

STEIGEN VIKINGSTUE, STEIGEN KOMMUNE

Gnr. 75 bnr. 29, 31 og 31, Engeløyveien 287, 8289 Engeløya

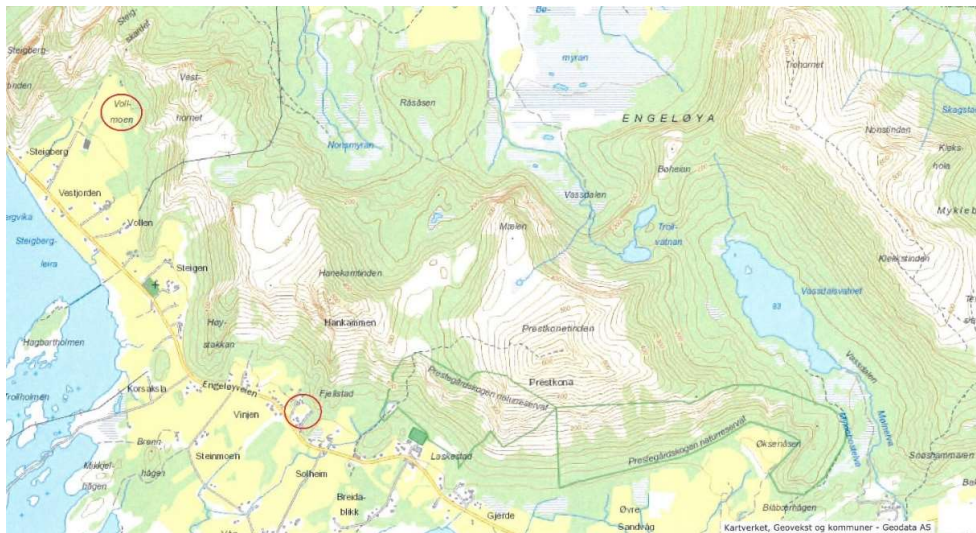
Vedlegg til oppstartmøte

1. FORMÅLET MED PLANEN

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging på tomten for overnatting, servering og næringsvirksomhet. Dagens kro, tidligere Steigarheim, skal fortsatt drives som serveringssted.

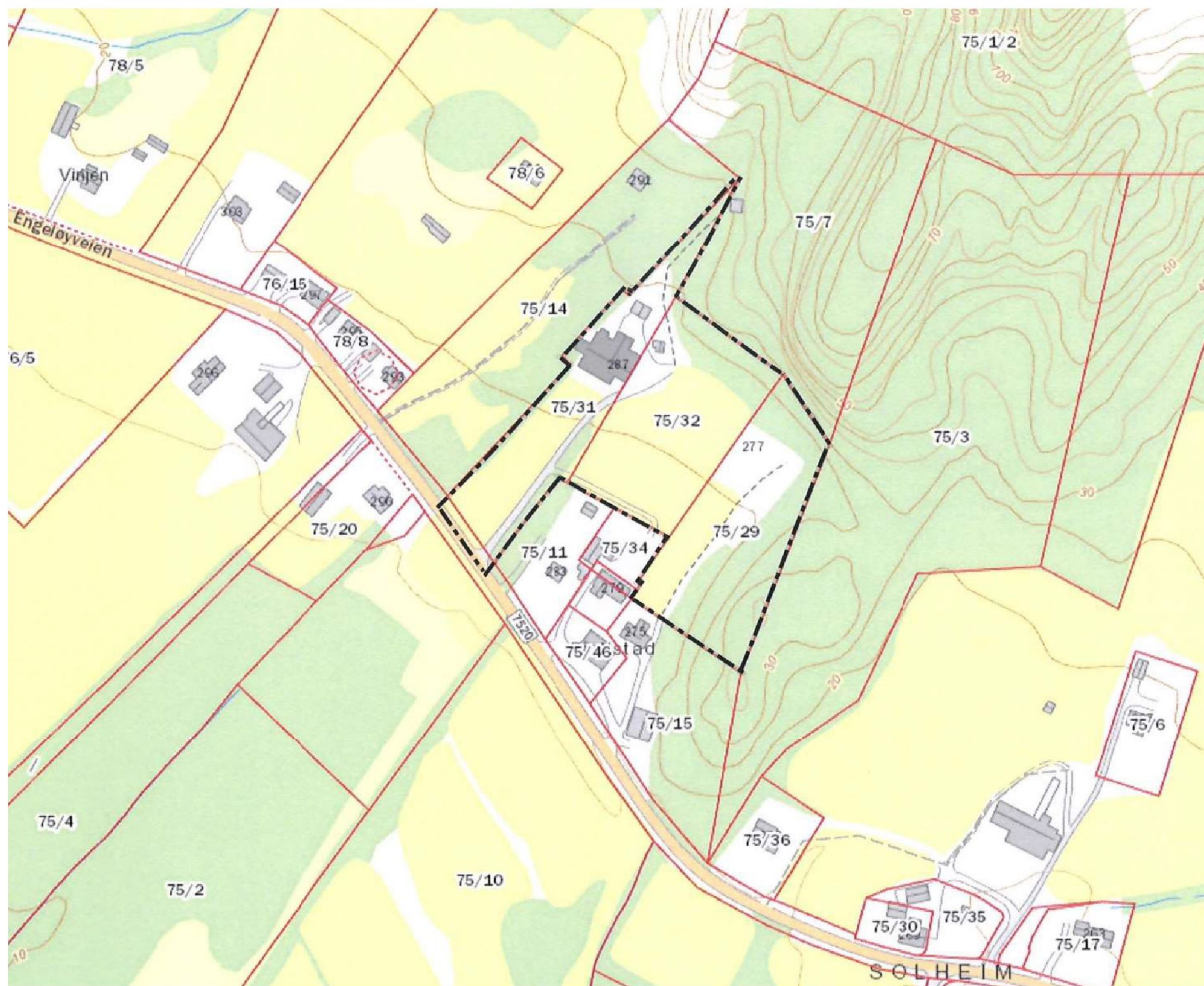


Figur 1. Kartutsnitt over Straumen med planområdet markert med rød sirkel. Kartunderlag fra Norkart.



Figur 2. Lokalisering av Steigen Vikingstue og Vollmoen, røde sirkler. Vollmoen øverst til venstre. Fra Nordlandsatlas.

2. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET



Figur 3. Forslag til planavgrensning. Planområdet angitt med svart stiplet strek.

Planområdet ligger på Fjellstad, ca. 1,4 km øst for Steigen kirke. Planområdet er på ca. 17,4 daa.

Planavgrensningen følger eiendomsgrensene mot vest, nord, øst og syd. Mot sydvest er planavgrensningen lagt i c/l tilstøtende vei, Engeløyveien/Fv 7520.

Detaljreguleringsplanen vil gi noe virkning utenom planområdet ved økt trafikk til stedet. Men de nuværende arrangementene på Steigen Vikingstue har relativt stor trafikk så den planlagte utbyggingen vil ikke øke trafikken vesentlig.

3. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Det planlegges bygget 16 overnattingshus i rekonstruksjon av ringtunet på Vollmoen, to rekonstruksjoner av årestuer, som innredes til museum og spa. I tillegg planlegges rekonstruksjon av et mindre grubehus, som badstu.

Det planlegges også et næringsbygg med forretninger i 1. etg. og 3-4 uteleboliger i 2. etg., samlet ca. 660 m² BTA.



Figur 4. Situasjonsplan skisseprosjekt. Grense for rasområde (faresone) angitt med stiplert linje på oppsiden av ringtunet. Tegning BOARCH arkitekter a.s januar 2020.

Området planlegges utbygd til turistformål med overnatting, kro, servering, forretninger og bolig:

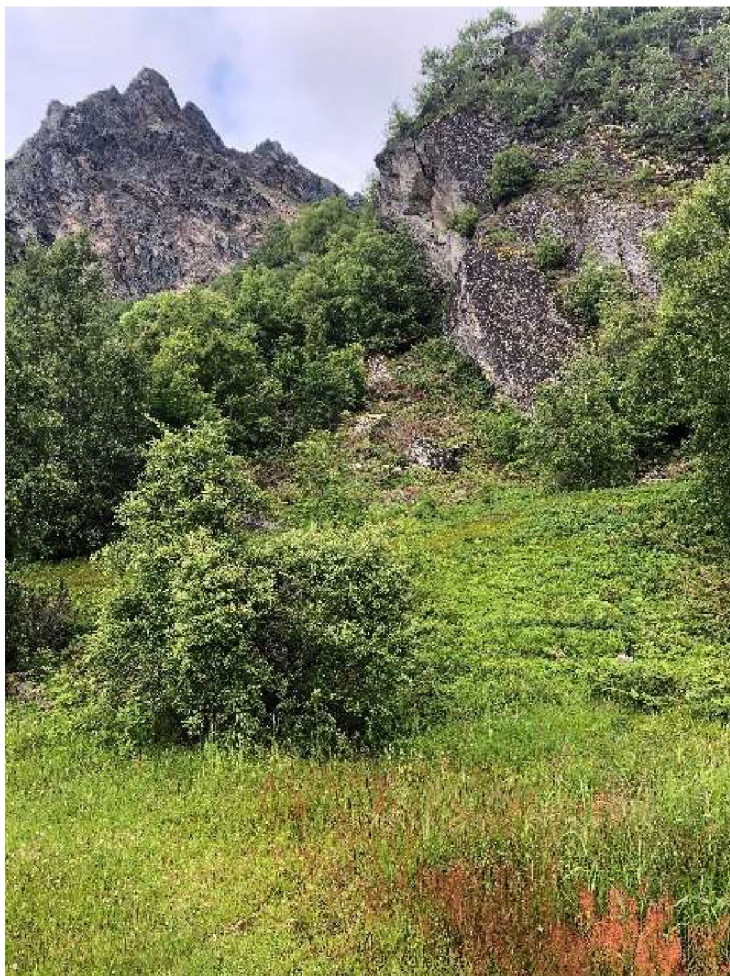
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting (1169): Steigen Vikingstue fortsetter med drift som kro, konsertlokale og annen servering.
- Fritids- og turistformål (1170): overnatting i utleiehytter som hus i rekonstruksjon av ringtunalegget på Vollmoen. Spa-anlegg i rekonstruksjon av årestue. Badstu i rekonstruksjon av grubehus.
- Kombinert bolig/forretning/kontor (1802) i nytt bygg nærmest Engeløyveien: butikker i 1. etg. og utleieleiligheter i 2. etg.



Figur 5. Adkomst fra Engeløyveien. Foto Gisle Jakhelln juli 2019.



Figur 6. Nordøstre del av tomtområdet.



Figur 7. Fjellfoten opp fra østre område med Hanekamtinden i bakgrunnen. Foto Gisle Jakhelln juli 2019.



Figur 8. Tomteområdet sett mot nord.

Figur 9. Eldre campinghytte i østre del, planlegges revet. Foto Gisle Jakhelln juli 2019.

4. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Planlagt bebyggelse:

- Ringtunet: anslagsvis 16 hus á 64 m² BYA = ca. 1.175 m² BYA
- Årestuer: 2 hus á 84 m² BYA = ca. 168 m² BYA
- Næringsbygg med forretninger og boliger: ca. 320 m² BYA
- Eksisterende bygg, Steigen Vikingstue, er på ca. 540 m² BYA

Samlet bebyggelse blir anslagsvis 2.200 m² BYA.

Tomten er på 17.375 m². Dette tilsvarer en utnyttelsesgrad på 13 % BYA.

Bebyggelsen vil ha én etasje, med det nye næringsbygget og den eksisterende bygningen i to etasjer.

5. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET



Figur 10. Bestående bygning med resepsjon og kro. Oppført antagelig noe før 1900, i forenklet dragestil, med senere tilbygg. «Kong Sigars Kro». Foto Gisle Jakhelln juli 2019.

Utbygging av området tar sikte på å styrke den historiske tilhørigheten til det tidligere ungdomshuset Steigarheim fra omkring 1900, dagens Steigen Vikingstue.

Bebyggelsens karakter

Utformingen av området tar utgangspunkt i to forhold:

- Den bestående bygningen: dragestil og nasjonalromantikk fra omkring 1900.
- Ringtunanlegget på Vollmoen: vikingtiden rundt 800-tallet.

Dragestil

«En spesiell norsk arkitekturstil i tømmer, ca. 1890-1910, inspirert av eldre norsk byggekunst, f.eks. stavkirker. Drageornamentikken var vanlig, og ga stilen navn. Den kan anses som en form for nasjonalromantikk. [...]» (Arne Gunnarsjaa 1999. Arkitekturleksikon, Oslo.)

Den vestre delen av området, bnr. 31, utformes med grunnlag i dragestilen. Her kan utformingen av bygningene imøtekomme byggeprogrammet med variert og «moderne» funksjoner, store vinduer og gjerne med tårn og balkonger. Butikker og andre næringsfunksjoner innpasses i bygningene.

Ringtun

«Tunanlegg er en type kulturminner fra førhistorisk tid som hittil bare er kjent fra Norge. Anleggene er også kjent som ringformet tunanlegg, kretstun, og ringtun.

Anleggene er karakteristiske ved at de består av flere hustuffer som er ordnet radiært rundt en sentral rund eller oval plass. Inngangen til husene har vært i enden som vender inn mot plassen. [...]

Hittil er det kjent 30 av disse anleggene. De finnes utelukkende langs kysten, fra Spangereid ved Lindesnes til Bjarkøy i Troms. Det er to konsentrasjoner, på Jæren og ved Vestfjorden. Ellers ligger de spredt, tre anlegg ligger inne i fjordlandskapene, de andre er nært tilknyttet kysten. [...]

En nyere undersøkelse av anlegget på Åse i Andøy har vist en meget overensstemmende datering, fra 200 til etter 800.» (Fra Wikipedia.)

De fleste forskerne mener i dag at tunanleggene har hatt funksjon som kvarter for tingsamlinger eller andre viktige samlinger, kanskje også religiøse samlinger.

De senere årene har her vært campingplass med overnattingshytter. Den planlagte utbyggingen fortsetter denne besøks- og overnattingsvirksomheten.

Den eksisterende stien i østre del av eiendommen beholdes og inngår i den planlagte utbyggingen.

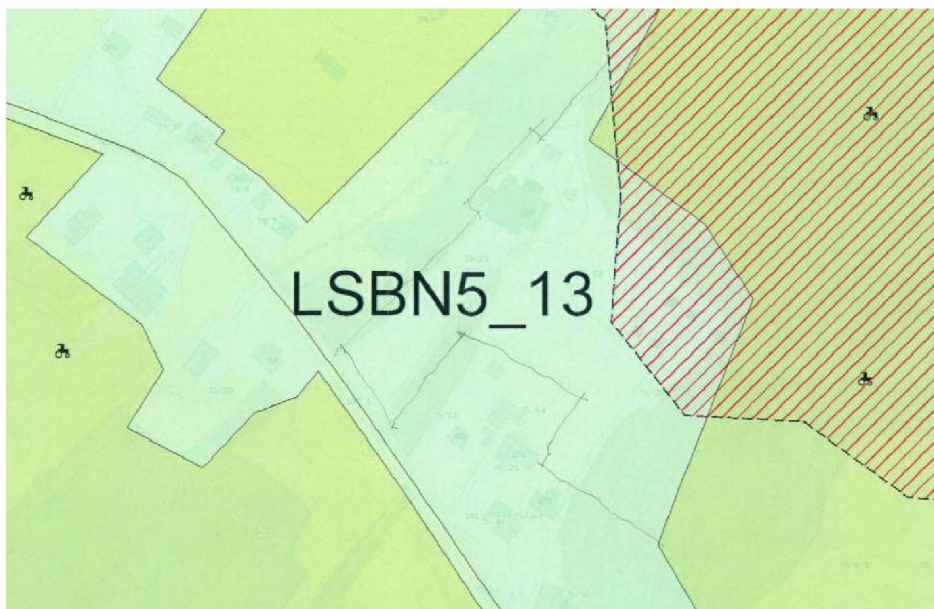
Eiendommen har ikke vært drevet som jordbruksmark på svært mange år.

Avkjørsel fra Engeløyveien, fv. 7520, utformes som et enkelt T-kryss etter Statens vegvesens Veinormal. Trafikkmengden er beskjeden slik at det ikke er nødvendig med særlig utformingen av krysset. Avkjørselen er den samme som i dag.

6. TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASSING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Tiltaket vil underbygge landskapets bevegelse ved plasseringen av bebyggelsen inn mot fjellfoten.

7. FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, EVENTUELLE GJELDENE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER, OG PÅGÅENDE PLANARBEID



Figur 11. Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Fareområde skred angitt med rød skravur. Etter vurdering av geolog er rasområdet nærmere definert, se illustrasjon nedenfor.

Planstatus

Det er ikke reguleringsplan for området. Det er kommuneplanens arealdel som gjelder. Her er området regulert til bolig og næring:

- Område Vinjen LSBN5_13: 2 boliger, 0 fritidsboliger, 1 næring.
- Krav til detaljreguleringsplan slår inn når det er snakk om en «større» utbygging, som er tilfellet her.

Rasfare

Nordøstre del er i kommuneplanen markert som båndleggingssone H720_2 Faresone skred (rød skrå skravering). Reguleringsbestemmelsene § 2.1: «For områder vist som faresone skred skal dokumentasjon i samsvar NVEs retningslinjer nr. 2/2011 foreligge ved søknad om tiltak og for forslag til reguleringsplan kan sendes på høring.»

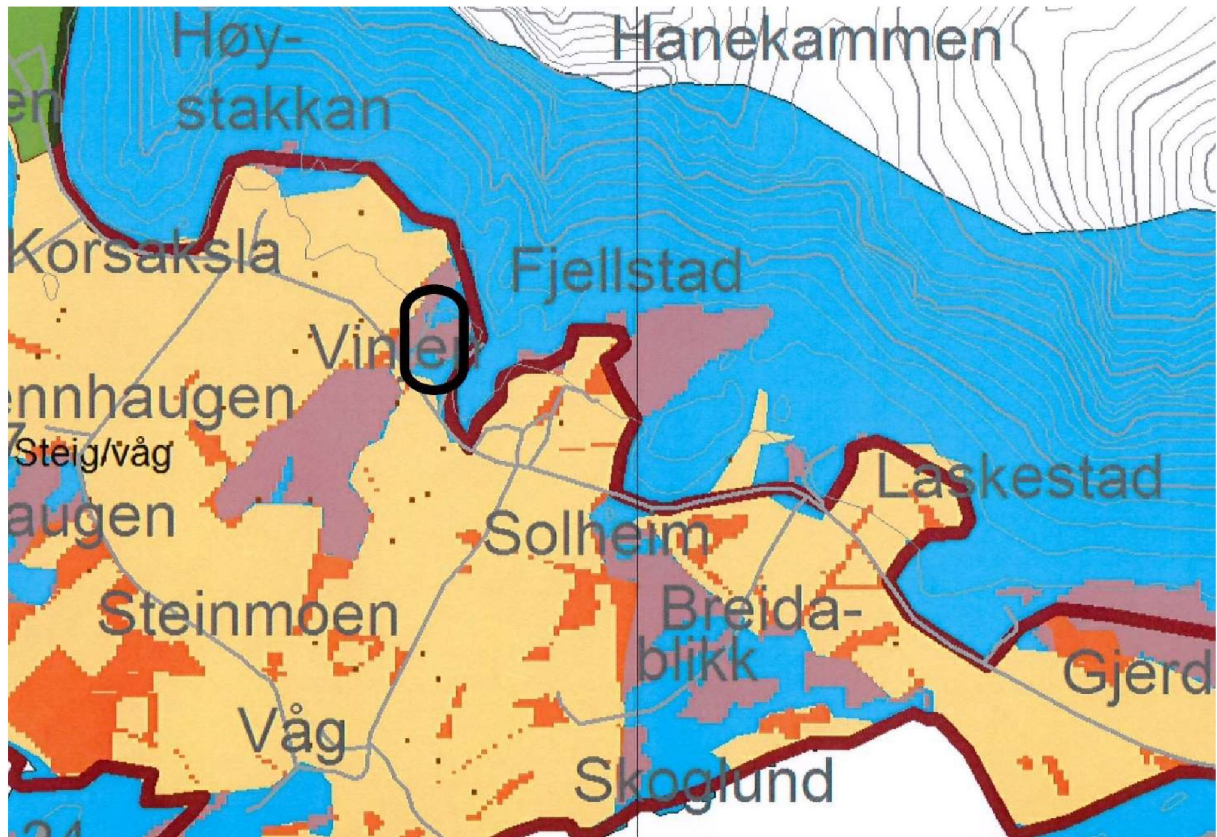
Det er innhentet uttalelse fra geolog Sigvart Bjerknes for avklaring hva som er skredområdets størrelse. Han konkluderer i brev av 05.04.2017 med at «Eiendommen 75/32 og 75/29 på Laskestad i Steigen kommune kan trygt benyttes sørvest for den røde linjen som er tegnet inn på vedlagte kart.» Se situasjonsplanen ovenfor hvor stiplet linje angir begrensningen for rasområdet.

Jordbruk

Kommuneplanens arealdel 2016-2028, temakart TK4: jordbruk, skogbruk og reindrift. Planområdet ligger innen «kjerneområde, landbruk», angitt som jordbruk, se kartutsnitt nedenfor.

Nettportalen Gårdskart NIBIO viser markslag AR5 i 13 klasser, dyrkbar jord. For eiendommene 75/31, 32 og 29 angis her et samlet areal for fulldyrka jord på til sammen 7,3 daa, se illustrasjon nedenfor.

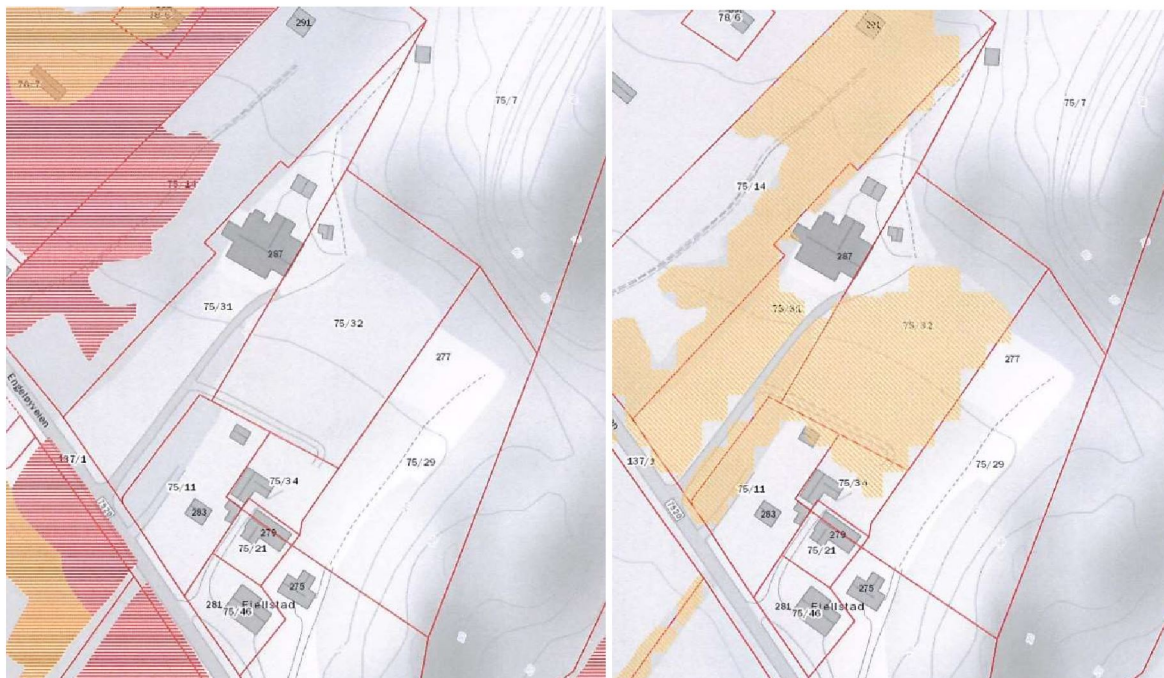
Nettportalen Nordlandsatlas angir at her ikke er verdiklasse for NIBIO AR5 og «noe verdi» for verdiklasse basert på jordsmonnkart.



Figur 12. Utsnitt av kommuneplanens arealdel temakart TK4 Landbruk. Planområdet markert med svart ellipse.



Figur 13. Gårdskart NIBIO. Mørk gult: fulldyrka jord. Grønt: Produktiv skog. Mørke brunt raster/firkanter: Dyrkbar jord endret etter 2008.



Figur 14. Fra Nordlandsatlas: Til venstre: NIBIO Verdiklasse basert på AR5 og DMK: ingen markering for verdi. Til høyre: NIBIO Verdiklasse basert på jordsmonnkart: Noe verdi.

I 1991 ble det søkt om konsesjon for erverv av parsell av gnr. 75/1 og 75/7. Søknaden var sendt av U.L. Vesthornet for å kunne oppføre nytt ungdomshus. Konsesjon ble innvilget av Fylkeslandsbrukssjefen i brev av 10.02.1992. I vedtaket var det satt dette vilkåret:

«Det settes som vilkår at parsellen av gnr. 75 bnr. 7 skal drives som jordbruksareal inntil byggeplanene blir realisert. Dersom byggeplanene ikke skulle bli realisert, skal parsellen leies ut på langsiktig kontrakt til jordbruksformål.»

Jordbrukssjefen hadde gjort denne vurderingen:

«Fradeling på bnr. 1 må sies å være driftsøkonomisk forsvarlig, ettersom arealet allerede disponeres slik det nå søkes om, og i praksis ikke er å anse som dyrkajord.

[...]

Fradeling av ca. 5 da. Fulldyrka jord fra bnr. 7 kan ikke sies å være driftsøkonomisk forsvarlig. Fradelinga må derfor vurderes utifra om «samfunnsinteresser av større vekt» taler for fradeling, det vil si så viktige samfunnshensyn at landbruket bør vike. Et grendehus har stor betydning for miljøet i lokalsamfunnet. Det må også legges vekt på at flere alternativ er undersøkt, og at det aktuelle jordbruksarealet er mye innbygd av boliger og campingplass. Dette medfører i regelen drifts- og miljømessige ulemper.»

Landbruksnemnda vedtok enstemmig jordbrukssjefens forslag til uttalelse:

1. Landbruksnemnda finner den omsøkte fradelinga fra gnr. 75 bnr. 1 driftsøkonomisk forsvarlig, og tilrår fradeling av den omsøkte parsellen på ca. 5,5 da. fra gnr. 75 bnr. 1. En tilrår også omdisponering av det tidligere jordbruksarealet på tomta.
2. Landbruksnemnda viser til jordbrukssjefens vurdering, og tilrår fradeling av den omsøkte parsellen på ca. 5 da. fra gnr. 75 bnr. 7. Nemnda tilrår også omdisponering av arealet til byggegrunn og parkeringsplass for grendehus.

3. [...]

Bygningsrådet hadde ingen merknader til fradeling og konsesjon i sitt vedtak.

Vi vil for vår del påpeke at planområdet har vært i bruk som campingplass og forsamlingslokale i de senere årene.

Pågående planarbeider

Det er ikke kjent at det pågår arbeider med detaljreguleringsplaner eller områdeplaner i nærheten.

8. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Planområdet ligger i et område som er regulert til boligformål og næring, men med lav utnyttelsesgrad. Området er ikke bebygget i dag med unntak av det eldre ungdomshuset, Steigen Vikingstue, og ca. fem forfalne campinghytter øst i området. Her har tidligere vært campingplass med utleiehytter. Krovirksomheten i Steigen Vikingstue vil fortsette.

Her er ingen nye forhold til naboene ut over en høyere utnyttelsesgrad og med en større vekt på næring. Boligfunksjonen i kommuneplanen opprettholdes ved ca. 3-4 utleieboliger sammen med et bygg for forretningsvirksomhet.

De historiske elementene i området forsterkes ved utbyggingen, se punket over.

Det regnes ikke med at her er andre miljømessige forhold eller tema innen biologisk mangfold.

9. HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET SKAL IVARETAS, BLANT ANNET GJENNOM Å FOREBYGGE RISIKO OG SÅRBARHET

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse som del av planarbeidet. Hensynet til rassonen og trafikksikkerhet vil her være viktige elementer.

10. HVILKE BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SKAL VARSLES OM OPPSTART

De vanlige offentlige instanser og naboer varsles om oppstart. Liste over naboer innhentes fra Steigen kommune.

11. PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA BERØRTE MYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE BERØRTE

Plan- og bygningslovens generelle krav til medvirkning i planprosesser følges gjennom annonsering og brev til berørte parter. Det ansees ikke å være behov for offentlig orienteringsmøte.

12. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER, OG HVORDAN KRAVENE I TILFELLE VIL KUNNE BLI IVARETATT

Forskrift for konsekvensutredninger kap. 2 *Planer og tiltak som omfattes av forskriften.*

§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

a) Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. [...]

Vedlegg II. Planer etter pbl og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere.

Planen følger overordnet plan, men med en høyere utnyttelse. Planforslaget følger planformålene, men med en justering fra boligformål og næringsformål i dagens kommuneplan til kombinert bolig/forretning/kontor, fritids- og turistformål og annen offentlig eller privat tjenesteyting, se gjennomgang over.

Ut fra disse forhold kan vi ikke se at de planlagte tiltakene vil medføre vesentlig inngrep eller gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Etter vår vurdering faller saken ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse:

Tiltaket gir ingen vesentlige virkninger for miljø og samfunn og tiltaket er i tråd med overordnet plan.

Bodø, 19.02.2020.

Gisle Jakhelln