

# **RØSSØY HYTTEOMRÅDE**

**Steigen kommune**

## **PLANBESKRIVELSE**

**Plan-Evo AS  
April - 2010**

## **INNHOLDSFORTEGNELSE**

### **I Beskrivelse**

### **II Plankart**

### **III Reguleringsbestemmelser**

### **IV Bilag**

- Bilag 1 Igangsetting regulering – forhåndsvarsel
- Bilag 2 Annonsering oppstart
- Bilag 3 Naboliste

Tilbakemeldinger på oppstart:

- Bilag 4 Sametinget
- Bilag 5 Statens Vegvesen, Region Nord
- Bilag 6 Nordland Fylkeskommune
- Bilag 7 Tromsø museum
- Bilag 8 Siv Beate Kvammen
- Bilag 9 Guri og Tor Torbergsen

## I Beskrivelse

### 1. Innledning:

#### 1.1 Oppdragsgiver:

Grunneier Svein Skjerping  
Røssøy  
8289 Våg

#### 1.2 Eiendoms- og eierforhold:

Planområdet omslutter deler av eiendommen 82/1-2 på Røssøy.

Berørte grunneiere:

Gnr/Bnr: 82/4	Bjørulf Ødegård, 8289 Våg
Gnr/Bnr: 82/8,15,16	Siv Beate Kvammen, Stordalsveien 16, 8011 Bodø
Gnr/Bnr: 82/9	Guri Torbergsen, Langseth, 8250 Rognan
Gnr/Bnr: 82/12	Steigen Sjøhus AS, 8289 Våg
Gnr/Bnr: 82/13	Per Danielsen, Raheveien 3, 8610 Mo i Rana
Gnr/Bnr: 82/13	Sigurd Ole Danielsen, Oskarbakken 19, 8618 Mo i Rana
Gnr/Bnr: 82/13	Hildur Marie Hestvik, Fernanda Nissen veg 35, 7046 Trondheim
Gnr/Bnr: 82/13	Nelly Pernille Malmberg, Siargatan 11, 11827 Stockholm
Gnr/Bnr: 82/13	Åse Johanne Skjerping, Kveldsolgata 43, 8618 Mo i Rana
Gnr/Bnr: 82/17	Asbjørn Gregersen, Falkflåget 34, 8610 Mo i Rana

#### 1.3 Planlegger:

Plan-Evo AS v/Marina Ponossova er engasjert av Svein Skjerping og forestår planarbeidet.

Telefon: 75 55 00 40

Faks: 75 55 00 41

E-post: marina.ponossova@plan-evo.no

#### 1.4 Hensikt med planen:

Hensikten med planarbeidet er en reguleringsendring i form av justering av størrelse av eksisterende tomter og fortetting med 7 nye tomter. Ny plan vil ha samme formål som eksisterende plan.

#### 1.5 Gjeldende planverk og evt. andre juridiske forhold (heftelser, krav om konsekvensutredninger etc):

Tiltaket er i tråd med overordnet plan for Steigen, B2. Planområdet er regulert til fritidsbebyggelse, landbruksformål og fellesområder, reguleringsplan er vedtatt 20.12.06.

### 2. Planområdet, eksisterende forhold:

#### 2.1 Beliggenhet og størrelse:

Området ligger midt på Røssøya, sørvest for Engleøya i Steigen kommune.

Totalt regulert areal er på 189 daa.

- 2.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelser  
Planområdet har direkte tilknytning til sjørelatert virksomhet. Evt. båt plasseres fortrinnsvis i etablert båthavn eller i eget naust på tomt. Planlagt flytebrygge på sørvestre del av planområdet inngår ikke i dette planarbeidet.
- 2.3 Bebyggelse:  
Tomtene p\_FF1, p\_FF7, p\_FF21, p\_FF22 og p\_FF23 er bebygde. På tomtene p\_FF1, p\_FF7, p\_FF21 og p\_FF22 er det ikke gjort reguleringsendringer.
- (2.4 Demografiske forhold )
- (2.5 Barnehager, skole, forretninger)
- 2.6 Topografi og vegetasjon  
Adkomst til feltet er gjennom eksisterende vei. Eksisterende skog søkes bevart i størst mulig grad.
- (2.7 Klimatiske forhold – sol og vind)
- (2.8 Støy – vegtrafikk, fly og andre støykilder)
- (2.9 Adkomstforhold)
- (2.10 Grunnforhold )
- 2.11 Vann og avløp, el. kabler og teleanlegg  
Det skal foreligge tekniske anlegg som Vann og Avløp som sikrer tilstrekkelig vannmengde og tilfredsstillende utslippsforhold, før byggetillatelse gis.
- 3. Planprosessen:**
- 3.1 Planprosess / Deltakere i prosessen:  
Svein Skjerping er initiativtaker i prosessen og lagt forutsetninger ved utarbeidelse av reguleringsplanen. Salten Kartdata var engasjert til å utføre første del av planarbeidet. Plan-Evo AS er engasjert til å bistå i arbeidet med fullføring av planen.
- 3.2 Kunngjøring av igangsatt planarbeid:  
Planarbeidet er kunngjort i NordSalten og Avisa Nordland 26.06.09, og det er blitt utsendt varslingsbrev 23.06.09 til offentlige instanser og berørte parter.
- 3.3 Innspill til planarbeidet:  
Følgende innspill er mottatt:
- 1) Sametinget, 23.06.09, BILAG 4
    - Sametinget kjenner ikke til at det er registrert fredete kulturminner i det aktuelle området hvor tiltak planlegges
    - Alle markinngrep må avklares med kulturminnemyndigheter

*Tas til etterretning*

- Sametinget må ha nøyaktige kartfestinger over tiltakets lokalisering og utforming, og avventer derfor sin endelige uttalelse inntil utarbeidelse av kart- og planmateriale med mer spesifikk angivelse av tiltakets art foreligger.

*OK*

- 2) Statens Vegvesen, 26.06.09, BILAG 5
  - Ingen merknader
- 3) Nordland Fylkeskommune, 09.07.09, BILAG 6
  - Ber om å ta hensyn til arealpolitikken i planarbeidet, å vise hensyn til estetiske forhold ved evt. ny bebyggelse og trekke berørte parter aktivt inn i prosessen.  
*Tatt til etterretning. Arealpolitikk samt estetiske forhold er tatt hensyn til i planarbeidet. Innspill fra berørte parter er vurdert.*
- 4) Tromsø museum, 04.08.09, BILAG 7
  - Ingen merknader
- 5) Siv Beate Kvammen (F1, F2, F3), 24.08.09, BILAG 8
  - Økt turistvirksomhet, trafikk og stadig større slitasje på veien på Røssøy  
*En økning med seks tomter vil gi minimalt utslag for tursitvirksomhet, og minimal økning i trafikk og slitasje.*
  - Bekymring for nedsatt vannkapasitet ved utbygging på øya, spesielt med tanke på egne tomter som ønskes å bli bebygde  
*Tatt til etterretning i reguleringsbestemmelsene*
  - Det eksisterer en privatrettslig avtale mellom Kvammen og Skjerping om at det ikke kan søkes fradeling av arealet mellom F2 og F3 uten samtykke fra Kvammen.  
*Tatt til etterretning, ingen fradeling av nevnt areal*
  - Ønsker å ha retten til å gjerde inn egen tomt pga. evt. problemer ved sauehold  
*Det vil ikke bli tillatt å gjerde inn egen tomt, da dette er et hyttefelt.*
- 6) Guri og Tor Torbergsen (F7), 07.09.09, BILAG 9
  - Ønsker ikke fellesparkering ved tomt
  - Ønsker ikke at tomt blir tatt med i fellesparkering da tomt har egen opparbeidet parkeringsplass
  - Ønsker at tomten blir tegnet inn mot vei.  
*Alle punkter er tatt til etterretning og tatt hensyn til i planforslaget*

(.4 Samarbeid. Jfr. Plan- og bygningsloven §12-8)

#### **4. Planforslaget:**

4.1 Reguleringsformålene i planen, kort beskrivelse av hvert formål:  
Det legges opp til følgende reguleringsformål:

a) Bebyggelse og anlegg:

**p\_FF1-p\_FF23. Område for frittliggende fritidsbebyggelse**

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

**p\_K1. Kjøreveg - privat**

**f\_P1-f\_P2. Parkeringsplasser - felles**

**f\_KA\_1. Kai**

c) Landbruks-, Natur- og Friluftsmål samt Reindrift

**p\_LNFR1-p\_LNFR3. Landbruksformål**

d) Hensynssone:

**H370\_1. Faresone – Kraftlinje**

4.2 Arealoppgave:

Totalt regulert areal er 189 daa, hvorav delområdene utgjør følgende:

- Fritidsbebyggelse: p\_FF1-p\_FF23 27,83 daa

Arealet er fordelt slik:

Tomt	Areal
p_FF1	2,08 daa
p_FF2	2,00 daa
p_FF3	1,53 daa
p_FF4	0,98 daa
p_FF5	1,13 daa
p_FF6	1,07 daa
p_FF7	1,62 daa
p_FF8	1,03 daa
p_FF9	1,03 daa
p_FF10	1,01 daa
p_FF11	1,02 daa
p_FF12	1,02 daa
p_FF13	1,02 daa
p_FF14	1,02 daa
p_FF15	1,02 daa
p_FF16	1,02 daa
p_FF17	1,02 daa
p_FF18	1,02 daa
p_FF19	1,02 daa
p_FF20	1,02 daa
p_FF21	1,67 daa
p_FF22	1,00 daa
p_FF23	1,48 daa

- Kjørevei: p\_SKV1 5,07 daa

- Annen veigrunn	AVT	2,91 daa
- Kai	f_KAI1	0,97 daa
- Parkeringsplasser:	f_P1-f_P2	0,58 daa
- Landbruksformål:	p_LNFRL1- 4	151,34 daa
- Faresone:	H370_1	11,11 daa

#### 4.3 Utnyttelsesgrad, høyder, struktur, og mengder:

Bebyggelsesområde p\_FF1-p\_FF23:

##### **Fritidsbebyggelse**

23 enheter.

Maks størrelse på nye, ubebygde tomter er 1,5 daa.

Maks tillatt bebygd areal, BYA, er satt til maks 120 m<sup>2</sup>.

Bygning kan oppføres i én etasje. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22°-37°. Maks mønehøyde er 7 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Endelig plassering av bebyggelsen på tomten skal godkjennes av kommunen.

#### (4.4 Demografiske forhold)

#### (4.5 Vegetasjon – behandling av eksisterende og ny)

#### (4.6 Klima: Planens innvirkning på klimatiske forhold )

#### (4.7 Trafikk - samordnet areal og trafikkplanlegging)

### **5. Andre tiltak i forbindelse med planen:**

#### (5.1 Konsekvenser for trafikkforholdene i tilgrensende områder med forslag om tiltak)

5.2 Eventuelle økonomiske konsekvenser for Steigen kommune – barnehage, skole, kommunaltekniske anlegg og lignende:  
Det er ingen kjente konsekvenser for Steigen kommune i forbindelse med planen.

5.3 Utbyggingsavtale med Steigen kommune:  
Det vil ikke være behov for / krav om utbyggingsavtale i forbindelse med planen.