

# Planbeskrivelse

Detaljregulering for Kastneshamn

Plan-ID: 542020200002

Dyrøy kommune

Utarbeidet dato: **12. mars 2021**



## Innholdsfortegnelse

1	Innledning.....	3
1.1	Nøkkelopplysninger .....	3
1.2	Bakgrunn for planforslaget .....	3
1.3	Overordnet plan.....	3
1.4	Planprosess .....	4
1.5	Krav til konsekvensutredning.....	4
2	Beskrivelse av planområdet.....	5
2.1	Beliggenhet og planavgrensning.....	5
2.2	Topografi/landskapstrekk .....	6
2.3	Naturforhold og landbruk .....	6
2.4	Dagens arealbruk.....	7
2.5	Stedets karakter og kulturmiljø.....	8
2.6	Trafikkforhold .....	10
2.7	Vannforsyning og avløp .....	11
2.8	Energi.....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
2.9	Risiko og sårbarhet - eksisterende situasjon.....	11
3	Beskrivelse av planforslaget.....	12
3.1	Planlagt arealbruk.....	12
3.2	Beskrivelse av reguleringsformål .....	12
3.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	13
3.4	Miljøtiltak.....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
3.5	Universell utforming .....	14
3.6	Vannforsyning- og avløp .....	14
3.7	Energiløsninger .....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
3.8	Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak.....	14
3.9	Rekkefølgebestemmelser .....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
4	Virkninger og konsekvenser av planforslaget .....	15
4.1	Planforslagets forhold til overordnede planer og føringer .....	15
4.2	Vurdering av konsekvenser av planforslaget .....	16
5	Vurdering av innkomne merknader .....	18
6	Avsluttende kommentar .....	23
7	Vedlegg .....	24

# 1 Innledning

## 1.1 Nøkkelopplysninger

Kommune	Dyrøy
Område	Kastneshamn
Eiendommer	17/22, 17/41, 17/24, 17/34, 17/40, 17/45, 17/38, 0/0-eiendom(veiareal), 17/20 og 17/14.
Gjeldende plan	Kommuneplanens arealdel, kystplan
Forslagsstiller	Dyrøy kommune
Planområdets areal	36686 m <sup>2</sup>
Aktuelle problemstillinger	Kulturmiljø, landskap, forvaltning av strandsonen
Varsel om innsigelse	Nei
Konsekvensutredningsplikt	Nei
Kunngjort oppstart	28.09.2020

## 1.2 Bakgrunn for planforslaget

Planen er utarbeidet av WSP Norge AS på vegne av forslagsstiller Dyrøy kommune.

Det ligger ikke politiske vedtak til grunn for planforslaget. Bakgrunnen for planforslaget er at det har foregått en utbygging til turist- og fritidsformål i Kastneshamn gjennom dispensasjonsbehandling i løpet av de siste årene. Hensikten med å planen er å regulere arealene i tråd med kommuneplanens arealdel, samtidig som det gis rom for utvikling av aktivitetene med hensyn til kulturmiljøet.

## 1.3 Overordnet plan

Det er ikke eksisterende reguleringsplaner innenfor, eller i nærheten av planområdet.

Overordnet plan er kommuneplanens arealdel 2019-2029 og Kystsplan II Midt- og Sør-Troms.

I kommuneplanens arealdel er hoveddelen av planområdet avsatt til bebyggelse og anlegg (BA7). Angitte hovedformål er fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål og småbåthavn. Det er tre hensynssoner som berører planen:

- Gjennomføringssone – krav om felles planlegging: Denne sonen inkluderer landarealene BA7 og områder avsatt til boligformål (B29 og B30)
- Hensyn landbruk: Denne sonen inkluderer hele planområdet på land.
- Bevaring kulturmiljø: Denne sonen inkluderer den nordlige delen av BA7 ved Kastneshamn gamle handelssted.

Kystsplan II Midt- og Sør-Troms dekker sjøarealene som inngår i reguleringsplanen. I kystplanen er områdene avsatt til eksisterende ferdsel og småbåthavn.

## 1.4 Planprosess

Planprosessen så langt:

Fase	Beskrivelse
Oppstartsmøte	Oppstartsmøte med Dyrøy kommune ble avholdt 03.09.2020. Her ble forutsetninger for planarbeidet gjennomgått.
Befaring	Det ble gjennomført befaring med representanter fra kommunen og plankonsulent 03.09.2020. På befaringen var også de fleste grunneiere innenfor planområdet til stede.
Kunngjøring om varsel om oppstart	Planarbeidet ble varslet i Folkebladet og på kommunens hjemmesider 28.09.2020. Frist for innspill var 23.10.2020. Innspill til varsel om oppstart er vurdert i kapittel 5.
Avklaringer med offentlige myndigheter	NVE stilte krav til grunnundersøkelser. Disse er implementert i planmaterialet.
Møter	Det har vært gjennomført eget grunneiermøte med eiere av 17/22 og 17/24 den 20.10.2020. Det har vært gjennomført eget grunneiermøte med eiere av 17/14 og 17/45 mv. den 05.11.2020
Medvirkning	Medvirkning er ivaretatt gjennom befaringsmøter og grunneiermøter.

## 1.5 Krav til konsekvensutredning

Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 4 har forslagsstiller vurdert om planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskriftens §§ 6, 7 eller 8:

Planen omfattes ikke av § 6.

Planen omfattes ikke av § 7.

Planen omfatter turisme og fritid og er dermed nevnt i forskriftens vedlegg II kapittel 12. Jf. § 8 skal planen konsekvensutredes dersom den kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne. I dette tilfellet er arealformålet konsekvensutredet i kommuneplanens arealdel 2019-2029. Anbefalingen fra konsekvensutredningen er at området detaljreguleres, og anbefalingen er fulgt opp gjennom bestemmelser og hensynssone i arealdelen. Reguleringsinitiativet er i tråd med arealdelen, og forslagsstiller finner at krav om konsekvensutredning til reguleringsplanen dermed ikke er utløst.

## 2 Beskrivelse av planområdet

### 2.1 Beliggenhet og planavgrensning

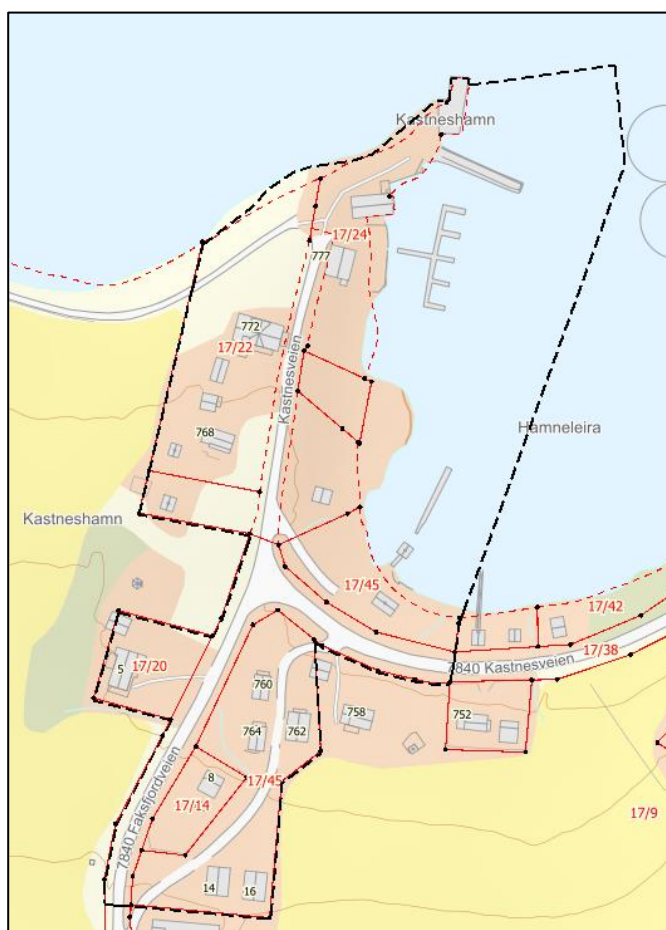
Kastneshamn ligger i Dyrøy kommune på fastlandssiden, øst for Dyrøysundet. Fylkesvei 7840 utgjør adkomsten til planområdet. Vegnettet stopper ved fiskeoppdrettsanlegget Akvafarm ca. 7 km sør for Kastneshamn.

Planområdet er avgrenset av BA7, B29 og B30 i kommuneplanens arealdel på land. Det er i tillegg tatt med sjøarealer (avsatt til ferdsel i kystplanen) og del av fv. 7840 sør i området. Eiendommen 17/1 er tatt ut av planområdet etter varsel om oppstart. Den nordlige delen av sjøarealene er også tatt ut av planen.



Figur 1: Beliggenhet

Planområdet inkluderer eiendommene 17/14, 17/20, 17/22, 17/24, 17/34, 17/38, 17/40, 17/41, 17/45 og en 0/0-eiendom. Det er adkomstveien fra fylkesveien. Planområdet er ca. 36,7 dekar.



Figur 2: Planområdets avgrensning

## 2.2 Topografi/landskapstrekk

Selve planområdet og tilgrensende areal består av relativt flatt kystlandskap. Området ligger under marin grense, og består hovedsakelig av marin strandavsetning. Områder med marine strandavsetninger kan ha løsmasser av varierende kornstørrelse, men domineres ofte av sand og grus. Det er noe fjell i dagen.

Vegetasjonsdekket er i hovedsak opparbeidet plen der det ikke er bebygd areal. Terrenghøyden i planområdet går fra 0 til ca. 15 m.o.h. Terrenget er skrånende mot sjøen og er på sitt bratteste i strandlinjen. Selve strandlinjen varierer mellom større steiner og pukk/sand.



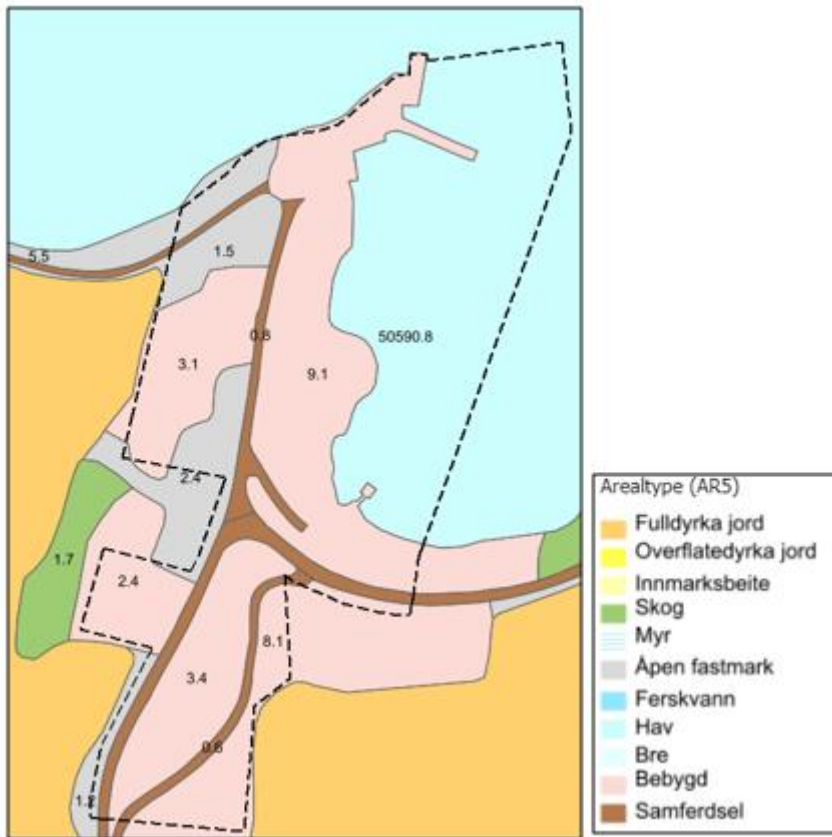
Figur 3: Terrengmodell og helningskart (grader).  
Kilde: Norgebilder.no

## 2.3 Naturforhold og landbruk

Planområdet utgjør ikke del av en større sammenhengende biotop. Det er ikke registrert truede eller nær truede arter, viktige eller utvalgte naturtyper innenfor eller i tilknytning til planområdet.

Det er ikke deler av planområdet som benyttes til landbruk. Kun mindre områder ved strandsonen er registrert som dyrkbar jord i NIBIOS kartbase. Disse er trolig rester etter tidligere bruk av området og ikke reelle landbruksarealer. Det er vurdert at hensynssonen for landbruk som er avsatt i kommuneplanen er grovt inntegnet og generell for hele Kastnes-området, uten at hvert enkelt område har vært gjenstand for konkret vurdering. Det er også en logisk motstrid mellom arealformålet

nåværende *bebyggelse og anlegg* og overlappende hensynssone landbruk. Kommuneplanens bestemmelser til hensynssonen følges derfor ikke opp i reguleringsplanen.



Figur 4: Arealressurskart: Kilde: NIBIO: kilden.

## 2.4 Dagens arealbruk

Arealene innenfor planområdet er i hovedsak bearbeidet som bebygd areal. Innenfor planområdet ligger det boliger, fritidsboliger, utleiehytter, forsamlingshus og diverse driftsbygninger. De ubebygde delene består i hovedsak av relativt flate grøntområder med plen. Det er også mindre klynger med trær. Det er opparbeidet to småbåtanlegg i planområdet.



*Figur 5: Brygga sørøst i planområdet sett nordover. Bebyggelse tilhørende Kastneshamn gamle handelssted til venstre i bildet.*



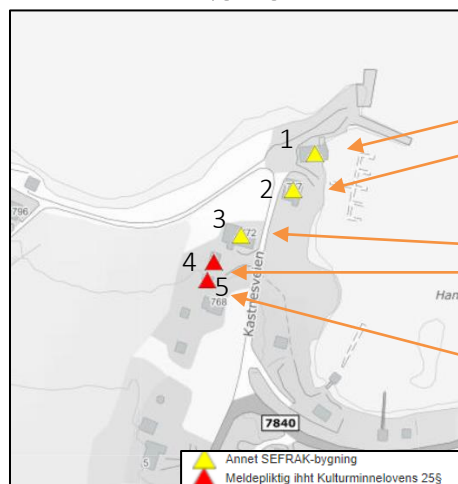
*Figur 6: Bilde tatt mot sør. Viser adkomstveien og SEFRAK-registrert bygning.*

## **2.5 Stedets karakter og kulturmiljø**

Stedets karakter er formet av det opprinnelige Kastneshamn handelssted med tilhørende bebyggelse og kai. De historiske særtrekkene er dermed knyttet til at sjøveien var den viktigste forbindelsen. Fram til slutten av 1980-tallet hadde Kastneshamn lokalbåtanløp. Stedet har opplevd gradvis nedgang i folketallet. I dag er den gamle storgården gjort om til leiligheter som leies ut hovedsakelig i turistsesongen om sommeren.



## 2.5.1 SEFRAK-bygninger



Figur 7: SEFRAK-registrerte bygninger. Kilde: Riksantikvaren. Nederste bilde: Google maps.

SEFRAK-registeret viser bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminner, men som ikke er fredet etter Kulturminneloven.

Tabell 1: Oversikt over SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet

Nr.	Eiendom	SEFRAK-id	Historisk bruk	Tidsangivelse	Registrert bygningstype i matrikkelen
1	17/24	1926-0105-031	Brygge/sjøhus	1800-tallet, fjerde kvartal	Annen lagerbygning
2	17/24	1926-0105-025	Butikk/bolig	1800-tallet, fjerde kvartal	Annen lagerbygning
3	17/22	1926-0105-022	Bolighus	1800-tallet, tredje kvartal	Våningshus, benyttet som fritidsbebyggelse
4	17/22	1926-0105-024	Ukjent	1800-tallet	Garasjeuthus annekst til bolig
5	17/22	1926-0105-023	Stabbur	1800-tallet	Garasjeuthus annekst til bolig

Disse fem bygningene har historisk særpreg ved at de er identitetsskapende elementer for det opprinnelige handelsstedet. Bygningene har saltak, i likhet med de andre bygningene innenfor planområdet.

I kommuneplanens arealdel 2019-2029 er det innenfor reguleringsplanområdet avsatt hensynssone H570\_5 for Kastneshamn med tilhørende retningslinje:

### Kulturmiljø:

*Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal tas vare på og tillates ikke revet/fjernet; de skal holdes vedlike og i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.*

*Ved behandling av byggesøknader skal hensynet til kulturmiljøet, og forholdet mellom tiltaket og kulturmiljøet; lokalisering og utforming, vektlegges. Søknad om tiltak som vil kunne få*

konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter.

Vern- og vedlikeholdsavtale for bygningene, gårdstun og områder skal være retningsgivende.

## 2.5.2 Historisk utvikling



Figur 8: Sammenligning av flyfoto 2007 og dagens situasjon. Kilde: norgebilder.no

Sammenligningen av flyfotoet fra 2007 og i dag viser at endringene i den fysiske strukturen har foregått sør og øst i planområdet med etablering av nye virksomheter. Området vest for fylkesveien og adkomstveien og nord i planområdet er i hovedsak uforandret.

SEFRAK-registrerte bygninger i nord er i senere tid restaurert uten at dette fremgår av flyfoto.

## 2.6 Trafikkforhold

Registrert ÅDT er 62, hvorav tungtrafikk har 6 ÅDT. Fylkesveien har dermed omtrent ikke trafikk. Området har ikke utfordrende stigningsforhold. Siktforholdene anses generelt som gode på eksisterende avkjørsler fra fylkesveien.

Fartsgrensen på fylkesveien er 60 km/t. For øvrig innenfor planområdet er det lite trafikk og gode forbindelseslinjer slik at det er tilfredsstillende trafikkforhold for mange trafikanter.

## 2.7 Vannforsyning og avløp

Vannforsyning på Kastneshamn er fra privat vannverk. Dette er Kastnes vannverk, registrert i Mattilsynets system 14.06.2018. Vannverket er registrert som elveinntak, uten rensing. Inntaket ligger utenfor planområdet for denne planen.

Det er ikke mulighet for å knytte seg på offentlig avløpsledning i området, og samtlige bygninger innenfor planområdet er avhengig av private avløpsløsninger. På eiendom 17/45 (innenfor areal avsatt til BUH i plankart) finnes i dag et nedgravd renseanlegg som renses avløp fra eksisterende utleiehytter i området. Eksisterende bolighus og fritidsboliger i området har private avløpsledninger til sjø, hvorav flere uten rensing.

## 2.8 Risiko og sårbarhet - eksisterende situasjon

Gjennom utført analyse av risiko og sårbarhet for planarbeidet, se vedlagte ROS-analyse, er det avdekket følgende forhold i planområdet ved eksisterende situasjon:

- Risiko for erosjon langs kyst
- Skred i bratt terreng
- Andre skred, herunder kvikkleire
- Stormflo i kombinasjon med havnivåstigning

ROS-analysen beskriver planområdets sårbarhet mtp de avdekkete forholdene.

### 2.8.1 Grunnforhold og vurdering av områdestabilitet

I forbindelse med planarbeidet er det utført en geoteknisk vurdering av områdestabiliteten iht. TEK17. Sjøbunnen i havnebassenget har en svak helning på ca. 1:40 fra land og ut mot kote minus 5. Videre ut i Dyrøysundet har sjøbunnen en helning på ca. 1:10. Multiconsult har utført grunnundersøkelser på sjø ved det aktuelle området. Grunnundersøkelser viser at sjøbunnen generelt består av 2-3 lag. Øverst er det lag som består av sand, derunder er det et lag med leire med mektighet mellom 0,5 og 3 meter. Over berg er det faste masser, antatt morene med mektighet opp til 15 meter. Registrert dybde til berg varierer mellom ca. 5 og 25 meter. Leira kan i hovedsak karakteriseres som bløt, men lite sensitiv. Leira har ikke sprøbuddsegenskaper.

Det vurderes at kravet til sikkerhet mot kvikkleireskred i henhold til TEK17, §7-3 er oppfylt.

### 3 Beskrivelse av planforslaget

#### 3.1 Planlagt arealbruk

Den planlagte arealbruken er en konkretisering av kommuneplanens arealdel. Arealene med planlagt endret arealbruk er BFT1 og BFT2 der det tillattes fritid-/og turistformål.

##### 3.1.1 Arealtebell

Bokstav-kode	Arealformål	m <sup>2</sup>	Relativ andel (%)	
	<b>Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5 nr. 1)</b>			
BFS	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	1274	3,5%	
BFF	Fritidsbebyggelse - frittliggende	2753	7,5%	
BFT	Fritid- og turistformål	3511	9,5%	
BUH	Utleiehytter	4006	10,9%	
BRE	Renovasjonsanlegg	74	0,2%	
BBS	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	4964	13,5%	
BKB1	Kombinert bebyggelse og anleggsformål – kombinert fritid -og turistformål / bolig / fritidsbebyggelse	2783	7,6%	
BKB2	Kombinert bebyggelse og anleggsformål – kombinert fritid -og turistformål / bolig / fritidsbebyggelse	1043	2,8%	
	<b>Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5 nr. 2)</b>			
S	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	273	0,7%	
SV	Veg	743	2,0%	
SKV	Kjøreveg	1421	3,9%	
SVG	Annen veggrunn - grøntareal	2413	6,6%	
SK	Kai	190	0,5%	
SM	Molo	257	0,7%	
	<b>Grønnstruktur (pbl. §12-5 nr. 3)</b>			
GBG	Blågrønnstruktur	1160	3,2%	
	<b>Bruk av og vern av sjø og vassdrag (pbl. §12-5 nr. 6)</b>			
VFE	Ferdse	7143	19,5%	
VS	Småbåthavn	948	2,6%	
VFS	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	1730	4,7%	
		Σ	36686	100%

#### 3.2 Beskrivelse av reguleringsformål

##### 3.2.1 Bebyggelse og anlegg

Høydebestemmelser og maksimal utnyttelse for bolig- og fritidsbebyggelse er videreført fra kommuneplanens arealdel. For fritid- og turistformål er det satt bestemmelser om maksimal utnyttelse basert på eksisterende situasjon og tilrettelegging for fremtidig utvikling.

Byggegrenser følger av pbl. § 29-4 der ikke annet er regulert på plankartet.

Småbåtanlegget tillattes utvidet til inntil 30 plasser totalt.

Formål for renovasjon sikrer renovasjonsløsning med snuareal.

All bygningsmasse innenfor hensynssone H570 skal bevares.

### **3.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Fylkesvegen reguleres til offentlig kjøreveg. Bredden på denne reguleres til 5,5 meter. Dette er nåværende bredde basert på grunnkart.

Adkomstveien nordover fra fylkesveien, og tomter vest for planområdet reguleres til veg. Denne reguleres som opparbeidet til 4 meter nordover, og slik som opparbeidet (ca. 2,5m) videre vestover mot to tomter utenfor planområdet. Det er regulert snuplass slik den er opparbeidet nord i planområdet.

Eksisterende avkjørslers er vist på plankartet slik de er i bruk i eksisterende situasjon. Det reguleres ikke for opparbeiding av helt nye avkjørslers. Frisiktsoner eller linjer er ikke vist i plankartet siden det ikke reguleres nye avkjørslers.

Byggegrense er avsatt 15 meter fra senterlinje på fylkesvegen. Unntaket fra dette er på nordsiden mot BFT2, der det avsettes 10 meter byggegrense. Byggegrense på 10 meter tilrettelegger for utvikling av området BFT2 uten at dette påvirker fylkesvegen i betydelig grad.

Veienes sideareal er regulert til annen veggrunn innenfor vegarealets eiendomsgrenser.

Eksisterende kai og molo reguleres inn. Kai (brygga) nord i planområdet reguleres slik den er opparbeidet, mens moloen reguleres for utvidelse på inntil 15 meter. Jf. kommuneplanens arealdel

### **3.2.3 Grønnstruktur**

Det reguleres to områder med grønnstruktur. GBG1 er opparbeidet plen og avgrensning mot strandsonen i nord. GBG2 skal utgjøre en regulert buffersone mellom eksisterende fritidsbolig BFF3 og og utleiehyttene innenfor området BUH i retning mot sjøen.

Blågrønnstruktur har erstattet grønnstruktur i kartforskriften for å synliggjøre vannets betydning i grøntområder.

### **3.2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag**

Det reguleres småbåthavn i tilknytning til fritid- og turistformålet BFT2. Denne skal ikke utvides i forhold til eksisterende situasjon.

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, VFS, gir utviklingsmuligheter i tilknytning til de regulerte arealene på land i tillegg til at det sikrer området allment tilgjengelig for ferdsel og opphold. Planbestemmelsene sikrer at området ikke tillates privatisert.

Det er ikke avsatt særskilt byggegrense mot sjø. Dette er fordi det er byggeforbud i størsteparten av planområdet. Området mot sjø hvor det kan tillates ny bygging er BFT2. Der byggegrense ikke fremgår særskilt er den sammenfallende med formålsgrense på plankartet.

Mudring og utfylling i sjø krever tillatelse fra Statsforvalteren jf. forurensningsloven § 11. Dette er ikke inkludert i bestemmelser da det følger av annen lov enn plan- og bygningsloven.

## **3.3 Kulturminner og kulturmiljø**

Hensynssonen H570 har tatt utgangspunkt i kommuneplanens avsatte hensynssone. Sonen er justert til å følge det opprinnelige kulturmiljøet på Kastneshamn, bestående av SEFRAK-bygningene og brygga med tilhørende områder. Dette gjør at hensynssonen er mer spesifisert mot det som skal bevares.

Gjennom bestemmelser til hensynssonen er kulturmiljøet sikret gjennom plan- og bygningsloven.

For meldepliktige bygninger (bygninger som er eldre enn 1850), er det i tillegg lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent.

### 3.4 Universell utforming

Universell utforming ivaretas gjennom søknad til tillatelse til tiltak i henhold til TEK17 kap. 8 og 12.

### 3.5 Vannforsyning- og avløp

Planbestemmelsene sikrer en god avløpsløsning i tråd med kommunens føringer gjennom rekkefølgekrav.

### 3.6 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

Gjennom vedlagte ROS-analyse er det avdekket risiko- og sårbarhetsforhold ved planområdet og regulerte tiltak. Avdekkete aktuelle uønskede hendelser fremgår av skjema under, samt risikoreducerende tiltak som er sikret i planen for å imøtekomme risiko og sårbarhet.

Uønsket hendelse	Risikoreducerende tiltak
Brann i bygg og anlegg	Tek17 ivaretar de byggetekniske kravene for turistanlegg og campinghytter
Erosjon langs kyst	Plankart og bestemmelser sikrer at arealet (BFT1) som består av tiltransporterte masser ikke kan bebygges permanent.
Skred i bratt terreng	Det er ikke behov for risikoreducerende tiltak.
Andre skred (kvikkleireskred)	Det er ikke behov for risikoreducerende tiltak. Faglig grunnundersøkelse og vurdering av områdestabilitet er utført og byggegrunn tilfredsstillende.
Stormflo i kombinasjon med havnivåstigning	Planen regulerer for forlengelse av dagens molo. En lengre molo vil bryte bølger før de slår inn i havna og redusere konsekvens av uønsket hendelse til et akseptabelt nivå.

## 4 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

### 4.1 Planforslagets forhold til overordnede planer og føringer

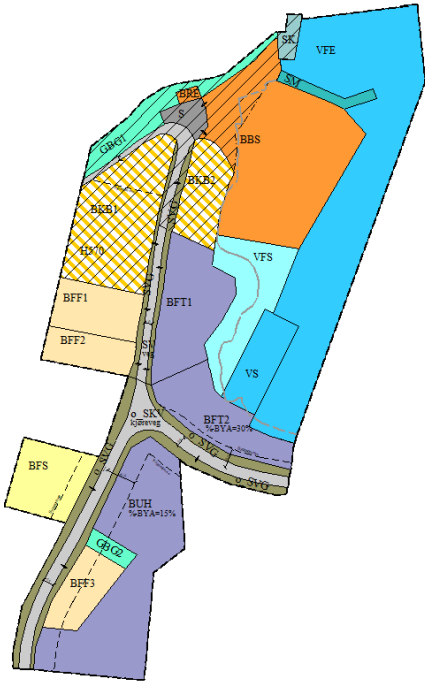
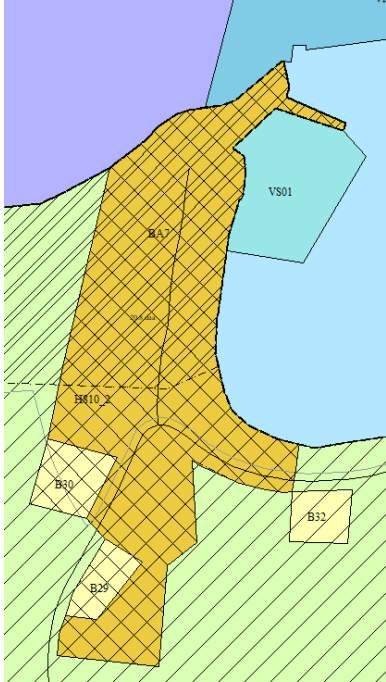
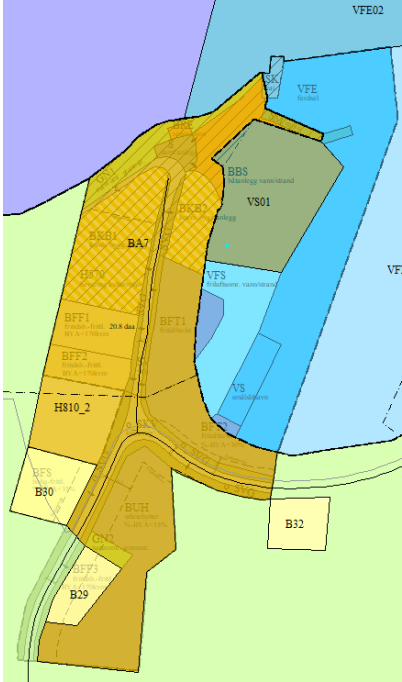
#### 4.1.1 Kommuneplanens arealdel 2019-2029 og Kystplan II Midt- og Sør-Troms

Forslaget er i henhold til kommuneplanens arealdel med noen mindre avvik. Kun mindre deler av formåls grensene avviker fra kommuneplanens grenser for BA7. Hensynssonen er spesifisert til det historiske kulturmiljøet. B29 og B30 i kommuneplanen er regulert til henholdsvis bolig og fritidsbebyggelse i tråd med dagens bruk slik den er registrert i matrikkelen.

Området avsatt til *ferdsel* i Kystplanen er regulert til *bruk og vern av sjø og vassdrag* med reguleringsformål ferdseil og friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner. Avsatt småbåthavn i Kystplanen er regulert til småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner.

BFF2 i reguleringsplanen var avsatt til boligformål B29 i kommuneplanen, men er registrert som fritidsbolig i matrikkelen og reguleres derfor til dette.

Hensynssone landbruk videreføres ikke i reguleringsplanen.

Forslag til reguleringsplan	Kommuneplan og kystplan	Samlet reguleringsplan og kommuneplan/kystplan (uten hensynssoner)
		

#### 4.1.2 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø (2011)

Planforslaget er i tråd med SPR. Kommunen har anledning til å lempe på byggeforbudet i strandsonen dersom dette gjøres gjennom plan. Minimumskravet for slik plan er at det avsettes særskilt byggegrense i planen, og dette kravet er tilfredstilt i planen, ved enten regulert byggegrense eller generelt byggeforbud spesifisert i bestemmelser. Ferdseil langs sjøen vil være mulig etter etablering av

de planlagte tiltak. Videre sier SPR at følgende momenter særlig skal vektlegges ved vurdering av bebyggelse i strandsonen:

- Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser.
- Mulighet for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge.
- Utbygging bør lokaliseres til områder som er bebygd fra før.

Samtlige av disse føringene er ivaretatt i planforslaget og planen kan således sies å være i tråd med retningslinjene. Planen styrker også allmenhetens tilgang til strandsonen ved at det reguleres for et offentlig tilgjengelig friområde i strandsonen.

#### **4.1.3 Fylkesplan for Troms 2014-2025**

Formålet med Fylkesplan for Troms 2014-2025 er å etablere et felles og omforent grunnlag for den strategiske utviklingen av Troms fylke. Gjennom mål og strategier trekker fylkesplanen opp langsiktige utviklingsstrategier, angir prinsipper og legger føringer for prioriteringer av innsats.

Reguleringsforslaget kommer ikke i konflikt med fylkesplanen og følger bl.a. opp punkt om at offentlighetens tilgang til strandsonen skal vektlegges.

#### **4.1.4 Regional plan for friluftsliv, vilt og innlandsfisk 2016-2027**

Regional plan for friluftsliv, vilt og innlandsfisk 2016-2027 skal bidra til at alle i Troms skal ha mulighet til å drive friluftsliv som en positiv aktivitet for helse og trivsel.

Reguleringsplanforslaget er i henhold til den regionale planen ved at det tilrettelegges for bruk av strandsonen.

## **4.2 Vurdering av konsekvenser av planforslaget**

### **4.2.1 Vurdering etter Naturmangfoldloven**

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Det er ikke funnet nødvendig å utføre feltundersøkelser siden områder tilrettelagt for utvikling er begrenset av veg og sjø på alle kanter og er begrenset i størrelse. Det er ikke gjort tidligere registreringer av betydning innenfor planområdet.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Siden utviklingsområdet er av begrenset i omfang vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltak vil ha store og ukjente negative konsekvenser for økosystemet.

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Planforslaget medfører ikke stor skade på naturmangfoldet. Avbøtende tiltak er vurdert og de minst naturpåvirkelige løsninger er valgt med tanke på f.eks. avløp og renovasjon.

Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det legges som en forutsetning at de mest miljøforsvarlige teknikker legges til grunn.



#### 4.2.2 Kulturmiljø

Kulturmiljøet styrkes ytterligere ved vern gjennom plan- og bygningsloven som følge av hensynssone. Bestemmelsene tilsier at aktuelle tiltak skal det forelegges kulturminnemyndigheten for vurdering.

## 5 Vurdering av innkomne merknader

Dato og merknadsstiller:	Innspill oppsummert	Forslagsstillers kommentar
09.10. 2020 Samediggi/ Sametinget	Etter merknadsstillers vurdering av beliggenhet, omfang og ellers kjente forhold kan de ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til reguleringen. Dersom det under arbeid i marken likevel oppdages gjenstander eller strukturer som viser eldre aktivitet i området skal arbeidet stanses og Sametinget varsles umiddelbart. Samiske kulturminner fra før 1917 eller eldre er automatisk freda jf. kml. § 4.	Formulering om at arbeid i marken stanses og kulturminnemyndigheter varsles tas inn i planens bestemmelser.
16.10. 2020 Norges arktiske universitetsmuseum	Ang kulturminner under vann: Mtp tidligere tiltak som har berørt havbunnen innenfor planområdet anser merknadsstiller omfanget av nye tiltak som nokså begrenset, og vurderer sannsynligheten for konflikt med kulturminner under vann som liten. De har derfor ingen merknad til fremtidige tiltak i sjø nevnt i oppstartsvarselet. Det minnes om varslingsplikten jf. kml. § 2.	Innspillet tas til orientering.
20.10. 2020 Gunn Marit Iversen, eier av gnr. 17 bnr. 14	Merknadsstiller ønsker ikke å være med i reguleringen da hun ikke har noen planer om utbygging på eiendommen sin.	Innspillet tas til etterretning. Eiendommen avsettes i tråd med registrert bruk jf. matrikkelen.
Marit Krogstad, eier av gnr. 17 bnr. 22	Merknadsstiller har ingen behov for å delta i detaljreguleringen. Hennes eiendom er regulert i tråd med dagens og fremtidig bruk, og hun har ingen planer om å endre bruken på en slik måte at det vil kreve regulering. Merknadsstiller motsetter seg alle krav om å betale for reguleringen som nå igangsettes.	Innspillet tas til etterretning. Eiendommen avsettes til kombinerte bygg- og anleggsformål i tråd med dagens bruk.
22.10. 2020 Turid Andreassen, eier av gnr. 17 bnr. 1	Merknadsstiller har ingen behov for å delta i reguleringen. Hun har ikke gjort noe med eiendommen som gir kommunen hjemmel for å kreve betaling for denne reguleringsplanen, og hun motsetter seg alle krav om betaling.	Innspillet tas til etterretning. Eiendommen er tatt ut av planen.
22.10. 2020 Karin Johnsen, eier av gnr 17 bnr. 20	Merknadsstiller har ikke gjort noe med eiendommen som gir kommunen hjemmel for å kreve betaling for denne reguleringsplanen, og hun motsetter seg alle krav om betaling.	Innspillet tas til etterretning. Eiendommen reguleres til bolig i tråd med registrert bruk.
22.10. 2020 Nils Krogstad, eier av gnr. 17 bnr. 24, 34 og 41.	Merknadsstiller har ikke behov for å delta i reguleringen og hans ideer om utvikling i Kastneshamn settes på vent inntil spørsmålet om kostnadsfordeling rundt reguleringen er avklart. Merknadsstiller motsetter seg alle krav om å være med å betale for reguleringen. Mtp historikken rundt søknader og dispensasjoner rundt Jæger Adventure AS bør Jæger og Dyrøy kommune kunne bli enige om en kostnadsfordeling seg imellom, uten å generere kostnader for andre. Dersom kommunen påtar seg kostnadene for reguleringen	Innspillet tas til etterretning. Eiendommen avsettes til kombinerte bygg- og anleggsformål i tråd med dagens bruk.

	<p>ønsker merknadsstiller å delta i prosessen og utvikle næring på eiendommene sine. Hvis ikke skal ny regulering kun stadfeste dagens formål for eiendommene, uten at dette kan utløse krav om betaling fra merknadsstiller.</p>	
23.10. 2020 Mattilsynet	<p>Merknadsstiller viser til drikkevannsforskriften § 1 og at vannforsyning på Kastneshamn er fra privat vannverk. Det antas fra merknadsstillers side at dette er Kastnes vannverk, registrert i Mattilsynets system 14.06.2018. Vannverket er registrert som elveinntak, uten rensing. Mattilsynet har ikke vært på tilsyn ved vannverket. I den videre planprosessen må drikkevannsforsyningen beskrives nøyaktig. Videre vises det til drikkevannsforskriften § 13 om vannverkseiers ansvar for vannbehandling og kildebeskyttelse.</p>	<p>Drikkevannsforsyning vil beskrives i plandokumentene. Elveinntaket for Kastnes private vannverk ligger utenfor planområdet. Det reguleres ikke for nye byggetiltak med behov for innlagt drikkevann.</p>
23.10. 2020 Fylkesmannen i Troms og Finnmark	<p>1. Planinitiativet er i tråd med overordnet plan. Merknadsstiller savner en nærmere vurdering av om tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter KU-forskriften § 10 og mener at tiltaket kan gi risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfare. Dette forholdet må derfor utredes i planprosessen og konklusjonene innarbeides i plandokumentene under tema grunnforhold og skred.</p> <p><i>Grunnforhold og skred:</i> Planområdet ligger i et område med marine strandavsetninger. Det er derfor nødvendig med geotekniske vurderinger for å avklare fare for kvikkleireskred. Nye undersøkelser må utføres i planprosessen og kan ikke utsettes til tiltaksfasen. Aktsomhetsområdet for jord- og flomskred kommer også nær plangrensa i øst jf. NVE Atlas. Planleggingen må ta høyde for ev. virkninger av dette inn i planområdet.</p> <p><i>2. Klimaendringer og havnivåstigning:</i> Det bes om at plandokumentene omtaler forventede klimaendringer og fremskrevet havnivåstigning, og at det tas høyde for dem i planleggingen. Det må klargjøres om det er nødvendig med avbøtende tiltak.</p> <p><i>3. Klimagassutslipp:</i> Merknadsstiller anbefaler at man vurderer hvordan planen kan bidra til reduksjon av klimagassutslipp.</p> <p><i>4. Naturmangfold:</i> Berggrunnen i området kan gi grunnlag for rik vegetasjon. Det minnes om nml. § 7 som stiller krav om at vurderingene etter §§ 8 til 12 synliggjøres i vedtak. Det anbefales at disse vurderingene innarbeides i planbeskrivelsen.</p>	<p>1. Grunnundersøkelser er utført og områdestabilitet er vurdert av geotekniker. Planforslaget er basert på konklusjon om at områdestabiliteten i området er tilfredsstillende jf. TEK17.</p> <p>2. Tema er vurdert i ROS-analysen som ligger til grunn for planforslaget.</p> <p>3. Ikke vurdert særskilt da planen i stor grad regulerer for eksisterende situasjon.</p> <p>4. Vurdering etter nml. §§ 8 til 12 inngår i planbeskrivelsen.</p> <p>5. Plangrense er angitt i plankartet.</p> <p>6. Innspillet er sikret i bestemmelsene.</p> <p>7. Innspillet er sikret i bestemmelsene.</p> <p>8. En viktig hensikt med planarbeidet er å sikre ivaretagelse av naboer i området. Det er avholdt flere møter med involverte</p>

	<p><i>5.Strandsonen:</i> Det minnes om byggeforbudet i strandsonen jf. pbl. § 1-8. Dersom det, gjennom plan, skal kunne tillates å bygge i 100-metersbeltet skal annen byggegrense langs sjø fastsettes i planen. Byggegrense må tydelig gå frem av både plankart og bestemmelser/ beskrivelse.</p> <p><i>6. Mudring og utfylling i sjø:</i> Mudring og utfylling i sjø krever tillatelse fra Fylkesmannen jf. forurensningsloven § 11. Dette bør fremgå av planbeskrivelsen og retningslinjer til planbestemmelsene.</p> <p>Vannforekomst Dyrøysundet, som sjøarealene i planområdet er del av, har god økologisk tilstand, men dårlig kjemisk tilstand. Plandokumentene må beskrive hvordan vannmiljøet i vannforekomstene skal ivaretas.</p> <p><i>7.Universell utforming:</i> UU er godt ivaretatt i KPA for Dyrøy. Det foreslås å ta inn følgende bestemmelse i planen: «Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt i planområdet. Redegjørelsen skal følges opp av en kotesatt uteromsplan».</p> <p><i>8. Andre forhold:</i> Utbygging til turistformål nær eksisterende bebyggelse kan være konfliktfylt. Kommunen bes om at alle som blir berørt av tiltaket, får delta i planprosessen. Estetisk kvalitet skal være et grunnleggende premiss i all planlegging</p>	<p>grunneiere for å innhente innspill og bearbeide planforslaget i samråd med dem.</p>
<p>23.10. 2020 Troms og Finnmark fylkeskommune</p>	<p><i>1.Kulturminner og kulturmiljø:</i> Det finnes flere automatisk fredete gravrøyser på Kastnes. Innenfor planområdet kan det finnes andre typer automatisk fredete kulturminner fra jernalder under flat mark og merknadsstiller har behov for å gjøre arkeologiske undersøkelser innenfor planområdet. Spesifikt gjelder dette den ubebygde delen av 17/1 mellom 17/20 og 17/41. Merknadsstiller vil komme tilbake med budsjett for dette. Alternativt kan dette området tas ut av planen men da må merknadsstiller snarest få skriftlig beskjed.</p> <p>Kastnes gamle handelssted er i KPA avsatt som hensynssone kulturmiljø. Dette må videreføres i reguleringsplanen og avsettes som hensynssone c) vern av kulturmiljø. Det må utarbeides bestemmelser til denne hensynssonen. De eldre bygningene fra 1800-tallet må gis et juridisk vern. Dette er våningshus, stabbur og vedskjul på 17/22 og butikk/bolig og brygge på 17/24. Det må utarbeides bestemmelser om hensikten med vernet og at istandsetting og vedlikehold skal skje etter antikvariske prinsipper.</p>	<p>1.Del av eiendom 17/1 som det henvises til er tatt ut av planområdet etter avklaring med merknadsstiller.</p> <p>Hensynssonen er videreført i reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser. Hensynssonen er avgrenset noe annerledes i reguleringsplanen enn den er i KPA for bedre å omfatte de eiendommer den er ment å ivareta og ikke legge unødige begrensninger på områder som ikke er del av kulturmiljøet på Kastneset.</p> <p>Det tillates ikke nye byggetiltak i strandsonen</p>

	<p>Det bør ikke legges til rette for tiltak i strandsonen som reduserer buktas bruk og opplevelse i naturlandskapet/ kulturlandskapet.</p> <p><i>2. Tilknytning til fylkesvegnettet:</i> Byggegrense langs fylkesveg må ikke settes nærmere enn 15 meter fra midtlinje. Parkering og opplag skal løses utenfor byggegrense. Adkomster til planområdet må opparbeides iht. N100 og planen må vise at kravet til frisikt er oppfylt.</p> <p>Planprosessen vil avklare behovet for å knytte rekkefølgebestemmelser til planen.</p> <p><i>3. Småbåthavn:</i> Etablering eller utvidelse av småbåthavn vil mest sannsynlig involvere flere tekniske inngrep og involvere areal både på land og i sjø. Anlegget vil kunne påvirke det marine naturmiljøet i strandsonen og medføre endringer i vannsirkulasjonen på stedet med sine tilhørende konsekvenser.</p> <p><i>4. Universell utforming:</i> Fellesarealene for reiselivsbygget er betegnet som publikumsbygg og skal tilfredsstillende alle kravene til UU jf. TEK17 kap 8 og 12.</p> <p><i>5. Strandsonevern:</i> Byggegrense langs vassdrag må fastsettes i reguleringsplanen. Dersom byggegrense ikke fastsettes gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. pbl. § 1-8.</p>	<p>som kan påvirke natur- eller kulturlandskapet.</p> <p>2. Byggegrense er satt til minimum 15 meter med kun ett unntak innenfor området BFT2 hvor byggegrense er satt til 10 meter for å muliggjøre utvikling i tråd med planens hensikt.</p> <p>Det reguleres ikke for etablering av nye avkjørsler.</p> <p>3. Planen regulerer for videreføring av en etablert småbåthavn VS og utvidelse av eksisterende småbåtanlegg BBS. Småbåtanlegget vil kun omfatte flytteeanlegg i sjø. Det er gjort utredning av strømningsforhold og mudderdannelse i forbindelse med forlengelse av eksisterende molo i planen.</p> <p>4. Kravene til universell utforming er ivaretatt gjennom TEK17.</p> <p>5. Innspillet er tatt til følge. Byggegrense mot sjø er avsatt i plankartet.</p>
27.10. 2020 NVE	<p>Merknadsstiller avgir generelle innspill til planarbeidet og påpeker at de vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Det skal derfor skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en evt. ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.</p> <p>Det vises til gjeldende veiledere og verktøy relevante for NVEs myndighetsområder.</p>	<p>Innspillet tas til følge. NVE vil involveres i de tema som angår deres myndighetsområde her under behov for grunnundersøkelser og hensyn til eksisterende drikkevannskilde.</p>
03.11.2020 Fiskeridirektorat et	<p>Fiskeridirektoratet har utarbeidet kartverktøyet Yggdrasil hvor planområdet er registrert som beiteområde for torsk og sei. Havforskningsinstituttet har registrert et lokalt viktig gytefelt i området. Det er registrert fiskeplasser for passive redskaper nært</p>	<p>Innspillet tas til følge. Bestemmelser om avbøtende tiltak vil inngå i planen.</p>

	<p>planområdet der det fiskes med garn etter torsk og sei. Innenfor en radius av tre kilometer finnes tre akvakulturlokaliteter. Det forutsettes at det gjennom planbestemmelser og retningslinjer gis føringer om avbøtende tiltak for å redusere miljøpåvirkningen på marine ressurser og miljø.</p> <p>Småbåthavner medfører forurensning til grunnen og sjøbunnen der spyling og vedlikehold er største kilde. Det bør legges inn bestemmelser om fast dekke og sedimentskummer der det spyles/pusses båter.</p> <p>Videre angis lokaliserings-, utformings- og driftsvilkår for småbåthavn og Fiskeridirektoratet ber om at disse følges i den utstrekning det er relevant. Dersom det f.eks. ikke skal tilrettelegges for båttopplag, opptak og utsett vil en del punkter falle bort.</p> <p>Det må utvises særlig aktsomhet ved mudring i forurensende sediment og deponering skal skje på godkjent mottak. Ved mudring, dumping og utfylling skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere spredning av partikler. Arbeid må primært skje på høst og tidlig vinter for å unngå gyteperiode. Dette bør sikres i planbestemmelsene.</p>	<p>Det finnes ikke båtutsett eller opplagringsplass for båter i området i dag, og dette vil heller ikke reguleres for. De innspill som gjelder spyling og pussing etc på land vil derfor ikke relevante.</p> <p>Småbåthavn som reguleres i planen vil ikke være egnet for vedlikeholdsplass for båter da det ikke er mulighet for å heise båtene eller å få dem på land. Dette beskrives nærmere i planbeskrivelsen.</p> <p>Det har ikke pågått aktivitet i området som tilsier at bunnsedimentene i planområdet kan være forurenset. Mudderdannelse ved etablering av moloutvidelse er utredet.</p>
--	---	--

## 6 Forslagsstillers avsluttende kommentar

Detaljreguleringen for Kastneshamn er utarbeidet for å rydde opp i forholdene i området hvor relativt omfattende utvikling har pågått basert på enkeltsaksbehandling, uten er strukturert og overordnet plan, over lengre tid. Det er i kommunens interesse å tilrettelegge for næringsutvikling og man ønsker ikke å gjøre det vanskelig for etablerte næringsaktører å utvikle sin virksomhet. Samtidig er man bevisst på at naboer og andre skal ivaretas og at næringsutvikling ikke skal gå på bekostning av andre i samfunnet.

Dyrøy kommune har fått utarbeidet en reguleringsplan som i stor grad planfester dagens situasjon i Kastneshamn, som rydder opp i enkelte uklare forhold slik som avløp til sjø og som muliggjør næringsutvikling innenfor definerte rammer og arealer. Hensikten med planen er å forenkle prosessen for etablering av nye tiltak og ivareta kultur- og naturmiljøet og alle grunneiere og besøkende på Kastneshamn.

## **7 Vedlegg**

1: Plankart datert 09.03.2021

2: Planbestemmelser datert 09.03.2021

3: ROS-analyse datert 19.02.2021

4: Geoteknisk notat, Multiconsult, datert 08.02.2021

5: Utredning forlengelse av molo, WSP Norge AS, datert 25.02.2021