

Iht. adresseliste

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

Varslingsbrev_Nordskot

2018-11-19

Varsel om oppstart av planarbeid for Nordskot havn

Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 gjøres det herved kjent at Nordskot Utvikling AS har igangsatt arbeid med detaljreguleringsplan for å tilrettelegge for utbygging av boliger, fritidsboliger og utleie-/turistformål med tilhørende parkering, uteoppholdsareal og båtplasser ved Nordskot havn. Norconsult AS er innleid til å forestå planarbeidet.

Planlagte tiltak

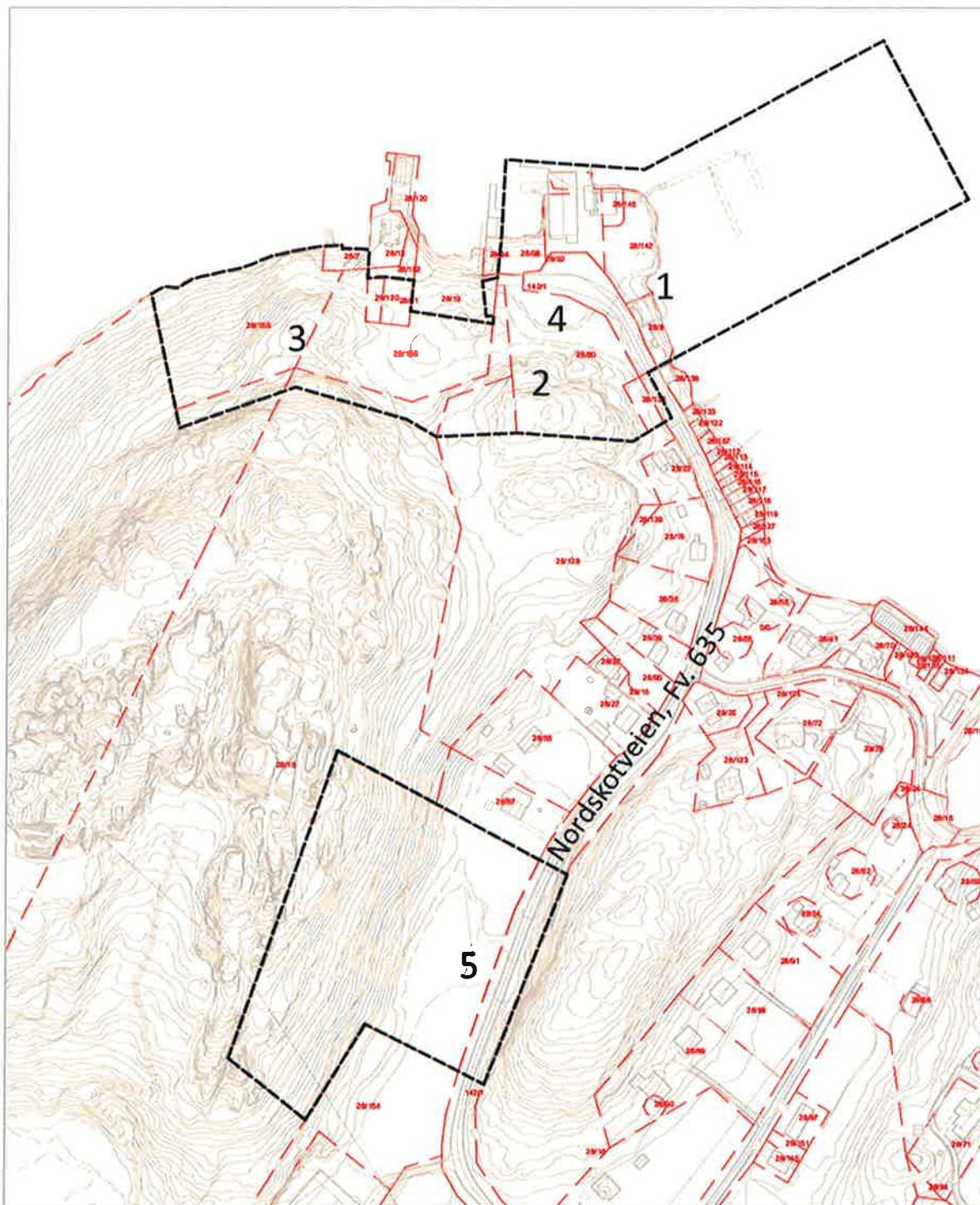
Planområdet er på til sammen 62,4 daa og omfatter hele eller deler av gnr 28, bnr 7, 8, 10, 16 19, 51, 80, 92, 94, 98, 120, 128, 138, 142, 146, 155, 156 og 160. Deler av tilgrensende eiendom gnr/bnr 142/1 (Nordskotveien, FV635) er også tatt med i planområdet. Planavgrensningen er satt slik at den i tillegg til planlagte tiltak dekker hele gjeldende reguleringsplan. I områder som inngår i planområdet men ikke berøres av tiltaket, vil eksisterende reguleringsformål videreføres. Planavgrensningen er vist med stiplet linje på kartskisse nedenfor. I forhold til opprinnelig versjon ifm. oppstartsmøtet er planområdet utvidet til å omfatte gnr 28 bnr 160 (nr. 5 i kartskisse nedenfor).

Nordskot Utvikling AS ønsker å bygge boliger og fritidsboliger på Nordskot, primært for salg men også med mulighet for å drive utleie. Utbyggingen vil omfatte to rekker med ca. 12 enheter (fritidsbebyggelse/utleie/boligbebyggelse) ved båthavnen (nr. 1 på skissen over), ca. 6 frittstående enheter (fritidsbebyggelse/utleie/boliger) på «haugen» (nr. 2), 3 boligenheter vest for haugen (nr. 3) og en lavblokk (fritidsbebyggelse/utleie/boligbebyggelse) i steinbruddet (nr. 4). På østre del av område nr. 5 ønskes det lagt til rette for parkeringsplasser og garasjer.

Det tenkes utbygging i inntil 3 etasjer ved båthavnen, noe som harmonerer med tilgrensende bebyggelse som har 2 fulle etasjer pluss loft. Lavblokk vil være inntil 4 etasjer (inkludert 1 etasje parkering), enhetene på haugen tenkes ført opp i inntil 2 etasjer og enhetene vest for haugen i inntil 3 etasjer. Gjennom tomteplassering og bestemmelser skal det søkes god terrengtilpasning. Terrenget stiger sørover, dermed vil ikke tiltaket medføre silhuettvirkning. Planlagt volum harmonerer i hovedsak med eksisterende bebyggelse og det tenkes at byggene skal gis et moderne uttrykk.

Sikker tilgang til vann må avklares med Nordskot og Grøtøy vannverk som en del av reguleringsarbeidet. Avløp tenkes etablert med nytt utslipp til sjø via slamavskiller.

Atkomst til boliger/fritidsboliger på «haugen» og vest for haugen tenkes løst med en avkjøring fra Nordskotveien i øst ved gnr/bnr 28/80 som går opp bak steinbruddet. Avkjøring fra Nordskotveien vil bli avklart med Statens vegvesen. Planforslaget vil tilrettelegge for mulig fremtidig forlengelse av atkomstveien til naboeiendommer sør og vest for planområdet.



Figur 1: planavgrensninger.

Planforslaget vil vise hvordan parkering og andre trafikkarealer i planområdet kan strammes opp og løses på en arealeffektiv måte. Parkering vil bli løst på egen tomt eller ses i sammenheng med øvrige nærliggende parkeringsplasser slik at parkeringssituasjonen i området ikke forverres. Det vil bli lagt til rette for parkeringsplasser og garasjer på gnr 28 bnr 160. Det vil for øvrig settes rekkefølgebestemmelse med krav om opparbeiding av felles utomhusplan for alle uteområder ved båthavna, museum, butikk osv., både for uteoppholdsareal og trafikkareal.

Det vil reguleres inn utvidelse av småbåthavna for å dekke behovet til båtforeningen og for å tilrettelegge for båtplasser tilknyttet nye boliger og fritidsboliger. Eksisterende båtutsett skal beholdes, men plassering kan bli justert.

Forholdet til gjeldende planer

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til formålet BS/BFT sentrumsformål/fritids- og turistformål (østre og midtre del av planområdet) og BFR/BFT2_3 fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål (vestre del). Gnr 28 bnr 160 er avsatt til boligbebyggelse (østre del) og LNFR (vestre del). Tilrettelegging for fritidsbebyggelse/evt. med utleie er i tråd med kommuneplan. Tilrettelegging for boliger på vestre del av planområdet vil i utgangspunktet ikke være i tråd med kommuneplan, men det vil være snakk om kun to enheter. Videre innebærer planforslaget omregulering av område avsatt til boligformål til parkeringsplass. Område avsatt til LNFR vil ikke bli omregulert. Småbåthavna vil bli utvidet i forhold til kommuneplanens arealdel.

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

Vurdering iht. forskrift om konsekvensutredninger

Steigen kommune har vurdert tiltaket iht. gjeldende forskrift om konsekvensutredninger. For å hjemle etablering av boliger i område avsatt til fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål (BFR/BFT2_3) ønskes område benevnt BS/BFT utvidet til å omfatte område nr. 3 (jf. kartskisse ovenfor). 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.

Det konkluderes derfor med at planlagte tiltak ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Det vil settes bestemmelse om minimums byggehøyde for å sikre nybygg mot stormflo og fremtidig havnivåstigning.

Medvirkning

For å redegjøre for saksgangen og avklaringer som er gjort så langt vil oppstartsvarselet, planinitiativ utarbeidet av Norconsult på vegne av Nordskot Utvikling AS og referat fra oppstartsmøtet bli lagt ut på Steigen kommune sin hjemmeside.

Dette brevet sendes til alle berørte parter og andre interessenter slik at de som ønsker det kan komme med innspill til planarbeidet. Når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn får berørte parter varsel om dette og kan komme med uttalelser og merknader innen en gitt høringsfrist.

Oppstartvarsel og offentlig ettersyn blir både varslet ved brev og kunngjort på kommunens nettsider samt i lokalavisa NordSalten.

Det inviteres til et åpent møte/informasjonsmøte torsdag den 29. november, kl. 2000 på feskbruket Nordskot.

Innspill til oppstart av reguleringsplanarbeid kan sendes til **Norconsult AS v/ Soia Rahasindrainy, postboks 234, 8001 Bodø**, eller e-post: soia.rahamasindrainy@norconsult.com innen **21.12.2018**.

Med hilsen

Norconsult AS

Soia Rahasindrainy