

VERDIVURDERING

Steigen Vikingstue Engeløyveien 287, 8289 ENGELØYA

Gnr 75: Bnr 29, bnr 31, bnr 32
1848 STEIGEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218
E-post: kenn@byggcon.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60
Organisasjonsnr: 920 936 229



Dato befaring: 29.04.2024
Utskriftsdato: 07.06.2024
Dato verdisetting: 06.06.2024
Oppdrag nr: 7672



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	5
3.1 Informasjon fra kunden	5
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	7
3.3.3 Beskrivelse av tomt	8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	8
3.4 Bygninger på eiendommen	9
3.4.1 Steigen Vikingstue	9
3.4.2 Utescene	14
3.5 Utvendige forhold	15
4 Verdigrunnlag	16
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	16
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	17
4.3 Inntekter/kostnader	17
5 Verdisetting	18
5.1 Tomteverdi	18
5.2 Teknisk verdi	18
5.3 Nettokapitalisering	19
5.4 Kontantstrømsanalyse	20
5.5 Følsomhetsanalyse	22

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Eiendommen ligger på Engeløya som er ei øy i Steigen kommune i Nordland. Den har et areal på 69,25 km². Engeløya har verdens nordligste hasselskog. Øya var høvdingsete i vikingtida, og det finnes mange fornminner på øya, særlig sørvest på øya.

Adkomst til Engeløya som ligger ca 75 km nordøst for Bodø. Med bil kjører du langs E6 og tar av på Tømmerneset og kjør gjennom Steigentunnelen. Da ligger Steigen foran deg i alle retninger! Engeløya ligger ca. 60 km fra Tømmerneset. Fra Bodø er det ca 220 km med bil.

Fra Bodø kan du også ta hurtigbåt til Steigen, fra og til Helnessund, Nordskot og Bogøy. Det tar mellom 1-2 timer med hurtigbåt til Steigen fra Bodø/Svolvær avhengig av stoppested.

Denne eiendommen omhandler et serveringssted med utescene og campingområde på en romslig tomt, og det er en nesten ferdig utarbeidet reguleringsplan med vikingsete og overnattingsplasser. Dagens eiendomsmasse trenger noe generelt vedlikehold.

Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse Engeløyveien 287 i Steigen kommune: Kr. 5.300.000,-

Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verd i for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt.

Det er ikke utført noen sensitivitetsanalyse for avkastningskrav og leiepriser, og det er en viss usikkerhet i prisfastsetting, da utvikling av eiendommen og ferdigstilling av reguleringsplan er en av nøkkelkomponentene.

Kunde/revirent:

Steigen Vikingstue AS
Fjellstad Engeløyveien 287, 8289 ENGELØYA. Tlf. 93258888

Formål med taksten:

Oppdraget omfatter besiktigelse og utarbeidelse av verditakstrapport. Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi.

Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi. For dette oppdraget er det benyttet nettokapitalisering.

Egne forutsetninger:

Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå. Det er lagt til grunn at opplysninger gitt fra oppdragsgiver er korrekte. Det er ikke gjennomført ENØK- analyse for bygningen.

Det er ikke gjort undersøkelser om der foreligger offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt kontroll om det er innhold av PCB- holdige materialer og/ eller asbest i bygningen. Rapporten er en visuell gjennomgang av beskrevne eiendom. Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke eventuelle feilaktige opplysninger før bruk.

Markedsverdien er henført til dagens dato og forutsetter:

- At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader eller svikt ved bygningsmessig tilstand.
- At dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan.
- At eiendommen er fullverdiforsikret.
- At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutten eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.
- At eiendommen er fri for forurensende masser.
- At alle mottatte opplysninger er korrekte, blant annet vedrørende leieforhold.
- Det legges til grunn at eventuelle leietakere kan og vil oppfylle sine kontraktsforpliktelser. For øvrig er denne vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt, samt konkrete referansetall.
- Servitutter og rettigheter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstopdraget, og forutsetts i nærværende verddivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt.
- Maskiner og tekniske installasjoner tilpasset eksisterende drift er ikke medtatt i denne vurderingen.

Verdi:

Kr. 5 300 000

Dato verdisseting:

06.06.2024

Matrikkel: Gnr 75: Bnr 29, bnr 31, bnr 32
Kommune: 1848 STEIGEN KOMMUNE
Adresse: Engeløyveien 287, 8289 ENGELØYA

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60



Takstingeniør: Kenn Charles Arntsen Tlf.: 951 35 218

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

BODØ, 07.06.2024

Ingeniør
KENN C. ARNTSEN
Autorisert takstmann

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Tegninger			Innhentet	
Reguleringsplan			Innhentet	
Utkast	20.12.2022		Innhentet	
PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGS PLAN				
Infoland.no			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen ligger på Engøløya som er ei øy i Steigen kommune i Nordland. Den har et areal på 69,25 km². Høyeste punkt på Engøløya er Trohornet på 649 moh. Engøløya har verdens nordligste hasselskog. Øya var høvdingsete i vikingtida, og det finnes mange fornminner på øya, særlig sørvest på øya. Denne eiendommen omhandler et serveringssted med romslig tomt og en nesten ferdig utarbeidet reguleringsplan med vikingsete
Hva slags verdi (markedsverdi ec)	Normal markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger. Markedsverdien er henført til dagens dato, og det forutsettes at dagens bruk er i samsvar med reguleringsplan, samt at gjeldende brannkrav er innfridd og at det ikke foreligger offentlige pålegg, servitutter, heftelser el. som kan påvirke eiendommens verdi.
Kunde/rekvirent:	Steigen Vikingstue AS Fjellstad Engøløyveien 287, 8289 ENGELØYA. Tlf. 93258888
Formålet med oppdraget	Verditaksering ifm finansiering/salg.
Standarder som legges til grunn	Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standards" EVS er lagt til grunn.
Retningslinjer	Gjeldende felles etiske retningslinjer som alle takstmenn tilknyttet Norsk Takst er forpliktet til å etterleve.
Takstmannens status og erfaring	Kenn Charles Arntsen er utdannet ved Norges Eiendomshøyskole og er autorisert takstøkonom fra 2004 og medlem av Norsk Takst og har sertifikat innenfor taksering av : Skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskade/skjønn. Kenn Arntsen er også faglig meddommer i Salten Tingrett og har over 20 års ingeniørpraksis. Innehar TEGoVA Recognised European Valuer sertifikat (REV) Europas fremste godkjenning for verditaksering av næringseiendom.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 29.04.2024 Lillian Molstad- Andresen. Eier. Kenn Charles Arntsen. Takstmann. Tlf. 951 35 218

Forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Steigen Vikingstue
Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Engeløya er ei øy i Steigen kommune, Nordland, om lag 75 km nordøst for Bodø. Med bil kjører du langs E6 og tar av på Tømmerneset og kjør gjennom Steigentunnelen. Da ligger Steigen foran deg i alle retninger! Engeløya ligger ca. 60 km fra Tømmerneset. Fra Bodø er det ca 220 km. Fra Bodø kan du også ta hurtigbåt til Steigen, fra og til Helnessund, Nordskot og Bogøy. Det tar mellom 1-2 timer med hurtigbåt til Steigen fra Bodø/Svolvær avhengig av stoppested.
Vann	Vann kommer fra brønn tilknyttet Våg vannverk, det er flere som er tilknyttet dette vannverket.
Avløp	Avløp går til septik
Regulering	Det anbefales brukere av taksten å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN
STEIGEN VIKINGSTUE. PLAN ID 2020002
Dater 20.12.2022

Det foreligger utkast til ny reguleringsplan for eiendommen, det gjenstår mindre arbeider med denne, før den kan sendes inn for godkjenning.

Nedenfor er det et utdrag fra denne:

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging på tomten for overnatting, servering og næringsvirksomhet. Dagens kro, tidligere Steigarheim, skal fortsatt drives som serveringssted.

Planarbeidet omfatter eiendommene gnr. 75 bnr. 29, 31 og 32.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Her er ingen detaljreguleringsplaner for planområdet eller tilstøtende områder.

Det er ikke kjent at det arbeides med andre reguleringsplaner i nærområdet.

6.1 Planlagt arealbruk

Planen legger til rette for utbygging til boliger, fritidsbebyggelse, kommunalteknisk anlegg, og ny netstasjon for kraftforsyning

6.3.1 Bebyggelsens høyde

I områdene AT kan bebyggelsen oppføres i 2 etasjer, dvs. maks gesimshøyde 8 m og maks mønehøyde 9,5 m.

I områdene FTU kan bebyggelsen oppføres i inntil 1 etasje, dvs. maks gesimshøyde 3,5 m og maks mønehøyde 5,0 m.

Ny bebyggelse skal oppføres i forhold til regulert byggegrense.

6.3.2 Grad av utnytting

For annen offentlig eller privat tjenesteyting, AT, er maks. utnytting 30 % BYA. Evt. garasje på tomten inngår i beregningen.

For fritids- og turistformål, FTU, er maks. utnytting 20 % BYA.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Som vist på illustrasjonsplanen er her ca. 300 m² BTA utleieboliger og vaskeri på område BAT2 og ca. 800 m² BTA næringsareal for Steigen Vikingstue, samlet ca. 1.100 m² BTA næringsareal.

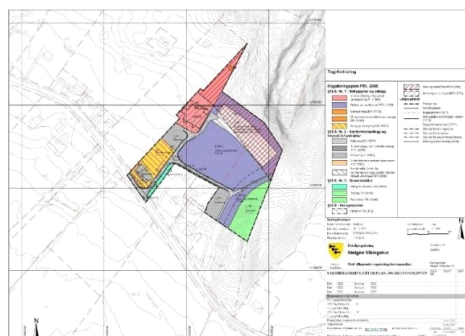
Ringtunet og overnattingshusene vil få til sammen ca. 1.300 m² BTA overnattingsrom, 16 hus hvert med én 2-romsenhet og én 1-romsenhet, se illustrasjon nedenfor.

Totalt innen planområdet er dette ca. 2.400 m² næringsareal.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Felt AT gir plass for 4 to-roms utleieboliger med én-etasjes bebyggelse. Ved to-etasjes bebyggelse vil her kunne være 8 leiligheter.

6 Beskrivelse av planforslaget



Forslag til reguleringsplan for eiendommen

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2016-2028

LSBN 5-13

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1848 STEIGEN Gnr: 75 Bnr: 31
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5 209,2 m ² Arealkilde: Areal innhentet fra matrikkelinformasjon - Infoland - Steigen kommune.
Hjemmelshaver:	Steigen Vikingstue AS
Adresse:	Engeløyveien 287, 8289 ENGELØYA
Matrikkel:	Kommune: 1848 STEIGEN Gnr: 75 Bnr: 32
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5 943,1 m ² Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Steigen kommune
Hjemmelshaver:	Steigen Vikingstue AS
Adresse:	Engeløyveien 287, 8289 ENGELØYA
Matrikkel:	Kommune: 1848 STEIGEN Gnr: 75 Bnr: 29
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6 223,5 m ² Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Steigen kommune
Hjemmelshaver:	Steigen Vikingstue AS

Adresse: Fjellstad Engeløyveien 277, 8289 ENGELØYA

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Turistanlegg med servering
Tomtens form	I hovedsak flat tomt ved bygningen og lett kupert utenfor bygningene
Grunnforhold og fundamentering	Ikke vurdert, antatt stabil grunn.
Miljø og forurensning	Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning. Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten. I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse. Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten. I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.
Utnyttelse	Det anbefales å studere forslag til ny reguleringsplan, og det må vurderes hvorvidt denne kan gjøres ferdig av nye eiere.
Utbyggingspotensiale	Ikke vurdert, det vises til forslag til ny reguleringsplan.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	1940-2010
Områdene rundt	Nærområdet består i hovedsak av landbrukseiendommer og boliger.
Transport og kommunikasjon	Offentlig kommunikasjon med buss
Infrastruktur	Offentlig kommunikasjon med busser. Ellers er det med privat fremkostmiddel.
Parkering	Romslig parkering på egen tomt

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Steigen Vikingstue

Bygningsdata:

Byggeår: 1907 Kilde: I følge eier
Tilbygg: År: 1970 Utbygget ca. årstall
Tilbygg: År: 1980 Utbygget ca. årstall
Tilbygg: År: 1981 Terrasse er bygget

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Kjeller	30	27	Lager, delvis målbart areal
1. etasje	390	370	Inngangsparti, HC wc-rom, kjøkken, spisesal, bar med kjøkken, vaskerom, toalettrom D+H, kjølerom
2. etasje	33	30	Spillerom/ stue, kaldloft
Sum bygning:	453	427	

Kommentar areal

Det forelå ikke tegninger. Arealene oppgis etter info fra eier, leiekontrakter eller gab-register i den grad det finnes.

Takstmannen har ikke foretatt full oppmåling av arealer. Det gjøres spesielt oppmerksom på dette, og at risiko for avvik i arealer vil gå over på kjøper.

I GAB-registeret til Steigen kommune er det oppgitt 307 m2 BRA og nye eiere må selv foreta oppmåling av arealer.

Det er ikke kjent om dagens arealer og bruken av dem er byggemeldt og godkjent.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Taktekking

Bygningen har forskjellig type taktekke. Det er takplater, bølgeblekk, shingel og skifer.

Det er noe rust på bølgeblekk, eldre skiferstein, noe gjenstående arbeider. Tilstand på innfestninger av skifer er ukjent.

Snøfangere er stedvis montert.





Noe gjenstående arbeider

Takkonstruksjon

Det er takbjelker i takkonstruksjonen, taket er påbygget og utvidet flere steder, kaldloft er kun delvis besiktiget.

Overbygget terrasse har noe fuktmerker på trobord.

Det er delvis undertak og på loft ble det registrert noe muselort. Det var en balge med en slange til avløp, men det var ikke vann der på befaringsdagen.

Det kan derfor ikke gis garanti på at det ikke kan komme inn vann.



Overbygget terrasse



Plater uten undertak



Glassfiberduk til undertak



Isolasjon er stedvis borte og der ble registrert muselort

Renner, nedløp og beslag

Utvendige takrenner av metall som går til terreng/ i rør under terreng

Det mangler takrenner på tak over kjølerom.

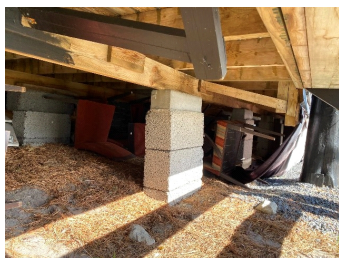
Grunn og fundamenter

Det er på eldre opprinnelig del en natursteinsmur, og det er betongmur og upusset lecamur. Det er enkelte pilarer av tre.

Fundamenter er etablert på steinfylling på antatt stabil grunn. Det er morene og sandgrunn i området.

På innsperkede steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det kan tyde på at byggegrunn er stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved er det begrensede kunnskap til byggegrunn og stabilitet.

Det er ikke etablert plast på grunnen.



Natursteinsmur



Ikke pusset lecamur



Trepilarer

Utvendige dører og vinduer

Trevinduer med 2- lags isolerglass.

Innerdører er malte og i furu utførelse

Hovedadkomstdør til bygningen er i malt utførelse, bakdør inn til kjøkkengang er i malt utførelse.

Generelt videre naturlig vedlikehold kan påregnes.

Ytterveggskonstruksjon

Bærekonstruksjoner er med tømmer/plank og bindingsverk.

Tidvis modernisert over flere perioder. I hovedsak naturlig bruksslitasje.

Etasjeskillere

Dekke over 1 etasje er utført i trekonstruksjoner.

Dekke over kjeller er utført i trekonstruksjoner. Det er flere nivå på plan.

Innvendige overflater gulv

Det er fliser, lainat og vinyl på gulv.

Naturlig bruksslitasje

Innvendige overflater vegg

Innervegger plassbygde lettvegger av trekonstruksjoner.

Innervegger er kledd med panel og tapet

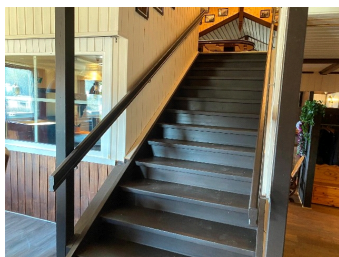
Innvendige overflater himling

Det er i hovedsak synlig panel i himling.

Innvendige trapper og rekkverk

Trapp er utført i malt furu. Stedvis noe slitasje i trinn.

Det er for store åpninger mellom spiler i rekkverk i forhold til dagens regler.



Sanitær primæranlegg

Tilpasset dagens bruk, med flere wc-rom (dame og herrer) og 1 dusj/wc-rom/ vaskerom i ankomst inn til bygget. Det er i tillegg fellesarealer med spiseplass/ cafe/ bar.

Det er oppgradert storkjøkken til dagens bruk for matlaging og middagsservering. Det er eget avtrekk fra kjøkken. Det er tilhørende kjølerom/fryserom.

Varmtvann kommer fra en 2 stk 300 liter VVB og en 200 liter VVB.

Det er montert renseanlegg for vann og pumpe til vann fra vannverk. Det er noen steder etablert rør i rør opplegg for vannledninger.

Det ble opplyst at det er ikke montert fettavskiller til kjøkken.



VVB, renseanlegg og rør i rør opplegg, pumpe på gulvet.



Storekjøkken



Dusjmulighet og vaskemulighet for campere



Servanter på wc-rom



Wc-rom- båser



Bar med tappetårn og vask

Ventilasjon

Det er et eget avtrekkssystem for kjøkken.

Det er et avtrekk/ omluftingssystem med vifte plassert i rom bak scene og med ventiler langs gulv i cafe.



Vifte bak scene

Ventiler langs gulv



Elektrisk primæranlegg

Hovedtavle med fordelingskurser tilpasset dagens bruk.

230 Volts anlegg. Det er utført noe utskiftinger etter byggeår, men det gjenstår noe stikk og noen defekte lamper. Sluttkontroll gjenstår.

På generelt grunnlag anbefales det utført en el.kontroll.



Vann og avløp

Privat vann fra Våg vannverk og avløp til septik.

Det ble opplyst at det må bores etter vann, for å kunne etablere bygninger som er tiltenkt på reguleringsplan.

Avløp er opplyst å gå til septik, og det må påregnes å etablere nytt anlegg med rensing, ved utbygging.

Varmeanlegg

Oppvarming med panelovner og varmepumper.

Brannseksjonering/rømning:

Forutsettes å være i hht. gjeldende forskrifter og er ikke vurdert.

Det er montert brannslanger og branninspeksjon er opplyst foretatt.

Signal og alarmanlegg

Tilpasset dagens bruk

Andre forhold:

Standard	Byggets standard vurderes som normal
Tilstand	Byggets tilstand vurderes som normal

3.4.2 Utescene

Bygningsdata



Byggeår: 1980 Kilde: Ca. årstall

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	31		Utescene
Sum bygning:	31	0	

Kommentar areal

Åpen utescene

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Generelt

Frittliggende utescene med strøm etablert, det er gjerde omkring uteområde og det er en uteservering med tappetårn.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generelt

Bygningen er fra ca 1907 og er dermed 117 år og er utbygget over flere perioder og fremstår med tidvis oppgradering. Generell naturlig aldersslitasje på bygning og overflater. Noe oppgraderinger og påkostninger må påregnes.

Teknisk anlegg er ikke særskilt vurdert, det vises her til eventuelle service rapporter.

Det er en overbygget terrasse på ca 50 m².
Utvendig er det oppstillingsplasser for bobiler, campingvogn og telt.

Det gjøres oppmerksom på at denne rapporten ikke er en tilstandsrapport, men en verditakst av eiendommen.



Overbygget terrasse



Camping

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

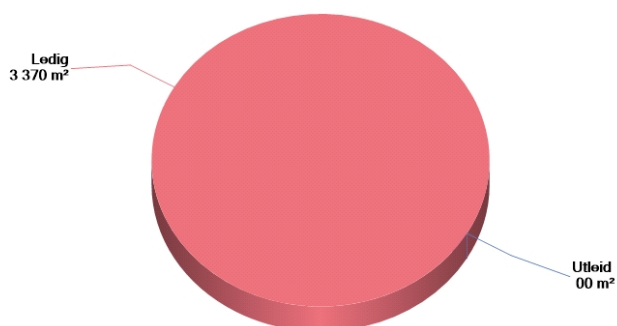
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Steigen Vikingstue											
-Campingplass											
Vikingstue	Uteområde camping	3000 m ²						140	420 000	6/2024	100
-Restaurant, cafe, pub											
Vikingstue	1	370 m ²						1 000	370 000	6/2024	100
Sum:									790 000		
Total:									790 000		

Bransjer/leiekontrakter:

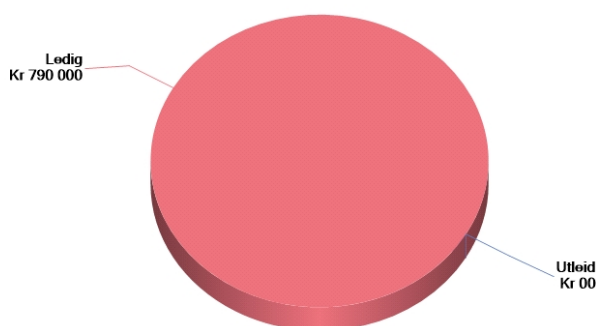
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Steigen Vikingstue											
-Ledig											
Vikingstue	Uteområde camping	3000 m ²						140	420 000	6/2024	100
Vikingstue	1	370 m ²						1 000	370 000	6/2024	100
Sum:									790 000		
Total:									790 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

Det er stipulert inn normal markedsleie for arealer.

Markedsutsikter

På tross av økte renter og økt frykt for større inflasjon og resesjon er transaksjonsvolumet i Norge fortsatt høyt. Markedet oppleves mer selektivt, og det er fortsatt stor interesse for attraktive eiendommer i de fleste segmentene. Lager og logistikk, industrielle eiendommer, og kontor har størst omsetning hittil i år. Ifølge DNB Næringsmegling, ligger det totale transaksjonsvolumet under rekordåret 2021, men høyere enn de fem siste årene.

I en periode fremover kan det forventes større avstand mellom kjøper og selgers forventninger, noe som kan medføre lavere aktivitet. Erfaringer viser at risikolysten til investorene reduseres i usikre perioder, noe som det er indikasjoner på i den senere tiden.

Med grunnlag i overstående innhentede opplysninger om markedssituasjon, så vurderes den norske økonomien til å være preget av usikkerhet i forhold til prisstigning/inflasjon/sysselsetning.

Hvordan dette kan påvirke i eiendomsmarkedet er noe usikkert, men ut fra økningen i kostnadene, avventende/redusert kjøpekraft til norske forbrukere, så kan dette også medføre reservasjoner i forhold til nyetableringen og iverksetting av mulige kostnadsreduserende tiltak innfor leiemarkedet. På en annen side kan reduksjon i nyetableringer/nybygging påvirke den eksisterende utleiemassen i positiv retning. Dette gjennom at balansen mellom et redusert antall nyetableringer og redusert antall nye byggeprosjekter kan holde prisene i leiemarkedet stabilt.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter				Markedsleie	
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Campingplass				3 000	140	420 000
Restaurant, cafe, pub				370	1 000	370 000
Sum				3 370		790 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)			790 000
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
FDV- kostnader med kr. 350,-/m2		130 000	
Forsikringer stipulert 50,-/ m2		20 000	
Avsetning vedlikehold kr. 150,-/m2		55 000	
Kommunale avgiften stipulert		40 000	245 000
Eiendommens inntektsoverskudd			545 000
Kommentar eierkostnader:	Drift og vedlikehold er antatt ut fra normal situasjon, og har ikke hensyntatt eventuelle nødvendig påkostninger.		

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er fastsatt ut fra tilsvarende tomter som er solgt i området, og eller erfaringspriser. Tomteverdien baserer seg som råtomtepris uten bygninger.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 17 375,8 m²

Sum areal: 17 375,8 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 390 064

Verdi tomt: 1 390 064

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Steigen Vikingstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	17 214 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	9 000 000	
Sum teknisk verdi – Steigen Vikingstue		8 214 000

Utescene

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	600 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	200 000	
Sum teknisk verdi – Utescene		400 000

Sum teknisk verdi bygninger 8 614 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-3,0%) Steigen og Vikingtunet har muligheter for utvikling og det er derfor satt 2,2 %

Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-4,0%) Eiendommen vil være uten leietaker ved salg og det er derfor vurdert til 3,4 %

Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-3,0%) Bygningen har noe varierende tilstand og det er derfor satt 2,5 %.

Ovennevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder. I mindre sentrale områder er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,65 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,65 %
Objektrisiko	2,20 %
Markedsrisiko	3,40 %
Eiendomsrisiko	2,50 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	10,25 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	545 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 545 000) når realrenten er 10,25%	5 317 073
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	5 317 073
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	5 320 000
Kommentar nettokapitalisering:	
Effektiv risikorente, nullkupongrente 10 år pr dato. gj.snitt fra april 2023.	
Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.	
Renteglidning er definert som renterisiko, og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.	
Renterisikoen er vurdert til normalnivå som følge av at dagens rente ligger på et høyt nivå, hvor rentetopp mest sannsynlig er nådd, og hvor det er varslet rentenedgang	

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleie ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,65 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,65 %
Objektrisiko	2,20 %
Markedsrisiko	3,40 %
Eiendomsrisiko	2,50 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	10,25 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	245 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	10,25 %		År:	2024
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	6
Diskontert rente:	12,25 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år: 2024		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	460 833	142 917			317 917	317 917
2025	805 800	249 900			555 900	495 234
2026	821 916	254 898			567 018	450 012
2027	838 354	259 996			578 358	408 920
2028	855 121	265 196			589 926	371 580
2029	872 224	270 500			601 724	337 649
2030	889 668	275 910			613 759	306 817
2031	907 462	281 428			626 034	278 800
2032	925 611	287 057			638 554	253 342
2033	944 123	292 798			651 325	230 208
2034	401 252	124 439			276 813	87 161
Nåverdi av resultat, sum:						3 537 640

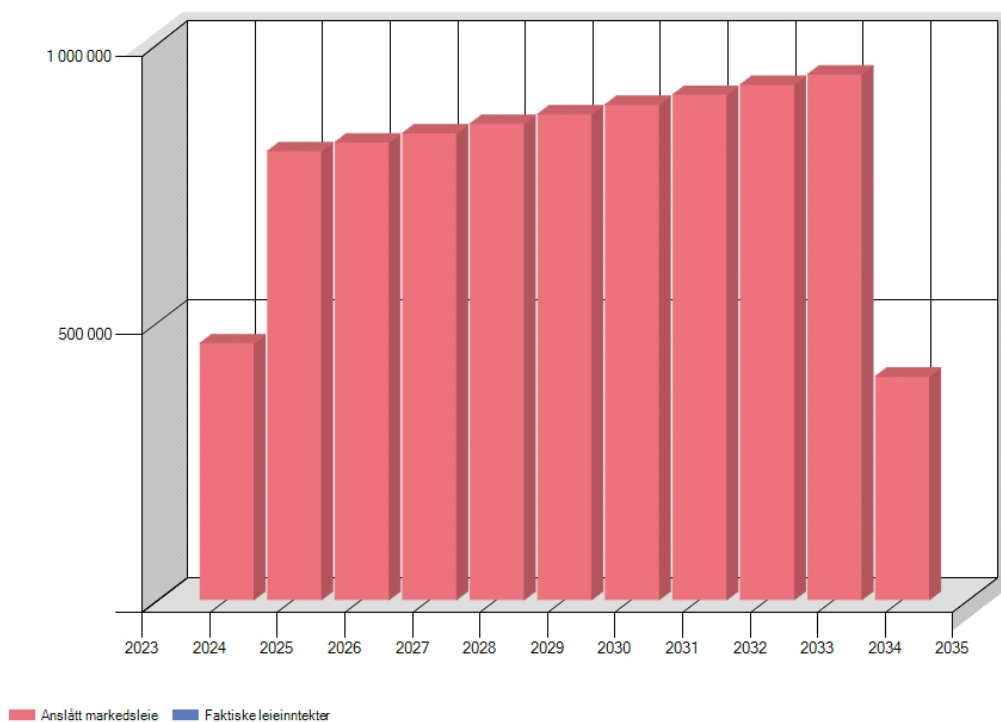
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
Nåverdi av restverdi:
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	6 481 483
	2 040 849
3 537 640	5 578 489

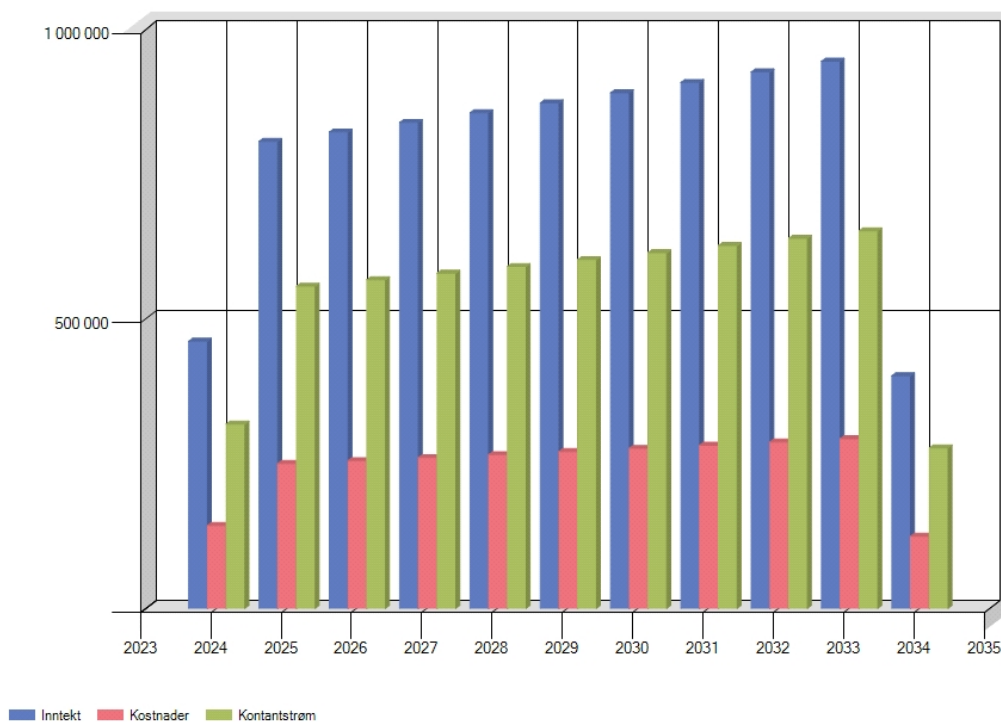
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	3 537 640	5 578 489
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



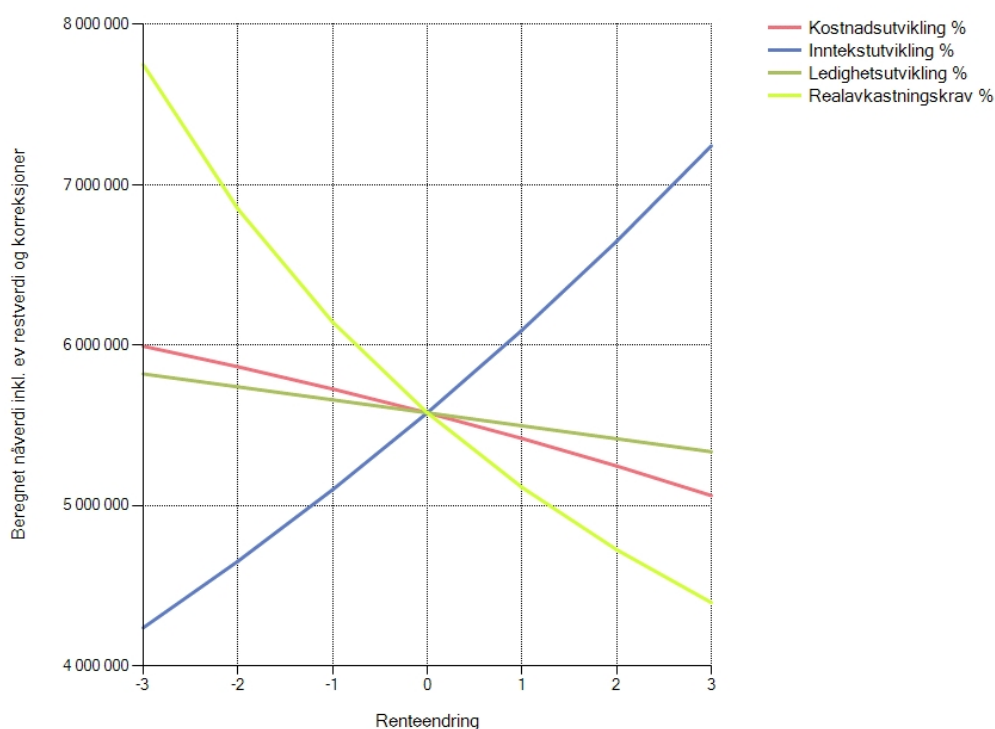
5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: I symbolform dreier investeringsanalyse seg generelt om funksjonssammenheng mellom investeringsbeslutninger og selskapsverdi.

Videre så er en investering svært ofte økonomisk motivert, og det bør derfor legges til grunn en lønnsomhetsvurdering når man skal ta stilling til om en investering skal gjennomføres.

Det er benyttet reell kontantstrøm i denne analyse, dette innebærer at vi utelukker inflasjon.

Følsomhetsdiagram





Årsregnskap 2024 Steigen Vikingstue AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 820 502 922

RESULTATREGNSKAP

STEIGEN VIKINGSTUE AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		582 753	1 753 837
Sum driftsinntekter		582 753	1 753 837
Varekostnad		295 862	753 815
Lønnskostnad	1	113 149	856 449
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	106 100	112 200
Annen driftskostnad		244 856	609 146
Sum driftskostnader		759 966	2 331 610
Driftsresultat		-177 213	-577 772
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 459	25 286
Annen finansinntekt		0	738
Annen rentekostnad		300 929	265 073
Annen finanskostnad		0	17
Resultat av finansposter		-299 470	-239 066
Resultat før skattekostnad		-476 683	-816 838
Resultat		-476 683	-816 838
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	4	-476 683	-816 838
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		476 683	816 838
Sum overføringer		-476 683	-816 838

BALANSE

STEIGEN VIKINGSTUE AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	2 709 951	2 744 051
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	176 160	248 160
Sum varige driftsmidler	2	2 886 111	2 992 211
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		2 886 111	2 992 211
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning		17 282	25 200
FORDRINGER			
Kundefordringer		8 207	7 511
Andre kortsiktige fordringer		1 413	7 720
Sum fordringer		9 621	15 231
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	443	25 498
Sum omløpsmidler		27 345	65 929
Sum eiendeler		2 913 456	3 058 140

BALANSE

STEIGEN VIKINGSTUE AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		1 032 000	1 032 000
Sum innskutt egenkapital		1 032 000	1 032 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	4, 6	-1 858 814	-1 382 131
Sum opptjent egenkapital		-1 858 814	-1 382 131
Sum egenkapital	4	-826 814	-350 131
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 652 587	2 337 216
Øvrig langsiktig gjeld		275 936	402 755
Sum annen langsiktig gjeld		2 928 523	2 739 971
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		578 983	444 129
Skyldig offentlige avgifter		63 778	-2 495
Annen kortsiktig gjeld		168 987	226 666
Sum kortsiktig gjeld		811 748	668 300
Sum gjeld		3 740 271	3 408 271
Sum egenkapital og gjeld		2 913 456	3 058 140

Styret i Steigen Vikingstue AS

Lillian Molstad-Andresen
styreleder/daglig leder

Noter

Steigen Vikingstue AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	111 837	793 092
Arbeidsgiveravgift	5 704	44 819
Andre ytelser	-4 392	18 538
Sum	113 149	856 449

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Noter Steigen Vikingstue AS

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	2 940 086	440 960	3 381 046
= Anskaffelseskost 31.12.24	2 940 086	440 960	3 381 046
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	230 200	264 800	495 000
= Bokført verdi 31.12.24	2 709 886	176 160	2 886 046
Årets ordinære avskrivninger	34 100	72 000	106 100
Økonomisk levetid	30 år	3-10 år	

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-476 683	-816 838
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	27 222	78 949
Skattepliktig inntekt	-449 462	-737 889
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	13 847	41 068	27 222
Sum	13 847	41 068	27 222
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 885 002	-1 435 540	449 462
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 871 155	1 394 472	-476 683
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Noter
Steigen Vikingstue AS

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	1 032 000	0	0	-1 382 131	-350 131
Pr 01.01.2024	1 032 000	0	0	-1 382 131	-350 131
Årets resultat				-476 683	-476 683
Pr 31.12.2024	1 032 000	0	0	-1 858 814	-826 814

Note nr. 5 – Bankinnskudd

Av selskapets bankinnskudd er kr 0,- bundne midler vedrørende skattetrekk på ansatte.

Note 6 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2024 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. Selskapets egenkapital er tapt, og det anses å være risiko med tanke på fortsatt drift.

Resultatrapport

Steigen Vikingstue AS

(2023)

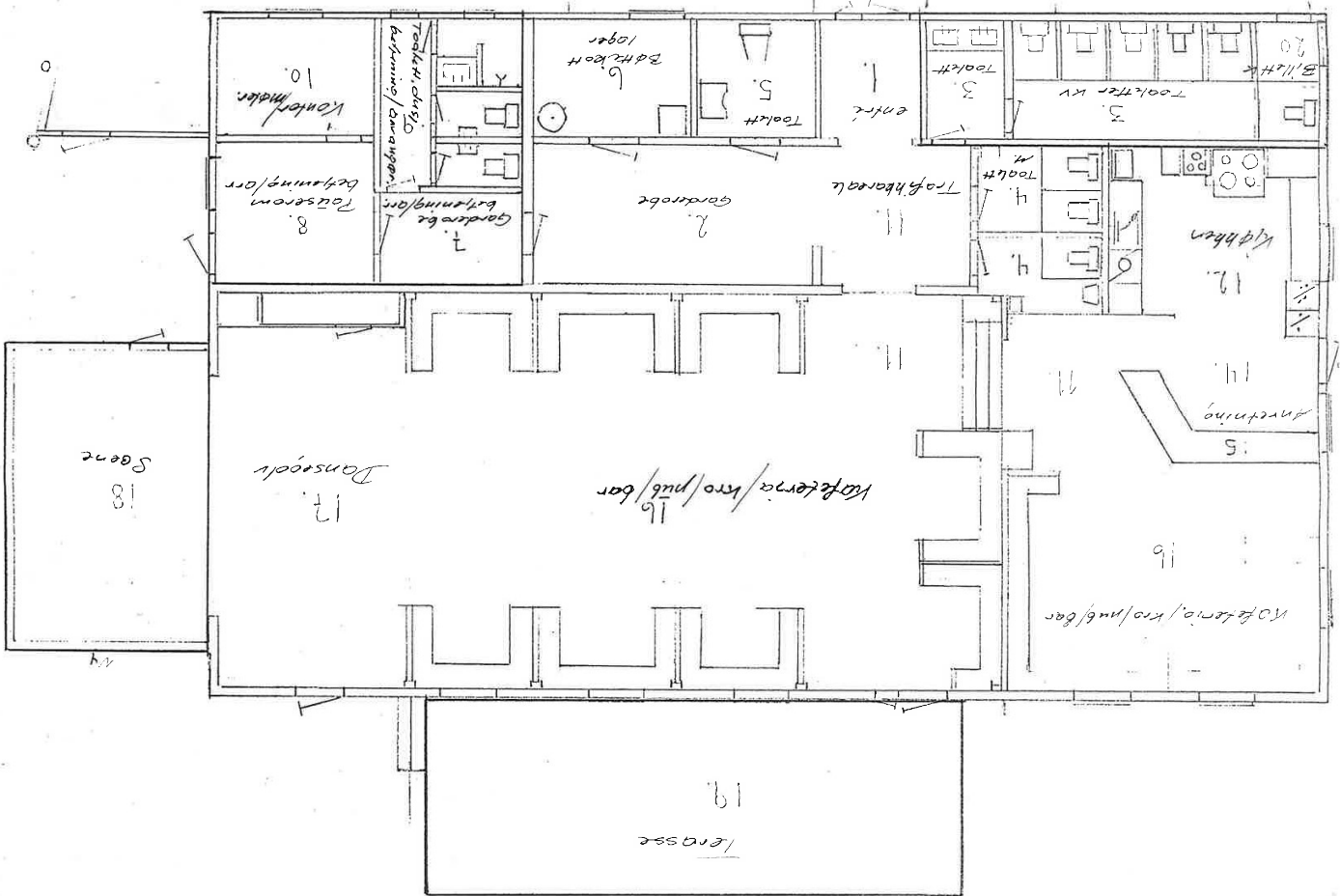
Resultat (2023)				
Regnskapskonto	Jan	Feb	Mars	April
Driftsresultat				
Driftsinntekter				
Salgsinntekter				
3000 Salgsinntekt, avgiftspliktig			1020	
3001 Salgsinntekt, avgiftspliktig, middels sats catering mat			12254	
3003 Salg sprit, drinker	35171	208	264	2821
3004 Salg snacks etc	441	91		390
3005 Salg alkoholfri drikke			1288	488
3006 Salg kaffe	476	196	1708	596
3007 Salg sigaretter	12			
3008 CC	80000			
3012 Salg vin	16097	517	1238	4011
3013 Salg cider, rusbrus		88		
3014 Salg snacks middels sats				
3015 Salg øl høy sats	13394	470	4077	11436
3017 Telt uten strøm				
3018 Telt med strøm				
3020 Bobil/campingvogn uten strøm				
3022 Vask av tøy				
3023 Bobil/campingvogn inkl. strøm				
3026 Dusj pr person				
3029 Salg mineralvann	4144	2180	2280	3336
3030 Salg mat restaurant	18620	20600	58606	47380
3032 Salg Shuffleboard	192			192
3100 Salgsinntekt, avgiftsfri				
Salgsinntekter	168546	24350	82735	70650
Annen driftsinntekt				
3410 Andre offentlige tilskudd				
3630 Husleietrekk				
Annen driftsinntekt				
Driftsinntekter	168546	24350	82735	70650

[illegible][illegible][illegible][illegible]

Eiendommen har flere inkassosaker. Må ta kontakt med Intrum for å ha oversikt.

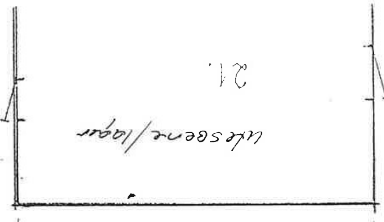
Kommunale avgifter og eiendomsskatt er:

Avgiftstype	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Årsbeløp (u/mva)	Årsbeløp (m/mva)
Løpende	251	Sept.Tømming Årlig	1	Tømm.	2 862,40	3 578,00
Løpende	920	Eiendomsskatt (874) Annet (VB/Næring)	323000	prom	2 261,00	2 261,00
						5 839,00



Uteanngangsmenformode

21.



NB. Ny bebyggelse er innstekt med rødt

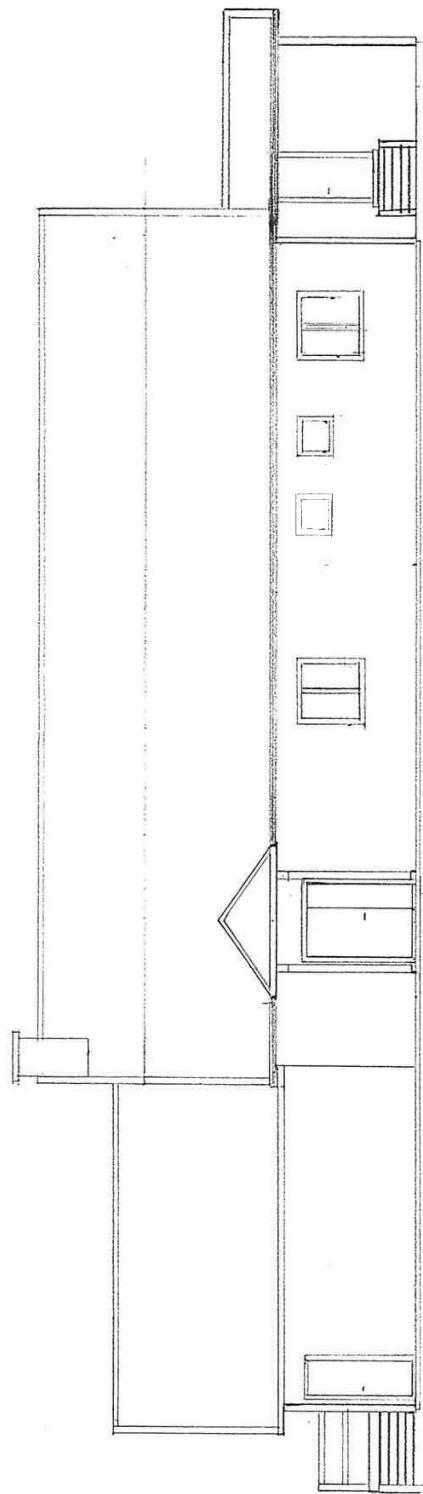
11/2-23 - 326,6 m²
 41.44 - 26,2 m²
 352,8 m²

+ utdelt - 31/5

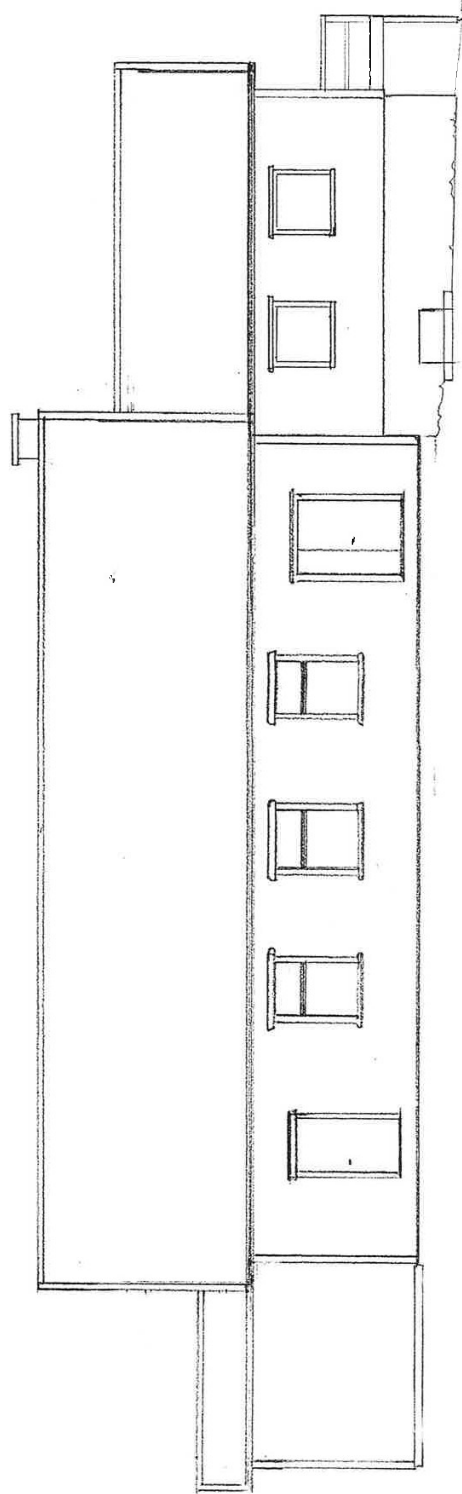
STEIGARHEIM
 ENGELØY, 8090 VÅG

1 : 100

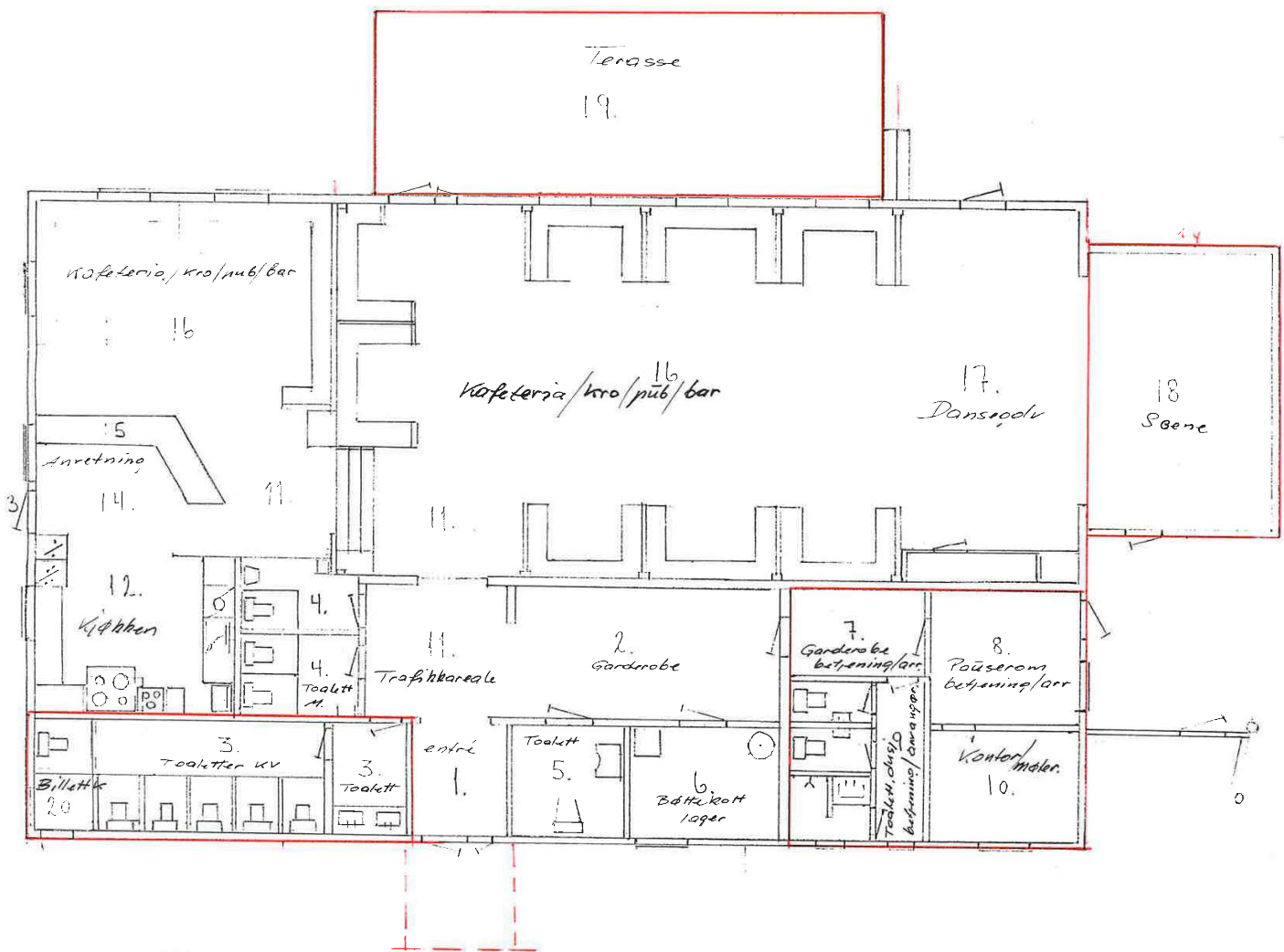
STELGARHEIM
ENGELØY, 8090 VÅG
M = 1 : 100



N Ø S



S Ø R



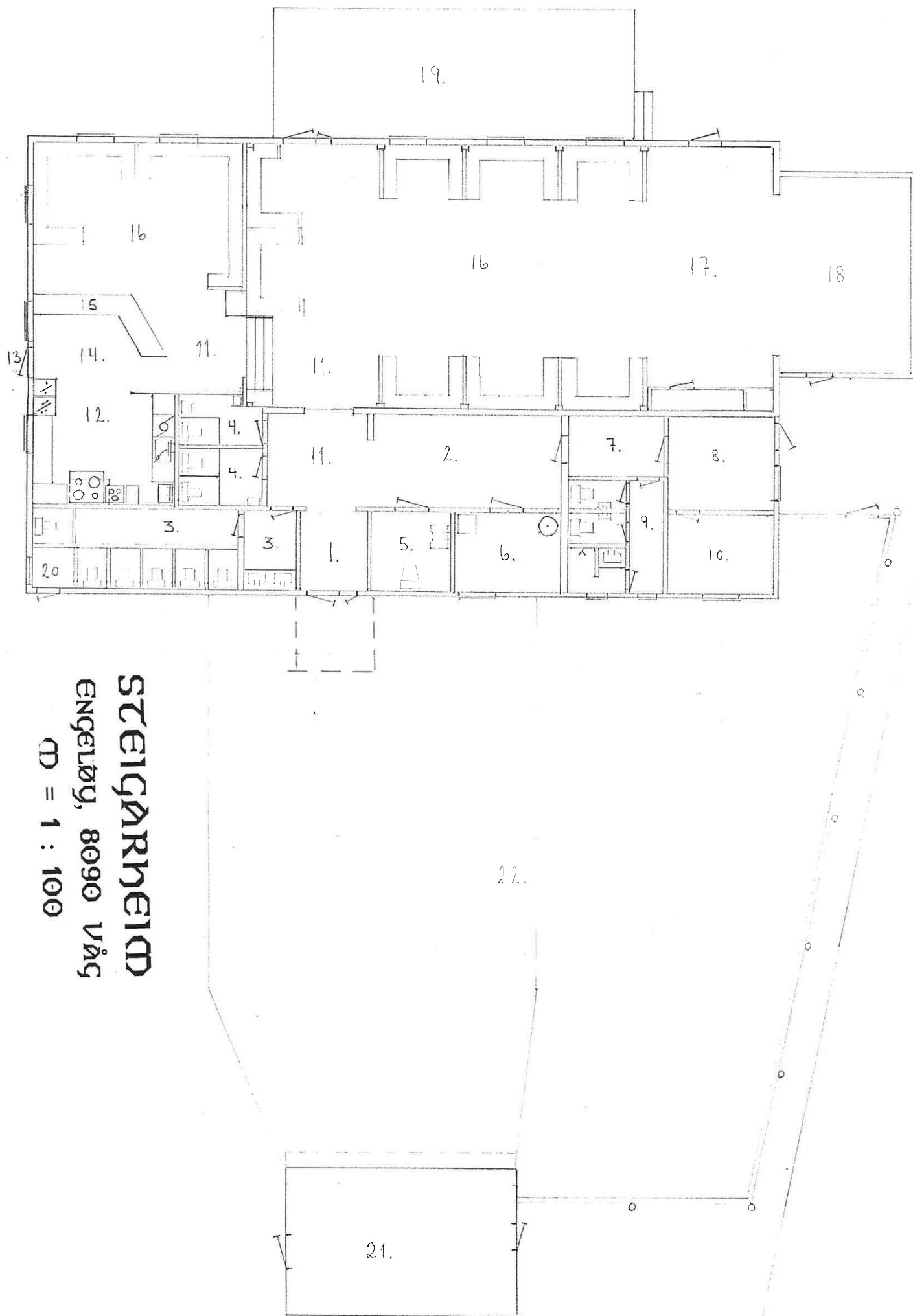
STEIGÅRHEIM
ENGELØY, 8090 VÅG
M = 1 : 100

22.
Ulearrangementområde

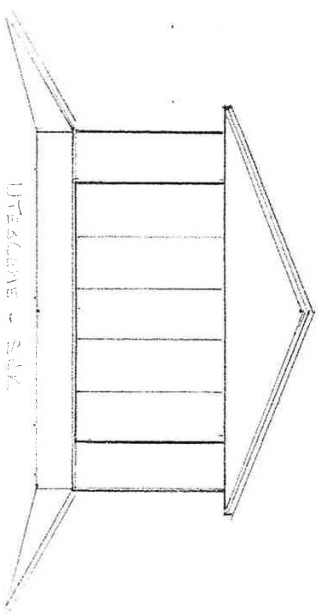
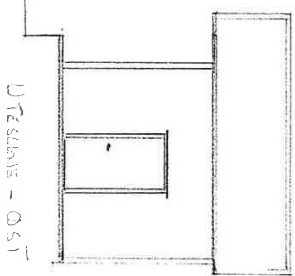
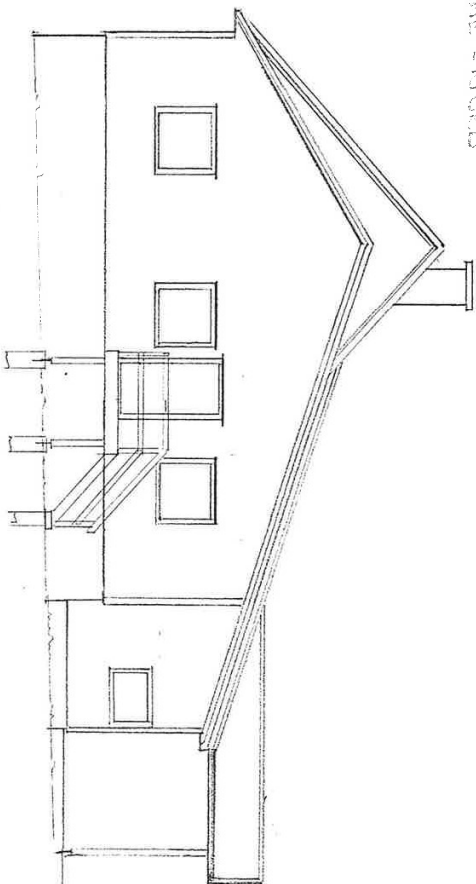
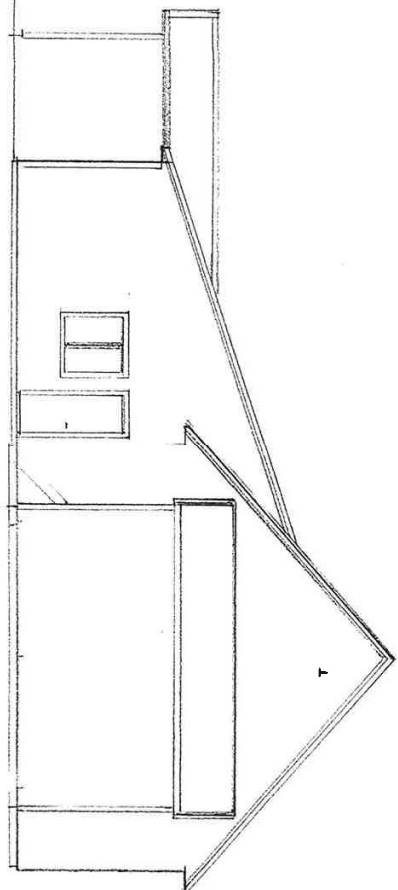
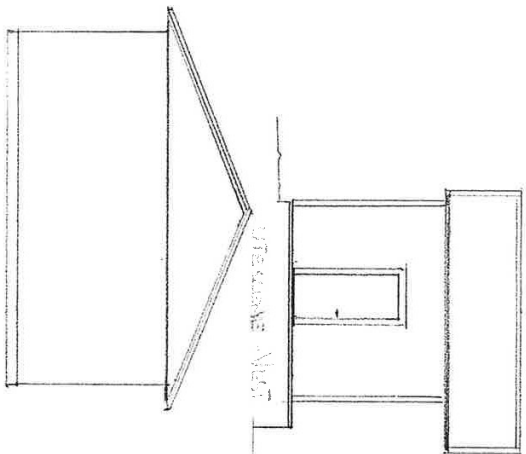
VB. Ny bebyggelse er innkjøpt med rett

+ Utescene - 345

*11/2.23 = 326.6 m²
41.64 = 26.2 m²
352.8 m²*



STEIGARHEIM
ENGELØY, 8090 VÅG
M = 1 : 100

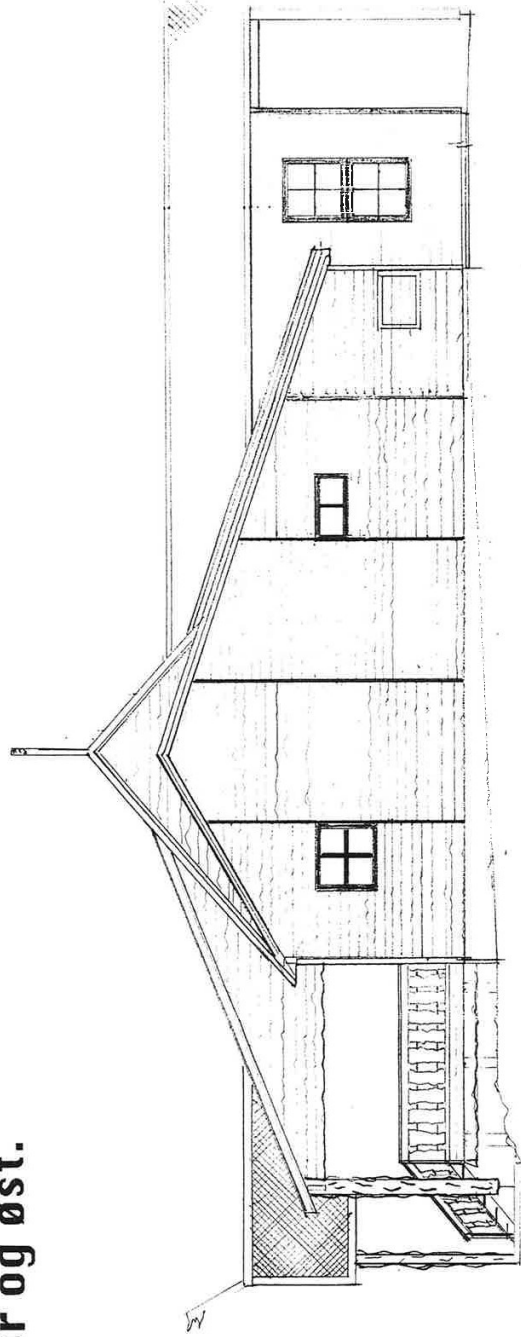


STEIGÅRHEIM
 ENGELØY, 8090 VÅG
 1 : 100

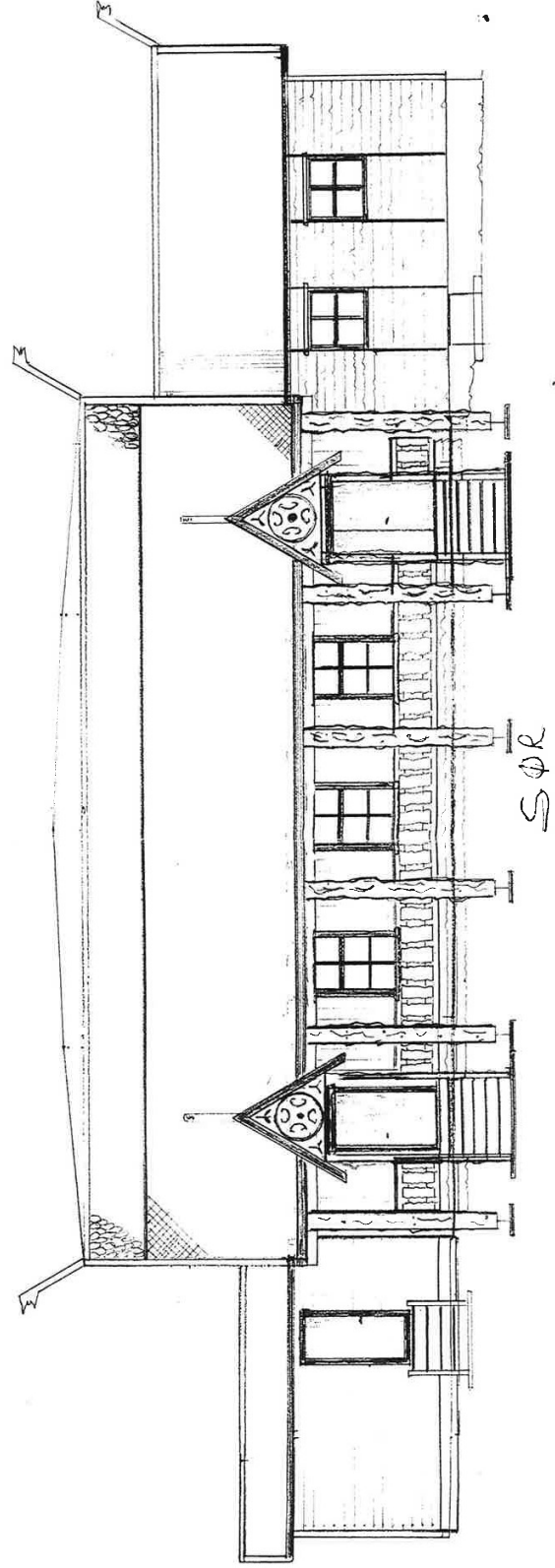
KONG SIGÅRS KRØ
steigarheim

Tegninger ny fasade mot sør og øst.

M= 1:100



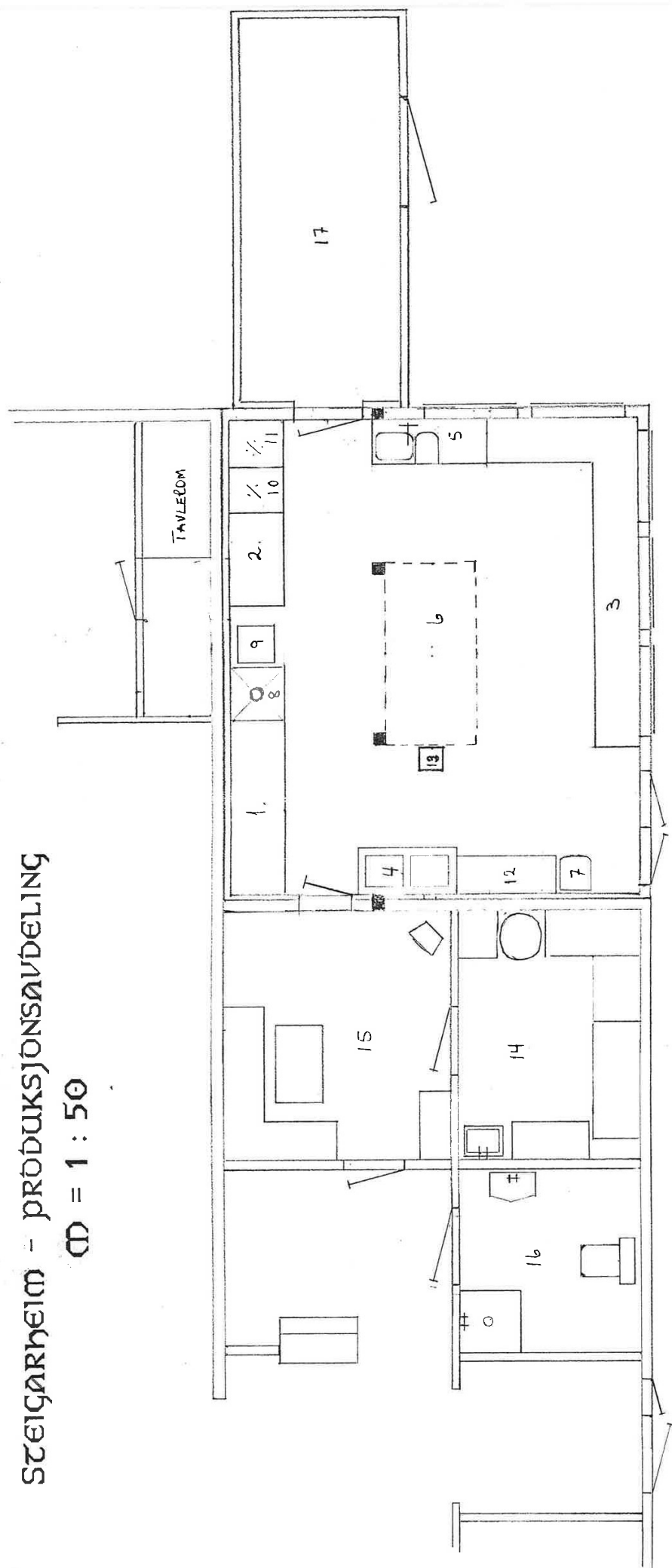
ØST



SØR

STEIGARHEIM - PRØDUKSJONSÅVDELING

M = 1 : 50





Plankegude

Ward

Garderobe

Ward

20

3.

11.

16

17

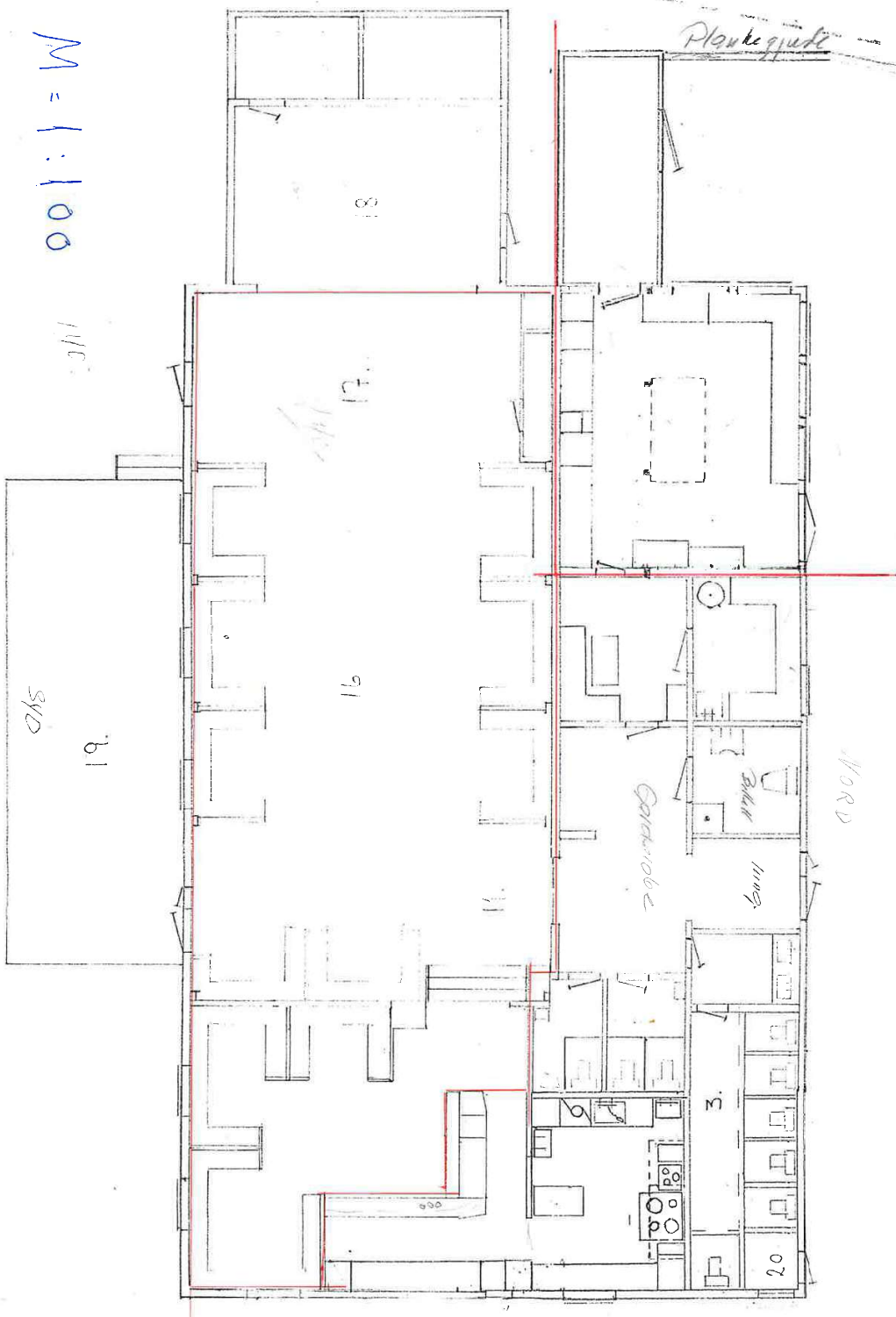
18

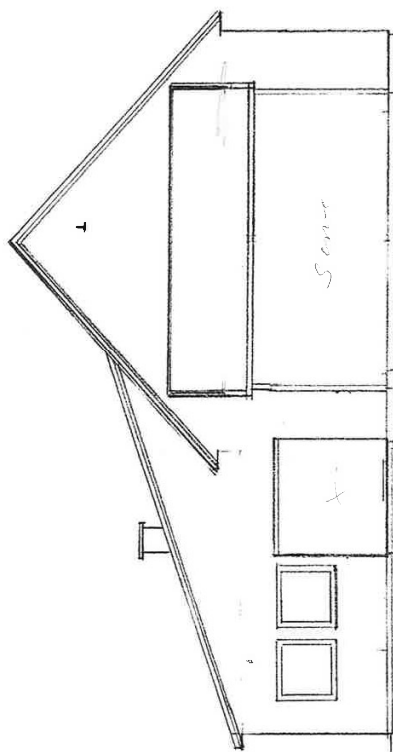
19

840

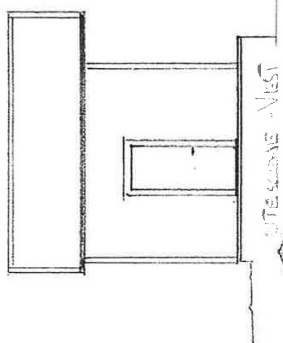
140

M = 1:100

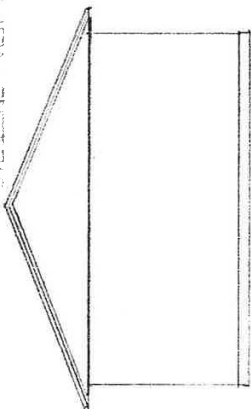




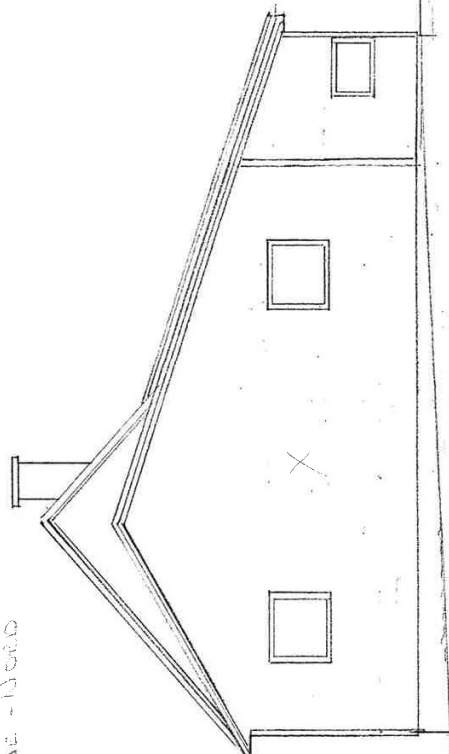
Vest



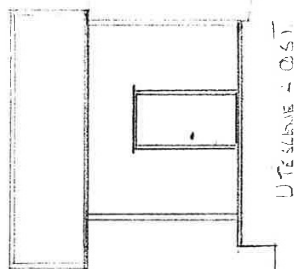
UTESONE - VEST



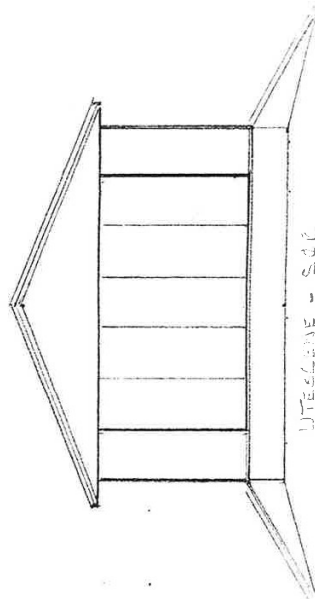
UTESONE - NORD



ØST



UTESONE - ØST

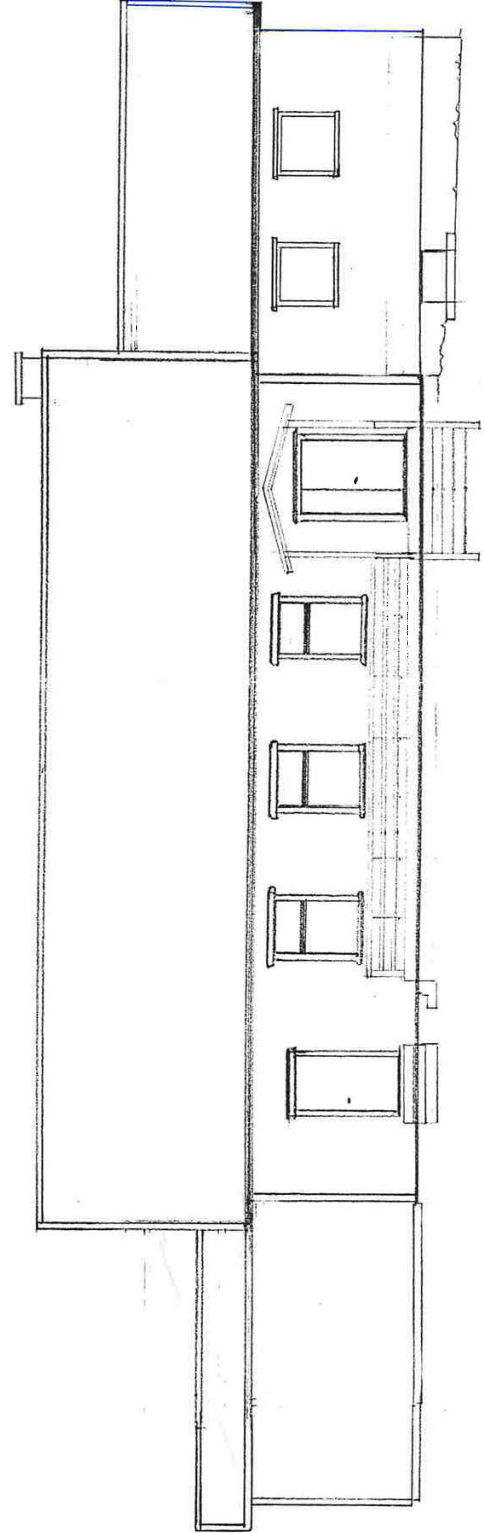
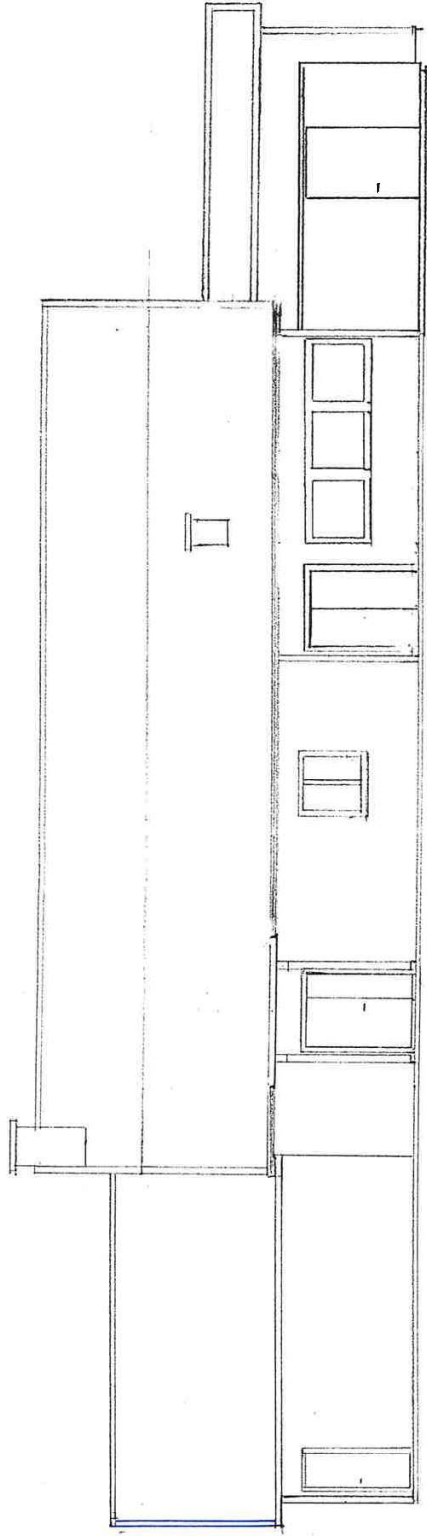


UTESONE - SØD

STEIGÅRHEIM
ENGELØY, 8090 VÅG
Ø = 1 : 100

STELGARHEIM

ENGELØY, 8090 VÅG

$$\infty = 1 : 100$$


Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

DETALJREGULERINGSPLAN FOR STEIGEN VIKINGSTUE, ENGELØYA, STEIGEN KOMMUNE

Plankonsulent

BOARCH arkitekter a.s v/siv.ark. mnal Gisle Jakhelln, Postboks 324, 8001 Bodø

Forslagsstiller til planforslag

Steigen Vikingstue AS, v/ Lillian Molstad-Andersen, Engeløyveien 287, 8289 Engeløya

Dato: 09.06.2023

Sammendrag med anbefalinger

Analysen viser at her ikke kreves særlige tiltak.

For de planlagte utbyggingsplanene antas det at de negative konsekvensene vil være små.

Oppsummerende tabell - samlet risikovurdering

Virkning:	Ubetydelig 1	Mindre alvorlig 2	Alvorlig 3	Svært alvorlig 4
Sannsynlighet:				
Svært sannsynlig 4	14, 21			
Sannsynlig 3			20	1, 2
Mindre sannsynlig 2	6	15		
Lite sannsynlig 1			22	

Emnetall etter tabellen under, er satt inn i matrisen i samsvar med vurderingen under.

1: Masseras/skred, 2: Sne-/isras, 6: Radongass, 14: Kulturminner, 15: Vei, bro, kollektivtransport, Brannslukningsvann, 21: Kraftforsyning, 22: Vannforsyning.

Det anbefales følgende tiltak:

Byggegrense mot rasområdet, oppgradering av nettstasjon for el-kraft og vannforsyning etableres. For øvrig ingen avbøtende tiltak.

Metode

Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB. Analysen er basert på foreliggende forslag til reguleringsplan og tilhørende illustrasjoner. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter. Kommunale beredskapsplaner/risikovurderinger er ikke sjekket.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv konsekvenser for og konsekvenser av planen). Forhold som er med i sjekklista, men ikke er til stede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?" og kun unntaksvis kommentert.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurdering av **konsekvenser** av uønskete hendelser er delt i:

1. Ubetydelig: Ingen person- eller miljøskader; systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig: Få/små person- eller miljøskader; systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
3. Alvorlig: Alvorlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid
4. Svært alvorlig: Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige miljøskader; system settes varig ut av drift

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell 1.

Klassifikasjon med fargekoder

Tabell 1 Samlet risikovurdering

Virkning:	Ubetydelig 1	Mindre alvorlig 2	Alvorlig 3	Svært alvorlig 4
Sannsynlighet:				
Svært sannsynlig 4	14, 21			
Sannsynlig 3			20	1, 2
Mindre sannsynlig 2	6	15		
Lite sannsynlig 1			22	

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnader i f.h.t. nytte
- Hendelser i grønne felt: «Billige» tiltak gjennomføres
- Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige virkninger, krever tiltak.

Uønskede hendelser, virkninger og tiltak

Tabell med mulige uønskede hendelser.

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og å ha alvorlige til svært alvorlige virkninger, krever tiltak.

Hendelse/situasjon	Aktuelt ja/nei	Sannsynlig	Virkning	Risiko ja/nei	Kommentar
Natur-, klima og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Masseras /skred	Ja	3	4	Ja	Rasområde mot fjellfoten. Området beholdes ubebygget.
2. Snø / isras	Ja	3	4	Ja	Rasområde mot fjellfoten. Området beholdes ubebygget.
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
6. Radongass	Ja	2	1	Nei	Her er «moderat» radon aktsomhetsgrad. Radonsperre skal benyttes ved nybygg.
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
Natur- og kulturområdet					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna - fisk	Nei				
11. Naturvernområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner	Nei				Ikke kjent
14. Kulturminner	Ja	4	1	Nei	Eksisterende hus og bautastein beholdes
Bygde omgivelser					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:</i>					
15. Veg, bru, kollektivtransport	Ja	2	2	Nei	Biltrafikk og persontrafikk, men oversiktlig og lave hastigheter.
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus, omsorgsinstitusjon	Nei				
18. Skole barnehage	Nei				
19. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy	Nei				
20. Brannslukningsvann	Ja	3	3	Ja	Ny vanntilførsel etableres

21. Kraftforsyning	Ja	4	1	Ja	Nettstasjon oppgraderes
22. Vannforsyning	Ja	1	3	ja	Ny vanntilførsel etableres. Evt. skade på eksisterende ledning utbedres av utbygger.
23. Forsvarsområde	Nei				
24. Rekreasjonsområder	Nei				Området er minimalt i bruk i dag.
Forurensningskilder – Berøres planområdet av:					
25. Akutt forurensing	Nei				
26. Permanent forurensing	Nei				
27. Støv og støy; industri	Nei				
28. Støv og støy; trafikk	Nei				Svært beskjeden økning i forhold til dagens trafikk
29. Støy; andre kilder	Nei				
30. Forurenset grunn	Nei				
31. Høyspentlinje	Nei				
32. Risikofylt industri	Nei				
33. Avfallsbehandling	Nei				
34. Oljekatastrofeområde	Nei				
Forurensing – Medfører tiltak i planen:					
35. Fare for akutt forurensing	Nei				
36. Støy og støv fra trafikk	Nei				Minimal økning i forhold til dagens trafikk
37. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
38. Forurensing av sjø	Nei				
39. Risikofylt industri	Nei				
Transport - Er det risiko for:					
40. Ulykke med farlig gods	Nei				
41. Vær/føreforhold begrenser tilgjengelighet	Nei				
42. Ulykke i av- og påkjørsler	Nei				Oversiktlig kryss med fylkesveien
43. Ulykker med gående - syklende	Nei				
44. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				
Andre forhold - Risiko knyttet til tiltak og omgivelser:					
45. Fare for terror/sabotasje	Nei				
46. Regulerte vannmagasin med usikker is /varierende vannstand	Nei				
47. Fallfare ved naturlige terrengformasjoner samt gruver, sjakter og lignende	Nei				
48. Andre forhold	Nei				

BOARCH arkitekter a.s 09.06.2023



Iris kundesenter

Dato: 04.07.25

Telefon: 75507550

E-post: kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1848.75.31.0.0

Adresse: Engeløyveien 287

Eierkontakt: Steigen Vikingstue AS

Eiendom er ikke registrert bebodd. Ingen renovasjon og ingen restanser

Minsteprisen for årlig renovasjon, per boenhet er kr 3679,06,-

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

Mvh

Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato:

Vedtatt av Steigen kommunestyre i møte dato:

Under sak nummer:

.....
formannskapssekretær

Reguleringsplan for Steigen Vikingstue

Plan ID 2020002

Plankart datert 19.12.2022

Saksnummer

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

1. Planens hensikt

1.1 Formål

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging på tomten for overnatting, servering og næringsvirksomhet. Dagens kro, tidligere Steigarheim, skal fortsatt drives som serveringssted.

1.2 Planavgrensning

Det regulerede området er vist med plangrense på plankart med ID 2020002.

1.3 Planer som blir opphevet

Her er ingen gjeldende detaljreguleringsplaner.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Planområdets arealformål

Planområdet reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, pkt. 1)

- Annen offentlig eller privat tjenesteyting (AT 1-3) 1169
- Fritids- og turistformål (FTU 1-2) 1170
- Energianlegg (EA) 1510
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK) 1560
- Bolig/tjenesteyting (B/T) 1803

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, pkt. 2)

- Kjørevei (o_KV 1) 2011
- Kjørevei (f_KV 2) 2011
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (o_AVT 1, 6) 2018
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (f_AVT 2, 3, 4, 5) 2018
- Parkering (f_P 1-3) 2080
- Andre tekniske infrastrukturtraseer (f_ATI) 2180
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastrukturtraseer (f_SK) 2800

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, pkt. 3)

- Blå/grønn struktur (f_BG)
- Turvei (f_TV) 3031
- Friområde (f_FRI) 3040

Hensynssone – sikringssone (Pbl § 12-6)

- Frisikt H140 1-2
- Ras- og skredfare H310
- Bevaring kulturmiljø H570

2.2 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for den aktuelle utbygging. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, nødvendig terrengbehandling, adkomst, løsning for parkering, varelevering og avfallshåndtering, utforming av utearealer og eventuelle sikrings- og skjermingstiltak som gjerder, voller mv.

2.3 Terrenginngrep

Det skal unngås å gjøre større terrenginngrep enn nødvendig. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og inngrepsarealer som skal tilbakeføres skal revegeteres med bruk av stedegen vegetasjon.

2.4 Universell utforming

For uteområdene og atkomst til og i bygninger og parkeringsanlegg gjelder krav til universell utforming fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK).

2.5 Byggegrenser

Der byggegrenser ikke er vist er den sammenfallende med formålsgrensen. Bestemmelsen overstyrer ikke plan- og bygningsloven § 29-4 angående bygging mot nabogrense.

2.6 Parkering

Parkering skal dekkes i h.h.t. tabellen under.

	p-plasser	enhet
Utleieboliger	1,5	bolig over 50 m ² BRA
Overnattingshus/camping	1,0	hus
Gjesterom i ringtunet	1,0	romenhet
Vikingstua, servering	12,0	100 m ² BRA

2.7 Avkjørsler

Avkjørsler til bebyggelsen fra de interne veiene, f_KV 2, fastsettes ved søknad om rammetillatelse med grunnlag i situasjonsplan.

2.8 Vann- og avløpsnett

Det skal lages en skisseplan som viser planlagte løsninger for vann og avløp som skal godkjennes av kommunens tekniske etat.

2.9 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering for utleieboligene og vaskeri i felt B/T skal være på oppsamlingspunkt felt f_ATI, som angitt på plankartet. For de øvrige områdene skal avfallshåndtering integreres i bebyggelsen. Dette skal vises i utomhusplanen. Valgt løsning og plassering skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

2.10 Automatisk fredede kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Sametinget skal ha særskilt varsel.

2.11 Tiltak i anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere og næringsliv i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal også utredes. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i samsvar med kap. 4 i Miljøvern-departementets retningslinjer T-1442. Tiltaksplanen, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Steigen kommune.

2.12 Krav til ytterligere detaljering

Prinsipiell illustrasjonsplan, vedlegg til planforslaget, skal være førende for gjennomføring av prosjektet.

Det skal i tillegg utarbeides en utomhusplan som skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng (koter), beplantning, belysning, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger, bilparkering inkludert HC-parkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, overvannstiltak for klimatilpasning (lokal overvannshåndtering - LOD) og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt. Planen skal utarbeides i målestokk 1:500.

2.13 Forurensede masser

Ved mistanke om forurenset grunn må dette sjekkes nærmere og eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriften kap. 2 må utarbeides. Tiltaksplanen skal godkjennes av Steigen kommune, ref. pkt. 7.2 nedenfor.

2.14 Overskuddsmasser

Dersom tiltaket gir mer enn 150 m³ faste overskuddsmasser, skal det utarbeides massebudsjett og – regnskap for overskuddsmasser. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene. Overskuddsmasser skal føres til godkjent deponi for mottak av rene masser.

2.15 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.

2.16 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet.

2.17 Maksimalt antall boenheter

Maksimalt antall utleieboliger er 8 for felt B/T. For felt FTU er maksimalt antall overnattingsenheter 35.

3. Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt AT, FTU, ATI)

Utforming

Bebyggelsen, uteområdene og arealene for øvrig skal utformes slik at det skapes god helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og landskapet. Dette skal gjøres ved naturlig vegetasjonsetablering mot omkringliggende terreng.

Bygningene kan utføres med pulttak eller saltak med minimum 22,5 grader takvinkel, eller annen form for skrå takflate.

Ny bebyggelse skal oppføres i forhold til regulert byggegrense.

Byggehøyder

I område AT og B/T kan bebyggelsen oppføres med maks gesimshøyde 8 m og maks mønehøyde 9,5 m.

I områdene FTU kan bebyggelsen oppføres med maks gesimshøyde 3,5 m og maks mønehøyde 5,0 m.

Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad for felt AT er 30 % BYA.

Maksimal utnyttelsesgrad for felt FTU, er 20 % BYA.

Maksimal utnyttelsesgrad for felt B/T er 30 % BYA.

4.1.2 Annen offentlig eller privat tjenesteyting AT (1169)

På område AT kan det drives bevertning og utleie for selskapsvirksomhet.

4.1.3 Fritids- og turistformål FTU (1170)

På område FTU kan det oppføres hus for korttids overnatting og servicebygg i sammenheng med driften som møterom o.a. Det vises til prinsipiell illustrasjonsplanen, jfr. pkt. 8.

4.1.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg f_ØK (1560)

På område kan det etableres anlegg for boring for vann. Her kan oppføres nødvendig pumpehus. Vannanlegget er privat og skal betjene virksomhetene innen planområdet.

4.1.5 Kombinert formål Bolig og tjenesteyting B/T (1803)

På område B/T kan det oppføres utleieboliger og annen type næringsbygg for drift av Steigen Vikingstue.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjørevei o_KV 1 (2011)

Planområdet omfatter del av Engeløyveien, Fv 638. Utforming skal være i h.h.t. kommunens norm og Statens vegvesens veinormal, håndbok N100 for vei type HØ1 Øvrige hovedveier.

4.2.2 Kjørevei f_KV 2 (2011)

Planområdet omfatter interne veier innen planområdet. Utforming skal være i h.h.t. kommunens norm og Statens vegvesens veinormal, håndbok N100 for vei type L2 Øvrige lokalveier.

4.2.3 Annen veigrunn – tekniske anlegg AVT 1-6 (2018)

AVT omfatter areal langs kjørebanelen, og skal tilsåes.

4.2.4 Parkering f_P 1-3 (2080)

P 1 er felles parkeringsplass for serveringssted og turistanlegg

P 2 er felles parkeringsplass for B/T.

P 3 er felles parkeringsplass for overnattingshus i felt FTU.

4.2.5 Andre tekniske infrastrukturtraseer f_ATI (2180)

Avfallsanlegg for bebyggelsen etableres her for felt B/T.

4.2.6 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastrukturtraseer f_SK (2800)

På område kan de etableres anlegg for håndtering av avløpsvann med nødvendig slamavskiller og avløp til infiltrasjonsgrøfter. Avløpsanlegget skal betjene virksomhetene innen planområdet.

På området kan det også etableres felles parkeringsplass for større publikumsarrangementer innen planområdet. På området skal det være gressmatte som toppdekke, ikke fast beleg.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Blå/grønn struktur f_BG (3002)

Området skal tilsåes og kan beplantes med skjermende busker. Det kan også oppsettes åpent gjerde, type skigard el.l.

4.3.2 Turvei f_TV (3031)

Turveien kan opparbeides med grus toppdekke. Den skal legges mest mulig naturlig i terrenget. Turveien gis énsidig fall.

Turveien er for ferdsel til fjellet fra eiendommene gnr. 75 bnr. 3, bnr. 4, bnr. 7, bnr. 31 og bnr. 32.

4.3.3 Friområde f_FRI (3040)

Områdene skal bevare den naturlige vegetasjonen og holdes i hevd ved skjøtsel.

Friområdet er til felles bruk for brukerne innen planområdet.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Sikringssone friskt (H140)

Områder markert i plankart reguleres til sikringssone friskt. Innenfor sikringssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter. Enkeltstående søyler, stolper og lignende kan stå innenfor sikringssonen.

5.1.2 Faresone ras- og skredfare (H310)

Områder markert i plankart reguleres til faresone for ras- og skredfare. Innenfor sikringssonen tillates ikke bebyggelse for varig opphold. Mindre bygninger som lagerbygg o.l. kan oppføres og parkering tillates.

5.1.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

Bautasteinen og bygningen på området er verneverdig og tillates ikke revet.

Ved vedlikehold og utbedringer av bygningen skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares.

Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, takteking, fasadebekledning og overflatebehandling skal bevares. Eldre, opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates der dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende. Ved uenighet skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning. Eventuelle tilbakeføringer til opprinnelig utseende skal gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag. Tidligere situasjon kan for eksempel dokumenteres ved hjelp av gamle foto, tegninger og lignende.

Tidligere endringer, slik som ombygginger, er en del av bygningens historie og kan i mange tilfeller være viktige å bevare.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Ikke aktuelt.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse (felt AT, FTU, B/T)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.
- Plan for avfallshenting skal være utarbeidet.
- Skisseplan for nødvendige vann- og avløp med infrastruktur skal være godkjent.

7.2 Før igangsettingstillatelse (felt AT, FTU, B/T)

Før igangsettingstillatelse gis

- Skal det foreligge godkjent utomhusplan.
- Detaljplan for offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være skriftlig godkjent av Steigen kommune.
- Vann- og avløp infrastruktur være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Det skal gjøres kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2. Tiltaksplan skal være godkjent av Steigen kommune før det gis igangsettingstillatelse.
- Ved uttak av masser på mer enn 150 m³, skal massebudsjett og –regnskap utarbeides. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt AT, FTU, B/T)

Før brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Veier, parkering og adkomst skal være ferdig opparbeidet for det aktuelle byggetrinnet.

- Skal vann- og avløpsanlegg og tilknytning til anlegget være ferdig opparbeidet.
- Det kan gis ferdigattest for deler av anlegget så fremt det har en naturlig avgrensning og er ferdigstilt i henhold til godkjent situasjonsplan og gitte tillatelser.
- Utomhusplan skal være utarbeidet, jfr. § 2.10.
- Løsning for avfallshåndtering skal være godkjent av renovasjonsselskap.
- Dokumentasjon på at eventuelle overskuddsmasser er ført til godkjent deponi, jfr. § 2.15.

8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Prinsipiell situasjonsplan, 21.10.2022 BOARCH arkitekter a.s

23.12.2022 GJ

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN STEIGEN VIKINGSTUE

PLAN ID 2020002

Utarbeidet av



BOARCH arkitekter a.s.
Sjøgt. 21, postboks 324, 8001 Bodø
Telefon 75 50 61 70
E-post: post@boarch.no

02.02.2022 rev. 09.06.2023

Innhold

1 Sammen drag.....	5
2 Bakgrunn	5
2.1 Hensikten med planen.....	5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold.....	5
2.3 Tidligere vedtak i saken	5
2.4 Utbyggingsavtaler	5
2.5 Krav om konsekvensutredning?.....	5
3 Planprosessen.....	6
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram	6
4 Planstatus og rammebetingelser (Vekt på avvik fra overordnet plan)	9
4.1 Overordnede planer	9
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	11
4.4 Temaplaner.....	11
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	12
5.1 Beliggenhet.....	12
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	19
5.3 Stedets karakter	19
5.4 Landskap	19
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	21
5.6 Naturverdier	22
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	23
5.8 Landbruk.....	25
5.9 Trafikkforhold	26
5.9.1 Kjøretrafikk.....	26
5.9.2 Parkering.....	26
5.9.3. Gang- og sykkeltrafikk.....	26
5.9.4. Kollektivtilbud	26
5.9.5 Ulykkessituasjon.....	26
5.10 Barns interesser	26
5.11 Sosial infrastruktur	26
5.12 Universell tilgjengelighet.....	26

5.13 Teknisk infrastruktur	27
5.14 Grunnforhold	29
5.15 Støyforhold	31
5.16 Luftforurensing.....	31
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	31
5.18 Næring	32
5.19 Analyser/ utredninger	32
6 Beskrivelse av planforslaget	33
6.1 Planlagt arealbruk	35
6.1.1 Reguleringsformål	35
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	36
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	38
6.3.1 Bebyggelsens høyde	40
6.3.2 Grad av utnytting.....	40
6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer	40
6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling	40
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet	44
6.5 Parkering.....	44
6.6 Tilknytning til infrastruktur.....	44
6.7 Trafikkløsning.....	47
6.7.1 Kjøreatkomst, varelevering.....	47
6.7.2 Utforming av veger.....	47
6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse.....	48
6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende	48
6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold	48
6.8 Planlagte offentlige anlegg.....	48
6.9 Miljøoppfølging.....	48
6.10 Universell utforming.....	48
6.11 Uteoppholdsareal.....	48
6.12 Kollektivtilbud	48
6.13 Kulturminner.....	48
6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	49
6.15 Plan for avfallshenting.....	49
6.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS.....	49

6.17 Rekkefølgebestemmelser	49
7 Konsekvensutredning.....	49
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	50
8.1 Stedets karakter	50
8.2 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	50
8.3 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	50
8.4 Uteområder	50
8.5 Trafikkforhold	50
8.6 Barns interesser	50
8.7 Universell tilgjengelighet.....	50
8.8 Energibehov – energiforbruk.....	51
8.9 ROS	51
8.10 Jordressurser/landbruk	51
8.11 Teknisk infrastruktur	51
8.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen	52
8.13 Konsekvenser for næringsinteresser.....	52
8.14 Interessesmotsetninger	52
8.15 Avveining av virkninger.....	52
9 Innkomne innspill.....	52
9.1 Innspill	52
9.1.1 Planoppstart.....	52
9.1.2 Offentlig utleggelse	56
10 Avsluttende kommentar	67
11 Vedlegg.....	67

1 Sammendrag

Planen gir grunnlag for videreutvikling av Steigen Vikingstue med bevertning, overnatting og næringsvirksomhet, totalt ca. 2.400 m².

Det legges til rette for oppføring av hus for overnatting og tilhørende servicehus. Dette omfatter også møterom og utstillingsrom. Gjenskaping av den ytre form og rominndeling i ringtunet på Vollmoen er et viktig element i bebyggelsen.

Ringtunet vil få til sammen 32 overnattingsenheter. Det vil også oppføres 4 utleieboliger for ansatte.

Steigen Vikingstue har i dag totalt 6 ansatte i 100 % stilling og 5 personer i tillegg i sommersesongen. Med hele anlegget ferdig anslås at her vil være 11 ansatte i full stilling og minimum 5 sesongarbeidere i juni-august. Tiltaket gir 5 nye arbeidsplasser.

Planområdet er på 17,7 daa.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging på tomten for overnatting, servering og næringsvirksomhet. Dagens kro, tidligere Steigarheim, skal fortsatt drives som serveringssted.

Planarbeidet omfatter eiendommene gnr. 75 bnr. 29, 31 og 32.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Steigen Vikingstue AS v/ Lillian Molstad-Andresen, Engeløyveien 287, 8289 Engeløya, e-post: steigenvikingstue@gmail.com

Plankonsulent er BOARCH arkitekter a.s, postboks 324, 8001 Bodø, e-post: post@boarch.no og gisle@boarch.no

Planområdet eies av Steigen Vikingstue AS.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Oppstartsmøte 25.02.2020, sak nr. 20/159-4, se nedenfor.

Plan og ressursutvalget vedtok den 17.03.2020. Saksnr. 13/20.

«Plan- og ressursutvalget finner ikke grunn til å stanse planinitiativet til Steigen Vikingstue i h.h.t. Pbl § 12-8 annet ledd, og oppstart av reguleringsplan kan varsles i tråd med planinitiativ og referat fra oppstartsmøte.»

2.4 Utbyggingsavtaler

I referatet fra oppstartsmøte kommer det frem at det ikke er nødvendig med en utbyggingsavtale.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått i oppstartsmøte 25.02.2020.

Forskrift for konsekvensutredninger kap. 2 Planer og tiltak som omfattes av forskriften.

§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. [...]

Vedlegg II. Planer etter pbl og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere.

Planen følger overordnet plan, men med en høyere utnyttelse. Planforslaget følger planformålene, men med en justering fra boligformål og næringsformål i dagens kommuneplan til kombinert bolig/forretning/kontor, fritids- og turistformål og annen offentlig eller privat tjenesteyting.

Oppstartmøtet konkluderte (foreløpig):

- a. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse:

Tiltaket gir ingen vesentlige virkninger for miljø og samfunn og tiltaket er i tråd med overordnet plan.

Oppstartmøtet forutsetter at konsekvensene for landbruk/jordvern beskrives grundig i planbeskrivelsen og ROS analyse.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram

Oppstartmøte ble gjennomført 25.02.2020. Plan- og ressursutvalget vedtok i møte 20.03.2020 å annonsere oppstart av planarbeidet

Oppstart av planarbeidet ble annonsert og meldt berørte parter 23.03.2020 med frist 08.05.2020.

Åpent møte ble holdt 22.03.2023 på Steigen Vikingstue med 9 fremmøtte ut over plankonsulent, initiativtaker og plan- og miljøvernleder fra Steigen kommune.

Det er mottatt 11 **innspill til planarbeidet i forbindelse med planoppstart**. Disse er oppsummert og kommentert i kap. 9 nedenfor. Innspillene behandles videre slik:

1. Fylkesmannen i Nordland
E-post 25.05.2020. Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.
2. Nordland fylkeskommune, Nfk
12.05.2020. Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.
3. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap DSB
04.05.2020. Tas til orientering.

4. Salten Brann IKS
22.04.2020. Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.
5. Statens vegvesen.
01.04.2020. Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.
6. Sametinget
25.03.2020. Tas til orientering.
7. Norges vassdrags- og energidirektorat NVE
25.03.2020. Tas til orientering.
8. Våg vannverk v/styret
31.03.2020. Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.
9. Mattilsynet, Region Nord, Avdeling Salten v/Heidi Holmstrøm
03.04.2020. Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.
10. Greta V. Sollie, Vågsveien 24, 8289 Engeløya, og Svenn Erik Vaag, Dahleflata 22, 2670 Otta
Eiere av gnr.75/4
04.04.2020. Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.
11. Naboer gnr. 75/11, 75/14, 75/21 og 75/34
Karl Fredrik Zahl og Hildur Mathilde Zahl 75/11
Else Beate Hollup Bøe, Asbjørn Bøe, Bjørn Christian Bøe og Fanny Abotnes, 75/14
Espen Danielsen, 75/21 og 75/34
06.05.2020. Tas til orientering og følges opp i planarbeidet.

Offentlig ettersyn

Planforslag med plankart datert 19.12.2022, planbestemmelser datert 23.12.2022 og planbeskrivelse datert 23.12.2022 var utlagt til offentlig ettersyn i perioden 16.02.2023 - 11.04.2023. Det var totalt mottatt 15 innspill/kommentarer til planforslaget. Uttalelse fra Statsforvalteren ble mottatt 14.04.2023 og 17.04.2023 fra Karl Fredrik Zahl. Det vises til sammenstilling av innspillene med våre kommentarer under pkt. 9.

Planforslaget er justert for å imøtekomme innspillene fra Statsforvalteren, se nedenfor. For øvrig er innspillene behandlet slik:

1. Statens vegvesen
20.03.2023. Tas til orientering.
2. Sametinget
23.02.2023. Tas til orientering.
3. Mattilsynet
Uten dato. Tas til orientering.
4. Salten Brann IKS
11.04.2023. Tas til orientering. Punktene er innarbeidet i planforslaget.
5. Statsforvalteren i Nordland
14.04.2023.

Naturmangfold

Både boreal hei og naturbeitemarken ved foten av fjellet nordøst for planområdet vil bli noe berørt av utbyggingen i h.h.t. den nye kartavgrensningen fra MDIR.

Dette tas til følge og plankartet justeres ved at infiltrasjonsområdet flyttes til søndre del av planområdet.

Planlagt bebyggelse mot foten av Klævhaugen vil berøre området for boreal hei. Plankartet endres slik at friområdet for Klævhaugen utvides til å følge grensen mot boreal hei.

Overnattingshyttene ved foten av Klævhaugen gis ny plassering.

Området med terrengdekkende myr, mot toppen av Klævhaugen, ligger i hovedsak utenfor planområdet. Her vil det ikke være noe tiltak som forstyrrer området.

Terrengdekkende myr

Området med terrengdekkende myr, mot toppen av Klævhaugen, ligger i det alt vesentlige utenfor planområdet og vil ikke bli berørt av planforslaget. Den største delen av Klævhaugen er regulert til friområde og er således skjermet for inngrep.

Reguleringsbestemmelsene suppleres med at det er forbud for kjøring med traktor innen området for å holde området urørt.

Turveien tas ut av planen for å bidra til å skjerme området.

Boreal hei og naturbeitemark

Punktet er kommentert over.

Nasjonale mål

Planforslaget justeres ved utvidelse av friområdet for Klævhaugen, turveien opp mot Klævhaugen tas ut av plankartet og infiltrasjonsanlegget nedenfor foten av fjellet gis ny lokalisering.

Vi mener herved at skade på naturmangfoldet er begrenset.

Landbruk

Vi anser ikke at det er nødvendig at planbestemmelsene tar inn et nytt punkt om flytting av jordmassene. Ved utbygging av området vil entreprenøren naturlig søke å levere gode jordmasser der dette er ønsket. Planbestemmelsene § 2.14 Overskuddsmasser krever at ved mer enn 150 m³ masser skal det utarbeides massebudsjett hvor disponering av massene dokumenteres.

Sammenfatning

Statsforvalterens uttalelse tas delvis til følge, som gjennomgått over.

6. Nordland fylkeskommune
13.04.2023. Tas til etterretning.

7. Våg vannverk
03.03.2023. Tas til orientering.
8. Jordvern Nordland
31.03.2023. Tas til orientering.
9. Greta V. Sollie og Per Sollie. Gnr. 75/4
23.03.2023. Ny trasé for veiretten er lagt inn i revidert situasjonsplan. Parkeringsplassen vil ikke være i konflikt med traséen. Tas for øvrig til orientering.
10. Per Harald Danielsen og Monica Høgseth. Gnr. 76/7
03.04.2023. Tas til orientering.
11. Advokat Asbjørn Bøe på vegne av en rekke naboer. Gnr. 75/4, 75/11, 75/14, 75/21, 75/34
31.03.2023. Tas til orientering.
12. Bjørn Christian Bøe. Gnr. 75/14
10.04.2023. Tas til orientering.
13. Fanny Elisabeth Abotnes. Gnr. 75/14
11.04.2023. Tas til orientering.
14. Espen Danielsen. Gnr. 75/15
11.04.2023. Tas til orientering.
15. Karl Fredrik Zahl. Gnr. 75/11
17.04.2023. Tas til orientering. Krav om gjerde foreslås avvist.

4 Planstatus og rammebetingelser (Vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnede planer

- **Fylkeskommunale planer**

De arealpolitiske retningslinjene er en del av Fylkesplan for Nordland 2013-2025. Målet for arealforvaltningen i Nordland er:

Arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen. Forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner.

Relevante retningslinjer i forhold til denne detaljplanen er bl.a.:

- 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap
- a) Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer.

- f) Kulturminner og -miljø av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse av historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk.
- i) Alternative utbyggingsområder skal vurderes og synliggjøres i planer der dyrket jord eller reinbeiteområder foreslås omdisponert til andre formål. Avsatte byggeområder bør fortettes eller omdisponeres til annen bruk før dyrket jord eller reinbeiteområder omdisponeres.
- l) Forvaltning med tanke på å sikre god vannkvalitet i sjøer, elver, grunnvann og kystvann skal ivaretas gjennom ei helhetlig arealplanlegging, hvor kommunene bør utarbeide helhetlige vannmiljøplaner.
- m) Kommunene skal i sin plan- og enkeltsaksbehandling sikre drikkevannskildene for dagens og framtidens behov.

Nordland fylkeskommune er vannregionmyndighet i Nordland. Det skal være god kvalitet på vannkvalitet i sjøer, elver, grunnvann og kystvann.

• **Kommuneplanens arealdel**

I kommuneplanens arealdel 2016-2028 ligger planområdet innen område LSBN5_13, Landbruks, natur og friluftsområde avsatt til spredt bygging av bolig og næring.

- Område Vinjen LSBN5_13: 2 boliger, 0 fritidsboliger, 1 næring. Dette gjelder dersom her ikke vedtas ny reguleringsplan.
- Krav til detaljreguleringsplan slår inn når det er snakk om en «større» utbygging, som er tilfellet her.

Blant punkter i bestemmelsene som får virkning for dette planområdet trekkes frem:

1.4 Byggeområde

I områder avsatt til byggeområder kan tiltak etter pbl. § 20-1 ikke igangsettes før tekniske anlegg som vei, vann- og avløpsnett er etablert, med mindre annet blir bestemt i reguleringsplanen, samt at avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende veimyndighet.



Figur 1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2016-2028. Fareområde skred angitt med rød skravur. Etter vurdering av geolog er rasområdet nærmere definert, se illustrasjon nedenfor.

2.1 Faresone skred

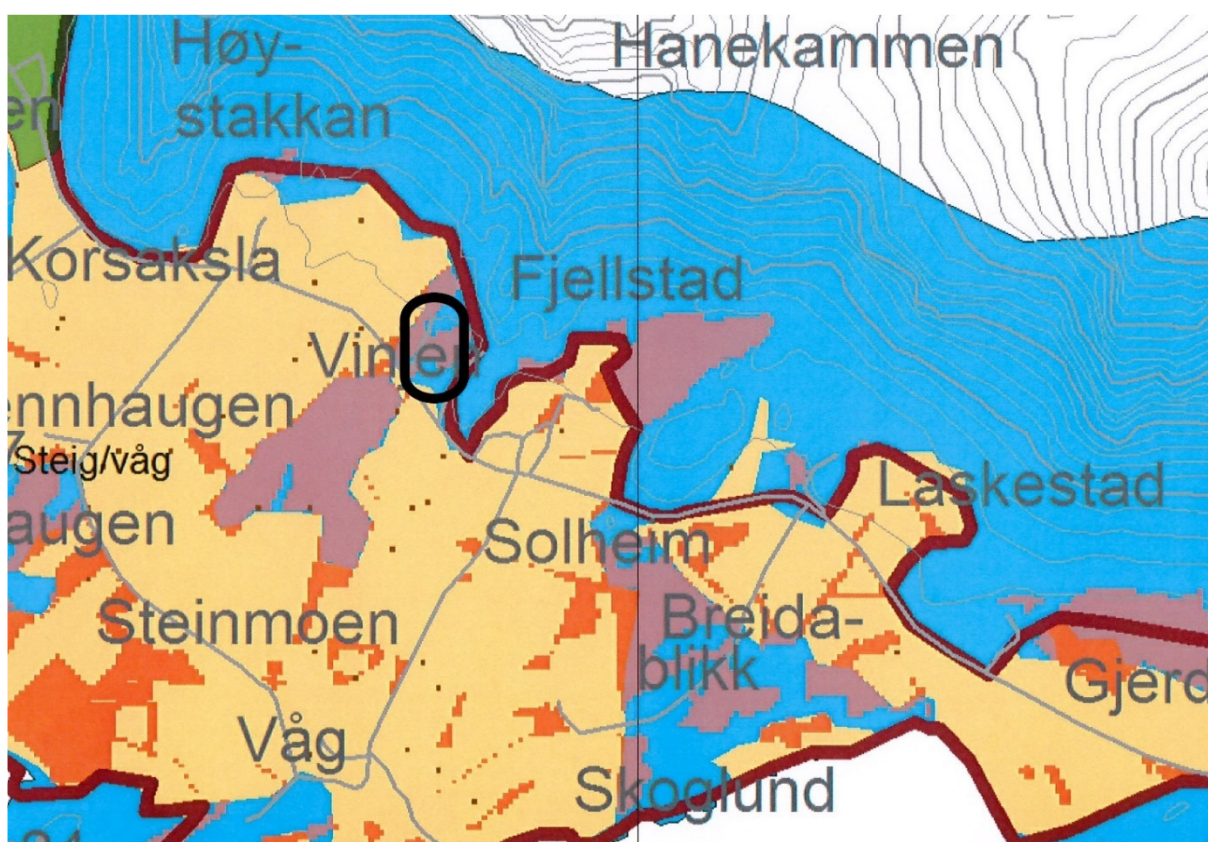
For områder vist som faresone skred skal dokumentasjon i samsvar NVEs retningslinjer nr. 2/2011 foreligge ved søknad om tiltak og før forslag til reguleringsplan kan sendes på høring.

4.6.4 Båndlagte områder

H720_2 Prestegårdskogen naturreservat. Lov om naturmangfold. Området ligger ca. 450 øst for planområdet.

Parkering

Her er ikke bestemmelser om parkering.



Figur 2. Utsnitt av kommuneplanens arealdel temakart TK4 Landbruk. Gråbrunt: dyrkbar jord. Lys gult: jordbruk. Lys blått: helhetlig kulturlandskap. Planområdet markert med svart ellipse.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Her er ingen detaljreguleringsplaner for planområdet eller tilstøtende områder.

Det er ikke kjent at det arbeides med andre reguleringsplaner i nærområdet.

4.4 Temaplaner

Temaplan 2 Natur. Planområdet inngår ikke i angitte områder. Nord for planområdet er et område med svært viktig naturområde: rik edelløvskog.

Temaplan 3 Rekreasjon. Planområdet inngår ikke i angitte områder.

Temakart TK4: jordbruk, skogbruk og reindrift.

Planområdet ligger innen «kjerneområde, landbruk», angitt som jordbruk, se kartutsnitt over.

Temaplan 5 Kulturminner. Det er ikke registrert kulturminner innen planområdet.

Her er ikke friluftsområder, elgtråkk eller reinområder.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

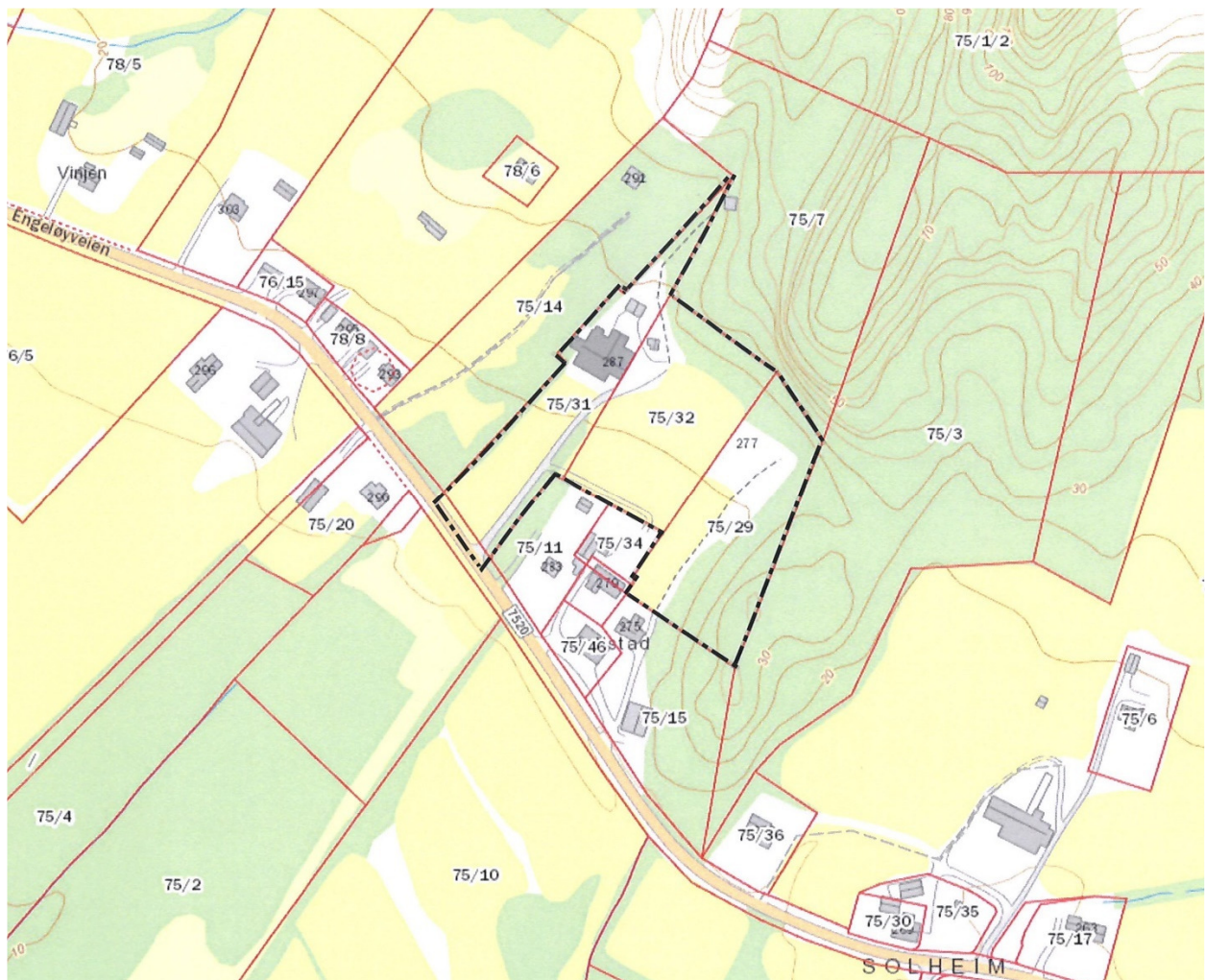


Figur 3. Engøya med markering av Steigen Vikingstue, rød sirkel. Fra Nordlandsatlas.



Figur 4. Lokalisering av Steigen Vikingstue og Vollmoen, røde sirkler. Vollmoen øverst til venstre. Fra Nordlandsatlas.

- **Kart over planområdet**



Figur 5. Planområdet markert på kartet.

Planområdet ligger på Fjellstad, ca. 1,4 km øst for Steigen kirke.

- **Avgrensning og størrelse på planområdet**

Planavgrensningen følger eiendomsgrensen for gnr. 75/29, gnr. 75/31 og gnr. 75/32, og ut til c/l Engeløyveien (fylkesvei Fv 7520, gnr. 137/1).

Planområdet er på ca. 17,7 daa.



Figur 6. Adkomst mot planområdet langs Engeløyveien, fylkesvei Fv 7520, med boligbebyggelse mellom østre del av planområdet og Engeløyveien. Sett mot nordvest. Fra Google Earth.



Figur 7. Dagens avkjørsel mot Steigen Vikingstue, sett fra Engeløyveien mot nordvest. Fra Google Earth.



Figur 8. Planområdet sett fra SV, fra Engeløyveien. Fra Google Earth.



Figur 9. Adkomst fra Engeløyveien med vestre del av planområdet, sett mot nordøst. Foto Gisle Jakhelln juli 2019.



Figur 10. Nordøstre del av tomteområdet sett mot sydøst. Klævhaugen til høyre. Foto Gisle Jakhelln juli 2019.



Figur 11. Midtre del av planområdet sett fra syd. Foto Gisle Jakhelln juli 2019.



Figur 12. Sydøstre del av planområdet, sett fra nordøst. Bebyggelsen ned mot Engeløyveien. Foto Gisle Jakhelln juli 2019.



Figur 13. Planområdet sett fra Klævhøgen, fra sydøst. Foto Gisle Jakhelln juli 2019.



Figur 14. Fjellpartiet nordøst for planområdet, nedre del av Hankammen. Foto Gisle Jakhelln juli 2019.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Steigen Vikingstue med uthus er den eneste bebyggelsen på eiendommen i dag. (I østre del står riktignok et par tidligere enkle campinghytter. Disse er stort sett forfalt og vil bli fjernet i nær fremtid.)

Området er relativt flatt, men grenser i nordøstre mot et fjellparti, Høystakken og Hankammen. Her er det steinur og det foreligger fare for steinsprang.

Området har vært dyrket, men har ikke vært i drift som annet enn slåttemark i de senere år. NIBIO klassifiserer dette til «middels verdi». Senest har her vært campingplass.

Mot syd grenser planområdet til én og to-etasjes boligbebyggelse. Disse har adkomst fra fylkesveien. På den andre siden av fylkesveien, mot sydvest, er det jordbruksmark. Nordvestover langs fylkesveien er det boligbebyggelse.

5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/byform

Området er del av større område med moderat jordbrukspreg, et jordbrukspåvirket landskap. Her er samtidig relativt sammenhengende bebyggelse og infrastruktur.

5.4 Landskap

- Topografi og landskap, solforhold og lokalklima

Området er del av større kystslettelandskap som grenser mot ås- og fjellandskap (utenfor planområdet). Dette er borealt landskap (under tregrensen). Landskapet har høyt jordbrukspreg (jordbrukspreget landskap).¹

Her er gode solforhold og svært godt lokalklima. De kraftige vindene fra sydvest og vest tar ikke her. Heller ikke østavinden tar her.

Planområdet domineres av det tilgrensende fjellpartiet nordenfor og skogkledte partier østenfor og vestenfor. Planområdet er relativt flatt og stiger fra Engøløyveien på kote +15,0 til fjellfoten på kote +25 med hoveddelen av planområdet på kote +20.

Området har i dag blandet skog med furu og løvskog mot Klævhaugen og området nordenfor, se illustrasjoner foran.

- Estetisk og kulturell verdi

Den bestående bygningen, Steigen Vikingstue, tidligere ungdomslokalet Steigarheim, er et godt eksempel på nasjonalromantisk arkitektur omkring 1900. Se pkt. 5.5 nedenfor.

For øvrig markerer området seg ikke med spesielle estetiske eller kulturelle verdier ut over naturverdiene.

¹ Fra Nordlandsatlas.



Figur 15. Bestående bygning med resepsjon og kro. Oppført 1910, i forenklet dragestil, med senere tilbygg. «Kong Sigars Kro». Foto Gisle Jakhelln juli 2019.



Figur 16. Bautastein «7. juni 1905» på vestsiden av Steigarheim. Foto Gisle Jakhelln juli 2019.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Den bestående bygningen, Steigen Vikingstue, tidligere ungdomslokalet Steigarheim, er et godt eksempel på dragestil og nasjonalromantisk arkitektur omkring 1900.

Dragestil

«En spesiell norsk arkitekturstil i tømmer, ca. 1890-1910, inspirert av eldre norsk byggekunst, f.eks. stavkirker. Drageornamentikken var vanlig, og ga stilen navn. Den kan anses som en form for nasjonalromantikk. [...]» (Arne Gunnarsjaa 1999. Arkitekturleksikon, Oslo.)

Ifølge Greta V. Sollie ble Steigarheim oppført i 1910 for ungdomslaget Vesthornet.²

På vestsiden av Steigarheim står det en bautastein «7. juni 1905», se foto over. Denne sto der da Steigarheim ble bygget. Det er uklart hvem som satte den opp, men muligens av ungdomslaget.³ Bautaen er til minne om unionsoppløsningen mellom Sverige og Norge. Det ble satt opp flere slike bautasteiner i Norge og det var også en slik oppsatt i Bø i Steigen, men den forsvant under krigen.⁴

Både ungdomslokalet og bautasteinen er klart bevaringsverdige etter vår vurdering.



Figur 17. Steigarheim 17. mai-feiring 1920-årene med Ungdomslaget Vesthornet. Eier av fotoet: Kåre Gunnar Nilsen.

Nordland fylkeskommune, kulturvernseksjonen, skrive 12.05.2020 i sitt innspill til meldingen om planoppstart:

² Sollie 2003:94

³ Ibid. 2003:96

⁴ Personlig informasjon fra Eva-Ditte Donat, Nordlandsmuseet, 07.12.2021.

«[...] Planområdet ligger nokså skjermet til, inn mot fjellfoten, og har ikke en visuelt framtrædende plass i kulturlandskapet.

Så langt vi kjenner til, er planene som er skissert i oppstartsmeldingen, ikke i konflikt med verneverdige kulturminner som fylkeskommunen er delegert forvaltningsansvar for. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Vi ber derfor om at tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven § 8 andre ledd omtales i planbestemmelsene. Ellers har fylkeskommunen foreløpig ingen kulturminnefaglige merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger. [...]

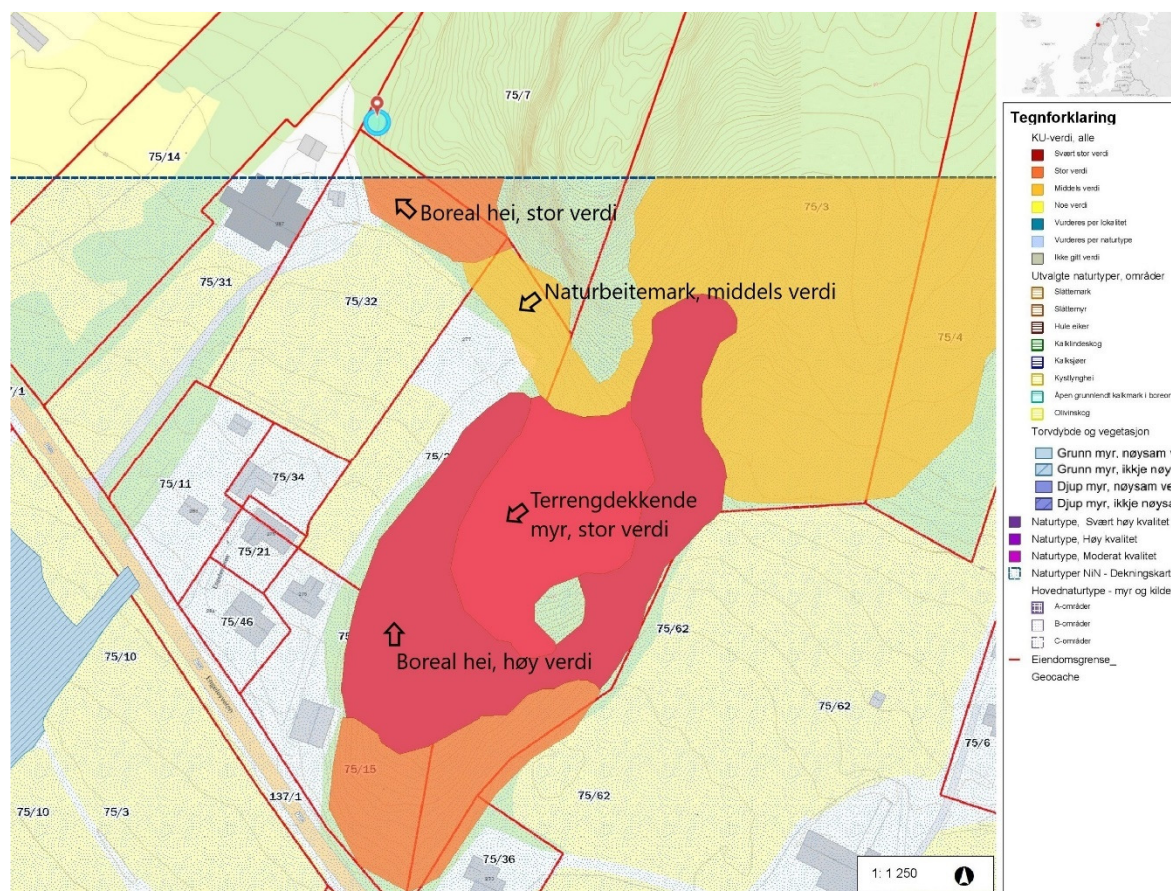
5.6 Naturverdier

- Naturmangfold

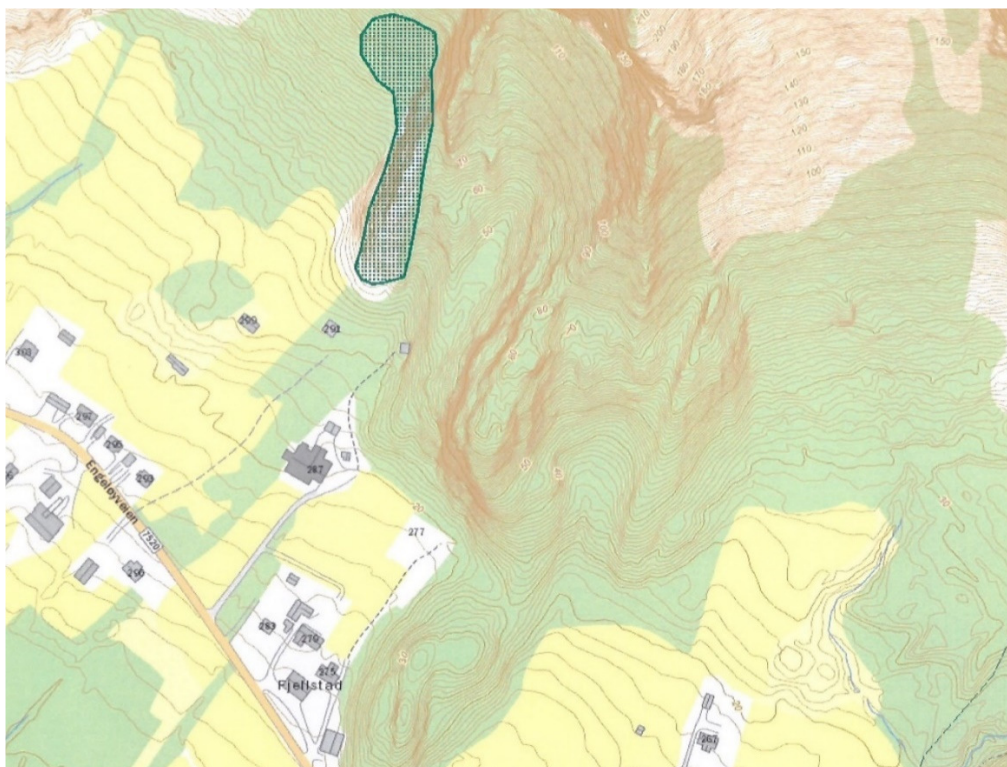
Området har gressmark og blandet skog med furu, løvskog og noe einer.

Naturdatabase <http://kart.naturbase.no/> og <http://artskart.artsdatabanken.no> viser ingen observasjoner av truede arter i planområdet. Nærområdet vestenfor har registrert storspove som EN - sterkt truet, og sandsvale, grønnfink og fiskemåse som VU – sårbar. Ellers noen arter som nær truet.

Skråningen opp mot Klævhaugen, østre del av planområdet, har en naturtype med høy kvalitet, se fig. nedenfor. Det er for øvrig ikke registrert verneområder, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder eller verdifulle/utvalgte kulturlandskap innen planområdet.



Figur 18. Naturtyper. Boreal hei, naturbeitemark og terrengdekkende myr. Høy verdi på åssiden mot Klævhaugen. Stor verdi og middels verdi mot fjellfoten. Fra Naturbase kart 2023, Miljødirektoratet.



Figur 19. Hovednaturtype – skog. Nord for planområdet er et felt med rik edellauvskog, svært viktig. Fra Naturbase kart, Miljødirektoratet.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Innen planområdet og er det liten rekreasjonsverdi ut over campingplassen slik den er i dag.

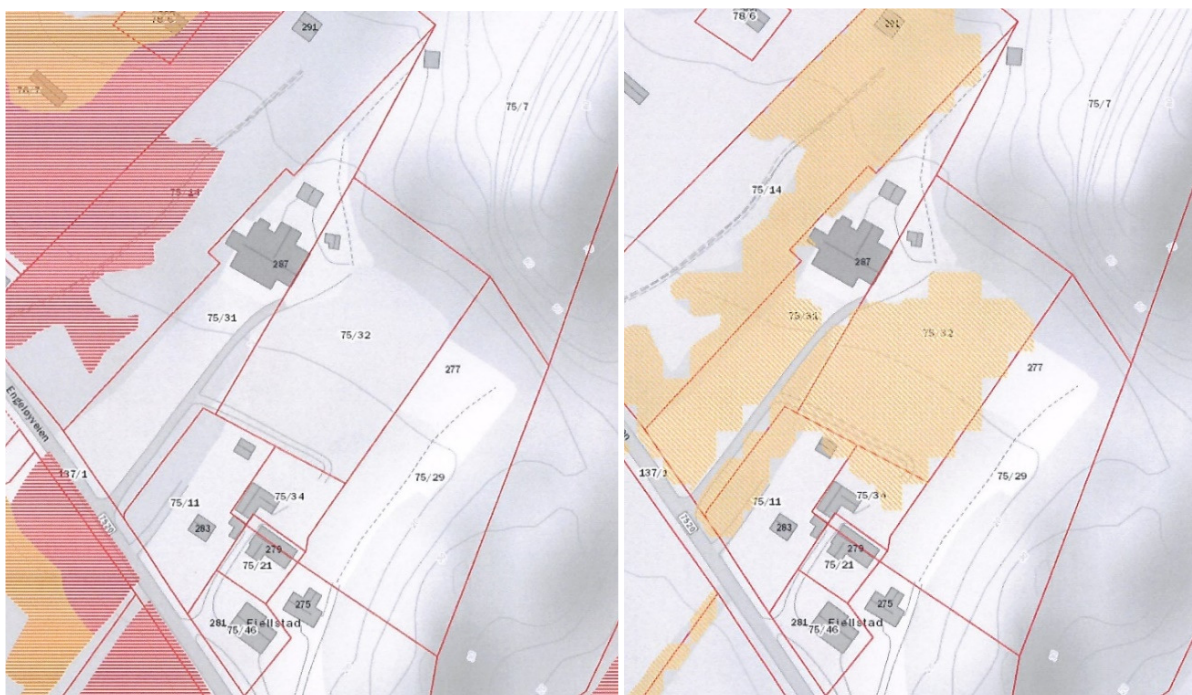
Nærområdet har stor rekreasjonsverdi med adkomst til fjellområdet nordenfor. Utsikt til landskapet fra fjellpartiet er viktig som del av dette.



Figur 20. Verdifullt friluftsliv østenfor og nordenfor planområdet. Planområdet markert med rød ellipse. Fra Nordlandsatlas.



Figur 21. Gårdskart NIBIO. Mørk gult: fulldyrka jord. Grønt: Produktiv skog.



Figur 22. Fra Nordlandsatlas: Til venstre: NIBIO Verdiklasse basert på AR5 og DMK: ingen markering for verdi. Til høyre: NIBIO Verdiklasse basert på jordsmonnkart: Noe verdi.

5.8 Landbruk

I 1991 ble det søkt om konsesjon for erverv av parsell av gnr. 75/1 og 75/7. Søknaden var sendt av U.L. Vesthornet for å kunne oppføre nytt ungdomshus. Konsesjon ble innvilget av Fylkeslandsbruksssjefen i brev av 10.02.1992. I vedtaket var det satt dette vilkåret:

«Det settes som vilkår at parsellen av gnr. 75 bnr. 7 skal drives som jordbruksareal inntil byggeplanene blir realisert. Dersom byggeplanene ikke skulle bli realisert, skal parsellen leies ut på langsiktig kontrakt til jordbruksformål.»

Jordbrukssjefen hadde gjort denne vurderingen:

«Fradeling på bnr. 1 må sies å være driftsøkonomisk forsvarlig, ettersom arealet allerede disponeres slik det nå søkes om, og i praksis ikke er å anse som dyrkajord.

[...]

Fradeling av ca. 5 da. Fulldyrka jord fra bnr. 7 kan ikke sies å være driftsøkonomisk forsvarlig. Fradelinga må derfor vurderes utifra om «samfunnsinteresser av større vekt» taler for fradeling, det vil si så viktige samfunnshensyn at landbruket bør vike. Et grendehus har stor betydning for miljøet i lokalsamfunnet. Det må også legges vekt på at flere alternativ er undersøkt, og at det aktuelle jordbruksarealet er mye innbygd av boliger og campingplass. Dette medfører i regelen drifts- og miljømessige ulemper.»

Landbruksnemnda vedtok enstemmig jordbrukssjefens forslag til uttalelse:

1. Landsbruksnemnda finner den omsøkte fradelinga fra gnr. 75 bnr. 1 driftsøkonomisk forsvarlig, og tilrår fradeling av den omsøkte parsellen på ca. 5,5 da. fra gnr. 75 bnr. 1. En tilrår også omdisponering av det tidligere jordbruksarealet på tomta.
2. Landbruksnemnda viser til jordbrukssjefens vurdering, og tilrår fradeling av den omsøkte parsellen på ca. 5 da. fra gnr. 75 bnr. 7. Nemnda tilrår også omdisponering av arealet til byggegrunn og parkeringsplass for grendehus.
3. [...]

Bygningsrådet hadde ingen merknader til fradeling og konsesjon i sitt vedtak.

Plan- og ressursutvalget behandlet i sitt møte 20.03.2020 spørsmålet om planoppstart. I sin vurdering ble det anført bl.a.:

«Det som taler for å åpne for en reguleringsprosess er at jorda ikke er slått på mange år, at det tidligere er gitt tillatelse til en omdisponering av dyrka mark og at det har vært drevet campingplass i området. Det er også klart at hvis disse planene gjennomføres vil det kunne skape arbeidsplasser i reiselivsnæringen på Engeløya/Steigen, samt andre positive ringvirkninger. Planinitiativet innebærer også bygging av leiligheter, dvs. bolig, og kommuneplanen åpner for spredt bygging av bolig og næring i området.»

NIBIO, Norsk Institutt for Bioøkonomi, har vurdert verdien av jorden. Her ikke er verdiklasse for NIBIO AR5 og «noe verdi» for verdiklasse basert på jordsmonnkart, se illustrasjon over.

5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Kjøretrafikk

Kjøreadkomst til planområdet er fra fylkesvei Fv 7520, Engeløyveien. Veien har regulert fartsgrense på 60 km/t. Statens vegvesen angir at veien har en trafikkmengde på 500 ÅDT.

5.9.2 Parkering

Parkering skjer på egne eiendommer i området rundt.

5.9.3. Gang- og sykkeltrafikk

Det er ikke egne gang- og sykkelveier eller fortau langs Engeløyveien.

Det er relativt lite trafikk på veien, 500 ÅDT, så det er godt mulig å benytte sykkel.

5.9.4. Kollektivtilbud

Buss kjører rute 18-560, Engeløya-Bogøy-Leinesfjord, 3-4 ganger om dagen på skoledager.

5.9.5 Ulykkesituasjon

Statens Vegvesen har oversikt over trafikkulykker på Statens vegvesens veikart.

Her er én registrert ulykke på fylkesveien, ca. 100 m nordvest for avkjørselen til Steigen Vikingstue. Her kjørte en enslig bil utfor veien. Ellers ingen registrerte ulykker.

5.10 Barns interesser

Planområdet ligger innen et område med camping og servering. Det er ingen spesielle aktiviteter for barn i området.

Østenfor og nordenfor planområdet er det områder for turgåing som også kan være aktive områder for barn og unge.

5.11 Sosial infrastruktur

Nærmeste skole er Steigens skolen avdeling Laskestad, knapt 1 km østenfor planområdet. Skolen har klassetrinn fra 1. til 7. klasse. Nærmeste barnehage er også på Laskestad, Laskestad barnehage.

Det er dagligvareforretning og Post-i-butikk 500 m østenfor planområdet, nær Laskestad. Steigen Vikingstue har matservering/restaurant og pub. Elses Oase - Kafé, hage & interiør er ned fra Solheim, ca. 1 km syd for planområdet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Det er enkle forhold for rullestolbrukere innen planområdet etter som terrenget og veiene er slake.



Figur 23. Eksisterende vannledning for Våg Vannverk. Skisse fra Våg Vannverk februar 2020.

5.13 Teknisk infrastruktur

• Vann og avløp

Våg Vannverk har vannledning gjennom planområdet, nedgravd til frostfri dybde, se planskisse over. Vanntilførselen er fra oppsamlingskum like nordøst for, utenfor, planområdet.

• Trafo, energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

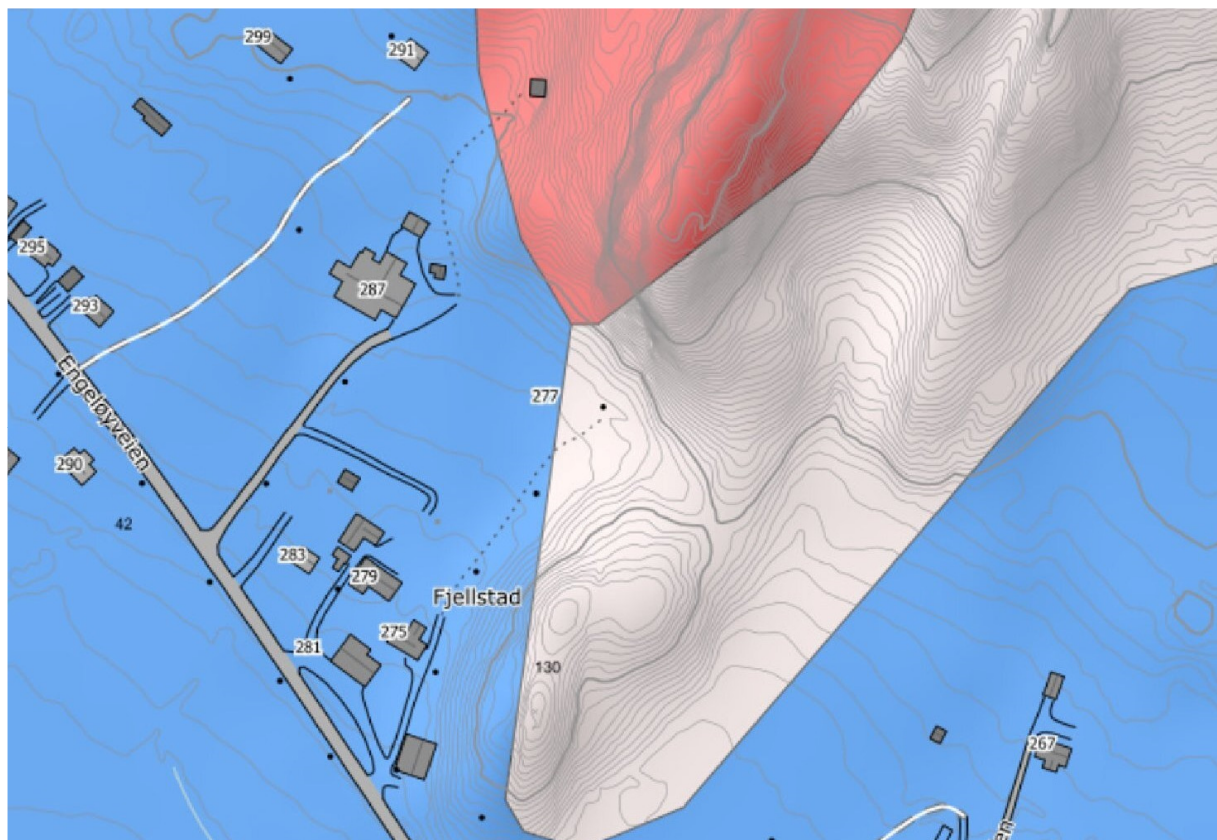
Det er en nettstasjon i sydvestre del av planområdet. For utbygging av planområdet må nettstasjon oppgraderes.

Lavspent kabel går fra nettstasjonen til Steigen Vikingstue. Lavspent kabel går også fra nettstasjonen til naboeiendommen gnr. 75/11 og videre. Det er luftspenn for gatelys.

Kommuneplanen har ikke krav om tilretteleggelse for fjernvarme.



Figur 24. Fjellstad. Oversikt over el-ledninger. Blå heltrukket: høyspentkabel. Grønn stiplet: lavspenkabel. Lilla: fiberkabel. Fra Kystnett.



Figur 25. Løsmassekart. Blå: marine strandavsetninger. Rosa: Skredmateriale. Lys grå: Bart fjell, stedvis tynt dekke. Kilde NGU nettside.

5.14 Grunnforhold

Bergarten i området er i hovedsak granatglimmerskifer og gneis, med innslag av tynne lag marmor og amfibolitt. Løsmassedekket i planområdet fra kote +20 til kote +30 er marine strandavsetninger med et tynt humuslag over, trolig også noe dyrkingsmark. Fra kote +30 og oppover er løsmassene preget av skredmateriale med varierende tykkelse.⁵

Norges geologiske undersøkelse, NGU, viser i sitt kart over løsmasser at planområdet har marin strandavsetning, sammenhengende dekke, se figur over. Dette beskrives av NGU som «Marine strandvaskede sedimenter med mektighet større enn 0,5 m, dannet av bølge- og strømkraft i strandsonen, stedvis som strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand og grus er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter.»

Graving på området er utført, ned til 5 m dybde. Her er ca. 20 cm humuslag (skrinn matjord) og derunder rødsand, altså forvittringsmasse fra berget. Her er ikke registrert leirholdige masser.⁶ Det er heller ikke registrert noen forekomster av kvikkleire på Engeløya.⁷

Ras- og skredfare

Deler av planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for sneskred og steinsprang. NVEs aktsomhetsområdekart er i all hovedsak basert på terrenghelninger gitt av topografiske kart og er ikke basert på befaringer.

I forbindelse med oppstart av planarbeidet har geologifirmaet Talus AS v/Stig Brunes vært engasjert av Steigen Vikingstue AS for å vurdere fare for skred. Planområdet ble befart 19.04.2020. I sin rapport datert 22.04.2020 konkluderes med:

«Sikkerhet mot steinskred og steinsprang er tilfredsstillende dersom man plasserer anlegget utenfor linjen for gjentaksintervall 1:5000 på figur 9. Det er ikke fare for jordskred, snøskred eller flom. [...] Anlegget vil kunne medføre opphold av mer enn 25 personer på samme tid, og vi har derfor plassert tiltaket i sikkerhetsklasse S3.» (Rapportens figur 9 er gjengitt nedenfor.)

Fareområde som inkluderer 1:5 000 års-intervallet er lagt inn på plankartet som hensynssone H310 Ras- og skredfare.

⁵ Talus 2020:8

⁶ Personlig meddelelse fra Ståle Pettersen 29.07.2022.

⁷ Personlig meddelelse fra geolog Stig Brunes 29.07.2022.



Figur 26. Grenser for gjentaksintervaller vist med stiplede linjer. Talus AS rapport 20018-1 fig. 9.

Kvikkleire

Det foreligger ikke faresonekart for kvikkleire for Steigen. Det er ikke registrert noen forekomster av kvikkleire på Engeløya.⁸

Her er ikke leirholdige masser, bare forvitningsmasser fra berget, se over. Det foreligger ikke fare for kvikkleireskred.

NVEs veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred angir terrengkriterier som legges til grunn for aktsomhetsområder:

- a) Terreng som kan inngå i løснеområdet for et skred:
 - Total skråningshøyde (i løsmasser) over 5 meter, eller

⁸ Personlig meddelelse fra geolog Stig Brunes 29.07.2022.

- Jevnt hellende terreng brattere enn 1:20 og høydeforskjell over 5 meter

Aktsomhetsområder ligger innenfor 20 x skråningshøyden, H, målt fra bunn av skråning (ravinebunn, bunn av elv eller marbakke i sjø (inntil 25 m.u.h.)).

Terrenget innen planområdet nedenfor skredområdet har svært lite fall, mellom 1:25 og 1:30.

Løsmasseområdet innen planområdet for byggeaktivitet har en total skråningshøyde på 4,5 m. Dette flate området har en utstrekning på ca. 100 m.

20 x skråningshøyden tilsvarer 90 m som da blir innenfor aktsomhetsområdet.

Radon

Ifølge NGUs kart over radon har hele planområdet moderat til lav forekomst, se fig. nedenfor.



Figur 27. Registrert radon. Planområdet har «moderat til lav» radon aktsomhetsgrad (gult felt). (Grått felt er usikker, rødt felt er høy.) Kilde NGU website.

5.15 Støyforhold

Planområdet er ikke belastet med støy. Det er lite trafikk på Engeløyveien, som har en trafikk på 500 ÅDT.

5.16 Luftforurensing

Området har god gjennomlufting og her er ikke luftforurensning.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er rasområde inn mot fjellfoten i nordre del av planområdet, se pkt. 5.14 foran. Ut over dette er det ingen relevant risiko- og sårbarhetsanalyse ved eksisterende situasjon.

Det vises ellers til ROS-analysen, pkt. 8.9.

5.18 Næring

Steigen Vikingstue driver restaurant og pubvirksomhet. Her er også campingplass på området.

Det er jordbruk i drift på andre siden av fylkesveien.

5.19 Analyser/ utredninger

Rapporter og utredninger

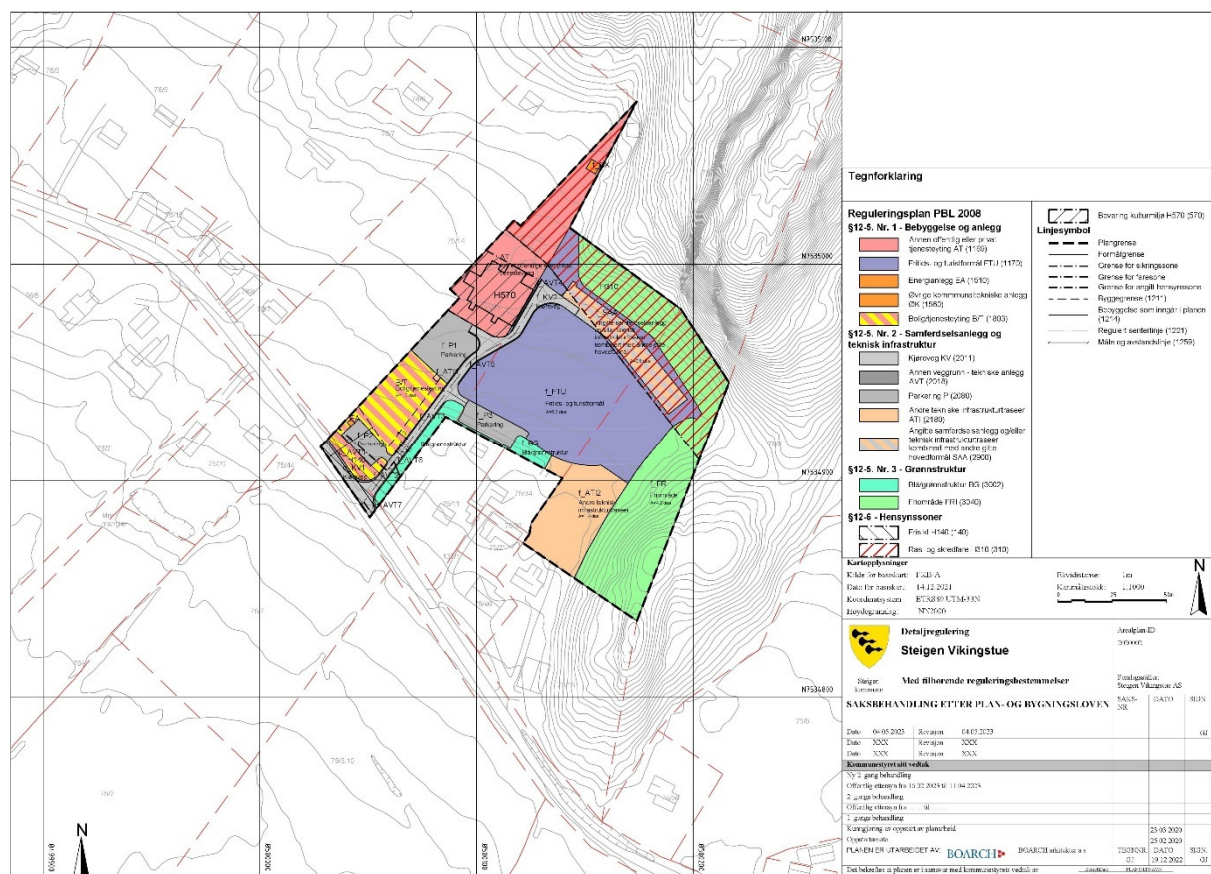
Talus 2020: Vurdering av skredfare Steigen Vikingstue. Rapport nr. 20018-1.

COWI 2022: Steigen Vikingstue. Vurdering av infiltrasjonsanlegg. VA-notat 21.10.2022.

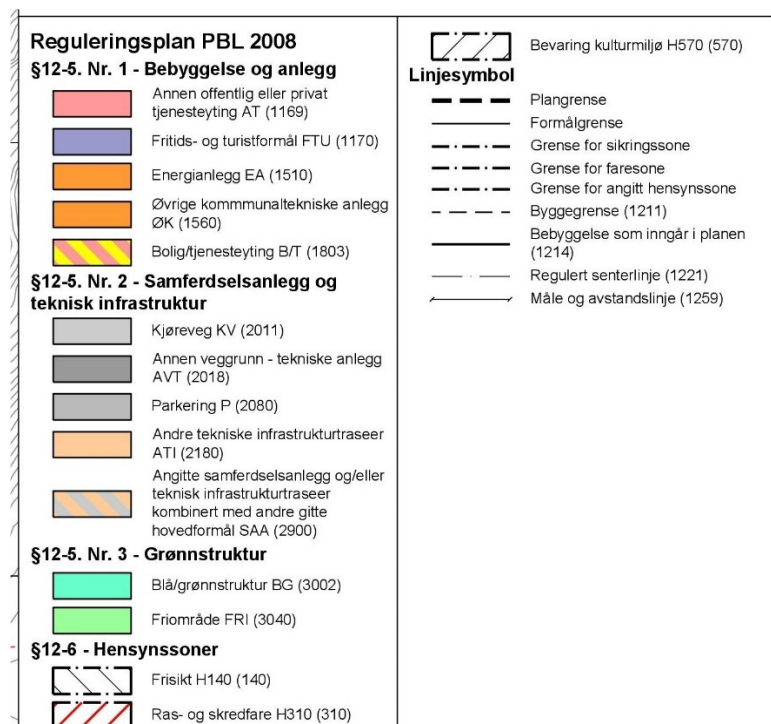
Referanser

Sollie, Greta V. 2003: Ungdomslaget Vesthornet på Engeløya – et historisk tilbakeblikk. Årbok for Steigen 2003. s. 93-96.

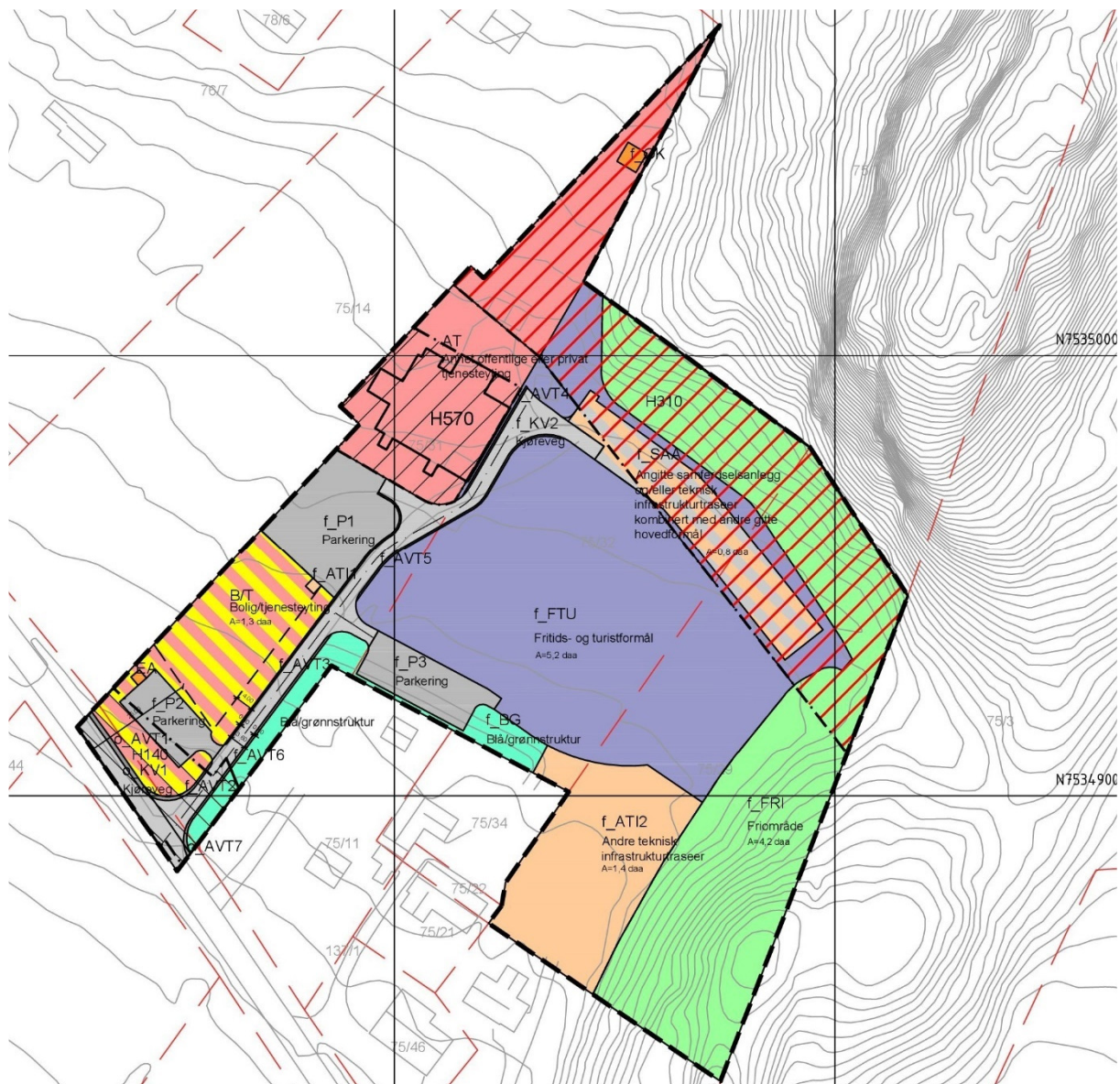
6 Beskrivelse av planforslaget



Figur 28. Plankart



Figur 29. Tegnforklaring til plankartet.



Figur 30. Plankart, utsnitt

6.1 Planlagt arealbruk

Planen legger til rette for utbygging til boliger, fritidsbebyggelse, kommunalteknisk anlegg, og ny nettstasjon for kraftforsyning.

6.1.1 Reguleringsformål

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg					
AT Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169	2,2	daa		
FTU Fritids- og turistformål	1170	5,2	daa		
EA Energianlegg	1510	0,0	daa		
ØK Øvrige kommunaltekniske anlegg	1560	0,0	daa		
B/T Bolig/tjenesteyting	1803	1,3	daa	8,7	daa
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur					
KV Kjørevei	2011	0,9	daa		
AVT Annen veigrunn - tekniske anlegg	2018	0,1	daa		
P Parkering	2080	1,1	daa		
ATI Andre tekniske infrastrukturtraseer	2180	1,4	daa		
SAA Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre angitt hovedformål	2900	0,8	daa	4,3	daa
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur					
BG Blå/grønnstruktur	3002	0,5	daa		
GF Friområde	3040	4,2	daa	4,7	daa
§11-8 a) - Faresone					
H310 Ras- og skredfare		4,3	daa		
§11-8 c) - Hensynssoner					
H140 Frisiktsone		0,6	daa		
H570 Bevaring kulturmiljø		1,0	daa		
Samlet		5,9	daa	17,6	daa

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

§ 12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

- **Annen offentlig eller privat tjenesteyting AT (1169)**

Formålet omfatter nordvestre del av planområdet med den eksisterende Steigen Vikingstue.

Det legges til rette for næringsvirksomhet i tilknytning til serveringsdriften i Steigen Vikingstue.

Parkering vil være på området på felles parkeringsplasser.

- **Fritids- og turistformål FTU 1-2 (1170)**

Formålene omfatter den midtre og østre delen av planområdet.

Det legges til rette for oppføring av hus for overnatting og tilhørende servicehus. Dette omfatter også møterom og utstillingsrom.

Gjenskaping av den ytre form og rominndeling i ringtunet på Vollmoen er et viktig element i bebyggelsen.

Parkering vil være på området på felles parkeringsplasser. Inntil bygging er gjennomført kan her være parkering for bobiler.

- **Energianlegg EA (1510)**

Eksisterende nettstasjon inngår i planen. Nettstasjonen har adkomst fra felles parkeringsplass.

- **Øvrige kommunaltekniske anlegg f_ØK (1560)**

f_ØK er nytt område for boring etter vann. Her oppsettes et mindre pumpehus. Vannanlegget er privat og skal betjene virksomhetene innen planområdet.

- **Bolig/tjenesteyting B/T (1803)**

Formålet omfatter sydvestre del av planområdet ned til Engeløyveien.

Det legges til rette for oppføring av utleieboliger og næringsvirksomhet i tilknytning til overnattingshusene og serveringsdriften i Steigen Vikingstue.

Parkering vil være på området på felles parkeringsplasser.

§ 12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- **Kjørevei o_KV 1 (2011)**

Formålet del av Engeløyveien, Fv 7520.

- **Kjørevei f_KV 2 (2011)**

Formålet omfatter eksisterende vei opp til Steigen Vikingstue og ny intern vei til østre del av planområdet.

- **Annen veigrunn - tekniske anlegg o_AVT 1 og 4 (2018)**

Formålet omfatter areal langs Engeløyveien, utenfor kjørebanelen, for grøft og sneopplag.

- **Annen veigrunn - tekniske anlegg f_AVT 2, 3, 5 og 6 (2018)**

Formålet omfatter areal langs de interne veiene, utenfor kjørebanelen, for grøft og sneopplag.

- **Parkering f_P 1-3 (2080)**

P 1 omfatter felles parkeringsplass nær Steigen Vikingstue. Her er 17 parkeringsplasser for arrangement i vikingstuen og i tunanlegget.

P 2 er felles parkeringsplass i sydvestre del av planområdet for utleieboligene med adkomst fra intern vei. Her er 8 parkeringsplasser.

P 3 er felles parkeringsplass i sydøstre del av planområdet for overnattingshusene med adkomst fra intern vei. Her er 10 parkeringsplasser.

P4 er felles parkeringsplass i nordre del, parkeringsplass på gressmatte på bakken mellom fjellfoten og ringtunet. Her er 28 parkeringsplasser. Adkomst er fra felles internvei.

- **Andre tekniske infrastrukturtraseer f_ATI (2180)**

f_ATI 1. Formålet omfatter felt for etablering av avfallspunkt ved parkeringsplassen mot Steigen Vikingstue. Adkomst er fra felles parkeringsplass.

f_ATI 2. Formålet omfatter infiltrasjonsanlegg for avløpsanlegg for bebyggelsen, anlagt under bakken. Adkomst er fra intern vei.

§ 12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

- **Blå/grønnstruktur f_BG (3002)**

Formålet omfatter felt mellom de interne adkomstveiene og naboer mot syd.

Området skal tilsåes og kan beplantes med skjermende busker. Det kan også oppsettes skjermingsgjerde mot naboene.

- **Friområde f_FRI (3040)**

Friområdet omfatter vestre del av Klævhaugen med naturtype av høy verdi og foten av fjellpartiet nordenfor med naturtyper av stor og middels verdi.

Friområdene ivaretar den grønne karakteren på Klævhaugen. Områdene skal bevare den naturlige vegetasjonen og kan holdes i hevd ved skjøtsel.

§ 12-5. Nr. 6 – Hensynssoner

- **Frisikt H140**

Formålet omfatter områdene ved kryss mot Engeløyveien, Fv 7520.

- **Ras- og skredfare H310**

Formålet omfatter et område mot fjellfoten i nordøst. Det er åpnet for parkering på deler av området.

- **Bevaring kulturmiljø H570**

Formålet omfatter Steigen Vikingstue med bautastein og et mindre tilstøtende areal.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming



Figur 31. Illustrasjonsplan som viser plassering av bebyggelsen. I nordre del er det inntegnet området for veiretten som går ovenfor ringtunet (skravert felt). BOARCH arkitekter a.s mai 2023.



Figur 32. Fugleperspektiv sett fra sydvest med ringtunet sentralt i området. Engeløyveien nærmest og Klævhaugen til høyre. BOARCH arkitekter a.s januar 2022.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

I områdene AT og B/T kan bebyggelsen oppføres i 2 etasjer, dvs. maks gesimshøyde 8 m og maks mønehøyde 9,5 m.

I området FTU kan bebyggelsen oppføres i inntil 1 etasje, dvs. maks gesimshøyde 3,5 m og maks mønehøyde 5,0 m.

Ny bebyggelse skal oppføres i forhold til regulert byggegrense.

6.3.2 Grad av utnytting

For annen offentlig eller privat tjenesteyting, AT, og bolig/tjenesteyting, B/T, er maks. utnytting 30 % BYA. Evt. garasje på tomten inngår i beregningen.

For fritids- og turistformål, FTU, er maks. utnytting 20 % BYA.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Steigen Vikingstue har i dag totalt 6 ansatte i 100 % stilling og totalt 5 personer i tillegg i sommersesongen. (1. Juni – ca. 30. August). Med hele anlegget ferdig anslås at her vil være 11 ansatte i full stilling og minimum 5 sesongarbeidere i juni-august.

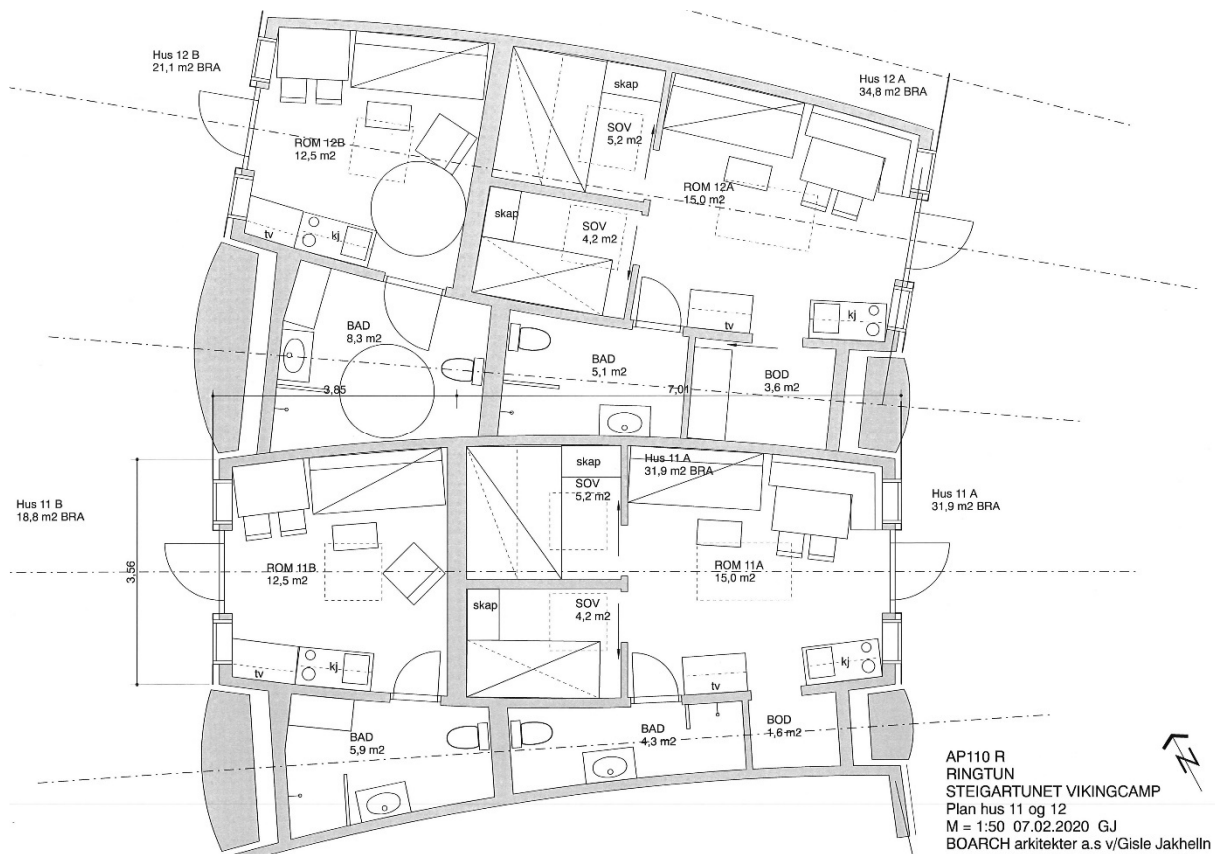
Som vist på illustrasjonsplanen er her ca. 300 m² BTA utleieboliger og vaskeri på område B/T og ca. 800 m² BTA næringsareal for Steigen Vikingstue, samlet ca. 1.100 m² BTA næringsareal.

Ringtunet vil få til sammen ca. 1.300 m² BTA overnattingsrom, 16 hus hvert med én 2-romsenhet og én 1-romsenhet, se illustrasjon nedenfor.

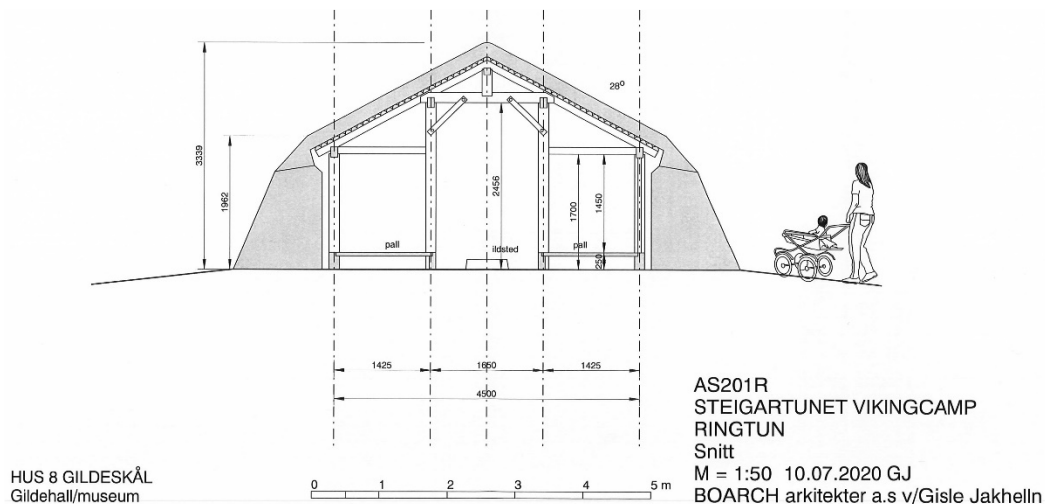
Totalt innen planområdet er dette ca. 2.400 m² næringsareal.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Felt AT gir plass for 4 to-roms utleieboliger med halvannen etasjes bebyggelse.



Figur 33. Ringtunet. Plan hus 11 og 12. Hvert av husene har to utleieenheter, én med 3-roms enhet og én med 1-roms enhet. BOARCH arkitekter a.s februar 2020.



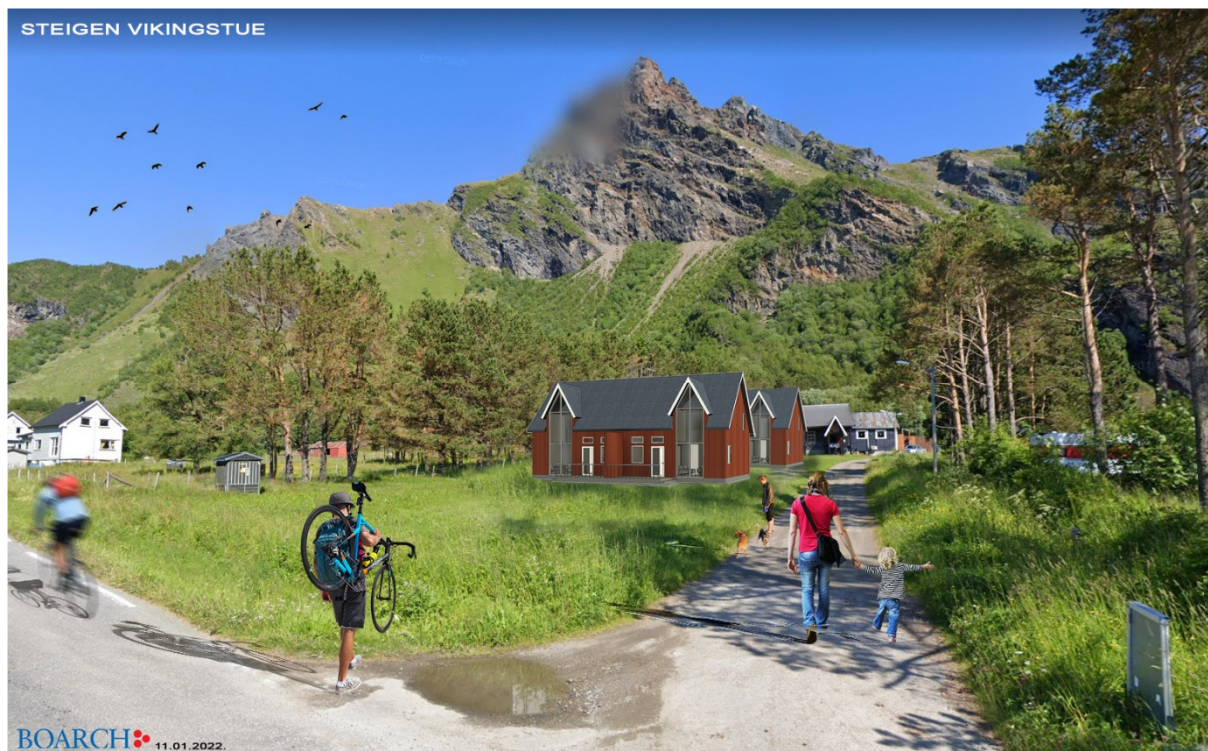
Figur 34. Ringtunet. Snitt gjennom hus 8. Yttervegger og tak av torv. BOARCH arkitekter a.s juli 2020.



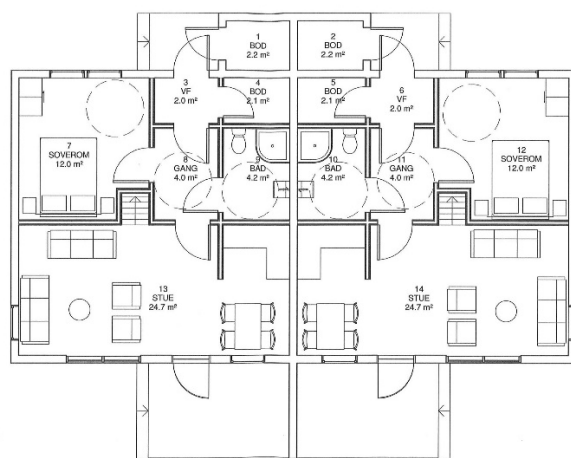
Figur 35. Illustrasjon fra en torvgård på Island. Skál á Sidu, Skogar Museum, oppført 1890-1920. Takfallet er brattere her enn vi vil få det på Steigen Vikingstue. På Island er takfallet ca. 45 grader, mens vi vil bruke ca. 26 grader, se illustrerende snitt foran. Her er brukt større stein i murene, mens vi vil ha rene torvvegger. Foto Gisle Jakhelln september 2012.



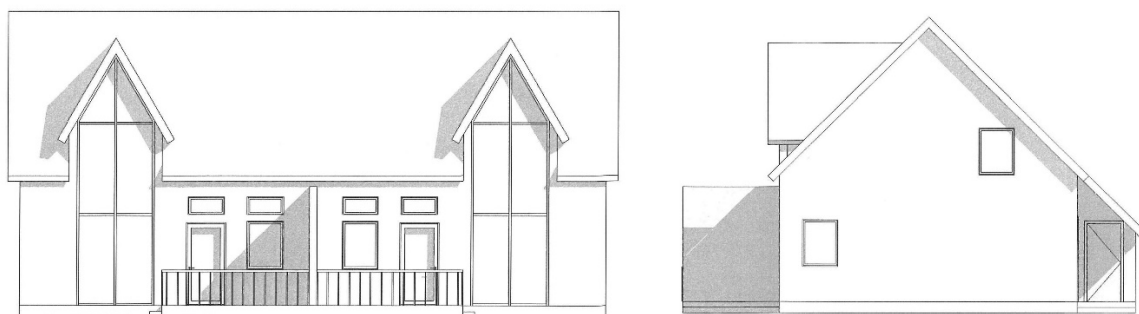
Figur 36. En tidligere tolkning av ringtunet på Vollmoen, av A. Reinerts, malt på slutten av 1950-tallet. Tolkningen holder i dag ikke kravene til arkeologisk grunnlag. Det er i første rekke ikke vist avstand mellom enkeltbygningene, men ellers kan dette være et inntrykk av karakteren av ringtunet på Vollmoen. Fra Internet.



Figur 37. Perspektiv sett fra Engeløyveien med adkomsten opp til Steigen Vikingstue. Nye utleieboliger nærmest. Foto-illustrasjon BOARCH arkitekter a.s januar 2022.



Figur 38. Plan 2-roms utleiebolig. BOARCH arkitekter a.s januar 2022.



Figur 39. 2-roms utleiebolig. Fasadeskisser. BOARCH arkitekter a.s januar 2022.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Utleieboligene vil i første rekke være for ansatte ved Steigen Vikingstue.

Her er gode sol- og vindforhold.

6.5 Parkering

Krav til parkering er angitt i bestemmelsene:

	P-plasser	enhet	enheter	p-plasser	
Utleieboliger	1,5	bolig over 50 m ² BRA	4	6	
Gjesterom i ringtunet	1,0	romenhet	32	32	
Vikingstua, servering	12,0	100 m ² BRA	180	22	
				60	p-plasser

Illustrasjonsplanen viser til sammen 63 parkeringsplasser.

For utleieboligene i felt B/T er det 8 plasser. Besøkende til Vikingstua, servering, er 17 plasser. Overnattingsgjester i ringtunet har 10 plasser. I tillegg er det 28 p-plasser på gressmatten nord for ringtunet. Her vil det være parkering ved større arrangementer.

Det vil ikke anlegges garasjer på felles parkeringsplass.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

El-kraft tilknyttes eksisterende nett. Den eksisterende nettstasjon i planområdet sydvestre del oppgraderes.

COWI har utarbeidet et AV-notat med gjennomgang av planlagt bebyggelse, se vedlegg.¹⁰

Nordsalten VVS har utført en infiltrasjonstest. Målingene viser en vannlednings-evne i grunn på 6,5 m/døgn, noe som gir en god infiltrasjonskapasitet i grunn. Vannledningsevnen vurderes til klasse 2 som gir en infiltrasjonskapasitet for av-løpsvann på 25 l/m² pr. døgn. Det er ikke gjort videre geotekniske undersøkelser eller utarbeidet siktekurve for å kartlegge grunnforholdene.

Basert på de beregningene som er utført, krever infiltrasjonsanlegget en utstrekning på 25 x 90 m, og ved installasjon av fordrøynings- og biologisk rensing reduseres anlegget til 25 x 45 m. Dette er lagt inn i planen.

Utslipp fra hele området med eksisterende og ny bebyggelse er beregnet til 184 Pe (personekvivalenter):¹¹ I tillegg vil det komme et mulig vaskeri.

Type boenhet	Antall	Avløpsmengde		hyd. belastning	l/d
		Pe/enhet	Pe		
Utleie - leiligheter	4	5	20	115	2 300
Ringtunet - hus	16	6	96	115	11 040
Vikingstua	58		58	75	4 350
restaurant/kafé					
Heltidsansatte	10		10	60	600
Sum			184		18 290

Dimensjonerende verdier:

Infiltrasjonsanlegg		
Dim. tilrenning	2,34	m ³ /time
Maks dim. tilrenning	4,69	m ³ /time
Volum tank (V)	42,2	m ³
Infiltrasjonsflate	2.248,8	m ²
Hydraulisk kapasitet	57,798	m ³ /d
Hydraulisk belastning	56,22	m ³ /d

COWI oppsummerer:

Ved bestemmelse av tankvolum er det dimensjonerende tilrenning og oppholdstid som er dimensjonerende faktorer. I tillegg skal det tas høyde for avløpsvannets sammensetning. For Steigen Vikingstue er det et tradisjonelt avløpsvann man ser i husholdninger, i en kombinasjon med avløp fra storkjøkken. Det innebærer at det vil bli tilført større mengder fett til avløpsvannet i forbindelse med matlaging. Som et tiltak for å håndtere denne faktoren, er det en forutsetning at det etableres egen fettutskiller i tilknytning til restauranten.

For å ta stilling til infiltrasjonsanleggets evne til å håndtere vannmengdene anlegget belastes med, må vi se på infiltrasjonskapasiteten og den hydrauliske kapasiteten til massene. Basert på målt vannledningsevne (6,5 m/d), er det en god infiltrasjonskapasitet i massene. Hver

¹⁰ COWI 2022.

¹¹ COWI 2022:6

grøft bør maksimalt være 25 m, noe som gir anlegget en utstrømningsbredde på 90m. For å unngå overbelastning på anlegget, er det viktig at den hydrauliske belastningen ikke overstiger hydrauliskkapasitet. For å innfri dette kriteriet er man avhengig av en avstand til grunnvann på min. 2,6 m.

Med de forutsetninger som ligger til grunn, er det i utgangspunktet gode muligheter for å etablere et infiltrasjonsanlegg på eiendommen. Det krever imidlertid et relativt stort areal for infiltrasjon og en tilstrekkelig avstand ned til grunnvann. Grunnvannstand og enkelte forutsetninger for etablering av infiltrasjons-anlegg må kontrolleres og vurderes nærmere før anlegget evt. kan prosjekteres ferdig. Pga. plassbehovet bør en også vurdere tiltak for å redusere arealbehovet eller se på alternative løsninger som for eksempel biorotor eller tilsvarende biologiske renseløsninger.

På grunnlag av COWIs rapport anlegges infiltrasjonsanlegg syd for ringtunet. Her etableres løsning med biologisk anlegg. På plankartet reguleres et område på ca. 25 x 45 m.

Anlegget bygges som et tradisjonelt sandfilteranlegg med filtergrøfter i vasket pukk lavere enn én meter, i et volum som gir trygg nedbryting av avfallsstoffer. Renset vann som kommer ut av siste kammer, føres tilbake til terreng via filtergrøfter.

Forutsetninger for å plasseringen er normalt minimum 100 m til nærmeste drikkevannskilde. Det er ca. 62 m til det eksisterende vannbassenget/drikkevannskilden nordenfor området. Dette ligger imidlertid 2 – 3 m høyere enn bakkeplanet for infiltrasjonsanlegget og vil ikke kunne bli berørt med forurensing.

Bakken over infiltrasjonsanlegget vil være tilsådd og grønn. Her vil ikke være parkering.

Slukkevann hentes fra det nye vannledningsnett. Det blir anlagt brannhydranter, evt. brannkummer, 3 stk. slik at bebyggelsen dekkes med 50 m avstand fra brannkummene.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst, varelevering

Adkomst til planområdet er fra Engeløyveien, Fv 7520. Dette er nuværende adkomst. Veikrysset utbedres i h.h.t. Statens vegvesen Håndbok N100.

For varelevering og servicebiler er det snuhamre for enden av de to interne veiene.

6.7.2 Utforming av veger

Hovedadkomsten er gitt en kjørebanebredde på 3,5 m med tillegg på 0,5 m grøft/sneopplag på hver side. Dette følger Statens vegvesens håndbok N100 for vei type B6.

Den interne stikkveien til overnattingshusene i sydøstre del har en kjørebanebredde på 3,0 m med tillegg på 0,5 m grøft/sneopplag på hver side.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for utleieboligene skal vann- og avløpsanlegg være ferdigstilt.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Tilgjengeligheten er god, med lite trafikk og lite stigning på veiene.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Alle veier er felles, privat eiet, med unntak av Engeløyveien som er fylkeskommunal vei.

Fra adkomstveien til Vikingstua er det veirett med 4 m bredde langs foten av fjellet i nord. Ny bebyggelse berører ikke området for veiretten. Området er inntegnet på illustrasjonsplanen. Veiretten går over i en sti østover i søkket mellom Klævhaugen og Hankammen.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke planlagt nye offentlige anlegg.

6.9 Miljøoppfølging

Nytt vannverk med vann fra boring gir en sikrere vanntilførsel og bedre vannkvalitet.

6.10 Universell utforming

Universell utforming skal imøtekommes i h.h.t. byggeforskriftenes krav til byggverk.

6.11 Uteoppholdsareal

For utleieboligene er det uteoppholdsareal til hver bolig på ca. 50 m².

Tomtene har gode sol- og vindforhold. Beplantning mot adkomstveien gir gode og skjermede uteoppholdsarealer.

Det legges vekt på å bevare eksisterende vegetasjon der dette er mulig ut fra de byggetekniske forholdene.

6.12 Kollektivtilbud

Buss kjører Engeløyveien, se pkt. 5.9.4 foran.

6.13 Kulturminner

Som beskrevet under pkt. 5.5 foran er både ungdomslokalet og bautasteinen klart bevaringsverdige etter vår vurdering. Disse er i planen regulert til hensynssone H570 bevaring kulturmiljø.

Planbestemmelsene sikrer ivaretagelse av bautasteinen og at bygningen ikke kan rives og at ved vedlikehold og utbedringer av bygningen skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares.

Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, takteking, fasadebekledning og overflatebehandling skal bevares. Eldre, opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates der dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende. Det påpekes at tidligere endringer, slik som ombygginger, er en del av bygningens historie og kan i mange tilfeller være viktige å bevare.

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Vanntilførsel bygges ut fra nytt privat anlegg, se pkt. 6.6 foran.

Spillvann føres til nytt avløpsanlegg med slamavskiller og infiltrasjonsgrøfter, se pkt. 6.6 foran.

6.15 Plan for avfallshenting

Avfall hentes av IRIS Salten IKS.

For utleieboligene og vaskeri, felt ATI1, og for ringtunet, felt FTU, samles avfallet i felles punkt ATI1 ved vaskeriet, med adkomst fra parkeringsplassen. For Vikingstuen er det eget avfallspunkt innen området, AT.

6.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

ROS-analysen viser at her er ingen alvorlige risikoområder ut over området nærmest fjellfoten, regulert til hensynssone H310 ras- og skredområde.

Det etableres byggegrense mot rasområdet, ny vannforsyning og oppgradering av nettstasjon for el-kraft. For øvrig ingen avbøtende tiltak. Det vises til pkt. 8.9.

6.17 Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.
- Plan for avfallshenting skal være utarbeidet.
- Skisseplan for nødvendige offentlig infrastruktur skal være godkjent.

Før igangsettingstillatelse gis

- Skal det foreligge godkjent utomhusplan.
- Detaljplan for offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være skriftlig godkjent av Steigen kommune.
- Vann- og avløp infrastruktur være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Det skal gjøres kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2. Tiltaksplan skal være godkjent av Steigen kommune før det gis igangsettingstillatelse.
- Ved uttak av masser på mer enn 150 m³, skal massebudsjett og –regnskap utarbeides. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

Før brukstillatelse gis

- Veier, parkering og adkomst skal være ferdig opparbeidet for det aktuelle byggetrinnet.
- Skal vann- og avløpsanlegg og tilknytning til anlegget være ferdig opparbeidet.
- Det kan gis ferdigattest for deler av anlegget så fremt det har en naturlig avgrensning og er ferdigstilt i henhold til godkjent situasjonsplan og gitte tillatelser.
- Utomhusplan skal være utarbeidet, jfr. § 2.10.
- Løsning for avfallshåndtering skal være godkjent av renovasjonsselskap.
- Dokumentasjon på at eventuelle overskuddsmasser er ført til godkjent deponi, jfr. § 2.15.

7 Konsekvensutredning

Som beskrevet under pkt. 2.5 foran:

Ved avklaring i oppstartmøte 25.02.2020 og (foreløpig) konklusjon:

- a. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse:

Tiltaket gir ingen vesentlige virkninger for miljø og samfunn og tiltaket er i tråd med overordnet plan.

Oppstartmøtet forutsetter at konsekvensene for landbruk/jordvern beskrives grundig i planbeskrivelsen og ROS analyse.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Stedets karakter

Planforslaget endrer stedets karakter innen planområdet fra en mindre, åpen gresslette, brukt som campingplass, til felt med bebyggelse. Ved oppbygging av ringtunet med torvtekte tak og torvvegger vil området fortsatt få en grønn karakter. Dette vil redusere virkning av endringen. Den grønne åsen, Klævhauken er regulert til friområde og bidrar til ivaretagelse av den grønne karakteren.

Langs Engeløyveien vil de nye utleieboligene fortsette områdets karakter med småhusbebyggelse.

8.2 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Som nevnt foran vil bautasteinen og bygningen med Steigen Vikingstue bevares. Her er følgelig ingen endringer.

8.3 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Som beskrevet under pkt. 5.6 er her ikke registrert verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder eller verdifulle/utvalgte kulturlandskap.

Vestre del av Klævhauken, registrert som naturtype med høy kvalitet, er regulert til friområde for bevaring av naturtypen.

8.4 Uteområder

Planområdet brukes ikke som uteområde for de som bor i nærområdet. En utbygging her vil ikke gi endringer i forhold til dagens situasjon.

8.5 Trafikkforhold

Utbyggingen på planområdet vil gi noe økt trafikk på Engeløyveien. Dette vil neppe være større trafikkmengde enn det har vært tidligere da her var drift som campingplass.

Det er ingen endringer i kollektivtilbudet.

8.6 Barns interesser

Innen planområdet ligger Klævhauken som gir gode muligheter for barns lek. Her er det også adkomst til friområdene i tilstøtende fjellparti.

8.7 Universell tilgjengelighet

Her er ingen endringer. Der plan- og bygningsloven krever dette vil dette følges opp i bebyggelsen.

8.8 Energibehov – energiforbruk

Utbyggingen med 4 utleieboliger og ca. 35 overnattingsenheter vil kreve oppgradering i el-tilførselen til området. Den nuværende nettstasjon i sydvestre del av planområdet vil bli oppgradert.

8.9 ROS

Virkning:	Ubetydelig 1	Mindre alvorlig 2	Alvorlig 3	Svært alvorlig 4
Sannsynlighet:				
Svært sannsynlig 4	14, 21			
Sannsynlig 3			20	1, 2
Mindre sannsynlig 2	6	15		
Lite sannsynlig 1			22	

1: Masseras/skred, 2: Sne-/isras, 6: Radongass, 14: Kulturminner, 15: Vei, bro, kollektivtransport, 20: Brannslukningsvann, 21: Kraftforsyning, 22: Vannforsyning.

Det anbefales følgende tiltak:

Byggegrense mot rasområdet, oppgradering av nettstasjon for el-kraft og vannforsyning etableres. For øvrig ingen avbøtende tiltak.

Her er ingen flomfare, spesielle vindforhold, støy, luftforurensning, forurensning i grunnen, beredskap og ulykkesrisiko.

8.10 Jordressurser/landbruk

Som gjennomgått under pkt. 5.8 foran er planområdet klassifisert av NIBIO:

- AR5 og DMK: ingen markering for verdi
- Jordsmonnkart: noe verdi
- Gårdskart: fulldyrka jord

Plan- og ressursutvalget behandlet i sitt møte 20.03.2020 spørsmålet om planoppstart. I sin vurdering ble det anført bl.a.:

«Det som taler for å åpne for en reguleringsprosess er at jorda ikke er slått på mange år, at det tidligere er gitt tillatelse til en omdisponering av dyrka mark og at det har vært drevet campingplass i området. Det er også klart at hvis disse planene gjennomføres vil det kunne skape arbeidsplasser i reiselivsnæringen på Engeløya/Steigen, samt andre positive ringvirkninger. Planinitiativet innebærer også bygging av leiligheter, dvs. bolig, og kommuneplanen åpner for spredt bygging av bolig og næring i området.»

Kommuneplanen åpner for spredt bygging av bolig og næring i området. Dette planforslaget vil ikke gi nye konsekvenser i forhold til gjeldende plan.

8.11 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp

Anlegg av ny vanntilførsel og anlegg av nytt rense- og avløpssystem, se pkt. 6.6 foran.

- Trafo

Eksisterende nettstasjon oppgraderes, se pkt. 6.6 foran.

8.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen medfører ingen direkte virkninger for kommunen.

8.13 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen vil ved utbygging gi en klar økning for næringsinteresser i nærområdet.

8.14 Interessemotsetninger

Naboer gnr. 75/11, 75/14, 75/21 og 75/34 har i innspill datert 06.05.2020 protestert på at det planlegges utbygging på et område som er fulldyrket og mener at tiltaket vil få vesentlige virkninger lokalt. De er uenig i at planen følger overordnet plan. Forholdet er drøftet under pkt. 5.8 og 8.10 foran.

Veirett gjennom nordre del av planområdet er ivaretatt i planen med byggegrenser, som vist i illustrasjonsplanen.

Våg Vannverk har vannledning liggende gjennom planområdet. Ny bebyggelse ligger utenom vannledningen, bortsett fra på ett punkt. Her vil vannledningen legges om, se pkt. 6.6 foran.

8.15 Avveining av virkninger

Planen er ikke i samsvar med overordnet plan, men heller ikke i direkte strid med denne da området er åpnet for spredt bygging av bolig og næring.

Forholdet til jordbruk er drøftet og er ivaretatt. Det samme gjelder for rasfarlig område og anlegg for ny vannforsyning og nytt avløp.

Kommentarer fra naboene er ivaretatt ut over uenighet vedr. jordbruket.

9 Innkomne innspill

9.1 Innspill

9.1.1 Planoppstart

Annonsering av planoppstart var 24.03.2020. Vi har mottatt disse innspill innen fristen 08.05.2020 til melding om planoppstart:

1. Fylkesmannen i Nordland

E-post 25.05.2020.

«Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel avsatt som LNFR- område med mulighet for spredt utbygging, herunder ett ervervsbygg.

Området Myklebostad- Steigen er generelt frodig og har rik vegetasjon med varmekjære arter. Det er i de skogkleddde liene registrert flere forekomster av naturtypene «Rik edellauvskog» og «Gammel lauvskog». Videre finnes her flere kulturbetingede naturtyper, herunder naturbeitemark. Fylkesmannen har ikke informasjon om viktige eller sensitive naturverdier

innenfor det aktuelle planområdet. Den svært viktige forekomsten av rik edellauvskog på Fjellstad ligger ca. 30 m nord for planområdet og vil ikke bli berørt av eventuell vikingpark.»

Påpeker at det må utarbeides ROS-analyse, særlig m.h.t. faresoner og sikkerhetsklasser i TEK17.

Vår kommentar:

Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.

2. Nordland fylkeskommune, Nfk

12.05.2020.

Viser til fylkesplanens kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland og viser spesielt til kap. 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap som bl.a. sier:

a) Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer.

f) Kulturminner og -miljø av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse av historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk.

i) Alternative utbyggingsområder skal vurderes og synliggjøres i planer der dyrket jord eller reinbeiteområder foreslås omdisponert til andre formål. Avsatte byggeområder bør fortettes eller omdisponeres til annen bruk før dyrket jord eller reinbeiteområder omdisponeres.

«Vi ber kommunen vurdere de planlagte tiltakene opp mot intensjonen i overordnet plan. Det er viktig at planen beskriver virkninger for jordbruk, kulturminner og kulturmiljø, landskap, samt trafikale forhold.»

Kulturminner og kulturmiljø

«Så langt vi kjenner til, er planene som er skissert i oppstartsmeldingen, ikke i konflikt med verneverdige kulturminner som fylkeskommunen er delegert forvaltningsansvar for. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Vi ber derfor om at tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven § 8 andre ledd omtales i planbestemmelsene. Ellers har fylkeskommunen foreløpig ingen kulturminnefaglige merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.»

Jordvern

«Engeløya er Steigen kommune sitt viktigste jordbruksområde. I henhold til kommuneplanens arealdel er det ikke tillatt med ny bebyggelse på dyrka eller dyrkbar mark, jf. bestemmelse 4.1 a). Det er en nasjonal og regional målsetting å holde omdisponering av dyrka og dyrkbar jord minst mulig. Vi ber derfor om at de planlagte tiltakene i størst mulig grad tar hensyn til jordvernet.»

Landskap

«Området har store landskapsverdier. Det er derfor viktig at planforslaget synliggjør tiltakenes virkning på landskapet. Vi viser til regional arealpolitikk og kulturminnefaglig vurdering nevnt over, samt kommuneplanens bestemmelser, og ber om at kommunen sikrer at det tas hensyn til helhetlige landskapsrom og landskapselementer.»

Fylkesvei 7520.

Det vises til generelle bestemmelser og krav for utforming på plankartet

Nfk viser for øvrig til generelle nasjonale forhold som bærekraftmål mv.

Vår kommentar:

Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.

3. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap DSB

04.05.2020.

Viser til at det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivarettatt i plansaker.

Vår kommentar:

Tas til orientering.

4. Salten Brann IKS

22.04.2020.

«Brannordningen

Salten Brann er med dagens brannordning lokalisert med brannstasjon i Saurfjorden. Stasjonen er utstyrt med mannskapsbil med medbragt vannkapasitet på ca. 3 000 liter. Brannstyrken omfatter 16 deltidsmannskaper, hvorav 2 er knyttet til vaktordning. Forventet innsatstid til er ca. 35 minutter. Steigen kommune har ikke etablert egen kapasitet med tankbil.

Slokkevannforsyning

Det er kommunen som er ansvarlig for å dekke brannvesenets behov for slokkevann. Dersom tilstrekkelig vannbehov ikke kan dekkes med direkte uttak fra kommunens/vannverkets ledningsnett, må bruk av basseng, alternativ vannkilde eller annen brannsikring av bygning vurderes. Kommunen kan velge å erstatte tilstrekkelig dimensjonert vannledning med tankbil i boligstrøk med liten spredningsfare. [...] Salten Brann anbefaler at behov for slokkevann avklares som en del av planprosessen.»

Vår kommentar:

Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.

5. Statens vegvesen

01.04.2020.

«Planområdet får atkomst fra fylkesveg 7520 på Engeløya. Atkomsten fra fylkesvegen bør dimensjoneres og utformes i henhold til vegnormalen N100 Veg- og gateutforming. Nordland fylkeskommune er eier og forvalter av fylkesvegen.»

Vår kommentar:

Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.

6. Sametinget

25.03.2020.

«Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.»

Viser til de generelle aktsomhetsplikter.

Vår kommentar:

Tas til orientering.

7. Norges vassdrags- og energidirektorat NVE

25.03.2020.

Viser til generelle bestemmelser og lister opp anbefalte verktøy og veiledere.

Vår kommentar:

Tas til orientering.

8. Våg vannverk v/styret

31.03.2020

«Det må tas hensyn til at vannledningen til vannverket er gravd ned på området og dette er antydnet på figur 1, side 2. Vannledningen er nedgravd til frostfri dybde. Eventuelle tiltak som berører disse vannledninger må bekostes av tiltakshaver.» Det vises til oversendt kart med vannledningen inntegnet.



Vår kommentar:

Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.

9. Mattilsynet, Region Nord, Avdeling Salten v/Heidi Holmstrøm

03.04.2020

Påpeker at eier, utbygger og kommune har plikt til å undersøke forhold rundt drikkevannskilde og leveringssikkerhet. Det er også viktig at en evt. utbygging ikke er til skade for eksisterende drikkevannskilder. Det vises til drikkevannsforskriften § 9 første ledd.

Vår kommentar:

Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.

- 10. Greta V. Sollie**, Vågsveien 24, 8289 ENGELØYA, og **Svenn Erik Vaag**, Dahleflata 22, 2670 OTTA
Eiere av **gnr.75/4**
04.04.2020

Veirett

Viser til utskrift av jordskifterettsbok nr. 22 for Steigen domsokn i Steigen jordskiftesokn for såvidt angår jordskiftesak vedkommende Våg gnr.75 i Steigen herred, sluttet 17.juli 1958. «Den opprinnelige vegretten opprettholdes ved justering av museumsbygget.» Veien er 10 m bred fra fylkesveien til bnr. 3.

Vår kommentar:

Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.

- 11. Naboer gnr. 75/11, 75/14, 75/21 og 75/34**

Karl Fredrik Zahl og Hildur Mathilde Zahl 75/11

Else Beate Hollup Bøe, Asbjørn Bøe, Bjørn Christian Bøe og Fanny Abotnes, 75/14

Espen Danielsen, 75/21 og 75/34

06.05.2020

Det oversendes et 63 siders notat hvor det gjennomgås rasfareområder (sneskred og steinsprang), grunnforhold, jordbruksarealer, kulturlandskap, kulturminner og naturverdier (fauna og flora). Her påpekes særlig at rasfarlig område går lengre inn på planområdet enn hva som er lagt til grunn i planinitiativet.

Vår kommentar:

Tas til orientering og følges opp i planarbeidet.

9.1.2 Offentlig utleggelse

Planforslag med plankart datert 19.12.2022, planbestemmelser datert 23.12.2022 og planbeskrivelse datert 23.12.2022 var utlagt til offentlig ettersyn i perioden 16.02.2023 - 11.04.2023. Det var totalt mottatt 15 innspill/kommentarer til planforslaget. Uttalelse fra Statsforvalteren ble mottatt 14.04.2023 og 17.04.2023 fra Karl Fredrik Zahl. Disse er medtatt i oppstillingen nedenfor.

Nr.	Avsender	Innspill/merknad og planleggers kommentar
1.	Statens vegvesen 20.03.2023	«Våre innspill til oppstartvarslet er ivaretatt. Vi har ingen ytterligere merknader til planforslaget.»
		Kommentar Tas til orientering.

2.	Sametinget 23.02.2023	«Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planene.»
		Det minnes om det generelle aktsomhetsansvaret. Kommentar Tas til orientering.
3.	Mattilsynet, Region Nord, Avdeling Salten Uten dato	Viser til uttalelse 03.04.2020 til plankonsulenten. Det refereres til omtalen av vannforsyning i planbestemmelsene og planbeskrivelsen. «Det forventes at det blir etablert tilfredsstillende vannforsyning med hygienisk trygt vann til Steigen Vikingstue og tilhørende hytter/overnattingssted. Det forventes også at dere tar tilstrekkelig hensyn til Våg vannverk og abonnentene som får vann derfra. Vi har ingen ytterlige kommentarer på nåværende tidspunkt.»
		Kommentar Tas til orientering.
4.	Salten Brann IKS 11.04.2023	Påpeker at «Vannforsyning er en viktig del av grunnlaget for utarbeidelse av arealplaner for bebyggelse. Dokumentasjon av tilstrekkelig vann til brannslukking er en del av dette, samt det å sikre at slokkevannforsyningen er tilgjengelig til alle årstider. På generelt grunnlag minner brannvesenet om at planen må sikre tilrettelegging for vårt materiell og utstyr ved utforming av kjøreveier og adkomst.»
		Kommentar Tas til orientering. Punktene er innarbeidet i planforslaget.
5.	Statsforvalteren i Nordland 14.04.2023	Naturmangfold Ny kartlegging av naturtyper i henhold til NiN-instruksen er gjort få måneder etter planoppstart. «Kartleggingen viser at Fjellstad er et svært interessant område. Nord for Steigen vikingstue, i de nordlige delene av det som nå foreslås regulert til kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer og fritids- og turistformål (f_FTU1), er de sårbare naturtyper boreal hei (VU) og naturbeitemark (VU) kartlagt. I området Fjelstad vest, det vil si haugen mellom Fjellstad og Solheim [Klævhauken], er det også avgrenset naturtyper som på grunn av sin sjeldenhet og tilbakegang, og økosystemfunksjon, er av stor verdi. Dette gjelder boreal hei i nedre deler av haugen og terrengdekkende myr (også VU) mot toppen. <u>Terrengdekkende myr</u>

		«Den terrengdekkende myrforekomsten på Fjellstad er intakt, og det er hverken grøftingsinngrep, kjørespor eller spor etter torvuttak her. Tilstanden ansees som god, men et forholdsvis lite myrareal (<20.000 m²) gir grunnlag for lite naturmangfold. Dette gir en moderat lokalitetskvalitet. Denne forekomsten vil kunne bli direkte påvirket av evt. utbygging i det nordøstlige delene av f_FTU2 og terrenginngrep i forbindelse med etableringen av turvei f_TV. Eventuelle inngrep som kan påvirke hydrologien (vannhusholdningen) i myra her vil være svært uheldig og frarådes fra vår side. Denne myrforekomsten er en av i underkant av 30 NiN-forekomster av naturtypen i nordre del av fylket som har moderat eller høyere kvalitet. I tillegg er utformingen terrengdekkende myr kjent fra en forekomst av kystmyr kartlagt etter håndbok 13 i nordlig del av fylket. Statsforvalteren forutsetter at myrforekomsten i sin helhet skjermes mot enhver form for inngrep og tiltak.» <u>Boreal hei og naturbeitemark</u> «Boreal hei (T31) er definert som en åpen naturtype uten et dominerende tresjikt. Naturtypen er dominert av dvergbusker/lyng (røsslyng, dvergbjørk, krekling, einer) og i kalkrike områder av engarter. Forekomstene på Fjellstad skiller seg ut i kvalitet og suksesjonsfase. Begge heiforekomstene er av stor forvaltningsrelevant verdi, men hvor heia på haugen i vest [Klævhauken] har høyest lokalitetskvalitet (høy kvalitet mot lav kvalitet for heia nord for Steigen vikingstue). Dette til tross for at denne er kommet lengst i suksesjonsfasen og er på grensen til å gå over til å bli beiteskog. Selv om realisering av f_FTU1 og 2, samt etablering av avløpstekniske innretninger og parkering innenfor det kombinerte arealformålet berører naturtyper som er under gjengroing, vil det like fullt være snakk om inngrep i deler av sårbare naturtyper. Dette fremstår etter det vi kan se som uheldig og unødvendig. Den berørte naturbeitemarken er en del av en større naturbeitemark som strekker seg østover til Laskestad. Denne forekomsten er jamt over i sen gjenvekstfase, og har derfor en svært redusert tilstand. Naturmangfoldkriteriet bidrar heller ikke til å trekke opp kvaliteten på lokaliteten, og denne er derfor satt til svært lav. Ut fra naturtypens truethetsgrad og økosystemfunksjon er verdien likevel middels. Evt. tiltak innenfor nordlige del av f_FTU1 og det kombinerte arealformålet vil komme i berøring med naturbeitemarka.» <u>Nasjonale mål</u> [...] «Planforslaget synes ikke i tilstrekkelig grad å ha tatt hensyn til de tross alt verdifulle naturforekomstene som finnes her, og ut fra føringer gitt bl.a. i nml. § 12 gitt planen en slik utforming at en unngår eller begrenser skader på naturmangfoldet. Statsforvalteren ber om at planen justeres slik at dette rettes på. Det bør etter det vi kan se være mulig å realisere planen uten at dette må skje på arealer med sårbar
--	--	--

		natur. Dette gjelder spesielt områder med boreal hei og terrengdekkende myr.» Landbruk «Det er jordbruksarealer innenfor planområdet. Deler av dette arealet har vært drevet som campingplass og deler av det har vært brukt til parkeringsplass. Det aktuelle jordbruksarealet er inneklemt mellom boliger og dagens kro. Selv om jordbruksarealene omdisponeres til annen bruk bør det likevel være en målsetting at jordmassene som må flyttes disponeres på en slik måte av de gir grunnlag for en langsiktig og god agronomisk og miljømessig jordbruksproduksjon med minst mulig utslipp av klimagasser. Vi mener det bør tas inn en bestemmelse om at jordmassene fra det berørte jordbruksarealet skal flyttes til udyrka areal som ikke kan dyrkes opp på annen måte. Overflatedyrka areal eller innmarksbeite som kan oppgraderes til fulldyrka jord kan også være et alternativ. Det bør utarbeides en matjordplan før arbeidet igangsettes som beskriver hvordan jordflyttingen skal foregå og hvor massene skal flyttes. Det er best hvis man kan unngå mellomlagring av massene, men frakte dem til permanent plassering med det samme.» Kommentar <u>Naturmangfold</u> Både boreal hei og naturbeitemarken ved foten av fjellet nordøst for planområdet vil bli noe berørt av utbyggingen i h.h.t. den nye kartavgrensningen fra MDIR. Dette tas til følge og plankartet justeres ved at infiltrasjonsområdet flyttes til søndre del av planområdet. Planlagt bebyggelse mot foten av Klævhaugen vil berøre området for boreal hei. Plankartet endres slik at friområdet for Klævhaugen utvides til å følge grensen mot boreal hei. Overnatningshyttene ved foten av Klævhaugen gis ny plassering. Området med terrengdekkende myr, mot toppen av Klævhaugen, ligger i hovedsak utenfor planområdet. Her vil det ikke være noe tiltak som forstyrrer området. <u>Terrengdekkende myr</u> Området med terrengdekkende myr, mot toppen av Klævhaugen, ligger i det alt vesentlige utenfor planområdet og vil ikke bli berørt av planforslaget. Den største delen av Klævhaugen er regulert til friområde og er således skjermet for inngrep. Reguleringsbestemmelsene suppleres med at det er forbud for kjøring med traktor innen området for å holde området urørt. Turveien tas ut av planen for å bidra til å skjerme området. <u>Boreal hei og naturbeitemark</u> Punktet er kommentert over.
--	--	--

		<u>Nasjonale mål</u> Planforslaget justeres ved utvidelse av friområdet for Klævhaugen, turveien opp mot Klævhaugen tas ut av plankartet og infiltrasjonsanlegget nedenfor foten av fjellet gis ny lokalisering. Vi mener herved at skade på naturmangfoldet er begrenset. Landbruk Vi anser ikke at det er nødvendig at planbestemmelsene tar inn et nytt punkt om flytting av jordmassene. Ved utbygging av området vil entreprenøren naturlig søke å levere gode jordmasser der dette er ønsket. Planbestemmelsene § 2.14 <i>Overskuddsmasser</i> krever at ved mer enn 150 m³ masser skal det utarbeides massebudsjett hvor disponering av massene dokumenteres. Sammenfatning Statsforvalterens uttalelse tas delvis til følge, som gjennomgått over.
6.	Nordland fylkeskommune, Nfk 13.04.2023	<u>Regionale interesser.</u> «... tiltaket [vil] ikke være i strid med regionale interesser slik det blant annet kommer frem i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland 2013-2025.» <u>Fylkesvei.</u> Ingen kommentarer ut over at fargekode på plankartet må rettes opp. <u>Kulturminner og kulturmiljø.</u> «Nordland fylkeskommune deler vurderingen av at det tidligere ungdomshuset og bautasteinen fra 1905 er bevaringsverdige og er tilfreds med at de reguleres med hensynsone H570. Så langt det kjennes til, er planforslaget med foreslått arealdisponering ikke i konflikt med kjente arkeologiske kulturminner. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Fylkeskommunen er fornøyd med at tiltakshavers aktsomhets og meldeplikt etter kulturminneloven er omtalt i planbestemmelsene.» <u>Jordbruk.</u> «I oppstart av planarbeid, ba Nordland fylkeskommune om at de planlagte tiltakene i størst mulig grad tar hensyn til jordvernet. Det framgår av planbeskrivelse at jordbruksarealet på gnr 75. bnr 29 ble omdisponert til byggegrunn i vedtak av 1992 og at arealet har siden da ikke vært høstet. Gjeldende bruk av eiendommen er parkeringsplass og oppstillingsplass for bobiler.» <u>Landskap.</u> «I planbestemmelser er det krav om at bebyggelser utformes i forhold til omgivelsene og landskapet. Dette skal gjøres ved naturlig vegetasjonsetablering mot omkringliggende terreng. Nordland fylkeskommune er positivt at planforslag tar hensyn til landskapsverdien gjennom planbestemmelser.» Kommentar

		Tas til etterretning. Plankartet justeres med riktig fargekode for o_AVT 1, annen veigrunn – tekniske anlegg
--	--	--

Interessegrupper o.l.

7.	Våg Vannverk v/ Per Harald Danielsen og Tore Sund 03.03.2023	Våg Vannverk har følgende krav og kommentarer til planforslaget: 1. «Med bakgrunn i rapporten <i>STEIGEN VIKINGSTUE, Vurdering av infiltrasjonsanlegg</i>, påpeker vi at de gjenstående målinger og vurderinger som er anført i pkt. 3, blir gjennomført før det settes i gang arbeid med avløpsanlegg. Vi anbefaler at det innhentes lokal kjennskap til vannføring og grunnforhold i det aktuelle området. 2. Det må sikres at Våg Vannverks kum får fri tilgang både i anleggsfasen og etterpå for å sikre tilsyn og vedlikehold. 3. Våg Vannverks kum må også sikres uhindret adgang for brannbil og tankvogn for henting av slukkevann i tilfelle brann. 4. Boring av brønn. Dersom det skal bores en brønn som omtalt i <i>pkt. 2.3 Fremtidig situasjon</i>, må det sikres at boringen ikke influerer på vanntilførsel og fyllingsgrad til Våg Vannverks kum.»
		Kommentar Tas til orientering.
8.	Jordvern Nordland v/Solveig Utvik 31.03.2023	«Nasjonale og regionale føringer sier at omdisponering av dyrka og dyrkbar mark skal holdes på et minimum. Det er laget nasjonale og regional jordvernstrategi som krever et strengt jordvern for å nå målsettingene.
		Vi minner om at planområdet ligger innenfor «kjerneområde landbruk» i Steigen kommune sine planer. Vi kan ikke se at den planlagte utbyggingen er i kategorien kritisk samfunnsstruktur som gjør at jordvernet kan tilsidesettes.»
		Kommentar Det vises til Landbruksnemnda vedtak 1992 og Plan- og ressursutvalgets behandling i møte 20.03.2020 hvor det aksepteres omdisponering av området.

Grunneiere/naboer

9.	Greta V Sollie og Per Sollie Eiere gnr. 75/4 23.03.2023	1. <u>Veirett</u> Påpeker at planforslaget ikke har tatt hensyn til dom i Salten Jordskifterett 28.06.2022 vedrørende 4 m bred veirett og at parkeringsplass kan være i konflikt med denne. Det etterlyses også moment til ROS-analysen for pkt. 42 og 43 vedrørende trafikkavviklingen innen området.
----	--	--

		2. <u>Infiltrasjonsanlegg</u> Påpeker at infiltrasjonsanlegget antagelig er plassert under den nye veiretten, se over. Det vises til at «det er stor usikkerhet knyttet til hvor lenge slike anlegg fungerer tilfredsstillende. Dårlig fungerende anlegg kan ha alvorlige konsekvenser, både med hensyn på forurensning av drikkevannskilder samt vannutslag til terreng. Dersom dette infiltrasjonsanlegget ikke fungerer som dimensjonert kan der komme vannutslag ut til terrenget som vil medføre bløt jord/sørpe. Skjer dette vil tilkomst til vår fjellteig, gnr. 75 bnr. 4 være uoppnåelig da vi er nødt til å bruke en traktor for å kjøre til denne fjellteigen for å hente ut f.eks. ved/tømmer eller befrakting av bufe til fjellteigen.» 3. Det uttrykkes også bekymring ved anlegg av ny boret brønn for vann i forhold til Våg Vannverks eksisterende ledninger. Punktet etterlyses i ROS-analysen. Anlegg av infiltrasjonsanlegg i nærheten av den eksisterende vannledningen med potensiell kontaminasjon/forurensning savnes i ROS-analysen.
		Kommentar 1. Ny trasé for veiretten er lagt inn i revidert situasjonsplan. Parkeringsplassen vil ikke være i konflikt med traséen. 2. Med grunnlag i prøver av grunnen skal forholdene tilfredsstillende krav til infiltrasjon. Før rammetillatelse kan gis skal nærmere plan være godkjent av Steigen kommune. 3. Boring for vann vil neppe forstyrre de eksisterende vannledningene. En eventuell skade må nødvendigvis utbedres av tiltakshaver, Steigen Vikingstue. ROS-analysen suppleres for pkt. 22 <i>Vannforsyning</i>.
10.	Per Harald Danielsen og Monica Høgseth Engeløyveien 296 Eiere gnr. 76/7 03.04.2023	[...] 1. «Vi reagerer på at det ikke er tatt noe hensyn til eksisterende jordbruk verken i reguleringsplanen eller i ROS analysen. Vi driver gårdsbruk med melkeproduksjon tett opptil det planlagte turistanlegget. Vi disponerer to beiter, det ene opptil fylkesveien like nedenfor det planlagte anlegget gnr.75 bnr. 3 og 7, det andre på vestsiden av Steigen vikingstue gnr 75 bnr.14.» Det pekes på «smittfare fra mennesker til dyr når det kommer turister fra områder og land med andre sykdommer enn vi har i Norge.» 2. Det bes om avklaring av at det i planbeskrivelsen pkt. 5.4 er angitt <u>moderat</u> jordbrukspreg og pkt. 5.5 <u>høyt</u> jordbrukspreg.

		3. Er uenig i at trafikkforhold i ROS-analysen ikke angis på annen måte. «Fylkesveien må krysses flere ganger daglig og dette er spesielt utfordrende i sommersesongen.» 4. Det vises til planbeskrivelsens pkt. 5.8 Landbruk. De er uenig i plan- og ressursutvalgets vedtak 20.03.2020 hvor det gis tillatelse til omdisponering av dyrka mark. Det vises til at området ikke kunne høstes når det var parkering og tråkk her. Det påpekes at Engeløya har status som «utvalgt kulturlandskap» og mener at plassering av et turistanlegg vil forringe kulturlandskapet. Det vises til Stortingets anmodningsvedtak juni 2022 om ny jordvernstrategi. 5. Som abonnenter til Våg vannverk er de urolige for at boring etter vann nær den eksisterende vannkilden vil påvirke denne negativt. 6. Viser til planbestemmelsene § 2.13 Forurensede masser. «Vi er kjent med at det tidligere har vært gravd ned avfall i området der det skal graves etter vann, i tillegg er det infiltrasjonsanlegg fra hytte på naboeiendom.» 7. Infiltrasjonsanlegg. Det uttrykkes bekymring for «faren for avrenning ut bekker og grunnvann som fører ut i jordbruk og beiteområdet.» 8. Eksisterende vannledning planlegges flyttet, planbeskrivelsens pkt. 6.5. Det påpekes at «den skal legges i et område som allerede er forurenset av eksisterende sprede grøft som det ble gitt midlertidig tillatelse til av Steigen kommune. Dette er ikke en akseptabel løsning. I ROS analyse pkt. 22 er ikke dette nevnt.» 9. Flomvann. Det påpekes at «Ved gitte forhold vinterstid kan flomvann og is komme ned til det planlagte anlegget.» 10. «For oss virker hele prosjektet useriøs, det er mangelfullt og har ikke tatt tilstrekkelig hensyn til det allerede eksisterende. Det gjelder både nær bebyggelse, landbruk, beitedyr, vannkilde mm.»
		Kommentar 1. Det regnes med at Mattilsynet er riktig instans for en vurdering av smittefaren fra mennesker til dyr. 2. Planbeskrivelsen omtaler under pkt. 5.4 Landskap at <u>landskapet</u> har høyt jordbrukspreg, slik det er kategorisert i Nordlandsatlas. (Pkt. 5.5 beskriver kulturminner og kulturmiljø.) Pkt. 5.8 Landbruk viser til NIBIOs klassifisering som angir at for <u>planområdet</u> er det «ingen verdi» etter AR5 og DMK, mens det for jordsmonnkartet er angitt «noe verdi».

		3. Vi vil ikke tro at etableringen av Steigen Vikingstue vil gi vesentlig økt trafikk på fylkesveien. Engeløya er et attraktivt turistmål i seg selv. 4. Ingen ytterligere kommentarer til vedtaket i Plan- og ressursutvalget. 5. Boring for vann vil neppe forstyrre de eksisterende vannledningene. En eventuell skade må nødvendigvis utbedres av tiltakshaver, Steigen Vikingstue. 6. Tas til orientering. 7. Med grunnlag i prøver av grunnen skal forholdene tilfredsstillende krav til infiltrasjon. Før rammetillatelse kan gis skal nærmere plan være godkjent av Steigen kommune. 8. Planbestemmelsene § 2.13 omhandler forholdene rundt forurensede masser. 9. Flomvann. Planbestemmelsene § 2.12 <i>Krav til ytterligere detaljering</i> krever at overflatevann skal håndteres som del av rammesøknaden. 10. Tas til orientering.
11.	Advokat Asbjørn Bøe på vegne av: Greta Sollie Gnr. 75/4 Karl Fredrik Zahl og Hildur Mathilde Zahl Gnr. 75/11 Asbjørn Bøe, Else Beate Hollup Bøe, Bjørn Christian Bøe, Fanny Abotnes Gnr. 75/14 Espen Danielsen Gnr. 75/21 og 75/34 Dessuten: Liv Danielsen, Bjørn Zahl Jensen, Monicka Haarberg, Andre Haarberg Jensen, Aleksander Haarberg Jensen, Andrea Sørgård, Anette Haarberg Jensen, Mary Danielsen, Sissel Zahl, Vidar Kvistad, Cecilie Charlottee Bøe, Daniel Zahl Kvistad, Lovise Zahl Kvistad, William Zahl Kvistad, Per Harald Danielsen, Wenche Aune, Olaf	«.. sier nei til forslaget» 1. «I realiteten stort sett det samme opplegg som ved oppstart av planarbeidet: I strid med sentrale lover og i strid med kommunens egne planer. Meget omfattende inngrep i forhold til naboer. [...]» Uttalelsen er på 7 sider og vedlagt den tidligere uttalelsen fra mai 2020 på 63 sider. Mener at planforslagets fremstilling ikke er balansert og at det ikke er tatt hensyn til naboenes tidligere bemerkninger. Det settes også et spørsmålstegn ved at Steigen kommunes logo er tatt med på planforslagets forside. Det menes at «planen er materielt sett svært tynn knyttet til sentrale tema ...» [...] «Det hevdes i pkt. 8.4 at for de som bor i nærområdet vil «en utbygging her ikke gi endringer i forhold til dagens situasjon.»!» 2. Det vises til at jordloven setter et forbud mot nedbyggingen av matjord og at det er et sterkt jordvern i Norge. 3. Kommuneplanens arealdel. Det siteres til planbeskrivelsens pkt. 8.15 <i>Avveining av virkninger</i> «Planen ikke er i samsvar med overordnet plan ...» 4. Kulturlandskap. Det pekes på at kulturlandskap skulle vært omtalt under planbeskrivelsens pkt. 5.5 <i>Kulturminner og kulturmiljø</i> og at planområdet ligger innen «utvalgte kulturlandskap i landbruket i Norge» og til «utvalgte/verdifulle (helhetlige) kulturlandskap». Dette punktet burde vært drøftet i planforslaget. 5. Naturmangfold. Det gis uttrykk for at stor aktivitet og barns lek vil forstyrre de tilstøtende verneverdige naturområdene.

	Aune, Ulla Bøe, Ketil Aune, Erlend Aune, Sigrid Vigum, Kitty Edvardsen, Olav Christian Bøe, Monica Høgseth, Frode Danielsen, Gudrun Våg, Per Sollie, Eskil Blomli, Tor Arne Sælø, Christian Abotnes Bøe, Erik Svendsen, Tore Sund, Magne Daneielsen, Øyvind Rindal, Hege Johansen, Hedda Rindal Danielsen, Sivert Rindal Danielsen. 31.03.2023	6. Rasfare. Det gis uttrykk for at geologens rapport ikke er dekkende for faresituasjonen og at grense for ras ikke er dekkende. Det settes også et spørsmålstegn ved geologens kompetanse. 7. Ulemper for naboer. Det menes at det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til kommentarene fra naboene. 8. Konsekvensutredning. Det gis uttrykk for at KU-temaer ikke er tilstrekkelig utredet og uenighet i oppstartmøtets konklusjon om at her ikke er krav om konsekvensutredning. 9. Finansieringsplan. «Vi tar det for gitt at kommunen får seg forelagt en finansieringsplan for realisering av prosjektet og en analyse knyttet til om driftsfasen for anlegget er økonomisk bærekraftig.» 10. «Veien videre.» Det foreslås at prosjektet gjennomføres på et annet område på Engeløya. Kommentar 1. Bruk av kommunens logo skyldes at når planen er lagt ut til offentlig ettersyn er dette kommunens plan, ikke forslagsstillerens plan. Henvisningen til planbeskrivelsens pkt. 8.4 gjelder uteområder, altså om naboene bruker planområdet i dag. Her vil en utbygging ikke gi endringer for de som bor i nærheten. 2. Når det gjelder forholdet til landbruk vises til plan- og ressursutvalgets vedtak. 3. Planbeskrivelsen pkt. 8.15 er feilsitert. I teksten står det «Planen følger overordnet plan. ...» 4. Kulturlandskap. Vi er enige i at punktet kunne vært nærmere beskrevet under temaet Kulturmiljø i planbeskrivelsens pkt. 5.5. Her er imidlertid referert fra Nordland fylkes kulturvernseksjon som gir sin vurdering av kulturlandskapet i plansammenhengen. 5. Naturmangfold. Vi vil tro at besøkendes ferdsel utenfor planområdet vil være begrenset og i liten grad vil forstyrre naturmangfoldet. 6. Rasfare. Påstanden om at geologen ikke er kompetent får stå for advokat Asbjørn Bøes egen regning. 7. Ulemper for naboer. Vi vil tro at enhver aktivitet på området vil skape en viss forstyrrelse i forhold til om her ikke er noen aktivitet. Vi mener å ha søkt å imøtekomme naboenes ønsker om lite forstyrrelser, bl.a. ved skjerming ved beplantning. 8. KU. Her vises til oppstartmøtets (foreløpige) konklusjon. 9. Finansieringsplan. Vi har ingen kommentar til dette. 10. Veien videre. Vi har ingen kommentar til dette.
12.	Bjørn Christian Bøe Gnr. 75/14 10.04.2023	1. Viser til uttalelse mai 2020 i forbindelse med planoppstart og mener at det ikke er tatt hensyn til dette i planforslaget. 2. ROS-analyse. «Det er viktig å få frem at ROS-analysen er svært tynn og mangelfull og å opplyse om at skredvurderingen er å anse som ugyldig.» Uttalelsen ser på rasfaren og mener at grensen mot rasområdet er fiktiv og at rapporten fra Talus AS er mangelfull.

		«Skredvurderingen som er lagt til grunn for reguleringsplanen er uten tvil å anse som ugyldig.» «Steigen kommune må si NEI og stoppe det videre arbeidet med reguleringsplanen for Steigen vikingstue AS.»
		Kommentar At den geologiske kompetansen for Talus AS ikke anerkjennes får stå for Bjørn Christian Bøes egen regning.
13.	Fanny Elisabeth Abotnes Gnr. 75/14 11.04.2023	«Jeg er direkte overasket og skuffet over at utbyggingsplanen fortsatt holdes i live. I realiteten er det vanskelig å forstå at saken ikke er blitt avsluttet av Steigen kommune for lenge siden.» Det vises til disse punktene for at planen må stoppes: «- Jordvernet – Irreversibel nedbygging av fulldyrka mark, herunder matjord/beitemarker. - Kulturlandskapet – Helhetlig/Utvalgt kulturlandskap vil bli forringet gjennom et slikt tiltak. - Kulturminner – Kulturminner og fornminner vil bli utsatt for større slitasje og ødeleggelser. - Rasfare – Området er rasfarlig. Det er jevnlig ras i fjellpartiet over det planlagte tiltaket. - Lokalsamfunnet - Hensynet til de som bor i området, nærmeste naboer med flere må bli hørt! - Demokratisk medvirkning. - Masseturisme – Fører til forsøpling, nedtråkking og ødeleggelse av naturområder og beitemarker. Økt støy vil påvirke området negativt for beitende dyr og berørte naboer. Økt trafikk vil påvirke området negativt for gårdsdrift, trivsel, med mer. - Dyrevelferden – Forsøpling av matfatet til beitende dyr i området. - Kommunens planverk – Strider mot kommunens planverk.»
		Kommentar Alle punktene er kommentert i de foregående uttalelsene.
14.	Espen Danielsen Gnr. 75/15 11.04.2023	[...] «Jeg har klaget på at det ble laget en spredgrøft fra septiken til Steigen Vikingstue på oversiden av tomtene til meg og Hildur Zahl og at dette kunne komme i grunnvannet da jeg hadde en brønn på nedsiden av veien nedenfor Steigen Vikingstue. [...] etter noen måneder begynte vi å kjenne lukt av vannet. Det luktet septik av vannet og verre ble det. Pga. dette måtte jeg få koblet til Våg vannverk. [...]» Gir uttrykk for at det er til sjenanse for dem at besøkende til campingplassen har innsyn til dem. «Dette er med å forringe livskvaliteten og taksten på husene til oss som bor her om dette nå skulle bli aktuelt på sikt. Vil at dere tar hensyn oss som bor her og er født og oppvokst her.

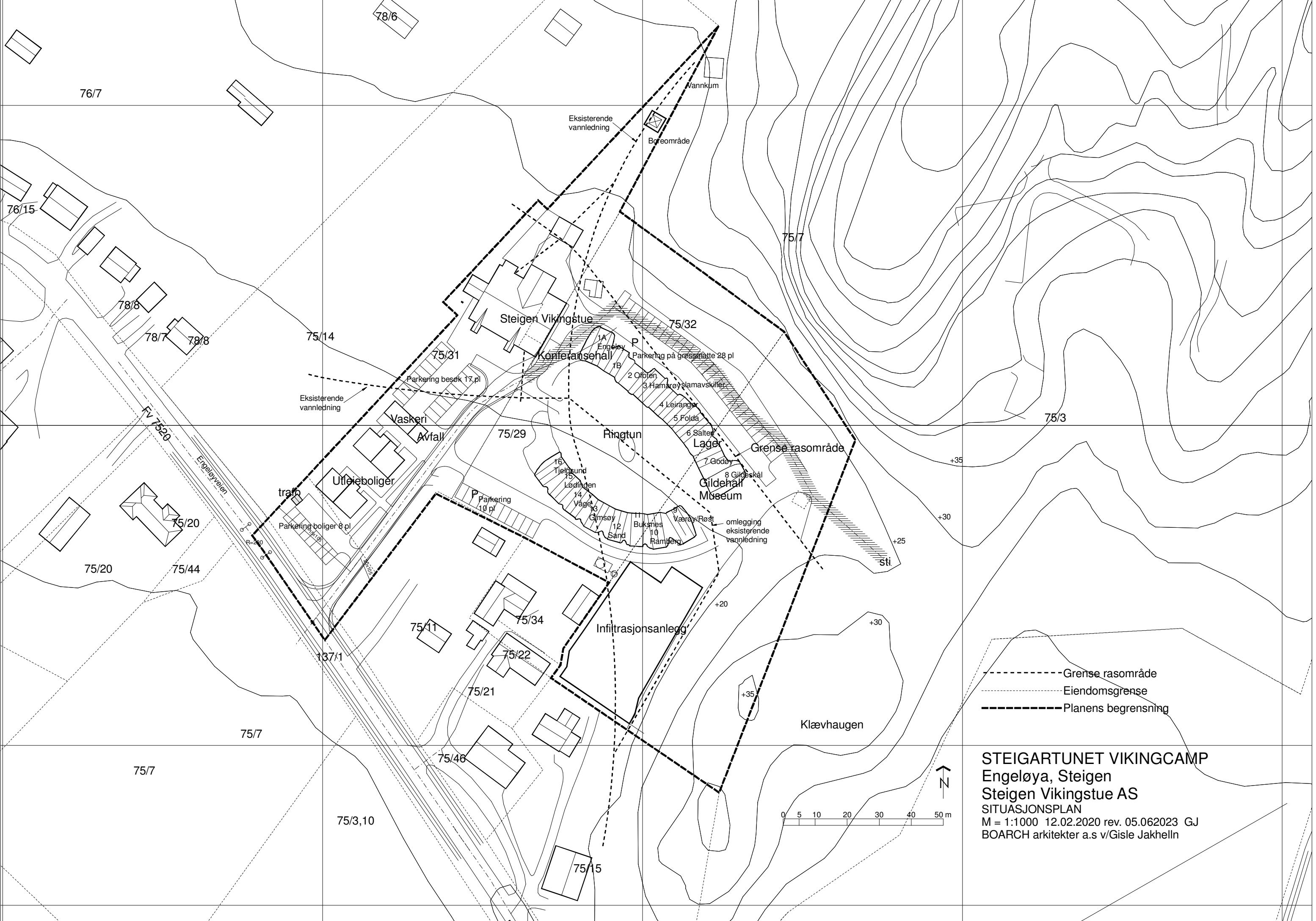
		Kan ikke se at overløpet fra septiken er utbedret og at spredgrøften er i bruk den dag i dag.» Kommentar «Spredningsgrøften» fra Steigen Vikingstue er et midlertidig arrangement som vil bli erstattet av infiltrasjonsanlegget ved gjennomføring av planen. Innsyn fra besøkende vil bli redusert ved at planen har et felt med skjerming mellom den eksisterende bebyggelsen og den nye bebyggelsen.
15.	Karl Fredrik Zahl Gnr. 75/11 17.04.2023	Zahl krever at det satt opp et 1,5 m høyt grønt flettverksgjerde, skillegjerde, mellom deres eiendom og Steigen Vikingstue og at gjerdet skal utføres og bekostes av Steigen Vikingstue. Zahl påpeker at i forhold til «utslipp av overvann fra septikk» er det høyt grunnvannstand i området. Kommentar Det er i dag et markant skille mellom eiendommene ved trær og annen vegetasjon. Forståelsen av at Zahls eiendom er privat eiendom er tydelig og besøkende til Steigen Vikingstue vil ikke gå inn på den private eiendommen. Kravet om at det oppsettes gjerde foreslås avvist. Tilstrekkelig dybde til grunnvannstanden er en nødvendig del av etablering av et infiltrasjonsanlegg og skal være godkjent av kommunen som del av vann- og avløpsanlegget, som angitt i planbestemmelsene § 5.1.

10 Avsluttende kommentar

Planforslaget følger prinsippet for overordnet plan. Planen sikrer mot ras- og skredområdet. Planen ivaretar kulturminneverdier ved regulering av Steigen Vikingstue og bautasteinen til hensynssone bevaring kulturmiljø. Planen gir grunnlag for økt sysselsetting innen servering og reiseliv.

11 Vedlegg

- Tallus AS 2020: Vurdering av skredfare Steigen Vikingstue. Rapport nr. 20018-1.
- COWI AS 2022: Steigen Vikingstue. Vurdering av infiltrasjonsanlegg. 21.10.2022
- ROS-analyse
- Illustrasjonsplan



STEIGARTUNET VIKINGCAMP
Engeløya, Steigen
Steigen Vikingstue AS
SITUASJONSPLAN
M = 1:1000 12.02.2020 rev. 05.062023 GJ
BOARCH arkitekter a.s v/Gisle Jakhelln

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 75, Bruksnr 31	Kommune:	1848 Steigen
Adresse:		Grunnkrets:	106 Korsaksel-Mølleskog
Veiadresse:	Engeløyveien 287, gatenr 48102	Valgkrets:	1 Leinesfjord
Oppdatert:	19.09.2016	Kirkesogn:	10050601 Steigen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.08.1992	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	5 209,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	26.07.2004	Berørt	1848/75/11	0,0
	Matrikkelført:	25.09.2015	Berørt	1848/75/15	0,0
			Berørt	1848/75/21	0,0
			Berørt	1848/75/22	0,0
			Berørt	1848/75/31	0,0
			Berørt	1848/75/32	0,0
			Berørt	1848/75/34	0,0
			Berørt	1848/137/1	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.08.1992	Avgiver	1848/75/1	-5 643,5
	Matrikkelført:		Mottaker	1848/75/31	5 643,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	33,8	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	31,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	300060215			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				31,0	31,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Restaurantbygning kafebygning**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Engeløyveien 287	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bebygd areal:	319,0	Rammetillatelse:	28.09.1993	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.10.1993	
Energikilde:		BRA annet:	307,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	307,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.10.1993	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:		
Bygningsnr:	11245676			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				307,0	307,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune: 1848 Steigen
Eiendom: 1848/75/31/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 9.7.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

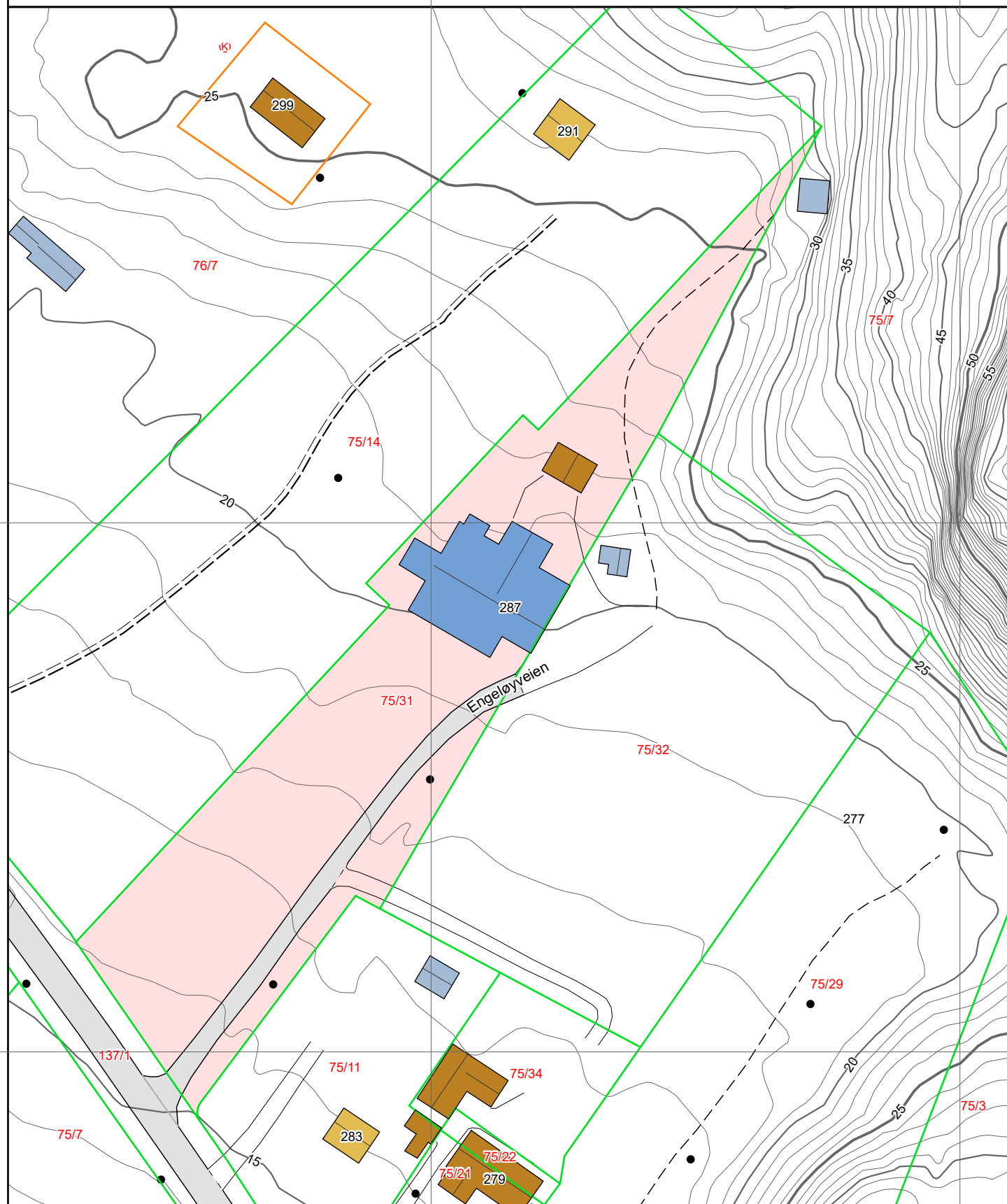
Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 9.7.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1848	Gårdsnr.	75	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.