

**Saksframlegg****Privat reguleringsplanforslag Mikkeltstad - plandokumenter til 2.gangs høring og offentlig ettersyn**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Plan og Naturutvalget		04.04.2024

Vedlegg

- 1 Plankart_22.02.2024_Rev01
- 2 Planbestemmelser-Rev01-22.02.2024
- 3 Planbeskrivelse-Rev01-22.02.2024 (1)
- 4 Uttalelse til offentlig ettersyn - detaljregulering for Mikkeltstad 25/3, 9, 35, 36 - PlanID 5420 2021001 - Dyrøy kommune
- 5 25/3, 9 - Referat fra møte 09.01.24

Kommunedirektørens innstilling:

Privat reguleringsplan for Mikkeltstad legges ut til 2.gangs høring og offentlig ettersyn, jf bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-10. Til høringen følger plankart, -bestemmelser og -beskrivelse (vedlegg 1-3 her). Øvrige vedlegg som er nevnt i planbeskrivelsen er tidligere sendt ut til sektormyndighetene ved 1.gangs høring.

Saksopplysninger

I februar 2021 startet Dyrøy Holiday v/Ragnar Lerkendal og privat aktør Kai Krogh planarbeidet for sine eiendommer på Mikkeltstad. Oppstartsmøte ble avholdt 05.03.21, og her ble det etter gjennomgang av planinitiativet iverksatt varsel om planoppstart til sektormyndighetene og andre berørte parter. Dette varselet ble sendt fra initiativtakers plankonsulent Fjellknatt AS. Til varselet om planoppstart kom det innspill fra både offentlige og private parter, og det ble relativt snart avdekket at det måtte skaffes tildels omfattende dokumentasjon og grunnlag for det videre planarbeidet. Dette arbeidet har pågått fra sommeren 2021 til våren 2023.

I slutten av mars 2023 fikk kommunen tilsendt planforslaget med dokumentasjoner og grunnlag fra plankonsulent. Gjennomgang og kvalitetssikring av dokumentene sammen med plankonsulent og initiativtaker ble gjort i april og mai -23, og planforslaget ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn 29.06.23.

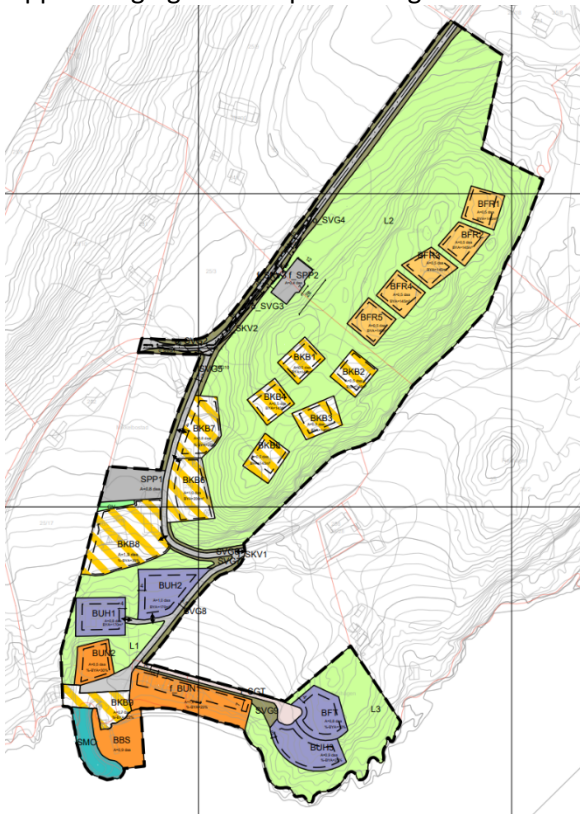
Til denne høringen kom det inn merknader fra private og flere sektormyndigheter. I tillegg fremmet Statsforvalteren i Troms og Finnmark (SF) innsigelse til planforslaget. Denne innsigelsen følger vedlagt. Etter dialog med initiativtaker og plankonsulent ift hvordan innsigelsene kunne imøtekommes ble det rettet en henvendelse til Statsforvalterens saksbehandler for å innlede dialog.

I midten av november 2023 ble det oversendt ei skisse med initiativtakers forslag til løsning. Dette ble videreformidlet til SF, men på grunn av stor arbeidsmengde hos SF ble det avtalt et dialogmøte 9.januar 2024. Referat fra dette møtet ble sendt 12.01.2024 (se vedlegg). Etter dette dialogmøtet, og med bakgrunn i referatet, ble det utarbeidet en ny skisseløsning som blant annet omfattet utvidelse av planområdet.

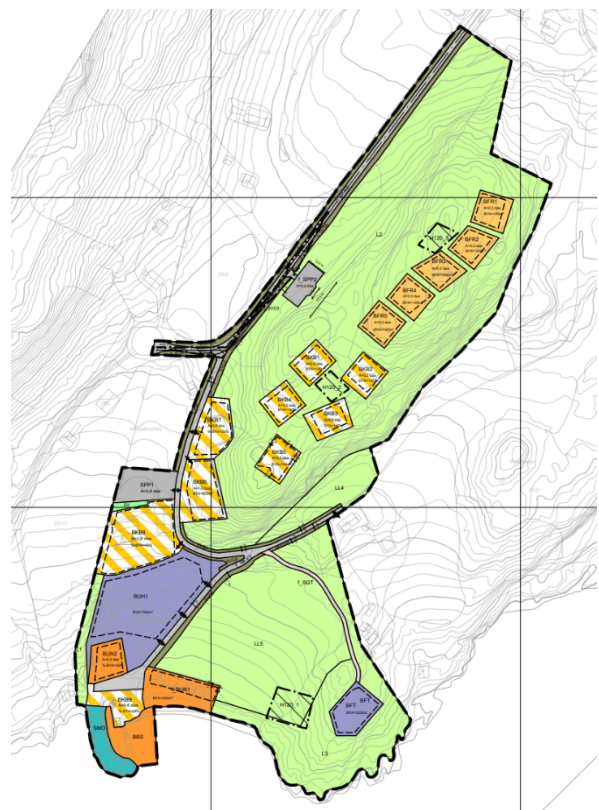
Dyrøy kommune har som planmyndighet bekreftet til initiativtaker at det reviderte planforslaget må legges ut til 2.gangs høring til sektormyndigheter og alle andre berørte parter. Bakgrunnen for ny høring er at planområdet er utvidet, og flere av formålene innenfor planområdet er endret. Etter dette har plankonsulent jobbet med å dokumentene for å stadfeste endringer som gjøres etter merknader og innsigelse, og reviderte dokumenter er nå klare til å legges ut på ny høring og offentlig ettersyn. Det er utarbeidet nytt plankart og gjort større og mindre endringer i bestemmelsene til området samt i planbeskrivelsen. Kommunens vurdering er at det reviderte planforslaget i større grad enn tidligere makter å konsentrere næringsdrifta til begrensede områder samtidig som potensialet for kapasitet er tilnærmet opprettholdt. Kommunen anser også at det er gjort tilstrekkelige tiltak i planen for at Statsforvalteren skal kunne trekke sin innsigelse.

Siden utvidelsen kun skjer på initiativtakers egen grunn og at endringene i planen ikke er av vesentlig og omveltende karakter anser kommunen at planarbeidet ikke trenger å startes forfra med ny innspillsrunde.

Opprinnelig og revidert planforslag:



Opprinnelig planforslag



Revidert planforslag

Det ble fremmet innsigelse fra SF til det opprinnelige planforslaget som ble sendt på høring og offentlig ettersyn i juni 2023. Dette gjaldt følgende:

Statsforvalteren fremmer innsigelse til områdene BFT (utleiehytter), BUH3 (fritids- og turistformål) med tilhørende infrastruktur (SVG og SGT), samt naustområdet BUN øst for eksisterende naust. Områdene er i strid med nasjonale føringer for forvaltning av strandsonen langs sjø.

Utdrag fra Statsforvalterens uttalelse

Referat fra kommunens dialogmøte med Statsforvalteren følger vedlagt. Her fremkommer det hva som ble diskutert som endringer for at innsigelsen skal trekkes. Dette er i hovedtrekk, sett ift opprinnelig planforslag:

- BUH3 tas ut av planen. BFT trekkes lengre fra sjøen (nordøstlig retning).
- Områdene BUH1, BUH2 og L1 slås sammen og fortettes slik at det gis kapasitet til å etablere flere utleieenheter enn opprinnelig forslag. Dette vil tilnærmet kompensere for kapasitet som BUH3 hadde i det opprinnelige forslaget.
- Naustområde BUN1 reduseres slik at det omfatter nåværende naustbebyggelse.
- Opprinnelig SGT og SVG9 tas ut av planen, innlemmes i L3.
- Planområdet utvides slik at det omfatter større del av initiativtakers eiendom. Det legges også adkomstvei (skal tilpasses terreng) fra SKV1 til BFT.

I tillegg er det etter innspill fra Mattilsynet satt egne hensynssoner for grunnvannsforsyning.

Den reviderte planbeskrivelsen inneholder oversikt over innkomne merknader og innsigelser, samt hvordan disse er implementert og hensyntatt i det nye planforslaget.

Administrasjonens vurdering

Reguleringsplanarbeidet for Dyrøy Holiday og Kai Krogh har pågått i en lengre periode. Dette er normalt når det er tildels omfattende grunnlagsmaterieell og rapporter som skal skaffes til veie, utarbeides og brukes i planarbeid og -dokumenter.

Før initiativtaker meldte planoppstart har utvikling og bygging skjedd gjennom dispensasjonsbehandling, noe som er tid- og ressurskrevende, samtidig som det ikke gir forutsigbarhet i utvikling av næringen til initiativtaker. En vedtatt reguleringsplan vil gi forutsigbarhet for initiativtakerne i tillegg til at saksbehandling vil være mindre tid- og ressurskrevende for kommunen.

Dyrøy kommune ser at løsningen for å imøtekomme Statsforvalterens innsigelse til det opprinnelige planforslaget vil gi ei fin helhet for området. Her er endringer gjort for å imøtekomme innsigelsene samtidig som det reviderte planforslaget i stor grad ivaretar det potensialet og mulighetene som ligger i utvikling av eiendommene. Etter signaler som kom fra Statsforvalteren i dialogmøtet mener Dyrøy kommune at innsigelsene som var fremmet er imøtekommet og dermed kan trekkes. Reduksjonen av tiltak på Smihågen, som ligger relativt nær andre fritidseiendommer, er gjort for å skaffe en større buffer mot sjøen. Samtidig er gjenstående og justert planlagt bruk her av relativt lite omfang og karakter.

For initiativtaker Dyrøy Holiday AS og Kai Krogh vil en vedtatt plan danne et godt grunnlag for videre utvikling av området. Denne utviklingen gjelder Dyrøy Holiday AS som reiselivsaktør og privat medaktør for å utvikle hyttefeltet innenfor planområdet sammen med Dyrøy Holiday AS.

For Dyrøy kommune som samfunn vil en slik reguleringsplan styrke grunnlaget for å drive i ei utsatt næring. Det vil på sikt kunne skapes nye og sikre eksisterende arbeidsplasser, noe som er viktig i utviklingen av kommunen. Kommunen har gjennom en årrekke og gjennom flere planverk, blant annet samfunnsplanen, stadfestet at det skal satses på utvikling av og tilrettelegging for næringslivet. Realisering av reguleringsplanen for Mikkelsbostad er helt i tråd med denne målsettingen.

Administrasjonen i Dyrøy kommune anbefaler at planen sendes ut på 2.gangs høring og offentlig ettersyn med de minimumsfrister (6 ukers høringsperiode) som følger av plan- og bygningsloven.