

Arkivsaksnr. 19/01805-34
Saksbehandler Jacqueline Randles

Saksgang	Møtedato
Kommune- og byutviklingsutvalget	02.06.2022
Kommunestyret	15.06.2022

Plan 1914 - Kvaløyvågen reiselivsanlegg og fritidsbebyggelse

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Detaljreguleringsplan Plan 1914 - Detaljregulering Kvaløyvågen reiselivsanlegg og fritidsbebyggelse med plankart datert 05.05.2022, og planbestemmelser av 10.05.2022 vedtas.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12.

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Direktør for bymiljø

Sammenheng

Planen tar utgangspunkt i Plan 1742 – Reiselivsplan i Kvaløyvågen med ikrafttredelsesdato 24.4.2013. Plan 1742 har ifølge forslagstilleren ikke latt seg realisere da den inneholder utleiehytter med tvungen tilbakeleie til reiselivsplanlegget.

Formålet med oppstart av plan 1914 var å endre formålet for utleiehyttene fra næring til fritidsbebyggelse. I tillegg restrukturerer planen området for reiselivsplanlegget til en mer rasjonell struktur, og endrer det som var en stor parkeringsplass til et næringsområde.

Da det ikke er ønskelig fra kommunens side å kun etablere fritidsbebyggelse på områdene foreslås det å regulere til kombinert formål. I bestemmelsene åpnes det for å etablere fritidsbebyggelse og/eller hotell/overnatting i feltene BAA1 til 5. For å unngå at det kun realiseres fritidsbebyggelse uten et reiselivsplanlegg har man gjennom rekkefølgebestemmelsene forsøkt å hindre dette ved å dele planen opp i en utbyggingsrekkefølge.

01 Saksdokumenter

Vedlagte
saksdokument
(ikke uttømmende)

01. Oversiktskart + lokaliseringskart
02. Forslag til reguleringsplankart
03. Forslag til reguleringsbestemmelser
04. Forslagstillers planbeskrivelse
05. Uteromsplan 1:500
06. ROS-analyse
07. Geoteknisk rapport
08. VAO-Rammeplan
09. Akseptbrev VAO-rammeplan
09. Merknadsbehandling

Dato:

udatert
05.05.2022
10.05.2022
11.05.2022
07.10.2019
12.02.2020
09.02.2022
12.02.2020
17.01.2020
11.05.2022

Berørte planer og
planstrategiske
dokument – ikke
vedlagt

Kommuneplanens arealdel 2017 - 2026
Plan 1742 – Reiselivsplan i Kvaløyvågen

29.03.2017
24.04.2013

02 Planfakta

Bakgrunn

Da gjeldene plan ble utviklet i 2011-2013 var det et krav fra Tromsø kommune at den såkalte «Sommarøy-modellen» måtte legges til grunn vedrørende fritidsboligene. Sommarøy-modellen innebærer at fritidsboligene pålegges utleieplikt gjennom reiselivsanlegget. Kjøpere i markedet for fritidsboliger var ifølge forslagstiller negative til hytter med utleieplikt i 2013, og markedet er fortsatt negative til denne modellen.

Denne negative markedsresponsen har også hotellet på Sommarøy erfart og fikk endret siste reguleringsplan med fritidsboliger fra utleieplikt til frivillig utleie i 2018.

På bakgrunn av dette ønsker Vaagen Utvikling AS, å omregulere det som i 2013 ble regulert til utleiehytter om til fritidsboliger. De regulerte utleiehyttene i gjeldene plan kan brukes som i praksis fritidsboliger da utleieenheter i gjeldene plan kan «seksjoneres til privat bruk for hver boenhet». Men da med en tvungen tilbakeleie til reiselivsanlegget.

Forslagstiller er gjennom Arctic Safari AS i dag engasjert i maritim reiselivsvirksomhet. Selskapene disponerer i dag 4 fartøy med ulike passasjerkapasitet (3-70 personer) til bruk i selskapets reiselivsvirksomhet knyttet til havfiske og andre maritime opplevelser. Arctic Safari Shipping AS eier blant annet fartøyet MS Tromsø. Fartøyet ble kjøpt i desember 2019 og er planlagt brukt i reiselivsvirksomhet med utgangspunkt i Tromsø. Anlegget i Kvaløyvågen er tenkt brukt som base for fartøyene og reiselivsvirksomheten.

Forslagstiller

Vaagen Utvikling A/S

Plankonsulent

Norprosjekt a/s

Antall fritidsboliger

57

Formål

Hotell/Overnatting, Fritidsbebyggelse, Næring og samferdsel.

03 Planprosessen

	Dato:
Naboskapsmøte	13.02.2019
Oppstartsmøte med byutvikling	14.02.2019
Annonsert oppstart av planarbeid (og tilskrevet partene)	27.03.2019
Komplett forslag til reguleringsplan	20.02.2021
Offentlig ettersyn avsluttet	15.10.2021
Innsigelse løst	01.03.2022

04 Planvurdering

Forhold til KPA og KPS, ev KDP.

I Kommuneplanens arealdel 2017 – 2026 er planområdet avsatt til næring. Det kombinerte formålet som åpner for fritidsbebyggelse og/eller hotell/overnatting er derfor i utgangspunktet i strid med KPA.

Reiselivsanlegget i plan 1742, vedtatt i 2013 har ikke latt seg realisere. Forslagstiller ønsket derfor å regulere inn fritidsbebyggelse for å gjennom salg av disse finansiere utviklingen av et Reiselivsanlegg i Kvaløyvågen. Det ble ved oppstart i dette konkrete tilfellet akseptert å åpne for muligheten for fritidsbebyggelse.

Formålet fritidsbebyggelse er som nevnt i seg selv i strid med kommuneplanens arealdel. Gjeldende plan 1742, vedtatt i 2013, legger opp til utleiehytter som skulle seksjoneres for salg til private med en tvungen tilbakeleie til reiselivsanlegget. Seksjonen var dermed i praksis fritidsboliger, men med en begrensning i form av at den må leies ut. Ved å endre til stripet formål viderefører man bruken av bebyggelsen som fritidsbolig, men fjerner forpliktelsen til utleie av fritidsboligene. Stripereguleringen opprettholder også muligheten for reiselivsplanlegget til å bygge og drive utleiehytter i et næringsformål.

Denne planen erstatter den nordlige delen av plan 1742, vedtatt i 2013. Ca. 25 daa av 58 daa.

Reiselivsstrategien

I forbindelse med satsingen på reiseliv har det vært et uttalt ønske i kommunen om å utvikle reiselivsnæringen i distriktet. Tromsø kommune vedtok i juni 2019 en egen reiselivsstrategi, og et førende prinsipp her er «å planlegge for de lokale og dimensjonere for de besøkende».

Reiselivsstrategien legger til grunn at det ønskelig med flere kommersielle overnattingssteder i Tromsø. Det er også ønskelig med anlegg utenfor Tromsø sentrum, for å spre trafikk og besøkende ut i regionen.

I kommunestyrets vedtak i sak 102/19, pkt. 9: «Så snart som mulig igangsettes en prosess sammen med utviklingslagene og andre lag og foreninger i distriktet for å på en best mulig måte håndtere og videreutvikle tiltak i forhold til belastningen og utfordringene den økte turismen medfører for våre innbyggere i distriktet».

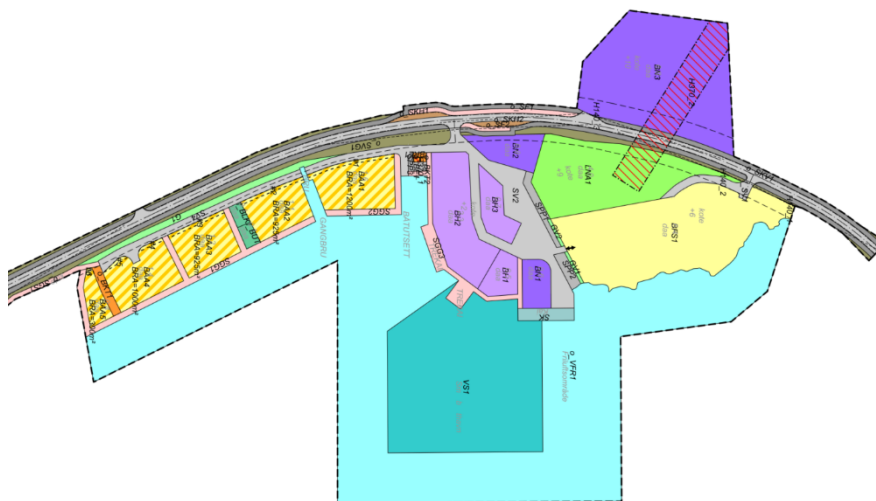
Til saken i Plan 1742 vedtatt i 2013, finner man at fiskebruket Joh. J. Pettersen, Arctandria Tromsø Kystlag og Trondjord og Kvaløyvågen Utviklingslag har gitt skriftlige uttalelser hvor de stiller seg positive til planene

Det ble ved oppstart av dette planarbeidet avholdt et naboskapsmøte i Kvaløyvågen. Det ble påpekt av flere at de i utgangspunktet var positive da den opprinnelige planen ble vedtatt i 2013. Men utrykte nå en skepsis mot endringen i reiselivsplanlegget, og en negativ holdning om økt fritidsbebyggelse i Kvaløyvågen. Det samme har blitt

	<p>kommunisert av de nærmeste naboene i forhåndsmerkningene til planen.</p> <p>Da planen ble presentert i naboskapsmøtet var forslaget å kun etablere fritidsbebyggelse på det areal som nå er BAA1-5 i plankartet. Planforslaget er siden naboskapsmøtet justert til at det ikke kun kan etableres fritidsbebyggelse på disse feltene. Dette er gjort for å redusere bekymringen for at det kun etableres et større hyttefelt i Kvaløyvågen uten et tilhørende reiselivsanlegg.</p>
Grunnforhold	NVE la innsigelse til planen pga grunnforhold. Det ble utarbeidet en ny grunnundersøkelse datert 9.2.2022 som påviser sikker byggegrunn. Grunnundersøkelsen er vedlagt saken.
Formål	<p>Ved behandling av plan 1742 var det avgjørende for å muliggjøre finansiering av anlegget at det tillates seksjonering av utleiehyttene, slik at disse kan belånes og selges med avtale om plikt til tilbakeleie. Forslagsstiller ønsket opprinnelig å fradele små grupper utleiehytter, for så å seksjonere disse. Fra kommunens side fryktet man da at en for fin oppdeling ville kunne føre til for stor grad av privatisering av området. Saken ble fremmet med samme løsning som er valgt for utleiehyttene i reguleringsplanen for utvidelse av Sommarøy hotell. Det ble regulert til næringsformål hvor seksjonering tillates, men det tillates ikke fradelinger.</p> <p>Siden den gang har Sommarøy hotell i plan 1873 – Detaljregulering for Sommarøy Hyttefelt, vedtatt 11.01.2018, omregulert sine utleiehytter fra næring til fritidsbebyggelse. Det ble ved oppstart av denne planen vurdert at Reiselivsbygget i Kvaløyvågen også kunne få søke å realisere denne løsningen.</p> <p>Da det ikke allerede er etablert et reiselivsbygg i Kvaløyvågen medfører det en risiko for at det etableres fritidshytter uten at det etableres et overnattingstilbud. Denne risikoen er forsøkt redusert gjennom rekkefølgebestemmelsene. Rekkefølgebestemmelsene sikrer at kun 2 av feltene hvor det åpnes for fritidsbebyggelse, BAA1 og BAA2, kan realiseres før det må foreligge en brukstillatelse på første del av Reiselivsbygget, BH1. Det er mulig å etablere 32 av 57 fritidsboliger innenfor BAA1 og BAA2.</p>
Bebyggelsesstruktur	<p>Planen legger opp til at det etableres et reiselivsbygg på feltene BH1 og BH2. I tilknytning til disse vil det etableres et næringsareal, BN1 og BN 2, med kai, samt en småbåthavn.</p> <p>I den sørlige delen av planen legges det nå opp til rorbuer regulert til kombinert formål fritidsbebyggelse og/eller hotell overnatting. Dette er samme struktur som i den opprinnelige planen vedtatt i 2013.</p> <p>Gjeldende plan 1742, vedtatt i 2013, legger opp til utleiehytter som skulle seksjoneres for salg til private med en tvungen tilbakeleie til reiselivsbygget. Seksjonen var dermed i praksis fritidsboliger, men med en begrensning i form av at den må leies ut. Ved å endre til stripet formål viderefører man bruken av bebyggelsen som fritidsbolig, men fjerner forpliktelsen til utleie av fritidsboligene. Stripereguleringen</p>

oprettholder også muligheten for reiselivsanlegget til å bygge og drive utleiehytter i et næringsformål.

I forhold til opprinnelig plan fra 2013 er mønehøyden for BAA4 og BAA5 redusert fra 7,7 til 6,5 m for å ta hensyn til bakenforliggende boliger



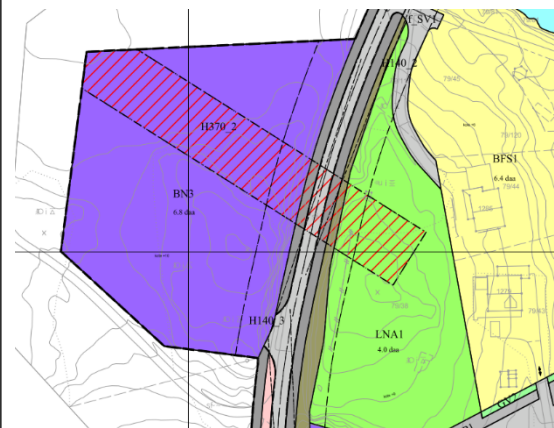
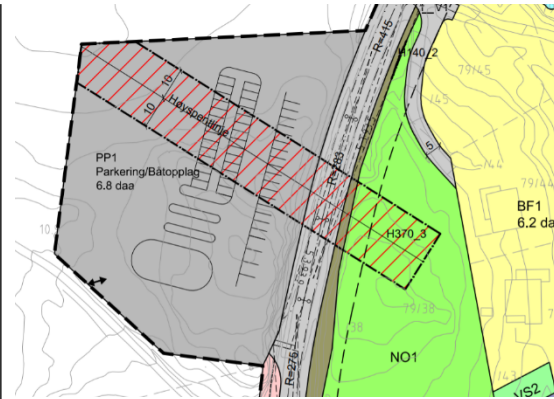
Figur 1: kartet er orientert med nord mot høyre. Kartet viser at planområdet har en struktur med fritidsbebyggelse i den sørlige delen, mens reiselivsbebyggelsen i midten omkranses av næringsområder og eksisterende bebyggelse.

Næring

Denne planen legger til rette for ytterligere areal for næring i Kvaløyvågen. Massene til utfyllingen skal hentes fra et større areal på vestsiden av fylkesvegen, BN3. Dette arealet er i gjeldende plan avsatt til parkering og båttopplag. Dette omreguleres nå til næringsareal. Det er ikke per nå spesifisert hva dette arealet skal benyttes til.

Det skal hentes ut et samlet volum på 35.000m³. Som i sin helhet skal benyttes til utfyllingene i sjø som skal huse deler av BH1, BH2 samt arealet til BAA1-5 i sin helhet. Mengden masser som skal tas ut er ikke endret siden gjeldende plan ble vedtatt i 2013. Det gjennom bestemmelsene sikret at det ved søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges en anleggsplan som i tillegg til massetransport skal redegjøre for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge -og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for plassering av maskiner og annet utstyr, områder for lagringsbrakker og brakkerigg, trafikkavvikling, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

Det foreslås også at Uttak av masser fra BN3 skal være avviklet senest 7 år etter igangsettingstillatelse for uttak av masser er innvilget. Innen 10 år skal området revegeteres dersom det ikke etableres tiltak etter plan og bygningsloven.



Figur 2: Areal avsatt til parkering og båtopplag endres nå til næringsareal.

Trafikk/Parkering

Fylkesveien forbi planområdet har i dag fartsgrense 60 km/t. Planen viderefører de trafikkarealer i gjeldende plan med krav om opparbeidelse av fortau og bussholdeplass.

For fritidsbebyggelsen BAA1-5 skal det anlegges 1 stk. parkering på hver tomt inkl. 0,25 gjesteparkering.

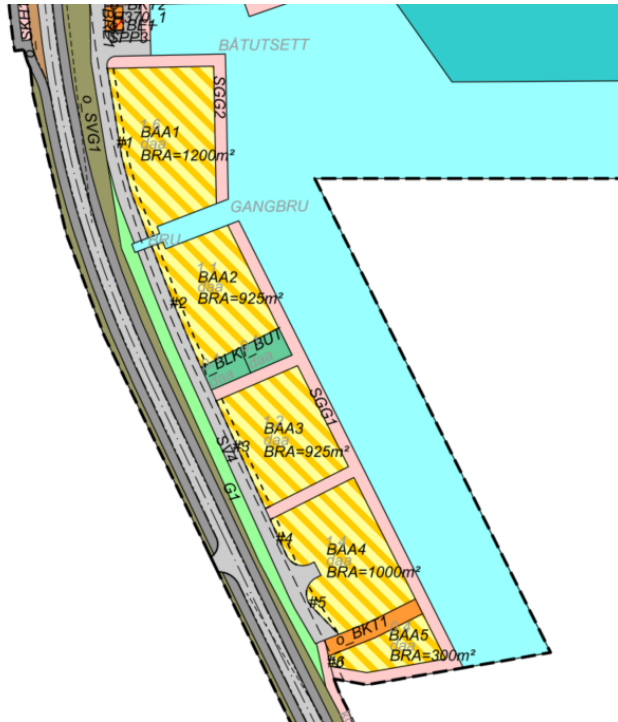
For næringsområdene BN1, BN2, BH1 og BH2 anlegges egen felles gjesteparkering i SPP1 og SPP2. Øvrig parkering anlegges innenfor de enkelte delfelt.

Støy

Det er ikke registrert støy innenfor planområdet og det er ikke vurdert at det er behov for tiltak mot støy.

Privatisering

Områdets karakter endres i liten grad i forhold til gjeldende plan, men planen medfører endringer i områdets struktur, med klare formål og nye byggegrenser. I forhold til gjeldende plan vedtatt i 2013 endrer denne planen tilgangen til Vågen. Gangareal SGG1, SGG2 og SGG3 langs kaier- og fyllingsfront vil være felles for hele området. Et privat båtsett for utleiehyttene fjernes til fordel for felles gangareal. Utfyllingen blir som følge av dette noe større.



Figur 3: Ny plan legger opp til felles gangveg ut mot Vågen.



Figur 4: Gjeldende plan legger ikke opp til felles gangevegn ut mot Vågen.

Vann, avløp og
overvann

VAO-Rammeplan er akseptert av Tromsø kommune.

Renovasjon

Det er avsatt areal til miljøstasjon for fritidsbebyggelsen.

Rekkefølgekrav

Det er som tidligere nevnt nødvendig å sette rekkefølgekrav for å redusere risikoen for at det kun etableres fritidsbebyggelse. Denne risikoen er forsøkt redusert gjennom rekkefølgebestemmelsene. Rekkefølgebestemmelsene sikrer at kun 2 av feltene for fritidsbebyggelse, BAA1 og BAA2, kan realiseres før det må foreligge en brukstillatelse på første del av reiselivsanlegget, BH1. Det stilles samtidig krav til opparbeidelse av nødvendige offentlige samferdselsanlegg.

Rekkefølgekravene er som følger:

Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor BAA1 og BAA2, må det er foreligge brukstillatelse for tiltak på felt BN1 og VS1.

Før det gis igangsettingstillatelse for felt BAA3, BAA4 og BAA5 må det foreligge brukstillatelse for tiltak på felt BH1.

Før det gis brukstillatelse for tiltak på felt BAA1-5, BH1-2, BN1-2 skal avkjøringen fra fylkesvegen være opparbeidet og godkjent av ansvarlig veimyndighet.

Før det gis brukstillatelse for tiltak på felt BAA1-5, BH1-2, BN1-2 skal o_SF1, o_SF2, o_SKH2 være opparbeidet i henhold til håndbok N100 og godkjent av ansvarlig vegmyndighet.

Innstramming av rekkefølgekravet

Det har i merknadsbehandlingen blitt uttrykt av naboskapet et ønske om å stramme inn rekkefølgekravene for å unngå at det kun etableres fritidsbebyggelse. Rekkefølgekravet var gjenstand for mye diskusjon mellom forslagstiller og administrasjon før utlegging til offentlig ettersyn. Administrasjonen deler bekymringen om at det kun kan etableres fritidsbebyggelse, men det er i merknadene ikke kommet frem nye momenter som ikke ble vurdert i dialogen mellom forslagstiller og administrasjonen før utlegging til offentlig ettersyn. Forslagstiller har heller ikke ønsket en innstramming av kravet etter endt offentlig ettersyn. Administrasjonen har derfor ikke foreslått en ytterligere innstramming.

05 Vurdering av merknader og evt. innsigelser

Planfaglige merknader

Statsforvalteren i Troms og Finnmark, Troms og Finnmark Fylkeskommune, Mattilsynet og Statens vegvesen kom med en rekke merknader tilknyttet planfaglige mangler. Med unntak av merknaden fra Sametinget er samtlige planfaglige mangler korrigert i henholdsvis planbeskrivelse og bestemmelser. For mer detaljert vurdering se vedlegg 9. Merknadsbehandling

Sametinget

Det går et reintrekk til og fra Kvaløyvåg fjellet rett vest for planområdet. Reinen bruker området hele året og tillegg fores i tilgrensende områder om vinteren. Utbygging av et stort antall fritidsboliger i et område der reinen beiter og trekker forbi, er i utgangspunktet problematisk. Reindriften i området er allerede sårbar. På Nord-Kvaløya har det omfattende friluftslivet ført til unnvikelsesatferd hos reinen, slik som på Kjølén. I tillegg er det en alvorlig løshundproblematikk knyttet til både friluftsliv og bebyggelse, noe som fører til stress, skade på og tap av rein.

Siden det allerede foreligger en godkjent plan for fritidsbebyggelse, vil Sametinget be om at utbygger søker samråd med Kvaløy reinbeitedistrikt om hvordan hensynet til reindriften best kan ivaretas under og etter utbygging.

Vi ber også om at dette nedfelles i reguleringsbestemmelsene Administrasjonens vurdering:

Merknaden anbefales ikke tatt til følge. Det er uklart hvordan en bestemmelse om kun samråd eller dialog skal følges opp eller dokumenteres i byggesaken. Å inkludere bestemmelsen vil dermed ikke kunne følges opp i påfølgende byggesak.

Tiltakshaver er imidlertid positiv til dialog med reindriftsnæringen i utbyggingsfasen om det er ønskelig fra reindriften side.

Innsigelse

NVE leverte innsigelse da de mener at planen strider mot nasjonale eller vesentlige regionale interesser knyttet til deres ansvarsområder og fremmet derfor innsigelse til planforslaget, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 5-4, 28-1 og byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-3.

Faren for mulig kvikkleireskred i planområdet måtte vurderes jfr. TEK 17 § 7-3. Eventuelle fareområder skal avmerkes som hensynssone (pbl § 12-6) med tilhørende bestemmelser (pbl § 12-7) som ivaretar de hensyn som er ment å vise.

Administrasjonens kommentar:

Det ble utarbeidet ny geoteknisk vurdering som ble oversendt NVE. Innsigelsen ble frafalt da rapporten ble akseptert som faglig god, og at det ble tegnet inn hensynssone for mulig kvikkleirekred, og tilknyttet krav til geoteknisk detaljprosjektering.

Vannrett og utbygging

Eugen Helgesen,
Renate Stenersen,
Line Enoksen
Stagrum, Ole Morten
Stagrum

Gårdsnummer- 79/43 og 79/44 har vannrett fra gårdsnummer-79/46.

Vannretten er pr d.d. ikke i drift, da ved arbeid på område (79/46) ble rør ødelagt. Det ble da boret og satt inn vannpumpe som en "midlertidig løsning". Vi ønsker dette reparert.

Gårdsnummer-79/43 har også veirett, og at det derfor må tilrettelegges for kjørbare vei, til eiendommen, også under byggeperiode.

Administrasjonens kommentar:

Reguleringsplanen endrer ingen forhold knyttet til vannrett. Det stilles krav om riggplan i bestemmelsene som vil sikre at eiendommene ikke mister kjørbare vei under utbygging.

Naboskap

Eivind Pettersen,
med flere.

Det kom inn 3 merknader fra naboskapet som uttrykker motstand mot reguleringsplanen. Merknadene gjengis under. Administrasjonen svarer samlet for alle tre merknader.

Denne omreguleringen vil være i sterk interessekonflikt med bygdefolkets ønske. Bygdas befolkning ønsker ikke flere hytter/fritidsboliger i Kvaløyvågen. Det er nå 28 hytter/ fritidsboliger og 44 boliger i området, og grensen er nådd. Faktum er at:

- Fritidsboliger ikke gir nye arbeidsplasser i bygda.
- Fritidsboligene bruker ikke nærbutikken i særlig grad.
- Fritidsboliger gir ikke flere unger i barnehagen og på skolen.
- Ferierende i fritidsboligene utgjør et press på beiteområder for sau og rein.
- For mange fritidsboliger gir fare for konflikter med lokal bosetting og næring.

Personer som ferierer på hytta, er ikke interessert i at det vokser frem et støyende og luktende næringsliv nært innpå seg. Det kan derfor være fare for at hyttefolket vil motarbeide utvikling av lokalt næringsliv.

Det aktuelle området ble solgt til Vaagen Utvikling AS for, som forutsatt i kommuneplanen, etablering av næringsvirksomhet med forutsetning om flere arbeidsplasser og størst mulig lokale ringvirkninger. Området bør fortsatt reguleres til næringsvirksomhet, og dersom det ikke er mulig å realisere reiselivsplanlegget bør området nyttes til annen næring.

Vårt syn på saken er at den foreslåtte reguleringsendringen bør avvises.

Trondjord og
Kvaløyvågen
utviklingslag

Vi mener at det må stilles enda strengere krav og at det er for mye med 32 fritidsboliger uten krav om reiselivsanlegg mv. Mener kravet bør endres så kun BFK1 (18 fritidsboliger) kan bygges ut før krav om reiselivsanlegg kommer. Altså endre pkt a) til dette: Senest samtidig med at det gis byggetillatelse for fritidsbebyggelse for felt BFK1 til BFK2, må det foreligge igangsettingstillatelse for BN1 og småbåthavn VS1. Før det gis byggetillatelse for felt BFK3 BFK2 til BFK5, må det gis brukstillatelse for reiselivsanlegg innenfor BH1.

I 2013 da planene ble framlagt for første gang var vi positive til disse, da det ble lagt fram som at vi kom til å skape flere nye arbeidsplasser, samt sosiale arenaer som restaurant, pub og kystkultursenter. Med endringene som er gjort i planene ligger veldig mye av fokuset på private fritidsboliger og mindre på økt næringsaktivitet, møteplasser og arbeidsplasser.

Vi ønsker at Kvaløyvågen skal fortsette å være ei levende bygd med flere fastboende enn fritidsboliger og stor næringsaktivitet. Vi håper Tromsø kommune også ønsker dette, men det oppleves ikke alltid slik. Vi har mangel på boligtomter i bygda og har i flere år nå har prøvd å få godkjent en utvidelse med 10 tomter i byggefeltet på oversiden av veien for planlagt reiselivsanlegg, men saken har fått stadige avslag og nye krav som har blitt stilt for å få dette godkjent. Da virker det rart og litt urimelig om man uten problemer kan få bygge 56 feriebolig i fjæra på nedsiden av den samme veien.

Inge Pettersen

Med det antallet hytter som foreslås i planen, vil det medføre en stor belastning på beiteområdene og store muligheter for konflikter. Beiteområdet har allerede en krevende belastning med alle eksisterende fritidsboliger som i dag utgjør over halvparten av boligmassen i Kvaløyvågen.

Rett overfor det området som er foreslått til private fritidsboliger, er det søkt om utvidelse av det eksisterende boligfeltet med totalt 20 boliger. Å plassere et privat hyttefelt så nært et boligfelt, er svært uheldig. Det kan medføre konflikter og er ikke en god løsning for noen av partene.

De fastboende i området ønsker ikke at Kvaløyvågen, skal bli en «hytteby». Ønsket er at bygda skal bli et attraktivt område slik at unge familier kan bygge og bo her. Bygda har barnehage, skole og butikk og fiskebruk som omsetter store verdier. Å skape arbeidsplasser i nærområdet er viktig. Derfor var ordningen med utleiehytter og servicefunksjoner som tidligere reguleringsplan la opp til, en bedre ordning enn å legge til rette for private fritidsboliger.

Administrasjonens vurdering:

Administrasjonen har under behandlingen av planen vært oppmerksomme på problematikken knyttet til strandsone, fritidsbebyggelse og økt andel hytter i Kvaløyvågen i forhold til boliger. Dette har vært vurdert opp mot Reiselivstrategien til Tromsø kommune som legger til grunn at det ønskelig med flere kommersielle overnattingssteder i Tromsø, også utenfor sentrum, for å spre trafikk og besøkende ut i regionen.

Administrasjonen er i utgangspunktet negative til å etablere fritidsboliger i strandsonen da dette er i strid med nasjonale føringer, og allmenn tilgjengelighet. Reiselivsanlegget i plan 1742, vedtatt i 2013, har ifølge forslagstiller ikke latt seg realisere. Forslagstiller ønsket derfor å regulere inn fritidsbebyggelse for å gjennom salg av disse finansiere utviklingen reiselivsanlegget i Kvaløyvågen. Det ble ved oppstart i dette konkrete tilfellet akseptert å åpne for muligheten for fritidsbebyggelse for å realiseres intensjonen i plan 1742 og gjennom det bidra med økt aktivitet i Kvaløyvågen.

Intensjonen i plan 1742 er å realisere et reiselivsanlegg i Kvaløyvågen. Administrasjonen har derfor krevd en trinnvis utbygging gjennom rekkefølgekravene for å sikre at denne intensjonen videreføres og realiseres i planen. Disse er som følgende:

- Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor BAA1 og BAA2, må det er foreligge brukstillatelse for tiltak på felt BN1 og VS1.
- Før det gis igangsettingstillatelse for felt BAA3, BAA4 og BAA5 må det foreligge brukstillatelse for tiltak på felt BH1.

Administrasjonen vurderer at disse kravene er tilstrekkelige for å ivareta intensjonen i opprinnelig plan, og å sikre realisering av et reiselivsanlegg samtidig som det åpner for fritidsbebyggelse.

07 Konklusjon

Administrasjonen er i utgangspunktet negative til fritidsbebyggelse i strandsonen, men er positive til at det realiseres et reiselivsanlegg i Kvaløyvågen.

For å hindre at det ikke kun realiseres fritidsbebyggelse uten et reiselivsanlegg har man gjennom rekkefølgebestemmelsene forøkt å hindre dette ved å dele planen opp i en utbyggingsrekkefølge.

Planen har forsøkt å imøtekomme de planfaglige bekymringene tilknyttet fritidsbebyggelsen og det innstilles til at planen vedtas.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

02. Forslag til reguleringsplankart1
03. Forslag til reguleringsbestemmelser1
04. Forslagstillers planbeskrivelse 1

- 06. ROS-analyse
- 08. VAO-rammeplan rev 08.10.19
- 01. Oversiktskart
- 05. Uteromsplan 1:500
- 09. Aksept VAO-Rammeplan
- 08. P1914 -9. VAO-rammeplan tegning
- 09. Merknadsbehandling