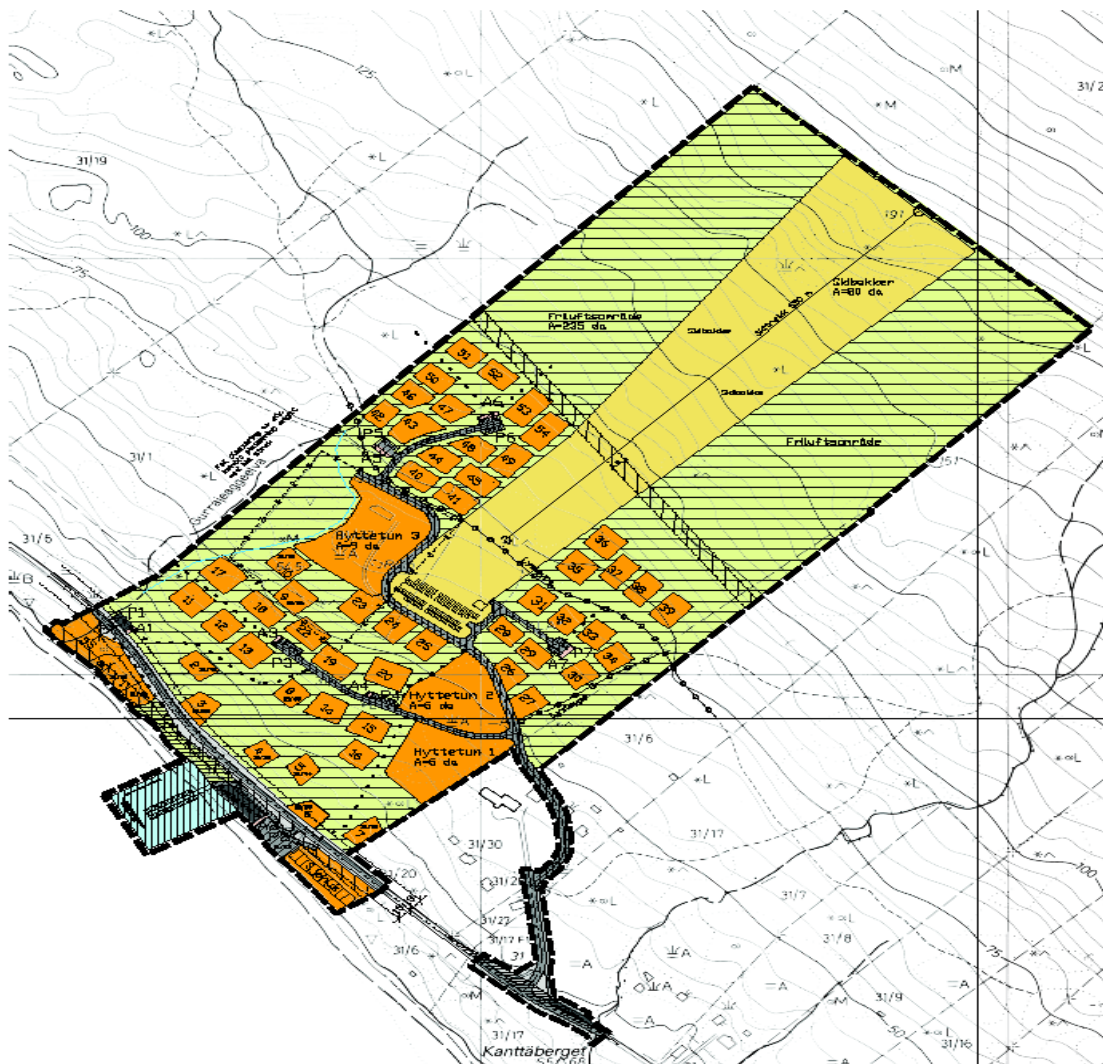


# Planbeskrivelse

Planens navn	Reguleringsplan for Gnr.31 Bnr. 2 og 22 samt 23,32,33,36,38,39,40,44,45,55 og 56 – Kjækan – Kvæningen Kommune	
Dato	18. 12. 2008	
Arkivsak	09/8752	
Planid	201002	
Vedtatt		
Forslag ved Hålogaland plankontor a/s	X	Offentlig ettersyn, dato 01.06.2010
		Sluttbehandling, dato



# Innhold

<b>INNHold</b>	<b>2</b>
<b>1. INNLEDNING</b>	<b>3</b>
1.1. Oppdragsgiver	3
1.2. Planforslagets bakgrunn- næringsutvikling	3
1.3. Planområdets beliggenhet, omfang og planstatus	3
1.4. Kommunale retningslinjer for fritidsbebyggelse i Kvænangen kommune	3
<b>3. REGULERINGSPLANENS INNHold OG UTFORMING</b>	<b>4</b>
3.1. Hensikt	4
3.2. Planens innhold	4
3.3. Reguleringsplanens utforming	4
3.4. Bebyggelsens innhold og utforming.	5
3.5. Parkering	5
3.6. Vilkår for barn og unge	5
3.7. Utnyttelsesgrad og byggehøyde	5
3.8. Fellesareal for plassering av avfallscontainere	5
<b>4. RISIKO- OG SÅRBARHETSVURDERING</b>	<b>6</b>
<b>5. KONSEKVENsutREDNING</b>	<b>6</b>
<b>6. REGULERINGSBESTEMMELSER</b>	
<b>7. REGULERINGSPLAN</b>	

# **1. INNLEDNING**

## **1.1. Oppdragsgiver**

Foreliggende forslag til reguleringsplan er utarbeidet etter oppdrag fra Ole-Ronni Henriksen som er eier av eiendommene gnr. 31 bnr. 2 og 22 i Kvæningen kommune.

## **1.2. Planforslagets bakgrunn - næringsutvikling**

I år 2000 ble det utarbeidet og godkjent en reguleringsplan med 21 hyttetomter, naustområde ved sjøen og to parkeringsplasser, en på hver side av fylkesveg 367.

Grunneieren ønsker nå å videreutvikle eiendommen i næringsammenheng mot bedriftsetablering med følgende forretningsområder:

- bygging/salg av fritidshus i området
- drift av skitrekke
- utleie av fritidshus og sjøhus
- drift av småbåthavn med båtutleie

Der er derfor nødvendig å fortette og utvide dette hytteområde og samtidig legge til rette for skitrekke og skibakker, sjøhus og småbåthavn.

## **1.3. Planområdets beliggenhet, omfang og planstatus**

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 31 bnr. 2 og 22 i Kvæningen kommune og ligger ved Kjækan, ca. midt mellom Sørstraumen og Kvæningsbotn, j.fr. vedlegg 2.

For deler av planområdet er det allerede utarbeidet reguleringsplan som omfatter 21 hyttetomter, byggeområde for naust og parkeringsplasser. Av disse tomtene er 10 fradelt og 9 bebygd. Planområdet omfatter i alt ca. 417 da, inkludert det området som allerede er regulert. Så og si hele planområdet inngår i kommuneplanens arealdel som hytteområde, j.fr vedleggene 21 og 22. Det avsatte hytteområdet i kommuneplanen omfatter områder på begge sider av denne eiendommen fra sjøen og nesten opp til høyspentlinjen som går gjennom planområdet. Kun den øverste delen av skitrekke mellom kote 100 og kote 190 ligger overfor det avsatte hytteområdet i kommuneplanen.

## **1.4. Kommunale retningslinjer for fritidsbebyggelse i Kvæningen kommune**

Kvæningen kommunestyre har i sak 0010/07 vedtatt retningslinjer for framtidige reguleringsplaner for fritidsbebyggelse i kommunen. Disse retningslinjene er lagt til grunn ved utforming av denne reguleringsplanen.

## **3. REGULERINGSPLANENS INNHOLD OG UTFORMING**

### **3.1. Hensikt**

Hensikten med denne reguleringsplanen er å gi nødvendig grunnlag og lovhjemmel for næringsutvikling/bedriftsetablering innen bygging, salg, utleie av fritidshus i området, drift av skitrekk og drift av småbåthavn med båtutleie.

Hensikten er videre å etablere mulighet for lokalbefolkningens behov for å utøve alpin idrett/friluftsliv og de forbedrede muligheter for adkomst til fjell og skog som et skitrekk gir vinterstid.

### **3.2. Planens innhold**

Reguleringsplanen omfatter følgende formål:

- Byggeområder, fritidsbebyggelse
- Offentlig trafikkområder, kjørevei, fortau og annet trafikkareal
- Fareområder, høyspentledning
- Spesialområder, privat vei/parkering
- Spesialområder, friluftsområde
- Spesialområder, privat småbåthavn på land og i sjø
- Spesialområder, skitrekk/-bakke
- Fellesområder, felles avkjørsel/parkering

### **3.3. Reguleringsplanens utforming**

Denne reguleringsplanen er utformet som en detaljert reguleringsplan med angivelse av parkerings- og adkomstforhold, byggelinjer, utnyttelsesgrad, tomtedeling, stier og byggehøyder. For områdene som på plankartet er angitt som hyttetun, er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav om utarbeidelse av samlet situasjonsplan for hvert hyttetun og at denne skal angi plassering av bygninger, parkering og adkomstforhold til det enkelte fritidshus.

Dette reguleringsforslaget omfatter også det området som inngår i gjeldende reguleringsplan av 24.05.00 og som utgjør den nederste delen av planområdet, dvs. området nedenfor hovedadkomstveien som går forbi skolen.

Det er her gjort følgende endringer:

- området nedenfor fylkesveien er endret med plass for sjøhus, småbåthavn og ei ny hyttetomt (nr. 55).
- i gjeldende plan er avsatt 21 tomter, mens dette er økt til i alt 23 tomter (dvs. 2 tomter mer enn tidligere)
- mens alle hyttene i gjeldende plan har adkomst via gangstier fra parkeringsplasser ved fylkesveien, er det nå innarbeidet nye adkomstveier for de fleste tomtene, slik at det bare er 7 tomter som har gangadkomst fra parkeringsplass ved fylkesveien i det nye forslaget som nå fremmes

- i område avsatt til jordbruk foreslås dette arealet endret til hyttetun og adkomstvei

Utvidelsen av gjeldende plan omfatter i hovedsak skitrekket med skibakker på begge sider og parkering nederst med hyttetun og hyttetomter på begge sider nedenfor høyspentlinjen som krysser området.

### **3.4. Bebyggelsens innhold og utforming.**

Bebyggelsen vil omfatte vanlig hyttebebyggelse, utleiehytter, sjøhus og naust.

Hensyn tatt til utleie- og firmahytter, er det lagt til rette for at det kan bygges hytter og sjøhus med en romslig størrelse dersom det skulle være ønskelig.

### **3.5. Parkering**

Det nye vegnettet i planområde gir grunnlag for at flere tomter kan ha parkering på egen tomt. For disse er det stilt krav om 2 parkeringsplasser pr tomt, j.fr. reguleringsbestemmelsene. For de øvrige tomtene er det lagt til rette for felles parkeringsplasser, P1 – P7, med tilstrekkelig kapasitet.

Parkering i forbindelse med bruk av skitrekket og alpinbakkene samt turutfart til skog og fjell er avsatt innenfor området som er regulert til spesialområde for skitrekk/-bakke.

I første omgang tenkes tilrettelagt for 100 biler, men det er i reguleringsplanen avsatt tilstrekkelige arealer til at dette antallet kan økes betraktelig dersom behovet tilsier det.

I hht. reguleringsbestemmelsene kan kommunen gi pålegg om å øke antallet parkeringsplasser.

### **3.6. Vilkår for barn og unge**

Barn og unge med tilhold innen planområdet og for så vidt innen hele kommunen, får svært gode muligheter for friluftsliv ved bruk av skitrekk/alpinbakke, turutfart til skog og fjell hele året og bruk av sjøen til fisketurer, seiling og bading i sommerhalvåret.

### **3.7. Utnyttelsesgrad og byggehøyde**

Utnyttelsesgraden varierer mellom % BYA = 20 % for enkelttomter, % BYA = 25 % for hyttetun 1, 2 og 3 samt % BYA = 30 % for sjøhusområdet. Byggehøyden for enkelthytter og hyttetun er angitt som maks mønehøyde 5 meter over gjennomsnittlig ferdig terreng rundt hytta. Dette gir rom for hems, mens det for sjøhusene som ligger i sterkt skrånende terreng, forutsettes to etasjer mot sjøsiden og en etasje mot baksiden.

### **3.8. Fellesareal for plassering av avfallscontainere**

I tilknytning til de felles parkeringsplassene P1 – P7 er avsatt fellesarealer A1 – A7 hvor containere og bokser for avfall kan plasseres. Området forutsettes tilknyttet kommunal renovasjon.

## **4. RISIKO- OG SÅRBARHETSVURDERING**

Fylkesmannens metode for risikovurdering er benyttet og utfylt risikovurderingsskjema følger som vedlegg. Området er ikke utsatt for spesielle risikoforhold.

## **5. KONSEKVENsutREDNING**

Kvænangen kommune ved teknisk kontor ba om at spørsmålet om konsekvensutredning ble vurdert. Konklusjonen er at denne reguleringsplanen ikke berøres av forskriftenes krav til planer som skal konsekvensutredes.