

RØSSØY HYTTEOMRÅDE

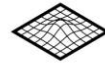
Steigen kommune

**Tillegg til
PLANBESKRIVELSE**

Av 22.01.20

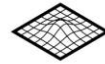
Jfr. mindre reguleringsendring vedtatt

.....



Innholdsfortegnelse

Beskrivelse.....	3
1. Innledning.....	3
1.1 Oppdragsgiver	3
1.2 Eiendoms- og eierforhold	3
1.3 Konsulent.....	3
1.4 Hensikt med planen.....	4
1.5 Gjeldende planverk og ev. andre juridiske forhold	4
2. Planområdet, eksisterende forhold.....	4
2.1 Beliggenhet og størrelse.....	4
2.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelser	4
2.3 Bebyggelse.....	4
2.4 Kulturminner	4
2.5 Topografi og vegetasjon	4
2.6 Adkomstforhold.....	4
2.7 Grunnforhold.....	5
2.8 Vann og avløp, el. Kabler og teleanlegg	5
3. Planprosess.....	5
3.1 Planprosess og deltakere i prosessen	5
3.2 Kunngjøring av igangsatt planarbeid.....	5
4. Planforslaget.....	5
4.1 Reguleringsformålene i planen, kort beskrivelse av hvert formål	5
4.2 Arealoppgave.....	6
4.3 Utnyttelsesgrad, høyder, struktur, og mengder:	7
5. Andre tiltak i forbindelse med planen.....	7
5.1 Eventuelle økonomiske konsekvenser for Steigen kommune – barnehage, skole, kommunaltekniske anlegg og lignende.....	7
5.2 Utbyggingsavtale med Steigen kommune.....	7



Beskrivelse

1. Innledning

1.1 Oppdragsgiver

Grunneier Svein Skjerping
Røssøy
8289

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 Konsulent

S-EiendomConsult v/ Vidar Espen Sæbø er engasjert av Svein Skjerping og utfører deler av planarbeidet- endring i reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

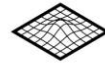
Telefon: 90 99 25 63

Epost: visa@s-eiendomconsult.no

Andre konsulenter som er engasjert for å utføre:

Oppmåling: Geo Bodø AS

Utarbeide plankart: Aaland Arkitektkontor AS



1.4 Hensikt med planen

Hensikten med planarbeidet er en reguleringsendring i form av justering tillatt bebygd areal per tomt, og tillatelse til etablering av adkomstveg til tomter. Ny plan er oppdatert med hensyn til de faktiske forholdene.

1.5 Gjeldende planverk og ev. andre juridiske forhold

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 16.11.2010, planID 18482009004. Planområdet er regulert til fritidsbebyggelse, landbruksformål og fellesområder. Det foreslås mindre endringer av denne. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel for Steigen, område BFR5_3. Byggegrense mot sjø er fastsatt i kommuneplanens arealdel og tas inn gjennom denne reguleringsendringen.

2. Planområdet, eksisterende forhold

2.1 Beliggenhet og størrelse

Området ligger midt på Røssøya, sørvest for Engeløya i Steigen kommune. Totalt regulert område er 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

2.4 Kulturminner

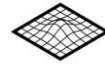
Skulle det under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. § 1 annet ledd. Det forutsettes at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.5 Topografi og vegetasjon

Eksisterende skog søkes bevart i størst mulig grad.

2.6 Adkomstforhold

Adkomst til feltet er gjennom eksisterende veg.



2.7 Grunnforhold

2.8 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. Planprosess

3.1 Planprosess og deltakere i prosessen

Svein Skjerping er initiativtaker i prosessen. Initiativtaker har lagt forutsetningene og premissene for utarbeidelsen av reguleringsplanen. S-EiendomConsult er engasjert til å utarbeide og søke om endringer i reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse. Aaland Arkitektkontor AS er engasjert for å utarbeide nytt reguleringskart.

3.2 Kunngjøring av igangsatt planarbeid

Arbeidene med utarbeidelsen av forslag til endringer i reguleringsplanen er ikke kunngjort, men søknad om reguleringsendring er sendt på høring til alle berørte parter.

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_FF10, p_FF14 – p_FF23. Område for frittliggende fritidsbebyggelse

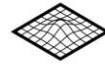
 - BKB1 – BKB3. Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål

 - B1 – B2. Område for boligbebyggelse

- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - p_SKV1. Kjørveg – privat

 - f_P1 – f_P2. Parkeringsplasser – felles

 - f_KA_1- Kai



- c) Landbruks-, natur- og Friluftformål samt Reindrift
p_LNFR1 – p_LNFR3. Landbruksformål
- d) Hensynssone
H370_1. Faresone – Kraftlinje

4.2 Arealoppgave

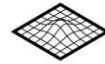
Totalt regulert areal er 189 daa, hvorav delområdene utgjør følgende

- Fritidsbebyggelse p_FF1 – p_FF10, p_FF14 – p_FF23. 22,8 daa

Arealene er fordelt slik:

Tomt	Areal
p_FF1	2,08 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_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

- Boligbebyggelse B1 – B2 2,5 daa
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål BKB1 – BKB3 4,0 daa
- Kjøreveg p_SKV1 7,0 daa
- Annen veggrunn AVT 3,9 daa
- Kai f_KAI1 0,8 daa
- Parkeringsplasser f_P1 – f_P2 0,6 daa
- Landbruksformål LNFR1-4 147,2 daa
- Faresone H370_1 11,11 daa



4.3 Utnyttelsesgrad, høyder, struktur, og mengder:

Bebyggelsesområde p_FF1, p_FF3 – p_FF10, p_FF14 – p_FF23.

Fritidsbebyggelse

19 enheter.

Bygning kan oppføres i én etasje. Endelig plassering av bebyggelsen på tomten skal godkjennes av kommunen. Se bestemmelser for detaljer.

Bebyggelsesområde B1 – B2

Boligbebyggelse

2 enheter.

Bygning kan oppføres i to etasjer. Endelig plassering av bebyggelsen på tomten skal godkjennes av kommunen. Se bestemmelser for detaljer.

Bebyggelsesområde BKB1 – BKB3

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

3 enheter.

Enhetene skal utnyttes til enten fritidsbebyggelse eller boligbebyggelse. Bestemmelsene for aktuelt formål gjøres gjeldende.

5. Andre tiltak i forbindelse med planen

5.1 Eventuelle økonomiske konsekvenser for Steigen kommune – barnehage, skole, kommunaltekniske anlegg og lignende

Det er ingen kjente konsekvenser for Steigen kommune i forbindelse med planen.

5.2 Utbyggingsavtale med Steigen kommune

Det vil ikke være behov for / krav om utbyggingsavtale i forbindelse med planen.