

SÆRUTSKRIFT

Arkivreferanse: 2021/1904-38

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
6/23	07.02.2023	Plan-og ressursutvalg
4/23	14.02.2023	Kommunestyret

Endring av detaljreguleringsplan for Villa Haugen, Grøtøya

Kommunedirektørens innstilling

Detaljreguleringsplan for Villa Haugen, Grøtøya vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, jfr. vedlagte plankart revidert 25.01.23, planbestemmelser av 26.01.2023, og planbeskrivelse m/vedlegg av 26.01.2023.

Plan- og ressursutvalgets behandling av sak 6/2023 i møte den 07.02.2023:

Behandling

Enstemmig vedtatt som innstilling.

Vedtak

Vedtaket lyder som følgende:

Detaljreguleringsplan for Villa Haugen, Grøtøya vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, jfr. vedlagte plankart revidert 25.01.23, planbestemmelser av 26.01.2023, og planbeskrivelse m/vedlegg av 26.01.2023.

Kommunestyrets behandling av sak 4/2023 i møte den 14.02.2023:

Behandling

Enstemmig vedtatt som innstilling.

Vedtak

Vedtaket lyder som følgende:

Detaljreguleringsplan for Villa Haugen, Grøtøya vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, jfr. vedlagte plankart revidert 25.01.23, planbestemmelser av 26.01.2023, og planbeskrivelse m/vedlegg av 26.01.2023.

Bakgrunn for saken

Saken gjelder endring av detaljreguleringsplan for gnr/bnr 31/8 og 31/9, Grøtøya. Dette er et privat reguleringsforslag som er igangsatt av eierne av Villa Haugen v/John Magne Birkeland. 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 i Nordland den 24.04.2020. Planen omfatter både Naustholmen og del av Grøtøya, mens ny plan kun vil omhandle Villa Haugen sine eiendommer på Grøtøya. Hvis forslaget blir vedtatt vil ny plan erstatte den gamle planen der den overlapper.

Planen ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i vedtak av Plan- og ressursutvalget av 18.10.2022; <https://www.steigen.kommune.no/endring-av-detaljreguleringsplan-for-villa-haugen-groetoeya-hoering-og-offentlig-ettersyn.6564847-469952.html>. 7 vedlegg til planbeskrivelsen er uendret og finnes under linken over.

Innspill i høringen er referert og vurdert i vedlagte merknadsbehandling. Det vises til dette dokumentet som en del av saksfremlegget. Innspillene er også i sin helhet lagt ut på kommunens hjemmeside:

<https://www.steigen.kommune.no/reguleringsplaner.469952.no.html>.

Saksopplysninger

Planendringene begrunnes med at eierne i etterkant av den forrige planprosessen har 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 sitt konsept som reiselivsbedrift/restaurant ser de også behov for å legge bedre til rette for ansatte (egen stabsbolig).

Planforslaget innebærer at tre hytter flyttes vekk fra strandkanten og til området mellom strandsonen og «platået» som Villa Haugen ligger på. Hyttene 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 platået.

Boligen trekkes så langt ned fra gårdsveien som mulig og plasseres slik at det ikke blir nødvendig med større terrenginngrep, men den skal graves noe inn i terrenget pga skråterreng. Det betyr en mindre omlegging av den regulerte gangveien 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

Det vises også til merknadsbehandling, men følgende forhold 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 utnyttning og utforming sikrer etter administrasjonens vurdering at hyttene passer inn i landskapet. Fylkeskommunen har merknader til utforming som er besvart i merknadsbehandling.

Allmenhetens adkomst til strandsonen

De bygningene og den aktiviteten som er i dag, og som planlegges i strandsonen, vil påvirke allmenhetens oppfatning av hvor «privat» området er og hvor attraktivt det er å gå der. En flytting av hyttene vekk fra fjæra medfører etter administrasjonens vurdering en forbedring, selv om området fortsatt vil framstå som lite attraktivt for opphold for allmenheten. Det ble gjort en vurdering av fordeler og ulemper med dette i opprinnelig reguleringsprosess. Her har kommunen som reguleringsmyndighet primært valgt næringsvirksomhet framfor allmenhetens bruk. Men dette er altså vurdert tidligere.

Det har allikevel hele tiden vært viktig for kommunen å sikre allmenhetens adgang gjennom området. Opprinnelig bestemmelse om tinglyst adkomst til sjøen/strandsonen gjennom stien SGS1 tas nå 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. Etter høring tas innspill fra Statsforvalteren i Nordland til følge ved at det reguleres inn en grønnstruktur i strandsonen, og ved at det fastsettes byggegrenser rundt tiltak som framgår av bestemmelsene.

Det vurderes at en slik regulering til offentlig sti sikrer fri ferdsel ned til strandsonen og videre ut på Grøtøya og at det ikke skal være tvil om retten for allmenheten til å benytte denne stien/traseen. Reguleringen vil også komme bekymringer fra naboer om adgang til strandsonen/øya i møte. Det legges samtidig vekt på at gårdsveien tradisjonelt er hovedadkomst til resten av øya og dermed også vil være et alternativ.

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. I sitt svar til innspillene skriver Villa Haugen at de kan og skal kunne tilby inntil 16 sengeplasser til gjester – inklusive de 6 som kommer i de nye hyttene (10 i hovedhus og 2 i hver av hyttene). I tillegg planlegges det med 6 ansatte/stab i fremtiden (inntil 2 i hver leilighet og stabsbolig).

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.

Konklusjon

Planforslaget legges fram med følgende endring fra høringsutkast:

- Det reguleres inn en sone med grønnstruktur i strandsonen nedenfor Villa Haugen.
- Det fastsettes byggegrense mot spesifiserte tiltak beskrevet i bestemmelsene.

Grøtøya og området rundt har et spesielt kulturmiljø og en historie som er klart verneverdig og som Steigen kommune ønsker å sikre for fremtiden. Historien viser at stedet var et maktsentrum med en svært intensiv bruk, både da hundrevis av fiskere ventet på god bøl over Vestfjorden til Lofotfisket, og så med museum, kafedrift og de seinere år med reiselivsbedrifter og restaurant. Endringen i reguleringsplanen som nå foreslås er i tråd med kommuneplanens arealdel om at området både skal vernes og brukes. Det åpnes for noen endringer med nye bygninger i forbindelse med hoteldriften til Villa Haugen, men med de bestemmelsene som styrer utforming og plassering av bygningene vurderes det at dette ikke vil få utilbørlig påvirkning på det spesielle kulturmiljøet på Grøtøya.

Gjennom regulering av en offentlig sti og fri ferdsel i strandsonen/fjæra sikres også allmenheten et alternativ til gårdsveien som adkomst til resten av Grøtøya. Slik det tidligere også har vært.

Det anbefales at reguleringsforslaget vedtas slik det nå foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrift.

Vedlagt i møtet:

- 1 MERKNADSBEHANDLING regplan Villa Haugen_innstilling
- 2 Plankart Villa Haugen_innstilling
- 3 Bestemmelser Villa Haugen 26012023_innstilling
- 4 Forside beskrivelse
- 5 BESKRIVELSE regplan Villa Haugen 26012023_Innstilling