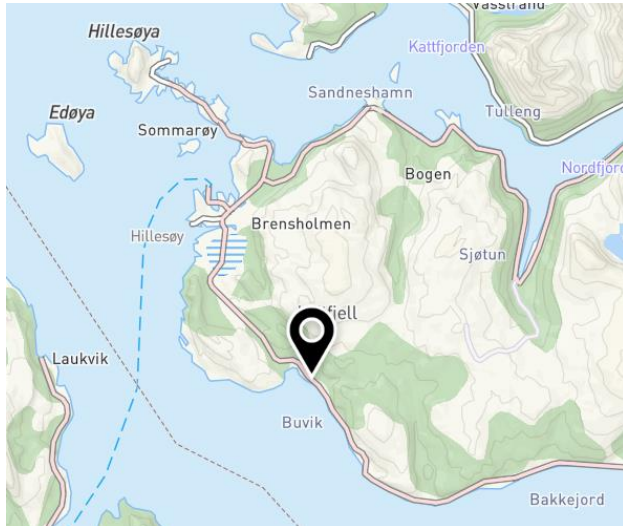


Planinitiativ for reguleringsplan for eiendommen 165/25 i Buvika

Bakgrunn

Eiendommen 165/25, Leirstrandvegen 2402, ligger i Buvika på søndre Kvaløya.



På eiendommen 165/25 står det en brygge der tidligere grunneier drev et snekkerverksted. Senere ble bryggen ombygd til fire leiligheter. Det ble i tillegg oppført noen mindre bygninger samt kaianlegg. Anlegget ble brukt til utleie til turister, sommerstid til fiskecamp.

Nåværende eier, Arctic Sensations AS, kjøpte eiendommen/anlegget i 2018, med det mål å utvikle og drive turistanlegget videre.

Anlegget har vist seg å være for lite til å kunne drives på en forsvarlig økonomisk måte, og eierne ønsker derfor å utvide anlegget. Det er utviklet et utbyggingsprosjekt som det er søkt om kommunal godkjenning av. Siden planlagt utvidelse haster for å kunne fortsette driften, håper eierne på godkjenning av søknaden. Uavhengig av resultatet av denne søknadsprosessen, ser eierne det som formålstjenlig å få utarbeidet og godkjent en reguleringsplan for eiendommen.





a) Formål, planområde

Formålet med reguleringsplanen er å sikre bruk av hele eiendommen 165/25 til turistformål samt gi mulighet for oppføring av et nybygg vest for eksisterende brygge.

Planområdet tenkes å omfatte hele eiendommen, tilstøtende elv, fylkesvegen i den grad vegvesenet ønsker dette, samt nærmeste fjære-/sjøområde m/eksisterende kai.

Planen må avklare utvidet bruk av eksisterende avkjørsel samt sikring av tilstøtende elv/bekk. I tillegg må forholdet til kystsoneplanen, bruk av strandsonen og utfylling i fjæreområdet innenfor eiendommen avklares.

De geotekniske forhold ved utfylling i fjæra må klarlegges. En omfattende utredning gjennomført i forbindelse med planlegging av regulert industriområde m/moloer like øst for eiendommen 165/25, forventes å gi mye informasjon om de geotekniske forhold i sjø.

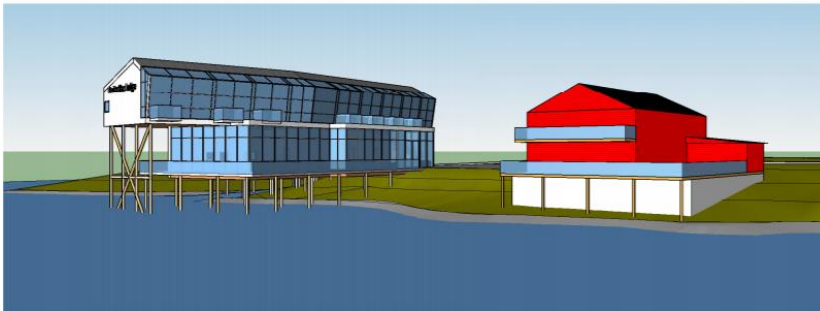
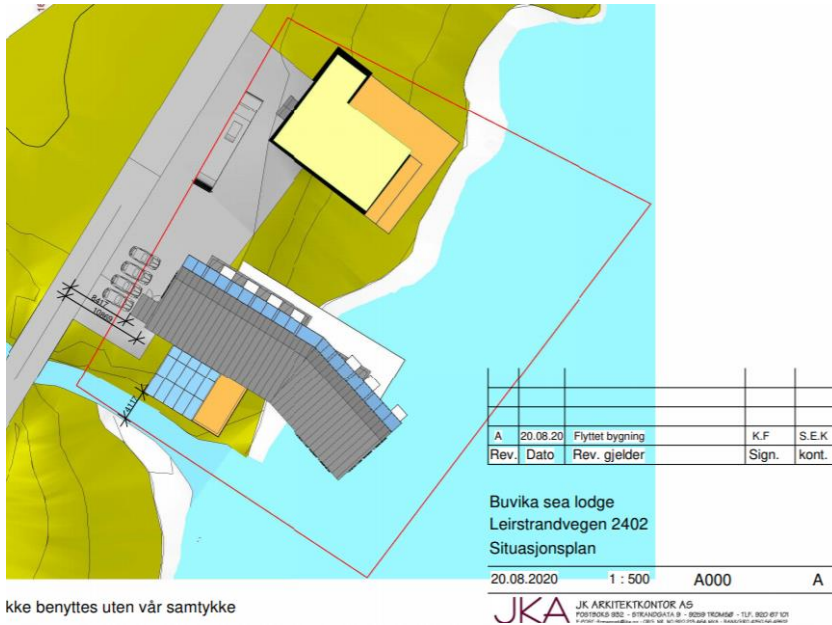
b) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Eksisterende brygge med et bruksareal på knapt 500 m² skal bestå og inngå i den videre driften. Brygga har resepsjon i første etasje samt fire leiligheter i 1. og 2. etasje med fullt utstyrt kjøkken, bad og to soverom. I tillegg er det boder og lagerrom i underetasjen.

De mindre én etasjes bygningene på knapt 100 m² som inneholder kjøkken, spisesal, badstue etc, skal rives.

Planen skal legge til rette for oppføring av en ny brygge med et bruksareal på 750 - 1000 m². Nybygget skal i første etasje inneholde resepsjon, kjøkken, kafé, stue, konferanserom, heis, garderober, toaletter, lagrer, pauserom, spa-avdeling etc. I andre etasje er det planlagt leiligheter/rom.

Nybygget er planlagt i to etasjer med mulighet for en underetasje. Bygget får dermed samme etasjetall som eksisterende brygge, men blir litt høyere fordi tekniske krav medfører større etasjehøyde.



Utbyggingsplanen skal bearbeides videre i planprosessen. Det påregnes at nybygget må trekkes noe lengre fra fylkesvegen. Av den grunn kan bygget måtte trekkes litt lengre ut i den del av fjæra som faller tørr ved fjære sjø (jfr fotos på foregående side). Det kan bli aktuelt å justere plasseringen av spa-avdelingen som er vist i første etasje på vestsiden av bygget. Videre skal det estetiske uttrykket jobbes med. Avkjørsel og parkeringsløsninger skal bearbeides.

Det er bygd et eget privat vanninntak i elva, som forsyner bebyggelsen med vann. Vannforsyningen er tilstrekkelig også for den nye bebyggelsen. Det er også under planlegging et nytt vannforsyningsanlegg levert av vindkraftverket på Rødfjell.

Bebyggelsen har utslipp til sjø via en slamavskiller. Den nye bebyggelsen vil bli tilknyttet denne slamavskilleren, om nødvendig vil det bli anlagt en ny slamavskiller.

c) Driftskonsept samt funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Bærekraftige løsninger er viktige for å få til et grønt skifte i turistnæringen. Dette skifte skal Arctic Sensation være en del av, og bidra med, under planlegging, gjennomføring og ferdigstillelse av utbyggingsprosjektet.

Nybygget skal miljøsertifiseres, og det skal gjennomføres tiltak for å sikre økt bærekraft. Vi tar sikte på å føre opp et miljøsertifisert nullenergibygg med godt inn klima, lysforhold, giftfrie materialer og andre helsefremmende tiltak som gjør bygget godt å være i. Det gir grunnlag for god helse, bedre trivsel og mer fornøyde ansatte og gjester samt bidra til lavere driftskostnader.

Det vil bli søkt samarbeide med Innovasjon Norge samt Enova.

Våre visjoner og mål representeres i firmanavnet vårt.

Vi ønsker å vise fram fantastiske Nord-Norge, og la våre gjester oppleve rå, vill og vakker nord-norsk natur. Her skal gjestene få oppleve alle de fantastiske opplevelsene naturen byr på, og samtidig bli utfordret i naturen. Kjenne på de mektige kreftene som vi omgir oss med her oppe i nord, våge å slippe litt taket.

Arkitekturen i seg selv skal være er verdt besøket, vi skal tilby spektakulær plassering ved og i sjøen med utsyn mot Malangen og Senja.

I restauranten vil man sitte man på orkersterplass ut mot og 'i' havet, hvor værgudene spiller på alle strengene og komponeres på nytt hver dag med nye falsetter og partier. I dette rommet skal samspillet mellom det visuelle og smaksbildet forføre og tilfredsstillere våre kjære gjester.

Vi skal tilby mat basert på lokale råvarer og selvsanket bær, sopp, og urter fra nærområdet. Det vil være med stor stolthet vi skal servere *verden beste og ferskeste fisk/sjømat* tilberedt på mesterlig vis. Gjestene våre skal sitte igjen med et 'magisk øyeblikk' etter servering.

Fisk blir personlig selektert daglig ut på fiskemottaket på Brensholmen. Det er med stolthet vi skal vise frem verdens beste sjømat, for det er akkurat det vi har i Nord-Norge! Kjøtt blir levert fra nærliggende gårder samt reinsdyrkjøtt fra Kvaløya.

Da Arctic Sensation kjøpte Buvik brygge var det en godt innarbeidet turistfiske-lokalitet med mange utenlandske stamkunder. Etter én sesong har vi erfart at det ikke er bærekraftig og etisk riktig å fortsette denne driften. Med stor respekt for forvaltning av fisken som naturressurs og som råvare, har vi valgt å slutte med fisketurisme og omstille oss.

Det vi skal gjøre er å la våre kjære gjester ta *del* i vår fangst/fiske kultur og respekten vi har for fisken som er en av de viktigste elementene for bosetning her opp i nord. Den gode gamle kystkulturen!.. *den* skal vi med stolthet formidle *sammen* med maten som serveres.

Vi ønsker å gi et bredt tilbud med hovedvekt mot Tromsøs befolkning og næringsliv. Utenlandske turister/kunder vil være vektet noe mindre. Det tror vi er en bærekraftig modell.

Kurs- og konferansemarkedet vil være viktig, i tillegg til møter, lokale samlinger, bryllup, firmafester mv. Vi vil tilby våre gjester forskjellige aktiviteter som fjellturer, sykkelturner, fisketurer, klatring etc.

d) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Nybygget vil få tilnærmet samme form som eksisterende brygge.

Bebyggelsen vil ikke få noen dominerende rolle i landskapet, og være godt tilpasset omgivelsene.

Nybyggets inngrep i strandsonen vil ikke bli større enn ved nåværende brygge. Siden ytterste del av nybygget vil stå på peler, vil adkomst langs strandsonen være mulig.

Når det gjelder gangtrafikk langs fjæra, som praktisk talt ikke forekommer i dag, vises det til at utbygging i henhold til den godkjente reguleringsplanen for industriområde m/molo like øst for brygga, vil gjøre det umulig å passere langs strandsonen forbi industriområdet. Dermed antas det at gangtrafikk i fjæra forbi eiendommen 165/25 fortsatt vil bli ubetydelig.

Det vil bli høydeforskjell mot elva vest for nybygget, og plastringer av eksisterende utfylling vil bli forsterket slik at det ikke vil oppstå uheldige konsekvenser i flomsituasjoner.

e) Forholdet til kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt dels til fritids- og turistformål og dels til LNFR-område.

Arealdelen viser fritids- og turistformål på den midtre del av tomta, bl.a der eksisterende bebyggelse i én etasje ligger, jfr utsnitt nedenfor. Resten av eiendommen er avsatt til LNFR-område. Eksisterende brygge står følgelig på den del av eiendommen som er avsatt til LNFR-område. Vestre del av eiendommen som er oppfylt og brukes til parkering mv er også avsatt til LNFR-område.



På møte med byutvikling var det ikke mulig å få noen forklaring på hvorfor kommuneplanen er utformet slik. Søker fikk inntrykk av at representantene fra byutvikling stilte seg undrene til dette. Det faktum at brygga ligger på et LNFR-område viser hvor uforståelig planens utforming er.

Grunneierne mener det er rimelig å tro at arealdelens utforming enten er unøyaktig eller at det ble begått en feil da området kom inn på kommuneplanen i 2005 – 2008 (?), og at hele eiendommen egentlig er å betrakte som fritids-og turistformål.

Det meste av Buvika, herunder eiendommen 165/25, ligger i uregulert område. Det foreligger en reguleringsplan for kai, vei og industriområde på eiendommen 165/7 – planid 1470, godkjent 26.06.2002. Nærmeste del av industriområdet ligger bare vel 30 m øst for eksisterende brygge på 165/25.

Utarbeidelse av reguleringsplan for eiendommen 165/25 antas ikke å betinge krav om konsekvensutredning.

f) Forholdet til omgivelsene

Driften av turistanlegget har så lang ikke medført betydelige negative konsekvenser for omgivelsene. Forholdet til naboene har vært godt. En utvidelse av turistanlegget forventes ikke å medføre nye vesentlige konsekvenser for naboer og omgivelser. Buvik brygge har vært et naturlig samlingsted for bygda ved en rekke anledninger. De nærmeste naboene har i dag fri tilgang til badstue og jacuzzi.

Hensynet til samfunnsikkerhet vil bli ivaretatt.

Forholdet til elva vil bli sikret med utvidelse av eksisterende plastring.

Foreliggende kystsoneplan viser natur-/friluftsområde i sjø ved Buvika, og utbyggingstiltaket vil ikke få konsekvenser for dette. Søker vil følge opp den pågående revisjon av kystsoneplanen for å få avklart om dette arbeidet kan få konsekvenser for tiltaket.

De geotekniske forhold i strandsonen vil bli gjennomgått, bl.a ved nærmere vurdering av foreliggende omfattende geotekniske rapport utarbeidet i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen for industri-og havneanlegget på eiendommen 165/7.

g) Varsling av planarbeidet

Alle aktuelle offentlige og private parter vil bli varslet ved planoppstart, herunder kommunen, fylkeskommunen, fylkesmannen, statens vegvesen, Tromsø Museum, reindriftsnæringen/Sametinget, Kystverket, Utviklingslaget etc. Alle naboer og boligeiere i nærområdet vil også bli orientert.

Mvh

Arctic Sensation AS

Reidun Helene Nilsen
Ole K Mortensen
Roy Lyngra