

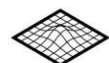
DETALJREGULERINGSPLAN BERGSJYEN

Steigen kommune

TILLEGG TIL PLANBESKRIVELSE

Vedtatt i Plan og ressursutvalget 9.2.2021 i sak 4/21, arkivsaknr. 2020/1826

Planid: 18482008001



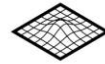
Innholdsfortegnelse

Beskrivelse.....	4
1. Innledning.....	4
1.1 Oppdragsgiver	4
1.2 Eiendoms- og eierforhold.....	4
1.3 Konsulent.....	5
1.4 Hensikt med planen.....	5
1.5 Gjeldende planverk og ev. andre juridiske forhold	5
2. Planområdet, eksisterende forhold.....	5
2.1 Beliggenhet og størrelse.....	5
2.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelser	6
2.3 Bebyggelse.....	6
2.4 Demografiske forhold.....	6
2.5 Barnehager, skole, forretninger	6
2.6 Topografi og vegetasjon	6
2.7 Klimatiske forhold – sol og vind	6
2.8 fly og andre støykilder	6
2.9 Adkomstforhold.....	6
2.10 Grunnforhold.....	6
2.11 Vann og avløp, el. Kabler og teleanlegg	6
3. Planprosess.....	7
3.1 Planprosess og deltakere i prosessen	7
3.2 Kunningjøring av igangsatt planarbeid.....	7
4. Planforslaget.....	7
4.1 Reguleringsformålene i planen, kort beskrivelse av hvert formål	7
4.2 Arealoppgave.....	8
4.3 Utnyttelsesgrad, høyder, struktur, og mengder:	9
4.4 Demografiske forhold.....	10
4.5 Vegetasjon – behandling av eksisterende og ny	11

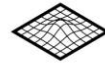
Valnesfjord

Nordvikveien 11
N-8215 Valnesfjord
Norway

Tel. (+47) 90 99 25 63
Epost: visa@s-eiendomconsult.no



4.6	Planens innvirkning på klimatiske forhold	11
4.7	Trafikk - samordnet areal og trafikkplanlegging.....	11
5.	Andre tiltak i forbindelse med planen.....	11
5.1	Konsekvenser for trafikkforholdene i tilgrensende områder med forslag om tiltak	11
5.2	Eventuelle økonomiske konsekvenser for Steigen kommune – barnehage, skole, kommunaltekniske anlegg og lignende.....	11
5.3	Utbyggingsavtale med Steigen kommune.....	11



Beskrivelse

1. Innledning

1.1 Oppdragsgiver

Grunneier John Berg
Bergsdalen 16
8289 Engeløya

Ole Magne Møllevoid
Engeløyveien 45
8289 Engeløya

Rune Berg
Bergsjyveien 31
8289 Engeløya

1.2 Eiendoms- og eierforhold

Planområdet omslutter deler av eiendommen 70/13 og eiendommen 70/44 på Berg Berørte grunneiere:

Gnr/Bnr: 70/1 Arnold Nilsen og Gunn Rita Nilsen, Berg, 8289 Engeløya

Gnr/Bnr: 70/3 Edel Viktoria Hansen Berg, Engeløyveien 30, 8289 Engeløya

Gnr/Bnr: 70/7 Ingebjørg Aalstad, Bergsjyveien 12, 8289 Engeløya

Gnr/Bnr: 70/10 Preben Irwin T. Selvik, Engeløyveien 89, 8289 Engeløya

Gnr/Bnr: 70/5,13 Ole Magne Møllevoid, Engeløyveien 45, 8289 Engeløya

Gnr/Bnr: 70/38 Regina Gabriele Döler, Bergsjyveien 15, 8289 Engeløya

Gnr/Bnr: 70/37,44 John Berg, Bergsdalen 16, 8289 Engeløya

Gnr/Bnr: 70/45 Andrea Schiele og Olaf Schiele, Bergsjyveien 17, 8289 Engeløya

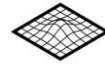
Gnr/Bnr: 70/46 Rolf Hansen og Mariann Hartviksen, Torvhaugveien 9, 8445 Melbu

Gnr/Bnr: 70/49 Reidun Aalstad og Sigbjørn Inge Lillesund, Gaupeveien 40, 4323 Sandnes

Gnr/Bnr: 70/22 Aase Benoni Gjærum, Trostveien 8 B, 8207 Fauske

Gnr/Bnr: 70/43,48 Rune Berg, Bergsjyveien 31, 8289 Engeløya

Gnr/Bnr: 71/1 Kerstin Claudia Sørensen, Engeløyveien 429, 8289 Engeløya



1.3 Konsulent

S-EiendomConsult v/ Vidar E. Solvang Sæbø er engasjert av John Berg, Ole Magne Møllevoid og Rune Berg for å utføre 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 Salten AS

Utarbeide plankart: Aaland Arkitektkontor AS

1.4 Hensikt med planen

Hensikten med planarbeidet er å oppdatere reguleringsplanen etter de faktiske forholdene. Det er ønskelig å legge til to boligtomter i reguleringsplanen, samt justere størrelse på formål og endre formål på mindre deler av planen.

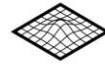
1.5 Gjeldende planverk og ev. andre juridiske forhold

Tiltaket er i tråd med overordnet plan for Steigen BFR5_1. Planområdet er regulert til fritidsbebyggelse, friluftsområde på land og i sjø og vassdrag og kombinert formål. Reguleringsplanen ble opprinnelig vedtatt 22.09.2010, med reguleringsendringer av 13.02.2013. Planid er 18482008001.

2. Planområdet, eksisterende forhold

2.1 Beliggenhet og størrelse

Området ligger på Berg, sør/sørøst på Engeløya i Steigen kommune. Totalt regulert område er 149,6 daa.



2.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelser

Et område i sjøen like sør for planområdet er avsatt i kommunedelplanen som akvakulturområde, AFF9. Utvikling av området vil ikke påvirke utvikling av hyttefeltet.

2.3 Bebyggelse

Tomtene B/F, F1, B5, BUN3 og F7 er bebygd.

2.4 Demografiske forhold

2.5 Barnehager, skole, forretninger

2.6 Topografi og vegetasjon

Adkomst til feltet er gjennom eksisterende veg.

2.7 Klimatiske forhold – sol og vind

2.8 fly og andre støykilder

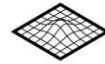
2.9 Adkomstforhold

Alle eiendommer har adkomst fra felles veg, eller de har rettighet i felles parkeringsplass for gangadkomst til hytte. Fritidseiendommen F7 har tillatelse til å benytte felles gangveg fra vest som adkomst til eiendommen. Avkjørsel og parkeringsareal relatert til det enkelte tiltak skal være opparbeidet før det kan oppføres flere hytter/hus.

2.10 Grunnforhold

2.11 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

John Berg, Ole Magne Møllevoid og Rune Berg er initiativtakere i prosessen. Initiativtakere 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, Geo Salten AS er engasjert for oppmåling.

3.2 Kunngjøring av igangsatt planarbeid

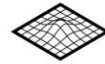
Arbeidene med utarbeidelsen av forslag til endringer i reguleringsplanen er ikke kunngjort.

4. Planforslaget

4.1 Reguleringsformålene i planen, kort beskrivelse av hvert formål

Det legges opp til følgende reguleringsformål:

- a) Bebyggelse og anlegg
 - F1 – F7. Område for frittliggende fritidsbebyggelse
 - B/F. Område for kombinert bolig-/ fritidsbebyggelse
 - B1 – B5. Område for boligbebyggelse
 - BUN1 – BUN3. Område for uthus/naust/badehus
 - BSB1 – BSB2. Område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag
 - BAV1 – BAV2. Område for avløpsanlegg er definert to steder i reguleringskartet.



- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
SKV1 og SKV2. Kjøreveg – privat

f_P1 – f_P4. Parkeringsplasser – felles

f_SGG. Gangveg - felles

- c) Landbruks-, natur- og Friluftsmål samt Reindrift
LF1 – LF7. Friluftsmål

VFV1 – VFV3. Friluftsområde i sjø og vassdrag

- d) Hensynssone
H570_. Bevaring av kulturmiljø

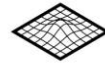
4.2 Arealoppgave

Totalt regulert areal er 149,6 daa, hvorav delområdene utgjør følgende

- Fritidsbebyggelse F1 – F7 7,4 daa

Arealene er fordelt slik:

Tomt	Areal
F1	1,1 daa
F2	1,0 daa
F3	1,1 daa
F4	1,0 daa
F5	1,0 daa
F6	1,0 daa
F7	1,2 daa



- Boligbebyggelse B1 – B5 10,6 daa

Arealene er fordelt slik:

Tomt	Areal
B1	1,9 daa
B2	1,9 daa
B3	1,8 daa
B4	1,7 daa
B5	3,4 daa

- Kombinert bolig-/ fritidsbebyggelse B/F 2,3 daa
- Naust BNU1 – BNU3 1,1 daa
- Vann- og avløpsanlegg BAV1 – BAV2 0,0 daa
- Kjøreveg SKV1 – SKV2 5,7 daa
- Gangveg f_SGG 1,1 daa
- Småbåtanlegg BSB1 – BSB2 5,9 daa
- Parkeringsplasser f_P1 – f_P4 0,8 daa
- Friluftsmål LF1 - LF7 100,7 daa
- Friluftsområde i sjø og vassdrag VJV1 – VJV3 13,8 daa
- Hensynssone H570_

4.3 Utnyttelsesgrad, høyder, struktur, og mengder:

Bebyggelsesområde F1 – F7

Fritidsbebyggelse

7 enheter.

Byggegrense fremgår av plankartet

Maks tillatt bebygd areal, BYA, er satt til maks 150 m².

Bygning kan oppføres i én etasje. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22°-37°.

Maks mønehøyde er 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

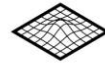
Endelig plassering av bebyggelsen på tomten skal godkjennes av kommunen.

Bebyggelsesområde B1 – B5

Valnesfjord

Nordvikveien 11
N-8215 Valnesfjord
Norway

Tel. (+47) 90 99 25 63
Epost: visa@s-eiendomconsult.no



Boligbebyggelse

5 enheter.

Byggegrense fremgår av plankartet

Maks tillatt bebygd areal, BYA, er satt til maks 300 m².

Bygning kan oppføres i to etasjer. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22°-37°. Maks mønehøyde er 8 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal avsettes to biloppstillingsplasser pr. boenhet som også inngår i totalt BYA. Garasje kan erstatte biloppstillingsplass.

Endelig plassering av bebyggelsen på tomten skal godkjennes av kommunen.

Bebyggelsesområde B/F

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1 enhet.

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

Bebyggelsesområde BUN1 – BUN3

Område for naust

9 nye enheter

Innenfor BUN1 kan det føres opp 8 naust, innenfor BUN2 kan det føres opp 1 naust.

Grunnflaten skal ikke overstige 40 m².

Naust oppføres i 1 etasje. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 35°-40°. Maks mønehøyde er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsesområde BSB1 – BSB2

Småbåtanlegg

Det tillates etablering av flytebryggeanlegg med landgang for inntil, henholdsvis 10 og 4 båtplasser.

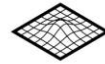
Innenfor områdene kan det etableres enkle båtstø/båtopptrekk til naust. Disse skal plasseres på bakkenivå.

4.4 Demografiske forhold

Valnesfjord

Nordvikveien 11
N-8215 Valnesfjord
Norway

Tel. (+47) 90 99 25 63
Epost: visa@s-eiendomconsult.no



4.5 Vegetasjon – behandling av eksisterende og ny

4.6 Planens innvirkning på klimatiske forhold

4.7 Trafikk - samordnet areal og trafikkplanlegging

5. Andre tiltak i forbindelse med planen

5.1 Konsekvenser for trafikkforholdene i tilgrensende områder med forslag om tiltak

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

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

5.3 Utbyggingsavtale med Steigen kommune

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