

PLANBESKRIVELSE



REGULERINGSPLAN - SLETTNES CARAVANPARK

Dato:	28.06.2012
Dato for siste revisjon:	23.09.2013
Dato for Kommunestyrets vedtak:	**.*.*.****

REGULERINGSPLAN -	1
SLETTNES CARAVANPARK	1
1. Bakgrunn.....	3
1.1 Hensikten med planen.....	3
1.2 Forslagsstiller og eiendomsforhold.....	3
1.3 Tidligere vedtak i saken	3
1.4 Konsekvensutredning.....	3
2. Planprosessen.....	4
3. Planstatus og rammebetingelser.....	4
3.1 Planstatus	4
3.2 Overordnede retningslinjer	4
4. Beskrivelse av planen og planområdet	6
4.1 Beliggenhet	6
4.2 Solforhold og lokalklima	9
4.3 Kulturminner og kulturmiljø.....	9
4.4 Rekreasjonsverdi.....	9
4.5 Landbruk.....	9
4.6 Trafikkforhold.....	10
4.8 Tilrettelegging for barn og unge	10
4.9 Universell utforming.....	11
4.10 Teknisk infrastruktur	11
4.11 Grunnforhold.....	11
4.12 Vurdering etter naturmangfoldloven.....	12

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringen er å videreutvikle Caravanparken gjennom tilrettelegging for fradeling av mindre tomter for fritidsbebyggelse. Slettås Eiendom Caravanparken Slettnes, har siden høsten 2002 drevet en tradisjonell campingvirksomhet, med helårs oppstillingsplasser for campingvogner tilknyttet fortelt eller såkalte spikertelt. Faste kunder har ytret ønske om å kjøpe tomtegrunnen der de i dag har vogn og spikertelt. Slik at de bedre sikrer de verdier de har lagt ned i sin fritid.

Salg av fritidstomter vil frigjøre kapital og dermed gi større muligheter for videreutvikling av anlegget gjennom nyinvesteringer og tilrettelegging. En slik satsing vil også kunne øke samarbeidspotensialet med flere aktører innen turisme og fritid.

1.2 Forslagsstiller og eiendomsforhold

Planen fremmes av Slettås Eiendom v/Hallgeir Naimak og utarbeides i samarbeid med Bakken Plankontor. Selve caravanparken ligger på eiendommen 50/9 Slettnes. Adkomsten berører eiendommene 50/2 og 50/19. Eiendommene 50/9 og 50/2 eies av Slettås Eiendom mens 50/19 er veigrunn eid av Statens vegvesen.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Storfjord kommune ved Plan- og driftsstyret fattet følgende vedtak den 3. mai 2011:

Storfjord kommune er positiv til planforslaget, men ønsker å komme med følgende merknader til det videre planarbeidet:

- *Jf. forskrift om konsekvensutredning utløser tiltaket i utgangspunktet konsekvensutredning (KU). Kommunen vil imidlertid ikke stille slikt krav hvis tiltakshaver kan vise til skriftlig dokumentasjon der fagmyndigheter ikke vil kreve KU.*
- *Tiltakshaver avklarer med fagmyndigheter om tiltaket utløser KU. Viser det seg at tiltaket utløser KU må tiltakshaver legge ved planprogram og varsle KU samtidig med oppstartsvarselet.*
- *Området innenfor skredlinjen 1000 års-skred kan ikke reguleres til byggeformål før det eventuelt er gjort tilfredsstillende skredsikringstiltak.*
- *Tiltaket trenger ikke særskilt høring i forhold til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Dette må det informeres om i oppstartsvarselet*
- *Kommunen viser videre til punkt 7.2 under Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.*

1.4 Konsekvensutredning

Forslagsstiller vurderer planforslaget til å ikke utløse krav om konsekvensutredning etter Plan- og bygningsloven § 4-2. Dette begrunnes med at planen ikke legger opp til vesentlig endret eller økt bruk av området. Eksisterende og fremtidig bruk vurderes som så beskjedne at den ikke vil få vesentlige virkninger på miljø og samfunn. Storfjord kommunes vedtak i sak 2011/911-11 støtter

dette. I oppstartsmøte var representantene enige om at denne vurderingen skulle fremgå i varsel om regulering og at sektormyndigheter som vil kreve slik utredning må be om det i forbindelse med oppstartsvarselet. Innen fristen for merknader til varselet fremkom det ingen uenighet om vurderingen.

2. Planprosessen

Forslagsstiller med konsulent og Storfjord kommunes planansvarlige har avholdt oppstartsmøte i saken.

Oppstartsvarsel for reguleringsplanen ble sendt 11. april 2012.

Medvirkning underveis foreståes av forslagsstiller. I første rekke vil eiere av tilstøtende eiendommer og gjester/kunder ved Caravanparken være de som involveres. I tillegg vil Storfjord kommune og sektormyndigheter trekkes inn ved behov.

Det er ikke utarbeidet planprogram.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Planstatus

Gjeldende plan for området er Kommuneplanens arealdel 2007 – 2019, vedtatt 2007.

Adkomstveien går over LNF området LH27. Selve caravanparken ligger i sin helhet i området BE20, byggeområde erverv. Reguleringsplanen erstatter dermed BE20 og deler av LH27.

Det er ikke knyttet retningslinjer til BE20. I LNF området er ikke søknadspliktige tiltak tillatt dersom de ikke er knyttet til stedbunden næring.

På bakgrunn av ovennevnte vurderes reguleringsplanen til å være i henhold til overordnet plan.

3.2 Overordnede retningslinjer

Reguleringsplanen omfattes av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen. Nedenfor er de konkrete retningslinjene som gjelder for dette området (punkt 7.2) opplistet med påfølgende vurdering for planforslaget. Det er viktig å merke seg at flere av hensynene kan være motstridende avhengig av type tiltak og eksisterende forhold.

- Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert. Utbygging i urørte områder med spesielle friluftsinnteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser skal unngås. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskaper med spesielle kvaliteter.

Reguleringsområdet er allerede utbygd og avsatt til byggeområde i arealdelen.

- Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, oppdrett og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.

Tiltaket styrker almenhetens tilgang til hav og strandsonen og friluftsliv. Selve strandsonen avsettes til friluftsområde. Gjerder eller andre sperringer vil ikke bli satt opp. Dette er i tråd med

tidligere avtaler mellom eier og Storfjord kommune.

- Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.

Valg av plassering er foretatt for lang tid tilbake. Nærhet til sjøen gir mye av verdien området har for formålet. På grunn av høydeforskjell og avstanden fra byggeområdene til strandsonen kan opphold i strandsonen og på fritidstomtene foregå usjenert og uavhengig av hverandre.

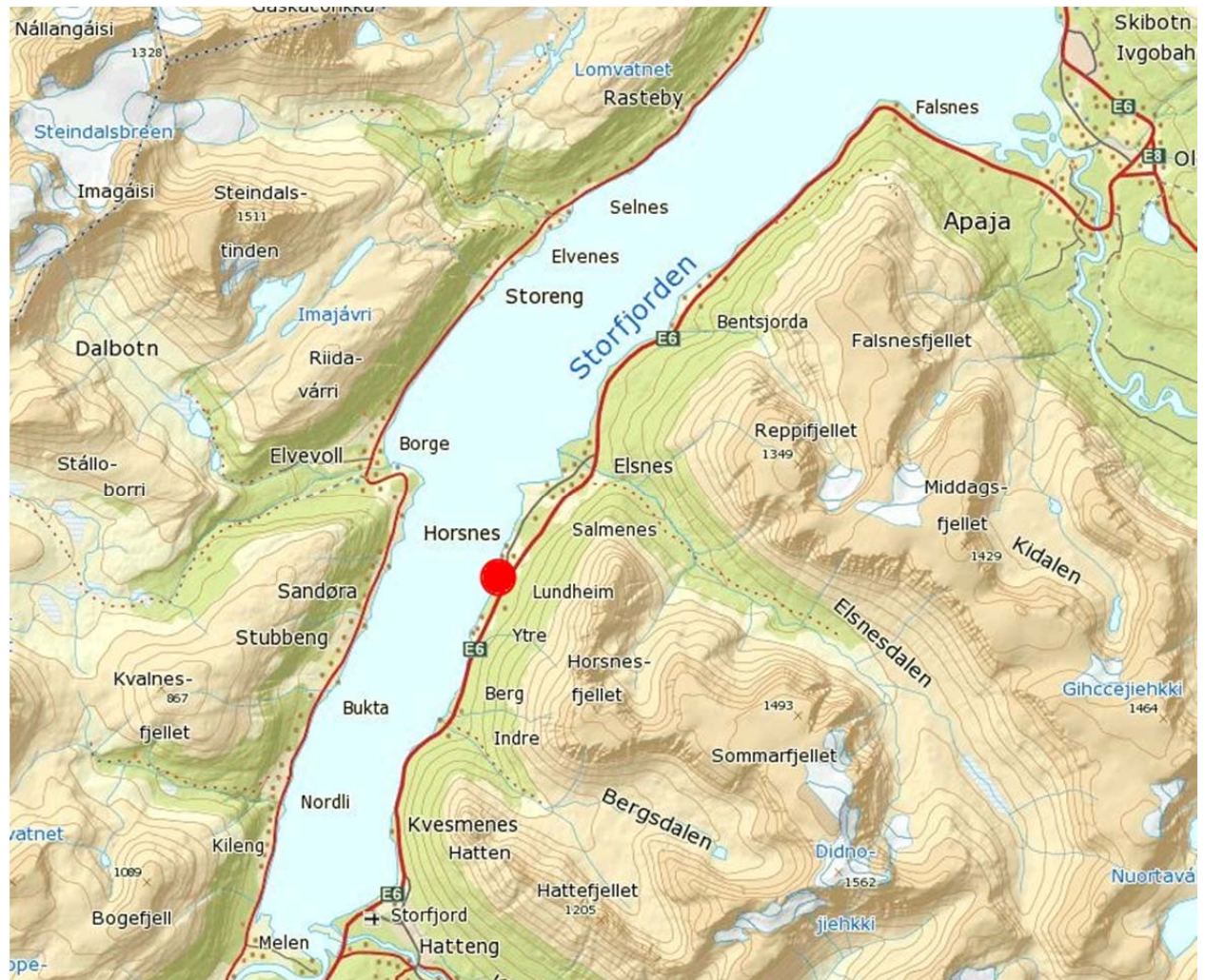
Plassering av ulike næringsanlegg har stor sammenheng med person og eiendomsforhold, på samme måte som potensialet natur og infrastruktur gir.

- I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-meters-beltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å tillate tiltak for å ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling. Ved vurdering av om tiltak skal tillates skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.
- Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-meters-beltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran.
- Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivs-anlegg.
- Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-meters-beltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes.

Området har lav befolkningstetthet og lite press som utfluktsområde for den generelle befolkningen. Næringsutvikling gjennom tilrettelegging for fritidsopphold og friluftsliv tilknyttet sjø synes å passe godt med de hensyn retningslinjene skal ivareta.

4. Beskrivelse av planen og planområdet

4.1 Beliggenhet



Slettnes ligger 7 kilometer nord for Hatteng, på østsiden av Storfjorden i Storfjord kommune. Planområdet omfatter ytre halvdel av selve Slettneset og omringes i nord, vest og sørvest av sjøen. Mot øst ligger Slettnes Fjordcamp. Planområdet avsluttes i sør av adkomstveien som går opp til E6.

Bebyggelsen i området preges av fritidsbebyggelse og campingplassene med tilhørende bebyggelse. Lenger unna Slettnes Caravanpark og Slettnes Fjordcamp, er bebyggelsen spredt og bestående i småbruk og boliger.



Flyfoto som viser området fra sør. Strandsonen mot sjøen. Friområde er omrammet med grønt, fritidstomter med rødt og grense mot Slettnes Fjordcamp er svart.



Slettneset er forholdsvis flatt og ligger ca. 2 – 5 meter over havet. På oversiden av E6 stiger terrenget kraftig opp mot Horsnesfjellet.

28.06.2012



Strandsonen ved selve neset sett nordover.



Sett sørover fra samme sted som over.

4.2 Solforhold og lokalklima

Storfjorden ligger i omtrent nord /sør lengderetning, og er mest utsatt for sør- og sør/vestlige vinder, på samme måte som nord -, og nord/østlige vinder. Nordavind opptrer oftest om sommeren. Det åpne landskapet på Slettnes blir derfor i hovedsak preget av disse vindretningene. Ved østlige vinder ligger Slettnes i le og vindstille.

På vestsida av fjorden (et par km fra Slettnes, sett rett over fjorden) ligger Lyngsalpene med fjellene Imagaissi og Steindalstinden som nærmeste naboer. Lyngsalpene opptrer i forbindelse med værvarsling som et vær skille i forbindelse med nedbør. Nedbør som kommer inn fra havet i vest rekker ikke alltid over Lyngsalpene og derfor er deler av Storfjord et nedbørfattig område. Skibotn er på grunn av meteorologiske observasjoner kjent for sitt gode klima. Værmessig er Slettnes i samme sone som Skibotn.

Om vinteren er snødybden normalt ikke over 0,5 m på det jevne. På den måten kommer våren tidlig til Slettnes. Som regel er Slettnes så godt som snøfritt når påska starter.

På grunn av høye fjell i øst får Slettnes ikke sol før 8. februar etter at sola har vært under horisonten på vinteren. Tar man utgangspunkt i midtsommer faller det sol inn på Slettnes fra kl 09.00 med kontinuerlig solgang til den går ned i vest i Elvevollskaret, og blir borte bak fjellet Imagaissi like før kl 22.00. Deretter åpenbarer midnattssola seg i nord etter kl 02.00 og frem til kl 05.00.

4.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjent kulturminner i planområdet (Askeladden). Det finnes heller ikke bevaringsverdige kulturmiljø her.

4.4 Rekreasjonsverdi

Tilrettelegging av området vil forbedre tilgjengeligheten til sjø og strand. Det er allerede etablert felles flytebrygge med naboeiendommen. Begge campingplassene bidrar til økt aktivitet og bedre fasiliteter. De som ønsker mer uberørte naturområder har meget gode muligheter både ved sjøen og andre steder i kommunen.

4.5 Landbruk

Landbruksdrift berøres ikke av reguleringsplanen.

4.6 Trafikkforhold

Fartsgrensen på E6 er 80 km/t og ÅDT er 1550. Trafikken på selve adkomstveien må betegnes som beskjedent bortsett fra i ferie og utfartsperioder da aktiviteten tar seg opp.. For å sikre trygg adkomst skal avkjørselen utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok 017. Sikt-trekanter skal holdes ryddet i henhold til reguleringskartet.

Det interne veinettet er lagt opp slik at fart og biltrafikk holdes naturlig på et meget lavt nivå. Gående har prioritet og mange trafikanter er de som benytter veiene mest. Det legges ikke opp til å lede mange trafikanter til E6.

4.8 Tilrettelegging for barn og unge

Hele området fungerer som et skjermet oppholdsområde for barn og unge. Familier tilbringer fritiden her sammen med likesinnede og det er i alles interesse å gjøre området attraktivt for alle. I tillegg til fjæra er feltene innrammet med grønt (nedenfor) de mest brukte og fineste stedene for barn.



4.9 Universell utforming

Det interne veinettet har tilfredsstillende helning og akseptabel fremkommelighet. Fast dekke på veiene ville bedret forholdende betydelig. Kostnadene knyttet til grunnarbeid og asfaltering for et så stort areal vil overstige det som er realistisk i overskuelig fremtid.

Adkomst til brygge og servicebygg er god.

4.10 Teknisk infrastruktur

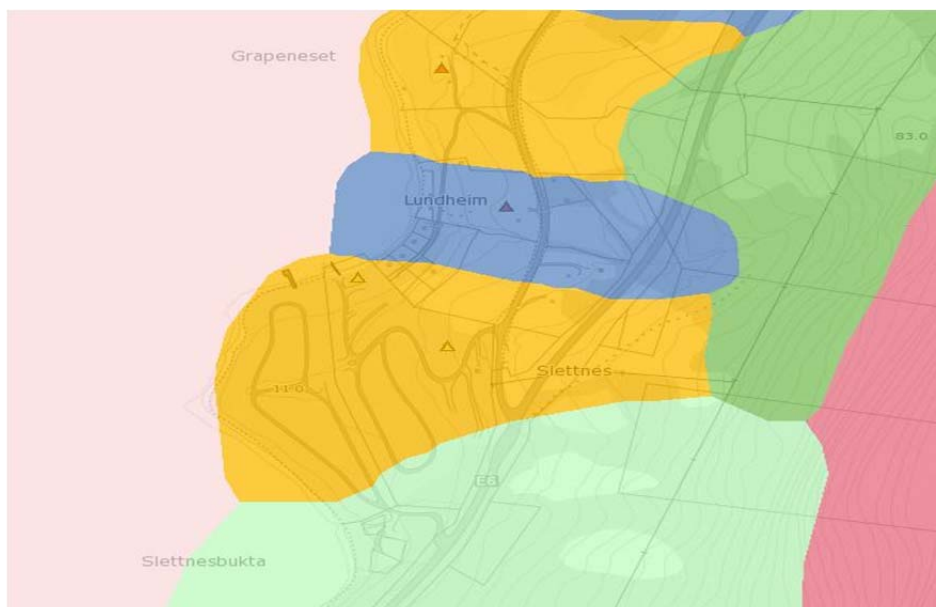
Strømforsyning kommer via kabel over naboeiendommen Slettnes Fjordcamp, og til egen trafo ved servicebygget. Den videre interne fordelingen skjer også via jordkabel til ulike tilkoblingspunkt fordelt i området. Trafoen er dimensjonert for utvidet bruk.

Området har kommunal vannforsyning via privat 63 mm stikkledning av nyere dato. Vannforsyningen har god reservekapasitet.

Avløp betjenes av egen slamavskiller. Gråvann ledes ut i fjorden. Minste dyp for utslipp av gråvann er 7 meter under lavvannsnivå.

4.11 Grunnforhold

I sør ligger en mindre del av planen på morenegrunn, resten ligger på breelvavsetning. Litt lenger nord består løsmassene i marin strandavsetning, noe som kan indikere ustabil byggegrunn. Gravearbeide har vært foretatt over hele området, også i nord, nærmest den marine avsetningen. På normale gravedyp for VA og el-kabler har det ikke vært avdekket leire. Ytterst på neset og et stykke ut i sjøen er det tynn overdekning eller bart fjell (se kart). Stabiliteten for lett bebyggelse og begrenset anleggsvirksomhet, som det legges opp til, vurderes som tilfredsstillende. Det er likevel tatt inn en bestemmelse om at fyllingshøyde over en meter og tung bebyggelse ikke tillates
området nærmere



før er undersøkt.

Grønn er morene, oker – breelvavsetning, blå – marin avsetning. Og rosa er bart fjell og tynt dekke. Det røde helt til høyre er skredjord.

4.12 Vurdering etter naturmangfoldloven

Hele planområdet er opparbeidet og gjennomføring av planen vil i liten grad påvirke vegetasjon og dyreliv. Det forutsettes derfor at forslaget ikke påvirker naturmangfoldet, og at nærmere utredning ikke er nødvendig (jfr. Naturmangfoldloven §8).

Rødlistearterne Hettemåke og Gaupe er observert i nærheten av planområdet.