



Planbeskrivelse

Forslag til detaljregulering for Andørja Adventures, Engenes

Grunneiendom med gårds- og bruksnummer 107/83 og 107/5, Ibestad kommune.

Forslagsstiller:	Andørja Adventures AS
Plankonsulent:	Senja Prosjektering AS
Plan ID:	5514-2017002
Dato:	26.08.2024

Innhold

1. Innledning	1
1.1 Bakgrunn	1
2. Beskrivelse av området	2
2.1 Beliggenhet og planavgrensning	2
2.2 Topografi	3
2.3 Eiendom og eierforhold	3
2.4 Eksisterende bebyggelse og omgivelser	4
2.5 Universell tilgjengelighet	5
3. Rammer og premisser for planarbeidet	6
3.1 Statlige lover, retningslinjer og planbestemmelser	6
3.2 Regionale føringer og strategier	6
3.3 Eksisterende planer i området	7
3.4 Kulturverdi – kulturminner	7
3.5 Landbruk og natur	7
3.6 Infrastruktur (adkomst, parkering, kollektivdekning, teknisk)	9
3.7 Grunnforhold	9
3.8 Risiko og sårbarhet	9
4. Beskrivelse av planforslaget	11
4.1 Beskrivelse av tiltaket og plankart	11
4.3 Planfaglig tema i forhold ROS	17
4.3.1 Risiko og sårbarhetsanalyse	17
4.4 Beskrivelse av områder i planforslaget	21
4.4.1 Universell tilgjengelighet	22
4.4.2 Natur, landskap, klima og miljø	22
4.4.3 Kulturverdi og minner	22
4.4.4 Adkomst, trafikk og parkering	23
4.4.5 Teknisk infrastruktur	23
4.4.6 Grunnforhold	23
4.5 Rekkefølgebestemmelser	24
5. Virkninger av planforslaget	25
5.2 Konsekvenser av forslaget – Forslagsstillers vurdering	25
6. Konsekvensutredning	26
7. Planprosess og medvirkning	30
7.1 Gjennomførte aktiviteter i planprosessen	30
7.2 Merknader etter kunngjøring om oppstart regulering	30
9. Vedlegg	35

Figurliste

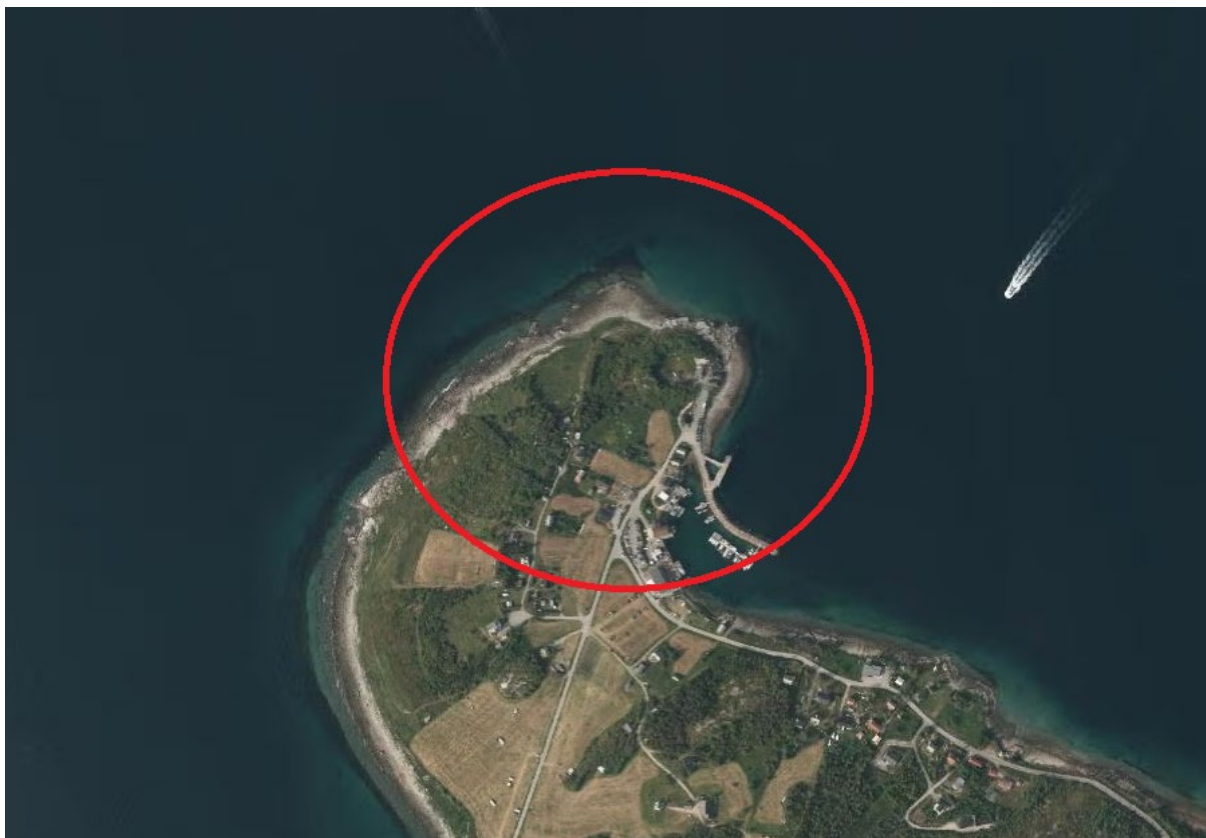
Figur 1: Flyfoto med området indikert med rød sirkel. Eiendom 107/83 og 107/68 i Ibestad kommune.	1
Figur 2: Planavgrensning for området ved varsel om oppstart (figur til venstre), og revidert planavgrensning underveis i planprosessen (figur til høyre). Planavgrensningen ble redusert etter varsel om oppstart.	2
Figur 3: Illustrasjon av reguleringsplan "Engenes sentrum". Kilde: Norconsult.	7
Figur 4: Utklipp av eksisterende reguleringsplan (venstre) og utklipp av ny, foreslått reguleringsplan (høyre).	11
Figur 5: Foto av haihuset, bygd i 2020. Kilde: Andørja Adventures / Norgeshus AS.	12
Figur 6: Tidligere illustrasjon av påbygg for Andørja Adventures.	13
Figur 7: Utklipp av forslag til ny reguleringsplan	14
Figur 8: Illustrasjon av plassering av overnattingsenheter i området.....	15
Figur 9: Utklipp av illustrasjon utarbeidet av Jan Fasting og Tiril Nørgaard Breili.	16

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Andørja Adventures fremmer planforslaget med hjelp fra Senja Prosjektering. Planen skal legge til rette for utbygging av fritids- og turistformål / annen næring.

Dette forslaget er utformet for å fasilitere videre utviklingen av området dedikert til fritids- og turistaktiviteter, samt åpne for muligheter innen andre næringssektorer. Valget av tomt for dette prosjektet ble nøye vurdert gjennom en tidligere utredningsprosess, sikrende at det valgte området ikke bare er optimalt for de ønskede formålene, men også at det harmonerer med eksisterende reguleringsplaner. Det er viktig å merke seg at dette planarbeidet representerer en utvidelse og videreutvikling av allerede eksisterende reguleringsplaner for det aktuelle området.

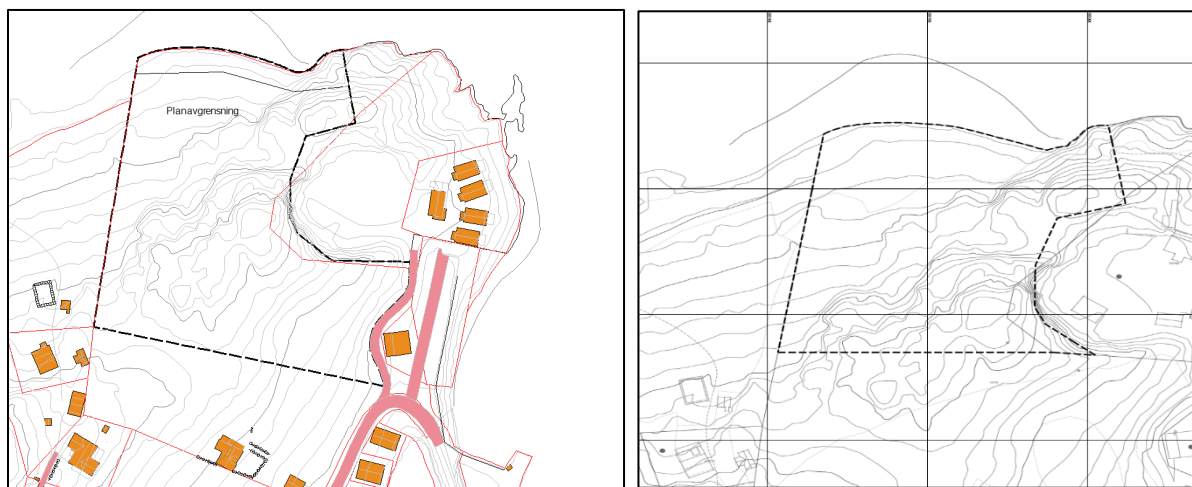


Figur 1: Flyfoto med området indikert med rød sirkel. Eiendom 107/83 og 107/68 i Ibestad kommune.

2. Beskrivelse av området

2.1 Beliggenhet og planavgrensning

Planområdet ligger ved Engenes i Ibestad kommune, like ved fylkeskommunal veg. Området ligger bl.a. innenfor planområdet i planer som «Engenes sentrum» - vedtatt 22.06.2011, «Reguleringsplan for Andørja Adventures (ID: 1917-2017002) og deler av områdets formål er i kommuneplanen avsatt til LNFR-område. Den konkrete avgrensninga av planområdet ble definert i samråd med kommunens planavdeling.



Figur 2: Planavgrensning for området ved varsel om oppstart (figur til venstre), og revidert planavgrensning underveis i planprosessen (figur til høyre). Planavgrensningen ble redusert etter varsel om oppstart.

2.2 Topografi

Området skråner nedover mot strandlinjen med god utsikt mot havet. Det er passelig med vegetasjon på eiendommen, men området vil være utsatt for vind fra sør og sørvest. Planområdet er strategisk plassert på den østlige delen av Engenes. Her strekker en åsrygg seg fra Andørja kirke og utover odden, hvor den gradvis senker seg ned mot havet i nord. Anleggene tilhørende Andørja Adventures, både de eksisterende og de planlagte, er lokalisert på østsiden av denne åsryggen, i samme høyde som den øvrige bebyggelsen i havneområdet. Kirken, som er malt hvit, utgjør et iøynefallende landemerke i Engenes og er lett synlig både fra land og sjø. Odden kan oppleve kraftig vær under bestemte vindforhold, men åsryggen gir beskyttelse mot vind fra sørvest til nordvest for bebyggelsen i havna. Sjøhusenes inngangsparti og området rundt det tidligere masseuttaket danner et beskyttet utendørsområde.

Det tidligere masseuttaket er delvis beplantet med grantrær, mens resten av odden og åsryggen er dekket av bjørk og rogn. Mange av skråningene mot vest og øst er gresskledd. Mot de ytre endene av odden finner man einer, lyng og mose, som strekker seg ut til de ytterste svabergene. Rundt kirkeområdet vokser det også furutrær.

Beliggende helt ytterst på odden, er planområdet skjermet fra trafikkstøy fra fylkesveien. Det er heller ingen nærliggende aktiviteter som skaper plagsom støy. Lydmiljøet i området er hovedsakelig preget av båttrafikk knyttet til fiske, fritidsbåter og fisketurisme, samt landbrukskjøretøy i sommermånedene. Fiskeaktiviteten varierer gjennom året, mens småbåttrafikken er mest intens om sommeren. Hurtigbåten opererer i rutenettet året rundt.

2.3 Eiendom og eierforhold

Planen regulerer eiendommene:

Gnr/bnr og eier.

107/83, Haihuset AS.

107/5, Kristin Helene Arvesen (1/2 del) og Nils Rikard Arvesen (1/2 del)

Planforslaget inneholder i grove trekk:

- Avsatt område for fritids- og turistformål/annen næring.
- Eksisterende bebygd areal.
- Grøntområde/friområde.

2.4 Eksisterende bebyggelse og omgivelser

På eiendommen med 107/68 som må sees i tilknytning til eiendom 107/83, finner man fem sjøhus. Ett av disse tjener som administrasjonssenter og inkluderer et fellesområde med fasiliteter som en sauna. Disse sjøhusene er tilgjengelige for utleie gjennom hele året og er spesielt etterspurt i sommermånedene. Det er vanlig at sjøhusene er reservert flere måneder på forhånd, og i høysesongen kan dette være opptil et år før de faktisk brukes.

Innenfor et tidligere uttaksområde på eiendommen 107/83, har det blitt bygget et nytt næringsbygg kalt «Haihuset». Bygget brukes bl.a. til næring-, forskning- og turistvirksomhet. Bygningen er et tilbud til forskere som driver med forskning på håkjerringa som lever i Vågsfjorden for å gi mer informasjon rundt denne haiarten. Tiltaket er etablert som et opplevelsessenter og er tilknyttet Andørja Adventures eksisterende anlegg og virksomhet som startet opp i 1996.

Det er også ført opp en sløyebu med tilhørende kjølelager. Dette området brukes for tiden til grilling, måltider, rekreasjon og lek. For øyeblikket brukes også arealet til sporadisk lagring av materialer og utstyr knyttet til fisketurisme, samt for vinterlagring av båter som eies av virksomheten. Det foreligger planer om å forbedre og forskjønne dette utendørsområdet med beplantning, nye anlegg, utstyr og småbygg for å fremme økt fellesbruk og aktiviteter. Dette området er bestemt for et bredt spekter av utendørsaktiviteter og fungerer som et lokalt anlegg for ulike arrangementer. I tråd med dette tillates det per nå å bygge tilhørende strukturer, utstyr og møbler for slike formål.

Ifølge den gjeldende reguleringsplanen for Engenes Havn fra 2016, er de offentlige parkeringsplassene ved enden av fylkesvei 132, nær hurtigbåtkaien, ved matbutikken og nær Midnattsol Opplevelse, både tilgjengelige og tilpasset brukere av Andørja Adventures, samt for besøkende og turister generelt i Engenes.

Planområdet befinner seg i den ytre randen av Engenes sentrum. Båtene som tilbys av Andørja Adventures for utleie, er fortøyd i havneområdet beskyttet av moloen. Dette anlegget er plassert umiddelbart nord for hurtigbåtkaien på Engenes. På de nærliggende parkeringsplassene finner man en mindre bygning som fungerer som venterom for hurtigbåtpassasjerer og inneholder også brannstasjonsutstyr og slukkeutstyr. Hurtigbåten som opererer mellom Harstad og Tromsø ankommer Engenes vanligvis to ganger daglig, både nord- og sørgående. På fredager økes frekvensen, med tre ankomster fra Tromsø.

Engenes preges av sin eldre bebyggelse og nye bebyggelse som gir stedet en unik karakter. De omkringliggende områdene byr på herlige muligheter for spaserturer, og et besøk til Andørja kirke, som troner på toppen av neset, er et populært valg. Havneområdet på Engenes, odden, og rullesteinsfjæra mot nordvest og vest, er favorittsteder for både lokalsamfunnet og besøkende - inkludert gjester som leier sjøhus og andre reisende.

Bare 160 meter fra sjøhusene ligger den lokale nærbutikken. Det er omtrent 250 meter til Midnattsol Opplevelse, som tilbyr kafé, restaurant, overnatting, samt lokaler for kurs og konferanser. Denne bedriften tilbyr også båtutleie. Arctic Aqua, lokalisert i Midnattsol, er Kleiva Fiskefarms visningssenter for norsk havbruk. Her får besøkende innsikt i oppdrettsnæringen og kystfisket, inkludert lokal virksomhet innenfor kommunen.

Engenes er et ideelt utgangspunkt for sport og friluftsliv. Andørja, kjent som Nord-Europas mest fjellrike øy, er et ettertraktet reisemål for friluftsentusiaster både i sommer- og vintermånedene, tiltrukket av både mosjon og konkurranser på lokale, regionale og internasjonale nivåer. Andørja Freeride er et kjent frikjøringsarrangement som lokker skikjørere fra fjern og nær. Sykkelsporten har også en sterk tilknytning til Engenes med arrangementer som Tour de Andørja og Astafordrittet/Triple Challenge, som startet i 2000 og omfatter både terrengsykling og løping. Dette lille øysamfunnet arrangerte sitt første løp i 1996, og over årene har arrangementet vokst til også å inkludere sykling. I 2006 tok Ytre Andørja idrettslag ansvaret for å arrangere NM i landeveissykling, en begivenhet som banet vei for Arctic Race of Norway i 2013. ARN, med sine mange internasjonale profesjonelle lag, har hatt en positiv effekt på både sportsarrangementer og turistnæringen i regionen, langt utover Ibestad og i hele Nord-Norge. I 2017 var Andørja, spesifikt Engenes, igjen startpunkt for Arctic Race of Norway.

Den videre planlagte utbyggingen og utviklingen av området vil styrke og supplere den eksisterende aktiviteten på Engenes og bidra til å utvide tilbudene på øya, særlig med fokus på naturopplevelser.

2.5 Universell tilgjengelighet

Eiendommene som står foran en omregulering er i dag flittig brukt av barn, ofte i følge med voksne. Andørja Adventures, som har aktiviteter og tilbud fokusert på fisketurisme, inkluderer familier som en viktig del av sitt publikum. Planene fremover innebærer en videreføring av disse familievennlige tilbudene, samtidig som det legges vekt på å forbedre og utvide bruken av det gamle masseuttaket, med spesiell oppmerksomhet mot behovene til barn og ungdom.

Området der det gamle masseuttaket befinner seg, er karakterisert av sin flate topografi. Tilgangen til sjøhusene og de nåværende uteområdene er enkel, både for fotgjengere og kjøretøy. Mindre justeringer i terrengbehandlingen og overflatearbeidet kan ytterligere forbedre tilgjengeligheten og bevegelsesmulighetene rundt de eksisterende strukturene. De nærliggende bergformasjonene, åsryggen med små skogholt, svabergene og strandkanten er for øyeblikket ikke tilpasset rullestolbrukere. Det er heller ikke planer om å etablere et tilrettelagt gangnett i disse naturområdene ved å gjøre inngrep i landskapet. I stedet er målet å skånsomt tilrettelegge for fotgjengere ved å benytte og forbedre de naturlige stiene som allerede finnes.

3. Rammer og premisser for planarbeidet

3.1 Statlige lover, retningslinjer og planbestemmelser

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- T-5/93 Retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging
- H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven

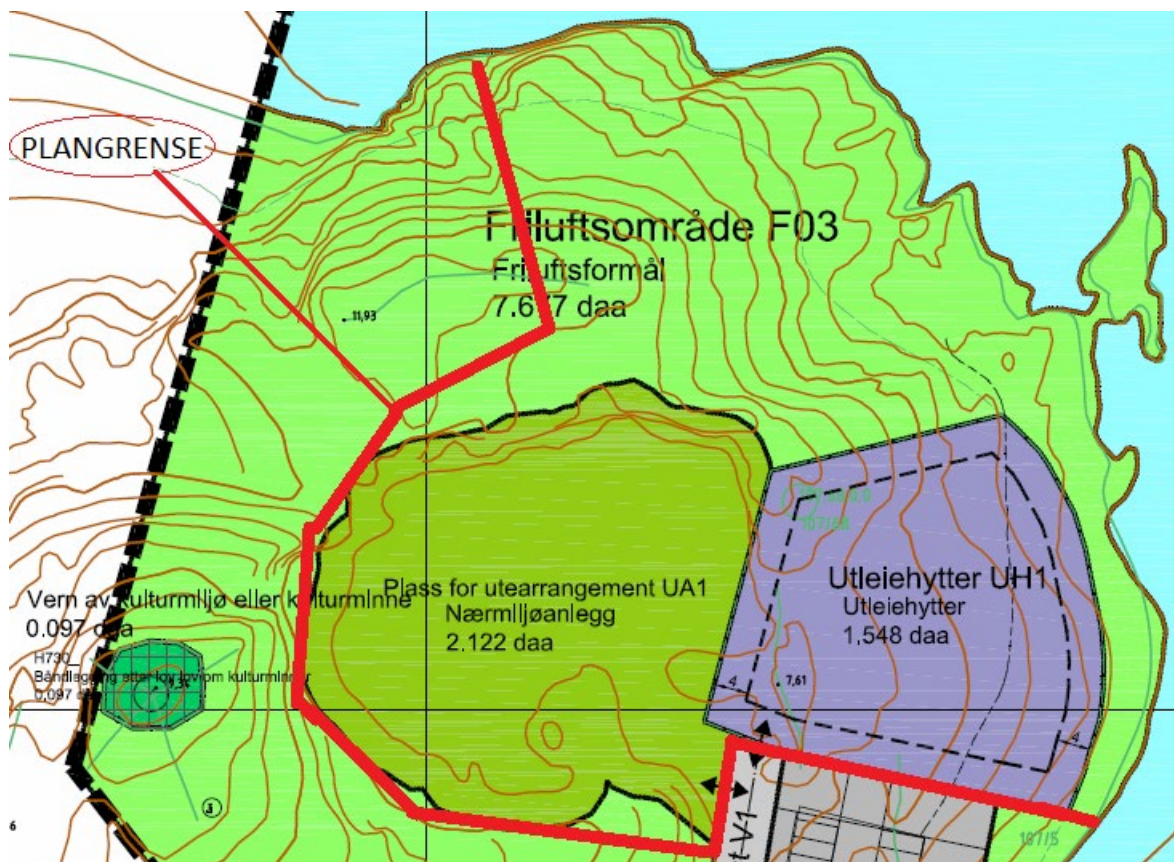
- Det er ikke kjent at tiltaket må belyses eller vil kreve tillatelse etter annet lovverk. Det forutsettes at sektormyndighetene i så fall vil informere om dette i forbindelse med høringa.

3.2 Regionale føringer og strategier

- Regionalt planforum
- Fylkesplan for Troms 2014-2025
- Regional planstrategi 2020-2024
- Regional plan for friluftsliv, vilt, og innlandsfisk 2016-2027
- Regional transportplan for Troms 2018-2029

3.3 Eksisterende planer i området

Deler av området er avsatt til LNFR i kommuneplanen, og friluftsområde i reguleringsplan «Engenes sentrum» som ble vedtatt i 2011.



Figur 3: Illustrasjon av reguleringsplan "Engenes sentrum". Kilde: Norconsult.

3.4 Kulturverdi – kulturminner

Det er gjort mange og viktige kulturminnefunn på Engenes. Her nevnes ristninger, gårdshauger, gravrøyser og –hauger, Andørja kirke er listet og mange av byggene på Engenes er Sefrakregistrert. Planlagt tiltak kommer ikke i direkte berøring med noen fornminner, men det ligger et kulturminne i form av et gravminne like utenfor den nye planområdet.

3.5 Landbruk og natur

Planlagte tiltak vil ikke påvirke landbruksinteressene i området. I dag finner man spredte landbruksparseller mellom boliger, gårdsbruk og fritidsboliger på Engenes, også oppe på åsen nær kirken, hvor driftsarealer fortsatt er aktive. Kommunen har, gjennom sin overordnede utbyggingsstrategi i kommuneplanen, tilrettelagt for boligfortetting i området som strekker seg fra kirken til odden, og mellom fylkesvei 132/Andørjaveien og Kjerkeveien. Området langs strandlinjen

og kaiområdet fra odden til Naustberget er utpekt som et næringsområde dedikert til fiskeriaktiviteter. Andørja Adventures er strategisk plassert i randsonen nord for disse utviklingsområdene.

Planområdet har blitt bearbeidet til ulike grader. Sjøhusene, orientert mot havet, er tradisjonelt plassert med fasader som gir optimal utsikt uten å forstyrre det naturlige landskapet av berg, strandsonen og fjæra. Samtidig er området bak sjøhusene, vendt bort fra sjøen, planert for å tilrettelegge for bevegelse og rekreasjon utendørs. Den eksisterende vegetasjonen, bestående av gress, mose, bjørk og rogn, er bevart og vokser i umiddelbar nærhet til sjøhusene mot nordøst.

Masseuttaket, skjernet fra sjøen av sjøhusene i øst og kraterkanten i nord, vest og sør, er en blanding av naturlig og plantet vegetasjon, inkludert gran, gress og åpne områder med grus og stein som vitner om tidligere uttak. Overgangen mellom krateret og svabergene i nord er preget av naturlig, stedefen vegetasjon. Til tross for at masseuttaket i dag kan virke noe uforløst, har det en lukket og beskyttet karakter som gir et behagelig mikroklima. Dette gir området et betydelig potensial for både utvidet bruk og estetisk forbedring.

Vegetasjonen, bestående av bjørk, rogn, mose og lyng, strekker seg fra krateret helt ut til svabergene. Odden, med sin høye visuelle kvalitet, tilbyr naturlig beskyttelse både mot innsyn og værforhold fra nordvest og nordøst, og danner en naturskjønn ramme rundt dette unike området.

Svabergene på odden vender nordover, og tidevannsforskjellene skaper en stadig skiftende karakter og tilgjengelighet for området gjennom dagen. På oddens vestside ligger en omfattende strandlinje prydet med rullestein. Åsryggen som strekker seg gjennom Engenes, fungerer som en naturlig skillelinje mellom den værharde vestsiden og den mer bebygde østsiden. Denne ryggen er kledd med skog, kratt og enkelte mindre områder med grantrær. I vest finner man også sporadiske tre- og buskpartier som når ned til sjøen, innimellom arealer med beite, dyrket mark og fastland.

Strandsonen nord og vest på Engenes, sammen med havneområdet, er et populært rekreasjonssted både for lokalbefolkningen og besøkende. Tilgang til dette området er mulig fra sør ved Buberget og fra nord, forbi sjøhusene. Den vestlige og nordvestlige delen av neset er også tilgjengelig via Kjerkeveien, langs stier som går i grenselandet mellom fastmark, skog og dyrket mark.

De planlagte tiltakene tar sikte på å opprettholde og forbedre dagens muligheter for fri ferdsel langs sjøkanten. Opplevelsessenteret som er under planlegging, forventes å supplere og forsterke bruken av området til rekreasjon og turisme. Prosjektet har også som mål å integrere naturopplevelser med læring- og forskningsaktiviteter som utnytter områdets unike karakter og de naturlige ressursene som finnes her.

3.6 Infrastruktur (adkomst, parkering, kollektivdekning, teknisk)

Andørja Adventures er strategisk plassert ved slutten av fylkesveien, like ved hurtigbåtkaien. Hurtigbåten, som seiler daglig mellom Harstad og Tromsø, anløper Engenes regelmessig. For grupper, kan hurtigbåten også anløpe Engenes på forespørsel. Adkomst til planområdet er fra eksisterende avkjøring ved fylkesvegen. Parkering for Andørja Adventures er sikret på den offentlige parkeringsplassen rett ved siden av anlegget. En annen offentlig parkeringsplass, som ligger rett overfor butikken, er tilgjengelig for alle besøkende.

Per nå er det ikke utviklet noen gang- eller sykkelsti langs fylkesveien, hverken sørover mot Hamnvik eller østover mot Årbostad. Etter vår kjennskap, har fylkeskommunen ingen umiddelbare planer om å etablere slike fasiliteter.

Rutebussene betjener fylkesveien med ruter som hovedsakelig går om morgenen og ettermiddagen på hverdager. Disse rutene forbinder Årbostad, Nordrollnes, Hamnvik og Sørrollnes, med Sørrollnes og Hamnvik som knutepunkter for forbindelser til Sjøvegan. Enkelte ruter krever forhåndsbestilling. Rutetilbudet er i stor grad tilpasset skoleskyssbehovene i området.

Utbyggingsområdet ligger relativt nærme fylkesvegen. Her ligger også kommunal vannledning og avløpsledning like i nærheten. Det er også etablert strømtilførsel til eksisterende bygg like ved planområdet og naboer. Planområdet ligger nærme trafostasjon ved behov for oppgradering.

3.7 Grunnforhold

Ifølge kart fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) befinner planområdet seg i en sone hvor det generelt er en moderat til lav forekomst av radon. Radon anses derfor ikke som en risikofaktor for de planlagte tiltakene, spesielt siden disse tiltakene ikke involverer bygg for permanent opphold direkte på bakkenivå.

Undergrunnen i området er preget av marine strandavsetninger. De planlagte tiltakene er imidlertid planlagt å fundamenteres på fjell, noe som sikrer en solid og trygg byggegrunn. Dette valget av byggeunderlag bidrar ytterligere til å forsterke sikkerheten og stabiliteten til konstruksjonen, samtidig som det minimerer eventuelle bekymringer knyttet til radon og andre geologiske risikoer.

Byggegrunnen er også vurdert til å være sikker basert på observasjoner av mye fjell i dagen og svaberg.

3.8 Risiko og sårbarhet

Trafikkrelatert risiko:

Den primære risikoen i området er knyttet til trafikkuhell og -ulykker. For å minimere denne risikoen,

er trafikken innenfor planområdet begrenset til nødvendig av- og pålasting av bagasje i forbindelse med utleie av sjøhus. Kjøretøyer oppfordres til å benytte den offentlige parkeringsplassen sør for sjøhusene for parkering. Intern trafikk i kraterområdet er strengt begrenset til administrative behov og vareleveranser.

Risiko knyttet til beliggenhet ved sjøen:

Med beliggenheten ved sjøkanten, er det en iboende risiko for fallulykker i sjøen og båtrelaterte ulykker. For å forebygge slike uhell, er det forutsatt at mindre barn alltid er under voksenoppfølging utendørs, og bruk av redningsvest anbefales under aktiviteter nær sjøen og ved båtbruk. Det er også viktig at generelle sjø- og båtvetregler, som tar hensyn til erfaring, værforhold og lignende, følges nøye.

Støyvurdering:

Planområdet anses som lite støyutsatt. Den mest signifikante støykilden i området er trafikken på fylkesveien og båtferdsel. Likevel vurderes støynivået til å være innenfor akseptable grenser i henhold til retningslinjene i T-1442. Andørja Adventures, som ligger unna de større kjøre- og parkeringsarealene, er posisjonert slik at det er vendt bort fra trafikkstøyen. Sjøhusene, som vender østover mot havnen, kan vurdere tilleggstiltak som gjerder, naturmurer, små voller eller lignende for å øke privatlivet og redusere støy fra parkeringsplassen, eller planting av trær langs eiendomsgrensen for ytterligere skjerming. Aktivitetene i uteområdet innenfor krateret er naturlig skjermet av terrenget. De planlagte byggene vil vende nordover, bort fra og skjermet for annen aktivitet. Eksisterende næringsvirksomhet i Engenes genererer ikke merkbar støy eller støyforurensning.

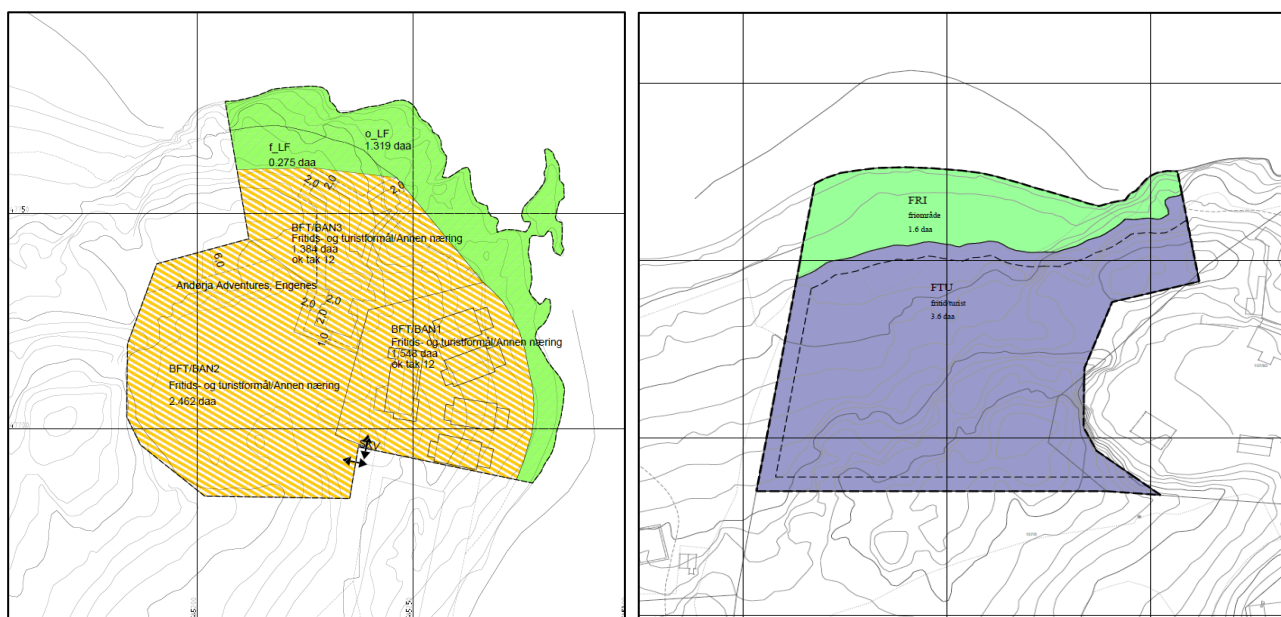
4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Beskrivelse av tiltaket og plankart

Planen omfatter et samlet areal på 5,2 daa og skal legge til rette for videre utbygging av fritids- og utleieboliger og annen næringsvirksomhet.

Det planlegges en fremtidig oppføring av overnattingsenheter, samt opparbeidelse av nødvendig, teknisk infrastruktur som VA, veg og parkeringsplasser.

Avkjøringa til planområdet er ivarettatt og etablert i eksisterende reguleringsplan for området, og samme avkjørsler vil bli benyttet for denne reguleringsplanen.



Figur 4: Utklipp av eksisterende reguleringsplan (venstre) og utklipp av ny, foreslått reguleringsplan (høyre).

Andørja Adventures planlegger å utvikle virksomheten til å være operativ hele året, og utvider dermed sitt eksisterende fisketurismetilbud, som tradisjonelt strekker seg fra april til november, til en mer omfattende drift. Med etableringen av det nye det nye haihuset, og videre utbygging av overnattingsenheter, vil anlegget berikes med et opplevelsessenter som er skreddersydd for å fremme næringsaktiviteter, forskning og turisme. Dette nye tiltaket vil integreres som en essensiell del av bedriftens samlede operasjoner på odden.

For tiden omfatter bedriften fire sjøhus og et haihus, hvor hvert hus tilbyr 6 sengeplasser, kjøkken og bad. Et femte sjøhus er dedikert til administrasjon og service, og inneholder fellesområder for avslapning, sauna, dusj og toaletter. En flytebrygge, utstyrt med båter og nødvendig utstyr, er lokalisert i Engenes havn, noe som ytterligere forsterker bedriftens tilbud innen maritim turisme.

Over flere år har tiltakshaver etablert et robust nettverk og effektivt markedsført sitt nåværende tilbud. Andørja Adventures har også utmerket seg som en fremragende ambassadør for Ibestad kommune, aktivt fremhevet de mange mulighetene som finnes i kommunen for aktiviteter relatert til friluftsliv, jakt, fiske, samt turist- og næringsliv.



Figur 5: Foto av haihuset, bygd i 2020. Kilde: Andørja Adventures / Norgeshus AS.

Bedriften planlegger en gradvis overgang til å fokusere mer på opplevelsesturisme. Aktiviteter, læring og opplevelser vil være sentrert rundt den marine faunaen og floraen i havet utenfor Andørja og på land. Her vil Håkjerringa, verdens eldste kjente marine dyr, få en spesiell rolle. Beliggenheten til senteret er avgjørende for dets innhold og bruk. Bygningene, designet for å være diskrete men fremtredende, vil med sin panoramautsikt over de omkringliggende øyene tilby enestående naturopplevelser. Uansett værforhold - vind, regn, solskinn - vil gjestene få intense opplevelser av det omfattende fjordlandskapet fra senterets privilegerte posisjon. Haihuset, inkludert en mindre tilhørende bygning kalt «Parasitten», vil huse en informasjonsavdeling som tilbyr besøkende fascinerende innsikt i det marine livet utenfor Engenes. «Parasitten» er inspirert av den reelle parasitten som fester seg på øyet til håkjerringa, og gir et unikt perspektiv på dette marine fenomenet. Terje Hansen fra Andørja Adventures AS har etablert et solid samarbeid og dialog med

forskningsmiljøer ved Universitetet i Tromsø og København angående bruken av det nye senteret. Senteret vil tjene som en forskningsbase for nye studier på Håkjerringa, og gjennom dette samarbeidet vil opplevelsessenteret få tilgang til unikt forskningsmateriale for å skape fascinerende utstillinger om marint liv. Besøkende vil også ha muligheten til å følge forskningen på Håkjerringa gjennom direkte sendte opptak fra undervannskameraer plassert på 400-500 meters dyp utenfor haisenteret. Andørja Adventures planlegger en videre utbygging av haihuset (påbygg), og dette er illustrert i figuren under.



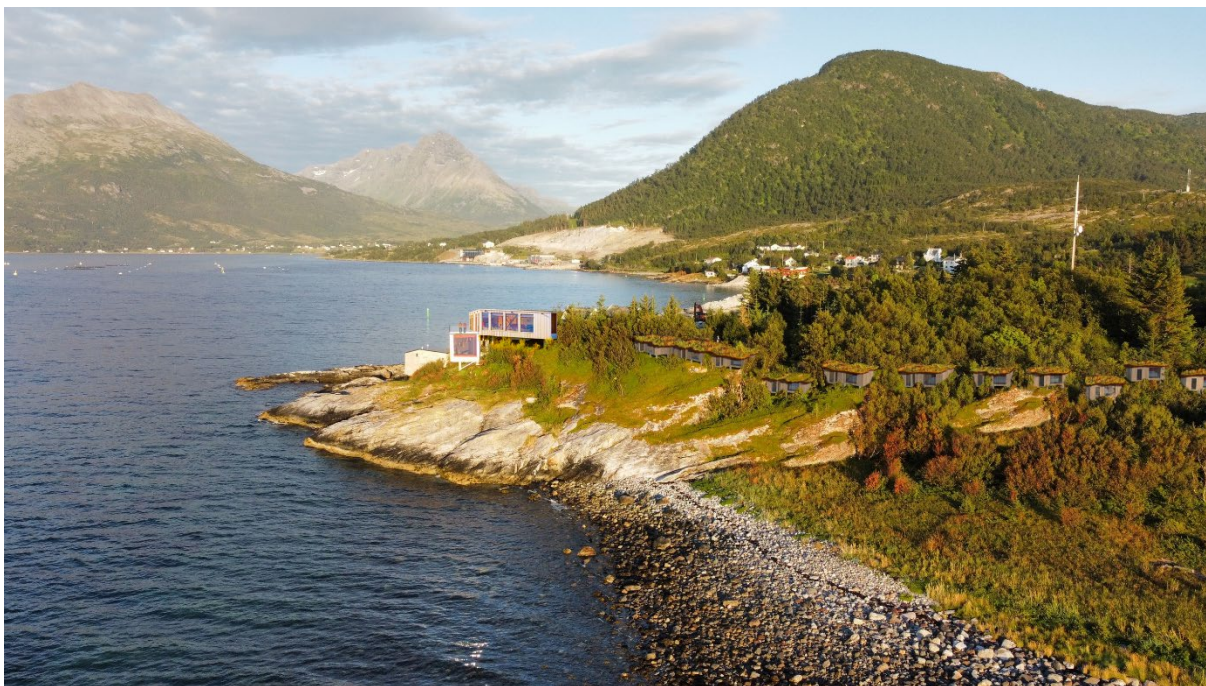
Figur 6: Tidligere illustrasjon av påbygg for Andørja Adventures.

[illegible]

Figur 7: Utklipp av forslag til ny reguleringsplan

Andørja Adventures, med sin visjon om fortsatt vekst og utvikling, har utformet planer for en videre utbygging av sitt anlegg. Den foreløpige skissen tar for seg en tilvekst av overnattingskapasiteten, med opptil 15 nye overnattingsenheter som skal integreres harmonisk i landskapet. Dette prosjektet er også et vitnesbyrd om en sterk satsing og tro på fremtidig vekst i turistsektoren i området. Disse enhetene, designet for å smelte sammen med den omkringliggende naturen, vil tilby gjestene en unik opplevelse av å bo i tett samspill med den storslåtte naturen Andørja er kjent for. Målet er å skape en følelse av intimitet og forbindelse med miljøet, samtidig som det opprettholdes en høy standard på komfort og bekvemmelighet.

Ved å plassere enhetene strategisk i terrenget, vil Andørja Adventures kunne tilby enestående utsikter og en fredelig tilbaketrukkethet, noe som er essensielt for å tiltrekke seg naturelskere og dem som søker en unik ferieopplevelse. Videre vil denne utvidelsen bidra til å styrke regionens posisjon som en attraktiv destinasjon for økoturisme, og støtter lokalsamfunnets økonomiske vekst. Bedriftens fokus på bærekraftighet i denne utvidelsen vil ikke bare sikre en minimal påvirkning på det lokale miljøet, men også fremme en økt bevissthet om viktigheten av å bevare den naturlige skjønnheten og biodiversiteten i området. og markerer et viktig skritt mot å realisere deres visjon om å være en ledende aktør innen bærekraftig turisme.



Figur 8: Illustrasjon av plassering av overnattingsenheter i området.

Skissen viser et forslag til inndeling av utviklingsområdet. Den omfatter planer for eksisterende bygninger som skal omgjøres eller flyttes, samt nye konstruksjoner. Den nye reguleringsplanen må sees i sammenheng med eksisterende reguleringsplan for området, da den videre utbyggingen henger i sammen med det som skjer på resterende del av området. Viktige elementer inkluderer en restaurant,

inngangsområde, parkerings- og lagringsfasiliteter, utvidelse av bar og konferanserom, 15 nye overnattingsenheter hver på 20 til 40 kvadratmeter, og et åpent rekreasjonsområde med benker og bålplasser.

Norrøna Adventure

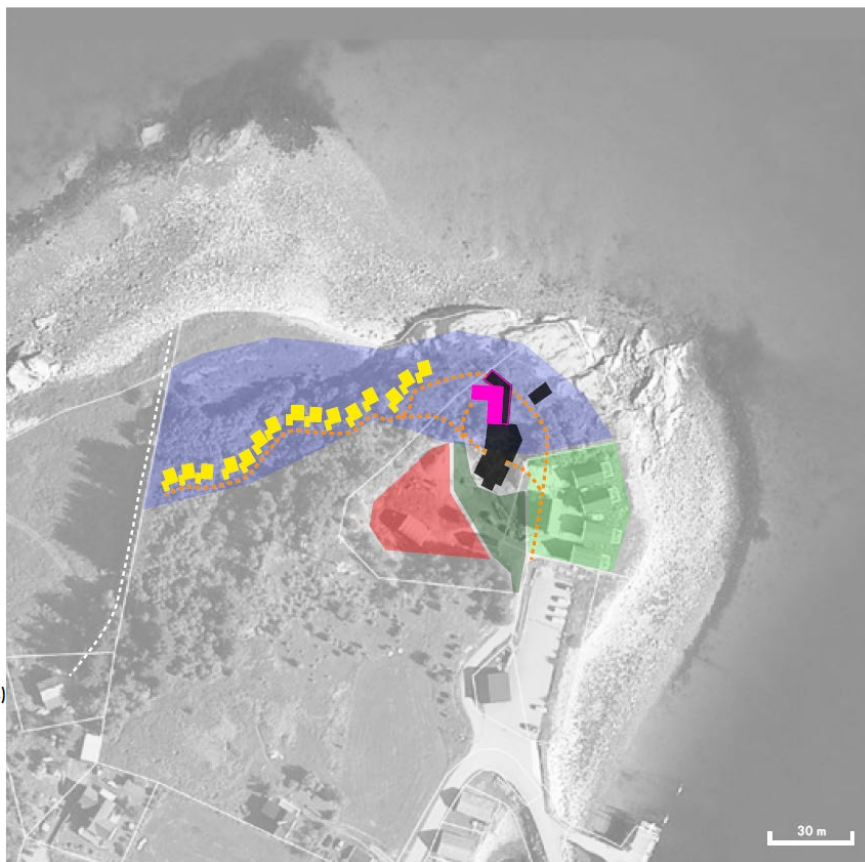
- welcome to nature

Norrøna Adventure ble etablert i februar i 2023 for å utvikle et nettverk av steder for satsing på naturbasert reiseliv.

Tegningen viser mulig soneinndeling, bruk av eksisterende bygg, og ønsket nybygg.

Ønsket område inndeling:

-  Eksisterende bygningsmasse brukes som restaurant
-  Eksisterende bygningsmasse flyttes, og området tilbakesføres til natur
-  Inngangsområde
-  Parkering og lager
-  Påbygg: Bar 75 m² + konferanserom 100m²(+uteplass)
-  15 overnattingsenheter ca 20-40 m²
-  Åpent rekreasjonsområde med benker og bålplasser



Figur 9: Utklipp av illustrasjon utarbeidet av Jan Fasting og Tiril Nørgaard Breili.

4.3 Planfaglig tema i forhold ROS

4.3.1 Risiko og sårbarhetsanalyse

Vurderingen er basert på veilederen fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap/DSB.

Kartlegging av risiko og sårbarhet identifiserer aktuelle uønskede hendelser og vurderer sannsynligheten for at de opptrer og konsekvensen av dem hvis de inntreffer. Risiko er et produkt av sannsynligheten for at hendelsen inntreffer og konsekvensen av denne, - inndeling av sannsynlighet og konsekvens:

SANNSYNLIGHET

Begrep	Forklaring	
	Periodisk hendelse	Enkeltstående hendelse
Lite sannsynlig	Mindre enn en gang i løpet av 50 år.	Hendelsen er ikke kjent i tilsvarende situasjoner, men det eksisterer en teoretisk sjanse for at hendelsen inntreffer.
Mindre sannsynlig	Mellom en gang i løpet av 10 år og en gang i løpet av 50 år.	Hendelsen kan inntreffe, men det er mindre sannsynlig.
Sannsynlig	Mellom en gang i løpet av ett år og en gang i løpet av 10 år.	Det er sannsynlig at hendelsen inntreffer.
Meget sannsynlig	Mer enn en gang i løpet av ett år.	Det er meget sannsynlig at hendelsen inntreffer, faren er kontinuerlig til stede.

Vurderingen av sannsynlighet tar utgangspunkt i historiske data, lokalkunnskap, statistikk, ekspertuttalelser og annen relevant informasjon, og en vurdering av om fremtidige klimaendringer kan påvirke dette bildet.

Risikoforhold vurderes opp mot gjeldende grenseverdier i aktuelle forskrifter/retningslinjer, for eksempel:

- Skred, flom og stormflo – kapittel 7 Byggeteknisk forskrift
- Radon - §13-5 Byggeteknisk forskrift
- Forurensning i grunn – kapittel 2 Forurensningsforskriften med vedlegg 1
- Luftforurensning - kapittel 7 Forurensningsforskriften
- Elektromagn. stråling § 26 Strålevernforskriften. Statens Strålevern veiledning: grenseverdier/utredningsmiljø
- Støy - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)

KONSEKVENNS

Begrep	Forklaring
Ufarlig	Ingen person- eller miljøskade. Kan representere et uvesentlig systembrudd. Ingen økonomiske konsekvenser.
En viss fare	
Kritisk	Alvorlige personskader. Omfattende miljøskader med lokale/regionale konsekvenser og restitusjonstid < 1 år. Systemet settes ut av drift over lengre tid. Moderate økonomiske konsekvenser.
Farlig	Personskade i form av en død eller varige mén. Alvorlige miljøskader med lokale/regionale konsekvenser og restitusjonstid > 1 år. Systemet settes varig ut av drift. Store økonomiske konsekvenser.
Katastrofalt	Kan resultere i flere døde. Svært alvorlige og langvarige skader på miljøet, uopprettelig miljøskade. Systemet settes permanent ut av drift. Meget store økonomiske konsekvenser.

Kartlegging av risiko

Hendelser som er aktuelle å vurdere under planlegging er vist i tabellen under. Det er vurdert både risiko for planområdet/plantiltaket fra omgivelsene, og risiko som plantiltaket kan medføre for omgivelsene:

Nr.	Risikoforhold	Aktualitet		Risiko forårsakes av		VURDERING - avbøtende tiltak
		Ja	Nei	Omgivelser	Tiltaket	
1	Snøskred		x			
2	Steinskred/steinsprang		x			
3	Sørpeskred		x			
4	Jord- og leirskred		x			
5	Oversvømmelse/isgang		x			
6	Stormflo/havstigning		x			Ref. pkt 12.
7	Overvannsflom		x			
8	Erosjon		x			
9	Kvikkleire		x			Detaljer håndteres i byggesaken.
10	Dårlig/usikker grunn		x			Detaljer håndteres i byggesaken.
11	Sprengingsskader		x			
12	Ekstremvær		x			Bygningen må utformes for å tåle planlagt utsatt plassering. Løse gjenstander på/ved bygg og innen anlegget må være festet i bakken og/eller sikres ved uvær.
13	Brann		x			
14	Eksplisjon		x			
15	Forurensing i vann/sjø		x			
16	Forurensning i bunnsedimenter		x			
17	Forurensing i grunn		x			
18	Luftforurensning		x			
19	Radon		x			
20	Elektromagn. stråling		x			
21	Støy		x			Aktivitet/utearrangement inne i masseuttaket, - naturlig skjermet mtp. event. støy til naboer.
22	Trafikkulykker		x			Økt tilbud gir økt trafikk som igjen krever at kjørebane utarbeides iht. Vegvesenets vegnormal. Bilparkering skal skje utenfor området. Økonomikjøring og gjestetrafikk ifm av-/pålastning må skje på de gåendes premisser.
23	Smitte		x			
	Sårbar flora		x			Vegetasjon som skal bevares så langt det lar seg gjøre, og bør sikres/skjermes under bygging.
25	Sårbar fauna/fisk		x			
26	Verneområder		x			
27	Vassdragsområder		x			

28	Fornminner		x			
29	Kulturminne/-miljø		x			
30	Prosjektgitte forhold;		x			Ref. pkt 6 og 12
	- Bygninger /Utforming		x			
	- Lokalisering/tomt		x			Jfr. over
	- Byggefase		x			Anleggstrafikk, vareleveranser m.v samordnes med aktivitet i øvrig del av turistanlegget.
	- Drift, aktivitet, trafikk innen planområdet		x			Ref. pkt 22.

Vurdering av risiko:

Det er grunn til å tro at planområdet kan være utsatt for uønskede og risikofylte hendelser knyttet til;

1. Trafikkuhell når kjøring, ferdsel og parkering ikke skjer på regulerte/avsatte arealer til dette.
2. Skader på personer, bygg- og utstyr under uvær når bygninger og løse gjenstander ikke er sikret.

Avbøtende tiltak:

1. Risikofylt hendelse tilknyttet bilkjøring ved AA er søkt redusert og planlagt avbøtet gjennom regulering, etablering og videreføring av et adskilt ferdselsområde og parkeringsareal for stedets gjester og besøkende. Ved større arrangement og når det er et større antall besøkende eller publikum til området, må parkering og kjøring opplyses og skiltes særskilt etter behov.

Hensynet til barn/unge og gjester ved anlegget må påaktes særlig under bygge- og anleggsfasen ift. frakt av materiell og utstyr og ved benyttelse av større kjøretøy hvis/når øvrig del av anlegget er i drift, dvs når det er gjester i sjøhusene.

Når anlegget er ferdig utbygd og tatt i bruk, vil man kunne vurdere om det eventuelt er behov for å gjøre tiltak som reduserer unødig bilferdsel innenfor Andørja Adventures anlegg.

2. Risiko for skader på personer, bygninger og utstyr fra løse gjenstander ivaretas ved at løst utstyr, møblement, gjenstander m.v. er hensiktsmessig festet, eventuelt i bakken og/eller settes inn i hus i forkant av uvær og sterk vind. Det bør oppføres boder eller lignende for løst utstyr, møbler etc samt gis instruks for bortsetting og ivaretagelse av løst inventar som benyttes av leietakere.

Aktuelle hendelser er plassert i risikodiagrammet under;

ROS-diagrammet viser risiko/sårbarhet når avbøtende tiltak er iverksatt/gjennomført - dvs. når plan-/byggetiltaket gjennomføres i samsvar med føringer i støyrapporten og ferdsel skjer iht. regulering.

Sannsynlighet	Konsekvens				
	Ufarlig	Mindre farlig	Kritisk	Farlig	Katastrofalt
Lite sannsynlig		TRAFIKKUELL			
Mindre sannsynlig		Skade fra løse gjenstander på personer, bygg og utstyr ved uvær.			
Sannsynlig					
Meget sannsynlig					

4.4 Beskrivelse av områder i planforslaget

Her beskrives hvert delområde i planforslaget.

Område:	FTU
Formål:	Fritids- og turistformål (Plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 1)
Tillatt grad av utnytting:	60% BYA
Beskrivelse:	

Områdene avsettes for bebyggelse innenfor det definerte formålet, og utgjør utbyggingsområdet. Området inkluderer areal for bl.a. næringsbebyggelse og inkluderer restaurant, inngangsområde, parkerings- og lagringsfasiliteter, nye overnattingsenheter, eksisterende sjøhus og administrasjonsbygg med resepsjon, hybler og andre fellesfunksjoner.

Området dekker også utgjør eksisterende uterom for opphold, lek og utearrangement m.v. For dette nevnes temporære småhytter/enkeltrom, scene med sitteplass/amfi, leke- og uteareal, grill- og sitteplass med utekjøkken/lager-boder, lekeutstyr og –anlegg, skulpturer m.v. Flatene skal kunne stein- eller hellelegges, asfalteres, grus- eller gresslegges samt beplantes. Kraterkanten eller –skråningen må benyttes på en slik måte og/eller eventuelt sikres slik at uhell og fall unngås. Ingen bygg eller anlegg skal ha en høyde som overskrider toppen av kraterkanten.

Tiltak som planlegges bør trappes inn i landskapet og skal ha en utstrakt bruk av tre som vil gi god tilpasning og sammenhengende estetikk med den omkransende grønnstrukturen. De generelle føringene til at anleggene skal utformes helhetlig, i samsvar med hverandre og slik at vegetasjon blir bevart samt at terrenginngrep skal unngås, gjelder for alle delområdene.

Rammer knyttet til utnyttelsesgrad, byggehøyder, utforming og byggegrenser m.v. er angitt på plankartet og/eller i planbestemmelsene.

Område:	FRI
Formål:	Frionråde (Plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 3)
Tillatt grad av utnytting:	Ingen
Beskrivelse:	

Det tillates ikke oppført anlegg eller fast utstyr som gapahuk, møbler m.v. innenfor frionrådene.

4.4.1 Universell tilgjengelighet

Det ønskes ikke å etablere et planert gangnett utenfor bygningsmassen gjennom fysiske inngrep i landskapet. Gangferdsel ønskes ivaretatt ved nennsom tilrettelegging av naturlige stier. Selv om universell utforming kan by på utfordringer i et slikt naturlig og kupert terreng, er det et klart mål å tilrettelegge for dette så langt det lar seg gjøre. Bedriften forplikter seg til å finne løsninger som både respekterer naturens integritet og samtidig gjør området tilgjengelig for et bredt spekter av besøkende. Denne balansen mellom naturbevaring og tilgjengelighet er en sentral del av bedriftens visjon for fremtidig utvikling.

4.4.2 Natur, landskap, klima og miljø

De nye overnattingsenhetene planlegges etablert på søyler i det landskapet som er mest sårbart for inngrep. Ved å løfte/legge bygget «over bakken» vil inngrep minimeres samtidig som natur og vegetasjon beholdes og det oppføres bygningsmasse med spennende arkitektur. Eksisterende vegetasjon planlegges beholdt rundt byggene. Vegetasjon som skal bevares bør sikres og skjermes under bygging i anleggsperioden.

Ved evaluering av tiltaket i henhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12, er det gjennomført kontroller mot Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabankens Artskart. Det er ikke funnet registreringer i området som indikerer konflikter med naturmangfoldet, og ingen nærliggende funn antas å bli betydelig påvirket av de planlagte tiltakene. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig gitt planens omfang og karakter. Tiltaket vil ta hensyn til terreng og landskap, og forventes å øke verdien av anlegget i en natur- og landskapskontekst. Ingen ukjente risikoer for utslipp eller forurensing som krever ytterligere utredning er identifisert. Utbyggingen vil overholde relevante lover og forskrifter, bevare eksisterende topografi og bruke miljøvennlige teknikker, sikret gjennom prosjektering og byggesaken. Med disse tiltakene vurderes det at naturmangfoldet ikke vil lide skade av utbyggingen innenfor planområdet.

Avbøtende tiltak går på å begrense forstyrrelse under anleggsperioden, og å sørge for at menneskelig aktivitet foregår i en viss avstand til strandenga i tiltaksområdet, og fra hekkeområdene sør for tiltaksområdet.

4.4.3 Kulturverdi og minner

Det er avdekt et kulturminne i form av en gravlund i nærheten av planområdet, men dette ligger likevel utenfor planområdet og vurderes derfor ikke som aktuelt å ivareta ytterligere. Hensynssonen er innarbeidet i reguleringsplan «Engenes sentrum».

4.4.4 Adkomst, trafikk og parkering

Planforslaget innehar ingen endringer knyttet til adkomst eller parkering. Disse forholdene er ivaretatt i tilliggende gjeldende reguleringsplan for området.

4.4.5 Teknisk infrastruktur

Kommunal infrastruktur er etablert. Planlagt tiltak kan knyttes til eksisterende struktur. Hålogaland Kraft Nett AS kontaktes nærmere for å avklare om eksisterende anlegg inklusiv trafo har kapasitet til at nybygg og fremtidige småanlegg.

4.4.6 Grunnforhold

Grunnen består av marin strandavsetning hvor størstedelen av grunnen for planlagt bygningsmasse utgjør fast fjell. Detaljer rundt grunn avklares under detaljprosjekteringen, det vurderes ikke å være behov for masseutskiftning.

4.5 Rekkefølgebestemmelser

I henhold til Plan- og bygningsloven §12-7 tiende ledd skal det fastsettes en særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er tilstrekkelig etablert.

I. Veier og teknisk infrastruktur

- a. Før opparbeidelse av veier og teknisk infrastruktur igangsettes skal det foreligge godkjente planer og eventuelle avtaler for etablering, drift og vedlikehold av anleggene.
- b. Det må omsøkes egen søknad til ansvarlig vegmyndighet for bruksendring av eksisterende avkjørsel. Tekniske tegninger av regulert avkjørsel fra fylkesveg skal forelegges og godkjennes av ansvarlig vegmyndighet før søknadspliktige tiltak innenfor planområdet kan igangsettes.

II. Vann, avløp og kraftforsyning

Før nye tiltak settes i gang må det søkes om tilkobling av kommunalt vann, samt at avløpsløsning godkjennes av kommunen. Egen VAO-plan må utarbeides etter nærmere avtale med kommunen. Før oppstart må det også meldes fra til kraftselskap for tilkobling av elkraft.

5. Virkninger av planforslaget

5.2 Konsekvenser av forslaget – Forslagsstillers vurdering

Forutsatt at planforslagets bestemmelser og kart, samt planbeskrivelse legges til grunn for tiltak i området vurderes konsekvenser som følge av forslaget.

Etablering av utleieboliger med supplerende turist- og aktivitetstilbud vil være en viktig grunnpilar for å bl.a. fremme folkehelse og skape fremtidig arbeidsplasser.

Utbyggingsområdet grenser i en slak berg- og terrengskråning mot stranda som danner et naturlig skille mellom strandområdet og bebyggelsesområdet. Ifølge statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ligger Troms innenfor sone 3, som er definert som minst sårbart for utbygging. Planforslaget sikrer at allmennheten fortsatt har tilgang til strand og sjøliv. Ut ifra de lokale forholdene vurderes tiltaket til å være av beskjedent omfang når en ser på totaliteten.

Det er ikke påvist nevneverdige negative konsekvenser for tilgrensede fritidsområder innenfor planområdet eller utenfor planområdets grenser. Forslaget legger med dette til rette for en helhetlig utvikling av området. Reguleringsplanforslaget tilrettelegger også for utbyggingsprosjekt som vil være viktig for lokalsamfunnet og den vil ha betydning for videre utvikling av området og omegn.

Løsningen vil bidra til at dette verdifulle området åpnes for allmennheten og håper at det kan skape positive ringvirkninger både for næringslivet og for videre utbygging i og nær området.

6. Konsekvensutredning

Konsekvensutredning skal være en integrert del av planprosessen etter plan- og bygningsloven.

Forskrift om konsekvensutredning angir blant annet hvilke planer som skal konsekvensutredes.

Planforslaget ble i innledende fase av planarbeidet avklart med planmyndigheten av planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning (KU) etter forskriften. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon ved vurderingstidspunktet. Planen er ikke en kommuneplan, kommunedelplan eller en områderegulering. Den er derfor ikke vurdert etter §6 a.

Vurdering etter §6 b Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Planen vil ikke utløse krav til konsekvensutredning jfr. forskrift om konsekvensutredning §6 b)

Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Vurdering etter § 6 c Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding og vedlegg I

Planen faller ikke under tiltak som alltid skal konsekvensutredes etter forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg I.

Vurdering etter § 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og Vedlegg II

Av Vedlegg II kan planen falle inn under § 8, bokstav a, Vedlegg II, punkt 11 bokstav j; «(næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilleggsformål)». For å vurdere om planen er KU-pliktig må den derfor vurderes etter §10.

Vurdering etter §10 Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

For å vurdere om reguleringsplanen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og dermed utløser KU-plikt, må egenskaper ved planen samt lokalisering og påvirkning av omgivelsene vurderes. Tabellen under er en vurdering av punktene fra kapittel 3 - §10 Kriterier for vurdering av om en plan kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Egenskaper ved planen eller tiltaket	Vurdering	Utløser KU?
a. størrelse, planområde og utforming	Planområdet omfatter ca. 12 daa. Det vurderes at det ikke er forhold ved størrelse, planområde eller utforming som utløser KU. Eventuelle konsekvenser dekkes av de særskilte utredninger og vurderinger som gjøres i planen slik som bebyggelsens størrelse, utforming, synlighet og tilpasning i terreng.	Nei
b. bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	Innenfor planområdet er det ikke registrert viktige ressurser av spesiell interesse (natur- og mineralressurser, vann, jord og biologiske ressurser) som tiltaket kan komme i konflikt med.	Nei
c. avfallsproduksjon og utslipp	Avfallsproduksjon (gjelder for industriproduksjon og er ikke en problemstilling for dette området) og utslipp fra planlagt bebyggelse vurderes til ikke å være så omfattende at det utløser krav om KU.	Nei
d. risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.	Tiltaket medfører ikke økt risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer, i forhold til dagens situasjon.	nei
Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:		
a. verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Planområdet ligger ikke innenfor eller kommer i konflikt med kjente verneområder etter Naturmangfoldloven, markaloven, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksevassdrag, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven. Det er registrert kulturminner i nærheten av planområdet. Disse til måtte hensyntas i planarbeidet.	Nei
b. truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Det er gjort mange og viktige kulturminnefunn på Engenes. Her nevnes ristninger, gårdshauger, gravrøyser og –hauger, Andørja kirke er listet og mange av byggene på Engenes er Sefrakregistrert. Planlagt tiltak kommer ikke i direkte berøring med noen fornminner. Nye og allerede oppførte bygg vil måtte forholde seg til eksisterende bebyggelse og høyder - horisonter i landskapet Landbruksinteresser berøres ikke av planlagt tiltak. I dag ligger det mindre teiger som slås og dyrkes innimellom gårdsbruk, boliger og fritidshus på Engenes, også oppe på åsen ved kirka er det arealer i drift. Mellom kirken og odden er arealet avsatt til boligfortetting. Andørja Adventures' virksomhet ligger i randsonen av boligområdet Arealet i er i kommuneplanens arealdel for Ibestad, som ved vurderingstidspunktet ikke er vedtatt,	Nei

Egenskaper ved planen eller tiltaket	Vurdering	Utløser KU?
	berørt av hensynssoner for landskap og landbruk. Planarbeidet vil måtte forholde seg til de gjeldene bestemmelsene tilknyttet hensynssonene når kommuneplanens arealdel vedtas. Samlet sett vurderes planområdet å ikke utløse konsekvensutredning av viktige naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturmiljøer eller områder som er særlig viktig for friluftsliv. Temaene vurderes som viktige og må behandles særskilt i planarbeidet.	
c. statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i samsvar med plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i samsvar med plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	Planen er i strid med kommuneplanen for Ibestadkommune. Planen vurderes ellers til ikke å være i strid med overordnede retningslinjer og føringer i slik grad at det utløser krav om KU. Planretningslinjer slik som SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, og SPR for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing vil som normalt måtte redegjøres for i planarbeidet.	Nei
d. større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Områder omdisponerer noen arealer avsatt til LNFR. Området består av snaumark og lauvskog, og vurderes derfor ikke til å være stor betydning for landbruksvirksomhet.	nei
e. økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Tiltaket vurderes til ikke å føre til økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder (vann og grunnvann) er overskredet.	Nei
f. konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Det vurderes at tiltaket ikke er stort nok til å utløse konsekvensutredning på bakgrunn av store konsekvenser for befolkningens helse. I planarbeidet skal det imidlertid særskilt redegjøres for om tiltaket vil få konsekvenser for befolkningens helse og hvordan støy, overflatevann/avrenning og eventuell luftforurensning skal håndteres.	Nei
g. vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Planen vurderes å ikke å medføre vesentlig forurensning eller klimagassutslipp.	Nei
h. risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom	Planområdet ligger ikke innenfor kjente kvikkleiresoner, flom eller rasutsatte områder, slik at krav om KU utløses. Det skal imidlertid redegjøres for disse temaene i planbeskrivelsen.	Nei

Konklusjon

Det er gjennomført en vurdering hvorvidt regulering av Andørja Adventures del 2 utløser krav om konsekvensutredning. Planen faller Ikke inn under planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Det viktige vurderingen blir dermed om planen medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og utløser krav om KU på dette grunnlaget. Vurderingene er basert på eksisterende kunnskap om planområdet.

Planlagt utbygging i forhold til eksisterende bebyggelse og konfliktpotensialet i forhold til omgivelsene vurderes til ikke å være av en slik størrelse at det er behov for KU. Vurderingen har avdekket tematikk som det må redegjøres nærmere for i planbeskrivelsen, disse vurderingene må følge anerkjent metodikk. Dette vurderes som tilstrekkelig.

En flerfaglig gjennomgang som favner alle relevante tema i henhold til forskriften tilsier at planen ikke medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og at den derfor ikke skal konsekvensutredes.

Planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Forslagsstiller har likevel imøtekommet deler av kravet om konsekvensutredning etter innkomne merknader. Egen utredning er innarbeidet og ligger vedlagt som en del av planforslaget.

7. Planprosess og medvirkning

7.1 Gjennomførte aktiviteter i planprosessen

Dato	Aktivitet	Merknad
27.10.2023	Oppstartsmøte	Enighet om oppstart.
07.01.2024	Varsling per brev til hjemmelshavere og høringsinstanser	Varsling om oppstart.
05.01.2024	Varsling om oppstart på nettsted	Varsling om oppstart er lagt ut på www.senjaprojektering.no
05.01.2024	Kunngjøring i Harstad Tidene	Annonsering i Harstad Tidene

7.2 Merknader etter kunngjøring om oppstart regulering

Det er ikke kommet opp noen interesse motsetninger i innkomne innspill. Planarbeidet ble varslet i Harstad Tidene 05.01.2024. Merknadsfrist ble i hovedsak satt til 12.02.2024. Det har totalt innkommet 7 merknader/innspill. Alle innkomne merknader er behandlet i planarbeidet.

Forslagsstillers merknadsbehandling

1	Statsforvalteren	15.02.2024 30.04.2024
Merknadsstiller viser til at: a) <u>Konsekvensutredning</u>: Statsforvalteren mener at planinitiativet faller inn under KU-forskriften. I siste brevet fra SF dat. 30.04.2024 fastholder SF at det må gjøres en KU vurdering på naturmangfold og friluftsliv. b) <u>Strandsone, landskap, friluftsliv</u>: Området Engenesodden har viktige landskaps- og friluftskvaliteter, og det er behov for ny kunnskap om friluftsbruken. Statsforvalteren er skeptisk til utbygging i nordlige strandområder. Det vil være særlig viktig å vurdere påvirkning på landet i området, hvilke områder som ikke bør bebygges og hvilke grep som kan gjøres for å ivareta landskapskvalitetene i strandsonen i området. c) <u>Naturmangfold</u>: Det er nødvendig med et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om naturmangfoldet i området, inkludert feltkartlegging, for å sikre at beslutninger tas på riktig grunnlag. d) <u>Universell utforming</u>: Planbeskrivelsen må inkludere hvordan universell utforming ivaretas, og Statsforvalteren anbefaler å innarbeide spesifikke krav i planforslaget for å sikre dette. d) <u>Samfunnssikkerhet og ROS-analyse</u>: ROS-analysen må følge veilederen for samfunnssikkerhet og inkludere vurderinger av klimaendringenes påvirkning på risiko- og sårbarhetsbildet. e) <u>Oversending av planforslag i SOSI-format</u>: Plankartet skal sendes til Kartverket for teknisk kontroll før høring, for å sikre at eventuelle feil rettes opp og forenkle saksbehandlingen. f) <u>Avsluttende kommentar</u>: Det stilles spørsmål ved om kanskje hele eller deler av eksisterende anlegg øst for omsøkt planområde bør inkluderes i reguleringsarbeidet? Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller tar merknaden delvis til følge, viser til planens reguleringsbestemmelser, beskrivelse og plankart. Her følger noen spesifikke kommentarer: • KU vurdering: Kommunen har i et skriftlig brev dat. 29.05.2024 sagt at Engenesodden bør kunne vurderes <u>uten</u> KU etter naturmangfoldloven og tilgjengelige data som artsdatabanken, askeladden, kulturminnesøk etc. Vi har etter en nærmere vurdering besluttet å imøtekomme SF krav om KU vurdering innenfor naturmangfold, og dette ligger vedlagt som et eget dokument og ivaretas i prosessen for øvrig. Videre fremkommer det bl.a. fra kommunen at ved kartlegging av fugl, er det observert i artsobs at de artene som er registrert rødlistet med EN (sterkt truet) og CR (kritisk truet) rundt dette området på Engenes er storspove, lunde, krykkje og hettemåke. Ingen av disse hekker i selve utbyggingsområdet og det er bare storspove og vipe av disse som hekker på andre steder på Engenes. • Strandsone, landskap, friluftsliv: Dette er kartlagt i egen kartlegging utarbeidet av kommunen. Det vises til eget vedlegg for friluftslivskartlegging, derav «Engenesodden friluftsområde», ID: 5413031. • Universell utforming: Ivaretas.		

• Samfunnssikkerhets og ROS-analyse: Utarbeides egen analyse i planforslaget. Det vises også til den vedlagte overordnede ROS-analysen som ble utarbeidet i forbindelse med kommuneplanens arealdel i 2023. • Oversending av planforslag i SOSI-format: Ivaretas. • Det er ikke aktuelt å slå sammen eksisterende reguleringsplan i dette forslaget. Forslaget kan likevel sees i sammenheng, og som en utvidelse av den eksisterende planen.		
2	Troms Fylkeskommune	26.02.2024 27.05.2024
Merknadsstiller viser til at: a) <u>Konsekvensutredning</u>: Fylkeskommunen vurderer at planen vil falle inn under KU-forskriftens § 8, første ledd bokstav a., og derfor må vurderes etter forskriftens § 10. Det påpekes bl.a. at friluftsliv og klima bør utredes nærmere. b) <u>Samferdsel</u>: Atkomst til planområdet fra fv. 7804 skal følge vegnormaler, med klare krav til frisiktsoner, byggegrenser, og internveier. Planen må sikre tilstrekkelig trafikkareal og avstand til fylkesvegen. Anbefales også eget snødeponi. c) <u>Kulturminnevern</u>: Engenes har et sjeldent fint kulturmiljø med mange verneverdige bygninger som ligger i et kulturlandskap som viser hvordan mennesker har brukt området gjennom mange tusen år. Det vil være behov for befaring i forbindelse med undersøkelser. 3 d) <u>SOSI</u>: Fylkeskommunen ber om at både SOSI-fil og PDF-fil oversendes til kartverket for teknisk kontroll. Forslagsstiller kommentar: Forslagsstiller tar merknaden delvis til følge og viser til planens reguleringsbestemmelser, beskrivelse og plankart. Her følger noen spesifikke kommentarer: • KU vurdering: Kommunen har i et skriftlig brev dat. 29.05.2024 sagt at Engenesodden bør kunne vurderes <u>uten</u> KU etter naturmangfoldloven og tilgjengelige data som artsdatabanken, askeladden, kulturminnesøk etc. Dette er også argumentert og redegjort for ovenfor SF. Vi har etter en nærmere vurdering besluttet å imøtekomme SF krav om KU vurdering innenfor naturmangfold, og dette ligger vedlagt som et eget dokument og ivaretas i prosessen for øvrig. Klima er også medtatt. Videre fremkommer det bl.a. fra kommunen at ved kartlegging av fugl, er det observert i artsobs at de artene som er registrert rødlistet med EN (sterkt truet) og CR (kritisk truet) rundt dette området på Engenes er storspove, lunde, krykkje og hettemåke. Ingen av disse hekker i selve utbyggingsområdet og det er bare storspove og vipe av disse som hekker på andre steder på Engenes. • Samferdsel: Vi foreslår å forenkle forslaget ved å avklare bruksendringen av eksisterende avkjørsel i en separat søknadsprosess til ansvarlig vegmyndighet. Planen tilrettelegger for bruk av den eksisterende avkjørselen, og kravene til internveier, frisikt og teknisk utforming i henhold til Statens vegvesens vegnormaler vil tydeliggjøres skriftlig i planforslaget. Etablering av byggegrense og eget areal for snødeponi anses ikke som en relevant problemstilling som trenger å ivaretas. • Kulturminnevern: Ivaretatt gjennom egen befaring og undersøkelse. Fylkeskommunen konkluderte med at det ikke ble gjort noen nye funn av kulturminner på den visuelle befaringen. Etter en nærmere vurdering av saken, var det behov for å gjøre maskinell flateavdekking på jordet ned mot havna. Dette området ligger følgelig utenfor planavgrensningen i et justert, revidert planforslag. • SOSI: Dette ivaretas.		

3	Mattilsynet	09.02.2024
Merknadsstiller viser til at: a) <u>Eierskapet til VA-anlegg:</u> Planen bør inneholde bestemmelser som sikrer at eierskapet til vann- og avløpsanlegget er fastsatt som beskrevet i § 1 eller § 2 i Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg (vass- og avløpsanleggslova). b) <u>Helhetlig plan for VAO:</u> Planen skal inneholde en helhetlig plan for vann, avløp og overvannshåndtering for eksisterende og nye boliger/næringseiendom. Planen skal ha bestemmelser som sikrer leveranse av tilstrekkelige mengder trygt drikkevann til enhver tid. c) <u>Hensynssone:</u> Planen skal inneholde bestemmelser som regulerer aktiviteter som kan føre til forurensning av drikkevannet, direkte eller indirekte, på kort og lang sikt. d) <u>Vannledninger innenfor planområdet:</u> Vannledninger innenfor planområdet bør kartlegges og tas hensyn til for å hindre skader ved gjennomføring av tiltaket. Det er derfor viktig at oppdaterte kart over ledningsnett og aktuelle sårbarheter ved distribusjonssystemet er beskrevet og vurdert i planarbeidet. Forslagsstillerens kommentar: Forslagsstiller tar punktene følge og viser til reguleringsbestemmelser, beskrivelse og plankart. Her følger noen spesifikke kommentarer: • Eierskap til VA-anlegg: Vannforsyningen i området er kommunal og derfor ivaretatt av kommunen. Avløpsanlegg er privat, men offentlig godkjent og ivaretatt i egen utslippstillatelse. • VAO-plan: Foreslår at det settes krav til innsending av egen VAO-plan ved søknad om tillatelse til tiltak. Dette må ivaretas i detaljprosjekteringsfasen. • Hensynssone: Ansees ikke som aktuelt, da vannkilden ligger tilstrekkelig langt unna planområdet. • Vannledninger innenfor planområdet: Dette ivaretas gjennom egne søknad om gravemelding ifbm. kartlegging av infrastruktur i aktuelt område.		
4	Sametinget	18.01.2024
Merknadsstiller viser til at: For hensyn som angår reindrift forutsetter vi dialog med reindriftsforvaltninga samt gjeldende reinbeitedistrikt. Etter vår vurdering er det lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sámediggi – Sametinget har derfor ingen kulturmiljøfaglige merknader til planen. Forslagsstillerens kommentar: Forslagsstiller tar merkningen til orientering.		
5	UiT	31.01.2024

Merknadsstiller viser til at:

Tiltaksområdet er ikke kjent for eldre maritim aktivitet og sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner vurderes som liten. Strandlinjen i den sørlige delen av planområde ble også dekt av tidligere marinarkeologisk befarings uten registrering av kulturminner. UM har derfor ingen merknader til planforslaget og planlagt tiltak.

Forslagsstiller kommentar:

Forslagsstiller tar merknaden til orientering.

6 | **NVE**
28.01.2024
Merknadsstiller viser til at:

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagsstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Forslagsstiller kommentar:

Forslagsstiller tar merknaden til orientering.

7 | **Fiskeridirektoratet**
16.01.2024
Merknadsstiller viser til at:

Vi kan ikke se at tiltaket går ut i sjø, og vi har derfor ingen kommentarer til tiltaket på nåværende tidspunkt. Dersom det kommer tiltak i sjø som sjøledninger eller kai, må vi høres om dette, og det må da tas hensyn til fiskeriinteressene i området. Informasjon om fiskeriinteressene kan dere finne i kartprogrammet på våre nettsider <https://portal.fiskeridir.no/portal/home/>.

Forslagsstiller kommentar:

Forslagsstiller tar merknaden til orientering.

9. Vedlegg

Vedlegg 1. Plankart	1 kart
Vedlegg 2. Planavgrensning rev 0 (første utkast)	1 kart
Vedlegg 3. Planavgrensning rev 1 (andre utkast)	1 kart
Vedlegg 4. Forslag til reguleringsbestemmelser	2 sider
Vedlegg 5. Konsekvensutredning	35 sider
Vedlegg 6. Friluftskartlegging	76 sider
Vedlegg 7. Referat fra oppstartsmøte	4 sider
Vedlegg 8. Innspill/merknader	23 sider
Vedlegg 9. Kunngjøring avis	1 sider

I tillegg følger det med to digitale filer i SOSI-format:

- Plankart
- Planavgrensning rev 1