



Dokid: 14004596 (13/229-25)

KARLSØY KOMMUNE	
Arkiv saksnr:	13/229
Dok.nr:	25
Løpenr.:	
18 JUN 2014	
Saksbeh.:	M7C
Ark.kode:	
Klassasjon:	
Kopi til:	
Ark.kode:	h12-regulering
Gradering:	

PLANBESKRIVELSE
MED
REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
INDUSTRI OG NÆRINGSOMRÅDE
HANSNES MARINA AS

Gnr. 44 Bnr. 202/300
Hansnes, Karlsøy kommune

HANSNES MARINA AS

Hansnes, Karlsøy kommune

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 OG §12-6 REGULERINGSPLAN

HENSYNSSONER
(PBL §12-6)

BEBYGGELSE OG ANLEGG
(PBL §12-5, nr 7)

- N Næringsbebyggelse 1300
- I Industri 1340
- AlkA Andre typer bebyggelse og anlegg/fylling 1500

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålgrensning
- Byggegrensning
- Elendmargrensning som skal oppheves
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
(PBL §12-5, nr 8)

SH Småbåthavn 6230



MÅLSTOKK: 1:1000

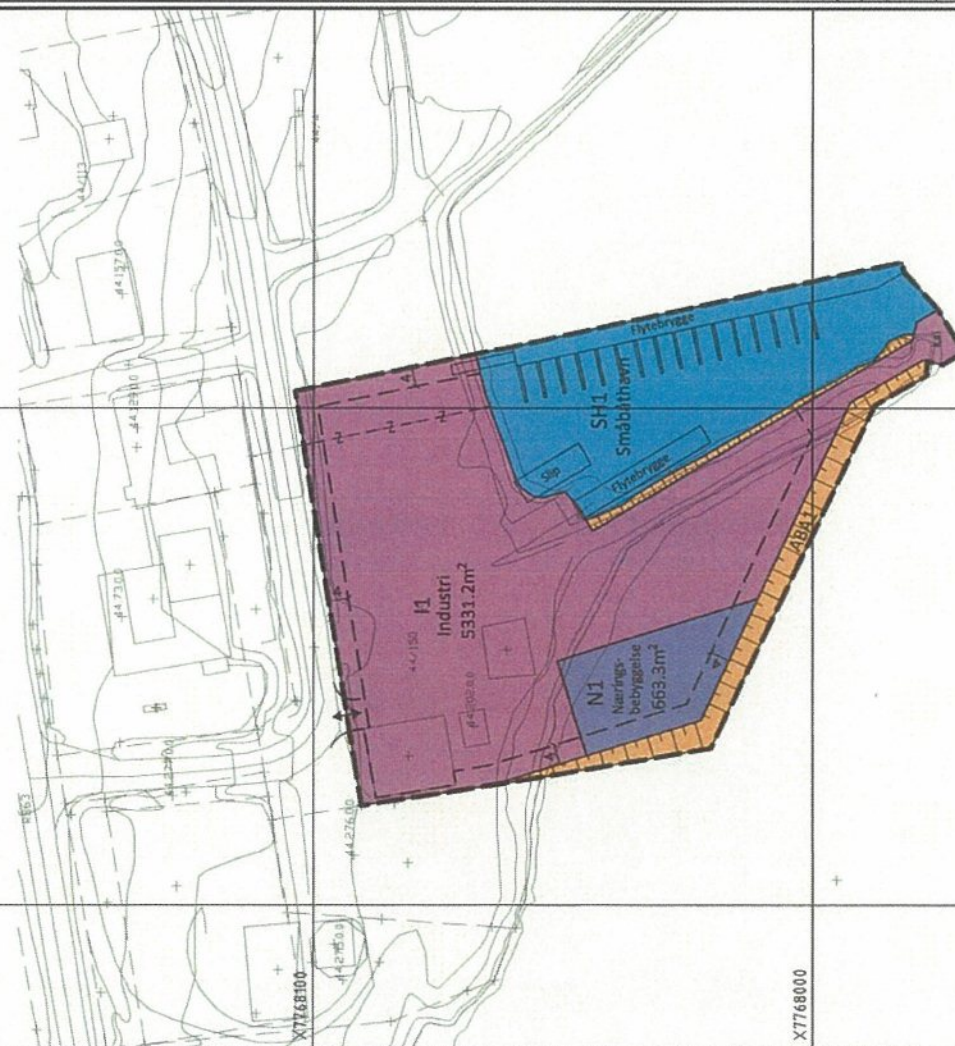


TEGN.DATO: 10.04.2014 SIGN: GU/BJ

REVIDERINGER

REVIDERINGER	DATE	SIGN	DATE	SIGN

X7768000



SAKSGANG I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

- Kunngjøring av oppstart
- 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker
- Offentlig ettersyn
- 2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGEN GODKJENNING)

DETALJREGULERING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
INDUSTRI OG NÆRING PÅ EIENDOMMEN 44/150, HANSNES

PLAN NR: 712311



KARLSØY KOMMUNE

Plan utarbeidet av:

Multiconsult

Y676200

Y676100

INNHOLDSFORTEGNELSE

PLANBESKRIVELSE
REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN

Varsel om igangsatt planarbeid
Merknader fra berørte parter
Geoteknisk rapport
ROS - Vurdering

Hansnes, 25.04.2014
SAK NR: 13.229

Hansnes Marina AS / Ing. G. Øvervoll

PLANBESKRIVELSE

BAKGRUNN / HISTORIKK

Entreprenør Jon Halvard Isaksen a/s kjøpte eiendommen i 2011. Eiendommen er regulert til industriformål og brukes i dag som maskinstasjon / verksted for selskapet.

I 2012 ble Hansnes Marina AS etablert og det ble oppstart for utvidelsesplaner for bruk av eiendommen som følger:

- Ny fylling i sjø på sørsiden av eksisterende molo .
- Oppgradering av eksisterende molo med ny betong kai i ytterende.
- Etablering av flytebrygge for utleieplasser
- Etablering av flytebrygge for service / drivstoffylling
- Ny slip for oppsett av båter
- Nytt verkstedbygg
- Nytt bygg for utleie av overnatting
- Div. mindre bygg

Følgende planer ble lagt frem for Karlsøy kommune, teknisk etat i 2012 ved avd. ing.

Karlsøy kommune ved tekn.etat viste til Plan- og bygningsloven som krever at dette tiltaket krevde omregulering av området. Eiendommen er i dag regulert til Industriområde og hensikten med denne reguleringsendring er og også omfatte næring, dvs. INDUSTRI OG NÆRING.

I 2013 ble det avholdt det avholdt forhåndskonferanse med avd.ing. hvor det ble drøftet videre saksgang og vi startet med utarbeidelse forslag til bebyggelses plan av eiendommen som ble lagt frem i møte med tekn. sjef og avd. ing. I dette møtet ble det slått fast at vi må omregulere industriområde til også omfatte næringsvirksomhet.

I 2013/14 ble det bestemt at vi ønsker å utvide våre planer til også å omfatte nytt bygg for utleie / innkvartering for fisketurisme m.m. Dette er innarbeidet i vår søknad om reguleringsendring.

Varsel om planstart ble sendt ut 26.06.2013. Frist for tilsvare var satt til 30.07.2013. Ved fristens utløp var det ikke kommet innsigelser som vil få betydning for planarbeidet. Det må bemerkes at ved fristens utløp var det ikke kommet svar fra Fylkesmannen i Troms. Ved kontakt med fagansvarlig ble det opplyst at det pga ferieavvikling har skjedd en "glipp" (se vedlegg fra Fylkesmannen i Troms).

Hansnes, 25.04.2014

SAK NR: 13.229

Hansnes Marina AS / Ing. G. Øvervoll

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET:

I1 / industriområde

Omfatter eksisterende maskinstasjon/verksted/kontorbygg samt deler av ny fylling i sjø. Eksisterende molo kan også benyttes til båtopleg samt lager for lausmasser

N1 / Næringsbygg

Omfatter oppføring av ulike bygg tilpasset bl.a utleie av rom / overnatting for fisketurisme og det som naturlig hører under dette.

SH1 / småbåthavn

Det skal etableres 2 flytebrygger, en brygge med utliggere for utleie av båt plass og en flytebrygge med ulike service funksjoner. Eksisterende slip vil bli oppgradert og flyttet noe i henhold til reguleringskart. Det vil også være nødvendig med mindre mudring i deler av havneområdet.

Adkomst/parkering

Eksisterende adkomst er flyttet/justert ca 12 meter mot sør for mer oversiktlig innkjøring til eiendommen samt bedre manøvrering av større kjøretøyer/anleggsmaskiner. Plassering av parkeringsplasser vil bli lagt på areal I1. Adkomst til molo/flytebrygger vil forgå på areal til I1

Kommunalteknisk anlegg:

Vannforsyning:

Vann til eiendommen er tilknyttet kommunal vannledning.

Avløp fra industriområde:

Avløp fra industriområde tilkobles eksisterende avløp.

Miljøstasjon

Det skal inngås avtale med eksisterende renovasjonsselskap.

Hansnes, 25.04.2014

SAK NR: 13.229

Hansnes Marina AS / Ing. G. Øvervoll

NATURMANGFOLDLOVEN:

§8 – Kunnskapsgrunnlag:

Ingen kjente truende eller sårbare arter.

Ytterligere undersøkelser vurderes ikke som nødvendig.

§9- Føre var prinsipp:

Kommer ikke til anvendelse.

§10- Økosystemtilnærming og samlet belastning:

Området er lokalisert opp mot eksisterende industriområde.

Påvirker ikke området eller naturtyper som spesielt verdifulle for naturmangfold.

§11- Kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver:

Ikke aktuelt i dette tilfellet.

§12- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Ikke påkrevd utover standardkrav

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven:

Kapittel 3. Universell utformning og individuell tilrettelegging

§13- universell utformning

Det skal legges til rette for adkomst for funksjonshemmede til:

- Utleiebrygge m/utliggere SH1
- Deler av næringsbygg N1
- WC/dusjanlegg N1
- Parkeringsareal I1

Hansnes, 25.04.2014

SAK NR: 13.229

Hansnes Marina AS / Ing. G. Øvervoll

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

HANSNES MARINA a.s. G.nr 44/202/300, Hansnes, Karlsøy kommune

Dato: 20.04.2014

Dato for siste revisjon: 17.06.2014

Dato for kommunestyrets stadfesting:

I

I medhold av plan og bygningslovens § 12 – 7 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det område som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

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

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Næringsbebyggelse N1

1.2 Industri II

1.3 Småbåthavn SH1

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg

2.2 Parkeringsplasser

2.3 Kommunaltekniske anlegg

3- BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

3.1 Småbåthavn SH1

Hansnes, 25.04.2014

SAK NR: 13.229

Hansnes Marina AS / Ing. G. Øvervoll

I medhold til plan og bygningslovens § 12 – 7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming
Av arealer og bygninger innenfor planområdet

1- BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Næringsbebyggelse N1

a) Innenfor området N1 kan det oppføres utleiebygg for overnatting/opphold med byggehøyde inntil 6 m.

Det kan også oppføres nødvendig kontor/servicebygg tilknyttet virksomhet.

Tillatt bruksareal, BRA, skal ikke overstige 40 %.

1.2 Industri I1

a) Området er regulert til industriformål.

b) Bygninger tillates oppført byggehøyde inntil 8 meter, på grunn av nødvendig port høyde på minimum 5 meter for store kjøretøy.

c) Tillatt bruksareal, BRA, skal ikke overstige 40 %.

d) Situasjonsplan skal vise bygningers plassering.

e) På tomten kan det oppføres nødvendig kontorbygg inntil 6 meters høyde.

1.3 Småbåthavn SH1

Området skal brukes til i landsetting av båter for vedlikehold og vinterlagring, og eksisterende slip skal oppgraderes og flyttes i henhold til plankart. I tilknytning til landfeste for flytebryggene kan det på areal tilknyttet I1 oppføres miljøboder, redskapshus, sanitærhus og lignende anlegg som naturlig hører til virksomheten. Ved vedlikehold, båtpuss og rengjøring av skrog skal det etableres en spyleplass hvor maling, bunnstoff eller annen flytende forurensning samles opp og føres til oljeutskiller.

Langs moloens innside kan det anlegges landfeste for flytebrygge og andre installasjoner som belysning, kran, anlegg for drivstoffylling m.m.

Hansnes, 25.04.2014

SAK NR: 13.229

Hansnes Marina AS / Ing. G. Øvervoll

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg

Adkomst til eiendommen skjer via kommunal veg. Adkomst justeres noe i henhold til plankart.

2.2 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser skal etableres / utbygges på areal I1 og skal være felles for I1,N1 og SH1.

2.3 Kommunalteknisk anlegg

Ved utbygging av sanitæranlegg tilknyttet nye bygg skal avløp tilkobles eksisterende avløp.

3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

3.1 Småbåthavn SH1

Det kan her anlegges flytebrygger med utliggere for fiske- og fritidsbåter samt servicekai med strømmuttak, vannuttak, drivstoffylling samt slip for opptak av båter for reparasjon, vedlikehold, vinterlagring etc.

FELLESBESTEMMELSER

Dersom det under arbeid i område skulle komme frem gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området skal arbeidet stanses og melding sendes til Tromsø fylkeskommune. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Alle tiltak/byggarbeide langs land og ut i sjøen må i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven behandles etter havne- og farvannsloven av 17. april 2009 nr 19.

Planlegges det tiltak som påvirker eventuelle ledninger eller kabler i sjøen, må dette avklares med eierne av disse. Dette av privatrettslige hensyn.

Planlagde tiltak som kan skape vesentlig ulempe for den alminnelige ferdsel, krever tillatelse fra Kystverket etter tiltaksforskriften.

Hansnes, 25.04.2014

SAK NR: 13.229

Hansnes Marina AS / Ing. G. Øvervoll

Reguleringsplan for Hansnes Marina AS, gnr. 44, bnr. 202/300, Hansnes, Karlsøy kommune

MERKNADER FRA BERØRTE PARTER

Innkommende merknader vedr. reguleringsplan for Hansnes Marina a.s.

Troms Fylkeskommune, kulturretaten i brev datert 10.07.2013

Ingen spesielle merknader.

NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) i brev datert 10.09.2013

Krav til grunnundersøkelser hvilket er gjennomført, se vedlagt rapport fra RAMBØLL

Statens Vegvesen i brev datert 15.08.2013

Ingen spesielle merknader

Hans Erling Sørensen i brev datert 30.04.2013

Ingen spesielle merknader

Universitetet i Tromsø i brev datert 20.07.2013

Ingen spesielle merknader

Fylkesmannen i Tromsø i brev datert 08.07.2013

Pga ferieavvikling vil ikke Fylkesmannen kunne gi tilbakemelding før 30.08.2013 ved telefonisk etterlysning av svarbrev viser det seg at de ved en "glipp" har glemte å sende svarbrev. Disse opplysninger fikk vi ved samtale med fagansvarlig Oddvar Brenna som ba oss referere til tlf samtale.

Karlsøy kommune i brev datert 29.07.2013

Dette brevet ble mottatt av Hansnes Marina AS før kjøp av parsell utgått av gab nr 44/4.

Kystverket Troms og Finnmark i brev datert 18.07.2013

Generelle merknader fra Kystverket til planarbeid i og ved sjøen.

Hansnes, 25.04.2013

SAK NR: 13.229

Hansnes Marina AS / Ing. G. Øvervoll