

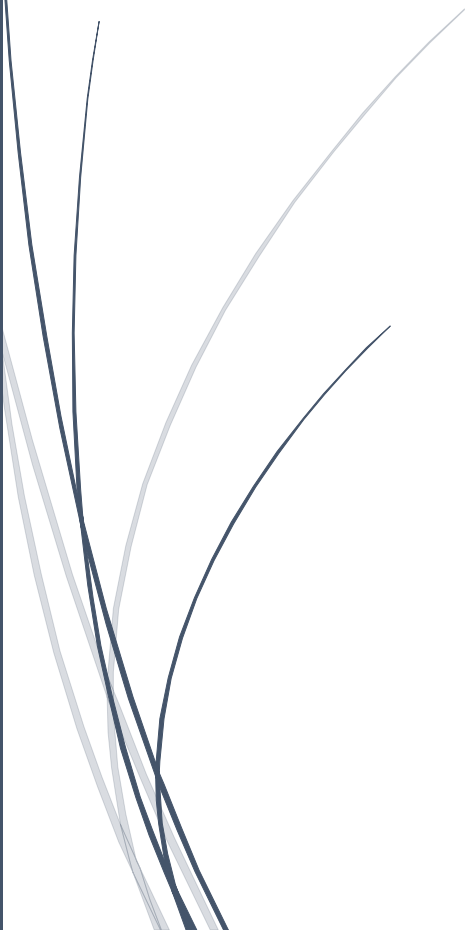
27.01.2020

# Planbeskrivelse

Reguleringsplan for Kleivan Eiendomspark  
Leinesfjord, Steigen kommune.

Plannr. 18482019001

Vedtatt i Steigen kommunestyre 18.06.2020, sak 5/20



Dina Fonn Sætre

*Fonn Landskap*

## Innhold

1. Bakgrunn .....	3
2. Planprosess og medvirkning .....	3
3. Gjeldende planer .....	4
4. Beskrivelse av planområdet .....	6
4.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk .....	6
4.2 Teknisk infrastruktur .....	7
5. Beskrivelse av planforslaget .....	7
5.1 Arealformål .....	7
5.2 Bebyggelse og anlegg .....	8
5.2.1 Bebyggelsens plassering og utforming .....	8
5.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	9
5.5 Grønnstruktur .....	10
6. Virkninger av planforslaget .....	10
6.1 Kulturminner og kulturmiljø .....	10
6.2 Naturmangfold .....	10
6.3 Landbruk / naturressurser .....	11
6.4 Trafikkforhold .....	11
6.5 Støy .....	11
6.6 Solforhold og Lokalklima .....	11
6.7 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder .....	11
6.8 Barns og unges interesser, tilgjengelig til planområdet .....	12
6.9 Universell utforming .....	12
6.10 Grunnforhold .....	12
6.11 Forurensning (Grunn, vann og luft) .....	13
6.12 Radon .....	13
6.13 Privatrettslige forhold .....	13
6.14 Samiske interesser .....	13
6.15 Risiko, sårbarhet og klimaendringer .....	13
7. Kunngjøring av planoppstart .....	14
7.1 Innspill og kommentar på planforslaget .....	14

## 1. Bakgrunn

### Hensikten med planen:

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbygging og kombinert bolig- og tjenesteyting i Leinesfjord i Steigen Kommune.

### Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold:

Fonn Landskap er engasjert av Fysiogym Eiendom A/S ved Torgeir Nilsen for å utarbeide en reguleringsplan for Kleivan eiendomspark. Geir Inge Pedersen og Tordis Sofie Langseth er forslagstillere for regulering av sin eiendom 21/30 i reguleringsplanen.

Planområdet omfatter gnr/bnr. 21/225 til sammen 3,7 dekar. I tillegg tas 0.6 dekar inn i planen fra gnr/bnr. 21/30 til fremtidig boligbygging. Planområdet er vist i rødt på figur 1.



Figur 1 Planområdet vist i rødt.

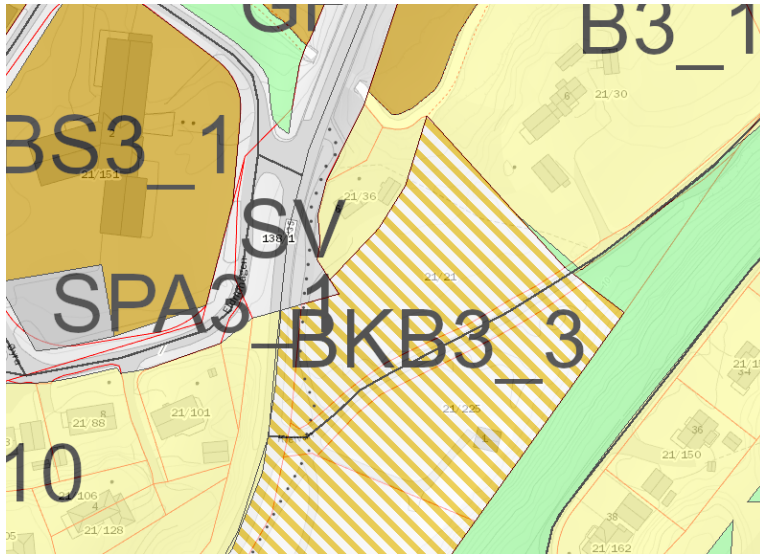
## 2. Planprosess og medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte mellom Steigen kommune, Torgeir Nilsen og Fonn Landskap den 10.mai 2019. I møtet gikk partene gjennom krav til private reguleringsplaner som sendes til behandling, temaer som må beskrives og vurderes i planarbeidet, medvirkningsopplegg og videre framdrift for planarbeidet. Steigen kommune sluttet seg til den vurdering som ble gjort av Fonn Landskap om at planforslaget ikke ville utløse krav om konsekvensutredning.

Oppstart av planarbeidet ble annonsert den 21.juni 2019 i Lokalavisa Nord-Salten og på kommunens hjemmeside. Sektormyndigheter, berørte grunneiere og naboer ble varslet i eget brev. Frist for å komme med innspill til planarbeidet ble satt til den 30.juli 2019. Innspillene er vist på side 14-18.

### 3. Gjeldende planer

Kommuneplan (KPA): Steigen Kommune – kommuneplanens arealdel 2016-2028 (KPA) Vedtaksdato: 22.06.2016



Figur 2 Kommuneplanens arealdel.

Planområdet ligger i kommuneplanen innenfor felt BKB3\_3, som har formålet kombinert bolig- og tjenesteyting. For felt BKB3\_3 gjelder krav om reguleringsplan. Deler av planområdet ligger også innenfor areal avsatt til friluftsliv.

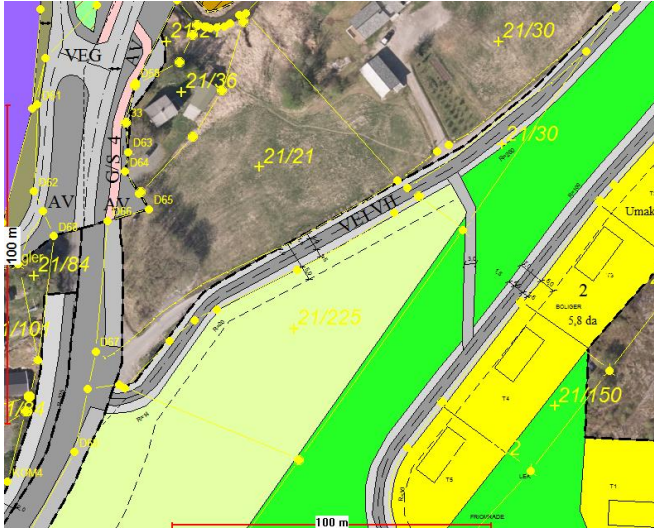
#### Planforslagets forhold til KPA:

Forslagsstiller forholder seg til felt BKB3\_3, og legger til 0.6 dekar merket friluftareal på gnr/bnr 21/30 til formål fremtidig boligbygging.

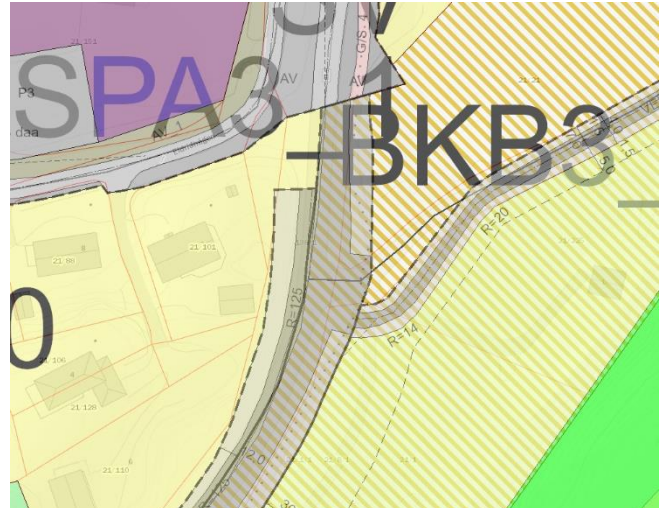
#### Gjeldende regulering:

Gjeldende regulering for området ble vedtatt i 1982. Det går en regulert tursti gjennom skogen som kommer fra Kleivan boligfelt.

Dagens situasjon samsvarer ikke helt med reguleringsplanen som ble vedtatt i 1982. Gjeldende regulering samsvarer heller ikke med dagens kommuneplan. Etersom dagens vei til Kleivan er etablert og fungerer godt, foreslås det å omregulere veien slik at den samsvarer med dagens kommuneplan.



Figur 3 Reguleringsplan, vedtatt 1982



Figur 4 Reguleringsplan og kommuneplan.

**Tilgrensende reguleringsplaner:**

Planforslaget grenser mot en regulert sti gjennom gnr/bnr 21/30 og i tillegg en gammel regulert vei som tar en del av plenen til leilighet 1 i planområdet.

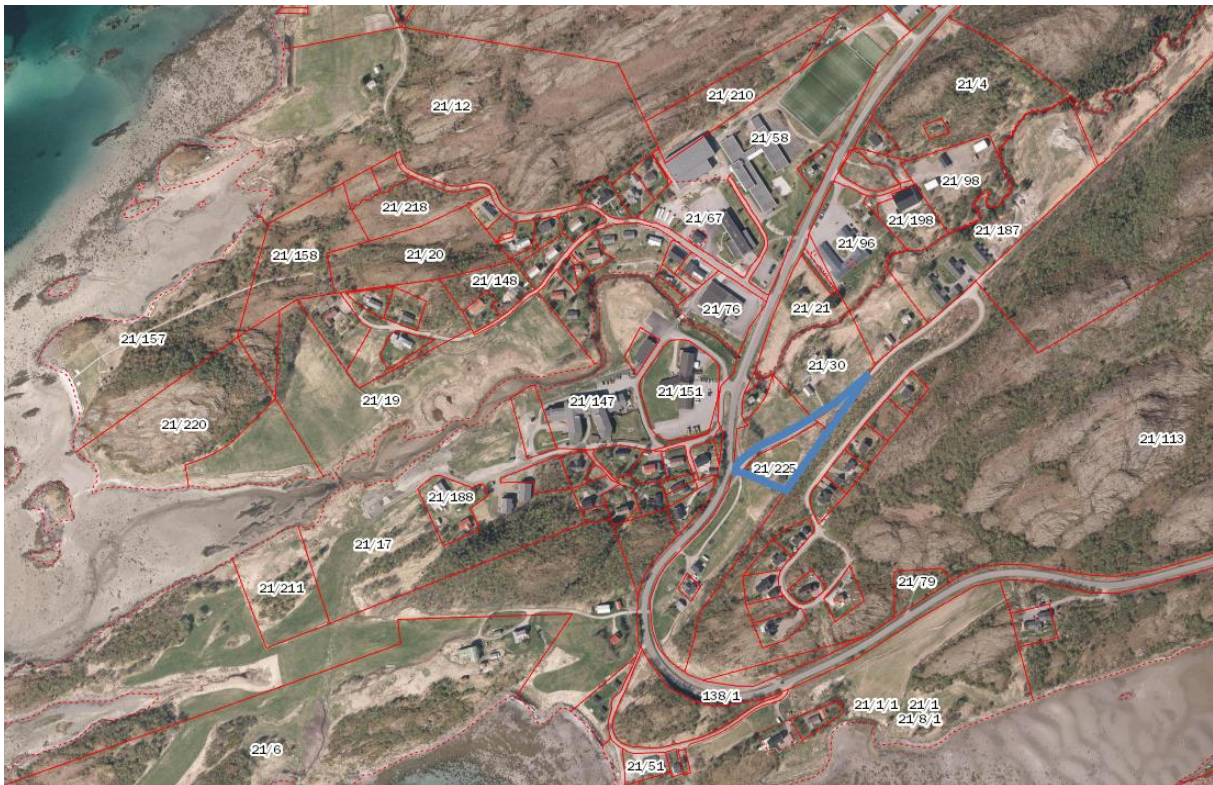
**Analyser og utredninger:**

Forslagsstiller er ikke kjent med utførte analyser og utredninger som kan ha relevans for tiltaket.

## 4. Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i Leinesfjord, ved Naustvik Camping og avkjøring til Mølmoa og Kleivan boligfelt i Steigen Kommune.

Planområdet omfatter 3,7 daa av Gnr/bnr 21/225 og 0,6 daa av 21/30. Avgrensnes av veien til Kleivan boligfelt i nord-vest, og friarealer mot Kleivan boligfelt i sør-øst, og Naustvik Camping i sør-vest.



Figur 5 Ortofoto.

### 4.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag bare delvis bebyggt. Arealet på gnr/bnr 21/225 har tidligere vært brukt til campingplass. Det står ei campinghytte igjen på planområdet. Tidligere var det 3 hytter her.

Planområdet ligger sentralt i Leinesfjord. Det drives hytteutleie på arealet i dag. Omkring er det spredt bebyggelse. I planområdets nærhet er der et lite hus og et mindre gårdstun langs Kleivanveien, samt et byggefelt i åsen øst for planområdet. Bebyggelsen i tilgrensende områder har tradisjonelt preg med saltak. Adkomsten til planområdet ligger midt i krysset fra fylkesveien inn til Kleivanveien.

## **4.2 Teknisk infrastruktur**

Vannforsyningen kommer fra kommunens eget vannforsyningsanlegg og går frem til eksisterende hytte på planområdet.

Et privat avløpssystem er allerede etablert og går fra campinghytten til felles septiktank ved Naustvik camping/servicebygg. Gråvannet filtreres og går videre i rør under fylkesveien og slippes ut på ca. 8 meters dyp på Leinesfjorden.

Energiforsyning til eksisterende bebyggelse er tilknyttet offentlig strømforsyning (elektrisitet).

## **5. Beskrivelse av planforslaget**

Planforslaget legger til rette for både eneboliger og flermannsboliger i området, samt et næringsbygg muligheter for utleieleiligheter i 2 etasje og et treningssenter med kontorer i 1 etasje.

Planen legger også til rette for etablering av felles parkeringsplasser, garasje, grøntanlegg og renovasjonsløsninger.

### **5.1 Arealformål**

Hele planområdet er regulert til følgende arealformål (jf. PBLs §§ 12-5):

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse
  - Bolig/tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjørevei
  - Gang -/sykkelvei
  - Annen veggrunn – grøntareal
  - Parkeringshus-/anlegg
- Grønnstruktur
  - Naturområde
  - Turvei

## 5.2 Bebyggelse og anlegg

### 5.2.1 Bebyggelsens plassering og utforming

- I områder regulert til bolig/tjenesteyting benevnt BKB i plankartet tenkes det til sammen etablert ett bygg med treningscenter i 1 etasje og utleieleiligheter i 2 etasje.

Tomt for næringsbygg er på ca.830kvm og det tenkes oppført et bygg med sandwichelementer med stålkonstruksjon.

Byggegrense mot kommunal vei settes til 10 meter fra veiens senterlinje. Byggegrense mot naboeiendom settes til 4 meter.

- I områder regulert til boligbebyggelse benevnt B1-4 i plankartet tenkes det oppført inntil 4boliger. Hver bolig kan ha inntil 180kvm i bebygd areal (BYA). Maks byggehøyder er satt inntil 7 m (gesims) og 8 m (møne). Krav til parkeringsplasser løses på tomt. Byggegrense til nabolomt settes til 4 meter.

I områder regulert til boligbebyggelse benevnt B5 foreslås det et boligbygg i inntil 2 etasjer med mønehøyde maks 8 m. Garasje tenkes oppføres frittstående eller bygd sammen med bolig. Byggegrense ønskes lik eiendomsgrense i bakkant mot kommunens eiendom. Byggegrense mot kommunal vei foreslås satt til 5 m fra veiens midtlinje. Byggegrense mot bnr. 225 settes til 4 m. Maksimal gesims- og mønehøyde foreslås henholdsvis til 7m og 8m over gjennomsnittlig planert terreng.

### 5.2.2. Uteoppholdsareal

Når det gjelder områder benevnt (B1-5) vil det bli anlagt privat leke- og uteoppholdsareal på egen tomt, ved etablering av boliger.

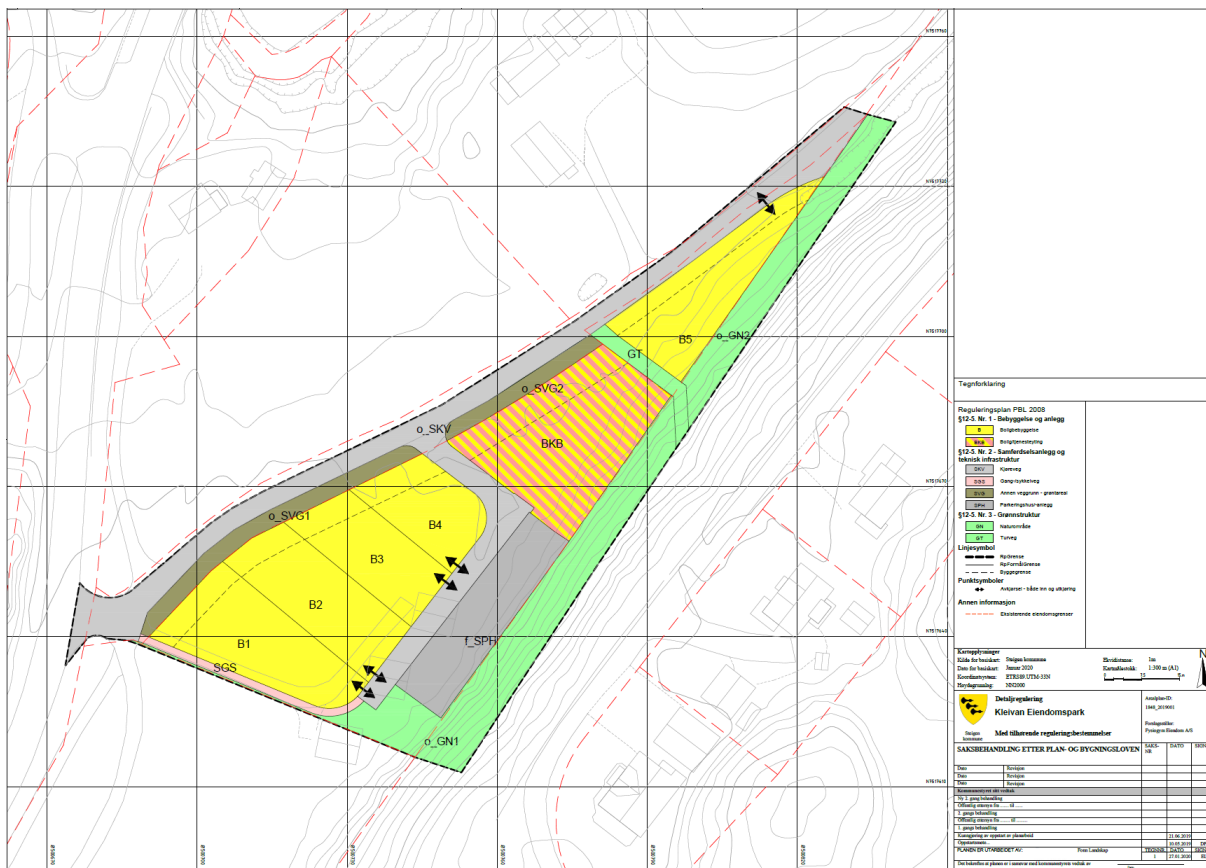
### 5.2.3 Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)

På hver tomt tenkes det plassert uteoppholdsarealer og lekearealer sammen med grøntareal/naturområde. Disse området skal ta med seg barn og unges interesser iht. gjeldende PBL. Naturområde kan også brukes som rekreasjon og felles leke- og uteoppholdsareal.

### 5.2.4 Universell utforming

Planområdet skal opparbeides etter krav om universell utforming iht. PBL.





Figur 6 Plankart.

## 5.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 5.4.1 Veier

Planområdet har adkomst fra FV835 Leinesfjordveien. Forslagsstiller ønsker på bakgrunn av innspill fra Statens Vegvesen at ny avkjørsel til Kleivan eiendomsпарк reguleres inn på Kleivanveien slik vist på plankartet (figur 6). Eksisterende avkjørsel stenges og ønskes regulert til gang-og sykkelvei inn og ut av planområdet.

Det er tidligere regulert en vei til Kleivan som tar en del av arealet til B1 i planområdet. Eksisterende vei (Kleivanveien) er ikke i konflikt slik den ligger i dag, men planlegger vil regulere inn ny vei i tråd med KPA felt BKB3\_3 i kommuneplanens arealdel.

### 5.4.2 Annen veigrunn – grøntareal.

Arealer mellom kjøreveg og utbyggingsformål (vegkanter), samt nødvendige arealer til terrenginngrep, grøfter og siktutbedring reguleres til annen veigrunn - grøntareal.

### 5.4.3 Parkering

Mot eiendomsgrensen i øst reguleres et areal på om lag 460 m<sup>2</sup> til parkeringsformål, inkludert plassering og utforming av HC-parkering, sykkelparkering og fremtidig parkeringshus med mønehøyde inntil 4 meter. Parkeringsarealet er ment å skulle dekke behovet for kundeparkering med tanke på næringsaktiviteten. Det er avsatt en HC-parkering på 4.5x6 meter i.h.t Tek17.

Parkering og inngangsparti til bolig og næring er lagt på østsiden av tomta.

### 5.4.4 Renovasjon

Det er satt av felles renovasjonsløsning for hele feltet i form av søppelcontainere i sørenden av parkeringsplassen.

## 5.5 Grønnstruktur

### 5.5.1 Naturområde

Sør/øst for parkeringsplassen og langs tomtegrensen mot Kleivan boligfelt foreslås regulert slik det er i dag.

Naturområde kan brukes som rekreasjon og felles leke- og uteoppholdsareal.

### 5.4.5 Tursti

Tursti/snarvei på eiendom 21/30 omreguleres langs tomtegrensen slik at det er mulig å utnytte tomten til boligformål. Fra tomtegrensen blir turstien som den er i dag, opp gjennom lia til Kleivan boligfeltet, dette for å imøtekomme naboers innspill så godt som mulig.

## 6. Virkninger av planforslaget

### 6.1 Kulturminner og kulturmiljø

Det er foretatt en utsjekk i databaser for kulturminner: Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i grunnen i planområdet. Planområdet har heller ingen SEFRAK-registrerte bygninger.

Ref.: [www.kulturminnesok.no](http://www.kulturminnesok.no), [www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no), (fredede kulturminner, SEFRAK-bygninger)

### 6.2 Naturmangfold

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart. Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning, trekkveier i planområdet, nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap eller statlig sikrede friluftsområder.

Ref.: [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no), [miljostatus.no](http://miljostatus.no), KPA Steigen

### **6.3 Landbruk / naturressurser**

Planområdet ligger under KPAs felt BKB3\_3 (se Figur 2). Kommunen beskriver område som ikke lokalt viktig landbruksareal eller kulturlandskap, og heller ikke av områder eller elementer for reindrift. Deler av området (0,6 daa) er friområde.

### **6.4 Trafikkforhold**

Ved utkjøring fra planområdet er det i dag tilrettelagt for gående og syklende langs FV835 med gang -og sykkelvei. Fra planområdet går det gang -og sykkelvei ca. 250 meter mot nord i retning sentrum og ca. 300 meter i retning sør. Det er bussholdeplass ca. 250 meter på gang -og sykkelvei i retning sentrum. Planforslaget vil gi noe økt trafikk, men ikke betydelig mer enn i dag.

### **6.5 Støy**

Ifølge Statens vegvesens vegkart har fv. 835 forbi Leinesfjord en beregnet ÅDT på 540 totalt. Innenfor planområdet er det ca. 45m eksisterende privat veg som er ca. 2,5m bred. I Statens Vegvesens vegkart er det ikke gjort noen måling av ÅDT på denne veien eller den kommunale veien til Kleivan boligfelt. Denne veien vurderes ikke å være vesentlig utsatt for vegtrafikkstøy eller andre former for støy.

Forslagsstiller har tatt mål og har vurdert at ytterligere støyskjermingstiltak er ikke nødvendig for å komme under gul støysone ( $L_{den} > 55dB$ ).

Ref.: [dsb.no/kart](http://dsb.no/kart) (Nasjonal vegdatabank) [vegvesen.no/vegkart/vegkart](http://vegvesen.no/vegkart/vegkart) (Nasjonal vegdatabank)

### **6.6 Solforhold og Lokalklima**

Planområdet ligger åpent mot sør-vest og nord. I øst vil åsen skygge litt for sola tidlig på morgenen, men ellers har området gode solforhold. God utsikt mot Kråktinden i sør og Småtindan i nord vil naturlig gi noe skygge for midnattssola.

Planområdet er eksponert for ulike vindretninger og ligger i vindskygge for Østavind, bak Kleivan. Fremherskende vindretning over året er fra nordøst og sør-sørvest. I vinterhalvåret er det dominerende vind fra nordøst, mens det dreier til vind fra vest og sør-sørvest i sommerhalvåret. Temaet er også vurdert i ROS-analysen.

Ref. [www.met.no](http://www.met.no), [www.windfinder.com](http://www.windfinder.com)

### **6.7 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder**

Planen vurderes ikke å gi negative konsekvenser for befolkningens mulighet til rekreasjon. Det er ikke registrert rekreasjonsverdi i planområdet. Beliggenheten i Leinesfjord gir nærhet til en rekke rekreasjonsområder for friluftsliv, bl.a. fjell og strandsone som gir mulighet for turopplevelser. I umiddelbar nærhet er det

opparbeidede rekreasjonsarealer av type kunstgressbane, ballbinge, lekefelter og friområder. Planlagte boligens uteoppholdsområder må anlegges innenfor planområdet, etter gjeldende retningslinjer. Eksisterende tursti opprettholdes i planforslaget.

Ref.: miljostaus.no

### **6.8 Barns og unges interesser, tilgjengelig til planområdet**

Planforslaget søker å ivareta barn og unges interesser ved å fokusere på gode lekeområder og uteoppholdsarealer. Disse store utendørsarealene er blant de boligkvalitetene som betyr mye for livskvalitet og trivsel blant beboerne. Planforslaget legger til rette for et stort grøntareal og friområder for lek og friluftsliv. Områdene rundt er tilpasset behovet for ulike alderstrinn, er lett tilgjengelige og gode solforhold.

Nærmeste barnehage er Leinesfjord barnehage 800 meter fra planområdet. Nærmeste skole er Leinesfjord barne- og ungdomsskole, 300m unna planområdet. Det er opparbeidet gang/sykkelvei til sentrum hele veien fra planområdet. Det er gangavstand på 250 meter til bussholdeplass (Ved Rådhuset) fra planområdet.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Leinesfjord sentrum, 250m fra rådhuset. Denne sentrumsnære beliggenheten for nye boliger vil være positiv for flere aldersgrupper. Her har man gangavstand til skole og fritidsaktiviteter. Butikk og helsetilbud (Steigentunet) er i umiddelbar nærhet.

### **6.9 Universell utforming**

Prinsippet om universell utforming ivaretas i planen og kravene til det enkelte byggetiltak jf. § 1-1. Det skal i størst mulig grad legges til rette for mennesker med ulikt funksjonskrav. På grunn av topografien er det lite krevende å få til universell utforming av utearealer. Terrenget på planområdet er flatt med asfaltert gang- og sykkelvei i umiddelbar nærhet. Det skal i tillegg legges opp til trinnfri adkomst til bolig.

### **6.10 Grunnforhold**

I Norges geologiske undersøkelser sitt løsmassekart er det opplyst at planområdet omfatter stedvis tynt dekke, til (middels) tykke marine avsetninger. I skrednett.no er det ikke merket av skredhendelser (steinsprang, leirskred, jordskred, flomskred eller snøskred) eller fare for kvikkleire for planområdet. Kvikkleirefaren forholder seg imidlertid kun til registreringer for arealer større enn 10 daa. Planområdet har delvis lav-moderat aktsomhet for radon, og dels usikker. Temaet er også vurdert i ROS-analysen.

Ref. vedlegg, V1 Ref. miljostatus.no/kart, www.skrednett.no, <http://geo.ngu.no/kart/>

### **6.11 Forurensning (Grunn, vann og luft)**

Det er ikke registrert grunnforurensning, eller luftforurensning i området, men det finnes et privat avløpsanlegg fra Naustvik camping like sør/vest for planområdet til sjø. Temaet er vurdert i ROS-analyse.

### **6.12 Radon**

Temaet er vurdert i ROS-analyse. Det antas at radonforekomst i grunnen er moderat/lav(Kilde: [www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no)). TEK 17 ivaretar faren for Radon.

### **6.13 Privatrettslige forhold**

Det er ikke funnet opplysninger om servitutter (tinglyste forhold) som påvirker reguleringsplanen.

### **6.14 Samiske interesser**

Planområdet berøres ikke av samiske interesser opplyses det fra Sametingets innspill til planoppstart.

### **6.15 Risiko, sårbarhet og klimaendringer**

Ifølge plan og bygningslovens § 4-3 skal myndighetene ved utarbeidelse av planer for utbygging påse at risiko og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Analysen er basert på informasjon som har kommet frem i planbeskrivelse, samt i kartbaser fra NVE, NGU, DSB og MD (Miljødirektoratet - [miljostatus.no](http://miljostatus.no)).

Aktuelle tema som er vurdert i en enkel ROS-analyse:

- Forurensning: Planforslaget berører ikke eksisterende drikkevannsforsyning eller nedslagsfelt for slike. Det er ikke registrert grunnforurensning eller luftforurensning i området.
- Radon: Det antas at radonforekomst i grunnen er moderat/lav([miljostatus.no](http://miljostatus.no)). TEK 17 ivaretar faren for Radon.
- Vind: Det antas at planområdet er vindutsatt ved ekstremvær. Vindlaster på bygninger ivaretas av TEK 17 i henhold til veiledning gitt i nasjonalt tillegg NA til NS-EN 1991-1-4, og gjelder for småhus med mønehøyde inntil 10 meter.
- Naturmangfold: Det er ikke registrert lokaliteter for biologisk mangfold i området([www.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no)). Tiltakets påvirkning på lokaliteten i sin helhet er begrenset.
- Hendelser på vei: Det er registrert 1 alvorlig ulykke og en mindre alvorlig ulykke på vei med virkning på planområdet. En eventuell ulykke på FV835 Leinesfjordveien vil kunne påvirke beboere i middels grad.

- Drenering/overvann: Planområdet er ikke spesielt utsatt. Grunnen inneholder marine avsetninger med gode drenerende egenskaper. Det går ingen naturlige bekker i planområdet.
- Brannvannskapasitet: Myklebostadelva har stor kapasitet og renner ca. 80 meter unna planområdet.

## 7. Kunngjøring av planoppstart

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid ble kunngjort i Lokalavisa Nord-Salten den 21.juni 2019 og på kommunens nettside, med frist for uttalelse den 30.juli 2019. Andre etater og berørte parter ble varslet i eget brev.

### 7.1 Innspill og kommentar på planforslaget

Følgende innspill inkom i forbindelse med varslingen:

- **Brev dat.17.06.2019 fra Statens vegvesen**

Innspill til oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Kleivan Eiendomsark i Leinesfjord i Steigen kommune Statens vegvesen viser til deres brev datert 17.06.2019. Statens vegvesen har ansvar for å sørge for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplan legging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Planområdet ligger i Leinesfjord sentrum. Området er i dag regulert til jordbruk og friområde. Hensikten med planarbeidet er å regulere området til kombinert bolig og tjenesteyting. Området er i kommuneplanens arealdel i hovedsak avsatt til kombinert formål bolig /tjenesteyting BKB-3.

**Atkomstforhold:** Den største eiendommen i planområdet 21/225, ble i 2018 fradelt fra opprinnelige eiendommen 21/1 i sør, etter dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra plan- og bygningsloven. I en fradelingsak skal fradelt eiendom og resteieendommen sikres atkomst til offentlig veg. Vi har ingen dokumentasjon på at atkomstforholdene til eiendommen 21/225 og til resteieendommen 21/1 ble avklart i 2018. Atkomstforholdene til begge disse to eiendommene må derfor avklares i reguleringsplanen.

Gjeldende reguleringsplan (Blå ring) rundt vegkrysset Krysset mellom fylkesveg 835 og den kommunale vegen Kleivan er ikke bygd i henhold til gjeldende reguleringsplanen. I tillegg er det anlagt to avkjørsler fra henholdsvis 21/1 (resteieendommen) og fra 21/225 (planområdet) inn mot krysset. Dette er i strid med gjeldende reguleringsplan. Gang-/sykkelveg langs fv. 835 krysser den kommunale vegen og gjør at kryssområdet er mangearmet. Når den nye arealbruken kommer i tillegg blir kryssområdet komplisert. Vi har forstått det slik at Steigen kommune ønsker å beholde krysset der det er i dag og ikke ønsker å flytte det slik det er tegnet i gjeldende reguleringsplanen. En forutsetning for å beholde krysset der det er i dag, er at de to nevnte avkjørslene stenges og fjernes fysisk før byggetillatelse til ny bebyggelse gis. Det kan styres gjennom reguleringsplan kartet og en rekkefølgebestemmelse. Ny avkjørsel til boligområdet på 21/225 må trekkes østover fra krysset, slik at avkjørselen kommer lengre fra av den kryssende gang-/sykkelvegen langs fylkesvegen.

**Byggegrense:**

Byggegrense i gjeldene reguleringsplan er 30 meter fra midten av fv. 835 og vi forutsetter at denne videreføres.

**Vegtrafikkstøy:**

I reguleringsplanen må det dokumenteres at kravene til vegtrafikkstøy i **Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-144212O16** blir overholdt.

For å unngå forsinkelser i den videre planprosessen, ber vi om at reguleringsplanen sendes til oss for gjennomgang før den sendes på offentlig høring.

Plan og forvaltning, vegavdeling Nordland

Med hilsen John Alvin Mardal

seksjonsleder Jørn Ø Olsen

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.  
Kopi Steigen kommune, Rådhuset, 8283 Leinesfjord

• **Brev dat.24.06.2019 fra NVE Norges Vassdrags- og energidirektorat**

*NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Kleivan eiendomspark i Leinesfjord - Steigen kommune*

*Vi viser til varsel om oppstart datert 18.06.2019.*

*Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til*

*ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.*

*Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.*

***Flom, erosjon, skred og overvann.***

*God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom,*

*erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. Hensynet til flom må også sees i sammenheng med lokal overvannshåndtering. Økt grad av utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og krappere flomtopper nedstrøms. Dersom vassdraget ikke har kapasitet til å ta imot denne økte avrenningen, må det planlegges*

*med tilstrekkelige fordrøyningstiltak i nedbørfeltet som kompenserer økningen. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal til tiltakene. Se ellers informasjon om overvann på [www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi](http://www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi).*

***Vassdrag- og grunnvannstiltak.***

*Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE*

kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

### **Energianlegg**

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veiledere og verktøy:

- NVEs karttjenester viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i

arealplanlegging beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.

- NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.

- NVEs sjekkliste for reguleringsplan er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.

- [www.miljokommune.no](http://www.miljokommune.no) gir nyttige tips om overvannshåndtering i arealplanlegging.

- For vurdering av overvann kan også følgende publikasjoner fra Norsk Vann være aktuelle. Norsk Vanns veileder A162 – «Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering» og Norsk Vanns rapport B22 - «Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling», <https://www.norsk vann.no/index.php/kompetanse/va-bokhandelen>.

- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på [www.nve.no/arealplan](http://www.nve.no/arealplan).

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til [rn@nve.no](mailto:rn@nve.no).

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen. Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken. Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Knut Ivar Aune Hoseth  
regionsjef

Anita Andreassen  
senioringeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

- **Brev dat.15.07.2019 fra Sametinget**



*Uttalelse vedrørende igangsetting av detaljreguleringsplan-Kleivan eiendomspark, Leinesfjord i Steigen kommune.*

*Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til tiltaket. Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jr.lov 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner(kml.) §8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.*

*Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn fra år 1917 er automatisk freda ifølge kml. §4 annet ledd. Samiske kulturminner kan blant annet være bygninger, hustufter, gammetufter (sirkulære flater, ofte med steinsatt ildsted og voll omkring), teltplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er på ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. Kml.§§3 og 6. Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Nordland fylkeskommune.*

**• Brev dat. 29.07.2019 fra Grunneier Gnr./Bnr. 21/30**

*INNSPILL TIL REGULERINGSPLANPROSESS «KLEIVAN EIENDOMSPARK»*

*Vi setter pris på at deler av vår eiendom, gnr. 21 bnr. 30 er inkludert i planområdet.*

*Innledningsvis vil i kommentere at navnet «Kleivan eiendomspark» bryter med det lokale stedsnavnet «Kleivan». Kleivan heter det oppe på haugen, der boligfeltet ligger. Vi skjønner at det er grunnlag for å misforstå hvor Kleivan egentlig er, siden hele den kommunale veien heter Kleivan, men den er altså egentlig «veien til Kleivan».*

*Til pkt. 6.0 Planinitiativet:*

*Vi ser positivt på at grunneier planlegger for etablering av boliger og mulig næringsbygg på området. Området blir forholdsvis intensivt utnyttet, men det ser vi ikke som et problem. Vi oppfatter området som godt egna til boligbygging, og eventuelt næringsbygg. Det framkommer ikke av planinitiativet hvilken type næring som skal drives i næringsbygget.*

*Ettersom næringsbygget blir liggende i et*

*boligområde (boliger på tre sider), forventer vi at utnyttelsen av næringsbygget er til et formål som er forenlig med denne plasseringa. Trafikk- og parkeringsforhold skisseres løst på en god måte for boligområdet. Dersom det skal være treningsstudio/behandlingstilbud, bør det vurderes om 15 parkeringsplasser er tilstrekkelig.*

*Ang. regulering av deler av vår eiendom, gnr. 21 bnr.30*

*- Vi ønsker at området får planformål bolig, ikke bolig/tjenesteyting.*

*- Det bør legges opp til at stien ned fra Kleivan legges til tomtegrensa mellom bnr. 30 og bnr.225. Dette kan enkelt tilrettelegges i en utbyggingsfase, og innenfor området som ikke kan bebygges på noen av tomtene (byggegrense mot nabotomt). Dersom dette ikke kan imøtekommes, bør stien trekkes langsmed vår tomt, i bakkant av denne, til man kommer ned på kommunal vei nord for tomta. Opp igjennom lia blir stien uendret slik den er i dag.*

*- Det foreslås at byggegrense på vår tomt settes lik eiendomsgrense i bakkant, mot kommunens eiendom.*

*- Avkjørsel bør legges inn som skissert, med ei fleksibel pil.*

- For øvrig tenker vi at planbestemmelser for denne tomta kan være som boligområdet som reguleres på bnr. 225. Det vil si at det åpnes for bolig i 2 etg. Vi ønsker ikke planbestemmelser som låser oss til en bestemt type bolig, for eksempel ikke en bestemt takform. Plan- og bygningslovens bestemmelser om byggehøyde bør benyttes. Det bør åpnes for bygging av garasje på tomt, enten frittstående eller bygd sammen med boligen.

Med vennlig hilsen  
Tordis Sofie Langseth og Geir Inge Pedersen  
Tlf. 47274515

- **Brev dat.25.06.2019 fra Private**

Anmerkning angående detaljregulering for Kleivan eiendomspark.

Vi har to anmerkninger til reguleringsplanen:

1. *Mønehøyde på byggene:*  
*Hvis utbygger holder seg innenfor planlagte skisser vil det ikke ha innflytelse på vår utsikt. Hvis planene endres og det blir snakk om høyere mønehøyde ønsker vi å få mulighet til å gi en ny uttalelse*
2. *Opparbeidet sti som er i daglig bruk:*  
*Dette er en gammel sti som er i daglig bruk og som har vært i bruk i flere generasjoner. For oss er det viktig at vi fortsatt har mulighet til å benytte denne.*

#### KOMMENTAR

Vi ser for øvrig positivt på at det blir aktivitet i området.

Mvh

Jan Erik Olsen og Pia Normann Olsen, Kleivan 38

Vegard Danielsen og Ragnhild Normann Danielsen, Kleivan 36

## 8.0 Referanser og vedlegg

### Kilder:

- 1) Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven
- 2) Miljostatus.no/kart
- 3) Gardskart.nibio.no/
- 4) [geo.ngu.no/kart/minkommune/](http://geo.ngu.no/kart/minkommune/)
- 5) Kommuneplan 2016-2028, 22.06.2016

### Vedlegg:

1. Plankart
2. Landskapsplan
3. Planområdet

### Kontaktinfo:

*Fonn Landskap*

*Planlegger*

*Engeløyaveien 439*

*8289 Engeløya*

*Tlf: 928 47 071*

*Mail: dina.saetre@gmail.com*