

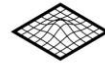
# RØSSØY HYTTEOMRÅDE

## Steigen kommune

### Tillegg til PLANBESKRIVELSE

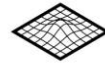
**Av 22.01.20**

**Jfr. mindre reguleringsendring vedtatt  
av Steigen kommunestyre den 11.2.2020  
i sak 6/20 og i sak 4/20 den 18.06.2020**



## 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.

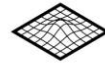
Telefon: 90 99 25 63

Epost: [visa@s-eiendomconsult.no](mailto: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

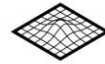
Skulle det under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. § 1 annet ledd. Det forutsettes at dette pålegg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

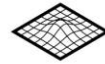
Arbeidene med utarbeidelsen av forslag til endringer i reguleringsplanen er ikke kunngjort, men søknad om reguleringsendring er sendt på høring til alle berørte parter.

## 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. Kjørveveg – 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

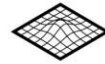
Totalt regulert areal er 189 daa, hvorav delområdene utgjør følgende

- 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.