



Fylkesmannen i Troms

9291 TROMSØ

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref.	Vår dato:
13/155	GR/BR 17/6	ADM/PUD/BA		Skaland, 19.12.2014

VEDR. INNSIGELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SENJA RORBUER

Det vises til Fylkesmannens brev av 24.09.2014 og 13.11.2014, samt samtaler med Fylkesmannen, sist med saksbehandler Iris Jæger.

I Berg kommune har vi gått gjennom ovennevnte brev og gir tilbakemelding som følger:

1. Landskap og Bergsøyan

Det er i vedlegg til dette skriv redegjort for

- landskapsbetraktninger i og utenfor planområdet (herunder Bergsøyan landskapsvernområde), (Vedlegg 1).
- hvordan dette var ivarettatt i Planbeskrivelse med KU (jfr. KU-forskriften §§ 2 og 3, pkt. d, samt § 4 pkt. a) til k) og eget skjema for KU (Vedlegg 2). Det har ikke framkommet noen temaer i tiltakets formål eller idè som skulle indikere at etableringen av Senja Rorbuer skulle være i konflikt med landskapsvernområdets formål og innhold, jfr. KU-forskriftens § 4 pkt. a). Temaet er likevel drøftet (jfr. vedlegg) og et tillegg er innarbeidet i planbeskrivelsens kap. 2.2.

2. Reguleringsbestemmelser

Forslag til reguleringsbestemmelsene er gjennomgått og endret i henhold til fylkesmannens merknader/ innsigelser, herunder er tatt ut de formuleringene som mest åpenbart ikke hører hjemme i planbestemmelsene. Utforming både for eksisterende og planlagt bebyggelse er redegjort for, herunder flate, formål, utnyttingsgrad, høydeangivelser og mønehøyde (Vedlegg 3).

3. Kart

Plankartet er forsynt med informasjon om planprosessen og er ellers rettet opp i forhold til rettskriving og sammenhengen med bestemmelsene (f.eks. SBA3). (Vedlegg 4)

4. Byggegrense mot sjø.

Byggegrense mot sjø er satt sammenfallende med kystkonturen. I digitalt plankart er denne tegnet inn, men da den er sammenfallende med annen tegnet linje framstår ikke linjen visuelt i kartet. Det framgår likevel av bestemmelsene om byggegrense mot sjø.

5. Etablering av småbåtanlegg.

Forholdsregler i forhold til mulig forurensning er innarbeidet i bestemmelsene.

6. Samfunnssikkerhet.

Dette punktet er begrenset til minste byggehøyde over havet som følge av forventet netto havstigning. Vi har tatt til etterretning fylkesmannens innsigelse og fastsatt laveste byggehøyde i bygninger med sikkerhetsklasse F2 settes til 3,22 m over nullpunktet NN 1954 og at de fremste bygningene settes på pelefundament. Data som er lagt til grunn for fastsettelse av middels høyvann og null-punkt NN 1954, er gjort med en sammenligning av Andenes i Andøy kommune og som er temmelig likt med ytre Senja (Skaland i Berg kommune). (Vedlegg 5).

Sluttord:

På bakgrunn av ovennevnte, anmoder Berg kommune at innsigelsene vedr. reguleringsplan for Senja Rorbuer trekkes i samsvar med signaler gitt av Fylkesmannen.

Fra kommunens side takker vi for veiledningen slik at vi får bidratt til å legge til rette for lokal næringsutvikling som har vært hovedformålet med denne planen. Vi står gjerne til tjeneste for drøftinger om Fylkesmannen skulle ha ytterligere merknader til planarbeidet.

Med vennlig hilsen
Berg kommune

Bjørn Fredriksen
rådmann



Bjørn Abelsen
plan- og byggesaksbehandler

Kopi til:

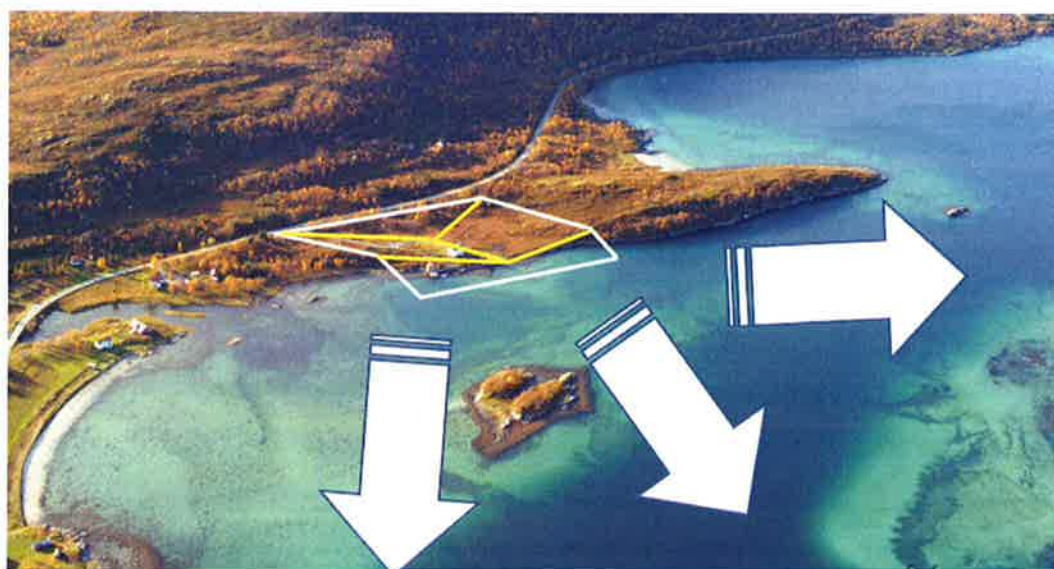
Landskapsbetraktninger vedr. Senja Rorbuer på Finnsæter.



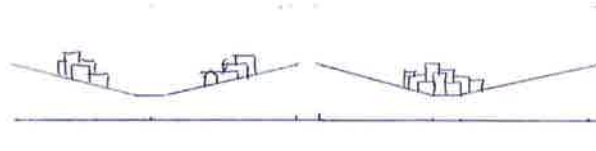
Visuell betraktning av planområdet.

Vi starter med en visuell betraktning av det nærliggende landskapet som Senja Rorbuer etableres i. Området ligger i mellom Laukvikneset og Finnsæterelvas utløp i havet, nedenfor fylkesveg 86 og sjøen.

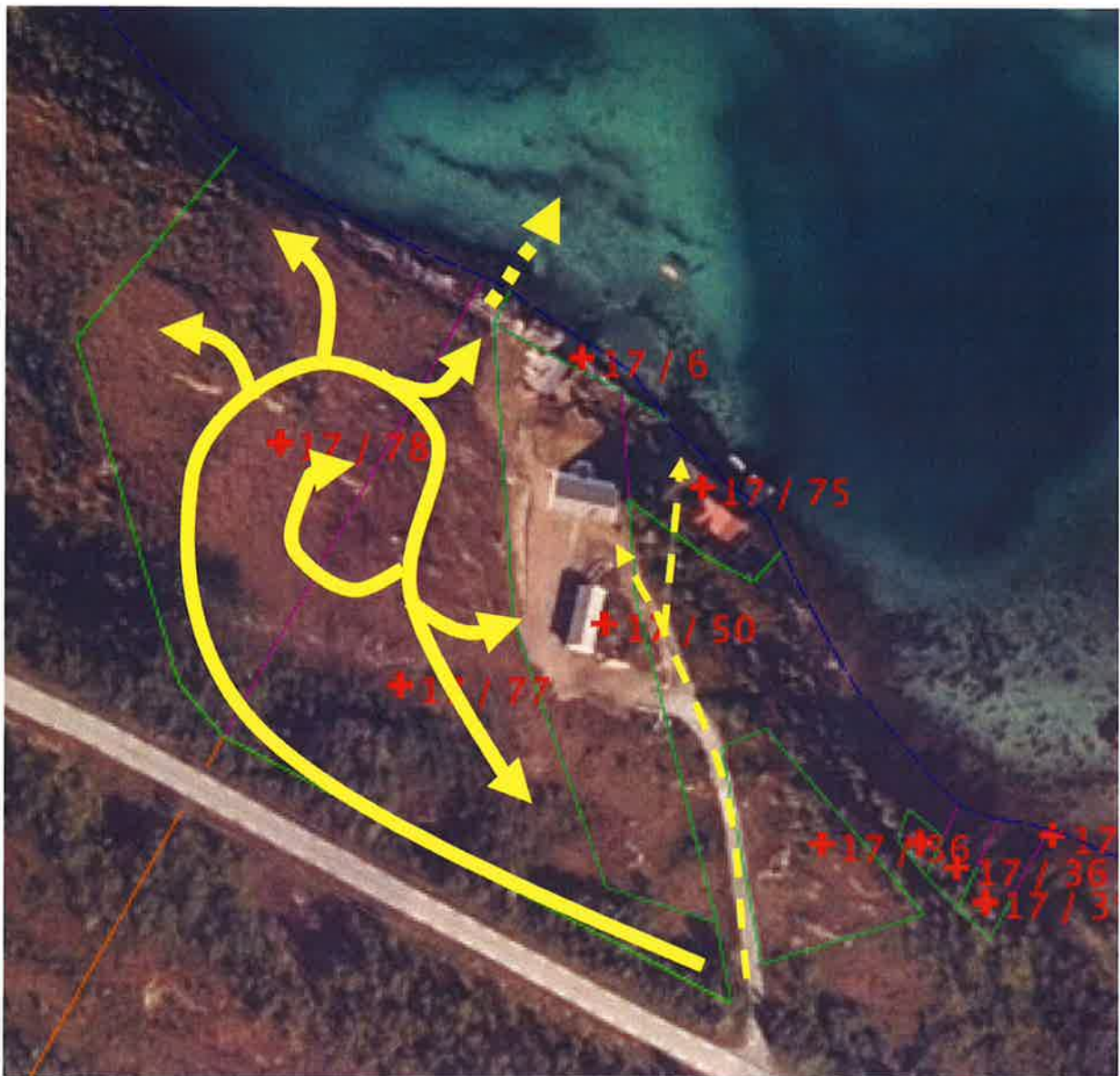
Planområdet er svakt hellende konkavt med en helling på ca 1:10 i gjennomsnitt. Dette betyr at man stort sett ser hele planområdet fra hvor som helst av dette. Planområdet har ikke sandstrand, men fjære med berg og småstein.



Dette gjør at frie aktiviteter i planområdet gjør seg best sentralt i området ved at bebyggelsen legges i skråningene ned mot sentrum av området. Alternativet ville være å legge bygningene i sentrum og så spre aktivitetene til begge sidene. Det vises til nedenfor beskrevne oppriss som kan indikere dette.



En landskapstilpasning som først nevnt vil være å foretrekke, også ut fra eksisterende bebyggelse. Adkomst og frie aktiviteter (natur og lek) orienteres mot sentrum av planområdet. Orienteringen mot sjøen gjør seg best med tilrettelegging med brygger/ flytebrygger for marine aktiviteter. Strandaktiviteter er mulig å oppsøke andre steder.



Organisering av planområdet angår først og fremst den "allmenne" delen. Tilgangen til og orienteringen i selve planområdet skjer ved en "presentasjon" av området med en voksende oppmerksomhet mot funksjonene etter hvert som man nærmer seg disse, først ved resepsjonen og så mot fellesbyggene, mot overnattingslokalitetene og aktivitetsområdene for øvrig sentralt (lek, natur og teltplasser). Hele vegen opplever man oversikten mot skjærgården samt muligheten til å komme seg ut til denne og områdene ellers i fjorden med båt.

Organisering og bebyggelse for øvrig blir slik tilpasset landskapet både i og utenfor planområdet.

Betraktninger fra omgivelsene

Sett fra sjøen (og landskapsvernområdet) kan man si at fritidsboligen vil markere seg i terrenget, men flere, men ikke ruvende bygninger, bidrar til å avdemppe det markante uttrykket av fritidsboligen. Bebyggelsen gir samtidig et inntrykk av å gli inn i landskapet med bølgende åser og med fjellene opp til 7-800 m høyde i bakgrunnen. Utformingen av rorbuene på peler gir assosiasjoner til slik bebyggelsen i landskapsvernområdet var før overgangen til 1900-tallet til opp mot krigstida (Ertnøysundet).



Planområdet er orientert mot sjøen i retning NNO sett fra fylkesvegen. Selv om man fra planområdet også vil kunne orientere seg mot Senjatrollet, Finnsætervassdraget og fjellområdet bak, antas at den viktigste aktiviteten vil være orientert mot fjorden og skjærgårdslandskapet. Mulighet for tilgang til og bruk av båt vil derfor være et nødvendig aktivum. Foruten tilgang til friluftsliv til sjøs relatert bl.a. til landskapsvernområdet, går den indre skipsleden forbi planområdet.

Når det gjelder det å drøfte landskapstilpasning i forhold til Bergsøyan landskapsvernområde, vises til at Fylkesmannen i Troms som forvaltningsorgan for landskapsvernområdet, har varslet igangsetting av utarbeidelse av en forvaltningsplan for området. Det vil være mer naturlig at sjøverts trafikk fra Senja Rorbuer innretter seg etter forvaltningsplanen, enten dette skjer med innslag av utleiebåter, kajaker eller organisert tilrettelegging av andre. Når det er sagt, vises det til at rorbuene slik de er

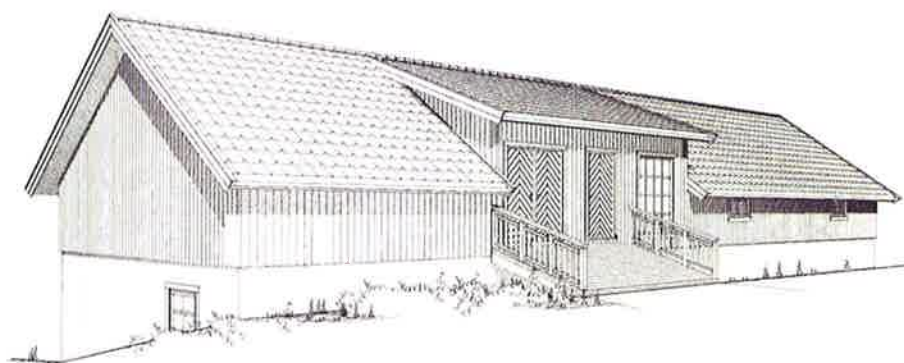
utformet på peler og med røsting mot havet, viser en antydning til visuell gjenskaping av bebyggelsen på Ertnøya på 30-tallet (Kilde: Troms fylkeskommune: Registrering og verdivurdering av kulturminner og kulturmiljø: Anbefaling om forvaltning (2012)).

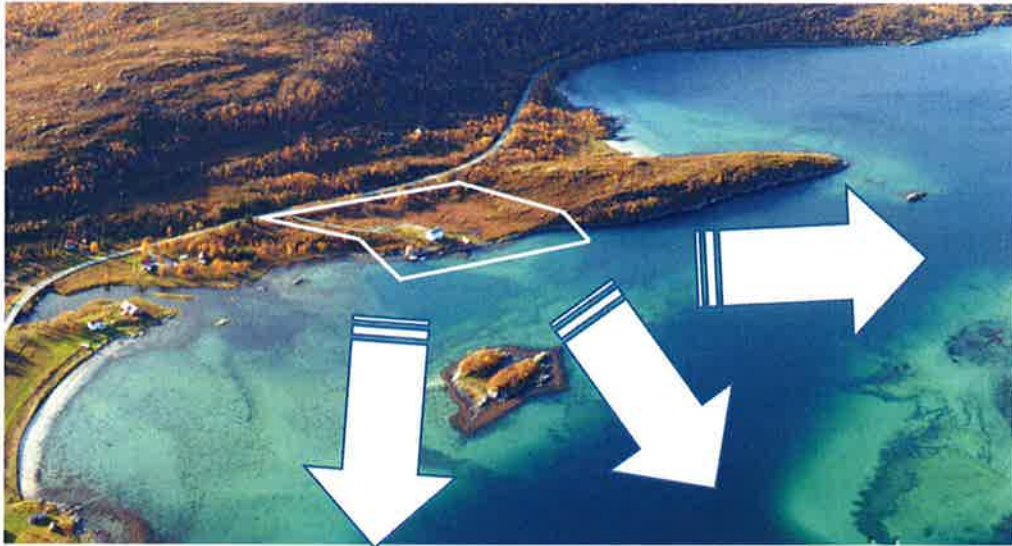


Et annet eksempel er følgende (Resirkulert brygge fra Ertnøy bruk til fjøs på Elvenes (Karl Heitmann 1938).



Jfr. «Låvebygningen» hos Senja rorbuer:





Fra planområdet vil man ha aktivitetsmål i tre hovedretninger:

1. Mot Strømsnes og Trongstraumbua/Straumen.
2. Mot Bergsfjorden og store Færøy som inngår i Bergsøyen landskapsvernområde (øst).
3. Mot Hamn og Bergsøyen vest og Ballesvika.

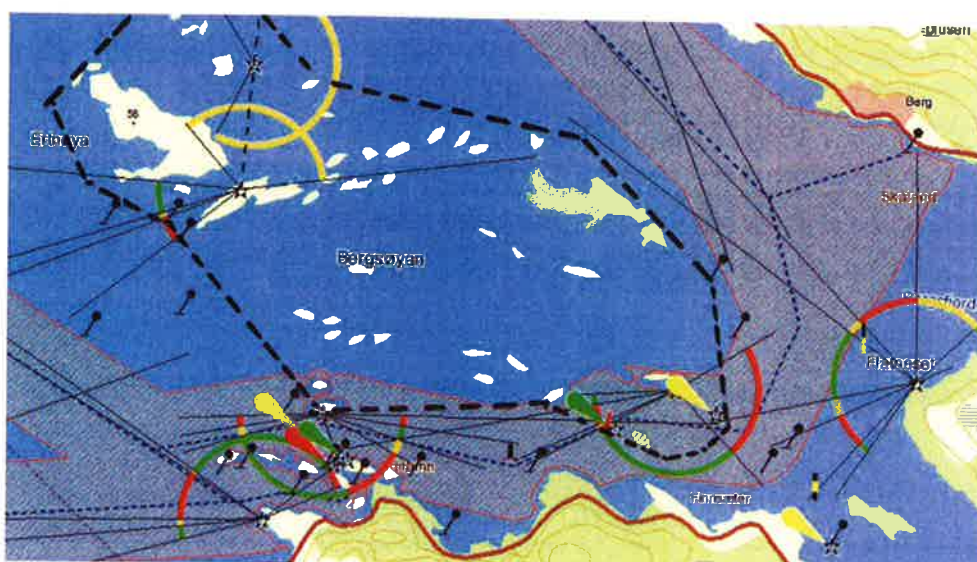


I området finnes muligheter til friluftsliv, sportsfiske, dykking, body-rafting og kulturminner (tufter på Gresshopneset og krigsminner på Flatneset).



Fra planområdet kan man med båt også ta seg ut til Færøya, over til Skaland og utover Bergsfjorden til lengre «havfisketurer». På Færøya er det lagt til rette for avtrede (utedo), satt opp av den lokale jeger- og fiskarforeninga og finansiert av Fylkesmannen. Både på Færøya, Kjøpmannsoya og Kråkøya er det flotte sandstrender.

Like utenfor planområdet overlapper landskapsvernområdet og billeden hverandre. Se nedenfor.



Kart fra Kystverket.

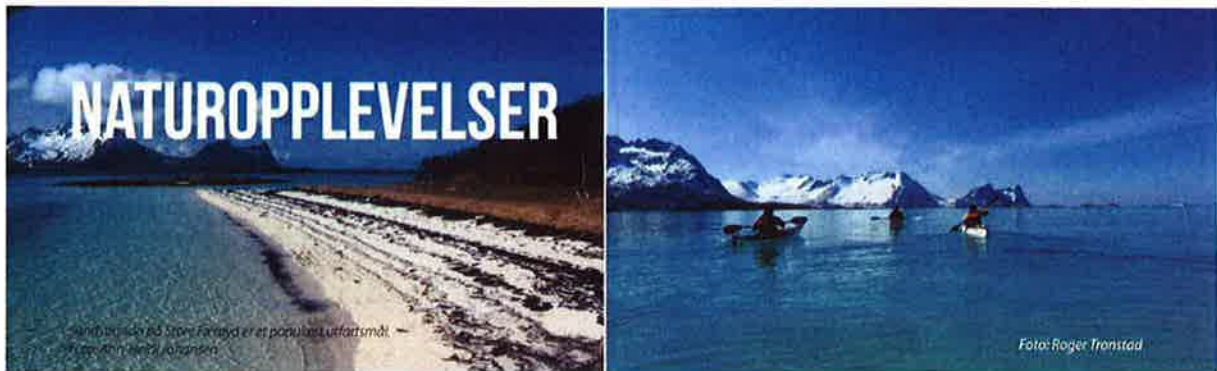


Den tredje hovedretningen er vestover.

Samlet betyr områdene i Bergsfjorden gode muligheter for friluftsliv og naturopplevelser både til vanns og til lands.

Det vil være åpenbart at det vil skje påvirkning i dette landskapet. Men mest av alt vil det være menneskene som vil la seg påvirke av det praktfulle natur- og kulturlandskapet her på yttersida av Senja der horisonten er neste.

Det vises her til brosjyren om Bergsfjorden landskapsvernområde, gitt ut av Fylkesmannen i Troms og Berg kommune, der det er gjort nærmere rede for hvilke naturopplevelser man kan vente seg:



Konklusjon:

Berg kommune anmoder på ovennevnte grunnlag at innsigelsen som angår mangel på landskapsbetraktninger (konsekvenser for landskapsvernområdet og landskapet i planområdet) i og utenfor planområdet blir trukket.

Konsekvensutredning for Senja Rorbuer.

I forbindelse med fastsetting av planprogrammet, vedtok kommunestyret på bakgrunn av innspill fra fylkesmannen og fylkeskommunen at det skulle gjøres en konsekvensutredning etter pbl § 4-2. Kommunen har forholdt seg til forskrift om konsekvensutredninger ved en nøye gjennomgang av forskriften for å avdekke hvilke punkter som ville være relevant i denne saken. Da kom man fram til følgende:

Reglene gjelder for planer etter pbl som angitt i forskriftens kap. I, § 1, 1. ledd:

- Etter gjennomgang av forskriftens § 2, utelukkes disse punktene for oppfølging ved KU som ikke relevante.
- Etter gjennomgang av forskriftens § 3 finner man at det kun er pkt. d) som er gjenstand for gjennomgang ved KU. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen med konsekvensutredning kap. 2, jfr. spesielt kap. 2.2.
- Etter gjennomgang av forskriftens § 4 konstateres at flere av kriteriene ikke har særlig betydning i forhold til denne reguleringsplanens innhold. De kriteriene som anses å berøre reguleringsplanen er beskrevet i planbeskrivelsen med konsekvensutredning kap. 2.2.
- Eget skjema for konsekvensutredning må sees i sammenheng med og som et supplement til kap. 2.2 og kan ikke bedømmes uavhengig «for ikke å høre hjemme» på et reguleringsplan-nivå, jfr. KU-forskriftens vedlegg III, bokstav b). KU-forskriftens vedlegg I og II har ingen relevans for denne reguleringsplanen. I forhold til forskriftens § 3 pkt. d) gjelder temaet nettopp sammenhengen mellom reguleringsplanens nye arealbruk mot kommuneplanens tidligere avsetning som LNF-område. Det framgår videre av forskriftens § 3, 3. ledd at *kommunen er ansvarlig myndighet etter bokstav (a til) d.*

I praksis betyr dette at kommunen ved utøvelse av det frie skjønn som ansvarlig myndighet ikke har funnet grunnlag for å problematisere i KU mer enn oppstillinga som er gjort fra a) til j), jfr. forskriftens § 4. Dette innebærer bl.a. en oppfatning om at Senja Rorbuer *ikke er lokalisert i eller kommer i konflikt med* Bergsøyen landskapsvernområde, jfr. KU-forskriftens § 4, bokstav a).

Når det er sagt, kan denne oppfatningen likevel være tema for en presisering, f. eks. med følgende tilføyelse i § 4, bokstav a):

Etableringen av Senja Rorbuer vil i seg selv ikke være i konflikt med landskapsvernområdet, verken landskapsestetisk eller aktivitetsmessig. Det kan likevel forventes at tilsvarende som for reiselivsbedriftene Hamn Reiseliv, Basecamp Senja, Skaland Motell og de som evt. kommer senere, samt allmennheten for øvrig, må Senja Rorbuer også innrette seg etter de ordningene som blir fastsatt for landskapsvernområdet, f.eks. i en egen forvaltningsplan. Men dette bør fastsettes i et samspill der landskapsvernets formål og den enkelte brukers mulighet til naturopplevelse og tilgjengelighet til friluftsliv etc. kommer i ordnede forhold.

Konklusjon:

Berg kommune anmoder på ovennevnte grunnlag at innsigelsen som angår konsekvensutredning for reguleringsplanen i og utenfor planområdet blir trukket.



PLANBESKRIVELSE MED KONSEKVENsutREDNING

**PRIVAT REGULERINGSPLAN FOR SENJA RORBUER
EIENDOM AS, PARSELLER AV GNR. 17, BNR. 1, 6 samt
BNR. 50 og 75, HAMN (Finnsæter) I BERG KOMMUNE**

**Denne planbeskrivelsen er utarbeidet på bakgrunn av
planprogram fastsatt den 10.12.2013 i k-sak 98/13.**



Forord

Kommunestyret har den 09.04.2014 vedtatt å delegere myndighet til rådmannen om å sende på høring og legge ut til offentlig ettersyn forslag til planbeskrivelse med konsekvensutredning for reguleringsplan for parseller av gnr. 17, bnr. 1 og 6, samt bnr. 50 og 75 i Hamn (Finnsæter) i Berg Kommune. Forslag til reguleringsplan har vært sendt på høring og utlagt til offentlig ettersyn i 6 uker.

Frist for å komme med uttalelser og merknader til planforslaget var satt til 24.09.2014. I denne sammenheng forutsatte både Fylkesmannen i Troms og Troms Fylkeskommune at reguleringsplanen skulle konsekvensutredes i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2, et tema som ble tatt inn i planprogrammet under fastsetting av dette den 10.12.2013. Denne redegjørelsen tar utgangspunkt i fastsatt planprogram for Senja Rorbuer, fastsatt av kommunestyret i Berg den 10.12.2013 i sak 98/13.

Det kom inn 6 uttalelser til planforslaget. Den vesentligste merknaden var fra Fylkesmannen som varslet innsigelse. Etter uttalelsen er planbeskrivelsen endret for å etterkomme Fylkesmannens merknader. Med hensyn til forholdet til Bergsøyan landskapsvernområde, er det redegjort nærmere for både planområdet og landskapsvernområdet.

Av hensyn til forvaltningen av planprosessen for reguleringsplanen, er denne planbeskrivelsen med konsekvensutredning etter avtale med Senja Rorbuer Eiendom AS, utarbeidet i samråd med plan- og byggesaksbehandler Bjørn Abelsen i Berg kommune. Dokumentet er datert endelig til den 19.12.2014, men dokumentet med vedlegg er bearbeidet fram til den 04.01.2015.

Siste revisjonsdato: 19.12.2014
Senja Rorbuer Eiendom AS

Eirik Nilssen

Bjørn Abelsen

Innhold

Forord og innhold.....	side 2
1.0 Redegjørelse for reguleringsplanen.....	side 3
1.1 Planens formål	side 3
1.2 Hovedinnholdet i reguleringsplanen	side 4
1.3 Virkninger av planen	side 4
1.4 Planens forhold til rammer og retningslinjer	side 5
1.5 Tidsplan for gjennomføring	side 5
1.6 Redegjørelse for planer	side 6
2.0 Konsekvensutredning	side 6
2.1 Konsekvensutredningsforskriften.....	side 6
2.2 Konsekvensutredning i henhold til KU-forskriftens § 4	side 6
2.3 Om rammer og krav til innhold i konsekvensutredningen, jfr. vedlegg III til konsekvensutredningsforskriften	side 7
Vedlegg 1: Notat om naturmangfoldet i tilknytning til Finnsæter.....	side 12
Vedlegg 2: KU i henhold vedlegg III i KU-forskriften	side 18

1. Redegjørelse for reguleringsplanen

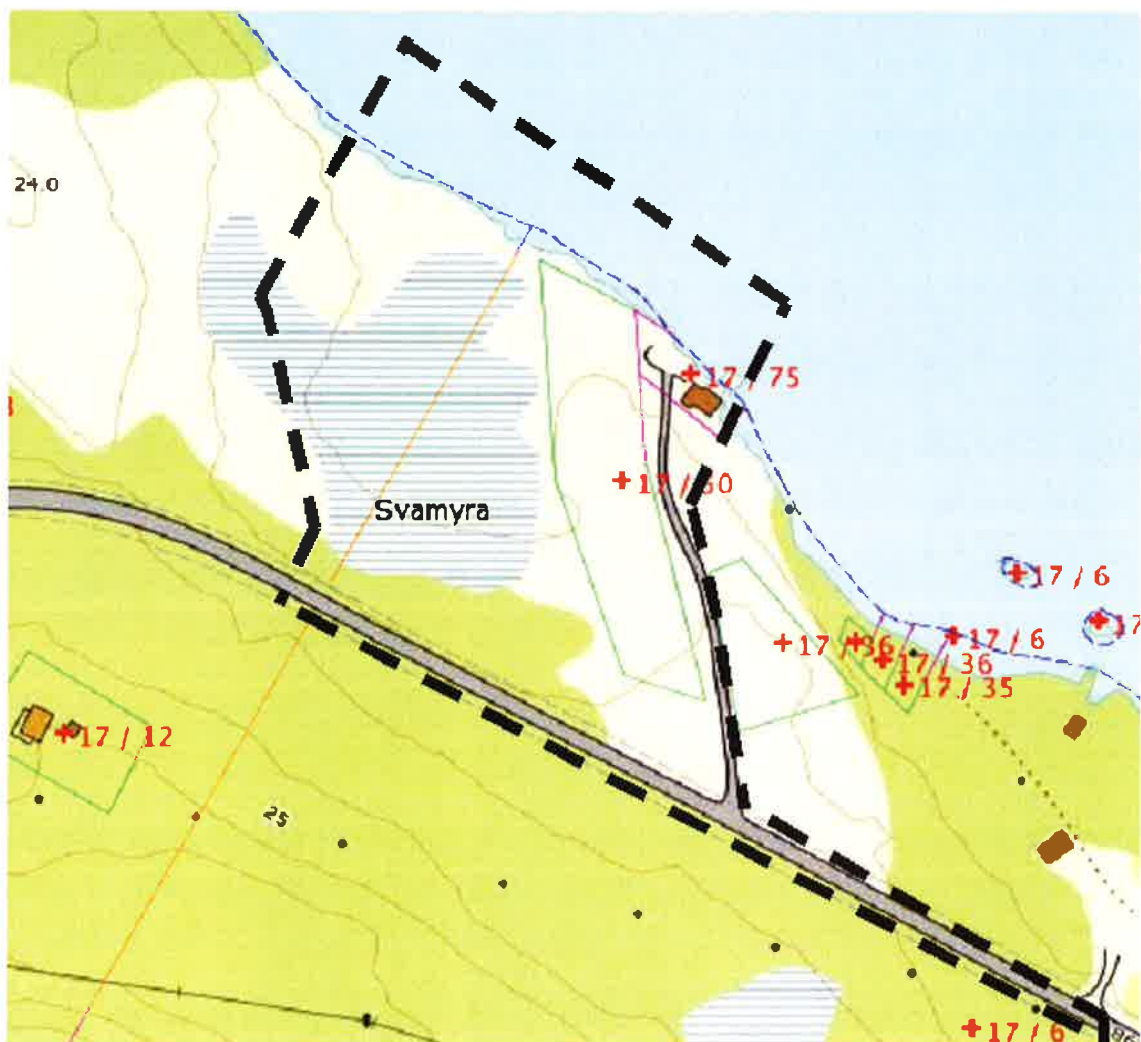
1.1 Planens formål.

Formålet med planbeskrivelsen med konsekvensutredning i tilknytning til utarbeidelse av reguleringsplan for Senja Rorbuer Eiendom AS, er å avklare grunnlaget for å realisere et reiselivsanlegg på Hamm (Finnsæter) i form av et rorbuanlegg med tilhørende fasiliteter.

Det nevnes også noen lokale forutsetninger for planen. I forbindelse med kommunens næringsstrategier, er det beskrevet 3 spesielle ”næringsfyrtårn” som alle er nevnt i planprogrammet for Strategisk Næringsplan for Berg kommune. Et av disse er stoppepunkter langs nasjonal turistveg Senja. Senja Rorbuer blir et av disse.

Det er et faktum at Senja har fått økt oppmerksomhet som destinasjon for turisme/ reiseliv. Senja Rorbuer vil i denne sammenheng være et nytt supplement til allerede etablerte anlegg, til en aktivitet som antas å ha et betydelig utviklingspotensiale.

Følgende eiendommer er berørt:



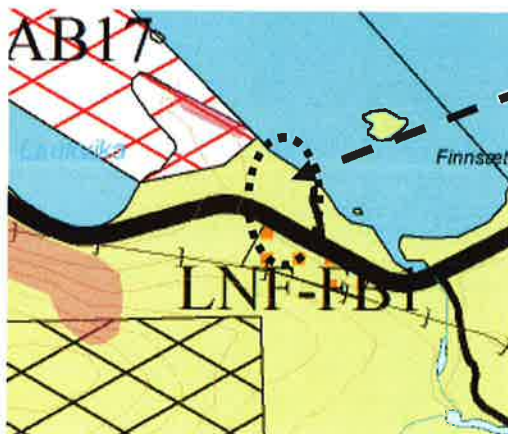
1.2 Hovedinnholdet i reguleringsplanen

Reguleringsplanens hovedinnhold er å avklare arealbruk i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Arealet som reguleres avsettes til rorbuer for overnatting, flytebrygge, båtutsett, lokaliteter for oppbevaring av utleiebåter og teltplasser. Området mellom fylkesveg 86 og sjøen er i arealplanen av 2011 avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanens arealdel.

I området finnes fra tidligere en liten kai med brygge for en lokal hjemmefisker. Brygga med bygning er nå overtatt av sønnen som har søkt om bruksendring for anlegget (sjøbu på gnr.17, bnr. 75). Dette anlegget er tatt inn i reguleringsplanen hvilket vil innebære at også dette tiltaket kan få en løsning i denne sammenheng.

I 2006 ble det skilt ut en fritidseiendom (gnr. 17, bnr. 50). Området for bnr. 50 hadde vært dispensasjonsbehandlet i 2003, men kan vel ha vært gjenstand for en saksbehandlingsfeil fra kommunens side ettersom saken ikke hadde vært sendt ut på høring. Feilen vil nå kunne bli å betrakte som ”reparert” gjennom utarbeidelse av reguleringsplanen. Det nevnes også at det er eieren av fritidseiendommen som står bak planene for Senja Rorbuer Eiendom AS. Man kan dermed slå fast at eieren av fritidseiendommen er med på å tilrettelegge for at også andre får tilgang til planområdets naturgitte herligheter.

På Laukvikneset ikke langt fra Senja Rorbuer sitt planlagte anlegg, ble det i arealplanen av 2011 båndlagt et område for et reiselivsanlegg. Kommunestyret var altså positiv til etableringen av et reiselivsanlegg i området. Dette tiltaket har ikke blitt fulgt opp av interessenten, og det båndlagte området vil under oppfølgingen av kommunens arealplan under rulleringen av denne, bli foreslått å bli tilbakeført til LNF-område så fremt grunneieren ikke fremmer andre forslag til arealbruk i dette området.



Planområdet ligger i et LNF-område i gjeldende arealplan.

1.3 Virkninger av planen.

I utgangspunktet finner man at planens formål og innhold viser planens begrunnelse. En reguleringsplan vil være avklarende for flere forhold i området. For det første vil man få muligheten til å ”rydde” opp i de formelle forholdene knyttet til riktig oppfølging av plan- og bygningsloven for området, herunder forholdet til strandsonen. For det andre

vil tilrettelegging for rorbuer og et bevertningssted, gi en bedre strukturert tilgang til strandsonen med parkeringsplass. Slik som situasjonen er nå kan planområdet anses som et utmarksområde som kan betraktes som et friluftsområde, men som likevel kan bli oppfattet for å være så privat at det i praksis har begrenset bruksverdi som friluftsområde. Dog vil teltplass og parkering signalisere tilgjengelighet til både bevertning og aktiviteter ellers, for eksempel friluftsliv både til lands og til vanns. For det tredje vil et tiltak som planlagt i området kunne medvirke til å styrke vannforsyningen (forlengelse av vannledning), og dermed stimulere for andre byggetiltak i området, for eksempel boligbygging, fritidsboliger etc.

Dersom tiltaket ikke skulle bli realisert, vil man i praksis ha "status quo" for arealbruken: En begrenset tilgjengelig til et friluftsområde som ellers har svakheter i grunnforholdene i form av myr og fast fjell.

1.4 Planens forhold til rammer og retningslinjer

I forhold til gjeldende arealplan er det meste av aktivitet i kommunen med tilknytning til utbyggingstiltak lagt til **strandsonen**. For tiden er det ingen som bor høyere enn kote 35 (altså 35 m over havet) i Berg kommune. Høyeste punkt i planområdet er ca 11 m.o.h. og FV 86 har i planområdet en avstand på ca 100 m fra sjøen. Dette tilsier at man her som i mange andre områder i kommunen er nødt til å ha en fleksibel holdning til bruk av strandsonen. I planområdet vil en tilrettelegging som planlagt gi bedre muligheter for tilgang til strandsonen enn hva som antas å være tilfellet uten reguleringsplan.

Den tilretteleggingen som vil bli gjort i følge planen med tanke på **universell utforming** og tilgjengelighet til **friluftsliv i sjø**, vil ytterligere styrke oppfatningen av at det innebærer en vekst for området at det utarbeides en reguleringsplan. Dette kommer man tilbake til under konsekvensutredningen.

Når det gjelder **barn og unges** forhold til reguleringsplanen, må man si at det for tiden vil det være en begrenset interesse. Nærområdets barn utgjøres av sporadisk besøkende. Det må likevel tas med i betraktningen at tiltaket også skal være attraktivt for barn. Foruten av å kunne forholde seg til de herligheter og aktiviteter som omgivelsene innbyr til både til lands og til vanns, kan aktiviteter innenfor planområdet også være av betydning. Det settes derfor av et område for lek i tillegg til at naturområder og leirplass er tilgjengelig.

1.5 Tidsplan for gjennomføring.

Så snart reguleringsplanen er godkjent i løpet av høsten 2014, vil arbeidet med terrengjusteringer og adkomst bli gjennomført. Deretter legges det opp til oppføring av 4 rorbuer. I 2015 bygges bevertningssted ("matstudio"). Dette betyr at åpning av drift i anlegget blir å ta til i 2015. Dog forutsetter dette at man får lagt til rette for vannforsyning til stedet. Kommunestyret har i sak til regulering av budsjettet i 2014 i juni formulert utredningsbehovet om forlengelse av det kommunale vannanlegget på Finnsæter. Dette kan ventelig bli gjennomført i 2015.

1.6 Redegjørelse for planer.

Arealet som er foreslått regulert, er begrenset av FV 86 og sjøen på den ene siden, og mellom Laukvikneset og naustvegen på den andre siden. Området befinner seg i LNF-område i kommunens arealplan. Nærmeste regulerte området er ca 3-400 m unna (byggeområde og Senjatrollet).

Det er ikke utarbeidet andre planer som omtaler tiltaket spesifikt. Nedenfor gjennomgås planområdets tiltenkte rolle i en overordnet og stedlig plansammenheng (se kap. 3).

2. Konsekvensutredning

2.1 Konsekvensutredningsforskriften

Konsekvensutredningsforskriften er hjemlet i plan- og bygningslovens § 4-2. For reguleringsplaner som kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse (konsekvensutredning) av planens virkninger for miljø og samfunn. Kommunen som planmyndighet hadde i første omgang foreslått at det ikke var nødvendig med konsekvensutredning. Etter merknad fra både Fylkesmannen i Troms og Troms fylkeskommune til planprogrammet, ble konsekvensutredning forutsatt inntatt i planforslaget.

2.2 Konsekvensutredning i henhold til KU-forskriftens § 4.

Forskrift om konsekvensutredninger som kommer til anvendelse i denne sammenheng, er hjemlet i plan- og bygningslovens § 4-2, 3. ledd. Forskriften inntar lovens bestemmelser om konsekvensutredninger og presiserer og utfyller disse i nødvendig grad som angitt i forskriftens § 2 og § 3. I dette tilfellet angår saken ingen av bestemmelsene i KU-forskriftens § 2, og bare et av punktene i § 3 synes å være berørt: *pkt. d): detaljreguleringer som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering.*

Det er kommunen som er ansvarlig myndighet for dette punktet.

I henhold til den nevnte bestemmelsen (§ 3, pkt. d), vil det være aktuelt å gjennomgå kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn i henhold til forskriftens § 4:

- a) endringen fra LNF-området til et mindre reiselivsanlegg skjer **uten** at særlige verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø blir berørt. En kjenner ikke til at det finnes elementer som er vernet eller fredet i området eller som ellers angår de i punkt a) nevnte forhold. Dette innebærer følgende presisering: I praksis betyr dette at kommunen ved utøvelse av det frie skjønn som ansvarlig myndighet ikke har funnet grunnlag for å problematisere i konsekvensutredningen mer enn oppstillinga som er gjort fra a) til j), jfr. forskriftens § 4. Dette innebærer en oppfatning om at Senja Rorbuer ikke er lokalisert i eller kommer i konflikt med Bergsøyen landskapsvernområde, jfr.

KU-forskriftens § 4, bokstav a). Når det er sagt, kan denne oppfatningen likevel være tema for en presisering som følger:

Etableringen av Senja Rorbuer vil i seg selv ikke være i konflikt med landskapsvernområdet, verken landskapsestetisk eller aktivitetmessig. Det kan likevel forventes at tilsvarende som for reiselivsbedriftene Hamn Reiseliv, Basecamp Senja, Skaland Motell og de som evt. kommer senere samt allmennheten for øvrig, må Senja Rorbuer også innrette seg etter de ordningene bør fastsettes i et samspill der landskapsvernområdets formål og den enkelte brukers mulighet til naturopplevelse og tilgjengelighet til friluftsliv etc. kommer i ordnede forhold.

- b) Endringen vil **ikke** medføre at man kommer i konflikt med viktige **inngrepsfrie naturområder** eller utgjør en trussel mot truede naturtyper, truede arter eller deres leveområder, mot prioriterte arter eller deres funksjoner.
- c) Endringen vil **ikke** medføre at **friluftslivsinteresser** blir negativt berørt. Planen antas tvert imot å medvirke til å stimulere til friluftsliv med de tilrettelegginger som planens innhold vil innebære.
- d) I den grad endring av arealbruk berører **rikspolitiske retningslinjer** vil disse ikke være av negativ karakter. Avbøtende tiltak i forhold til tilgang til strandsonen og ved universell utforming gjennom tilrettelegginger som skal gjøres, vil være å oppfatte som positive i forhold til retningslinjenes formål.
- e) Reindrifta hadde i sin uttalelse **ingen** reindriftsfaglige merknader til planprogrammet.
- f) Planområdet har **ikke** hatt betydning for lokal landbruksvirksomhet.
- g) Planområdet har **ikke** hatt og vil heller ikke få noen form for forurensninger ved endret bruk. Avløp føres forskriftsmessig ut på minimum 15 m dybde.
- h) Området er **ikke** eksponert for fare for verken ulykker, ras, skred eller flom.
- i) Tiltaket og tiltakets forretningside vil **ikke** ha negativ virkning på folks helse.
- j) Planområdets innhold vil tvert om vil bidra til å styrke folks tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester.

Det vises til vedlagt konsekvensutredning (skjema).

2.3 Om rammer for krav til innhold i konsekvensutredningen, jfr. vedlegg III til konsekvensutredningsforskriften.

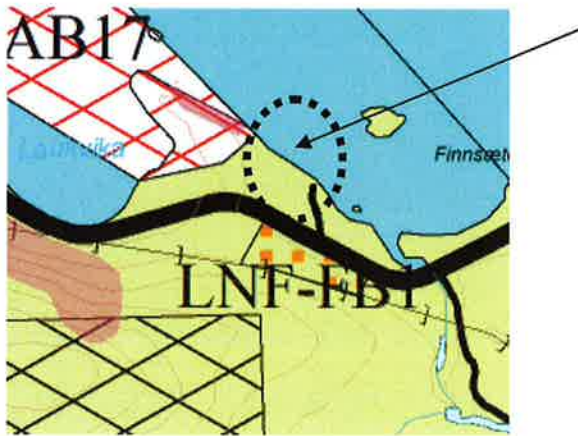
Redegjørelse for planen framgår av kap. 1 foran. Nedenfor omtales forholdet til gjeldende planer og planprosesser av betydning for området.

Arealplanen.

Planområdet ligger i et område som i arealplanen er avsatt til i LNF-område og grenser til sjøen. Samlet er utfordringene dermed av en slik karakter at man har utarbeidet planprogram i henhold til pbl § 12-10, jfr. pbl § 4-1. Planområdet er i størrelse ca 17 daa.

Planområdet ligger mellom FV 86 og sjøen. I sør-øst grenser området mot til og med "Naustvegen". I nord-vest grenser området ut mot Laukvikneset. Etter samtale med hjemmelshaveren til bnr. 17/75, er bnr. 17/75 innlemmet i reguleringsplanen. Etter avtale med grunneieren, er parsellen av bnr. 17/1 utvidet i en spiss opp til fylkesvegen. Statens vegvesen ønsker at vegkrysset til "Naustvegen" med frisisiktsoner og byggegrenser skal inngå i reguleringsplanen.

Statens vegvesen har gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra FV 86. De ønsker likevel at trafikale forhold/ transportbehov skal utredes nærmere (KU). Ettersom planområdet ligger i et LNF-område, forutsetter både fylkeskommunen og fylkesmannen at tiltaket konsekvensvurderes i hht. pbl § 4-2. Unnlattelse vil kunne føre til innsigelse. Fra fylkeskommunen ønskes at båndlegging av Laukvikneset (AB17) tas ut av gjeldende plan ved rulleringen av arealdelen.



Området som er skravert (rød) og benevnt som AB 17 er et båndlagt område som knyttet seg til utenlandske interessenter om et reiselivsprosjekt. Dette er det imidlertid ikke blitt noe av, og antas heller ikke å bli noe av. Kommunen uttrykte seg likevel med den foreslåtte båndleggingen interesse for å gi rom for arealbruk til reiselivsformål i områdets umiddelbare nærhet. I ettertid var grunneieren mot prosjektet som var lansert i det båndlagte området AB 17. Det gjelder ikke for Senja Rorbuer. Tvert imot har grunneierne vært imøtekomende i forhold til planene om et rorbuanlegg m.m. Dette skulle dermed tilsi at det planlagte tiltaket med rorbuer har lokal interesse. Fra gjeldende arealplan vises også til at det på bnr. 17/6 er avsatt et lite område for 2-3 hytter for spredt utbygging av fritidsbebyggelse (LNF-FB1). Fra før finnes 4 hytter mellom Laukvika og Finnsæterelva. Det er for øvrig kommet et innspill om at det kan bli aktuelt

å parsellere ut noen få hyttetomter ut mot Laukvikneset på bnr. 17/1. Dette blir å vurderes i tilknytning til den foregående rullering av arealplanen.

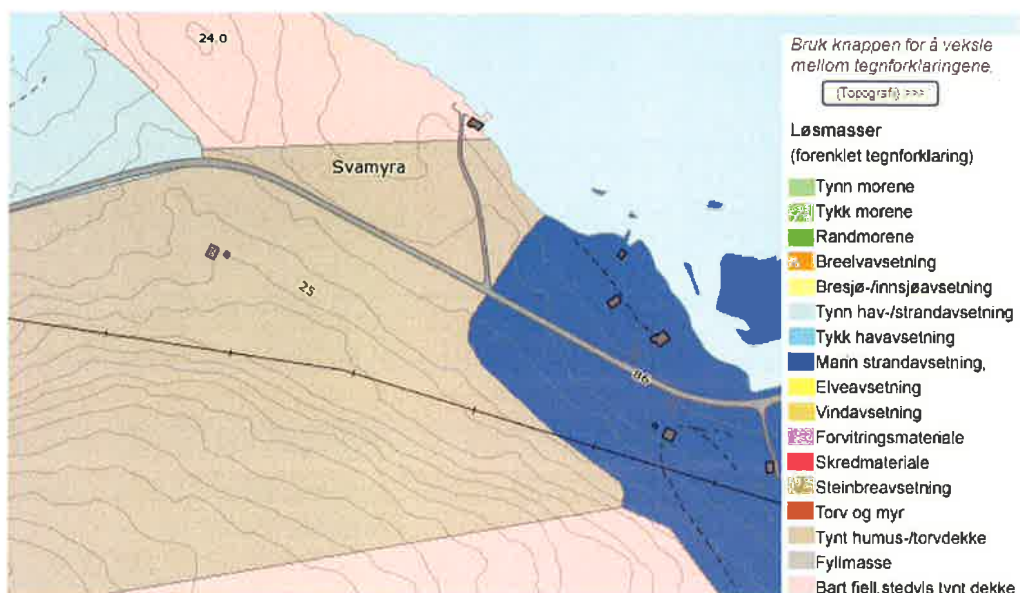
Næringsplan.

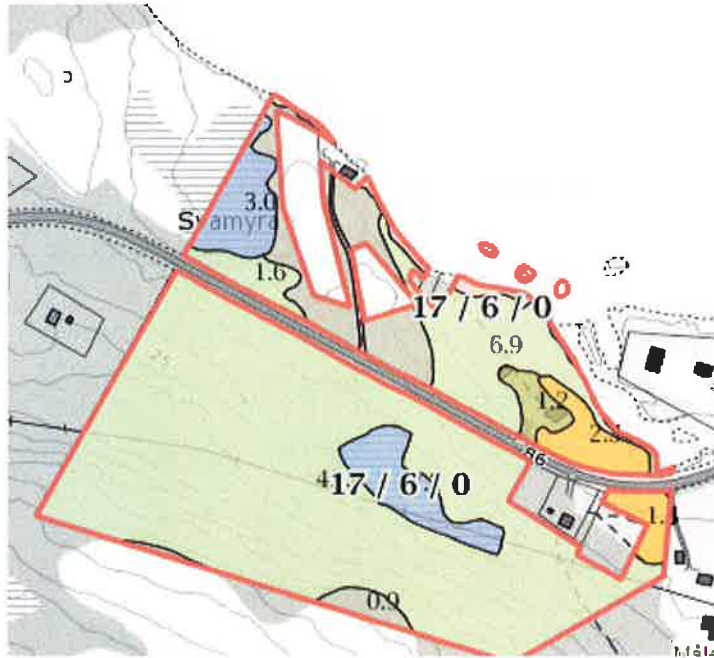
Kommunen har satt i gang arbeidet med å rullere strategisk næringsplan. I denne sammenheng er det i planprogrammet til næringsplanen vist til kommunens vedtatte 3 såkalte næringsfyrtårn. Et av disse er Stoppepunkter langs Nasjonal Turistveg Senja. Kommunen har de siste årene vært medvirkende for å realisere slike tiltak. Det er naturlig å betrakte Senja Rorbuer som et slikt stoppepunkt med hensyn til prioritering av oppfølging. I den sammenheng vil etablerementet kunne gi et etterlengtet tilbud til sykkelfarende turister, for eksempel teltplass (leirplass) som er skissert i anlegget.

Utredning om miljø og samfunn.

Det tas sikte på at det skal beskrives (planbeskrivelsen) evt. konsekvenser av tiltakene og evt. avbøtende tiltak i forhold til:

- **Grunnforhold.** I følge løsmassekart fra NGU, består grunnforholdene av bart fjell med stedvis tynt dekke, tynt humus/torvlag samt myr. Grunnforholdene antas ikke å medføre spesielle utfordringer for tiltakene utover fjerning av myrområder og mulig tilkjøring av nye masser.





Bonitetskart for bnr. 17/6

- Infrastruktur. Området kan forsynes med vann fra kommunalt vannverk ved å forlengse dette. Kapasiteten til renseanlegget vurderes av kommunen, jfr. KU. I prinsippet kan flere abonnenter knytte seg til denne forlengelsen både på gnr. 16 og 17 (fritidshus). Avløp fra anlegget kan tilrettelegges med oppsamlingstank og føres ut til minimum 15 m dybde. Bnr. 17/6 krysses av en 22 kV høgspent kraftlinje ovenfor FV 86 / boligbebyggelsen. Spørsmålet om utredning av vanntilførsel, utredes av kommunen høsten 2014 med sikte på å forlengse eksisterende vannledning i 2015.
- Bosetning. Sør-øst for planområdet er to bosetninger, utskilt fra det opprinnelige gnr. 17 bnr. 1. Disse er 17/5 og 17/6, men brukes for tiden til fritidsformål.
- Kulturminner: Ut fra beskrivelser av kjente registreringer som framgår av askeladden.no (riksantikvaren), er det ikke gjort funn av kulturminner i selve planområdet. Det nærmeste er to registreringer på 17/5 (1 lausfunn og en boplass). Da planområdet begrenses til 10-12 m.o.h og består av tynt humus/torv-dekke samt bart fjell med stedvis tynt dekke og et myrområde ca 5 m o.h., anses sjansen for å treffe på ikke tidligere registrerte kulturminner for å være rimelig små i planområdet. Det tas likevel med i planbestemmelsen at funn under graving, skal medføre umiddelbar stans i arbeid og tilkalling av vedkommende vernemyndighet.
- Landbruk og reindrift. Området inngår i Sør-Senja reinbeitedistrikt, men vil ut fra sitt beskjedne omfang være ubetydelig i forhold til resten av reinbeitedistriktet. Reindriftsforvaltninga har ingen reindriftsfaglige merknader til tiltaket. Gnr. 17, bnr. 5 og 6 er tidligere driftet som småbruk. Bnr. 1 er en rimelig stor eiendom, men planområdet har egnet seg dårlig som landbruksaktivitet.
- Biologisk mangfold omtales i vedlegg til planprogrammet med utgangspunkt i kjente registreringer i naturbasen, jfr. naturmangfoldsloven §§ 8-12. Inngrep i naturen forutsettes også vurdert ut fra landskapestetiske hensyn.
- Friluftsliv, folkehelse, aktivitetsmuligheter for barn og unge og universell utforming, er temaer som skal vurderes i planforslaget. Tilrettelegging for

friluftsliv i sjø faller inn under kommunens ansvarsområde etter havne- og farvannsloven.

- Finnsæterelva er tilrettelagt med laksetrapp og gir dermed muligheter for anadrome fiskeslag (laks, sjøørret og sjørøye) å vandre opp i Finnsætervannet.
- Landskapsvernområdet Bergsøyan grenser opp i nærheten av tiltaksområdet. Betydningen av dette utredes i KU. Det samme gjelder værmessige forhold. Generelt kan sies at sjøområdet i tilknytning til Senja Rorbuer er ”beskyttet” av en skjærgård med ca 100 øyer, holmer og skjær og blir derfor et svært rolig sjøområde sammenlignet med øvrige kystlinjer på ytre Senja. Forholdet til landskapsvernområdet anses i utgangspunktet å være slik at Senja Rorbuers aktiviteter vil være å anse som for å bli av svært beskjeden karakter med hensyn til konsekvenser for landskapsvernområdet. Fylkesmannen har selv varslet at det skal utarbeides en forvaltningsplan for landskapsvernområdet, og det er i denne sammenheng mer formålstjenlig at Senja Rorbuer innretter seg etter det som måtte framkomme i forvaltningsplanen. Det formodes at det vil bli lagt til rette for en viss tilrettelegging for reiselivet slik at Bergsøyan landskapsvernområde kan inngå i reiselivsnæringas behov for å kunne legge til rette for opplevelsestilbud for tilreisende i tillegg til tilrettelegging for befolkningen for øvrig.
- I hht. fylkesmannens uttalelse forutsettes at temaer som friluftsliv, landskap, universell utforming, ROS-analyse og naturmangfoldslovens miljørettslige prinsipper skal ivaretas. Disse forhold utredes nærmere i KU, se kap 2.2. og vedlegg.

Annet

Alles interesser kan være forbundet til naturopplevelse og stemninger, badeplass (Laukvika) og andre aktivitetsmuligheter i lokale omgivelser (elve- og innlandsfiske, rypejakt, sjøfiske, Senjatrollet, fjellturer, friluftsliv på sjøen m.v.). Grunneierlaget selger både jakt- og fiskekort.

Utredning om naturmangfoldet.

I vedlegg til forslag til planbeskrivelsen, er det gjort en beskrivelse av naturmangfoldet. Denne skal inngå i KU (konsekvensutredningen). Det vises til vedlegg.

Vedlegg om naturmangfoldet på Finnsæter, jfr. nmfl §§ 8-12.

NOTAT om naturmangfoldet i tilnytning til Finnsæter

Av Bjørn Abelsen

Naturbasen og Berg kommune

Ved gjennomgang av naturbasen, finnes følgende opplysninger som er nevnt for Berg kommune.

Naturvernområder:

- Bergsøyen landskapsvernområde
- Lavollskjosen plantevernområde
- Svanelvdalen naturreservat

Naturtyper:

- 1 forekomst av skjellsand
- 2 forekomster av kalkalger (Ertnøysundet og Laukvik)
- 18 forekomster av større tareskogforekomster
- 2 forekomster med bjørkeskog med høgstauder

En av forekomstene med bjørkeskog med høgstauder er i nærheten av Finnsætervannet (2 - 3 km fra avsatt planområde). De registreringene som omtales nedenfor, er i tillegg til henvisning til naturbasen, gjort ut fra lokalkunnskap.

Konklusjonen er at foretatte registreringer ikke får betydning for tiltaket i regi av Senja Rorbuer, og videre at tiltaket Senja Rorbuer ikke får noen negativ virkning av betydning for naturmangfoldet. Grunnlaget for dette er gjennomgang av naturmangfoldslovens §§ 8-12.

Kunnskapsgrunnlaget i § 8

Kunnskapsgrunnlaget er formulert som følger i nmfl § 8.

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk og vern av naturmangfoldet.

Sjekkliste for naturmangfoldet ved dispensasjon fra arealplanen, jfr. naturmangfoldslovens § 8.

Sentrale tema	Kilder	Beskrivelse
Hvilke landskap, økosystemer, naturtyper	Naturdatabasen og	Landskap: Kystlandskap, type

eller arter berøres av planen?	Wikipedia (begreper), MD: Landskapstyper i Norge (Ny metodikk) og rapport av: Kartlegging av biologisk mangfold T. Lundberg (2007)	fjordlandskap med skjærgårds- preg Økosystem: Strandsonen (100- metersbeltet utgjør det meste av planområdet) Naturtype: Elvemunning / brakkvannsfjære Registrerte arter: Lyng, noen få myrplanter
Hvilke effekter vil planen ha på landskap, økosystemer, naturtyper og arter?	Miljøforhold og påvirkninger for rødlistearter, Artsdatabanken 2010 Forskningsrapporter	Ingen spesielle
Hvordan er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklingen i antall lokaliteter av natur-typene og bestandene på landsbasis og på stedet?	Naturindeks for Norge (Direktoratet for naturforvaltning)	Området er ikke registrert i naturbasen og ikke aktuell å omtale i nasjonal sammenheng.
Foreligger det faglige rapporter og utredninger om naturmangfold i det aktuelle planområdet?		T. Lundberg: Kartlegging av biologisk mangfold ui Berg kommune (2007).
Foreligger det erfaringsbasert kunnskap (fra lokalsamfunnet, kommuner og andre myndigheter) om det aktuelle planområdet?	Norsk Botanisk Forening, Norsk Zoologisk Forening, Norsk Ornitologisk Forening. Lokale organisasjoner Universiteter, høyskoler (ex. Samisk Høgskole), naturvitenskapelige muséer etc.	Ikke av betydning.
Vil planen påvirke truede og nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010?	Artsportalen hos Artsdatabanken. Artskart hos Artsdatabanken	Det er ikke registrert arter i området som er nevnt i oversikten over rødlistearter
Vil planen påvirke truede og nær truede natur-typer på Norsk rødliste for naturtyper 2011?	Naturtypebasen hos Artsdatabanken	Nei
Vil planen påvirke utvalgte naturtyper eller prioriterte arter?	Rødlista og artsportalen Naturtypebasen hos Artsdatabanken	Naturbasen beskriver ikke at området har utvalgte naturtyper eller prioriterte arter.
Vil planen påvirke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Direktoratet for naturforvaltning WMS	Nei.
Vil planen påvirke tilstanden i sjø eller vannforekomster?	Vannmiljø. Miljøstatus Seapop. Mareano Havets ressurser (Havforskningsinstituttet)	Nei.
Vil planen påvirke utvalgte kulturlandskap?	Naturbase (Direktoratet for naturforvaltning)	Nei.
Vil planen påvirke miljøregistreringer i skog?	Miljøregistrering i skog (Norsk institutt for skog og landskap)	Nei.
Vil planen påvirke inngrepsfrie naturområder (INON)?	INON i Norge (Direktoratet for naturforvaltning)	Nei.
Vil planen påvirke områder eller naturtyper som er spesielt verdifulle for naturmangfold?	Naturbase (Direktoratet for naturforvaltning) Mareano (Havforskningsinstituttet)	Nei.
Er det kunnskapsmangel?		Nei. Ikke av betydning.
Hva er det vi eventuelt mangler kunnskap om?		--

Andre databaser som kan være aktuelle	Vann-nett. Vannportalen (Direktoratet for naturforvaltning) Vannmiljøsystemet (Direktoratet for naturforvaltning) Miljøstatus i Norge (Klima og Forurensningsdirektoratet) Rovdata (Norsk institutt for naturforskning)	Nei
---------------------------------------	--	-----

Føre-var-prinsippet i § 9.

Føre-var-prinsippet er formulert som følger i nmfl § 9.

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet i eller i tilknytning til Finnsætervannet er å finne i sentralt utarbeidete nettressurser (Norge digital), for eksempel naturbasen, skog- og landskap, samt rapport fra kartlegging av T. Lundberg om biologisk mangfold (2007) samt andre lokale kilder (Brox: Bygdebok og Møller: Senja – en unik naturopplevelse (2011) i tillegg til lokal kunnskap).

Finnsætervannet har lokalt vært brukt i generasjoner. Det lokale grunneierlaget fikk i 80-årene bygget en laksetrapp i Finnsæterelva slik at anedrome fiskeslag går nå opp i Finnsætervannet.

Å tillate en begrenset utbygging (4 - 8 rorbuer m.m. og noen få hytter i området), anses ikke for å medføre noen større negativ virkning for naturmangfoldet i området.

Om økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10).

Om innholdet i prinsippet økosystemtilnærming og samlet belastning, er det formulert følgende i nmfl § 10:

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Økosystemet som gjelder for Finnsæter, defineres som *kystlandskap*. Den nærmeste karakteristikken som angår naturtype, er tilknytningen som området har til utløpet av Finnsæterelva: *Elvemunningsområde*.

Å tillate en begrenset utbygging (4 - 8 rorbuer) m.m. i området, anses ikke for å medføre noen større negativ virkning for naturmangfoldet i området økosystem.

Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11).

Om kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver er slik formulert i nmfl § 11: *Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.*

En kan vanskelig se for seg at en begrenset utbygging som planlagt vil medføre kostnader ved miljøforringelse.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12).

Om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder er følgende formulert i nmfl § 12: *For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og framtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.*

En kan vanskelig se for seg at en begrenset utbygging som planlagt vil medføre kostnader i form av at miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skulle være behøvelig å ta i bruk.

Konsekvensutredning ved ny reguleringsplan

Kommune	Berg
Nummer	1929
Navn	Senja Rorbuer Eiendom AS
Tidligere arealbruk/ planstatus	LNF
Forslag til ny arealbruk	Reguleringsplan
Arealstørrelse	17 DA
Forslagsstiller	Eirik Nilssen
Områdesbeskrivelse:	Strandsone m.v.
Sted:	Hamn (Finnsæter)



Konsekvensutredning	Verdi	Konsekvens	Beskrivelse/kommentar til konsekvensene
Natur- og miljøforhold			
Naturens mangfold	0,4	-0,1	
Biologisk mangfold	0	0	Opplysninger i Naturbasen
Landskapstype	2	1	Kystlandskap
Forurensning (Jord, vann, sedimenter og luft)	0	-1	Avløp til mer enn 15 m dyp
Støy	0	-1	Trafikkstøy i tilknytning til FV 86
Viktige naturtyper	1	0	Opplysninger i Naturbasen
Prioriterte arter	1	0	Opplysninger i Naturbasen
Jordbruk og skogbruksinteresser	0	0	Opplysninger i skog og landskap
Reindriftsinteresser	0	0	Sør-Senja reinbeitedistrikt
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Ingen kjente kulturminner
Samfunn			
Samfunnsrelaterte forhold			
Nærmiljø, grønstruktur og friluftsområder	-1	2	Begrenset bruk av området - forbedret ved tilrettelegging
Strandsone	-1	2	Begrenset bruk av området - forbedret ved tilrettelegging
Sosial infrastruktur	-1	1	Begrenset bruk av området - forbedret ved tilrettelegging
Næringsliv og sysselsetning	0	1	Effekt på lokalt og regionalt næringsliv
Trafikksikkerhet og transportbehov	0	-1	Effekt på trafikk og transport i og utenfor planområdet
Påvirkning av konkurranseforhold	0	0	Reiselivsbransjen har et betydelig vekstpotensiale
Bosetningsmønster / folketallsutvikling	-1	1	Signaler om mulig positiv folketallsutvikling (tilflytting)
Folkehelse	0	1	Turmuligheter til fjells, til strand og sjø
Næringsutvikling	0	1	Reiselivsbransjen har et betydelig vekstpotensiale
Barn og unge	0	1	Unger får en aktivitetsmulighet og ungdom rimelig overnatting
Forholdet til kommuneplan/annen utviklingsstrategi	0	1	Disp. fra arealplan - stoppepunkter ved nasjonal turistveg
Sum	0,9	0,1	0,8
Tiltaket medfører en positiv verdiutvikling på natur og samfunn.			

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Hendelse	Aktuelt?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	kommentar
Skredfare/grunnforhold	nei	0	0	0	Ingen fare for skred
Vær, vind, nedising	nei	0	0	0	Sannsynligvis det roligste området på yttersida av Senja.
Flom	nei	0	0	0	Ingen elv i planområdet som vil gå ut over sine bredder
Islegging og isdrift	nei	0	0	0	Ingen
Industri og næringsliv	nei	0	0	0	Området har ingen forurensningskilder
Trafikk	ja	1	1	2	Lokaliteten ligger utenfor farled. Trafikk langs FV 86.
Kraftlinjer	nei	0	0	0	Kraftlinjer går på oversiden av FV 86
Annet	nei	0	0	0	Ingen

Samlet vurdering og eventuelle alternativer/avbøtende tiltak

Positive: Etablering av en mindre næringsvirksomhet på stedet vil generere flere arbeidsplasser/ økt sysselsetting og supplere

eksisterende reiselivstilbud i et ennå ikke utnyttet potensiale for utvikling.

Negative: Noe mer forurensning (avløp) og trafikkstøy, dog vil det ikke være noe som ikke kan lastes denne virksomheten alene.

Konklusjon

Foreløpig konklusjon: Forslag til reguleringsplan anbefales

Merknad:

Ligger nær Bergsøyen landskapsvernområde <http://faktaark.naturbase.no/Vern?id=VV00002305&srId=32633>

Lokaliteten er godt skjermet og vil derfor være lite utsatt i forhold til vær, vind og bølger i forhold til lokalitetens småbåtanlegg

Nasjonal verdi =3, regional verdi=2, lokal verdi =1, ingen =0	Øker eller minker i verdi?	www.miljodirektoratet.no/Tjenester-og-verktoy/Database/Naturbase/
Vakkert=-3, tøyfemalende=2, nytraite=-1, neg. (= 0-3)	Tilretteleggingstiltak (0-3/6)	www.miljodirektoratet.no/nytraite-og-verktoy/Database/Naturbase/
Stor = -3, middels=-2, lite=-1, ingen=0	Tiltak: 0-3/5	http://grunn.miljodirektoratet.no/
Påvirker mange=-3, påvirker noen=-2, påvirker få=-1, ingen=0	avbøtende tiltak: + 0-2	https://www.miljostatus.no/kart
Nasjonal verdi =3, regional verdi=2, lokal verdi =1	Øker eller minsker i verdi?	Naturbasen
Nasjonal verdi =3, regional verdi=2, lokal verdi =1	Øker eller minker i verdi?	Naturbasen
Bomfret og dyrkningsgrad (skjønn: 0-3)	Ute anvendelig område	https://skog-og-landskap
Kalvingsområde=3, trekkruker=2, reinbeiter=1, ikke i bruk=0	Ingen reindriftsfaglige forhold knyttet til området	http://kart.reindrift.no/reinkart
Nasjonal verdi =3, regional verdi=2, lokal verdi =1, ingen =0	På topografien og høyden o.h., forventes ingen funn	http://kulturminnesok.no

Tilgi- og tiltalende (1-3), utligjengelig (0-3)

Tilgi- og tiltalende (1-3), utligjengelig (0-3)

Tilgi- og tiltalende (1-3), utligjengelig (0-3)

Mer enn 7 apl. =3, fra 3-7 apl.=2, fra 1-2=1, tap av apl.=0-x

Skjønn ut fra historisk utvikling (-3 - +3)

Skjønn ut fra historisk utvikling (-3 - +3)

Skjønn ut fra historisk utvikling (-3 - +3)

Gode =3, middeis gode =2, mindre gode =1, dårlige (0-3)

Gode =3, middeis gode =2, mindre gode =1, dårlige (0-3)

Gode =3, middeis gode =2, mindre gode =1, dårlige (0-3)

Samsv.=3, samsv. delvis =2, samsv. lite =1, samsv. ikke 0

Tilgienglighetstiltak (0-3/6)

Tilgienglighetstiltak (0-3/6)

Tilretteleggingstiltak (0-3/6)

Endringer: tilsv. verdsettning

Endringer: tilsv. verdsettning

Endringer: tilsv. verdsettning

Endringer: tilsv. verdsettning

Endringer: tilsv. verdsettning

Endringer: tilsv. verdsettning

Endringer: tilsv. verdsettning

Endringer: tilsv. verdsettning

REGULERINGSBESTEMMELSER

til reguleringsplan for Senja Rorbuer (Plan-ID: 19292014001)

Dato: DD.MM.ÅÅ

Dato for siste revisjon:

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealfomål:

1. BYGGEOMRÅDE (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Fritidsbebyggelse (1120), FB1 og (1121), FB2
- Rorbuer (1171), R1
- Leirplass (teltplasser) (1174) L1
- Bevertning ("matstudio") (1330), BV1
- Småbåtanlegg (1587), SBA1 og SBA3
- Småbåtanlegg (1588) med strandsone, SBA2
- Servicebygg (1590), SB1
- Aktivitetshus (1590), SB2
- Lekeplass (1610), FO1

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Fylkesveg 86 (2010), FV86
- Interne veger (2011), VG1 og VG 2
- Annen veggrunn (2019), AV1 og AV2
- Parkeringsplasser (2082), PK1 og PK2

3. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Naturområde (3020), NO1-4

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

- Allment flerbruk eksklusiv akvakultur: Natur-, Ferdseis-, Friluft- og Fiskeområde (6800), NFFF1.

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet

§ 1. GENERELT/FELLESBESTEMMELSER.

- Reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er datert DD.MM.ÅÅ. Det regulerte området omfatter parseller utskilt av eiendommen gnr. 17, bnr. 6 og 1 (gnr. 17, bnr. 50, 75, 77 og 78). Planen er framstilt som en detaljert reguleringsplan.
- Hovedformålet med reguleringsplanen er å få etablert et rorbuanlegg som et nisjeprodukt i helheten for Senja som reiselivsmål, der man kan gi et tilbud på varierte naturopplevelser i kontrastfylte omgivelser samt kulinariske opplevelser med "kortreist" mat.
- Senja Rorbuer er i prinsippet tilgjengelig for alle, herunder skal det tilrettelegges for universell utforming. Når særlige grunner foreligger kan kommunens planutvalg innenfor rammen av plan- og bygningsloven etter søknad gi dispensasjon fra denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Om automatisk fredede kulturminner, jfr. pbl § 12-7, nr. 6 gjelder følgende.

- Reguleringsområdet befinner seg fra 0 – 11 m.o.h. Det er ikke påvist kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som ikke tidligere er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene og deres sikringssone på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes kommunen v/ teknisk avdeling samt Troms fylkeskommune, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

§ 2. BYGGEOMRÅDER (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

1. Eksisterende bygninger (pbl § 12-7 nr. 1 og 2)

På fritidseiendommen finnes en fritidsbolig med uthus og naust på bnr. 17/50 (FB1-1120).

Fra tidligere finnes en bygning for utstyr og redskaper (naustdel) og oppholdsrom (2. etasje) samt kai. Bygningen kan restaureres med samme utforming og etterbrukes til fritidsformål (2. etasje) med naustfunksjonen i 1. etasje som før. I reguleringsplanen angis dette ved sjøhus med kai på bnr. 17/75 som fritidsbebyggelse (FB2-1121).

2. Planlagt bebyggelse (pbl § 12-7, nr. 1 og 2).

Hovedformålet med reguleringsplanen er å få etablert et rorbuanlegg med tilhørende fasiliteter. I første omgang bygges 4 rorbuer (R1 – 1171). I området bak disse vil det senere kunne bli oppført 4 rorbuer til (R1 – 1171). Bevertning («matstudio»: BV1 – 1330) er planlagt for ca. 50 - 60 personer. Servicebygg (SB1 – 1590) i tilknytning rorbuanlegget skal inneholde resepsjon,

dusjanlegg etc. I tillegg er planlagt et aktivitetsbygg kalt «låven» (SB2 – 1590) som bl.a. kan brukes til opplagring av småbåter til disposisjon som utleiebåter, kajaker etc. i 1. etasje. 2. etasje kan nyttes til innendørs aktiviteter, f.eks. utleiekontorer, samlinger, tilstelninger, seminarer etc.

3. Annen arealbruk (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 3 og 4).

Leirplass (L1 – 1174) vil gi plass til telting. Bak parkeringsplass (PK2) ved servicebygget tilrettelegges for lekeplass (FO1 – 1610).

Småbåtanlegg (SBA1 og SBA3 – 1587), er kai/flytebrygger evt. med uteliggere for utleiebåter i tilknytning til rorbuene samt kai/ flytebrygge for fritidsbebyggelse/ sjøhus (eksisterende kai). Mellom disse kan tilrettelegges for småbåtanlegg (SBA2 – 1588) i tilknytning til strandsonen, herunder opptreksområde for småbåter.

Etablering av småbåtanlegg skjer i et uberørt område der det ikke vil være behov for verken fylling eller mudring. Dersom det likevel skulle bli behov for dette, krever dette egen søknad og tillatelse fra Fylkesmannen. For å unngå spredning av miljøgifter, forutsettes at båt puss foregår miljømessig forsvarlig, f.eks at bunnstoff- og malingsrester samles opp og leveres til godkjent mottak, og at spylevann renses før det slippes ut i sjøen. Farlig avfall skal oppbevares i merkede beholdere før de leveres til godkjent mottak. Beholdere oppbevares i lagringsrommet for båtene, jfr. pbl § 12-7, nr. 3.

4. Utførelse (pbl § 12-7 nr. 1).

Bygg skal falle inn i landskapet, både i forhold til form, kledning (materialer) og fargevalg. Anlegget skal forsynes med strøm, vann og avløp. Nye bygg som beregnes for opphold, skal bygges etter sikkerhetsklasse F2 og ikke være lavere enn 3,22 m over nullnivå (NN 1954). Rorbuer i nærheten av sjøkanten samt matstudioet settes på pelefundament. Rorbuer nærmest sjøen bygges i 1 etasje + hems og røstes mot sjøen. Minst en av rorbuer skal ha universell utforming. Retningen og gulvnivå på rorbuer som bygges senere tilpasses terrenget. Bygninger til fellesbruk (matstudioet, aktivitetsbygg og servicebygg) skal ha universell utforming. Andre bygninger utformes i tradisjonell byggestil, f. eks. eksteriørmessig som driftsbygninger i landbruket, dog kan matstudioet ha en utforming som gir en mer «panoramisk» utsikt. Etter behov kan det bygges terrasser og plattinger mellom/ ved rorbuer og matstudioet, også av hensyn til universell utforming.

Eksisterende bebygd areal: 275 kvm BYA, er fordelt slik:

Sjøhus (FB2): 70 kvm BYA medregnet eksisterende naustfunksjon + kai.

Fritidsbolig (FB1): 93 kvm BYA, mønehøyde 6,40 m.

Uthus (FB1): 70 kvm BYA, mønehøyde 4,80 m.

Naust (FB1): 41,6 kvm BYA, mønehøyde 4,45 m i front.

Planlagt bebygd areal: 1.010 kvm BYA, fordelt slik:

Aktivitetshus («låven») (FB1): 210 kvm BYA, mønehøyde 7,4 m i front, fra ferdig gulv/ plannert terreng 4,32 m over 0-punkt NN 1954.

Servicebygg (SB1): 50 kvm BYA, mønehøyde 4,5 m, fra minimum 3,62 m over 0-punkt NN 1954.

Rorbuer (R1): 50 kvm BYA, mønehøyde 4,5 m (4 – 8 stk), sum inntil 400 kvm BYA. Rorbuer i front skal ha ferdig gulv minimum 4,52 m over 0-punkt NN 1954.

Matstudio (BV1): 150 kvm BYA, mønehøyde 5,5 m, ferdig gulv minimum 3,22 m over 0-punkt NN 1954.

Platter/terrasser: Ca 200 kvm.

Samlet eksisterende og planlagt bebyggt areal og utnyttingsgrad:

1.285 kvm BYA + tilhørende parkeringsareal 0,6 da.

Samlet areal i planområdet: 15,9 da.

Samlet utnyttingsgrad settes til 10 % BYA (inkl. parkering: 13 %).

5. Byggegrense mot sjø (pbl § 12-7 nr. 2).

Byggegrensen mot sjø fastsettes til maksimalt å være identisk med kystkonturen. Kai og flytebrygger kan likevel bygges/ monteres utenfor kystkonturen (SBA).

6. Byggegrense mot veg (FV 86) (pbl § 12-7 nr. 2)

Bygninger/ anlegg skal ikke plasseres nærmere enn 15 m fra midtlinje i fylkesvegen.

7. Byggesøknad:

Det skal foreligge godkjente byggesøknader i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med forskrifter, før oppstart av byggearbeidet. I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges **situasjonsplan** i målestokk 1:500/1:200. På kartet skal angis areal for parkering og den terrengmessige behandling med høydeangivelse, samt evt. forstøtningsmur, skråning og skjæringer. Plassering av bygninger og anlegg angis i koordinater (Euref 89 sone 33). Det skal vedlegges **terrengprofil i målestokk 1:200**, som viser bygningers høyde i forhold til eksisterende og planert terreng. For bygning skal det utarbeides flatetegning, fasadetegninger og snitt-tegning med målestokk.

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

1. Fylkesveg 86 (2010).

Ettersom fylkesvegen passerer planområdet, reguleres fylkesvegen inn i reguleringsplanen her, herunder for av-/tilkjøring fra/til området. Vegkrysset utformes etter vegnormalen for liten lastebil. Det er inntegnet frisktsoner i krysset/ fylkesveg 86. I frisktsonene aksepteres ikke sikthindrende elementer (vegetasjon og snøopplag etc.) høyere enn 0,5 m over avkjørselens planum.

2. Interne veger innenfor reguleringsområdet (2011).

Det er to interne veger: 1. veg (VG2) går fra vegkrysset ved FV 86 til rorbuanlegget. 2. veg (VG1) går fra vegkrysset til eiendommene 17/50, 75 og 6) kalt "Naustvegen".

3. Annen veggrunn (2019).

Det tas inn i reguleringsplanen veggrunn også for en mulig fortsettelse i retning av nausttomter utskilt fra bnr. 17/6 (AV1).

I tilknytning til naustvegen reguleres tilstøtende areal til veggrunn som likevel kan beplantes som grøntareal (AV2). I krysset avsettes og opparbeides annen veggrunn som kan egne seg til snuplass og parkering for en buss.

4. Parkeringsplass (2082).

Parkeringsplasser utføres i tilknytning til rorbuanlegget/ matstudioet (bevertning), (PK1 og PK2).

5. Annet.

Alle tekniske planer som berører fv 86 skal forevises og godkjennes av Statens vegvesen før bygging i området kan igangsettes. Når tiltak er ferdig opparbeidet. Skal SVV kontrollere og godkjenne disse.

§ 4. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

1. Naturområde (3020).

Området mellom fylkesvegen og intern veg (VG1) til rorbuanlegget reguleres til naturområde (NO4). Det samme gjelder området (NO3) nærmest og nord for internvegen (VG1), samt ved enden av «naustvegen» (NO1).

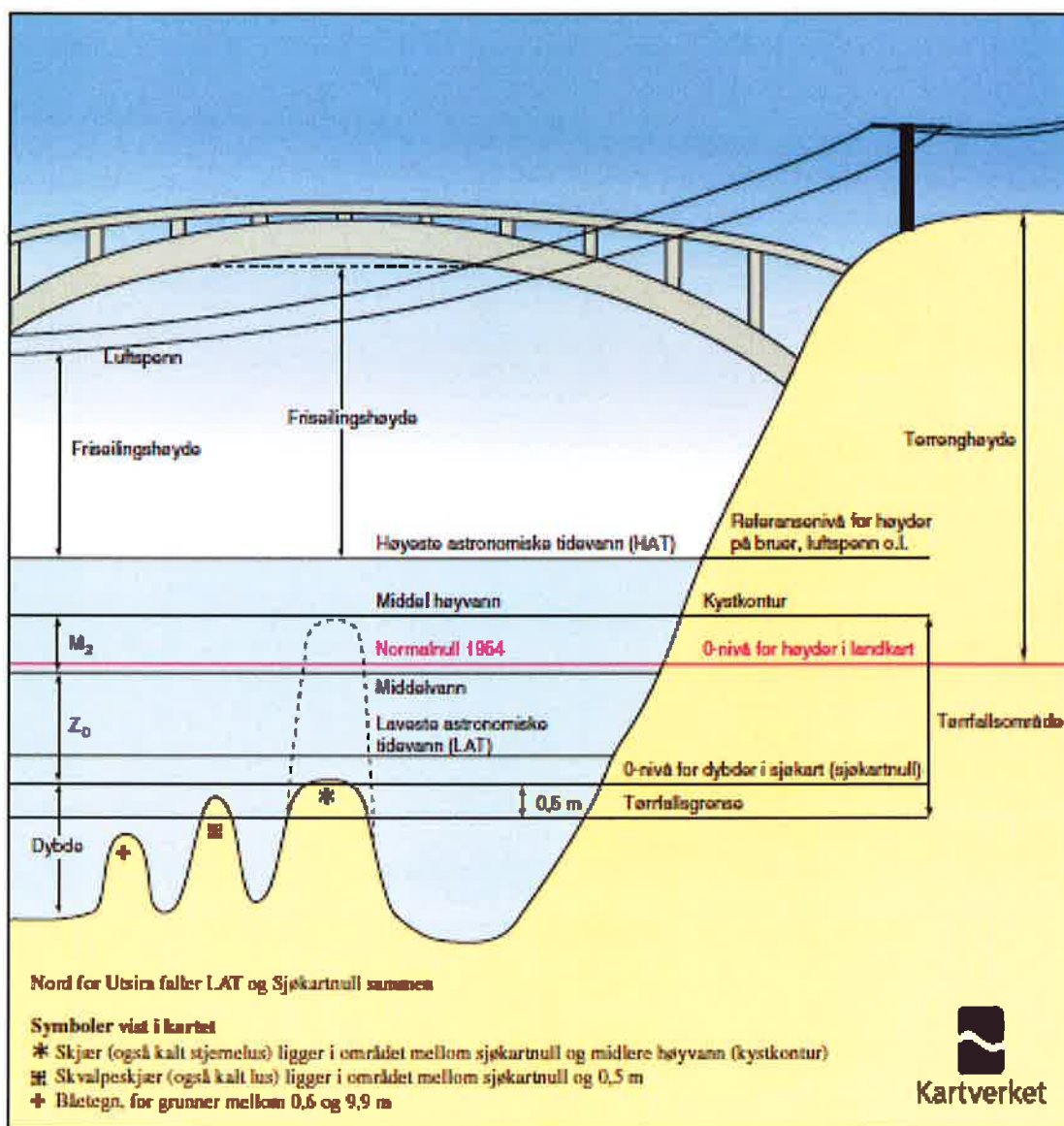
Mellom servicebygget (SB1) og aktivitetshuset (SB2) avsettes et naturområde (NO2).

§ 5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, 2. LEDD PKT. 6).

Utenfor avsatt område for småbåtanlegg, reguleres nærliggende sjøområde til allment flerbruk: Natur-, Friluft-, Ferdels- og Fiskeområde (NFFF1 – 6800). I forhold til havne- og farvannsloven gjelder at området er underlagt kommunal jurisdiksjon.

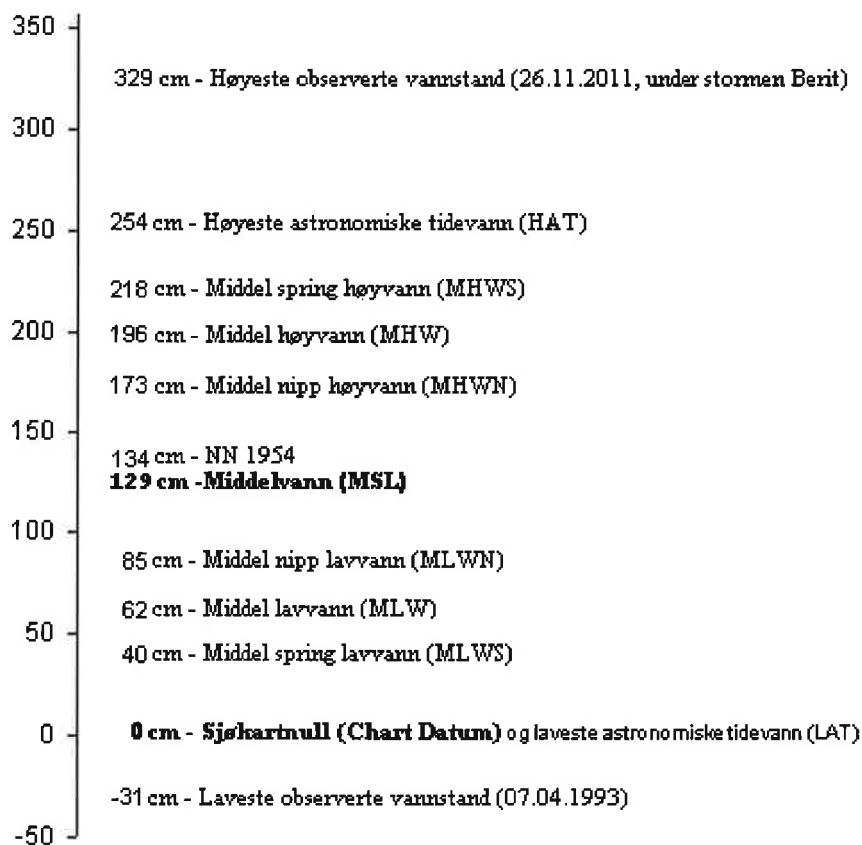
Laveste nivå på byggehøyde.

Fylkesmannen viser til DSB: *Havstigning i norske kystkommuner* som tilsier at dette betyr ca 3 m i Berg (jfr. brev av 24.09.2014). Så må det beregnes bølgenivå i tillegg ut fra "at kommunen alene er best i stand til å vurdere dette". I sitt brev av 13.11.2014 der fylkesmannen opprettholder sin innsigelse, settes et krav om at man også skal legge seg på høye tall fra TEK 10 samt en bølgehøyde på 50 cm. Fylkesmannen har egne tabeller for sikkerhetsklasser og hyppighet som ikke er kjent for kommunene (Berg kommune har nå fått kjennskap til disse og fått de tilsendt). Fylkesmannen forutsetter at man setter grensen for byggehøyde til 3,22 over nullnivå (NN 1954).



Berg kommune hadde fastsatt at byggegrensen skal være maksimalt til kystkonturen og at byggehøyden (gulv) skal være minimum 2,70 m over kystkonturen. Dette må betraktes som rammeverdier og må nødvendigvis ikke nyttes fullt ut. Utfordringen er likevel å finne fram til et resonnement der man får fastsatt høyden på kystkonturen. Man er derfor avhengig av tidevannsmålinger som sett i sammenheng med høydemålinger på land gjør det mulig at de to nevnte resonnementene kommuniserer med hverandre. Dette gjøres ved å anvende målinger for

den nærmeste målestasjonen som ligger på Andenes i Andøy kommune. Det er to grunner for at dette kan matche. For det første ligger begge stedene ut mot havet uten å påvirkes av trange sund og spesielle forhold som kan påvirke tidevannsmålingene. For det andre viser tabellene fra DSB: *Havstigning i norske kystkommuner*, at beregningene samsvarer i stor grad. Ingen av de fastsatte tabellverdiene avviker mer enn 3 cm mellom kommunene Berg og Andøy. Dette betyr at differansen mellom middel høyvann og middel lavvann er 134 cm, og at nullpunktet (NN 1954) ligger 5 cm over middelvann, 62 cm under kystkonturen.



På ovennevnte bakgrunn kan følgende fastslås: Kommunens fastsetting av laveste byggehøyde er gjort med utgangspunkt i Bygg i Nord sitt forslag til lokalisering av de 4 rorbuene (samme nivå) og tilpasset terrenget med en byggehøyde på over naustfundamentet som tilsvarer 2,70 m (under bjelkelag). Bakgrunnen for resonnementet er at man skulle sikre seg at man ikke kom for lavt med høydebestemmelsen. Naustfundamentet ligger 1,20 m over middelhøyvann. Dette betyr at med data fra Andenes anvendt på Finnsæter, vil dette tilsvare 1,82 over nullpunkt (NN 1954), men da vil rorbuene og låven ligge henholdsvis 4,52 m og 4,32 m over NN 1954. I praksis kan laveste byggehøyde 3,22 m over nullpunktet (NN 1954) være aktuell for bygningen "matstudio" (servering), men denne bygningen er foreløpig ikke prosjektert.

Konklusjon:

Berg kommune tar fylkesmannens innsigelse til følge og fastsetter at laveste byggenivå for bygning med sikkerhetsklasse F2 skal være minimum 3,22 m over nullnivå (NN 1954).