

---

# PLANINITIATIV



# MIKKELBOSTAD

---

---

**TILTAKSHAVERE**

Dyrøy Holiday AS, ved Ragnar Lerkendal (org. 998 882 834)  
og Kai Krogh

---

**PLANMYNDIGHET  
FORSKRIFT**

**Dyrøy kommune**  
FOR-2017-12-08-1950, ikrafttredelse 01.01.2018  
Forskrift om behandling av private planforslag til  
detaljregulering etter plan- og bygningsloven

---

**PLANKONSULENT**

**FJELLKNATT**  
ARKITEKTSTUDIO AS  
Ved, Marion Olsen  
Tlf: 413 87 786  
E-post: marion@fjellknatt.no

---

**DATO**

01.02.2021

---

## Innhold

Sammendrag.....	3
A Formålet med planen.....	3
B Planområde og influensområde .....	3
Planområde .....	4
Influensområde .....	5
Forhold som vurderes nærmere i plan- og influensområde .....	5
Sårbarhet for klimaendringer .....	5
Natur og miljøforhold.....	5
Kultur.....	5
Friluftsliv .....	6
Trafikkmengde, - sikkerhet og adkomstforhold.....	6
Forurensning.....	6
Landbruk .....	6
C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak .....	7
D Utbyggingsvolum og byggehøyder .....	8
E Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	9
F Virkning og tilpasning .....	9
G Plansituasjon.....	10
Kommuneplanens arealdel og Kystplan for Midt- og Sør-Troms.....	10
Tilgrensende planer .....	11
H Vesentlige interesser.....	12
I Samfunnssikkerhet.....	13
J Varsling .....	15
K Samarbeid og medvirkning .....	15
L Vurdering om konsekvensutredning .....	16
Forskrift .....	16
Sammendrag kartlegging vedlegg I og II .....	16
Opplysninger fra forslagsstiller jf. §9.....	16
Kriterier for vurdering om en plan kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. §10 .....	17
Konklusjon .....	20

## Sammendrag

Grunneiere av gbnr 25/3 og 25/9 ved Mikkalbostad ønsker å utvikle deler av sine eiendommer. Det gjelder i hovedsak utvikling av fritidseiendommer på Hushågen ved 25/3 og 25/9 samt fritids- og turistområde på gården 25/3. Samlet areal på planområdet er cirka 60 daa.

I dag drives det med turisme på gården 25/3 hvor to boenheter leies ut. Der er det lagt opp til fiskeaktiviteter og rekreasjon. Ellers preges Mikkalbostad generelt av spredt bolig- og fritidshus.

Ønsket regulering samsvarer delvis med avsatt formål i kommuneplanens arealdel 2019 – 2029. Gården 25/3 er regulert til fritids- og turistformål samt LNF, gården 25/9 er regulert til LNF. Hele planområdet ligger under hensynssone for landbruk.

I forbindelse med kommuneplanen (2019-2029) ble det gjort en konsekvensutredning av 25/3. Planen vil ikke medføre ny bruk av området og vil heller ikke stimulere til nye ukjente aktiviteter. I forbindelse med planinitiativet er det gjort vurdering opp mot forskrift om konsekvensanalyse, og plankonsulent konkluderer med at det ikke er nødvendig med en særskilt konsekvensutredning. Vesentlige tema i planarbeidet vil bli belyst i tilstrekkelig grad gjennom ROS-analyse, NML-vurdering og andre konkrete vurderinger i prosjektet.

## A Formålet med planen

Forslagstillere er grunneiere av gnr. 25 bnr. 3 og gnr. 25 bnr. 9, og ønsker med dette å regulere deler av disse eiendommene til fritids og turistformål, havneformål og fritidsbebyggelse. For å få til dette må det detaljreguleres.

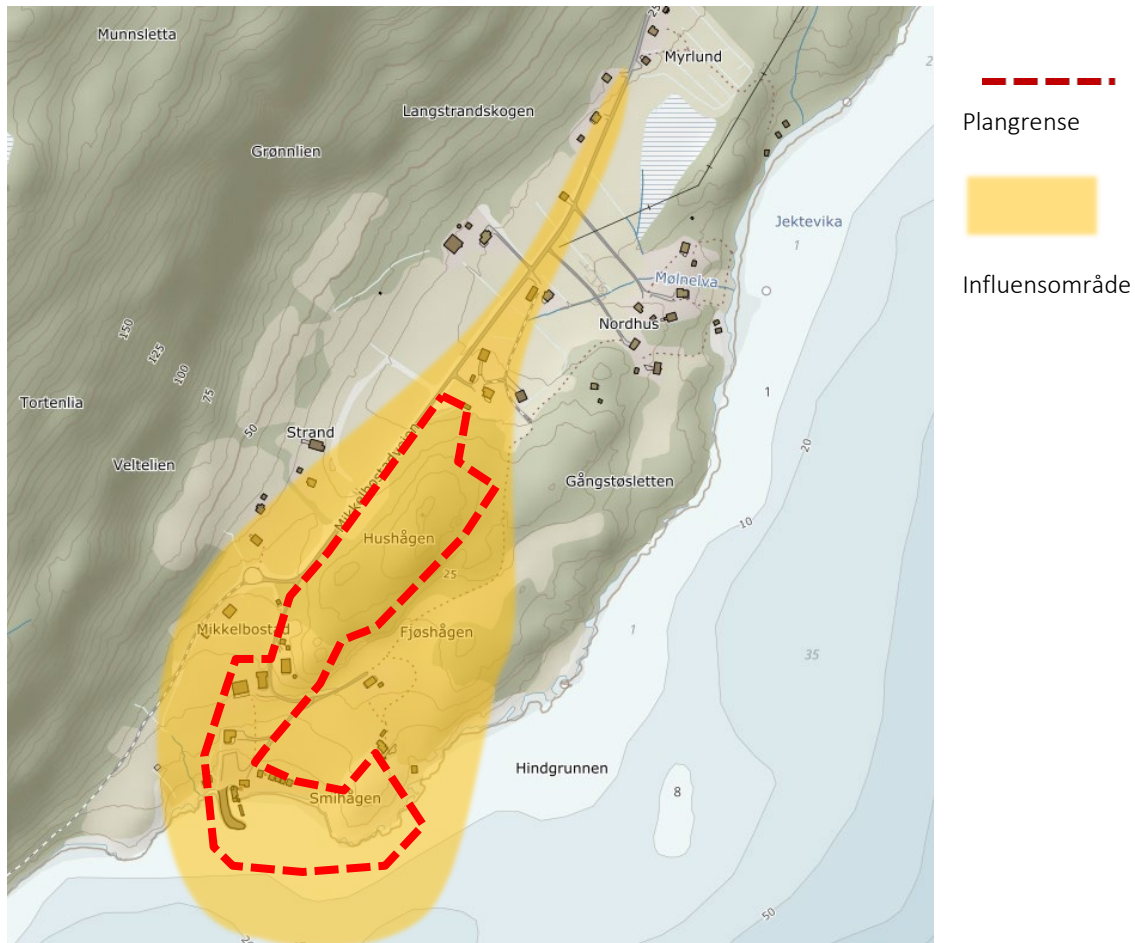
Ønsket regulering samsvarer delvis med avsatt formål i kommuneplanens arealdel 2019 – 2029. Gården 25/3 er regulert til fritids- og turistformål samt LNF, gården 25/9 er regulert til LNF.

Grunneier av 25/9 har tidligere søkt om fradeling på Hushågen, der ble det i saksfremlegg 14.06.2019 vurdert at arealet ikke var interessant for landbruket. Planutvalget var positiv til tiltaket, men søknad om fradeling ble ikke innvilget. Videre ble det oppfordret til å se området i sammenheng med regulering av BFT1 (25/3), som vi gjør i omsøkte plan.

## B Planområde og influensområde

Plangrensen følger delvis området som er avsatt til fritids og turistformål i kommuneplanens arealdel, og er delvis lagt langs eiendomsgrenser. Plangrensen er satt der den i minst grad berører landbruksareal. Totalt dekker planområdet cirka 60 dekar.

## Planområde



Figur 1: Foreløpig. Forslag til plangrense

Eiendommer som inngår helt eller delvis i planområdet er: **25/3, 25/9, 25/35** og **25/36**. Eiendom med uthevet skrift er i forslagstilleres eie.

Eiendommer som grenser til planen eller er innenfor influensområdet: **25/1, 25/2, 25/8, 25/28, 25/5, 25/18, 25/17, 25/10**



**Gnr. 25 bnr. 3:** Grunneiendom med 11 teiger. Innafor planområdet er det en eldre gård med totalt 13 bygg: 8 naust i fjæra, en fjøs, to hytter - en til utleie, en privat, et våningshus og en garasje/lagerbygg. Ved småbåtanlegget er det i tillegg to mindre frittstående bygg til fisk og rekreasjon.

Grunneier bor på gården og driver den samtidig som et mindre turistanlegg. De har 1 hytte til utleie, og våningshuset er seksjonert til to deler, der den ene leiligheten leies ut.

Nede ved sjøen er det en molo og en mindre flytebrygge som er tilrettelagt for fiskeaktivitet.

Eksisterende fjøs er i dårlig forfatning og brukes i dag hovedsakelig til lagring.

Fra hovedbruket er det tidligere fradelt to hyttetomter på sørdelen av Hushågen, og som inngår i planområdet: 25/35 og 25/36. Disse eiendommene er ikke bebygd enda.



Gnr 25 bnr 9: Grunneiendom med 6 teiger. Eiendommen er bebygd med 3 bygg; våningshus, fjøs og stabbur nordvest for Mikkelbostadveien. På den del som inngår i planområdet (Hushågen), er det ingen bygg pr dags dato. Det er her det er ønskelig å fradele 3 hyttetomter. Området rundt, preges for øvrig av fritidsboliger som ligger spredt i landskapet.

Eier av 25/9 søkte i 2019 om å fradele eiendommen til to hyttetomter. PNU (Plan og naturutvalget) var i møte 25.06.2020 positivt innstilt, men søknad ble avslått. Administrasjonen ønsket videre å se fradelingen av hyttetomter på 25/9 i sammenheng med regulering av 25/3.

Som del av dette planforslaget vil man sjekke ut vesentlige forhold og beskrive tema som berøres av fremtidig fradeling av hyttetomt.

## Influensområde

Influensområde er lagt som en ring rundt plangrensen for å illustrere at de nærmeste arealene også vil bli påvirket. Dette eksempelvis gjennom støy i forbindelse med bygg og anlegg, utsikt fra land og hav og generell økt aktivitet i området. Ved å regulere deler av 25/3 og 25/9 til fritidsboliger, samt legge til rette for mer turisme på gården 25/3 vil man legge til rette for mer trafikk. Mikkelbostadveien er derfor også markert som del av influensområde til planen.

## Forhold som vurderes nærmere i plan- og influensområde

Det skal foretas ROS-analyse for å avdekke eventuelle utfordrende momenter som krever avbøtende tiltak. Tiltakene skal beskrives og eventuelt innlemmes i plandokumenter.

## Sårbarhet for klimaendringer

Se vedlegg 1 for identifisering av fysisk sårbarhet som flom, skred og klimaendringer. For de temaer som eventuelt viser seg å ha høy risikofaktor skal tiltak vurderes og beskrives.

På planinitiativets fase er vi kjent med at planområdet går inn i deler av aktsomhetsområder for snø- og steinsprang og jord-flomskred. Planområdet er under marin grense.

## Natur og miljøforhold

Det skal sjekkes ut om det er spesielle forhold som sårbar flora eller fauna. På planinitiativets fase er en ikke kjent med spesielle forhold innen natur og miljø som kan ha betydning for planen.

## Kultur

Det er registrert flere arkeologiske kulturminner i området rundt plangrensen. Det er registrert et freda kulturminne øst for planområdet, en gårdshaug trolig datert til middelalderen.

I 2019 dro kulturmyndigheten på arkeologisk befaring til Mikkelbostad i forbindelse med tidligere søknad om fradeling av 25/9. Hensikten var å avklare om et registrert kulturminne (nordøst på Hushågen) var et automatisk

freda minne, samt undersøke om det fantes andre, automatiske minner som ville bli berørt av den omsøkte fradelingen. Det ble konkludert med at det ikke ble funnet andre, automatisk freda, kulturminner som ville bli berørt av fradelingsaken.

Det er to SEFRAK-registrerte bygninger i og rundt planområdet. Et naust datert til 1800-tallet på 25/3, fjerde kvartal samt et våningshus øst for 25/3, med samme datering som naust.

Kulturmyndighetene vil få tilsendt oppstartvarsel, og må da vurdere om det er nødvendig med befarings- og nærmere undersøkelser utover det som allerede er foretatt og registrert.

### Friluftsliv

Planområdet inngår ikke i områder registrert som spesielt interessant for friluftsliv. Likevel inngår strandsonen i planen, som både er tilgjengelig og anses som attraktivt i et friluftsperspektiv. Det er flere interesser i denne sonen både for allmenheten og det privatrettslige, blant annet har 25/9 naust i fjæra på 25/3. Planen vil drøfte forholdet mellom privat utfart og bruk av naturområder, og organisert aktivitet tilknyttet turistvirksomheten på 25/3.

### Trafikkmengde, - sikkerhet og adkomstforhold

Trafikk vil øke noe på vei når en legger til rette for utvikling.

Det forutsettes at privat biltrafikk vil være det primære (både for utleieenheter og hyttetomter), det er likevel ikke utelukket for fellesordninger/ kollektive alternativer.

Trafikken vil hovedsakelig økes i ferietider, helger (hytter). Det vil redegjøres for fremtidig trafikk i planforslag basert på antall nye enheter.

Adkomst til turistanlegget 25/3 ved eksisterende avkjørsel. Til hyttetomter på Hushågen er det praktisk å tenke felles adkomst for 25/3 og 25/9 med parkering på de respektive eiendommer.

### Forurensning

Aktiviteten innad i området vil begrense seg til alminnelig aktivitet og trafikk i et turist- og fritidsområde. Andre aktiviteter på tilgrensende eiendommer er ikke av støyende karakter.

### Landbruk

Planen generelt inngår i en kontekst som preges av tidligere tiders jordbruk med små-store jordbruksflater. Hele planområdet ligger i kommuneplanens arealdel under hensynssone for landbruk.

Innafor planen, på gården 25/3 finnes det noen arealer dedikert til landbruk, på Hushågen 25/3 og 25/9 er det ikke drevet med jordbruk.

Landbruksmyndigheten må videre uttale seg om tema.

## C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

(Se formål skisse på neste side)



Figur 2: Enkel oversikt over ønsket nye bygg

**Gnr 25 bnr 3:** Planlagt bebyggelse og anlegg samsvarer delvis med arealformålet som er avsatt i kommuneplanens arealdel 2019-2029.

BFT1 (fritids og turistformål)	- en ny hytte til utleie sørøst for våningshuset - eksisterende fjøs ønskes transformert til café i første etasje, og øvre etasje enten transformert til et forsamlingsrom /eventuelt fremtidig utleie. - et større naust ovenfor moloen, med plass til 4 båter.
BFT2 (fritids og turistformål)	- en iglo på odden – ment til rekreasjon/nordlysobservasjon. - fremtidig utleie-enheter ved odden (rundt fire stk).
BFT 3 (fritids og turistformål)	- en garasje med mulighet til lagring av utstyr.
BUN (naust og uthus)	- 4-5 naust lokalisert ved eksisterende, langs fjæra.
BFR1 (fritidsbebyggelse)	- Hushågen fradeles med 4 hyttetomter på cirka 700-800 kvm. Størrelse på hovedhytter cirka 100 kvm BYA. Eksisterende fradelte tomter er på cirka 500 kvm.
BBS (småbåtanlegg)	- flere båtplasser, forlengte flytebrygge
LF (Friluftformål)	Friluftformål
VNV (naturområder)	Naturområder i sjø

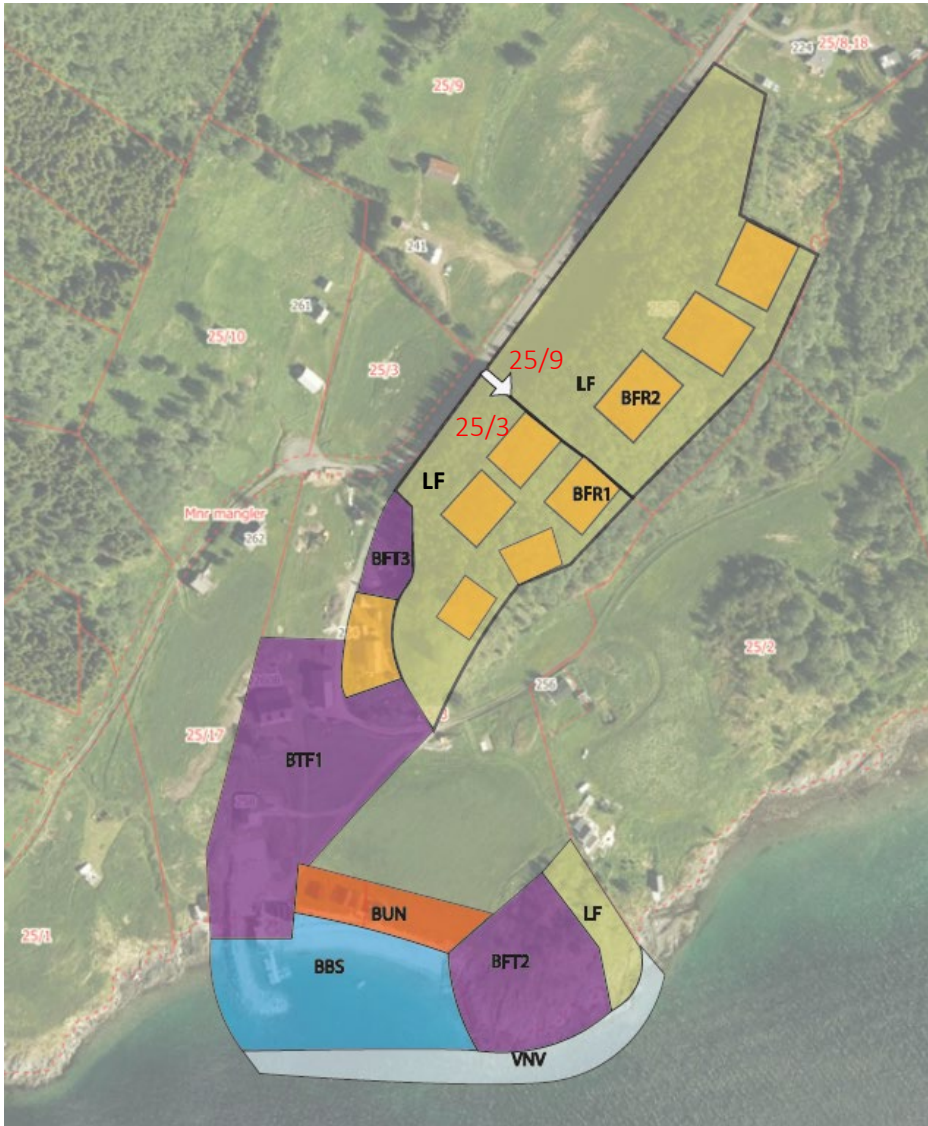
**Gnr 25 bnr 9:** Planlagt bebyggelse og anlegg samsvarer ikke med arealformålet som er avsatt i kommuneplanens arealdel 2019-2029

BFR2	- Fradele 3 hyttetomter på 1000 kvm hver på Hushågen. Størrelse 170 kvm BYA, 140 BRA
LF	Friluftformål (belte rundt hyttetomtene)

Vei og parkering (vises ikke i formålsskisse nedenfor)

Foreløpig tenkes det etablert felles adkomst for hyttetomter på Hushågen som vist i planskisse nedenfor. Parkering for hyttetomter skjer på de respektive eiendommer.

⇒ Avkjørsel fra Mikkelstadveien



Figur 3: Ide-skisse. Foreløpig. Tomteplassering på Hushågen er ikke endelig.

## D Utbyggingsvolum og byggehøyder

Terrang vil være med å påvirke estetikk og volum. Det vil ellers være viktig å søke arkitektoniske løsninger som samsvarer med bebyggelsen i nærområdet.

Gården 25/3 ønskes beholdt med sitt landlige preg. På dette tidspunkt er det ikke planlagt konkrete høyder eller volum av bygg, men det vil basert på omgivelser og nærliggende bebyggelse være gunstig å holde bebyggelsen nede på gården i maks 2 etasjer inkludert loftsetasje. På Hushågen vil det være viktig å unngå vesentlig silhuettvirkning. Det vil settes rammer for antall, type, plassering, høyder, arealer og utnyttelsesgrad av bebyggelse etter nærmere vurdering. Bebyggelsen skal formgis med tanke på omgivelsene og synlighet fra sjø.

I kommuneplanens arealdel er det ellers satt generell byggegrense fra kommunal veg 15 m, laveste gulvnivå 341 cm over middel vannstand NN2000.



## E Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bebyggelse og tekniske anlegg planlegges ut fra gjeldende bestemmelser og tekniske forskrifter.

Viktige momenter i videre planarbeid er å sikre tilgjengelighet og adkomst til strandsonen, trygge adkomstforhold, parkering, sol og utsikt internt og for naboer, klimatilpasning, miljø og energibruk.

Det gjøres ROS og NML-vurdering etter varslings om oppstart av planarbeid. Planens avfallshåndtering og snørydding vises i plandokumenter i den grad det er behov for det.

## F Virkning og tilpasning

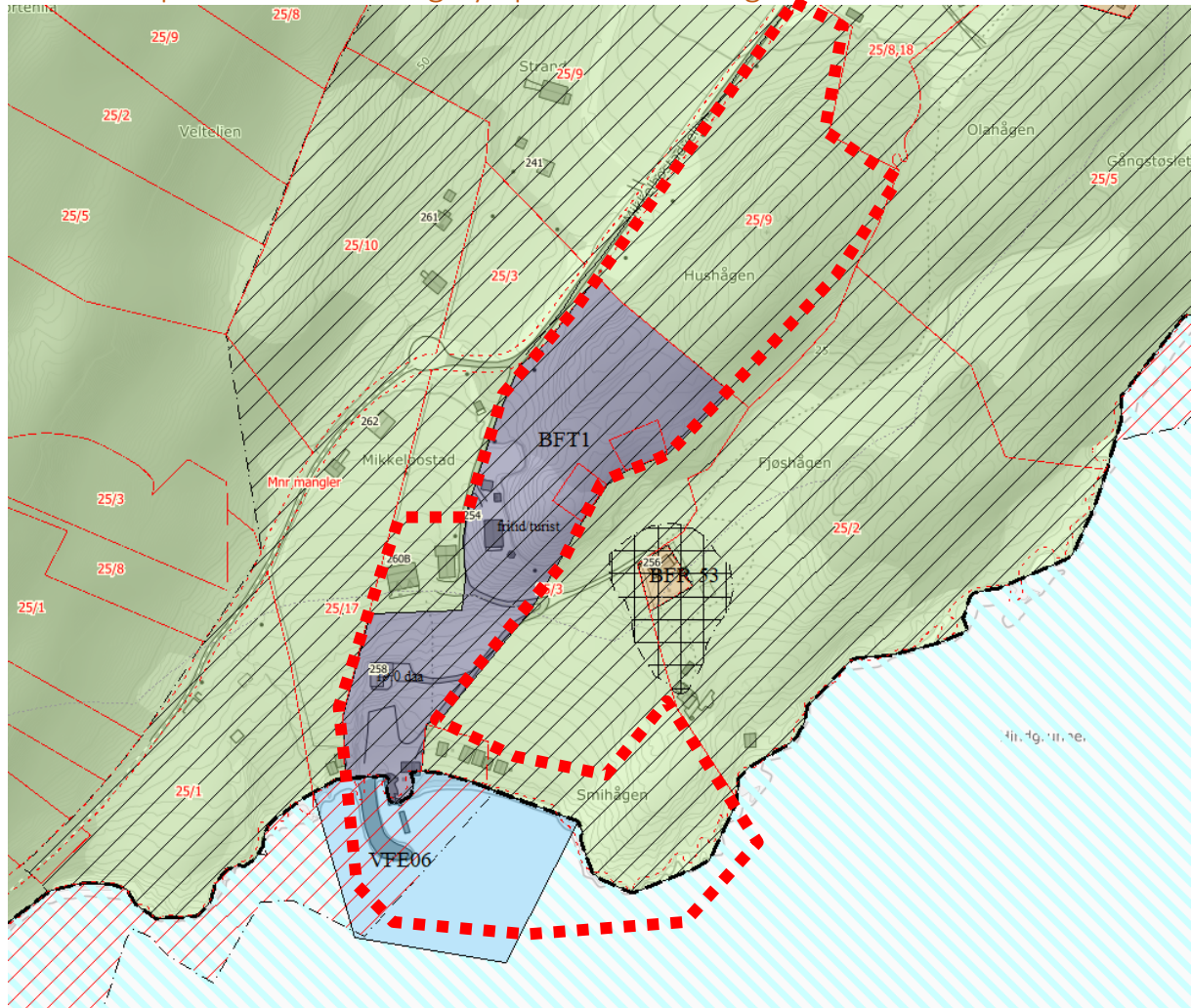
Mikkelbostad ligger langt ut på sør-østsiden av Dyrøya. For å komme seg dit må man kjøre langs FV 7842 til Dyrøya og som sør på øya kobles til kommunal veg (Mikkelbostadveien). Fra Mikkelbostad har man god utsikt ut mot det åpne hav og til fastlandssiden mot Kastneshamn. Planområdet har gode forbindelser til turområder. Her kan man blant annet gå på Dyrøygommen, eller gå langs kyststien like vest for planområdet. Planområdet ligger landlig til og området preges generelt av spredt bebyggelse og jordbrukseieendommer med umiddelbar nærhet både til hav, fjell og ellers skog og mark. Terrenget er kupert og danner små søkk/dal i landskapet. Hushågen danner en rygg som skjermer, og sammen med fjellet bakom rammer inn stedet. Området er videre vegetert med en del tett skog. Videre er det små jordbruksarealer som trolig er ute av drift samt andre som er vedlikeholdt.

De visuelle kvalitetene ved planen skal være tilpasset områdets funksjon, og ta hensyn til omgivelsene og stedets vegetasjon. På nåværende tidspunkt er det for tidlig å beskrive eller illustrere noe konkret. Men arealet avsatt til turistformål på 25/3 vil inngå i et bebygd område, slik at utforming også må samstemme med gårdens eksisterende bygg.

Momenter som vektlegges i denne planen er som allerede nevnt, nær tilknytning til naturomgivelser, bevaring av landskapets særegenhet. Det vil være viktig å sikre gode utsiktsforhold både for hyttetomter på Hushågen og turistnæring på 25/3 da nordlys er et sentralt tema som kan bidra til næringen ved gården. Nærliggende landbruksareal vil naturligvis også sette premisser for planarbeidet.

## G Plansituasjon

### Kommuneplanens arealdel og Kystplan for Midt- og Sør-Troms



Figur 4: Kommuneplanens arealplan av 2019-2029. Rød stiplet linje er foreslått ny plangrense.

Planområdet ligger innenfor hensynssone H510\_17 for landbruk.

Deler av planene for 25/3 samsvarer med avsatt areal BFT1 (fritids- og turistformål). Det søkes om noe utvidelse av området sørøst for å utvikle flere naust, noen utleieenheter samt en iglo ved odden. Arealet over våningshuset er utvidet for å få med eksisterende fjøs da det er ønskelig å transformere denne til fremtidig kafe med mulig forsamlingsrom eller utleiedel.

25/9 ligger i LNF-område. For ønsket plan må det åpnes for å omregulere deler av Hushågen nord for BFT1 fra LNF til BFR-formål.

## Retningslinjer og bestemmelser

Kommuneplan:

Kode	Område	Plantype	Vilkår
BFT1	Mikkelbostad	Situasjonsplan	Utvidelse og permanente konstruksjoner krever detaljreguleringsplan

Figur 5: kommuneplanens bestemmelser

For fritidsbebyggelse:

Pr tomt tillates inntil 3 bygg dvs. hovedhytte pluss tilhørende anlegg. Maksimum bruksareal BRA=140 m<sup>2</sup>, og bebygd areal BYA=170 m<sup>2</sup>; arealberegning ihht TEK17/veileder Grad av utnyttning. Maksimal BRA på frittstående uthus/anneks er 30 m<sup>2</sup>.

Figur 6: utsnitt av kommuneplanens bestemmelser for fritidsbebyggelse.

Ellers estetiske bestemmelser om materiale, form, takvinkel etc, bestemmelser om minst mulig inngrep i terreng med mer.

Kystplanen:

planområdet inngår i VFE06. Planen er ikke i strid med kystplanens avsatte formål.

### Ferdse - VFE

I områder satt av til ferdsel som ikke er gjennomgående. Tiltak som hindrer slik ferdsel er ikke tillatt jf. PBL § 11-11, pkt. 6.

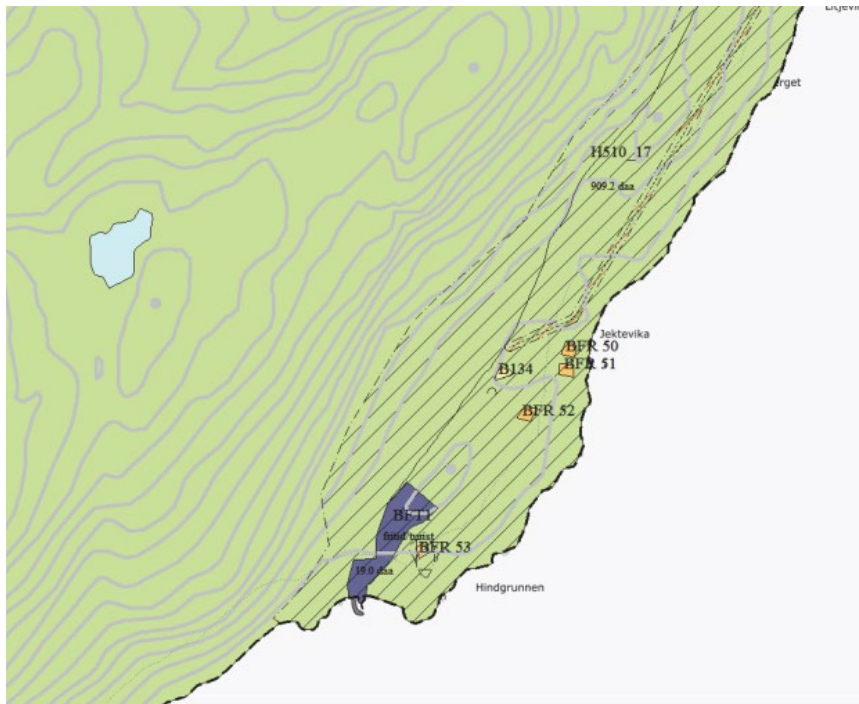
- Dette er likevel ikke til hinder for utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålet.
- Det kan foretas fremtidige utbygginger (moloer, utdypinger, kaier etc.) etter avklaring gjennom vedtatt reguleringsplan.
- Det kan gjennomføres følgende tiltak innenfor området uten reguleringsplan: mindre utvidelse av eksisterende kaier og moloer, bygging av mindre kaier, utlegging av flytebrygger mindre enn 12 m lang jf. PBL § 11-11 nr.3.
- For område 1926\_VFE05 gjelder følgende: Tiltak som kan være til hinder eller risiko for settefiskanleggets virksomhet er ikke tillatt i bestemmelsesområdet.

Deler av havneområdet berører hensynssone H310 (faresone) der det ikke tillates nye tiltak innenfor sonen før faren er avklart (jordras).

Ellers striperegulering NFFF (allmenne flerbruksområder til natur, ferdsel, fiske og friluftsliv.)

## Tilgrensende planer

I kommuneplanen er det regulert en fradelt nabotomt til fritidsbebyggelse (BFR53). Ellers er det flere regulerte hytteeiendommer nord for Hushågen som ikke vil ha vesentlig betydning for tiltenkte plan.



Figur 7: utsnitt, kommuneplanen

## H Vesentlige interesser

### Barn og unges interesser

Planområdet byr på aktiviteter som også er interessante for barn og unge, som fiske og friluftsliv. Natur og terreng i hele planområdet gir varierte muligheter for lek både sommer og vinter.

### Miljø og klima

Bebyggelse må plasseres og utformes med tanke på energitilpasning og stedlige forhold. Terrenget vender mot sør på 25/3. Det er panoramautsikt fra nordøst til sørøst på Hushågen.

Materialbruk skal være bevisst og gjennomtenkt, også i forhold til miljø.

Utbygging må ivareta alle krav til utslipp, være seg til sjø, grunn eller luft.

### Teknisk infrastruktur

Avkjørsler fra Mikkelpostadveien. Plassering og utforming av avkjørsel vises i plankart. Det er ønskelig å gjøre minst mulig inngrep i naturen. Eiendomshavere er åpne for å lage en felles avkjørsel og parkering på både 25/9 og 3 i området rundt eiendomsgrensen.

Per dags dato har gården 25/3 og 25/9 egne septiktanker for hvert enkelt bygg. Det må planlegges nye private anlegg eller eventuelt øke kapasitet/ koble seg på eksisterende for nye bygg.

Kapasitet på vann vil ikke imøtekomme fremtidig utvikling i området, og det er derfor behov for oppgradering enten ved å etablere kommunalt anlegg til området, eller oppgradere privat anlegg.

Kraftforsyning er Troms Kraft Nett AS. Eventuell oppgradering eller ny transformator etter nærmere avklaring med kraftselskapet.

### Naboer

Eksisterende bebyggelse og aktivitet rundt området vil både ha innvirkning på, og bli påvirket av ny bebyggelse i

planområdet. Det skal søkes løsninger og utforming som ivaretar nabointeresser tilstrekkelig, slik at Mikkeltostad og omegn kan videreutvikles på en god måte.

### Landbruk

I KA ligger området under hensynssone for landbruk, hensikten med denne sonen er å unngå nedbygging og oppstykkja jord eller forringelse av kulturlandskapet som helhet.

Det skal tas hensyn til omkringliggende og berørte landbrukseiendommer i planområdet. Planområdet ligger i en kontekst som preges av tidligere tiders jordbruk med små-store jordbruksarealer. Landbruksmyndigheten må uttale seg om tema.

### Statlige planretningslinjer

#### klima og energiplanlegging og klimatilpasning

*Handler om å ta hensyn til dagens og fremtidens klima. Å hensynta dette er vesentlig for en bærekraftig utvikling. Handler om å redusere klimagassutslipp og fremme miljøvennlig energiomlegging.*

Planen vil hensynta klimatilpasning gjennom planbestemmelser.

#### samordnet bolig, areal og transportplanlegging

*Handler blant annet om å samle utbyggingsmønster og transportsystem for å oppnå effektive løsninger. Fortetning fremfor nye utbyggingsområder.*

Planområdet er ikke sentrumsnært, men bidrar til fortetning av Mikkeltostad samt bærekraftig utvikling av gården 25/3.

#### differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

*Troms anses som områder med mindre press på arealene. Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i plan- og bygningsloven gjelder generelt. Retningslinjer handler om å konsentrere eventuelle tiltak i strandsonen og unngå å bygge i områder som har spesielle kvaliteter i forbindelse med landskap, naturmangfold, og friluftsliv.*

Planen legger opp til utbygging i strandsonen, der det allerede er gjort tiltak. Planen vil holde strandsonen tilgjengelig for allmenheten og drøfte forholdet mellom privat utfart og bruk av naturområder samt organisert aktivitet tilknyttet turistvirksomheten på 25/3.

## I Samfunnssikkerhet

I planarbeidet skal det gjennomføres en ROS-vurdering, med skala for sannsynlighet og konsekvens, og definisjon av akseptabelt nivå i samsvar med hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas. Der det viser seg nødvendig med avbøtende tiltak, vil disse beskrives. Planmyndighetens mal benyttes, hvis dette ikke finnes brukes plankonsulentens egen mal.

Tema	Kommentar
Snøskred	Plan berører aktsomhetsområde
Jord- og flomskred	Plan berører aktsomhetsområde
Radon	Moderat-lav risiko i kartverk
Naturområder	Ingen konflikter med registrerte naturverdier på land eller i sjø. Vi er kjent med at det finnes en verdifull naturtype (gråor-heggeskog) cirka 70 m vest for våningshuset på 25/3.

Kulturminner	<p>Det er registrert flere arkeologiske enkeltminner på 25/3, samt er det et fredet arkeologisk minne øst for gården 25/3.</p> <p>Det ble i 2019 gjort arkeologisk befaring på Hushågen for vurdering av kulturminne (74711-1) steingård-gjerde på eiendommen 25/9 i forbindelse med tidligere søknad om fradeling av hyttetomter. Det ble ikke funnet andre automatiske kulturminner som ville bli berørt av saken.</p>
Infrastruktur	<p>Det går felles privat veg til gården på Mikkelbostad. Byggene har egne septiktanker, og har privat vannforsyning (brønn).</p> <p>Det er ikke etablert infrastruktur til Hushågen og fradelte tomter på 25/3.</p>
Friluftsliv, lek, idrett	Nærhet og tilgang på natur med gode muligheter for friluft og lek.
Forurensning	Det er liten risiko for at planområdet berøres av forurensning.
Trafikk	Planområdet ligger avsidesliggende, i rolige omgivelser. Planen legger til rette for økt aktivitet og vil derfor også medføre noe økt trafikk.
Grunnforhold	Planområdet er under marin grense. Det er registrert bart fjell med tynt eller usammenhengende dekke samt hav og fjordavsetninger, tykt dekke i kartdata. Se vedlegg 1.

De viktigste og mest kritiske momenter er sjekket ut i dette planinitiativet, og synliggjort i de vedlagte kartutsnitt (vedlegg 1). Kilder er oppgitt under hvert kartutsnitt.

I foreløpig registrering finner vi at følgende tema kan stille særskilte krav til detaljreguleringsplanen: infrastruktur, jord- og flomskred og grunnforhold.

Aktsomhetsområde snø samt kulturminner vil beskrives nærmere.

Det er gjort en overordnet konsekvensutredning og ROS-analyse av planområdet i forbindelse med kommuneplanen med følgende konklusjon:



**Samlet vurdering og eventuelle alternativer/avbøtende tiltak:**

Det er ikke kommet innspill om konkrete utbygginger og endringer. Men ved videreutvikling av området bør det utarbeides detaljreguleringsplan for å ta oppnå en god strandsoneforvaltning og hensynta kultur- og naturmiljøene i området.

**Konklusjon:**

Det bør utarbeides detaljreguleringsplan før nye tiltak eller endringer i området. Det må tas særlig hensyn til kulturminnene i området. Området er endret i utstrekning for å unngå vesentlige arealer med dyrket mark.

## J Varsling

Planmyndigheten skal behandle planspørsmål fra privat forslagsstiller i henhold til plan og bygningsloven (pbl) § 12-8. Dersom det vedtas at planarbeid kan starte, og etter at oppstartmøte er avholdt, vil planoppstart varsles på følgende måte:

- Annonse i lokalavis
- Kunngjøring på nettside (plankonsulent eller kommunens hjemmeside)
- Brev til:
  - registrerte grunneiere og festere i planområdet
  - naboer (eventuelt utvidet naboliste etter myndighetenes vurdering)
  - representanter for eldre, barn, unge
  - eiere av infrastruktur; Troms kraft nett, Dyrøy kommune
  - Berørte myndigheter med innsigelseskompetanse
  - Samt andre berørte parter etter opplysning fra planmyndighet

## K Samarbeid og medvirkning

### Oppstartmøte

Dersom planarbeidet tillates startet, vil oppstartmøte med Dyrøy kommune være det første og viktigste møtet for en god planprosess. Det er ønskelig at representanter fra kommunens faggrupper for plan, byggesak, vei, vann, avløp, brann, næring og eventuelt havn er til stede, slik at plankonsulent og forslagsstiller kan få en god oversikt over viktige momenter i planarbeidet.

Planstart varsles så ved brev og annonse som beskrevet i punkt J.

### Særmøter

Innspill til planoppstart vil synliggjøre om det er behov for særmøter med sektormyndigheter, naboer og andre interessegrupper.

## Informasjonsmøter

Det vil gjennom hele prosessen være mulig for interesserte å stille spørsmål til og få informasjon fra plankonsulentene.

Dersom det kommer innspill som viser det nødvendig, tilbys et informasjonsmøte for naboer og hjemmelshavere i området.

## L Vurdering om konsekvensutredning

### Forskrift

Gjeldende forskrift om konsekvensutredning er FOR-2017-06-21-854, ikrafttredelse 01.07.2017.

Aktuelle bestemmelser i vurdering om planen skal konsekvensutredes er §6.b) og §8.a) og b)

#### § 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
- b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

#### § 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

## Sammendrag kartlegging vedlegg I og II

Se skjematisk gjennomgang av KU vedlagt.

Planens innhold og omfang medfører ikke krav om konsekvensutredning jf. Forskriftens vedlegg I.

Følgende punkter medfører at planen skal vurderes nærmere jf. Forskriftens vedlegg II:

12. Turisme og fritid

c) Feriebyer, hotellkomplekser

## Opplysninger fra forslagsstiller jf. §9

Opplysninger som skal fremlegges av forslagsstiller før oppstartmøte er angitt i forskriftens §9:

Forslagsstiller skal gjøre en foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter §10. Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:

- a) Planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider  
Se kapittel B og C om planen og tiltak, lokalisering mm.
- b) Miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn  
Kulturmiljø (landskap, jordbruk) samt plassering av ny bygningsmasse, form, stil mm. vil hensyntas i videre planarbeid.
- c) Planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall



Alminnelig avfall, hytter og noe avfall fra kafe. Renovasjonsløsning beskrives i plandokumenter.

d) Forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser

Plangrensen er foreslått utenfor landbrukseiendommer for å skåne de mest mulig. Vi ser muligheter for å realisere planen uten å måtte beslaglegge dyrkbare arealer. Vi ser ikke at planen vil være til ulempe for andre naturressurser som sollys, vegetasjon, vann eller området kulturelle og estetisk verdi.

## Kriterier for vurdering om en plan kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. §10

### Forslagsstillers foreløpige vurdering om vesentlige virkninger

Vurderingen er basert på forskriftens §10 og veileder, kommentarutgave av 29.06.2017. Størrelse og om virkning er reversibel er de viktigste elementene i vurderingen.

Egenskaper ved planen eller tiltaket (2. ledd)	
a) Størrelse, planområde og utforming	
Beskrivelse	Vurdering
Planområde (land og sjø) er cirka 60 daa, hvorav 19 daa av landområdet i Kommuneplanens arealdel er regulert til Fritids- og turistformål, og resten til LNF og ferdsel (i sjø)	Planområdet er utvidet til å inkludere havneområdet med odden på 25/3 samt 25/9 med hele Hushågen.  Det tilrettelegges for noen utleie-enheter tilknyttet gården 25/3, rekreasjonsformål ved strandsonen, naust og ellers hytter til privat eie på Hushågen (25/3 og 25/9).  Utforming, plassering, materialvalg etc styres av natur, landskap og kulturmiljø. Hytter tenkes mest mulig kamuflert på Hågen. Det settes bestemmelser som ivaretar dette.
b) Bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	
Beskrivelse	Vurdering
	--
c) Avfallsproduksjon og utslipp	
Beskrivelse	Vurdering
Avfallsproduksjon	Avfallsproduksjon er begrenset til innenfor planområdet. Vanlig avfall etter husholdning/fritidshus – samt noe mer ved cafedrift.
Utslipp	--
d) Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer	
Beskrivelse	Vurdering
Aktuell risiko i forbindelse med sjø og aktiviteter ved strandsonen.	Risiko minimeres ved å etablere gode og trygge forhold der det legges opp til aktivitet.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene (3. ledd)	
a) Verneområder etter naturmangfoldloven kap. V eller markaloven §11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kap. VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og -vassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	
Beskrivelse	Vurdering
Vern etter naturmangfoldloven eller markaloven	Ikke relevant
Utvalgte naturtyper (NML kap VI)	Ikke relevant
Prioriterte arter	Ikke relevant
Vernede vassdrag	Ikke relevant
Nasjonale laksefjorder og -vassdrag	Ikke relevant

Objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Det er et kulturminne som er fredet, utenfor, men nært planområdet – jordhaug etter tidligere bosetninger.
b) Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og -miljø, viktige mineralressurser, stor betydning for samisk utmarksnæring og reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	
Beskrivelse	Vurdering
Truede arter eller naturtyper	Registrert sårbar og nær truet arter i området (teist, fiskemåke).  Det er registrert naturtype – gråor-heggeskog cirka 70 meter vest utenfor planområdet. Se vedlegg 1 med kartutsnitt.
Verdifulle landskap	Mikkelbostad og omegn preges av store og små jordbruksareal. Kulturlandskapet endrer seg over tid. En helhetlig plan som bidrar til å ivareta dets historiske og estetiske elementer kan forsterke landskapet.
Verdifulle kulturminner/kulturmiljøer	Det er gjort funn på arkeologiske enkeltminner. Ellers inngår et SEFRAK-registrert naust i planområdet.  Se kapittel B – Forhold som vurderes nærmere i influensområdet. Og vedlegg 1 for kartutsnitt.
Nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser	Ikke relevant.
Områder med stor betydning for samisk utmarksnæring og reindrift	Ikke relevant.
Områder som er særlig viktige for friluftsliv	Strandsonen er generelt verdifull for friluftslivsinteresser. Det er ordnet opp for aktivitet og rekreasjon ved dagens flytebrygge på 25/3. Fin rullesteinsfjære. Man vil holde sonen tilgjengelig for både allmenheten og privat bruk.
c) Statlige planretningslinjer, - bestemmelser, regionale planbestemmelser i medhold av pbl av 27. juni 2008 eller rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer gitt i medhold av pbl av 14.juni 1985	
Beskrivelse	Vurdering
Statlig planretningslinje for samordnet bolig, areal, transportplanlegging, strandsone og klima- og energiplanlegging	Området er ikke sentrumsnært, og planen innebærer tiltak i 100-metersbeltet. Planen er ikke lokalisert i bynære områder og tilrettelegging for aktivitet vil bidra til økt trafikk. Til tross for dette samsvarer planen også med statlige retningslinjer på følgende måter:  - Planen legger til rette for verdiskapning basert på de kvalitetene som finnes på stedet. - Planen innebærer restaurering av eksisterende gård 25/3 samt fortetning av Mikkelbostad generelt som fritidsområde. -Bærekraftig utvikling av gården 25/3. Planen bidrar til å utvikle og bevare en gammel gård gjennom ny bruk. - Inngrep i strandsonen ses på som fortetning av eksisterende situasjon. Tilgang og tilgjengelighet til naust og sjø skal sikres slik at dagens bruksforhold i fjæra ikke forringes.
Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, verna vassdrag	Planen er positiv i forhold til barn og unge. Det er rike grøntområder ved planområdet som innbyr til lek på

	både vinter og sommerstid. Planområdet er vendt bort fra trafikk. Det er variert natur i terreng som er innbydende til lek.
Rikspolitisk bestemmelser for kjøpesentre	Ikke relevant.
<b>d) Større omdisponering av LNF(R) områder eller områder regulert til landbruk og er av stor betydning for landbruksvirksomhet</b>	
Beskrivelse	Vurdering
Områder regulert til LNF(R)	--
LNF(R) i kommuneplanens arealdel	Størsteparten av arealet er regulert til LNF i kommuneplanens arealdel (foruten om deler av gården 25/3 som er regulert til fritids- og turistformål). Det ligger også en hensynssone for landbruk over hele området. Plangrenser er satt slik at den slynger seg unna verdifulle jordbruksareal. På Hushågen er det ikke areal som anses som verdifull til landbruk.
<b>e) Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet</b>	
Beskrivelse	Vurdering
Miljøkvalitetsstandard for vann	Registrert god vanntilstand. Planen vil ikke påvirke vannkvaliteten.
<b>f) Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning</b>	
Beskrivelse	Vurdering
Økning i trafikk og byggeaktivitet vil kunne gi støy og støv.	Ikke vesentlig. Støy som følge av byggeaktivitet er periodebetinget.
<b>g) Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp</b>	
Beskrivelse	Vurdering
Forurensning til luft	uvesentlig
Forurensning til vann	Ikke relevant
Forurensning til sedimenter	Ikke relevant
Forurensning til grunn	Ikke relevant
Ubehagelig lukt	Ikke relevant
Støy	Se punkt ovenfor.
Stråling	Ikke relevant
Klimagass	Ikke relevant
<b>h) Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom</b>	
Beskrivelse	Vurdering
Flom og skredfare	Det er hovedsakelig aktsomhetsområde for snø og steinsprang utenfor planområdet, små områder med aktsomhetsområde på Hågen, Det er også hensynssone i kystplan og aktsomhetsområde for flom i stor del av gården 25/3 og havneområdet.  Det må gjøres undersøkelser av masser i forbindelse med utbygging i dette området. Se vedlegg 1 fort kartutsnitt.

<b>Egenskaper ved virkningene (4. ledd)</b>	
Beskrivelse	Vurdering
✓ Virkningenes intensitet og kompleksitet	- Planen medfører ikke vesentlige negative virkninger.
✓ Sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer	Landbruksareal og kulturminner/landskap ivaretas gjennom plankart og bestemmelser.
✓ Varighet og hyppighet	-Undersøkelser av masser i forbindelse med risiko for jord/flom ras vil redusere planens virkning.
✓ Mulighet for å begrense eller reversere virkningene	- Mest trafikk og aktivitet forventes i ferienesong, i helger eller andre høytider.
✓ Om virkningene strekker seg over landegrensene	

<p>✓ Samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planer eller tiltak</p>	<p>- Virkninger strekker seg ikke over landegrensener.  - de samlede negative virkningene for planen som følge av økt trafikk og usikkerhet er små. Planen har positive sider som veier mer; her nevnes; undersøkelse av masser/bunn, bevaring gjennom bruk, bærekraftig utvikling av gården, helhetlig plan som hensyntar kulturminner og landbruk.  - Plan og tiltak kan reverseres, men dette forutsetter sanering og revegetering av deler av området.</p>
---	--

Det er gjennomført en overordnet konsekvens- og ROS-analyse av det aktuelle planområdet i kommuneplanens arealdel 2019-2029. Der ble det konkludert med at det bør utarbeides en detaljreguleringsplan før nye tiltak eller endringer tillates i området, og at det må tas hensyn til kulturminnene i området, samt unngå vesentlige areal med dyrket mark. Som følge av konsekvensutredningen og ROS-analysen ble planområdet redusert for å unngå jordbruksareal. Dette er forsøkt overholdt i omsøkte plan.

I forbindelse med forskrift om konsekvensutredning fant vi ikke at planen ble aktuell til forskriftens vedlegg I, men at tiltak får treff under vedlegg II:

12. Turisme og fritid

c) Feriebyer, hotellkomplekser

## Konklusjon

Påvirkningen og omfang av planen anses som små, siden det ikke legges til rette for vesentlig ny bruk av området som helhet. Plankonsulent konkluderer med at vesentlige tema i planarbeidet vil bli belyst i tilstrekkelig grad gjennom ROS-analyse, NML-vurdering og andre konkrete vurderinger i prosjektet og at det ikke er nødvendig med en særskilt konsekvensutredning for denne planen.