

Plan-ID: 2019-05a – Reguleringsplan for Rolo Eiendom AS, Dåfjord
Karlsøy kommune

Reguleringsendring etter forenklet prosess
Planbeskrivelse



Tromsø, Dato: 04.03.2025
REV 01

A ARKITEKTKONTORET
AMUNDSEN

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Sammenheng	3
2. Vurdering av om planen oppfyller kriteriene for forenklet prosess	4
3. Bakgrunn for planendringen	4
4. Gjeldende reguleringsplan	5
5. Dagens situasjon	6
6. Forhold til Kommuneplanen	6
7. Rikspolitiske føringer og retningslinjer	7
8. Planendningsforslag	9
8.1 Bolig (B1 og B2)	9
8.2 Lekeplass (LEK1)	11
8.3 Avkjørsel (SV1)	11
8.4 Øvrige planformål	12
9. ROS-analyse	13
10. Konsekvenser og virkninger av planendringen	13
10.1 Stedsutvikling	13
10.2 Sosial infrastruktur og barn og unges interesser	13
10.3 Samferdsel	14
10.4 Folkehelse	17
10.5 Friluftsliv	17
10.6 Landskap	17
10.7 Lokalklima	17
10.8 Alternativ energiforsyning	18
10.9 Naturressurser	18
10.10 Naturfare	18
10.11 Teknisk infrastruktur – vann og avløp	19
10.12 Avkjørsel	20
10.13 Universell utforming	20
11. Plankonsulents vurdering	20
12. Vedlegg til saksbehandling	20

1. Sammendrag

På vegne av forslagsstiller, Rolo Eiendom AS, er det fremmet søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess for reguleringsplan 201905. Området som ønskes omregulert ligger innenfor eiendommen 7/11 i Dåfjorden

På grunn av delvis avvikling av turistnæring som det var tilrettelagt for i gjeldende reguleringsplan, ønsker man i denne endringen å tilbakeføre boligformålet for feltene BFT1 og BFT2 i gjeldende plan. Formål for avkjørsel SV1 utvides frem til formål BFT3. Det gjøres ikke endringer i utnyttelse, høyder eller byggegrenser.

Det er i planendringen gjort vurdering av forslagets virkninger og konsekvenser, samt en revisjon av gjeldende plans ROS-analyse.

Endringsbeskrivelsen er et supplement til allerede gjeldende plandokumenter.



Figur 1: Oversiktskart. Planområdet vist i rød sirkel.

2. Vurdering av om planen oppfyller kriteriene for forenklet prosess

Kriterier for forenklet planprosess forutsetter at endringene:

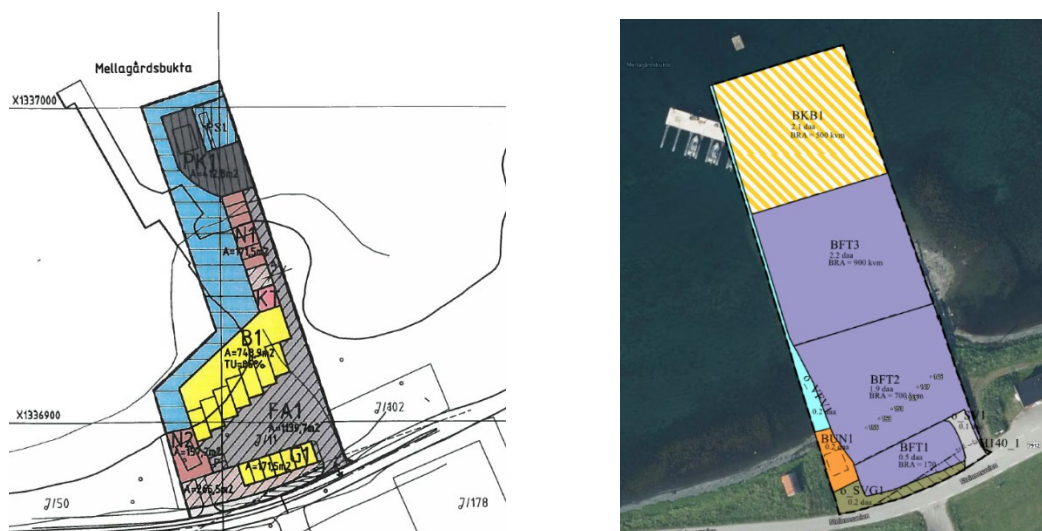
- I liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig
 - o Formål som endres er allerede ferdig bebygd.
 - o Endringer vil ikke ha innvirkning på viktig infrastruktur eller hindre gjennomføring av tiltak i andre delfelter.
- Ikke går utover hoveddrammene i planen
 - o Hoveddrammene i planen var å tilrettelegge for at eiendommen kunne videreutvikles som turistdestinasjon, særlig knyttet opp mot fisketurisme. I sammenheng med dette ble også de eksisterende boligene regulert til fritids- og turistformål, da man skulle bruke disse som utleieenheter. Når turistnæringen nå er nedskalert og det ikke lenger er behov for disse utleieenheterne, er ønsket at man tilbakefører formålet til boliger slik at disse kan selges som heltidsboliger for tilflyttende i Dåfjorden.
 - o Det tilrettelegges ikke for økt utnyttelse, flere boenheter eller annen næringsbruk.
 - o De øvrige delene av gjeldende reguleringsplan beholdes til fritids- og turistformål. Vi anser at endringen ikke påvirker de andre delene av gjeldende plan, og derfor ikke er i strid med hovedintensjonen for gjeldende plan.
- Ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder
 - o Endringene i planen vil ikke ha ytterligere innvirkning på viktige natur- og friluftsområder, enn de som allerede er redegjort for i gjeldende plan. Mesteparten av bebyggelse innenfor formålene som ønskes omregulert er allerede oppført. Det reguleres ikke for ytterligere boliger enn de som allerede eksisterer.

Basert på disse punktene oppfyller planendringen kriteriene for forenklet prosess.

3. Bakgrunn for planendringen

Arkitektkontoret Amundsen AS har på oppdrag fra Rolo Eiendom AS fått i oppgave å lage et forslag til reguleringsendring av gjeldende plan, der boligformål tilbakeføres for enkelte felter.

Rekkehusene innenfor felt BFT2 var oppført etter daværende reguleringsplan, plan 200801 som ble vedtatt i 2008. I planen var området avsatt til boliger, og rekkehusene ble oppført som boliger etter godkjent rammetillatelse i 2008. Da det ble vedtatt en ny reguleringsplan (201905) i 2021, endret man boligformålet til fritids- og turistformål for å tilrettelegge for utleie av boligene.



Figur 2: Utsnitt av reguleringsplan fra 2008 (venstre) og 2021 (høyre). Rekkehusene kan sees i sort strek i felt B1 (Bolig) på plan fra 2008.

Boligene ble da utleid til sesongbasert fisketurisme. Næringsgrunnlaget har endret seg de siste årene, og det drives ikke lengre utleie av boligene. Det er kjent at det ikke ble søkt bruksendring om bruksendring for enhetene, så de står i dag oppført som boliger i matrikkelen. Tiltakshaver ønsker nå å tilbakeføre formålet bolig i reguleringsplanen, slik at boligene igjen kan brukes til fast beboelse. Når boligformålet er tilbakeført, vil rekkehusene selges til innflyttere og beboere i kommunen som ønsker å bosette seg i Dåfjorden. Intensjonen er å legge husene ut for salg i løpet av vinteren 2025.

Det ble avholdt møte hos Karlsøy Kommune den 24.05.2024 hvor prosess, og avklaring rundt planendring etter forenklet prosess tatt opp. Siden møtet har det vært jevnlig dialog med kommunens saksbehandlere for å avklare byggesaker og rammer for planendringen. Det ble avholdt oppstartsmøte med Karlsøy kommune 23.10.2024. I samråd med kommunen vil det avklares ytterligere møter ved behov.

4. Gjeldende reguleringsplan



Figur 3: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan. Foreslått endring skjer innenfor felt BFT1 og BFT2, samt SV1.

Gjeldende reguleringsplan 201901 ble vedtatt i 2021. Planen er på ca. 7,4 daa. I planen ble det tilrettelagt for at området i større grad kunne bli brukt til utleie for turisme. Det er gjort utredninger av grunnforholdene som en del av reguleringsplanen. Det foreligger også en planbeskrivelse som utdyper om hensikten med planen, samt øvrige relevante tema.

Innenfor felt BKB1 tillates det småbåtanlegg i kombinasjon med fritids- og turistformål. Felt BFT3 og BKB1 er områder som stadig er under utvikling.

Felt BUN1 og VFV er formål som ligger utenfor «turistanlegget». Område VFV ble avsatt for å sikre sjøtilgang fra naustet. Område SVG1 er sidearealer til Steinnesvegen, som er fylkesveg/kommunal veg.

Felt BFT2 og BFT1 ble omregulert fra tidligere gjeldende plan, hvor disse områdene var regulert til bolig, garasjeanlegg og vegareal. Omreguleringen ble gjort da det var intensjonen at boligene skulle brukes som utleieenheter. Det er disse områdene det ønskes planendret, hvor man ønsker å tilbakeføre formål fra tidligere plan.

5. Dagens situasjon

I dag er reguleringsplanens sørlige del for det meste realisert. Garasjeanlegg og boliger på henholdsvis felt BFT1 og BFT2 ble søkt oppført i 2008 og ble gitt ferdigattest i 2018, mens naust i BUN1 er av eldre årgang. Langs deler av vestsiden av formål BFT2 og BFT3 er det etablert en enkel kaifront. Det er planområdets nordlige del som fortsatt er under utvikling. Området er for det meste ferdig utfylt, og nytt sløyekur er under oppføring. Sløyekuret var i utgangspunktet brukt i tilknytning fritids- og turistfiskeri da en «fiskecamp» holdt til på området. Bygget rommer sløyerom, kjøle- og fryserom, garderobe og et disponibelt areal. I området BKB1 er det lagt ut en flytebrygge med plass til ca. 9 båter.

I løpet av sommeren 2024 ble fiskecampen som drev utleie på området faset ut. I dag er området ikke i bruk, og avventer videre utvikling innenfor fritids- og turistformålet. Sløyekuret brukes i dag til fritidsformål.

6. Forhold til Kommuneplanen

Dåfjorden dekkes av Karlsøy kommunes Kommuneplanens Arealdel 2013-2023 og Samfunnsdel 2018-2030.

Samfunnsdel

Det er primært det første og andre hovedmålet som blir påvirket av denne planen. Første hovedmål gjelder økning av folketallet i kommunen til 3000 innen 2030. Her legges det særlig vekt på et variert boligmarked, og å få flere førstegangsetablerere og barnefamilier. Når disse 7 rekkehusene gjøres om til boligformål, vil dette være et positivt tilskudd til kommunens boligprofil. Boligene fremstår som en kompakt typologi og har heller ikke nybyggstatus, så disse vil kunne være et konkurransedyktig og attraktivt forslag for nettopp nyetablerte, mindre barnefamilier og tilflyttere i alle aldre.

Når det gjelder det andre hovedmålet, 100 flere arbeidsplasser i privat sektor, så vil areal regulert til turistformål begrenses på grunn av endringen. Vi anser likevel området som omgjøres til bolig, som et område som likevel ikke utgjør et stort antall arbeidsplasser, da næringsgrunnet er sesongbasert utleie av boenhetene. Det primære utviklingspotensialet ligger i uforløst i nordre del av planområdet, og vil være uberørt av endringen. Det er heller ikke et rent næringsformål som forslås endret. Fritids- og turistformål vil være mer rettet mot utleie av enheter i fritids- eller turistøyemed.

Arealdel

Gjeldende arealdel er 2013-2023, men det foregår et rulleringsarbeid på planen som ikke er ferdig når denne planendringen foreslås.

I kommuneplanens arealdel er området delvis under felt B9 og delvis under NFFF (Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandssone - Fellesbruk natur, ferdsel, friluftsliv og fiske). Felt B9 er en detaljeringszone hvor Reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Reguleringsplanen i dette tilfellet er snakk om er plan 201901. Gjeldende reguleringsplan har et større omriss enn felt B9, hvor planen også dekker formål NFFF.



Figur 4: Utsnitt av gjeldende KPA

Planendringen påvirker i liten grad område avsatt til NFFF. I gjeldende plan tilrettelegges det for tiltak knyttet opp mot bruk av sjøområdene. Boligformål vil få kort avstand til kai og flytebrygge, hvor man får enkelt atkomst til fiske og ferdsel. Vestlig del av gjeldende plan er avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag, som et ledd i å tilgjengeliggjøre sjøfronten.

Arealdelen har noen krav til uteopphold og lekeplasser når det etableres nye boenheter. Det stilles bla. krav til opparbeidet lekeplass på minst 150 m² der hvor det etableres mer enn 5 boenheter, og et samlet minste uteoppholdsareal for 7 boliger som vil tilsvare 250 m². Krav til uteoppholdsareal kommer egentlig ikke til anvendelse der hvor det foreligger en reguleringsplan, og det skal rent teoretisk ikke etableres nye boligheter i området da boenhetene allerede er ført om som boliger i matrikkelen og det dermed ikke vil søkes bruksendring. På oppfordring fra kommunen, vil krav til boligbebyggelse, uteopphold og lekeplass, samt andre relevante tema fra KPA likevel vurderes i denne planbeskrivelsen.

7. Rikspolitiske føringer og retningslinjer

Statlig planretningslinjer for samordna bolig-, areal- og transportplanlegging.

Dette er retningslinjer som skal ligge til grunn for alle planer, på alle nivåer, men er primært rettet mot statlig, regional og kommunal planlegging. Mange av retningslinjene ivaretas gjennom kommunens planer, da særlig Kommuneplanens samfunns- og arealdel. Hvordan retningslinjene er brukt i planarbeidet kommer frem av de øvrige kapitlene i planbeskrivelsen. Vi henviser også til planbeskrivelse for gjeldende plan, p. 201905.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Selv om retningslinjene legger vekt på kommunal, regional og statlig planlegging, er retningslinjene også gjeldende for alle videre planlegging og enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven.

Jfr. §4.3 er vi, ut over krav satt i Kommuneplanene, pålagt følgende krav til planprosessen:

- Redegjøre for kunnskapsgrunnlaget brukt i planleggingen.

- Når konsekvenser av klimaendringer vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.
- Gjennom Risiko- og sårbarhetsanalysen skal det tidlig avklares om klimaendringer gir endret risiko- og sårbarhetsbilde.
- Ved utbygging, fortetting eller transformasjon skal de vurderes hvordan hensynet til et endret klima ivaretas.
- Planer skal ta hensyn til forsvarlig overvannshåndtering, samt behov for åpne vannveier og overordnede blågrønne strukturer.
- Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger bør vurderes.

Da dette er en endring av en gjeldende plan, er det gjort en revidering i eksisterende ROS-analyse av de temaene som blir påvirket av planendringen. Det er redegjort for nytt kunnskapsgrunnlag og øvrige planvesentlige tema som påvirkes av planendringen er beskrevet i planendringsbeskrivelsen.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Det foreligger et byggeforbud i strandsonen innenfor 100-metersbeltet. Dette forbudet gjelder så fremt kommunen har åpnet for utbygging og fastsatt byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Det er i gjeldende reguleringsplan gitt bestemmelser om at byggegrenser sammenfaller med formålsgrenser. Da planen er vedtatt av kommunen, må det antas at området er åpnet for utbygging. Planendringen vil være i tråd med de generelle retningslinjene, og gjeldende byggegrenser vil ikke endres. Øvrige hensyn er vurdert i gjeldende plans beskrivelse, samt påfølgende planendringsbeskrivelse.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

For å ivareta barn og unge i planleggingen, fremsettes den noen krav til fysisk utforming, samt noen krav til den kommunale planleggingsprosessen. Tiltak, virkning og konsekvenser for barn og unges interesser er beskrevet i kap. 8 og 10 av denne planendringsbeskrivelsen.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen

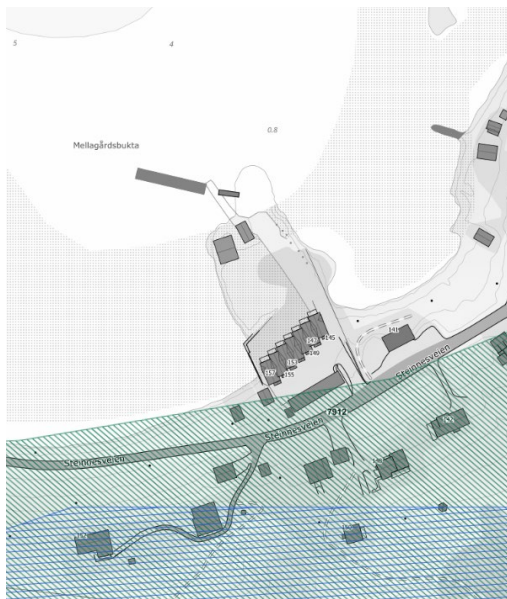
Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

Det opprettes ikke støyfølsom bebyggelse eller ny virksomhet som generer støy i denne planendringen. Det foreligger ingen hensynssoner for støy i Kommuneplanen, og de lokale forholdene tilsier ikke at området er påvirket av støynivåer som krever avbøtende tiltak. Det er vurdert at det ikke er behov for ytterligere støyvurdering for øvrig del av planområdet.

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) er en anbefaling til som kan brukes kommunal planlegging og saksbehandling. Det foreligger ikke vesentlig kartlegging av luftkvalitet i Dåfjorden. De lokale forholdene skulle ikke tilsi at området har dårlige luftkvalitetsverdier som krever avbøtende tiltak.

Reindrift



Figur 5: Utsnitt fra Reindriftskart, NIBIO

En liten del av planendringsområdet ligger innenfor område for vårbeite, som vist i Reindriftskartet. Planområdet er allerede bebygd, og har lite eksisterende vegetasjon som egner seg som beiteareal. Ved varsling av gjeldende plan, kom det ingen merknader fra reinbeitedistrikt, Sametinget eller Fylkesmannen. Det forventes ikke at planendringen vil komme i konflikt med reindriftnæringa.

Universell utforming

Universell utforming vil ivaretas gjennom krav i byggeteknisk forskrift der disse gjør seg gjeldende. Dette vil særlig gjelde ved nye tiltak på planområdet ellers. På planendringsområdet er det kun eksisterende bygninger som ikke er pålagt krav om universell utforming eller tilgjengelig boenhet. Det fremsettes ikke nye bestemmelser for universell utforming.

8. Planendringsforslag

Planendringen innebærer endring av underformål for to felter i planen, og en utvidelse av vegformålet. Formålene som endres er henholdsvis BFT2 og BFT3, som endres fra fritids- og turistformål (BFT) til boligformål (B). **Formål for avkjørsel, SV1, utvides til BFT3.** På grunn av videreføring av avkjørsel SV1 frem til BFT3, så vil areal for formål BFT2 bli mindre enn i gjeldende plan. Øvrige felter beholder samme utstrekning. Det gjøres ikke endringer i tillatt utnyttelse, da området for det meste er ferdig bebygd. Eksisterende bebyggelse er i tråd med reguleringsplanens utnyttelse.

8.1 Bolig (B1 og B2)

Det gjøres ingen vesentlige endringer i de andre rammene for formålet. Man beholder samme høydebegrensninger, utnyttelse og formålsgrenser som i gjeldende plan for de samme områdene.

I bestemmelser endres forslag for tillatte funksjoner fra funksjoner tilknyttet turistformål, til funksjoner tilknyttet boligformål.

Formål B2 vil være rekkehusene, mens B1 vil være garasjeanlegget. I garasjeanlegget er det oppført 1 biloppstillingsplass til hver enhet, samt en sportsbod til hver enhet. Det er også i anlegget et teknisk rom, som vil være felles for alle boenhetene. Det vil være mulig å ha gjesteparkeringsplasser foran garasjeanlegg.

Byggeskikk og estetikk

Eksisterende boenheter er oppført som 7 hus i rekke. Husene er bygget i to etasjer, med saltak og møneretning vinkelrett på sjøen. Husene er forskjøvet, slik at husene mot øst ligger lenger mot nord enn husene i vest. Dette sikrer at hvert hus får ettermiddagssol på sine verandaer som ligger på nordsiden av husene. Husene er utført i hvitt trepanel med sprossevinduer og overdekt inngangsparti. Det er tydelig at husene trekker inspirasjon fra kystmiljøene i Norge, og kanskje særlig rorbu-/nausttypologien.



Figur 6: Bilder av boenhetene. Venstre: Husenes nordfasade, med privat veranda og uteoppholdsareal. Høyre: Fra boenhetenes inngangsparti.

Garasjeanlegg ligger lavere enn Steinnesvegen, og er bygget delvis inn i terrenget. Anlegget har pulttak med fall mot veg, og er oppført som en enkel trekonstruksjon som er delvis åpen mot boligene.

Uteoppholdsareal

KPA gir føringer på minste uteoppholdsareal for boenheter. Det skal avsettes minimum 100 m² uteoppholdsareal for én boenhet, og deretter skal det legges til 25 m² per ekstra boenhet. For boligene i formål B2 vil dette tilsvare til sammen 250 m² minste uteoppholdsareal.

Boenhetene har sitt uteoppholdsareal på nordsiden av boligene. Denne uteplassen ligger mot havet, og vil ha perfekte forhold for midnattssol. Da rekkehusene er forskjøvet, vil hver privat veranda i tilknytning til boligen også ha gode solforhold for kveldssolen fra vest. Selv om uteplass kan være utsatt for vær, ligger den med god avstand fra hovedvegen. Uteoppholdsplass ligger i direkte tilknytning til sjøen, som kan være et attraktivt tilbud for beboere. I dag er det etablert en stor felles platting på nordsiden av boligene. Plattingen utgjør 500 m² felles uteoppholdsareal for boenhetene, som egner seg til opphold og lek.

Teknisk forskrift

Det ble gitt rammetillatelse til oppføring for rekkehusene i november 2008 (SAK08/01205). Det må antas at husene ble oppført iht. daværende tekniske forskrift (TEK), sannsynligvis TEK 97. Det er sannsynlig at det er krav i dagens tekniske forskrift TEK17 som ikke er ivare tatt i eksisterende bygningsmasse.

Boenhetene er ikke universelt utformet, og oppfyller heller ikke krav for tilgjengelig boenhet. Krav til tiltak etter TEK vil i hovedsak kun gjelde som for vanlig boenhet.

Det foreligger en rekke unntak for tiltak på eksisterende bygningsmasser i på planendringsområdet, da disse ble gitt rammetillatelse før 1.7.2011. Hvis tiltak ikke er innbefattet av unntak slik det er gitt i TEK, må det søkes om dispensasjon fra teknisk forskrift. For alle nye tiltak på planområdet, hvor krav i teknisk forskrift blir gjeldende skal disse oppfylles i tråd med gjeldende tekniske forskrift.

Renovasjon og snøopplag

I dag har hver boenhet egen søppeldunk på boligens inngangsside. Denne tømmes iht. fast tømmeplan gitt av Remiks. Denne renovasjonsløsningen vil beholdes ved overgang til boligformål, da denne løsningen er tilpasset husholdningsavfall. Renovasjonsløsning sikres ved egen bestemmelse i plan.

Nærmeste renovasjonssenter befinner seg på Hansnes. Her kan kommunens innbyggere levere annet avfall som ikke kan kastes i søppeldunkene.

Foreslåtte områder for snøopplag er vist i illustrasjonsplanen.

8.2 Lekeplass (LEK1)

I følge KPA skal det etableres lekeplass i de områder hvor det etableres 5 boenheter eller mer. I tidligere plan hvor det ble regulert for bolig ble det ikke regulert inn lekeplass. I plankart for planendringen medtas areal til formål for lekeplass (LEK1). Regulert areal tilsvarer ca. 200 m², og vil være mindre enn 50 meter fra hver boenhet, noe som vil være i tråd med krav gitt i KPA. Lekeplass vil være med god avstand til veg, er godt synlig fra oppholdsarealene for de fleste boenhetene, og vil ha gode solforhold. Ved å avsette arealformål for lekeplass, er boligene sikret at det er tilrettelagt for tilstrekkelig arealer for lek og opphold i planendringen. Lekeplass vil inngå som fellesareal i seksjonering av boligene og opparbeidelse vil tilfalle sameiet.

Da det er mangel på gode lekeplasstilbud for barn i Dåfjorden, skal lekeplass være aldersvennlig for barn primært i alderen 0 til 8 år. Dette gjelder særlig lekplasseparter som skal brukes på lekeplassen. Det burde likevel prioriteres allsidige lekeapparater som kan brukes av et bredt spekter av barn i alle aldersgrupper. Lekeplassen burde opparbeides med ulike soner tilpasset ulike aldersgrupper, hvor mindre barn krever lavere intensitetsnivå, mens større barn ønsker mer aktivitet høyere intensitet. Da lekeplassen ligger utsatt til mot sjøfronten, skal lekeplass gjerdes inn og det skal være port med lukkemekanisme slik at små barn ikke vandrer ut mot sjøen. Småbarns sone burde plasseres lengst fra sjøarealene. På grunn av lekeplassens plassering og stedets karakter, skal det prioriteres bruk av naturlige lekeelementer og belegning på området. Dette kan for eksempel være lokalt hentet stein og stokker til bruk i klatring og balanselek, samt naturlig fallunderlag der dette egner seg. Lekeplass burde også beplantes med stedlig vegetasjon og gress. Da en av de primære vindretningene er fra nordvest, tillates det etablert vindskjerm i formåls grensen. Vindskjerm skal innpasses i lekeplassutformingen, for eksempel som ryggstøtte for sittebenker eller som et tilskudd til lekeelementene. Vindskjerm bør utformes slik at særlig lav-intensitets lekesoner ligger i le av vinden.

8.3 Avkjørsel (SV1)

I gjeldende plan er formål SV1 avsatt til privat avkjørsel i bestemmelser, mens formålet er avsatt til offentlig avkjørsel i plankart. I planendringen rettes **dette opp i bestemmelser**, samtidig som at formålet utvides helt til felt BFT3. Avkjørsel settes av til felles avkjørsel for feltene B1, B2, BFT3 og BKB1.

Avkjørsel er allerede opparbeidet, og ble godkjent av Statens vegvesen i sammenheng med utstedt igangsettingstillatelse/ferdigattest for boligene. Det gjøres ingen endringer i avkjørselens tilkobling til veg. Endringene som foreslås er kun plantekniske endringer.

8.4 Øvrige planformål

De resterende planformålene i planen beholdes i henhold til de intensjoner som ble fremmet i gjeldende plan.

Formål for naust og friluftsområde i sjø og vassdrag forblir uendret. Naustet er et eldre bygg, og er ikke tilknyttet hverken boenhetene eller fritids- og turistformålet. Naustet forvaltes i dag av andre enn tomteeier. Naustet er SEFRAK-registrert som et eldre byggverk fra ca. 1850, som i senere tid har blitt flyttet til stedet. Det er i løpet av planarbeidet avklart med kulturminnerådgivere i Fylkeskommunen at SEFRAK-registreringen er feil, da naustet ble oppført nytt i 1963/1964. Det var ingen andre bygninger på plassen før naustet ble oppført. Innspill fra Troms Fylkeskommune om vern av naust er dermed avklart og krav til vern videreføres ikke.

Fritids- og turistformål BFT3 beholdes for nordre del av planområdet. Området er under utvikling, og det er per i dag kun en igangsatt bygging av sløyeskuret innenfor området.

Formål BKB er et kombinasjonsformål hvor det tillates både Fritids- og turistformål og Småbåtanlegg. Småbåtanlegget eksisterer i dag som en flytebrygge med plass til ca. 10 båter. Småbåtanlegget kan også brukes som gjestehavn for innbyggere og besøkende i Dåfjorden. I gjeldende plan er tillatt bebyggelse innenfor området en bygning med utseende som fyrtårn, bygninger i to etasjer og andre mindre servicebygg tilknyttet småbåtanlegget.

Da tidligere turistnæring på området har opphørt, er det i dag usikkert hvilken turistnæring som skal oppstå på nordre del av planområdet. Basert på bygningene som tillates i reguleringsplan, og det som er oppført i dag, vil det mest sannsynlige være utleie til fiske-, friluftsliv- eller nordlysturister. En slik type utleie vil kunne være rettet mot lokale, regionale, nasjonale eller internasjonale besøkende hvis interesser for natur og friluftsliv også vil kunne sammenfalle med lokale fast- og fritidsbeboendes interesser. Utleienæring slik den er regulert i planen vil være avhengig av destinasjonsovernatting, hvor besøkende blir værende flere netter. Formålet åpner også for periodevis lengre tids utleie. For å begrense konfliktnivået med boliger, er bestemmelse som tillater oppstillingsplass for busser på området fjernet. Da fjerner man også de korte tidspunktene der besøkstallet øker betraktelig, og kan skape konflikt med både utleieenheter og boligene. For å ytterligere begrense konflikter mellom bolig, utleie og turisme, legges bilparkering lengre unna boligene. Området rundt lekeplass fremstår da som et mer sammenhengende uteområde som vil gagne både utleieenheter, boligene og området som en helhet.

I forlengelse av drift av utleieenheter, så er det regulert for servicebygninger som kan understøtte utleienæringen. Her er det snakk om sløyeskur, administrasjonsbygning, badstue og «fyrtårnet» som kan brukes som serveringssted. Det meste av servicebygningene vil kunne fungere som gode tilbud for lokalbefolkningen og andre hytteboere i området.

På felt BFT3 utgjør sløyeskur ca. 180 kvm BRA og ca. 200 kvm BYA. Dette vil si at gjenstående utnyttelse på området tillater bygg i to etasjer på litt over 700 kvm BRA. Hvis man fordeler dette på mellomstore utleieenheter på ca. 35 kvm, vil dette kunne tilsvare 20 utleieenheter. BKB1 er ikke bebygget, men det tillates utnyttelse opp til 500 kvm BRA. Det tillates én høyere bygning på området, som skal være «fyret».

I gjeldende plan åpnet formål for småbåtanlegg for bruk av anlegget i sammenheng med fritids- og turistformålet. Formålet er likevel ikke avhengig av at det driftes fisketurisme, og småbåtanlegget kan også brukes som et uavhengig anlegg til bruk av lokale beboere og faste hytteboere, for eksempel i turistlavsesong eller hvis det ikke satses videre på fisketurisme. I forlengelse av at småbåthavna kan være tilgjengelig for lokalbefolkninga, er det også flere båtplasser i Mellombukta samt kaifront rett foran sløyeskuret. Sløyeskuret vil derfor også kunne være et tilskudd der hobbyfiskere kan få tilgang til moderne fiskeforedlingslokaler i direkte nærhet til båtplassen. Sløyeskur kan dermed også fungere som et styrkende tilbud til lokalt friluftsliv og en sosial møteplass.



Figur 7: Volumstudie av som illustrerer regulert bebyggelse i p. 201905.

9. ROS-analyse

Det er gjort en revisjon av ROS-analysen slik at analyse av uønskede hendelser er ivarettatt for boligformålet. Det er en mindre økning i konsekvens for enkelte hendelser som varig strømbrudd og vegstegning pga. vær og klimapåslag, men utløser ikke behov for tiltak ut over de som eksisterer i dag. Det er også ytterligere vurdert rundt kulturminner og uønskede hendelser i anleggsfase, hvor det foreslås tiltak i bestemmelser.

Revidert ROS-analyse er vedlagt planendringforslaget.

10. Konsekvenser og virkninger av planendringen

10.1 Stedsutvikling

En planendring vil være gunstig for både lokalmiljø og for kommunen. Endringen vil frigjøre 7 nye boliger i kommunen, kun 20 minutter fra Hansnes. Det er uttrykt boligmangel i kommunen. Sammen med høye materialepriser og høye lånerenter, vil det være svært begrenset hvilke typer boliger som oppføres i kommunen i dag. Disse rekkehusene vil ha svært gode bokvaliteter som vil være ettertraktet, og som vil kunne tilrettelegge for tilflytting til kommunen.

10.2 Sosial infrastruktur og barn og unges interesser

Siden barn og unges interesser ikke var vurdert i gjeldende plan, vurderes dette særskilt ved denne planendringen.

Dåfjorden ei lita bygd som ligger ca. 20 minutter unna Hansnes, hvor barne- og ungdomsskole, barnehage, bibliotek og svømmehallen ligger. Det går skolebuss fra Dåfjorden til Hansnes, og tilbake til Dåfjorden. Bussen følger skoleruta.

I Dåfjorden er det et aktivt ungdomslag som holder ulike arrangementer på ungdomshuset i løpet av året. Ungdomshuset i Dåfjorden ligger ca. 20 min gange / 10 min sykkelstur fra planområdet. Ungdomslaget har medlemmer i mange aldre, og kan oppfattes som et generelt aktivitetslag. Laget drifter ungdomshuset, hvor det drives utleie og arrangeres samlinger blant flere aktivitetsgrupper.

Ringvassøy Idrettslag har sitt klubbhus, og sin hjemmebane i Dåfjorden. Klubbhuset er totalrenovert de siste årene, og det er blitt anlagt en kunstgressbane like ved. Her arrangeres det årlig fotballcup, fotballskole, treninger o.l. Anlegget ligger i samme område som ungdomshuset, ca. 20 min gange / 10 min sykkelstur fra planområdet.

For en liten bygd, ansees det sosiale tilbudet for barn og unge i tilgjengelig nærhet fra planområdet som godt. Det virker til at aktiviteten i de respektive lag er jevn, og at det tilbydes ulike aktiviteter for mange aldersgrupper. Det er muligheter for barn i Dåfjorden å holde på med sosiale aktiviteter utenom skoletid. For øvrig tilbydes det flere aktiviteter for barn- og unge på Hansnes, som kun er en kort kjøretur unna. Det er ingen lekeplasser i området som plankonsulent er kjent med. Det er derfor få muligheter for barn for alderstilpasset og tilrettelagt lek, men det gjøres opp for dette i store naturområder for variert lek slik som f.eks vannlek i fjæra.

Man kan ikke anse skolevegen til Hansnes som sikker. Store deler av vegen er det relativ høy hastighet, mangel på belysning langs veg og manglende fotgjengertilbud. Det er heller ikke realistisk at barn skal komme seg til skole eller fritidsaktiviteter utenom tilrettelagt skoleskyss eller foreldre som kjører bil. Når det gjelder skoleskyss, pleier den lokale bussen å stoppe ved behov, derav manglende bussholdeplasser.

Som et alternativt tilbud til å ferdes langs vegen for å nå områder for lek og aktivitet for barn- og unge, avsettes det areal til formålet lekeplass (LEK1) felles for boligene. Lekeplassen vil ligge på nordsiden av boligene, og vil ligge på god avstand fra veg. Her kan barn og unge leke, uten å måtte ferdes langs vegen til andre områder. Lekeplass og uteoppholdsarealer ligger mot fritids- og turistformål, noe som vi ikke anser som problematisk med tanke på formålene. Det er likevel en risiko all den tid fritids- og turistformål er under utvikling og område fremstår som en anleggsplass. Det foreslås derfor dokumentasjonskrav ved igangsettingstillatelse for hvordan sikkerhet på lekeplass og uteoppholdsområder for boliger ivaretas.

Hvis boenhetene gjøres tilgjengelig for helårsbeboelse, vil dette kunne gi positiv innvirkning på eksisterende tilbud i Dåfjorden. Boligene vil også være svært attraktiv for barnefamilier, noe som vil kunne øke medlemsmassen både for idrettslaget, men også de lokale ungdoms og utviklingslagene.

10.3 Samferdsel

Det er ikke anlagt veglys, fortau eller gang- og sykkelveg langs Steinnesvegen/Fv7912, som er vegstrekningen som går fra planområdet og østover mot Hansnes. Fylkesvegen har en ÅDT på 150 kjøretøy, hvorav 10% er tunge kjøretøyer. Rett vest for planområdet går vegen over til Kv1013, og ÅDT minker til 80 hvorav 10% er tunge kjøretøyer. Beregningen av ÅDT er gjort i 2019, den gang det stadig var fisketurisme på planområdet. Det er nærliggende å tro at ÅDT med tunge kjøretøyer har økt fra settefiskanlegget på nordsiden av Dåfjorden og over mot Hessfjord. Disse kjøretøyene passerer ikke planområdet, men vil passere bla. idrettsbanen og ungdomshuset. Kjørehastigheten er satt til 50 km/t for den kommunale vegen, og sonen fortsetter forbi planområdet før den øker til 70 km/t ca. 200 meter øst for planområdet. Farten blir igjen satt ned til 50 km/t etter ca. 700 meter. Denne 50-sonen strekker seg forbi krysset mot settefiskanlegget, idrettsbanen og ungdomshuset før den øker til 80 km/t over fjellet og ned mot Hessfjorden.

I dag er det eneste offentlige samferdselstilbudet i Dåfjorden distriktsbussrute 435 som går på Rebbernesøya og deretter fra Mikkelvika til Hansnes. Bussen går innom Dåfjord og har én avgang til og fra Hansnes per dag. Denne

bussruta er tilpasset barne- og ungdomsskole- og videregående elever, og fungerer derfor også som skolebuss. Bussen overlapper rute 430 mot Tromsø, hvor felles holdeplass er i Hessfjorden. Bussen går også utenfor skoleruta, men flere stopp og avganger vil være avhengig av bestilling direkte til Svipper. Det er heller ingen oppsatt rute på lørdager eller søndager. I rutetabellen er snuplassen ved Storelva i Dåfjorden ett av de tidsgitte holdepunktene, og snuplassen ligger ca. 500 meter vest for planområdet Snuplassen, eller øvrige tidsgitte holdepunkter i Dåfjorden, har ikke skilting for busstopp. For slike distriktsruter er det vanlig at bussen stopper der det er behov, så fremt trafikksikkerheten tillater det.



Figur 8: Planområdet i rødt, og Storelva snuplass i lyseblått.

Like ved planområdet er det utformet en lomme på samme side av veg som boligene. Denne sammenfaller med et eldre bygg som tidligere har fungert som nærbutikk/bensinstasjon. Det er nærliggende å tro at lommen i dag kan fungere som en behovsholdeplass for rutebussen. Busslommen ligger i direkte tilknytning til boligene og det ikke vil være behov for å ferdes langs fylkesvegen. For motgående kjørefelt er det ingen trafikkommer i nærheten. Det er tenkelig at barn- og unge vil krysse Fylkesvegen og vente på bussen ved avkjørsel til tilstøtende eiendom. Strekket forbi boligene er relativt strakt og oversiktlig, og bussen vil være godt synlig for andre trafikanter på strekket. Det er også mulig å gå til snuplassen. Vegstrekket er oversiktlig, har relativ lav fart og trafikken er mindre vest for planområdet.





Figur 10: Steinnesvegen sett fra planområdet. Venstre viser den kommunale vegen vestover og høyre bilde viser fylkesvegen østover. I høyre bilde kan man se «busslommen» ved den nedlagte nærbutikken og avkjørsel til planområdet. Bilder hentet fra Google Maps og er tatt i 2019.

Ifølge kart fra Statens vegvesen er Fv7912 ca. 6 – 6,6 meter bred, hvor kjørebanebredden utgjør 5,4 meter. Man kan dermed regne med at vegskuldre langs strekket er mellom 30 cm og 60 cm brede. Hvis vegskulder skal fungere som gangsone, anbefales minst 1,5 meters skulder på hver side. Ifølge håndbok N100 fra Statens vegvesen, er vegen dimensjonert som en 1-felts lokalveg L1. Dette særlig på grunn av lav ÅDT og fartsgrense. Da ÅDT ikke overstiger 1000 og det er begrenset med antall gående/syklende langs strekket, er det ikke krav til egen gang- og sykkelveg. Bussholdeplasser skal utformes som busslommer langs strekket. Det er opparbeidet noen trafikkklommer langs Steinnesvegen i dag, som antageligvis også fungerer som busslommer.

Ved planendringen, vil det bli en økning av barn og voksne som skal ta lokalbussen, samt flere folk som beveger seg langs fylkesvegen. Det finnes ingen erfaringstall på hvor mange gående det er i området i dag, men det er tenkelig at det er mindre enn 50 per dag. Turismenæring skaper i seg selv en del døgntrafikk inn og ut av området, hvor trafikken fordeles ut over dagen. Boligformålet vil antagelig skape mindre døgntrafikk enn turisme, og ha størst trafikk før og etter arbeidstid. I SVV håndbok V713 er det foreslått turproduksjon 3.5 biltur/boenhet for bolig, noe som vil gi en ÅDT på 24.5 for boligene på planområdet. Det finnes ingen gode erfaringstall for turproduksjon for turistformål utenfor tettbygde strøk. Hvis man regner at 80 av 150 ÅDT på fylkesvegen fortsetter videre på den kommunale vegen, vil dette gi et anslag der 70 av turene stopper ved planområdet. Går man ut ifra at anslaget på 70 tilskrives turistnæringsdriften som eksisterte på planområdet tidligere, kan man regne seg frem til et grovt anslag for fremtidig trafikkproduksjon for turistnæring på planområdet. Hvis man lager et enkelt regnestykke hvor 70 ÅDT fordeles på eksisterende boligers BRA (ca. 630 m²), kan man konkludere med at turproduksjonen tilsvarte 11,1 bilturer/100m² BRA utleieenhet. Hvis man bruker dette tallet som turproduksjon for urealisert turistformål, vil dette kunne skape rundt 132 ÅDT. Basert på disse anslagene, kan det tenkes at trafikkøkningen fra dagens situasjon til fremtidig realisert turistformål tilsvarer 86,5 ÅDT. Medregnet turproduksjon fra kommunal veg, boligformålet og fremtidig turistnæring, blir dette totalt 236,5 ÅDT for fylkesvegen frem til krysset mot settefiskanlegget. Det er viktig å bemerke at tallene er basert på et svært usikkert tallgrunnlag, og kun brukt som et grovt anslag på fremtidig situasjon.

Det er likevel langt mellom anslatte 236,5 ÅDT, og ÅDT 500/ÅDT 1000, hvor sistnevnte er de trafikkmengder som utløser behov for oppgradering av henholdsvis vegen eller ny gang- og sykkelveg. Det er heller ingen planlagte tiltak for utbedring av fylkesvegen. Karlsøy kommune har i sammenheng med revidering av kommuneplanen, et pågående arbeid med plan for forvaltning, drift og vedlikehold av offentlig infrastruktur, som skal gi føringer for hvilke oppgaver som skal prioriteres. Denne delen av veger i Dåfjorden vil være et samarbeid mellom kommune og fylkeskommune.

Det at det mangler både veglys og gode vegskuldre øker risikoen for ferdsel langs vegen. Vegen vil likevel være den naturlige ferdselsåren, både for motorister og for gående/syklende. Siden det ikke er faste holdeplasser langs vegen, vil det være positivt om bussen stopper på de foreslåtte plassene like ved planområdet. Dette vil

begrense antall fotgjengere langs vegen i de mest trafikkerte tidspunktene. Et enkelt tiltak som kan gjøres for å bedre trafikksituasjonen utenfor planområdet, er å fjerne 70-sonen og utvide 50-sonen til å gjelde hele Dåfjorden. Da får man senket farta for hele området, noe som vil være et godt sikkerhetstiltak for myke trafikanter. Et annet tiltak er å plassere utendørs belysning i nærheten av trafikklommene som kan oppstå som naturlige bussholdeplasser. Da vil det være enklere for bussjåfører å se reisende som venter på bussen i de mørkeste månedene. Et annet mer omfattende tiltak som vil være svært positivt for barn- og unge i området, vil være flere avganger for kollektivtransporten. Da ville det være enklere å delta på fritidsaktiviteter utenom skoletid, særlig de aktivitetene som foregår på Hansnes eller i Tromsø. En oppsatt rute på helgedagene vil også kunne gagne andre fastboende eller besøkende, som ønsker å ta turen til/fra Tromsø eller Hansnes.

10.4 Folkehelse

Fokuset i folkehelseprofilen for Karlsøy i 2023 var bomiljø. I profilen legges det vekt på at et godt bomiljø er fundament for helse og livskvalitet. For en distriktskommune som Karlsøy er den største utfordringen at boligmarkedet er «tynt». Det er lite omsetting og det lønner seg ikke å bygge nytt. Nybygg kan ofte være for dyrt for førstegangskjøpere og nyetablerte, og man får sjelden lån til å bygge selv. Mesteparten av nybygg sentrerer seg rundt knutepunktene i kommunen.

Planendringen vil være et positivt tilskudd for både Dåfjorden som bygdesamfunn, men også for kommunen. Boligene eksisterer i dag som fullverdige boliger og de representerer en annen boligtypologi som ikke eksisterer i bygda i dag. Til tross for at boligene ikke er å anse som nybygg, er de likevel nyere enn mange boliger i kommunen, og av moderne kvalitet. Boligene vil kunne skape vekst og utvikling både i bygda, men også i kommunen. Rekkehusene legger til rette for en tettere boform, med fellesarealer og uteplasser som maner til fellesskap, samt boliger med nærhet til sjø og fiske. Boligene vil nok være attraktivt for en bredere gruppe innbyggere, som også kan medvirke til et variert naboskap. Boligene ligger tett på gode aktivitetstilbud som vil kunne styrkes av flere medlemmer, og de ligger tett på friluftslivmuligheter som er en forsterkende folkehelsefaktor.

10.5 Friluftsliv

Planendringen i seg selv vil ikke få konsekvenser for friluftslivet i området. Området som ønskes endret fremstår som et bebygd areal uten iboende friluftskvaliteter. Boligformålet vil grense mot formål for friluftsområde i sjø og vassdrag, men dette vil ikke bli ytterligere påvirket av bebyggelse. Boenhetene, samt naust og øvrige besøkende, vil ha direkte tilgang til sjøen via dette formålet.

Som heltidsboliger vil boenhetene legge godt til rette for økt bruk av sjøen som en del av friluftslivet, da også gjennom nærhet til småbåtanlegget og øvrige forankringsplasser i bukten. Det er korte avstander til flotte utmarksområder, som for det meste er uberørte. De finnes flere merkede turer på Ringvassøya som i korte avstander fra Dåfjorden. I nærområdet finnes også jaktterreng og fiskemuligheter. Området må kunne ansees som et svært ettertraktet område for bosetting for friluftslivsinteresserte innbyggere.

10.6 Landskap

Planområdet fremstår i dag i liten grad som et område med naturlig landskap. Det er gjort utfyllinger i tråd med gjeldende plan. Planendringen vil ikke påvirke landskap innenfor planområdet. Endringen vil heller ikke få konsekvenser for tilstøtende landskapsområder, da det ikke planlegges ytterligere bebyggelse innenfor planendringsområdet.

10.7 Lokalklima

Lokalklimaet i Dåfjorden preges plasseringen i kystnært strøk på «yttersida» av Troms. Vær og vind kan ofte treffe hardere her, enn lengre inn i landet. Det er få målestasjoner i nærheten som har representative målinger for klimaet, så det er tatt utgangspunkt i Troms Fylkes Klimaprofil.

De mest vesentlige endringene i klimaet fremover, har med økte flomnivåer, mer nedbør i form av styrtregn og høyere havnivå som sammen med mer ekstremvær gir økt forekomst av stormflo. Tema om havnivåstigning er beskrevet i ROS-analyse og i kap. 10.10.

Selve planendringen vil ikke ha negativ virkning på lokalklimaet i Dåfjorden.

10.8 Alternativ energiforsyning

Boenhetene har i dag elektrisk oppvarming og eget ildsted. Det vil være mulig å etablere alternative oppvarmingsmetoder som f.eks varmepumpe eller alternative energiltak som f.eks solcellepanel. Alternative tiltak vil være opp til hver enkelt boenhet. Energiltak som faller inn under søknadspliktige tiltak skal følge krav gitt i Plan- og bygningsloven samt teknisk forskrift.

10.9 Naturressurser

Det er ingen vesentlige naturressurser, landskapsområder eller andre økosystemer som påvirkes av planendringen. Utstrekning av arealbruken forblir den samme som i gjeldende plan. Planendringsområdet er i dag utfylt og bebyggt, og det antas ikke ytterligere utbygging.

Det er i gjeldende plans beskrivelse skrevet at planområdet påvirker naturtype «bløtbunnsområde i strandsonen». Dette området blir ikke påvirket av planendringen.

Det er observert Krykkje i sjøområdet, men det er ingen tegn til hekking eller opphold på planområdet eller i planendringsområdet. Det er ikke gjort funn av andre truede arter i området.

10.10 Naturfare

Kjente naturfarer og risikoforhold skal avdekkes og vurderes på reguleringsplannivå. Det er i planendringsforslaget lagt ved en revidert ROS-analyse hvor man har gjennomgått farehendelser på nytt med tanke på formålsendringen. Det er i ROS-analyse konkludert med at planendringen ikke vil utgjøre større risiko for natur og miljø enn i eksisterende plan, da området som ønskes omregulert var ferdig bebyggt allerede når gjeldende reguleringsplan ble vedtatt. Vi anser ikke bruken som boliger til å utgjøre større risiko for natur og miljø en dagens regulerte bruk. For noen hendelser har kunnskapsgrunnlaget endret seg siden gjeldende plan ble vedtatt.

Ifølge revidert klimaprofil for Troms vil Dåfjorden kunne påvirkes negativt av økt havnivå og stormflo. Dagens prognoser er at havnivået stiger opp til 60 cm, og at Stormflonivået kan nå 251 cm over Normalnull (NN2000) i år



2100. Dette nivået tar ikke høyde for bølger. I ROS-analysen for gjeldende plan tas det høyde for at alle nye byggetiltak innenfor gjeldende planområde skal ligge på kote 4,00 m. Dette ansees som et tilstrekkelig tiltak mot nåværende og fremtidig havnivåstigning. Planendringen gjelder et område hvor bebyggelsen er bygget på ca. kote 3,00 m. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet vil være i tiltaksklasse F2 jfr. kommuneplanens ROS-analyse og preaksepterte ytelser i TEK17. Ifølge kart Se havnivå hos Kartverket vil boligene sannsynligvis ikke bli berørt av ekstreme vannstands nivåer med dagens havnivå eller antatt havnivå i 2100. Ved havnivå i 2100 kan fellesareal foran garasjer bli påvirket.

Figur 11: Utsnitt av kart Se havnivå fra Kartverket. Venstre: Oversvømt areal ved stormflo for tiltaksklasse F2 (1/200 årsflom) med dagens havnivå. Høyre: Hav- og stormflonivå for tiltaksklasse F2 (1/200 årsflom) med havnivåprognose for 2100.

Det er i Se havnivå-kartet ikke tatt høyde for utfyllingen som er gjort i nyere tid. Det er i kartet heller ikke tatt høyde for avbøtende tiltak som skal gjøres i sammenheng med utbygging på nordre del av planområdet. I TEK17 foreslås noen sikringstiltak som kan gjøres for å oppnå sikkerhetskravene i §7-2. Her nevnes bla. at byggverk bygges uten kjeller eller at det bygges konstruksjoner som holder vannet unna bebyggelsen. Boligene er i dag uten kjeller, og kai- og utfyllingskonstruksjoner vil være tiltak som holder vann unna bebyggelsen og det er bygget tette gjerder mot naustet hvor floen kan slå inn. Det antas at overstående kart vil vise en bedre situasjon ved oppdatering iht. utførte og fremtidige tiltak.

Da det i kunnskapsgrunnlaget fremgår at eksisterende bebyggelse ikke er i umiddelbar fare for flom, ei heller i umiddelbar fare ved ekstrem-scenarioer foreslås det ikke ytterligere tiltak enn de som er gitt i gjeldende reguleringsplan. Det foreligger ikke grunnlag for at risiko for stormflo skulle forverre seg betraktelig ved foreslåtte endringer. Det eksisterer noen sikringstiltak på boligområdet allerede. Hvis det forekommer endringer i kunnskapsgrunnlaget som viser at bebyggelse ikke lengre oppfyller sikkerhetskrav, tillates ytterligere flomsikringstiltak innenfor boligformålet.

10.11 Teknisk infrastruktur – vann og avløp

Dagens boenheter får sitt drikkevann fra privat brønn på planområdet. I planprosessen i gjeldende plan ble det avdekket at brønnen har kapasitet nok for eksisterende og også nye tiltak i planområdet. For dagens bruk er det lagt til grunn et maksimalt forbruk tilsvarende 130 personekvivalenter. Det ble lagt til grunn en dimensjonering gitt av VA-miljøblad nr. 100 som sier 200 l/d per personekvivalent for fritidsbolig. Hvis man endrer dimensjoneringen til å reflektere boligformål, vil dimensjonene fortsatt være 200 l/d per 1 personekvivalent da det ikke er gjort detaljerte målinger. Ut i fra dokumentasjon gitt i gjeldende reguleringsplan vil det ikke være behov for å gjøre tiltak for å utvide drikkevannskapasitet når utleieenheter omgjøres til bolig for helårs bruk.

I gjeldende plan er det satt en fellesbestemmelse med krav om at det ikke kan gis ferdigattest til nye utleieenheter før drikkevannskilden er plangodkjent av Mattilsynet. Dette reflekterer behovet for å plangodkjenning av drikkevannskilden hvis drikkevannsproduksjonen dimensjoneres til å bli minst 10 m³ per døgn. Da døgnproduksjonen ikke endrer seg fra fritidsbolig til helårsbolig jfr. dimensjonering gitt ovenfor, og det heller ikke opprettes nye boenheter, vil det ikke utløses behov for plangodkjenning av drikkevannskilden av Mattilsynet. Fellesbestemmelse gitt i gjeldende reguleringsplan for alle nye utleieenheter skal fortsatt gjelde. Det forutsettes at det ved videre utvikling av fritid- og turistanlegg på nordre del av planområde vil være nødvendig å søke plangodkjenning av drikkevannskilden.

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

Det er ikke kjente problemer med overvann på området. Overvann går i dag til terreng og ut i sjø. Ved videre utbygging nord på planområdet, vil boligene ligge lavere enn annen bebyggelse. Det vil derfor være behov for å gjøre tilpasningstiltak inn mot boligformålet. Dette er medtatt i bestemmelser.

10.12 Avkjørsel

Avkjørsel vil ikke bli påvirket av endring i planforslaget. Eksisterende avkjørsel er tilknyttet fylkesveg, og vil beholdes slik den eksisterer i dag. **Det er regulert frisisiklinjer i gjeldende plan.** Avkjørselen ble omsøkt samtidig som bolig- og garasjeanlegg tilbake i 2008. det fremgår av byggesaksbehandlingen at avkjørsel er godkjent av Statens vegvesen. Avkjørselen er også i tråd med gjeldende plan.

10.13 Universell utforming

Krav om universell utforming vil ikke gjelde for nytt boligområde, da boliger ikke har krav om heis. Boligene eksisterer i dag, og har hverken heis eller alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og vil heller ikke være underlagt krav om tilgjengelig boenhet. Øvrig del av planområdet med nye tiltak må ivareta krav til universell utforming eller tilgjengelighet der disse krav blir gjeldende under prosjektering. Dette gjelder særlig for nye utearealer tilknyttet bolig, og nye utearealer og bygninger tilknyttet fritids- og turistformål. Der hvor generelle krav om universell utforming ikke oppnås, må det søkes om dispensasjon fra teknisk forskrift.

11. Plankonsulents vurdering

Den største konsekvensen vil være at område for turistnæring vil innskrenkes, og dermed vil det være mindre plass for næringsutvikling i turistsektoren for kommunen. Vi anser likevel næringsgrunnlaget for rekkehusene som begrenset, og at det primære utviklingspotensialet ligger i nordre del av planområdet.

Å tilrettelegge utleieenheterne for bolig, er en enkel og økonomisk måte å utvide boligmassen i kommunen. Boligene har gode bokvaliteter, samt gode visuelle og byggetekniske kvaliteter. Dåfjorden er et attraktivt område, som kan styrkes ved flere fastboende tilflyttere. Vi anser heller ikke sambruk av bolig og fritids- og turistformål som negativt. Området kan utvikles med enheter der noen forbeholdes fast beboelse, mens noen forbeholdes kort- og langtidsutleie til besøkende. Småbåtanlegg vil være et positivt tilskudd for begge formål.

Det er ingen vesentlige konsekvenser eller usikkerheter ved planendringen som skulle fraråde en slik omregulering etter forenklet prosess. Vi vil sterkt anbefale planendringforslaget etter forenklet prosess.

12. Vedlegg til saksbehandling

1. Denne beskrivelse
2. 2019-05a Planbestemmelser
3. 2019-05a Forslag til endring i plankart
4. Illustrasjonsplan
5. ROS-analyse, revidert.