

NOTAT

OPPDRAAG	Detaljregulering for 10/7 Mariagård, Karlsøy kommune	DOKUMENTKODE	10268784-01-PLAN-NOT-01
EMNE	Planinitiativ	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Jan-Hugo Marthinsen	OPPDRAAGSLEDER	Tom Langeid
KONTAKTPERSON		SAKSBEHANDLER	Tom Langeid
KOPI		ANSVARLIG ENHET	5032 Arealplan, Byggesak og Landskap, Nord

I forbindelse med anmodning av oppstartsmøte oversendes planinitiativ iht. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

Adresse: Mariagård, Karlsøy kommune
 Gnr./bnr.: 10/7
 Tiltakshaver: Jan-Hugo Marthinsen (grunneier)

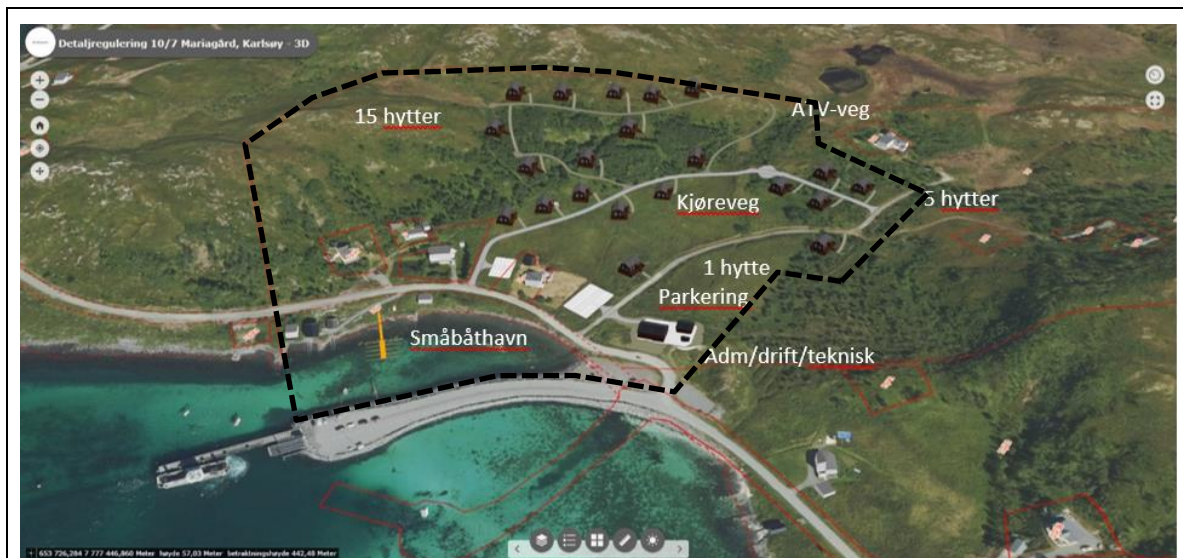
Punkt	Redegjørelse
a) formålet med planen	<p>Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av reiseliv på eiendommen Mariagård (gnr. 10 bnr. 7).</p> <p>Planen inkluderer i utgangspunktet tilrettelegging for utleiehytter i tilknytning til eksisterende bebyggelse og et småbåtanlegg innenfor ferjemoloen.</p> <p>Både i forhold til utbygging og drift tar en sikte på å benytte bærekraftige løsninger som møter forventningene fra en miljøbevisst kundegruppe.</p> <p>Eiendommen ligger idyllisk til med fantastiske sol- og utsiktsforhold, og områdets best beskyttede havnemulighet, like nord for 70° N.</p> <p>Som nabo til fergeleiet er den godt egnet som innfallsport til Nordkvaløya-Rebbernesøya landskapsvernområde, samt nordlige fjell og fjordlandskap på Ringvassøya.</p> <p>Videre ligger det godt til rette for utleie og arrangerte turer med havkajakk, robåt og andre farkoster i fjordene og skjærgården.</p>

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
01	15.02.2026	Justert etter innspill	Tom Langeid	Ivar Bjørnstad	Tom Langeid
00	28.01.2026	Utkast til gjennomsyn	Tom Langeid	Ivar Bjørnstad	Tom Langeid

Planinitiativ

	<p>En satser på norske og utenlandske miljøbevisste og historieinteresserte gjester. Og ønsker å benytte lokale ressurser i forbindelse med utbygging og drift.</p> <p>Forslagsstiller er åpen for samarbeid og synergier med naboer og nærliggende virksomheter, bl.a. Skogsfjord Grendehus og Mikkelvik Brygge.</p>
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	<p>Tiltaket vil gi positive ringvirkninger gjennom lokal verdiskaping og sysselsetting, samt styrking av reiseliv og aktivitet i området.</p> <p>Tiltaket vurderes å generere lite trafikk langs Fv302, i anleggs- og driftsfasen. For å begrense omfanget av biltrafikk til anlegget vil en vurdere løsninger for fellestransport.</p> <p>Ellers vil tiltaket medføre endringer i form av begrensede nær- og fjernvirkninger.</p>
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	<p>Det planlegges utleiehytter i området, etablert i flere faser. I foreliggende konsept opereres det med 20 enheter. En ser for seg enheter av varierende størrelse, for å møte behovet fra ulike kundegrupper.</p> <p>Det legges opp til at tre nye tomter fradeles til fritidsbolig, i tråd med tidligere familieavtaler.</p> <p>Om de geotekniske forholdene ligger til rette for det, vil bassenget bakom ferjemoloen utdypes med sikte på utlegging av småbåtanlegg. Dersom bunnforholdene gjør det nødvendig, vil anlegget kunne plasseres mellom moloen og Mariagårdsholmen.</p> <p>Det kan også bli aktuelt å legge til rette for både naust, lagerbygg og utelagring på land i havna.</p> <p>Planene inkluderer interne adkomstveger, felles parkeringsarealer, samt løsninger for teknisk infrastruktur.</p>
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	<p>Både utleiehytter og driftsbygninger planlegges med begrenset grunnflate og byggehøyde. Dette vil avklares i planprosessen.</p>

Planinitiativ



Foreliggende konseptskisse med foreløpig planavgrensing (stiplet). Endelig plassering og tilhørende avgrensning vil avklares gjennom planprosessen.

<p>e) funksjonell og miljømessig kvalitet</p>	<p>Når det gjelder foreløpig utforming av hyttefeltet, er det fokusert på utsikt og solforhold, samt tatt hensyn til tidligere landbruksarealer og flomsonen langs bekken fra tjernet i bakkant.</p> <p>Både i forhold til hytter og driftsbygninger ser en i utgangspunktet for seg å begrense terrenginngrep i forbindelse med utbygging.</p> <p>Det legges opp til bruk av naturlige materialer som tre, stein og glass, samt nøytrale fargetoner for å sikre at bebyggelsen tilpasser seg omgivelsene.</p> <p>Det legges vekt på energieffektive bygg og miljøvennlige løsninger.</p>
<p>f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</p>	<p>Nye fritidsboliger, gjestehytter og driftsbygninger vil i stor grad være synlige på tilsvarende måte som eksisterende bebyggelse.</p> <p>For å minimere visuell påvirkning legges det opp til begrenset byggehøyde og tilpasning til både terreng og vegetasjon, samt føringer for materialbruk og belysning.</p>

Planinitiativ

<p>g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p>	<p>Kommuneplanens samfunnsdel</p> <p>Tiltaket vurderes å være i tråd med føringer i samfunnsdelen om å legge til rette for reiseliv, og at hytteutbygging fortrinnsvis skal skje i samlede felt og ikke som spredt bebyggelse.</p> <p>Kommuneplanens arealdel</p> <p>Tiltaket berører arealer som er avsatt til LNFR i gjeldende kommuneplan.</p> <p>Kommunedelplan for kystsonen</p> <p>Ev tiltak i sjø berører arealer avsatt til farled og NFFF.</p> <p>Reguleringsplaner</p> <p>Området er ikke regulert.</p> <p>Tiltaket ligger i nærheten av område regulert til fritidsbebyggelse (planID 200403). Opparbeidet adkomstveg avviker fra regulert trasé.</p>
<p>h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p>	<p>Følgende er basert på informasjon fra Naturbase, Askeladden, Nibio Kilden m.fl.</p> <p><u>Landbruk</u>: Tiltaket berører primært utmark registrert som «ikke tresatt, åpen fastmark» og «impediment, lauvskog», og i noen grad innmark registrert som hhv overflatedyrka jord og innmarksbeite.</p> <p><u>Reindrift</u>: Tiltaket berører hverken flyttleier, trekkleier eller oppsamlingsområder. Området er klassifisert som vårbeite, sommerbeite, høstvinterbeite og vinterbeite. I og med at tiltaket i stor grad kan karakteriseres som fortetting, ligger det til rette for at ev rein velger å trekke utenom bebyggelsen, slik som i dag.</p> <p><u>Friluftsliv</u>: Tiltaket berører hverken de svært viktige eller de viktige friluftsområdene lenger nord i bygda, men berører randsonen av arealer som er klassifisert som «registrert friluftsområde», og registrert som «stort turområde uten tilrettelegging».</p> <p><u>Naturmangfold</u>: Tiltaket berører ingen kjente naturverdier. Det vil bli gjennomført kartlegging på land og ev i sjø.</p> <p><u>Vannmiljø</u>: Tiltaket er planlagt i avstand til bekk og myr.</p>

Planinitiativ

	<p><u>Marint miljø:</u> Etablering av småbåthavn og eventuell mudring kan påvirke sjøbunn og vannkvalitet i det nære sjøområdet. Dette vil bli vurdert nærmere.</p> <p><u>Kulturminner:</u> Det er registrert et kulturminne på området. Det planlegges å gjennomføre §9- undersøkelser i 2026. Grunneier stiller spørsmål ved om registrering sammenfaller med funnsted.</p> <p><u>Grunnforhold:</u> Det er planlagt gjennomført geotekniske undersøkelser og vurderinger som grunnlag for ROS-analyse og utforming av planen.</p>
<p>i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p>	<p>Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet.</p> <p>Foreløpig vurderes følgende temaer som relevante; grunnforhold, flom, samt oversvømmelse og overskylling.</p> <p>Det ønskes avklart om ROS-analysen skal utarbeides som egen rapport eller om sjekklister kan inntas i planbeskrivelsen.</p>
<p>j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p>	<p>Dette avklares i samarbeid med Karlsøy kommune og gjennomføres i tråd med etablert praksis.</p>
<p>k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p>	<p>Arbeidet med planen vil gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens krav til medvirkning.</p> <p>Varsel om oppstart og offentlig ettersyn annonseres i avis og på kommunens hjemmeside. Aktuelle myndigheter og berørte parter og interessenter blir tilskrevet direkte.</p> <p>Et ev. behov for folkemøte som en del av prosessen avklares i samråd med kommunen.</p>
<p>l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt</p>	<p>Planarbeidet er vurdert iht. Forskrift om konsekvensutredning av 2017, og ansees å ikke utløse krav om KU.</p> <p>Se eget notat.</p>