Tillegg til planbeskrivelse ved andre gangs høring:

Reguleringsplan for Finnkroken Feriehytter AS, gbnr. 60/48 med flere, planid 2016-02

Det vises til planbeskrivelse datert 30.01.2018.

I dette tillegget til planbeskrivelsen har Karlsøy kommune til hensikt å vurdere spørsmålet om behovet for konsekvensutredninger (KU) på nytt. Dette med bakgrunn i at Fylkesmannen i Troms og Finnmark i brev av 09.05.2019, ref. 2018/658, har opphevet kommunens planvedtak av 11.04.2018.

En konsekvensutredning skal klarlegge hvilke miljø- og samfunnshensyn som kan gjøre seg gjeldende i planområdet ved nye tiltak, tiltakenes konsekvenser og hvordan påviste hensyn og virkninger bør ivaretas utover alminnelige krav til saksbehandling og dokumentasjon. Reglene om konsekvensutredning skal også bidra til å sikre åpne planleggingsprosesser som gir myndigheter, berørte og interesserte reell mulighet til å påvirke planleggingen og avgjørelsen av saken.

I referat fra oppstartsmøtet, datert 02.06.2016, framkommer at forslag til reguleringsplan vil samsvare med overordna plan som er kommuneplanens arealdel fra 2013, og at dette legges til grunn for avgjørelsen om at planen ikke vil kreve konsekvensutredning (KU).

Ved annonsering av oppstart 16.06.2016 er arealet fortsatt det samme som i overordna plan. Sitat: «Formålet med planarbeidet er å bringe reguleringsplanen i samsvar med gjeldende lovverk og legge til rette for fradeling av flere hyttetomter for salg, og for videre utbygging av utleiehytter i området.» Altså ei fortetting, uten at det er oppgitt antall nye enheter.

Da planforslaget forelå fra tiltakshavers konsulent i april 2017, var det tilføyd «en liten kile på ca. 4,9 daa fra landbrukseiendommen 60/1 . . . med grunneiers samtykke . . .»
I kommuneplanens arealdel fra 2013 faller dette tilleggsarealet innenfor hensynssone H810-3 med følgende bestemmelse:
«Gammelgård – Finnkroken – Engstad på Søndre Reinøy. Området foreslås regulert til eksisterende og framtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, landbruk og andre formål. Dette for å sikre en helhetlig arealforvaltning når Langsundforbindelsen blir etablert, samt å ivareta Finnkrokens særenge karakter.»

Hensikten med hensynssone H-810 er altså å hindre vilkårlig utbygging uten reguleringsplan og for å ivareta helheten. Karlsøy kommune vurderte at dette forholdsvis marginale arealet i ytterkant av hensynssonen kunne fravike kravet om områderegulering for hele området ved at det ble tatt inn i eksisterende reguleringsplan.

Dessuten er et grunnleggende ønske i kommunen mest mulig å samle framtidig hyttebygging, istedenfor å spre det utover hele kommunen.

Henssynssone H-810 i kommuneplanens arealdel har en tidsbegrenset varighet, jf. pbl. § 11-8 d):

> Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet.
> Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år.

Dette betyr at hensynssone H-810 i kommuneplanens arealdel vedtatt 13.11.2013 ikke lenger er rettsgyldig. I 4-årsperioden har ikke kravet om ny felles planlegging av område H-810 vært opprettholdt.

Planforslaget fikk altså en økning på 4,9 daa fra melding om oppstart til planen ble sendt på høring og lagt ut på offentlig ettersyn. Antall planlagte hyttetomter som ikke allerede er bebygd er da tallfestet til 19, samt at det kan bygges 4 – 6 utleieleiligheter nedenfor fylkesveien, område BFK, jf. reguleringsbestemmelsene punkt 1.2 a). Karlsøy kommune var fortsatt av den formening at denne økningen ikke var omfattende nok til å sette i gang konsekvensutredning, da de aller fleste hyttetomtene lå innenfor det allerede avsatte området i arealplanen.

Et viktig poeng er at fra opprinnelig plan i 1992 er campingvognplassene redusert fra 20 – 10 og antall utleiehytter i østre del av planområdet redusert fra 10 til 6. Den opprinnelige planen hadde 6 hyttetomter i den nordlige delen av planen, 5 av dem er utbygd. Slik sett vil en økning på 19 nye hyttetomter, senere korrigert til 17, utgjøre kun to ekstra enheter i forhold til planen fra 1992. Med hensyn til leilighetsbygget nedenfor fylkesveien, så ser vi det som en erstatning for felleshuset med flere enheter i opprinnelig plan med utleierom og felles kjøkken, stue m.m., ved parkeringsplassen ovenfor utleiehyttene. Dette felleshuset ble aldri realisert. Som erstatning for dette planlegges altså et leilighetsbygg med utleieleiligheter i område BFK med 4 – 6 enheter, nedenfor fylkesveien.

Ved behandlingen av reguleringsplanen i 1992 hadde Reindriftsforvaltningen ingen merknader. Det var heller ingen innsigelser fra sektormyndigheter.

Reguleringsplanforslaget i april 2017 utløste følgende innsigelse fra Fylkesmannen i Troms: «Fylkesmannen fremmer innsigelse til detaljreguleringen på grunn av mangelfull risiko- og sårbarhetsanalyse jf. plan- og bygningsloven § 4-3 og mangelfull oppfølging av relevante risiko- og sårbarhetsfaktorer, manglende ivaretakelse av reindriftsinteresser.»

Reinøy reinbeitedistrikt hadde også merknader til planen, der de mente at deres rettigheter i planområdet ikke var ivaretatt. Reinbeitedistriktet gikk imot omsøkte tiltak.

Reindrift er ikke nevnt i planen eller i referatet fra oppstartsmøtet som eget planfaglig tema, det utgjør i seg sjøl en mangel. I høringsrunden var Reinøy reinbeitedistrikt inkludert, og

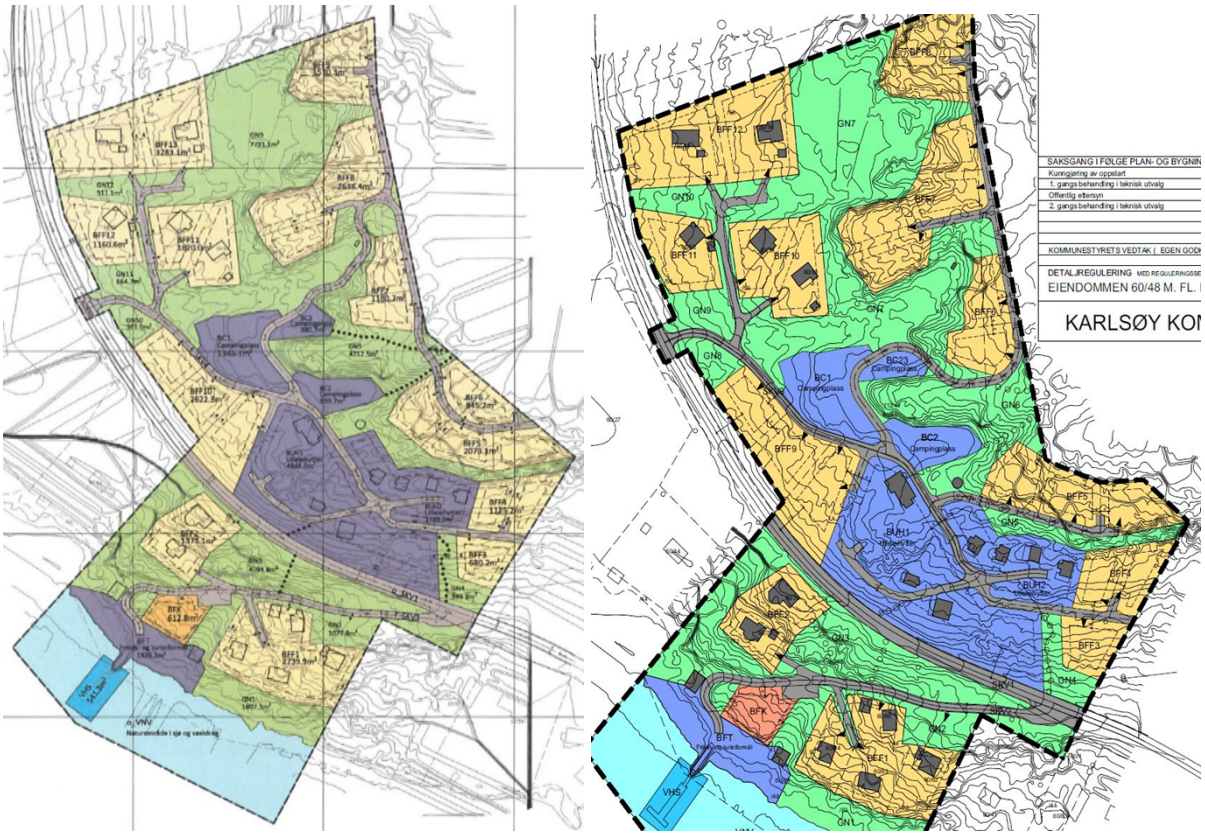
reinbeitedistriktet hadde merknad til planforslaget. Merknaden fra Reinøy reinbeitedistrikt er behandlet slik i saksframlegget etter høringsfristens utløp:

Reinøy reinbeitedistrikt	. Planprogram (oppstartsmelding) ikke framlagt reinbeitedistriktet . ROS-analysen nevner ikke reindrift som sårbarhetsfaktor . Planforslaget er ikke i samsvar med overordna arealplan . Enda et inngrep i et belastet område, jf. øvrige utbygginger på Reinøya, ikke bare direkte inngrep, men også kumulative effekter . Manglende utredning, både særskilt fagutredning og ROS-analyse . Reinbeitedistriktet går imot omsøkte tiltak	. Karlsøy kommune beklager at melding om oppstart ikke er sendt reinbeitedistriktet. . Reindrift er tatt inn i revidert ROS-analyse. . Øvrige merknader tatt til følge gjennom reduksjon av antall hytter samt veisystem øverst i planområdet mot utmark, jf. behandling av innsigelsen fra Fylkesmannen. . Planen anbefales godkjent med denne reduksjonen.	Tatt til orientering Tatt til følge Tatt til følge. Ikke tatt til følge.

Endringer av planforslaget etter første gangs høring og offentlig ettersyn
For å imøtekomme innsigelsen fra Fylkesmannen og øvrige merknader, bl.a. fra Reinøy reinbeitedistrikt, ble det gjort en del endringer i planforslaget. Vi vurderte at området på 4,9 dda i den østlige delen, som ligger utenfor gbnr. 60/48 og ligger i LNFR-område i kommuneplanens arealdel, kunne reduseres til 3,85 daa, og at den øvre internveien i dette området samtidig kunne fjernes. Dette ville medføre at to hyttetomter måtte tas ut av planen, og en tredje hyttetomt trekkes lengre ned i terrenget. Fagetaten hos Fylkesmannen i Troms befarte området og støttet kommunen i dette forslaget. Begrunnelsen var at med å fjerne de øvre hyttetomtene ville hytteområdet bli mindre synlig fra bakenforliggende arealer. Det må også bemerkes at arealet er preget av relativ høy skog og er temmelig kupert, jf. planbeskrivelsen punkt 4.3.

Samtidig ble en annen internvei flyttet for å ivareta en brønn i området.

Korrigeringene fra det planforslaget som var sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn til det nye forslaget framkommer av disse to kartene (figur 1):



Figur 1: Reguleringsplankart på offentlig ettersyn og korrigert etter offentlig ettersyn.

Forholdet til konsekvensutredningsforskriften

Kommunens vurdering av behovet for konsekvensutredning ble tatt i henhold til KU-forskriften fra 2014. Ifølge § 2 skal «områdereguleringer, og detaljreguleringer på mer enn 15 dekar, som omfatter nye områder til utbyggingsformål» alltid konsekvensutredes, jf. første ledd bokstav d). Vurderingen vår var at utgangspunktet var eksisterende reguleringsplan med et lite arealtillegg. Hensikten med planen er en oppdatering med diverse endringer av formål og formålsgrenser i henhold til faktiske forhold. Den nye reguleringsplanen vil gi ca. samme antall enheter totalt sett som den opprinnelige reguleringsplanen, altså ikke større aktivitet i området. Eksisterende reguleringsplan er fra 1992 med senere reguleringsendringer, den siste i 2011 da bl.a. 20 campingvognplasser ble endret til 10.

Vurdering av behov for KU reindrift

Under revisjon av kommuneplanens arealdel ble det utarbeidet en konsekvensutredning for tema reindrift (Norut Tromsø, rapport nr. 12/2012). Samme år fikk Statens vegvesen utarbeidet en egen KU til reguleringsplan for Langsundforbindelsen (Christian Nellemann 2012-2).

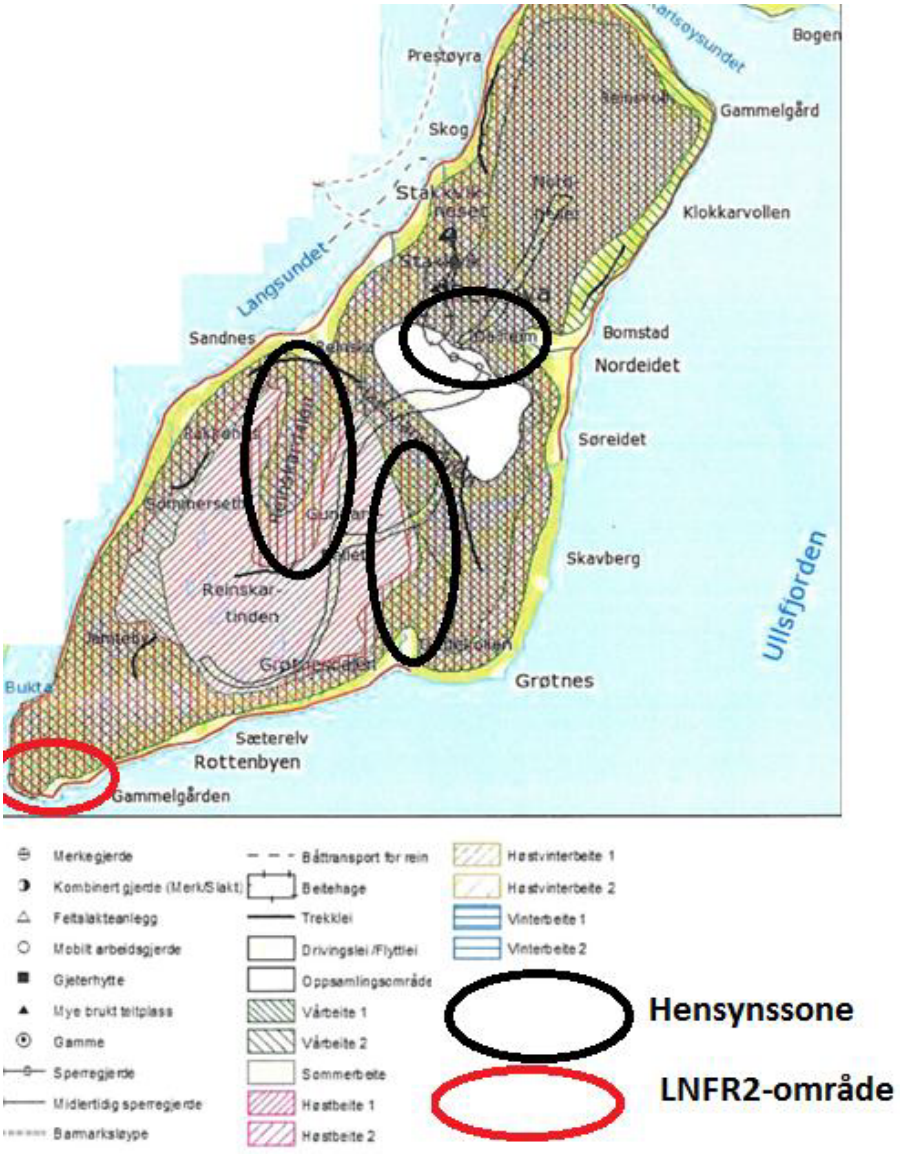
Norutrapporten, side 56, viser til Nellemannrapporten og siterer:

> «. . . *framtidig ytterligere utbygging i form av hytter eller andre inngrep spesielt i dalførene og i de tidlige vårbeitene langs kysten vil med meget stor sannsynlighet være til svært stor skade for reindriften. Det vil følgelig være sentralt for framtidig reindrift at trekkleiene kan opprettholdes på øya og at ytterligere utbygging begrenses»*

Denne beskrivelsen er generell og ikke nærmere stedfestet til Søndre Reinøy.
Hele Reinøya er i utgangspunktet beiteområde, og Reinøya er kun sommerbeite. Det vi erfarer gjennom kommunens kontakt med reindriftsutøverne på Reinøya, er at reinsdyrene fraktes til øya fortrinnsvis i trailere rundt midten av april og slippes på nordlige del av øya slik at de kan trekke sørover. Reinen kalver etter at de kommer til Reinøya. Etterhvert som det tiner i høyfjellet trekker reinen til fjells. Erfaringer fra beboere helt sør på Reinøya som bl.a. omfatter Finnkroken Feriehytter, er at det svært sjelden trekker rein dit.

Vår erfaring styrkes av Norutrapporten. På side 70 fremkommer et kart med grovt skisserte hensynssoner (figur 16 i rapporten – her figur 2). Her opereres det med begrepet LNFR2-områder, der et slikt område er avmerket for den delen av Søndre Reinøy der Finnkroken Feriehytter ligger. I teksten under figur 16 står begrepet LNFR2 definert, sitat:

> «Et område hvor annen bebyggelse kan tillates er markert som LFNR-2-område. Andre områder nedenfor vei kan også i noen grad markeres som LFNR-2-områder.»



Figur 2 (16). Skisse til hensynssoner for reindrift (PBL§ 11-8) og mulige utbyggingsområder

Ut fra de to tilgjengelige KU-rapportene som omhandler Reinøy reinbeitedistrikt, ser ikke kommunen nødvendigheten av å foreta en ny KU. Situasjonen er fortsatt at Reinøya er sommerbeite, og antall beitende dyr er ikke endra siden 2012.

Fylkesmannen viser til at klager mener at kommunen ikke lenger kan basere seg på utredningene fra 2012, da det i forbindelse med utarbeiding av kommuneplanens arealdel var innført midlertidig bygge- og deleforbud. Bygge- og deleforbudet gjaldt hele kommunen, og ble opphevet da arealplanen var vedtatt i 2013. Da reguleringsplanen for Finnkroken Feriehytter startet opp i 2016 var det ikke bygge- og deleforbud i noen deler av kommunen.

Det er generelt lite aktivitet innenfor LNFR-områdene på Reinøya, med stadig færre landbruksenheter i drift og en nedadgående tendens i forhold til folketallet. Kommunen ser imidlertid ikke bort fra at denne aktiviteten kan øke når Langsundforbindelsen er realisert. Spesielt vil Reinøya kunne ble attraktiv som utfarts- og fritidsområde på grunn av nærheten til Tromsø by. Kommunen håper på økning i bosetting og næringsutvikling med flere arbeidsplasser på øya.

Forholdet mellom reguleringsplanen fra 1992 og kommuneplanens arealdel
Fylkesmannen påpeker at kommuneplanens arealdel gjelder i dette området og erstatter tidligere reguleringsplan for Finnkroken Feriehytter. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til fritidsformål merket F6. I planbestemmelsene under punkt 9.4 Detaljeringssone, side 23, er ikke F6 tatt med under reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, men under retningslinjer står: «De øvrige planene er ikke opphevet, men de vil gjelde i den utstrekning de ikke strider mot arealdelen. De utfyller og supplerer dermed arealplanens kart og bestemmelser.»

I planbeskrivelsen for kommuneplanens arealdel, side 15, framkommer at bestemmelsene for opprinnelig plan i området F6 delvis oppheves. Dette var en utløsende faktor for fornying av den gamle planen fra 1992.

Karlsøy kommune, september 2019
May-Jorunn Corneliussen