

Planbeskrivelse

Reguleringsplan for Vannareid bolig- og næringspark

Planid: 5534_202501

Dato: 29.07.2025

Oppdatert 22.08.2025



Planlegger:



Forslagstiller:

VSK Senter as

Sammendrag

TSJ Consult as har på vegne av VSK senter as utarbeidet forslag til reguleringsplan for Vannareid bolig- og næringspark.

Planforslaget legger til rette for bruksendring av det gamle oppvekstsenteret på Vannareid. Oppvekstsenteret ligger i dag til dels ubrukt midt i sentrum av Vannareid, en liten del av bygningsmassen brukes i dag til barnehagedrift.

Målet med planen er å gjennomføre ombygging og bruksendring av det gamle oppvekstsenteret og tilhørende eiendom. Byggingen planlegges blant annet ombygget til butikk med bensinstasjon, bolig, treningssenter, fritidsaktivitet og videre drift av barnehage. Dette skal sikre videre drift av både butikk og barnehage på Vannareid, samtidig som bygget gis en ny funksjon og forhindres fra å stå til forfall.

Uteområdene planlegges oppgradert med lekeapparat og sittegrupper.

Det planlegges samtidig å regulere et område på eiendommen til et mulig nybygg opptil 2 plan med et grunnareal opptil 600m², for å møte fremtidige behov på Vannareid

På grunn av det store arealet i det eksisterende bygget, i et relativt lite lokalsamfunn, er det vanskelig å forutse fremtidig bruk av bygget og planområdet. Størrelse på boliger og fremtidig bruk av eksisterende bygning og planområdet er ikke planlagt i detalj, og vil bli planlagt etter behov. Derfor må planen være så fleksibel at den kan møte disse fremtidige behovene.

Planforslaget ønsker med denne planen å videreutvikle lokalsamfunnet på Vannareid og omheng.

Innhold

SAMMENDRAG	3
1. BAKGRUNN	6
1.1. Forslagstiller og konsulent	6
1.2. Hensikten med planen	6
1.3. Utfordringer i planen	6
1.4. Krav om konsekvensutredning	6
2. PLANPROSESSEN	7
2.1. Medvirkningsprosess	7
2.2. Konsultasjonsplikt etter sameloven kapittel 4	7
2.3. Varsel om oppstart	7
2.4. Planprogram	7
3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	9
3.1. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	9
3.2. Overordnede planer	11
3.3. Gjeldende reguleringsplaner	12
3.4. Tidligere vedtak i saken	12
3.5. Rammer fra oppstartsmøtet	12
3.6. Forholdet til/avvik fra gjeldende planer	12
4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	13
4.1. Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet	13
4.2. Avgrensning av planområdet	15
4.3. Berørte eiendommer	16
4.4. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	16
4.5. Stedets karakter og landskap	16
4.6. Kulturminner og kulturmiljø	17
4.7. Naturverdier	18
4.8. Vannforekomst	18
4.9. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, friluftslivsområde, uteområder,	19
4.10. Reindrift	19
4.11. Landbruk	19
4.12. Trafikkforhold	20
4.13. Barns og unges interesser	20
4.14. Sosial infrastruktur	20
4.15. Universell utforming og tilgjengelighet	20
4.16. Teknisk infrastruktur	20
4.17. Grunnforhold	20
4.18. Risiko og sårbarhet (ROS)	21
5. BESKRIVELSE AV PLANEN	22
5.1. Arealtabell	22
5.2. Gjennomgang av enkelte bestemmelser og reguleringsformål	22
5.3. Bebyggelsens plassering og utforming	23
5.4. Bakgrunnen for bruk av flere arealformål.	24
5.5. Parkering	24
5.6. Tilknytning til infrastruktur	24
5.7. Trafikkløsning	24
5.8. Universell utforming og tilgjengelighet	25
5.9. Uteareal	25
5.10. Klimatilpasning og tiltak i planen som bidrar til å redusere klimagassutslipp	25
5.11. Landbruksfaglige vurderinger	26

5.12.	Reindrifsfaglige vurderinger	26
5.13.	Kollektivtilbud	26
5.14.	Kulturminner	26
5.15.	Sosial infrastruktur	26
5.16.	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	27
5.17.	Rekkefølgebestemmelser	27
6.	VIRKNINGER AV PLANEN	28
6.1.	Kommuneplanens samfunnsdel	28
6.2.	Kommuneplanens arealdel	28
6.3.	Forholdet til kravene i naturmangfoldloven	28
6.4.	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk, friluftslivsområder	28
6.5.	Landbruk/jordressurser	28
6.6.	Reindrift	28
6.7.	Barn og unges interesser	29
6.8.	Sosial infrastruktur	29
6.9.	Solstudie	29
7.	INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID	34
8.	GJENNOMFØRING AV PLANEN	39
8.1.	Anleggsperioden	39
9.	VEDLEGG	39

1. Bakgrunn

1.1. Forslagstiller og konsulent

Forslagstiller er VKS Senter as, Plankonsulent er TSJ Consult as

1.2. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å gjennomføre ombygging og bruksendring av det gamle oppvekstsenteret og tilhørende eiendom. Byggingen planlegges ombygget til butikk med bensinstasjon, bolig, treningssenter, fritidsaktivitet og videre drift av barnehage. Dette skal sikre videre drift av både butikk og barnehage på Vannareid, samtidig som bygget gis en ny funksjon og forhindres fra å stå til forfall. Uteområdene planlegges oppgradert med lekeapparat og sittegrupper.

Det planlegges samtidig å regulere et område på eiendommen til et mulig nybygg opptil 2 plan med et grunnareal opptil 600m²

1.3. utfordringer i planen

Planområdet ligger i et område avsatt til Landbruks-, natur-, friluftsmål samt reindrift, (LNF(R)) i kommuneplanens arealdel. Samtidig som området grenser opp imot et område med trua dyrearter. Det kreves derfor særskilt utredning for temaene naturmangfold, reindrift, og friluftsliv.

1.4. Krav om konsekvensutredning og/eller særskilt utredning

Med bakgrunn i utbyggingens og planområdets størrelse og en samlet vurdering om virkninger på miljø og samfunn utløser tiltaket ikke krav om konsekvensutredning. Plantiltaket ligger også under grenseverdiene definert i veileder til forskrift om konsekvensutredning.

Planområdet nærhet til Reindrift, område for truede dyrearter, og friluftslivsinteresser har derimot utløst et krav hos myndighetene til særskilt utredning for temaene reindrift, naturmangfold og friluftsliv.

2. Planprosessen

2.1. Medvirkningsprosess

Det er sendt ut informasjon, nabovarsel, høring, offentlig og ettersyn jf. Plan og bygningsloven (pbl) kapittel 5) Alle høringsinstanser, pluss alle naboer samt interesseorganisasjoner har fått tilsendt varsel om oppstart via altinn.no.

Forslag til reguleringsplan blir sendt på høring under offentlig ettersyn. Informasjon vil også publiseres via annonser i avisa Nordlys og digitale medier, og informasjon publiseres på kommunens hjemmeside

Det det er innkommet 5 innspill på varsel om oppstart av planarbeid i tillegg til Karlsøy kommunes veiledning.

2.2. Konsultasjonsplikt etter sameloven kapittel 4

Samiske interesser er konsultert for interessefeltene reindrift, og kulturminner.

Dette via høring og varsler sendt til Statsforvalteren i Troms og Finnmark, Vannøy Reinbeitedistrikt og Sametinget.

Reinbeitedistriktet og Statsforvalteren er konsultert i utarbeidelsen av den særskilte utredningen av reindriften.

2.3. Varsel om oppstart

Varsel om oppstart ble sendt til på høring og offentlig ettersyn 08.04.2025 via Altinn, og publisert i avisa Nordlys 09.04.2025. Informasjon og dokumenter var også publisert på kommunens nettsider. Frist for innspill var satt til 21.05.2025.

2.4. Konsekvensutredning og planprogram

Konsekvensutredning

Plan konsulent fremholdt i planinitiativ, oppstartsmøte og i senere brev til kommunen at tiltaket ikke utløste krav om konsekvensutredning. Karlsøy kommune konkluderte derimot med at tiltaket utløste krav om konsekvensutredning for naturmangfold og reindrift. Det ble derfor i varsel om oppstart, informert om at tiltaket utløste krav om konsekvensutredning. Planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring.

I innspill til varsel om oppstart og høring/offentlig ettersyn av planprogram konkluderte Statsforvalteren i Troms og Finnmark, at tiltaket ikke utløste krav om konsekvensutredning. Men krevde at naturmangfold, reindrift og friluftsliv måtte utredes særskilt. Men ikke via en konsekvensutredning. Mens Troms Fylkeskommune ba Karlsøy kommune å vurdere pålegget om konsekvensutredning, og støttet kravet om særskilt utredning.

Plankonsulent tar så kontakt med kommunen for å få bekreftet at planprogrammet ikke krever konsekvensutredning, og at planprogrammet falt bort. Dette ville føre til kortere saksbehandlingstid, grunnet bortfall av politisk behandling og godkjenning av planprogrammet. På tross av planprogrammet var ferdigstilt og har vært til offentlig ettersyn og høring.

Kommunen støtter i sitt tilsvare «nærmere utredning» av naturmangfold, reindrift og friluftsliv Samtidig som de også fremdeles fremholder at planen utløser konsekvensutredning. Og at planprogrammet skal politisk behandles. Der de mener at Troms Fylkeskommunes innspill støtter denne avgjørelsen.

Plankonsulent tar kontakt med Troms fylkeskommune og ber om klargjøring av deres utspill og kommunes seneste avgjørelse. De kan opplyse om at kommune har bedt om veiledning i saken, men de har ikke hatt tid til å besvare denne forespørselen.

Troms Fylkeskommune besvarer så plankonsulentens forespørsel med dette:

«Til informasjon så har jeg besvart Karlsøy kommunes henvendelse, om **at det ikke er behov for politisk behandling av bortfalt planprogram. Dere kan gå videre i planarbeidet uten at det er behov for å behandle bortfallet i utvalgsmøtet.** Vurderingene som er gjort i grunnen av denne avgjørelsen må fremkomme av forslaget som senere sendes på høring. Lykke til videre!»

Særskilt utredning av reindrift, naturmangfold og friluftsliv ble utført av Sallir natur as. Og er vedlagt planen dokumenter.

Planprogram

Tiltaket utløser ikke krav om planprogram.

I varsel om oppstart ble det også lagt ut til høring/offentlig ettersyn et planprogram som følge krav konsekvensutredning. Dette må i ettertid ses på som en ekstra god informasjon til de berørte.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

3.1.1. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

I hovedsak et styringsdokument for planlegging på fylkeskommunalt kommunalt nivå.

Men de gir også noen overordnede føringer på detaljregulering. For dette reguleringsforslag kan det nevnes:

- Bærekraftig utvikling av lokalsamfunn. med et mangfoldig tilbud av arbeidsplasser, kulturtilbud, service og tjenester.
- Effektive planprosesser
- Verving av samisk kultur og næringsinteresser. Slik som reindrift, samisk kultur og kulturminner.
- Tilgang på nok og varierte boliger. I ulike type og størrelser, både selveier- og utleieboliger.
- Ivareta Naturmangfold, friluftsliv, helse og trivsel
- Tilrettelegging for fysisk aktivitet, og tilgang på naturområder
- Sikre lokalsamfunnet møteplass og fellesarena
- Vurdering av sambruk, flerbruk og planlegging, oppgradering og utvikling av lokaler for frivillig aktivitet er en forutsetning for varierte møteplasser og tilbud lokalt.
- Bidra til sirkulærøkonomi gjennom gjenbruk av bygning
- Bevaring av karbonrike områder slik som myr
- Det legges til rette for en god ladeinfrastruktur, av hurtiglading for kjøretøy.
- Sikkerhet mot naturfarer
- Universell utforming

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser.

Dette er retningslinjene som er vedtatt for å ivareta blant annet Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.

I mindre tettsteder og spredtbygde områder skal det legges til rette for å utvikle gode og attraktive lokalsamfunn med tilgang til boliger og tjenester. Planleggingen bør bidra til effektiv arealbruk, å styrke og utvikle sentrumsområder og fellesarenaer. Det må vurderes hvordan bebyggelsesstruktur, enkeltbygninger, gater, kulturmiljø, grøntområder og møteplasser kan ha betydning for stedets identitet og bidra til attraktivitet og et levedyktig lokalsamfunn. Muligheten for å løse flere funksjoner og formål på samme areal eller i samme bygg bør vurderes.

Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud lokaliseres slik at de styrker sentrumsområder og sikrer innbyggerne god tilgjengelighet til lokalt handels- og tjenestetilbud

Erstatter tidligere «Retningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging»

Statlige planretningslinjer for klima og energi

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer. Retningslinjene tydeliggjør statens forventninger til hvordan dette skal gjøres, og statens bidrag til kunnskapsgrunnlag og veiledning.

3.1.2. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- a. Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- b. Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- c. Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

For denne planen legges det spesielt vekt på

Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

- a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
 - er store nok og egner seg for lek og opphold
 - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
 - kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- c. Avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager.
- d. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

3.1.3. Nasjonal jordvernstrategi

En plan for å verne dyrket og dyrkbar mark.

Planen omhandler i hovedsak tiltak for å øke, og fornye kunnskapsgrunnlaget for å overvåke jordbruksarealer i Norge. Samt overordnede tiltak for å forhindre nedbygging av jordbruksarealer.

3.1.4. Reindrift

Landbruk og matdepartementets veileder, Reindrift og plan- og bygningsloven

Målet med denne veilederen er å synliggjøre hvordan reindriftsinteresser skal ivaretas i planleggingsprosesser, og synliggjøre hvilke plikter og rettigheter reindriften har. Veilederen skal være et verktøy for alle aktører som er involvert i planleggingsprosesser som berører reindriftsområdene.

Reindriftskart

Her er reindriften arealbruk og behov kartlagt. Tidligere reindriftskart.no driftes nå av Nibio inne på deres kart Kilden. Et sentralt verktøy i utredninger av reindrift

3.1.5. Universell utforming i planlegging

En veileder fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet for å legge til rette for universell utforming, der alle skal ha like muligheter for personlig utvikling, deltakelse i samfunnet og livsutfoldelse.

3.2. Overordnede planer

3.2.1. Fylkesplan for Troms 2014-2025

Formålet med Fylkesplan for Troms 2014-2025 er å etablere et felles og omforent grunnlag for den strategiske utviklingen av Troms fylke. Gjennom mål og strategier trekker fylkesplanen opp langsiktige utviklingsstrategier, angir prinsipper og legger føringer for prioriteringer av innsats. Fylkesplanen vil ligge til grunn for samarbeid og samvirke mellom sentrale utviklingsaktører i fylket.

3.2.2. Kommuneplanens samfunnsdel

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.

Dette forslaget til detaljregulering berører alle planens satsningsområder.

- Et samfunn for alle
Der innbyggene har mulighet til å delta i arbeidslivet på like vilkår, kan bo der en vil og velge hva de vil gjøre på fritiden.
- Livskvalitet
Der den bidrar til innbyggernes livskvalitet gjennom å sikre en god oppvekst, fellesskap og arbeid for alle. I form av møteplass, butikk, fritidsaktiviteter, og barnehage.
- Tiltrekningskraft
Det bolig- og næringsarealer skaper tiltrekningskraft for nye satsinger og muligheten for å bo sentralt i en av kommunens bygder
- Natur og Klima.
Ivaretas gjennom gjenbruk av bygning, som et sirkulærøkonomisk tiltak.

3.2.3. Kommuneplanens arealdel 2013-2023

Kommuneplanen er en eldre plan som var planlagt gjeldende fra 2013 til og med 2023. Planen er vedtatt å gjelde videre til ny plan foreligger.

Tema som kommer til anvendelse i denne planen, er:

- Styrking av nærmiljøstruktur, med Vannvåg, Stakkvik, Vannareid og Gamnes som levende lokalsamfunn
- Naturverdier og biologisk mangfold
- Friluftsliv og grønn struktur
- Fornybar energi og klimareduserende tiltak
- Barn og unge
- Universell utforming (UU)
- Samfunnssikkerhet
Faretema i forbindelse med utbyggingshensyn kan være skred, flom, kvikkleire, slukkevann, hensyn til utrykningskjøretøy med mer.
- Tettstedsutvikling
- Tilrettelegging for arealer til næringsutvikling
Tilretteleggingen skal unngå konflikter med andre interesser, slik som friluftshensyn og vern samt andre næringsinteresser
- Reindrift
Arealformål må vurderes opp mot reindriftens interesser, herunder beiteareal, trekkruiter,

innsanking og ilandføringssteder. Reindrift er en særegen næring på flere måter. Den utøves over store arealer, men med lav intensitet i arealbruken. Den er sårbar for forstyrrelser og inngrep. Reindrift er en urfolksnæring med krav på særlig beskyttelse.

- Kollektivtransport

3.3. Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner i området.

3.4. Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort tidligere vedtak i denne saken

3.5. Rammer fra oppstartsmøtet

Se vedlagt referat fra oppstartsmøte

3.6. Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planområdet ligger i et område satt av til LNF(R) i kommuneplanens arealdel. Og er derfor ikke i samsvar med formålet i overordnet plan. Området har vært brukt til skoleområde siden 1960 tallet. Men er av uvisse grunner ikke oppvekstsenteret medtatt som eget område i kommuneplanens arealdel. På tross av at Vannareid er beskrevet som et av tettstedene som det er ønskelig å styrke nærmiljøstrukturen i.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

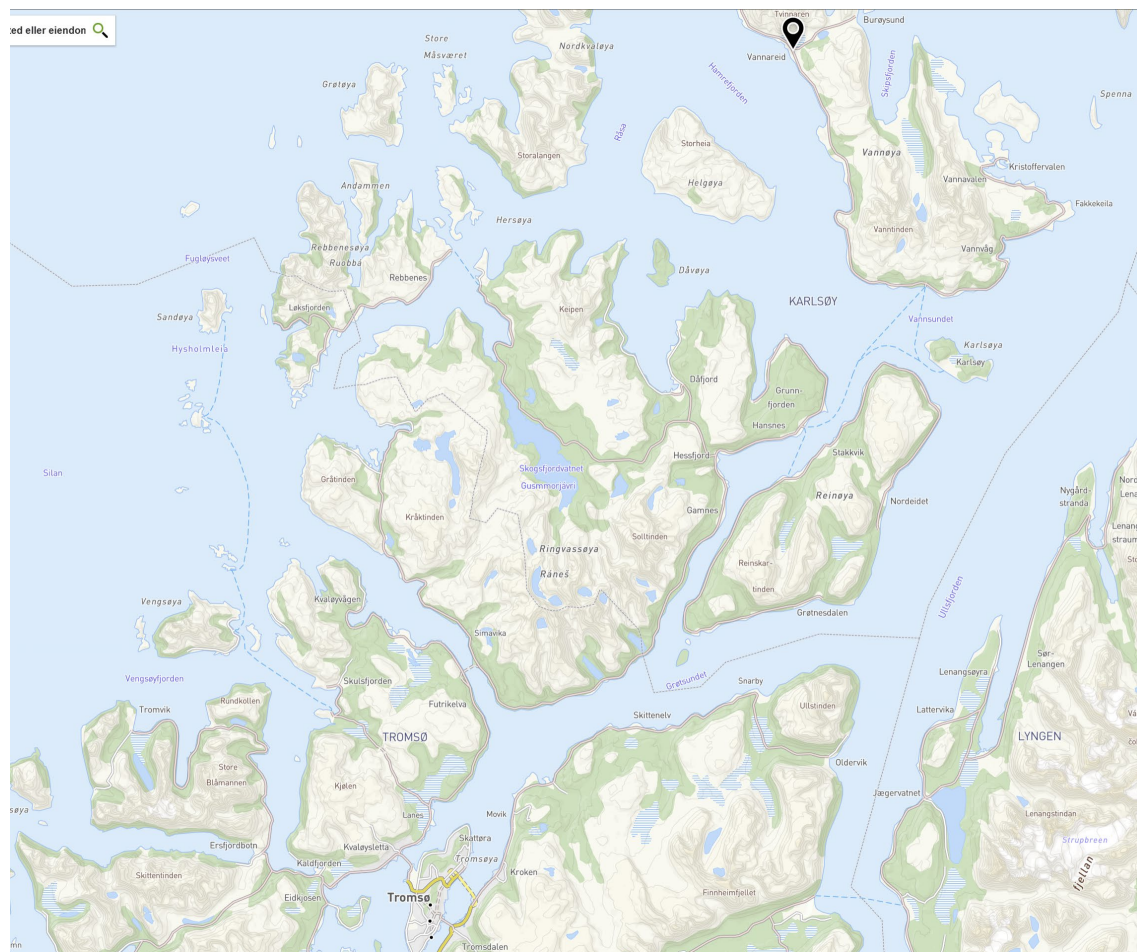
4.1. Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planen ligger midt på Vannareid, på vestre siden av Vannøy i Karlsøy kommune. 23,7km fra fergeleiet på Vannøya. Fergen til Vannøya går fra Kommunesentret i Karlsøy kommune Hansnes.

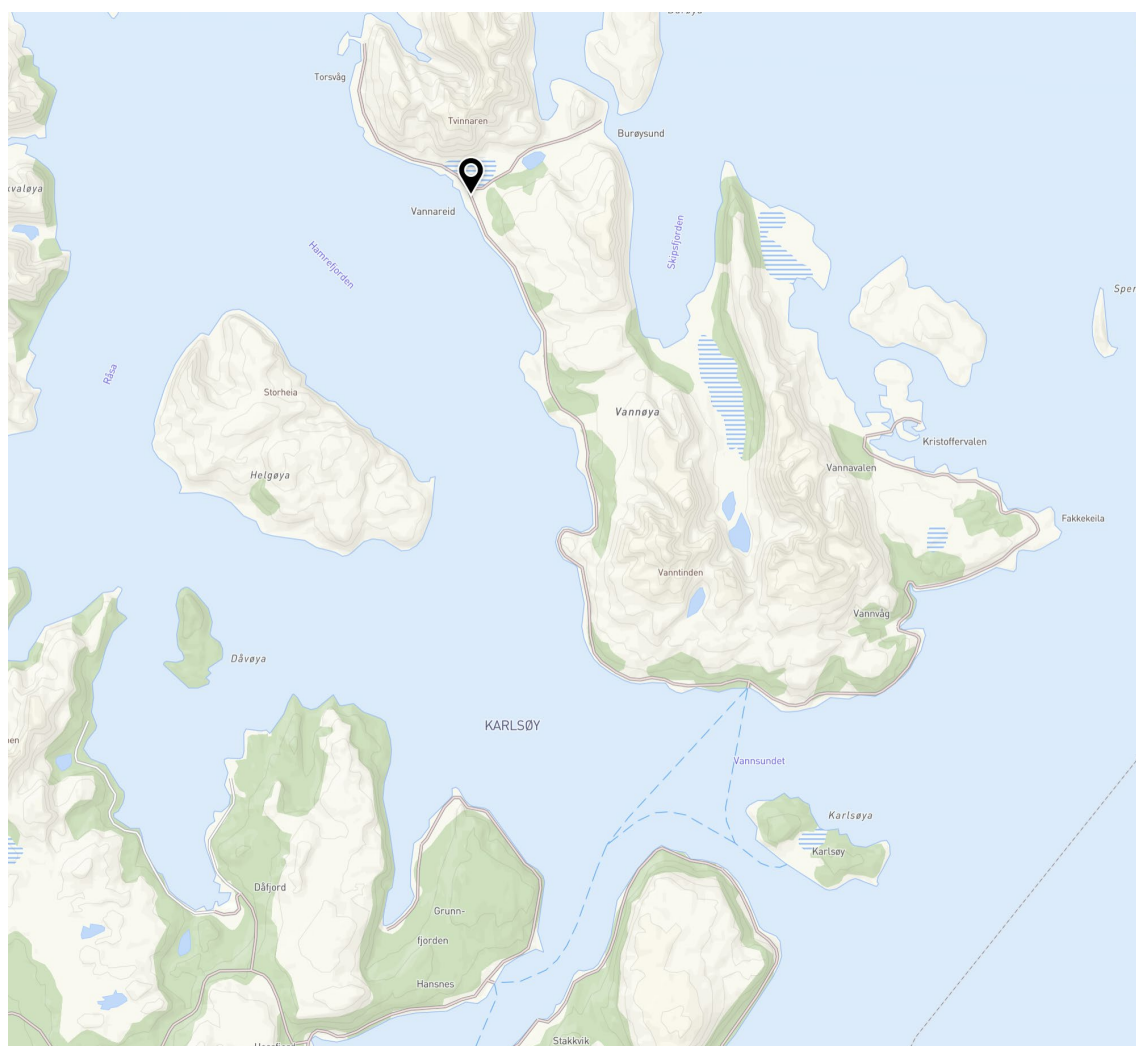
Planen omfatter det gamle oppvekstsentret på Vannareid, inklusiv veien rundt eksisterende bygg.

Planområdet er ca 14,8da stort, og ligger på eiendommen gbnr 2/237 og ca. 0,9da av dette areal på gbnr 2/40. Delen av planområdet som ligger 2/40 omfatter eksisterende vei langs eiendommen gbnr 2/237 og rundt bygget. Dette er kjøreadkomst til barnehagen og det planlagte treningssenter.

Atkomst til planområdet er via Skoleveiens to innkjøringer fra fv 7917, Torsvågveien.



Figur 1 Planområdet oppe til høyre i forhold til Tromsø nede i midten



Figur 2 Planområdet markert øverst i midten, Hansnes ned i midten

4.2. Avgrensning av planområdet

Planen følger eiendomsgrensene for gbnr 2/237 mot sørvest og sørøst. Mot Sørlike del av plangrensen mot nordøst, følges samme eiendomsgrense. Nordlige del av nordøstlige plangrense går inn på eiendommen gbnr 2/40 og følger veikant frem til nordvestlige plangrense. Nordvestlige grense følger veikant og eiendomsgrensen mellom gbnr 2/40 og eiendommene gbnr 2/26 og 2/109. Se figurene 3, 4 og 5.



Figur 3 Planområdet i rødt, Fv 7918, Burøysundveien i overkant av bildet.



Figur 4 Planområdet i rødt

4.3. Berørte eiendommer

Gbnr 2/237 og 2/40

4.4. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet har vært brukt som oppvekstsenter siden 1970 tallet, med skole, barnehage og helsesenter. Skoledriften ble nedlagt i våren 2024. Og skoledelen av bygget har stått ubrukt siden da. Barnehagen er i daglig drift. Drift av helsesenter er nedlagt for lenge siden. Denne delen av bygget har i de seneste år vært brukt til foreningsaktivitet.

Områdene rundt er en kombinasjon av urørt natur, bolig- og dyrket mark. Planområder grenser delvis til område for arter av nasjonalinteresse.

Ut fra planområdet og inn i området for arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det opprettet en vei opp til lavvo for almen bruk.

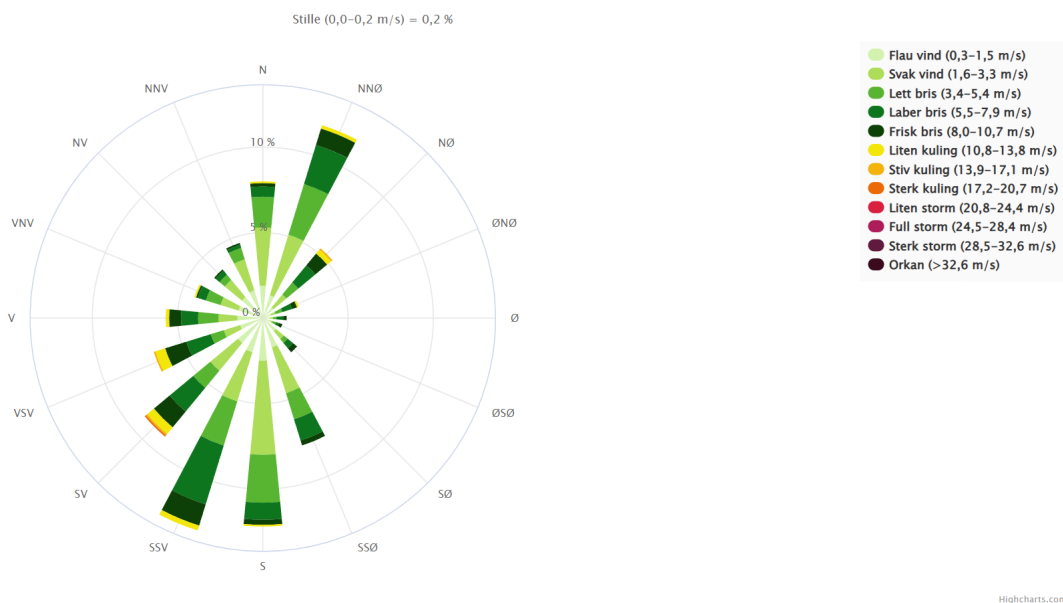
4.5. Stedets karakter og landskap

Vannareid er et tettsted med butikker med bensinstasjon, barnehage og tidligere skole. Området har spredt bebyggelse, noe tettere rund oppvekstsentret. Rund planområdet er eneboliger og noen boliger med 2-3 boenheter pr bygning. Boligene er røstet. Oppvekstsenteret har hovedsakelig flatt tak og bærer preg av mange utvidelse, tilbygg og på bygg gjennom årene.

Tettstedet Vannareid ligger i et flatt til svakt skrånende terreng øst mot vest-sørvest fra øst-nordøst, opp mot fjellet Kvalkjeften i øst.

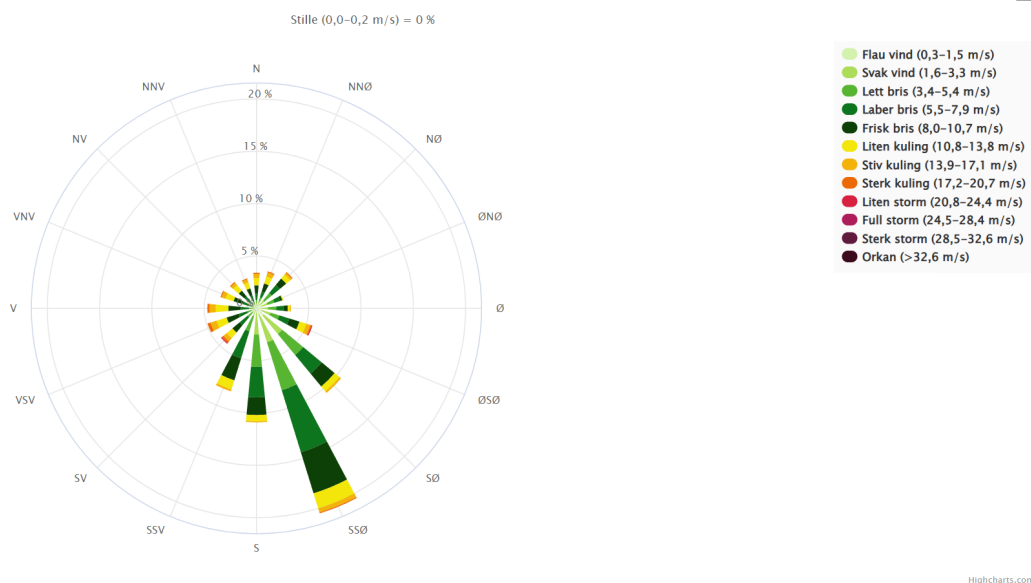
Landskapet er åpent uten mye skog og åpent for vind. Vinddata er hentet fra målestasjon på Torsvåg. 8km mot nord langs kysten. Torsvåg er åpen mot Nordøst mens Vannareid er noe skjermet av fjellmassivet mot nord. Fremherskende vindretninger i sommermånedene er sør til sørvest og nord-nordøst. Der de sterkeste vindene kommer rundt sørvest. I vintermånedene er vindretninger rundt sør-sørøst dominerende.

Vindrose for Torsvåg Fyr (SN90800) i perioden; 6.2015–6.2025. Mnd: 6,7,8



Figur 5 Vindrose i sommermånedene. (Norsk Klimaservicesenter)

Vindrose for Torsvåg Fyr (SN90800) i perioden; 11.2015–3.2025. Mnd: 11,12,1,2,3



Figur 6 Vindrose for vintermånedene (Norsk Klimaservicesenter)

Solforholdene er meget bra. Med åpen horisont fra sørøst til nordøst. Se eget kapittel om solstudie.

Vannareid ligger i et mildt arktisk klima med en års middeltemperatur på rundt +5°C og maks på ca 25°C og minimum på ca -9°C.

4.6. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø i planområdet eller i tilstøtende områder. Hele planområdet er opparbeidet som skolegård og lekeplass med internveier og stier, og det er liten sannsynlighet for at det er kulturminner eller kulturmiljø i planområdet.

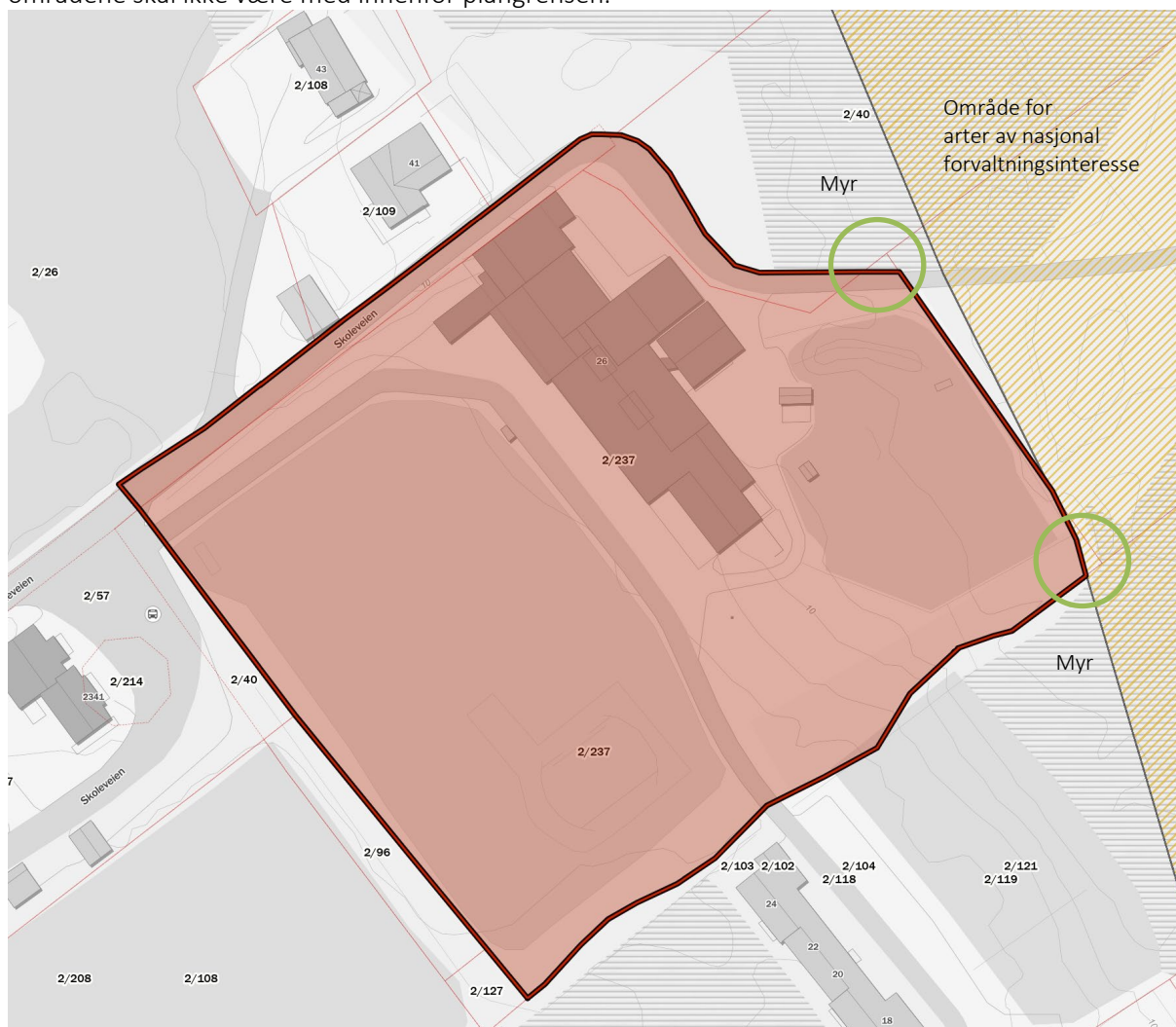
4.7. Naturverdier

Planområdet grenser til uberørt myrlendt terreng.

Et stort område ovenfor planområde er område for arter av nasjonalinteresse.

Det er utarbeidet en særskilt rapport for naturmangfold. Denne er vedlagt planen.

Figur 5 er hentet fra Miljødirektoratets Naturbase kart, dette viser områder med myr og område for arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Områdene markert med grønne sirkler viser at myr og område for arter av nasjonal forvaltningsinteresse ligger innenfor grensen til eiendommen 2/237. Disse områdene skal ikke være med innenfor plangrensen.



Figur 7 Naturbase kart, grønn sirkel rundt områder som ikke skal være med i planområdet

4.8. Vannforekomst

Det er ikke vannforekomster i planområdet

4.9. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, friluftslivsområde, uteområder,

I planområdet i dag en ballbinge. Grusslette og lekeplass i forbindelse med barnehagen.

Det er utarbeidet en særskilt rapport for reindrift og friluftsliv. Rapporten er vedlagt.

Rapportens sammendrag sier dette om friluftsliv:

«For friluftsliv har tiltaksområdet moderat til stor verdi fordi det har en lekeplass for unge.

Området planlegges oppgradert og forskjønnet og påvirkningen blir derfor noe positiv.

Det konkluderes med noe positiv effekt for friluftsliv.»

4.10. Reindrift

Planområdet ligger i et reindriftsområde.

Det er utarbeidet en særskilt rapport for reindrift og friluftsliv. Rapporten er vedlagt.

Rapportens sammendrag sier dette om reindrift:

For reindrift har området ubetydelig verdi, og påvirkningen vurderes også som ubetydelig.

For dette temaet konkluderes det derfor med at tiltaket betyr «ubetydelig endring»

4.11. Landbruk

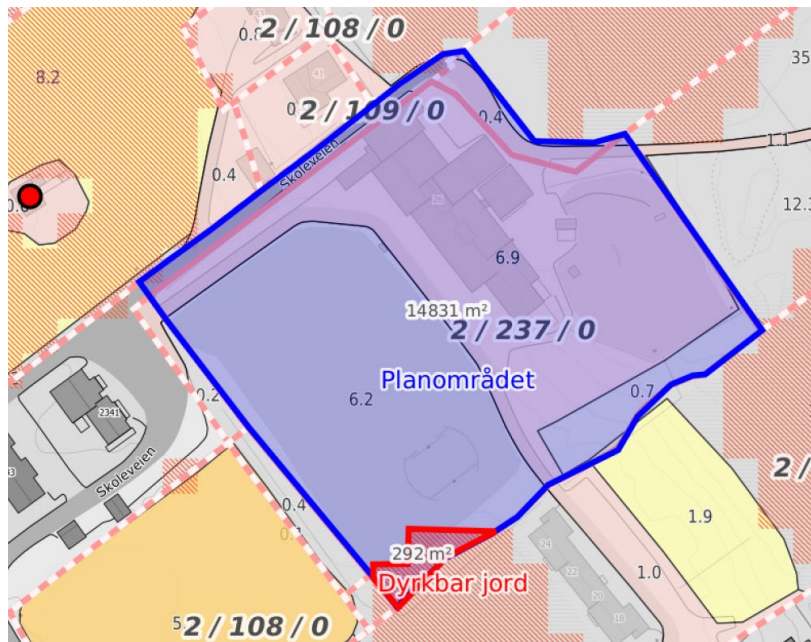
Planområdet grenser til noe dyrket mark på 3 av naboeiendommene.

Grensen mot sørøst følger leiet til tørr-/smeltebekk.

Gårdskart fra Nibio viser ingen registrert dyrket jord eller innmarksbeite i planområdet.

Dyrkbar jord er kartlagt i en oppløsning i kvadrater på 10x10 meter.

Det er registrert dyrkbar jord inn på tidligere skolegård der deler av kvadratene stikker inn over tørrbekken. Arealet som er oppgitt til å være dyrkbar jord i planområdet er ca 292m².



Figur 8 Usnitt av Gårdskart (gardskart.nibio.no)

4.12. Trafikkforhold

Adkomst til planområdet er via Skoleveien, med Skoleveiens tre avkjørsler fra fylkesvei 7912. Adkomstvei og avkjørsler fra fylkesvei er ikke medtatt i planområdet. De to nordre eksisterende innkjøringer er dimensjonert for buss, opp til bussholdeplass for skolen, med gode siktelinjer begge veier i et flatt og åpent terreng, på en rett veistrekning.

Skoleveien går inn i planområdet i sørvestre hjørne og midt på sørøstre grense. Veien inn fra sørøst har vært og er lukket av port grunnet beitedyr

4.13. Barns og unges interesser

Barn og unge har i dag deler av planområdet som lekeplass i forbindelse med barnehage. Denne kan også brukes på kveldstid. Det er også en ballbinge som er oppført i planområdet. Videre er det vei gjennom planområdet til lavvo og friluftsområdet på oversiden av planområdet. Friluftsliv utredes særskilt. Se vedlagt utredning.

4.14. Sosial infrastruktur

Dagligvarebutikker er det per i dato 2 stykker av på Vannareid.

Vannvåg skole ligger 32km fra planområdet og kan nås med buss på ca 40min eller bil på ca 30min.

Tidligere har bussen gått opp til planområdet når det var regulær drift av skolen. Nærmeste regulerte bussholdeplass er ved Vannareid kryss. Elever må trolig vente langs veien for på skolebussen.

Barnehagen finnes på planområdet og har god kapasitet for flere barn.

Helsesenter finnes i Vannvåg og på Hansnes

4.15. Universell utforming og tilgjengelighet

Dagens forhold er grus og asfalterte veier/flater med et maksimalt fall på 1:20 fall.

Det er heis i byggingen og byggingen har terskelfri inngang.

Området og eksisterende bygningsmasse er ikke spesielt utformet for personer med nedsatt syn og/eller hørsel

4.16. Teknisk infrastruktur

Eksisterende bygging er tilkoblet kommunalt avløp og vann.

Inntakskabler for elektrisitet går i jord.

4.17. Grunnforhold

Planområdet og omliggende områder er vurdert etter NVE Veileder nr. 1/2019, Sikkerhet mot kvikkleireskred. Se vedlagt rapport om områdestabilitet.

Planområdet og omliggende områder har generelt en bratthet på under 1:20. Det er 3 potensielle aktsomhetsområder i og rundt planområdet. To av disse skråningene er under 5 meters høyde og er derfor ikke aktsomhetsområder for områdeskred. Skråningen nedenfor fylkesveien er brattere en 1:20 og har en høydeforskjell på 6m. Planområdet kommer ikke innenfor aktsomhetsområde for løseområde.

Planområdet er ikke innenfor aktsomhetsområder for områdeskred. Det trenges derfor ingen videre utredning.

Det er ingen karbonrike arealer eller myr i planområdet.

4.18. Risiko og sårbarhet (ROS)

Det er gjort ROS-analyse for eksisterende og fremtidig situasjon. Denne er vedlagt planen. Planområdet er ikke i aktsomhetsområder for skred, hverken snø-, jord-, stein-, fjell-, eller områdeskred.

Det er heller ikke vassdrag som kan føre til flom i planområdet. Planområdets laveste punkt ligger 7 meter over middelvannstand og er derfor ikke utsatt for stormflo eller havnivåstigning.

Ros analysen har avdekket 7 potensielt uønskede hendelser som kan ha påvirkning på planområdet.

- Radonstråling fra radioaktiv gass som kan lekke fra grunn og inn i bygninger. Dette ivaretas gjennom å følge forskriftskravene i TEK17.
- Hendelser på vei, veitunell, eller ferge. Planområdet har bare en innfartsåre via fylkesvei 7917 og er sårbar for hendelser som stenger/blokkerer denne. Dette er et samfunnsansvar. Ved stenging av vei og innstilling av ferge, kan beredskap betjenes gjennom legebåt og helikopter. Brannvesenet er lokalt, men kan få vanskeligheter med å få forsterkninger, ved uønskede hendelser.
- Kraftig vind. Vannareid er et tettsted som ligger i åpent terreng ut mot åpent hav og kan bli utsatt for kraftig vind. Dette ivaretas gjennom å følge forskriftskravene i TEK17.
- Brudd på energiforsyning er noe som skjer med ujevne mellomrom. Det er ikke alternative energikilder på eller ved planområdet.
- Brann. I forbindelse med bensinstasjon er risikoen for brann til stede. Bensinstasjon / fyllanlegg skal utformes etter gjeldene forskrifter og normer. Beredskapsplaner må utformes. Tilstrekkelige brannsløkkeutstyr må forefinnes.
- Eksplosjon. I forbindelse med bensinstasjon er risikoen for eksplosjon ved brann noe som i varetas i utforming av anlegget. Bensinstasjon / fyllanlegg skal utformes etter gjeldene forskrifter og normer, for å hindre muligheten for eksplosjon.
- Kjemikalieutslipp. I forbindelse med bensinstasjon er risikoen for Kjemikalieutslipp til stede. Bensinstasjon / fyllanlegg skal utformes etter gjeldene forskrifter og normer. Beredskapsplaner må utformes. Utstyr for å ivareta mindre utslipp må forefinnes på området. Fylling av underjordiske tanker skal skje av spesielt opplært personell og med sertifisert utstyr for å minimere risiko for større utslipp.

5. Beskrivelse av planen

5.1. Arealtabell

Arealformål	Areal (daa)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
1360 - Bensinstasjon/vegserviceanlegg	0,5
1550 - Renovasjonsanlegg	0,3
1600 - Uteoppholdsareal (2)	4,6
1610 - Lekeplass	2,3
1802 - Bolig/forretning/kontor (2)	3,2
Sum areal denne kategori:	10,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 - Kjøreveg (3)	1,1
2015 - Gang-/sykkelveg	0,2
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	0,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (2)	0,5
2080 - Parkering (5)	1,9
Sum areal denne kategori:	3,8
Dyrkbart areal, inngår i arealet til 1802	0,29
Totalt alle kategorier	14,70

5.2. Gjennomgang av enkelte bestemmelser og reguleringsformål

Redegjørelse for konkrete krav i KPA

Uteoppholdsareal

KPA bestemmelse 4.2.1 Boligbebyggelse skriver dette om uteoppholdsareal:

Minste uteoppholdsareal

Ved en boenhet skal det avsettes sammenhengende, minste uteoppholdsareal på MUA=100m².

Ved etablering av flere boenheter, økes arealkravet tilsvarende med +25 m² per boenhet.

Arealkravet skal dekkes på tomte der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og opphold og skal ikke være bebygd, eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål. Areal på bakkenivå skal ha en bredde på minst 7 meter i hele arealets utstrekning. Kommunen kan godta at uteareal for eiendommens behov helt eller delvis avsettes på fellesareal.

Det er beregnet opp til 12 boenheter på planområdet jf KPA skal det settes av 100m² + 25m² for hver ekstra boenhet. Dette fører til et arealkrav på 375-450m². Uteoppholdsområdet i planområdet er på 4600m². Noe som er over 10doblet av kravet i KPA. I tillegg kommer lekeplassen til barnehagen på 2300m².

Planområdet er ikke slikt utformet at det er mulig å ha private uteoppholdsområder i direkte forbindelse med hver boenhet. På oversiden av eksisterende bygning, der inngang til boligene vil etableres, grenser til område for truede dyrearter og forhindrer enhver nyetablering av tiltak. Dette fører til at det må etableres felles uteoppholdsområder i planområdet.

Friområder og lekeplasser

KPA bestemmelse 6.3 skriver dette om Friområder og lekeplasser:

Reguleringsplaner og byggesaksbehandling skal redegjøre for hvordan hensynet til barn og unge er ivarettatt. Friområder skal planlegges for ulike alders- og brukergrupper i henhold til følgende krav:

- I boligområder skal det legges til rette for leke- og oppholdsarealer. Lekeplasser skal opparbeides samtidig med opparbeiding av teknisk infrastruktur. Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før tilhørende leke- eller oppholdsarealer er ferdigstilt.
- I områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter skal det etableres nærlekeplass. Dimensjonering skal være minimum 150 m², med maksimal avstand på 50 meter fra den enkelte bolig.
- Friområder og lekeplasser skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene. Arealene skal være solvendt og skjermet for støy, fare, vind og luftforurensning. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.
- Lekearealene skal ha trygg atkomst langs grønnstruktur, sti, gang- og sykkelvei eller vei som er lite belastet med motorisert ferdsel.
- Omdisponering av friområder egnet for lek og fellesareal skal i størst mulig grad unngås. Dersom grønnstruktur omdisponeres til andre formål, skal det tilrettelegges for erstatningsareal i nærområdet.
- Friområder rundt skole og barnehager skal skjermes mot utbygging.

Disse kravene opprettholdes gjennom:

- Det er rekkefølgebestemmelse i planbestemmelsen for å ivareta lekeplasser og oppholdsarealer.
- Det er satt av langt mer en 150m² til nærlekeplass. Det er også i det et er ballbinge og områder satt av til lekestativ for barn i forskjellige aldre i fellesområdet. I tillegg kommer lekeplassen til barnehagen.
- Lekearealene vil ha trygg adkomst fra inngang til boliger i eksisterende bygning gjennom barnehagens lekeplass og videre ut på uteoppholdsarealene. For eldre barn kan veien rundt benyttes. For nytt bygg grenser det til uteoppholdsarealet.
- 1.6daa av tidligere friområde i planområdet omdisponeres til nytt område for bygg. Men det gjenstår ennå 4,6 daa + lekeplassen til barnehagen. Noe som gir svært gode friområder. Samtidig grenser planområdet til attraktive friluftsområder.
- Barnehagen har svært store friområder å benytte. Med stor inngjerdet lekeplass. Den tidligere skolegården blir nå delvis omdisponert til andre formål. Men store friområder gjenstår, og skaper meget gode forhold for lek for mange aldergrupper. Samtidig som at det er satt av midler til forskjønning, lekeapparater og sittegrupper på i den tidligere skolegården.

Parkering

KPA har ikke bestemmelser for parkering

Redegjørelse for parkering finnes i kap 5.5

5.3. Bebyggelsens plassering og utforming

Bygget til tidligere oppvekstsenter skal bruksendres til bolig, forretning og kontor. Volum og utforming vil i all hovedsak bestå uendret. Nytt bygg vil bygges i opptil 2 plan.

Dette bygget bygges i ca 90 grader i forhold til tidligere oppvekstsenter langs sørøstre grense, og vil fungere som en innramming og levegg for uteoppholdsareal i midten av planen.

Utbyggingsvolum og høyder

Tidligere oppvekstsenter beholder dagens volum og høyde.

Nytt bygg kan bygges i opp til 7,5 meter over gjennomsnittlig planert målt terreng.

Antall arbeidsplasser

Antall arbeidsplasser er ikke planlagt i planområdet, og vil bli endret etter behov, ut- og ombygging.

Planområdet er planlagt så fleksibelt at det kan foretas nyetablering etter behov. Bruksendringer og etablering vil måtte søkes til bygningsmyndigheter og arbeidstilsyn i de aktuelle tilfeller.

Antall boliger, leilighetsfordeling og størrelse

Leilighetene, i byggenes 2.plan, er ikke planlagt på dette stadiet men vil bli bygget og planlagt etter behovet i lokalsamfunnet. Det tillates opp til 8 boenheter i B/K/F1 og 4 boenheter B/K/F2

5.4. Bakgrunnen for bruk av flere arealformål.

Bygningsmassen med et slikt stort areal i et relativt lite samfunn, gjør at man ikke kan gjøre seg nytte av dette arealet uten å kunne bruke dette til mange forskjellige arealformål. Samtidig med at fremtidige behov ikke er kartlagte, eller i det heletatt påtenkt, vil avgjøre fremtiden til planområdet. Dette setter krav til en fleksibel plan med mange arealformål innen samme område.

5.5. Parkering

Det kan etableres opp til 31 parkeringsplasser fordelt på Parkeringsplassene f_P1, P4 og P5

Av disse skal 6 stykk være parkeringsplasser til bevegelseshemmede.

Det også avsatt parkering til større kjøretøy på f_P3.

Parkeringsplass P2 er avsatt til fremtidig (hurtig-)ladeplasser for elektriske biler. På alle parkeringsplassene i P4 kan det etableres personlige elbilladere.

5.6. Tilknytning til infrastruktur

Planområdet er tilkoblet kommunalt vannanlegg og avløp.

Renovasjon via kommunal eller privat renovasjonsordning.

Eksisterende oppvekstsenter er tilkoblet strøm med tilfredsstillende kapasitet.

5.7. Trafikkløsning

Planen vil ikke endre eksisterende veistruktur. Kjøreadkomst blir via to av Skoleveiens tre avkjøringer til fylkesvei 7912. Videre benyttes skoleveien inn til planområdet. Adkomstveien og avkjørselen har under 3graders helning og har svært gode siktelinjer ut mot fylkesveien. Det forventes ikke å være nødvendig å forbedre adkomstveiene. Skoleveien kommer inn på planområdet fra sørvest og sørøst.

Veien in fra sørøst reguleres til gang og sykkelsti, for å sikre sikker tilkomst til uteoppholdsområder for barn, og holdes stengt med åpenbarport på grunn av beitedyr. Slik det har vært stengt når oppvekstsenteret var operativt.

Trafikkmengden antas til å være maksimum ÅDT på 100 biler til og fra butikk/bensinstasjon og barnehage, ved spesielle anledninger slik som påske og jul. Dette fører til en svært beskjeden trafikk på opp imot 10-20 biler i timen i korte perioder på spesielle dager. Fylkesveien har relativ lav ÅDT, og det er vanskelig å se for seg en økning her

Gående, syklende og andre myke trafikanter beregnes å bruke samme veiareal som biltrafikk. I tillegg til gang og sykkelsti fra sørøst. Trafikken i planområdet er begrenset og forventes å ha lavt fartsnivå, som fører til lavt skadepotensiale.

5.8. Universell utforming og tilgjengelighet

Boliger har ikke krav til universell utforming, men skal følge TEK17 krav om tilgjengelighet. Forretninger, kontor barnehage samt uteområder vil bli utformet etter kravene i TEK17 krav om universell utforming.

Det skal blant annet etableres parkering for bevegelseshemmede for dagligvarebutikk og trinnløs adkomst samtidig som det brukes klare kontrasterende farger for svaksynte for inngangsparti og gangveier.

Uteområdene og veier i planområdet, foruten om deler av etablert lekeplass i barnehage, har alle en bratthet under 3 grader/ 1:20. Noe som gjør det enkelt for bevegelseshemmede å ta seg frem.

5.9. Uteareal

Overvannet på utearealene har naturlig avrenning ned mot fylkes vei og grøft ved sørøstre grense.

Uteoppholdsarealet deles ikke inn i privat og offentlig. Da det ikke anses som nødvendig, kunder ved dagligvarebutikk og lokale fastboende vil ikke utgjøre et slikt antall at det vil føre til det ikke er plass til de som har bolig på planområdet. Planområdet er heller ikke anbrakt slik at der en kan etablere private uteoppholdsarealer i forbindelse med boligene. Da alle grøntområder ligger sentralisert i planområdet.

Det er lekeplass utenfor barnehagen (LEK), på 2,3daa, i tillegg skal det etableres lekestativer i det sentrale grøntområdet (f_UTE2), som har et areal på 3,0daa. Det settes også av et område (f_UTE1), med areal på 2,3daa, på oversiden av gang og sykkelsti (f_GS) for etablering av utplasser i form av en eller flere platter. Disse skal være egnet for bord, benker og utvendig matlaging. I det sentrale grøntområdet skal det også settes opp bord og benker for almen bruk.

I forlengelsen av planområdets kjørevei, f_kv3, fortsetter en turvei ovenfor planområdet. Det er her mulig å parkere på og ovenfor planområdet.

Alle lekeplasser og uteoppholdsområder har sol fra morgen til kveld, i hele sesongen med sol. Se solstudie.

5.10. Klimatilpasning og tiltak i planen som bidrar til å redusere klimagassutslipp

Klimagasser

Eksisterende oppvekstsenter skal ombygges til boliger, forretning og kontor. Dette har en vesentlig miljøgevinst opp imot å bygge et nytt bygg av samme størrelse. Dette vil vesentlig minske klimagasser og øke gjenbruk av byggematerialer i forhold til et nytt bygg. Terrenginngrepene for nytt bygg vil være minimale da planområdet er tilnærmet flatt og opparbeidet fra før av. Dette vil også redusere klimagassutslipp.

Ekstremvær

Bygget og nytt planlagt bygg er eller vil bygges etter det klima som det står i. Spesielt med tanke på vind. Bygget står ikke i flom, havnivå eller skredfarlig område.

Overvann

Det gamle oppvekstsentret er bygget i forlengelsen av en tørr rygg som sender vann bort eller rundt planområdet. Ved styrtregn er det planområdet store naturlige fordrøyningsområder over og til sides for seg, som leder ut i små elver og bekker. Det er en liten grøft / smeltebekk som følger planområdets sørøstre grense. Denne er tørr i store deler av året. Denne utgjør ingen fare for overvann for eksisterende bygging i områder B/F/K1. For område B/F/K2 må bekken ivaretas i forbindelse med

planlegging av nytt bygg. Men generelt er det ingen fare for overvannet skal utgjøre en trussel for planområdet da området har naturlig avrenning og store fordrøyningsfelt rundt seg.

5.11. Landbruksfaglige vurderinger

Gårdskart fra Nibio viser ingen registrert dyrket jord eller innmarksbeite i planområdet.

Dyrkbar jord er kartlagt i en oppløsning i kvadrater på 10x10 meter.

Det er registret dyrkbar jord inn på tidligere skolegård der deler av kvadratene stikker inn over tørrbekken, som er planområdets grense mot sørøst. Arealet som er oppgitt til å være dyrkbar jord i planområdet er ca 292m². Dette arealet anses ikke som en verdi som landbruksareal, da det i allerede er opparbeidet til gruset skoleplass. Noe som er utført for flere 10år siden.

5.12. Reindriftsfaglige vurderinger

Det er ikke særskilte behov for reindrift i forbindelse med planområdet. Se særskilt rapport om reindrift.

5.13. Kollektivtilbud

Nærmeste kollektivholdeplass er Vannareid kryss som er ca. 300 meter fra planområdet.

Kollektivtilbudet på Vannøya er begrenset, og betjenes av linje 440. Denne linjen har relativt lav frekvens på avganger/ankomster.

5.14. Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i planområdet.

Hele planområdet er maskinelt opparbeidet og det er lite trolig at det påtreffes kulturminner under anleggsarbeider.

Alle kulturminner fra 1537 og samiske kulturminner fra 1917, eller eldre er automatisk fredet, ifølge kml. § 4 annet ledd. Skulle det under arbeid komme fram spor som viser eldre aktivitet i området, må tiltaket umiddelbart stanses. Melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

5.15. Sosial infrastruktur

Den ene av dagligvarebutikkene på Vannareid vil flytte til planområdet.

Vannvåg skole ligger 32km fra planområdet og kan nås med buss, på ca 40min, eller bil, på ca 30min.

Tidligere har bussen gått opp til planområdet når skolen var i drift. Nærmeste regulerte bussholdeplass er ved Vannareid kryss. Elever må trolig vente langs veien for på skolebussen.

Barnehagen finnes på planområdet og har god kapasitet for flere barn.

Helsesenter finnes i Vannvåg og på Hansnes

5.16. Uteromsplan

Uteromsplanen viser planens uteoppholdsområder, snødeponi, lekeplasser, områder for gang og sykkel, sykkelparkering samt plassering av parkeringsplasser, og parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Adkomst til lekeplasser og uteoppholdsarealer kan skje uten å passere biltrafikk fra boligdelen i B/F/K1 gjennom lekeplass for barnehage og ut på uteoppholdsarealene. Eller via kjøreveien rund bygget. Parkeringsplasser er planlagt med manøverplass som ikke krysser eller kommer inn i leke- eller uteoppholdsområder. Gang- og sykkeladkomst til B/F/K2 tillates etablert over uteoppholdsområdet. Inntegnet plassering av adkomstveien er ikke bindene, da endelig utforming av bygg og uteoppholdsareal vil styre plassering og utformingen. Det er ingen helninger over 1:20 på etablerte veier. Minst et område med sittegruppe og mulighet for utendørs matlaging skal være universelt utformet. Adkomst til lekeapparatene i f_UTE2 skal også være universelt utformet.

Planen merket Uteromsplan, datert 31.07.2025 gjøres juridisk bindene jf pbl. §12-7 nr 4.

5.17. Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Ros analysen har avdekket 4 potensielle uønskede hendelser som kan ha påvirkning på planområdet.

- Radonstråling. Dette ivaretas gjennom å følge forskriftskravene i TEK17.
- Hendelser på vei, veitunell, eller ferge. Dette er et samfunnsansvar. Ved stenging av vei og innstilling av ferge, kan beredskap betjenes gjennom legebåt og helikopter. Brannvesenet er lokalt, men kan få vanskeligheter med å få forsterkninger, ved uønskede hendelser.
- Kraftig vind. Dette ivaretas gjennom å følge forskriftskravene i TEK17.
- Brudd på energiforsyning. Da planområdet ikke har alternative energikilder for oppvarming og kjøling av fryse- og kjølevarer. Og generell drift av butikk og bensinstasjon anbefales det å etablere et nødaggregat for bygget. Utover dette må det vurderes å etablere vedfyrte ovner i boenheter for å kunne holde varmen i perioder uten strøm.

5.18. Rekkefølgebestemmelser

Det er satt rekkefølgebestemmelser for sykkelparkering, parkeringsplass for bevegelseshemmede, samt leke- og uteoppholdsområder skal være etablert før det gis bruks- eller ferdigtillatelse i feltene B/F/K 1 og 2. Disse kravene er satt for å sikre at hc-parkering, sykkelparkering, leke- og uteoppholdsområder faktisk blir etablert ihht plan. Jf kraf i KPA, og innspill fra Statsforvalter og Fylkeskommune.

6. Virkninger av planen

6.1. Kommuneplanens samfunnsdel

Planen vektlegger blant annet utvikling av lokalsamfunnene i kommunen

6.2. Kommuneplanens arealdel

Området ligger i dag i et LNF(R)område i kommuneplanens arealdel. Planen er i konflikt med dette formålet. Det er gjort særskilte utredninger for naturmangfold, reindrift og friluftsliv for å kunne kartlegge virkningen hadde på disse områdene. Se egne kapitler vedrørende disse temaene.

6.3. Forholdet til kravene i naturmangfoldloven

Det er gjort en særskilt vurdering av naturmangfold for plan og influensområdet.

Rapporten fra Sallir Natur er vedlagt. Og Sammendraget gjengis her:

«Det planlegges detaljregulering av en eiendom på Vannareid i Troms. Vannareid er lokalisert på vestsiden av Vannøya i Karlsøy kommune. Området som skal detaljreguleres er et tidligere oppvekstsenter, som inntil nylig har hatt skole og barnehage. Utbygger ønsker å gjennomføre ombygging og bruksendring av det tidligere oppvekstsenteret og tilhørende eiendom. Området ble befart for vegetasjon og fugl og pattedyr i juni 2025, og i tillegg er det benyttet registrerte artsdata fra Artskart. Planområdet består av allerede bebygd og planert areal, og inneholder ingen verdi for naturmangfold. Planområdet grenser til et større areal som fungerer som funksjonsområde for fugl og pattedyr, der det er registrert en rekke rødlistede arter. Tiltaket vil ikke medføre noen direkte inngrep i dette området, og forutsatt at anleggsarbeidet legges utenom hekkeperioden for fugl (1. april - 31. august), er det vurdert at tiltaket kun vil ha ubetydelig påvirkning. Samlet sett vurderes tiltaket til å ha ubetydelig konsekvens.»

6.4. Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk, friluftslivsområder

I planområdet settes det av arealer til grøntarealer for rekreasjonsbruk, samt at det settes av plass til eksisterende ballbinge, og nye lekestativ. Om nytt bygg skal bygges kan ballbane flyttes inn i grøntområdet.

Planen har også område for lekeplass i forbindelse med barnehagen.

Det er utarbeidet en særskilt rapport for reindrift og friluftsliv. Rapporten er vedlagt.

Rapportens sammendrag sier dette om friluftsliv:

«For friluftsliv har tiltaksområdet moderat til stor verdi fordi det har en lekeplass for unge.

Området planlegges oppgradert og forskjønnert og påvirkningen blir derfor noe positiv.

Det konkluderes med noe positiv effekt for friluftsliv.»

6.5. Landbruk/jordressurser

For jordbruk og jordressurser anses planen for ikke ha noen virkning. Områdene som angis som dyrkbar i jordbrukskartene, er trolig et resultat av en grovmasket kartlegging. Skole gården har vært opparbeidet i flere 10år og fremstår ikke som dyrkbar.

6.6. Reindrift

Det er utarbeidet en særskilt rapport for friluftsliv og reindrift. Denne rapporten er vedlagt.

Rapportens sammendrag sier dette:

«For reindrift har området ubetydelig verdi, og påvirkningen vurderes også som ubetydelig.

For dette temaet konkluderes det derfor med at tiltaket betyr «ubetydelig endring»

6.7. Barn og unges interesser

Barn og unges interesser anses for å være ivaretatt i denne planen. Det videreføres lekeplass og ballbinge samtidig som det settes opp nye lekestativer i grøntområde sammen med sittegrupper. Alt i alt vil tiltakene føre til et langt mere attraktivt område for lek og utfoldelse.

6.8. Sosial infrastruktur

Både skole og barnehage har god kapasitet. Tilflytting av barn vil føre til bedre utnyttelse av den sosiale infrastrukturen.

6.9. Solstudie

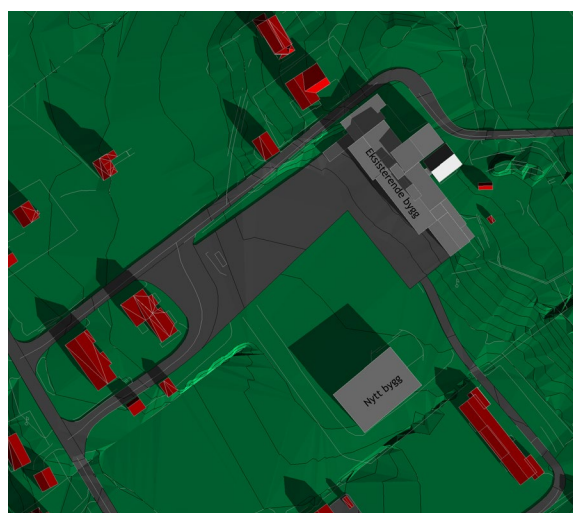
Resultatet av solstudiet for planområdet er vist i figur 9 til og med figur 24. Siden solforholdet på vårene tilnærmet er like med høstmånene er det valgt å lage skyggediagram for 20. mars, 20. april og 20. juni. Solstudioet som er gjort mellom 09 og frem til at rett før solnedgang eller solen går bak fjellene, på de aktuelle datoene.

Generelt er solforholdet for planområdet og omliggende bygninger svært gode. Med åpen horisont fra sørøst til nordvest. I Nord rager fjellene nord på Vannøya opp i mot 700m og mot øst er fjellet Kvalkjeften på 600meter.

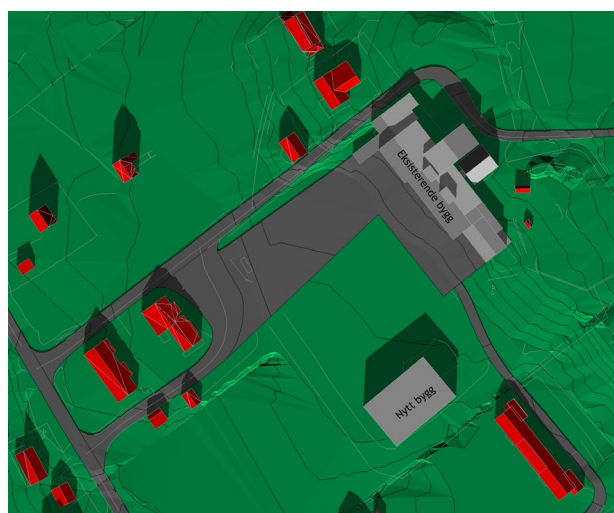
Eksisterende bygg planlegges ikke vesentlig endret og er modellert slik det fremstår i skrivende stund. Nytt bygg er ikke planlagt bygget i nærmeste fremtid, og det er derfor ikke tegnet noe aktuelt bygg for området. For solstudioet skyld er det laget et volum som tilsvarer en bygning med 600m² grunnflate over 2 plan. Med ca 7 meter byggehøyde.

Eksisterende bygg, tidligere oppvekstsenter, kaster ikke skygger på nærliggende bebyggelse i solstudiet.

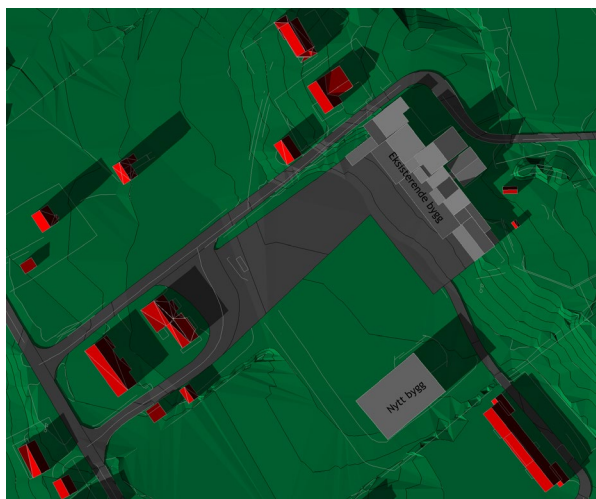
Volumet som representerer et tenkt nytt bygg, kaster skygge på Skoleveien 24 i perioden fra ca kl 17 til litt over kl 20. Hvor høyt opp på fasaden skyggen kommer er vist i tre 3Dfremstillinger med skygge i figur 13, 18 og 23. Ved byggesøknad vedrørende nytt bygg på dette området, som avviker mye fra eller forverrer solsituasjonen for byggingen Skoleveien 18-24, må det vurderes å utføre nytt solstudie med aktuell bygning i modellen.



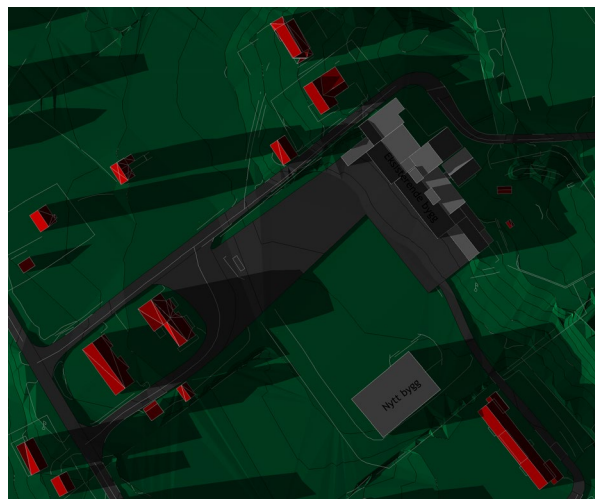
Figur 9. 20.mars kl 09



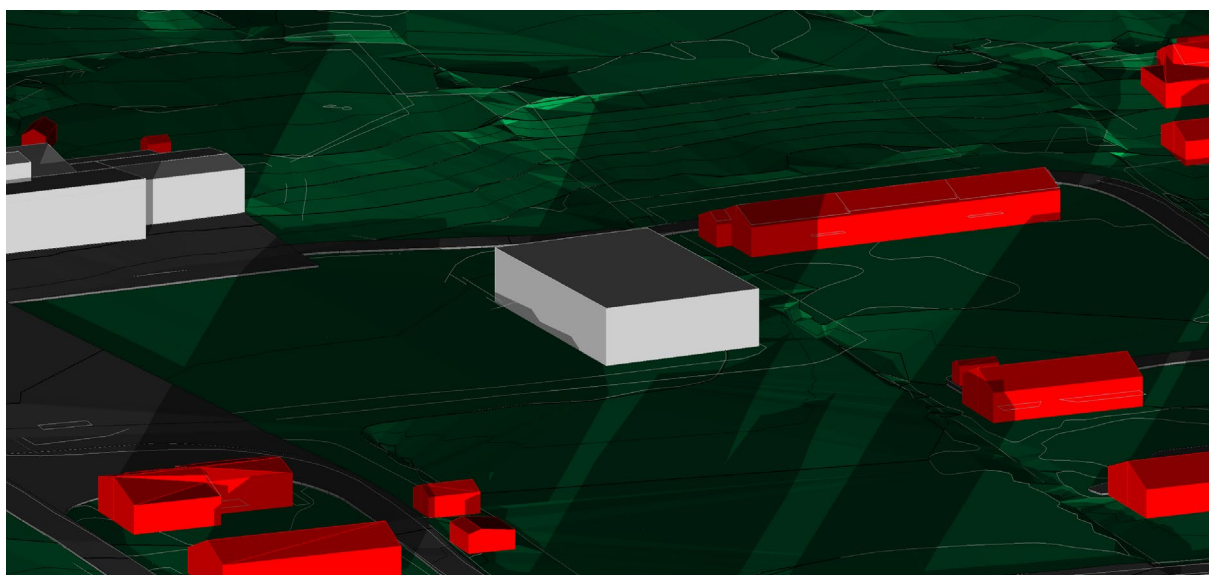
Figur 10. 20.mars kl 12



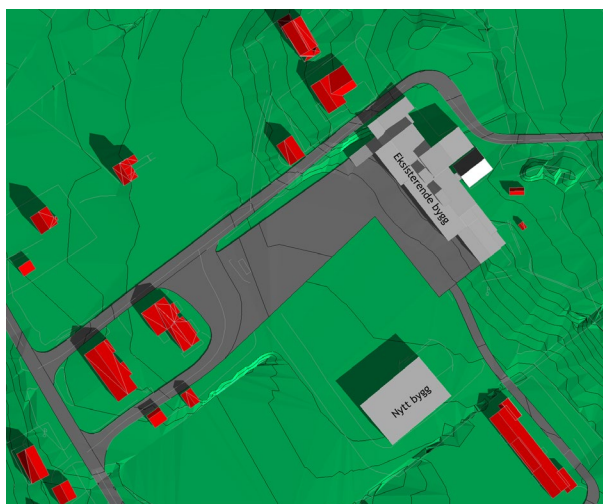
Figur 11. 20.mars kl 15



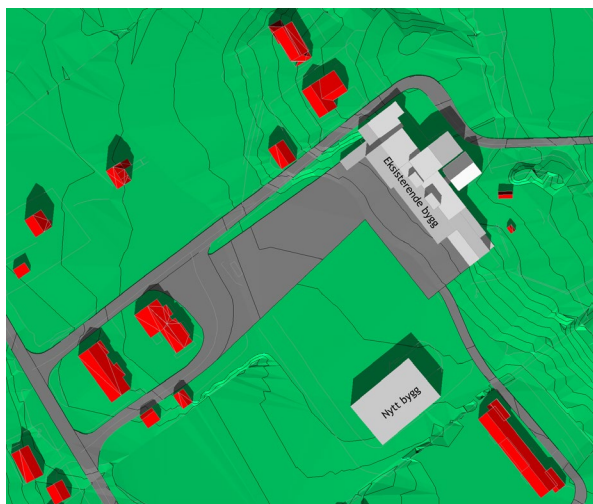
Figur 12. 20.mars kl 17



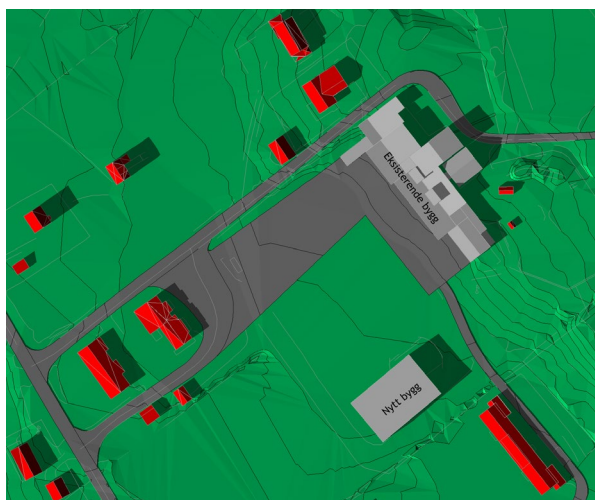
Figur 13 20.mars. kl 17:30



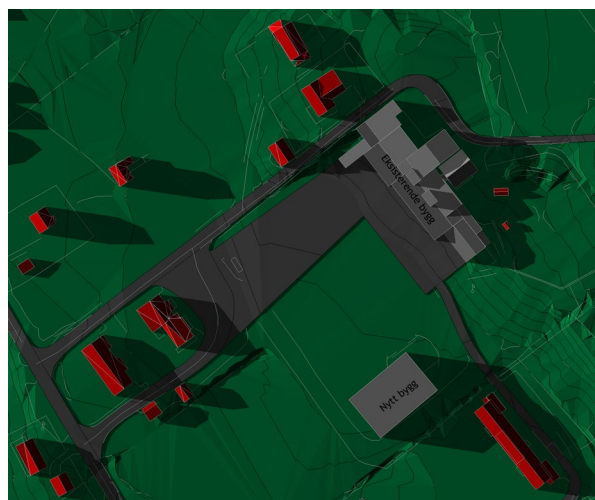
Figur 14. 20.april kl 09



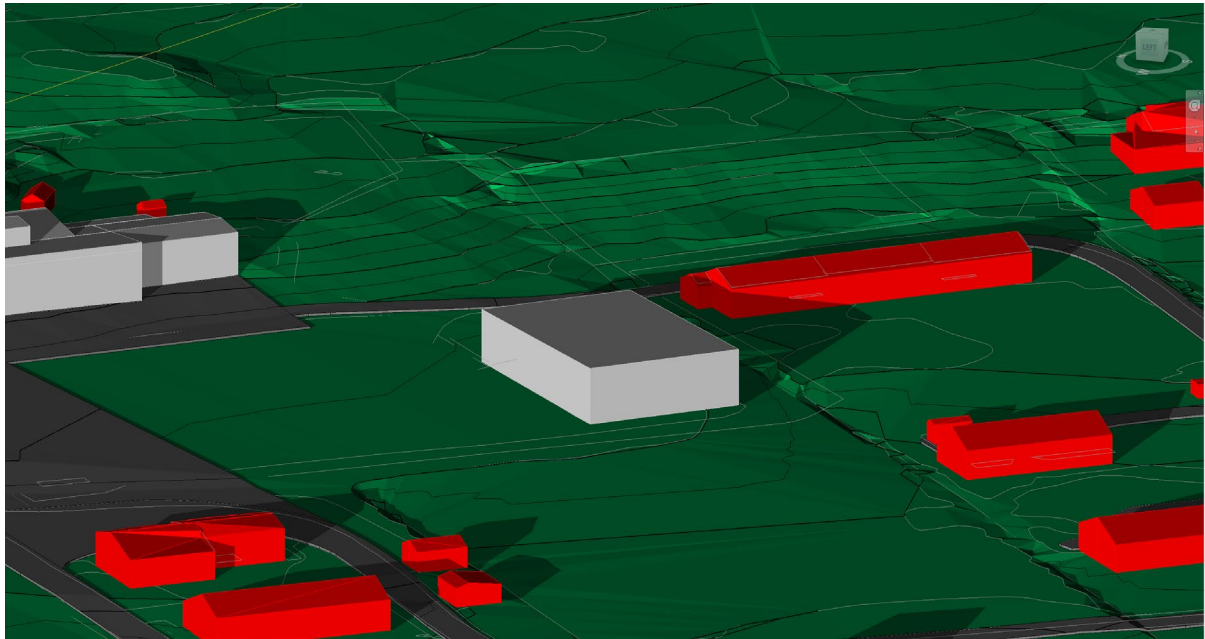
Figur 15. 20.april kl 12



Figur 16. 20.april kl 15:00



Figur 17 20.april kl 18



Figur 18. 20.april kl 18



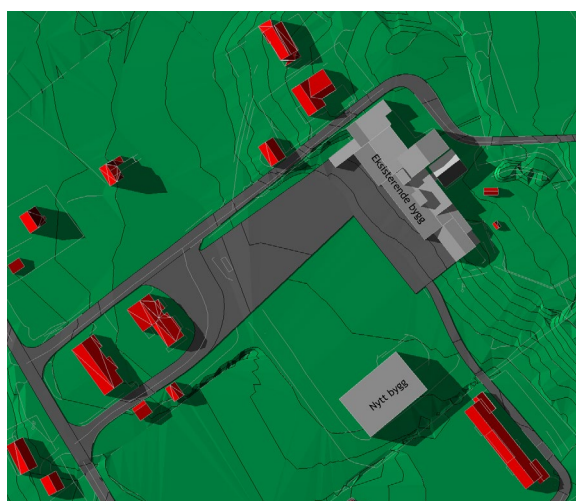
Figur 19. 20.juni kl 09



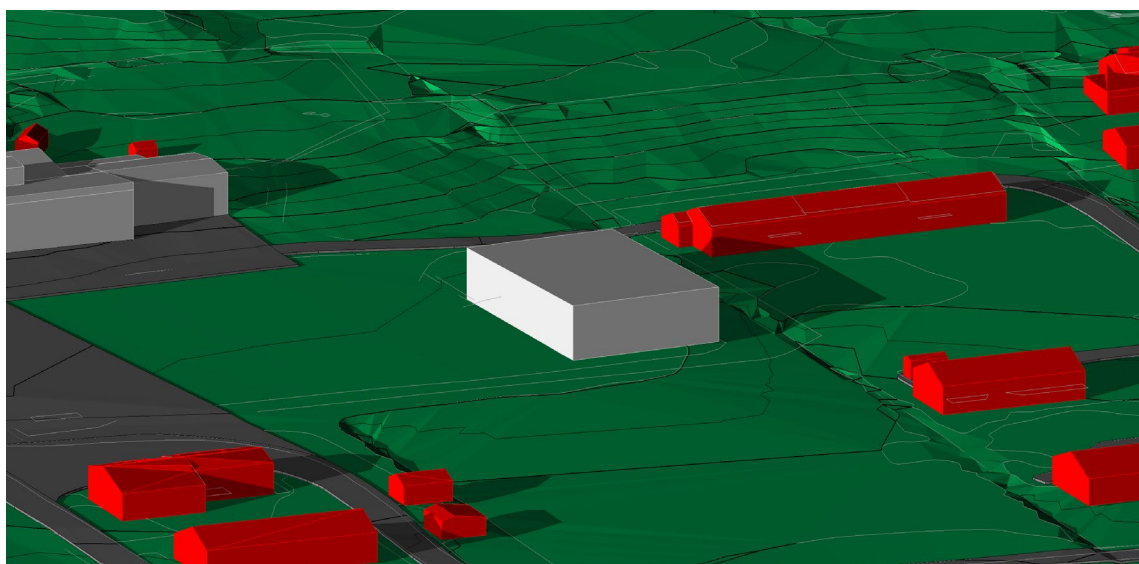
Figur 20. 20.juni kl 12



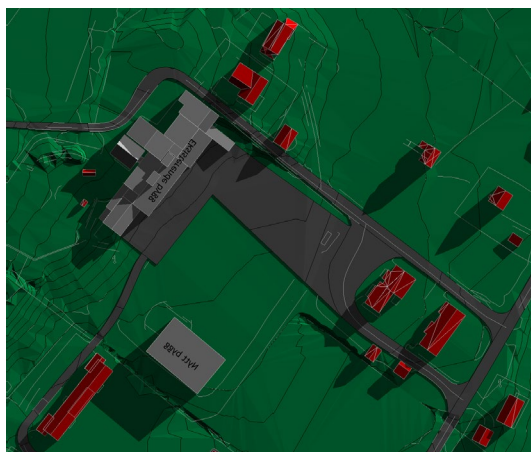
Figur 21. 20.juni kl 15



Figur 22. 20.juni kl 18



Figur 23. 20. juni. Maksimal skygge på nabobygg ca kl 19:30



Figur 24. 20.juni kl 20

7. Innspill og avklaringer

7.1. Innspill til varsel om oppstart av planarbeid

Sammendrag av innspill til varsel om oppstart av plana arbeid. Innspillene er vedlagt.

Statsforvalteren i Troms og Finnmark, datert 15.05.2025	
Referat oppstartsmøte Statsforvalteren støtter de vurderingene Karlsøy kommune har gjort og forventer at de forhold som ble drøftet i oppstartsmøtet og innkomne innspill fra berørte parter følges opp og ivaretas i det videre planarbeidet.	Tas til følge
Forskrift om konsekvensutredning (KU) Med bakgrunn i utbyggingens og planområdets størrelse og en samlet vurdering om virkninger på miljø og samfunn mener Statsforvalteren at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning. Men vi er likevel enige med kommunen at plantiltaket utløser særskilte utredninger på temaene: • Naturmangfold • Reindrift • Friluftsliv	Tas til følge. Se egen del i planbeskrivelsen og vedlagte utredninger om temaene: • Naturmangfold • Reindrift • Friluftsliv
Barn og unge Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven stiller krav om at kommunen skal ta hensyn til barn og unge i planleggingen. I FNs barnekonvensjon står det at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn og at barnet har rett til å si sin mening i alle saker som angår barnet. Slike meninger skal også vektlegges i plansaker. Kommunen må derfor legge til rette for at barn og unge får delta og bli hørt i planprosesser.	Tas til følge
Universell utforming Vi ber om at utforming av ny bebyggelse, uteoppholdsområder og veiareal legger til rette for tilgjengelighet for alle brukergrupper. De fleste tiltakene i planforslaget er tiltak rettet mot allmennheten og skal derfor tilfredsstille kravene til universell utforming. I det videre arbeidet med planforslaget anbefaler vi at det utarbeides en kotesatt uteromsplan som viser hvordan fremkommeligheten og orienterbarheten er løst i planforslaget.	Tas til følge. Universell utforming på offentlige bygg og arealer samt tilgjengelig i boliger blir behandlet i beskrivelsen mod tatt med i bestemmelsene. Utenomhusplan er vedlagt beskrivelsen.
Sikker byggegrunn Deler av området ligger under marin grense, i et aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE Atlas. Det må derfor vurderes om det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred iht. TEK 17, jf. plan- og bygningsloven § 28-1. Prosedyren beskrevet i NVE-veileder nr. 1/2019 <i>Sikkerhet mot kvikkleireskred</i> må følges, jf. Kvikkleireveileder. Det er kommunen, som ansvarlig myndighet, som må påse at de vurderingene som blir gjort i saken, er tilstrekkelige.	Tas til følge. Vurdering av byggegrunn er vedlagt, og omtalt i beskrivelsen.

Troms fylkeskommune, datert 22.05.2025	
Konsekvensutredning På det nåværende stadiet i planarbeidet framkommer det noe utydelig hvilke etableringer som faktisk vil realiseres på området og i hvilken grad det skal reguleres til de aktuelle formålene. I planen skal eksisterende bebyggelse benyttes for omdisponering, hvor det vurderes bygge noe nytt tilknyttet det eksisterende. Av forslaget til planprogrammet leser vi at planområdet er ca.14,8 da. Etter veilederen for konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven kap. 7.1.3, er planområdets størrelse like under størrelsen som kan kreve konsekvensutredning. Eksisterende bebyggelse skal benyttes, hvor et mindre areal brukes til boliger. Med bakgrunn i dette ber vi kommunen vurdere hvorvidt planen faller inn under forskrift om konsekvensutredning, da rammene for tiltaket på nåværende tidspunkt ikke er satt. Fylkeskommunen støtter at det gjøres utredninger for temaene naturmangfold og friluftsliv og at påvirkningen på det nærliggende kartlagte friluftsområdet (IDFK00046806) tas med i denne vurderingen.	Tas til orientering. Som følge av dette og Statsforvalterens uttalelse er det send e-post til Karlsøy kommune ang konsekvensutredning og planprogram. Se egen post, under avklaringer. Etterfulgt av e-post fra kommunen ang konsekvensutredning og planprogram. Se egen post og vedlegg, under oppfølgende kommunikasjon. Deretter sender plankonsulent e-post med rammer og spørsmål om deres syn i denne saken. Se egen post og vedlegg, under avklaringer. Så nytt innspill pr e-post fra Fylkeskommune som konkludere med, at planen ikke politisk behandling av planprogram. Se egen post og vedlegg, under avklaringer.
I et bærekraftperspektiv ser vi det som positivt at eksisterende bebyggelse skal omdisponeres til ny bruk og at det tilrettelegges for leiligheter. Vi anbefaler videre at det planlegges for varierte boligtyper og minner om tilrettelegging med universell utforming.	Tas til følge. Boliger vil følge forskriftens krav om tilgjengelighet. Leiligheter vil bli utformet etter behov i markedet.
Barn og unge Planen legger opp til boligbygging. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen blir derfor viktig, og er klar på at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Gode uteoppholdsarealer vil derfor være areal som gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper og er store nok. Hvis dette ikke realiseres innenfor planområdet, må det i planbeskrivelsen avklares hvordan dette er tenkt ivare tatt på andre måter.	Tas til følge. Planen tilrettelegger for usedvanlig gode uteoppholdsområder egnet for ulike typer lek. Samtidig som planområdet grenser til et attraktivt friluftsområde.
Uteromsplan Vi anbefaler at utarbeides en kotesatt uteromsplan som viser hvordan hensynet til barn/unge, fremkommeligheten og orienterbarhet er løst i planforslaget og hvilke arealer som avsettes til snødeponi. Uteromsplanen bør i tillegg beskrives i planbeskrivelsen og gjøres juridisk bindende (pbl. §12-7 nr 4).	Tas til følge

Sol-/skyggediagram Vi forutsetter at det utarbeides sol-/skyggediagram som viser planlagte bygningers tilgang til sol- og lysforhold samt deres påvirkning på planområdets uteoppholdsareal og omkringliggende naboeiendommer.	Tas til følge
Parkering Parkering må planlegges med manøvreringsareal, for å hindre rygging over fortau eller annet oppholdsområde, f.eks lekeområder. Ved planlegging av parkering, må det også legges til rette for sykkelparkering. Bør sikres i rekkefølgebestemmelsene	Tas til følge
Kollektiv Nærmeste kollektivholdeplass er Vannareidet kryss som er ca. 300 meter fra planområdet. Kollektivtilbudet på Vannøya er begrenset, og betjenes av linje 440. Denne linjen har relativt lav frekvens på avganger/ankomster til nevnte holdeplass. Det er vanskelig å se for seg at folk blir å benytte seg av buss til planområdet, ettersom man da må være på stedet i mange timer før man kan reise hjem igjen.	Tas til orientering Kollektiv transport for transport til skole er medtatt i eget avsnitt.
Avkjørsler Fra Torsvågveien (fv. 7917) er det på nordsiden av planområdet to avkjørsler og en avkjørsel koblet til planområdets sørside. Fylkesveien har relativ lav ÅDT, og det er vanskelig å se for seg en økning her. Likevel, selv om ikke avkjørslene er en del av planområdet, bør trafikkforholdene her vurderes som en del av planarbeidet. Det vil ikke være nødvendig med en egen trafikkanalyse. Det er tilstrekkelig å skrive noe om dette i planbeskrivelsen.	Tas til følge. Se avsnitt om trafikk.
Klima Det må redegjøres for hvordan planforslaget forholder seg til krav og føringer i nye statlige planretningslinjer for klima og energi. Redegjørelsen skal med i planbeskrivelsen Det registreres at det er mye myr i influensområdet, og trolig også en del mindre bekker oppstrøms. Selv om myr tilsynelatende ikke bygges ned, må det vurderes hvordan forventa klimaendringer kan påvirke både influens- og planområdet. I ROS-analysen må man vurdere aktuelle naturfarer opp mot klimaprofil Troms2.	Tas til følge

Samediggi /Sametinget, datert 09.04.2025	
Etter vår vurdering er det lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen kulturminnefaglige merknader til planen. Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten som bør nevnes i reguleringsbestemmelsene: Kulturminner og aktsomhetsplikten. Skulle det under arbeid komme fram spor som viser eldre aktivitet i området, må tiltaket umiddelbart stanses. Melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegget formidles til alle som skal utføre arbeidet.	Tas til følge Se eget avsnitt om kulturminner i beskrivelse og egen paragraf i bestemmelsene.

Statens vegvesen, datert 14.05.2025	
I oppstartsvarselet framgår det at det planlegges for mange svært ulike aktiviteter i planområdet, fra barnehage og lekeplass til kontor, lager, butikk og bensinstasjon. Noen av de aktivitetene som er planlagt inn i det nye bygget vil føre med seg økt biltrafikk. Siden det er barnehage og lekeplass i området er trafikksikkerhet et tema som må utredes og omtales. Det må legges fram vurderinger for hvordan området skal utformes slik at trafikksikkerhet blir ivarettatt for ulike trafikantgrupper, både innenfor området og på vegnett til og fra området. Det er viktig å få fram hvordan så ulike formål som barnehage og lekeplass mot butikk og bensinstasjon kan fungere på en sikkerhetsmessig tilfredsstillende måte sammen. Adskilte områder og gjennomtenkt plassering av parkeringsplass og varelevering er viktig. Det bør vektlegges plassering av aktiviteter som fører med seg biltrafikk, slik at det blir minst mulig blandet trafikk, rygging og manøvrering. Det bør settes av areal til sykkelparkeringsplasser. Det bør også settes av areal til snødeponi som ikke hindrer sikt mot offentlig veg fra avkjørsler.	Tas til følge

Senterstuas venner, datert 13.05.2025	
Har ingen merknader	Tas til orientering

7.2. Avklaringer

TSJ Consult, datert 02.06.2025	
TSJ Consult ber Karlsøy kommune om avklaring på innspill fra Statsforvalteren, på bakgrunn av at de konkluderer med at planen ikke utløser konsekvensutredning. Og en derfor etter TSJ Consult mening ikke trenger politisk behandling av planprogram.	Brev send som epost til Karlsøy kommune
Karlsøy kommune, datert 10.06.2025	
Kommunen konkludere med at de støtter at det skal være særskilt utredning. Samtidig som de fremholder at Fylkeskommunen har konkludert med at planen utløser konsekvensutredning og at planprogrammet må politisk behandles.	Mail fra Karlsøy kommune som svar på TSJ Consult henvendelse
TSJ Consult, datert 10.06.2025	
TSJ Consult sender brev til Troms Fylkeskommune med avklarende opplysninger og svaret fra Karlsøy kommune. For å få avklart om KKs tolkningen av Innspillet til TFK er korrekt.	Mail til Troms fylkeskommune
Troms fylkeskommune, datert 16.06.2025	
Mail fra saksbehandler i Troms fylkeskommune sier: Til informasjon så har jeg besvart Karlsøy kommunes henvendelse, om at det ikke er behov for politisk behandling av bortfalt planprogram. Dere kan gå videre i planarbeidet uten at det er behov for å behandle bortfallet i utvalgsmøtet. Vurderingene som er gjort i grunnen av denne avgjørelsen må fremkomme av forslaget som senere sendes på høring. Lykke til videre!	Tas til følge.

8. Gjennomføring av planen

8.1. Anleggsperioden

Jf særskilt utredning om naturmangfold, vil ikke tiltaket medføre noen direkte inngrep i område med truede dyrearter, forutsatt at anleggsarbeidet legges utenom hekkeperioden for fugl (1. april - 31. august). Dette kravet tas med i planbestemmelsene.

9. Vedlegg

1. Møtoreferat oppstartsmøte
2. Varsel om oppstart
3. Konsekvensvurdering for reindrift og friluftsliv
4. Konsekvensvurdering for Naturmangfold
5. ROS analyser
6. Vurdering av områdestabilitet
7. Uteromsplan
8. Innspill - Statsforvalteren i Troms og Finnmark
9. Innspill – Troms Fylkeskommune
10. Innspill – Samediggi / Sametinget
11. Innspill – Statens vegvesen
12. Innspill – Senterstuas venner
13. Avklaring – TSJ Consult til Karlsøy kommune
14. Avklaring – Karlsøy kommune til TSJ Consult
15. Avklaring – TSJ Consult til Troms Fylkeskommune
16. Avklaring – Troms Fylkeskommune til TSJ Consult