

PLANBESKRIVELSE

Plan 201905 – Reguleringsplan for Rolo Eiendom As, Dåfjord

Karlsøy Kommune



Tromsø 18.05.2020

Innhold

1. SAMMENDRAG	3
2. NØKKELOPPLYSNINGER	4
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET.....	5
3.1 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	5
3.2 EKSISTERENDE EIERFORHOLD.....	5
3.3 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET	5
4. PLANPROSESSEN.....	7
5. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER.....	9
5.1 FYLKES(DEL)PLAN	9
5.2 KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR KARLSØY 2013-2023	9
5.3 KOMMUNEDELPLAN	10
5.4 REGULERINGSPLANER	10
5.5 BEBYGGELSESPLEANER	10
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	11
6.1 BELIGGENHET	11
6.2 PLANOMRÅDET	12
6.3 TILSTØTENDE AREALERS BRUK/STATUS	13
6.4 EKSISTERENDE BEBYGGELSE	13
6.5 KULTURMINNER	13
6.6 LANDSKAP OG NATURMANGFOLD.....	14
6.7 NATURFARE – HAVNIVÅSTIGNING PÅ GRUNN AV KLIMAENDRINGER.....	15
6.8 REINDRIFT.....	15
6.9 VANN OG AVLØP	16
6.9.1 Vannforsyning	16
6.9.2 Avløp.....	17
6.10 TRAFIKKFORHOLD	17
6.10.1 Avkjørsler og vegkryss.....	17
6.10.2 Parkering	17
6.11 UNIVERSELL UTFORMING (UU)	17
6.12 AVFALL.....	17
7. UTREDNINGER I HENHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER.....	18
7.1 GEOTEKNISK UNDERSØKELSE I SJØEN.....	18
7.2 RISIKO OG SÅRBARHET (ROS)	18

8. PLANFORSLAGET	19
8.1 INNLEDNING	19
8.2 REGULERINGSFORMÅL	19
8.3 BYGGEFORMÅL	20
8.4 BYGGESKIKK OG ESTETIKK	21
8.5 SMÅBÅTANLEGG.....	21
8.6 KULTURMINNER	21
8.7 LANDSKAP OG NATURMANGFOLD	22
8.7.1 Bløtbunnsområde	22
8.7.2 Vannmiljøkvalitet	23
8.7.3 Utfylling i sjøen.....	24
8.8 RISIKO OG SÅRBARHET OG SAMFUNNSSIKKERHET	24
8.9 NATURFARE – HAVNIVÅSTIGNING PÅ GRUNN AV KLIMAENDRINGER.....	25
8.10 REINDRIFT.....	25
8.11 VANN OG AVLØP	25
8.12 TRAFIKKFORHOLD – AVKJØRSLER OG VEGKRYSS	25
8.12.1 Avkjørsel og vegkryss	25
8.12.2 Parkering	25
8.13 UNIVERSELL UTFORMING (UU)	26
8.14 AVFALL.....	26
8.15 STØY.....	26
8.16 FOLKEHELSE	26
8.17 FRILUFTSLIV.....	26
9. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR.....	27

1. SAMMENDRAG

Reguleringsplanen for Rolo Eiendom AS i Dåfjord, plan 201905, inneholder både en omregulering og en mindre utvidelse av eksisterende reguleringsplan. Omreguleringen av dagens reguleringsplan gjelder formålet for bolig og garasje siden det blir i dag brukt som henholdsvis utleieenheter for turisme og servicebygg. I tillegg ønsker Rolo Eiendom AS å imøtekomme det økende antallet turister som kommer til Dåfjord. Dette med blant annet nye utleieenheter, et servicebygg med festsal og kjøkken samt småbåtanlegg. For å ha fleksibilitet i selve utforming av småbåtanlegget, blir øverste delen av planområdet regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Største delen av planområdet blir regulert til fritids- og turistformål.

Planområdet hadde ved varsel om oppstart et større omfang enn tomten 7/11 som er eiet av Rolo Eiendom AS. Etter innspill fra naboene, og under utarbeiding av plankartet ble planområdet innskrenket slik at det endelige planområdet bare omfatter eiendom 7/11. I tillegg er adkomsten til naustet på vestsiden av planområdet sikret gjennom arealformålet 'bruk og vern av sjø og vassdrag'.

Multiconsult har utført en geoteknisk grunnundersøkelse i forbindelse med kravet til sikkerhet mot kvikkleireskred i henhold til TEK 17 §7-3. Resultatene viser at massene rundt planområde består av løsmasser uten sprøbruddegenskaper som innebærer at kravet til sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Bygd, kommune	Dårfjord i Karlsøy kommune
Gårdsnr./bruksnr.	7/11 Karlsøy kommune
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Reguleringsplan for boliger på 7/11 Kommuneplanens arealdel for Karlsøy 2013-2023
Forslagstiller	Rolo Eiendom AS
Grunneiere (sentrale)	Roger Lorentzen
Plankonsulent	Arkitektkontoret Amundsen AS
Ny plans hovedformål	Fritids- og turistformål
Planområdets areal i daa	7,4 daa
Maksimalt BRA bygninger	2 490m ² BRA
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Utfylling i sjøen
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	nei
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	Ja (utfylling i sjø)
Kunngjøring oppstart, dato	09.09.2019
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte avholdt. (j/n)	Ja, 24.09.2019

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Planarbeidet er startet opp med bakgrunn i Rolo Eiendom AS' ønske om omregulering og en mindre utvidelse av eksisterende reguleringsplan. Omreguleringen av dagens reguleringsplan gjelder formålet for bolig og garasje siden det i dag blir brukt som henholdsvis utleieenheter for turisme og servicebygg. Dagens bruk er tillatt i en begrenset periode, frem til ny reguleringsplan er vedtatt. I tillegg ønsker Rolo Eiendom AS å imøtekomme det økende antallet turister som kommer til Dåfjord. Dette med blant annet nye utleieenheter, et servicebygg med festsal og kjøkken samt småbåtanlegg.

3.2 EKSISTERENDE EIERFORHOLD

Planområdet består av en teig med gårds- og bruksnummer 7/11 som er eiet av Rolo Eiendom AS. Ifølge den eksisterende reguleringsplan er eiendommen målt på ca 1,4 dekar.

I varsel om oppstart var teigene med G/Bnr. 7/50 og 7/52 delvis innfor plangrensen. Disse delene er tatt ut av planen slik at bare eiendom 7/11 blir berørt av planforslaget.

3.3 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET

Området er i dag regulert til byggeområde (bolig, naust og garasje), offentlig trafikkområder, spesialområder (blant annet privat kai og småbåtanlegg) og fellesområder. Husene som tegnet innenfor boligområdet blir imidlertid brukt som turistleiligheter, og trenger derfor en omregulering. Det gjelder også for servicebygget som ligger innenfor byggeområdet for garasjer, men skal bli brukt som resepsjon, kiosk, osv.

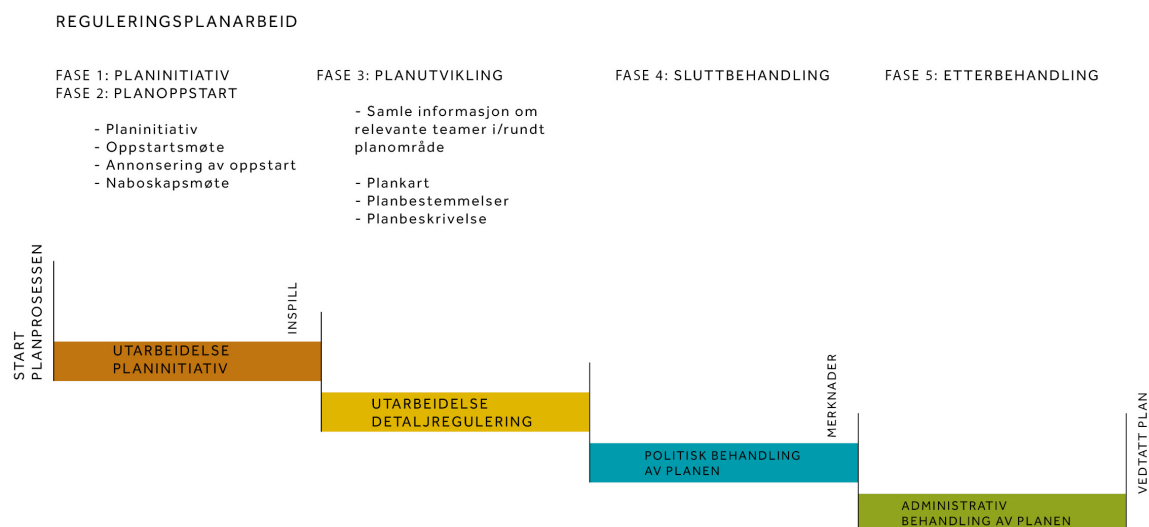


Figur 1: Dagens situasjon: servicebygg på venstre, innenfor garasjeformål, og 7 utleieenheter på høyre, innenfor boligformål. Den nye reguleringsplanen skal omregulere disse byggeområdene.

Dessuten er det Rolo Eiendom AS' ønske å utvide anlegget på grunn av det stadig økende antallet turister som kommer til Dåfjord. Særlig fisketurisme samt nordlys- og midnattssoltursisme er populært. Under nordlys-sesongen er det mange buser som kjører fra

Tromsø til Dåfjord om kvelden, men de er nødt til å stoppe på kanten av vegen siden det ikke er noen fasiliteter. Det er Rolo Eiendom AS' ønske å imøtekomme dette, og øke antall utleieenheter. Anlegget gir i tillegg muligheten til å organisere fest eller konferanser slik at det også er tilrettelagt for bruk utenom turistnæringen.

4. PLANPROSESSEN



Figur 2: Oversikt av planprosessen som den ble presentert under naboskapsmøte 24. september 2019.

Gjennomføring av planprosessen i oppstartsfasen:

- Informasjonsmøte med Karlsøy kommune ble avholdt 14. mai 2019.
- Formannskapet vedtok dispensasjon om midlertidig stans i nye reguleringsplaner 28. juni 2019.
- Oppstartsmøte med Karlsøy kommune ble avholdt 12. august 2019.
- Oppstart av reguleringsplanarbeidet ble kunngjort 9. september 2019 iht. plan- og bygningslovens § 12-8. Berørte grunneiere og rettighetshavere samt andre berørte offentlige fagorgan ble varslet. Frist for merknader til oppstarten ble satt til 7. oktober 2019. Annonsen fra avisa er vist i Figur 3.
- Naboskapsmøtet fant sted 24. september 2019 på eiendommen.

Reguleringsplan for Rolo Eiendom AS Dåffjord, 201905



I medhold av PBL §12-8 kunngjøres herved oppstart av en ny reguleringsplan for Rolo Eiendom AS, Dåffjord, planid 201905 som omregulering og utvidelse av reguleringsplan 200801.

Planarbeidet er startet opp med bakgrunn i Rolo Eiendom AS' ønske om omregulering og en mindre utvidelse av eksisterende reguleringsplan. Omreguleringen av dagens reguleringsplan gjelder bl.a. formålet for bolig siden det i dag blir brukt som utleieenheter for turisme. Dagens bruk er tillatt frem til ny reguleringsplan er vedtatt. I tillegg ønsker Rolo Eiendom AS å imøtekomme det økende antallet turister som kommer til Dåffjord. Dette med bl.a. nye utleieenheter, et servicebygg med festsal samt småbåthavn. Planområdet er på ca. 10,4 daa, inkludert område i sjøen, og reguleres til fritids- og turistformål.

Innspill til reguleringsplanarbeidet kan sendes til:
Arkitektkontoret Amundsen as, Postboks 101, 9251
Tromsø, **innen 07.10.2019**. Alle mottatte dokumenter blir
sendt Karlsøy kommune sammen med planforslaget.
Spørsmål kan rettes til saksansvarlig, Peter Amundsen, tlf
415 65 924; e-post: pa@arkitektamundsen.no

Figur 3: Annonse oppstart regulering fra september 2019.

5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

5.1 FYLKES(DEL)PLAN

Fylkesplan for Troms 2014-2025 er gjeldende for overordnede føringer i planområdet.

5.2 KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR KARLSØY 2013-2023

Den største delen av planområdet ligger i kommuneplanens arealdel innenfor hensynssone B9, Figur 7. Hensynssone innebærer at det er en detaljreguleringsplan som gjelder i dette området. Den øvrige delen ligger innenfor sjøområde, og er regulert som 'Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone'.

Karlsøy kommune holder på med en revidering av kommuneplanens arealdel. Under denne prosessen håndtere kommune et reguleringsforbud. Detaljreguleringen for Rolo Eiendom AS fikk unntak på forbudet på grunn av den eksisterende reguleringsplanen og formålet av den nye planen. Nytt fritids- og turistformålet er nemlig viktig for næringen i kommunen, og blir derfor prioritert.



Figur 4: Kommuneplanens arealdel for Karlsøy 2013-2023. Planområdet, markert med en rød firkant, ligger delvis innenfor sone B9 som detaljreguleringszone, og delvis innenfor formålet for sjø og vassdrag.

5.3 INTERKOMMUNAL KYSTSONEPLAN FOR TROMSØREGIONEN

Planområdet inngår i 'Interkommunal kystsoneplan for Tromsøregionen', vedtatt i 2015. Kystsoneplanen er under revidering.

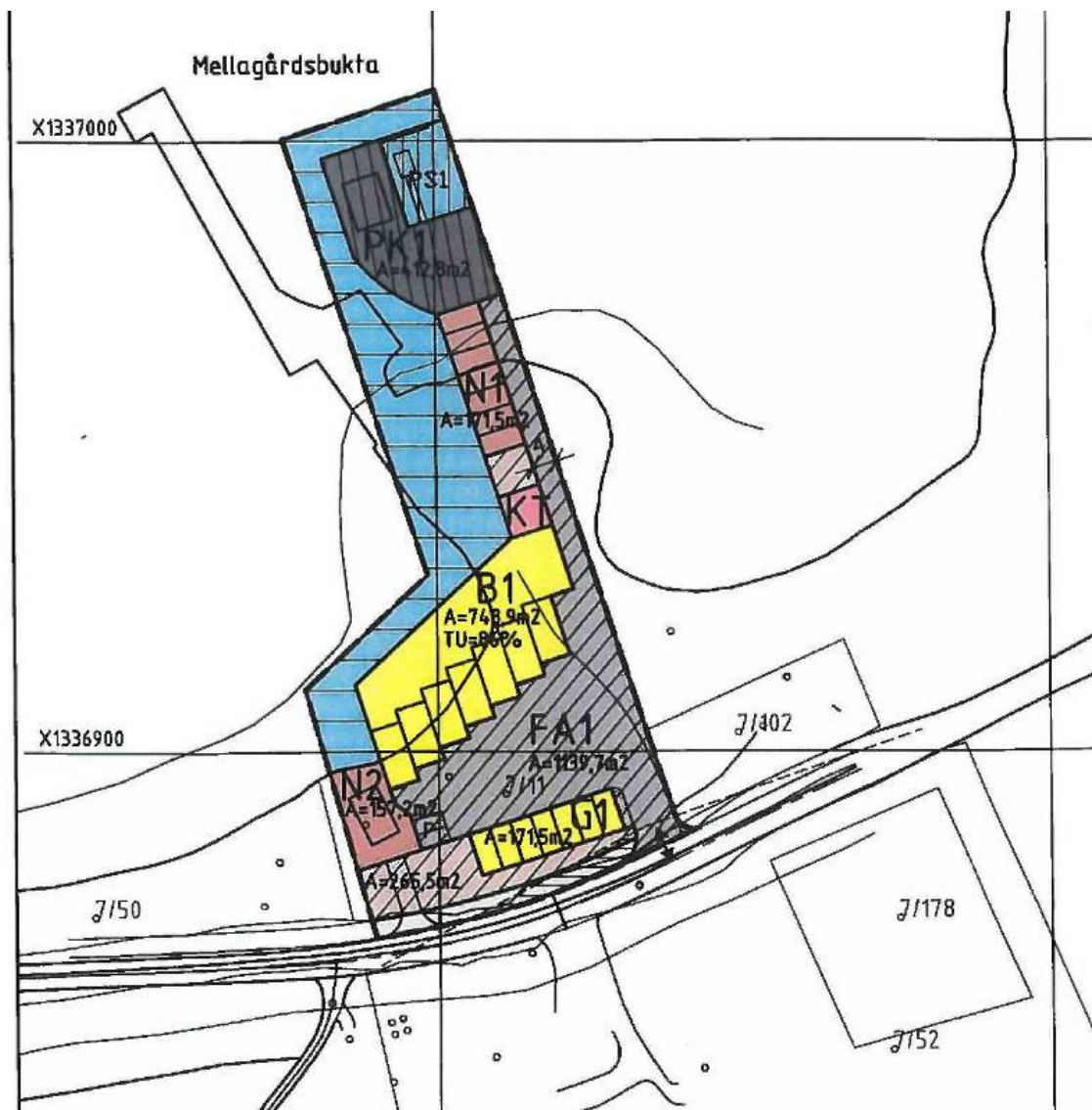
Den største delen av planområdet ligger innenfor hensynssone H910, som innebærer at detaljreguleringsplanen gjelder i dette området. Den øvrige delen ligger innenfor sjøområde, og er regulert som 'Bruk og vern av sjø', i henhold til kommuneplanens arealdel.

5.4 KOMMUNEDELPLAN

Planområdet er ikke omfattet av kommuneplaner.

5.5 REGULERINGSPLANER

En del av det aktuelle planområdet er i dag detaljregulert i plan 'Boliger på 7/11'. Gjeldende reguleringsformål er: byggeområde (bolig, naust og garasje), offentlig trafikkområder, spesialområder (blant annet privat kai og småbåtanlegg) og fellesområder.



Figur 5: Dagens reguleringsplan for området 'Boliger på 7/11'. Den nye detaljregulering inneholder en omregulering og utvidelse av denne planen.

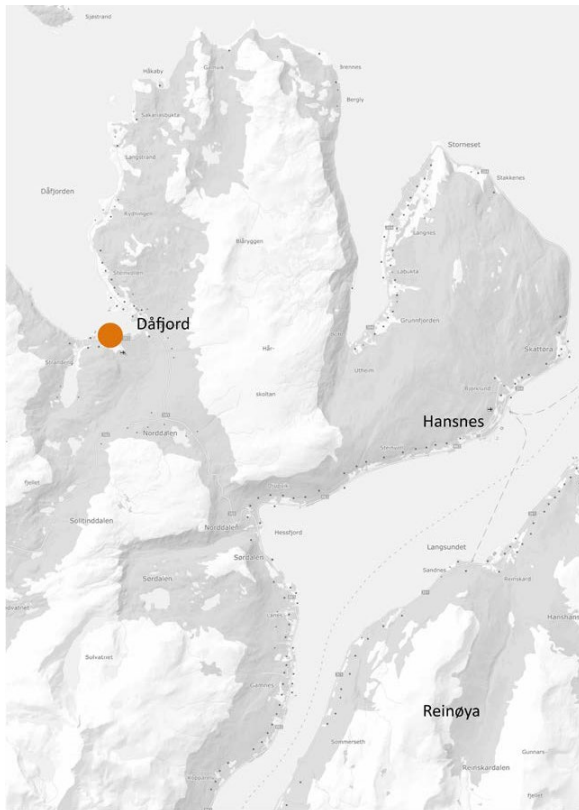
5.6 BEBYGGELSESPLANER

Planområdet er ikke omfattet av bebyggelsesplaner.

6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

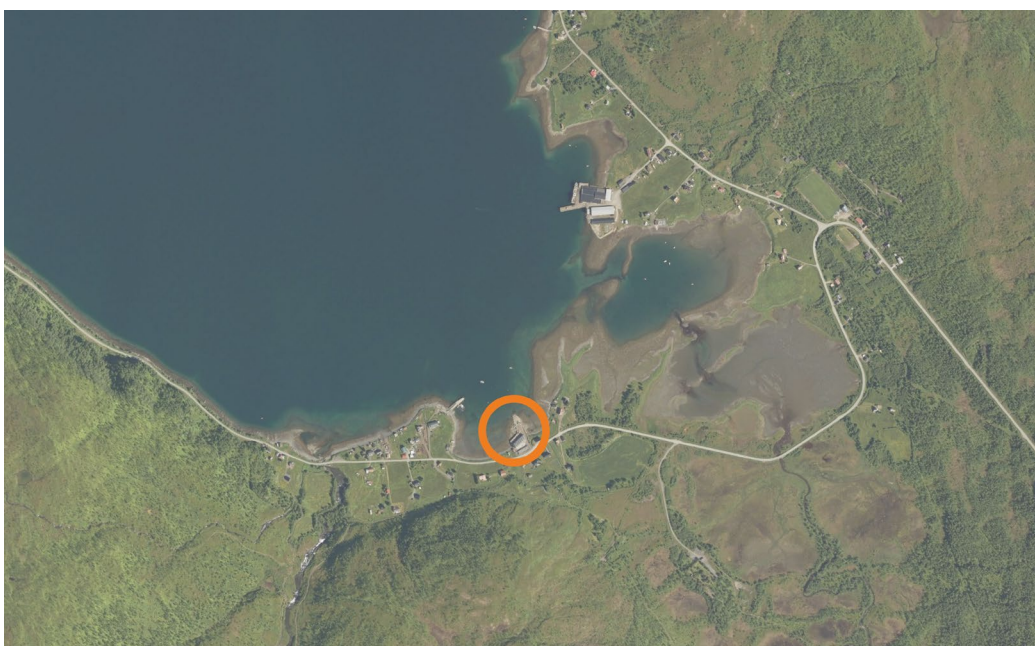
6.1 BELIGGENHET

Planområdet omfatter eiendommen med G/br.nr. 7/11 som ligger innenfor Mellagårdsbukta, på den sørlige delen av bygda Dåfjord i Karlsøy kommune. Adkomst til planområdet ligger på fv. 7912 Steinnesveien på cirka 15km fra Hansnes, og 65km fra Tromsø.



Til Tomsø

Figur 6: Oversiktskart med planområde markert med oransje.



Figur 7: Oversiktskart av den sørlige delen av Dåfjord. Planområdet ligger innenfor den oransje sirkelen.

6.2 PLANOMRÅDET

Planområdets avgrensning er vist i Figur 8. Avgrensningen er basert på den eksisterende reguleringsplanen og teiggrensene. Planområdet er endret etter varsel om oppstart slik at den nå bare omfatter eiendommen med G/Bnr. 7/11.

Delen av planområdet som inngår i dagens gjeldende reguleringsplan 'Boliger på eiendommen 7/11' er detaljregulert til byggeområde (bolig, naust og garasje), offentlig trafikkområder, spesialområder (blant annet privat kai og småbåtanlegg) og fellesområder. Den øvrige delen ligger innenfor sjøområde, og er i kommeplanens arealdel regulert som 'Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone'. Målet med planforslaget er å omregulere den eksisterende reguleringsplanen til fritids- og turistformål, samt som utvidet den i sjøområdet. Kommeplanens arealdel er omtalt i kapittel 5.3, og den eksisterende reguleringsplanen i 5.5.



Figur 8: Kartet viser planområdet som er markert med oransje. På den vestlige delen av planområdet, mot tomt 7/50 ligger det et naust som er ikke eiet av Rølo Eiendom AS, og som skal være tilgjengelig fra vegen og sjøen.

6.3 TILSTØTENDE AREALERS BRUK/STATUS

Arealet rundt planområdet er ikke detaljregulert, og derfor er det kommuneplanens arealdel som gjelder. Denne planen avsetter nær området på land til LNFR-område, og på sjø til NFFFA-område for bruk og vern av sjø og vassdrag med natur, fiske, ferdsel og friluftsliv.

6.4 EKSISTERENDE BEBYGGELSE

I samsvar med reguleringsplanen for boliger på eiendommen 7/11 er det i dag bygget 7 rekkehus, og en garasje, se Figur 9. Rekkehusene blir brukt som utleieenheter for turister, og garasjen fungerer som servicebygg. Planforslaget skal derfor omregulere område til fritids- og turistformål slik at formålet blir i samsvar med bruken.

Innenfor planområde ligger det også et naust mot nabotomta med g/bnr. 7/50. Naustet tilhører ikke Rolo Eiendom AS, og planforslaget ivaretar tilgjengelighet både fra veg og sjø. Se Figur 8.



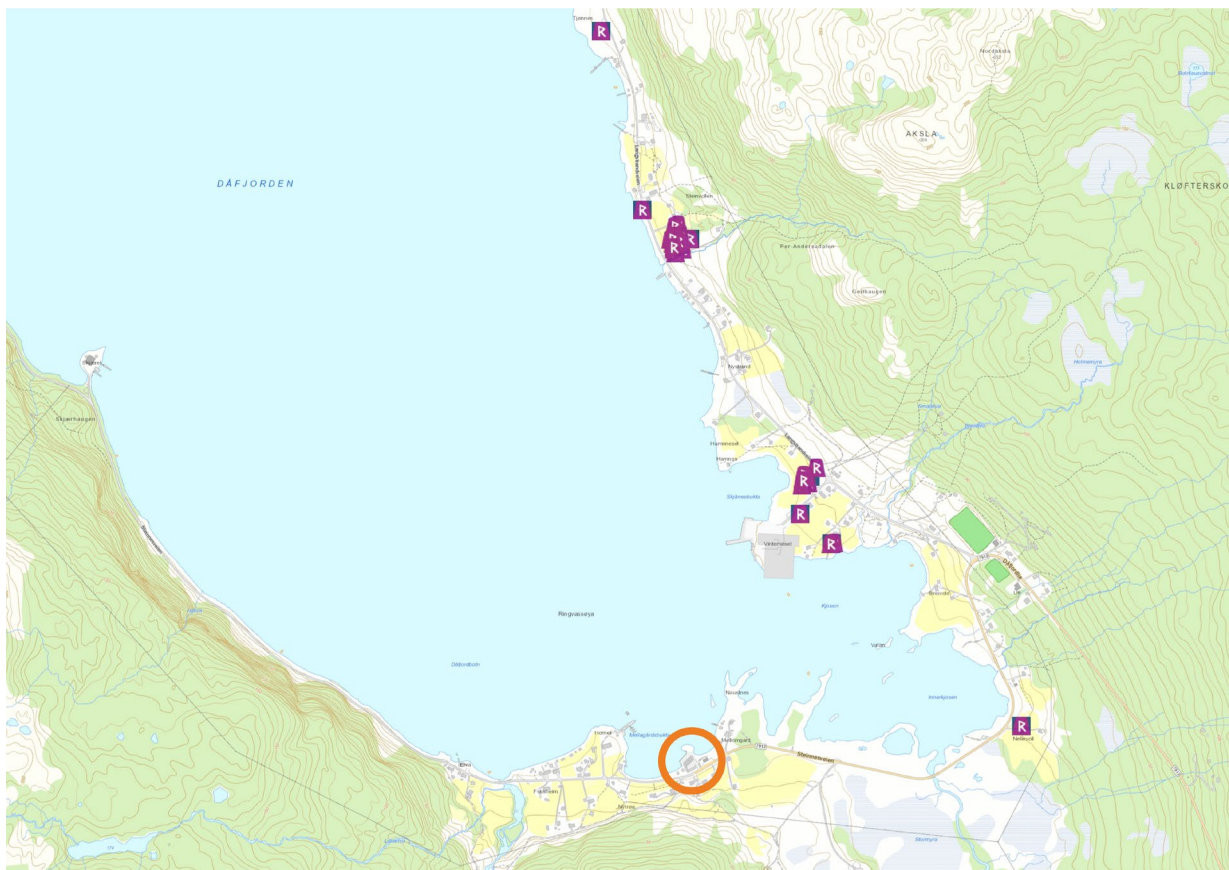
Figur 9: Dagens situasjon: servicebygg på venstre, innenfor garasjeformål, og 7 utleieenheter på høyre, innenfor boligformål. Den nye reguleringsplanen skal omregulere disse byggeområdene.

6.5 KULTURMINNER

I uttalelse etter varsel om oppstart med planarbeidet har Sametinget skrevet:

Sametinget ser det som lite sannsynlig at det finnes automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet. Vi har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget.

Sametinget ikke forventer noe konflikt med kulturminner, og også et utsnitt fra Miljødirektoratets kart med kulturminnene i Dåfjord, Figur 10, viser at det er usannsynlig at det ligger kulturminner innenfor planområdet. Dagens registrerte kulturminner ligger alle på den andre delen av bygda.



Figur 10: Kartet viser at det er ingen kulturminner i nærheten av planområdet (oransje). Kulturminnene i Dåfjord ligger på den nordlige delen av bygda. Kilde: kart miljødirektoratet.

6.6 LANDSKAP OG NATURMANGFOLD

I Dåfjorden er det registrert to viktige naturtyper: bløttbunnsområder i strandsonen og Strandeng og strandsump. Den siste blir ikke berørt av planforslaget, se Figur 11.

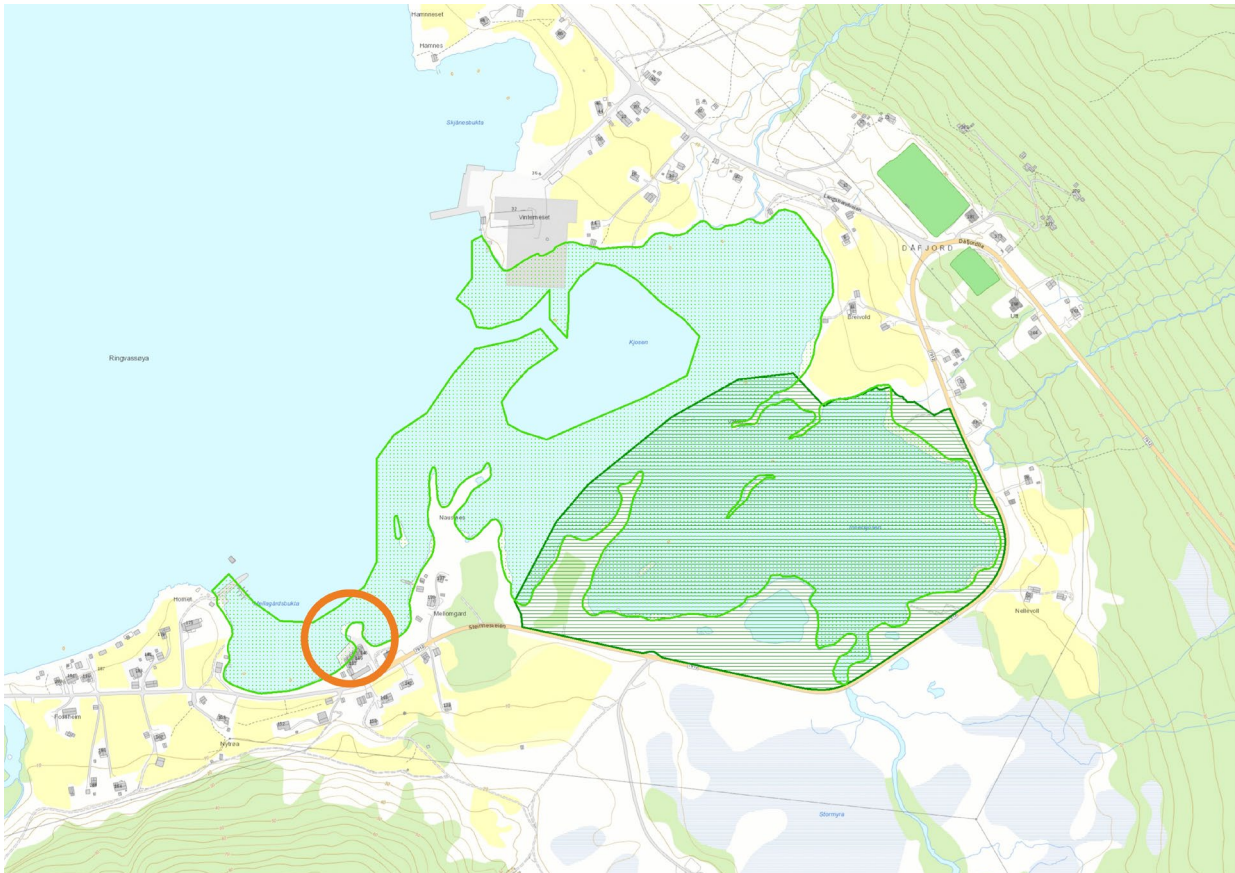
Bløttbunnsområde strekker seg ut fra innerste delen av fjorden til stranden utenfor dagens anlegg. Dette betyr at denne naturtypen blir berørt ved en utvidelse av anlegget. Innenfor kartdatabasen fra Miljødirektoratet blir bløttbunnsområdet omtalt som:

Relativt skjermet område med strandflaten. Begrunnelse: Større strandflater (> 200 000 m²) som er næringsområde for bestander av overvintrende fugler.

Innerst i Dåfjorden er det en strandeng og strandsump, omtalt av Miljødirektoratet som:

Dette marine grunne området og tilstøtende myrområder er et viktig beite- og rasteområde for arter som grågjess, ender, storspove (NT), rødstilk, myrsnipe, brushøns (DD), sandlo, fiskemåse, tyvjo (NT) og rødnebbterner.

Noen av disse fuglearter er angitt som nær truet (NT) i norsk rødliste.



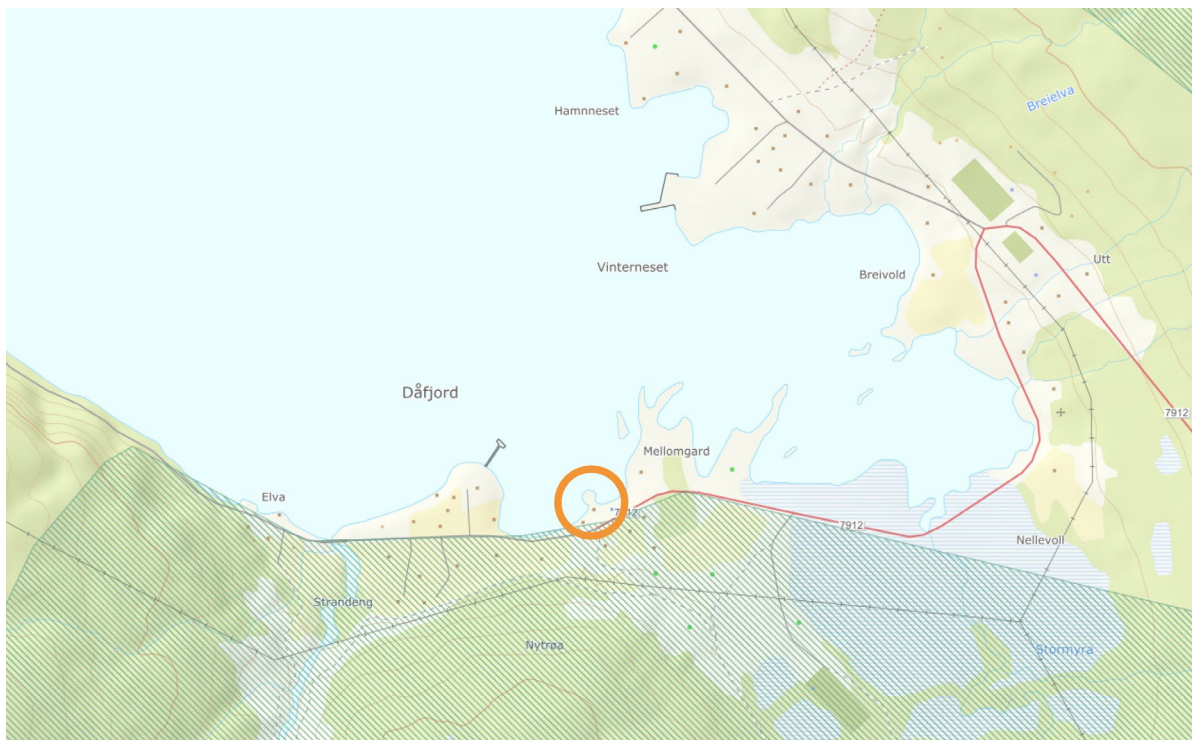
Figur 11: Kartet viser en del av Dåfjorden hvor planområdet er markert med en oransje sirkel. Den lyse grønne skraveringen antyder bløtbunnsområde i strandsonen, mens den mørkere grønne er strandengen innerst i fjorden. Denne delen av fjorden er i tillegg et viktig beite- og rasteområde for forskjellige fuglearter. Planområdet ligger innenfor bløttbunnsområdet, men berører ikke strandengen. Kilde: kart Miljødirektoratet.

6.7 NATURFARE – HAVNIVÅSTIGNING PÅ GRUNN AV KLIMAENDRINGER

I forbindelse med en reguleringsplan i Skogsfjord ble det i 2014 lagt en vannstandsvurdering av Multiconsult etter at Fylkesmannen påpekte at en 4m høyde skal håndteres i planleggingssaken med sikt på havnivåstigningen. Rapporten påvises at en kai på 4m fremdeles kan få en betydelig oppskylling av vann når man tar de høyeste tallene for framtidig stormflo og bølger beregnet for 50 års vindtilstand som utgangspunkt. Med mindre at det er gjort tiltak for å dempe oppskyllingen av bølgene, anbefales rapporten å bygge på en høyde av 4m. Karlsøy kommune håndterer denne rapporten som gjeldende i hele kommunen.

6.8 REINDRIFT

Dåfjord er en del av Ringvassøy reinbeitedistrikt som omfatter hele Ringvassøya, og varselet om oppstart av reguleringsplanen ble derfor sendt til reinbeitedistriktet. Det er ikke kommet noen merknader fra dem. Fylkesmannen og Sametinget har heller ingen innvendinger til planen om dette temaet. NIBIO's kart om reindrift viser at det er kun reinsens vårbeiteland som kommer innenfor bygda, Figur 12. Beiteområde stopper allikevel på overside av vegen, og siden planområdet ligger mellom vegen og havet, er det ikke noe beitbar areal. Derfor forventes det ingen konflikter med reindriftnæringa.

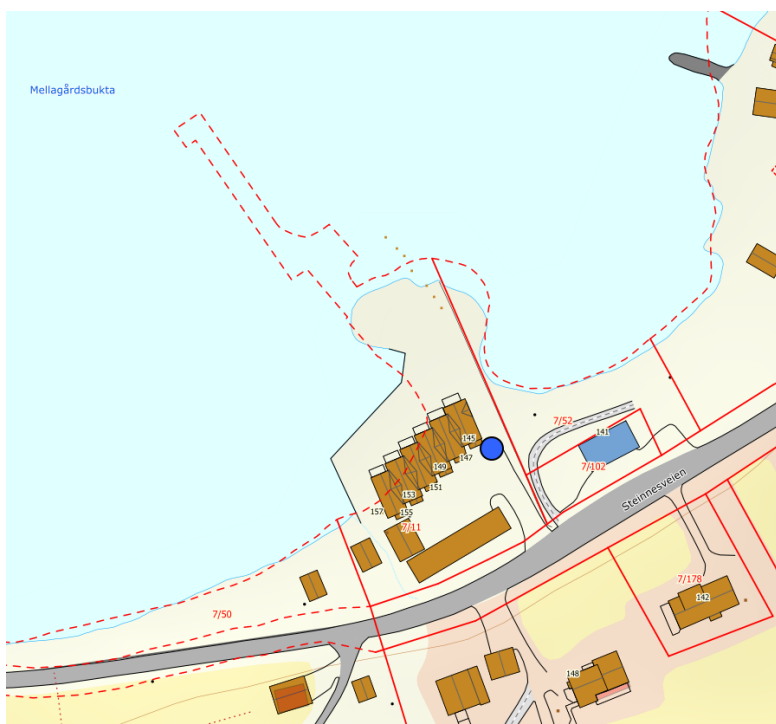


Figur 12: Vårbeiteland i Dåfjord. Planområdet, markert med oransje, ligger utenfor det. Kilde: kart NIBIO

6.9 VANN OG AVLØP

6.9.1 Vannforsyning

For å ivareta vannforsyningen av dagens rekkehus, ble det etablert en privat borebrønn i fjell. Brønnen med en dybde til 120m, er registrert i NGUs grunnvannsdatabase, og plasseringen er vist på Figur 13. Grunnvannsdatabasen omtaler at det er mye vann fra 50m til 120m, og brønnen har en kapasitet av 1200l/t (før trykksetting).



Figur 13: Fjellbrønnen, markert med blått, ligger foran første rekkehus. Kilde: NGU Nasjonal grunnvannsdatabase.

6.9.2 Avløp

Avløp fra husene samles i en septiktank med en kapasitet av ca. 17,4m³. Avløpet fra slamavskiller føres til sjøen.

6.10 TRAFIKKFORHOLD

6.10.1 Avkjørsler og vegkryss

Avkjørsel til planområdet ligger på fv. 7912 Steinnesveien. Fylkesvegen stopper ca. 15m etter avkjørselen, og dette medfører at tilgangen til naustet på tomta skjer fra kommunalvegen. Den skiltete fartsgrensen er 50 km/t, og årsgjennsnittstrafikk ihht NVDB er 110 kjøretøy.

6.10.2 Parkering

I dag parkeres det biler både foran husene og på kaia. I tillegg blir også område ved siden av veien brukt til parkering.

6.11 UNIVERSELL UTFORMING (UU)

Innenfor planområdet er det per i dag ikke noe spesielle tiltak når det gjelder universell utforming.

6.12 AVFALL

Avfallshåndtering innenfor planområdet skjer i dag som vanlig med en offentlig infrastruktur for renovasjon hvor innbyggerne setter dunken med søppel ute og renovasjonsbilen kommer forbi og tømmer denne.

7. UTREDNINGER I HENHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER

7.1 GEOTEKNISK UNDERSØKELSE I SJØEN

Se separat rapport fra Multiconsult.

Sammendrag:

Multiconsult har utført grunnundersøkelser i området, som viser at løsmassene i området ikke har sprøbruddegenskaper. Det vurderes derfor at kravet til sikkerhet mot kvikkleireskred i henhold til TEK 17. §7-3 er oppfylt for det pågjeldende tiltak i det aktuelle området.

7.2 RISIKO OG SÅRBARHET (ROS)

Se separat dokument.

8. PLANFORSLAGET

8.1 INNLEDNING

Planområdet ved varsel om oppstart er vist på Figur 14, venstre. Etter innspill fra naboene, og under utarbeiding av plankartet ble planområdet innskrenket slik at det endelige planområdet kun omfatter eiendom 7/11, se Figur 14 høyre. Eiendomsgrenser er videreført i sjøen. I tillegg sikrer området avsatt til 'bruk og vern av sjø og vassdrag' adkomsten til nauset på vestsida av planområdet. Fortøyningsplassene i bukta blir ikke berørt av planområdet.



Figur 14: Venstre: plangrense under varsel om oppstart (oransje linje); Høyre: endelige plangrense som følger eiendomsgrensene.

Planforslaget legger en utvidelse av dagens anlegg til rette med ekstra utleieenheter samt servicebygg, småbåtanlegg, osv. Det kan etableres en bygning med utseende som et fyrtårn, men denne skal ikke gi navigasjonsveiledning for sjøfarende.

8.2 REGULERINGSFORMÅL

Formål	Areal (daa)
Bebyggelse og anlegg	6,9
Fritids- og turistformål- BFT	4,6
Naust - BUN	0,2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - BKB	2,1
Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur	0,3
Veg - SV	0,1
Annen veggrunn grøntareal - SVG	0,2
Bruk og vern av sjø og vassdrag	0,2
Friluftsområde i sjø og vassdrag - VFV	0,2

8.3 BYGGEFORMÅL

BFT1	• Sekundære funksjoner til anlegget (f.eks. resepsjon, kontor, butikk, ...) Ikke utleieenheter. • Maks. 170m² BRA • Maks. gesimshøyde: 3,0m Maks. mønehøyde: 5,0m • Byggegrensen følger områdets formålsgrense
BFT2	• Rekkehus med utleieenheter • Maks. 700m² BRA • Maks. gesimshøyde: 5,0m Maks. mønehøyde: 7,0m • Byggegrensen følger områdets formålsgrense
BFT3	• Alle funksjoner ihht reguleringsformål • Maks. 900m² BRA • Maks. 600m² BYA • Maks. gesimshøyde: 6,0m Maks. mønehøyde: 9,0m • Byggegrensen følger områdets formålsgrense
BUN1	• Naust • Innenfor byggegrenser
BKB1	• Alle funksjoner ihht reguleringsformål • Maks. 500m² BRA • Maks. 130m² BYA • Bygninger til 2.etasjer Maks. gesimshøyde: 5,0m Maks. mønehøyde: 7,0m • Bygning til 7.etasjer Maks. gesimshøyde: 19,0m Maks. mønehøyde: 21,0m • Redskapshus på flytebrygge med maks. 50m² BRA • Byggegrensen følger områdets formålsgrense
Sløyесkur innenfor BFT3 eller BKB1	• Maks. 170m² BRA • Maks. gesimshøyde: 3,0m Maks. mønehøyde: 5,0m

8.4 BYGGESKIKK OG ESTETIKK

Det skal være bevisst materialbruk, farge og arkitektonisk uttrykk innenfor hele byggeområde, men det er ikke tatt med noen spesifikke planbestemmelser om byggeskikk og materialbruk. Målet er at reguleringsplanen gir nok fleksibilitet for både nå- og fremtiden, og det er mange måter for å utforme de ulike bygningene. Bygningene kan for eksempel utformes ifølge gamle byggeskikk, mens man også kan velge et moderne uttrykk av bygningen.

Dagens kai er bygget av mange forskjellige materialer som kan virke rotete. Derfor legger planbestemmelser opp til bruk av inntil to materialer for alle sidevegger av utfyllingen.

Nye bygningen skal plasseres og utformes slik at det tas hensyn til havnivåstigning og oppskyllingen av bølgene. Dette kan medføre at den nye utbyggingen kommer til å ligge høyere enn dagens bygninger samt at de se stor ut fra sjøsiden. Derfor er det spesifisert i bestemmelser at det tillates trapper eller uteplasser for bedre tilgang til sjøen.

8.5 SMÅBÅTANLEGG

I annonsen og brevet ved varsel om oppstart ble det ved feil omtalt at det skal etableres en småbåthavn. Begrepet småbåthavn gir en noe feilaktig beskrivelse av intensjonen med anlegget, og det er i reguleringsplanen benyttet formålet 'småbåtanlegg'. Formålet småbåtanlegg er også brukt i gjeldende reguleringsplanen.

Den øverste delen av planområdet er avsatt til kombinert formål for småbåtanlegg og fritids- og turistformålet. Dette kombinerte formålet gjør det mulig å etablere et anlegg som er tilpasset til både dagens og fremtidens behov. Småbåtanlegget kan bestå av en flytebrygge som er tenkt å ha plass til 10 båter. I tillegg er det tilrettelagt for blant annet å etablere et redskapshus, bølgebryter, område på land for vedlikehold og bensinpumpe knyttet til småbåtanlegget.

I sitt innspill etter varsel om oppstart henviser Fiskeridirektoratet til en rapport som omtaler anbefalinger for å redusere forurensningen medført av småbåthavner: CIENS-rapport 2-2011 '*Helhetlig planlegging og utvikling av miljøvennlige småbåthavner. Kunnskapsstatus.*' Rapporten gjelder særlig for større anlegg, men de relevante anbefalingene er tatt med i planbestemmelsene for å sikre vannmiljøkvaliteten. Blant annet bør man etablere oppsamlingskummer på steder hvor båtvedlikehold foregår for å unngå at miljøfarlige stoffer kommer ut i det marine miljø. Muligheten for selve lokaliseringen av småbåtanlegget er begrenset på grunn av planomfanget, men arealformålet er lokalisert hvor det er størst dybde for å ha tillstrekkelig vannsirkulasjon. Dessuten innebærer dette at småbåtanlegget ikke er plassert over bløtbunnsområdet i strandsonen, se kapittel 8.7.1 Bløtbunnsområde.

8.6 KULTURMINNER

Som omtalt i kapittel 6.5 ligger det ingen kulturminner innenfor planområdet. Sametinget påpeker i sin uttalelse om planoppstart at den generelle aktsomhetsplikten bør nevnes i reguleringsbestemmelsene. Det er medtatt i planbestemmelsene under IV Fellesbestemmelser.

8.7 LANDSKAP OG NATURMANGFOLD

8.7.1 Bløtbunnsområde

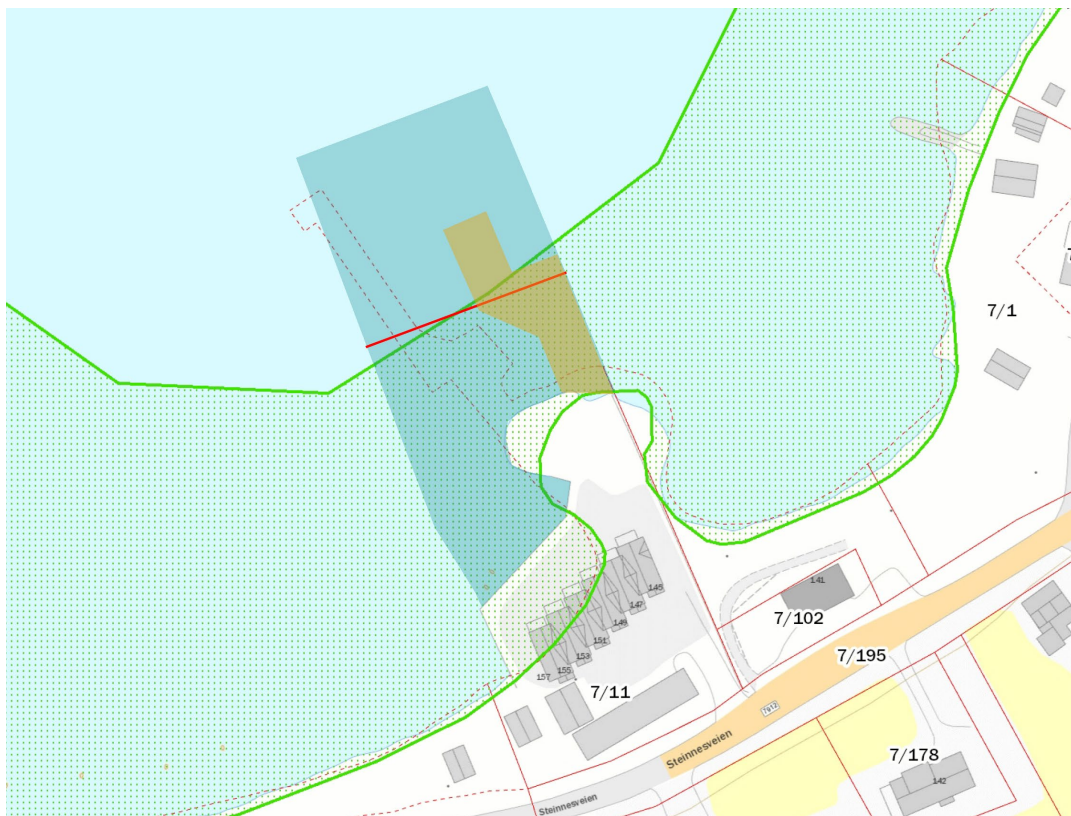
Kapittel 6.6 beskrev bløtbunnsområdet som ligger innenfor planområdet, og Fylkesmannen i Troms og Finnmark uttalte seg om dette etter varsel om oppstart:

Planområdet ligger innenfor et viktig bløtbunnsområde i strandsonen. Vi ber om at tiltakshaver i planprosessen vurderer hvordan disse naturmangfolds verdiene blir berørt av tiltaket, og hvordan de kan ivaretas. Dette ble ikke gjort i eksisterende reguleringsplan som ble vedtatt i 2009.

Gjeldende reguleringsplan strekker seg allerede delvis ut i bløtbunnsområdet, se Figur 15, og i tillegg til dette legger utfyllingen i planforslaget opp til en fylling i dette område av ca. 1,7daa.

I forbindelse med etablering av et settefiskanlegg på Vinterneset på andre siden av fjorden ble det gjort en vurdering av Rådgivende Biologer AS i forbindelse med utfylling i bløtbunnsområdet: 'Vurdering av behov for undersøkelser av naturmangfold ved utfylling i sjø i Dåffjord', datert 03.10.2017. Påvirkningen av dette prosjektet med en arealutfylling i bløtbunnsområdet av ca. 13 daa, ble vurdert som liten siden det inneholder bare en liten del av bløtbunnsområdets totale areal. Arealbeslaget av forliggende planforslaget er mye mindre enn dette fra settefiskanlegget, og derfor vurderes påvirkningen av tiltaket også som liten.

Småbåtanlegget, samt innløp til dette, kan etableres i øverste delen av planområdet, utenfor bløtbunnsområde. Dette innebærer at båttrafikken ikke kommer til å krysse bløtbunnsområdet, i motsetning til dagens bruk av området. Dessuten er det tatt med planbestemmelser for å minske forurensning knyttet til vedlikehold av båtene.



Figur 15: Utsnitt fra Miljødirektoratets kartet med bløtbunnsområde rundt eiendom 7/11. Byggeområdet fra den eksisterende reguleringsplanen er vist i brun, og planlagt område for utfylling i blå. Område over den røde streken er tilrettelagt for småbåtanlegg. Kilde: basiskart fra Miljødirektoratet.

8.7.2 Vannmiljøkvalitet

Ifølge 'Regional forvaltningsplan for Vannregion Troms 2016 – 2021' ligger planområde innenfor Balsfjord-Karlsøy vannområde. Vannkvaliteten ved planområdet er i god tilstand og det forventes ingen risiko på forurensning.

Det er særlig småbåtanlegget som kan medføre forurensning av kystvannet i bukta. I kapittel 8.5 blir det omtalt på hvilken måte planforslaget legger opp til en reduksjon av forurensning som kan følge av småbåtanlegget, og kapittel 8.11 behandler anleggets avløpssystem. I tillegg er det viktig at besøkende og brukerne av anlegget ikke forurense vannet på ulike måter. Derfor bør tiltakshaver informere dem om blant annet om rutine for å vaske båtene, deponering av sløyeavfall, osv.

Vannområdet Balsfjord-Karlsøy



Figur 16: utsnitt av kart for vannområdet Balsfjord-Karlsøy med økologisk tilstand for naturlige vannforekomster. Kilde: Regional forvaltningsplan for Vannregion Troms 2016 – 2021, fig3.9a.

8.7.3 Utfylling i sjøen

Multiconsult konkluderer i sin rapport at det ikke er løsmasser med sprøbruddegenskaper innenfor planområdet. Derfor er kravet til sikkerhet mot kvikkleireskred ved en utfylling innenfor planområdet ivaretatt, se kapittel 7.1.

8.8 RISIKO OG SÅRBARHET OG SAMFUNNSSIKKERHET

Risiko- og sårbarhetsanalysen inneholder en risikovurdering for ulike hendelser som kontrollerer hvor stor de forskjellige risikoene er, og om samfunnets sikkerhets- og beredskapshensyn er ivaretatt. Det handler blant annet om natur-, klima- og miljøforhold, menneskeskapte forhold og noen spesifikke forhold knyttet til virksomheten.

ROS-analysen viser at det ikke forventes store problemer knyttet til tiltaket. Største utfordringen er klimaendringen. Derfor er det i planbestemmelsene tatt med at bygninger må plasseres i henhold til gjeldende retningslinjer, se 8.9 Naturfare – havnivåstigning på grunn av klimaendringer.

Risikoer knyttet til etablering av en bensintank med pumpestasjon for småbåtanlegget, er sikret gjennom planbestemmelser. Der er det omtalt gjeldende regelverk må følges.

8.9 NATURFARE – HAVNIVÅSTIGNING PÅ GRUNN AV KLIMAENDRINGER

Som omtalt i kapittel 6.7 følger Karlsøy kommune prinsippet at alle nye bygninger ved sjøen for varig opphold skal ha et gulvnivå på kote 4,00m eller høyere. Rapporten for Skogsfjord er allikevel basert på tall referert til det NN1954 systemet, mens det i dag brukes NN2000. Det nye systemet er en oppdatering for 0-nivået, og gir noe lavere tall for vannstanden i planområdet. Dessuten kan tallene for havnivåstigning samt bølgeoppskylling forandre seg etter ny forskning eller oppdaterte beregningsmetoder. Til slutt kan man gjøre avbøtende tiltak i det nærmere planlegging av bygningen. Både med hensyn til plassering samt utforming av selve bygninger. Bygninger i område BFT3 kan for eksempel være skjermet mot bølger på grunn av utforming av kai og bebyggelse i sone BKB1. I tillegg kan man konstruere byggverk slik at det tåler belastningen fra bølger uten at det påstår skade.

På grunn av disse store usikkerhetene samt muligheten til avbøtende tiltak for hver bygning er det ikke tatt med en spesifikk kotehøyde i planbestemmelser, men henvises det til gjeldende retningslinjer. Dette innebærer at ved søknad om tillatelse til tiltak det må redegjøres på hvilken kotehøyde bygningen blir bygget.

De eksisterende husene er bygget på ca. kote 3,00m, så ved utforming av den nye kaien bør det tas hensyn til en eventuell nivåforskjell i forhold til tilgjengelighet for kjøretøy og UU.

8.10 REINDRIFT

Som omtalt i kapittel 6.9 forventes det ingen konflikt mellom reindriftsnæringa og tiltaket. Det er derfor ikke tatt med noen bestemmelser i henhold til dette.

8.11 VANN OG AVLØP

De nye bygningene blir koblet til det etablerte vann- og avløpssystemet innenfor planområdet. Hvis nødvendig skal dagens anlegg utvides.

8.12 TRAFIKKFORHOLD – AVKJØRSLER OG VEGKRYSS

8.12.1 Avkjørsel og vegkryss

Ny reguleringsplan beholder både dagens avkjørsel til husene og kaien. Dette innebærer at det ikke blir noen endringer i frisiktslinje sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. En utvidelse av anlegget medfører noe mer trafikk til og fra anlegget, og det forventes også busstrafikk. Allikevel blir økningen i trafikken ikke antatt som så vesentlig at avkjørselen bør revideres.

Adkomst fra vegen til naustet blir beholdet.

8.12.2 Parkering

Arealet for fritids- og turistformål samt kombinert bebyggelse og anleggsformål, bør også brukes til parkering. Det gjelder både parkering for alle utleieenheter samt brukerne av anlegget. Planbestemmelser omtales at ved søknad om rammetillatelse det skal utarbeides utomhusplan som dokumenterer kjøremønster for biler/busser og biloppstillingsplasser.

8.13 UNIVERSELL UTFORMING (UU)

Det er planens intensjon at hele planområde, kaia og bygninger, blir maksimalt tilrettelagt for alle brukergrupper. Det er viktig at alle får muligheten til å oppholde seg innenfor planområdet, og i tillegg skaper det en merverdi for hele reiselivsanlegget. Siden UU blir ivaretatt gjennom de byggetekniske forskriftene, er det ikke noen spesifikke planbestemmelser om temaet.

8.14 AVFALL

Planforslaget omfatter flere utleieenheter, noe som kan være en utfordring for håndtering avfallet. Ikke alle gjester er like flinke med å sortere avfallet. Det er allikevel utbyggers ønsker å ha en god avfallshåndtering, og et tiltak for å gjennomføre dette er etablering av mindre søppelskur. Planforslaget legger til rette for å etablere søppelskur ved siden av vegen som er lett tilgjengelig for både tommingsbilen og brukerne av anlegget. Areal for søppelskur er tatt med i planbestemmelsene.

8.15 STØY

Planforslaget fører til økt bil- og båttrafikk og økt antall besøkende til planområdet. Allikevel anses det ikke som problematiske mengder. For å hindre at besøkende av anlegget tar seg til rette på naboeiendommene, bør utbyggeren lage tilstrekkelige informasjon til dem.

8.16 FOLKEHELSE

Planforslaget anses ikke å ha en negativ innflytelse på folkehelse i bygda. Delen av sjøområde som får en endret bruk er minimalt, og alle eksisterende fortøyningsplasser i bukta opprettholdes. Det er i tillegg utbyggeren sin intensjon å ha en del av kaia tilgjengelig som gjestekai. Per i dag er det for båter uten fast fortøynings- eller anleggsplass i fjorden vanskelig å komme seg i land. En lettere tilgang til Dåfjord for de som kommer med båt, blir en merverdi for bygda.

8.17 FRILUFTSLIV

Planforslaget ikke har vesentlige konsekvenser for friluftslivet i bygda. Innenfor en stor del av planområdet er det per i dag allerede etablert et privat reiselivsanlegg, og allmennheten tilgang til strandsonen endres ikke negativt med planforslaget, endringen vil snarere være positiv. Det er bare en liten del av kommuneplanens arealdels 'friluftsområde i sjøen' som blir omregulert til blandet småbåtanlegg og fritids- og turistformål. Planen endrer ikke noe på de eksisterende fortøyningene, og også tilgangen til naustet på tomt 7/11 blir opprettholdt både fra land og sjø. Dessuten gir planforslaget muligheten for å bruke småbåtanlegget delvis som gjestekai som er positivt for friluftslivet på sjøen i Karlsøy kommune.

9. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Reguleringsplan for Rolo Eiendom AS i Dåfjord legger til rette for en omregulering og utvidelse av gjeldende reguleringsplan. Det er ønsket å imøtekomme det økende antallet turister som kommer til Dåfjord, blant annet med nye utleieenheter, et servicebygg og småbåtanlegg. Prosjektet omfatter 6,9daa avsatt til fritids- og turistformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål. For å ta hensyn til naboene ble omfanget av planen redusert etter varsel om oppstart.