



Dyrøy kommune

Den lærende kommune

FJELKNATT ARKITEKTSTUDIO AS
Storgata 46B
9300 FINNSNES

Deres ref.:
Vår ref.: **2021/85**
Saksbehandler: **Kjell Rune Marthinsen**
Saksbeh. tlf.:
Klassering: **25/3/25/9/L12**

Dato: **08.03.2021**

Referat fra oppstartsmøte - privat reguleringsplan Mikkeltstad, gnr/bnr 25/3 og 25/9

Sted: Dyrøy kommune, Dyrøytunet 1, 9311 Brøstadbotn

Dato: 05.03.2021

1.1 PARTER, AVGRENSING MM

Deltakere fra forslagsstiller/tiltakshaver	Deltakere fra kommunen
Marion Olsen, Fjellknatt	Kjell-Rune Marthinsen, enhetsleder teknisk
Ragnar Lerkendal, Dyrøy Holiday	Tore Uthaug, rådmann
Kai Krogh	

Forslagstiller	Konsulent/arkitekt
Dyrøy Holiday og Kai Krogh	Fjellknatt AS

Hovedhensikt med planarbeidet

Helhetlig plan for området
Låve/serveringssted, hytter, naust

Planområde	
Sørvestsiden av Mikkelpostadveien. Hoveddelen av området er satt av til reg.formål Fritids- og turistformål i kommuneplanens arealdel. Betegnelse BFT1. Ift BFT1 foreslås planområdet utvidet mot øst langs strandsonen.	
Planavgrensning	
Se beskrivelse ovenfor.	
Berører følgende eiendommer direkte	
Gnr./bnr. og hjemmelshavere	25/3 Ragnar Lerkendal, 25/9 Kai Krogh, 25/35 Sissel Barbro Hind og 25/36 Kirsten Hind Stellander.
Naboeiendommer	
Gnr./bnr. og hjemmelshavere	25/2 Reidar Nilsen, 25/5 Hagrund Johanne Nordhus (død), 25/8 Eli Julianne Moan og Ingebjørg Moan, 25/17 Tor Steensrud og Heidi Tiller, 25/18 Anne Myrlund Larsen, 25/28 Knut Erik Nilsen
Er noen av grensene usikre og krever ny oppmåling?	Nei

Plan	
	Områderegulering
X	Detaljregulering
	Blir gjeldende reguleringsplaner berørt? Behov for endring/oppheving i så fall av hvilken plan: Nei
Plan med konsekvensutredning	

Arkivsaknr.	Foreløpig navn på planen
5420 2021001	Mikkelpostad

1.2 BERØRES AV ANDRE PLANER/PROSJEKTER:

	Samsvar/Behov for avklaringer	Utbyggers ansvar for avklaringer og dokumentasjon	Fylles ut ved innlevering av endelig planforlag
Samsvarer formålet med kommuneplanens arealdel?	I all hovedsak	X	
Berøres prosjektet av bestemmelser i kommuneplanen?	Ja	X	
Tilliggende reguleringsplaner – under arbeid:	Nei		
Tilstøtende landbruksdrift	Ja		
Andre planer	Nei		

1.3 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Rammer og prinsipper for kommunaltekniske anlegg skal vurderes og avklares før planen legges frem for 1. gangs politisk behandling. Dette skjer i dialog med Dyrøy kommune.

Teknisk infrastruktur frem til planområdet	Beskriv foreløpig dagens situasjon, og eventuelle behov for kartlegginger, vurderinger, utbedringer.	Utbyggers ansvar for utredninger og avklaringer	Fylles ut ved innlevering av endelig planforlag
Veger	Kommunal vei grenser til det foreslåtte planområdet		
Fortau, g-/s-veg	Ikke vurdert som behov		
Vann	Privat	X	
Spillvann	Privat	X	
Overvann	Privat	X	
Slokkevann	Offentlig		
Veglys	Offentlig		
Teknisk infrastruktur i planområdet	Beskriv foreløpige vurderinger	Utbyggers ansvar for utredninger og avklaringer	Fylles ut ved innlevering av endelig planforlag
Veger	Private	X	
Fortau, g-/s-veg	Private	X	
Vann	Privat	X	
Spillvann	Privat	X	
Overvann	Privat	X	
Slokkevann	Offentlig		
Veglys	Privat	X	
Andre trafikksikkerhetstiltak	Avklares		X

1.4 UTREDNINGER OG ANALYSER

Utredninger og analyser skal utføres for utbyggers regning av kvalifisert personell og skal innsendes samtidig med endelig planforslag.

1.4.1 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS ANALYSE)

ROS analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal <i>alltid</i> utføres Bruk overskriften <i>ROS analyse</i> .	Har kommunen aktuelle undersøkelser?	Utbyggers ansvar for avklaringer og dokumentasjon	Fylles ut ved innlevering av endelig planforlag
Grunnforhold - kvikkleire		X	
Flomfare <i>Nedre kotehøyde for kjeller skal utredes og fastsettes i bestemmelsene i flomutsatte områder.</i>		X	
Høyspent i området/i nærheten		X	
Støy		X	
Radon		X	
Annen forurensing eller fare		X	
Påvirker tiltaket trafikksikkerheten i området? Er trafikksikkerheten ivaretatt innenfor planområdet?		X	

1.4.2 ANDRE UTREDNINGER

	Utbyggers ansvar for utredning	Fylles ut ved innlevering av endelig planforlag
Landskapsmessige analyser:		
Helningskart: Kartet skal bl.a. danne grunnlag for hvilke fritidsboliger som skal ha underetasje/naust. Skal også vise forholdet til tilstøtende områder	X	
Sol/skyggekartlegging	X	
Vurdering av området med hensyn til eksponering/fjernvirkning, plassering av bygning(er) på tomten og terrengbearbeiding - ferdig utbygget Dette må visualiseres, for eksempel med fotomontasje, modell, snitt.	X	

<p>Naturmessige forhold – kartlegging og vurdering: Det skal foretas en registrering av landskap, bekkedrag, eksisterende stier, eksisterende vegetasjon og enkelttrær og mulige nøkkelbiotoper i området. Det skal legges vekt på å bevare gjennomgående stier i planområdet.</p> <p>Med bakgrunn i registreringen gjøres det en vurdering av hva som kan bevares f. eks ved at lekeplasser, akebakker og grøntområder legges til slike områder. Gjennomgående stier eller gangforbindelser mot friområder må legges slik at de gir gode gangforbindelser videre ut i terrenget.</p>		X
<p>Universell utforming/tilgjengelighet for alle: Alle områder som skal være allment tilgjengelige skal tilstrebes tilrettelagt for alle. Det vises til Sosial- og helsedepartementets sider om temaet: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2009/temaveileder-universell-utforming-og-pla.html?id=557913</p>	X	
<p>Fritidsbygging: Planområdet skal gi et helhetlig uttrykk når det er ferdig utbygd. Følgende skal vurderes og sikres enten gjennom bestemmelser eller direkte på plankartet.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Felles reguleringsbestemmelser for delfelt eller for bebyggelse langs enkelt-veger: Felles møneretning/lengderetning, 	X	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hvilke tomter som skal ha underetasje skal fremkomme på plankartet eller i bestemmelsene. 	X	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesims- og mønehøyde skal kotesettes. 	X	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anbefalt husplassering på de enkelte tomter. 	X	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ I samråd med Senja Avfall (SA) skal det gjøres en vurdering av renovasjonsløsninger. Det kan ikke påregnes at SA vil hente søppel i veger uten snumuligheter. Det skal derfor være snumulighet langs ▪ Andre analyser - <i>spesifiser</i> 	X	
<p>Finnes vernede eller foreslått vernede bygninger/anlegg eller fornminner i området/tilgrensende områder? Det skal utføres en estetisk vurdering av hvordan ny bebyggelse vil forholde seg til den vernede bebyggelsen/fornminner som skal bevares i feltet eller i området rundt.</p>	X	

ANDRE FORHOLD DRØFTET I MØTET

Vann og avløp.

1.5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER, AVTALER MED MER

	Foreløpig vurdering	Utbyggers ansvar for avklaringer og dokumentasjon	Fylles ut ved innlevering av endelig planforlag
Påregnelige rekkefølgebestemmelser	Adkomst, vann/avløp	X	
Utbyggingsavtale			
Gjennomføringsavtale			

1.6 PLANPROSESSEN

	Tiltakshaver er gjort kjent med følgende:
Tiltakshaver må selv varsle berørte (myndigheter, grunneiere/naboer og organisasjoner) samt annonse i aviser ved oppstart av planarbeidet + evt. høring av planprogram (planprogrammet sendes først kommunen til gjennomgang og evt. tilbakemeldinger før det sendes ut)	X
Saksbehandler sender tiltakshaver liste over berørte	X
Saksbehandler annonser varsel om oppstart av plansaken på kommunens internettsider etter at tiltakshaver har oversendt varsel om oppstart	X
Kommende møter i kommunens planutvalg (Plan og naturutvalget)	25.05.2021, 21.09.2021, 02.11.2021
Kulturminner	
Fylkeskommunen stiller som oftest krav om arkeologisk registrering i forbindelse med reguleringsplanprosesser. Kostnader ved slik registrering må tiltakshaver selv bekoste, samt sørge for gravemaskin med fører. Tiltakshaver må selv bestille registreringen. (NB: Gjør bestillingen med en gang kravet kommer, det kan ta lang tid før arbeidet kan utføres!) Dersom en finner fornminner, skal Riksantikvaren avgjøre om området skal frigis. Dette tar tid. Dersom området blir frigitt, må tiltakshaver bekoste utgraving av området. NB: Kommunen kan ikke vedta planen før slike forhold er avklart.	X

1.7 KRAV TIL PLANFRAMSTILLING

Miljøverndepartementets «Veileder for utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven».	Kravspesifikasjonen er gjennomgått
Kommunes krav til planfremstilling og kvalitetskrav til det innsendte planmaterialet er utlevert. Plankart i sosiformat. Versjon avklares før innsending av planforslag.	

1.8 GEBYRER

	Tiltakshaver er gjort kjent med følgende:
Det skal betales gebyrer for å saksbehandle planforslaget, i henhold til gjeldende regulativ på det tidspunktet komplett planforslag er mottatt. Minimum gebyr pt. er kr. 25.000,- for behandling av plan.	X

1.9 ANDRE KOMMUNALE NORMER, STANDARDER MED MER

Kommunens standarder skal følges!	Tiltakshaver er gjort kjent med og har fått utdelt følgende:
Vegnorm for Dyrøy kommune – likelydende med Vegvesenets	
VA norm:	
Betalingsregulativ:	

1. steg i prosessen videre:	Hvem har ansvar
Avklare mulig vannløsning. Behov beregnes.	<u>Tiltakshaver</u>

Reguleringsarbeidet:

Tilpasse slik at behandling av planforslag kan legges til nærmeste møte i Plan- og naturutvalget (PNU). Første møte er berammet til 25.05.2021.

Planen får tildelt planID 5420 2021001.

Det gjøres oppmerksom på at hverken forhåndskonferansen eller referatet fra den gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av framdriften for prosjektet.

Tiltakshaver må selv gjøre seg kjent med/avklare evt. retter og servitutter innafor planområdet.

Ved innsendelse av komplett reguleringsplanforslag skal det være krysset av for alle vurderinger og analyser som det under forhåndskonferansen var enighet om å utføre. Planforslaget tas ikke opp til politisk behandling før disse vurderingene er utført

Med hilsen

Kjell Rune Marthinsen
enhetsleder teknisk

Ekstern kopi til:

DYRØY HOLIDAY AS
Kai Krogh

Mikkelbostadveien 260
Parkgata 21

9311 BRØSTADBOTN
9008 Tromsø

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.