

Nordskot Utvikling AS

Detaljregulering for Nordskot havn

Plan-id: 2018001

Planbeskrivelse

Steigen kommune



Oppdragsnr.: 5180283 Dokumentnr.: Versjon: 1
2019-10-21

Oppdragsgiver: Nordskot Utvikling AS
Oppdragsgivers kontaktperson: John Åge Handberg
Rådgiver: Norconsult AS
Oppdragsleder: Soia Rahasindrainy
Fagansvarlig: Soia Rahasindrainy
Andre nøkkelpersoner: Marit Lunde og Gøran Antonsen

1	2019-10-21	Planbeskrivelse for Nordskot havn	SOFRA	MALUN	SOFRA
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål med tilhørende teknisk infrastruktur og uteoppholdsareal samt småbåtplasser. Planforslaget legger også til rette for etablering av parkeringsplasser samt torg som skal være åpne for allmennheten.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Planforslaget vurderes å gi rammer for god og fornuftig utnyttelse av planområdet.

Planforslaget vurderes også å være et viktig bidrag for å imøtekomme befolkningsutvikling i Nordskot.

Innhold

1	Bakgrunn	7
1.1	Hensikten med planen	7
1.2	Forslagstiller, plankonsulent	7
1.3	Eierforhold	7
1.4	Tidligere vedtak i saken	7
1.5	Krav om konsekvensutredninger	7
2	Planprosess	9
2.1	Møter og medvirkningsprosess	9
2.2	Innspill til planen	10
3	Planstatus og rammebetingelser	26
3.1	Overordnede planer	26
3.1.1	Nordre del	26
3.1.2	Søndre del	27
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	27
3.2.1	Nordre del	27
3.2.2	Søndre del	28
3.3	Tilgrensende planer	28
3.4	Temaplaner	28
3.4.1	Marin sektor	28
3.4.2	Natur	29
3.4.3	Funksjonell strandsone	29
3.5	Statlige og regionale planretningslinjer	30
4	Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold	31
4.1	Beliggenhet	31
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	31
4.2.1	Nordre del	31
4.2.2	Søndre del	32
4.3	Stedets karakter	32
4.3.1	Nordre del	32
4.3.2	Søndre del	32
4.4	Landskap	32
4.4.1	Nordre del	32
4.4.2	Søndre del	32
4.5	Kulturminner og kulturell verdi	32
4.6	Naturverdier	33

4.7	Rekreasjonsverdi/bruk	33
4.8	Landbruk	34
4.9	Trafikale forhold	34
	4.9.1 Nordre del	34
	4.9.2 Søndre del	34
4.10	Barns interesser	34
4.11	Sosial infrastruktur	34
4.12	Universell tilgjengelighet	34
4.13	Teknisk infrastruktur	35
	4.13.1 Vann og avløp	35
	4.13.2 Energiforsyning	35
4.14	Grunnforhold	35
4.15	Støy	36
4.16	Luftforurensning	36
5	Beskrivelse av planforslaget	37
5.1	Analyser og utredninger	37
5.2	Planlagt arealbruk	37
	5.2.1 Nordre del	37
	5.2.2 Søndre del	37
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	38
	5.3.1 Nordre del	38
	5.3.2 Søndre del	39
5.4	Uteoppholdsareal	39
5.5	Sol/skygge	39
5.6	Parkering	39
5.7	Trafikkløsning	40
5.8	Kollektivtrafikk	40
5.9	Tilknytning til teknisk infrastruktur	40
	5.9.1 Vann og avløp	40
	5.9.2 Energiforsyning	41
5.10	Plan for avfallshåndtering	41
5.11	Planlagte offentlige anlegg	41
5.12	Kulturminner	41
5.13	Naturmiljø	41
5.14	Sosial infrastruktur	41
5.15	Universell utforming	41
5.16	Miljøoppfølging	42
5.17	Grunnforhold	42
5.18	Støy	42

5.19	Vindforhold	42
5.20	Risiko- og sårbarhet	42
5.21	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	45
5.22	Rekkefølgebestemmelser	45
6	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	46
6.1	Overordnede planer	46
6.2	Stedets karakter	46
6.3	Landskap	47
6.4	Natur- og kulturverdier	47
	6.4.1 Naturverdier	47
	6.4.2 Kulturverdier	47
6.5	Landbruksfaglige vurderinger	47
6.6	Trafikale forhold	47
6.7	Teknisk infrastruktur	47
6.8	Rekreasjon og uteoppholdsarealer	47
6.9	Bomiljø/bokvalitet	48
6.10	Barns interesser	48
6.11	Sosial infrastruktur	48
6.12	Universell tilgjengelighet	48
6.13	ROS	48
6.14	Økonomiske konsekvenser for kommunen	48
6.15	Interessemotsetninger	48
6.16	Avveininger av virkninger	49
7	Avsluttende kommentar	50

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål med tilhørende teknisk infrastruktur og uteoppholdsareal samt småbåtplasser. Planforslaget legger også til rette for etablering av parkeringsplasser samt torg som skal være åpne for allmennheten.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent

Forslagsstiller:

Nordskot utvikling AS
Nordskot
8283 Leinesfjord

Plankonsulent:

Norconsult AS
Postboks 234
8001 Bodø

1.3 Eierforhold

Planområdet omfatter hele eller deler av gnr 28, bnr 7, 8, 10, 16 19, 51, 80, 92, 94, 98, 120, 128, 138, 142, 146, 155, 156 og 160. Disse eiendommene er privat eid. Deler av tilgrensende eiendom gnr/bnr 142/1 (Nordskotveien, FV635) inngår også i planområdet.

1.4 Tidligere vedtak i saken

Steigen kommune innvilget 10.4.2018 forlengelse til 14.4.2020 av tidligere gitt opsjon til forslagstiller (Nordskot utvikling AS) for utvikling av kommunal tomt gnr/bnr 28/142. I vedtaket står det at deler av arealet fortsatt skal være til allment bruk. Saksutredningen presiserer at reguleringsplanen må hensynta båthavner, atkomst til disse, friarealer og tilstrekkelig parkeringsareal for båteiere og andre.

1.5 Krav om konsekvensutredninger

For å hjemle etablering av boliger i område avsatt til fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål (BFR/BFT2_3) i kommuneplanen ønskes område benevnt BS/BFT (sentrumsformål og fritids- og turistformål) utvidet til å omfatte omtalt område (områder vest for havna/eksisterende bebyggelse).

Utvidelsen omfattes av vedlegg I, pkt. 30 (jf. § 6) i forskrift om konsekvensutredninger og ses i sammenheng med pkt. 25 i vedlegg I. Det er ikke gitt oppfangingskriterier når det gjelder pkt. 25, utvidelsen er derfor vurdert etter kap. 3, herunder § 10.

Ved gjennomgang av § 10 er bokstav h) «risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom» aktuell, da det er avsatt hensynssone/faresone for skred på deler av dette området. Området er imidlertid befart av en geolog som konkluderer med at en ikke kan se at det er rasfare på området.

For å hjemle etablering av fritidsbebyggelse i områder avsatt til sentrumsformål/Fritids- og turistformål (BS/BFT) i kommunepånen ønskes område benevnt BFR/BFT2_3 (fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål) utvidet til å omfatte midtre og østre del (av nordre del av planområdet).

Utvidelsen omfattes av vedlegg I, pkt. 30 (jf. § 6) i forskrift om konsekvensutredninger og ses i sammenheng med pkt. 25 i vedlegg I. Det er ikke gitt oppfangingskriterier når det gjelder pkt. 25, utvidelsen er derfor vurdert etter kap. 3, herunder § 10.

Ingen av punktene (bokstavene) som er ramset opp i § 10 blir berørt av omsøkt utvidelse.

I samråd med Steigen kommune konkluderes det derfor med at ovennevnte utvidelser ikke utløser krav om konsekvensutredninger.

I søndre del av planområdet er den delen som er avsatt til boligformål tenkt brukt som parkeringsareal/garasje. Planlagt omregulering vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredninger.

2 Planprosess

2.1 Møter og medvirkningsprosess

Oppstartsmøtet med kommunen ble avholdt 8.2.2018 hvor forslagstiller, Steigen kommune og plankonsulent deltok.

Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i NordSalten 23.11.2018. Berørte parter (private og offentlige) ble skriftlig varslet om planoppstarten 22.11.2018.

Det ble avholdt åpent møte/nabomøte den 29.11.2018. Hovedmomentene fra møtet er oppsummert nedenfor:

- Det bemerkes av Nordskot og Grøtøy vannverk at det i dag er dårlig kapasitet på eksisterende vannledninger og det er behov for å oppgradere anlegget. Næringsliv forutsettes å bidra til finansiering gjennom anleggsbidrag. I tillegg skal hver ny boenhet betale vedtatte tilknytningsavgift og ordinær årsavgift. Forslagstiller opplyste om at en også ser på alternative løsninger for vann dersom oppgradering av vannverket skulle bli for dyrt.
- Det bemerkes at planavgrensningen er utvidet i forhold til det som var lagt ved møtereferatet ifm. oppstartsmøtet. Dette er bekreftet av forslagstiller som bemerket at utvidelsen av planområdet er konferert med kommunen.
- Mange ga uttrykk for stor tiltro til prosjektplanene og de positive ringvirkningene man kan regne med.
- Flere av de fremmøtte uttrykte ønske om at deler av prosjektet blir solgt som bolig for å bidra til helårs bosetting. Forslagstiller bemerket at utbyggerne delte ønsket.
- Steigen Kystlag ønsket at det fortsatt skal være et friområde utenfor museet. Forslagstiller bemerket at kommunen har satt krav om at det nevnte arealet skal ivaretas i en ny plan og at man i samarbeid med bygdelag/kystlag/båttforening skal bli enig om opparbeidelse og bruk av arealet.
- Det ble stilt spørsmål angående fremtidig båtutsett. Forslagstiller viser til at man i gjeldende reguleringsplan har lagt til rette for at båtutsett kan legges lenger inn i vika. Forslagstiller syns ikke denne plasseringen er ideell, og ønsker i stedet å videreføre dagens løsning.
- Det ble tatt opp spørsmål angående søppelhåndtering, som ikke har en ideell løsning i dag. Forslagstiller bemerket at de nye boenhetene sannsynligvis kom til å få sine egne søppelkasser, men at det evt. kan bli aktuelt å se på mer moderne løsninger for avfall.
- Det kom flest spørsmål og innspill rundt parkeringssituasjonen i Nordskot havn. Forslagstiller viste til at alle enheter i ny plan vil få egen, privat parkeringsløsning. Det er likevel utbyggernes hensikt å fremme en plan som bedrer forholdene ved strukturering og merking innenfor eksisterende areal. Forslagstiller viste også til den fremtidige, langsiktige parkeringsløsningen som tilbys gjennom et nytt stort areal. Deler av dette arealet kan også bli parkeringsplass for bobiler. Flere av de fremmøtte ytret ønske om å få fjernet de bobilene som parkerer i havneområdet og opptar ordinære parkeringsplasser. På spørsmål fra de fremmøtte bemerket forslagstiller at det ikke var planer om betaling for de nye eksterne parkeringsplassene. Det ble orientert om at bruk av ny ekstern parkering ville komme på det tidspunkt dette måtte bli nødvendig ut fra hvor mange parkeringsplasser det blir plass til i havna og i forhold til progresjon i utbygging av boenheter. Dette vil bli satt som en rekkefølgebestemmelse.
- Det ble stilt spørsmål ved om en slik parkeringsløsning utløser krav om trafikksikkerhetsplan på veien mellom havn og parkering. Forslagstiller var ikke kjent med slike krav eller lovpålegg.
- Det ble tatt opp en mulig utfordring ift. bensinpumpen i havneområdet, med hensyn til brannsikkerhet. Forslagstiller bemerket at dette skulle tas med i den videre vurdering.

- o Meningsutvekslingen mot slutten av møtet viste en underliggende motsetning mellom ønsket om parkering og ønsket om å beholde møteplasser. Det kom fram forslag om at et eksisterende sosialt areal enkelt kunne flyttes noen meter fram på en ny platting over steinfylling mot havna. Da kan den sosiale plassen bli bedre enn i dag og nåværende areal kunne disponeres iht. eksisterende plan som er parkering.

2.2 Innspill til planen

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentarer
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	21.11.2018	<p><u>Flom, erosjon og skred</u></p> <p>I henhold til NVE Atlas ligger deler av varslet planområde innenfor aktsomhetsområde for skred. I oppstartvarselet er det beskrevet at planlegger/tiltakshaver er kjent med dette og at geolog har befart området og konkludert med at området ikke er rasfarlig. NVE gjør oppmerksom på at dersom det planlegges bebyggelse eller andre tiltak innenfor områder avsatt som aktsomhetsområde for skred skal det foreligge dokumentasjon på at sikkerhetskravene i TEK17 § 7-3 er innfridd.</p> <p><u>Vassdrag- og grunnvannstiltak</u></p> <p>Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, bes det om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev.</p> <p><u>Energianlegg</u></p> <p>Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.</p> <p>Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør</p>	<p>Geologen som har befart området nærmere bekrefter at sikkerhetskravene i TEK17 §7-3 er innfridd, jf. Kap 5.1 nedenfor.</p> <p>Det vil ikke være behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak.</p> <p>Det er tatt hensyn til energianlegg i planforslaget.</p> <p>Tas til følge.</p>

		<p>berørte energiselskap involveres tidlig.</p> <p>NVE anbefaler at tilgjengelige veiledere og verktøy (karttjenester) brukes i planarbeidet.</p> <p>NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser.</p> <p>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.</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Det vises til kommunens saksframlegg ved utsending til offentlig ettersyn.</p> <p>Tas til følge.</p>
Sametinget	29.11.2018	<p>Etter vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan Sametinget 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.</p> <p>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. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.</p> <p>Det minnes om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk fredet.</p>	<p>-</p> <p>Aktsomhets- og meldeplikten er innarbeidet i bestemmelsene.</p> <p>Tas til etterretning.</p>
Statens vegvesen (SVV)	17.12.2018	<p>SVV har bl.a. ansvar for å sikre areal for fremtidig utvikling av</p>	<p>-</p>

		<p>fylkesveien slik at områdene ikke bygges inn.</p> <p>For trafiksikkerhet er det en visjon om at det ikke skal forekomme ulykker med drepte eller hardt skadde i transportsektoren.</p> <p>Kjørebane må reguleres som vei, øvrige veiareal avsettes som «annen veggrunn».</p> <p>Atkomstene i planområdene må være utformet i henhold til håndbok N100.</p> <p>Sikktrekant skal inngå i reguleringsplanen og reguleres som hensynssone. Til planen må det derfor utformes en bestemmelse hvor det fremgår at det innenfor siktsonen ikke må finnes sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over veibanen.</p> <p>Generell byggegrense langs fylkesveg er 50 m regnet fra midtlinje vei. Annen byggegrense kan vurderes, men ikke mindre enn 15 m.</p> <p>Det bes om at hensynet til gående og syklende blir ivaretatt, samt at krav til universell utforming legges til</p>	<p>-</p> <p>Tas til følge.</p> <p>Nye atkomster i planområdet er regulert inn iht. håndbok N100.</p> <p>Tas til følge.</p> <p>Innregulerte byggegrenser fra fylkesveien varierer fra 10 m til 30 m. Ved havna er byggegrense mot fylkesvei foreslått satt 10 m fra senterlinjen. Eksisterende bebyggelse i planområdet som forutsettes fjernet og noen av bebyggelsen som ligger utenfor planområdet ligger nærmere enn 10 m fra fylkesveien (senterlinjen). Byggegrense i område regulert til kombinert formål samferdselsanlegg/bebyggelse, hvor det åpnes for utbygging av garasjer/carporter og naust er byggegrense foreslås satt 30 m fra senterlinjen.</p> <p>Tas til følge og innarbeides i bestemmelsene.</p>
--	--	--	--

		<p>grunn i planarbeidet og innarbeides i bestemmelsene.</p> <p>For tiltak som knytter seg til fylkesveien må det i reguleringsbestemmelsene fremkomme at det utarbeides byggeplan(er) som skal godkjennes av Statens vegvesen før det blir gitt igangsettingstillatelse.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at det kan fremkomme andre merknader i den videre planprosess.</p> <p>SVV stiller seg til disposisjon for nærmere avklaring i det videre planarbeidet og ser frem til et videre samarbeid i planprosessen slik at potensielle konflikter i planforslaget er avklart før planen legges frem til politisk behandling.</p>	<p>Tas til følge og innarbeides i bestemmelsene.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>
Tromsø Museum	17.12.2018	<p>Etter en kulturminnefaglig vurdering av tiltaket anser Tromsø museum at det er liten konflikt med eventuelle kulturminner under vann for utvidelsene som gjelder småbåthavna og har derfor ingen merknader til planen.</p> <p>Tromsø Museum minner tiltakshaver om aktsomhetsplikten og skulle det under arbeid komme frem automatisk fredete kulturminner eller andre spor av kulturhistorisk betydning, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Tromsø Museum.</p>	<p>-</p> <p>Aktsomhets- og meldeplikten er innarbeidet i planbestemmelsene.</p>
Nordskot og omegn bygdelag	13.12.2018	<p>Nordskot og omegn bygdelag er medeier i sameiet Feskbruke, bnr 92, der laget eier en seksjon i tillegg til kaia foran bygget. I</p>	<p>-</p>

		<p>tillegg eier bygdelaget som eneeier bnr 98, som er naboeiendom vest for bnr 92.</p> <p>Bygdelaget har nylig bygget ut kaia vest for bygget, slik at det nå er sammenhengende kaifront fra bnr 98 til og med bnr 146 (Steigen Kystlag). På sikt ønsker bygdelaget å forlenge denne til også å dekke bnr 98 til grense bnr 94. Dermed får man en sammenhengende kaipromenade i front mot nord. I den forbindelse ønsker styret at fremre del av bnr 98 reguleres som friområde (offentlig plass/OP). Bakforliggende området, med unntak av areal for bensinanlegg, ønsker styret regulert til parkering. Denne parkeringen skal i hovedsak forbeholdes parkering for butikk, hurtigbåtpassasjer og bygdelagets egne gjester i forbindelse med arrangementer, kafedrift osv.</p>	<p>Fremre del av bnr 98 foreslås regulert til offentlig torg i planforslaget og bakforliggende området foreslås regulert til parkering. Bensinanlegget foreslås regulert til dette formålet.</p>
<p>Fylkesmannen i Nordland</p>	<p>07.01.2019</p>	<p><u>Planfaglige forhold</u></p> <p>Fylkesmannen registrerer at LNFR-området ikke vil bli omregulert.</p> <p>Tilrettelegging for boliger i BFR/BFT-området vil ikke være i tråd med kommuneplanens arealdel.</p> <p><u>Barn og unge</u></p> <p>Planer skal i henhold til plan- og bygningsloven bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler innenfor lovens virkeområde.</p> <p>Enhver som fremmer planforslag skal i henhold til pbl. § 5-1 legge til rette for medvirkning, og har plikt til å</p>	<p>LNFR-området vil ikke bli omregulert.</p> <p>Tilrettelegging for boliger i disse områdene vurderes ikke å få store negative innvirkninger på verken miljø eller samfunn, men er ønsket av både kommunen og lokalbefolkningen</p> <p>-</p> <p>Adresseliste ifm. varsel om planoppstart er utarbeidet av kommunen, hvor kommunen selv (herunder berørte etater internt i</p>

		<p>sørge for at berørte barn og unge blir hørt og får medvirke i planleggingen. Kommunen er gitt et ansvar for å kontrollere at slik medvirkning er gjennomført.</p> <p>Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Tilgjengelighet og gode atkomstmuligheter til arealer og anlegg for daglig fysisk aktivitet og friluftsliv i nærmiljøet er særdeles viktig, fordi barns aksjonsradius er begrenset.</p> <p><u>Natur- og friluftsliv</u></p> <p>Det bør være mulig å få til kvalitativt gode løsninger for området, hvor allmenhetens rettigheter og hensyn tilknyttet strandsonen også ivaretas. I dette ligger det at bebyggelsen bør trekkes tilstrekkelig unna strandlinjen, spesielt i det pr. i dag ubebygde området i vest, slik at allmenhetens muligheter for ferdsel og opphold opprettholdes.</p> <p>Det må også sees nærmere på om, og på hvilken måte, dagens bruk av området mot småbåthavna kan ivaretas.</p> <p>Nordskot har en del kvalitative landskapsverdier. Det bør derfor gjøres rede for den landskapsmessige påvirkningen av den planlagte utbyggingen.</p> <p><u>Forurensning</u></p> <p>Det gjøres oppmerksom på at utfylling, mudring eller andre tiltak som medfører fare for</p>	<p>kommunen) er én av adressatene.</p> <p>Det foreslås tatt inn i bestemmelsene at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre foreslås det tatt inn i bestemmelsene at for områder benevnt B/F/FT1 og B/F/FT2 skal det opparbeides felles leke- og uteoppholdsareal på min. 10 m² per boligenhet. Felles leke- og uteoppholdsareal skal være min. 50 m².</p> <p>På grunn av topografien mot nordvest er det svært vanskelig å bruke strandsonen her. Området har liten verdi for ferdsel og opphold.</p> <p>Dagens bruk av området mot småbåthavna tenkes videreført i den grad det er mulig.</p> <p>Det vises til kap. 6.3 nedenfor.</p> <p>Tas til følge og innarbeides i bestemmelsene.</p>
--	--	--	---

		<p>forurensning krever egen tillatelse etter forurensningsloven. Søknad om utfylling og/eller mudring skal sendes Fylkesmannen. Tillatelse må foreligge før tiltaket kan igangsettes.</p> <p>Ved utfylling skal det benyttes rene masser, noe det bør stilles krav om i reguleringsplanen.</p> <p><u>Samfunnssikkerhet og beredskap</u></p> <p>Plan- og bygningsloven § 4-3 oppstiller krav til gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyse ved utarbeidelse av planer for utbygging.</p> <p><u>Digitaliserte plankart</u></p> <p>For å sikre tilfredsstillende medvirkning ved høring av planen, vil Fylkesmannen spesielt oppfordre til at planforslaget oversendes i SOSI-format til plannordland@kartverket.no. På denne måten vil tiltakshaver også få kvalitetssikret digitale kartdata.</p> <p><u>Samordning av statlige innsigelser i Nordland</u></p> <p>Fylkesmannen har ansvar for å samordne innsigelser fra regionale statsetater i Nordland i plansaker og ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, i den grad det dreier seg om arealkonflikter.</p>	<p>Tas til følge og innarbeides i bestemmelsene.</p> <p>ROS sjekklista er gjennomgått og vurdert, jf. kap. 5.20 og 5.21 nedenfor.</p> <p>Tas til følge.</p> <p>Konfliktnivået ift. arealbruk vurderes å være lavt. Det vurderes ikke som nødvendig med et møte om planarbeidet.</p>
<p>Nordskot og Grøtøy vannverk SA</p>	<p>19.12.2018</p>	<p>Nordskot og Grøtøy vannverk er i en tidlig prosess for å oppgradere renseanlegget og dermed også tredoble</p>	<p>-</p>

		<p>kapasiteten for levering av forskriftsmessig rensert vann.</p> <p>Da en på nåværende tidspunkt ikke har oversikt over når oppgraderingen vil være slutført, fremmes det herved som rekkefølgekrav at oppgradering av vannverket må være utført før planlagte nye boliger, fritidsboliger og utleieboliger i Nordskot havn / Nordskot Utvikling AS får tilkobling til vannverket.</p> <p>Slik Nordskot og Grøtøy vannverk ser det nå, vil hovedvannledningen ha tilstrekkelig dimensjon for å koble nye brukere til, i en størrelsesorden som planlegges. Imidlertid vil vannverket likevel på prinsipielt grunnlag ta forbehold om at eventuelle kapasitetsproblemer på hovedvannledningen, som følge av utbyggingen i Nordskot havn, vil måtte løses for utbyggers egen risiko og økonomi.</p>	<p>Det foreslås tatt inn i bestemmelsene at det ved søknad om igangsettingstillatelse skal legges ved VA-plan med dokumentasjon på at det finnes tilstrekkelig vann som er hygienisk betryggende. Videre foreslås det tatt inn i bestemmelsene at brukstillatelse ikke kan gis før vann og avløp er sikret.</p> <p>Tas til etterretning.</p>
<p>Jan-Edgar og Martin Nilsen (eiere av gnr 28 bnr 138)</p>	<p>28.11.2018</p>	<p>Det gjøres oppmerksom på at eiere av gnr 28 bnr 138 ikke har fått noen skriftlig informasjon eller nabovarsel om hva planene innebærer utover informasjon fra Børge Ousland om at arbeidet med omregulering av området var igangsatt. Denne informasjonen kom først etter at de hadde kontaktet Steigen Kommune og etterspurt informasjon, med bakgrunn i rykter om planer.</p> <p>Det bemerkes at det ikke kan forventes at de kan stille opp på møtet på kort tids varsel, og ønsker derfor å få tilsendt referat fra møtet.</p>	<p>Eiere av gnr 28 bnr 138 står i adresseliste ifm. varsel om planoppstart og fikk oversendt oppstartvarselet på lik linje med øvrige berørte parter. Planlegger har ikke fått varsel i retur fra posten.</p> <p>Tas til følge.</p>

		<p>Videre ønskes det svar på følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Om ikke planlagt høyde på bygg (3-4 etasjer) bryter med det meste av lokal byggeskikk. - Om hvor friareal som skal erstatte arealet bebygget av Kystmuseet er ment plassert. - Det skal reguleres inn utvidelse av eksisterende småbåthavn? Er dette avklart, og hvordan skal dette skje? Gnr 28/138 har tillatelse fra Kystverket om utlegging av egne flytebrygger. Kommer planene i konflikt med denne eiendommen? - Bare 30 % av det inntegnede parkeringsområdet (merket 5 på kart) vil være aktuelt til parkering og ligger ikke i «umiddelbar nærhet». Allerede i dag er behovet for 	<p>Bebyggelsen ved småbåthavna og eneboligene tenkes ført opp i inntil 3 etasjer. Dette harmonerer med tilgrensende bebyggelse som har 2 fulle etasjer pluss loft. Bebyggelsen på «haugen» mot sør tenkes ført opp i inntil 2 etasjer med evt. loft og harmonerer med eksisterende bebyggelse i området. Lavblokken som planlegges i område benevnt B/F/FT2 vil ikke skygge for sol eller sperre utsikten for noen selv om det foreslås ført opp i inntil 4 etasjer. Området vurderes å tåle den siste fjerde etasjen.</p> <p>Dette spørsmålet bes rettet til kommunen. I planforslaget er det regulert inn en møteplass (torg) som skal være åpen for allmennheten. Videre er det regulert inn et større kaiareal (mot havna) som også er åpen for allmenheten.</p> <p>Utvidelse av småbåthavnen er avklart med båtforeningen. I planforslaget har en holdt seg innenfor gjeldende planavgrensning mot sjøen i sør.</p> <p>Parkeringsområdet i sør har kapasitet for ca. 200 biler. Dagens parkeringsarealer i nordre del av planområdet er ikke merket og fungerer derfor ikke optimalt. I forbindelse med planarbeidet er det lagt til rette for optimalisering av parkeringssituasjonen ved</p>
--	--	---	---

		<p>parkeringsplasser større enn hva som er disponibelt, og med utbygging i den størrelsesorden vil dette neppe være tilfredsstillende.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trafikken har økt betraktelig og veistrekningen fra P-plass til DS-kai er allerede i dag trafikkfarlig. Hvem tar kostnadene med trafiksikring av strekninger (gang/sykelsti). - Hva vil kostnadene for utvidelse av vannproduksjonen beløpe? Hvem tar disse kostnadene? En lurer på om vannreservoar (Nedrevann) kan levere stabilt vann uten store investeringskostnader i bla; heving av vannstand eller rørledning til dypere område av vannet samt en total oppgradering av renseanlegg og tilførselsledninger. - Er den åpenbare økningen av reisende over Nordskot kai ivaretatt? - Trivsel i bygda: er beboere i bygda 	<p>havna. Ved oppmerking av parkeringsplassene kan en få plass til ca. 55 biler, i tillegg har områder ved museet og butikken potensiale på 2 parkeringsplasser hver. Dette er omtrent en fordobling av kapasiteten ift. dagens situasjon. Ved utbygging av lavblokka vil plassene bli redusert til ca. 30 – 35.</p> <p>Planlagt utbygging i seg selv vurderes ikke å utløse behov for gang- og sykkelvei, spesielt dersom mange av enhetene tenkes brukt som fritidsbebyggelse. Planforslaget legger til rette for at trafikkarealene (vei, annen veigrunn og parkering) strammes opp slik at trafikken blir mer oversiktlig. Det bør jobbes mot Statens vegvesen for å få senket farten inn mot havna.</p> <p>Utvidelse av vannproduksjonen er under vurdering. En har ennå ikke landet på konkrete løsninger. Viser for øvrig til innspill fra vannverket.</p> <p>Planforslaget legger til rette for optimalisering av parkeringssituasjonen ved havna. Langtidsparkering tenkes løst i søndre del av planområdet.</p> <p>Det er i kommuneplanen åpnet for at det kan legges til rette for</p>
--	--	---	---

		<p>komfortabel med å bli en «ferie og hytte-bygd»?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hva er «gevinsten» for bygda? For kommunen vil en anta at gevinst er eiendomsskatt. - Det uttrykkes bekymring for den belastningen som fisk, fugl og fauna på øyene i nærheten vil bli utsatt for. Det samme når det angår dagens hytteeieres trivsel (både på fastlandet og på øyene). - En lurte på hvor lang byggeperioden skal være og om dette vil gå ut over normal ferdsel og tilgang til bryggeanlegg og Nordskot Båttforeningens parkeringsplasser? (som ligger ved havnen og bør ligge der). 	<p>utleiehytter på deler av planområdet. En har heller ikke fått inntrykk av at dette er noe beboere i bygda ikke ønsker. Planforslaget åpner for øvrig for mulighetene til boligbygging i planområdet.</p> <p>Realisering av reguleringsplanen vil kunne skape en positiv ringvirkning (jf. oppsummering fra folkemøtet ovenfor).</p> <p>Det er ikke registrert arter av forvaltningsinteresse i planområdet. Sjøområdene utenfor bl.a. gnr 28 bnr 8 og bnr 138 og store deler av Nordskotvika derimot er registrert som prioritert naturtype (bløtbunnsområde). Planlagt utbygging vil berøre en liten del av dette området, men vurderes ikke å ha store negative innvirkning på verken naturen eller miljøet.</p> <p>Det er i planbestemmelsene tatt med at det skal utarbeides egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet samt for offentlig transport/trafikkavvikling skal håndteres i anleggsfasen.</p>
<p>Nordskot Båttforening</p>	<p>17.12.2018</p>	<p>Nordskot Båttforening mener at gjeldende reguleringsplan gir gode retningslinjer for bruken av området og at denne planen må danne utgangspunkt i arbeidet med ny plan.</p> <p>Nordskot Båttforening er opptatt av allmennhetens tilgang til havna og sjøen. Dette overordnede hensynet må ivaretas ved en fremtidig utbygging. Tilgang til havn og</p>	<p>Hovedtrekkene i gjeldende reguleringsplan er videreført.</p> <p>Ivaretatt, jf. innregulerte kai-arealer o_SK1 og o_SK2 med tilhørende bestemmelser.</p>

		<p>sjø har alltid vært en rettighet og en nødvendighet langs kysten som ikke må innskrenkes i ny reguleringsplan.</p> <p>Ny reguleringsplan må omfatte et areal som er stort nok til at både Nordskot utvikling og båtforeningen får plass til utvidelse.</p> <p>Båtforeningen vil samarbeide med Nordskot utvikling. Det betyr at en fremtidig utbygging i regi av selskapet, der båtplasser inngår i salget til enkelteiere, koordineres med og ses i sammenheng med nåværende/fremtidige anlegg i båtforeningens regi.</p> <p>Båtforeningen forutsetter at nåværende adkomst/landfeste til småbåtanlegget er sikret, og ber kommunen om at dette tinglyses.</p> <p>Nåværende reguleringsplan når det gjelder parkering for båtforeningens medlemmer må videreføres. Det vil si at det skal være 1 parkeringsplass per 5. båtplass også i fremtiden – også ved en utvidelse av anlegget. Plassene bør merkes.</p> <p>Tilgang med bil til anlegget for transport av bagasje og varer er i dag ivaretatt. Båtforeningen forutsetter at en utvikling av havn ikke medfører restriksjoner slik at bilkjøring ned til anlegget vanskeligjøres. Turister, fastboende og næringsdrivende må i fremtiden fortsatt kunne bruke havneområdet til på-/avlesning av varer, byggematerialer etc. (kort tid – ikke lagring). Reguleringsplanen må ivareta dette hensynet.</p>	<p>Det er i planforslaget regulert inn utvidelse av småbåthavn.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Det er sikret i bestemmelsene.</p> <p>Planforslaget legger til rette for optimalisering av parkeringssituasjon. Oppmerking av p-plasser må tas utenom planprosess.</p> <p>I planforslaget er det tegnet inn en avkjørselspil som viser at det fortsatt skal være mulig å kjøre ned til anlegget. Dette området foreslås regulert til offentlig kai og vil fortsatt kunne brukes til på-/avlesning.</p>
--	--	---	--

		<p>Det må også være plass til lastebiler, brøytebiler og busser på området (slik at de kan snu uten å rygge).</p> <p>Båtforeningen ønsker at det reguleres inn plasser for e-billader og handikapparkering. Handikapparkering bør være i umiddelbar nærhet til båtforeningens anlegg/butikk.</p> <p>Økningen i gjester til Manshausen, Naustholmen, Villa Haugen og øvrige turister til Nordskot medfører behov for en samlet plan for parkering på Nordskot. Reguleringsplanen må ivareta nåværende og fremtidig behov.</p> <p>Båtforeningen mener området ikke skal kunne brukes som helikopterlandingsplass slik det har vært benyttet enkelte ganger. Landingsplassen på Naustneset /området bak verkstedet er egnet.</p> <p>I nåværende reguleringsplan er det avsatt areal til servicebygg (toalett/dusj) etc. til bruk for alle på Nordskot og for gjester. Båtforeningen forutsetter at formålet servicebygg etc. fortsatt inngår i reguleringsplanen.</p> <p>Båtforeningen forutsetter at utbyggingen og planen ikke endrer på båtutsettet slik at det fortsatt kan brukes for alle på Nordskot. Plasseringen kan vurderes, men båtutsettets funksjonalitet og tilgangen med bil må ivaretas.</p>	<p>Ivaretatt i planforslaget.</p> <p>Det er tatt inn i bestemmelsene at min. én parkeringsplass i områder regulert til parkering (benevnt f_SSP1 og f_SPP2) skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er videre tatt inn i bestemmelsene at det bør etableres ladestasjon for el-bil i én av parkeringsplassene.</p> <p>Ivaretatt, jf. kap 5.7.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Det foreslås tatt inn i bestemmelsene at det kan bygges et offentlig servicebygg i område regulert til offentlig kai (o_SK1) og/eller kultur (o_BK).</p> <p>Båtutsettet er videreført og vil fortsatt være tilgjengelig og åpent for allmennheten.</p>
--	--	--	---

		<p>En har tidligere diskutert med næringsdrivende behovet for å anlegge en kran. Det var enighet på møtet om at et slikt prosjekt bør jobbes videre med, herunder tomt, priser på kai, kran, drift, en fordelingsnøkkel på investering og drift, samt klarlegge regler for sertifisering og bruk mm. Vi ber om at reguleringsplanen tar hensyn til og omfatter en mulig ny pælebrygge og kran.</p> <p>Reguleringsplanen bør omfatte område for håndtering av avfall fra folk med hytter og hus på øyene og båtturister. Nåværende ordning for avfallshåndtering er verken hygienisk, estetisk eller på annen måte akseptabel. Område for plassering og håndtering av avfall må inngå i planen. I møte med flere næringsdrivende 27 september var det enighet om at en bør gå sammen og å finne et egnet område for et eget bygg til dette formålet.</p> <p>Vannforsyning og renskapasitet må være i orden og må tas høyde for i den kommende utbyggingen. Dette er investeringskostnader utbyggere må betale.</p>	<p>Det er regulert inn tilstrekkelig kaiareal og sjøareal i tilknytning til småbåthavna, hvor det bl.a. åpnes for etablering av pælebrygge. Hvordan dette tenkes gjennomført og finansiert er ikke en del av planarbeidet. Det er en forutsetning at berørte parter (båtforening, kystmuseet, bygdelaget, forslagstiller/utbygger) går sammen og blir enige om fordelingsnøkkel osv.</p> <p>Når det gjelder nye utbyggingsområder skal det settes av areal for mellomlagring og oppsamling av avfall på egen tomt (innenfor utbyggingsformålene) eller felles områder. Det foreslås tatt inn i bestemmelsene at mellomlagring og oppsamling av avfall løses på en slik måte at det ikke er skjæmmende i gatebildet. Eksakt plassering av avfallscontainer skal fremgå av situasjonsplan og løses i samråd med renovasjonsselskap ifm. byggesøknaden. Videre er det tatt inn i bestemmelsene at det kan plasseres avfallsbeholdere i områder benevnt o_ST, f_SPP1, f_SPP2, F/I, BK og o_SK1 som kan brukes av allmennheten. Mellomlagring av avfall fra beholderne kan ved behov foregå i søndre del av planområdet (i område benevnt SAA).</p> <p>Det vises til kommentarer til innspill fra Nordskot og Grøtøy vannverk SA ovenfor.</p>
Kystverket	12.12.2018	Kystverket Nordland mener at detaljreguleringsplanen må ivareta Nordskot havns funksjon	Det er i planområdet regulert inn kaiareal som skal være

		<p>når det gjelder samferdsel, og at planen må legge til rette for kai- og havneareal, som er tilgjengelig for passasjer- og godstrafikk.</p> <p>Grøtøyleia, som går like utenfor planområdet, er av nasjonal betydning når det gjelder sikkerhet og fremkommelighet langs Nordlandskysten. På det nåværende tidspunkt vil ikke planens formål påvirke Kystverkets interesser, forslagstiller må vurdere hvordan tiltak innenfor planområdet eventuelt kan påvirke Grøtøyleia.</p>	<p>tilgjengelige for passasjer- og godstrafikk.</p> <p>Planlagt utbygging vurderes ikke å få negative virkninger for Grøtøyleia.</p>
Mary og Finn Ediassen	17.12.2018	<p>Ediassen vil gjøre oppmerksom på at det er en feil i plan og kart for Nordskot havn. Det er tatt med en del av gnr 28 bnr 19. Ber om at feilen blir gjenopprettet på nye kart.</p>	<p>Den omtalte del av gnr 28 bnr 19 inngår i gjeldende reguleringsplansom skal oppheves. Hele gjeldende plan (herunder del av gnr 28 bnr 19) må derfor inngå i ny reguleringsplan.</p>
Fiskeridirektoratet	21.12.2018	<p>I planområdets sjøareal er det ikke kartlagt fiskeriinteresser av Fiskeridirektoratet.</p> <p>Havforskningsinstituttet har, ved å foreta eggtrekk i kystnære sjøområder, kartlagt et større gytefelt av regional verdi, som omfatter hele planområdets sjøareal. I umiddelbar nærhet til planområdet har Miljødirektoratet i 2014 kartlagt et stort bløtbunnsområde som er klassifisert som A - svært viktig.</p> <p>Fiskeridirektoratet region Nordland råder til at tidspunkt for tiltak som berører sjø primært bør skje på høsten og tidlig vinter, fordi det er den perioden av året hvor det marine livet i kystsonen ligger mest i ro. Fiskeridirektoratet forutsetter også at det gjøres avbøtende</p>	<p>-</p> <p>Det foreslås tatt inn i bestemmelsene at tiltak som berører sjø primært skal skje i perioden av året hvor det marine livet i kystsonen ligger mest i ro. Videre foreslås det tatt inn i bestemmelsene at det ved behov</p>

		<p>tiltak for å begrense partikkelspredning mest mulig, dersom tiltaket blir realisert.</p> <p>Fiskeridirektoratet region Nordland har ingen andre merknader til planarbeidet på dette tidspunktet.</p>	<p>gjøres avbøtende tiltak for å begrense partikkelspredning.</p> <p>-</p>
--	--	---	--

3 Planstatus og rammebetingelser

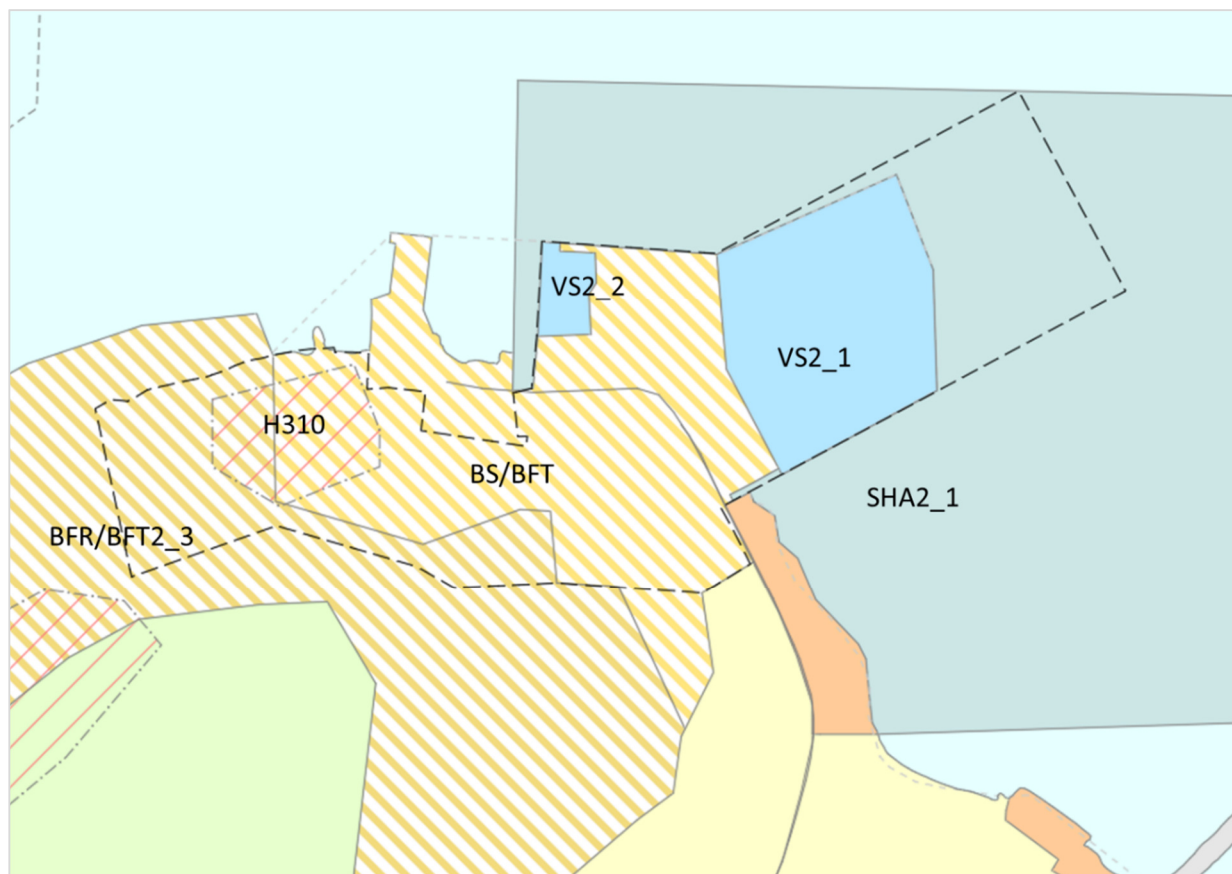
3.1 Overordnede planer

Kommuneplan for Steigen kommune (2016 – 2028)

3.1.1 Nordre del

Planområdet er avsatt til kombinert formål - sentrumsformål/fritids og turistformål (skravert område i figur nedenfor - BS/BFT), kombinert formål fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål (skravert område i figur nedenfor - BFR/BFT2_3), småbåthavn (blå farge i figur nedenfor - VS2_1 og VS2_2) og havn (lysblå farge i figur nedenfor - SHA2_1).

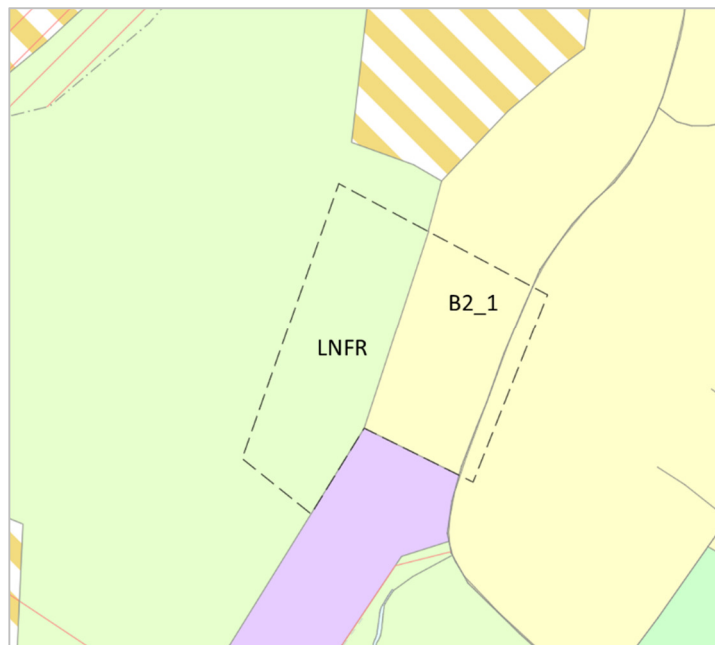
Videre er det lagt en hensynssone – «ras- og skredfare» (rød skravur – H310) over deler av planområdet.



Figur 1: Gjeldende kommuneplan. Planavgrensning (nordre del) vist med sort, stiplet linje. Kilde: Nordlandsatlas, bearbejdet av Norconsult.

3.1.2 Søndre del

Planområdet er avsatt til nåværende boligbebyggelse (gul farge i figur nedenfor - B2_1) og «landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift» (grønn farge - LNFR) i gjeldende kommuneplan.



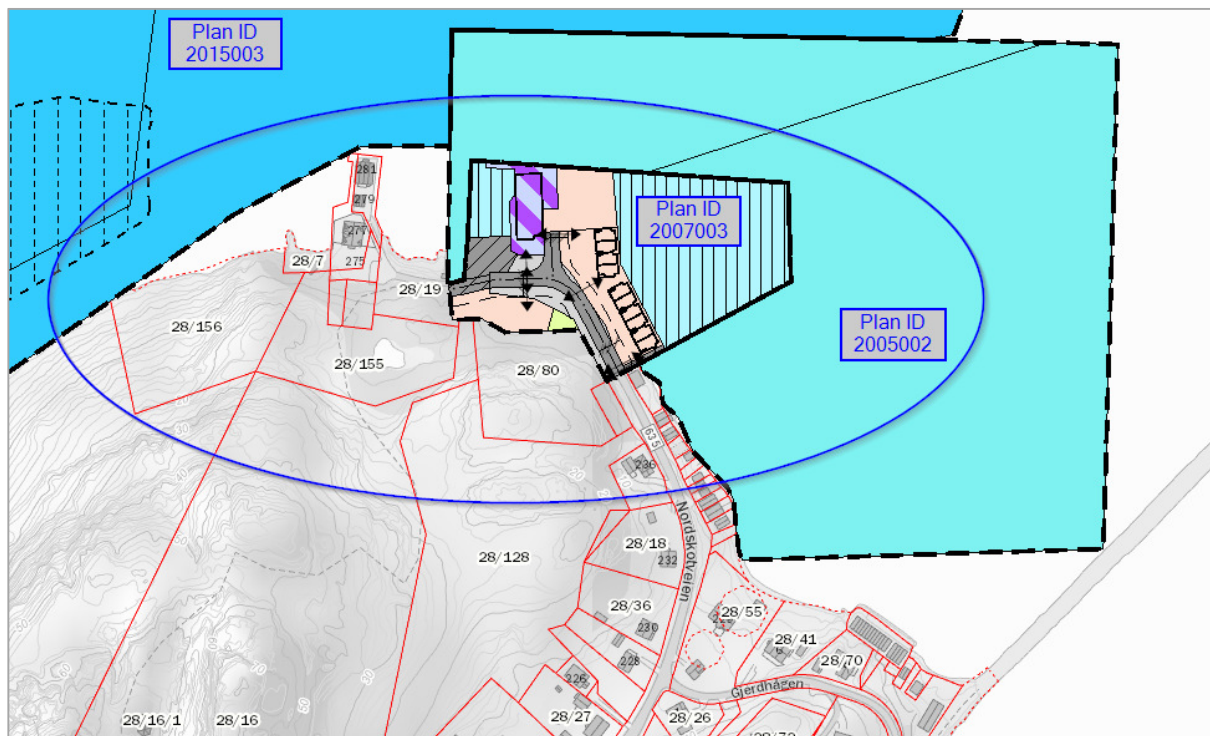
Figur 2: Gjeldende kommuneplan. Planavgrensning (søndre del) vist med sort, stiplet linje. Kilde: Nordlandsatlas, bearbejdet av Norconsult.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

3.2.1 Nordre del

Deler av planområdet (midtre del) inngår i reguleringsplan for Nordskot havn med plan ID 2007003 vedtatt 23.04.2008. Sjøarealet mot øst inngår i reguleringsplan for Nordskot havn m/masseuttak Kjølvålen med plan ID 2005002 vedtatt 21.12.2005.

De deler av planområdet som inngår i reguleringsplan for Nordskot havn er regulert til samferdselsareal, småbåthavn, friluftsområde samt kombinert formål forretning/industri, bolig/fritid og parkering/bod. Sjøarealet som inngår i reguleringsplan for Nordskot havn m/masseuttak Kjølvålen er regulert til førtøyning.



Figur 3: Gjeldende reguleringsplaner. Planområdets beliggenhet (nordre del) vist med blå ellipse. Kilde: Nordlandsatlas, bearbejdet av Norconsult.

3.2.2 Søndre del

Søndre del av planområdet er uregulert.

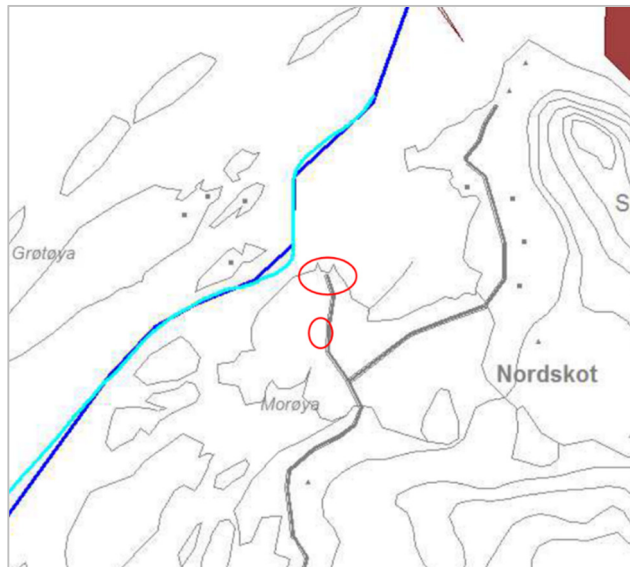
3.3 Tilgrensende planer

Planområdet (nordre del) grenser til reguleringsplan for Nordskot havn m/masseuttak Kjølvålen og reguleringsplan for farledstiltak i Grøtøyleden ved Nordskot med plan ID 2015003 vedtatt 16.02.2016.

3.4 Temaplaner

3.4.1 Marin sektor

Det går bileder (blå linje) og småleder (turkis linje) nordvest for planområdet.



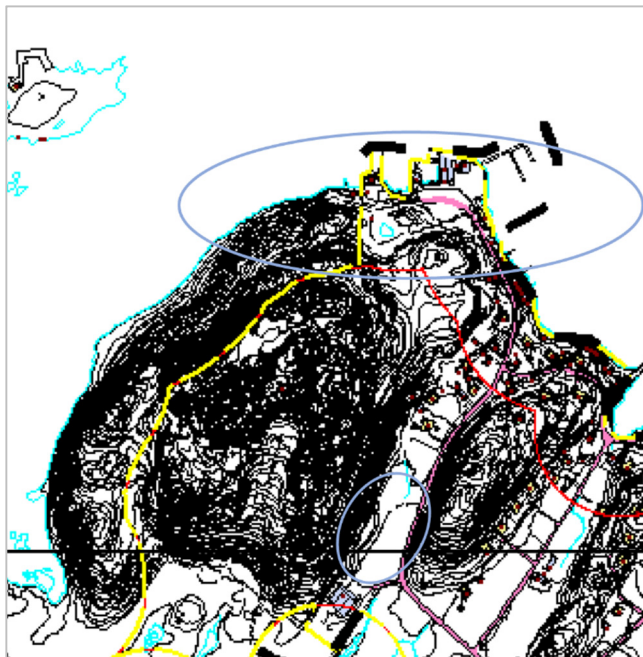
Figur 4: Temakart: Marin sektor. Planområdet (nordre og søndre del) vist med rød ellipse. Kilde: Steigen.kommune.no, vedlegg til kommuneplanenes arealdel: temakart: marin sektor. Bearbeidet av Norconsult.

3.4.2 Natur

Det vises til kap. 4.6 nedenfor.

3.4.3 Funksjonell strandsone

Deler av planområdet (nordre del) ligger i 100 metersbeltet (jf. kartutsnitt nedenfor) som er vist med rød linje. Den funksjonelle strandsonen (retningslinjegrense) er vist med gul linje. Deler av strandsonen som ligger nordvest i planområdet inngår i det som er angitt som funksjonell strandsone.



Figur 5: Temakart: Funksjonell strandsone. Planområdet (nordre og søndre del) vist med lysblå ellipse. Kilde: Steigen.kommune.no, vedlegg til kommuneplanenes arealdel: temakart: funksjonell strandsone. Bearbeidet av Norconsult.

3.5 Statlige og regionale planretningslinjer

Det er foretatt en samlet vurdering av tiltaket mot statlige retningslinjer, rammer og føringer og funnet at tiltaket ikke er i strid med disse. Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2013)
- Statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel (2013)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2012)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

4 Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet som er på ca. 1,2 daa ligger i Nordskot, i Steigen kommune. Planområdet er delt i en nordre og en søndre del.



Figur 6: Planområdets beliggenhet. Plassering av planområdet (nordre og søndre del) er vist med blå ellipse. Kartgrunnlag: Nordlandsalass. Bearbeidet av Norconsult.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

4.2.1 Nordre del

Midtre del av planområdet som grenser til sjøen er for det meste bebygget med bl.a. butikk og museum. Sjøarealet mot øst er delvis benyttet til småbåthavn. Den delen av planområdet som er ubebygget (vestre del) består av et grøntområde.

Planområdet grenser til et grøntområde/friluftsområde i sør og sjøen i nord og øst.

4.2.2 Søndre del

Planområdet er ubebygd og består av et grøntområde (mot øst) og steinblokker (mot vest).

Tilstøtende områder (mot nord, øst og sør) er bebygd. Områder vest for planområdet består av berg i dagen og noe skog og busker imellom.

4.3 Stedets karakter

4.3.1 Nordre del

Eksisterende bebyggelse i planområdet og tilstøtende områder er ført opp i inntil to etasjer med loft. Bebyggelsen har tradisjonelt preg med saltak.

Bebyggelsen er forholdsvis tettbygd, men området har et landlig preg.

4.3.2 Søndre del

Planområdet er preget av å være «urørt» men grenser inntil eksisterende boliger mot nord og øst samt et industriområde med lagerhall mot sør.

Bebyggelsen i tilgrensende områder har tradisjonelt preg med saltak.

4.4 Landskap

4.4.1 Nordre del

Landskapet i planområdet og tilstøtende områder mot sør består av noe skog, berg i dagen samt myrdrag imellom. Terrenget er kupert og skrå opp mot sør.

Planområdet generelt har gode solforhold.

4.4.2 Søndre del

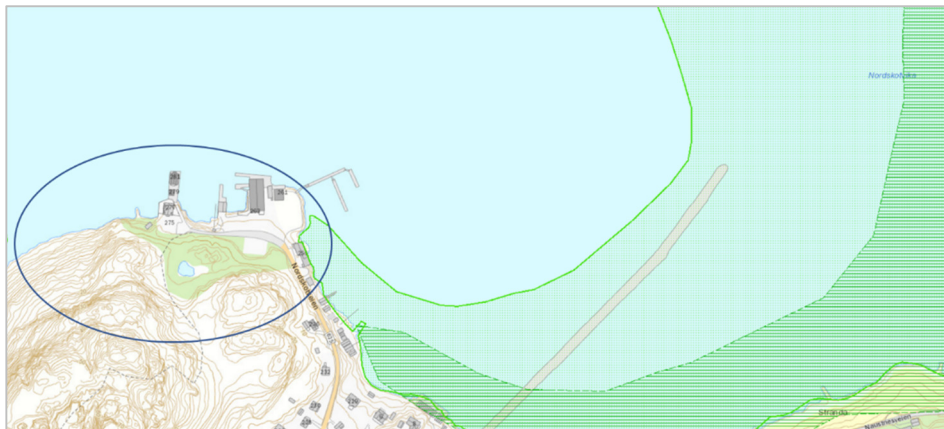
Planområdet består av skog og busker (mot øst) samt steinblokker og fjell (mot vest). Østre del av forholdsvis flat mens vestre del av kupert, hvor terrenget skår relativt bratt vestover. Like øst for planområdet (øst for fylkesveien) ligger det en åsrygg.

4.5 Kulturminner og kulturell verdi

Det er ikke registrert kulturminner eller -miljø i planområdet. Heller ikke i tilstøtende områder.

4.6 Naturverdier

Ifølge Miljødirektoratets naturbasekart er det registrert naturtype «Bløtbunnsområder i strandsonen» (jf. grønn polygon i figur nedenfor) øst i planområdet, som er svært viktig. Sørøst for planområdet er det videre registrert naturtype «Strandeng og strandsump» (grønn skravur i figur nedenfor) som er lokalt viktig.



Figur 7: Naturverdier. Planområdets beliggenhet (nordre del) vist med blå ellipse. Kilde: Naturbase.no. Bearbeidet av Norconsult.

4.7 Rekreasjonsverdi/bruk

Det er ikke registrert rekreasjonsverdi verken i planområdet eller i tilstøtende områder, men det går i planområdets nordre del en sti fra enden av intern vei (mot nord) og videre sørover som er mye brukt.



Figur 8: Utsnitt som viser plassering av eksisterende fotballbane/lekeplass. Kartgrunnlag: Nordlandsatlas, bearbeidet av Norconsult.

Det ligger en fotballbane/lekeplass ca. 500 m (i luftlinje) sør for planområdet.

4.8 Landbruk

Nordøstre hjørnet av planområdet (søndre del) er registrert som dyrkbar jord.

4.9 Trafikale forhold

4.9.1 Nordre del

Planområdet har atkomst fra fylkesvei 635/Nordskotveien. Den offentlige veien ender i en snuplass som brukes bl.a. av vogntog. Veien fortsetter videre vestover som privat vei. Denne veibiten er en blindvei. Verken fylkesveien eller den private veien har fortau.

Fylkesveien i de aktuelle strekningene har en fartsgrense 50 km/t og ÅDT er på ca. 150 personbilenheter (tall fra 2018).

Sør for snuplassen ligger det et steinbrudd som har blitt brukt som parkeringsplass. Det parkeres også ved havna og ved museet samt ved butikken. Dagens parkeringssituasjon er noe uoversiktlig.

Nærmeste bussholdeplass ligger ved snuplassen.

4.9.2 Søndre del

Søndre del av planområdet kan nås via fylkesveien.

Det er ikke registrert trafikkulykker på fylkesveien, i de aktuelle strekningene.

4.10 Barns interesser

En kjenner ikke til at planområdet brukes aktivt av barn og unge.

4.11 Sosial infrastruktur

Nærmeste skole (barne- og ungdomsskole) og barnehage ligger i Leinesfjord som ligger ca. 40 km sør for Nordskot. Det opplyses fra skolekontoret at skolekapasitet er god, mens barnehagekapasitet er sprenget i Leinesfjord.

4.12 Universell tilgjengelighet

Terrenget i planområdet (nordre del) er forholdsvis kupert og i dag ikke tilrettelagt.

4.13 Teknisk infrastruktur

4.13.1 Vann og avløp

Det er privat vann og avløp på Nordskot. Vannforsyningen kommer fra Nordskot og Grøtøy vannverk. I sitt innspill bemerker Nordskot og Grøtøy vannverk at det foreløpig vurderes å være tilstrekkelig kapasitet. Men det vil på sikt være behov for å oppgradere anlegget.

Svartvann og gråvann fra eksisterende bebyggelse slippes i dag i all hovedsak ut på sjøen i tråd med gitte utslippstillatelser.

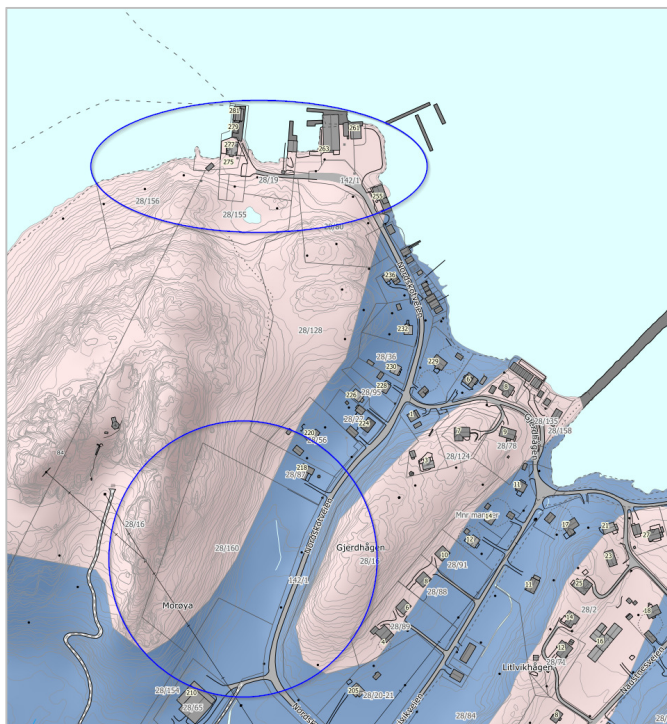
4.13.2 Energiforsyning

Eksisterende bebyggelse er tilknyttet offentlig strømforsyning (elektrisitet).

4.14 Grunnforhold

Berggrunn i planområdet består av dioristisk til granittisk gneis samt migmatitt.

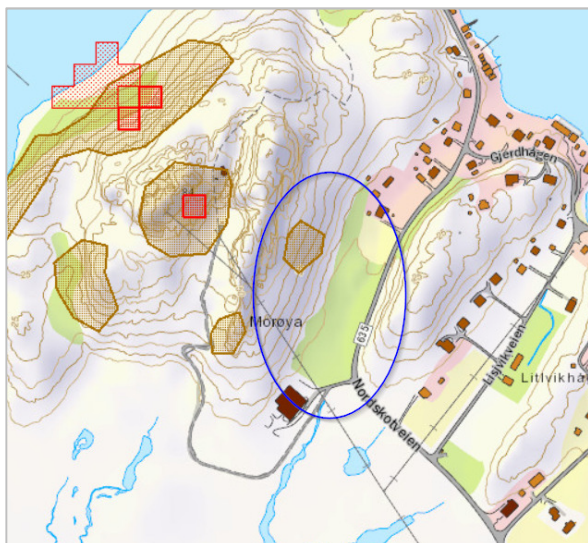
Mesteparten av planområdet mangler løsmasser og består av bart fjell (jf. rosa farge i figur nedenfor). Resterende deler består av marin strandavsetning (jf. blå farge i figur nedenfor), men det er ikke registrert faresoner for kvikkleireskred i planområdet.



Figur 9: Løsmassekart. Planområdets beliggenhet (nordre og søndre del) er vist med blå sirkel og ellipse. Kartgrunnlag: NGU.no. Bearbeidet av Norconsult.

Det er i kommuneplanen avsatt en hensynssone/faresone for skred på deler av planområdet (nordre del), jf. figur 1. Dette på bakgrunn av at det er registrert aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang i samme område.

Videre er det registrert aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang på deler søndre del av planområdet, jf. figur nedenfor.



Figur 10: Aktsomsområde for snøskred og steinsprang (brun polygon). Planområdets plassering (søndre del) vist med blå ellipse. Kartgrunnlag: NVE Atlas. Bearbejdet av Norconsult.

En kjenner ikke til at planområdet er forurenset, men det kan være potensiale for det (jf. tidligere og eksisterende bruk i havnområdet).

4.15 Støy

Planområdet ligger, så langt man kjenner til, verken innenfor rød eller gul støysone. Fylkesveien, i gjeldende strekning, genererer noe trafikkstøy, men har lav trafikkmengde. Eksisterende småbåthavn genererer også noe støy.

4.16 Luftforurensning

Planområdet er så langt man kjenner til, ikke utsatt for luftforurensning utover akseptable grenseverdier.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Analyser og utredninger

I forbindelse med at det er registrert aktsomhetsområde for skred (snøskred og steinsprang) på deler av planområdet, jf. kap. 4.14 er hele planområdet (nordre og søndre del) befart av en fagkyndig, som har gjort en vurdering av planlagte bruk opp mot sikkerhetskravene i TEK 17. Det konkluderes med at det ikke er rasfare på noen av stedene.

5.2 Planlagt arealbruk

5.2.1 Nordre del

I planområdet tenkes det lagt til rette for utbygging av boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål med tilhørende teknisk infrastruktur, uteoppholdsareal og småbåtplasser. Planen legger også til rette for etablering av parkeringsplasser samt torg som skal være åpne for allmennheten og båtplass/gjeste plass i tilknytning til småbåthavna. Etablering av det nye torget tenkes gjort gjennom dugnad og samarbeid mellom lokale aktører. For å sikre at arealet skal være offentlig (allmenn tilgjengelighet) er det gitt offentlig eierform.

Gjeldende arealbruk: butikken (forretning/bevertning), museet (kultur), bensinpumpa, kaiarealene og småbåthavnene videreføres. Deler av tilstøtende tomter som inngår i gjeldende reguleringsplan (område benevnt B/F/FT9) inngår også i planforslaget.

Stiforbindelsen som går gjennom planområdet, fra havneområdet i nord og friluftsområdet i sør, er regulert inn (turveg).

5.2.2 Søndre del

I østre del av planområdet tenkes det etablert parkeringsplasser og evt. garasjer. Området tenkes også benyttet som mellomlagring av avfall fra avfallsbeholdere som brukes av allmennheten.

I vestre del (i områder regulert til LNFR) tenkes det tatt ut løse steiner/steinblokker ifm. fylling av områder benevnt B/F/FT1 og o_SK1.

Hele planområdet (nordre og søndre del) er regulert til følgende arealformål og hensynssoner (jf. PBLs §§ 12-5 og 12-6):

- Bebyggelse og anlegg
 - Fritidsbebyggelse
 - Kulturinstitusjon
 - Bensinstasjon/vegserviceanlegg
 - Lekeplass
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/fritidsbebyggelse/ fritids- og turistformål samt forretning/bevertning)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg
 - Kjøreveg
 - Torg
 - Gang-/sykkelvei
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg

- Annen veggrunn – grøntanlegg
- Kai
- Parkeringsplasser
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål (parkeringsplasser/garasjer)
- o Grønnstruktur
 - Turveg
 - Friområde
- o Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift
 - Friluftformål
- o Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - Småbåthavn
- o Hensynssoner
 - Frisikt
 - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

5.3.1 Nordre del

I nordre del tenkes det tenkes lagt til rette for frittliggende fritidsbebyggelse samt kombinert arealformål boligbebyggelse/fritidsbebyggelse og utleie-/turistformål.

Byggegrense fra fylkesveien (veiens senterlinje) er 10 m (gjelder planlagt bebyggelse mot havna) og 15 m (gjelder utbyggingsområder som ligger på vestre side av fylkesveien). Byggegrense fra ny atkomstvei er satt 10 m fra veiens senterlinje. Mot snuarealet er byggegrensen satt 3 m fra veikanten. Byggegrenser mot nabo er satt 2 m fra formåls grensen. Der byggegrense ikke er vist faller denne sammen med formåls grensen.

I områder regulert til kombinert bebyggelse og anleggsarealformål benevnt B/F/FT3 – B/F/FT8 tenkes det til sammen etablert 6 enheter med boligbebyggelse, fritidsbebyggelse eller utleie-/turistformål. De nye byggene (med unntak av de som blir bygd i områder benevnt B/F/FT7 og B/F/FT8) vil bli bygd med boligstandard. Maks tillatt utnyttingsgrad BYA foreslås satt til 250 m² (B/F/FT3 – B/F/FT6), 60 m² (B/F/FT7) og 120 m² for B/F/FT8). Maks byggehøyder settes til 8,5 m (gesims) og 9,5 m (møne) fra gjennomsnittlig planert terreng.

I område regulert til fritidsbebyggelse tenkes det etablert 6 frittliggende hytter med maks tillatt utnyttingsgrad BYA = 130 m². Maks byggehøyder foreslås satt inntil 6 m (gesims) og 7 m (møne) i nordre del hvor terrenget ligger lavere. Her tenkes 4 av de 6 hyttene plassert. I søndre del hvor terrenget ligger høyere foreslås det lavere bebyggelse med byggehøyde inntil 4 m (gesims) og 5 m (møne).

I område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsarealformål (benevnt B/F/FT1) ved havna tenkes det lagt til rette for rekkehus med 10 boenheter som kan brukes til boligformål, utleie-/turistformål eller som fritidsboliger. Sjøhusene vil bli bygd med boligstandard. Maks tillatt utnyttingsgrad %-BYA er satt til 70 %, maks byggehøyder er satt til 6,5 m (gesims) og 7,5 m (møne).

I område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsarealformål (benevnt B/F/FT2) ved det tidligere steinbruddet, tenkes det etablert en lavblokk inntil 4 etasjer, med til sammen ca. 12 boenheter som kan brukes til boligformål, utleie-/turistformål eller som fritidsboliger. Lavblokken vil bli bygd med boligstandard. Maks tillatt utnyttingsgrad %-BYA er satt til 60 % og maks byggehøyder er satt til 10,5 m (gesims) og 14 m (møne).

Eksisterende butikk samt kaffe/servering i område benevnt F/BE vil bli videreført. Maks tillatt utnyttingsgrad %-BYA foreslås satt til 100 % og maks byggehøyder settes til 5 m (gesims) og 7 m (møne) fra gjennomsnittlig planert terreng.

Eksisterende museumsbygg i område benevnt BK vil bli videreført. Maks tillatt utnyttingsgrad %-BYA foreslås satt til 100 % og maks byggehøyder settes til 5 m (gesims) og 7 m (møne) fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen planlegges med god arkitektonisk utforming og med et moderne formspråk.

5.3.2 Søndre del

I søndre del tenkes det lagt til rette for kort- og langtidsparkering samt garasjer. Byggegrense fra fylkesveien (veiens senterlinje) er satt 30 m fra fylkesveien.

Garasjer kan føres opp med maks mønehøyde inntil 4,5 m.

5.4 Uteoppholdsareal

Det foreligger ingen overordnet krav til leke- og uteoppholdsareal.

Når det gjelder områder benevnt B/F/FT3 – B/F/FT8, vil det bli anlagt privat leke- og uteoppholdsareal på egen tomt, ved etablering av boliger.

For områder benevnt B/F/FT1 og B/F/FT2 skal det anlegges felles leke- og uteoppholdsareal. Disse områdene har potensial til ca. 22 boligenheter dersom alle enhetene tas i bruk til boligformål. Det er foreslått tatt inn i bestemmelsene at det skal opparbeides felles leke- og uteoppholdsareal på min. 10 m² per boenhet. Dette vil bli løst i område benevnt f_BLK som ligger rett ved både B/F/FT1 og B/F/FT2. Området er ca. 230 m² stort. Felles leke- og uteoppholdsareal skal være min. 50 m².

Det er tatt inn i bestemmelsene at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Større barn kan i tillegg bruke fotballbanen/lekeplassen som ligger ca. 500 m (i luftlinje) sør for planområdet (jf. figur 8).

5.5 Sol/skygge

Planlagt bebyggelse ligger et stykke unna eksisterende bebyggelse og vil ikke ha innvirkning på disse hva angår sol- og skyggeforhold.

Det er mulighet for solrike steder for de fleste husene/leilighetene til alle døgnets tider.

Innregulert felles leke- og uteoppholdsareal (f_BLK) vil få sol store deler av dagen.

5.6 Parkering

Kommuneplanens arealdel setter krav om 1,5 parkeringsplass per fritidsbebyggelse og 2 parkeringsplasser per bolig, ved søknad om tiltak med hjemmel direkte i kommuneplanens arealdel. Det er tatt utgangspunkt i samme krav ved utarbeiding av dette planforslaget. Når det gjelder fritids- og turistformål er det foreslått krav om 1 parkeringsplass per enhet.

I område hvor det planlegges etablert en lavblokk (B/F/FT2) tenkes det lagt til rette for parkeringshus i første etasje i tillegg til parkering på bakken.

For område benevnt BFR (frittliggende fritidsbebyggelse) vil parkeringskrav bli løst i område benevnt f_SPP4 (felles parkeringsareal).

For områder benevnt B/F/FT1 samt B/F/FT3 – B/F/FT8 vil parkeringskravet bli løst på egen tomt.

I områder benevnt f_SPP1 og f_SPP2 skal det opparbeides parkering som skal være åpen for allmennheten og ifm bruken av butikken (F/I), museet (BK) og småbåthavna (f_VS1).

5.7 Trafikkløsning

Planlagt bebyggelse (nordre del) og parkeringsplasser/garasjer (jf. søndre del) vil få atkomst fra fylkesveien. Fylkesveien er regulert inn iht. dagens situasjon. Eksisterende snuareal er regulert inn og er dimensjonert etter vogntog. Dette ifm. at det er etablert en bensinpumpe i området (jf. område benevnt BV).

B/F/FT1 og B/F/FT2 vil få atkomst direkte fra fylkesveien. B/F/FT6 og B/F/FT7 vil få atkomst fra fylkesveien og videre via eksisterende privat vei (som ligger utenfor planområdet).

Fra eksisterende fylkesvei er det regulert inn en felles atkomstvei (f_SKV1) med bredde på 4 m til områder benevnt B/F/FT3 – B/F/FT5, B/F/FT8 samt BFR. Veien er dimensjonert iht. Statens vegvesenets håndbok N100 (fra 2013), veiklasse A1 (med skulder på 0,25 m på begge sider). Det er regulert inn snuhammer dimensjonert for lastebil i tilknytning til planlagt ny vei, ved område benevnt f_SPP4 (parkering tilhørende BFR).

Det er regulert inn ca. 25 parkeringsplasser i områder benevnt f_SPP1 og f_SPP2 som skal være åpen for allmennheten, herunder de som bruker småbåthavna, butikken, reisende og i tilknytning til bruken av område benevnt BK (museet).

I tillegg til dette er det lagt til rette for at område benevnt B/F/FT2 kan tas i bruk til parkeringsformål inntil området blir bebygd. I dette området er det potensial til ca. 30 parkeringsplasser som vil være åpen for allmennheten. De 5 parkeringsplassene som illustrert på plankartet og som ligger lengst mot nordvest (i B/F/FT2) vil sannsynligvis bli videreført også etter at B/F/FT2 blir bygd ut.

Videre er det, i område benevnt f_SAA, lagt til rette for opparbeiding av parkeringsplasser som vil være åpen for allmennheten, og evt. garasjer. Dette arealet vil bli opparbeidet bl.a. som erstatning for de plassene som vil forsvinne ifm. utbygging av B/F/FT2.

5.8 Kollektivtrafikk

Nærmeste bussholdeplass ligger ved fylkesveien/snuplassen. Planlagt utbygging vil derfor kunne føre til økning i bruken av kollektivtrafikk, noe som anses positivt.

5.9 Tilknytning til teknisk infrastruktur

5.9.1 Vann og avløp

Det jobbes med å øke kapasitet for vann fra vannverket. Dersom en slik utvidelse skulle bli for dyrt vil forslagstillere se på alternative løsninger for vann.

Svartvann og gråvann fra ny bebyggelse vil i all hovedsak bli ledet ut på sjøen i tråd med gitte utslippstillatelser.

5.9.2 Energiforsyning

Energibehovet i planområdet vil bli dekt med elektrisitet. Planområdet må søkes på vanlig måte for oppkobling mot strømmettet.

Evt. behov for ny nettstasjon skal løses innenfor planområdet iht. krav fra nettleverandør. Endelig plassering av nettstasjon skal fremgå av situasjonsplanen ifm. byggesøknad

5.10 Plan for avfallshåndtering

Når det gjelder planlagt nye utbyggingsområder vil avfallshåndtering bli løst på egen tomt eller på felles områder. Eksakt plassering av utstyr for avfallshåndtering skal ved søknad om rammetillatelse vises i situasjonsplanen.

Videre er det lagt til rette for at det kan etableres avfallsbeholdere som kan brukes av allmennheten i områder benevnt o_ST, f_SPP1, f_SPP2, F/I, BK og o_SK1. Det er også lagt til rette for mellomlagring av avfall fra forannevnte avfallsbeholdere i område benevnt SAA (søndre del av planområdet).

5.11 Planlagte offentlige anlegg

En kjenner ikke til at det er planlagt nye offentlige anlegg i nærheten av planområdet.

5.12 Kulturminner

Planlagt utbygging vil ikke få innvirkninger på verken kulturminner eller -miljø.

5.13 Naturmiljø

Planlagt utfylling i område benevnt B/F/FT1 vil berøre en svært liten del av den registrerte naturtypen «Bløtbunnsområder i strandsonen». Omfanget er svært begrenset og naturtypen er ikke registrert som leveområde for viktige eller truede arter

5.14 Sosial infrastruktur

Planlagt utbygging vurderes ikke å ha innvirkning på skolekapasitet. Barnehagekapasitet i Leinesfjord er sprengt. Mulige alternativer er Engeløy eller Nordfold barnehage.

5.15 Universell utforming

Krav fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK) skal gjelde for utforming av planområdet.

5.16 Miljøoppfølging

Planprosessen har ikke avdekket behov for miljøoppfølging.

5.17 Grunnforhold

De arealene som er registrert som aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang er klarert, jf. kap. 5.1.

Det er tatt inn i bestemmelsene at det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak før det gis rammetillatelse. Dette gjelder både i land og i sjø.

Videre er det tatt inn i bestemmelsene at ved mistanke om forurenset grunn må dette utsjekkes nærmere. Utfylling, mudring eller andre tiltak i sjø som medfører fare for forurensning krever egen tillatelse etter forurensningsloven. Dette er også tatt med i bestemmelsene.

5.18 Støy

Det er tatt inn i bestemmelsene at det skal legges ved dokumentasjon som godtgjør at støykravene er oppfylt ved søknad om rammetillatelse

5.19 Vindforhold

En kjenner ikke til at det foreligger forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak.

5.20 Risiko- og sårbarhet

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	Det er registrert aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang på deler av planområdet. Planområdet er befart nærmere og det konkluderes med at det ikke er fare for skred.
	Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning?	x	
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?		Laveste gulvhøyde skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanen. I tillegg skal det gjøres en vurdering av bølgepåvirkning før området benevnt B/F/FT1 kan bygges ut.

			Dette er innarbeidet i bestemmelsene.
	Er området utsatt for flom i elv eller bekk/ lukket bekk?	x	
	Er det radon i grunnen?		Fra 1.7.2010 er det lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.
	Annet (spesifiser)?	x	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?		
	<ul style="list-style-type: none"> Hendelser på veg 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Hendelser på jernbane 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Hendelser på sjø/vann/elv 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Hendelser i luften 	x	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området?		
	<ul style="list-style-type: none"> Utslipp av giftige gasser/væsker 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser 	x	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		
	<ul style="list-style-type: none"> Elektrisitet 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Teletjenester 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Vannforsyning 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Renovasjon/spillvann 	x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
<ul style="list-style-type: none"> Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer? 		Det går en høyspentlinje på deler av planområdet (søndre del), men linjen vil ikke berøre området regulert til parkering/garasje.	
<ul style="list-style-type: none"> Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master? 	x		

	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		
	<ul style="list-style-type: none"> Til skole/barnehage 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Til nærmiljøanlegg (idrett etc.) 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Til forretning 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Til busstopp 	x	
	Brannberedskap		
	<ul style="list-style-type: none"> Omfatter området spesielt farlige anlegg? 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)? 		Behovet vil bli avklart ifm. byggesøknad.
	<ul style="list-style-type: none"> Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil? 		Ja, fra Fylkesveien.
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?		
	<ul style="list-style-type: none"> Gruver: åpne sjakter, steintipper etc. 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc. 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Annet (spesifiser) 		Ikke kjent, men tidligere og nåværende bruk i havneområdet kan tyde på at det er potensiale for forurensning.
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	x	
	Annet (spesifiser)	x	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	<ul style="list-style-type: none"> Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? 	x	

	<ul style="list-style-type: none">• Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	x	
--	---	---	--

5.21 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

ROS-sjekklista er gjennomgått og det konkluderes med at det ikke foreligger forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak. Det skal imidlertid gjøres en vurdering av fundamenteringsforholdene og forurensningsfare før utbygging.

5.22 Rekkefølgebestemmelser

Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser tilknyttet følgende forhold:

- Situasjonsplan
- Vei, VA og parkering
- Lekeareal
- Støy
- Mudring i sjø
- Tiltak som berører fylkesveien
- Forurensende masser
- Håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen

6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planforslaget avviker fra gjeldende kommuneplan ved at det åpnes for etablering av boliger på den delen av planområdet som er avsatt til kombinert formål fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål. I østre del av planområdet er det åpnet for boligbygging i kommuneplanen (gjennom sentrumsformål). At avgrensningen er utvidet vestover for å inkludere øvrige deler av planområdet (nordre del) vurderes ikke å ha innvirkning på verken miljøet eller samfunnet på en negativ måte. Tilrettelegging for fast bosetting anses som kjærkomment av både kommunen og lokalbefolkningen i Nordskot.

Planforslaget åpner også for etablering av fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert formål sentrumsformål/fritids- og turistformål. I vestre del av planområdet er det åpnet for etablering av fritidsbebyggelse i kommuneplan (kombinert formål fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål). At avgrensningen er utvidet østover for å inkludere denne delen av planområdet vurderes ikke å ha innvirkning på hverken miljøet eller samfunnet på en negativ måte. Tilrettelegging for flere funksjoner (arealbruk) og dermed fleksibilitet anses som positivt.

I søndre del av planområdet er den delen som er avsatt til boligbebyggelse foreslått regulert til parkeringsplasser og garasje, da det er et stort behov for langtidsparkering i området. Området er forholdsvis flatt og grenser til fylkesveien, og egner seg derfor til tiltenkt formål. Tiltaket innebærer omregulering fra boligformål, men planforslaget innebærer også at et større område (i nordre del) kan tas i bruk til boligformål.

6.2 Stedets karakter

Eksisterende bebyggelse ved havna er ført opp i inntil 2 etasjer med loft. Planlagt bebyggelse i dette området (B/F/FT1) tenkes ført opp i inntil 3 etasjer og vil dermed ikke endre karakteren i området vesentlig.

Planlagt bebyggelse i område benevnt BFR (fritidsbebyggelsen) tenkes ført opp i inntil 2 etasjer med evt. loft og harmonerer dermed med eksisterende bebyggelse i området. I søndre del hvor terrenget ligger høyere foreslås det etablert lavere bebyggelse med én etasje, slik at bebyggelsen ikke skal ruve i terrenget.

Planlagt bebyggelse i områder benevnt B/F/FT3 – B/F/FT8 (kombinert formål boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål) tenkes ført opp i inntil 3 etasjer. Bebyggelsen tenkes plassert i ulike høyder tilpasset de varierende terrengnivåene.

Planlagt lavblokk (i område benevnt B/F/FT2) som tenkes ført opp i inntil 4 etasjer er plassert slik at den verken vil skygge for omkringliggende bebyggelse eller sperre for utsikten, området vurderes å tåle planlagt volum, med byggehøyde inntil 4 etasjer.

Evt. garasjer som vil bli bygd i søndre del av planområdet vil bli ført opp i én etasje, og vil dermed ikke få negative innvirkning på stedets karakterer.

Planlagt bebyggelse vil få et moderne preg og skal gis en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet som reflekterer sin egen tid.

6.3 Landskap

Det er ønskelig å plassere bebyggelsen slik at man unngår større inngrep i terrenget mer enn nødvendig. Ved bearbeiding av terrenget vil overgang til tilstøtende, eksisterende terreng blir utformet på en god og naturlig måte.

6.4 Natur- og kulturverdier

6.4.1 Naturverdier

Når det gjelder kunnskapsgrunnlaget, er området vurdert ut ifra kjent kunnskap (tilgjengelige databaser).

Planlagt utfylling i område benevnt B/F/FT1 vil berøre en svært liten del av den registrerte naturtypen «Bløtbunnsområder i strandsonen». Omfanget er svært begrenset og naturtypen er ikke registrert som leveområde for viktige eller truede arter

Planforslaget vurderes ikke å gi store negative konsekvenser for naturmangfoldet.

6.4.2 Kulturverdier

Planforslaget vil ikke få innvirkninger på verken kulturminner eller -miljø. Aktsomhets- og meldeplikt er innarbeidet i bestemmelsene.

6.5 Landbruksfaglige vurderinger

Planforslaget vil ikke få negative virkninger for landbruket.

6.6 Trafikale forhold

Planlagt utbygging vil føre til økt biltrafikk, men eksisterende veier (fylkesveien og kommunal vei/snuplassen) har god kapasitet til å ta den økningen. Økt trafikk antas dermed ikke å gi avviklingsproblemer i eksisterende veinett og en vurderer at det ikke vil være behov for trafikale tiltak.

6.7 Teknisk infrastruktur

Tilknytning til VA vurderes å være løsbart.

Tilknytning til EI-nett vurderes ikke å være problematisk.

6.8 Rekreasjon og uteoppholdsarealer

Planlagt utbygging vil kunne føre til at eksisterende friluftsområde blir mer brukt, noe som anses positivt.

Det er lagt til rette for at det fortsatt skal være mulig å ha en gangforbindelse fra nord (havneområdet) til friluftsområdet i sør, gjennom planområdet.

Det er også lagt til rette for etablering av en møteplass (torg) som kan brukes til opphold, uteservering, rekreasjon og lek.

6.9 Bomiljø/bokvalitet

Hver boenhet i planområdet vil få tilgang til privat uteoppholdsareal i form av hage, terrasse eller balkong. I tillegg planlegges det felles leke- og uteoppholdsareal som gir gode muligheter for lek og fellesskap.

Solforholdene vil variere avhengig av plassering av byggene/husene, men solforholdene generelt anses å være tilfredsstillende. De aller fleste husene vil få fin utsikt.

6.10 Barns interesser

Det vil bli opparbeidet kvalitativt gode felles lekeplasser i tilknytning til planlagt utbygging.

For øvrig ligger det et stort friluftsområde rett i nærheten av planområdet.

6.11 Sosial infrastruktur

Planlagt utbygging vurderes ikke å utløse behov for å øke skolekapasiteten.

6.12 Universell tilgjengelighet

Bebyggelsen med tilhørende uteareal og atkomst vil bli utformet iht. kravene i Byggeteknisk forskrift (TEK).

6.13 ROS

Før det gis byggetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.

Mulig forurensning i grunn skal kartlegges og evt. tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2 vil bli utarbeidet.

Ovennevnte forhold er sikret i bestemmelsene.

6.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt utbygging vil stort sett medføre økte inntekter for Steigen kommune.

6.15 Interesse motsetninger

Det er ikke avdekket særlige interesse motsetninger i forbindelse med planarbeidet. I planarbeidet har en etterstrebet å ivareta de ulike interessene på best mulig måte.

6.16 Avveininger av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort ovenfor vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn. Planforslaget vurderes å være positivt for lokalsamfunnet.

7 Avsluttende kommentar

Planforslaget vurderes å gi rammer for god og fornuftig utnyttelse av planområdet.

Videre legger planforslaget til rette for opprydding i eksisterende parkeringssituasjon samt for etablering av møteplass/torg som har vært etterlengtet.

Planforslaget vurderes også å være et viktig bidrag for å imøtekomme befolkningsutvikling i Nordskot, spesielt når mesteparten av ny bebyggelse planlegges bygd med boligstandard.