

DETALJREGULERING

for

SKATTØRA REISELIVSANLEGG

på eiendommen gnr. 45 / bnr. 1

Hansnes, Karlsøy kommune

P L A N B E S K R I V E L S E

Tromsø, 26.05.2025

Sak 12

Rådgivende Ingeniør, Tromsø

Alf Bertheussen

INNHALDSFORTEGNELSE

1. INNLEDNING

2. BAKGRUNN

- 2.1 Hansikten med planen
- 2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold
- 2.3 Tidligere vedtak i saken
- 2.4 Krav om konsekvensutredning

3. PLANPROSESSEN

- 3.1 Planinitiativ
- 3.2 Oppstartsmøte
- 3.3 Varsel om planstart
- 3.4 Naboforhold

4. PLANSTATUS

- 4.1 Kommuneplanens arealdel
- 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

- 5.1 Beliggenhet, størrelse på planområdet, eksisterende bebyggelse, topografi og landskap
- 5.2 Trafikkforhold
- 5.3 Teknisk infrastruktur/energiforsyning
- 5.4 Grunnforhold/landskap
- 5.5 Risiko- og sårbarhet
- 5.6 Kulturminner
- 5.7 Landskap og friluftsområder

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

- 6.1 Planområdet (planlagt arealbruk)
- 6.2 Konsekvensutredning (KU)
- 6.3 Universell utforming
- 6.4 Landskap og estetikk
- 6.5 Strandsoneforvaltning/friluftsliv
- 6.6 Samfunnssikkerhet/risiko- og sårbarhetsanalyse
- 6.7 Klimatilpassing
- 6.8 Naturmangfold
- 6.9 Vann- og avløp
- 6.10 Teknisk infrastruktur/VAO-rammeplan
- 6.11 Renovasjon
- 6.12 Mudring og dumping av masser i sjø

7. INNKOMMENDE MERKNADER OG INNSPILL MED KOMMENTARER

8. AVSLUTTENDE MERKNADER/KOMMENTARER FRA TILTAKSHAVER

9. GEOTEKNISK RAPPORT

1. INNLEDNING

Grunneier/tiltakshaver av eiendommen gbnr. 45/1 Skattøra Dan Øystein Pettersen, ønsker å bygge ut et reiselivsanlegg på en del av eiendommen.

I kommuneplanens arealdel (kode FT5) er området avsatt til "Fritids- og turistformål".

Merkader fra Fylkesmannen er imøtekommet og revidert i kommuneplanen, og godkjent av Karlsøy kommune den 13.11.2013. Det samme gjelder også for innsigelser fra Departementet, som har lagt vekt på hensyn til allmenn ferdsel.

Planinitiativ ble sendt til Karlsøy kommune den 16.03.2023 og Oppstartsmøte ble avholdt den 28.04.2023.

2. BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Ved utbygging av planområdet ønsker man å tilrettelegge for et reiselivsanlegg med rorbuer og naust i tilknytning til en småbåthavn, hvor nordre molo for skjærming av havna er bygd.

Planen er en helårsdrift med både sommer- og vinteraktiviteter.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

- Plankonsulenter er ing. Alf Bertheussen og siv.ark. Kai Bertheussen, Tromsø.
- Grunneier og tiltakshaver av gbnr. 45/1 er Dan Øystein Pettersen, Grunnfjordvegen 116, Hansnes.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Formålet med planen er i kommuneplanens arealdel for Skattøra 45/1 kode FT5, godkjent av Karlsøy kommune den 13.11.2013.

2.4 Krav om konsekvensutredning

I kommuneplanen vises det til at planens størrelse og beliggenhet ikke vil kreve konsekvensutredning. Planarbeidet er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Det vises til Karlsøy kommune`s vedlegg til kommuneplanens arealdel "konsekvensvurdering av nye utbyggingsområder".

Planforslaget er i henhold til kommuneplanen for Skattøra 45/1 kode FT5 "fritids- og turistformål" med noen nødvendige justeringer av plangrensene.

I kommunens vurdering har "landskap- og friluftsliv" fått konsekvens -3, og viser til at tiltaket berører en attraktiv del av strandsonen "Skattøraneset".

Fylkesmannen har i brev av 16.12.2014 hatt innsigelse til søndre parsell, som berører strandsonen i alt for stor grad.

Departementet har i brev av 15.06.2015 godkjent planområdet under kode FT5 med følgende endringer; Bygeområdet i søndre del trekkes 20 meter opp fra sjøen, og avsetter sonen langs sjøen til grønnsstruktur.

Videre har kommunen i sin KU under "teknisk infrastruktur" fått konsekvens -2, og viser til at eksisterende adkomst fra fylkesvegen skal benyttes og at det tilrettelegges for parkering i feltet.

Dette blir ivarettatt ved at planområdet utvides opp til fylkesvegen, og adkomstveger til de to parsellene, båthavna og boligen 45/13 samt parkeringsplasser legges inn i planen.

I eget avsnitt i planbeskrivelsen er ovennevnte justeringer av plangrensen beskrevet nærmere (pkt. 5.1).

3. PLANPROSESSEN

3.1 Planinitiativ

Planinitiativ ble sendt til Karlsøy kommune den 16.03.2023.

3.2 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt på Rådhuset den 28.04.2023.

3.3 Varsel om planstart

Varsel om planstart i Nordlys og på kommunens hjemmeside i oktober 2024.

3.4 Naboforhold

Ved innspill eller merknader fra naboer, vil tiltakshaver innkalle til nabomøte om det kreves.

4. PLANSTATUS

4.1 Kommuneplanens arealdel

Det er ingen planer for området utover kommuneplanens arealdel kode FT5.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er ikke noen reguleringsplaner som grenser opp til planområdet gbnr. 45/1.

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet, størrelse på planområdet, eksisterende bebyggelse, topografi og landskap

Det planlagte reiselivsanlegget på Skattøra ligger 2,5 km nord for Hansnes sentrum. Det totale arealet som inngår i planen er på ca. 12 da, hvor planområdet på land er ca. 7 da og småbåthavna på ca. 5 da. I kommuneplanen var arealet oppgitt til 4,3 da. Den store utvidelsen av planområdet fremgår på reguleringsplanen.

De to parsellene hvor det skal bygges rorbuer er utvidet mot vest, for at rorbuene skal kunne bygges på kote +4. Østre del av parsell FT1 opprettholdes som strandsone og aktivitetsområde for beboerne i rorbuene. Området ned av FT3 er regulert til LNFR.

Avkjøringen fra fylkesvegen med friskt og adkomstveger ned til båthavna og utbygging i FT1 og FT3 samt parkering, er tatt med i planen for å oppnå et trafikkikkert planområde. Videre er også eksisterende adkomstveg til bolig 45/13 fra fylkesvegen justert og samkjørt med adkomst til FT3.

5.2 Trafikkforhold

Dagens adkomst fra fylkesvegen er ikke tilfredsstillende. Adkomsten legges inn på reguleringsplanen og justeres i både plan- og profil, og vil medføre bedre frsikt ved av- og påkjøringen. Utbygging av reiselivsanlegget vil føre til en vesentlig økning av trafikken ned til området.

5.3 Teknisk infrastruktur/energiforsyning

- Det er ikke utbygd kommunalt vann- og avløp i området. Boligen på gbnr. 45/13 har brønnvann og en septiktank med avløp ut i sjøen. Boligen ovenfor fylkesvegen har avløp ned og over planområdet 45/1.
- Det er ført en lavspentlinje i luftstrekk ned til eksisterende bebyggelse på 45/1, hvor også boligen 45/13 er tilknyttet. En oppgradering av energibehovet tas opp med Troms Kraft.

5.4 Grunnforhold/landskap

Grunnforholdene må ansees som relativt gode, i det tiltakshaver og Statens vegvesen har foretatt prøvegraving og grunnboring i området.

Området er jevnt skrånende fra fylkesvegen og ned mot sjøen.

Det har tidligere vært dyrkamark i området.

Det er ingen planter eller skog som vil bli berørt av tiltaket.

Som følge av den planlagte utbyggingen vil nødvendig grunnboring bli ivaretatt av et geoteknisk firma.

5.5 Risiko- og sårbarhet

Rasfare, overvann, værforhold, sjø og støy;

Det er ingen rasfare i området.

Overvann fra området ovenfor fylkesvegen er ledet via veggrøft mot nord og gjennom en stikkrenne ned i et bekkeløp til sjøen i tomtegrensen mot nord.

Området er ikke spesielt utsatt for vind, men noe værhardt fra sjøsiden som nødvendiggjør en molo for småbåthavna. Ved utbygging av småbåthavna med molo vil havneområdet være godt skjermet mot bølger fra både nord og sør.

Ved store og ekstreme nedbørsmengder kan veggrøft langs fylkesvegen og stikkrenne i grensen mot nord ikke være dimensjonert for denne avrenningen.

Ved utbygging av planområdet bør det anlegges en overvannsgrøft ned av fylkesvegen med avrenning til bekken i grensen mot nord. Det anlegges også en ov-grøft ned langs SKV2.

Området er ikke utsatt for støy av noe slag.

Trafikken langs fylkesvegen er svært begrenset, med lite tungtransport.

5.6 Kulturminner

Viser til brev fra Sametinget av 13.11.2024, som ikke har noen kulturminnefaglige merknader til planen.

Norges arktiske universitet/UiT har i sitt brev av 11.11.2024 heller ingen merknader til planen.

Begge minner om den generelle aktsomhetsplikten om det under utbyggingen skulle framkomme kulturminner.

5.7 Landskap og friluftsområder

I kommuneplanens arealdel vises det til at strandsonen utover mot Skattøraneset er et attraktivt friluftsområde som benyttes om utfartsområde av både barnehagen og skolen på Hansnes.

Dette går også fram i Statsforvalterens brev av 25.11.2024.

Tiltakshaver er, etter gjennomgang av de innkommende merknadene fra Statsforvalteren og øvrige etater, positiv til at barnehagen og barneskolen på Hansnes tar noen av sine aktivetsdager med tur ut til Skattøraneset. Han forutsetter at all adkomst fra fylkesvegen og ut mot Skattøraneset går på sørsiden av avkjøringen til 45/1 og reiselivsanlegget.

For å samle de to parsellene til en felles plan, har en lagt inn den gamle boligen og naustet i FT2 samt eksisterende bolig på 45/13.

Restområdet mellom adkomstvegene og FT2 rundt den gamle låven (tidligere jordbruksmark) er ivarettatt og regulert inn som gårds plass (G).

Ovennevnte orientering har medført at planområdet for de to parsellene på ca. 4 da er utvidet til 7 da. I tillegg kommer planlagt båthavn med moloer på ca. 5 da.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planområdet (planlagt arealbruk)

I kommuneplanen er planområdet satt til 3,4 og 0,9 da for de 2 parsellene inkl. sjøområdet for båthavna. Det er planlagt 5 rorbuer i de 2 parsellene (FT1 og FT3).

I nedre del av FT1 som ligger innenfor moloen, skal det bygges et naust for sløying av fisk samt fellesareal for grilling.

Parsellene ligger langs strandsonen og er i følge plankart på ca. kote +1,0 til +3,0.

Med dagens krav til klima- og havnivåstigning vil det ikke være mulig å bygge ut reiselivs anlegget med rorbuer og naust.

En har derfor valgt å utvide plangrensen i nordre parsell slik at rorbueene kan bygges på minimum kote +4,0. Boligen på gbnr. 45/13 er tatt inn i planen for å knytte de 2 parsellene sammen.

Avkjøring fra fylkesvegen med adkomstveg SKV1 og SKV2 samt parkeringsplassen og også medtatt i planen.

For å bevare noe av det gamle miljøet på stedet er det eksisterende fjøset/låven tatt inn i planen og regulert som gårds plass (G).

Videre er den gamle grunnmuren etter boligen og naustet opprettholdt i parsell FT2. Her vil en bygge opp en driftsbygning for båthavna med lager for båtutstyr og flytebrygger i underetasjen samt kontor og møterom i etasjen over, for drift av reiselivs anlegget og båthavna.

Adkomsten til Skattørneset er ivarettatt men ikke lagt inn i planområdet (se orientering under pkt. 6.5).

Dette har medført en utvidelse av planområdet til ca. 12 da fordelt på 7 da på land og 5 da i sjøen.

6.2 Konsekvensutredning (KU)

▪ *Akvaplan Niva (AN):*

Viser til i sitt notat dat. 09.08.2024 til tiltakshaver, at Karlsøy kommune i sin KU har vist til etablering av turistanlegg med tilhørende infrastruktur på land, men mulige KU for maritimt miljø ved etablering av molo for båthavna ikke er nevnt.

AN har videre i sitt notat vurdert at mulige KU ved den etablerte moloen og forurensing ved anlegg av moloen (dumping av sprengsteinmasser) har hatt liten effekt på dyr, fisk og planteliv i strandsonen.

Nedsatt strømhastighet berører et svært lite område, og med de gode strømforhold som er i området, er det etter 7 år ikke registrert noen algeoppblomstring.

Med de grove steinmassene som er brukt til molobyggingen, er det en stabil vanngjennomstrømning som vil opprettholde en god vannutskifting innenfor båthavna.

An sin konklusjon er at etablering av moloen har hatt liten påvirkning på det maritime miljøet, og at det ikke er behov for mere omfattende undersøkelser.

▪ *Arktisk Geotek (AG):*

Viser til i sin rapport av 23.08.2021 at de ikke har utført befaring, men har brukt tilgjengelig grunnlagsdata fra NADAG, NVE, NGU og Karlsøy kommune.

Statens vegvesen har utført grunnboring i 2004 ved fylkesvegen (pkBp303) rett opp av moloen.

Profilen viser faste masser med høyt steininnhold og lite finstoffer ned ca. 15 m til fjell.

Tiltakshaver har i egen regi foretatt prøvegraving i strandsonen, som viser kompakte morenemasser med varierende steinstørrelse.

Ut fra ovennevnte har AG vurdert at områdestabiliteten er tilfredsstillende i henhold til TEK-17.

Etter utsendelse av planvarsel den 22.10.2024 for Skattøra Reiselivsanlegg gbnr. 45/1, har mottatte merknader og innspill fra sektormyndighetene vist til at ovennevnte grunnundersøkelser ikke er tilfredsstillende.

Tiltakshaver har på bakgrunn av disse tilbakemeldingene, engasjert et geoteknisk firma for å utføre grunnboring i omsøkt planområde.

Geoteknisk rapport fra denne grunnundersøkelsen vedlegges under pkt. 9.

6.3 Universell utforming

Reiselivsanlegget planlegges med universell utforming og tilgjengelighet for alle.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivarettatt.

Redegjørelsen skal følges opp av en kotesatt uteromsplan.

6.4 Landskap og estetikk

I planen tar en sikte på å tilpasse utbyggingen av rorbuene til terrenget på kote +4,0.

Uteområdene for rorbuene i strandsonen mot øst bør ikke ligge lavere enn på kote +3,0.

6.5 Strandsoneforvaltning/friluftsliv

Planområdet ligger i hundremetersbeltet langs strandlinjen, og området ned av FT1 vil bli aktivitetsområde for turistene i rorbuene.

Mot sør er planlagt parsell FT3 flyttet opp fra strandsonen, både for å ivareta strandsonen og utbygging av rorbuene på kote +4,0.

Strandsonen er regulert til LNFR-område.

Skattøraneset vil ikke bli berørt av den planlagte utbyggingen i FT1 og FT3.

I brev fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet av 15.06.2015, står det "Ut fra en samlet vurdering, der både miljø- og næringsmessige hensyn er vektlagt, godkjenner departementet byggeområdet FT5 størstlig parsell med følgende endringer: Formålgrensen for byggeområdet trekkes 20 m fra sjøen og området mellom sjøen og byggeområdet avsettes til grønnstruktur og reguleres til LNFR, for å sikre allmenn ferdsel langs med sjøen. Dette viser til at det kun skal sikres den allmenne ferdsel langs strandlinjen".

Akvaplan Niva viser til i sitt notat, at båthavnas størrelse og moloen ikke vil medføre noen endring av naturmiljøet i nærområdet. Nedsatt strømhastighet vil kun berøre et lite område.

6.6 Samfunnssikkerhet/risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analyse er vedlagt i egen rapport.

I planen er det tatt hensyn til framtidige nedbørsmengder og havnivåstigning.

Uteområdet for rorbuene i FT1, hvor det planlegges grillplass med sittegrupper, anlegges over kote +3,0.

Skråningen ned mot strandsonen sikres med en mur av naturstein som anlegges på ca. kote +2,0 for å hindre utvasking ved høy vannstand.

6.7 Klimatilpassing

Eksisterende molo mot nord vil i forbindelse med utbygging av båthavna bli forsterket med stor plastringsstein og anlagt med topp molo på kote +4,0.

Utbyggingsområdets beliggenhet ned av fylkesvegen er ikke utsatt for flom eller skred.

Ved forventet klimaendring og store nedbørsmengder, kan flomvann fra ovenforliggende arealer medføre at veggrøft og stikkrenner langs med fylkesvegen ikke vil være dimensjonert for dette.

Fylkesvegen som har en kotehøyde på ca. +12,5 ved avkjøring til gbnr. 45/1, har fall mot nord til stikkrenne ved eiendomsgrensen til gbnr. 45/34 og 45/36.

Utbygging av rorbuer og naust i FT1, FT2 og FT3 må sikres mot overvann som kan trenge over fylkesvegen.

En overvannsgrøft anlegges ned av fylkesvegen på 45/1 ovenfor planområdet, fra avkjøringen og videre mot nord til bekken i eiendomsgrensen (se VAO-rammeplan).

Mot sør anlegges en overvannsgrøft fra avkjøringen og ned langs med regulert plangrense og adkomstveg SKV2 til FT3 og bolig 45/13.

Når det gjelder havnivåstigning og stormflo vil sentrumsområdet i planen med FT2 bli skjermet av moloen i båthavna.

Mot nord vil en natursteinsmur sikre utbyggingen av FT1 på kote +4,0, som nevnt under pkt. 6.6.

6.8 Naturmangfold

På eiendommen 45/1 har det vært drevet gårdsbruk der hele innmarka mellom strandsonen og fylkesvegen var slåtte-mark. Dette går fram i kommuneplanen under kode -5.

6.9 Vann- og avløp

Vannforsyning til utbygging av FT1, FT2 og FT3 vil bli løst med borehullsbrønn.

Det er ingen kommunal vannforsyning til eksisterende boligbebyggelse i området.

Avløp fra FT1, FT2 og FT3 anlegges med felles 3-kamret slamavskiller, som legges i havneområdet ned av FT2 med utslippsledning ut i sjøen til godkjent vanndybde.

Avløp fra boligene på 45/11 og 45/48 ovenfor fylkesvegen, føres i felles ledning mot nord og tilkobles avløpsledningen fra 45/23 og 45/34 som går ned langs eiendomsgrensen.

Tiltakshaver har på vegne av alle boligene ovenfor fylkesvegen og i grensen mot nord, søkt om felles utslippstillatelse for spillvann (se vedlagt avløpsplan).

Vedlagt VAO-rammeplanskisse vil kun omfatte Skattøra Reiselivs-anlegg på 45/1 og boligen på 45/13 som inngår i planområdet.

6.10 Teknisk infrastruktur/VAO-rammeplan

Vedlagt VAO-rammeplan viser avløp fra eksisterende boliger ved fylkesvegen og plan for avløp fra FT1, FT2 og FT3.

I regulert VA-anlegg ved foten av molo sør, anlegges en 3-kamret slamavskiller hvor avløpet føres ut i sjøen til godkjent dybde.

Søknad om utslippstillatelse for mindre enn 50 pe, sendes Karlsøy kommune.

Avløp fra bolig 45/13 tilkobles felles avløpsledning fra FT3.

Energiforsyning til utbyggingen tas opp med Troms Kraft.

6.11 Renovasjon

I småbåthavna anlegges miljøstasjon for avfall fra båtene i havna.

For rorbuerne i FT1 og FT3 og øvrig bebyggelse i FT2, avtales renovasjon med avfallsselskapet som betjener området.

6.12 Mudring og dumping av masser i sjø

Viser til KU §8 vedlegg II K Masser i sjø. Her går det fram at det kreves KU når massedeposering er større enn 50 dk/50.000 m³.

Massebehovet for utbygging av moloen til båthavna utgjør for utbygd molo i nord ca. 2000 m³.

I tillegg må det utfylles i strandsonen for anlegg av uteområde og landfeste til flytebryggen og båtopptrekk (SM).

Søknad om tillatelse sendes inn til Statsforvalteren når planen for Skattøra Reiselivs-anlegg er godkjent.

7. INNKOMMENDRE MERKNADER OG INNSPILL MED KOMMENTARER

Innkommende merknader og innspill etter "Varsel om planstart" den 22.10.2024 fra følgende:

- Brev fra Norges arktiske universitet datert 11.11.2024
- Brev fra Sametinget datert 13.11.2024
- Brev fra Kurt-Ole Ottesen datert 18.11.2024
- Brev fra NVE datert 20.11.2024
- Brev fra Troms fylkeskommune datert 21.11.2024
- Brev fra Statens vegvesen datert 22.11.2024
- Brev fra Frank Pettersen datert 22.11.2024
- Brev fra Liv Pettersen datert 23.11.2024
- Brev fra Ken Allan Pettersen datert 24.11.2024
- Brev fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark datert 25.11.2024

Norges arktiske universitet/universitetsmuseet, uttaler at planområdet ikke er kjent for eldre maritim aktivitet og tiltak i sjø, og at det som planlegges vil være begrenset i omfang. Sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner vurderes som liten, og UM har derfor ingen merknader til planforslaget.

Sametinget uttaler at etter deres vurdering av tiltakets beliggenhet og ellers kjente forhold, at de ikke kan se at det er fare for konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget som kulturminne-myndighet har derfor ingen kulturminnefaglige merknader til planen. Sametinget ønsker at den generelle aktsomhetsplikten skal komme frem av bestemmelsene til reguleringsplanen.

Kurt-Ole Ottesen uttaler at det er svært dårlige vannforekomster til boligene i området, og at vegarbeider i området førte til rystelser i grunnen. Han ønsker derfor orientering om hvordan vanntilkopling skal gjennomføres og om tilstrekkelige grunnundersøkelser er gjennomført. Til dette uttaler tiltakshaver at det skal grunnbores etter vann på egen eiendom, og at et geoteknisk foretak skal engasjeres for å gjennomføre nødvendige grunnundersøkelser.

NVE fremmer en rekke konkrete innspill. På reguleringsplannivå skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare og samfunnssikkerhet ivaretas gjennom selve reguleringsplanforslaget. Kravet om ROS-analyse blir understreket. Kravene til sikkerhet mot skred, herunder kvikkleireskred må følges opp. NVE oppfordrer også forslagsstiller til å melde inn naturfareutredninger og grunnundersøkelser som blir gjennomført.

Troms fylkeskommune har en rekke konkrete innspill. Det dreier seg om følgende forhold:

- Vurdering av planarbeidet opp mot KU forskriftens §§ 8 og 10.
- Klimatilpassing
- Kulturminnevern
- Bygningsvern og landskap
- Samferdsel

Tiltakshaver har vurdert det slik at den aktuelle planen ikke kan få så **vesentlige** virkninger for miljø eller samfunn at konsekvensutredning i henhold til KU-forskriften er nødvendig.

Klimatilpassingen vil for denne planen hovedsakelig dreie seg om å møte forventet fremtidig havnivåstigning og stormflonivå. Det er beregnet at i år 2100 vil havnivået i Karlsøy kommune være vel 60 cm høyere enn i dag, og stormfloa nesten 3 m høyere enn normalnull 1954. Det knytter seg stor usikkerhet til disse beregningene, som derfor kan bli enda høyere. Det er videre beregnet en fortsatt landhevning i området på nesten 30 cm. Det vil få motsatt effekt.

Planen må ta hensyn til disse fremtidige forholdene ved å legge opp til at arealer for nybygging og utearealer i strandsonen får tilstrekkelig høyde.

Planområdet er sjekket i tilgjengelige arkiver, og ut fra faglige vurderinger av området vil planen ikke komme i konflikt med kjente automatisk freda kulturminner. Den generelle aktsomhet- og meldeplikten må fremgå ved at det tas med i planforslaget en reguleringsbestemmelse som ivaretar dette.

Tiltakshaver vil legge vekt på å tilpasse den nye bebyggelsen i området til det eksisterende bygningsmiljø. Dette vil skje både gjennom den konkrete utformingen av bebyggelsen, men også ved bestemmelser til planforslaget som skal styre utformingen.

Tiltakshaver vil ta avkjørselen til området fra fylkesveg 7914 med i reguleringsplanen, og utforme denne i henhold til Statens vegvesens vegnormaler.

Statens vegvesen viser i sitt svarbrev av 22.11.2024 til at de tidligere har mottatt varsel om oppstart for samme plan den 10.07.2024. De skrev da innspill til oppstart datert 13.08.2024, og har ingen ytterligere innspill til nytt varsel om oppstart.

Statens vegvesen uttaler der at det må legges vekt på å få avkjørselen til området så trafiksikker som mulig. Siktlinjer må tegnes inn på plankartet. De viser til Statens vegvesen sine håndbøker i veg- og gateutforming for det videre arbeid med planen.

Frank Pettersen viser til at den eksisterende boligbebyggelsen i området har problemer med vannforsyningen om sommeren, og lurer på hvordan tiltakshaver vil skaffe vannforsyning til anlegget. Han spør også om hvilke grunnundersøkelser som er utført i planområdet. Til dette uttaler tiltakshaver at det skal grunnbores etter vann på egen eiendom, og at et geoteknisk foretak skal engasjeres for å gjennomføre nødvendige grunnundersøkelser.

Liv Pettersen har de samme spørsmålene som Frank Pettersen. Til dette uttaler forslagsstiller at det skal grunnbores etter vann på egen eiendom, og at et geoteknisk foretak skal engasjeres for å gjennomføre nødvendige grunnundersøkelser.

Ken Allan Pettersen leverer et skriv med omfattende merknader til kunngjøringen. Han er særlig opptatt av at sentrale parter i saken ikke har vært på befaring i området. Befaring ble avholdt den 04.03.2015 med Karlsøy kommune, Fylkesmannen i Troms, Klima- og miljødep., Landbruk- og matdep., Kommunal- og moderniseringsdep., samt grunneier/tiltakshaver. Det vil føre for langt her å omtale hvert enkelt punkt i hans innspill. De som skal behandle reguleringssaken videre anbefales derfor å studere innspillet konkret. Vi vil ellers vise til at tiltakshaver uttaler at det skal grunnbores etter vann på egen eiendom.

Statsforvalteren i Troms og Finnmark har også levert meget omfattende innspill i saken.

Det dreier seg om følgende forhold:

- Eksisterende boligeiendom
- Konsekvensutredning
- Tema i planleggingen
- Universell utforming
- Friluftsliv
- Barn og unge
- Landskap og estetikk
- Samfunnssikkerhet og risiko og sårbarhetsanalyse
- Klimatilpassing
- Vannmiljø
- Naturmangfoldloven
- Landbruk
- Mudring, utfylling eller dumping av masser i sjø

Eksisterende boligeiendom gbnr. 45/13 i planområdet videreføres og reguleres til boligformål. Tiltakshaver har vurdert det slik at den aktuelle planen ikke kan få så **vesentlige** virkninger for miljø eller samfunn at konsekvensutredning i henhold til KU-forskriften er nødvendig.

Når det gjelder tema i planleggingen vil klimaendringer og havnivåstigning bli omtalt og vurdert i reguleringsplanforslaget. Det samme gjelder naturmangfold og barn og unges interesser i den grad det vurderes som relevant.

Krav til universell utforming av ny bebyggelse tas inn i bestemmelsene til reguleringsplanforslaget. Det kartlagte friluftsområdet på Skattøraneset vil bli en del berørt i nord av et byggeområde for fritids- og turistformål, men de viktigste områdene for fritidsaktivitet vil ikke bli berørt.

Tiltakshaver kan ellers ikke se at reguleringsplanen vil få andre følger for barn og unges interesser i området.

Tiltakshaver forventer ikke at planforslaget i særlig grad vil forringe mulighetene for friluftsliv og allmenn ferdsel, landskap, natur og kulturmiljø i området. Når reguleringsplanen er endelig vedtatt vil byggeforbudet i 100-metersbeltet ikke lenger gjelde innenfor det regulerte området.

I planforslaget tas det sikte på å gi bestemmelser som sikrer en god tilpasning til det eksisterende bygningsmiljø innenfor og nær planområdet.

Det vil rutinemessig bli utarbeidet en ROS-analyse av planforslaget.

Planforslaget må ta hensyn til fremtidig havnivåstigning forårsaket av klimaendringer, ved å legge opp til at arealer for nybygging og utearealer i strandsonen får tilstrekkelig høyde.

Planforslaget legger ikke opp til virksomhet eller aktivitet i området som vil forringe vannmiljøet i Langsundet.

Tiltakshaver er ikke kjent med at planforslaget kan true arter og naturtyper. Hvis så er tilfelle vil dette bli avklart gjennom den videre behandling av planforslaget.

Statsforvalteren ber om at deler av et areal med fulldyrka jord som inngår i planområdet blir tatt ut av planforslaget. Det gjelder arealet umiddelbart sydøst for boligeiendommen 45/13. Øvre del av dette arealet er godkjent som byggeområde av Det kongelige kommunal- og moderniseringsdepartementet på visse vilkår, jf. brev derfra til Fylkesmannen i Troms datert 15.06.2015. Nedre del reguleres til LNFR-område. Det er derfor ikke aktuelt å ta dette arealet ut av planområdet.

Fulldyrka jord er ivaretatt i øvre del av planområdet rundt den gamle låven/fjøsbygningen og mellom adkomstvegene SKV1 og SKV2, og er lagt inn i planen under gårds plass (G).

Planforslaget vil legge opp til at det kan anlegges en molo til for å skjerme småbåthavna bedre mot syd. Reguleringsplanforslaget vil derfor ha med bestemmelser hvor dette klart kommer frem, og om at nødvendige tillatelser må innhentes.

8. AVSLUTTENDE MERKNADER/KOMMENTARER FRA TILTAKSHAVER

Statsforvalteren viser til at området sør for 45/13 er lekeområde – dette stemmer ikke.

Statsforvalteren viser til et faktaark som viser at friluftsområdet Skattøra er kartlagt som et leke- og rekreasjonsområde, og er et svært viktig friluftsområde. Brukerfrekvensen er moderat, mye på grunn av at området ligger vanskelig tilgjengelig med adkomst som oppleves privat. Her kan tiltakshaver vise til at eiendommen faktisk er privat. Eiendommen 45/1 ligger i LNFR-område, og har hele tiden vært brukt til dyrking av grønnsaker og bær, husdyrhold samt tørkeplass til fisk, og dette gjelder spesielt området sør for 45/13, helt ut til fyret. Eiendommens eier har aldri tillatt utenforstående å gå eller kjøre ned på eiendommen – folk har bare tatt seg til rette. Veggen som går nedover øra er en traktorveg som brukes i fbm grønnsaks- og bær dyrking, og er ikke åpen for allmenn ferdsel. Det går heller ingen sti ned langs eggen på øra, dette er en arbeidsveg som er brukt i forbindelse med tilbakefylling av masser til Skattøra til slik den var tidligere. Så snart dette arbeidet er utført vil denne stien fjernes og gattes ut slik at ryggen på øra vil bli seende naturlig ut.

For øvrig er det fullt mulig å gå av fylkesvegen og 20 meter ned i fjæra sør for Skattøra i et område som ikke skal reguleres, for så å følge fjæra utover mot ørasspissen. At barn fra både barnehage og skole skal geleides 200 meter lenger nord og til en uoversiktlig sving der det ikke finnes parkeringsplasser, for deretter å gå over privat eiendom der det dyrkes mat og holdes husdyr, for så å gå TILBAKE for å komme seg til Skattøra, virker noe uhensiktsmessig. Det er også den adkomsten på sørsiden som både skole og barnehage har brukt i all tid. At de viser til at området sør for 45/13 er et lekeområde stemmer ikke, da det er et LNFR- område og har alltid vært brukt til gårdsbruk og fiske.

9. GEOTEKNISK RAPPORT

Geoteknisk rapport utført av Geo Norway AS den 06.05.2025 for tiltakshaver Dan-Øystein Pettersen. Kfr. vedlegg.