

Beskrivelse

**Endring av Detaljreguleringsplan for RØSSØYA
HYTTEOMRÅDE SØR, i Steigen kommune.
Plannr 18482020003**



Tomten sett fra vest mot øst.

Bodø 22.04.21

Arkitekt Even Aursand as

Vedtatt av Steigen kommunestyre 15.02.2022

Innholdsfortegnelse

01 SAMMENDRAG	5
02 NØKKELOPPLYSNINGER	5
03 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN	6
04 KONSEKVENsutREDNING	6
05 GJELDENE PLANSTATUS	6
06 DAGENS SITUASJON	7
6.1 Tomtens beskaffenhet	7
6.2 Historikk	8
6.3 Landskap og rekreasjonsverdi, kort beskrivelse	8
6.4 Vern	8
6.5 Miljø, biologisk mangfold	8
6.6 Veg, trafikkikkerhet	9
6.7 Teknisk infrastruktur / vann og avløp	10
6.8 Sosial infrastruktur	10
6.9 Risiko og sårbarhet generelt, beredskap	10
6.10 Bebyggelse	11
6.11 Støyforhold og forurensning	11
6.12 Natur, friluftinteresser og landbruk.	11
6.13 Energi og klima	11

07 PLANFORSLAGET	12
7.1 Forholdet til gjeldende plan for området	12
7.2 Bygninger, utnyttning, høyde og form/ bebyggelsesstruktur og volum	12
7.3 Miljø og naturverdier, biologisk mangfold	13
7.4 Natur, landskap og friluftsinnteresser/rekreasjonsverdi	13
7.5 Risiko og sårbarhet, flomfare og isgang, beredskapsmessige vurderinger	13
7.6 Geotekniske forhold.	14
7.7 Barn, unge og eldre sine interesser	14
7.8 Adkomst, veg og trafiksikkerhet	14
7.9 Vannforsyning	15
7.10 Teknisk infrastruktur	15
7.11 Klimahensyn og forurensning	15
7.12 Grøntstruktur, biologisk mangfold og vern.	15
7.13 Hensynssoner	16
08 KONSEKVENSER AV PLANEN	16
8.01 Fylkesplan for Nordland	16
8.02 Andre konsekvenser	17
09 PLANPROSESS	17
9.01 Oppstart, varsling og møter	17
9.02 Innkomne merknader	18
9.03 Kommentarer til innkomne merknader	20
9.04 Andre innspill	20
9.05 Generelle kommentarer til andre innspill.	21
10 KONSEKVENSENTREDNING	24

11 VEDLEGG

- 01 Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)
- 02 Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte
- 03 Liste som viser naboer og etater som er varslet spesielt.
- 04 Kopi av kunngjøring i avisa 20.11.20, oppstart av planarbeid.
- 05 Informasjonsmøte. Kopi av informasjonsbrev.
- 06 Illustrasjonsplan/ skisser til utnytting.
07. Skisse av forslag til vann og avløpsløsning
08. Sammenstilling av merknader i forbindelse med kunngjøring om oppstart.
- 09 Oppsummering av innspill i forbindelse med informasjon gitt til naboer.
(22.03.21)
- 10 Vannstand. (data og kart).
- 11 Informasjonsbrev fra Steigen kommune og ny adresseliste

01 SAMMENDRAG

Endring av detaljreguleringsplan for Røssøya hytteområde sør, er et privat reguleringsforslag som er igangsatt av Erik Vaag og Hege Braate Vaag.

Forslagstillerne har kjøpt den aktuelle tomten som nå forslås regulert til kombinasjonsformål fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål for å kunne ha større fleksibilitet i utformingen og driften av området.

Området ligger fint til på sørsiden av Røssøya på Engeløya i Steigen kommune med flott utsikt og god nærhet til fine naturområder.

Området planlegges utbygd med en overordnet styring av estetikk, plassering, høyder, skjerming og interne forbindelser/stier/gangveier. Slik vil området fremstå helhetlig og med en klar filosofi i forhold til bruk, estetikk, kvaliteter og hensynet til naturen. Det legges opp til at strandsonen forblir lett tilgjengelig og åpen for allmennheten med et felles anlegg/bygg som kan være et målpunkt både for hyttefolk og besøkende.

I oppstartsmøte ble det åpnet opp for at det kanskje skulle åpnes opp for camping/teltplass innenfor planområdet. Dette gikk man bort fra tidlig i planprosessen, men litt av ideen (som skulle tilgodese en bredere målgruppe) ble videreført gjennom tilretteleggingen for minihytter innenfor området.

02 NØKKELOPPLYSNINGER

Sted	Røssøya, Engeløya Steigen kommune
Adresse/Gnr/Bnr	Røssøyveien
Gjeldende planstatus	Detaljreguleringsplan for Røssøya hytteområde vedtatt 11.02.2020
Forslagstiller	Hege Braate Vaag og Erik Vaag
Grunneier(e)	Hege Braate Vaag og Erik Vaag
Planlegger/ konsulent	Arkitekt Even Aursand as
Formålet med ny plan	Tilrettelegging for inntil 18 hytter
Planområdets areal	Ca 41372m ²
Aktuelle konflikter	Hensyn til begrensninger på tomten som grunnforhold og våtmark samt hensynet til hyttenaboer på nordsiden av Røssøya.
Varsel om innsigelse	Nei
Krav til konsekvensutredning	Nei.
Oppstartsmøte med kommunen	03.11.2020 (teamsmøte)
Kunngjøring i avis	20.11.2020

03 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planarbeidet er initiert av Hege Braate Vaag og Erik Vaag som gjennom en detaljreguleringsplan ønsker å utvikle den aktuelle eiendommen på en annen måte enn hva eksisterende reguleringsplan gir anledning til. I dette ligger et ønske om større fleksibilitet i forhold til antall hytter, størrelse, plassering og type (fritidsbolig eller utleiehytter).

04 KONSEKVENsutREDNING

Det får frem av planinitiativet fra plankonsulent og referat fra oppstartsmøte 04.11.2020 fra kommunen, at planen ikke vurderes å komme inn under forskrift om konsekvensutredning siden formålet som nå foreslås er såpass likt det formålet som er lagt inn i eksisterende, vedtatte reguleringsplan og overordnet plan.

05 GJELDENDE PLANSTATUS

Områder er i overordnet plan (kommuneplanens arealdel 22.06.2016) avsatt til fritidsbebyggelse (BFR5_3). I egen reguleringsplan senest vedtatt 11.02.2020 er formålet stadfestet i form av en detaljreguleringsplan som viser i alt 7 hyttetomter samt en tomt avsatt til boligformål lengst inne i planområdet.



06 DAGENS SITUASJON

6.1 Tomtens beskaffenhet

Tomten er nokså flat og strekker seg fra Røssøyaveien i nordvest frem til sjøen i sørøst. Området heller slakt ned mot veien med en tydeligere terrengheving opp mot veien og noen steder en liten terrengheving i overgangen mellom strandsonen og marken mot nord. Mot Røssøyaveien er det også noe skog av typen blandet løvskog. En del av den aktuelle tomten er å regne som våtmark (myr) og rett vest for planområdet og tomten er det en dam. Det er fjell i dagen noen få steder. Utgraving på stedet viser stort sett fjell/berg som ligger 0,5-1.2 meter under terrenget. Strandkanten er variert med sand, steinpartier (taggete glimmergneis/kvartskifer) og småstein. Mellom selve strandkanten og det flate området som tenkes bebygd er det mot strandkanten en svak forhøyning som strekker seg langs store deler av planområdet.



Strandkanten

6.2 Historikk

Området er sannsynligvis benyttet noe til beiting i tidligere tider. I dag er det ingen rester etter bebyggelse (historisk) innenfor planområdet. Områdets planhistorikk er beskrevet over.

6.3 Landskap og rekreasjonsverdi, kort beskrivelse

Området har ingen kjent rekreasjonsverdi hvis en legger bruksfrekvens til grunn. Det er få spor etter typiske friluftaktiviteter innenfor planområde, men det antas at deler strandkanten kan være attraktiv for gåturer deler av året.

6.4 Vern - kulturminner

Det fremgår av Nordlandsatlas at det i all hovedsak er 2 bygninger som er SEFRAK registrert i planområdets nærhet. Det er to små våningshus datert til perioden 1875- 1899 som står på eiendom 82/13 og 82/21. I planområdet er det ikke registrert noen bygninger eller rester etter annen bosetting/aktivitet.

6.5 Miljø, biologisk mangfold

Det er ikke (Nordlandsatlas) registrert noe verneverdig kvartærgeologi innenfor området.

I kategorien naturtyper er dammen rett vest for planområdet registrert som viktig.

Verdibegrunnelsen er som følger: *Verdivurderingen av lokaliteten er gjort med bakgrunn i*

kriteriene forkalksjøer som utvalgt naturtype. Det er primært forekomster av spesielle kransalger i rødlistekategoriene kritisk truet (CR), truet (E) og sårbar (E) som er bestemmende for verdisettingen. På grunn av mangelfull kartlegging og tynn områdebeskrivelse får lokaliteten bare verdi C, lokalt viktig. Dammen (kalksjøen) ble registrert først i 1995 men er fortsatt tydelig som forekomst i terrenget.

Utenfor planområdet i sjøen rett utenfor, er det registrert «bløtbunnsområder i strandsonen». Området er gitt navnet Mikkelvågen i Nordlandsatlas (naturtyper). Det er ikke skrevet noe om verdi eller hensyn til denne naturtypen i Nordlandsatlas og det forutsettes derfor at en forsiktig utbygging på land ikke vil ha negativ innvirkning på naturtypen.

I Nordlandsatlas er deler av området mot øst vist som et jordbruksareal med stor verdi (klasse 3) av NIBIO (verdiklassifisering). Siden området allerede er regulert til fritidsbebyggelse både i overordnet plan og i detaljreguleringsplan forutsettes det at dette ikke er en faktor som skal vektlegges mye i planarbeidet og at dette er avklart gjennom overordnet plan primært.

En gjennomgang av artskartet viser diverse planter innenfor eller rett utenfor planområdet:

Populærnavn	Artsgruppe	Rødlistet
Bukkeblad	Karplante	nei
Skogstjern	Karplante	nei
Skjørkrans	Alge	nei
Engmarikåpe	Karplante	nei
Røsslyng	Karplante	nei
Småøyentrøst	Karplante	nei
Østenurt	Karplante	nei
Strandkjeks	Karplante	
Nebbstarr	Karplante	ja

Av observasjoner av fugler kan nevnes grågås og Sjørørre (observert i 2000). Sjørørre er rødlistet og regnet som truet.

6.6 Veg, trafikkikkerhet

Røssøyveien går inntil planområdet mot nord. Fartsgrensen på veien er 60km/t men i praksis er det få eller ingen biler som kjører i denne hastigheten på grunn av veiens beskaffenhet. Røssøyveien er 3 kilometer lang og det er i alt 9 avsatte møteplasser på denne asfalterte delen som er 2,4 km. Veien varierer noe i bredde, men det er i prinsippet bare en kjørebane. De siste 600 meterne er gruslagt og privat. Her er det ingen avsatte møteplasser, men flere steder en kan passere hverandre uten problemer. Per i dag har grunneier tatt seg av brøyting og vedlikehold. Det er nå under planlegging og danne en felles veiforening for å sikre alles rett til bruk av veien og fordele kostnader med brøyting, vedlikehold og utbedring. Slik vi vurderer det er det bra sikt langs veien og tilstrekkelig med møteplasser, men det er ikke avsatt fortau eller gang/sykkelvei noe sted og veien er

dårlig opplyst. Siden planen ikke skal legge til rette for mer fast bosetting (nye boliger) vurderer vi trafiksikkerheten som relativt bra. Det er ikke gjennomført tellinger som viser årsdøgntrafikken (ÅDT) på veien. Ut fra de opplysninger vi har fått er det ikke registrert alvorlige ulykker på veien i nyere tid.

6.7 Teknisk infrastruktur / vann og avløp

Tilførsel av vann er per i dag fra lokalt vannverk. Det er noe usikkerhet om hvorvidt det lokale vannverket har tilstrekkelig vannkapasitet til den utbyggingen som planlegges på sikt. Det er drøftet tiltak for forbedring av kapasiteten, og det blir stilt krav om at tilstrekkelig vann av godkjent kvalitet skal leveres før byggetillatelse gis for det enkelte byggetrinn.

2 slamavskillere er allerede godkjent hos teknisk etat i Steigen kommune og gravd ned i forbindelse med oppføring av de 4 første hyttene som det ble gitt dispensasjon for å oppføre høsten 2020.

6.8 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet og kapasitet barnehage er ikke relevant. I forhold til de minste er nærmeste offentlige lekeplass/ballbinge på skolen som ligger ca 4 km unna. Sommerstid er det badeplasser langs hele Røssøya og her er flotte turområder og aktivitetsområder med lite trafikk i nærheten til planområdet.

6.9 Risiko og sårbarhet generelt, beredskap

Det er ikke per i dag tydelige tegn på at klimaendringene har hatt direkte følger for det fysiske miljøet innenfor planområdet, men generelle nasjonale og regionale krav om klimatilpasset bygging bør etterstrebnes i utformingen av den nye bebyggelsen.

Området ligger utsatt til for vind fra ulike retninger, men skjermes noe fra vestaværet av den stedlige vegetasjonen.

Ut over kraftig vind og muligheter for stormflo er det ingen kjente risikoelementer innenfor planområdet. Se for øvrig egen kortfattet risikoanalyse (ROS).

På befaring som er gjennomført var det ingen spor etter stormflo opp mot de byggegrenser som blir foreslått i endring av reguleringsplan.

Klimaendringer i forhold til vannstand er viktig i forbindelse med alle byggesaker og reguleringsplaner. Nettstedet «Se havnivå» gir en indikasjon på antatte utfordringer i årene som kommer. Det er gjort målinger ut fra middelvann som viser at det i perioden 1988-2021 har vært to topper i henholdsvis 2011 (259cm over middelvann) og 2015 (239cm over middelvann). Det anbefales ut fra dette (sikkerhetsnivå 3 (TEK 10/17) og inklusive klimapåslag, at en ikke bygger lavere enn 345cm over middelvann.

6.10 Bebyggelse

Det er ingen bebyggelse inne på selve planområdet når dette skrives, men tiltakshaverne av denne planen er i gang med å føre opp 4 hytter lengst mot vest i planområdet. Det ble søkt om dispensasjon for å gjennomføre dette senhøsten 2020 og kommunen gav sitt tilsagn 10.11. 2020. Det er ellers et gårdsanlegg lengre vest på øya og flere hytter nord for Røssøyveien. Disse hyttene har svært variert og ulik utforming og vil ikke bli tatt hensyn til (volum, farge, høyde, materialbruk og estetikk) i forbindelse med planleggingen av det nye området.

6.11 Støyforhold og forurensning

Området er ikke utsatt for støy eller spesiell forurensning.

6.12 Natur og friluftsjnteresser

I Nordlandsatlas er Røssøya Nedre markert som et viktig friluftsområde (fotturer og rekreasjon). Dette området ligger sørvest for bebyggelsen på Røssøya og et godt stykke fra planområdet.

6.13 Energi og klima

Steigen kommune har sammen med Tysfjord og Hamarøy utarbeidet en egen kommunedelplan for tema Energi- og klima. Den ble vedtatt 17.06.2009 og er derfor noe utdatert.

Kartleggingen i forbindelse med kommunedelplanen er interessant, men har i all hovedsak fokus på de forhold som kommunene kan forbedre selv (kommunale bygg, energikilder etc). Planlegging av hus og hytter vil så lenge en benytter kravene i TEK 17 gi en forbedring med tanke på dagens situasjon uansett og turisme er en viktig del av Steigens inntektsgrunnlag.

Steigen kommune er formet som en sprikende hånd med svært spredt bosetting. Med en kystlinje på 1364km er Steigen den 7. største kystkommunen i Norge. Transport og da spesielt kollektiv transport er en stor utfordring, men innføringen av batteridrevne biler og busser og ferje/båttransport som benytter alternative «drivstoff» vil forbedre klimautslippene i årene som kommer.

I planleggingsammenheng vil det derfor være viktig å legge til rette for mulige, felles ladestasjoner og fornuftig klimatilpasning av nye hytter/bygninger. I tillegg vil det være viktig å i minst mulig grad berøre våtmarksområdet inne på planområdet.

Energiforsyningen i området vil primært være elektrisk strøm. Det er sannsynlig at enkelte enheter også får vedfyrte løsninger og solcellepanel kan benyttes til strøm i forbindelse med belysning utendørs.

07 PLANFORSLAGET

7.1 Forholdet til gjeldende plan for området

Reguleringsplanen vil i all hovedsak være i overensstemmelse med overordnet plan (kommuneplanens arealdel 22.06.2016) og nylig vedtatt reguleringsplan (vedtatt 18.06.2020) der det aktuelle området er avsatt fritidsbebyggelse og bolig (se plankart over). Formålet i den nye planen vil avvike noe fra gjeldende plan siden det ønskes en blanding av fritids- og turistformål (primært utleiehytter) og regulære fritidsboliger for salg. Det vil også avvike fra den gjeldende reguleringsplanen i organisering, størrelse på hyttene, plassering og antall hytter. Mens den gjeldende planen har en type bestemmelser som gjelder alle hyttene (maksimal mønehøyde 7 meter, takvinkel mellom 22 og 37 grader, maks T-BRA = 150m² etc) vil den nye planen få noen flere differensierte planbestemmelser knyttet til plassering og type hytte. Gjennom planprosessen og i samtaler med kommunen er behovet for en service/driftsbygning med fellesfunksjoner og muligheter for at driftspersonell kan bo/overnatte tatt med, men ikke spesifisert som eget formål. Tidlig i planprosessen ble disse funksjonene tenkt lokalisert der boligen i gjeldende plan ligger. Men for å redusere trafikken inn i området og legge fellesfunksjoner og driftsfunksjoner så nært parkering/adkomst som mulig, ble denne funksjonen foreslått plassert på område BFT/BFR 10 i stedet. Innenfor det blandingsformålet som nå er gitt kan tiltakshaver utvikle et slikt bygg i henhold til de behov anlegget får og bestemmelsene gir rom for å bygge et noe større hus på akkurat denne tomten.

7.2 Bygninger, utnyttning, høyde og form/ bebyggelsesstruktur og volum.

- Reguleringsplanen vil legge til rette for en mer «dynamisk» utforming av området der en blanding av små, mindre og middels store hytter blir organisert slik at hyttene får kvaliteter hver for seg. Dette gjelder også hyttene som er lokalisert noe bak de fremste hyttene mot sjøen. Kontakten til sjøen og utsikten vil være en viktig faktor i plasseringen av hyttene. En ønsker fra tiltakshaverne å åpne opp for en blanding av minihytter og andre typer hytter, men markedet er både nytt og usikkert for slik overnatting og det er derfor viktig at planen gir rom for justeringen av hyttetyper i forhold til hva markedet ønsker seg. Det vil i planen primært legges til grunn at en bygger middels store hytter og samtidig være en åpning for at noen av disse «byttes» ut med minihytter etter hvert og før søke og byggeprosessen tar til. Alle hyttene lengst frem mot sjøen vil ha en mønehøyde på maks 5 meter mens det åpnes opp for hytter i to etasjer på de som ligger «bakerst» på området mot Røssøyveien. I område BFT/BFR 8 og 9 tillates det nå en mønehøyde på 6,6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng mens det i område BFT/BFR 10 tillates en mønehøyde på 6,8.

Den eksisterende planen for området tillater en maksimal mønehøyde på 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

I forhold til utnyttning tillater den eksisterende planen en utnyttelse på 150m² tillatt bruksareal (T-BRA) på områder avsatt til fritidsbolig og 200m² (T-BRA) i område avsatt til bolig. Dette gir muligheter for et samlet totalt bruksareal på 1250m². Omgjort til BYA utgjør dette ca 1350m².

Den foreslåtte planen vil få en maksimal utnyttelse på 1160m² dvs ca 190m² mindre utnyttning enn det den eksisterende planen åpnet opp for. Selv med bygging av driftsboder vil ikke utnyttelsen i den nye planen bli større enn det som gjelder i dagens plan.

7.3 Miljø og naturverdier, biologisk mangfold

Det vises til pkt 6.5 over. Det er et mål å beholde og tilbakeføre mest mulig av området til naturmark eller den typen terreng som finnes før utbyggingen tar til. Hyttene vil i all hovedsak fundamenteres på pilarer og avtrykket blir på den måten lettere og samtidig mer reversibelt hvis det skulle være aktuelt i fremtiden. Det blir lagt opp til stier og «klopper» for å styre gangtrafikken og beholde terrengets kvaliteter slik det er. Biler ønskes ikke inn i selve hytteområdet uten de gangene det er vareleveranser og passasjerer skal settes av eller stige på. Parkeringen legges til utkanten av planområdet og mot Røssøyveien slik det er i gjeldende reguleringsplan. Siden planområdet fortettes, vil kapasiteten på parkeringsplassen øke. I den gjeldende reguleringsplanen var området avsatt til parkering svært underdimensjonert med en dybde på 10 meter. Dette ville avkrevd innkjøring til parkeringsplassen direkte fra Røssøyveien og medført bruk av Røssøyveien til manøvrering/snuplass.

Det er et viktig grep i planen at det tas hensyn til våtmarksområdet sentralt i planområdet og til dammen rett vest for planområdet. Dette av hensyn til biologisk mangfold og klimautslipp. På sikt er det ønskelig å sone og skjerme området noe bedre gjennom en forsiktig beplantning. Denne vil ha bedre vilkår så snart bebyggelsen kommer opp og den vil samtidig bidra positivt både på klima og miljø mellom hyttene.

7.4 Natur, landskap og friluftsinnteresser/ rekreasjonsverdi

Som det fremgår av punkt 6.10 og beskrivelsen av dagens situasjon generelt er ikke området brukt særlig mye i dag til rekreasjon og det er få spor etter aktiv bruk.

Men området har kvaliteter som må settes i sammenheng med friluftsområdet Røssøya Nedre som et utgangspunkt for fotturer og mulige strandhogg. Strandsonen blir derfor viktig i planen. Det er i planen lagt til rette for at det etableres sti/turvei langs sjøkanten.

Adkomsten ned til dette området vil bli skiltet og det vil derfor være mulig å komme seg ned til stien og fellesbygget fra Røssøyveien og den felles parkeringsplassen.

7.5 Risiko og sårbarhet, beredskapsmessige vurderinger.

Siden det spesielt er klimapåkjenninger i form av kraftig vind og storm som utgjør en risiko for folk og bebyggelse vil dette ivaretas så godt som mulig gjennom utformingen av området og plasseringen av hyttene. Det må også følges opp i forbindelse med byggesøknaden for å være sikker på at fundamentering, innfesting og avstivning gjøres godt nok siden området er utsatt og klimapåkjenningen med stor sikkerhet øker de neste årene. Hyttene må med tanke på stormflo og eventuelle endringer av havnivå plasseres og fundamenteres slik at de ikke blir skadet av sjøen. Dette blir ivaretatt i planens bestemmelser og gjennom den avsatte byggelinjen.

7.6 Geotekniske forhold

I forbindelse med bygging av 4 hytter innenfor planområdet er det gravd ut tomt til fundamentering. Siden terrenget i det meste av planområdet er såpass homogent antas

grunnforholdene å være det samme. I de gropene som ble gravd ut eksponeres bergformasjoner i form av mindre rygger som skjærer gjennom tomten under bakken. Her var dybden til toppen av disse fra 0,5-1 meter mens bunnen var fra 1-1,5 meter under terreng. Det er ikke gjennomført geologiske undersøkelser, men grunnforholdene består i stor grad og ifølge opplysninger gitt i Nordlandsatlas av glimmergneis/ kvartsskifer.

I kommunestyrets vedtak er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse om at før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at det er sikker byggegrunn, jfr pbl §28-1 og TEK17 §7-3.

7.7 Barn og unge og eldre sine interesser.

Det vises til punkt 6.7 om sosial infrastruktur på stedet. I tillegg åpner planen for at det anlegges fellesrom med felles funksjoner i den nye planen (mot sjøen). Det kan være aktuelt å tilrettelegge for i alt 1-2 sosiale møteplasser innenfor planområdet. Den ene i form av et badehus eller badstue nede ved sjøkanten og den andre i form av felles stue i et en av husene nært parkeringsplassen (område BFT/BFR 10).

7.8 Adkomst, veg og trafikksikkerhet

Det vises til punkt 6.6 over.

Den private veien vil ikke utbedres som en konsekvens av planen, men med en organisert veiforening vil vedlikehold på den siste strekningen bli lettere å gjennomføre og grunneier har opplyst at veiforeningen er under planlegging. Når den felles veiforeningen er etablert er det vanlig at alle brukerne av veien (den korte private veistrekningen) melder seg inn i den og deler på ansvaret i henhold til bruk. Den kommunale delen av veien blir ivarett og vedlikeholdt i samsvar med krav til normal veistandard.

Veien, møteplasser og målpunkter vil bli bedre skiltet slik at en finner frem lettere. Det forutsettes at innkjøring til det «nye» hytteområdet blir skiltet og om mulig, bedre opplyst kveld/natt og i vår mørke årstid.

Det er kommet inn mange bekymringer knyttet til veiens standard, støv/støy problematikk, beredskapsproblematikk (ambulansse og brannbil mm) og hva en økning i trafikkmengden vil føre til.

Ut fra det vi forstår vil Steigen kommune vurdere vedlikeholdsbehov for kommunale veier i egen sak og dette vil mest sannsynlig bli kommentert i forbindelse med saksfremlegget som kommunen utarbeider.

Parkeringsplassen som nå er vist i forslag til ny detaljreguleringsplan har kapasitet til å 23 parkerte biler. Det er beregnet 1 biloppstillingsplass per enhet samt 4 ekstra plasser beregnet på gjester eller når det er behov for ekstra kapasitet. Dette innebærer også at de store enhetene (BFT/BFR 8-10) kan ha en ekstra parkeringsplass hver hvis det oppstår et behov for det.

7.9 Vannforsyning

Se også punkt. 6.7.

Siden det ikke vil være mulig å garantere at kapasiteten er tilstrekkelig med tanke på ny bygging og siden dette utgjør en stor bekymring for alle naboer/berørte som også er avhengig av det samme vannverket er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse om at det skal foreligge dokumentasjon på at det er tilstrekkelig vannmengde før det gis igangsettingstillatelse som relateres til de enkelte byggetrinn.

7.10 Teknisk infrastruktur

Det er skissert flere ulike alternativer for avløp. Siden plassering av slamavskiller er avhengig av rørføringer, terrengets beskaffenhet og grunnforhold er det ikke satt av et spesifikt område til avløpsanlegg (slamavskiller). Det åpnes opp for bygging av nødvendig avløpsanlegg i område avsatt til friområde mot sjøen og det er i den forbindelse stilt noen krav til utforming av anlegget for å unngå at dette blir synlig og til hinder for fri ferdsel langs strandkanten. Det er også åpnet opp for etablering av et avløpsanlegg i landbruksområde nord på område. Alle skisserte løsninger er basert på at det etableres slamavskillere og med utløp direkte til hav og under 2 meter under laveste lavvann. Alternativt etableres det en egen pumpekum nedenfor den ene store slamavskilleren som da pumper gråvannet bort til eksisterende utløp mot vest.

Slamavskiller må mest sannsynlig sprenges ned i bakken fordi det er kort vei ned til berg i dette området. Det legges ved en egen skisse som viser foreslått løsning (som vedlegg i planen).

Se også punkt 6.7 over.

7.11 Klimahensyn og forurensning

Det vises til punkt 7.5. Hyttene vil i all hovedsak benytte seg av strøm til oppvarming med muligheter for vedfyring som sekundær oppvarming. Nye vedovner brenner riktig og gir lite avgassing og strøm regnes som en ren fyringskilde. I byggeprosessen vil det være fokus på å hindre lokal forurensning av materiale (plastsøppel mm).

7.12 Grøntstruktur, biologisk mangfold og vern.

Det vises til punkt 6.5 over.

Det er ikke registrert arter av stor artsbetydning inne på planområdet, men den kalkrike dammen rett vest er viktig. Den blir ikke direkte berørt av planen, men vil selvsagt bli indirekte berørt ved at utbyggingen nok genererer mer aktivitet på hele denne delen av Røssøya. For planområdet generelt er tiltakshavernes målsetting å berøre terrenget minst mulig siden dette er en viktig kvalitet både i forbindelse med utleie av hytter og salg av hytter. Der det blir skader på eksisterende terreng ønsker man så langt som mulig å tilbakeføre terrenget.

Det vil ikke bli lagt opp til en kultivering av området annet enn i forbindelse med adkomst (gangveier/stier) og sosiale møteplasser. En ønsker å ta være på så mye som mulig av vegetasjonen i kantsonen, både fordi den er viktig for det biologiske mangfoldet og fordi

den skjermer mot vind. Strandsonen blir ikke berørt annet enn der det eventuelt etableres en åpen fellesfunksjon.

I områdene avsatt til Friområde er det i samråd med kommunen ikke åpnet opp for andre synlige innretninger enn noe belysning langs den felles, åpne gangveien/stien ned til strandsonen. Området vil ligge urørt og i den grad det berøres skal det etter beste evne tilbakeføres til det naturlige terrenget som var før utbyggingen. Siden området er blitt veldig åpent etter at vegetasjon er fjernet tillates det planting av trær, busker mm og noe bearbeiding av området gjennom opparbeiding av lave jordvoller som kan bidra til å dele opp og skjerme området med tanke på klima og innkikk.

For å kunne tilpasse plasseringen av slamavskillere og teknisk anlegg best mulig i terrenget er det åpnet opp at slike anretninger kan plasseres i friområdet uten en spesifikk angivelse av hvor de skal ligge. Alternativt kunne vi gitt de en eksakt plassering i reguleringsplanen og da risikert at terrenget i større grad måtte endres. Bestemmelsene skal ivareta ønsket om å plassere de slik at konsekvensen blir minst mulig og at terrenget tilbakeføres så langt som mulig.

7.13 Hensynssoner

Det er ikke medtatt noen hensynssoner i planen.

08 KONSEKVENSER AV PLANEN

8.01 Fylkesplan for Nordland.

Det vises til gjeldende Fylkesplan for Nordland

Under punktet 8.3 om naturressurser, kulturminner og landskap tas behovet for å være restriktiv med omdisponering av dyrket mark opp. Det planlagte området er ikke dyrkamark. Under pkt 8.3n oppmuntres det i Fylkesplanen til en fortetting av eksisterende områder med fritidsbebyggelse. I så måte svarer planen godt på denne utfordringen.

Under punktet 8.5 om Kystsonen ber en i planen om at en er spesielt opptatt av landskapstilpasning der en skala bygge tiltak innenfor 100 meters beltet. Vi mener at planen svarer godt på denne oppfordringen siden hyttene bygges på pilarer, at terrenget i liten grad endres og hyttene nært sjøen bygges som en etasjes, lave hytter med ubehandlet treverk i fasaden.

Under punktet 8.6 om klima og klimatilpasning oppfordres kommunen til å heve byggegrensen mot sjø i utsatte områder. Denne delen av Røssøya er ikke den mest utsatte, men det er tatt inn bestemmelser om høyde over havnivå for å unngå skader ved stormflo nå og i fremtiden. Under pkt 8.6d svarer reguleringsplanen godt på utfordringen siden det legges (primært) opp til relativt små hytter og dermed mindre energibehov.

Planen får konsekvenser for trafikkmengden på Røssøyveien men slik vi ser det er ikke økningen dramatisk ved at det bygges 19 nye enheter som neppe blir brukt like mye hele året. For hyttenaboene på motsatt side av veien vil de nye hyttene gi mer aktivitet i området og dette er det mange som reagerer på, men området som nå reguleres var jo i utgangspunktet regulert for 7 store hytter og en bolig.

Det positive med planforslaget er at det øker muligheten for turisme på Engeløya og i Steigen kommune og dette har vært et uttalt satsingsområde for kommunen. Det vil komme positive ringvirkninger av en slik satsing i nærområdet. Hytter, parkering, vei etc skal driftes (rengjøring, vedlikehold mm) og de som bor i utleiehyttene vil ikke ta med matvarer hjemmefra. De vil enten spise på tilgjengelige restauranter/kafeer i nærområdet eller handle matvarer på nærbutikken. Området blir også gjort mer tilgjengelig generelt og strandkanten spesielt. Det åpnes også opp for bygging av felles badstue langs turveien som går mot sjøen og denne vil bli et tilbud til alle som bor i eller besøker området.

Det er også et lite poeng at hyttene i den mest sårbare delen av planområdet (mot sjøen) bygges på pæler og at dermed avgir et lite fotavtrykk som hvis det blir avkrevd i fremtiden, kan tas helt bort slik at området kan tilbakeføres til situasjonen slik den er i dag, før utbygging.

8.02 Andre konsekvenser.

Mange av naboene har gitt sterkt uttrykk for at de ikke ønsker denne type utbygging. I all hovedsak har bekymringene vært knyttet til adkomstveien (standard), vannforsyning og turisme. Noen har også tatt opp sider ved selve utformingen slik den ble vist i informasjonskrivet som ble sendt ut i februar 2021.

Det er gjort rede for det meste av dette i punktet under som omhandler planprosessen og de innspillene som er kommet inn. Illustrasjonsplanen var og er kun en skisse som viser ett av mange scenarioer, men den viser omfanget av en mulig utbygging når anlegget står ferdig. Både kommuneplanens arealdel og den eksisterende reguleringsplanen åpner opp for en utbygging med fritidsboliger i området. Bebyggelsen som nå foreslås gjennom denne planen har et mindre fotavtrykk enn det gjeldende plan åpner opp for, men det legges opp til mindre enheter. Vi mener dette er i tråd med nasjonale og regionale ønsker og åpner opp for en spennende utvikling av området både driftsmessig og estetisk. Det nye området blir mer homogent (i form) og er etter vår mening godt tilpasset landskapet. Når områdene mellom bebyggelsen blir tilbakeført og beplantet vil «Røssøya hytteområde sør» fremstå som et godt eksempel på en mer kompakt hyttebygging.

09 PLANPROSESS

09. 1 Oppstart, varsling og møter

Planinitiativ ble sendt kommunen den 17.09.2020.

Oppstartsmøte ble avholdt som «teamsmøte» den 04.11.2020.

Kommunen varslet i møtet og referatet at det ikke var nødvendig med planprogram og konsekvensutredning.

Informasjonsmøte med naboer og berørte ble av hensyn til pandemien/smittevern avlyst, men informasjon om planen ble sendt ut til naboer og berørte i uke 7

Det er avholdt flere telefonsamtaler mellom kommunen v/Gunnar Svalbjørg og plankonsulent Even Aursand underveis i planprosessen.

Frist for innspill til kunngjøringen var satt til 21 desember 2020.

Det ble sendt ut et informasjonsskriv til alle naboer og berørte den 17.02.2021 (vedlagt). I den forbindelse er det gjennomført tre samtaler på telefon mellom planlegger og naboer

(Randi Henriksen Lønaas, Asbjørn Gregersen og Guri Torbergsen) i tidsrommet 21-23 februar). Her ble det gitt informasjon, svart på spørsmål og underrettet om videre planprosess.

Informasjonsskrivet medførte at flere naboer sendte inn nye merknader til kommunen og plankonsulenten. Siden flere av naboene ikke hadde fått kunngjøringen om oppstart av planarbeidet i posten ble det bestemt at disse innspillene skulle tas inn i planbeskrivelsen og planarbeidet ble midlertidig stoppet. Tiltakshaverne ønsket å gjennomføre et informasjonsmøte på stedet og dette ble gjennomført den 20 mars. Innspill fra naboer som deltok på møtet er medtatt under.

09. 2 Innkomne merknader

Det er kommet inn i alt 4 innspill fra offentlige myndigheter eller andre med offentlige ansvarsområder i forbindelse med kunngjøringen.

tillegg har det kommet innspill fra en privatperson.

Sametinget 02.12.20

Nordland Fylkeskommune 11.12.20

NVE 02.12.20

Fiskeridirektoratet 22.12.20

I

Øyvind Braate (nabo)

Sametinget 02.12.20

Sametinget har ingen tilføyelser ut over det som ble gitt den 4.11.19 i forbindelse med eksisterende reguleringsplan.

Nordland Fylkeskommune 11.12.20

Viser til Fylkesplan for Nordland og ber om at det spesielt tas hensyn til kap 8.3 naturressurser, kulturminner og landskap. Samt kap 8.6 Kystsonen og kap 8.6 Klima og klimatilpasning.

De kjenner ikke til at det skal være verneverdige kulturminner som kan komme i konflikt med planene.

Fylkeskommunen peker på betydningen av strandsonen som viktig for besøkende og for lokalbefolkning og fremholder at tilgangen til strandsonen er svært sentral siden dette både er rekreasjonsarealer, aktivitetsområde og naturterreng.

Siden Røssøya er utsatt for vær og vind må klimatilpasning ivaretas i planprosessen.

Det listes opp digitale plattformer som kan benyttes i planarbeidet spesielt i forhold til klima og klimatilpasning.

NVE 19.11.2020

NVE har flere generelle kommentarer knyttet til flom, erosjon, skred og overvann og er spesielt opptatt av at utbyggingen vil gi en økt andel tette flater som igjen bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten. Dette kan igjen føre til oversvømmelser i byggeområdene. De skriver videre at økosystemer som flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som i størst mulig grad bør bevares. Manglende kapasitet i forhold til økt avrenning bør kompenseres.

Det vises til www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi

Andre punkter som tas opp, men som anses som å ha begrenset relevans, er vassdrag- og grunnvannstiltak og energianlegg.

Fiskeridirektoratet 22.12.2020

De opplyser at de data de har ligger inne på deres kartbase og er tilgjengelig på deres nettsider: <https://kaart.fiskeridir.no/fiskeri>.

Havforskningsinstituttet har ved å gjennomføre eggtrekk og ved bruk av strømodeller kartlagt et stort regionalt viktig gytefelt for kysttorsk som ligger langs hele sørsiden av Røssøya.

Fiskeridirektoratet region Nordland kan ikke se at planforslaget har vesentlige konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta, og har derfor ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Innspill fra nabo Øyvind Braate

«Omreguleringen til potensielt 20 hytter medfører en markant økning av antall gjester i området i forhold til tidligere planer om sju hytter.

Dette vil medføre økt trafikk på veien som igjen vil føre til økt slitasje på privat delt vei, men det vil også kunne føre til trafikale problemer. Allerede i sommer var det mye trafikk, og veien har bare ett kjørefelt, så det blir mye venting i forbikjøringslommene. Har dere noen tanker rundt dette?

Leser også at det er ønsket et offentlig anlegg for opphold i fjæra. Dette vil også kunne øke trafikken i området ytterligere. Dersom dette blir en realitet, er det et ønske fra vår side at det tas hensyn og legges lengst mulig ut på Røssøya for å begrense støy.

Et annet punkt er bekymring rundt vanntilførselen. Er kapasiteten beregnet på dette bruket? Hvis ikke, hvem skal i så fall betale for oppgradering og utbedring?

Det samme gjelder strømmettet. Det må være med i planen at det også eksisterer to andre hyttetomter som etter hvert skal kobles til både vann og strøm.

I og med at det er en veldig fortettet bebyggelse i forhold til opprinnelig plan for området, skal det etableres lukket minirensanlegg for kloakk på det aktuelle området? Dette fordi området lenger inn brukes til bading og snorkling.»

09. 3 Kommentarer til merknader.

Når det gjelder innspill fra Nordland Fylkeskommune er disse innledningsvis knyttet til Fylkesplan for Nordland. Det er redegjort for denne under pkt 8, konsekvenser av planen. Det tas videre opp betydningen av strandsonen for rekreasjon og fri ferdsel. Vi mener dette er ivaretatt i planen gjennom lettere tilgang, spesifisering av formålet turdrag og åpningen for å bygge et målpunkt i form av felles badstue mot strandkanten. Også hensynet til vær og vind skal være godt ivaretatt i reguleringsplanen, men må følges opp i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

Innspill fra NVE knytter seg primært til flom, skred, erosjon, skred og overvann. Det er gode drenerende masser i området og det legges opp til liten endring av terrenget annet enn der hyttene står. Myrområder ønskes ikke bebygde og er i all hovedsak skjermet fra utbygging i denne planen.

Innspill fra Fiskeridirektoratet tas til etterretning, men har liten konsekvens for planarbeidet siden det ikke legges opp til noe sjørettet virksomhet fra planområdet.

Fra Øyvind Braate (gnr/bnr 82/32) er det kommet inn kommentarer til økt trafikkmengde/trafikksikkerhet, støy fra planområdet og vanntilførsel. Det tas også opp at området benyttes til bading og snorkling og at gråvann fra slamavskiller kan forurense områder som i daga benyttes til denne type fritidsaktiviteter. Det er redegjort for trafikkikkerhet i beskrivelsen. Det vil være få tidspunkter hvor planområdet brukes maksimalt og trafikkmengden vil slik vi ser det være nokså begrenset størsteparten av året. Anlegget for avløp skal godkjennes av kommunen og være i henhold til gjeldende krav i dette området. Kapasitet på vanntilførsel skal være dokumentert i vedlegg til denne planen.

09. 4 Andre Innspill

I ettertid (dvs etter at kunngjøring om oppstart ble kunngjort og varslet) har det vist seg at flere av naboene ikke har fått varsel om oppstart av planlegging i posten. Det var først da informasjon om planarbeidet ble sendt ut i slutten av februar 2021 at mange berørte forstod hva planen skulle inneholde. I forbindelse med utsendingen av denne informasjonen (kort beskrivelse og foreløpig illustrasjonskart) kom det inn flere innspill og merknader til planen.

Kommunen sendte så ut et varsel til de berørte den 10 mars der de varslet at alle merknader måtte sendes inn til kommunen innen 22 mars.

Det legges inn (under) en egen oversikt (farget)som viser de innspill som kom inn før 22 mars og planleggers vurdering av de innspillene som kom inn.

Det gjøres oppmerksom på at kun er medtatt tema og innspill som er relevante i planarbeidet og som kan imøtegås/svares ut i planarbeidet. Innspill vedrørende byggesaken/ søknad om dispensasjon for oppføring av 4 hytter er ikke medtatt her siden det ikke berører plansaken.

Stiller seg bak brevet fra Tordis og Steinar Andersen og Maiken Kjelstrup.

Mener kommunen må ta vedlikeholdskostnadene ved veien med økt trafikk.

Er negativ til turisme og næringsaktivitet når det ikke er folk som bor i kommunen.

Tar også opp bekymring vedrørende vannforsyning/kapasitet.

Brev **Tordis og Steinar Andersen**

82/28

09.03.2

1

Viser til skriv fra planlegger 17.09.20 (kunngjøring om oppstart)

Mener det burde vært et møte (til tross for pandemi i løpet av høsten 2020).

Lurer på hvor glamping/telt skal plasseres siden de ikke er med på illustrasjonen. Lurer på om det er nok parkeringsplasser til telting, om det er tenkt en driftsbygning, dusj og toalett til telting og hvordan søppelhåndtering skal håndteres når det ikke er en driver. Synes også hyttene er plassert på rekke og rad og at de ikke viser terrengtilpasning.

Lurer på om det er tatt hensyn til vindforhold.

Er opptatt av at 50 meters avstand til sjøen overholdes.

Bekymret for Røssøyveiens forfatning med ytterligere belastning på veien og medfølgende støy og støvplager. Tar også opp mulig beredskap (brann og sykebil) når veien er så dårlig.

Tar opp vannforsyning og mangel på utredning.

Brev **Maiken Kjelstrup**

82/23

09.03.2

1

Er opptatt av at prosessen og informasjon har vært for dårlig.

Mener planarbeidet burde vært koordinert med en overordnet plan for turisme.

Tar opp kapasiteten på Røssøyveien og eksisterende forfatning. Mener veien bør være kommunal og ikke privat.

Tar opp vannkapasitet og behov for utredning.

Er bekymret for rekreasjonsområdet.

Bekymret for silhuettvirkning og er negativ til 2 etasjer bebyggelse.

Opptatt av at 50 meters byggegrense opprettholdes, at det må være en driftsbygning/serviceanlegg hvis dette er et turistanlegg.

Mener 1,5 eller 2 etasjer er uheldig og at det blir dominerende i landskapet. Tar opp bekymring for utformingen av anlegget siden vegetasjon er fjernet og hyttene ikke blir tilpasset tomtene, men er «ferdighytter».

Brev **Randi Lønaas**

3 mars Mener at belastningen på veien vil dobles og at støy og støvplager som følge av økt trafikk bør utredes og at vedlikehold av veien må avklares. Utbedring av veien må inn i rekkefølgebestemmelsene.

Også bekymret med tanke på kapasitet i vannforsyningen.

Tar også opp spørsmål rundt avfallshåndtering.

Ønsker at bestemmelsen om at hytter skal oppføres i en etasje skal videreføres inn i planen.

Mener at etablering av telt og camping sammen med badstueanlegg oppfattes som privatiserende. Bekymret for at strandsonen ikke blir like åpen for rekreasjon og naturopplevelse for alle.

Anita og Per Olav Einan

Stiller seg bak brevet som Randi Lønaas har skrevet og sendt til kommunen
3 mars 2021.04.16 Tar opp problematikken rundt vann og vei.

Vedrørende informasjonsmøtet som ble avholdt den 20 mars.

Det ble sendt ut informasjon fra kommunen til alle med adresse på Røssøya, om at de kunne ta kontakt med tiltakshaverne for påmelding til informasjonsmøte 20. mars. De som tok kontakt, var:

Bjorolf Ødegård, eier av Steigen Brygge

Anita og Per Olav Eian

Tordis Lødøen Andresen

Guri Torgbergesen

Ut fra oppsummeringen av samtalene som tiltakshaver sendte over er de spørsmål som ble tatt opp også vært tatt opp av andre berørte og fanges derfor opp av de generelle kommentarene til andre innspill under kap 09.5 under.

09. 5 Generelle kommentarer til andre innspill (kap 09.4).

- Dagens vegstandard, vedlikehold av og ansvar for privat vei forbi planområdet. Det vises til kapittel 7.8, adkomst og sikkerhet. I tillegg til det som står er det grunn til å kommentere problematiseringen av støy og støv. Trafikkmengden vil

neppe være av en slik art at den nærmer seg støygrenser satt for ordinær boligbebyggelse som eksempelvis er satt til 40dB i soverom fra utendørs lydkilde (klasse C). Den kan likevel være generende for de som bor i hyttene, men det vil være lite tungtrafikk som passerer hyttene og om noen år vil støyen endres dramatisk som et resultat av den økende el-bilbruken. Støvproblemene er sannsynligvis størst i den tørre årstiden. Her må man se på hvilken type krus som er benyttet til bygging og vedlikehold av veien og om dette kan forbedres i arbeidet som veiforeningen tar tak i. Utbedring av vei kunne vært tatt inn som rekkefølgebestemmelse med det ville i så fall hatt betydning for planens avgrensning og ville blitt en stor utfordring å gjennomføre for de som skal bygge ut området.

- **Næring og turisme.**
Flere er skeptiske til turisme og næringsvirksomhet i dette området. Innledningsvis var signalene som ble gitt fra kommunen positive til denne satsningen og dette var avgjørende for at planarbeidet ble igangsatt. Vi mener det er grunnlag for å si at denne type turisme som næringsvirksomhet vil være positivt med tanke på de ringvirkninger denne aktiviteten kan gi i nærområdet. Dette er en småskala turisme som ikke får stor betydning for infrastrukturen. Den er landbasert og er ikke helt avhengig av annen type kommunikasjon som båt og buss. Den påvirker i liten grad friluftslivet ellers og vil langt på vei imøtegå ønsker om en «grønnere» turisme i fremtiden. Det kom også inn flere innspill knyttet til det som stod i referatet fra oppstartsmøtet om at deler av området skulle avsettes til glamping/telt. Dette gikk man bort fra tidlig i planprosessen.
- **Vann og vannkapasitet.**
Det vises til punkt 7.9 over. Kapasiteten er ivaretatt gjennom krav i forbindelse med søknad om igangsetting av tiltak.
- **Planprosess.**
Det er flere som er kritiske til planprosessen og manglende informasjon. Selv om mye av informasjonsplikten i dag håndteres digitalt eller via kommunens hjemmesider er det fortsatt krav om at naboer og berørte skal varsles per brev om oppstart av reguleringsplanarbeid. Dette ble også gjort i denne saken. Men det er flere som ikke har fått varslingen og dette må skyldes at noe har skjedd i forsendelsen av brevene. Det er bare å beklage. Det ble fanget opp sent i planprosessen, men ikke så sent at det ikke ble tatt hensyn til. Vi håper at det vises forståelse for at den pågående pandemien gjorde det vanskelig å invitere til et felles informasjonsmøte. Tiltakshaverne inviterte til digitale møter (mars 2021) for å ta imot spørsmål og informere om arbeidet med planen, men det var få som benyttet seg av tilbudet. Mange av innspillene som kom til planen handlet også om andre tiltak. Disse er ikke kommentert i denne beskrivelsen av planprosessen.
- **Avfallshåndtering er tatt opp av naboer og dette er svart på i planen ved at det er avsatt et eget område til dette i planområdet.**
- **Klimatiske forhold.**
Bebyggelsen som foreslås i de mest vindutsatte områdene er relative små og lave bygninger (ca 45m² eller mindre). Bygningene skal fundamenters godt til bakken og det er medtatt bestemmelser i planen som skal sikre klimatiske påkjenninger både med tanke på vind og stormflo.
- **Rekreasjonsområde.**
Det er kommet innspill som viser at noen bekymrer seg for at strandsonen blir privatisert og vanskelig å benytte seg av etter utbyggingen er i gang. Området blir ikke lengre et naturområde, men det lå heller ikke inne i den eksisterende planen. I

den foreslåtte reguleringsplanen er strandlinjen avsatt til «turdrag» og det er regulert inn en egen adkomstveg/sti fra Røssøyveien ned til strandsonen. Vi mener derfor denne planen i større grad åpner opp for bruk av strandsonen. Samtidig vil utleiehytter ha en mindre privatiserende karakter/utemøblering etc enn ordinære hytter siden det vil være en minimalistisk utforming av uteområdet inntil hytta.

- Høyder og volumer. Denne planen har en differensiert angivelse av tillatte høyder. Selv om det i bestemmelsene i eksisterende plan står at de skal bygges i en etasje tillates det en mønehøyde på 7 meter. I den foreslåtte planen vil de fleste hyttene (13 av 19 hytter) ha en begrensning på 1 etasje og maks mønehøyde på 5 meter dvs 2 meter lavere enn hva eksisterende plan tillater. For hyttene som ligger i skogen, nært veien tillates det en bygging med mønehøyder på henholdsvis 6,6 og 6,8 meter. Dette er fortsatt lavere enn hva gjeldende plan tillater selv om det her tillates bygd i 2 etasjer.
- Byggegrense mot sjø. I all hovedsak gjelder den samme byggegrensen mot sjøen som den som ligger inne i gjeldende plan og i overordnet plan. Noen få steder er byggegrensen på 50 meter avveket noe på grunn av at strandlinjen går inn eller på grunn av at terrenget og hensynet til nabobebyggelsen tilsier en justering. Dette gjelder 2-3 hytter. På det meste er byggegrensen lagt ca 4 meter (1 hytte) nærmere sjøen enn den opprinnelige.

10 KONSEKVENsutREDNING (KU)

Det ble i oppstartsfasen vurdert om planarbeidet falt inn under forskrift om konsekvensutredning (KU). Det nye formålet (fritidsbebyggelse og utleiehytter eller fritids og turistformål er såpass likt det formålet som området er regulert til i dag (bolig og fritidsbebyggelse) at en ikke så behovet for en KU. Under vedlegg 1 i forskriften står det under punkt 25 at «nye bolig og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan» skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. Området er i dag regulert til fritidsbebyggelse BFR5-3 i gjeldende kommuneplans arealdel.

11 VEDLEGG

- 01 Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)
- 02 Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte
- 03 Liste som viser naboer og etater som er varslet spesielt.
- 04 Kopi av kunngjøring i avisa 20.11.20, oppstart av planarbeid.
- 05 Informasjonsmøte. Kopi av informasjonsbrev.
- 06 Illustrasjonsplan/ skisser til utnytting.
- 07. Skisse av forslag til vann og avløpsløsning
- 08. Sammenstilling av merknader i forbindelse med kunngjøring om oppstart.
- 09 Oppsummering av innspill i forbindelse med informasjon gitt til naboer. (22.03.21)
- 10 Vannstand. (data og kart).
- 11 Informasjonsbrev fra Steigen kommune og ny adresseliste