan- og ressursutvalg

Endring av detaljreguleringsplan Oksholmen hyttefelt Nordskot

Kommunedirektørens innstilling

Endringer i detaljreguleringsplan for Oksholmen hyttefelt vedtas i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12 slik det framkommer i saksfremlegget, jfr vedlagte plankart av 09.11.22, planbestemmelser av 16.01.22 og revidert planbeskrivelse av 16.01.22 m/vedlegg.

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 jfr. pbl. § 12-14, andre ledd.

Plan- og ressursutvalgets behandling av sak 5/2023 i møte den 07.02.2023:

Behandling

Enstemmig vedtatt som innstilling.

Vedtak

Vedtaket lyder som følgende:

Endringer i detaljreguleringsplan for Oksholmen hyttefelt vedtas i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12 slik det framkommer i saksfremlegget, jfr vedlagte plankart av 09.11.22, planbestemmelser av 16.01.22 og revidert planbeskrivelse av 16.01.22 m/vedlegg.

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 jfr. pbl. § 12-14, andre ledd.

Bakgrunn for saken

Steigen kommune har mottatt søknad om endring av reguleringsplan for Oksholmen hyttefelt på Nordskot, planid 18482006003. Søknaden gjelder en omregulering av område avsatt til overrettsone siden Kystverket ikke lenger har behov for et overrettmerke i området. Det søkes derfor om at dette arealet endres til fritidsbebyggelse, slik at det blir plass til en hyttetomt til. Endringen er i tråd med kommuneplanens arealdel da området er avsatt til fritidsbebyggelse.

Sti til Oksholmen og opp mot Ressholla er også regulert inn som gangvei/gangareal for å sikre allmenhetens adgang til disse områdene, i tråd med inntegnet sti i gjeldende plan.

Forenklet prosess

I utgangspunktet gjelder samme bestemmelser for endring av reguleringsplan som for utarbeiding av ny plan. For at planen skal kunne behandles etter forenklet prosess må endringen i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. pbl. §12-14 andre ledd. Det vurderes at ingen av endringene som foreslås vil påvirke gjennomføringen av utbyggingen eller vil gå utover hoveddrammene i planen. Hensynet til viktige natur- og friluftsområder blir heller ikke berørt. Saken behandles derfor som en mindre endring som kan sluttbehandles i plan- og ressursutvalget i henhold til delegeringsreglement.

Saksopplysninger

Søknaden er sendt på høring til berørte myndigheter og eiere og festere som direkte berøres av vedtaket. Søknaden ble også kunngjort på Steigen kommune sin hjemmeside med høringsfrist 10.1.23: <https://www.steigen.kommune.no/hoering-soeknad-om-reguleringsendring-oksholmen-hyttefelt.6570555-469952.html>

Det kom følgende innspill:

Kystverket:

Skriver at bruken av planområdet har vært begrenset på grunn av Kystverkets installasjoner for navigasjonsveiledning. Disse er nå nedlagt og kystverket har ingen merknader til at det utføres forenklet reguleringsendring, eller til foreslåtte reguleringsformål.

Sametinget:

Har ingen innvending til saken.

NVE:

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. De gir derfor kun en generell uttalelse om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner, og at veiledere fra NVE må benyttes.

Nordland Fylkeskommune:

Så langt fylkeskommunen kan se, er de foreslåtte endringene ikke i strid med regional politikk slik det blant annet går fram av de arealpolitiske retningslinjene i Fylkesplan for Nordland. Skulle kommunen innvilge søknaden, viser fylkeskommunen til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd. Fylkeskommunen er for øvrig enig i at planendringen kan behandles etter forenklet prosess.

Odd Magnussen, nabo:

«I forbindelse med utvidelse av eksisterende hyttefelt ønsker vi at det settes krav til utbygger om at det ordnes med parkeringsplasser på egen grunn, det har utviklet seg en praksis at hytteeiere parkerer på vår eiendom og derved hindrer vår bruk av denne, årsaken til dette er sikkert at det ikke er sørget for parkering til bebygde hytter når det ble gitt byggetillatelse. Derfor må dette bringes under ordnede forhold nå.

Ønsker at i reguleringsendringen ikke bare tas med at det skal tinglyses rett til parkering, men også at parkeringsplasser skal være opparbeidet med en kvalitet som gjør den mulig og bruke i tillegg til at den skiltes, før det gis nye byggetillatelser i hyttefeltet.

I tillegg ønsker vi at utbygger tydeliggjør overfor de som allerede har bygd hytter hvor parkering skal finne sted. Slik situasjonen er nå er det vi som blir kritisert når vi påpeker at parkering ikke skal skje på vår eiendom. Dette må utbygger bringe i orden snarest og før sommersesongen starter.»

Planlegger/tiltakshavers kommentarer:

Planlegger/tiltakshaver fikk oversendt merknadene og gitt mulighet til å kommentere de.

De skriver at de er enige om at det legges inn rekkefølgekrav i bestemmelsene og parkering.

Når det gjelder merknadene fra Magnussen om parkering for eksisterende hytter, skriver de at det ikke løses ved denne reguleringsendringen. Avsatt areal til parkering er dimensjonert til også å dekke behovet for eksisterende hytter i planområdet. Eierne av eksisterende hytter får anledning til å kjøpe parkeringsareal i det avsatte området til parkering.

Administrasjonens kommentarer:

Merknadene fra Kystverket, Sametinget, NVE, Nordland Fylkeskommune tas til orientering. Når det gjelder innspillet fra Magnussen er en enig i at krav om opparbeiding av parkeringsplasser for nye hytter er rimelig. Problemer med eksisterende parkering utenom

regulert område løses ikke gjennom denne reguleringsendringen, og er et spørsmål som må løses mellom partene.

Vurdering

Det har ikke kommet innvendinger mot den omreguleringen av overrettsmerket som er sendt på høring og det vurderes at dette kan gjennomføres.

Når det gjelder rekkefølgebestemmelser foreslås det at det er fornuftig å stille krav til opparbeiding av parkeringsplasser før nye tomter bebygges. Følgende rekkefølgebestemmelse tas inn i planen:

Før igangsettingstillatelse for nye hytter, skal det være opparbeidet to parkeringsplasser per hyttetomt i område f_P1.

Konklusjon

Reguleringsendringene bør vedtas som sendt på høring, men med de endringene som framgår av saksfremlegget og som er innarbeidet i vedlagte planbestemmelser.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrift.

Vedlegg:

- 1 Plankart Oksholmen 091122_innstilling
- 2 Revidert bestemmelser Oksholmen hyttefelt_innstilling_16012022
- 3 Revidert planbeskrivelse Oksholmen Hyttefelt_innstilling_16012022
- 4 Oksholmen_Hytteområde_Planbeskrivelse_Vedtatt_28042010
- 5 Befaringsrapport 04-08-2008