PLANBESKRIVELSE FOR REGULERINGSPLAN ”FINNKROKEN FERIEHYTTER”, GNR. 60 BNR. 48 m. fl., REINØYA, KARLSØY KOMMUNE, PLAN-ID 1936 201602

1. BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen:

Hensikten med reguleringsplanen er å revidere gjeldende bebyggelsesplan for utleiehytter på området som ble vedtatt av Tromsø kommune i 1992 med senere endringer og dispensasjoner, samt å legge forholdene til rette for ytterligere utbygging i området til turist- og fritidsformål gjennom et bedre plangrunnlag i samsvar med dagens lovverk og kommunens overordnede planer.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, berørte eiendommer:

Forslagsstiller er Finnkroken Feriehytter AS ved Per Pettersen. Plankonsulent er Kai Bertheussen Arkitektur for arealplanen og Norprosjekt AS for vann- og avløpsplan.

Berørte eiendommer i tillegg til eiendommen 60/48 er 5 bebygde hyttetomter på nordsiden av fylkesvegen (FV 301), og 6 bebygde hyttetomter på sydsiden av fylkesvegen. I tillegg er en kile på ca. 3,85 daa av landbrukseiendommen 60/1 på nordsiden av den eksisterende bebyggelsesplanen, med grunneierens samtykke, tatt med i planområdet. Hele planområdet på land omfatter nå et areal på om lag 61 daa.

1.3 Tidligere vedtak i saken:

En bebyggelsesplan for hyttefeltet ble som nevnt vedtatt av Tromsø kommune i 1992 da søndre del av Reinøya var en del av Tromsø kommune. Det er senere gjort en del endringer på og gitt diverse dispensasjoner fra denne bebyggelsesplanen.

2. PLANPROSESSEN

2.1 Medvirkningsprosessen, varsel om planoppstart, krav til innhold:

Det ble avholdt oppstartmøte med Karlsøy kommune den 02.06.2016. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort 16.06.2016. Som følge av kunngjøringen kom det inn følgende brev med merknader og innspill, som vedlegges:

- Brev fra Statens vegvesen datert 28.06.2016
- Brev fra Troms fylkeskommune, Kulturetaten, datert 05.07.2016
- Brev fra Troms fylkeskommune, Stabssjef, datert 07.07.2016
- Brev fra Fylkesmannen i Troms, datert 07.07.2016
- Brev fra Direktoratet for mineralforvaltning, datert 07.07.2016
- Brev fra Kystverket, datert 07.07.2016
- Brev fra NVE, datert 14.07.2016
- Brev fra Troms fylkeskommune, Kulturetaten, datert 07.10.2016

Forslagstiller har følgende korte kommentarer til innspillene:

1. **Statens vegvesen** viser til vegnormalen Håndbok N100 ”Veg- og gateutforming” når det gjelder utforming av veger og kryssløsninger. Vegvesenet forutsetter at det i planen ikke etableres nye adkomster til det overordnede vegnettet og påpeker at det må legges til rette for trygge og sikre kryssningssteder over fylkesvegen. Vegvesenet påpeker også at utbygging eller utfylling i planområdet ikke må svekke eller påvirke stabiliteten til fylkesvegen gjennom området.

2. **Troms fylkeskommune, Kulturetaten**, melder i sitt brev datert 05.07.2016 at etaten har behov for å befare de deler av planområdet som har flater mellom 20 og 50 meter over havet for å registrere eventuelle hittil ukjente kulturminner. Se også pkt. 7 nedenfor.

3. **Troms fylkeskommune, Stabssjef**, gir en samordnet uttalelse fra fylkeskommunen som omhandler de obligatoriske henvisninger til byggeskikk og universell utforming.

4. **Fylkesmannen i Troms** gjennomgår de obligatoriske henvisninger til kommuneplanens arealdel, forskrift om konsekvensutredning, 100-metersbeltet langs sjø, samfunnssikkerhet og universell utforming. Fylkesmannen viser også til at reguleringsplanen vil inngå i Fylkesmannens ”Samordningsprosjekt” som gir Fylkesmannen fullmakt til å samordne og eventuelt avskjære innsigelser fra statlige myndigheter.

5. **Kystverket** har ingen merknader til det varslede planarbeidet.

6. **Norges vassdrags og energidirektorat** skal blant annet ivareta sikkerhet mot flom og skredfare og viser til en egen sjekkliste om aktuelle NVE-tema i kommunal arealplanlegging.

7. **Troms fylkeskommune, Kulturetaten**, melder i brev datert 07.10.2016 at etaten har undersøkt området og at det ikke ble gjort funn av automatisk freda kulturminner. Kulturetaten påpeker videre at estetiske hensyn skal vektlegges i plan- og byggesaksbehandlingen.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Overordnede planer:

I arealdel til gjeldende kommuneplanen for Karlsøy kommune er dette bebyggelsesplanområdet ved Finnkroken lagt ut som område for fritidsbebyggelse og gitt betegnelsen F6. Dette F6-området dekker det meste av reguleringsplanområdet, bortsett fra et mindre tilleggsareal øverst i planområdet på 3,85 daa av eiendommen 60/1.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 Beliggenhet:

Planområdet ligger ved Finnkroken nær sydspissen av Reinøy om lag 15 km fra fergeleiet i Stakkvik. Området er lokalisert på begge sider av FV 301 som går

gjennom området. På nedsiden av fylkesvegen strekker området seg helt ned til sjøen.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk:

Planområdet er i dag i bruk til de samme formål som reguleringsplanen legger opp til, nemlig privat hyttebebyggelse, utleiehytter, camping og organisert turistfiske. Planområdet er omgitt av spredt hyttebebyggelse og skogsterreng.

4.3 Stedets karakter og landskap:

På nedsiden av fylkesvegen heller området mot sydvest ganske bratt ned mot sjøen. På oversiden av fylkesvegen, som ligger på ca. cote 28 på sitt høyeste, flater terrenget noe ut opp til en bratt skrent på ca. cote 40. Skrenten er en gammel strandlinje som stiger bratt opp til om lag cote 50. Videre oppover til planområdets øvre grense i nordøst flater terrenget noe ut. Som helhet må planområdet sies å være temmelig kupert og skogbevokst.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø:

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området. Det er heller ikke registrert et kulturmiljø av betydning i området.

4.5 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder:

Planområdet har stor rekreasjonsverdi med sin tilknytning til sjøen og orientering og utsikt mot sydvest. Området ligger mot sjøsiden relativt beskyttet og strategisk plassert med kort avstand både til Langsund og Grøtsund.

4.6 Landbruk:

Det har ikke vært drevet landbruk innenfor planområdets begrensning.

4.7 Trafikkforhold:

Fylkesveg 301 løper tvers gjennom området og den gir god tilgjengelighet til fritidsbebyggelsen og fritidsaktivitetene i området. Trafikkforholdene er oversiktlige og gjennomgangstrafikken er moderat. Eksisterende avkjørsler til området fra fylkesvegen ligger på oversiktlige steder i god avstand fra hverandre. En del fotgjengertrafikk vil krysse fylkesvegen, og det kan etableres oversiktlige kryssingssteder for fotgjengere.

4.8 Universell tilgjengelighet:

Med områdets kuperte terreng sier det seg selv at universell tilgjengelighet i deler av området kan by på problemer. Det er imidlertid mulig å føre kjøreveg frem til hver enkelt hyttetomt og utleiehytte med akseptable stigningsforhold.

4.9 Teknisk infrastruktur:

Det er etablert vannforsyning og avløp for den eksisterende bebyggelsen i området. Det tas grunnvann fra ovenfor liggende område, og avløp er etablert hovedsakelig ved bruk av slamavskillere og overløp til sjøen.

4.10 Grunnforhold:

Grunnforholdene i området er for det meste solid fjellgrunn. For å være på den sikre siden skal det før tiltak settes i verk gjennomføres geotekniske vurderinger av området for det aktuelle tiltaket, jf. reguleringsbestemmelsenes generelle bestemmelser pkt. d).

4.11 Støyforhold:

Det er lite støy i området. Trafikken på fylkesvegen er moderat. Båttrafikken medfører en del støy langs sjøsiden, men denne må sies å være innenfor et akseptabelt nivå.

4.12 Luftforurensing:

Det er ingen luftforurensing i planområdet.

4.13 **Risiko og sårbarhet** (eksisterende situasjon):

Planområdet er ikke spesielt utsatt for risiko og er heller ikke spesielt sårbart ut over det som følger av vær og vind og moderat biltrafikk. Det skal imidlertid før tiltak settes i verk gjennomføres geotekniske vurderinger av området for det aktuelle tiltaket, jf. reguleringsbestemmelsenes generelle bestemmelser pkt. d).

4.14 Næring:

Det drives ikke annen næring i området enn den utleievirksomhet, campingdrift og fisketurisme som drives av Finnkroken Feriehytter AS.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Planlagt arealbruk:

Planlagt arealbruk i området tar sikte på å legge til rette for fortsatt drift av turistaktivitet, samt legge til rette for fradeling og salg av tomter for privat fritidsbebyggelse. Hovedinntrykket av området vil fortsatt være relativt spredt bebyggelse med naturområder mellom i et skogkledd, kupert terreng.

5.2 Reguleringsformål:

Det reguleres til følgende arealformål:
Bebyggelse og anlegg, herunder frittliggende fritidsbebyggelse, konsentrert fritidsbebyggelse, utleiehytter, plass for campingvogner og andre turistformål.
Samferdsel og teknisk infrastruktur, herunder kjøreveger og gangstier.
Grønnstruktur, herunder naturområder.
Bruk og vern av sjø og vassdrag, herunder havneområde i sjø og naturområde i sjø.

Det meste av området legges ut til fritidsbebyggelse og til turistformål, herunder utleiehytter og areal for parkering av campingvogner. Mellom disse arealformålene legges det ut i planen relativt store, sammenhengende naturområder. I tillegg til de 11 bebygde hyttetomtene i området reguleres inn 17 nye tomter som alle er plassert på nordsiden av fylkesvegen. De fleste er plassert ovenfor den øverste skrenten i

terrenget. Nede ved sjøen legges ut et mindre område for konsentrert fritidsbebyggelse med plass til 4 til 6 ferieleiligheter. Areal for turistformål ved sjøkanten er ment brukt i forbindelse med turistfiske.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming:

Den nye bebyggelsen i planområdet skal utformes, fargesettes og plasseres slik at den faller inn i naturterrenget og ikke bryter for sterkt med eksisterende bebyggelse i området.

5.4 Parkering:

Det er avsatt areal til generell besøksparkering sentralt i planområdet i nærheten av servicebygget. Ellers parkeres ved utleiehyttene og på eiendommene til de private hytteeiere.

5.5 Trafikkløsning:

Trafikkløsningen for området endres ikke ved utarbeidelsen av reguleringsplanen. Avkjørsler fra fylkesvegen beholdes på de samme steder som i dag. Det sørges for at avkjørslene tilfredsstiller vegmyndighetenes krav med vekt på trafikksikkerhet.

5.6 Universell utforming:

Utleiehytter, servicebygg og fritidsleiligheter tilrettelegges delvis for universell utforming. Ved private hytter er det opp til den enkelte hytteeier å legge til rette så langt som det er mulig.

5.7 Landbruksfaglig vurdering:

Det er ingen landbruksdrift i planområdet i dag, og det har heller ikke vært det tidligere. Ved kunngjøring av oppstart av planarbeidet kom det ingen henvendelser fra landbruksfaglig hold.

5.8 Kollektivtilbud:

Kollektivtilbudet i området er begrenset og behovet anses ikke å ville øke vesentlig ved en utbygging etter planen.

5.9 Kulturminner:

Det er ingen kulturminner i planområdet som trenger å bli spesielt vernet på plankart eller i bestemmelsene.

5.10 Plan for vann og avløp:

Vannforsyning og avløp ordnes ved privat løsning for området. Som vedlegg til reguleringsplanen utarbeides en egen vann- og avløpsplan.

5.11 Plan for avfallshåndtering:

Avfallshåndteringen kan løses ved kommunal avhenting av avfall fra konteinere plassert sentralt i området.

5.12 Avbøtende tiltak / løsning ROS:

Det anses ikke påkrevet med spesielle tiltak i området med tanke på sikkerhet og beredskap. Det skal imidlertid før tiltak settes i verk gjennomføres geotekniske vurderinger av området for det aktuelle tiltaket, jf. reguleringsbestemmelsenes generelle bestemmelser pkt. d).

5.13 Rekkefølgebestemmelser:

Det foreslås reguleringsbestemmelser til planen som fastslår at ingen nye hyttetomter i planområdet tillates bebygget før godkjent adkomstløsning til området og permanente vann- og avløpsløsninger er etablert for tomta.

5.14 Arealregnskap i planområdet:

Arealet av planområdet på land fordeler seg slik på de forskjellige arealformålene:

- Areal eksisterende 11 private hyttetomter 10,5 daa
- Areal nye 17 hyttetomter 11,9 daa
- Areal camping, utleiehytter, turistformål m.v. 10,3 daa
- Kjøreveg, inkludert fylkesvegen 5,9 daa
- Naturområder i planen 21,6 daa
- Areal konsentrert fritidsbebyggelse 0,6 daa

Områder i sjø er ikke medtatt.

6. KONSEKVENSUTREDNING

Reguleringsplanen legger kun opp til en endring av eksisterende plan for området med en viss utvidelse av eksisterende aktivitet, og vil ikke få spesielle virkninger for miljø og samfunn. Planprogram og konsekvensutredning er derfor ikke aktuelt for denne reguleringsplanen.

7. KONSEKVENSVURDERING, VIRKNINGER / KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

I det følgende gjøres det en vurdering av virkninger og konsekvenser ved gjennomføringen av planen.

7.1 Overordnede planer:

Reguleringsplanen er i hovedsak i samsvar med kommuneplanen. Den dekker det samme området som kommuneplanen felt F6, pluss et mindre tillegg mot øst på ca. 3.85 daa. Den får derfor ingen vesentlige konsekvenser for kommuneplanen.

7.2 Landskap:

Reguleringsplanen legger til rette for en del ny hyttebebyggelse i den øvre delen av planområdet. Dette området er skogbevokst og planen legger opp til at skogen i stor grad bevares slik at landskapet ikke vil endre seg vesentlig sett internt i planområdet og på avstand.

7.3 Stedets karakter:

Stedet vil fremstå som noe mer bebygget enn i dag, men graden av utnytting er fortsatt lav og stedskarakteren vil i det vesentlige opprettholdes.

7.4 Estetikk:

Plan med bestemmelser tar sikte på å ivareta estetiske krav til bebyggelse og veganlegg. Sår i terrenget i form av skjæringer og fyllinger må begrenses og tilsås med stedegen vegetasjon etter opparbeidelse.

7.5 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldsloven:

Forholdet til kravene i Naturmangfoldloven er ivaretatt idet det i Artsdatabanken og Naturtypebasen ikke er registrert noen spesielle naturverdier eller sårbare og truede arter innenfor planområdet eller i dets umiddelbare nærhet. Det lever noen sårbare og nær truede fuglearter i nærområdet, men det antas å gjelde for større deler av kysten og at disse derfor ikke vil bli spesielt påvirket av den planlagte utnyttelsen av dette området. Det er heller ikke konstatert at verdifull vegetasjon, viltinteresser eller økologiske funksjoner blir negativt påvirket.

Artsdatabanken og Naturbasen er sjekket på nytt i forbindelse med denne detaljreguleringen uten at det er funnet truede eller nær truede arter eller naturtyper innenfor planområdet eller i dets umiddelbare nærhet. Det er heller ikke fremkommet opplysninger fra kommunen eller andre som skulle tyde på at det kan befinne seg truede eller verdifulle arter eller naturtyper i området som ikke er fanget opp av tidligere registreringer. *Kunnskapsgrunnlaget* i henhold til Naturmangfoldloven § 8 anses dermed som tilstrekkelig. *Føre-var-prinsippet* i henhold til § 9 kommer derfor heller ikke til anvendelse. § 10 om *økosystemtilnærming og samlet belastning* er heller ikke aktuell i denne saken. Den økte aktiviteten i området ville kunne medføre økt belastning på sårbar natur dersom sårbar natur og sårbare arter hadde vært registrert i området. § 11 om at *kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver* kommer naturligvis til anvendelse dersom det, mot formodning, blir påvist at slik forringelse foreligger som følge av bruken av området. Vi regner også med at *miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*, jf. § 12, vil bli anvendt ved bruk av området.

7.6 Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk:

Planområdet brukes en del av allmennheten i rekreasjonsøyemed. Planen legger til rette for at det fortsatt vil være mulig. Området har en viss parkeringskapasitet, og stier opp til terrenget ovenfor hyttebebyggelsen vil bli opprettholdt i planen. Adgangen til sjøen er også viktig i rekreasjonsøyemed.

7.7 Trafikkforhold:

Vegsystemet og trafikkforholdene i området endres ikke vesentlig. Eksisterende avkjørsler fra fylkesvegen opprettholdes, men den interne vegen på nordsiden av fylkesvegen forlenges en del oppover i terrenget for å gi adkomst til nye hyttetomter. Overganger for fotgjengere over fylkesvegen beholdes på de samme steder som i dag.

7.8 Barns interesser:

Planområdet må anses som barnevennlig med moderat biltrafikk og store naturområder både internt i området og i tilstøtende områder.

7.9 Universell utforming:

Deler av det interne vegsystemet er noe bratt og lite egnet for rullestol. Adkomsten til enkelte av hyttene kan også bli en utfordring. Det finnes likevel relativt mange nye hyttetomter hvor adkomst og annen tilpassing for funksjonshemmede kan etableres relativt enkelt. En del av utleiehyttene har allerede universell utforming, og dette bør etterstrebes ved bygging av nye utleiehytter- og leiligheter.

7.10 Energibehov – energiforbruk:

Det vil ikke bli et større energibehov i dette feltet enn det som er vanlig i slike områder for fritidsbebyggelse.

7.11 ROS:

Det er utarbeidet en egen ROS-analyse for planområdet som vedlegges plandokumentene.

7.12 Jordressurser / landbruk:

Det har ikke tidligere vært landbruksdrift i planområdet. Planen tar ikke i bruk dyrket eller dyrkbar jord.

7.13 Teknisk infrastruktur:

Et system for vannforsyning og avløp er over tid etablert for den eksisterende hyttebebyggelsen i området. Utvidelsen i antall hytter og plasseringen av flere av disse høyere opp i terrenget gjør det nødvendig å utarbeide en ny VA-plan for området. Den følger som vedlegg til reguleringsplanen.

Kabler for EL-forsyning og telekommunikasjon kan så langt det passe legges i de samme grøftene.

7.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen:

En utbygging i området i samsvar med reguleringsplanen ventes ikke å medføre negative økonomiske konsekvenser for kommunen. Løsninger for renovasjon må f. eks. kunne etableres gjennom avtaler, f. eks. ved plassering av konteinere sentralt i planområdet.

7.15 Konsekvenser for næringsinteresser:

Flere turister og hytteeiere i området ventes generelt å føre til positive næringsmessige ringvirkninger i kommunen. En utbygging av områdes vil ganske sikkert gi større aktivitet og omsetning for Finnkroken Feriehytter AS.

7.16 Interessemotsetninger:

Det kan ikke utelukkes at ei utbygging av området i samsvar med planen vil bli møtt med negative holdninger blant de private hytteeiere som allerede har etablert seg innenfor og like utenfor planområdet. Planen tar imidlertid i stor grad hensyn til disse. Eventuelle interessemotsetninger ventes derfor ikke å bli avgjørende for realisering av planen.

7.17 Avveining av virkninger:

Samlet sett vil en gjennomføring av planen ikke få merkbare negative konsekvenser lokalt i området eller i kommunen som helhet.

Dato: 30.01.2018