

# **REGULERINGSPLAN FOR OKSHOLMEN HYTTEFELT - PLANBESKRIVELSE OG PLANBESTEMMELSER**

## **Oksholmen**

Oksholmen hyttefelt ligger på Nordskot under Skottstidene ut mot skipsleia. Utbyggingsområdet ligger på strandflaten opp til ca 17 meter over havet orientert mot nord-nordvest. Område har en lengde på ca 400 meter og bredde på ca 75 meter. En del av strandflate er bevokst av skog med middels bonitet. Den laveste delen av strandflata er åpen og her går det en sti ut til holmen nord for byggeområdet. Det er 4 hytter i området i dag som har blitt fradelte som dispensasjonssaker.

## **Kommuneplanen**

Oksholmen hyttefelt er vist som utbyggingsområde for fritidsbebyggelse i kommuneplanen for Steigen. Område har benevnelsen H33 i kommuneplanen. Etter kommuneplanen er det krav om bebyggelsesplan for utbygging av området. På grunn av at det er ønskelig å omdisponere areal som ligger utenfor det viste byggeområdet i kommuneplanen, fremmes det reguleringsplan for området.

I kommuneplanen er det bestemmelser om at i område med krav om bebyggelsesplan eller reguleringsplan kan arbeid og tiltak etter Pbl § 81, 86a, 86b og 93 ikke finne sted før området inngår i slik plan. For hytter er det bestemmelse om maks bebygd areal på 120 m<sup>2</sup> (BYA) inkludert alle bygg på eiendommen utenom naust. For naust er det bestemmelser som sier at naust i utgangspunktet skal plasseres i grupper for flere eiendommer, maks T-BRA 25 m<sup>2</sup> og maks mønehøyde 3,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

## **Grunneier**

Grunneier for byggeområdet utenom de fradelte hyttetomtene er Ragna Nordskot/ Tor Nordskot. Reguleringsplanen fremmes av grunneieren. Dag Arntsen har gjennomført planarbeidet.

Grunneiere for de fradelte hyttetomtene er;

- Atle Nystad, GB 28/93
- Bodil og Gunnar Sundt, GB 28/125
- Jørgen og Roger Wilhelmsen, GB28/102
- Ingebjørg Kongslie, GB 28/106
- Egil Arne Kvalnes, 28/107 (ikke bebygd)

## **Arealbruk i området**

Byggeområdet er utmark som er delvis skogbevokst. Gjennom utbyggingsområdet går det en tursti ut til holmen, nord for området, som starter på innmark på GB 28/3 før den kommer til utbyggingsområdet. Eksisterende hytter i området har parkering og adkomst fra Naustneset med gangsti vest og nord for Nausthågen. Kystverket har en fyrlykt som ligger på grensen av utbyggingsområdet mot sørøst og et overrettmerke (dagmerke) sør for utbyggingsområdet. Fyrlykta er en av to lykter som utgjør overrettmerkene for innseiling til Grøttøyleia fra nord. Det samme gjelder for overrettmerket som også viser ei lei fra nord men litt lenger øst. Lyktene og overrettmerkene er svært viktige for skipsfarten.

### **Avgrensning av planområdet**

Planområdet er avgrenset av utbyggingsområdet H33 i kommuneplanen. Videre er det tatt med areal for gangvei inn i området, parkeringsplass for biler, naustområde og område for vannkilde.

### **Melding om oppstart**

Melding om oppstart av planarbeidet er annonsert i Avisa Nordland og Nord-Salten avis. Berørte grunneiere er tilskrevet og det er sendt melding til offentlige myndigheter. Med melding om oppstart ble det sendt med kart, 10.02.06 kopi i vedlegg, som viste utbyggingsområdet, turstien, mulig naustområde, mulig område for parkering og alternativ adkomstveg.

### **Merknader til melding om oppstart av planarbeidet**

Til melding om oppstart av planarbeidet kom det inn følgende merknader:

- Fylkesmannen i Nordland, 14.11.06
- Nordland fylkeskommune, 05.12.06
- Kystverket, 23.03.06, 07.08.06
- Steigen kommune, 28.07.06, administrativ uttalelse
- Reindriftsforvaltningen i Nordland, 21.11.06
- Ingeborg Kongslien, 06.11.06, grunneier 28/106

Fylkesmannen i Nordland, 14.11.06 påpeker at:

- skredfaren må dokumenteres fordi utbyggingsområdet etter "grove" vurderinger ligger i mulig rasområde
- byggeforbudet i 100 –metersbeltet skal være retningslinje for detaljplanlegging, ny bebyggelse minst 50 meter fra sjøen
- naustområde bør lokaliseres til Naustneset
- fraråder bilkjøring inn i hyttefeltet
- reguleringsbestemmelsene bør avgrense hyttenes størrelse, form og farge, og forbud mot gjerder og flaggstenger, evn en liten privat sone rundt hytta.

### **Vurdering**

Skredfaren er dokumentert i egen rapport fra NGI. Ny bebyggelse er plassert minst 50 meter fra sjøen og størstedelen over 50 meter fra sjøen. Naustområdet er plassert nærmere hyttefeltet og ikke på Naustneset. Naustneset er bebygd med naust og det er ikke ønskelig med ytterlig naustbygging i området. Det legges ikke opp til bilkjøring inn i hyttefeltet og innspillene til reguleringsbestemmelsene er tatt med.

Nordland fylkeskommune, 05.12.06 påpeker at:

- det må avklares om tiltaket krever konsekvensutredning
- det må legges vekt på estetiske forhold
- planprosessen må organiseres i forhold til medvirkning
- i forbindelse med offentlig ettersyn vil sannsynligvis fylkeskommunen foreta befarings i forhold til kulturminner

### **Vurdering**

Etter reglene om konsekvensutredning krever ikke tiltaket konsekvensutredning. Øvrige merknader er det tatt hensyn til i planarbeidet.

Kystverket 23.03.06 og 07.08.06

- viser til at det ikke må bygges slik at overrettlytene blir ”forstyrret” av ny bebyggelse

Vurdering

Det er tatt hensyn til Kystverkets merknader om ikke å bygge nært eller i sonen for overrettlytene eller overrettmerket.

Steigen kommune, 28.07.06

- viser til at naustområdet blir i LNF-område, men at det kan aksepteres ut fra at det er vanskelig å finne egne naustområder i området
- positivt til etablering av felles parkeringsplass, anbefaler minst 1,5 plass pr hytte
- adkomstvegen bør være korteste veg fra parkeringsplassen til hyttene
- viser til at det er privat vannverk på Nordskot som kan forsyne området
- utslipp anbefales sør i hyttefeltet med felles slamavskiller og utslipp til -2 meter

Vurdering

Innspillene er det tatt med i planarbeidet. For de nordligste fritidsboligene er det vist muligheter for felles avløpsledning mot nord. Dette for å få tilstrekkelig selvfall.

Vannforsyning skal i første omgang skje fra vannkilde like sør for hyttefeltet, på sikt kan det være aktuelt med vannforsyning fra Nordskot vannverk. Før det kan legges inn vann i fritidsboligene, må det være gitt utslippstillatelse.

Reindriftsforvaltningen i Nordland, 21.11.06:

- ingen merknader

Ingeborg Kongslie, 06.11.06

- påpeker at det er viktig at ny bebyggelse føyer seg inn i landskapet og at rekreasjonsverdien i området opprettholdes
- ønsker primært at nye naust legges i tilknytning til naustene ved Naustneset
- tinglyste rettigheter til veg og vannkilde må opprettholdes

Vurdering

Ny bebyggelse er plassert skånsomt i landskapet og det der lagt vekt på at stien langs stranda gjennom området skal kunne brukes av allmennheten uten at det skal være til sjenanse for friluftslivet eller brukerne av fritidsboligene. Planen endrer ikke på tidligere rettigheter i forhold til veg eller vannkilde, men legger til rette for bedre parkeringsløsning og adkomst til området.

-

Andre forhold

Nord-Salten kraftlag har vist muligheter for framføring av strøm til området.

### **Risiko og sårbarhetsvurderinger**

Rasfaren er undersøkt av NGI. Konklusjonene i NGI sin rapport: ”Vurdering av rasfare mot hytteområde, 2008/575-1, er med i vedlegg. Konklusjonen er at størstedelen av planområdet ligger i område som ikke er rasfarlig. De rasfarlige områdene er utelatt for bebyggelse.

All ny bebyggelse er foreslått minst 5 meter over kartnull slik at det ikke er fare i forhold til springflo.

## Natur- og miljøforhold

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	nei	Jfr rapport fra NGI
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	nei	Strandflate med gammel strandvoll ikke kvikkleire
Steinras, steinsprang	nei	Rapport fra NGI har vurdert rasfaren og avgrenset rasfarlige områder
Is-/snøskred	nei	Rapport fra NGI har vurdert rasfaren og avgrenset rasfarlige områder
Kjente historiske skred, utbredelse	nei	Rapport fra NGI har vurdert rasfaren og avgrenset rasfarlige områder
Flomfare	nei	Ingen vassdrag i planområdet, godt drenerende masser i planområdet
Springflo	nei	Springfloer vurdert av Bjerkenessenteret, rapport 2008, som viser at maks forventa springflo er xx meter over kartnull. All ny bebyggelse med rom for varig opphold ligger høyere enn kote 5.
Flomsonekart, historiske flomnivå	nei	Ingen vassdrag i planområdet
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	ja	Kan være vindutsatt. Ny bebyggelse legges i vegetasjonsområdet
Mye nedbør	nei	Ligger helt ut mot havet og luftmassene må ikke over fjell i framherskende vindretning ved nedbør (nordvest – sørvest)
Store snømengder	nei	Planområdet ligger langt ut mot kysten
Radon	nei	Ikke registret aktive forekomster. Hvis det skal bygges kjeller/tett ringmur skal det iverksettes tiltak
Annet...		

## Drikkevann o.a. biologiske ressurser

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: <ul style="list-style-type: none"><li>- drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann</li><li>- landbruksareal</li><li>- oppdrettsanlegg m.m.</li></ul> → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	Nei Ja nei	Planområdet ligger utenfor dyrka og dyrkbar mark, parkeringsplassen er lagt på et område som ikke er egna for dyrking

## Virksomhetsbasert sårbarhet

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	nei	
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	ja	Havari av skip med utslipp av olje i Grøtøyleia, men det vil være med små utslipp fra små skip på grunn av bredden og seilingsdybden i leia
Olje-/gassanlegg	nei	
Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	nei	
Høyspentledninger	nei	
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	nei	
Strålingsfare fra div. installasjoner	nei	
Gamle fyllplasser	nei	
Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	nei	
Militære og sivile skytefelt	nei	
Dumpeområder i sjø	nei	

## Infrastruktur

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? - hendelser på veg - hendelser på jernbane - hendelser på sjø/vann - hendelser i luften	Ja	Havari av skip med utslipp av olje i Grøtøyleia, men det vil være med små utslipp fra små skip på grunn av bredden og seilingsdybden i leia
Veger med mye transport av farlig gods	nei	
Ulykkesbelastede veger	nei	
Støysoner ved infrastruktur	nei	

## Strategiske / sårbare objekter

Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	Nei	
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	nei	
Skole/barnehage	nei	
Flyplass	nei	
Viktig vei/jernbane	nei	
Jernbanestasjon/bussterminal	nei	

Havn	nei	
Vannverk/kraftverk	nei	
Undervannsledninger/kabler	nei	
Bru/Demning	nei	
Fyrlykter	ja	Det er avsatt en byggefri sone på 30 meter i forhold til overrettlyktene og overrettmerket

### **Barn og unge**

Hensynet til barn og unge er ivaretatt i planforslaget blant annet ved at det er lagt vekt på å opprettholde stien gjennom området ut til holmen nord for utbyggingsområdet. Her er det et badeområde som brukes av allmennheten.

### **Universell utforming**

Stien ut til Oksholmen har en kurvatur og stigning som tilfredsstillende kravene til universell utforming.

### **Planutforming**

I planutformingen er det lagt vekt på å beholde stien gjennom område på en slik måte at folk som ikke har tilknytning til hyttefeltet kan bruke stien uten å være til sjenanse for noen. Fradelte tomt på GB 28/102 er foreslått trukket tilbake for å unngå at stien går helt i tomtegrensen. Overrettlyktene og overrettmerket til Kystverket legger strenge føringer for utbygging i hyttefeltet. Det kan ikke tillates bygging som vil forstyrre overrettlyktene/merkene. Derfor er det lagt inn en sone på 30 meter; 15 meter til hver side, i forhold til overrettlyktene. NGI sin kartlegging av rasfare viste at det kan være fare for ras for en del av utbyggingsområdet. Dette området er holdt utenfor tomteområdene.

Planforslaget viser en tomtrekke med til sammen 11 tomter parallelt med stranda. Tidligere fradelte tomter inngår i de 11. Det er lagt vekt på at bebyggelsen ikke skal komme for høyt i terrenget. Områdene utenfor tomtene er foreslått til friluftsområde. Rasfarlige områder innenfor utbyggingsområdet er vist som fareområder. Stien gjennom området er regulert som friluftsområde helt fram til den kommunale veien. Nord og sør i utbyggingsområdet er det avsatt plass til felles avløpsanlegg.

Sør for utbyggingsområdet er felles vannkilde for området regulert til fellesområde vann for eiendommene i hyttefeltet.

Felles naustområde er vist på plankartet. I naustområdet skal det være nausttomter for hyttetomtene. Kommuneplanens bestemmelser om utforming av naust er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Mot Nordskotvika mot GB 28/30 er det foreslått felles parkeringsplass for hytteområdet. Det er lagt inn krav om to parkeringsplasser pr hyttetomt.

## **Reguleringsbestemmelser for Oksholmen hyttefelt,**

### **1.0 Avgrensning av planområdet**

Det regulerte området avgrenset med en begrensninglinje.

Planen omfatter følgende formål, jf. Plan- og bygningslovens § 25:

Byggeområde:	Fritidsboliger med tilhørende anlegg
Offentlig trafikkområde:	Kjøreveg Overrettsone land Overrettsone sjø
Spesialområder:	Friluftsområde (land) Friluftsområde (sjø) Privat småbåtanlegg land Privat småbåtanlegg sjø
Fellesområder:	Felles parkeringsområde Vann- og avløpsanlegg

### **2.0 Rekkefølgebestemmelser**

Før det gis byggetillatelse for nye fritidsboliger i Oksholmen hyttefelt skal det være tinglyst og to biloppstillingsplasser til hver fritidsbolig på GB 28/3. På biloppstillingsplassen skal det også være plass til renovasjonscontainer.

Før tomt 10 og 11 kan bebygges skal stien til Resshola være flyttet til overrettsonen for fyrlykta.

Tomt nr.2, (G/B 28/93) er fradelt og må måles opp på nytt før tomt nr 1 fradeles. Grensen mellom tomt nr 1 og 2 justeres i planen i henhold til dette.

### **3 Byggeområde**

#### **Fritidsboliger med tilhørende anlegg**

Bestemmelsene gjelder for både eksisterende og nye fritidsboliger innenfor planområdet. Innenfor reguleringsplanen kan det oppføres 6 nye fritidsboliger. Bebyggelsen skal plasseres slik den blir lite eksponert fra sjøen. Fritidsboligene skal tilpasses terrenget, og eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Fritidsboligenes mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter og gesimshøyden skal ikke overstige 4,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Hver tomt kan bare bebygges med en boenhet.

Bebygd areal, BYA, skal for hver tomt ikke overstige 120 m<sup>2</sup>, inkludert redskapsbod og eventuelt anneks.

Det tillates oppført et anneks som er sovehytte uten kjøkken, på hver fritidsboligtomt med maksimalt bruksareal på 30 m<sup>2</sup> og med maksimal gesims- og mønehøyde som for fritidsboligen. Avstanden mellom fritidsboligen og anneks skal ikke overstige 8 m.

En redskapsbod kan oppføres på hver fritidsboligeiendom. Bodene skal ha maksimalt bruksareal på 12 m<sup>2</sup>, maksimal gesimshøyde 3,0 m og maksimal mønehøyde 4 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Grunnmur/pilarhøyder skal ikke overstige 1 meter.

Fritidsboligene skal ha saltak. Ark/kvist eller kvistoppbygg tillates ikke. Fritidsboligene skal ha mørk-/naturtilpasset farge.

### **Offentlig trafikkområde**

#### **Kjøreveg**

Området er regulert til offentlig kjøreveg.

### **Overrettsone land**

I overrettsonen land kan det ikke etableres anlegg eller konstruksjoner.

### **Overrettsone sjø**

I overrettsonen sjø kan det ikke etableres anlegg eller konstruksjoner.

## **4.0 Spesialområder**

### **Friluftsområde (land)**

Innenfor området tillates kun oppført bygg eller konstruksjoner som fremmer bruken av området som friluftsområde. Vegetasjonen kan tynnes, men det tillates ikke flathogst. Området skal tilrettelegges med enkel sti/gangveg som vist på planen. Fellesanlegg for vann- og avløp kan anlegges i friluftsområdet under forutsetning av at eksisterende terreng og vegetasjon blir bevart.

### **Friluftsområde (sjø)**

Innenfor området skal det ikke oppføres konstruksjoner eller plasseres båter/anlegg som er til hinder for bruken av området som friluftsområde.

### **Privat småbåtanlegg (land) naustområde**

Innenfor områdene skal det tillates oppføring av naust for fritidsboligene i Oksholmen hyttefelt. Naustene skal ved tinglysning knyttes til fritidsboligtomtene. Naustene skal ha maks BYA = 25 m<sup>2</sup>, maks mønehøyde 3,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng og lite vindusareal.

### **Privat småbåtanlegg (sjø)**

Innenfor områdene anlegges utriggere, og annen form for festeanordning for båt i sjøen.

## **5.0 Fellesområder**

### **Parkeringsområde**

Parkeringsområde skal være felles for fritidsboligene i Oksholmen hyttefelt. På parkeringsområdet skal det være plass for felles søppelcontainer

### **Vannforsyning og Avløpsanlegg**

Avløpsanlegg skal være felles for fritidsboligene i Oksholmen hyttefelt. For å oppnå selvfølgelig på ledningsanlegget, kan det etableres to utslippsledninger for området.

Vannkilden skal være felles for hyttene i hyttefeltet.

Vann- og avløpsanlegg må være ferdig planlagt for hele feltet før utslippstillatelse gis.

Vedtatt av Steigen kommunestyre: 28.04.2010

.