

**DETALJREGULERING**

**med**

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

**for**

**KOKKEVOLLEN HANDELPARK**

**Gnr. 2 / Bnr. 1-3**

**Vannareid, Vannøy i Karlsøy kommune**

Tromsø, 18.09.2012

Sak 1118

---

Rådgivende Ingeniører

**Norprosjekt a/s**

Tromsø

## **INNHOLDSFORTEGNELSE**

### **Planbeskrivelse**

1. Sammendrag/bakgrunn for planarbeidet
2. Nøkkelopplysninger
3. Beskrivelse av planområdet/dagens situasjon
4. Veg og trafikkforhold
5. Overflatevann
6. Vann- og avløp
7. Strømforsyning
8. Samfunnsikkerhet, risiko- og sårbarhetsanalyse

### **Reguleringsbestemmelser**

#### **Reguleringsplan M.1:1000**

### **Saksbehandling**

- Kommunal behandling
- Varsel om igangsatt planarbeid
- Merknader fra berørte parter
- ROS-vurdering

## PLANBESKRIVELSE

### For regulering av Kokkevollen Handelspark gbnr. 2/1-3 på Vannøya i Karlsøy kommune

#### 1. SAMMENDRAG/BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Hensikten med reguleringsplanen på Kokkevollen er å legge til rette for framtidig etablering innenfor områdene forretning, kontor, servise og lettindustri.

VSK Handelsgården AS v/Freddy Mikkelsen ønsker å oppføre et industribygg til driftsbygning og kontor til eget bruk.

Når en først igangsetter reguleringsplanarbeid, bør man også legge til rette for framtidige etableringer innenfor ovennevnte målgrupper.

Norprosjekt a/s ble engasjert i januar 2012, og et oppstartsmøte med Karlsøy kommune ble avholdt på Hansnes den 23.01.2012.

VSK Handelsgården AS tilskriver den 24.01.2012 Karlsøy kommune og ber om tillatelse til oppstart av reguleringsplanarbeid.

Teknisk utvalg behandler henvendelsen i møte den 17.02.2012 (sak 16/12) og gir oppstartstillatelse i medhold av Pbl §12-3 (kfr. vedtak dat. 20.02.2012).

Varsel om planstart gikk ut til naboer og sektormyndigheter den 15.03.2012 med svarfrist 16.04.2012.

VSK Handelsgården AS har inngått avtale med grunneier av gbnr. 2/1-3 Aud Karlsen, dat. 25.01.2012. I avtalen inngår også samtykke til at det anlegges adkomstveg over eiendommen samt framføring av vann- og kloakkledninger.

Som en følge av at naboeiendommen gbnr. 2/95 *hevder* sin rett til å benytte eiendommen gbnr. 2/1-3 til beitemark for sau, har grunneieren gått ut med en underskriftskampanje på vestre Vannøy.

Dette medførte over 70 underskrifter fra befolkningen, som ønsker at det blir igangsatt tiltak som vil medføre vekst- og arbeidsplasser.

#### Beskrivelse av Kokkevollen Handelspark

VSK Handelsgården AS v/Freddy Mikkelsen har utarbeidet følgende orientering om deres planer for området:

##### **Historikk**

*VSK har flere enheter; VSK Holding, Vsk Fiskeredskap, Vsk Handelsgården og Vsk Regnskap. Heretter omtales alle for VSK. Vi startet virksomheten i 1994, og det var ikke stor vekst de første 10 årene. Det var først etter år 2004 at vi fikk et gjennombrudd. Det sier litt om hvor vanskelig det er å lykkes med forretning. Omsetningen økte betydelig, og vi har flere ganger vært Gaselle (bedrift som tilfredsstiller flere kriterier til vekst, kåret av DN, PWC og DnB). Ytterligere vekst og overlevelse betinger at vi får større lokaler.*

##### **Virksomheter i bygget**

VSK Handelsgården as sin rolle er å føre opp bygget og drive utleie. VSK sine virksomheter er regnskapskontor og salg/montering av fiskegarn og fiskeredskaper generelt. Dette er aktiviteter som verken gir støy eller forurensning. Det vil også bli tilrettelagt for andre aktiviteter som; massasje, enkel kafedrift, treningsrom og lignende. Dette er tilbud som lokalsamfunnet ikke har i dag.

##### **Sysselsetting**

VSK sysselsetter lokalt 10 personer, herav 7 kvinner. Ved realisering av bygget så vil det bli 15 årsverk og i all hovedsak kvinnelige sårt tiltrengte arbeidsplasser.

### Størrelse og plassering i terrenget

Bygget har en grunnflate på 800 m<sup>2</sup>. Det er på samme størrelse som en moderne sauefjøs. Bygget blir mellom baksiden av boligbebyggelsen og der fjellfoten begynner. Det blir nesten bortgjemt. Bygget er også rimelig langt fra Kokkevollan (liten elv/bekk), atskilt med et plantefelt mellom elva og bygget. For de som skulle gå opp langs elva, så vil bygget være lite synlig. Det skal lages et fint uteområde. Bygget vil således ikke bli til sjenanse for noen.

### Samfunnmessig

Vestre Vannøy har ikke noen «annen» næring enn fiskeri, havfisketurisme, to butikker og tre bønder. Vår tilstedeværelse gir mange alternative spesielt kvinnelige arbeidsplasser. Vi er den største arbeidsgiveren foruten det offentlige og fiskeri. Ordfører vil nok kunne skrive under på at det vil være «synd» for bygda og kommunen, dersom etableringen skulle bli hindret av sauestier. Vi er kjent med at en bonde ikke ønsker vår tilstedeværelse i området, fordi sauene ikke vil få trække over eiendommen som tidligere, selv om dette er annen manns eiendom. Sauene går over alt der det ikke er inngjerdet, og vi kan ikke tro at sauestier skal gi juridisk grunnlag for å hindre annen etablering. Da vil vi i så tilfelle ikke finne noen steder for etablering, da det er sauestier overalt. Det må nevnes at folk har gått med underskriftkampanje for å støtte oss i etableringen, og den er signert i stort monn, inkludert de nærmeste naboene til der bygget tenkes plassert. Dem er ikke bekymret for støyp problemer. Alt dette dokumenterer at samfunnet virkelig ønsker vår etablering.

### Oppsummering

VSK sin fremtid avhenger av at en får realisert planene om bygging av nytt drifts- og lagerbygg. Vi ser ingen andre steder å sette opp bygget, som tilfredsstillende vårt behov til areal, tilgjengelighet og det at eiendommen ikke har dyrkbar mark. Lokalsamfunnet har bedt om vår tilstedeværelse, og vi har tro for at vi skal kunne lykkes med etableringen.

VSK Handelsgården AS  
Freddy Mikkelsen

## 2. NØKKELOPPLYSNINGER

Beliggenhet:	Kokkevollen på Vannøy
Avstand:	-
Gårdsnr. /Bruksnr.	2 / 1 – 3
Dagens planstatus:	Området er i gjeldende kommuneplan av 1991 et LNF-område
Forslagsstiller:	VSK Handelsgården AS v/Freddy Mikkelsen
Grunneier:	Aud Karlsen, Vannareid
Plankonsulent:	Norprosjekt a/s, Myrvn. 22, 9020 Tromsdalen
Planområdets areal:	15,3 daa
Anvendelse av eiendommen:	Reguleres til næringsvirksomhet
Planstart:	Varsel annonsert 15.03.2012 i Nordlys
Aktuelle problemstillinger:	Brev fra Troms Bondelag om å ivareta dyrkamark
Innsigelser:	Fra gbnr. 2/95 v/Ronald Mikkelsen
Forhåndskonferanse:	Oppstartsmøte med De tekniske kontor den 23.01.2012
Kulturinteresser:	Kulturetaten og Sametinget vil gjennomføre befarings i området
Konsekvensutredningsplikt:	Kfr. oppstartsmøte

### **3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET/DAGENS SITUASJON**

Det planlagte området ligger på Kokkevollen sør for Kokkvollelva. Området har tidligere vært brukt som innmark og beiteareal.

Eiendommen gbnr. 2/1-3 er på hele 754 daa hvorav ca. 15,3 daa inngår i reguleringsplanen. I tillegg må det reguleres inn en adkomstveg opp fra fylkesvegen som får en lengde på ca. 170 m og reguleres med bredde på 10 m inkl. veggrofter på begge sider av veien.

Mot sør og vest grenser området opp til et boligfelt, radbebyggelse langs med fylkesvegen. Det går en høyspentlinje over eiendommen ovenfor området mot nord og øst. Det regulerte området ligger ovenfor bebyggelsen langs fylkesvegen i et lett skrånende terreng med fall ca. 1:10 (1:15) mellom kote +10 til 20. Området er uten vegetasjon, men mot Kokkvollelva er det plantet en del grantrær. Området blir brukt som beiteområde.

Det er ikke foretatt noen grunnundersøkelse av området, men av NGU's bonitetkart går det fram at det er sandstein med løsmasser over. Før det gis byggetillatelse bør det foretas en grunnundersøkelse som kan utføres som sjaktning med gravemaskin. På eiendommen er det tidligere registrert en rekke automatisk freda kulturminner bl.an. gammel steinalderbosetting.

#### **Planlagte tiltak**

Boligbebyggelsen langs med fylkesvegen ivaretas ved at det legges inn et grønnstrukturområde mellom bebyggelsen og det planlagte utbyggingsområdet. Grøntområdet kan med fordel beplantes for ytterligere å gi en bedre skjerming mot innsyn.

Utbyggingen som er planlagt vil ikke framkalle noen former for støy, røyk eller lukt. Dette må det legges vekt på i reguleringsbestemmelsene slik at det ikke ved en senere utbygging blir iverksatt tiltak som ikke er ønskelig i nærområdet.

Tiltakshaver har i sin beskrivelse av utbyggingen lagt vekt på at det ikke skal etableres virksomhet som kan virke sjenerende på nærmiljøet. Da det også legges til rette for utleie i bygget, må aktiviteter som kan medføre støy, forurensing eller lignende ikke få tilgang til området.

### **4. VEG- OG TRAFIKKFORHOLD**

Avkjøring til reguleringsområdet vil skje fra fylkesvegen. Avkjøringen ligger i et oversiktlig område med god sikt begge veier. Avkjøringen må godkjennes av Statens vegvesen.

### **5. OVERFLATEVANN**

I det området grenser opp mot fjellskråningen ovenfor må det graves en avskjærende overvannsgrøft bak feltet, som ledes ut i Kokkvollelva i nord.

### **6. VANN- OG AVLØP**

Vannforsyningen til det regulerte planområdet knyttes til den kommunale hovedvannledningen som kommer ned fra Kokkevollen vannverk.

Avløp og sanitærvann føres via en 3-kamret slamavskiller ned til fjæra og videre ut til min. 2 m vanddybde ved lavvann.

For industri og prosessvann skal det søkes spesielt i hvert enkelt tilfelle om utslippstillatelse.

## **7. STRØMFORSYNING**

En 22 kwh høyspentlinje går forbi ovenfor området.  
Troms Kraft kontaktes for eventuell etablering av ny trafokiosk for næringsområdet.

## **8. SAMFUNNSSIKKERHET, RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (Pbl §4-3)**

Det planlagte området på Kokkevollen ligger i et relativt flatt område uten fare for skred, snøras, flom, tidevann eller andre potensielle risikoområder.

Grunnforholdene består av fjellgrunn med et lite lag av løsmasser over.

Kokkvolluelva med sitt dype elveleie vil ikke kunne føre til flom eller oversvømmelse ved ugunstige vær- og nedbørsforhold.

Det er ikke foretatt Radonundersøkelse av området, men dette bør medtas ved søknad om byggetillatelse.

Kraftlinjen som går forbi ovenfor det regulerte området er en høyspentlinje på 22 kwh.

Fylkesvegen som går forbi nedenfor har 60 km sone over flere kilometer gjennom hele Vannareid.  
Avkjøring til det planlagte området fra fylkesvegen ligger på en rett vegstrekning med god oversikt.

Ut fra vår vurdering kan vi ikke se at det foreligger noen risikomomenter som vil kreve at risiko-reducerende tiltak må vurderes.

I en risikomatrise bør det omsøkte området kunne settes til "lav risiko".

**Saksbehandling:**

**KOMMUNAL BEHANDLING**

**VARSEL OM IGANGSATT PLANARBEID**

## MERKNADER FRA BERØRTE PARTER

### **Troms fylkeskommune Kulturetaten – brev av 20.03.12**

Viser til at det tidligere er registrert en rekke kulturminner på gbnr. 2/1-3.

De vil derfor gjennomføre en befaring av området før de vil gi en uttalelse til planene.

*VSK Handelsgården v/Freddy Mikkelsen har i mail av 26.03.12 til Kulturetaten, bekreftet at kostnadene for befaringen godkjennes.*

### **Karlsøy kommune Miljø- og landbrukskontoret – brev av 23.03.12**

Viser til at eiendommen 2/1-3 er på 754 da hvorav 40 da betegnes som overflatedyrket areal og innmarks beiteareal. De gjør Norprosjekt oppmerksom på arealfeilen i varselbrevet, og viser til at det omsøkte planarealet er på 22,5 da. De forutsetter videre at reguleringsplanen sendes til dem for behandling.

### **Sametinget – brev av 28.03.12**

Ut fra kjennskap til området finner de det sannsynlig at det kan være samiske kulturminner på eiendommen. De vil derfor gjennomføre en befaring i feltsesongen 2012, og ber om at vedlagt kostnadsoverslag aksepteres av tiltakshaver.

### **Fylkesmannen i Troms – brev av 16.04.12**

Viser til at planområdet som ligger i LNF-sonen er på 2,0 da. De ber om at planbeskrivelsen som utarbeides må gi et dekkende bilde av hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn. Inntil det foreligger en planbeskrivelse vil Fylkesmannen være tilbakeholden med å varsle innsigelser eller fremme merknader.

*Norprosjekt har i mail av 20.04.12 til Fylkesmannen gjort de oppmerksom på feilen i varslingsbrevet, og at det omsøkte området er på 22 da.*

### **Statens vegvesen – brev av 11.04.12**

De har ingen vesentlige merknader til planarbeidet.

Da adkomstvegen skal tilknyttes fylkesvegen må dette skje etter håndbok 017 og følgende må inngå;

- Siktforholdene ved avkjøring fra fylkesvegen.

- Det må ikke igangsettes utbygging før adkomsten til Fv er opparbeidet og godkjent av Statens vegv.

De ber om at planforslaget sendes til dem for uformell gjennomgang før den legges ut til off. ettersyn.

### **Norges vassdrags-og energidirektorat – brev av 16.04.12**

NVE anbefaler at reguleringsplanen tar med området fram til Kokkvollelva, og foreslår at vassdrag langs elva reguleres til "bruk og vern av sjø og vassdrag". De viser videre til at det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse og denne må tilsendes NVE. I tillegg må det foretas grunnundersøkelse for å avdekke eventuell kvikkleirerasfare.

### **Troms bondelag – brev av 16.04.12**

De går i mot plasseringen av handelsparken å ber om at den må flyttes til et annet område som ikke vil gi negative konsekvenser for landbruket. De ber videre om at det utarbeides en konsekvensutredning før saken viderebehandles. De legger også med brev fra Det kongelige landbruks- og matdepartement til kommunene dat. 19.11.10, hvor det framgår at det legges vekt på å ivareta matjord.

### **Rekve Pleym adv. – brev av 12.04.12**

Skriver på vegne av sin klient Ronald Mikkelsen gbnr. 2/95 som driver landbruksdrift på naboeiendommen. Utbyggingen av handelsparken vil komme i sterk konflikt med landbruksdriften hans, som også benytter gbnr. 2/1-3 som beiteområde.

*Norprosjekt har i brev av 17.04.12 til Rekve Pleym beklaget feilskrivning, og opplyst om at arealet for reguleringsområdet er på 22 daa.*

### **Aud Karlsen gbnr. 2/1-3 Kokkevoll – brev av 16.04.12**

Skriver til Karlsøy kommune med merknader til adv. Rekve Pleym`s brev til Norprosjekt av 12.04.12.

Det vises her til at advokatens brev ikke stemmer med fakta, og kommenterer de tre hovedpunktene i brevet. Hun legger også med brev til Ronald Mikkelsen av 18.02.12 hvor hun informerer at hun selv vil benytte sin egen eiendom og at beite må finnes et annet sted, samt at beitegjerdet må fjernes.

## **ROS-VURDERING**

Risiko-og sikkerhetsanalyse