



Referat fra oppstartsmøte reguleringsplan

1. Forslagsstiller

Arbeidstittel	Detaljregulering 10/7 Mariagård
Tiltakshaver/forslagsstiller	Jan-Hugo Marthinsen
Tiltakets adresse	Solhaugveien 4, 1459 Nesodden
Planfaglig ansvar	Multiconsult v/ Tom Langeid

2. Om planinitiativet

Initiativet gjelder	<input type="checkbox"/> Områderegulering, pbl. § 12-2 <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering, pbl. § 12-3 <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan, pbl. § 12-14
Planens formål	<p>Formålet med planen er å tilrettelegge for turisme- og reiselivsvirksomhet gjennom utbygging av i størrelsesorden 20 hytter i hovedsak til utleie, med tilhørende infrastruktur, inklusive veg og parkering, samt et småbåtanlegg.</p> <p>Planen ønskes å være fleksibel på utbyggingstakt, og kan foreslås som flere utbyggingstrinn. Skissen som er sendt kommunen sees som et alternativ med maksimal utbygging.</p>
Planområdet/Eiendommer	Planområdet Mariagården ligger ved fergeleiet Mikkelvik, ytterst i Skogsfjorden på Ringvassøya i Karlsøy kommune. Forslag til planområde består av eiendommen gnr. 10 bnr. 7 .
Arealstørrelse	Ca. 100 daa i skissen som er levert, men endelig plangrense kan settes rundt der man ønsker ny bebyggelse.
Kort beskrivelse	<p>Etablering av en ny detaljregulering der plangrensene i sin helhet ligger på dagens eiendom gnr. 10 bnr. 7. I oversendt skisse ligger det 21 hytter, der to er tenkt å fradeles som fritidsbolig og øvrige er del av anlegg med fritids- og turistformål. I tillegg skal man se på mulighet for å etablere en småbåthavn og kanskje anlegge naust og lagring i bygg eller utendørs i fjæra. Det er videre lagt opp til en administrasjonsbygning og en felles parkeringsplass, med veg til hyttene.</p> <p>Detaljreguleringen vil legge til rette for etablering av reiselivsnæring med bl.a. sjøen og turområder ved landskapsvernområdet Nordkvaløya-Rebbenesøya og Ringvassøya som hovedattraksjoner. Tiltakshaver vektlegger bærekraft bl.a. ved materialbruk, landskapstilpassning, trafikkkløsning og anleggsarbeid, og som del av reiselivsbedriftens appell overfor et bevisst turistsegment.</p>

<p>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</p>	<p>Arealformål for bebyggelse i planforslag forventes slik kommunen tolker initiativet i hovedsak å være fritids- og turistformål eller næringsbebyggelse med hotell/overnatting, samt ett bygg med kombinert formål næring/tjenesteyting. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er skissert som kjøreveg og parkering. I tillegg kommer småbåthavn eller småbåtanlegg, med potensiale for naust, lagerbygg og utelagring.</p> <p>To fritidsboliger skal utgå i tråd med tinglyste rettigheter og skjøter, samt tre nausttomter som er bebygd fra før. Tiltakshaver skal se nærmere på om det er hensiktsmessig at tomtene som utgå skal settes av med eget formål fritidsbolig, eller del av større kombinert formål i området.</p>
<p>Utbyggingsvolum og byggehøyder (omfang, arealutnyttelse, boenheter o.l.)</p>	<p>Avklares på senere punkt i prosessen.</p>
<p>Funksjonell og miljømessig kvalitet</p>	<p>Planinitiativet kommenterer ikke universell utforming, som det med fordel kunne ha gjort. Videre må bygg følge kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17).</p> <p>På møtet fremlegger tiltakshaver at ikke alle bygg nødvendigvis vil være universelt utformet, men at forslaget kan ivareta hensynet ved at tilbudet skal være tilrettelagt for flere grupper.</p> <p>Ellers stiller kommunen seg positiv til hensyntagelse av terreng, landskap og nøytral utforming, samt løsninger for energieffektivitet og miljøvennlighet i utbygging og ferdige bygg.</p>
<p>Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet? I så fall hvordan?</p>	<p>Sammen med allerede eksisterende reiselivs anlegg ved Mikkelvik brygge vil planarbeidet kunne endre stedets karakter som reisemål i noen grad. Det er viktig at denne trafikken og virksomheten ikke kommer i konflikt med stedets funksjon som trafikkknutepunkt ved fergekai. Det skal gjøres en faglig trafikkvurdering i videre arbeid med planforslag som også anslår mengden trafikk.</p> <p>Planarbeidet må videre avklare om det finnes konflikter mellom etablering av småbåthavn og farleden tilknyttet fergesamband.</p>

3. Om oppstartsmøtet

<p>Møtested</p>	<p>Digitalt møte via Microsoft Teams</p>
<p>Møtetidspunkt/ramme</p>	<p>27. februar 2026, kl. 10:00-11:30</p>
<p>Deltakere</p>	<p>Tiltakshaver: Jan-Hugo Marthinsen Tom Langeid (Multiconsult)</p>

	Karlsøy kommune: Mariell Nordvik Pedersen (avdelingsleder plan og utvikling) Edvard Wølner Bjørnson (kommuneplanlegger) Anahita Jafar Abadi (kommuneplanlegger)
Referent	Edvard Wølner Bjørnson

4. Saksopplysninger

Arkivsaksnr.	2026/110
Planident	5534 202601
Saksbehandler	Edvard Wølner Bjørnson
Reguleringsspørsmålet i henhold til pbl. § 12-3	<input checked="" type="checkbox"/> Positiv anbefaling - Forutsatt justeringer for å ivareta andre hensyn som prosjektet kommer i konflikt med. <input type="checkbox"/> Negativ anbefaling

5. Gjeldende planer - Planstatus

Plan	Formål	Vedtaksdato
<input checked="" type="checkbox"/> Kystsonoplan	Tiltak i sjø berører arealer avsatt til farled og NFFF. Her må bestemmelser sees nærmere på i videre planarbeid. Detaljene i dette er i mindre grad diskutert i møtet.	07.12.2022
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	Arealet som søkes regulert inngår i areal avsatt til LNFR (landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift) i KPA. I kommunens forslag til ny KPA er det også videreført til LNFR. Det bemerkes samtidig at det ikke er tatt et aktivt valg om å nødvendigvis gjøre formålsområdet om til LNFR, men at formålet er videreført.	13.11.2013
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	Planområdet tilstøter områdeformål parkeringsplass og offentlige trafikkområder generell, fra reguleringsplan Mikkelvik og Bromnes fergeleier (planID 200902). I nærliggende område ligger delvis utbygd reguleringsplan Hyttefelt på 10/7 Mariagård (planID 200403), som også overlapper med planområdet gjennom inntegnet kjøreveg. Dette må løses når planområdet settes, og gammel reguleringsplan må eventuelt delvis oppheves.	26.06.2009 24.06.2004

Andre kommunale planer, vedtekter, utredninger m.m. som er relevant	Merknader
<input checked="" type="checkbox"/> KP samfunnsdel	Kommuneplanens samfunnsdel («sammen mot 2040») med arealstrategier 2025 – 2037. Spesielt: <ul style="list-style-type: none"> - «Sikre viktige arealer til blant annet landbruk, reindrift, reiseliv, fiske, oppdrett og marine og mineralske næringer» under tema Tiltrekningskraft og - «Fritidsboliger skal som hovedregel lokaliseres i fritidsboligområder/hyttefelt» under tema Natur og klima.
<input type="checkbox"/> Biologisk mangfold	
<input type="checkbox"/> Raskart	
<input type="checkbox"/> Flomsonekart	
<input type="checkbox"/> Geotekniske rapporter	
<input type="checkbox"/> Kommunale enkeltvedtak	
<input type="checkbox"/> Energi- og miljøplan	
<input type="checkbox"/> Friluftslivkartlegging	

Rikspolitiske retningslinjer, bestemmelser m.m. som er relevant for planarbeidet	Merknad
<input checked="" type="checkbox"/> Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet <input checked="" type="checkbox"/> Planretningslinjer for strandsonen langs sjøen <input checked="" type="checkbox"/> Planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning <input type="checkbox"/> Retningslinjer for barn og planlegging <input type="checkbox"/> Forskrift om retningslinjer for vernede vassdrag <input type="checkbox"/> Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging <input type="checkbox"/> Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging <input checked="" type="checkbox"/> Nasjonal jordvernstrategi <input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming <input checked="" type="checkbox"/> Reindriftskart, NIBIO <input checked="" type="checkbox"/> Håndbok N100, SVV	<p>Det kan gjøres unntak for reiseliv etter planretningslinjer for strandsonen langs sjøen.</p> <p>Som del av jordvernstrategien bør området kartlegges på nytt med hensyn til dyrka og dyrkbar mark.</p>

6. Viktige tema i planarbeidet

Tabellen under angir viktige, planfaglige tema som må vurderes i det videre planarbeidet, og som skal kommenteres nærmere i planbeskrivelsen.

Forslagsstiller må selv – på bakgrunn av bl.a. innspill i oppstartsvarslingen – vurdere om det er flere forhold som er relevant å vurdere i saken.

Tema	Merknad
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Konsekvensutredning	Selv om kommunen har vurdert at planinitiativet ikke utløser konsekvensutredning etter forskrift, minner vi om at det i videre planarbeid gjøres en vurdering av planens virkninger.

<input checked="" type="checkbox"/> 2. Stedsutvikling	
<input type="checkbox"/> 3. Barns interesser	
<input checked="" type="checkbox"/> 4. Byggeskikk og estetikk	Kommunen er positiv til det som er skrevet i planinitiativet på dette området.
<input checked="" type="checkbox"/> 5. Kulturminner	<p>Det er registrert ett automatisk fredet kulturminne i planområdet. Tiltakshaver mener dette egentlig er funnet på tidligere parsell 10/11, som nå er del av 10/10, og er ført feil. Kontakter fylkeskommunen om dette.</p> <p>Ett naust og selve Mariagården er SEFRAK-registrert, det er også ruiner etter fjøs over Mariagården.</p> <p>Kommunen anbefaler tiltakshaver å melde inn tiltaket til seksjon for kulturarv i fylkeskommunen så de kan vurdere behov for §9-undersøkelser etter kulturminneloven.</p>
<input type="checkbox"/> 6. Folkehelse	
<input checked="" type="checkbox"/> 7. Friluftsliv	<p>Stort turområde uten tilrettelegging: Skogsfjorden - Dåfjorden nord</p> <p>I utgangspunktet ser vi ikke at tiltaket vil ha noen form for konflikt med turområdet.</p>
<input checked="" type="checkbox"/> 8. Landskap	Område er registrert som landskapstype <i>beskyttet indre småkupert kystslette</i> etter Natur i Norge (NiN)-kartlegging.
<input type="checkbox"/> 9. Lokalklima	
<input checked="" type="checkbox"/> 10. Miljøvennlig/alt. energiforsyning	Tiltakshaver vil vurdere grunnvarme som alternativ energiforsyning.
<input type="checkbox"/> 11. Naturressurser	
<input checked="" type="checkbox"/> 12. Risiko og sårbarhet	
<input checked="" type="checkbox"/> 13. Naturfare	<p>I oversendt skisse er administrasjonsbygg og omkringliggende område i aktsomhetsområde for flom. Tiltakshaver understreker at administrasjonsbygget er hevet som et avbøtende tiltak.</p> <p>Videre planarbeid inkluderer geotekniske undersøkelser da mesteparten av planområdet er i aktsomhetsområdet for kvikkleireskred.</p>
<input checked="" type="checkbox"/> 14. Landbruk	<p>På eiendommen 10/7 er det ifølge NIBIO Gårdskart 4,4 daa fulldyrka jord, 6,4 daa overflatedyrka jord og 9,5 daa innmarksbeite. Det meste av dette ligger innenfor skissert planområde. Hensynet til jordvern skal adresseres i planforslag.</p> <p>Landbruk og jordvern er et viktig tema for</p>

	<p>kommunen i dette arbeidet. Samtidig er det usikkerhet knyttet til hvor mye egnet landbruksjord som faktisk finnes i området, sammenlignet med foreliggende klassifisering. Tiltakshaver ønsker derfor å få oppdatert klassifiseringen.</p>
<input checked="" type="checkbox"/> 15. Reindrift	<p>Høstvinterbeite, vinterbeite, vårbeite og sommerbeite for rein i området. Tiltakshaver har vært i kontakt med berørt reinbeitedistrikt og skal ha videre kontakt med dem.</p> <p>Det må vurderes i dialog med kommunen om tiltaket vil utløse rett til konsultasjon. Om det er behov for en særskilt vurdering av konsekvenser for reindriften avklares i dialog med distriktet.</p>
<input type="checkbox"/> 16. Sosial infrastruktur	
<input checked="" type="checkbox"/> 17. Teknisk infrastruktur - vann og avløp	<p>Det er ikke kommunalt vann eller avløp i nærheten av planområdet.</p> <p>Fergeleiet har boret brønn på 10/7, det skal være gode forutsetninger for å bore etter vann på området og pumpe det opp.</p> <p>Det er planlagt en felles løsning for avløp for området. Dette forutsettes utredet og dokumentert i den videre planprosessen.</p>
<input checked="" type="checkbox"/> 18. Trafikkforhold – avkjørsler og vegkryss	Avkjørsel fra kommunal veg må avklares med kommunen.
<input checked="" type="checkbox"/> 19. Universell utforming	
<input type="checkbox"/> 20. Verneverdier	
<input type="checkbox"/> 21. Demografiske forhold	
<input checked="" type="checkbox"/> 22. Naturmangfold	<p>Det er gjort observasjoner av rødlista stær og heilo, men ikke truede arter. Vurdere hensynssone myrområde – djup myr (AR5) sør for eksisterende veg fra Skogsfjordveien til hyttetomter.</p> <p>Det kan være en mulighet å fylle igjen grøfter i myr som avbøtende tiltak.</p> <p>Tiltakshaver vil gjøre en særskilt vurdering av naturmangfoldet i området.</p>
<input type="checkbox"/> 23. Boligsosialt	

Konsekvensutredning	
<input checked="" type="checkbox"/> Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning <input type="checkbox"/> Planen utløser krav om konsekvensutredning etter §6 <input type="checkbox"/> Planen utløser krav om konsekvensutredning etter §7 <input type="checkbox"/> Planen utløser krav om konsekvensutredning etter §8 <input type="checkbox"/> Planen utløser krav om planprogram	Merknad: Kommunen bemerker at vi har vært usikre i denne vurderingen, og spesielt rundt tema landbruk og jordvern.
Tema som skal utredes gjennom KU: (jf forskrift om KU §10)	

7. Varsel om oppstart - krav til materiale:

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet og er gjort kjent med adresseliste.

Hva	Merknad
Annonse i en lokalavis	Nordlys
Brev til berørte parter: - oversiktskart - kart med planavgrensning - redegjørelse for planens hensikt - kart med dagens planstatus - angivelse av framtidig planstatus - referat fra oppstartsmøte - planinitativ	
Ev. informasjonsmøte/andre info-tiltak	
Planprogram (ved KU)	

8. Innlevering av planforslag – krav til materiale

Hva	Merknad
1. Plankart	Leveres på SOSI-format
2. Planbestemmelser	Leveres i pdf- og word-format
3. Planbeskrivelse	Leveres i pdf- og word-format
4. Kopi av innspill under varslingen	
5. Varslingsliste	
6. Kopi av annonser	
7. ROS-analyse	Som egen rapport
8. KU og andre utredninger	

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til innhold og utforming av planforslaget. Planforslaget blir ikke behandlet før materialet er komplett og i henhold til møtoreferat fra oppstartsmøtet.

9. Medvirkning

Følgende parter skal inngå som høringsparter:	
Offentlige instanser	Andre
<input checked="" type="checkbox"/> Karlsøy kommune <input checked="" type="checkbox"/> Statsforvalteren i Troms og Finnmark <input checked="" type="checkbox"/> Troms fylkeskommune <input checked="" type="checkbox"/> Statens Vegvesen <input checked="" type="checkbox"/> Sametinget <input checked="" type="checkbox"/> Kystverket <input checked="" type="checkbox"/> NVE <input type="checkbox"/> Opplysningsvesenets fond <input type="checkbox"/> Riksantikvaren <input type="checkbox"/> Forsvarsbygg <input checked="" type="checkbox"/> Fiskeridirektoratet <input checked="" type="checkbox"/> Mattilsynet <input type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning <input type="checkbox"/> Troms Kraft AS <input type="checkbox"/> Avinor AS <input type="checkbox"/> Troms politidistrikt <input type="checkbox"/> Statsbygg <input checked="" type="checkbox"/> Ishavskysten friluftsråd <input type="checkbox"/> Interkommunalt politisk råd for Tromsøregionen <input type="checkbox"/> Nord-Hålogaland Bispedømme <input type="checkbox"/> Tromsø Museum	<input type="checkbox"/> Utmarkslag: <input checked="" type="checkbox"/> Grunneiere: Innenfor planområde <input checked="" type="checkbox"/> Berørte naboer <input checked="" type="checkbox"/> Lag/foreninger: <input checked="" type="checkbox"/> Reinbeitedistrikt: Ringvassøy reinbeitedistrikt

10. Annen relevant informasjon

Kommunen og tiltakshaver diskuterer avslutningsvis private servitutter og tinglyste rettigheter på eiendommen. Kommunen er usikker på det juridiske i dette og har søkt faglig bistand hos fylkeskommunen. Kommunen oppfordrer samtidig partene til å avklare de rettslige spørsmålene så tidlig som mulig i planprosessen.

11. Planlagte medvirkningsmøter

Dette vil diskuteres videre etter varsel om oppstart er gjennomført.

12. Foreløpig oppsummering/konklusjon fra kommunen

Planstatus	<input type="checkbox"/> Planinitiativet samsvarer med overordnet/gjeldende plan <input checked="" type="checkbox"/> Planinitiativet er ikke i tråd med overordnet/gjeldende plan <input type="checkbox"/> Planinitiativet er delvis i tråd med overordnet/gjeldende plan
Kreves KU	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Kreves planprogram	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Plankrav	<input type="checkbox"/> Områdeplan <input checked="" type="checkbox"/> Detaljplan <input type="checkbox"/> Mindre endring av plan
Anbefaling	<input checked="" type="checkbox"/> Anbefaler oppstart av planarbeid <input type="checkbox"/> Anbefaler ikke oppstart av planarbeid
Planavgrensning	
Annet	<p>Tema som må adresseres nærmere: jordvern, farled, kulturminner, naturmangfold, grunnforhold (kvikkleire), flomsikring, trafikk, vann og avløp.</p> <p>Kommunen oppfordrer videre tiltakshaver til å avklare privatrettslige spørsmål rundt eiendommen på et tidlig tidspunkt i reguleringsprosessen.</p>

13. Framdrift

Karlsøy kommune har informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken er 12 uker. Framdriften er bl.a. avhengig av hvilke innspill som kommer under offentlig ettersyn.

Etter godkjenning av planforslag, kommer kunngjøring og varsel til berørte parter med minimum tre ukers svarfrist. Varsel om oppstart omfatter planinitiativ, planforslaget m.m. ref. punkt 7. Etter behandling av innkomne høringssvar, i dialog med kommunen, fremmes planforslaget til politisk behandling.

14. Gebyr

	Merknad
Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gjeldende gebyrregulativ er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: www.karlsøy.kommune.no	Kapittel 2 private planforslag
Fakturaadresse	Mariagård Losji AS C/O Jan-Hugo Marthinsen Solhaugveien 4 1459 Nesodden Firma nr. 937 434 030

15. Godkjenning av referat

Referatet og Karlsøy kommunes merknader og innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted.

Konklusjonene er derfor foreløpige, og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.


Nye opplysninger, endrede rammebetingelser, rutiner og politikk kan føre til endrede planfaglige vurderinger.

Innspill fra berørte parter, herunder naboer, offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner med mer kan føre til krav om endring av prosjektet, og/eller framdriften av det.

Referatet godkjennes av:

27.03.2026 

Dato, Forslagsstiller

07.04.2026 

Dato, Saksbehandler
Edvard Wølner Bjørnson