

DETALJREGULERING

med

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

**FRITIDS-/UTLEIEHYTTER, NAUST OG MARINA FOR
HAVFISKETURISTER**

på del av eiendommen

FREDHEIM GBNR. 11/23, SKOGSFJORD

på Ringvassøya i Karlsøy kommune

Tromsø 17.03.2014
Rev. 16.04.2014

Sak 1010

Rådgivende Ingeniør, Tromsø

Norprosjekt a/s

Tromsø

PLANBESKRIVELSE

INNHALDSFORTEGNELSE

Planbeskrivelse:

1. Bakgrunn for planarbeidet.....	3
2. Nøkkelopplysninger.....	3
3. Formålet med planen.....	3
4. Arealer i planområdet.....	4
5. Beskrivelse av planområdet.....	4
6. Beskrivelse av planforslaget.....	4
7. Konsekvenser for planforslaget.....	5
8. Naturmangfoldloven.....	6
9. Universell utforming.....	6

Reguleringsbestemmelser

Oversiktskart

Plankart i M.1:5000

Detaljreguleringsplan

Saksbehandling:

- Kommunale vedtak
- Varsel om igangsatt planarbeid
- Oppstartsmøte
- Merknader fra berørte parter/sektormyndigheter
- ROS-vurdering/risiko- og sårbarhetsanalyse

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Tiltakshaver Marit og Fred-Willy Pettersen, eier av gbnr. 11/23 Fredheim i Skogsfjord på Ringvassøya, ønsker å regulere eiendommen til fritidsaktiviteter og næringsvirksomhet.

I den forbindelse har Norprosjekt a/s fått i oppdrag å igangsette arbeidet med reguleringsplan for fritidshytter, utleiehytter og naust med småbåthavn på del av eiendommen.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

<i>Beliggenhet</i>	Skogsfjord på Ringvassøy
<i>Avstand</i>	30 km fra Hansnes
<i>Gårdsnr./bruksnr.</i>	11 / 23 Fredheim
<i>Dagens planstatus</i>	Kommuneplan 2013-2023 kode FT7 og F20
<i>Forslagsstiller/adresse</i>	Marit og Fred-Willy Pettersen Skogsfjord, 9130 Hansnes
<i>Grunneier</i>	Marit og Fred-Willy Pettersen (tlf. 777 48437/907 83056)
<i>Plankonsulent/adresse</i>	Norprosjekt a/s Myrveien 22, 9020 Tromsdalen (tlf. 776 39105)
<i>Eiendommens størrelse</i>	Ca. 1500 daa
<i>Planområdets areal i daa</i>	115 daa
<i>Planens formål</i>	Reguleringsplan for fritids-/utleiehytter,naust og marina for havfisketurisme
<i>Eksisterende bebyggelse i planen</i>	5 bolighus, 2 hytter, 2 naust og 1 garasje
<i>Aktuelle problemstillinger</i>	Avklart i planperioden
<i>Planstart/kunngjøringsdato</i>	29.06.2009
<i>Innsigelse</i>	Kfr. merknader fra berørte parter (avklart)
<i>Forhåndskonferanse/oppstartsmøte</i>	14.06.2010
<i>Konsekvensutredningsplikt</i>	Nei
<i>Planforslaget oversendt</i>	16.04.2014

3. FORMÅLET MED PLANEN

Grunneier ønsker å regulere eiendommen til fritidsaktiviteter med hytter, rorbuer og naust.

I terrenget ovenfor bebyggelsen langs fylkesvegen reguleres det inn 8 hyttetomter i tillegg til de 3 som i dag er utgått hvorav 2 av disse er bebygde.

Nedenfor fylkesvegen bygges utleiehytter langs strandlinjen fra Vedneset og fram mot Klubben.

I reguleringsplanen er det lagt inn 9 utleiehytter(rorbuer), men utbyggingen vil gå i etapper etter som etterspørselen gir grunnlag for dette.

Tiltakshaver vil også bygge naust i strandsonen sør for rorbuene, som tilbud til hyttekjøperne.

Ei lita båthavn anlegges nedenfor "Klubben" for å betjene havfisketurister som leier rorbuene.

4. AREALER I PLANOMRÅDET

Det regulerte området for hytter på gbnr. 11/23 er på 725 daa og de planlagte hyttetomtene er på til sammen 7,5 daa. Hyttetomtene får en størrelse fra 700–1000 m².

Området mellom hyttetomtene legges ut som friluftsområde.

Området nedenfor fylkesvegen er på 22 daa hvorav ca. 8 daa reguleres til utleiehytter, naust og marina for havfisketurisme.

Området opp mot ve-gen er regulert som felles grøntanlegg og jord-/skogbruk.

På jord- og skogbruksområdet på ca. 7 daa drives det i dag gressproduksjon.

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Eiendommen gbnr. 11/23 ligger inne i Skogsfjorden på østre side med utsikt mot Rebbenesøya.

Området ligger vestvendt med gode solforhold, har en bredde på 300 m og strekker seg opp langs nordsiden av Okselva til kote +150.

Eiendommen skråner jevnt opp fra fylkesvegen til kote +50. Videre opp mot kote +75 er det mer brattlendt med en del flate partier hvor hyttetomtene er utgått.

I nedre del av området er det åpen lyngmark med små koller.

Videre opp er det mer kuppert med småbjørk og partier med middels stor bjørkeskog.

De utgåtte hyttetomtene i øvre del vil ligge godt skjermet i terrenget med bjørkeskog som lèvegg mot været østfra.

Langs fylkesvegens øvre side ligger det 5 bolighus og en driftsbygning som tiltakshaver benytter til lager i sin næring.

Adkomst til hyttetomtene vil gå langs eksisterende skogs-/utmarksveg med kjørbare stikkveger inn til hyttene. Hyttetomtene er lagt i terrenget i god avstand fra bolighusene.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Hyttefeltet

For adkomst til hyttefeltet fra fylkesvegen er avkjøringen flyttet mot vest for å gi en slakkere oppkjøring.

Ovenfor bebyggelsen er det regulert inn en felles parkeringsplass. Fra denne er det ført en sommerveg videre opp til de øverste hyttetomtene. Veggen følger stort sett den gamle utmarksvegen.

Fra sommervegen og inn til den enkelte hytte legges det opp til kjørbare gangveger.

Vegene er markert på planen med prikker, men må ved en utbygging tilpasses til terrenget slik at inngrepene blir minimale.

Nede ved parkeringsplassen er det lagt inn en felles miljøstasjon.

Gjennom hytteområdet går det i dag en høyspentlinje som er regulert inn i planen med sikkerhetssone.

For tilpassing til terrenget og innsyn til nabohyttene er alle hyttetomtene utgått i terrenget med GPS-måling.

Utleiehytter, naust og marina for havfisketurister

Adkomsten ned fra fylkesvegen er lagt over eksisterende naustveg.

Utleiehyttene(rorbuene) som er lagt langs strandlinjen rundt bukta bygges opp på påler til kote +3,0.

Foran rorbuene anlegges terrasser som utføres som kaianlegg med lukket front.

På baksiden av rorbuene anlegges adkomst og parkeringsplasser.

Moloen for marinaen ned av «Klubben» er utbygd, men skal oppgraderes og plastres med steinblokker. Inne i havna legges ut ei flytebrygge med landgang for utleiebåter til havfisketuristene.

Næringsvirksomhet

Grunneier Fred-Willy Pettersen som driver et snekkerfirma, ønsker å bygge ut hytter og rorbuer i egen regi. På sikt ser han på en utbygging av anleggene som en framtidig næring. Utbyggingen vil skje etappevis over tid, og byggeaktiviteten vil kunne bidra til jevn sysselsetting i mange år framover for hans snekkerbedrift.

Tekniske anlegg

Vann:

Det tillates innlagt vann på hyttene.
Vannforsyningen vil skje via separate eller felles brønnboringsanlegg.

Avløp:

Det skal installeres elektriske toalett i hyttene.
Gråvann kan slippes ut på hver tomt via filterkum og infiltrasjon i grunnen.

Ved byggesøknad skal det framgå hvordan VA-anlegget er planlagt løst.

Strøm:

Strømforsyning til hyttene føres fra Troms Kraft som trafo med jordkabel.

Renovasjon:

Det legges opp til en felles renovasjon med miljøbod for kildesortering, som settes opp ved parkeringsplassene for hyttefeltet og rorbuene.
Forøvrig etter Karlsøy kommune`s til enhver tid gjeldende renovasjonsordning.

Vedlikehold/parkeringsplass/snørydding

Vedlikehold av adkomst- og parkeringsplasser samt snørydding vil ivaretas av grunneieren som en del av en serviceavtale med hytte- og rorbubeboerne.

7. KONSEKVENSER FOR PLANFORSLAGET

- Planforslaget berører ikke andre planer i området.
Planen er i henhold til Kommuneplanens arealdel 2013-2023.
- Planforslaget berører ikke eksisterende boligbebyggelse langs med fylkesvegen.
Eksisterende bebyggelse er regulert inn i planen. I tillegg er det regulert inn 2 boligtomter som en fortetting langs med fylkesvegen.
- *Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold:*
Planforslaget vil i liten grad påvirke areal for friluftaktiviteter i området.
- *Kulturhistorie/kulturminner:*
På eiendommen ned av fylkesvegen er det registrert kulturminner (11 tufter).
Utbygging av rorbuer og naust med adkomstveg ned fra fylkesvegen vil ikke berøre de registrerte tuftene. Tuftene skal reguleres inn i planen som kulturminner.

- *Veg- og trafikkforhold:*
Adkomsten fra fylkesveg 302 opp til hytteområdet er flyttet mot nord for å gi bedre stigningsforhold i forhold til dagens adkomst.
For adkomsten ned til rorbuer og naust er eksisterende naustveg opprettholdt.
Eksisterende garasjebygg nedenfor fylkesvegen får adkomst fra regulert rorbu-/naustveg fra nord. Dagens adkomst fra fylkesvegen stenges.
For å sikre gående mellom hyttefeltet og rorbuer/naust er det regulert inn en gangveg mellom disse to avkjøringene nedenfor fylkesvegen.
- *Topografi/landskapstrekk:*
Utbyggingen vil ikke gi noen konsekvenser for topografi eller landskapstrekk utover det som er beskrevet i denne planen.

8. NATURMANGFOLDLOVEN

Viser til konsekvensvurdering kode FT7 og F20, vedlegg til kommuneplanens arealdel, oppdatert 13.11.2013.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Ut fra lokale vurderinger er det ingen truede eller sårbare arter som blir berørt av tiltakene. Ytterlige undersøkelser vurderes ikke som nødvendige.

§ 9 Føre var prinsippet

Kommer ikke til anvendelse. Utbyggingen skjer i et svært begrenset område. Vil ikke berøre bløtbunnsområde for stedegne vadefugl som ligger sør for plangrensen.

§ 10 Økosystem tilnærmet og samlet belastning

Tiltaket berører en mindre attraktiv del av strandsonen.
I planområdet ovenfor fylkesvegen vil det føre til større aktivitet i utmarka, men vil ikke påvirke områder som er viktig for naturmangfoldet.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver.

Ikke aktuelt i dette tilfellet.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Kan være påkrevd utover standardkrav.

9. UNIVERSELL UTFORMING (UU)

Adkomst til rorbuene og parkeringsplassen opparbeides for funksjonshemmede og rullestolbrukere

Rorbuene skal utformes innenfor rammen av "Tilgjengelighet for alle".

For adkomsten til fritidshyttene som ligger i et flatt terreng, skal adkomsten fra felles hytteveg V1, opparbeides for rullestolbrukere fram til inngangen til hytte med stigning maks 1:20.

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR FRITIDSBOLIGER MED NAUST, SAMT REISELIVSANLEGG OG MARINA FOR HAVFISKETURISME PÅ DEL AV EIENDOMMEN FREDHEIM GBNR. 11/23 I SKOGSFJORD PÅ RINGVASSØY, KARLSØY KOMMUNE

Dato: **17.03.2014**

Dato for siste revisjon: **16.04.2014**

Dato for kommunestyrets vedtak:.....

Dato for engodkjenning/stadfesting:.....

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse bestemmelser for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense. Ved siden av disse bestemmelsene gjelder også plan- og bygningsloven og tekniske forskrifter til denne.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Pbl § 12-5 nr 1)

- 1.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse BF**
- 1.2 Fritidsbebyggelse - frittliggende FRF**
- 1.3 Utleiehytter UH**
- 1.4 Andre typer bebyggelse og anlegg/garasje ABA**
- 1.5 Renovasjonsanlegg REA**
- 1.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag SB**
- 1.7 Uthus/naust/badehus UN**

2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Pbl § 12-5 nr 2)

- 2.1 Veg V**
- 2.2 Kjøreveg KV**
- 2.3 Annen veggrunn-tekniske anlegg**
- 2.4 Parkeringsplasser (på grunnen) PP**

3. GRØNNSTRUKTUR

(Pbl § 12-5 nr 3)

- 3.1 Grønnstruktur G**

5. LNFR OMRÅDER

(Pbl § 12-5 nr 5)

- 5.1 Jordbruk J**
- 5.2 Friluftsmål FR**

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

(Pbl § 12-5 nr 6)

- 6.1 Ferdsel FE**
- 6.2 Småbåthavn SH**

III

I medhold av plan-og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser for hensynssoner innenfor planområdet:

HENSYNSSONER

(Pbl § 12-6):

a.1) SIKRINGSSONER

a.1.1) Frisikt

a.3) FARESONER

a.3.1) Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

d.) BÅNDLEGGINGSSONER

d.1) Båndleggingssoner (etter lov om kulturminner)

▪ **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

▪ **FELLESBESTEMMELSER**

IV

I medhold av plan-og bygningslovens §12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse BF1 OG BF2

- I felt BF1 og BF2 skal det oppføres frittliggende eneboliger.
- Garasje kan oppføres frittliggende eller i underetasjen til boligen.
- Tillatt grunnflate skal ikke overstige 120 m² inklusiv bod og overdekket terrasse.
- Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 m over opprinnelig terreng rundt bygningen.

1.2 Fritidsbebyggelse - frittliggende FRF1 til FRF11

- a) Innenfor planområdet kan det føres opp maksimalt 9 fritidsboliger på FRF1 til FRF9 i tillegg til de 2 eksisterende på FRF10 og og FRF11.
- b) På hver tomt tillates oppført en fritidsbolig og et uthus.
- c) Det er tillatt å bygge maksimalt 100 m² samlet T-BRA på hver tomt, inkl. bod og overdekket terrasse. Høyde på grunnmur må ikke overstige 1,0 m over gjennomsnittlig terreng. Mønehøyden må ikke overstige 7,0 m over gjennomsnittlig terreng. Fritidsboligene skal ha saltak. Takvinkel skal ikke overstige 40 °.
- d) Terrenginngrep ved bygging skal begrenses så langt det er mulig utover det som er nødvendig for plassering av fritidsboligen. Det tillates ikke andre terrenginngrep på tomta. Stedegen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- e) Bygningene skal oppføres i tre. Hyttene skal males/beises utvendig med fargebruk som gir en helhetlig virkning.
- f) Det tillates innlagt vann i fritidsboligene. Avløp for gråvann kan føres via infiltrasjonskum ut i terrenget i infiltrasjonsgrøfter. Som toalett tillates biodo eller elektrisk forbrenningstoalett uten avløp. Ved innmontering av vannklosett skal det nedsettes forskriftsmessig slamavskiller med avløp ut i sjø. Fritidsboligene kan i fellesskap etablere felles slamavskiller. Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges planer for avløpsanlegget.
- g) Strømkabel fra lavspentnettet føres fram til fritidsboligene med jordkabel.
- h) Tomtene tillates ikke inngjerdet. Terrasser og verandaer skal ikke overstige 30 m².
- i) Tomtene som ligger i flatt terreng skal adkomst fra felles hytteveg V1 opparbeides for Rullestolbrukere med stigning maks 1:20.

1.3 Utleiehytter UH1

- a) Innenfor planområdet kan det føres opp 9 utleiehytter (rorbuer).
- b) Bygningene skal oppføres langs med flomål på påler med gulv på kote +3,0. Langs fronten av utleiehyttene kan det anlegges uteplass (terrasse) med tett frontvegg. Ved søknad om byggetillatelse skal plassering på tomte framgå samt en profil som viser rorbuenes plassering i terrenget i forhold til flomål og uteareal samt parkering på baksiden.
- c) Det tillates å bygge maksimalt 50 m² eksklusiv uteareal (terrasse) mot sjøen. Gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 m og den maksimale mønehøyden skal ikke overstige 6,5 m målt fra kote +3,0.
- d) Bygningene skal oppføres i tre.
- e) Det tillates innlagt vann fra felles vannledning.
- f) Avløpsvann fra sanitæranlegg og vannklosett føres via 3-kamret slamavskiller ut i sjøen i felles ledning til min. 5 m vanndybde. Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges planer for avløpsanlegget.
- g) Strømkabel fra lavspentnett føres fram til rorbuenes med jordkabel.
- h) Rorbuenes skal ha adkomst for rullestolbrukere

1.4 Andre typer bebyggelse og anlegg/garasje ABA1

- På felt ABA1 står det oppført en garasje.
- Adkomst til garasjen skal gå via felles adkomst til rorbuer og naust.

1.5 Renovasjonsanlegg REA1 og REA2

Felles miljøstasjon for fritidsboligene og rorbuenes skal etableres ved parkeringsplassene. Drift og vedlikehold skal ivaretas av utbygger.

1.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag SB1

Utbygd molo for havfisketurisme.

1.7 Uthus/naust/badehus UN1

- a) Innenfor planområdet kan det føres opp maksimalt 10 naust i tillegg til de 2 oppførte naustene.
- b) Naustene kan ha ulike størrelser, men maks bruttoareal på 5 x 8 m (40 m²).
- c) Naustene kan bygges hver for seg med min. avstand på 1,0 m eller de kan også bygges i grupper på inntil 5 naust.
- d) Naustene skal være uisolerte og kun benyttes til båtlagring med tilhørende utstyr og redskaper.
- e) Naustene skal oppføres i tre. Naustene skal males/beises med farge som gir en helhetlig virkning. Naustene skal ha en gesimshøyde på maks 3,0 m over terreng og en mønehøyde på maks 5,0 m. Terrenginngrep ved bygging av naustene skal kun begrenses til selve nausttomten. Utfylling i sjøen tillates ikke i naustområdet.

2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Veg V1

- a) Veg til hyttefeltet skal opparbeides som vist i plankartet.
- b) Vegen fra fylkesvegen og opp til parkeringsplassen PP1 opparbeides med 4,0 m kjørebane inkl. skulder.
- c) Vegen fra fylkesvegen og opp til fritidsbebyggelsen opparbeides med 3,0 m kjørebane inkl. skulder.
- d) For adkomst til hyttene kan det opparbeides kjørbare gangstier. Stiene legges i terrenget slik at inngrepene blir minimale.

2.2 Kjøreveg KV1

Fylkesveg 302 med avkjøring opp til fritidsbebyggelsen og ned til rorbuer og naust, er regulert inn i planen med 5,5 m kjørebane inkl. vegskulder. Byggegrensen fra midten av fylkesvegen settes til 15,0 m.

2.3 Annen veggrunn - tekniske anlegg

På begge sider av fylkesvegen er det regulert inn 1,5 m til veggrøft og vegskråning. Langs med nedre side på denne veggrunnen kan det opparbeides en gangsti fra hyttevegen og fram til avkjøringen ned til rorbuer og naust.

2.4 Parkeringsplasser (på grunnen) PP1

Felles parkeringsplass for fritidsbebyggelsens biler skal opparbeides som vist på plankart.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur G1 og G2

Områdene er regulert som friområder og er åpen for allmennheten. Vegetasjonen i disse områdene skal bevares.

5. LNFR OMRÅDER

5.1 Jordbruk J1

Området H730 inneholder kulturminner. Det tillates ikke noen former for fysiske inngrep i området.

5.2 Friluftsmål FR1

Området skal være åpent for allmenn ferdsel. Området skal bevares i sin naturlige tilstand. For adkomst til fritidsboligene tillates anlagt kjørbare gangstier til sommerbruk.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Ferdsel FE1

Offentlig trafikkområde i sjøen.

6.2 Småbåthavn SH1

Utbygd molo med marina skal tilrettelegges for havfisketurisme. Det kan her anlegges flytebrygge med landgang. På land kan det anlegges sløyebu.

V

I medhold av plan- og bygningslovens §12-6 gis følgende bestemmelser for hensynssoner innenfor planområdet:

HENSYNSSONER

a.1) SIKRINGSSONER

Frisikt

Omfatter avkjøring fra fylkesveg 302 til fritidsbebyggelsen, utleiehyttene og naustområdet. I følge Statens vegvesen sine krav til frisiktsone ved avkjøring fra fylkesveg, er frisiktsonen regulert inn i reguleringsplanen. Området innenfor frisiktsonen skal til enhver tid holdes ryddig for busker og beplanting.

a.3) FARESONER

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Området er avsatt til høyspentlinje med sikkerhetssone.

d.) BÅNDLEGGINGSSONER

Båndleggingssoner etter lov om kulturminner

Båndlegging etter lov om kulturminner, jf. §6 og §8.

Stien over området kan vedlikeholdes som gangsti, men det tillates ingen inngrep i terrenget for opparbeidelse.

Sone med angitte særlige hensyn

Bevaring av kulturmiljø, jf. lov om kulturminner §4.

Innenfor hensynssonen må det ikke gjøres noen former for maskininngrep som kan skade eller skjemme kulturminnet som er registrert på stedet.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Avkjøringene fra fylkesvegen (KV1) skal være bygd etter håndbok 017 "Veg- og gatelysutforming" og godkjennes av Statens vegvesen før det gis igangsettings- og byggetillatelse.

FELLESBESTEMMELSER

- Dersom det under arbeidet skulle komme fram gjenstander som viser eldre aktiviteter i området, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Troms fylkeskommune v/Kulturetaten og til Sametinget v/Kulturminner.
- Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven og kommunens vedtekter til denne.
- Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.