

Bodø 12.10.21

## **Planinitiativ for eiendom med gnr/bnr: 31/8 Grøtøya, i Steigen kommune**

A

### Formålet med planen.

Formålet med planen er å endre plassering av nye utleiehytter (lengre fra sjøen) og legge til rette for et nytt bygg med overnattingsmulighet for personale knyttet til driften av Villa Haugen.

B

### Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.

Planområdet vil i svært liten grad ha innvirkning på eksisterende naboer og generelt vil virkningene i denne planen være omtrent de samme som konsekvensen av de som ble regulert i forbindelse med forrige plan (Reguleringsplan for Naustholmen og del av Grøtøy i Steigen kommune 2018).

C

### Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

En ser for seg at det tilrettelegges for i alt 3-4 nye utleiehytter (BRA =ca 15 m<sup>2</sup>) med nødvendig adkomst og samt en bolig for ansatte (BRA = ca 40m<sup>2</sup>).

D

### Utbyggingsvolum og byggehøyder.

Både utleiehytter og bolig for ansatte vil få en maksimal mønehøyde på ca 4,8- 5 meter over innvendig golv.

For volum se punktet over.

E

### Funksjonell og miljømessig kvalitet.

Hyttene vil som nevnt trekkes lengre bort fra sjøen og dermed frigjøre strandsonen for ny bebyggelse slik at det blir lettere med fri ferdsel langs sjøen. De ønskes plassert i skråningen opp mot Villa Haugen på egnede plataer i terrenget og få en utforming som kan minne om formene vi kjenner fra tradisjonelle fiskehull. Hyttene vil primært inneholde fasiliteter som overnatting og bad og tilpasses terrenget på hvert sted. Boligen for ansatte ønskes plassert øst-nordøst for hovedhuset og rett ved stien ned til sjøen. Den ønskes lagt slik at den ikke blir iøynefallende fra gårdsveien eller fra nærmeste nabobebyggelse.

F

### Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.

Området der utleiehyttene ønskes plassert er skrått med bergformasjoner, stein og terrenghyller godt synlig. Hyttene vil være godt synlig i terrenget (fra sjøen), men de vil tilpasses terrenget gjennom materialbruk og størrelser. Det planlegges ikke sprengning eller andre større endringer av terrenget. Boligen for ansatte vil ligge godt til i landskapet mellom to høydeformasjoner.

G

### Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.

Det er ikke igangsatt annet reguleringsplanarbeid for selve området i dag. Områder er i overordnet plan (kommuneplanens arealdel) avsatt til «Kombinerte formål fritid/fritid og turistformål». I gjeldende reguleringsplan er området en ønsker å plassere de nye hyttene og den nye boligen for ansatte regulert til hotell og overnatting.

H

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet i dag.

Vi kan ikke se at vesentlige interesser ut over de som allerede er nevnt blir berørt av forslaget som ligger i dette planinitiativet.

I

Hvordan skal samfunnssikkerheten ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.

Risiko og sårbarhet vil bli drøftet i planen, men området ligger ikke utsatt til med tanke på skred, ras eller flom ut fra de opplysninger vi har fått. Det vil kunne ligge godt eksponert for vind og dette må tas opp spesielt i planens beskrivelse, plankart og i bestemmelsene.

J

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart.

Alle vanlige offentlige organer bør varsles om oppstart. Siden området er medtatt og tatt med i overordnet plan og i siste reguleringsplan fra 2018 ser vi ingen grunn til å varsle andre enn de som naturlig hører til i en slik endring av en reguleringsplan. Det foreslås ingen nye formål som bryter med overordnet plan.

K

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer etc.

Det vil avholdes møter med kommunen som øverste planinstans etter behov. Tidlig i prosessen vil det avholdes et informasjonsmøte der alle berørte (naboer og andre) blir invitert til å delta. Eventuelle andre prosesser vil bli drøftet i forbindelse med oppstartsmøte med kommunen.

L

Vurderinger av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning ( KU).

Under forskriftens vedlegg 1 står det under pkt. 25 at nye bolig- og fritidseiendommer som ikke er i samsvar med overordnet plan alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. Siden denne planen vil være i samsvar med kommuneplanens arealdel og slik vi ser det, gjeldende reguleringsplan sine rammer og intensjoner, vil det ikke utløses krav om planprogram og konsekvensutredning.

Even Aursand

Arkitekt Even Aursand as

Vedlegg: Situasjonsplan som viser mulig planavgrensning.

