

Bodø 17.09.2020

Planinitiativ for del av eiendom med gnr/bnr 82/2.

Røssøya, Steigen kommune

Aktuelle tomter som ønskes endret er hyttetomter gnr/bnr: 82/34-39 og 82/29 samt boligtomt 82/31.

A

Formålet med planen.

Formålet med planen er å endre reguleringsplan for Røssøya hytteområde i Steigen (Engeløya). Det er ønskelig å endre formålsgrenser fra fritidsbebyggelse til blandingsformål, fritidsbebyggelse/utleiehytter. Det vil også bli vurdert om formåls og byggegrenser skal endres i planen. Hyttefeltet som ønskes endret ligger sørøst for adkomstveien og på sørsiden av Røssøya. Ideen er å utvikle denne delen av det eksisterende hytteområdet til et turistanlegg i liten skala. Med mulighet for utleiehytter, tilrettelagt teltplass (grønn turisme) og tilrettelagte opplevelser i nærområdet.

B

Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.

Planområdet vil primært ha innvirkning på omgivelsene i forhold til noe mer belastning på adkomstveien som går til og gjennom hytteområdet siden det i perioder kan være flere hytter som blir benyttet. Hyttene kan tenkes dratt noe mer (byggegrensen) mot sjøen men det vil legges til rette for fri ferdsel langs strandsonen.

C

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

En ser for seg at det tilrettelegges for bygging av i alt 14 hytter totalt uten å gå utenfor eksisterende reguleringsbestemmelser på T-BRA 150 kvm totalt eller antall bygg pr tomt. Det er relativt små hytter på ca 40 m² som en ønsker å starte med. I tillegg vil det legges til rette for bygging av en bolig eller et felleshus der det i dag er regulert inn en bolig i gjeldende plan.

D

Utbyggingsvolum og byggehøyder.

Hyttene i front (nærmest sjøen) tenker man seg i 1 etasje. I rekken bak kan det være aktuelt å heve hyttene noe slik at de også får god kontakt med omgivelsene. Dette betyr at det her kan bli vurdert 1,5 – 2 etasjer.

E

Funksjonell og miljømessig kvalitet.

Hyttene er tenkt som små enheter plassert på søylefundamenter. De vil i liten grad endre terreng og på den måten ivareta landskapet og terrenget på en god måte. Tomtene vil ikke bli opparbeidet og det vil fremstå som naturtomter. Det vil være adkomstvei til hyttene for drift av anlegget men det legges opp til felles parkering for å unngå unødvendig trafikk ned mot hyttene. Hyttene som planlegges er utprøvd og har en effektiv plan og et moderne uttrykk som vil fungere godt i det landskapet hyttene vil stå i.

F

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

Området er nokså flatt og ved bruk av relativt små enheter med samme materialbruk vil hyttene gli godt inn i omgivelsene.

G

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

Området er regulert og formålet er nokså likt det som nå foreslås.

H

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet i dag.

Vi kan ikke se at det er vesentlige interesser som berøres av planinitiativet per i dag.

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. Det ligger noe eksponert for vind men dette forholdet vil om nødvendig bli ivaretatt i planens bestemmelser.

J

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

Alle vanlige offentlige organer bør varsles om oppstart men det trengs ingens spesielle varslinger slik vi ser det.

K

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

Det vil avholdes møter med kommunen som øverste planinstans og lokale interessenter (grendehuset, naboer m.fl) etter behov. Tidlig i prosessen vil det avholdes et informasjonsmøte der alle berørte (naboer og andre berørte) 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).

Vi vurderer det slik at området er regulert til formål som er så pass likt det formålet (blandingsformål; fritidsbebyggelse/utleiehytter) som en nå ønsker en endring til at vi ikke kan se at planen omfattes av forskrift om konsekvensutredning (KU).

Under vedlegg 1 står det under pkt 25 at «nye bolig og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan» skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning.

Området er i dag regulert til fritidsbebyggelse BFR5-3 i gjeldende kommuneplans arealdel.

Even Aursand

Arkitekt Even Aursand as