

**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

**Plan-ID 1936-2014-005**

Tromsø 17.03.2014  
Rev. I 30.06.2014  
Rev. II 03.12.2014  
**Rev. III 19.01.2015**

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
10. Havnivåstigning.....	7

#### 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
<i>Plan-ID</i>	1936-2014-005

## 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 m<sup>2</sup>.

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 veg videre opp til de øverste hyttetomtene. Veg-en følger stort sett den gamle utmarksvegen.

Fra ve-gen og inn til den enkelte hytte legges det opp til kjørbare ve-ger.

Vegene er lagt inn på planen, 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 i bukta mot nord bygges på minimum kote +4,0. Foran rorbuene anlegges terrasser på minimum kote +3,0.

På baksiden av rorbuene anlegges adkomst og parkeringsplasser.

##### **Marina for havfiske**

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.

### **Grunnforhold**

Tiltakshaver har gjennom sin gårdsbrukdrift registrert grunnforholdene i området i mange år. Etter kontrollgraving i området UH1 (utleiehytter) er det gjennomgående fjell i hele området med morenemasser over, i dybde 0,5 til 2,0 m.

Vi har derfor vlagt å ikke gjennomføre geoteknisk grunn- og stabilitetskontroll.

### **Friluftsmål**

Området FR2 mellom rorbuene og naustene er satt av til felles aktivitetsområde for allmennheten.

### **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:*

Avløp fra hyttene kan anlegges med slamavskiller og infiltrasjonsgrøft fra en eller flere hytter i fellesskap. Alternativt kan 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 1 boligtomt mot nord i felt BF1 og 1 tomt mot sør i felt BF2, 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.  
Ved opparbeidelse og utbygging av de 2 boligtomtene mot nord, skal det anlegges felles avkjøring fra 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 rorbue og parkeringsplassen opparbeides for funksjonshemmede og rullestolbrukere. Rorbue skal utformes innenfor rammen av "Tilgjengelighet for alle". For adkomsten til fritidshyttene fra V1, kan det anlegges kjøreveger fra felles hytteveg med bredde på 3,5 m.

På parkeringsplassene til hyttefeltet og rorbue (utleiehyttene) skal det settes av 2 HC-plasser.

## 10. HAVNIVÅSTIGNING

Fylkesmannen har i forbindelse med anlegg av båthavner, rorbuer o.l, anlegg i strandsonen, anbefalt at bebyggelse og kaier legges på kote +4,0.

Karlsøy kommune har fått utarbeidet en vannstandsvurdering i Skogsfjorden av Multiconsult. Ut fra deres oppsummering og konklusjon, har vi valgt å bygge utleiehyttene på kote +3,5.

Utleiehyttene legges på kote +4,0, men brygger, naust, gangareal, terrasser og uteroms-aktiviteter kan legges på kote +3,0.

Vi begrunnet dette med at uteareal, naust og brygger o.l, lett kan heves til et høyere nivå om havnivåstigninger i fremtiden skulle tilsi dette.