

# Kommuneplanens arealdel for Karlsøy kommune 2026-2038

## Planbeskrivelse

*Planforslag til offentlig ettersyn*

*Behandlet i kommunestyret 08.04.2026*

Foto: Jorunn Amundsen

Dato: 08.04.2026

Versjon: **01**

# Innholdsfortegnelse

1.	Kort forklart	3
1.1.	Kommuneplan	3
1.2.	Gjeldende kommuneplan	3
1.3.	Planområdet	4
1.4.	Planprosess	5
1.5.	Utviklingstrekk	8
2.	Mål og føringer for planarbeidet	9
2.1.	Nasjonale føringer	9
2.2.	Regionale føringer	10
2.3.	Kommunale føringer	11
3.	Om planforslaget	13
3.1.	Plandokumentene	13
3.2.	Arealstrategier	13
3.3.	Hovedtema for planarbeidet	15
3.4.	Forholdet til gjeldende reguleringsplaner	16
4.	Et samfunn for alle	17
4.1.	Senterstruktur	17
4.2.	Sentrumsformål	18
4.3.	Tjenesteyting	19
4.4.	Bolig og LNFR- spredt bolig	19
4.5.	Funksjonell strandsone	21
4.6.	Friluftsliv	22
5.	Livskvalitet	23
5.1.	Universell utforming, lekeplasser og gang- og sykkelvei	23
5.2.	Flom og stormflo	24
5.3.	Skred	24
5.4.	Drikkevann	25

5.5. Høyspent	25
5.6. Støy	26
6. Tiltrekningskraft	27
6.1. Næring	27
6.2. Kombinerte formål	28
6.3. Fritids- og turistformål	29
6.4. Reindrift	30
6.5. Kulturminner og kulturmiljø	31
6.6. Infrastruktur på land og i tilknytning til sjø	31
6.7. Råstoffutvinning og massedeponi	32
6.8. Fornybar energi	33
7. Natur og klima	34
7.1. Fritidsbebyggelse og LNFR- spredt fritidsbebyggelse	34
7.2. Gjennomgang av reguleringsplaner og ikke-realiserede byggeområder	35
7.3. Naturverdier	36
7.4. Dyrka mark	38
7.5. Klima	38
8. Konsekvensutredning og ROS- analyse	40
8.1. Arealregnskap	40
8.2. Konsekvenser av arealendringene	41
8.3. Risiko og sårbarhet	47
9. Vedlegg	49

# 1. Kort forklart

## 1.1. Kommuneplan

Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel. Gjennom samfunnsdelen fastsettes kommunens visjon og satsingsområder for videre utvikling av kommunen. Kommuneplanens samfunnsdel for Karlsøy ble vedtatt i april 2025. I arealdelen konkretiseres de føringene i samfunnsdelen som gir konsekvenser for arealbruken.

Kommunestyret fastsetter, gjennom vedtak av kommuneplanens arealdel, hva som er tillatt arealbruk og hvilke restriksjoner som gjelder, gjennom plankart, utfyllende bestemmelser og retningslinjer og en planbeskrivelse. Arealdelen er juridisk bindende og det overordnede styringsdokumentet for arealpolitikken i kommunen.

Gjeldende kommuneplan, vedtatt i 2013, omfatter både land- og sjøområdene i Karlsøy kommune. Etter at gjeldende arealdel ble vedtatt, har interkommunal Kystsoneplan for Tromsøregionen blitt vedtatt (2022) og utgjør nå kommuneplanens arealdel for sjøområdene. Kystsoneplanen er et viktig virkemiddel for å styre utviklingen i sjø og balansere forholdet mellom de ulike interessene, og denne vil fortsatt være gjeldende. Ny kommuneplanens arealdel omfatter derfor kun landområdene.

Arealdelen og kystsoneplanen skal gi forutsigbarhet for videre planlegging og saksbehandling. På denne måten sikres utbyggere, innbyggere og andre aktører kunnskap om hvordan kommunens arealutvikling og vern skal være i årene som kommer.

## 1.2. Gjeldende kommuneplan

Gjeldende kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2013 og omfatter både land- og sjøarealene. Planen har to områder som er unntatt rettsvirkning (FT3 og FT5) på grunn av innsigelser som ikke var avklart. Disse er avklart av departementet i ettetid, men plankart, bestemmelser og planbeskrivelse er ikke oppdatert.

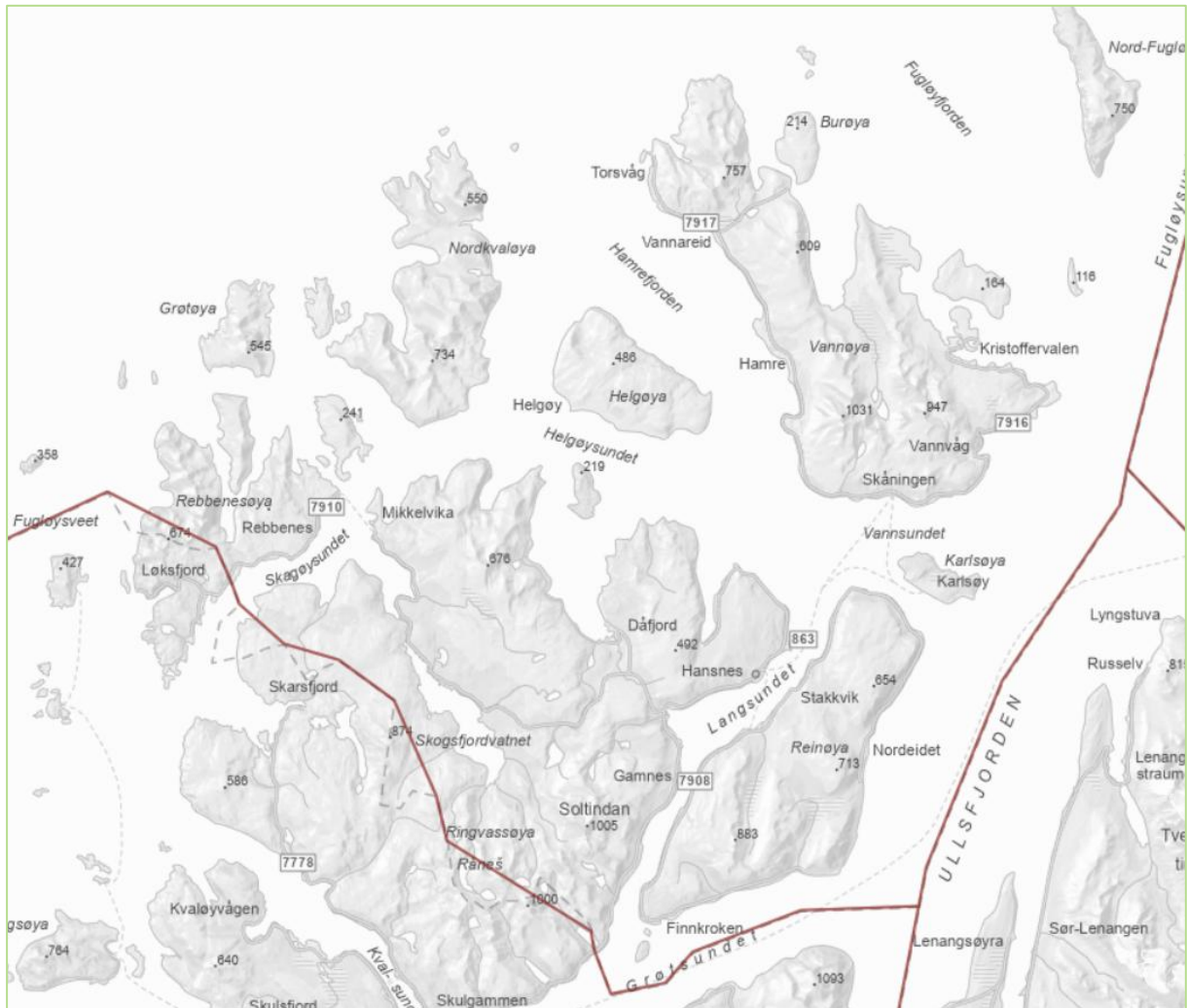
### 1.3. Planområdet

Karlsøy kommune ligger i Troms fylke. Kommunen består av over 600 øyer og holmer, hvorav de største med fast bosetning er Ringvassøya, Vannøya, Reinøya, Karlsøya og Rebbenesøya. Naturen er vakker og variert, med fjell, kyst og havområder. Her finnes både bratte fjell, frodig kulturlandskap og rike fugleområder.

Karlsøy har et areal på om lag 1 090 kvadratkilometer. Det bor 2 237 innbyggere i kommunen (SSB 2024).

Hansnes er administrasjonssenteret i kommunen og har rundt 470 innbyggere. Her ligger kommuneadministrasjon, skole, barnehage, helsetjenester og butikker. Befolkningen er ellers spredt: omkring halvparten på Ringvassøya, én tredjedel på Vannøya, og ca. 10 % på Reinøya. I kommunen er det god tilgang til natur og friluftsliv. Karlsøy er kjent for fuglefjell, vakre fjorder og gode fiskemuligheter. Det er fergeforbindelse til flere av øyene.

Planområdet omfatter hele landarealet i kommunen. For enkelte mindre områder der ny kommuneplan omfatter arealer ut i sjø på grunn av sammenheng med arealbruk på land, vil kommuneplanens arealdel, som sist vedtatte plan, gjelde foran kystsoneplanen.



Figur 1 Avgrensing av planområdet (landareale)

## 1.4. Planprosess

Kommuneplanprosessen startet våren 2025 med utarbeidelse av planprogram for kommuneplanens arealdel. Planprogrammet ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn den 26.06.2025. Samtidig ble det åpnet for innspill til planarbeidet, med frist 26.09.2025 som videre ble utsatt til 03.10.2025.

I høringsperioden ble det gjennomført et politisk verksted i kommunestyret 18.09.2025, der justeringer av arealstrategier i planprogrammet og overordnede føringer for det videre planarbeidet ble drøftet.

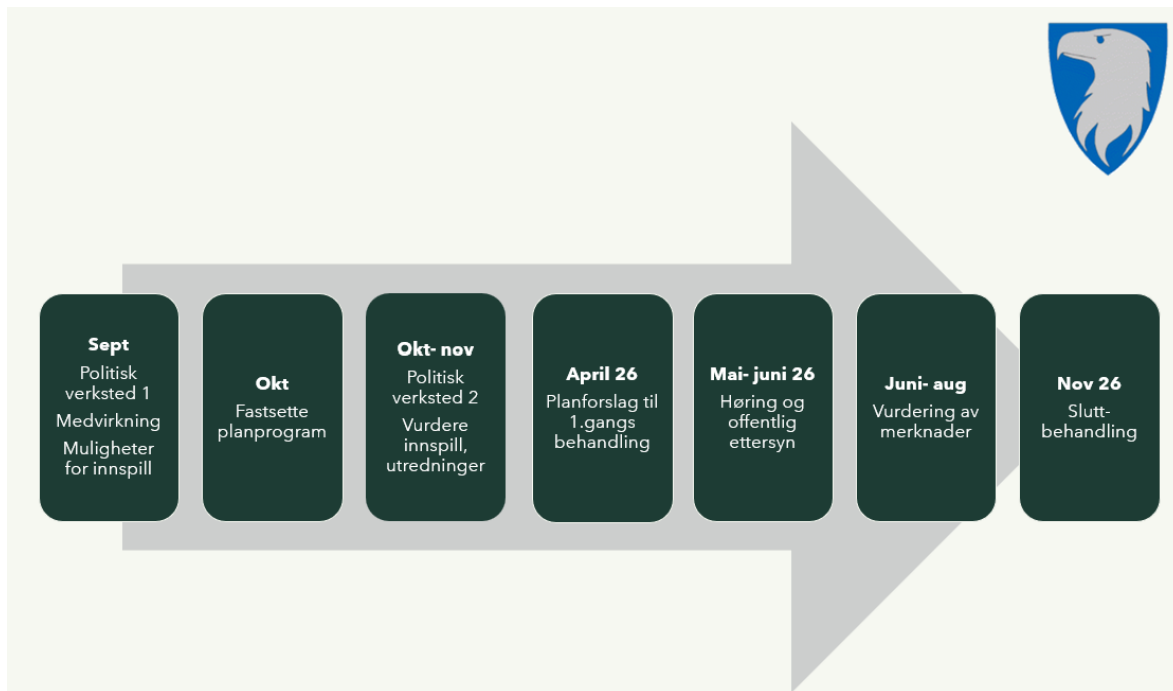
Det ble gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i høringsperioden. Innbyggere, næringsliv, landbruksnæringen og politiske råd ble invitert til dialogmøter og workshop. Barn og unge ble invitert til å delta i Barnetråkk på Hansnes og i Vannvåg, som grunnlag for å synliggjøre deres bruk av og interesser i uteområder.

Reinbeitedistriktene ble invitert til konsultasjon, og det ble gjennomført møter med Ringvassøya og Reinøya reinbeitedistrikt i høringsperioden til planprogrammet. Her fikk reinbeitedistriktene anledning til å komme med innspill til kunnskapsgrunnlaget knyttet til beiteområder, oppsamlingsplasser og flyttleier. Som oppfølging av dette ble det også invitert til informasjonsmøte om kunnskapsgrunnlaget for konsekvensutredning og avsetting av hensynssoner i kommuneplanen vinteren 2026. I tillegg inviterte Karlsøy kommune andre organisasjoner og interesserte til konsultasjon om samiske interesser i planarbeidet gjennom annonsering i avisen Nordlys den 25.10.2025. Som oppfølging av dette ble det gjennomført dialogmøte med Bivdu.

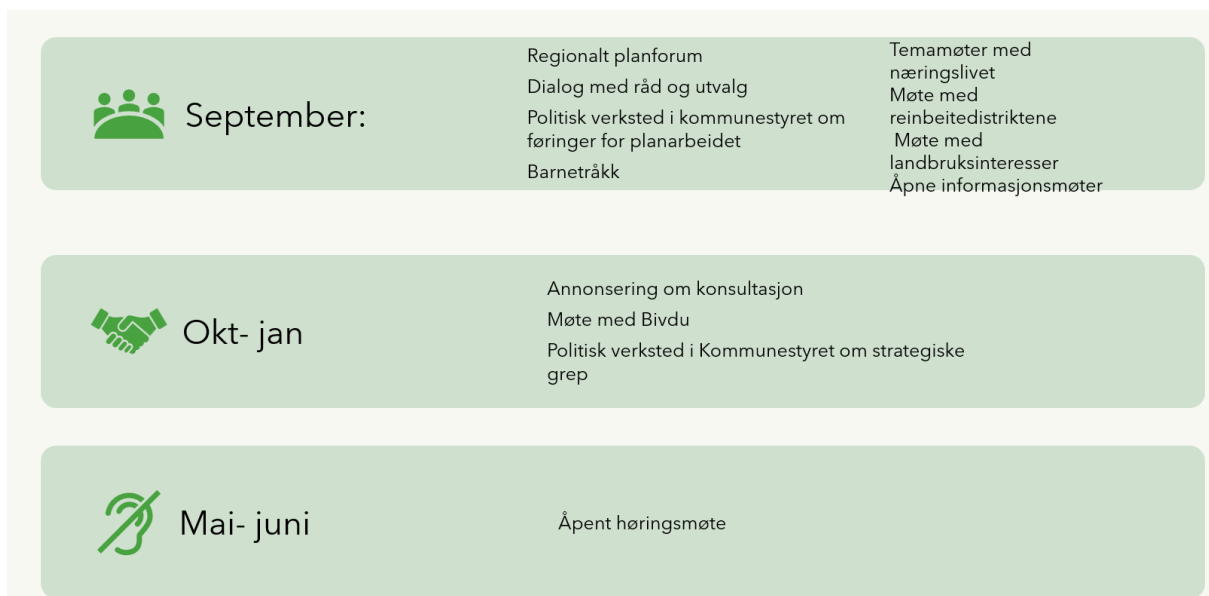
Planprogrammet for kommuneplanens arealdel ble vedtatt av kommunestyret den 21.10.2025.

Før utarbeidelse av planforslaget ble det, med bakgrunn i føringene i planprogrammet, gjennomført politiske drøftinger av prinsipielle spørsmål i planarbeidet i kommunestyret 26.11.25. Tema for disse drøftingene var blant annet prinsipper for håndtering av eksisterende bygg i LNFR-områder, prinsipper for funksjonell strandsone, oppfølging av kommunens senterstruktur samt gjennomgang og vurdering av urealiserte byggeområder.

Det har også vært dialog med berørte regionale og statlige myndigheter gjennom regionalt planforum i høringsperioden til planprogrammet, den 28.08.2025.



Figur 2 De viktigste milepælene i planprosessen



Figur 3 Politiske verksteder i kommunestyret og medvirkning i planprosessen

## 1.5. Utviklingstrekk

I motsetning til mange andre distriktskommuner i Troms, viser framskrivninger fra SSB at Karlsøy kan oppleve en økning i folketallet – fra dagens ca. 2 237 innbyggere til over 2 500 innen 2050. Dette skyldes blant annet målrettet satsing på unge familier, gode kommunale tjenester og tilgang til arbeidsplasser innen havbruk og offentlig sektor.

Samtidig står kommunen overfor typiske distriktsutfordringer: En aldrende befolkning, utflytting av unge og behov for å gjøre kommunen mer attraktiv for tilflyttere. Karlsøy har i likhet med andre kystkommuner hatt innslag av arbeidsinnvandring, særlig knyttet til fiske og oppdrett. Det er imidlertid usikkert hvor mange av disse som blir boende over tid.

Selv om befolkningsvekst er ønsket og mulig, er det ikke ventet behov for storstilt nybygging. Det største boligbehovet fremover er å tilrettelegge for riktige boliger, tilpasset ulike grupper – som eldre, unge voksne og barnefamilier. Spesielt viktig er det å utvikle boligtilbud i og rundt Hansnes og på de største øyene med fast bosetning.

Karlsøy har en uttalt ambisjon om vekst, men er også klar over at dette krever langsiktig planlegging, lokal næringsutvikling og gode tjenester i hele kommunen.

### Forventet utvikling



Figur 1-4 Forventet befolkningsutvikling for Karlsøy. Kilde: SSB 2024

## 2. Mål og føringer for planarbeidet

### 2.1. Nasjonale føringer

Regjeringen understreker store utfordringer som må håndteres også på kommunalt nivå, blant annet reduserte klimagassutslipp, ansvarlig forbruk, ressursbruk, bevaring av naturmangfold og mindre ulikhet. I tillegg møter kommunene andre store samfunnsutfordringer, som følge av en aldrende befolkning med ventelig større omsorgsbehov og mangel på arbeidskraft innen ulike tjenesteområder i kommunene. For å nå bærekraftsmålene må disse samfunnsutfordringene løses, og vi må tilpasse oss et klima i endring som vil påvirke naturen og store deler av samfunnet. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023- 2027 knyttes til fem hovedtema:

- Samarbeid og samordning i planleggingen
- Trygge og inkluderende lokalsamfunn
- Velferd og bærekraftig verdiskaping
- Klima, natur og miljø for fremtiden
- Samfunnssikkerhet og beredskap

For hvert tema framheves regjeringens prioriteringer for hvordan aktuelle utfordringer på området kan møtes gjennom den regionale og kommunale samfunns- og arealplanleggingen.

Lower og statlige planretningslinjer som legger føringer for kommunal planlegging:

- Statlige planretningslinjer (SPR) og rikspolitiske retningslinjer (RPR):
  - SPR for arealbruk og mobilitet (2025)
  - SPR for klima og energi (2024)
  - Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
  - RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
  - RPR for vernede vassdrag (1994)
  - Nasjonal transportplan (NTP) 2025-2036
  - Nasjonal tiltaksplan for trafiksikkerhet på vei 2022-2025

## 2.2. Regionale føringer

Regionale myndigheter har ansvar for den regionale utviklingen og arealforvaltningen på tvers av kommunegrensene. Regionale planer er retningsgivende for den kommunale planleggingen og grunnlag for å vurdere innsigelse. Regional planstrategi for Troms 2025-2028: *Sammen for et bærekraftig fylke.*

Den regionale planstrategien redegjør for viktige regionale utviklingstrekk og utfordringer, den vurderer langsiktige utviklingsmuligheter og tar stilling til hvilke spørsmål som skal tas opp gjennom videre planlegging. Langsiktige utviklingsmål og innsatsområder for Troms fylke er:

- Trygghet og sikkerhet
- Utdanning og kompetanse
- Et skapende Troms
- Bo- og blilyst
- Knytte Troms tettere sammen.

Regionale planer og strategier som legger føringer for kommuneplanens arealdel for Karlsøy:

- Fylkesplan for Troms 2014-2025
- Regional transportplan for Troms 2022-2033
- Regional plan for landbruk i Troms 2014-2025
- Regional plan for handel og service Troms 2016-2025
- Regional vannforvaltningsplan for Troms og Finnmark 2022-2027
- Regionalt næringsprogram for landbruket i Troms og Finnmark 2019-2024
- Matstrategi Troms og Finnmark 2020-2025
- Strategi for næringsutvikling i Troms 2023-2028
- Reiselivsstrategi for Troms og Finnmark 2023-2032
- Mineralstrategi for Nord- Norge
- Hydrogene arktis- strategier for hydrogensatsing i Troms og Finnmark
- Regional næringsplan for Midt- Troms 2024-2028
- Temaplan landbruk Midt- Troms 2024- 2028
- Kystsoneplan for Tromsøregionen 2023- 2033

## 2.3. Kommunale føringer

### Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel- sammen mot 2040 ble vedtatt av kommunestyret i april 2025. Kommuneplanens samfunnsdel angir retning og gir prioriteringer for satsingsområder og mål som skal bidra til ønsket utvikling, og samtidig møte kommunens utfordringer som samfunn og organisasjon. Arealstrategien gir føringer for kommunens fremtidige arealforvaltning.

Samfunnsplanen bygger på visjonen *Et levende øyrike* og kommunens verdier Tillit - Ansvar og Mot.

Kommunenes mål er kategorisert under fire satsingsområder. Disse dekker kommunens rolle som tjenesteleverandør, samfunnsutvikler og lokaldemokratiske arena ed utgangspunkt i kommunens visjon.



Figur 2-1 Kommunens fire satsingsområder

Kommunale planer og strategier som legger føringer for kommuneplanens arealdel for Karlsøy:

- Temaplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2025-2029
- Plan for friluftslivets ferdselsårer 2025- 2029
- Strategisk næringsplan 2018-2030
- Kommunedelplan for trafiksikkerhet
- Kulturplan 2023-2027

Kommunedelplan for naturmangfold 2026-2032 har vært under utarbeiding parallelt med kommuneplanens arealdel og er samordnet med denne.

## 3. Om planforslaget

### 3.1. Plandokumentene

Planforslaget består av:

- Denne planbeskrivelsen med vedlegg som forklarer planprosessen, planforslaget og konsekvensene av planforslaget
- Plankart i målestokk 1:75 000 med forstørrede utsnitt av Vannvåg og Hansnes i målestokk 1:10 000 og eget temakart for faresoner i målestokk 1: 75 000
- Bestemmelser og retningslinjer som utdyper plankartet

I plankartet er nye byggeområder vist som framtidig byggeområder. Byggeområder i gjeldende plan ligger som eksisterende byggeområder, uansett om de er bygd ut eller ikke. Unntaket er eksisterende byggeområder som har fått nytt formål som viser et nytt strategisk grep, disse er vist som framtidige byggeområder.

Karlsøy kommune har et omfattende landareal. Dette gjør at PDF-utgaven av plankartet blir vanskelig lesbart for landarealet. For å bøte på dette, er det tatt inn forstørrede utsnitt av sentrale områder i Karlsøy sammen med et utsnitt i en mindre målestokk av hele kommunens areal i PDF-utgaven av plankartet. For best mulig lesbarhet av de forstørrede utsnittene, er ikke faresonene vist i disse, men vises for hele kommunen i et eget temakart.

### 3.2. Arealstrategier

Arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel gir overordnede føringer for kommunens utvikling i et lengre perspektiv. Den gir føringer for framtidig arealdisponering i Karlsøy kommune, strategiene bygger opp under målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel og er et verktøy for å nå målene. Arealstrategiene er lagt til grunn for revisjon av kommuneplanens arealdel og har vært førende for diskusjoner i alle verksted for de folkevalgte, samt medvirkning og konsekvensutredning, jf. fastsatt planprogram.



### **Et samfunn for alle**

- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø i all planlegging.
- Sikre allmennheten tilgang til natur, grøntområder og fjæra.
- Utvikle lokale sentre og steder med varierte boligtyper og tjenestetilbud for å skape trygghet og forutsigbarhet, bo- og blilyst.
- Arbeide for økt samarbeid og samhandling i hele kommunen.

### **Livskvalitet**

- Legge vekt på god bokvalitet, universell utforming, felles møteplasser og grøntområder i boligprosjekter.
- Legge til rette for at alle nærmiljø har tilgang på lekeplass, idretts-, kultur- og friluftaktiviteter.
- Prioritere trygge gang- og sykkelstier til og fra barnehage, skole, nærbutikk og fritidsaktiviteter.
- Gjennomføre systematisk risiko- og sårbarhetsanalyser i arealplanleggingen.
- Sikre bebyggelse og infrastruktur mot flom, ras og andre uønskede hendelser.

### **Tiltrekningskraft**

- Utvikle sentrum og bebygde områder der nærhet mellom bolig, næring og arbeidsplasser og servicetilbud gir kortere avstand og redusert transportbehov.
- Legge til rette for spredt boligbebyggelse i LNFR-områder. Kriterier avklares i kommuneplanens arealdel.
- Sikre viktige arealer til blant annet landbruk, reindrift, reiseliv, fiske, oppdrett og marine og mineralske næringer.
- Utvikle eksisterende og nye næringsarealer med tanke på fornybar energi, sambruk, samlokalisering, god arealutnyttelse og redusert klimagassutslipp.
- Sikre arealer til næringer som ikke er forenelig med sentrumsområder og tettbygde strøk.

### **Natur og klima**

- Arealplaner skal være oppdatert ut fra dagens kunnskap, politikk og lovverk. planer som ikke er i tråd med dette blir endret eller opphevet.
- Utbygging skal i hovedsak skje i eller nær eksisterende bebyggelse slik at utbygging skjer med minst mulig naturinngrep.
- Arealregnskap og tiltakshierarki legges til grunn i arealutviklingen for å begrense arealendring i natur og redusere tap av naturmangfold og naturlige karbonlagre.
- Dyrket mark og dyrkbar mark skal ivaretas, det legges til rette for nydyrking og det skal vurderes tilbakeføring av uregulerte og regulerte arealer
- Fritidsboliger skal som hovedregel lokaliseres i fritidsboligområder/hyttefelt

### 3.3. Hovedtema for planarbeidet

Flertallet av dagens eksisterende boliger i Karlsøy kommune ligger innenfor LNFR-områder og i 100-metersbeltet langs sjø, slik dette er avsatt i gjeldende kommuneplan. Dette har medført et omfattende behov for dispensasjoner fra LNFR-formålet og byggegrense mot sjø for tiltak knyttet til eksisterende boligbebyggelse. De fleste dispensasjonssakene gjelder mindre tiltak, som garasjer, tilbygg og påbygg. Tiltakene har i liten grad medført vesentlige konsekvenser for arealbruk eller andre interesser.

Det store antallet dispensasjonssaker har vært både ressurskrevende for kommunen og lite forutsigbart for tiltakshavere. Samtidig har det vist et tydelig behov for å avklare og tilpasse arealformål og bestemmelser i kommuneplanen bedre til faktisk eksisterende bebyggelse og bruk.

I arbeidet med ny kommuneplan har det derfor vært prioritert å gjøre nødvendige avklaringer og justeringer som kan bidra til å redusere behovet for dispensasjoner for mindre tiltak på eksisterende boliger. Dette skal bidra til å gi et mer hensiktsmessig, forutsigbart og effektivt planverk, samtidig som hensynet til strandsonen, landbruk, reindrift, kulturminner, natur og naturfare ivaretas.

De fleste detaljregulerte områdene er i gjeldende kommuneplanens arealdel ikke avsatt med arealformål. I arbeidet med ny kommuneplan har det vært vurdert som hensiktsmessig å avklare overordnede arealformål for alt areal i kommunen. Det er derfor foretatt en gjennomgang av gjeldende reguleringsplaner der det ikke er tilhørende formål i arealdelen. For disse områdene er det lagt inn et hovedformål i ny kommuneplan basert på arealformål i reguleringsplanene for å gi bedre sammenheng og samsvar mellom kommuneplan og underliggende reguleringsplaner, og samtidig gi et grunnlag for å kunne utarbeide arealregnskapet.

Det er gjort en gjennomgang av bestemmelsene for å presisere hva som er juridiske bestemmelser og hva som er retningslinjer. Dette innebærer at noe av bestemmelsene utgår og noe er flyttet for å gjøre bestemmelsene tydeligere.

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, småbåthavn, havn og havneområder i sjø kan ikke tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a, k, l og m tillates før reguleringsplan er vedtatt. Kravet om reguleringsplan gjelder ikke for boligområdene B21 og B22. Dette er mindre områder for eksisterende bebyggelse som ikke er omfattet av faresoner for naturfare. Plankravet gjelder ikke for områder avsatt til LNFR- spredt.

Unntatt fra kravet om reguleringsplan er følgende tiltak, forutsatt at de er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen:

- Tiltak unntatt fra søknads- og tillatelsesplikt etter PBL § 20-5
- Tilbygg, påbygg, garasjer og uthus til eksisterende bygg
- Fradeling av bebygd festetomt

### 3.4. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

Kommunen har foretatt en systematisk gjennomgang av gjeldende reguleringsplaner for å vurdere om det er reguleringsplaner som bør oppheves. Vurderingene er gjort med utgangspunkt i et fastsatt sett av kriterier, blant annet med føringer fra arealstrategiene fastsatt gjennom kommuneplanens samfunnsdel, se kap. 7.2.

I utgangspunktet er alle gjeldende reguleringsplaner gjort gjeldende framfor kommuneplanens arealdel ved motstrid, jf. bestemmelsene pkt. 1 (pbl. §1-5). Unntatt fra dette er de to reguleringsplanene som kommunen vil gå videre med en prosess for å få opphevet som omtalt under kap. 7.2.

Bestemmelse i gjeldende KPA om at kommuneplanens arealdel skulle gjelde foran bestemmelser i eldre reguleringsplaner, er tatt ut i forslag til ny plan for å sikre forutsigbarhet, samt å følge plan- og bygningslovens prinsipp om at reguleringsplaner gjelder inntil de blir endret eller opphevet.

## 4. Et samfunn for alle

Arealstrategiene for satsingsområdet *et samfunn for alle* legger viktige føringer for hvordan kommunen skal utvikle inkluderende og tilgjengelige lokalsamfunn. I kommuneplanens arealdel er dette relevant for tema som senterstruktur, tjenesteyting, bolig, funksjonell strandsone og friluftsliv. Særlig relevante arealstrategier er:

- *Utvikle lokale sentre og steder med variert boligtyper og tjenestetilbud for å skape trygghet, forutsigbarhet og bo- og blilyst*
- *Sikre allmennheten tilgang til natur, grøntområder og fjæra*
- *Legge til rette for spredt boligbebyggelse i LNFR-områder. Kriterier avklares i kommuneplanens arealdel.*

### 4.1. Senterstruktur

I kommuneplanens samfunnsdel har Karlsøy kommune fastsatt en senterstruktur gjennom arealstrategiene. Senterstrukturen skal bidra til en tydelig og helhetlig utvikling av handel, tjenester og infrastruktur i kommunen.

Hansnes er definert som kommunesenter, og skal fungere som administrasjonssenter samt hovedsenter for handel og tjenester. Tilbudet skal i hovedsak dekke behovene til kommunens samlede befolkning.

Vannvåg er definert som lokalsenter. Handel og tjenester her skal være dimensjonert for et større lokalområde og dekke behovene til nærliggende bygder og lokalsamfunn.

Rebbernesøya, Vannareid, Stakkvik og Karlsøya er definert som lokalsteder. Dette er mindre steder hvor det ikke nødvendigvis er et bredt tjenestetilbud, men som likevel er viktige for bosetting, lokal identitet og infrastruktur i kommunen.

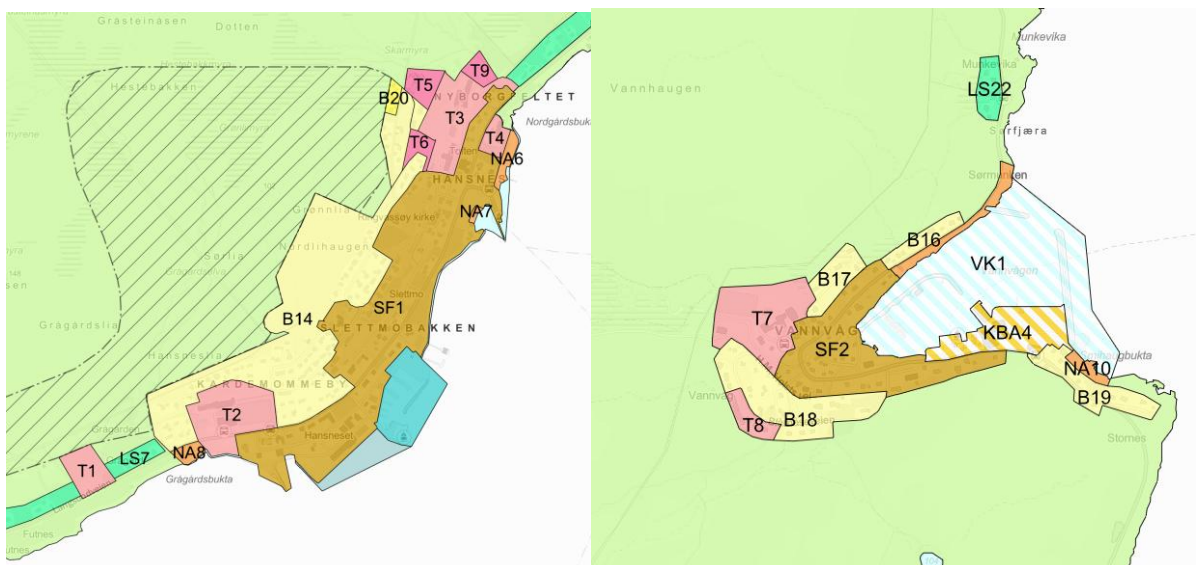
I ny kommuneplan er føringer for handelsetableringer fra regional plan for handel og service i Troms tatt inn som retningslinjer felles for alle formålene. Dette innebærer at detaljhandel og publikumsintensiv offentlig og privat virksomhet skal lokaliseres innenfor kommunesenteret Hansnes eller lokalsenteret Vannvåg, og at det innenfor kommunesenteret og lokalsenteret kan lokaliseres kjøpesentre og andre handelsbygg med inntil 3000 m<sup>2</sup> BRA. Utenfor kommune- og lokalsenter tillates utviding eller etablering av handelsvirksomheter med et samla bruksareal på inntil 800 m<sup>2</sup>.

## 4.2. Sentrumsformål

Hansnes er kommunesenteret og har et bredt tjeneste- og tilbudsutvalg. Dette omfatter blant annet administrasjon og kommunale tjenester, skole og barnehage, helse- og omsorgstilbud, dagligvarebutikker og annen lokal handel, kirke, kafe og restaurant samt viktige transportforbindelser med ferge og buss til øyene i kommunen og videre til fastlandet/Tromsø.

Vannvåg fungerer som et lokalt senter for daglige funksjoner og har blant annet skole, havneanlegg, omsorgsboliger og bofellesskap, dagligvarehandel og lege/helsetilbud.

I gjeldende kommuneplanens arealdel er kommunesenteret Hansnes og lokalsenteret Vannvåg ikke avsatt med arealformål, men det vises til gjeldende reguleringsplan. I forslag til ny kommuneplan er de indre sonene av Hansnes og Vannvåg satt av som sentrumsformål. Dette er et fleksibelt arealformål som åpner for både bolig, forretning og tjenesteyting. Her skal det legges til rette for å utvikle sentrumskvaliteter gjennom fortetting, tilbud, handel og tjenester. Dette vil kunne bidra til en mer fleksibel arealbruk der en ser offentlige funksjoner og handel samlet. Det settes bestemmelser om at nye bygg og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene og krav til høyde og utforming.



Figur 6: Sentrumsområde på Hansnes og Vannvåg, av hensyn til kartets lesbarhet vises hensynssoner ikke, sett bort fra hensynssone Friluftsliv (H530) i tilknytning til Hansnes

### 4.3. Tjenesteyting

Tilstrekkelige arealer for tjenesteyting er avgjørende for å kunne levere gode tjenester i fremtiden. I gjeldende kommuneplanenes arealdel er det ikke avsatt noen områder for tjenesteyting, men dette har vært ivarettatt gjennom reguleringsplan for Hansnes og reguleringsplan for Vannvåg. På Hansnes er det i ny kommuneplan avsatt tre områder til nåværende tjenesteyting som oppfølging fra reguleringsplan for Hansnes (T2, T3 og T4). Dette er område i tilknytning til Hansnes barne- og ungdomsskole, område tilknyttet administrasjonssenter og sykehjem og Bryggetunet, bestående av bofellesskap og omsorgsboliger. Område T1 er en videreføring fra gjeldende kommuneplan.

Helse- og omsorgstjenestene i Karlsøy ser behov for areal tilknyttet nye omsorgsboliger og PU-boliger. Det har vært gjennomført en behovsanalyse hvor det er trukket frem områder som kan være aktuelle. For å dekke dette behovet er det avsatt tre områder for fremtidig tjenesteyting på Hansnes (T5, T6 og T9).

I Vannvåg er det avsatt to områder for eksisterende tjenesteyting som oppfølging av ny reguleringsplan for Vannvåg, som er under utarbeiding. Dette gjelder område i tilknytning til Vannvåg oppvekstsenter (T7) og område som i dag benyttes til omsorgsboliger, base for hjemmetjenester, dagsenter og kommunale utleieboliger (T8).

### 4.4. Bolig og LNFR- spredt bolig

Karlsøy kommune forventer en svak befolkningsøkning fremover i tid. Kommunen har blant annet en målrettet satsing på unge familier. Kommunen skiller seg ut ved å være den kommunen i Troms med høyest boligbygging i 2024, med unntak av Tromsø og Senja. Samtidig har kommunen i likhet med andre kommuner en økende andel av enpersonshusholdninger, mye på grunn av en økende andel eldre. Disse faktorene vil samlet gi et boligbehov knyttet til blant annet mindre enheter og sentral beliggenhet.

De fleste boligene ligger i dag i LNFR-områdene. Innenfor LNFR-formålet er det kun tillatt med tiltak knyttet til landbruk, fiske og reindrift. Kommunen har derfor utfordringer med at tiltak knyttet til eksisterende bebyggelse i stor grad må behandles som dispensasjon fra LNFR-formålet. For å redusere omfanget av søknader som må behandles som dispensasjon, har det vært viktig å avsette mest mulig av eksisterende boligbebyggelse til

boligformål eller LNFR- spredt bolig. Det ble i planprosessen utarbeidet prinsipper for prioritering av hvilke områder som skulle settes av til bolig og LNFR- spredt:

<b>Boligformål</b>	<b>LNFR- spredt boligbebyggelse</b>
I nærhet til kommunesenter, lokalsenter og Gamnes (tett bebyggd)	Ikke i tilknytning til lokalsenter
Ellers i kommunen: boliger/klynger med avstand <100 meter mellom hverandre	Boliger førende for avgrensning av områdene, men kan inkludere både boliger og fritidsboliger
I hovedsak boligbebyggelse på overside av vei	Avsetting av større sammenhengende områder
	Avstand mellom boliger/klynger, men ikke for stor
	I hovedsak bebyggelse på oversiden av vei

Det har vært lagt vekt på å identifisere og avsette arealer som i størst mulig grad fanger opp eksisterende boligbebyggelse, og det er avsatt 16 nye områder for LNFR- spredt og tre områder med boligformål i planforslaget. Dette omfatter om lag 600 eksisterende boliger.

Det har i mindre grad vært et mål å fange opp eksisterende fritidsbebyggelse. Innenfor de avsatte områdene inngår det likevel en del fritidsboliger. LNFR-spredtformålet åpner for tiltak på eksisterende bygg også for disse fritidsboligene, men planen legger ikke opp til tilrettelegging for spredt fritidsbebyggelse utover dette.

Innenfor nye områder avsatt til LNFR- spredt tillates det tiltak på eksisterende boliger og fritidsboliger. For nye enheter i LNFR-spredt og LNFR og for tiltak på eksisterende boliger og fritidsboliger utenfor LNFR-spredt, er det utarbeidet retningslinjer for dispensasjon. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt skal etter plan- og bygningsloven § 19-1 «få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon».

Kommunen skal derfor i dispensasjonssaker hvor sektormyndigheter er direkte berørt myndighet, innhente forhåndsuttalelse. Det er derfor ikke alle søknader om dispensasjon som må innhente forhåndsuttalelse fra sektormyndigheter, men kun saker som berører nasjonale eller regionale interesser. Denne praksisen bidrar til en effektiv saksbehandling samtidig som hensynet til overordnede interesser ivaretas i tråd med lovverket.

Det er foretatt en gjennomgang av områder avsatt til bolig og LNFR- spredt bolig i gjeldende kommuneplan. Disse er i stor grad videreført, men noe er justert for å tilpasse til gjeldende reguleringsplaner og noe er omdisponert på grunn av hensyn til dyrket og dyrkbar mark.

## 4.5. Funksjonell strandsone

Karlsøy kommune har en lang og variert kystlinje, og ivaretagelse av strand- og kystsonen som attraktive friluft- og naturområder er et viktig hensyn i kommunens arealforvaltning. Samtidig ligger store deler av eksisterende bebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Dette har over tid ført til et høyt antall dispensasjonssaker knyttet til mindre tiltak i strandsonen.

I gjeldende kommuneplanens arealdel har 100-metersgrensen vært benyttet som generell byggegrense. Erfaringer fra planperioden har vist behov for en mer presis og funksjonell avgrensning av strandsonen, som i større grad tar hensyn til faktiske forhold og eksisterende arealbruk.

Karlsøy kommune har en lang kystlinje med mange øyer, og store deler av kystsonen består av områder avsatt til LNFR-formål. Kartlegging av funksjonell strandsone er derfor gjennomført i utvalgte områder med tett eller sammenhengende bebyggelse. Dette gjelder følgende områder:

Hansnes	Dåfjord
Vannvåg	Kristoffervalen nord
Vannareid	Kristoffervalen sør
Gamnes	Karlsøya
Stakkvik	

I tillegg er det gjort en kartlegging av funksjonell strandsone for andre områder som er foreslått avsatt til LNFR- spredt og byggeområder i planforslaget. I øvrige områder er funksjonell strandsone avgrenset til 100-metersbeltet langs sjøen.

Ved fastsetting av funksjonell strandsone har kommunen benyttet veileder for fastsetting av funksjonell strandsone i 100-metersbeltet (Nordland fylkeskommune). Med funksjonell strandsone menes den delen av landarealet som står i direkte samspill med sjøen, enten økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Den funksjonelle strandsonen kan dermed være både smalere eller bredere enn det generelle 100-metersbeltet.

Metoden er særlig tilpasset kommuner med relativt lavt utbyggingspress i strandsonen (sone C), slik dette er beskrevet i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen (2021).

Følgende kriterier er lagt til grunn for fastsetting av funksjonell strandsone (FS):

- FS legges i nedkant av bebyggelse ev gårds plass
- FS legges i nedkant av kai og brygge
- FS tar ikke hensyn til restareal i strandsonen (mellom bebyggelse)
- FS legges i nedkant av offentlig vei
- FS tar hensyn til grønnstruktur og forbindelser
- FS tar hensyn til naturtyper, kulturmiljø og landskap
- Utilgjengelig bratt terreng er ikke FS

Funksjonell strandsone utgjør byggegrense mot sjø i planforslaget. For de reguleringsplanene som skal gjelde foran kommuneplanen, vil byggegrenser i reguleringsplanene gjelde selv om det er satt annen byggegrense i kommuneplanen.

#### 4.6. Friluftsliv

Karlsøy kommune har en rik natur og er dermed attraktiv for friluftsliv.. Det er tidligere gjennomført kartlegging og verdsetting av viktige friluftsområder etter miljøverndepartementets veileder M98. Det har også i planprosessen vært gjennomført kartlegging av barnetråkk i tettbygde strøk. Disse områdene har vært vurdert for avsetting av hensynssone friluftsliv. Det er til sammen avsatt syv områder for hensynssone friluftsliv H\_530 i planforslaget med tilhørende retningslinjer. Hensynssonene er videreført fra gjeldende plan, i tillegg til at det er lagt inn en ny hensynssone ved Skattøra. I planforslaget er det lagt til rette for utbygging innenfor deler av Skattøra (KBA6). For å ivareta området funksjon som friluftsområde er det derfor lagt vekt på å sikre fortsatt og forbedret tilkomst for gående gjennom avsetting av ny hensynssone for friluftsliv og gjennom bestemmelser til utbyggingsformål KBA6 for å sikre at allmennheten fortsatt har enkel og trygg tilgang til strandsonen og eksisterende turstier. I reguleringsplan for området skal tilkomst for gående til friluftsområdet på Skattøra sikres.

Hensynssone for friluftsliv ved Hansnes er justert slik at den også innbefatter trase for lysløype og områder kartlagt gjennom barnetråkk.

## 5. Livskvalitet

Arealstrategiene under satsingen *Livskvalitet* handler om samfunnssikkerhet, beredskap og trygge utearealer. For å sikre trygge, helsefremmende og inkluderende lokalsamfunn er følgende arealstrategier særlig relevante:

- *Legge vekt på god bokvalitet, universell utforming, felles møteplasser og grøntområder i boligprosjekter*
- *Legge til rette for at alle nærmiljø har tilgang på lekeplass, idretts-, kultur- og friluftaktiviteter*
- *Prioritere trygge gang- og sykkelstier til og fra barnehage, skole, nærbutikk og fritidsaktiviteter*
- *Gjennomføre systematisk risiko- og sårbarhetsanalyser i arealplanleggingen*
- *Sikre bebyggelse og infrastruktur mot flom, ras og andre uønskede hendelser*

### 5.1. Universell utforming, lekeplasser og gang- og sykkelvei

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel ivaretar hensynet til universell utforming, trygge lekearealer og gode oppvekstmiljø gjennom tydelige krav til planlegging og utbygging.

For nye boligområder stilles det krav om etablering av nærlekeplasser for ulike aldersgrupper, med minimumsareal og avstandskrav. For større utbygginger kreves det i tillegg samlingsareal for eldre barn og voksne. Lekeplassene skal ha trygg atkomst, gode solforhold, tilfredsstillende terrengutforming og være sikret mot trafikkfare, forurensning og støy. Universell utforming skal ivaretas for tilkomst og for minst 50 % av lekearealet, slik at områdene kan brukes av flest mulig.

Innenfor sentrumsformål og ved all planlegging av bygg, uterom og ferdselsarealer stilles det krav om universell utforming. Det skal redegjøres for hvordan prinsippene om tilgjengelighet og likeverdig bruk er ivaretatt i reguleringsplaner og byggesaker.

Gjennom generelle rekkefølgekrav sikres det at nødvendig infrastruktur etableres før utbygging tas i bruk. Dette omfatter tilfredsstillende atkomst, gang- og sykkelveger, fortau, lekeplasser og andre utearealer, samt teknisk infrastruktur. Kravene bidrar til helhetlige og trygge bomiljø, reduserer trafikkrisiko og legger til rette for aktiv transport.

Ved den gamle skolen på Vannareid er det lagt til rette for utbygging av kombinert formål bolig/tjenesteyting/forretning (KBA3). Innenfor området er det i dag viktige leke- og

oppholdsareal for barn og unge og bestemmelsene sikrer at denne funksjonen ivaretas i reguleringsplanen.

Dagens idrettsbane i Dåfjord ligger i LNFR-formål i gjeldende kommuneplan, men er satt til idrettsformål i ny kommuneplan.

## 5.2. Flom og stormflo

Det er lagt inn hensynssone for flom med utgangspunkt i aktsomhetskart for 200 årsflom fra NVE (H320\_2). Nøyaktigheten på aktsomhetskartet er tilpasset kommunenes oversiktsplanlegging på kommuneplannivå og gir et første vurderingsgrunnlag for å gi indikasjon på om flomfaren må utredes nærmere.

I forbindelse med områdereguleringsplan for Vannvåg er det gjennomført egen flomkartlegging og vurdering av flomfare. For området omfattet av flomkartleggingen, er resultatene fra flomutredningen lagt til grunn ved avsetting av hensynssone for flom (H320\_1) og ikke aktsomhetskart for flom som i resten av kommunen.

Hensynssonene H320\_1-2 viser områder med mulig flomfare og der området bør utredes nærmere for å avgjøre om det er flomfare eller ikke. Bestemmelsene sikrer at bekkelukking ikke tillates.

Områder som er utsatt for stormflo er avsatt med hensynssone for stormflo (H320\_3). Sonen er avgrenset med datasett fra kartverket for øvre estimat stormflo inkludert havnivåstigning fram til år 2100.

## 5.3. Skred

Det er gjennomført faresonekartlegging for utvalgte områder i Karlsøy kommune med hensyn til skredfare i bratt terreng. Kartleggingen omfatter vurderinger av snøskred, steinsprang og jord- og flomskred og avklarer reell skredfare. Disse områdene er avsatt med hensynssone H310\_1. Områder som omfattes av aktsomhetskart for skred i bratt terreng og der det ikke er gjennomført skredfarekartlegging, er avsatt med hensynssone H310\_2.

Som del av planarbeidet er det utarbeidet en geoteknisk vurdering (Asplan Viak 2026) av områder under marin grense etter NVEs veileder om sikkerhet mot kvikkleireskred punkt

1-3. Dette har resultert i en avgrensning av aktsomhetsområder for kvikkleireskred innenfor områdene som ligger under marin grense.

På bakgrunn av denne vurderingen og aktsomhetssoner for kvikkleire lastet ned fra NVE er aktuelle hensynssoner for kvikkleire (H310\_3) innarbeidet i kommuneplanens arealdel. Hensynssonene synliggjør risiko og sikrer at nye tiltak innenfor sonene ikke kan gjennomføres uten nærmere geoteknisk vurdering og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet.

## 5.4. Drikkevann

I gjeldende kommuneplan er det avsatt ti områder med hensynssone H110 - nedslagsfelt drikkevann. Disse videreføres i planforslaget for å sikre langsiktig beskyttelse av kommunens drikkevannskilder.

Kommunen benytter i dag i hovedsak overvannskilder (overflatevann) til vannforsyning. Hensynssonene er etablert for å beskytte nedbørfeltene mot tiltak som kan forringe vannkvaliteten, herunder utbygging, terrenginngrep, avløp, forurensende virksomhet og annen aktivitet som kan påvirke råvannet. Bestemmelsene til hensynssonene er tilpasset detaljeringsnivået som kommuneplanen tillater. Detaljerte føringer for enkeltområder må innføres gjennom reguleringsplan eller klausulering.

## 5.5. Høyspent

Sentral- og regionalnettet er innarbeidet i kommuneplanens arealdel som hensynssone H740 - båndlegging etter annet lovverk.

Disse anleggene er konsesjonsgitt etter energilovgivningen og er dermed rettslig sikret gjennom annet lovverk. Hensynssonen i kommuneplanen synliggjør eksisterende overordnet kraftinfrastruktur og de rettigheter og restriksjoner som følger av konsesjon og sikkerhetsbestemmelser.

For byggeområde for tjenesteyting (T9) i Hansnes framgår det av ROS-analyse at hensyn til høyspentlinje nord for området må hensyntas i reguleringsplan. Dette er fulgt opp med krav i bestemmelsene.

## 5.6. Støy

Det er avsatt hensynssone for støy H\_210 for to områder i gjeldende arealdel: området i tilknytning til Fakken vindkraft og område for masseuttak på Vannøya. Disse videreføres i ny kommuneplan. Det foreligger ikke støysonekart eller statlige støyvarselkart for veg i Karlsøy som grunnlag for å avsette hensynssoner for støy i kommuneplanens arealdel.

Vurdering av støyforhold vil ellers skje i forbindelse med reguleringsplaner og i enkeltsaker der det legges til rette for støyfølsom bebyggelse eller etablering av støyende virksomhet. I slike tilfeller skal støy utredes i tråd med gjeldende retningslinjer, herunder T-1442/2021 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging), og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.

## 6. Tiltrekningskraft

Arealstrategiene under satsingen *tiltrekningskraft* omhandler næringsutvikling, verdiskaping og kommunens samlede tiltrekningskraft. For å styrke attraktiviteten for bosetting, næring og flere besøkende er følgende arealstrategier spesielt relevante:

- Sikre viktige arealer til blant annet landbruk, reindrift, reiseliv, fiske, oppdrett og marine og mineralske næringer
- Utvikle eksisterende og nye næringsarealer med tanke på fornybar energi, sambruk, samlokalisering, god arealutnyttelse og redusert klimagassutspill.
- Sikre arealer til næringer som ikke er forenelig med sentrumsområder og tettbygde strøk

### 6.1. Næring

Næringsutvikling er en sentral forutsetning for bosetting, sysselsetting og levende lokalsamfunn i Karlsøy. Kommuneplanens arealdel skal bidra til forutsigbarhet og langsiktighet i arealdisponeringen, og samtidig legge til rette for både videreutvikling av eksisterende næringer og etablering av ny virksomhet.

Næringsutvikling i kommuneplanens arealdel ivaretas ikke bare gjennom rene næringsformål, men også gjennom flere andre arealformål. Dette gjelder blant annet LNFR spredt næring, kombinerte formål, sentrumsformål samt fritids- og turistformål. Disse arealformålene legger til rette for ulike typer næringsaktivitet og bidrar til en mer fleksibel arealforvaltning i kommunen. Til sammen er det avsatt 14 områder som ivaretar Karlsøy kommune sitt behov og satsing på næringsutvikling i planperioden.

Det er foretatt en gjennomgang av næringsområder i gjeldende kommuneplan, og de aller fleste områdene er videreført. Unntakene er området sør på Åborneset på Ringvassøya, som er innlemmet i fritids- og turistformål (FTU20), samt et ikke-realisert næringsområde nord for Kristoffervalen på Vannøya, som er omdisponert på grunn av hensyn til myr og landskap.

Område sør for Hessfjord avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan er omdisponert til næring (NÆ18) i ny kommuneplan i tråd med gjeldende reguleringsplan for området, der størstedelen av området er satt av til fiskebruk.

I Finnkroken (LSN1) og Langåsneset (LSN2) er det avsatt områder til LNFR spredt næring. Forslagsstillerne ønsker å utvikle Finnkroken som en bærekraftig reiselivsdestinasjon, med utgangspunkt i stedets historie og kulturmiljø.

Kommunen ønsker å gjennomføre prosess for å oppheve reguleringsplan for framtidig næringsområde på kommunal grunn ved sjø i Hansnes (planID 200405), og denne reguleringsplanen er derfor ikke gjort gjeldende foran kommuneplanen. Området er satt av til sentrumsformål i ny kommuneplan.

## 6.2. Kombinerte formål

Kombinerte formål i kommuneplanens arealdel er benyttet der det er behov for fleksibilitet i arealbruken, og hvor flere funksjoner naturlig kan inngå i samme område. Det er avsatt flere områder til kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) for å sikre fleksibilitet og samsvar mellom eksisterende bruk, reguleringsplaner og framtidig utvikling.

I Stakkvika (KBA1) er området avsatt til kombinert formål bolig/tjenesteyting/næring for å legge til rette for variert og fleksibel bruk i tråd med lokal struktur og behov. I Dåfjord (KBA2) er arealet avsatt til kombinert formål fritidsbolig/bolig/næring for å sikre samsvar med gjeldende reguleringsplan og etablert arealbruk.

På Vannareid (KBA3) ble det i april 2025 varslet oppstart av reguleringsplanprosess. For å sikre samsvar mellom pågående planarbeid, eksisterende arealbruk og kommuneplanen, er området innarbeidet som kombinert formål bolig/tjenesteyting/forretning. Tilsvarende er det i Vannvåg (KBA4) avsatt kombinert formål bolig/tjenesteyting/forretning for å gi rom for fleksibel utvikling tilpasset lokale behov.

Skattøra er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNFR og fritids- og turistformål. I planforslaget er det foreslått innarbeidet et utvidet areal for kombinert formål bolig, fritids- og turistformål samt småbåthavn (KBA6). Formålet er å legge til rette for en helhetlig utvikling av området med både boliger og reiselivsrelatert virksomhet.

Kombinasjonsformålet gir fleksibilitet i arealbruken og åpner for tilrettelegging for sjøbaserte aktiviteter. Samtidig er det innarbeidet hensynssone og bestemmelser til arealformålet for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen og friluftsområder.

Området på Kojå på Vannøya benyttes i dag av Torsvågbruket til mottak og videreføring av fiskeprodukter, samt av Torsvåg Sea Adventure som driver reiselivsvirksomhet med overnatting, turistfiske og lokale opplevelser. Området avsettes til

kombinert formål næring og fritids- og turistformål (KBA5). Arealformålet i gjeldende plan er i dag uavklart, og endringen gir en avklaring av dagens virksomhet.

Framtidig bruk av barnehagen på Gamnes er under diskusjon i Karlsøy kommune. For å sikre fleksibilitet i framtidig bruk av arealet, er dette avsatt med kombinert formål bolig/tjenesteyting (KBA7).

### 6.3. Fritids- og turistformål

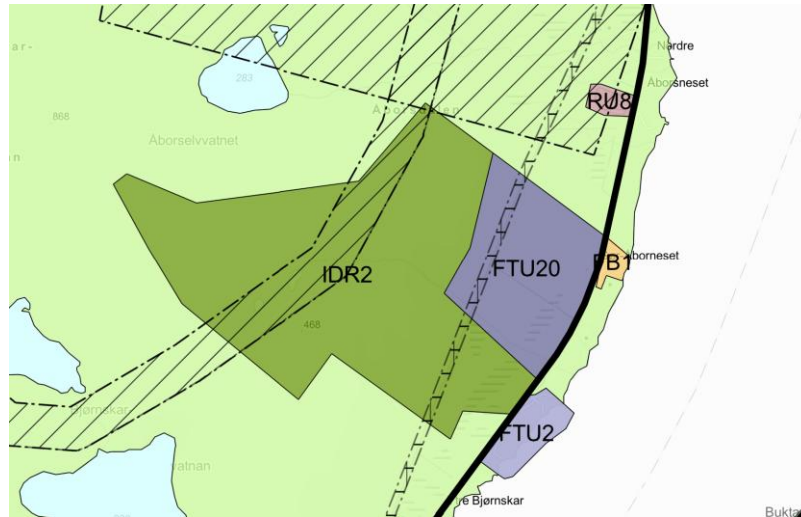
Reiseliv er et satsingsområde for kommunen. I den strategiske næringsplanen for Karlsøy er hovedmålet å videreutvikle og styrke Karlsøy som reiselivskommune. For å legge til rette for økt verdiskaping, flere arbeidsplasser og helårlig aktivitet, er det nødvendig å sikre tilstrekkelige og egnede arealer til fritids- og turistformål i kommuneplanens arealdel. Planforslaget inneholder derfor flere nye eller endrede arealformål som legger til rette for videre utvikling av reiselivsnæringen. Arealformål avsatt til fritids- og turistformål i gjeldende plan videreføres, med unntak av tre områder på Ringvassøya som er omdisponert til andre typer anlegg, spesifisert som naust i bestemmelsene for å tilpasse til intensjonen med områdene i gjeldende kommuneplan og dagens bruk. Dette gjelder områdene NA2 og NA4 i Mikkelvik og NA3 ved Hansnes.

Området i Finnkroken foreslås endret fra LNFR-formål til fritids- og turistformål (FTU19). Det er ønskelig å legge til rette for Finnkroken som en bærekraftig reiselivsdestinasjon med utgangspunkt i det historiske handelsstedet fra 1801. Utviklingen skal bygge på områdets kulturhistoriske identitet og legge til rette for opplevelsesbasert reiseliv, overnatting og aktivitetstilbud, med hensyn til kulturmiljø og landskap.

Område avsatt til fritids- og turistformål i gjeldende kommuneplan ved Burøysund er utvidet med to mindre områder (FTU17 og FTU18). Intensjonen er å legge til rette for turismebasert virksomhet, herunder etablering av utleiehytter.

Ved Bjørnskar på Ringvassøya foreslås endringer som legger til rette for et større, helhetlig reiselivsanlegg. Det pågår en detaljreguleringsprosess i regi av Hav og Fjell, og planprogram ble fastsatt i 2021. Tiltaket omfatter et helårs reiselivsanlegg med skianlegg og sykkelpark, hyttelandsby, hotell, mindre boligområde, aktivitetsområder og tilhørende infrastruktur. Tilretteleggingen for dette i ny kommuneplan innebærer en vesentlig omdisponering av areal i form av fritids- og turistformål (FTU20) for planlagt bebyggelse og idrettsanlegg (IDR2) for alpinanlegget. I forrige kommuneplanprosess ble innsigelse knyttet til område for fritids- og turistformål her løst under forutsetning av at det ble stilt

krav om reguleringsplan med vilkår om at skitrekktet stenges når det er nødvendig for å overholde reindriftingslovens krav om åpen flyttlei. Det er innarbeidet bestemmelser i ny kommuneplan om at reguleringsplan for området skal ivareta flyttlei for tamrein.



Figur 7: Areal avsatt til idrettsanlegg og fritids- og turistformål ved Bjørnskar. Av hensyn til kartets lesbarhet er hensynssoner ikke vist, bortsett fra hensynssone for flyttlei (H520) og båndleggingssone for høyspent (H740).

Ved Stakkvika på Reinøya er et område for framtidig alpinanlegg omdisponert til LNFR av hensyn til naturverdier og reindrift, i tillegg til at utbygging av området er vurdert som lite realistisk.

Samlet sett skal de foreslåtte endringene bidra til å styrke Karlsøy som reiselivskommune gjennom tilrettelegging for både mindre, stedstilpassede tiltak og et større helhetlig destinasjonsprosjekt.

## 6.4. Reindrift

Reindriften er en viktig samisk næring som skal ivaretas i kommunal planlegging, jf. plan- og bygningsloven § 3-1. Flyttleier og oppsamlingsplasser er sentrale funksjonsområder for reindriften, og er avgjørende for sesongmessige forflytninger, samling, merking og annen nødvendig håndtering av rein.

I kommuneplanens arealdel er det lagt inn hensynssoner for reindrift H\_520 der det er registrert flyttleier og oppsamlingsplasser. Avgrensningen bygger på tilgjengelige data fra

NIBIOs kartgrunnlag for Karlsøy kommune samt dokumentasjon og innspill fra reindriftsnæringen på Ringvassøya. Kartgrunnlaget gir imidlertid et overordnet bilde av arealbruken. Bruk av flyttleier og oppsamlingsplasser kan variere over tid. Hensynssonene må derfor forstås som et minimum av kjente og registrerte områder, og det kan i enkeltsaker være behov for nærmere dialog med berørt reinbeitedistrikt for å avklare faktiske forhold og konsekvenser.

Hensynssonene skal bidra til å sikre at tiltak og utbygging ikke stenger, innsnevrer eller på annen måte vanskeliggjør bruken av flyttleier og oppsamlingsplasser, jf. reindriftsloven § 22.

## 6.5. Kulturminner og kulturmiljø

Ved sist kommuneplanrullering ble det gjennomført kulturminneregistrering på Ringvassøy, Reinøy og Vannøy. Fire prioriterte områder er vist som båndlagt etter annet lovverk med hensynssone i gjeldende kommuneplan. Disse videreføres med hensynssone (H730\_1-4) i ny kommuneplan. I tillegg avsettes det to nye områder med vedtaksfredede bygninger på Karlsøya med hensynssone (H740\_5-6).

Fellesbestemmelsene legger føringer om at verdien av bygninger og anlegg med kulturhistorisk verdi skal søkes bevart i reguleringsplaner og ved søknad om tiltak.

Fritids- og turistformål ved Finnkroken (FTU19) omfatter det gamle handelsstedet. Bestemmelsene sikrer at ved utarbeiding av reguleringsplan skal det sikres at nye tiltak tilpasses den eldre bebyggelsen på det gamle handelsstedet.

## 6.6. Infrastruktur på land og i tilknytning til sjø

Karlsøy kommune har sterke tradisjoner innen fiske, sjøtransport og maritim næring. Funksjonelle og tilgjengelige havner er en grunnleggende forutsetning for næringsutvikling, bosetting og beredskap. Kommuneplanens arealdel og kystsoneplanen skal til sammen sikre nødvendige sjø- og landarealer til havneformål, herunder kaier, moloer, farleder, manøvreringsarealer og tilhørende infrastruktur på land.

I arbeidet med kommuneplanens arealdel er det foretatt en gjennomgang av eksisterende og framtidige behov for havneformål på både land og i sjø. Formålet har vært å sikre

samsvar mellom gjeldende kommuneplan, kystzoneplan, reguleringsplaner og faktisk arealbruk.

For sjøområder som tidligere ikke har hatt angitt arealformål i kommuneplanens arealdel, er det avsatt havneformål i Burøysund (HOS4) og Stakkvika (HOS3). Områdene på land og i sjø ved fergeleiene i Mikkelvika (H1 og FA1), Bromnes (HOS5 og H5) er avsatt med havneformål på land og hhv. farled og havneområde i sjø.

Ferjeleiene på Vannøya og Karlsøya ligger som LNFR i gjeldende kommuneplan og er avsatt som havn (H7 og H8) i tråd med dagens bruk.

Småbåthavnene i Olavika (Vannøya), Stakkvika (Reinøya) og ved Nordneset (Reinøya), som er regulert, men ikke tidligere avklart i kommuneplanens arealdel, er nå avsatt til småbåthavn (SH3, SH5 og SH8).

Framtidig tunnelforbindelse mellom Ringvassøya og Reinøya (Langsundforbindelsen) er vist med samferdselslinje for framtidig veg i plankartet og arealer på land er satt av til samferdselsformål. Reguleringsplan for Langsundforbindelsen er gjort gjeldende foran kommuneplanens arealdel. I gjeldende kommuneplan er framtidig veg på Reinøya vist med samferdselsformål. Dette er endret til samferdselslinje i ny kommuneplan, tilsvarende som for resten av hovedveinettet i kommunen.

## 6.7. Råstoffutvinning og massedeponi

I gjeldende kommuneplan er det avsatt ti områder til råstoffutvinning. Disse områdene videreføres i hovedsak i ny kommuneplan for å sikre tilgang til lokale masser og nødvendige uttaksområder for framtidig utbygging og infrastrukturtiltak.

To områder er imidlertid endret for å få samsvar mellom kommuneplan, reguleringsplaner og gjeldende arealbruk. I Vannvåg er området tidligere avsatt til råstoffutvinning omdisponert til boligformål (B19) og LNFR. Endringen er i tråd med utkast til ny reguleringsplan for Vannvåg.

I Hessfjord videreføres ikke området avsatt til råstoffutvinning. Det pågår reguleringsplan for gjenvinningsstasjon på deler av området uten planlegging for tilkomst til masseuttak. På bakgrunn av dette er området omdisponert til LNFR i ny kommuneplan.

## 6.8. Fornybar energi

Det har kommet innspill om å avsette areal til utvidelse av Fakken vindkraftverk (Fakken 2). Kommunestyret har godkjent planinitiativ for områderegeringsplan for utvidelse av Fakken, men planarbeidet har blitt satt på vent. Innspillet er konsekvensutredet på overordnet nivå i denne kommuneplanprosessen. Den overordnede konsekvensutredningen viser samlet sett betydelige negative konsekvenser. Utbygging i området vurderes å gi konfliktfylte virkninger for blant annet landskap, naturmangfold, friluftsliv, vannmiljø, reindrift og samlet belastning. Utvidelsen vil innebære et omfattende arealbeslag og binde opp store sammenhengende områder, noe som kan redusere kommunens handlingsrom for andre viktige hensyn og framtidige behov.

Administrasjonen vurderer at tiltakets omfang og kompleksitet tilsier at videre avklaringer eventuelt bør skje på reguleringsplannivå, hvor mer detaljerte utredninger og konkrete avbøtende tiltak kan vurderes. Det er også lagt vekt på at tiltakshaver, Troms Kraft, har satt prosjektet på vent. På bakgrunn av dette er innspillet om utvidelse av Fakken vindkraftverk ikke innarbeidet i kommuneplanens arealdel. Dersom prosjektet aktualiseres på et senere tidspunkt, kan det fremmes og behandles gjennom områderegering.

## 7. Natur og klima

Arealstrategiene for satsingen *natur og klima* legger tydelige føringer for en arealforvaltning som ivaretar naturmangfold, klima og jordressurser i et langsiktig perspektiv. I kommuneplanens arealdel er dette særlig relevant for tema som fritidsbebyggelse, gjennomgang av ikke- realiserte byggeområder, naturverdier, dyrket mark og klima. Særlige relevante arealstrategier er:

- *Fritidsboliger skal som hovedregel lokaliseres i fritidsboligområder/hyttefelt*
- *Arealplaner skal være oppdatert ut fra dagens kunnskap, politikk og lovverk. Planer som ikke er i tråd med dette blir endret eller opphevet*
- *Utbygging skal i hovedsak skje i eller nær eksisterende bebyggelse slik at utbygging skjer med minst mulig naturinngrep*
- *Arealregnskap og tiltakshierarki legges til grunn i arealutviklingen for å begrense arealendring i natur og redusere tap av naturmangfold og naturlige karbonlagre*
- *Dyrket mark og dyrkbar mark skal ivaretas, det legges til rette for nydyrking og det skal vurderes tilbakeføring av uregulerte og regulerte arealer*

### 7.1. Fritidsbebyggelse og LNFR- spredt fritidsbebyggelse

I tråd med kommunens arealstrategier skal fritidsboliger som hovedregel lokaliseres i avsatte fritidsboligområder. Strategien skal bidra til en mer samlet utvikling av fritidsbebyggelsen, redusere fragmentering av LNFR-områder og begrense press på sårbare natur- og landskapsverdier.

Det er foretatt en gjennomgang av eksisterende områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse i gjeldende plan. Hoveddelen av disse områdene er videreført i ny plan, men to områder avsatt til LNFR spredt fritidsbebyggelse er omdisponert etter en ny vurdering av miljø- og landskaphensyn: På Vannøya er et område omdisponert til LNFR-formål av hensyn til landskapsvirkninger og samlet belastning, og på Rebbenesøya er et område omdisponert til LNFR-formål på grunn av myrforekomster. For tre områder med eldre reguleringsplaner for hytter er formål i kommuneplanen endret fra hhv. fritidsbolig og LNFR til LNFR spredt fritidsbolig med tillatt antall enheter tilsvarende dagens hytter. Dette gjelder ved Skogsfjord (LSF2), Skogsfjordvann (LSF5) og Vatnan (LSF6).

I samsvar med arealstrategiene er det utover dette ikke lagt til rette for nye områder for LNFR spredt fritidsbebyggelse. Kommunen ønsker å styre fremtidig fritidsbebyggelse til

konkrete områder. Det er avsatt ett nytt område til fritidsbebyggelse (FB23) i Dåfjordlia, der det har vært et tidligere vedtak om oppstart av reguleringsplan for inntil 30 fritidsboliger. Området er derfor innarbeidet i kommuneplanens arealdel for å gi en overordnet arealavklaring og sikre samsvar mellom tidligere politiske vedtak og gjeldende planverk.

## 7.2. Gjennomgang av reguleringsplaner og ikke-realiserede byggeområder

Som del av planarbeidet er alle ikke-realiserede byggeområder i gjeldende kommuneplan gjennomgått, både regulerte og uregulerte. Om områdene skal videreføres eller omdisponeres til LNFR i ny kommuneplan er vurdert opp mot arealstrategiene og evt. konflikt med naturverdier, friluftsliv, reindrift og dyrket/dyrkbar mark.

Uregulerte byggeområder som er omdisponert til LNFR i ny kommuneplan:

- Alpinanlegg på Reinøya av hensyn til konflikt med inngrepsfritt naturområde (INON), myr, reindrift og friluftsliv.
- Boligområde sørvest for Hansnes av hensyn til konflikt med kartlagte naturtyper, dyrket/dyrkbar mark, innmarksbeite og overflatedyrket mark.
- Mindre del av hytteområde (F9) på Reinøya av hensyn til myr
- Næringsområde nord for Kristoffervalen (Vannøya) av hensyn til myr
- Mindre del av næringsområde (NÆ6) vest for Kristoffervalen (Vannøya) av hensyn til NiN-lokalitet
- Næringsområde ved Sør-Åborneset (Ringvassøya) for å tilpasse til tilgrensende reguleringsplan for fritidsbolig
- Område for råstoffutvinning sør for Hessfjord (Ringvassøya) p.g.a. pågående omregulering til renovasjonsanlegg i deler av området.

Regulerte byggeområder som er omdisponert til LNFR i ny kommuneplan:

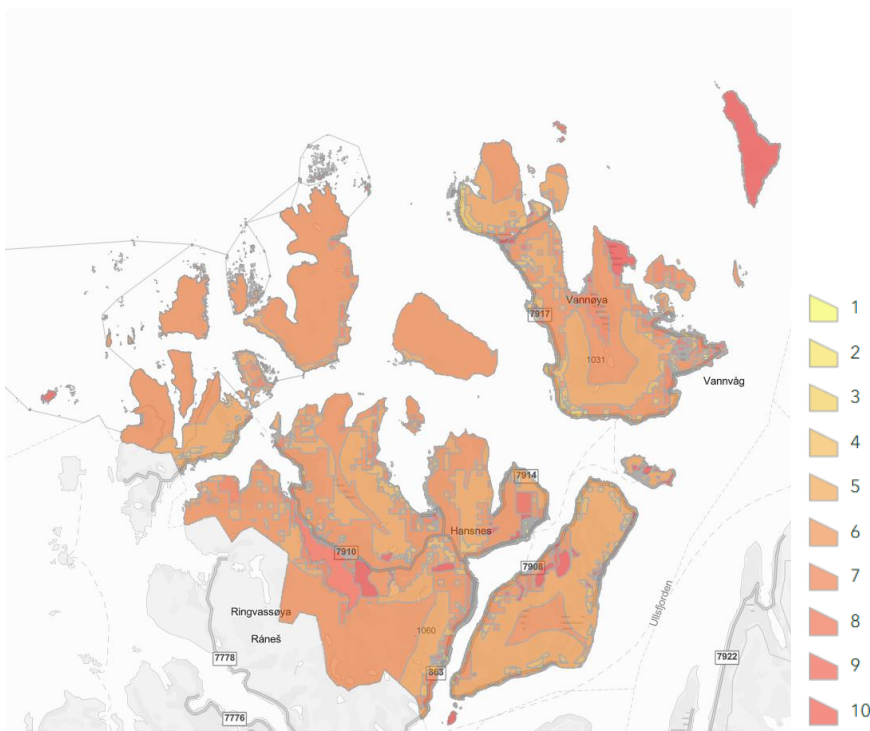
- Del av Stakkvik boligfelt (planID 201201), Reinøya, som er regulert til landbruksområde. Reguleringsplanen er gjort gjeldende foran kommuneplanen.
- Hyttegrend 11/30 (planID 199702) ved Skogsfjord, Ringvassøya, omdisponert til LNFR spredt fritidsbolig (LSF2) av hensyn til reindrift. Reguleringsplanen er gjort gjeldende foran kommuneplanen.
- Ubebygde deler av området omfattet av disposisjonsplan for Storhaug og Elvevold (planID 197801) av hensyn til reindrift. Bebygde deler av området er omdisponert til

LNFR spredt fritidsbolig (LSF5) uten åpning for å bygge flere hytter. Området omfattes av en eldre disposisjonsplan, som ikke lenger er en gyldig plantype og ikke er gjort gjeldende framfor kommuneplanens arealdel.

Området omfattet av Hansnes reguleringsendring 5 (planID 200405) er regulert til næring i reguleringsplanen, men er satt av til sentrumsformål i ny kommuneplan. Denne planen vil bli foreslått opphevet i egen prosess og er ikke gjort gjeldende foran kommuneplanens arealdel.

### 7.3. Naturverdier

Karlsøy kommune fikk i løpet av 2025 kartlagt utvalgte naturområder på Ringvassøya og Vannøya etter NiN-metodikken (Natur i Norge). Dette har, i tillegg til tidligere kartlegginger, gitt et godt kunnskapsgrunnlag om natur for planarbeidet. Karlsøy kommune har også utarbeidet et naturkart som er lagt til grunn for utforming av planløsning og konsekvensutredning. I kartet er ulike datasett for naturverdier samlet i én felles verdiskala, som kan gi en oversikt og være nyttig for KU, men dette er ikke vurdert som hensiktsmessig å legge inn som datagrunnlag for arealregnskapet som viser endringer fra gjeldende til ny plan.



Figur 4 Kart over verdifull natur i Karlsøy kommune. Verdisatt på skala fra 1-10 (Karlsøy kommune)

Enkelte byggeområder er ikke kartlagt etter NiN, men det er lagt inn generelle bestemmelser med krav om kartlegging av naturmangfold ved forslag til nye reguleringsplaner dersom dette ikke er tilfredsstillende kartlagt fra før. Kartlegging av naturmangfold skal skje etter gjeldende nasjonal metodikk.

Fellesbestemmelsene for alle formål fastsetter at myrer og sammenhengende grønne korridorer for ferdsel og vilt skal bevares. Det samme gjelder koller og andre naturområder som utgjør viktige naturverdier eller landskapselementer. Det skal dokumenteres hvordan dokumenterte naturverdier ivaretas ved utarbeiding av planforslag eller søknad om tiltak.

Arealregnskapet, se kap. 8.1, viser at omfanget myr innenfor områder for bebyggelse og anlegg er redusert med 69 daa fra gjeldende til ny kommuneplan.

Naturverdier som er kartlagt etter håndbok 13 og NiN oppdateres jevnlig i Miljødirektoratets naturbase, og er derfor ikke tatt inn i plankartet som hensynssone. Dette er dynamisk informasjon som det er mer hensiktsmessig å hente fra Naturbase, fremfor å binde den opp som statisk og ikke-uttømmende informasjon i plankartet.

Det verna vassdraget Skogsfjordvann er vist med hensynssone for bevaring av natur (H560).

Områder vernet etter naturmangfoldloven er vist med hensynssone H720. Dette omfatter:

- Skipsfjord landskapsvernområde med dyrelivsfredning (FOR-2004-06-04-877)
- Nordkvaløya-Rebbenesøya landskapsvernområde (FOR-2004-06-04-848)
- Flatvær naturreservat (FOR-2004-06-04-849)
- Sørfugløya naturreservat (FOR-2004-06-04-853)
- Måsvær naturreservat (FOR-2004-06-04-850)
- Kvitvær naturreservat (FOR-2004-06-04-851)
- Karlsøy prestegård naturreservat (FOR-2016-06-10-630)
- Lågmyra naturreservat (FOR-1983-04-22-874)
- Bogen naturreservat (FOR-1983-04-22-873)
- Nord-Fugløya naturreservat (FOR-2004-06-04-876)
- Breivika naturreservat (FOR-2004-06-04-852)

## 7.4. Dyrka mark

Ikke-realisererte byggeområder i gjeldende kommuneplan er omdisponert til LNFR av hensyn til dyrka mark og innmarksbeite som beskrevet ovenfor.

I ny kommuneplan er det lagt boligformål over eksisterende bebyggelse sør for Gamnes (B22). Innimellom eksisterende bebyggelse er det teiger av både overflatedyrka og dyrka mark og innmarksbeite som inngår i boligformålet for å unngå en lite hensiktsmessig detaljering på kommuneplannivå. For å ivareta dyrka mark innenfor formålet, fastsetter bestemmelsene til B22 at det ikke er tillatt å fradele boligtomter på dyrka mark.

For LNFR-spredtområdene er det gitt fellesbestemmelse om at det ikke tillates utbygging på dyrket eller dyrkbar mark. I retningslinjene for dispensasjon for spredte boliger og fritidsboliger innenfor LNFR-formålet, er et av kriteriene at tiltaket ikke skal være i konflikt med dyrka eller dyrkbar mark.

Bestemmelsene stiller krav om at byggegrense mot dyrka mark skal fastsettes i reguleringsplan.

Arealregnskapet viser at ny kommuneplan netto endrer 3 daa fulldyrka jord fra LNFR til byggeformål, se tabell 1. Dyrka mark som er omdisponert fra LNFR-formål til byggeformål omfattes i hovedsak av boligformålet som er lagt over eksisterende bebyggelse sør for Gamnes (B22), der det ligger noe fulldyrka jord mellom dagens bebyggelse. Dyrka mark er sikret gjennom bestemmelsene. For innmarksbeite og overflatedyrka jord, omfatter byggeformål i ny kommuneplan mindre areal enn i gjeldende plan. Netto 27 daa innmarksbeite er omdisponert fra byggeformål til LNFR og netto 7 daa overflatedyrka mark er omdisponert fra byggeformål til LNFR.

## 7.5. Klima

Ivaretaking av karbonrike arealer som myr har vært et av kriteriene for gjennomgang av urealiserte byggeområder i planen, og enkelte byggeområder er omdisponert til LNFR for å unngå nedbygging av myr og dermed redusere klimagassutslipp som følge av dette, se kap. 7.2.

Fellesbestemmelsene sikrer at myr skal ivaretas for å sikre evnen til karbonbinding og flomdemping og spredt utbygging i LNFR tillates ikke på myr.

Klimagassutslipp som følge av utbygging av ikke-realisererte byggeområder i planen går fram av arealregnskapet i Tabell 1. Regnskapet viser at potensielle klimagassutslipp går betydelig ned (ca 30 000 CO<sub>2</sub>-ekvivalenter) i forhold til gjeldende kommuneplan på tross av økt utbyggingsareal. Utslipp er beregnet med utgangspunkt i AR5, det vil si et grovt underlag med stor usikkerhet. Ulike føringer i bestemmelsene vil gjøre at ikke vil være aktuelt å bygge ut hele utbyggingsareal avsatt i kommuneplanen, dette bidrar også til betydelig usikkerhet i anslått potensielt klimagassutslipp.

Tabell 1 Oversikt over endringer i potensielle klimagassutslipp som følge av omdisponeringer til hhv. byggeformål og LNFR fra gjeldende til ny kommuneplan.

Arealtype	Byggeformål til LNFR		LNFR til utbyggingsformål		Netto nytt utbyggingsformål	
	Daa	Klimaeffekt (tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter) - Binding	Daa	Klimaeffekt (tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter) - Utslipp	Daa	Netto klimaeffekt (tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter)
Ferskvann	4		4		-0	0
Fulldyrka jord	11	483	14	607	3	124
Innmarksbeite	31	1 353	4	163	-27	-1 190
Myr	71	24 060	2	779	-69	-23 280
Overflatedyrka jord	15	664	8	341	-7	-323
Skog	957	59 570	1 094	54 873	137	-4 697
Åpen fastmark	492		583		90	0
Ikke kartlagt			510		510	
Sum	1 582	86 130	2 218	56 764	637	-29 366

## 8. Konsekvensutredning og ROS- analyse

### 8.1. Arealregnskap

Arealregnskapet i tabell 2 viser endringene i arealbruk mellom gjeldende kommuneplan og ny kommuneplan for ubebygde områder. Tabellen viser hvor mange daa ubebygde områder avsatt til bebyggelse og anlegg i gjeldende kommuneplan som endres til LNFR-formål i ny plan og hvor mange daa LNFR-formål i gjeldende kommuneplan som endres til bebyggelse og anlegg i ny plan fordelt på ulike arealtyper (AR5). Datasettet grå arealer (NIBIO) er benyttet til å definere hvilke områder som er bebygd.

Ny kommuneplan omfatter kun landarealene, med enkelte unntak for småbåthavner o.l., og arealregnskapet omfatter derfor kun formålene på land, ikke i sjø. Formålene «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» er ikke inkludert i arealregnskapet. Dette skyldes at i gjeldende plan er deler av hovedveinettet vist med arealformål veg, mens hovedveiene i ny plan er vist med samferdselslinjer og ikke arealformål. Sammenligning av areal til formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur mellom ny og gammel plan vil derfor bli misvisende.

I gjeldende kommuneplan er områder med reguleringsplaner ikke vist med arealformål. I ny kommuneplan har alle arealer fått et arealformål. Som grunnlag for sammenligningen mellom gjeldende og ny plan er «hullene» i gjeldende plan gitt et formål tilsvarende reguleringsplanen for området, men aggregert opp til KPA-formål. I arealregnskap og konsekvensutredning er det lagt til grunn at innsigelse mot FT5 (Ytre Bjørnskar) i gjeldende kommuneplan ble avklart av departementet som fritids- og turistformål.

Arealregnskapet viser at utbyggingsområder på myr, innmarksbeite og overflatedyrka jord reduseres, men at det samlet settes av 637 daa mer areal til utbygging i ny kommuneplan enn i gjeldende kommuneplan. Flere byggeområder er omdisponert til LNFR i ny kommuneplan, men en større utvidelse av dagens fritids- og turistformål ved Bjørnskar er hovedårsaken til at totalt antall daa urealiserte byggeområder innenfor bebyggelse og anlegg er økt.

Tabell 2 Arealregnskap som viser endringer i ikke-bebygde områder fra gjeldende kommuneplan til ny kommuneplan fordelt på areal typer etter AR5

Arealtype	Bebyggelse og anlegg til LNFR	LNFR til bebyggelse og anlegg	Netto nytt areal til bebyggelse og anlegg
	Daa	Daa	Daa
Ferskvann	4	4	-0
Fulldyrka jord	11	14	3
Innmarksbeite	31	4	-27
Myr	71	2	-69
Overflatedyrka jord	15	8	-7
Skog	957	1 094	137
Åpen fastmark	492	583	90
Ikke kartlagt		510	510
Sum	1 582	2 218	637

Arealtype	Byggeformål til LNFR	LNFR til utbyggingsformål	*Netto nytt utbyggingsformål
	Daa	Daa	Daa
Ferskvann	4	4	-0
Fulldyrka jord	11	14	3
Innmarksbeite	29	4	-25
Myr	59	2	-56
Overflatedyrka jord	15	8	-7
Skog	731	813	82
Åpen fastmark	474	576	102
Sum	1 322	1 420	98

## 8.2. Konsekvenser av arealendringene

Konsekvensene av samlet planforslag og av de enkelte nye områdene med utbyggingsformål og nye LNFR spredtområder er beskrevet i vedlegg 1. Konsekvensene av samlet planforslag er oppsummert i tabellen under.

Tabell 3 Samlet vurdering av konsekvenser av planforslaget, fra vedlegg 1

Tema	Samlet vurdering
<b>Klimavennlig arealplanlegging og klimagassutslipp</b>	Det er i hovedsak lagt inn mindre arealendringer, men for arealendringene Bjørnskar og Dåfjordlia har henholdsvis middels og noe negativ konsekvens for klimagassutslipp.

Tema	Samlet vurdering
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utvikle eksisterende og nye næringsarealer med tanke på fornybar energi, sambruk, samlokalisering, god arealutnyttelse og redusert klimagassutspill.</li> <li>• Arealregnskap og tiltakshierarki legges til grunn i arealutviklingen for å begrense arealendring i natur og redusere tap av naturmangfold og naturlige karbonlagre</li> </ul>	<p>Samlet sett gir alle endringer til utbyggingsformål et samlet beregnet klimagassutslipp på 57721 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. Omdisponering av byggeområder i gjeldende kommuneplan til LNFR gir binding av en større mengde CO<sub>2</sub>-ekvivalenter, slik at samlet sett legger ny kommuneplan opp til ca 30 000 CO<sub>2</sub>-ekvivalenter lavere klimagassutslipp enn gjeldende kommuneplan.</p> <p>Omdisponering av ikke-realiserert alpinanlegg på Reinøya, næringsareal på myr ved Kristoffervalen og næringsareal ved Sør-Åborsneset reduserer potensialet for tap av naturmangfold og naturlige karbonlagre.</p>
<b>Kulturminner, kulturmiljø, kulturlandskap -</b>	<p>De fleste arealendringene berører ikke kjente kulturminner, men område 30 Hansnes berører en automatisk fredet gammetuft, og områdene i Finnkroken og Skogsfjord har potensial for arkeologiske kulturminner. Det er enkelttomter innenfor de større arealene som er avsatt til LNFR-spredd der tiltak kan berøre automatisk fredete kulturminner, men utstrekningen er justert noe for å hindre konflikt med kjente kulturminner.</p>
<b>Landskap</b>	<p>De fleste arealendringene er små og berører ikke landskap vesentlig, selv om enkelte av næringsområdene i strandsonen kan endre opplevelsen av urørt strandsone sett fra sjø. Den foreslåtte arealendringen ved Bjørnskar som legger til rette for et alpinanlegg med hotell og hytter vil imidlertid få en svært stor negativ innvirkning på landskapet, både sett fra sjøen og Reinøya, samt fra fjellandskapet i bakkant av anlegget.</p>
<b>Sikring av jordressurser (jordvern)</b>  Dyrket mark og dyrkbar mark skal ivaretas, det legges til rette for nydyrking og det skal vurderes tilbakeføring av uregulerte og regulerte arealer.	<p>Samlet sett viser arealregnskapet at endringene i kommuneplanen omdisponerer totalt 3 daa fulldyrka jord, mens 27 daa innmarksbeite og 7 daa overflatedyrka jord blir omdisponert fra byggeområde til LNFR. Den største omdisponeringen er knyttet til næringsarealet på Lanes. Det er viktige jordbruksarealer innimellom boligene på Gamnes der det er åpnet for noe fortetting mellom eksisterende boliger, men her sikrer bestemmelsene at det ikke kan fradeles tomter på dyrka mark.</p>

Tema	Samlet vurdering
<p><b>Naturmangfold</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arealplaner skal være oppdatert ut fra dagens kunnskap, politikk og lowerk. Planer som ikke er i tråd med dette blir endret eller opphevet.</li> <li>• Utbygging skal i hovedsak skje i eller nær eksisterende bebyggelse slik at utbygging skjer med minst mulig naturinngrep.</li> <li>• Arealregnskap og tiltakshierarki legges til grunn i arealutviklingen for å begrense arealendring i natur og redusere tap av naturmangfold og naturlige karbonlagre.</li> </ul>	<p>Det er gjennomført en NiN -kartlegging i kommunen i 2025 i forbindelse med kommunedelplan for naturmangfold, men store deler av kommunen er ikke kartlagt. For å vurdere potensialet for naturmangfold har vi brukt kartet for arealbruksintensitet (ABI), naturskogskartet og kommunens naturkart med naturindeks. For en del arealer er konsekvensen usikker på grunn av manglende NiN-kartlegging. Det er i bestemmelsene innarbeidet krav til NiN-kartlegging ved regulering av nye områder der det ikke er tilstrekkelig kartlegginger i dag.</p> <p>Det er potensielt stor konflikt mellom den utbyggingen som de arealene som avsettes i Bjørnskar åpner for og naturmangfold i området. Området er NiN-kartlagt og det er funnet naturtyper av svært stor og stor verdi. Videre er det svært store verdier knyttet til kritisk truede fuglearter rundt arealet som er utredet til LNFR spredt boligbygging i Vannareid og arealene som avsettes til kombinert formål. Som en konsekvens av dette er arealene som er lagt inn i kommuneplanen redusert, slik at de omfatter allerede bebygde arealer.</p> <p>Enkelte områder som tidligere har vært avsatt til næring er avsatt til LNFR-områder av hensyn til kartlagte naturtyper og myr.</p> <p>Endringene i arealdelen berører mange arealer nær strandsonen. Ved kartlegging av disse er det særlig viktig å vurdere arealenes potensial som hekkeområder og områder for næringssøk for fugl.</p> <p>Samlet sett utgjør endringene i kommuneplanens bestemmelser at planen er et bedre verktøy for å ivareta naturhensyn. Dette gjelder både kravet til ivaretagelse av myr og grønne korridorer i punkt 7, begrensningene for å hindre lysforurensning i punkt 9, krav om massehåndteringsplan og tiltak for å redusere spredning av fremmede arter i punkt 16 og dokumentasjonskravet i punkt 17.</p>
<p><b>Vannmiljø</b></p>	<p>Arealene som er avsatt i kommuneplanen ligger i stor grad i nærhet til fjorder som er vurdert å ha svært god og god tilstand. Arealendringene åpner i hovedsak opp for små tiltak i tilknytning til sjø, og eventuell forurensning vil i hovedsak være knyttet til anleggsfasen og være av svært begrenset omfang i</p>

Tema	Samlet vurdering
	forhold til størrelsen til resipienten. Arealendringene vurderes ikke å forringe vannmiljø eller hindre at miljømålene for resipientene nås.
<b>Friluftsliv og rekreasjon</b>  Sikre allmennheten tilgang til natur, grøntområder og fjæra.	<p>Karlsøy kommune har store arealer som er egnet til friluftsliv og rekreasjon, knyttet til fjell og fjæra. En rekke av arealinnspillene berører strandsonen/fjæra. I forbindelse med kommuneplanarbeidet er det gjort en avgrensning av funksjonell strandsonen. Det er fire områder avsatt til fritids- og turistformål som ligger innenfor denne strandsonen. To av disse, Skattøra og Finnkrokren ligger også innenfor eller grenser også til svært viktige friluftsområder i fjæra, og for å sikre tilgangen til disse i tråd med planstrategiene er det lagt inn krav i kommuneplanbestemmelsene om at tilkomst for gående til friluftsområdet på Skattøra skal sikres, og arealet som avsettes på Finnkroken er begrenset i utstrekning.</p> <p>Det er to av arealene som avsettes som får negativ konsekvens for friluftsliv knyttet til fjell. Dette gjelder arealinnspillet i Bjørnskar, der arealinnspillet åpner for etablering av et alpinanlegg og hytter i nærhet til det svært viktige friluftslivsområdet rundt Solltinden, som i dag er mye i bruk til frikjøring. Etableringen som kommuneplanen åpner opp for vil få negative konsekvenser for opplevelsen av urørt landskap og natur. Arealet som avsettes til fritidsboliger i Dåfjordlia ligger innenfor det svært viktige friluftsområdet Blåfjellet og Hårskoltan. Arealet ligger inntil vei, helt i grensen for det kartlagte området, og de negative konsekvensene antas å være begrenset til arealets utstrekning.</p>
<b>Forurensning (forurensning av jord, støy og luft)</b>	Det er ikke lagt inn i nye arealer i kommuneplanen som er vurdert å bidra ytterligere forurensning av jord eller luft, eller å legge til rette for støyende aktivitet. Kommuneplanen legger imidlertid til rette for økt næringsaktivitet, og ved etablering av slik aktivitet må det gjøres en egen vurdering av om denne medfører fare for forurensning i strid med forurensningsloven §7.
<b>Barn og unges oppvekstvilkår</b>	To av arealendringene berører eksisterende anlegg for barn og unge; fotballbanen i Dåfjord og arealene for det gamle oppvekstsenteret og fotballbane i Vannareid. Fotballbanen i

Tema	Samlet vurdering
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø i all planlegging.</li> <li>• Prioritere trygge gang- og sykkelstier til og fra barnehage, skole, nærbutikk og fritidsaktiviteter.</li> <li>• Legge til rette for at alle nærmiljø har tilgang på lekeplass, idretts- kultur-, og friluftaktivitet.</li> </ul>	<p>Dåfjord sikres gjennom kommuneplanen, mens arealene i Vannareid må gjennom en reguleringsplan.</p> <p>Tilgangen til friluftslivsarealene i Skattøra og Finnkroken er vurdert å være ekstra viktige for barn og unge. Kommuneplanen sikrer tilgangen til disse så langt det er mulig på dette plannivået.</p> <p>En rekke av arealene som avsettes til boligformål i Gamnes og ved Hansnes ligger i områder der det ikke er trafiksikre forbindelser for barn og unge. Ved Hansnes består disse arealene i hovedsak av eksisterende boliger, mens det i Gamnes potensielt sett legges til rette for nye boliger. Trafikksikkerhet må belyses i reguleringsplaner dersom en skal bygge nye boliger i området.</p> <p>Det er videreført krav om å opprettholde nærlekeplasser ved bygging av nye boligområder. Kravet til områdelekeplasser anses ivaretatt av skoler og barnehager, og er erstattet med krav om en felles møteplass for eldre, barn og voksne med større utbygginger. Samlet sett anses denne endringen å være i tråd med kommunens arealstrategi.</p>
<p><b>Bokvalitet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utvikle lokale sentre og steder med variert boligtyper og tjenestetilbud for å skape trygghet og forutsigbarhet, bo- og billyst.</li> <li>• Legge vekt på god bokvalitet, universell utforming, felles møteplasser og grøntområder i boligprosjekter.</li> </ul>	<p>Det er avsatt områder til sentrumsformål innenfor allerede utbygde arealer på Hansnes og Vannvåg, og utarbeidet egne kvalitets- og utformingsbestemmelser til disse. Det er også satt krav til universell utforming i planleggingen av bygg, uterom og fellesarealer innenfor sentrumsområdene.</p> <p>Det er avsatt to mindre områder til formål tjenesteyting i Hansnes i tilknytning til eksisterende formål, for å dekke et utvidet arealbehov for offentlige tjenester. Eksisterende boligområder er avsatt til LNFR med spredt bolig for å gjøre det enklere å gjøre tiltak på eksisterende boligområder.</p> <p>Bestemmelsene til boligbygging er i hovedsak videreført, men med presiseringer av enkelte kvalitetskrav knyttet til støy, trafiksikkerhet mm. Kravet til nærlekeplasser er videreført med en avstandsjustering, men i tillegg er krav om områdelekeplass erstattet med krav om en felles møteplass for eldre barn og voksne ved større utbygginger.</p>

Tema	Samlet vurdering
	Samlet sett anses avsatte arealer og bestemmelser å gi gode muligheter for å utvikle steder i tråd med arealstrategiene.
<p><b>Næringsutvikling</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utvikle eksisterende og nye næringsarealer med tanke på fornybar energi, sambruk, samlokalisering, god arealutnyttelse og redusert klimagassutspill.</li> <li>• Sikre arealer til næringer som ikke er forenelig med sentrumsområder og tettbygde strøk.</li> <li>• Sikre viktige arealer til blant annet landbruk reindrift, reiseliv, fiske, oppdrett og marine og mineralske næringer.</li> </ul>	<p>I gjennomgangen av kommuneplanen ble det tatt ut enkelte mindre arealer som har vært avsatt til næring, der det ikke er etablert næringsvirksomhet. Disse arealene ble tatt ut av ulike grunner, hovedsakelig fordi de er foreslått til andre formål eller av natur- og landskaphensyn. Det er ikke avsatt nye arealer til rent næringsformål, men det er avsatt flere mindre arealer til fritids- og turistformål, til kombinert formål og til LNFR-spredd næring. I tillegg er det avsatt store arealer til fritids- og turistformål og idrettsanlegg ved Bjørnskar. Med unntak av arealene ved Koja der arealbruken er knyttet til fiskeri, er alle de nye arealene tenkt til reiselivsrelatert næring.</p> <p>Hensynet til landbruk og reindrift er sikret gjennom arealformålet LNFR, samt krav om byggegrense mot dyrka mark, hensynssone for reindrift og unntak for søknadsplikt for tiltak knyttet til disse næringene og forbud mot bygging som er i strid med dyrka eller dyrkbar mak, og viktige reindriftsinteresser. Hensynet til marine næringer er ivaretatt i kystzoneplanen.</p>
<p><b>Mobilitet</b></p> <p>Utvikle sentrums- og bygde områder der nærhet mellom bolig, næring, arbeidsplasser og servicetilbud gir kortere avstand og redusert transportbehov.</p>	<p>Kommuneplanen legger til rette for utvikling av sentrumsområdene i Hansnes og Vannvåg som er kommunesenter og lokalsenter og har en del funksjoner samlet. Imidlertid legger planen også til rette for et mindre omfang av boliger langs fylkesvei uten gang- og sykkelvei, som vanskeliggjør grønn mobilitet.</p> <p>Det legges også til rette for noe boligutbygging i tilknytning til Gamnes. Her mangler det arbeidsplasser og servicetilbud, og denne utbyggingen vil i hovedsak bli bilbasert, og slik sett være i strid med arealstrategien om mobilitet og kommuneplanens vedtatte senterstruktur.</p>
<p><b>Samiske interesser</b> (reindrift er utredet separat)</p>	<p>Det er gjennomført konsultasjon om samiske interesser som ikke er knyttet til reindrift. Organisasjonen Bivdu representerte samiske interesser, og innspillene gikk i hovedsak på å ivareta sjøsamisk fiskeri. Ettersom sjøarealene i hovedsak er behandlet i kystzoneplanen, og ingen av arealendringene berører hjelleplasser eller andre fiskeriinteresser har vi vurdert at</p>

Tema	Samlet vurdering
	forslaget til kommuneplan i liten grad berører samiske interesser.
<b>Kommunalteknisk infrastruktur</b>	Alle de foreslåtte arealene ligger i tilknytning til vei. Arealene som er lagt inn til fritids- og turistformål ligger stort sett ikke i tilknytning til vann- og avløpsledninger (VA) og en del av boligområdene som ligger i Gamnes og i tilknytning til Hansnes ligger også uten tilknytning til VA- ledninger.
<b>Reindrift</b>  Sikre viktige arealer til blant annet landbruk, reindrift.	Det er gjennomført konsultasjon med reinbeitedistriktene som viser til at de bruker store deler av Ringvassøya, også høyere områder på grunn av varmere klima. Med unntak av områdene helt i eller innenfor etablerte tettsteder og arealer som ligger i den smale strandsonen mellom vei og sjø, ligger de fleste arealendringene innenfor beiteområder for ulike sesonger. Det går en flyttelei gjennom områdene som er avsatt ved Bjørnskar. I en tidligere innsigelsesavgjørelse for dette området er det satt krav om å ivareta mulighetene for flytting av rein i reguleringsplan. Bestemmelsene sikrer at dette kravet må videreføres i en eventuell ny reguleringsplan.
<b>Mineralske ressurser</b>	Ingen av de nye arealene som er lagt inn i kommuneplanens arealdel berører kjente mineralske ressurser. Et område i Hessfjordbukta som tidligere har vært avsatt til masseuttak er omdisponert til LNFR-formål. Det er ikke gitt konsesjon eller markert viktige mineral- eller grusforekomster innenfor området som tas ut fra kommuneplanen.

### 8.3. Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for nye utbyggingsformål i planforslaget følger i vedlegg 1. Viktige tema i ROS-analysen har vært flom, stormflo, ras, kvikkleire og områdestabilitet, trafikk og nærhet til høyspentlinjer.

De fleste byggeområdene ligger under marin grense, og det er gjennomført en geoteknisk vurdering pkt. 1-3 for å kartlegge aktsomhetsområde for marin leire (Asplan Viak 2026). Det er få områder som ble friskmeldt i vurderingen, noe som gjør at de fleste områdene som er vurdert kommer ut med høy potensiell risiko og krav om at områdene må vurderes detaljert på reguleringsplannivå.

Gjennomgående viser ROS-vurderingene at mange arealene ligger utsatt til for stormflo. For stormflo og havnivå er 200-års gjentaksnivå beregnet for 2100 (klimapåslag) benyttet. De stormfloutsatte områdene er i all hovedsak næringsarealer som ikke legger til rette for bygg til varig opphold, eller utvikling av eksisterende bebyggelse. Stormflo må likevel vurderes i byggesak for å oppfylle kravene i TEK17. punkt 7-2.

Enkelte nye byggeområder berøres av høyspentledninger, og i disse arealene må det avsettes en hensynssone der det ikke kan oppføres bygg for varig opphold, eventuelt må høyspentledningene graves ned, ved regulering.

Det er store områder som er avsatt til LNFR-spredd der det kan bygges mindre tiltak. I forbindelse med disse tiltakene må ras/skred, geoteknikk og flomfare vurderes i byggesak.

Konsekvens- og ROS-vurderingene er overordnede og er basert på avsatte byggeområder uten informasjon om tiltak. Videre er kunnskapsgrunnlaget til dels grovt og unøyaktig og kan være en feilkilde. Vurderingene i KU og ROS er derfor generelle og peker på potensial for konflikt eller risiko. For de fleste områdene må det gjøres grundigere vurderinger i neste fase, der f.eks. nye kartlegginger kan endre bildet. Dette kan avdekke forhold som ikke var kjent da disse vurderingene ble gjort.

## 9. Vedlegg

1. Konsekvensutredning og ROS av kommuneplanens arealdel for Karlsøy, datert 25.2.26