

Karlsøy kommune

Rådhusveien 41

9130 Hansnes

postmottak@karlsoy.kommune.no

Sendes kun elektronisk**Dato: 5. juni 2026****Saksnummer: 2025/170**

Merknad til forslag til Kommuneplanens arealdel 2026–2038 – Karlsøy kommune

Det vises til høring og offentlig ettersyn av forslag til kommuneplanens arealdel 2026–2038 for Karlsøy kommune, med høringsfrist 5. juni 2026.

Næringsforeningen i Tromsøregionen (NFTR) takker for muligheten til å gi innspill. Kommuneplanens arealdel er et sentralt verktøy for hvordan Karlsøy skal utvikle seg videre, og planen har stor betydning for næringsliv, bosetting, reiseliv, sjømatnæring, infrastruktur og investeringer i kommunen.

NFTR er positiv til at Karlsøy nå får et oppdatert plangrunnlag. Samtidig mener vi at planforslaget flere steder ikke gir næringslivet den forutsigbarheten og de utviklingsmulighetene som trengs. Planen må i større grad legge til rette for verdiskaping, arbeidsplasser og gjennomførbare prosesser, særlig på Hansnes som kommunesenter. I våre tidligere innspill til planprogrammet pekte vi på at kommunen har for lite tilgjengelig næringsareal, og at det er behov for en tydeligere arealstrategi for industri, fiskeri og havbruk, kai og logistikk og reiseliv. Tilsvarende bekymringer har kommet tydelig fram i fagrådsarbeidet i Karlsøy.

For at planen skal bli et reelt verktøy for vekst, fremmer NFTR i denne høringsuttalelsen tre konkrete punkter som vi forventer at kommunen tar inn i planbestemmelsene før sluttbehandling. Disse er knyttet til næringsareal og utfylling i sjø på Hansnes, unntak fra de strengeste stormflokkravene for eksisterende industri, og en generell planbestemmelse som reduserer dispensasjonsbehovet for lovlig etablerte eiendommer. Kravene er beskrevet i punkt 1, 4 og 5 under.

1. Krav om nytt næringsareal på Hansnes – inkludert utfylling i sjø

Planforslaget legger til rette for næringsutvikling gjennom flere ulike arealformål, blant annet rene næringsformål, LNFR-spredt næring, kombinerte formål, sentrumsformål og fritids- og turistformål.

Det er likevel uklart om Karlsøy faktisk får nok og riktig areal til plasskrevende og sjørettet næring, og særlig om Hansnes får et godt nok arealgrunnlag for videre utvikling. Dette er etter vår vurdering en av de største svakhetene i planforslaget. I medvirkningsprosessen ble det også løftet fram at næringslivet har behov for tydeligere arealstrategier for industri, fiske og reiseliv, og

at kommunen bør legge bedre til rette for overnatting, utfartsparkering og annen besøksinfrastruktur.

Usikkerheten blir større når administrasjonen samtidig anbefaler at reguleringsendring 5 på Hansnes (planID 200405) oppheves i egen sak, og en eldre disposisjonsplan settes til side fordi den ikke lenger er en gyldig plantype. Området er i ny arealdel satt av til sentrumsformål (SF1), og bestemmelsene slår fast at planID 200405 er én av få planer som uttrykkelig er unntatt fra hovedregelen om at eldre reguleringsplaner gjelder foran KPA.

Sentrumsformål kan være et hensiktsmessig grep i sentrumsområdene, men løser ikke behovet for arealer egnet for virksomheter som trenger robuste og konfliktfrie rammer. Når eksisterende eller potensielle næringsreserver gjøres mer usikre uten at det samtidig pekes på realistiske alternativer, svekkes forutsigbarheten for næringslivet.

NFTR krever på dette grunnlaget følgende av kommunen før sluttbehandling:

a) At kommunen identifiserer og setter av nye, uregulerte arealer til rent næringsformål (N) på Hansnes. Det er ikke tilstrekkelig å vise til at næringsbehovet kan dekkes gjennom kombinerte formål, sentrumsformål eller LNFR-spredd næring. Plasskrevende og sjørettet næring trenger egne, dedikerte arealer med tydelig formålsbinding.

b) At kommunen aktivt legger til rette for utfylling i sjø utenfor eksisterende industriområder på Hansnes. Dette vil skaffe sårt tiltrengt flatt næringsareal, samtidig som selve fyllingen vil fungere som et livsviktig flomvern mot fremtidig stormflo for bakenforliggende bebyggelse. Tiltaket løser dermed to av planens største utfordringer i ett grep, arealmangel og klimasårbarhet, og bør innarbeides som en aktiv strategi i planbestemmelser og plankart.

2. Forholdet til eldre reguleringsplaner og forutsigbarhet for eksisterende virksomhet

Et annet viktig punkt er forholdet mellom ny kommuneplan og eldre reguleringsplaner. I saksframlegget framgår det at eldre reguleringsplaner som hovedregel fortsatt skal gjelde foran KPA, men også at kommuneplanens bestemmelser gjelder der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplanene. Samtidig anbefaler administrasjonen at reguleringsendring 5 på Hansnes oppheves i egen sak.

Dette skaper en reell risiko for uklarhet for eksisterende grunneiere og virksomheter. Bedrifter som har investert eller planlagt utvikling med utgangspunkt i eldre reguleringsplaner, må kunne vite hvilke rammer som faktisk gjelder, og hvordan nye hensynssoner, nye bestemmelser og eventuelt oppheving av eldre planer vil slå ut for framtidige tiltak. Dette er særlig viktig i områder med etablert næringsaktivitet, der nye krav til samfunnssikkerhet, miljø eller planprosess kan få store konsekvenser for videre utvikling, investeringsvilje og verdien av eiendommer.

For NFTR handler dette om rettssikkerhet og forutsigbarhet. Kommunen må tydeliggjøre hvordan forholdet mellom eksisterende reguleringsplaner og ny KPA skal forstås i praksis, slik at eksisterende virksomheter ikke blir sittende igjen med unødig usikkerhet om hvilke regler som gjelder.

3. Plankrav, rekkefølgekrav og gjennomførbarhet i etablerte næringsområder

Planforslaget reiser også spørsmål om hvor praktisk gjennomførbart planverket blir for næringslivet. I bestemmelsene framgår det at det som hovedregel kreves reguleringsplan for

områder avsatt til bebyggelse og anlegg, småbåthavn, havn og havneområder i sjø, før tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, k, l og m kan tillates. Det finnes noen unntak for mindre tiltak, men hovedregelen er likevel tydelig.

Dette kan bli for tungt for næringslivet. For bedrifter som må tilpasse seg raskt, investere trinnvis eller gjøre funksjonelle endringer i eksisterende anlegg, er det avgjørende at planverket ikke utløser mer regulering enn nødvendig. Dette gjelder særlig på Hansnes, hvor næringslivet trenger mer forutsigbare og praktisk gjennomførbare prosesser. Hvis etablerte og opparbeidede næringsområder i praksis låses av omfattende plankrav og lange prosesser, svekker det evnen til å investere og utvikle virksomhet i kommunen.

Kommunen må gjennomgå plankravet med sikte på større fleksibilitet for mindre og funksjonelt nødvendige tiltak i etablerte næringsområder. Det må også tydeliggjøres bedre hvilke tiltak som kan behandles gjennom ordinær byggesak, slik at planverket ikke blir mer byråkratisk enn nødvendig. Eventuelle rekkefølgekrav må være forholdsmessige og begrunnet i reelle behov.

NFTR krever at planbestemmelsene (kapittel 2, Krav om reguleringsplan) utvides med et eksplisitt unntak som sier at mindre utvidelser, tilbygg og bruksendringer innenfor allerede opparbeidede nærings- og industriområder (N) fritas fra kravet om ny reguleringsplan, og kan behandles etter ordinær byggesaksbehandling.

4. Krav om unntak fra stormflokrav for eksisterende industri på Hansnes

Kommunen opplyser at det er lagt inn hensynssoner for flom, stormflo, skred og kvikkleire i tråd med nasjonale veiledere og tilgjengelig kartgrunnlag, og at samfunnssikkerhet er en sentral begrunnelse for disse hensynssonene. Kommunen viser også til at store deler av de bebygde landområdene i kommunen ligger under marin grense og i aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

NFTR har forståelse for at kommunen må ta samfunnssikkerhet og klimatilpasning på alvor. Samtidig er vi bekymret for at nye faresoner og strengere krav vil gjøre det svært vanskelig å videreutvikle eller modernisere eksisterende næringsvirksomhet, særlig i sjønære områder. For næringslivet kan dette bli krevende dersom også mindre utvidelser, tilbygg eller funksjonelle forbedringer i praksis blir økonomisk eller teknisk vanskelige å gjennomføre. Dette er særlig relevant i et kystsamfunn som Karlsøy, hvor mye av næringsaktiviteten naturlig ligger nær sjøen.

NFTR krever derfor at det tas inn et eksplisitt unntak i planbestemmelsene som fritar eksisterende, etablert industri på Hansnes fra de strengeste kote-kravene for år 2100 ved mindre utvidelser og tilbygg (som for eksempel kaldt lager eller enkle produksjonshaller). Unntaket må gjelde under forutsetning av at tiltaket sikres forsvarlig etter dagens reelle risikonivå, dokumentert i den enkelte byggesak.

Et slikt unntak gir kommunen et tydelig verktøy for å skille mellom ny bebyggelse, der strenge krav er rimelige, og videreutvikling av etablert næringsvirksomhet, der praktisk gjennomførbarhet må veie tyngre. Klimatilpasning er nødvendig, men må ikke i praksis stoppe nødvendig oppgradering av eksisterende næringsbebyggelse i sjøkanten.

5. Generell planbestemmelse mot unødige dispensasjoner i LNFR

Kommunen skriver selv at et hovedmål med revisjonen har vært å redusere behovet for dispensasjoner, særlig for mindre tiltak på eksisterende boliger, ved å tilpasse plankartet bedre

til faktisk bruk. Det er positivt. Kommunen viser også til at det er utarbeidet retningslinjer for behandling av saker der det fortsatt er nødvendig å søke dispensasjon fra LNFR-formålet.

Likevel er det fortsatt behov for en bredere opprydding. Dette gjelder ikke bare boliger, men også eksisterende og lovlig etablerte eiendommer og brukstilfeller som fortsatt fanges av overordnede LNFR-formål eller dispensasjonsbehov. Når ordinære tiltak på eksisterende eiendommer fortsatt krever dispensasjon, skaper det merarbeid for både innbyggere, næringsliv og kommunen selv. Det gjør planverket mindre forutsigbart og bidrar til unødig byråkrati.

NFR krever, i tråd med statlig veileder H-2401, at kommunen tar inn en generell planbestemmelse hjemlet i plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2. Bestemmelsen må slå fast at for eksisterende, lovlig fradelte tomter godkjent til bolig- eller næringsformål, tillates tiltak i tråd med det opprinnelige fradelingsformålet uten krav om dispensasjon fra arealplanens overordnede formål (for eksempel LNFR).

Dette gir kommunen et konkret juridisk verktøy for å redusere dispensasjonsbehovet, samtidig som forutsigbarheten for grunneiere og næringsliv styrkes. En slik bestemmelse er i tråd med kommunens egen ambisjon om å tilpasse plankartet bedre til faktisk bruk, og vil avlaste både innbyggere og saksbehandlingsapparatet.

6. Støy, bufferoner og framtidige arealkonflikter på Hansnes

Planforslaget legger opp til sentrumsformål på Hansnes gjennom SF1, og dette åpner for en mer fleksibel blanding av funksjoner i sentrumsområdet. Samtidig øker det også risikoen for framtidige konflikter mellom etablert næringsvirksomhet og ny støyfølsom arealbruk. I bestemmelsene framgår det at H210 er rød støysone, og at støyfølsom arealbruk ikke tillates innenfor sonen.

Dette er et viktig grep, men kommunen må være særlig oppmerksom på hvordan støy og andre ulemper håndteres i overgangen mellom eksisterende næringsaktivitet og mer blandet sentrumsbebyggelse på Hansnes. Hvis dette ikke avklares godt nok, kan resultatet bli framtidige nabokonflikter og svekket handlingsrom for etablert næringsvirksomhet. Dette er en kjent utfordring i arealplanlegging: når ny støyfølsom bruk kommer for tett på eksisterende næring, kan det over tid oppstå press mot virksomheter som har vært lovlig etablert lenge.

Kommunen må sikre at eksisterende industri- og næringsvirksomhet på Hansnes ikke blir presset av ny støyfølsom arealbruk. Hensynssoner, bufferoner og avbøtende bestemmelser må brukes tydelig nok til å forebygge framtidige konflikter, og etablert næring må ha forutsigbare og operative rammer også når sentrumsområdene utvikles videre.

7. Kunnskapsgrunnlag, hensynssoner og risiko for unødig usikkerhet i nærings- og reiselivsprosjekter

Planforslaget må bygge på et best mulig og mest oppdatert kunnskapsgrunnlag, særlig der overordnede avklaringer, hensynssoner og generelle kartlegginger kan få store konsekvenser for pågående eller planlagte nærings- og reiselivsprosjekter. I saker der vurderingene gjøres på et overordnet plannivå, vil det alltid være en risiko for at kartgrunnlag og generelle avklaringer blir for grove til å fange opp de faktiske forholdene godt nok i det enkelte området.

For næringslivet kan dette skape unødig usikkerhet. Prosjekter som allerede har brukt tid og ressurser på regulering, fagutredninger og avklaringer, kan møte nye spørsmål, nye krav eller

forsinkelser dersom overordnede vurderinger ikke er presise nok eller ikke i tilstrekkelig grad fanger opp lokale forhold. Dette gjelder særlig når planforslaget legger føringer som senere får stor betydning i reguleringsplan og byggesak.

Kommunen må sikre at lokal kunnskap, oppdatert dokumentasjon og prosjektspesifikke utredninger tillegges reell vekt der det er tvil om hva de overordnede vurderingene faktisk viser. Dette er viktig både for kvaliteten i planarbeidet og for å unngå at nærings- og reiselivsprosjekter møter unødige hindre, økte kostnader og forsinkelser som kunne vært unngått gjennom mer presise og stedstilpassede vurderinger.

NFTR støtter målet om en oppdatert og mer forutsigbar kommuneplan. Samtidig mener vi at planforslaget må styrkes dersom det skal bli et reelt verktøy for vekst, verdiskaping og gjennomførbar utvikling i Karlsøy. Vi forventer at sluttbehandlingen brukes til å innarbeide de tre konkrete kravene som er fremmet i punkt 1, 4 og 5 over: nytt næringsareal og utfylling i sjø på Hansnes, eksplisitt unntak fra de strengeste stormflokkravene for eksisterende industri, og en generell planbestemmelse hjemlet i pbl. § 11-11 nr. 2 som reduserer dispensasjonsbehovet for lovlig etablerte eiendommer.

I tillegg forventer vi at kommunen ser nærmere på forholdet mellom eldre reguleringsplaner og ny KPA, fleksibilitet i plankrav for etablerte næringsområder, håndtering av støy og buffersoner på Hansnes, og kvaliteten på det overordnede kunnskapsgrunnlaget.

Karlsøy trenger en arealplan som ikke bare forvalter areal, men som også aktivt legger til rette for investeringer, helårsarbeidsplasser og et levende lokalsamfunn. I medvirkningsprosessen kom det også tydelig fram at folk flest ønsker at kommuneplanen skal være en ja-plan som stimulerer til vekst

Med vennlig hilsen



Sigrud Mogård-Jansen

Direktør

Næringsforeningen i Tromsøregionen



Fredrik Olsen

Næringspolitisk rådgiver

Næringsforeningen i Tromsøregionen