

MELDING OM VEDTAK

Arkivsak: 08/1264

REGULERINGSPLAN BERGSJYEN, UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
hyttefelt

Arkiv: NAVN Bergsjyen

Saknr.: Utvalg
61/09 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
23.06.2009

Forslag til vedtak:

Steigen kommune vedtar å legge forslag til Reguleringsplan for Bergsjyen hyttefelt ut til offentlig ettersyn. Utvalget finner ingen grunn til å fremme eget reguleringsforslag for området. Jfr. pbl §27-1 nr 2 og §30.

Høringsutkastet gjelder planforslag utarbeidet av Salten kartdata datert 28 mai 2009.

Kommunen har følgende merknader til planforslaget:

Vann og kloakk må tas inn som bestemmelser i planforslaget med følgende tekst:

Avløpsanlegg

Avløpsanlegg skal være felles for fritidsboligene i Bergsjyen hyttefelt. Det kan etableres to utslippsledninger for området.

Vannforsyning

Vannforsyningen skal være felles for hyttene i hyttefeltet.

Anlegg for vannforsyning og avløpsanlegg skal være ferdig planlagt for alle hyttene før utslippstillatelse kan gis.

Punkt for utslippsledning til sjø bør tegnes inn på plankartet.

Akvakulturområdet A9 Brattberget i kommuneplanen må omtales i planbeskrivelsen.

Behandling/vedtak i Plan- og ressursutvalget i Steigen den 23.06.2009 sak 61/09

Behandling:

Vedtak:

Enstemmig som innstilling.

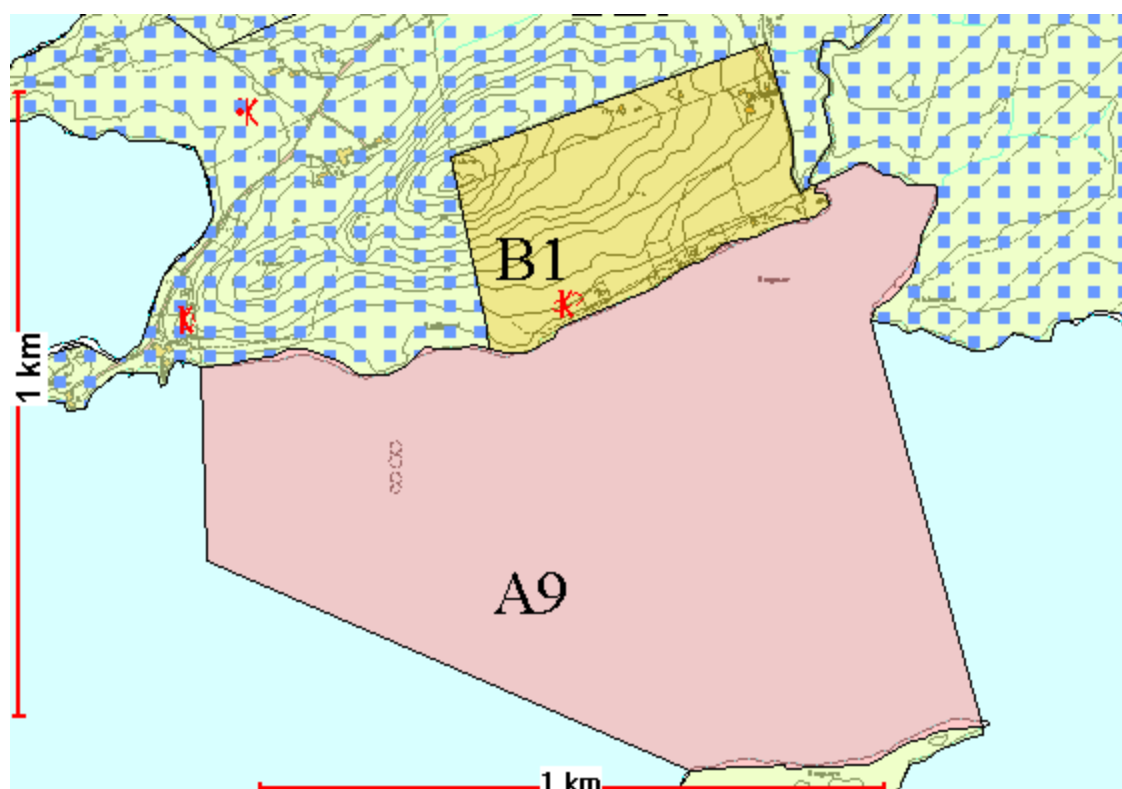
Saksutredning:

John Berg og Stein-Tore Berg har fått utarbeidet privat reguleringsforslag for nytt hyttefelt for Bergsjyen på sørsiden av Engeløya på G/B nr 70/13 Og 70/43. Planforslaget er utarbeidet av Salten Kartdata, Fauske. Kunngjøring om igangsatt planlegging ble foretatt i slutten av november 2008. Planen er nå oversendt Steigen kommune som skal ta stilling til om planen skal legges ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn:

Pbl. §27-1 nr. 2 beskriver saksgangen ved behandling av privat forslag til reguleringsplan. Nødvendig varsling av oppstart er foretatt og innspill til planen er i det vesentligste innarbeidet i planforslaget. For mindre justeringer kan det faste utvalget for plansaker velge å endre eller bearbeide planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn, eventuelt returnere forslaget til forslagstiller for revisjon. Er forslagstiller misfornøyd med revisjonen kan han kreve regulerings spørsmålet lagt fram for kommunestyret.

Det skisserte planområdet ligger i kommuneplanens arealdel i et byggeområde B1 med betegnelsen Åstuva. Innenfor området kan det i henhold til kommuneplanens arealdel bygges 3 nye boliger og 10 nye fritidsboliger. Det er krav om bebyggelsesplan/reguleringsplan for området. Antall ervervsbygg avklares i reguleringsplanen. Jordlovens §§ 9 og 12 skal fortsatt gjelde i området (jfr Jordloven § 2). Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan/reguleringsplan erstatter planen jordlovbehandlingen.



Planforslaget gjelder for 8 nye hyttetomter, 2 eksisterende og 1 kombinert utleie/fritidsbygg. Det legges også opp til naust og småbåtanlegg. Det er utarbeidet egne bestemmelser, med planbeskrivelse til reguleringsplanen. Nødvendig varsling om oppstart er foretatt og kopi av alle innspill og tilbakemeldinger til planarbeidet er vedlagt søknaden.

I brev av 16.12.08 ga kommunen følgende merknader til oppstarten av reguleringsplanen:

- *Det må tilrettelegges for fri ferdsel i den del av strandsonen som ikke er disponert. Hytter bør derfor trekkes et stykke opp fra stranda.*
- *Byggegrense mot dyrka mark er i kommuneplanen 10 m. Adkomst må ikke legges over dyrka mark.*
- *Tilstrekkelig friområder må planlegges.*

- *Det må planlegges for 1,5 parkeringsplass per hytte/bolig.*
- *Vann og kloakkløsninger bør omtales i planen. Det anbefales at det legges opp til felles løsninger for dette.*
- *Ved strøm til hyttene bør tilføring legges i jordkabel.*
- *Maks størrelse på hyttetomter er i kommuneplanen satt til 1,5 da. Dette kan fravikes ved spesielle topografiske forhold, men bør i tilfelle begrunnes.*
- *Maks tillatt bruksareal (T-BRA) for hytter er i kommuneplanen satt til 120 m². T-BRA inkluderer alle former for målbart areal, som hytte, uthus, anneks, garasje m.m. Naust regnes ikke med i T-BRA.*
- *Naust må plasseres i felles naustområde. Det kan legges til rette for et felles bryggeanlegg. I henhold til kommuneplanen kan naust i tilknytning til fritidseiendom ha et maksimum bruksareal på 25 m². Mønehøyden skal være maks 3,5 m.*
- *Det er i kommuneplanen avsatt et akvakulturområde i havet utenfor det planlagte hyttefeltet. Dette bør omtales i reguleringsplanen og i prospekter for området.*
- *Det må tas hensyn til registrerte kulturminner innenfor området.*
- *Det må utarbeides en forenklet Risiko og sårbarhetsanalyse for reguleringsplanen, jfr Fylkesmannen i Nordland sin ROS -sjekkliste*

Merknader til planforslaget:

Innspill til planarbeidet er i hovedsak tatt til følge. Vann og kloakk er ikke tilfredstillende omtalt i planen og følgende punkter bør inn i bestemmelsene:

Avløpsanlegg

Avløpsanlegg skal være felles for fritidsboligene i Bergsjyen hyttefelt. Det kan allikevel etableres to utslippsledninger for området.

Vannforsyning

Vannkilden skal være felles for hyttene i hyttefeltet.

Punkter for utslippsledninger bør tegnes inn på plankartet.

Akvakultur

I sjøen utenfor hyttefeltet er det i kommuneplanens arealdel avsatt et Akvakulturområde A9. Dette er ikke omtalt i planen slik som forutsatt. Det er også foreslått en ca 40 meter bred sone langs land utenfor hyttefeltet avsatt til Friluftsområde i sjø og to småbåtanlegg. Reguleringsplanen vil i tilfelle oppheve akvakultur som formål innenfor denne sonen.

Det anbefales allikevel å sende planen på høring med denne sonen. A9 har i dag ingen gjeldene konsesjon. Anlegget som tidligere lå der, Brattberget tilhørende Værøy laksefarm, ligger vest for hyttefeltet. Ved en nyetablering på samme sted vil det ikke komme i direkte konflikt med hyttefeltet slik det ligger. Akvakulturområdet må imidlertid omtales i planen slik at alle hyttekjøpere er klar over at det er et A-område utenfor og at en nyetablering av akvakultur kan bli aktuelt i framtiden.

Kulturminner

Kultur- og miljøavdelingen hos Nordland Fylkeskommune har varslet befarings på området før endelig uttalelse gis. Det legges opp til befarings i forbindelse med offentlig ettersyn. Eventuell justering av planen på bakgrunn av befaringsen kan bli aktuelt.

Adkomst

Det har kommet innspill med spørsmål om hvilken adkomstvei som skal benyttes til hyttefeltet fra naboeiendom G/B 70/1. Slik kommunen forstår det er det en dialog mellom partene for å avklare spørsmålet om veirett etc. Dette anses også som en privatrettslig sak mellom partene.

Vurdering:

En ser ingen grunn for at kommunen skal utarbeide egen reguleringsplan for området som omhandles av det private forslaget for Bergsjyen hyttefelt. Høringsutkastet tar i all hovedsak hensyn til innspill som har kommet inn så langt og framstår som et forslag som tar godt vare på de ulike interessene i området. Eventuelle merknader fra Plan og Ressursutvalget til planforslaget bør innarbeides i høringsutkastet før utlegging til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Forslag til reguleringsplan Bergsjyen hyttefelt:

- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- Plankart

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

Magne Vik (sign)

Solveig Brennvik (sign)

Rett utskrift,
Leinesfjord, 24.06.09

Tina Sennesvik
Servicevert

Utskrift:
Gunnar Svalbjørg, her.