



Dokid: 15002019 (14/679-29)  
PLANBESKRIVELSE

KARLSØY KOMMUNE	
Arkiv Saksnr:	14/679
Dok.nr:	29
Journalnr. ar:	
11 MAR 2015	
Saksbeh.:	MJC
Kopi til:	
Ark.kode:	Reg-ark. 10/31
Kassasjon:	
Gradering:	

## PLANBESKRIVELSE

### Reguleringsplan for Fritids- og turistformål m/utleiehytter i Mikkelvik på del av eiendommen gbnr. 10/31

#### 1. BAKGRUNN FOR REGULERINGSENDRINGEN

Omregulering av reguleringsplanen for hyttefelt på gbnr. 10/31 i Mikkelvik, godkjent av Karlsøy kommune den 18.06.2012.

Mikkelvik Eiendom AS v/Oliver og Katja Göritz har overtatt eiendommen fra Bjørnar Hansen. De ønsker å utbygge området til et fritids- og turistformål med utleiehytter for havfisketurister og lignende fritidsaktiviteter.

Utbyggingen på eiendommen gbnr. 10/31 er første byggetrinn i en større utbygging av et næringsområde/turistanlegg med utleiehytter som også vil omfatte Trollviknes gbnr. 10/1(83).

Planen ble godkjent av Karlsøy kommune den 18.06.2012.

Trollviknes er regulert til forretning-, næringsområde og utleiehytter.

Det vil derfor ikke være behov for noen vesentlige omreguleringer på denne eiendommen.

#### 2. BESKRIVELSE AV REGULERINGSENDRINGEN

Mikkelvik Eiendom har fått utarbeidet detaljkart av gbnr. 10/31 med ekvistanse på 0,5 m mot 5,0 m i den gamle reguleringsplanen.

Dette har medført at en kan gjennomføre en vesentlig bedre detaljplanlegging av utbyggingsområdet da veg, adkomst og bebyggelse i den nye planen er bedre tilpasset terrenget.

Den nye planen omfatter 6 utbyggingsområder (UH1 til UH6) hvor det planlegges 2 til 4 hytter/sjøhus i hvert område.

Det er anlagt 4 parkeringsplasser P1, P2, P3 og P4 for henholdsvis UH1-UH2, UH3, UH5-UH6 og UH4.

Adkomstveg V1 fra fylkesvegen er opprettholdt slik den foreligger i den gamle reguleringsplanen. Fylkesvegen er derfor ikke medtatt i den nye planen.

Mot sjøen er det regulert inn gangareal GG1 og GG2 i fronten av utleiehyttene.

Det vil her bli etablert fylling av stein som avsluttes med en bryggefront på høyde med fjære sjø.

Fra bryggefronten kan det legges ut flytebrygger med utliggere for utleiehyttenes fritidsbåter.

Mariagårdsholmen ligger som en fin skjerming mot vær og bølger fra vest og nord.

Flytebryggene er kun beregnet for utleiebåter til havfisketurister. Båtene vil være i størrelse 16-22 fot. Fra oktober til mars tas båtene på land og lagres i et båtskur gjennom vinteren.

Det bratte terrengpartiet i planen mot sør FR1 og området ovenfor Veg 1 FR2, er regulert til friluftsmål for felles bruk av utleiehyttenes beboere.

I friluftsområdene FR1 og FR2 kan det settes opp bord og benker.

På uteoppholdsarealet UT1 mellom UH1 og UH5 skal det anlegges lavo med bål plass og gapahuk for felles hygge og nordlysbeskuing.

#### **Samfunnssikkerhet**

Kfr. vedlagte Risiko- og sårbarhetsanalyse/ROS.

### **3. UNIVERSELL UTFORMING**

Adkomst til utleiehyttene fra veger og parkering skal opparbeides innenfor rammen av "tilgjengelighet for alle" på bakkeplan.

### **4. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2013-2023**

Kommuneplanens arealdel 2013-2023.  
Området er medtatt under pkt. 5.2 Fritidsbebyggelse kode F15.

### **5. NATURMANGFOLDLOVEN**

#### **§ 8 Kunnskapsgrunnlaget**

Vi har vurdert kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig i forhold til risiko for skade på naturmangfoldet. Ut fra den kunnskap og det erfaringsgrunnlaget som foreligger, vil ingen kjente eller sårbare arter bli berørt. Tiltaket vil ikke føre til noe negativ påvirkning av landskap, geologi, dyre- eller planteliv.

#### **§ 9 Føre – var – prinsippet**

Vi har vurdert at det ikke er behov for ytterligere kunnskap om naturmangfoldet slik det er definert i kap. II.

#### **§ 10 Økosystem til næring og samlet belastning**

Tiltaket vil ikke medføre noen vesentlig økning av ferdselen i området.  
Tiltaket berører en forholdsvis liten attraktiv del av utmarka og strandsonen i området.  
Tiltaket grenser opp til et regulert næringsområde i sør, hvor utfylling i strandsonen er planlagt og godkjent for etablering av utleiehytter mv.

#### **§ 11 Miljøforringelse**

Tiltaket vil ikke føre til noen miljøforringelse i nærområdet.

#### **§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder**

Tiltakshaver skal ved oppslagstavle orientere fisketuristene om bruk- og vern av øyer- og holmer i nærområdet.

### **6. TEKNISKE ANLEGG**

**Strøm** til området føres fram av Troms Kraft, og det etableres en felles trafostasjon for Mikkelvik og Trollviknes.

**Vannforsyning** dekkes ved en eller flere borehullsbrønner.

**Avløpsanlegg** utbygges som fellesanlegg med 3-kamret slamavskiller og utslipp i sjøen til min. 2,0 m under lavvannstand.

**Renovasjon** avtales med renovatør.

## **7. KULTURMINNER**

Under kvalitetssikring av kulturminneregistreringene i 2010-2011, ble det i strandsonen på eiendommen gbnr. 10/31 registrert et jekteleie og et nausttuft. Registreringen er lagt inn i databasen Askeladden, og merket med ID 48491-1 og 48491-2. Under vernestatus er funnene registrert som uavklart.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for fritidsbebyggelse i 2007, ble det ikke registrert noen kulturminner.

Grunneieren av 10/31 var ikke kjent med denne registreringen da han overdro eiendommen til et selskap som ønsket å utvikle et næringsområde med blandt annet utleiehytter.

Norprosjekt a/s fikk i oppdrag å foreta en omregulering fra fritidshytter til næring. Ved varsel om planstart kom det svar fra Sametinget (brev dat. 29.09.14), som viste til den kulturminneregistreringen som var gjennomført i 2010-2011 av Karlsøy kommune.

I samråd med grunneieren tok Norprosjekt kontakt med Sametinget for å avklare nærmere hvilken status disse kulturminnene hadde, i det de var registrert i Askeladden som uavklart.

I møte med Sametinget ble det presisert hvor stor betydning en omregulering hadde for den planlagte næringsutviklingen på stedet.

Sametinget viste stor forståelse for vår henvendelse, og foretok den 30.10.14 en befarings på stedet.

Resultatet av befaringsen medførte at reguleringsendringen kunne gjennomføres som planlagt.

Reguleringsplanen sendes kommunen for utlegging til offentlig ettersyn.

Sametinget vil behandle denne saken som en dispensasjonssak etter Kulturminnelovens §8 fjerde ledd, når de får denne til høring.

## **8. HAVNIVÅSTIGNING**

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

Utleiehyttene kan legges på kote +4, men brygger, gangareal og uteromsaktiviteter legges på kote +3.

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