

Til: Steigen kommune
Fra: Marit Lunde
Dato 2018-01-25

Planinitiativ for Nordskot havn

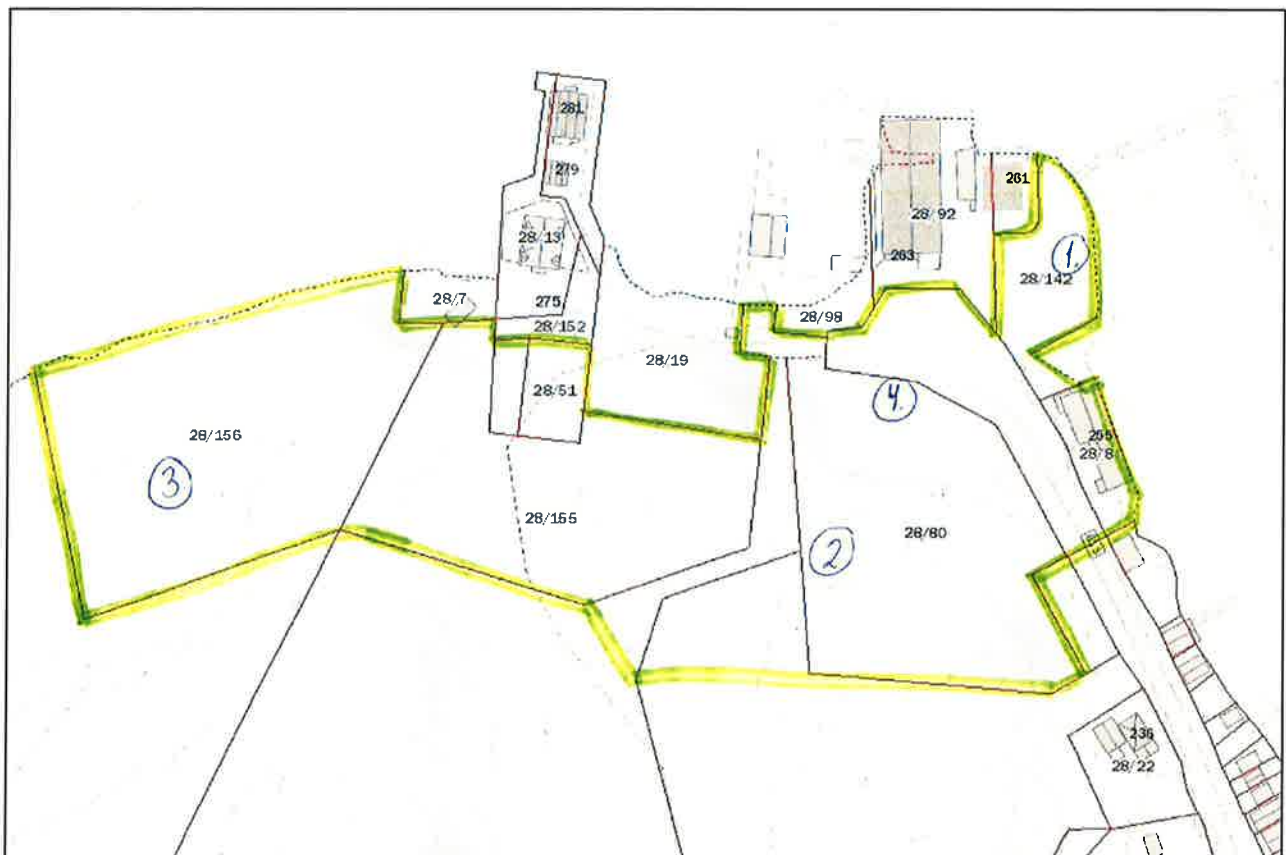
På vegne av Nordskot Utvikling AS oversender vi med dette planinitiativ for Nordskot havn i henhold til *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1*. Oppstartsmøte er avtalt 8. februar kl 13.30 forutsatt at planinitiativet i nødvendig grad omtaler premissene for det videre arbeidet. Planinitiativet er strukturert i henhold til underpunktene i § 1 i forskriften:

a) formålet med planen

Nordskot Utvikling AS ønsker å bygge boliger og fritidsboliger på Nordskot, primært for salg men også med mulighet for å drive utleie.

b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

De aktuelle eiendommene for utbygging er markert med grønt i skissen under. Hele eller deler av gnr/bnr; 28/8, 28/51, 28/80, 28/128, 28/142, 28/155, 28/156. Deler av tilgrensende eiendom gnr/bnr 142/1 (Nordskotveien, FV635) må også tas med i planområdet. Parkering må løses på egen tomt eller ses i sammenheng med øvrige nærliggende parkeringsplasser slik at parkeringssituasjonen i området ikke forverres.



c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Utbyggingen vil omfatte en rekke med ca 15 enheter på fylling ved havet (nr 1 på skissen over), ca 6 frittstående enheter på «haugen» (nr 2), 2 enheter vest for haugen (nr 3) og en lavblokk i steinbruddet (nr 4). Tiltaket vil også omfatte tilhørende atkomst og parkering.

d) utbyggingsvolum og byggehøyder

Det tenkes utbygging i inntil 3 etasjer på fyllingen noe som er i tråd med tilgrensende bebyggelse som har 2 fulle etasjer pluss loft. Lavblokka vil være inntil 4 etasjer (inkludert 1 etasje parkering), enhetene på haugen inntil 2 etasjer og enhetene vest for haugen inntil 3 etasjer.

e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Alle enhetene må kobles på privat vannverk, mens avløp vil gå i privat septik. Bygg vil følge kravene i TEK17, mens vei og stigningsforhold skal søkes løst i henhold til gjeldende normer og evt kommunale vedtekter.

f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Gjennom tomteplassering og bestemmelser skal det søkes god terrengtilpasning. Terrenget stiger sørover, dermed vil ikke tiltaket medføre silhuettvirkning. Byggenes volum er i hovedsak i tråd med eksisterende bebyggelse.

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Området er i gjeldende kommuneplan regulert til formålet BS/BFT sentrumsformål/fritids- og turistformål. Tiltaket (bolig og fritidsboliger) vurderes å være i tråd med formål/intensjon i overordnet plan. Viser til kap 3.5 Fritid- og turist i kommuneplanens planbeskrivelse, se utsnitt under:

3.5 Fritid og turist

Steigen har et stort potensiale for, og målsetting om utvikling av reiselivsnæring. Fritidsinnbyggere er i mange distriktskommuner viktig for næringsliv, sysselsetting og å opprettholde lokalt tjenestetilbud. Fritidsinnbyggere er både i form av gjestedøgn i overnattingsbedrifter og i egne fritidsboliger. Hytteundersøkelser viser at mange bruker fritidsboligen sin mye, og at grensene mellom hva som er bolig og fritidsbolig blir gradvis svakere. Fritidsboliger som har god infrastruktur og ligger nært tettsteder brukes som regel mest, og har stor betydning for lokalsamfunnet. Det er viktig å tilrettelegge for å kunne bygge flere fritidsboliger og å kunne tilby forskjellige typer områder og tomter med ulike kvaliteter og beliggenhet.

Planen legger til rette for utvikling av større områder til fritids- og turistformål i Helnessund og Nordskot samt mindre områder andre steder i kommunen. Det legges hovedsakelig opp til en fortsatt differensiering mellom bolig- og fritidsbolig i tettstedene. Planen legger også til rette for både spredt utbygging av hytter og høgstandard hyttefelt med veg, vann, strøm og tilgang til småbåthavner.

Tiltaket vil medføre en endring av gjeldende reguleringsplan for Nordskot havn og regulering av areal som i dag ikke inngår i reguleringsplan.

h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Som tidligere nevnt er parkering et tema som vil være viktig for naboer i området. Tiltaket vil omfatte etablering av nødvendig antall parkeringsplasser for nybygg. Vi kan ikke se at tiltaket vil ha negative virkninger for nærmiljøet. Økt antall innbyggere og hytter vil selvsagt føre til økt handel o.l.

i) hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

I kommuneplanen er det regulert en faresone for skred i vestre del av planområdet. Det må opprettes dialog med NVE om dette. Vi har videre sett på området i karttjenesten arealis og nordlandsatlas og har ikke funnet noen markeringer av spesielle verdier, farer eller annet som må hensyntas i planområdet, annet enn nærheten til havet. Det vil settes bestemmelse om minimums byggehøyde for å sikre nybygg mot stormflo og fremtidig havnivåstigning. Byggehøyden kan avklares i oppstartsmøtet.

j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

NFK, FM, Sametinget, SVV, Reindriftsforvaltningen, NVE, Steigen kom., Salten Brann, Iris Salten IKS, Helse- og miljøtilsyn Salten.

Lokale aktører som bør varsles er båtforeningen, Kystmuseet, Ninas dagligvare og Nordskott og omegn bygdelag.

k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Vår vurdering er at tiltaket vil ha liten konsekvens for naboer eller andre berørte og vi mener det ikke er behov for å invitere til folkemøte i forbindelse med utsending av oppstartsvarsel. Når innspill til planoppstart er kommet inn kan vi vurdere behov for ytterligere medvirkningsprosess.

l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Vi har gjort en vurdering av tiltaket mot forskrift om konsekvensutredninger. Vår vurdering er at tiltaket er i tråd med overordnet plan og ikke utløser krav om konsekvensutredning. I henhold til § 6 i forskriften skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram. Vedlegg I punkt 25 omtaler nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Forholdet til kommuneplanen redegjøres for i punkt g). I henhold til § 8 i forskriften skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkinger for miljø eller samfunn. Tiltaket faller ikke inn under tiltakstypene i vedlegg II.

Vi håper med dette å ha belyst tiltaket og premissene i nødvendig grad slik at kommunen har grunnlag for å gjennomføre oppstartsmøte der krav til planarbeidet avklares. Vi ber kommunen om å ta kontakt dersom det er behov for supplerende informasjon i forkant av møtet.

1	2018-01-25	Planinitiativ	MALUN	GAN	MALUN
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.