

Oppstartsmøte detaljregulering Kastneshamn, Dyrøy kommune

Oppstartsmøte Dyrøy rådhus	
Deltager	Rolle
Rådmann	Tore Uthaug
Rådgiver Plan og næring	Frank Moldvik
Rådgiver Hav og landbruk	Ragnvald Tollefsen
Prosjektleder, WSP	Astrid Fjose
Prosjektmedarbeider, WSP	Heidi Martens
Møtet har status formelt oppstartsmøte jf. Pbl § 12-8.	
Reguleringen vil gjennomføres med Dyrøy kommune som forslagsstiller og private grunneiere i området vil måtte foreta en intern kostnadsfordeling seg imellom i etterkant av reguleringen. WSP er innleid som fagkyndig plankonsulent for utarbeiding av planen jf. Pbl § 12-3.	
<p>Kort historikk:</p> <p>Grunneier i området Kastneshamn har over en periode på ca 4-5 år utført en rekke arbeider (herunder større utbygginger til turistformål, gravearbeid og mudring i sjø) uten tilstrekkelige tillatelser. Enkelte av tiltakene er omsøkt som dispensasjoner, men likevel foretatt før tillatelse er gitt. Nabo i bakkant av oppført bebyggelse har klaget på mangelfullt nabovarsel i forut for utbygging. I kommuneplanens arealdel 2019-2029 er området avsatt til <i>bebyggelse og anlegg</i> (hovedformål: fritids- og turistformål, småbåthavn, fritidsbebyggelse) med krav om detaljreguleringsplan før etablering av nye tiltak. Kommunen vurderer ulovlighetsoppfølging på enkelte tiltak.</p> <p>Flere øvrige grunneiere i Kastneshamn har tidligere fremmet interesse for å få regulert hyttetomter på sine eiendommer, men til KPA-arbeidet kom det ikke inn noen innspill som var så konkrete at de kunne utredes og evt innarbeides i planen. Kommunen har invitert samtlige grunneiere i området Kastneshamn til befarung.</p>	
<p>Avgrensning av oppdragsomfang:</p> <p>Tilbudsforespørselen fra Dyrøy kommune omfattet planprogram og konsekvensutredning av temaene infrastruktur og VA, og natur- og friluftsliv. WSP har imidlertid foretatt en vurdering av tiltakene og funnet at dersom planområdet kun omfatter areal avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA og at reguleringsformålene er i tråd med de hovedformål angitt i KPA, vil krav om planprogram og KU etter forskrift om konsekvensutredninger ikke være utløst. Dersom man skal innarbeide hyttebygging i areal avsatt til LNFR i KPA, vil krav om planprogram og KU utløses og reguleringsprosessen vil bli betydelig mer omfattende og uforutsigbar. Dersom hovedhensikten med reguleringen er å få orden på forholdene rundt Jæger Fiskecamp og legge grunnlag for videre utvikling der, frarådes det å inkludere LNFR-områder for hyttebygging i planavgrensningen. Å gjennomføre dette som to separate prosjekt vil heller ikke gjøre de totale kostnadene for regulering høyere, men vil derimot gjøre kostnadsfordelingen enklere.</p>	
<p>Grunnlag for regulering:</p> <p>Kommunen er enig i WSPs vurdering av KU-krav og i at det er lite hensiktsmessig å inkludere LNFR-områder for hyttebygging i denne planen. Innstillingen til temaet presenteres for grunneiere på etterfølgende befarung, hvor planområdet avgrenses endelig.</p> <p>Jæger Fiskecamp er tilknyttet lokalt, privat vannverk.</p> <p>VA-tillatelse er gitt av kommunen og renseanlegg for avløp er etablert. Vilråene i tillatelsen er imidlertid ikke fullstendig oppfylt da avløpsledningen som er lagt i sjø ikke har utløp langt nok ut. I forbindelse med noen av tiltakene som er gjennomført i området har Plan-EVO AS utført noen grunnundersøkelser. Kommunen undersøker hva som finnes av dokumentasjon på dette og sender til WSP snarest.</p>	

Dersom grunnundersøkelser ikke er foretatt er det nærliggende å anta at dette blir et krav i reguleringen.

Tentativ framdriftsplan for reguleringsprosess. Politisk møtekalender for året er ikke avklart, så framdriften tar ikke høyde for tidspunkt for politiske møter.

Fase	Tidspunkt	Aktiviteter	Ansvar
Oppstart	September - Oktober 2020	Oppstartsmøte og befaring 03.09.2020.	DK* og WSP
		Kommuneadministrasjonen utarbeider adresseliste.	DK
		Varsel om oppstart og behandling av forhåndsmerknader	WSP
Planarbeid	Oktober – Desember 2020	Utarbeiding av planforslag basert på kunnskapsgrunnlag og innkomne forhåndsmerknader	WSP
		Fortløpende avklaringer med myndigheter og dialog med oppdragsgiver underveis sikrer et omforent planforslag	DK og WSP
Politisk førstegangsbehandling	Januar 2021	Kommuneadministrasjonen legger planforslaget fram for politisk behandling i kommunens planutvalg.	DK
Høring og offentlig ettersyn	Januar - Februar 2021	Kommuneadministrasjonen sender høringsforslaget ut på høring og offentlig ettersyn.	DK
Merknadsbehandling	Februar 2021	Merknader til høringsforslaget behandles og gjennomgås i dialog mellom DK og WSP.	DK og WSP
		Etter enighet foretas nødvendige justeringer av planforslaget.	WSP
Politisk sluttbehandling	Mars 2021	Kommuneadministrasjonen legger justert høringsforslag fram for endelig behandling i kommunestyret.	DK
Avslutning	Mars 2021	Prosjektet avsluttes	

*DK = Dyrøy kommune

Befaring Kastneshamn

Deltagere:

Dyrøy kommune, Tore Uthaug
Dyrøy kommune, Ragnvald Tollefsen
WSP, Astrid Fjose
WSP, Heidi Martens

Grunneier av gnr. 17 bnr. 24 og 34, Nils Erling Krogstad (representerer også grunneier av gnr. 17, bnr. 22, Marit Krogstad)
Grunneier Jan Krogstad
Grunneier av gnr. 17 bnr. 9, Trond Jæger (representerer også grunneier av gnr. 17 bnr. 3, Tom Lillevik)
Grunneier av gnr. 17 bnr. 8, Plamen Ivanov
Grunneier av gnr. 17 bnr. 19, Erling Bjørnås
Representant for grunneier Per Krogstad, Erik Krogstad

Innledningsvis orienterte rådmann og WSP, ved prosjektleder Astrid Fjose, om planprosessen og hva som utløser krav om konsekvensutredning. Samtlige av de oppmøtte var innstilt på at hovedhensikten med reguleringen er å ordne forholdene rundt Jæger Fiskecamp, og var dermed innstilt på å avvente oppstart av prosess med å regulere for fritidsbebyggelse i tilgrensede LNFR-område. Dyrøy kommune og WSP anbefaler grunneierne som ønsker utredet mulighet for hyttebygging i området om å spille dette inn til revisjon av kommuneplanens arealdel når det blir aktuelt. Eventuelt må grunneiere selv være pådrivere for at denne tas opp til rulling. Kommunen koordinerer dette når den tid kommer.

Det konkluderes med at planområdet avgrenses i tråd med areal avsatt til BA7 i KPA.

Arealet som inkluderer Jæger Fiskecamp og Kastneshamn gamle handelssted er i kommuneplanens arealdel 2019-2029 avsatt til *bebyggelse og anlegg* med krav om felles regulering for nye tiltak. Dette medfører at det ikke kan settes i verk nye tiltak i området uten at godkjent reguleringsplan foreligger. Alternativet er å søke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Det er flere forhold som tilsier at reguleringsplan sterkt er å anbefale fremfor at grunneiere baserer nye tiltak på dispensasjon: bla. uforutsigbar behandling, gebyr påløper, fersk arealdel gjør dispensasjoner vanskeligere å få gjennom.

Grunnforhold: Det synes berg i dagen flere steder i planområdet. Om sikker byggegrunn er tilstrekkelig dokumentert må likevel vurderes nærmere i planarbeidet. WSP avventer å motta Plan-EVOs rapport fra tidligere arbeid i området. Det er mulig at dette utgjør tilstrekkelig dokumentasjon for regulering.

Skred: Det som nå er avklart som planområde ligger ikke innenfor hensynssone skred. Skredfare vil bli tema ved evt fremtidig regulering av fritidsboliger i tilgrensende LNFR-område.

Kulturminner: Den delen av området som omfatter Kastneshamn gamle handelssted, er i arealdelen satt av med hensynssone kulturmiljø. Her er det retningslinjer om at bygninger og bygningsmiljø skal tas vare på og sees på som en ressurs og istandsettes. Flere av bygningene på Kastneshamn gamle handelssted er registret i SEFRAK-registeret og skriver seg fra 1800-tallet. Det er ikke automatisk fredete kulturminner innenfor det aktuelle planområdet.

Aktuelle tiltak i området:

Tilrettelegging for oppstilling av bobiler med tilhørende servicebygg (med resepsjon og vaskerom)

Tømmestasjon for bobiltoalett

Forlengelse av molo evt etablering av bølgebryter

Etablering av større småbåthavn (forutsatt tiltak som reduserer virkning av vind fra nord og nordøst, f.eks molo)

Strandpromenade

Lekeplass

Badestrand

Butikk/ servering i første etasje av handelshuset

Etterskrift:

I etterkant av oppstartsmøte og befaring er kommunen blitt oppmerksom på berørte grunneiere som ikke har vært invitert til å delta. Det er eiere av områder i KPA avsatt til henholdsvis B29: gnr. 17 bnr. 14 Gunn Marit Iversen og B30: gnr. 17 bnr. 20 Karin Sofie Johnsen.