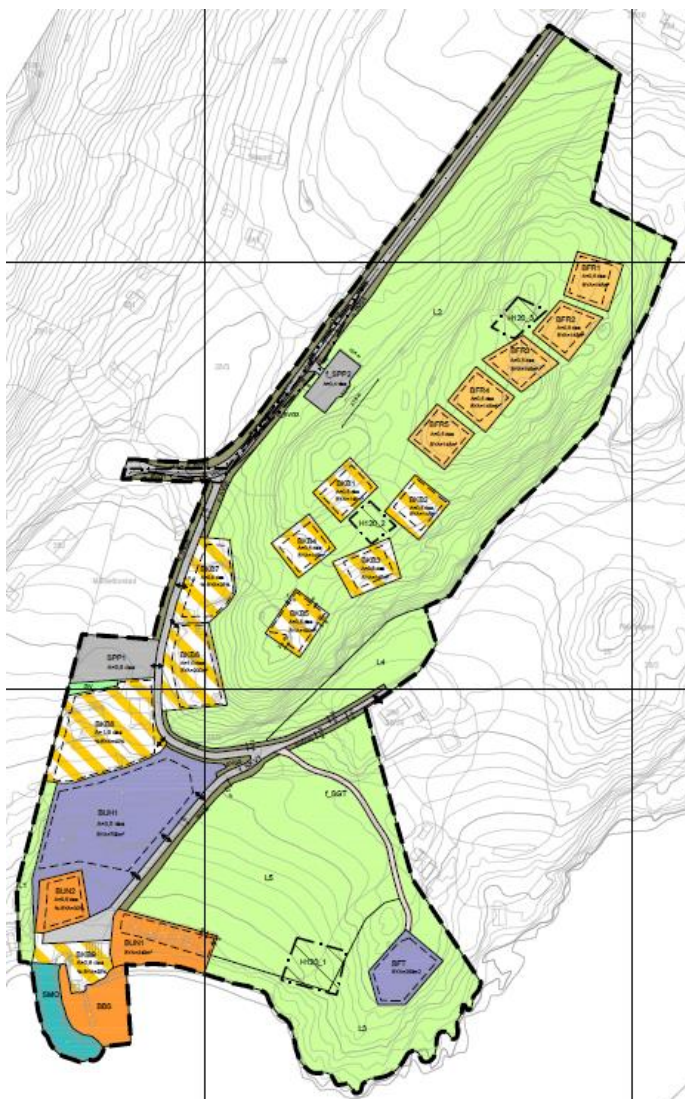




# PLANBESKRIVELSE

## MIKKELBOSTAD

|                |                                                                                                                                                       |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PLAN ID        | 5528 2021001                                                                                                                                          |
| FORSLAGSTILLER | Dyrøy Holiday AS v/ Ragnar Lerkendal og Kai Krogh                                                                                                     |
| PLANMYNDIGHET  | Dyrøy kommune                                                                                                                                         |
| FORSKRIFT      | FOR-2017-12-08-1950, ikrafttredelse 01.01.2018<br>Forskrift om behandling av private planforslag til<br>detaljregulering etter plan- og bygningsloven |
| PLANKONSULENT  | Fjellknatt Arkitektstudio AS<br>Tlf: 936 83 986<br>E-post: post@fjellknatt.no                                                                         |
| DATO           | 22.03.2023                                                                                                                                            |
| REVISJONER     | Rev 01 - 22.02.2024 (revidert etter 1. offentlig ettersyn)                                                                                            |

---

# Innhold

---

|       |                                                     |    |
|-------|-----------------------------------------------------|----|
| 1     | Prosjektbeskrivelse .....                           | 3  |
| 1.1   | Sammendrag .....                                    | 3  |
| 1.2   | Nøkkelopplysninger / faktaark .....                 | 3  |
| 2     | Bakgrunn.....                                       | 3  |
| 2.1   | Formål med planarbeidet .....                       | 4  |
| 2.2   | Tidligere vedtak i saken .....                      | 4  |
| 2.2.1 | Planavgrensning.....                                | 4  |
| 2.3   | Konsekvensutredning.....                            | 6  |
| 2.4   | Eiendommer som inngår i planområdet .....           | 6  |
| 3     | Planprosessen.....                                  | 0  |
| 3.1   | Fremdriftsplan.....                                 | 0  |
| 3.2   | Medvirkning .....                                   | 0  |
| 4     | Planstatus og rammebetingelser .....                | 2  |
| 4.1   | Oversikt .....                                      | 2  |
| 4.2   | Kommuneplanens arealdel/Kystplan II .....           | 2  |
|       | Bestemmelser Kommuneplan .....                      | 3  |
|       | Bestemmelser kystplan II Mist-Troms.....            | 3  |
| 4.3   | Lov, forskrift og statlige retningslinjer .....     | 4  |
| 5     | Planområdet, eksisterende forhold .....             | 8  |
| 5.1   | Beliggenhet .....                                   | 10 |
| 5.2   | Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....      | 10 |
| 5.3   | Stedets karakter.....                               | 10 |
| 5.4   | Landskap .....                                      | 11 |
| 5.5   | Kulturminner og kulturmiljø.....                    | 13 |
| 5.6   | Naturverdier.....                                   | 14 |
| 5.7   | Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder ..... | 14 |
| 5.8   | Landbruk.....                                       | 16 |
| 5.9   | Trafikkforhold .....                                | 17 |
| 5.10  | Barns interesser .....                              | 20 |
| 5.11  | Sosial infrastruktur .....                          | 20 |
| 5.12  | Universell tilgjengelighet.....                     | 20 |
| 5.13  | Teknisk infrastruktur.....                          | 20 |
| 5.14  | Grunnforhold .....                                  | 21 |
| 5.15  | Støyforhold.....                                    | 21 |
| 5.16  | Luftforurensing.....                                | 21 |
| 5.17  | Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) ..... | 21 |
| 5.18  | Næring.....                                         | 21 |
| 6     | Beskrivelse av planens innhold .....                | 22 |
| 6.1   | Eiendommer som inngår i planområdet.....            | 22 |
| 6.2   | Arealbruk .....                                     | 23 |
| 6.3   | Teknisk infrastruktur.....                          | 28 |
| 6.4   | Bebyggelse .....                                    | 29 |
| 6.5   | Bomiljø/kvalitet .....                              | 30 |

|       |                                                                  |    |
|-------|------------------------------------------------------------------|----|
| 6.6   | Parkering.....                                                   | 31 |
| 6.7   | Trafikkløsning.....                                              | 31 |
| 6.8   | Universell utforming.....                                        | 33 |
| 6.9   | Uteoppholdsareal.....                                            | 33 |
| 6.10  | Landbruk.....                                                    | 34 |
| 6.11  | Kollektivtilbud .....                                            | 35 |
| 6.12  | Kulturminner .....                                               | 35 |
| 6.13  | Sosial infrastruktur .....                                       | 36 |
| 6.14. | Plan for vann- og avløp samt tilknytting til offentlig nett..... | 36 |
| 6.15  | Plan for avfallshenting .....                                    | 36 |
| 6.16  | Klima og miljø.....                                              | 36 |
| 6.17  | Avbøtende tiltak/ROS.....                                        | 40 |
| 6.18  | Rekkefølgebestemmelser .....                                     | 40 |
| 7     | Konsekvensutredning .....                                        | 41 |
| 8     | Virkninger av planforslaget.....                                 | 41 |
| 8.1   | Overordnede planer.....                                          | 41 |
| 8.2   | Landskap.....                                                    | 45 |
| 8.3   | Stedets karakter/estetikk.....                                   | 46 |
| 8.4   | Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi .....               | 46 |
| 8.5   | Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven.....         | 47 |
| 8.6   | Rekreasjonsinteresser/friluft.....                               | 48 |
| 8.7   | Trafikkforhold .....                                             | 48 |
| 8.8   | Barns interesser.....                                            | 49 |
| 8.9   | Sosial infrastruktur .....                                       | 49 |
| 8.10  | Universell tilgjengelighet.....                                  | 50 |
| 8.11  | ROS.....                                                         | 50 |
| 8.12  | Jordressurser/landbruk.....                                      | 51 |
| 8.13  | Teknisk infrastruktur.....                                       | 51 |
| 8.14  | Økonomiske konsekvenser for kommunen .....                       | 52 |
| 8.15  | Konsekvenser for næringsinteresser .....                         | 52 |
| 8.16  | Interessemotsetninger.....                                       | 53 |
| 8.17  | Avveining av virkninger .....                                    | 53 |
| 9     | Merknader .....                                                  | 55 |
| 9.1   | Merknader etter kunngjøring om oppstart regulering. ....         | 55 |
| 9.2   | Merknader etter offentlig ettersyn, 1.gang.....                  | 66 |
|       | Vedlegg.....                                                     | 71 |
|       | Kilder .....                                                     | 72 |

# 1 Prosjektbeskrivelse

## 1.1 Sammendrag

Planen ble sendt på høring med merknadsfristen den 11. august 2023. Til høringen ble det fremmet innsigelse fra Statsforvalter med begrunnelse i at noen av planområdene sørøst i planforslaget er i strid med nasjonale føringer om forvaltning av strandsonen langs sjø. Det er gjort vesentlige reduksjoner av tiltak i 100-meters beltet i det reviderte planforslaget, med hensikt å imøtekomme innsigelsen. På bakgrunn av revidert planmateriale og dialog med Dyrøy kommune mener forslagsstiller at innsigelsene er imøtekommet og kan trekkes.

Planforslaget sendes derfor ut på ny høring til sektormyndigheter og berørte parter. Se beskrivelse av endringer som følge av innsigelse under kapittel 9.2.

## 1.2 Nøkkelopplysninger / faktaark

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plan nummer                         | 5528 2021001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Plan navn                           | Mikkelbostad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Forslagsstiller                     | Dyrøy Holiday AS v/Ragnar Lerkendal og Kai Krogh                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Plankonsulent                       | Fjellknatt Arkitektstudio AS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Planmyndighet                       | Dyrøy kommune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Saksbehandler                       | Kjell Rune Marthinsen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Planens hensikt                     | Legge til rette for 10 hyttetomter, samt videreutvikle eksisterende turistanlegg i Mikkelbostad med 4-5 utleiehytter, 4 glassiglo (eller lignende) og transformasjon av fjøsen til kombinert bruk kafé/utleie. Det legges til rette for et større naust ovenfor molo med plass til 4 båter samt inntil 1 nytt enkeltnaust i samme linje som eksisterende. |
| Planavgrensning                     | Følger delvis eiendomsgrenser, formålsgrensen slik den er avsatt i kommuneplanens arealdel samt Hushågen.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Organisering                        | Privat forslag, detaljregulering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Fremdriftsplan                      | Tentativt: første gangs behandling/offentlig ettersyn mai 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Grunnlag                            | Plan og bygningsloven (LOV-2008-06-27-71)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Foreligger det varsel om innsigelse | Innsigelse ble fremmet etter 1.gangs behandling                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Konsekvensutredningsplikt (j/n)     | Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Status                              | Planen har vært lagt ut på offentlig ettersyn etter første gangs behandling. Innsigelse ble fremmet til 1.gangs behandling. Planen skal legges frem til planutvalget og legges ut på offentlig ettersyn på nytt.                                                                                                                                          |

## 2 Bakgrunn

Hushågen: Grunneier av 25/9 har tidligere søkt om fradeling av to nye hyttetomter på Hushågen. I saksfremlegg av 14.06.2019 ble det 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.

Dyrøy Holiday/Gbnr. 25/3: området er avsatt til fritids- og turistformål samt LNF i kommuneplanens arealdel. Det foreligger krav om detaljregulering ved eventuelle tiltak innafor BFT1-området. Bedriften tilbyr utleie og ulike aktiviteter rettet særlig mot turisme. Det er store muligheter for å videreutvikle turistanlegget

med flere utleierom/hytter, flere aktiviteter og møteplasser/gjøremål internt i området. For å realisere dette er det behov for å detaljregulere området nærmere.

## 2.1 Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å videreføre og videreutvikle dagens turistresort ved å detaljregulere 25/3 til fritids- og turistformål, naust, småbåthavn, kombinert formål småbåthavn/næring ved sjø, fritidsbebyggelse/næring ved Hushågen samt kombinert bebyggelse næring/bolig som åpner opp for næringsmessig lagring, parkering, renovasjon/garasje til bolig i fotenden av Hushågen nært eksisterende resort. Det legges ellers til rette for parkering og ellers LNFR-formål. Deler av tilgrensende eiendom (gbnr 25/9) reguleres til fritidsbebyggelse.

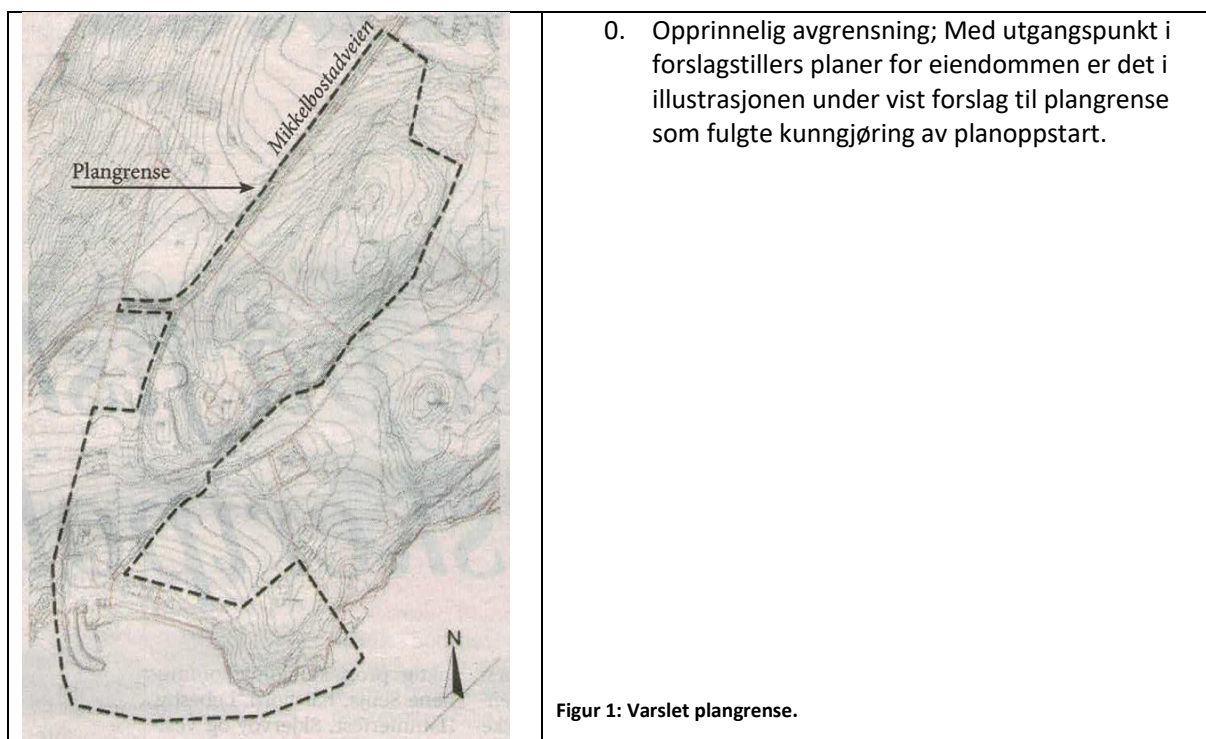
Ønsket regulering samsvarer delvis med avsatt formål i kommuneplanens arealdel 2019 – 2029. Gården 25/3 er regulert til fritids- og turistformål samt LNF, gården 25/9 er regulert til LNF.

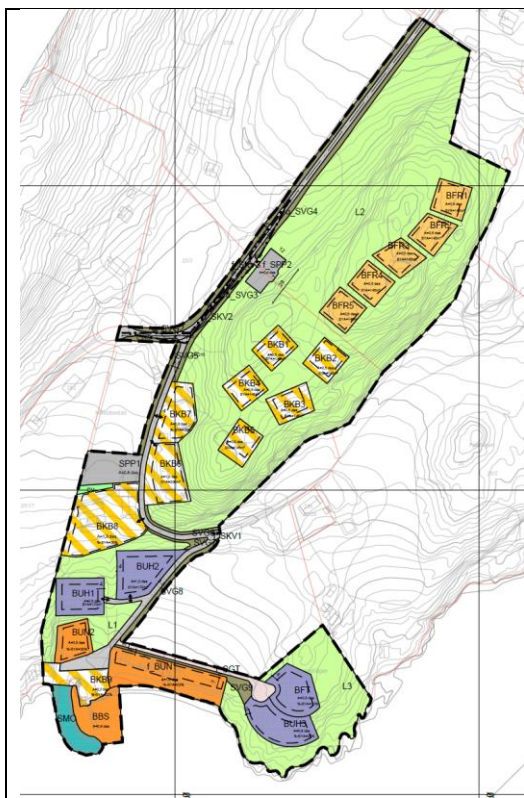
## 2.2 Tidligere vedtak i saken

| Ref.    | Dato       | Innhold                                                                                                 |
|---------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021/85 | 05.03.2021 | Oppstartsmøte med kommunen med positive signaler for planinitiativ og grønt lys til varsel om oppstart. |
|         | 27.06.2023 | 1. gangs behandling – Plan og Naturutvalget                                                             |

### 2.2.1 Planavgrensning

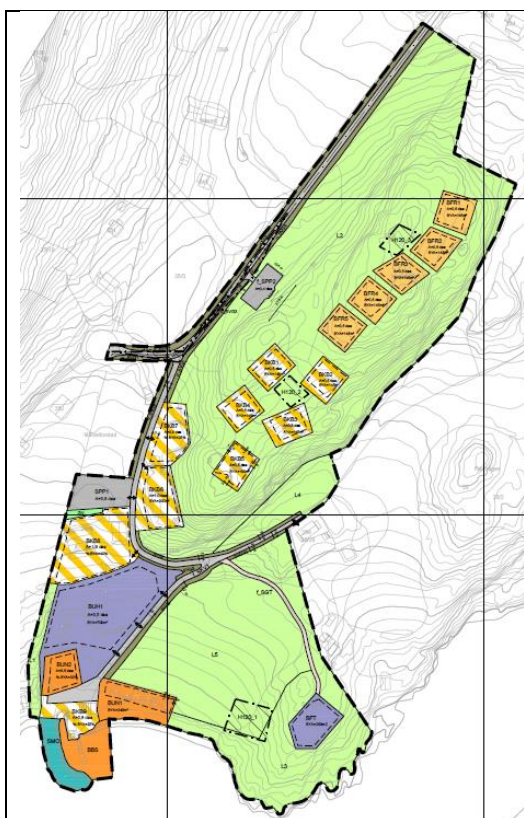
Bilder under viser endringer av planavgrensning.





1. Første endring av planavgrensning; Planområdet ble redusert i strandsonen sør for planområdet ved utarbeidelse av planforslaget til 1. gangs behandling.

Figur 2: Planavgrensning ved 1. gangs behandling og første offentlig ettersyn. Areal 56,1 daa.



2. Siste endring av planavgrensning; Endelig plangrense er endret etter første offentlig ettersyn av planforslaget.

Det er i dialog med Statsforvalteren avklart at det ikke er nødvendig å varsle ny planoppstart av planarbeidene siden utvidelsen av planområdet er relativt beskjedent og kun omfatter forslagsstillers egen eiendom.

Figur 3: Gjeldende planavgrensning. Areal 66,4 daa.

## 2.3 Konsekvensutredning

Planen medfører etter plankonsulentens og kommunens vurdering ikke krav om konsekvensutredning etter kap. 4 i plan- og bygningsloven.

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

### 12. Turisme og fritid

#### c) Feriebyer, hotellkomplekser

Planen legger til rette for noen tiltak som avviker fra overordnet arealplan. Store deler av tiltaksområdet er allerede avsatt til fritids- og turistformål. Nye tiltak konsentreres til eksisterende og det legges ikke til rette for vesentlig nye kvm næringsareal.

Påvirkningen og omfang av planen vurderes alt i alt som ikke-vesentlige. Det legges ikke til rette for ny arealbruk i området som sådan da området i dag preges av næring og fritidsbebyggelse. Virkninger som følge av planen vil ikke strekke seg over landegrenser, trafikkomfang vurderes å være begrenset da private hytter primært brukes i helger/sesonger. Resorten i hovedsak i sesonger (begrenset utleieenheter). Virkninger i forhold til landskap, jordbruk og kulturminner minimaliseres generelt ved plassering, bestemmer som volum og utforming.

## 2.4 Eiendommer som inngår i planområdet

Følgende eiendommer er med i planområdet:



| GBNR         | Grunneier                        |
|--------------|----------------------------------|
| <b>25/3</b>  | <b>Dyrøy Holiday AS</b>          |
| <b>25/9</b>  | <b>Kai Krogh</b>                 |
| <b>25/35</b> | <b>Ragnar Lerkendal</b>          |
| <b>25/36</b> | <b>Ragnar Lerkendal</b>          |
| 25/37        | Kristina og Hans Lyngmo Jakobsen |
|              | Dyrøy kommune                    |

Eiendom markert i **fet skrift** er i forslagstillers eie.

**Naboer/eiendommer som grenser til planområdet:**

25/1, 2, 5, 8, 10, 17, 18, 28, 38

Figur 4: Gjeldende planavgrensning

## 3 Planprosessen

### 3.1 Fremdriftsplan

| Aktivitet                                                              | Sluttdato/<br>Vedtak | Ansvar     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| Reguleringsspørsmål/Planinitiativ                                      | 01.02.2021           | FS         |
| Oppstartsmøte med administrasjon                                       | 05.03.2021           | FS/SB      |
| <b>Varsling om planoppstart (brev, annonse i avis, nettside)</b>       | <b>26.03.2021</b>    | <b>FS</b>  |
| Frist for innspill til planoppstart                                    | 23.04.2021           | FS         |
| Marinarkeologisk befarig                                               | 02.06.2021           | FS         |
| Geoteknisk/vurdering av områdestabilitet                               | 09.11.2021           | FS         |
| Skredfarevurdering                                                     | 08.07.2022           | FS         |
| VAO-rammeplan                                                          | 05.07.2022           | FS         |
| Utarbeidelse av komplett planforslag                                   | 22.03.2023           | FS         |
| <b>1. gangs behandling av planforslag</b>                              | <b>27.06.2023</b>    | <b>PNU</b> |
| Høring/off. ettersyn planforslag                                       | 29.06.2023           | SB         |
| Revisjon av planforslag for å imøtekomme innsigelsen                   | Vinter 2024          | FS, SB     |
| <b>Ny 1. gangs behandling av planforslag</b>                           | Tentativt: mai 2024  | <b>PNU</b> |
| Revisjon av planforslag og saksframlegg                                |                      |            |
| <b>2. gangs behandling av planforslag (merknad og sluttbehandling)</b> |                      |            |
| <b>Egengodkjenning av plan</b>                                         |                      |            |
| Kunngjøring og høring vedtak. Brev til berørte                         |                      |            |

FS=forslagsstiller, PNU=utvalg for plan og natur, KS=kommunestyre, SB=saksbehandler

### 3.2 Medvirkning

#### Generelt

Planoppstart ble varslet fysisk pr. brev til berørte naboer og pr. epost til berørte myndigheter 23.03.2021.

Planoppstart ble annonsert i Folkebladet 26.03.2021, og lagt ut på plankonsulentens og kommunens nettside.

Planen ble sendt på offentlig ettersyn med merknadsfristen den 11. august 2023. Til høringen ble det fremmet innsigelse fra Statsforvalter med begrunnelse i at noen av planområdene sørøst i planforslaget er i strid med nasjonale føringer om forvaltning av strandsonen langs sjø. Planen ble endret for å imøtekomme innsigelsen, derfor sendes planforslaget på ny høring til sektormyndigheter og berørte parter. Se beskrivelse av endringer som følge av innsigelse under kapittel 9.2 og ellers merknadsbehandling under kapittel 9.

#### Grunneiere og naboer

Etter varsel om oppstart har forslagstiller og plankonsulent vært i dialog med naboer og grunneiere om planinitiativet. Plankonsulent har vært tilgjengelig og informert naboer nærmere om sak og prosess pr. telefon. Naboer viser seg generelt å være skeptisk til videreutvikling av turistresorten – særlig med tanke på utleiehytter og naustrekka nede i strandsonen da strandlinja har blitt utsatt for erosjon. Som følge av innspill og tilbakemeldinger har ferdsel langs strandlinja blitt sikret ved å avsette byggeformål lenger opp i terrenget på Smihågen. Avgrensning av arealer og høydebestemmelser vil sikre at hytte nord for Smihågen fortsatt vil ha utsikt mot sør. Atkomst er sikret bak naust. Økt ferdsel vil dermed ikke påvirke naboer i vesentlig grad.

**Andre/myndigheter**

Plankonsulent har vært i kontakt med NVE angående bølgeerosjon i strandsonen og har vært i kontakt med ARVA angående kapasitet på nettanlegg samt fremtidig behov. Konsulent har også rådført seg med Senja avfall angående renovasjonsløsning.

Når det gjaldt bølgeerosjon var det ikke noe som gikk direkte under NVEs virkeområde. Men på generelt grunnlag ble det anbefalt å trekke unna og heve ny bebyggelse langs sonen som er blitt utsatt for erosjon over tid. Det kan gjøres tiltak på eksisterende naust dersom det anses som nødvendig.

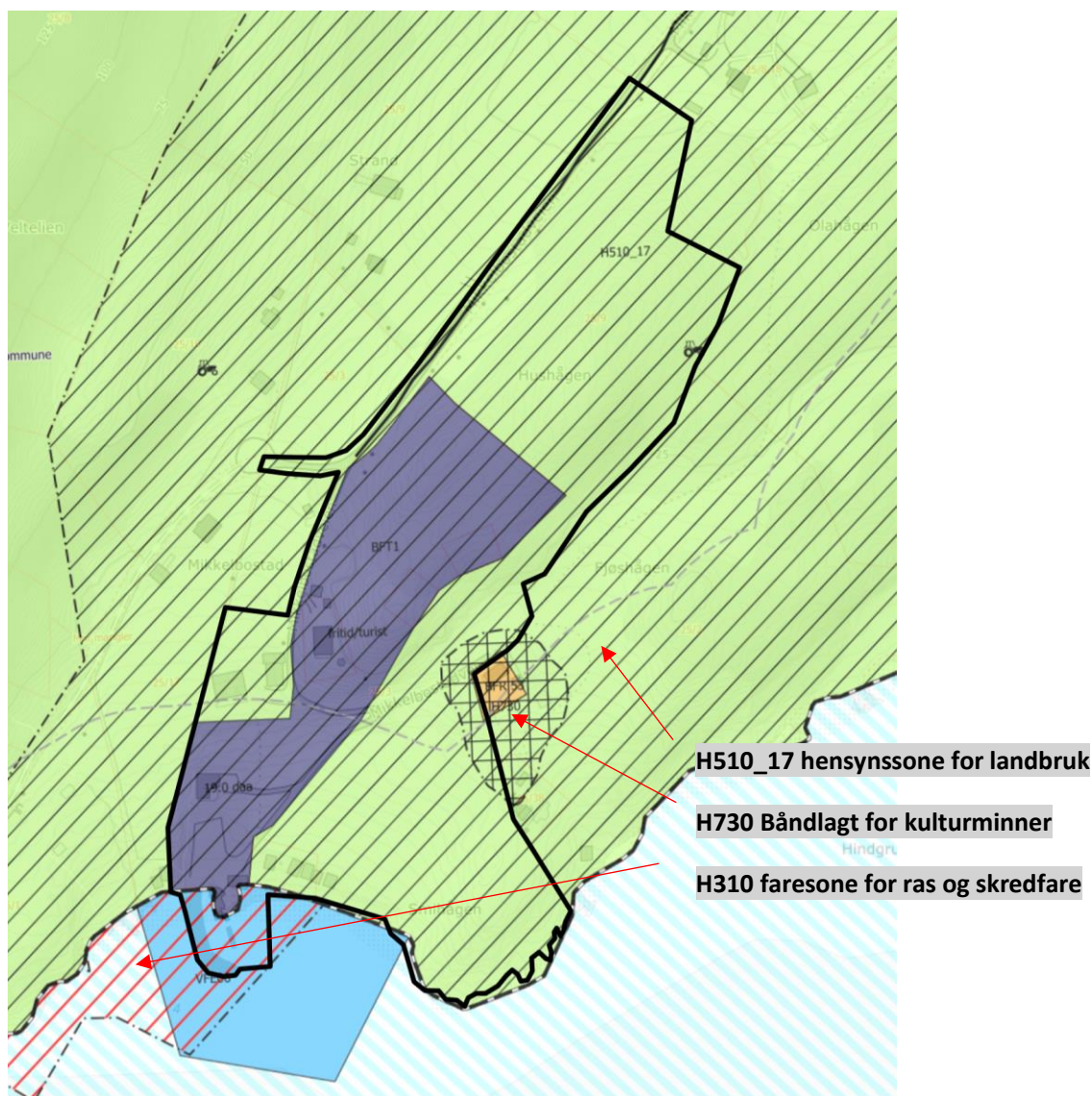
Renovasjon løses for næringsdelen gjennom konteiner eller avfallsbrønner i planområdet.

Planbestemmelser åpner opp for to mulige lokaliseringer. For hytterrenovasjon er det avsatt felles bringepunkt i kommunen som også hytter på Hushågen vil kunne benytte seg av. Selv om det sannsynligvis ikke er behov for et tilleggspunkt på Dyrøy, er det i så fall noe Dyrøy kommune sammen med renovasjonsfirma må diskutere ettersom det vil belaste det kommunale gebyrregnskapet.

Det er behov for en ny trafostasjon knyttet til planområdet da det er for lite kapasitet i eksisterende trafo. Det er mulig å koble seg på høyspent langs Mikkalbostadveien. Interne avklaringer og føringer til boenhetene må gjøres nærmere utbygging.

## 4 Planstatus og rammebetingelser

## 4.1 Oversikt



**Figur 5: Arealssituasjon. Svart heltrukket linje er plangrense**

Området er regulert av kommuneplanens arealdel (2019) og Kystplan II Midt- og Sør-Troms (2019).

Ingen andre tilgrensende planer til området.

## 4.2 Kommuneplanens arealudel/Kystplan II

(se kartutsnitt i figur 5)

Planområdet ligger innenfor hensynssone H510\_17 for landbruk. Deler av området er også underlagt H310 faresone - aktsomhetsområde for ras og skredfare (flom/jordskred). Utenfor, men nært plangrensen er det et båndlagt område for kulturminner (H730).

Deler av planene for 25/3 samsvarer med avsatt areal BFT1 (fritids- og turistformål). Det søkes om noe utvidelse av området mot sørøst for å tilrettelegge for etablering av glassigloer, gapahuger eller tilsvarende. Arealet over våningshuset er utvidet for å få med eksisterende fjøs da det er ønskelig å transformere denne til fremtidig kafé med mulig forsamlingsrom eller utleiedel.

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

## Bestemmelser Kommuneplan

Det er ikke formulert egne bestemmelser for BFT1/ fritids – og turistformål annet enn spesifikt rettet mot camping og caravanoppstilling.

### Bestemmelser om fritidsbebyggelse lyder som følgende:

- 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>
- Maksimal BRA på frittstående uthus/anneks er 30 m<sup>2</sup>.
- Høyden på grunnmur/pilarer skal ikke overstige 90 cm over opprinnelig gjennomsnittlig terrengnivå. Når grunnforholdene tilsier det, kan likevel deler av fundamentet tillates høyere.
- Tillatt mønehøyde over grunnmur/pilarer skal ikke overstige 5,5 m. Møneretning skal følge bygningens lengderetning og skal i hovedregel følge terrengkotene i skrått terreng. Takvinkel mellom 15 og 35 grader.
- Bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk med vekt på tre som konstruktivt og værbeskyttende materiale og fargevalg som harmoniserer med landskapet.
- Som taktekkings-materiale skal det nyttes ikke reflekterende plater/materiale, slik som tre, torv eller pappshingel.

### Retningslinjer: Hensynssone landbruk H510 17 Dyrøy – Mikkeltstad

Retningslinjer om at det ikke bør bygges eller utvikles virksomheter som påregnes å omdisponere landbruksjord eller begrense ordinær landbruksdrift. Dyrka og dyrkbar mark skal tillegges stor vekt ut fra ressurs hensyn.

Retningslinjer: For bygg i 100-metersbeltet er det generell byggeforbud. I denne sonen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. For dispensasjonssøknad for naust er det definert egne kriterier:

- Ikke hindrer allmenn ferdsel i fjæra, ikke stenger eller hindrer stier og tråkk
- Ikke berører produktive landbruksarealer. Ikke fører til driftsmessige eller miljømessige ulemper for nåværende og framtidig landbruksdrift.
- Ikke bidrar til vesentlige endringer av natur- og/eller kulturlandskap. Ikke ligger nærmere kulturminner enn 50 meter.
- Ikke berører viktige friluftsområder, viktige naturtyper eller lokaliteter med arter av nasjonal forvaltningsmessig interesse.
- BYA ikke overstiger 40 m<sup>2</sup> og byggets mønehøgde er mindre eller lik 4 m over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

## Bestemmelser kystplan II Mist-Troms

Planen omfatter deler av areal avsatt til ferdsel (VFE6).

For VFE6 (ferdsel) er det ikke tillat med tiltak som hindrer ferdsel.

- 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.

## 4.3 Lov, forskrift og statlige retningslinjer

### Lover som angår planarbeidet og planen:

1. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) LOV-2008-06-27-71

*Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*

2. Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) LOV-2009-06-19-100

*Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur. Loven har bl.a. bestemmelser om utvalgte naturtyper, prioriterte arter og fremmede arter.*

3. Lov om kulturminner LOV-1978-06-09-50

*Kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.*

4. Lov om vegar: LOV-1963-06-21-23

*Formålet er trygg planlegging, bygging, vedlikehold, og drift av offentlige og private veier.*

5. Lov om vern mot forurensninger og avfall (forurensningsloven) LOV-1981-03-13-6

*Loven har til formål å verne det ytre miljø mot forurensning og å redusere eksisterende forurensning, å redusere mengden av avfall og å fremme en bedre behandling av avfall. Loven skal sikre en forsvarlig miljøkvalitet, slik at forurensninger og avfall ikke fører til helseskade, går ut over trivselen eller skader naturens evne til produksjon og selvfornyelse*

6. Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) LOV-1967-02-10

*Forvaltningsloven inneholder regler om hvordan offentlige myndigheter skal behandle saker. Disse reglene kalles saksbehandlingsregler. Dette er viktige regler fordi de gjelder den enkeltes rett til å få behandlet sine saker av offentlige myndigheter på en forsvarlig og riktig måte.*

7. Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) LOV-2000-11-24-82

*Loven har til formål å sikre en samfunnsmessig forsvarlig bruk og forvaltning av vassdrag og grunnvann.*

8. Lov om jord (jordlova) LOV-1995-05-12-23

*Denne loven har som formål å legge til rette slik at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til (arealressursene), kan bli brukt på den måten som er mest gunstig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensyn til bosetning, arbeid og driftsmessig gode løsninger.*

*En samfunnsmessig bruk innebærer at en tar hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoner sine behov. Forvaltningen av arealressursene skal være miljøforsvarlig og ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.*

#### 9. Lov om friluftslivet (friluftsløven) LOV-1957-06-28-16

*Formålet med denne loven er å verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre allmenhetens rett til ferdse, opphold m.v. i naturen, slik at muligheten til å utøve friluftsliv som en helsefremmende, trivselskapende og miljøvennlig fritidsaktivitet bevares og fremmes.*

##### **Relevante forskrifter:**

- Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter pbl. FOR-2017-06-21-854

*Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.*

- Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven FOR-2017-12-08-1950

*Formålet med forskriften er å regulere prosess og krav til oppstart av planarbeid, oppstartsmøte, varsel og planforslag.*

- Kart- og planforskriften FOR-2009-06-26-861

*Forskriften skal legge til rette for enkel tilgang til pålitelig stedfestet informasjon. Informasjonen skal kunne sammenstilles og brukes på tvers av administrative grenser og organisatoriske skiller, og skal gi en samlet oversikt over tillatt og planlagt bruk av arealene i Norge etter plan- og bygningsloven.*

##### **Statlige planretningslinjer:**

- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

*Hensikten med planretningslinjen er å oppnå en samordning av bolig, areal og transportplanlegging. Planlegging skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder samt legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, fremme helse miljø og livskvalitet ved samordnet bruk. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.*

Lokalisering er avsidessliggende, og det er dermed vanskelig å redusere transport til og fra området annet enn større satsing på kollektiv reising. Planen har derimot også positive sider som samsvarer med retningslinjen ved at plan legger opp til videreutvikling av eksisterende resort hvor nye tiltak vil knyttes på eksisterende infrastruktur som vei, vann og avløp. Samtidig legges det opp til ny hytteutbygging på Hushågen, som grenser til resorten. Planen gir fleksibilitet til dagens turistnæring ved at resorten kan videreutvikles med flere antall utleie-enheter, og med muligheten for å inngå avtale med nærliggende fritidstomter om næringsmessig utleie. Planen legger opp til videreutvikling av fjøs, slik at det er mulig å drive en liten bygdekafé som kan holdes åpent i perioder/eventuelt leies ut ved spesielle anledninger. Planen vil være med på å utvikle Mikkelsbostad slik at turister kan oppholde seg i området, uten å være avhengig av transport for kulinariske og natur-opplevelser. Samtidig vil planen være positivt for bygda generelt, ettersom det utvikles næring som gir positive økonomiske ringvirkninger og samtidig gir flere tilbud som mange kan dra nytte av.

- Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

*Det foreligger et generelt forbud i å bygge i strandsonen (pbl §1-8). Formål er å sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen hvor det skal tas særlig hensyn til kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen. Utbygging bør i hovedsak konsentreres til etablerte byggeområder. Strandsonen gir også grunnlag for næring og bosetting langs kysten som kan gi verdiskapning og arbeidsplasser og interesser i strandsonen på hvert enkelt sted må derfor måles opp mot hverandre.*

*Landet er delt inn i tre soner med ulike føringer der det blant annet kommer frem at behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. I byer og tettsteder skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør som et utgangspunkt prioriteres foran arealer til fritidsboliger. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg. Slike tiltak bør samles og lokaliseres i tilknytning til annen bebyggelse.*

Planen ligger innafor 100-metersbeltet langs sjøen. Det er allerede utviklet anlegg for sjørettet reiseliv, naust og brygge i tiltaksområdet. Planen legger opp til å videreutvikle og bygge på eksisterende ved å utvide naustrekka. Planen legger opp til ny utbygging av Smihågen som er urørt og generelt attraktivt som friluftsområde for nærliggende boliger og hytter. Samtidig som det har vært viktig å sikre utvikling av resorten, har det vært viktig å ivareta strandsonen særlig med tanke på allmenhetens interesser. Nye tiltak, slik som glassiglo, gapahuk e.lign med nødvendig adkomstvei, er plassert så nært eksisterende bebyggelsen (eksisterende fritidsbolig på naboeiendommen) som mulig, slik at vi oppnår fortetting, og minst mulig spredning. I tillegg får vi på denne måten mest mulig sammenhengende områder med landbruk og natur. Tiltak i strandsonen samsvarer ellers med retningslinjen i den grad at det satses på reiseliv og turisme, og at tiltak i all hovedsak knytter seg til eksisterende bebyggelse langs sonen.

- Klima- og energiplanlegging (og klimatilpasning) i kommunene

*Formålet er å sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp, sikrer mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging. Innarbeide tiltak for å redusere utslipp av klimagasser, sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging. Planer skal bidra til at samfunn blir bedre rustet til å møte klimaendringer og eventuelt bidra til å dra nytte av fordeler som følge av klimaendringer. Klimaendringer vil endre samfunnet og naturen på kort og lang sikt, å hensynta klimaet og endringer vil være helt avgjørende for bærekraftig utvikling av våre steder.*

I forhold til klimaendringer er området ikke vurdert som vesentlig utsatt med tanke på økt nedbør. I framtiden er det stipulert økning på 15% nedbør i løpet av et helt år, med særlig mer nedbør om sommeren og høsten. Området heller naturlig ned til sjø som sikrer naturlig avrenning. Undersøkelser i forbindelse med reguleringsplan utelukker fare for jord/flomskredfare eller kvikkleireskred. For Dyrøy forventes en havnivåstigning på om lag 53 cm fram mot 2100. Myndighetene sine anbefalinger for å ta høyde for stormflo med gjentaksintervall 1000 år, sikkerhetsklasse 3 i TEK17, er å legge til 100 cm over middelvann målt etter NN2000. For Dyrøy vil dette bety at nye tiltak ikke må legges lavere enn 340 cm over middelvannstand målt etter NN 2000. Dette gjelder også for atkomst til nyanlegg. Deler av strandsonen er preget av kysterosjon/bølgeerosjon, og økt havnivåstigning kan slik sett ha innvirkning på bølgeerosjon. Det er foreslått avbøtende tiltak ved eksisterende naust.

Jfr. bærekraftsmål 13 (stoppe klimaendringene) er punkt 13.1 (styrke evnen til å stå imot og tilpasse seg klimarelaterte farer og naturkatastrofer i alle land) og 12 (ansvarlig forbruk og produksjon) særlig relevant for denne planen. Planen legger opp til at gården/resorten kan utvikle seg som en bærekraftig turoperatør. Som turist er det mulig å reise til gården og oppleve/leie aktiviteter lokalt, samt kunne spise på lokal kafé. Som bedrift vil fokus på å unngå matsvinn, fokus på gjenbruk og kortreiste råvarer/materialer til utbygging være viktig.

- Barn og unges interesser i planleggingen

*Planlegging skal synliggjøre barn og unges interesser og skal gi et grunnlag for å innlemme deres interesser i all planlegging og byggesaksbehandling. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.*

Planen ligger langs 100-metersbeltet langs sjø og er lokalisert slik at det er umiddelbar nærhet til ulike turmål i nærområdet. Nærheten til sjø, skog og mark gir mange muligheter for ulike aktiviteter og lek året rundt. Området er ikke utsatt for støy, forurensning eller trafikkfare av nevneverdig grad.

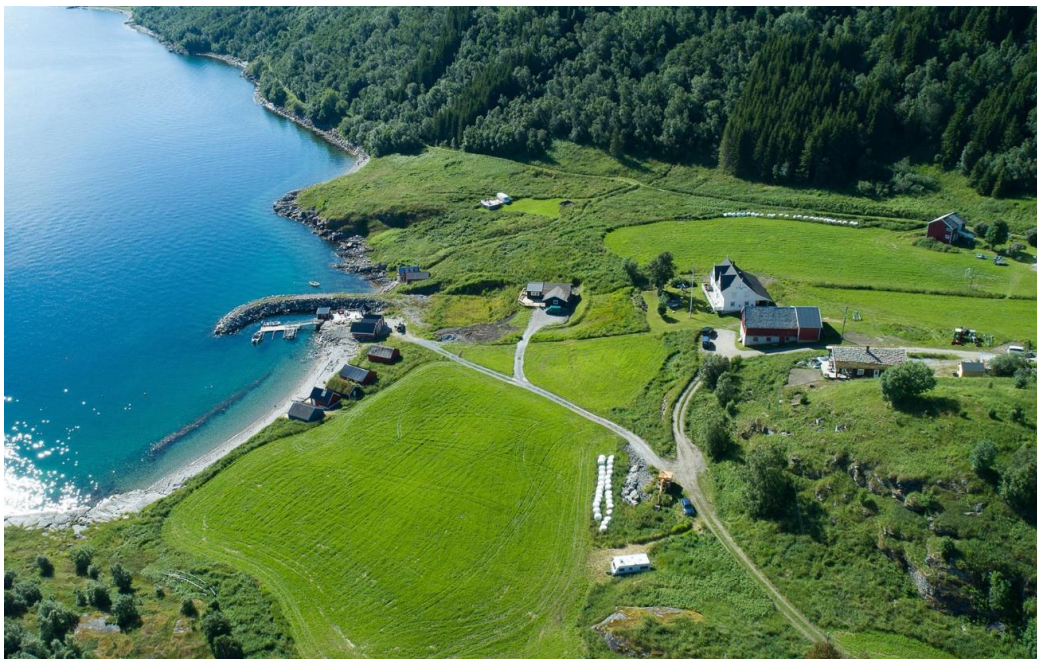
**Annet/regionale planer:**

- Landbruk i Troms (2014 – 2025)
- Næringsplan for Midt-Troms 2018 – 2022)
- Friluftsliv, vilt og innlandsfisk (2016 – 2027)
- Transportplan for Troms (2018 – 2029)

## 5 Planområdet, eksisterende forhold



Figur 6: Eksisterende situasjon. Mangler en hytte på venstre side.



Figur 7: Eksisterende situasjon.

## 5.1 Beliggenhet

Selve planområdet er 66,4 daa totalt og avgrenses av eiendomsgrensen til 25/3 og 9, Mikkelpstadveien samt deler av landskapsformasjon til Hushågen.

Mikkelpstad 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 (Mikkelpstadveien). Fra Mikkelpstad 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.

Området ligger ca. 20 km fra Brøstadbotn, 23 km fra havna i Brøstadbotn, 46 km fra Sørreisa sentrum, 50 km fra Sjøvegan, 63 km fra Finnsnes og ca. 70 km fra Bardufoss. På Dyrøya er det etablert flere resort/gjestehus og campingplasser (Dyrøyhamn Gjstehus, Dyrøy Camping, samt Camp Solbergfjord på andre siden av Dyrøybrua).

## 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består av gårdsbebyggelse med småskala næring og opplagt aktiviteter langs strandsonen (naust, småbåt, brygge, Jacuzzi), fritidsbebyggelse, natur og skog, jordbruksarealer og noen registrerte arkeologiske kulturminner spredt utover feltet. I tilgrensende områder er det spredt gårdsbebyggelse og fritidshus – samt nærhet til store inngrepsfrie naturområder.

Gården 25/3 driver turistnæring, har en bolig og to utleieenheter med makskapasitet på 16 personer. På gården står det en eldre fjøs i dårlig forfatning som i dag brukes som lagringsplass. Det er etablert en garasje/lagerbygg langs atkomstveien. Langs strandkanten er det 5 naust etablert i rekke samt en brygge med 3 småbygg tilrettelagt for fiskeaktivitet og rekreasjon. Det er gått ut to hyttetomter på Hushågen, og det er bygd en hytte nordøst ovenfor fjøsen. Til høyre for gården er det to andre etablerte hytter. På Hushågen er det (bortsett fra de to matrikulerte hyttetomtene) kun skog og mark.

## 5.3 Stedets karakter



Figur 8: Eksisterende situasjon.

Planområdet ligger landlig til og området preges generelt av spredt bebyggelse og flere spredte middelsstore – små jordbrukseiendommer. Det er umiddelbar nærhet både til havet, til fjells og ellers til skog og mark. Landskapet er for øvrig med på å skape og avgrense stedet.

Bebyggelsen i området er orientert i ulike retninger, men i hovedsak med gavelenden ut mot havet. Bygninger er ført opp etter behov og med lokale tilpasninger og har slik sett dannet en organisk struktur.

Formspråket er generelt nøktern med klare former. Takform i området er saltak, enkelte steder kledd med torv. Det er vinduer både med og uten sprosser, takopplett og noen få detaljer for eksempel rundt enkelte vinduer/dører og spir. Detaljeringer særlig på våningshuset 25/3 kan trekke kjensler til sveitserstilen. For øvrig er bygningsspråket i nærområdet nøktern og bærer preg av nordnorsk byggeskikk.

## 5.4 Landskap

Terrenget i området er kupert og danner små søkk/dal i landskapet. Hushågen danner en rygg i landskapet som skjermer, og som sammen med fjellet bakom bidrar med å ramme inn stedet. Området er videre vegetert med en del tett skog som for øvrig også består av flere mellomstore – små jordbruksareal.

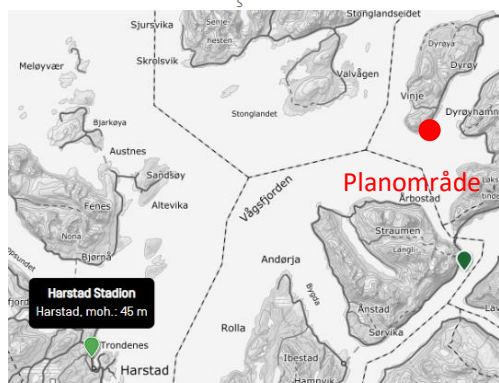
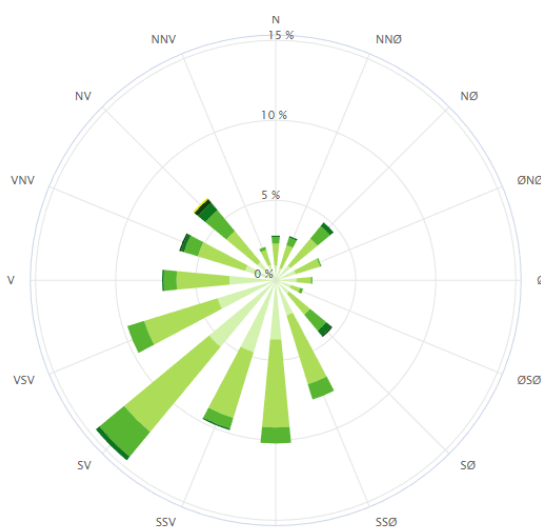
Området ligger i grensa mellom relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder samt kyst-ås- og kystfjellandskap i sørvest. I sør er det også noe tindepreget ås- og fjellandskap under skoggrensen i sør.

### Klima

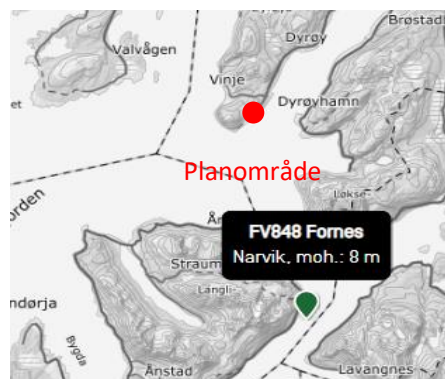
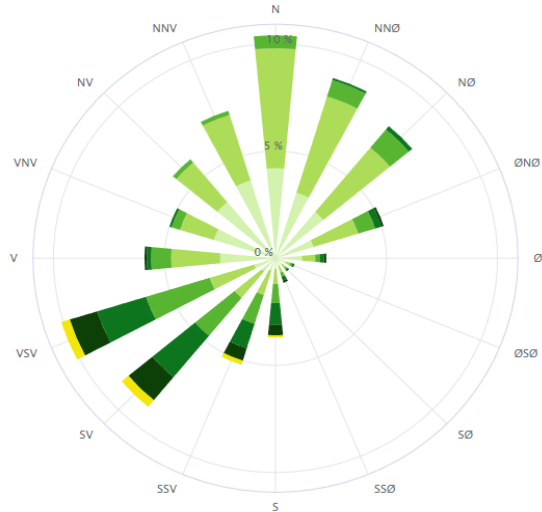
Planområdet har åpen utsikt fra nordøst til sørvest og ligger noe eksponert for herskende vindretninger fra sørvest/sørøst og sør. Typisk kystklima med milde vintre, og relativt kjølige somre.

Årsmiddeltemperatur målt fra målestasjon i Harstad var i 2021 4,3 med årsnedbør 827.2 mm.

Vindrose som viser vindforhold i løpet av de ti siste årene:



Figur 9: Målestasjonen fra Harstad, ligger 45 moh. klimaservicesenter 07.06.2022



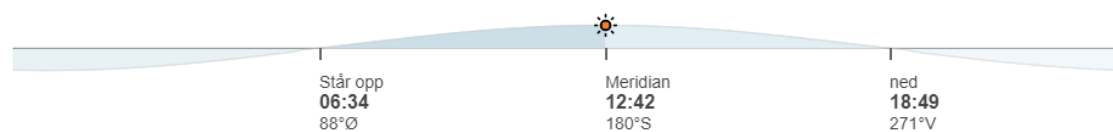
Figur 10: Målestasjonen fra Fomes, ligger 8 moh. klimaservicesenter 07.06.2022

## Solforhold

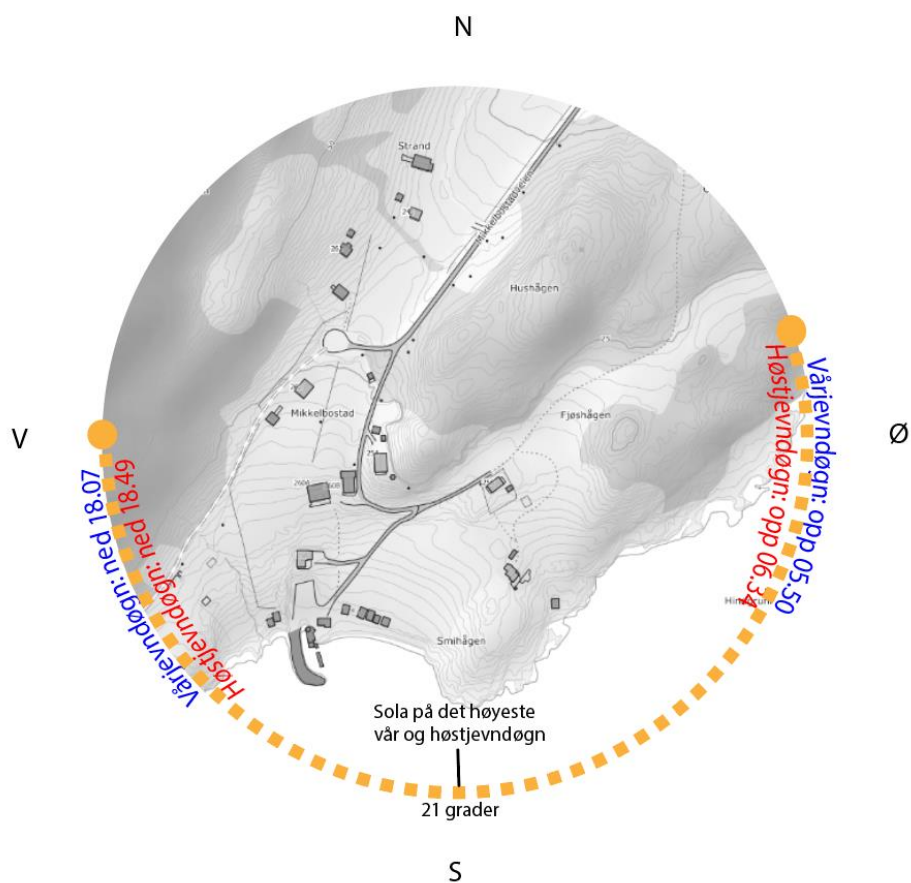
Vårjevndøgn (20. mars 2022). Mikkeltstad



Høstjevndøgn (23. September 2022). Mikkeltstad



Figur11: Timeanddate.no 07.06.2022



Figur12: Solforhold

## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø



Figur13: Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert flere arkeologiske funn ved Mikkelsbostad – løse gjenstander som spenne og hengesmykke. Her er også en fredet gårdshaug (Gammalgården), etter et gammelt bosetningsområde datert til middelalderen. Haugen kan være noe utydelig ettersom det ligger i smått kupert terreng, og det er etablert to husmurer fra nyere tid samt en låvebrufot på haugen. Nordøst er det et 55 meter langt steingjerde langs eiendomsgrensen (Kirkeskaret). Vi vet også at det har vært en gammel kirkegård her i nærområdet, trolig med en kirke også. I 2019 ble det gjennomført en arkeologisk befaring på 25/9 ved Hushågen for å se nærmere på kulturminnet ved Kirkeskaret samtidig så man etter andre synlige kulturminner i området. Konklusjon var at kulturminnet ikke er fredet, men at det likevel er tilknyttet gårdens historie og bør bevares. Det ble ikke gjort funn på andre kulturminner i området. Rapport legges ved.

02.06.2021 ble det utført marinarkeologisk befaring av området av UM. Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller vernete kulturminner innenfor området. Det ble heller ikke gjort funn av kulturhistorisk interesse, med unntak av rester av en gammel steinmur på østsiden av Smihågen (se figur 5) Antakeligvis har den fungert som grensemerke og innhegn for beitedyr.

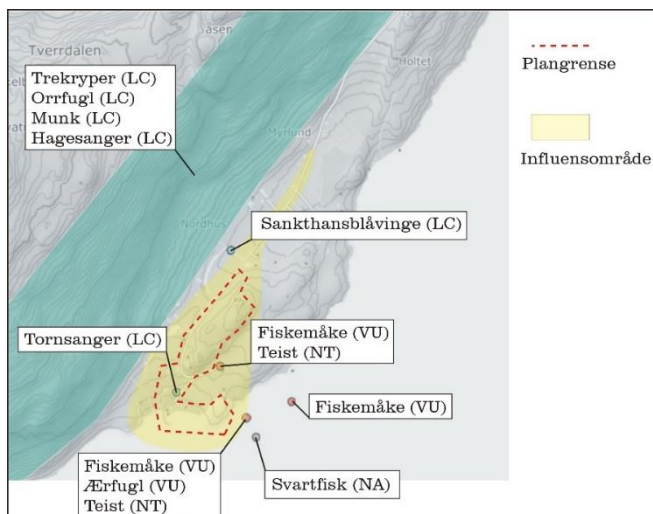


Figur 14: registrering fra marinarkeologisk befaring nært planområdet. Rød pil viser en gammel steinmur

For øvrig kan stedsnavnene i Mikkeltstad oppleves som immaterielle minner – Smihågen, Fjoshågen, Hushågen som alle gir referanser til tidligere historie, bruk og bebyggelse på stedet.

## 5.6 Naturverdier

Naturtypen gråor- Heggeskog er utenfor, men like vest for planområdet. Skogen har en viktig verdi, fordi forekomsten antas å ha kontinuitet i tresiktet. Det er en del rogn og osp, frodig og artsrikt område.



Figur 1: obs, plangrense fra planvarsel.

Havet fra Jektevika og nord til Finnlandsvika er et lokalt viktig gytefelt for torsk.

Området er kystnært, og registreringer av sjøfugler er derfor forventet. Når det gjelder artsregistreringer er det gjort funn på en livskraftig fugl (tornsanger) i planområde og på sårbare fugler (fiskemåke, ærfugl), nær truet fugl (teist) og livskraftige fugl (svartbak) i influensområde. Det er gjort funn på en sårbar fugl (fiskemåke) cirka 200m øst for planområdet og NA- ikke egnet fisk (svartfisk) cirka 70 m sørøst for planområdet.

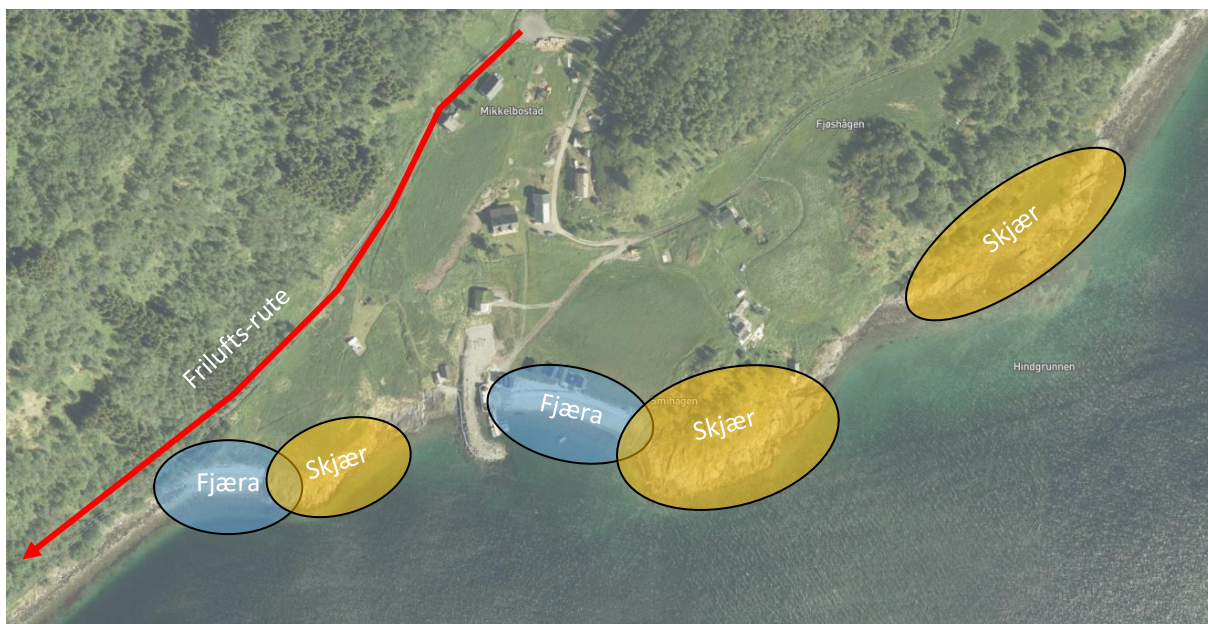
Plankonsulent er ikke kjent med andre kjente naturverdier i planområdet.

Planområdet er i stor grad åpent og preges av mye landbruk. Det er også en del granskog med stedvis mye kratt oppover i høyden. Kratt vegetasjon med overvekt av *Picea abies* (gran), *Betula pubescens* (vanlig bjørk), *Pinus sylvestris* (Furu), *Sorbus aucuparia* (Rogn) og gress-bregner. Noen få steder er det overvekt av dvergbusker og mose. Det er få etablerte stier i området. Det går en bekk vest for planområdet samt er det etablert grøft/mindre bekkeløp rundt eksisterende hytte mellom våningshus og molo

## 5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Strandsonen er generelt attraktiv for allmenheten og brukes ofte for å koble av og friluftsliv. Bading, fiske, grilling og båtliv er sentrale aktiviteter, også når det gjelder Mikkeltstad.

I Mikkelbostad vet vi at naboer og andre tilreisende/turister bruker strandsonen som rekreasjonsområde, særlig er fjæra, Smihågen mellom 25/3 og skjæret ved 25/9 trukket frem som attraktive områder i innsendte innspill. Flere eier naust i rekka på 25/3, og disse blir hyppig brukt i sommerhalvåret.



Figur 15: Strandsone ved Mikkelbostad

Det går ellers en friluftsrute fra snuplassen ved Mikkelbostad og utover til Hagenes (se rød pil i figur 15). Arealet nordvest/vest er kartlagt og registrert som viktig friluftsområde, Dyrøygommen er et kjent reisemål.



Figur 16: Fjæra og Smihågen. Attraktivt som rekreasjonsområde. Bilde tatt fra vest ved molo.

## 5.8 Landbruk

Sau, storfe og geit har generelt beiteområde over hele Dyrøy (Dyrøy beitelag). Innafor plangrensen er det registrert stykkevis dyrkbart areal, innmarksbeite og fulldyrka jord.

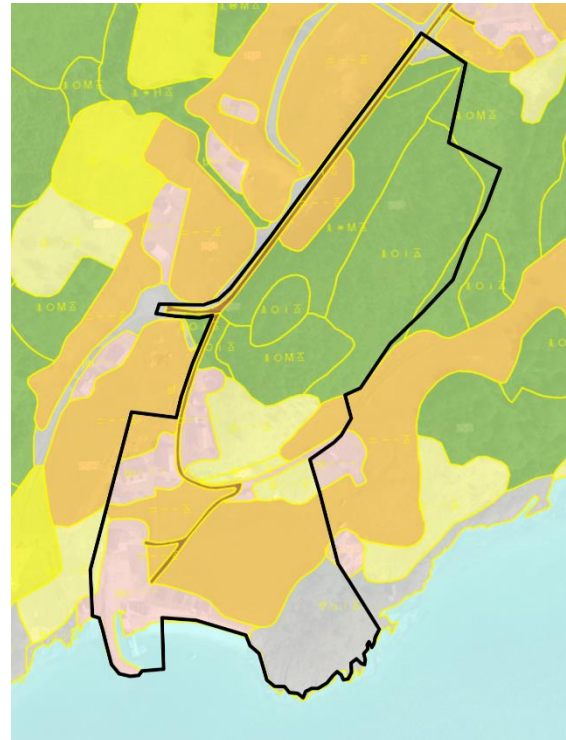
### Arealressurs fra AR5

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Fulldyrka jord                  | 14,5        |
| Overflatedyrka jord             | 0,0         |
| Innmarksbeite                   | 5,6         |
| Produktiv skog                  | 13,5        |
| Uproduktiv skog                 | 14,0        |
| Myr                             | 0,0         |
| Åpen jorddekt fastmark          | 1,3         |
| Åpen skrinns fastmark           | 5,8         |
| Ferskvann                       | 0,0         |
| Bebyggd/Samferdsel/snøisbre/hav | 11,9        |
| Ikke kartlagt                   | 0,0         |
| <b>Sum innen området</b>        | <b>66,6</b> |

### Dyrkbar jord, fordelt på arealtyper

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Overflatedyrka jord      | 0,0        |
| Innmarksbeite            | 0,1        |
| Skog                     | 1,1        |
| Myr                      | 0,0        |
| Åpen fastmark            | 0,7        |
| <b>Sum innen området</b> | <b>1,9</b> |

Tallene er hentet 23.02.2024 fra NIBIO – norsk institutt for bioøkonomi.



Figur 17: arealtype AR5. Kilden.nibio.no 23.02.2024

Det fulldyrka jorden i planområdet inngår i et sammenhengende jorde på 8 daa, 7,7 daa, 2,5 daa og 1 daa i sør. Områdene nærmest fjøs/våningshus (9,1 daa i vest samt 2,4 daa mellom fjøs/våningshus og molo) er allerede avsatt til bebyggelsesområde i kommuneplanen. I nordvest er det et mindre område på 1,7 daa, se figur 17. Planområdet berører 1,8 dyrkbar jord og 6,4 daa fulldyrka jord samt 13,5 daa produktiv skog.



Figur 18: Bilde tatt fra Hushågen, mot sørøst



**Figur 19:** Bilde tatt fra Hushågen mot sør

Mikkelbostad inngår i et område definert som kjerneområde (nr. 3) for landbruk, dette defineres av hensynssone i kommuneplanen – som har som hensikt å prioritere arealene i et langsiktig perspektiv og unngå nedbygging av jorda eller forringelse av kulturlandskapet.

I Mikkelbostad er det generelt store flater som er i ferd med å gro igjen og som representerer en reserve som kan ryddes og dreneres. Ytterst i Mikkelbostad (plan- og influensområde) er det arealer som blir høstet til grovfôr og som er angitt som viktig område for matproduksjon i kommuneplanen.

I forbindelse med tidligere fradelingsak på 25/9 ble det konstatert at selve arealet på Hushågen som ønskes fradelt til hyttetomter ikke er av særlig interesse for landbruket da det er registrert som uproduktiv skog. Avkjørsel og felles parkering til hyttene vil legges gjennom fulldyrka jord på 1,7 daa, og anses derfor som tapt. Dette jordet drives ikke i dag. I tillegg vil det etableres en parkeringsplass ovenfor fjøs på Gbnr 25/3 som vil redusere det samla fulldyrka arealet noe, men som fortsatt kan drives.



**Figur 20:** Bilde tatt fra kommunal vei, mot nordøst. Tiltent atkomst og framtidig felles parkering for hytter på Hushågen.

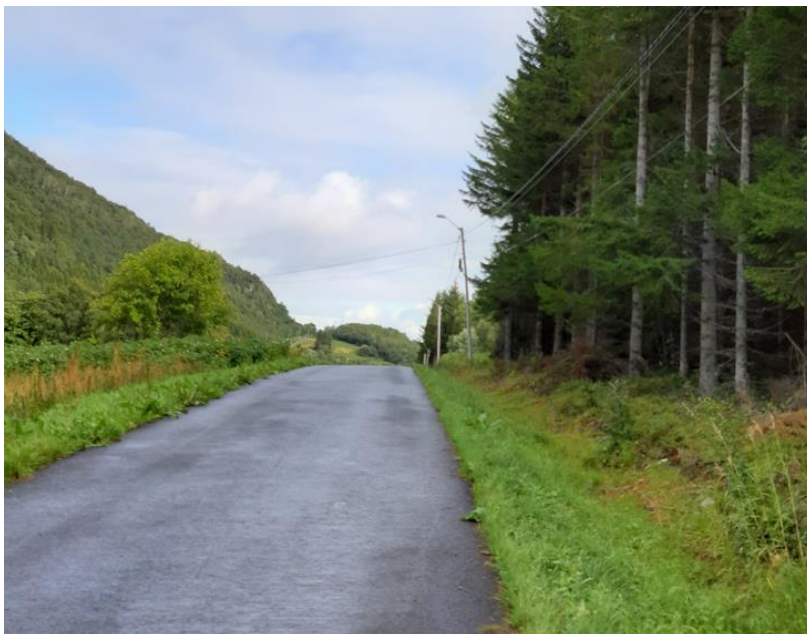
## 5.9 Trafikkforhold

### Atkomst/vei

Det er kun en atkomst til resorten via privatvei med avkjørsel fra Mikkelbostadveien (KV1026), se *figur 22*.



**Figur 21:** Bilde tatt fra Mikkelbostadveien mot sør. Atkomst til resorten på gbnr 25/3



**Figur 22:** Bilde tatt fra Mikkelbostadveien (nært avkjørselen ned til 25/3) mot nord/nordøst.

Det er ingen andre avkjørsler til området/Hushågen, se *figur 22*. Fradelte hyttetomter på Hushågen har ikke opparbeidet eller planlagt atkomstvei til tomtene.

Mikkelbostadveien er asfaltert og har en tverrbredde som varierer mellom 3,5 – inntil 4,0 meter, noe som tilsvarer kriterier til øvrige lokale veger (L2) i Statens vegvesens håndbok. Fartsgrensen er 50 km/t.

Privat vei på 25/3 er gruset, og varierer mellom 2,5 – 3,0 meter i bredde, noe som generelt inviterer til lav fart gjennom området.

### **Trafikkmengde**

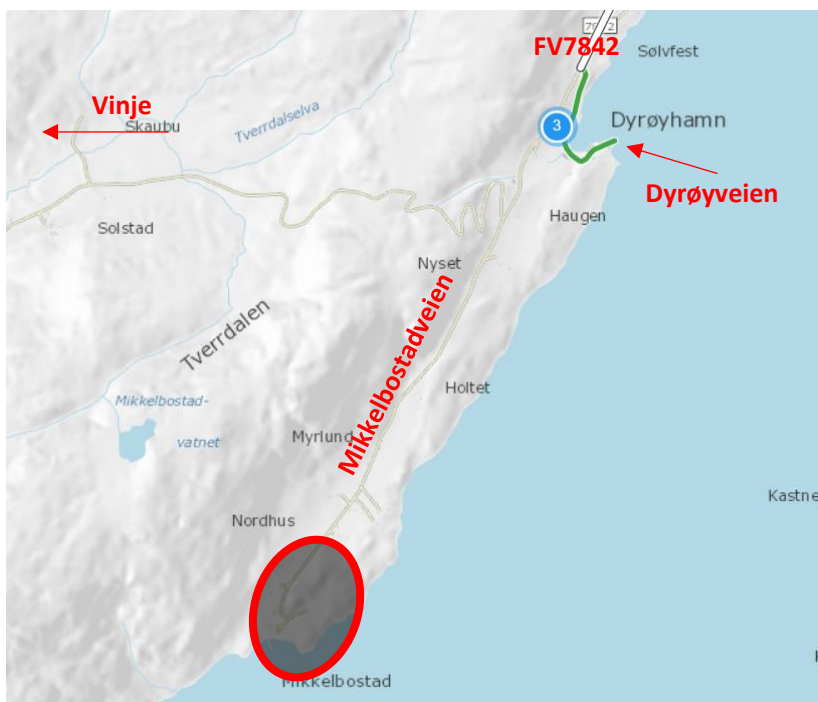
Det er ikke målt ÅDT for Mikkelbostadveien. Nærmeste måling er gjort på FV7842. ÅDT er oppgitt til å være 300 i 2021. Ned til Dyrøyhamn er det registrert ÅDT på 120. De resterende 180 ÅDT kan grovt sett fordeles på Mikkelbostad og Vinje.

### Turproduksjon:

(aktivitet og enheter innafor plangrensen basert på erfaringstall fra Hb V713)

|                                       | Antall | Notat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Turproduksjon pr. enhet | ÅDT   |
|---------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------|
| Bolig                                 | 1      | Landlig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3,5                     | 3,5   |
| Hytter                                | 3      | Hytter som har atkomst gjennom Gbnr 25/3.<br><br>Sesongbasert, finnes ingen erfaringstall på dette. Tatt utgangspunkt i noe lavere turtall enn halvparten av turproduksjon for eneboliger.                                                                                                                                                           | 1,25                    | 3,75  |
| Hyttetomter                           | 2      | Hyttetomter på Hushågen. Mangler atkomst, antas at atkomst er fra intern vei på Gbnr 25/3.                                                                                                                                                                                                                                                           | 1,25                    | 2,5   |
| Utleieenheter (leilighet/egen hytte). | 2      | Turister kommer i stor grad til gården for rekreasjon og er ikke styrt av hverdagsaktiviteter som barnehage/ skoler/ jobb. Det er likevel god grunn til å anta at turister kan søke andre utfartsmål i kommunen under oppholdet. Hver enhet har plass til ca. 8 personer, derfor settes turproduksjon pr enhet noe opp i forhold til vanlige hytter. | 2,0                     | 4     |
| Naust                                 | 5      | Sesongbasert, noe turproduksjon i sesong. Finnes ikke erfaringstall på dette.                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0,5                     | 2,5   |
| Sum                                   |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         | 16,25 |

I høysesong når hytter i planområdet er i bruk kan man ut fra et grovt estimat anslå ÅDT til 16,25. Det er imidlertid god grunn til å anta at den i realiteten er lavere ettersom det ikke finnes erfaringstall på hytter og naust da disse ikke er i kontinuerlig bruk, men er sesongstyrte. Utleiehytter styrt av bedrift vil også være påvirket av marked og etterspørsel.



### **Ulykkessituasjon**

Det er ikke registrert noen ulykkestilfeller ved Mikkelpostad eller langs Mikkelpostadveien. Nærmeste er ved avslutningen av FV7842 og Mikkelpostadveien (utforkjøring i 1985) samt to involverte biler i en ulykke ved Dyrøyveien.

### **Trafikksikkerhet for myke trafikanter**

Det er ingen gangfelt/stier for fotgjengere i området eller langs Mikkelpostadveien. Veggen har sånn sett en blandet funksjon. Veien er stort sett strak med god sikt.

### **Kollektivtilbud**

Det går buss (rute 320) fra Mikkelpostad til Brøstadbotn omtrent 2 gang for dagen. Derfra kan man ta rute 322 videre til Finnsnes eller Harstad eventuelt buss (rute 120) til Finnsnes.

## **5.10 Barns interesser**

Det er ingen anlagte lekeplasser eller områder for lek/opplagelse i planområdet annet enn det naturen gir av muligheter for lek og rekreasjon. Strandlinja med vekselvis fjære og skjær samt skog og middels kupert mark gir muligheten for varierte aktiviteter sommer som vinter.

## **5.11 Sosial infrastruktur**

Planen legger ikke til rette for nye boliger. Skolekapasitet og barnehagedekning er dermed lite relevant i forhold til planens innhold.

For øvrig er det dagligvarebutikk, legekontor, sykehjem, kirke m.m ved Brøstadbotn, ca. 20 km i avstand fra Mikkelpostad. Det er etablert campingplass, og gjestehus langs Dyrøyveien.

## **5.12 Universell tilgjengelighet**

Det er kjøreatkomst helt frem til begge utleie-enhetene.

Gjennomsnittlig helling fra offentlig vei til nedsiden av fjøsen og til utleiehytter lenger ned er 1:10.

## **5.13 Teknisk infrastruktur**

### **Vann og avløp**

Det er i dag tilknytning til privat vannforsyning via brønn og pumpehus med akkumulatortank på 15 000 liter. Forsyningen er tilstrekkelig til dagens bruk. Avløp føres til septiktank med overløp til sjø. Det eksisterer ikke system for overvannshåndtering i dag.

### **Drikkevann**

Det ble tatt vannprøve for den ene hytta nedenfor våningshus samt leilighet på gården Gbnr 25/3. Prøvene ble tatt i borebrønn ved avkjørsel ned til gården, samt brønnen ved snuplassen ved Mikkelpostadveien 21.03.2022. I den ene prøven (ved snuplassen) ble det gjort funn på høyt nivå av kimtall (over tiltaksgrense), koliforme bakterier (over tiltaksgrense) og Ecoli (over grenseverdier). I den andre prøven var vannkvaliteten svært god (borebrønn).

I dag benytter gården seg av begge brønnene.

## Energiforsyning

Det går et distribusjonsnett langs Mikkeltadveien. Lavspent kabel og linje går fra distribusjonsnett ned til gårdens bebyggelse.

## Renovasjon

Avfall fra resorten tilsvarer nærmest avfallet fra to husstander. Avfall samles i dag i avfallsbeholdere som hentes hver 2. uke av Senja avfall.

## 5.14 Grunnforhold

Berggrunnen er av tynt dekket bart fjell av granatglimmerskifer. Løsmasser er av marin strandavsetning, forvittringsmateriale og humusdekke/tynt torvdekke rett på berggrunnen.

Planområdet omfattes av aktsomhetsområde for snø- og steinsprang, samt jord- og flomskred. I tillegg er området under den marine grensa.

I forbindelse med reguleringsplan er det utført undersøkelse av områdestabilitet og mulighet for skred.

Områdestabilitet: Det ble ikke påvist sprøbruddsmateriale, og grunnforholdene gir ikke mulighet for at det kan oppstå områdeskred selv om de topografiske forhold gjør dette mulig. Berg i dagen i strandsonen, samt på knausen nord for de utførte sonderingene gir ikke mulighet for at et grunnbrudd i sjøen kan spre seg bakover, eller at området kan rammes av skredmasser fra kvikkleireskred ovenfra da det er berg i dagen der. Se egen rapport om dette.

Skredfarevurdering: Det er vurdert at kartleggingsområdet ligger utenfor reell fare for skred, og oppfyller dermed kravene til sikkerhet mot skred for tiltak tilhørende S1 og S2. Se egen rapport om dette.

## 5.15 Støyforhold

Området ligger avsidesliggende, helt sør på Dyrøya uten gjennomgangstrafikk. Det er ikke støyende virksomhet i planområdet eller tilgrenset av nevneverdig omfang.

## 5.16 Luftforurensing

Området ligger avsidesliggende, helt sør på Dyrøya med ingen gjennomgangstrafikk og derfor generelt lite CO<sub>2</sub>- og NO<sub>x</sub>-utslipp. Det er ingen nærliggende virksomheter som bidrar til luftforurensning. Landskap og terreng er formmessig slik at det heller ikke er noe fare for oppsamling av forurenset luft.

## 5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utført en ROS-analyse som er vedlagt dette dokument.

I eksisterende situasjon er generelt naturrelaterte forhold som havnivåstigning og stormflo, sterk vind, og perioder med tørke (fare for skog- og lyngbrann) relevante temaer. Aktivitet ved sjø, som bading og ferdsel på sjø er generelt aktiviteter som innehar risiko for ulykker. Parkering på nedsiden av fjøsen. Vi er kjent med at deler av strandlinja er utsatt for bølgeerosjon. Vi er ikke kjent med andre store risikoelementer i planområdet.

## 5.18 Næring

Dyrøy Holiday er en liten familiedreven bedrift som tilbyr overnatting enten i egen hytte eller leilighet med totalt 8 soverom). Bedriften arrangerer i tillegg opplevelsesheteter knyttet til turisme og natur.

## 6 Beskrivelse av planens innhold

### 6.1 Eiendommer som inngår i planområdet

Følgende eiendommer er med i planområdet:

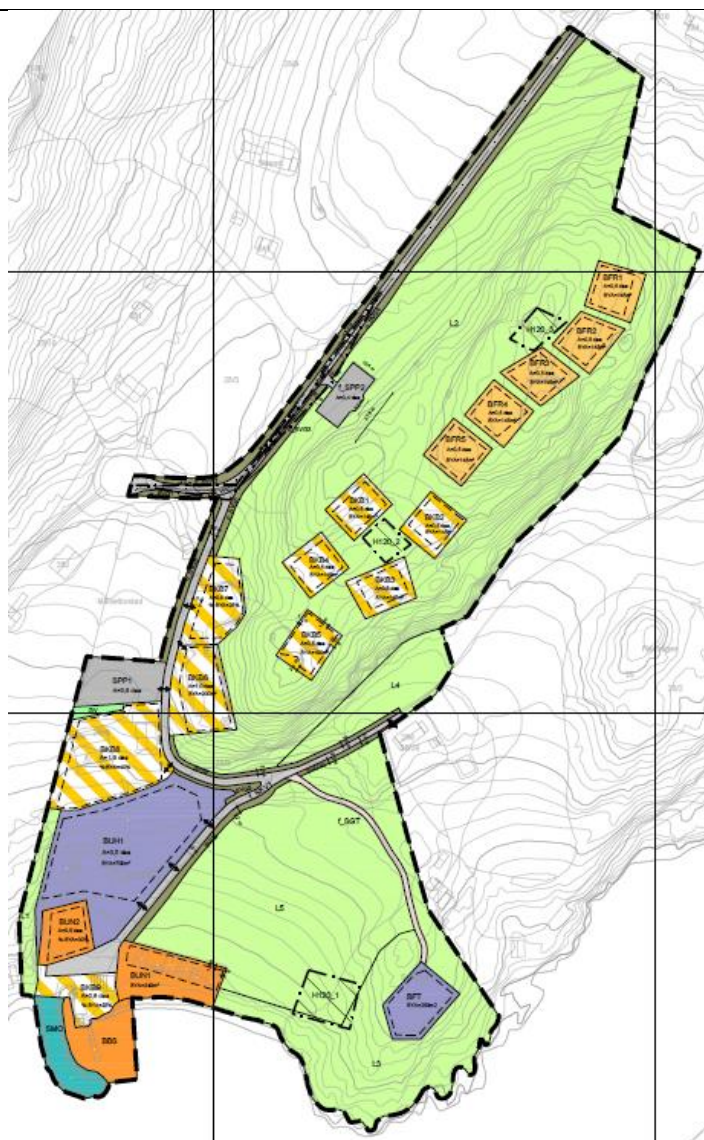
| GBNR         | Grunneier                                     | Notat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>25/3</b>  | <b>Dyrøy Holiday AS/<br/>Ragnar Lerkendal</b> | Utvikling av gården som resort med 5 nye hytter til næringsmessig utleie samt en glassiglo på smihågen. Oppgradering av fjøsen til en mindre bygdekafé/med eventuelt forsamlingsrom/utleierom. Utvikling av 4 nye hyttetomter på Hushågen som gjennom avtale kan benyttes til næringsmessig utleie, samt utvidelse av naustrekka langs sjøen og et nytt større naust for lagring av båt. |
| <b>25/9</b>  | <b>Kai Krogh</b>                              | Utvikling av 5 hyttetomter på Hushågen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>25/35</b> | <b>Ragnar Lerkendal</b>                       | Fritidsbebyggelse/mulighet for leie via næring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>25/36</b> | <b>Ragnar Lerkendal</b>                       | Fritidsbebyggelse/mulighet for leie via næring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>25/37</b> | Kristina og Hans Lyngmo<br>Jakobsen           | Fritidsbebyggelse/mulighet for leie via næring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|              | Dyrøy kommune                                 | Deler av Mikkelpstadveien for ivaretagelse av siktlinjer ved avkjørsel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**Uthevet skrift** er i forslagstillers eie.

## 6.2 Arealbruk

### Arealformål i henhold til plan- og bygningsloven §12-5:

| Symbol                                                          | Formål                                                                                                                                  | Areal (daa)     |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Nr. 1 Bebyggelse og anlegg</b>                               |                                                                                                                                         |                 |
| 1120 (BFR)                                                      | Fritidsbebyggelse (5)                                                                                                                   | 2,4             |
| 1170 (BFT)                                                      | Fritids- og turistformål                                                                                                                | 0,7             |
| 1171 (BUH)                                                      | Utleiehytter                                                                                                                            | 3,5             |
| 1588 (BBS)                                                      | Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                                                                                | 0,9             |
| 1589 (BUN)                                                      | Uthus/naust/badehus (2)                                                                                                                 | 1,5             |
| 1800 (BKB)                                                      | Kombinert bebyggelse og anleggsformål (9)                                                                                               | 6,7             |
| <b>Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>         |                                                                                                                                         |                 |
| 2011 (SKV)                                                      | Kjøreveg (3)                                                                                                                            | 2,6             |
| 2014 (SGT)                                                      | Gatetun                                                                                                                                 | 0,3             |
| 2019 (SVG)                                                      | Annen veggrunn – grøntareal (10)                                                                                                        | 2,7             |
| 2044 (SMO)                                                      | Molo                                                                                                                                    | 0,7             |
| 2082 (SPP)                                                      | Parkeringsplasser (2)                                                                                                                   | 1,1             |
| <b>Nr. 3 Grønnstruktur</b>                                      |                                                                                                                                         |                 |
| 3060 (GV)                                                       | Vegetasjonsskjerm                                                                                                                       | 0,1             |
| <b>Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift</b> |                                                                                                                                         |                 |
| 5100 (L)                                                        | LNFR – areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (3) | 33,5            |
| 5110 (LL)                                                       | Landbruksformål (2)                                                                                                                     | 9,6             |
| <b>SUM FORMÅL I PLAN</b>                                        |                                                                                                                                         | <b>66,4 daa</b> |



Figur 24: Obs! Ikke i målestokk.

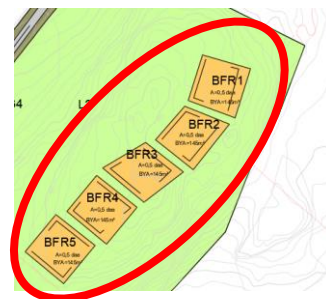
### Hensynssoner i henhold til plan og bygningsloven §12-6:

| Symbol | Formål                             | Areal (daa) | Merknad/ innhold                                                       |
|--------|------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| H140   | Frisikt (2)                        | 0,4         | Frisiktsone ved avkjørsler mot Mikkelpstadveien.                       |
| H120   | Område for grunnvannsforsyning (3) | 0,9         | Område for grunnvannsforsyning – for å sikre mot forurenset aktivitet. |

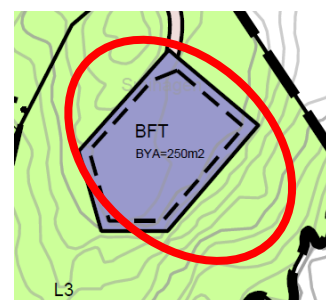
## 6.2.1 Gjennomgang av reguleringsformål, beskriv løsninger.

### Bebyggelse og anleggsformål

|                           |                                                                        |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Feltnavn                  | BFR (1 – 5)                                                            |
| Formål                    | Fritidsbebyggelse                                                      |
| Areal                     | 2,4 daa                                                                |
| Tillat grad av utnyttning | 145 m2 BYA pr tomt. Maks tre bygg pr tomt.                             |
| Beskrivelse av felt       | Totalt fem hyttetomter. Felles parkering ved avkjørsel. 2 PP pr enhet. |



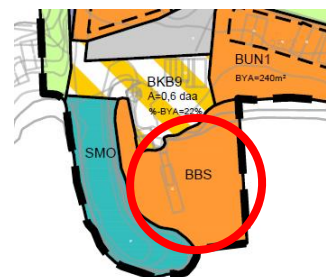
|                           |                                                                                                                           |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Feltnavn                  | BFT                                                                                                                       |
| Formål                    | Fritids- og turistformål                                                                                                  |
| Areal                     | 0,7 daa                                                                                                                   |
| Tillat grad av utnyttning | BYA=250 m <sup>2</sup>                                                                                                    |
| Beskrivelse av felt       | I området kan det bygges et mindre anlegg for rekreasjon/ felles opphold (type glassiglo, gapahuk). Ikke for overnatting. |



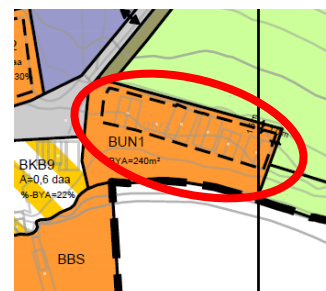
|                           |                                                                                 |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Feltnavn                  | BUH 1                                                                           |
| Formål                    | Utleiehytter                                                                    |
| Areal                     | 3,5 daa                                                                         |
| Tillat grad av utnyttning | BYA=700 m <sup>2</sup>                                                          |
| Beskrivelse av felt       | I området gis det mulighet for å bygge hytter/rorbuer til næringsmessig utleie. |



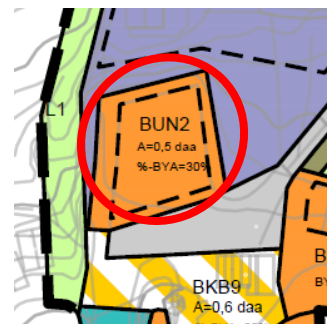
|                           |                                                                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Feltnavn                  | BBS                                                                                     |
| Formål                    | Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                                |
| Areal                     | 0,9 daa                                                                                 |
| Tillat grad av utnyttning | --                                                                                      |
| Beskrivelse av felt       | Innafor området er det tillat med flytebrygge, og båtoppsett/slipp mellom land og vann. |



|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Feltnavn                  | BUN 1                    |
| Formål                    | Naust/uthus              |
| Areal                     | 1 daa                    |
| Tillat grad av utnyttning | BYA=240 m <sup>2</sup>   |
| Beskrivelse av felt       | Fortetting av naustrekke |



|                           |                                               |
|---------------------------|-----------------------------------------------|
| Feltnavn                  | BUN 2                                         |
| Formål                    | Naust/uthus                                   |
| Areal                     | 0,5 daa                                       |
| Tillat grad av utnyttning | 30% BYA                                       |
| Beskrivelse av felt       | Naust/uthus for næringsmessig lagring av båt. |



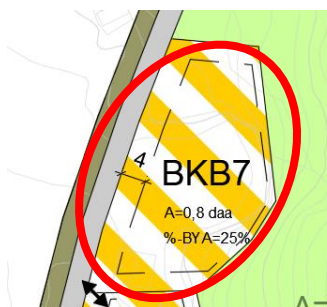
|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Feltnavn                  | BKB 1 – 6                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Formål                    | Kombinert bebyggelsesformål: fritidsbebyggelse og næring                                                                                                                                                                                                                  |
| Areal                     | 3,5 daa                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Tillat grad av utnyttning | Varierende BYA. For BKB 1-4 er utnyttelsesgrad 145 m <sup>2</sup> , for BKB 5 er utnyttelsesgrad 190 m <sup>2</sup> pr fradelte eiendom på Hushågen. For BKB 6 er utnyttelsesgrad maks 200 m <sup>2</sup> .                                                               |
| Beskrivelse av felt       | BKB 1-6 er kombinert formål (fritidsbebyggelse og næring). Områdene skal primært benyttes til fritidsbebyggelse, men kan næringsmessig leies ut ved frivillig avtale med eier. BKB 5: tillatt ytterligere et bygg/konstruksjon slik som iglo, gapahuk, lavvo og lignende. |



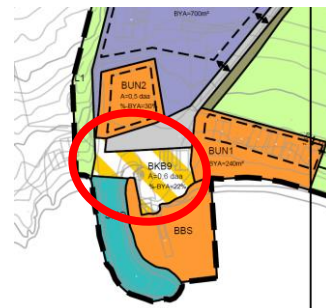
|                           |                                                                                                          |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Feltnavn                  | BKB 8                                                                                                    |
| Formål                    | Kombinert bebyggelsesformål: boligbebyggelse og næring                                                   |
| Areal                     | 1,9 daa                                                                                                  |
| Tillat grad av utnyttning | Maks 40% BYA                                                                                             |
| Beskrivelse av felt       | Innafor BKB8 kan boligformål kombineres med næringsformål (bolig, utleievirksomhet og mindre kafédrift). |



|                           |                                                                                            |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Feltnavn                  | BKB 7                                                                                      |
| Formål                    | Kombinert bebyggelse og anleggsformål                                                      |
| Areal                     | 0,8 daa                                                                                    |
| Tillat grad av utnyttning | Maks 25% BYA                                                                               |
| Beskrivelse av felt       | I BKB 7 kan det etableres (garasje, næringsmessig lagring, intern parkering og renovasjon) |



|                          |                                                                                                                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Feltnavn                 | BKB 9                                                                                                                                      |
| Formål                   | Kombinert bebyggelse og anleggsformål (småbåtanlegg og næring)                                                                             |
| Areal                    | 0,6 daa                                                                                                                                    |
| Tillat grad av utnytting | Maks 22% BYA                                                                                                                               |
| Beskrivelse av felt      | I BKB 9 kan det etableres mindre bygg som naust/badehus og annen anlegg for rekreasjon. Det kan bygges brygge og slipp/båtoppsett til sjø. |



### Samferdsel

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Feltnavn            | SPP 1           |
| Formål              | Parkering       |
| Areal               | 0,8 daa         |
| Beskrivelse av felt | Gjesteparkering |

|                     |                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------|
| Feltnavn            | SPP 2                                              |
| Formål              | Parkering                                          |
| Areal               | 0,4 daa                                            |
| Beskrivelse av felt | Felles parkeringsplass for BFR 1 – 5 og BKB 1 – 5. |

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Feltnavn            | SKV 2               |
| Formål              | Kjøreveg, offentlig |
| Areal               | 1,14 daa            |
| Beskrivelse av felt | Offentlig kjøreveg  |

|                     |                                        |
|---------------------|----------------------------------------|
| Feltnavn            | SKV 1 og 3                             |
| Formål              | Kjøreveg, privat                       |
| Areal               | 1,5 daa                                |
| Beskrivelse av felt | Felles atkomstvei for næring og hytter |

|                     |                                                                                                                               |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Feltnavn            | SGT                                                                                                                           |
| Formål              | Gatetun                                                                                                                       |
| Areal               | 0,3 daa                                                                                                                       |
| Beskrivelse av felt | Felles gatetun for BFT. Gaten fungerer som beredskapsvei og anleggsvei, og skal ellers kun benyttes av fotgjengere/syklistar. |

|                     |                                                                                           |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Feltnavn            | SVG 1 – 10                                                                                |
| Formål              | Annen veggrunn – grøntareal                                                               |
| Hensynssone         | Frisiktsone (H140_1 – 2) berører SVG 1 – 4.                                               |
| Areal               | 2,5 daa                                                                                   |
| Beskrivelse av felt | SVG 1 – 4 følger offentlig veg (Mikkelbostadveien) og er offentlig. SVG 5 – 10 er privat. |

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Feltnavn            | SMO                |
| Formål              | Molo               |
| Areal               | 0,7 daa            |
| Beskrivelse av felt | Eksisterende molo. |

### Grønnstruktur

|                     |                                                                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Feltnavn            | GV                                                                                              |
| Formål              | Vegetasjonsskjerm                                                                               |
| Areal               | 0,1 daa                                                                                         |
| Beskrivelse av felt | Området er ment til å være en grønn buffer mellom næringsmessig gjesteparkering og boligformål. |

### LNFR-formål (landbruk, natur, friluft og reindrift)

|                     |                                                                                  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Feltnavn            | L 1 – 3                                                                          |
| Formål              | LNFR                                                                             |
| Areal               | 34,5 daa                                                                         |
| Beskrivelse av felt | Området videreføres og skal for øvrig fungere som grønne buffere mot bebyggelse. |

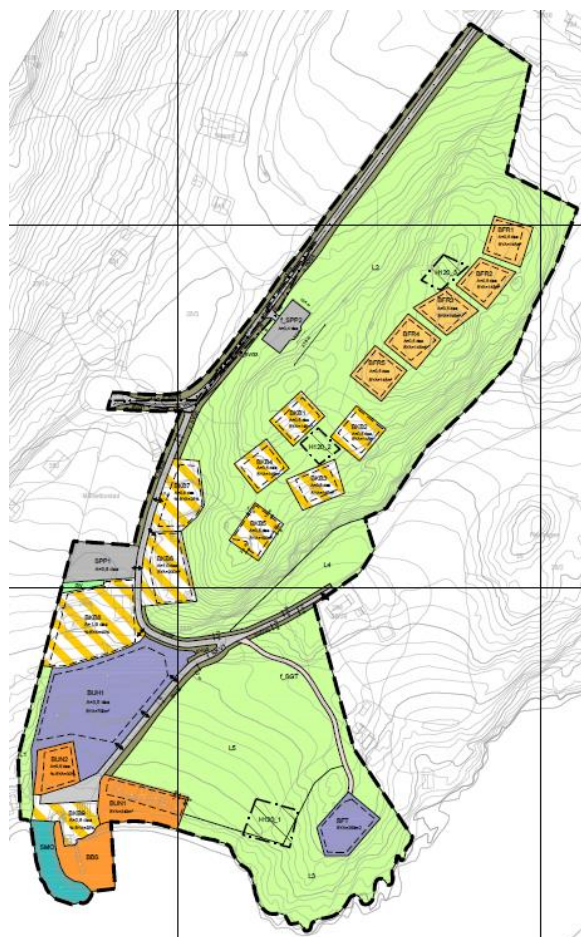
|                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| Feltnavn            | LL 4-5                                   |
| Formål              | Landbruk                                 |
| Areal               | 9,6 daa                                  |
| Beskrivelse av felt | Områdene vil fungere som landbruksareal. |

### 6.2.2 Situasjonsplan

Illustrasjon under (*figur 25*) viser mulig utnyttelse av områdene i planforslaget som ble behandlet og lagt ut på offentlig ettersyn første gangen.



Figur 25: Obs! Dette er situasjonsplan fra da planforslaget som ble behandlet først – før innsigelsen. Situasjonsplanen utgår og da det er gjort flere endringer i nedre del av planområdet. Ikke i målestokk.



Figur 26: Gjeldende planforslag.

## 6.3 Teknisk infrastruktur

### 6.3.1 Renovasjon

Renovasjon (leie av container/søppelbrønn) tenkes løst innafor SPP1 eller BKB7. For hytterrenovasjon er det felles bringepunkt ved Dyrøbybrua som også vil gjelde for hyttene på Sør-enden av Dyrøya.

### 6.3.2 Vann og avløp

Det er utarbeidet en egen VAO-rammeplan for planforslaget, se eget vedlegg.

Eksisterende vannledning fra borebrønn videreføres og kobles til hele gården. Kapasiteten skal økes. Området vil da være uavhengig av brønn fra snuplass der det ble påvist høyt bakterieinnhold. På Hushågen må det etableres nye brønner (se egen VAO-rammeplan).

Overvann håndteres direkte på terreng.

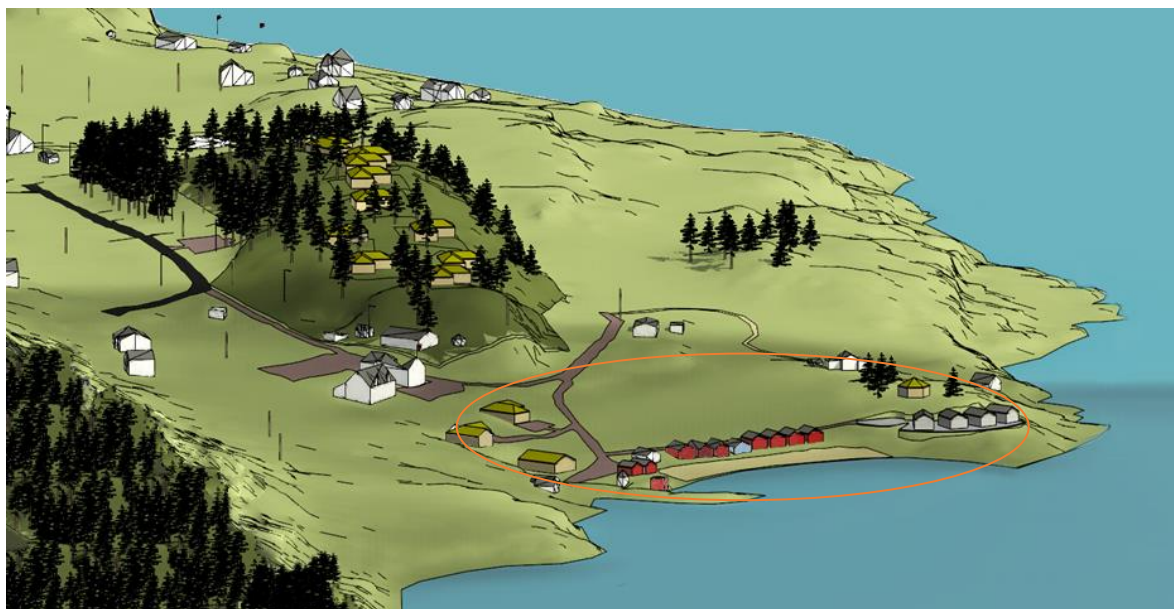
Brannvesenet har tankbil med kapasitet på 12 000 liter, samt brannbil med 1 500 liter. Sammen med akkumulatortank på 15 000 liter gir dette tilstrekkelig slokkevann på 6 l/s i en time. Ut over det kan sjø tas i bruk som basseng for slokkevann.

### 6.3.3 El-kraft

Det går et distribusjonsnett som avsluttes på nordøst-siden av Hushågen. Derfra går det en høyspentkabel langs Mikkelpostadveien, forbi Hushågen og fram til resorten og tilgrensede hytter.

Det er behov for å øke kapasitet på el-kraft og det må derfor settes opp en ny trafo i forbindelse med planarbeidet. Aktuell plassering er enten langs Mikkelpostadveien, eventuelt ved avkjørsel ned til gården 25/3 eller i BKB 7. Endelig plassering og tilkoblingspunkt vurderes etter søkte tiltak og avklares med kraftselskap.

## 6.4 Bebyggelse



Figur 27: Bebyggelse illustrert i terrenget. Ikke i målestokk. Illustrasjoner ikke oppdatert etter innsigelsen. På illustrasjonene er merket områder som er endret etter innsigelsen.

#### 6.4.1 Plassering

Plassering omtrentlig som vist i illustrasjoner (*figur 27 bortsett fra de oransje merkede områdene*).

#### 6.4.2 Høyde

Bebyggelse skal ta utgangspunkt i gjennomsnittlig terrengnivå for å sikre best mulig tilpasning til landskap og terreng. Hytter på Hushågen og nedenfor gårdsbruket vil kun tillates med 1,5 etasje (hovedplan og loftsetasje).

#### 6.4.3 Utforming og utnyttelsesgrad.

Det er gitt rammer med tanke på utforming og utnyttelse av eksisterende og ny bebyggelse. Tillat utnyttelsesgrad er angitt i plankart og planbestemmelser.

Det legges til rette for 8 nye hyttetomter i tillegg til 2 eksisterende på Hushågen. Hver tomt kan bebygges med inntil 3 bygg der den ene er hovedhytte og de to andre er eksempelvis uthus/anneks. Tomt BKB5 har økt utnyttelse enn de andre tomtene på Hushågen, slik at det gis mulighet for etablering av konstruksjon til bruk i turistnæringen. Planen viderefører i all hovedsak bestemmelser som er satt for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, men selve utnyttelsesgraden er redusert fra 170 BYA kvm, til 145 (bortsett fra området BKB5). Dette på grunn av at parkeringsplass er sikret i SPP2. Høyden på bygg på Hushågen er redusert noe fra kommuneplanbestemmelsene for å hindre vesentlig fjernvirkning.

Nedenfor våningshuset på gården 25/3 tillates det totalt 4 hytteenheter for næringsmessig utleie. Her er det bygd en hytte fra tidligere (se bilde i pkt. 5.3). på Smihågen (BFT) tillates det kun oppføring av glassiglo, gapahuker el.lign. med tilhørende platting/klopping. Grunnen til at det tillates forholdsvis stort antall hytter i BUH1 og høy utnyttelse av BFT er at det er ønskelig med mest mulig fortetting innenfor begrensa områder slik at øvrige områder beholdes uberørte og til LNFR-/landbruksformål.

I BKB7 er det mulighet for å bygge privat garasje til bolig i BKB8 og/eller garasje/lager til næringsmessig lagring av utstyr/kjøretøy. Maks BYA 25%. Det legges opp til kildesortering i området (såfremt dette ikke plasseres i SPP1).

BKB8 er i all hovedsak ferdig utnyttet, men det kan være mulig å fortette noe mer. Planen åpner for endringer av eksisterende bygg blant annet bruksendring av fjøs til næringsmessig aktivitet. Det er gitt bestemmelser som skal ivareta gårdspreget. Utnyttelsesgrad er satt til maks 40% BYA for å sikre mindre endringer og nok areal til parkeringsplasser.

I BKB9 er det allerede bygd flere småbygg/naust knyttet til fisketurisme. Området får utnyttelsesgrad tilsvarende 22% BYA, dette vil gi nok rom for å videreutvikle området med omtrent nye 40 kvm.

I BUN 1 er det allerede en etablert naustrekke. Planen åpner opp for at rekken kan fortettes med inntil 1 nytt naust, maks 240m<sup>2</sup> BYA. I BUN2 åpnes det for at det kan bygges et større naust/båthus knyttet til fisketurisme med maks 30% BYA.

Med hensyn til fjernvirkning og tilpasning til terreng er det også satt spesifikke bestemmelser om farge og materialvalg, plassering og møneretning på bygg.

### 6.5 Bomiljø/kvalitet

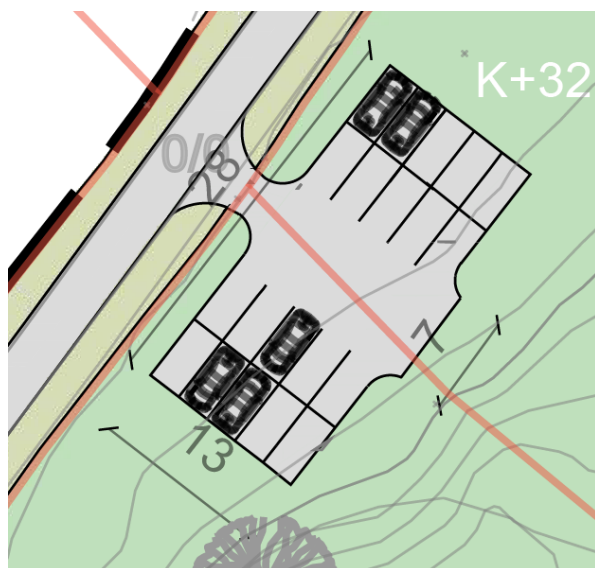
Det er rikelig med natur rundt planområdet som er godt egnet for rekreasjon. Naturen gir gode forutsetninger for både barnelek og oppdagelse i nærkonteksten, men også får friluftaktiviteter som fiske og

bading. Det er fin utsikt og gode solforhold hvor hytter og bolig vil få opp mot 12 timer med dagslys på høstjevndøgn. Beliggenheten er avsidesliggende, slik at det ikke er noe gjennomgående trafikk.

Resorten ønsker å ivareta stedskvaliteter ved bevisst å bruke materialer som samstemmer med eksisterende bygningsmiljø som tømmerhus og torvtak. Videre har det vært viktig å plassere bygg for å sikre utsikt ut mot havet. Plassering av byggverk, vei og grenser er med på å lede aktivitet til og fra strandsonen, ny bebyggelse sikrer ferdsel langs hele strandlinja.

## 6.6 Parkering

Hyttetomter på Hushågen (BFR 1 – 5 og BKB 1 – 5) planlegges med egen atkomst og parkeringsplass fra Mikkeltadveien. Det legges til rette for 2 parkeringsplasser pr. hytte, totalt 20 stk som vist i figur 28.



Figur 28: parkering for fritidsbebyggelse på Hushågen

For turistanlegget er det regulert inn en ny parkeringsplass i overkant av eksisterende fjøs med rom til 15 - 20 parkeringsplasser ment for gjester og dagsturister. Øvrig parkering knyttet til utleiehytter (BUH1 samt BKB8 og BKB6) løses ved siden av hver enkel hytte.

## 6.7 Trafikkløsning

### 6.7.1 Atkomst

Atkomst til hytter på Hushågen via Mikkeltadveien. Atkomst til turistanlegg og andre hytter ved siden av gbnr 25/3 via Mikkeltadveien

### 6.7.2 Utforming av veger

Kommunal veg (Mikkeltadveien) går under kriterier for lokal veg L2 i Statens vegvesens håndbok N100. Strekningen er under 3 km, og har en ÅDT på under 300. I plankart er strekningen regulert inn med veibredde 3,5.

Privat vei på Gbnr 25/3 er regulert med veibredde 3,5. Svingradius 4 m ved avkjørsel til offentlig vei. Veien snor seg opp stigningen i en kombinasjon av slak- og hårnålssving. Særlig i hårnålssvingen blir stigningen brattere, men det er ingen sikthindringer i form av bygg eller vegetasjon. Eksisterende atkomst til hytter og bolig er etablert der hellingen er på et lavere nivå.

Gjennomsnittlig helling fra offentlig vei til gjeste/dagsparkering i overkant av fjøs og parkering nedenfor eksisterende fjøs er 1:9, noe brattere enn krav til offentlig veg L2.

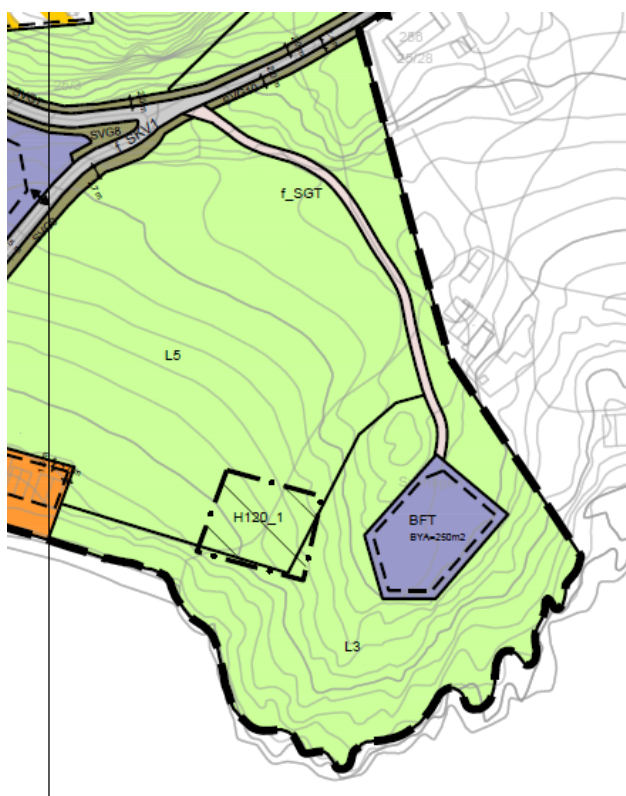
Gjennomsnittlig helling fra offentlig vei ned til utleiehytter er 1:10. På grunn av terreng og landskap,

eksisterende bygg og utnyttelse av området, er det vanskelig å etablere en slakere stigning, og eksisterende vei er derfor valgt videreført.



Figur 29: bildet tatt i retning sørøst fra nedsiden av fjøs. På bildet ser vi gruset vei som fører helt ned til naustene.

Mot Smihågen skal det ikke være åpent for trafikk eller parkering. Men det må likevel opparbeides en vei for bygg- og anleggstrafikk samt beredskap. Veien skal i hovedsak benyttes til ferdsel/myke trafikanter.



Figur 30: Utklipp fra planforslaget.

Veien til Smihågen (BFT) er lagt annerledes enn i det opprinnelige planforslaget. Plassering av veien er gjort med bakgrunn i dialogmøte med Statsforvalteren hvor innsigelsene på det opprinnelige planforslaget ble drøftet. Den nye plasseringen av veien, slik det vises i figur 30, gir mange fordeler: BFT trekkes lengre fra strandsonen, fysiske tiltak konsentreres (BFT og bakenforliggende fritidsbolig), forhindrer inngrep i strandsonen, strandområdet ved dagens naust skjermes mot inngrep, reduserer fjernvirkning fra sjøen og inngrep på fulldyrket areal. Veien vil gi beskjedne trafikk (hovedsakelig gang/sykling) nær de bakenforliggende fritidseiendommene, en ulempe som vurderes som liten for disse. Ihht. nasjonale planretningslinjer skal blant annet behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser tillegges vekt ved vurdering av tiltak i 100-metersbeltet langs sjø. Forslagsstiller mener at disse hensynene derfor må prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

### 6.7.3 Varelevering

Varelevering med enkel varebil enten i BKB8 eller ved parkeringsplass SPP1.

### 6.7.4 Tilgjengelighet gående og syklende

Gående/syklende deler vei med kjøretøy.

### 6.7.5 Felles atkomstveier, eiendomsforhold.

SKV1 er felles atkomstvei for hytter på gården 25/3, for hytte på 25/37, for naustrekka ved sjøen og hytter øst for resorten (gbnr 25/28 og 25/38).

SKV3 er felles atkomst for hytter på Hushågen (BFR 1 – 5 og BKB 1 – 5).

### 6.7.6. Turtall

|                                                                      | Antall nye enheter                              | Notat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Turproduksjon pr. enhet | ÅDT          |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------|
| Hyttetomter Hushågen                                                 | 8                                               | Hyttetomter på Hushågen. Atkomst fra Mikkelpostadveien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1,25                    | 10           |
| Utleieenhet (egen hytte)                                             | 2                                               | Turister kommer i stor grad til gården for rekreasjon og er ikke styrt av hverdagsaktiviteter som barnehage/skoler/jobb. Det er likevel god grunn til å anta at turister kan søke andre utfartsmål i kommunen under oppholdet. På bakgrunn av dette settes turproduksjon pr enhet noe opp i forhold til vanlige hytter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2,0                     | 4,0          |
| Utleielokale i første etasje og liten kafédrift i nedre del av Fjøs  | Resterende fjøs rehabiliteres og transformeres. | Ca. 100 kvm til kafédrift og ca. 100 kvm til utleie av lokale og resterende til lagring.<br><br>Det finnes ikke erfaringstall på kafédrift eller rom for utleie (ikke overnatting). Det er sett på generelle erfaringstall for handel (detaljhandel, kiosk, bensinstasjon og kjøpesentre) fra Statens vegvesen sin håndbok V713 for å generere en forventet bilturproduksjon for kafeen og utleierommet. Håndboken angir et snitt på 45 bilturer per døgn per 100 m <sup>2</sup> , med et variasjonsområde mellom 15-105. Kafeen ved Mikkelpostad er ikke nært sentrale områder og vil ikke være åpent hver dag. Utleierommet vil til tider stå tomt, og andre ganger generere mye trafikk i forbindelser med feiring og arrangerte sosiale sammenkomster.<br><br>På grunn av beliggenhet og funksjon justeres turtall ned til 8 pr 100 kvm. Tilsvarende erfaringstall brukt for publikumsrettet kontorvirksomhet. | 8 pr. 100 kvm           | 16           |
| Iglo eller lignende (Odden)                                          | 4                                               | Mindre enheter.<br>Legger til grunn mindre turproduksjonstall enn for ordinære hytter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1,0                     | 4            |
| Naust                                                                | 1                                               | Sesongbasert, noe turproduksjon i sesong. Finnes ikke erfaringstall på dette.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,5                     | 0,5          |
| Sum økt turproduksjon                                                |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         | 34,5         |
| <b>Totalt eksisterende og fremtidig turproduksjon (16,25 + 34,5)</b> |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         | <b>50,75</b> |

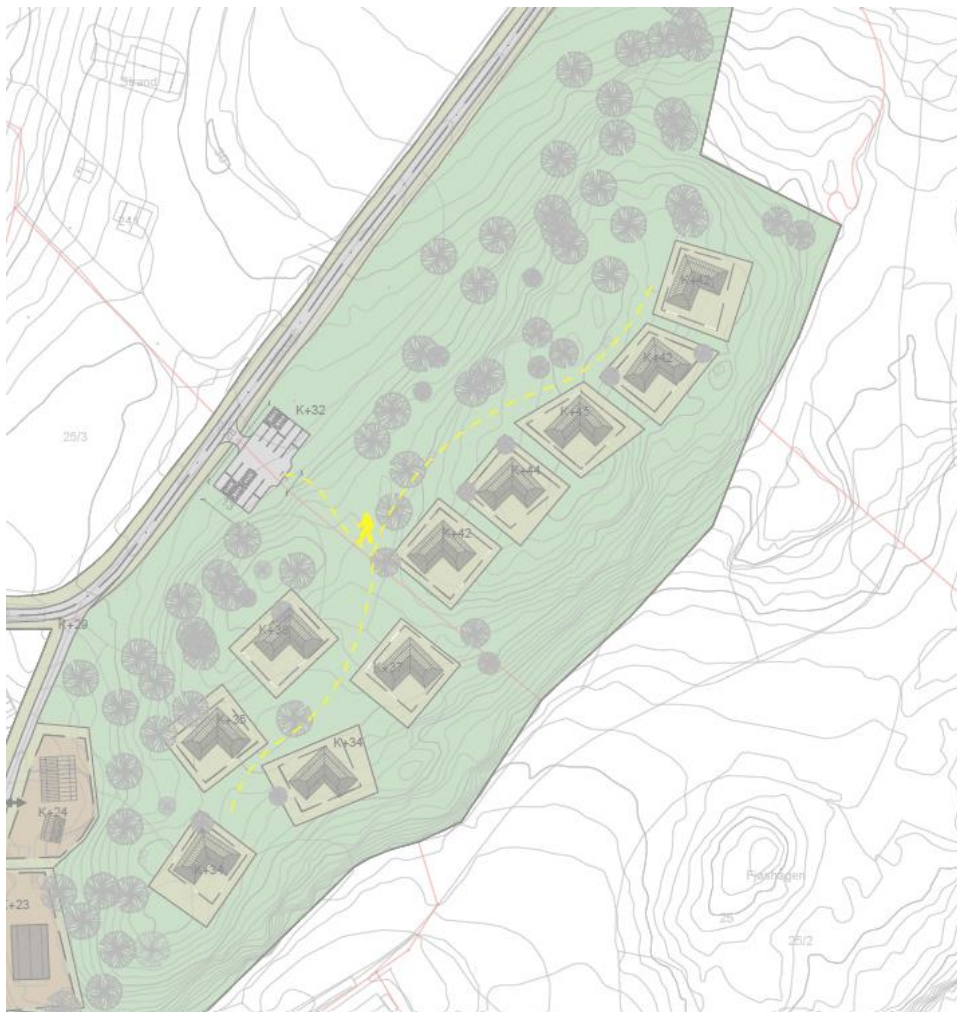
## 6.8 Universell utforming

Det er mulig å oppnå universell tilgjengelighet iht. atkomst i BKB8 (fjøsene med kafé) iht. krav i TEK17.

## 6.9 Uteoppholdsareal

Det avsettes ikke areal til uteopphold/felles friområder i planen. Områder som ikke reguleres til bebyggelse avsettes til LNFR-formål, hvor fulldyrka arealer (LL) får egne bestemmelser knyttet opp mot drift av arealene

til landbruksformål. Område L2 og L3 vil fungere som friluftsområder. For å ivareta vegetasjon og naturpreget vil hytter på Hushågen kun tillates som naturtomter, og det er satt bestemmelser som ivaretar natur- og landskapshensynet generelt, til fordel for allmenn friluft og visuell påvirkning. Det er etablert en sti som går fra Mikkelsbostadvei og opp til Hushågen. Denne stien videreføres gjennom bestemmelsene for område L2.».



Figur 31: Hushågen

Det er lagt opp til at det fortsatt skal være mulig å ferdes langs strandsonen slik at allmenheten kan gå langs rullesteinsfjæra og odden, samt eventuelt bade/grille eller annen friluftaktivitet (se grønn stiplet linje i figur 22). Det er ca. 320 meter fra rekreasjon/grillplass ved odden opp mot café/forsamlingsrom. Det er sikret HC-parkering både ovenfor og nedenfor fjøsen hvor det er mulig å opprettholde universell utforming/ trinnfri atkomst. Biler kan kjøre helt ned til molo (forbeholdt naust og beredskap) samt videre ut til odden (kun beredskap).

## 6.10 Landbruk

Reguleringsplan ligger i hensynssone landbruk. Som følge av reguleringsplan vil 5,06 daa (5,06 daa er summen av arealer i grønt merket området i tabellen under) daa fulldyrka jord og innmarksbeite gå tapt spredt utover alle bebyggelsesformål. Deler av dette arealet er allerede avklart å omdisponere i kommuneplanen. Utleiehytter (BUH) berører størst andel dyrka- og dyrkbar jord. Annen vegg grunn – grøntareal, Parkeringsplass (SPP) og BKB8 avsetter deretter nest mest dyrka/fulldyrka jord til annet formål, se oversikt i *tabell 1*.

| Arealformål                                                                                                                       | Kode                               | Fulldyrka mark (daa) | Innmarksbeite (daa) | Sum fulldyrka jord og innmarksbeite (daa) | Annet areal (daa) | Sum (daa) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------------------------|-------------------|-----------|
| Fritidsbebyggelse                                                                                                                 | 1120 (BFR 1-5)                     | 0                    | 0                   | 0                                         | 2,4               | 2,4       |
| Fritids- og turistformål                                                                                                          | 1170 (BFT)                         | 0                    | 0                   | 0                                         | 0,7               | 0,7       |
| Utleiehytter                                                                                                                      | 1171 (BUH 1)                       | 2,23                 | 0                   | 2,23                                      | 1,27              | 3,5       |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                                                                          | 1588 (BBS)                         | 0                    | 0                   | 0                                         | 0,9               | 0,9       |
| Uthus/naust/badehus                                                                                                               | 1589 (BUN 1-2)                     | 0,3                  | 0                   | 0,3                                       | 1,2               | 1,5       |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål                                                                                             | 1800 (BKB 1-9)                     | 0,2                  | 0,4                 | 0,6                                       | 6,1               | 6,7       |
| Kjøreveg                                                                                                                          | 2011 (SKV4, f_SKV3, o_SKV2)        | 0                    | 0                   | 0                                         | 2,6               | 2,6       |
| Gatetun                                                                                                                           | 2014 (f_SGT)                       | 0,11                 | 0,07                | 0,18                                      | 0,12              | 0,3       |
| Annen veggrunn - grøntareal                                                                                                       | 2019 (SVG5-7, o_SVG1-4, o_SVG9-11) | 0,78                 | 0,07                | 0,85                                      | 1,85              | 2,7       |
| Molo                                                                                                                              | 2044 (SMO)                         | 0                    | 0                   | 0                                         | 0,7               | 0,7       |
| Parkeringsplasser                                                                                                                 | 2082 (SPP1-2)                      | 0,8                  | 0                   | 0,8                                       | 0,3               | 1,1       |
| Vegetasjonsskjerm                                                                                                                 | 3060 (GV)                          | 0,1                  | 0                   | 0,1                                       | 0                 | 0,1       |
| LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag | 5100 (L1-3)                        | 1,66                 | 4,44                | 6,1                                       | 27,4              | 33,5      |
| Landbruksformål                                                                                                                   | 5110 (LL-4-5)                      | 8,33                 | 0,42                | 8,72                                      | 0,88              | 9,6       |
| I alt                                                                                                                             |                                    | 14,51                | 5,4                 | 19,88                                     | 46,52             | 66,4      |

Tabell 1: Reguleringsformål til rapportering i KOSTRA. (Kilden.nibio- Arealtype AR5) 28.02.2024

## 6.11 Kollektivtilbud

Det går buss (rute 320) fra Mikkeltstad til Brøstadbotn omtrent 2 gang for dagen. Derifra kan man ta rute 322 videre til Finnsnes eller Harstad eventuelt buss (rute 120) til Finnsnes. Holdeplass er like vest for avkjørsel ned til gården gbnr. 25/3.

Bedriften kan med fordel organisere og planlegge felles hentinger etter antall gjester på resorten og aktivitet for øvrig.

## 6.12 Kulturminner

Nye arealformål/utbyggingsområder vil ut fra den informasjon vi har i dag, ikke berøre kulturminner.

**Marinarkeologisk undersøkelse:** Det er gjennomført en marinarkeologisk undersøkelse (02.06.2021) i forbindelse med denne reguleringsplan. Undersøkelsen påviste ikke automatisk fredete eller vernet kulturminner innenfor reguleringsplanområdet. Det ble kun registrert en begrenset mengde moderne søppel ved flytebrygge, bl.a. flere dekk. Det ble ikke registrert funn av kulturhistorisk interesse, med unntak av rester av en gammel steinmur tolket som enten grensemerke eller innhegn for beitedyr. Muren strakk seg ut i fjæra på sørsiden av naustet som ligger nordøst for plangrensen.

**Kulturminnebefaring, Hushågen:** Tidligere i forbindelse med fradelingsak på Hushågen ble det gjort en vurdering og befaring av fylkeskommunen i området (09.08.2019). Formålet med befaringen var å få avklart om registrert kulturminne (74711) var et automatisk freda minne, samt undersøke om det fantes andre, automatiske freda kulturminner som kunne vil berørt av fradelingen. Konklusjon var at kulturminne 74711 ikke er et automatisk freda kulturminne, men det ble anmodet om at minnet fikk ligge urørt. Det ble ikke gjort funn på andre kulturminner.

## 6.13 Sosial infrastruktur

Sosial infrastruktur som sykehjem, skole, barnehage, kirke etc. er lite relevant, men fritidsboliger og næring kan på sikt bidra til økt bolyst i området. Det er etablert sosial infrastruktur ved Brøstadbotn, omtrent 20 km fra planområdet.

## 6.14. Plan for vann- og avløp samt tilknytting til offentlig nett

I forbindelse med reguleringsplan er det utarbeidet en egen VAO-rammeplan. Se vedlegg.

## 6.15 Plan for avfallshenting

Det er ikke utarbeidet en egen plan for renovasjon. Dette løses ved søknad om tillatelse til tiltak.

Det er avsatt areal SPP1 og BKB7 som kan benyttes til renovasjon og kildesortering. Bedriften må avtale med renovasjonsfirma om leie av konteiner, avfallsbrønner eller eventuelt nedgravd løsning.

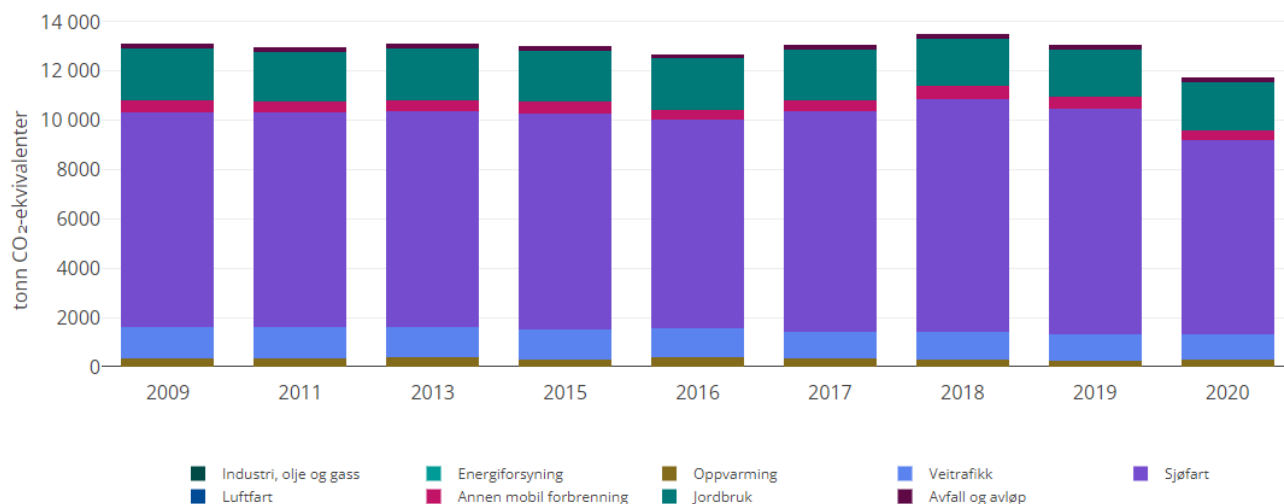
Det er flere bringepunkt i kommunen for hytter renovasjon. På Dyrøya er det en slik konteiner for restavfall ved brua som også skal benyttes av hytter på Sør-enden av øya.

## 6.16 Klima og miljø

### *FNs bærekraftsmål*

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å blant annet stoppe klimaendringer innen 2030. FNs bærekraftsmål består av totalt 17 mål som skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn. I denne planen er bærekraftsmål 12 – *ansvarlig forbruk og produksjon*, samt mål 13 – *stoppe klimaendringene* særlig relevante.

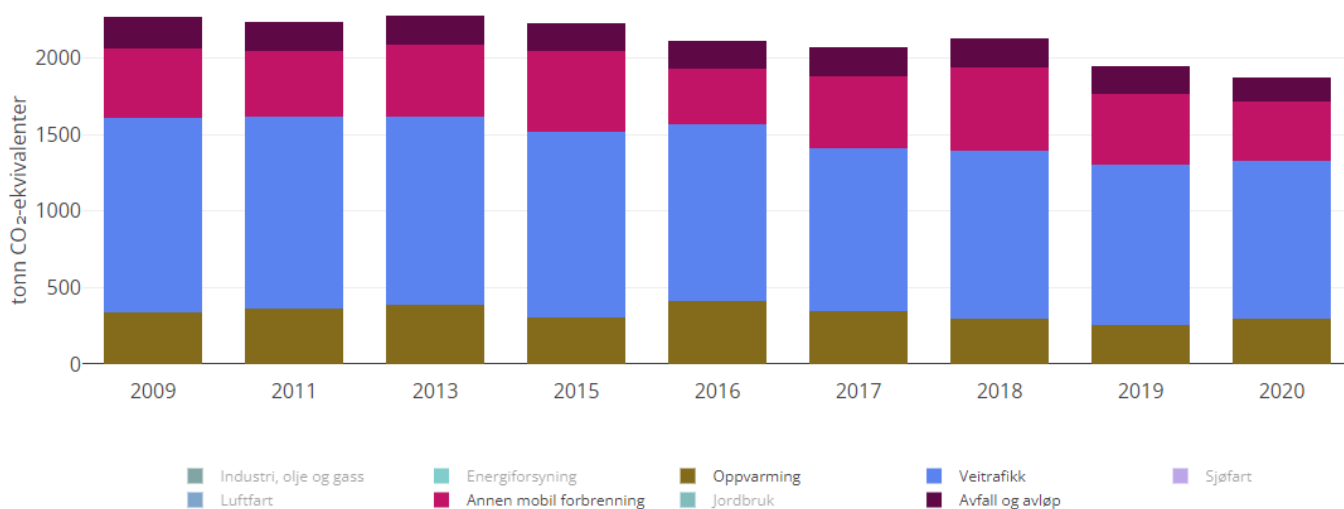
## Klimagassutslipp Dyrøy kommune



Figur 32: Graf hentet fra miljødirektoratet.no 08.12.2022

Miljødirektoratets utslippsregnskap (Figur 32) for Dyrøy kommune viser at det er sektor for sjøfart, jordbruk etterfulgt av veitrafikk som slipper ut mest og bidrar til en økning av utslippstallene i kommunen. Annen mobil forbrenning, oppvarming og avfall/avløp bidrar til mindre CO<sup>2</sup>-utslipp.

I denne planen vil veitrafikk, avløp, oppvarming (vedfyring, evnt LPG) og annen mobil forbrenning (anleggsmaskiner, bygg og anlegg, skogbruk) være relevante temaer, se figur 33.



Figur 33: relevante sektorer i forhold til reguleringsplan

### Byggverk, og annen mobil forbrenning:

Både bruk og valg av materiale og løsninger vil alt ha effekt på det totale utslippet. Vi har regnet på referansetall for småhus, og lagt til grunn BYA 145 kvm, ca. BTA 170 kvm for fritidsboliger. Referanseutslipp for hvert enkelt fritidsbygg er cirka 46 tonn CO<sub>2</sub> ekvivalenter over 60 år inkludert grunn og fundamenter. Referanseutslippet for utleiehytter på Smihågen er 16 tonn CO<sub>2</sub> ekvivalenter. Nivået er basert på enkle bygg med TEK17-standard, nøktern materialbruk og bygget med standard løsningsvalg og materialer for dagens marked.

Spyspissnivå viser hva som kan forventes i prosjekter som i særlig grad vektlegger løsningsvalg og materialer som gir lavere klimagassutslipp. Dersom man vektlegger materialer som gir lave klimagassutslipp kan man

forvente en reduksjon på ca. 11 tonn CO2 ekvivalenter på hvert fritidsbygg, og 12 på hver utleiehytte ved odden, Se figur 34 og 35.

| Potensiell reduksjon av klimagassutslipp, Spydspiss sammenliknet mot referansenivå: |           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| tonn CO2 ekv. over 60 år                                                            | Referanse | Spydspiss |
| 22 Bæresystemer                                                                     | 2         | 1         |
| 23 Yttervegger                                                                      | 15        | 13        |
| 24 Innervegger                                                                      | 11        | 7         |
| 25 Dekker                                                                           | 15        | 11        |
| 26 Yttertak                                                                         | 3         | 2         |
| 28 Trapper og balkonger                                                             | 1         | 0         |
| <b>SUM, bygning</b>                                                                 | <b>46</b> | <b>35</b> |

**Figur 34:** Mulig reduksjon av klimagassutslipp sammenliknet med referansenivå. Fritidsboliger/ utleiehytter på 140 kvm BYA. Tabell gjelder pr enkelt bygg

| Potensiell reduksjon av klimagassutslipp, Spydspiss sammenliknet mot referansenivå: |           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| tonn CO2 ekv. over 60 år                                                            | Referanse | Spydspiss |
| 22 Bæresystemer                                                                     | 1         | 0         |
| 23 Yttervegger                                                                      | 5         | 5         |
| 24 Innervegger                                                                      | 4         | 3         |
| 25 Dekker                                                                           | 5         | 4         |
| 26 Yttertak                                                                         | 1         | 1         |
| 28 Trapper og balkonger                                                             | 0         | 0         |
| <b>SUM, bygning</b>                                                                 | <b>16</b> | <b>12</b> |

**Figur 35:** Potensiell reduksjon av klimagassutslipp sammenliknet med referansenivå. Utleiehytter på 60 kvm BYA. Tabell gjelder pr enkelt bygg. Tabell hentet fra anskaffelser.no.

Utslipp på byggeplass og transport vil være andre faktorer som påvirker CO2-utslippene. Lokale grossister/ kortreist materiale og fossilfrie bygg- og anleggsmaskiner vil være med på å redusere det totale utslippsnivået. For å holde utslippsnivåene pr. bygg på lavere nivå, vil for eksempel bruk av *Grønn materialguide* utarbeidet av Grønn byggallianse være en god veileder som bør benyttes i vurdering av materialvalg i byggeprosjekter.

Oppvarming: Mest utslipp i kommunen kommer av LPG «Liquefied Petroleum Gas» som er en blanding av propan og butan. LPG brukes til oppvarming av boliger/næring og driftsbygg samt også matlaging i noen private husholdninger, mange benytter seg av LPG for å få midlertidig byggvarme under bygg- og anleggs fasen.

I planen vil oppvarming være basert på elektrisitet, ev. varmepumpe og vedfyring. Fornybare kilder og energieffektive løsninger er tiltak som sammen kan bidra til å redusere det samla CO2-utslippet. Som tiltak legges det til grunn at for de hyttene som skal ha vedfyring, så skal det installeres rentbrennende vedovner som totalt sett gir mindre partikkelutslipp og som utnytter vedens varmekapasitet bedre. Ellers er det mulig å installere varmestyringsanlegg eller som nevnt å installere varmepumpe som er energieffektive. Andre løsninger kan være å installere solcellepanel.

**Veitrafikk:** Planområdet ligger avsidesliggende, for å komme seg dit er man avhengig av å benytte seg av bil. Tiltak for å redusere utslipp som følge av veitrafikk er å gå over til hybrid, eller elbil.

I utgangen av 2021 har antall elbiler vokst med 36 %, hybrid på 19 % sammenlignet med forrige år (Statistisk sentralbyrå 2021). Bensindrevne og dieseldrevne biler opplevde nedgang med 6% (bensin) og 3% (diesel). Det er alt i alt en positiv utvikling for å få ned utslipp som følge av trafikk.

**Avløp:** Avløpsvann er en kilde til forurensning fordi det har et høyt innhold av næringssalter og organisk materiale, og kan også inneholde andre typer forurensning, avhengig av opphav. Særlig der det er gamle renseanlegg eller der husholdninger enda har mekaniske renseanlegg. I forbindelse med planforslaget er det utarbeidet en VAO-rammeplan som har kartlagt overordnet løsning for avløpsordning i plan. Avløpsledninger skal ledes til et minirensesanlegg med overløp og nedløp til sjø. Minirensesanlegg skal tilfredsstille krav og det må gis tillatelse av kommunen særskilt for dette.

## Arealendring

Plan legger opp til utbygging og arealendring. En del er allerede utbygd. Smihågen er registrert som åpen fastmark, ellers er det en del mindre fulldyrka jorder som berøres, samt mest impediment lauvskog på Hushågen, mindre deler berører middels skogsbonitet. I beregningen er alle utbyggingsområdene medregnet.

### Resultater: Samlet effekt på utslipp/opptak fra arealbruksendringen

Utslipp eller opptak fra arealene over 20 år, dersom man ikke hadde omgjort bruken:

| Fra          | Til          | CO <sub>2</sub> | CH <sub>4</sub> | N <sub>2</sub> O | Klimagasser i alt |                                    |
|--------------|--------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------------------------|
| Skog         | Skog         | -0,6            | 5,1             | 0,4              | 4,9               | tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter |
| Skog         | Skog         | -4,9            | 2,6             | 0,2              | -2,1              | tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter |
| Dyrket mark  | Dyrket mark  | 0,7             | 0,0             | 0,0              | 0,7               | tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter |
| Annen utmark | Annen utmark | -0,2            | 0,0             | 0,0              | -0,2              | tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter |
| SUM          |              | -4,9            | 7,7             | 0,6              | 3,3               | tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter |

Negative tall betyr opptak av klimagasser, positive tall betyr utslipp.

Utslipp eller opptak fra arealene over 20 år fra arealbruksendringen:

| Fra          | Til          | CO <sub>2</sub> | CH <sub>4</sub> | N <sub>2</sub> O | Klimagasser i alt |                                    |
|--------------|--------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------------------------|
| Skog         | Utbygd areal | 87,4            | 0,0             | 0,0              | 87,4              | tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter |
| Skog         | Utbygd areal | 45,5            | 0,0             | 0,0              | 45,5              | tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter |
| Dyrket mark  | Utbygd areal | 35,9            | 0,0             | 0,0              | 35,9              | tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter |
| Annen utmark | Utbygd areal | OBS!            | OBS!            | OBS!             | OBS!              | tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter |
| Sum          | SUM          | 168,8           | 0,0             | 0,0              | 168,8             | tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter |

Negative tall betyr opptak av klimagasser, positive tall betyr utslipp.

Nettoeffekt av arealbruksendringen over 20 år:

|                                                    | CO <sub>2</sub> | CH <sub>4</sub> | N <sub>2</sub> O | Klimagasser i alt |                                    |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------------------------|
| Utslipp/opptak fra arealene uten å endre arealbruk | -4,9            | 7,7             | 0,6              | 3,3               | tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter |
| Utslipp/opptak dersom endringen gjennomføres       | 168,8           | 0,0             | 0,0              | 168,8             | tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter |
| Arealbruksendringens klimaeffekt                   | 173,7           | -7,7            | -0,6             | 165,5             | tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter |

**Figur 36: tabell:** Miljødirektoratets veileder/skjema for å regne ut klimaeffekt av arealbruksendringer.

- Skog: arealkategorier med store karbonlagre som skog, vil som regel føre til store utslipp av klimagasser, i tillegg til at muligheten for opptak av klimagasser i framtiden reduseres. Hvor store utslippene i praksis blir avhenger av arealets evne til å lagre karbon, hva det omdisponeres til og hvor mye vegetasjon og jordsmonn som fjernes eller forstyrres. På Hushågen blir for det meste impediment skog berørt, også her er det tynn vegetasjon.
- Annen utmark: På smihågen er arealkategorien registrert som åpen fastmark. Det er tynn vegetasjon over berg i dagen, og evnen til å lagre karbon er dermed mindre sammenlignet med eksempelvis

skog og myr. Siden tabell ikke har utslippsfaktor for denne arealovergangen, kan effekten ikke beregnes, derav varsel i figur 36.

- Dyrket mark: Deler av fulldyrka jord vil omdisponeres til parkering, veiformål (ny og eksisterende) samt en ny utleiehytte.

#### Tiltak som reduserer klimagassutslippet:

Planens bestemmelser vil innskrenke mulighet for inngrep på hver enkelt tomt ved at naturlig vegetasjon skal bevares så langt det er mulig samt at det ikke tillates å etablere hage og plen. Det skal ikke bearbeides kjørevei opp til hyttene, med kjørevei ville inngrepet vært mye større.

## 6.17 Avbøtende tiltak/ROS

Det er gjort en ROS-analyse som følger planforslaget. Kort oppsummert er det får risiko – og sårbarhetsforhold ved planen. Planen legger til rette for tiltak nært sjø og dermed er stormflo/havnivå, sterk vind og bølgeerosjon hendelser som området naturlig ligger utsatt for. Planen legger opp til mer aktivitet i området, som kan øke risikoen for ulykke i avkjørsel/langs intern vei ved Gbnr 25/3 og nært sjøen. På samme måte kan økt aktivitet sammen med klimaendringer øke sannsynligheten for hyppigere skogs- og lynnbrann. Utover dette vurderes planen å ha lite risiko.

| TILTAK<br>reguleringsplan |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr                        | Hendelse                                     | Tiltak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 19                        | Ulykke i avkjørselspunkt/internvei           | Etablere parkering på oversiden av eksisterende fjøs. Følges opp i plankart.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 9                         | Bølgeerosjon                                 | Det er mulig å gjøre tiltak for å sikre eksisterende naust mot lokal erosjon, for eksempel sandsekker langs strandlinja (mellom jordet og fjæra) eller etablere en havvegg/beskyttelses mur med steiner. Det tillates kun ett nytt naust i form av fortetting av eksisterende naust og det settes bestemmelser om laveste gulvnivå. |
| 1                         | Sterk vind/storm                             | Bygg skal prosjekteres og bygges slik at de er tilpasset stedlige forhold.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 8                         | Skog- og lynnbrann                           | Hogst, skjøtsel av vegetasjon, rydde kvist/vegetasjon i nærmeste område rundt bygg.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4                         | Stormflo/havnivå                             | Bestemmelser om laveste gulvnivå. Følges opp i planbestemmelser.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 22                        | Akutt forurensning på land/ i sjø.           | Dersom det gjøres små vedlikehold i planområdet, må det etableres rutiner for eventuell oppsamling av miljøfarlig avfall.                                                                                                                                                                                                           |
| 30                        | Naturlige terrengformasjoner som utgjør fare | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## 6.18 Rekkefølgebestemmelser

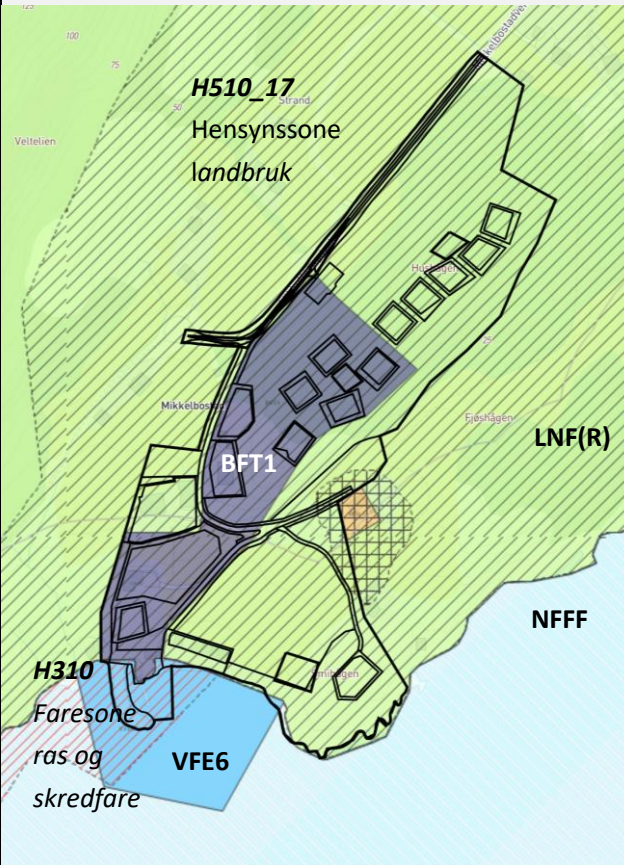
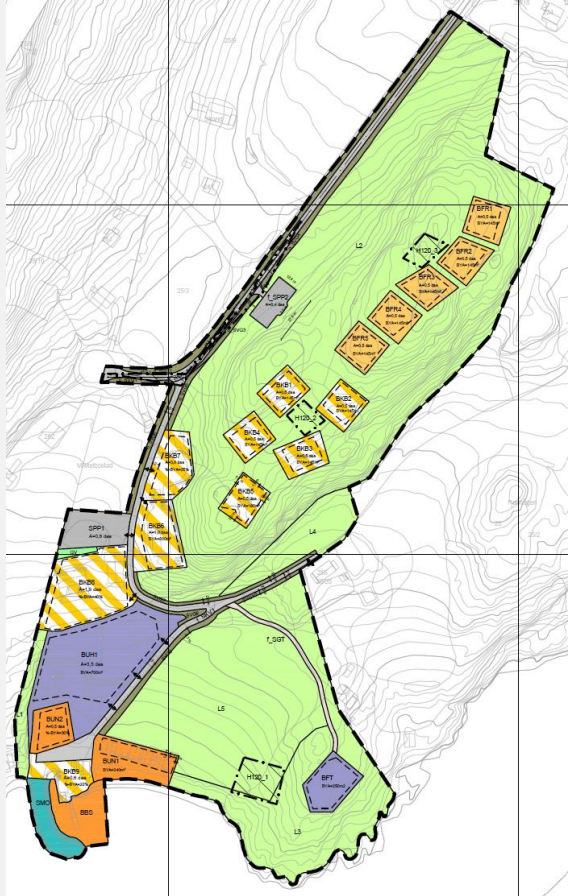
Det er formulert rekkefølgebestemmelser som skal ivareta at tilpasning og estetikk er ivaretatt ved rammetillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge godkjente tekniske detaljplaner for vann, avløp og overvann. Utslippstillatelse må være gitt, avklaring med kraftselskap skal være gjort, samt ferdig oppmålt og matrikulerte hyttetomter. Før brukstillatelse kan gis må all infrastruktur, atkomstveg og parkering være etablert. Renovasjonsordning i form av kontainer/nedgrav løsning skal være etablert.

## 7 Konsekvensutredning

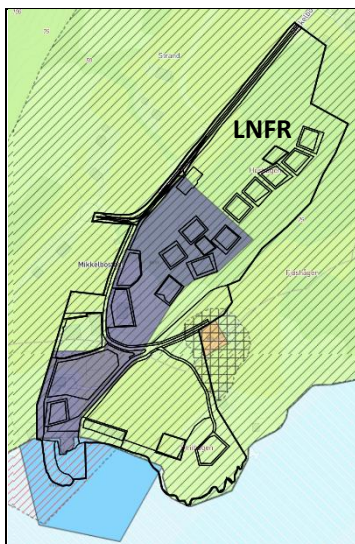
Det kreves ikke konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredning. Nærmere vurdering kan ses i punkt 2.3.

## 8 Virkninger av planforslaget

### 8.1 Overordnede planer

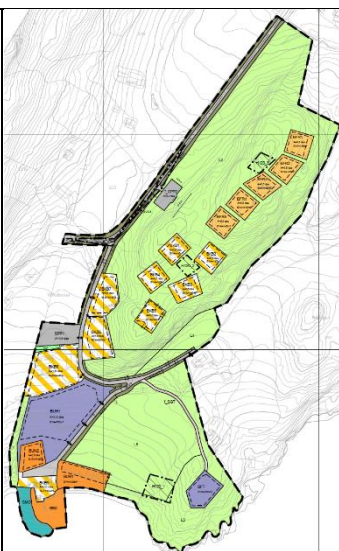
| Kommuneplanens arealdel/ Kystplan II                                                                                                               | Fremtidig arealsituasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Regulert til..                                                                                                                                     | Reguleres til..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>BFT1</b><br/>Området er totalt 19 daa.</p> <p>Fritids- og turistformål, utleievirksomhet for turisme og tilrettelegging for turistfiske.</p> | <p><b>SPP2 (samsvar med overordnet plan)</b><br/>Omtrent 170 kvm<br/>Omtrent halvparten av parkeringsplass er innfor det som er avsatt til BFT i kommuneplan. Tiltak er i <b>samsvar</b> med gjeldende grunnlag da det knyttes til næringsmessig utleie av hytter på Hushågen.<br/>Areal avsettes til parkering, og skal knyttes til regulerte hytter på Hushågen (BKB 1- 5) og BFR 1-5)</p> <p><b>BKB 1 – 6 (samsvar med overordnet plan)</b><br/>Det reguleres inn 5 hyttetomter (BKB 1-5) på Hushågen samt BKB 6 ved fotenden av hågen. Tomtene er lagt i kombinert formål (næring og fritidsbebyggelse) som muliggjør avtalemessig leie av hyttene om ønskelig, altså ikke med utleieplikt.<br/>Formål <b>samsvarer</b> med hva gjeldende kommuneplan har lagt til rette for.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b><u>BKB 7 (samsvar med overordnet plan)</u></b><br/> Areal er avsatt til kombinert formål næring/bolig. I området skal det kunne bygges lager og garasje. Området kan benyttes til renovasjon/teknisk og intern parkering.<br/> Arealformål og innhold <b>samsvarer</b> med hva gjeldene kommuneplan har lagt til rette for.</p> <p><b><u>Del av SKV1 (samsvar med overordnet plan)</u></b><br/> Atkomstvei (eksisterende) for bedrift, naust og to hytter utenfor plangrensa. Veien videreføres slik det er lagt i dag.<br/> Veg er intern atkomstvei knyttet til blant annet bedriften, og <b>samsvarer</b> med arealformål avsatt i kommuneplan.</p> <p><b><u>Del av SVG (samsvar med overordnet plan)</u></b><br/> Grøfteareal i tilnytting til SKV1.<br/> Grøfteareal knyttet til SKV1 som tilhører bedriften, og <b>samsvarer</b> med arealformål avsatt i kommuneplan.</p> <p><b><u>Mindre del av BKB 8 (samsvar med overordnet plan)</u></b><br/> Areal er avsatt til kombinert bebyggelse bolig/næring da tiltakshaver bor og driver resorten fra gården. Areal omfatter bolig og fjøs som ønskes omgjort til kafé /forsamlingsrom.<br/> Arealformål og innhold <b>samsvarer</b> med hva som er avsatt i kommuneplanens arealdel.</p> <p><b><u>BUH 1 (samsvar med overordnet plan)</u></b><br/> Utleiehytter knyttet bedriften.<br/> Arealformål og innhold <b>samsvarer</b> med hva gjeldene kommuneplan har lagt til rette for.</p> <p><b><u>BUN 2 (samsvar med overordnet plan)</u></b><br/> Naust for lagring av båt/båttutstyr tilknyttet bedriften.<br/> Arealformål og innhold <b>samsvarer</b> med hva gjeldene kommuneplan har lagt til rette for (tilrettelegging for turistfiske).</p> <p><b><u>BKB 9 (samsvar med overordnet plan)</u></b><br/> Areal er avsatt til kombinert formål næring/småbåtanlegg. Hvor det allerede er gjort en del tiltak i samsvar med fisketurisme.<br/> Arealformål og innhold <b>samsvarer</b> med hva gjeldene kommuneplan har lagt til rette for.</p> <p><b><u>L1, L2 – LNFR (ikke samsvar med overordnet plan)</u></b><br/> Områder som ikke er avsatt til bebyggelse og anlegg/ samferdsel er avsatt til LNF(R).<br/> Formål <b>samsvarer ikke</b> med hva som er regulert i kommuneplan, det er dog hensynssone landbruk over hele planområdet.<br/> Områdene tilbakeføres fra bebyggelsesområde til LNFR.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



#### **LNFR**

Ca. 45,7 daa innafor planområdet. LNFR-formål er underlagt et generelt bygge- og anleggsforbud. Den eneste byggeaktiviteten som tillates er den som har direkte tilknytning til landbruket eller stedbunden næring.



#### **L2, L3– LNFR (samsvar med overordnet plan)**

Areal og innhold **samsvarer** med gjeldende kommuneplan.

#### **BFR 1 – 5 (ikke samsvar med overordnet plan)**

2,5 daa  
Områdene avsettes til fritidsbebyggelse. Grense følger eiendom slik det skal fradeles. **Samsvarer ikke** med avsatt arealformål/innhold i kommuneplanens arealdel.

#### **SPP 1- 2 (ikke samsvar med overordnet plan)**

Ca 0,1 daa

Omtrent halvparten av parkeringsplass SPP2 er innafor det som er avsatt til LNF(R) i kommuneplan.

SPP1-2 **samsvarer ikke** med avsatt formål i kommuneplan.

Parkering knyttes til næring.

#### **BKB 8 (ikke samsvar med overordnet plan)**

2,0 daa

Areal er avsatt til kombinert bebyggelse bolig/næring da tiltakshaver bor og driver resorten fra gården. Areal omfatter bolig og fjøs som ønskes omgjort til kafé /forsamlingsrom.

Arealformål og innhold **samsvarer ikke** med hva som er avsatt i kommuneplanens arealdel.

#### **GV (ikke samsvar med overordnet plan)**

0,1 daa

Området er avsatt til grønt formål (vegetasjonsbelte) mellom parkeringsplass og BKB8 (bolig/næring).

**Arealformål/innhold samsvarer ikke** med hovedformålet som er avsatt i kommuneplan (LNFR)

#### **LL4, LL5 – Landbruk (samsvar med overordnet plan)**

Områder som ikke er avsatt til bebyggelse og anlegg/ samferdsel og skal driftes som fulldyrket jord er avsatt til LL Landbruk.

Formål **samsvarer** med hva som er regulert i kommuneplan. Det reguleres til landbruk for å legge ytterligere «vern» på fulldyrket mark som er verdifull i området.

#### **SGT (ikke samsvar med overordnet plan)**

0,3 daa

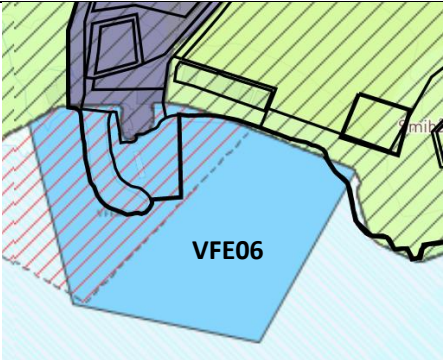
Areal er avsatt til formålet gatetun, for å sikre atkomst til BFT på Smihågen.

Arealformål **samsvarer ikke** med hva som er avsatt i kommuneplanens arealdel.

#### **BUN1 (ikke samsvar med overordnet plan)**

1,0 daa

Areal er avsatt til naustbebyggelse og omfatter både eksisterende og ett nytt naust.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Arealformål <b>samsvarer ikke</b> med arealformål som er avsatt i kommuneplanens arealdel. Det er likevel av og til samsvar, dersom naust knyttes til næringsmessig bruk av LNFR-områder.</p> <p><b><u>BFT (ikke samsvar med overordnet plan)</u></b><br/> 0,7 daa<br/> Areal er avsatt til fritids- og turistformål med mulighet for å bygge glassiglo/gapahuk knyttet til bedriften.<br/> Arealformål og innhold <b>samsvarer ikke</b> med hva som er avsatt i kommunenplanens arealdel.</p> <p><b><u>SVG 1 – 7, 9-11 (ikke samsvar med overordnet plan)</u></b><br/> Grøfteareal i tilnytting til SKV2 – 3<br/> Grøfteareal <b>samsvarer ikke</b> med arealformål avsatt i kommuneplan.</p> <p><b><u>SKV2 – 3 (ikke samsvar med overordnet plan)</u></b><br/> Areal er avsatt til vegformål og omfatter eksisterende kommunalveg (Mikkelbostad) samt ny avkjørsel til SPP2.<br/> Arealformål <b>samsvarer ikke</b> med gjeldende avsatt formål i kommuneplan. Kommunalveg er etablert.</p>                                                                                                                                                                                 |
|  <p><b>VFE06</b></p> <p>Ca. 1,6 daa er innafor plangrense.<br/> Området er avsatt til ferdsel i kystsoneplan.<br/> Området er ikke gjennomgående, tiltak som hindrer ferdsel er ikke tillat. Det er likevel ikke til hinder for utlegging av sjøledninger.<br/> Det kan gjøres 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.</p> |  <p><b><u>Mindre deler av BKB 9 (samsvar med overordnet plan)</u></b><br/> Areal er avsatt til kombinert formål næring/småbåtanlegg. Hvor det allerede er gjort en del tiltak i samsvar med fisketurisme.<br/> Arealformål og innhold <b>samsvarer</b> med hva gjeldene kommuneplan har lagt til rette for.</p> <p><b><u>Mindre deler av BUN1 (ikke samsvar med overordnet plan)</u></b><br/> Areal er avsatt til naustbebyggelse og omfatter både eksisterende og ett nytt naust.<br/> Arealformål <b>samsvarer ikke</b> med arealformål som er avsatt i kommuneplanens arealdel. Det tillates ikke bygninger der BUN1 og VFE06 overlappes.</p> <p><b><u>BBS (samsvar med overordnet plan)</u></b><br/> Areal avsettes til småbåtanlegg for å konkretisere og visualisere arealbruken til tross for at det samme er tillat i gjeldende formål (VFE06). Tiltak i forbindelse med sjø/land – flytebrygge, kai, og båtutsett er tillat.<br/> <b>Innholdet samsvarer</b> med formål avsatt i kystsoneplan, til tross for nytt formål.</p> <p><b><u>SOM (samsvar med overordnet plan)</u></b></p> |

|  |                                                                                                                                                                                                   |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Området er avsatt til molo. Moloen er etablert og avsettes til konkret formål.</p> <p><b>Arealformål og innhold samsvarer</b> med avsatt formål i kystsoneplan, til tross for nytt formål.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Tiltak planlagt innafor BFT-område avsatt i kommuneplan samsvarer i hovedsak med overordnet plan. Nye tiltak innafor LNFR-områder som ikke samsvarer med overordnet plan er i grunn alle utbyggingsområder og vei-formål. Resterende videreføres som LNF(R).

#### Samlet vurdering:

Planen samsvarer delvis med overordnet plan. Det er avsatt til fritids- og turistformål i store deler av kommuneplan, men også LNFR (med hensynssone).

Mest berørte LNF(R) områder er arealer som ikke omfatter fulldyrka/dyrkbar jord, og de er heller ikke særlig egnet til skogbruk (kupert terreng og lav/middels bonitet). Arealer på oversiden av våningshus og fjøs, hvor det foreslås parkering, vil også ta av fulldyrka jord. I tillegg kommer BFT på Smihågen som vil være et nytt element innenfor 100-metersbeltet langs sjø, men det er viktig for videreutvikling og styrking av området for næring på eiendommen.

Våningshus og fjøs avsettes til kombinert bebyggelse og anleggsformål, og det legges dermed opp til at eiendom kan utvikles til turist-næring i framtiden, med andre ord vil dette som landbrukseiendom/driftssenter bli forringet.

## 8.2 Landskap

#### Nåsituasjon:

Terrenget i området er kupert og danner små søkk/dal i landskapet. Hushågen danner en rygg i landskapet som skjerner, og sammen med fjellet bakom bidrar med å ramme inn stedet. Området er videre vegetert med en del tett skog som for øvrig består av flere mellomstore – små jordbruksareal.

Området ligger i grensa mellom relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder samt kyst-ås- og kystfjellandskap i sørvest. I sør er det også noe tindepreget ås- og fjellandskap under skoggrensen i sør. Planområdet har åpen utsikt fra nordøst til sørvest og ligger noe eksponert for herskende vindretninger fra sørvest/sørøst og sør. Typisk kystklima med milde vintre, og relativt kjølige somre.

#### Konsekvens:

Planen legger til rette for ytterligere utbygging i området som preges av en del spredt bolig/fritidsbolig langs Mikkelsbostadveien og sjøen. Mest eksponerte bygg ift. landskap er bebyggelse på Smihågen (glassiglo/gapahuk). Hytter på Hushågen er også noe eksponert, men i større grad skjult av vegetasjon. Gården 25/3 vil for øvrig bebygges mer i framtiden, som vil gjøre området mer kompakt bygningsmessig. Til tross for at plan legger til rette for mer bygg i området, er det sikret en del grønne arealer/belter som er ment å enten skjerme øvrig bebyggelse eller fortsatt sikre et spredt preg i landskapet.

#### Tiltak:

For å ivareta landskapshensyn er det formulert bestemmelser som gir rammer for høyde, utnyttelsesgrad og material- og fargebruk. Mest eksponerte hytter på Hushågen er gitt lavere utnyttelsesgrad enn øvrig bygg i planområdet.

## 8.3 Stedets karakter/estetikk

### Nåsituasjon:

Planområdet ligger landlig til og området preges generelt av spredt bebyggelse og flere spredte middelsstore – små jordbrukseieendommer. Det er umiddelbar nærhet både til havet, til fjells og ellers til skog og mark. Bebyggelse i området er orientert i ulike retninger, men i hovedsak med gavelenden ut mot havet. Bygninger er ført opp etter behov og med lokale tilpasninger og har slik sett dannet en organisk struktur. Formspråket er generelt nøktern med klare former. Takform i området er saltak, enkelte steder kledd med torv. Det er vinduer både med og uten sprosser, ark og gjerne med noen få detaljer for eksempel rundt enkelte vinduer/dører og spir. For øvrig er bygningsspråket i nærområdet nøktern og bærer preg av nordnorsk byggeskikk.

### Konsekvens:

Resorten ønsker å ivareta steds kvaliteter ved bevist å bruke materialer som samstemmer med eksisterende bygningsmiljø som tømmerhus og torvtak. Videre har det vært viktig å plassere bygg for å sikre utsikt ut mot havet. Plassering av byggverk, vei og grenser er med på å lede aktivitet til og fra strandsonen, ny bebyggelse sikrer ferdsel langs hele strandlinja.

### Tiltak:

Det er satt høydebestemmelser tilknyttet utbyggingsområder. På Hushågen er eiendom tegnet inn slik at det best ivaretar utsiktsforhold. I tomteplassering har vi forsøkt å unngå å bygge på de største høydedragene for å best mulig ivareta landskap/ uheldige silhuettvirkninger. Det er gitt bestemmelse om material/fargebruk som skal innordnes sted/øvrig bebyggelse i området.

## 8.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

### Nåsituasjon:

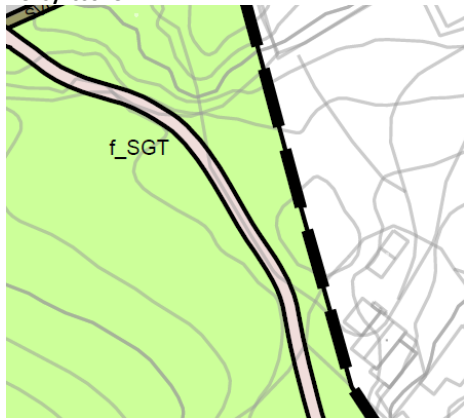
Det er registrert flere arkeologiske funn ved Mikkalbostad, utenfor plangrense: løse gjenstander som spenne og hengesmykke, fredet gårdshaug etter et gammelt bosetningsområde datert til middelalderen. Nordøst er det et 55 meter langt steingjerde langs eiendomsgrensen (Kirkeskaret). Vi vet også at det har vært en gammel kirkegård her i nærområdet, trolig med en kirke også. I 2019 ble det gjennomført en arkeologisk befarings på 25/9 ved Hushågen. Konklusjon var at registrert kulturminne (utenfor plangrense) ikke er fredet, men at det likevel er tilknyttet gårdens historie og bør bevares. Det ble ikke gjort funn på andre kulturminner i området.

02.06.2021 ble det utført marin arkeologisk befarings av området av UM. Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller vernete kulturminner innenfor området. Det ble heller ikke gjort funn av kulturhistorisk interesse, med unntak av rester av en gammel steinmur på østsiden av Smihågen. Antakeligvis har den fungert som grensemerke og innhegn for beitedyr.

For øvrig fungerer stedsnavnene i Mikkalbostad som opplevde, immaterielle minner – Smihågen, Fjoshågen, Hushågen som alle gir referanser til tidligere historie, bruk og bebyggelse på stedet.



Hensynssone i KP.



Utklipp fra planforslaget.

#### Gammelgården – automatisk fredet.

Etter endring av planforslaget og referat fra dialogmøte med Statsforvalteren er adkomstvei til BFT lagt i randsonen til det fulldyrkede arealet på 25/3. Dette gjør også at denne veien, som krever beskjedent terrenginngrep, også vil tangere det området som er registrert som gårdshaug (Gammelgård). Dersom det i løpet av arbeidene med opparbeidelse av veien skulle gjøres funn av gjenstander eller spor etter eldre tids aktivitet i området, vil arbeidet stanses og funn meldes ihht bestemmelsene i kulturminneloven.

Gatetunet legges slik at den er tilpasset terreng.»

Konsekvens: Nye arealformål/utbyggingsområder vil ut fra den informasjon vi har i dag, ikke berøre registrerte kulturminner, bortsett gatetunet som kommer innpå sikringssonen for Gammelgården. Det er gjort befaringer for å registrere kulturminner på Hushågen samt ved sjø/strandlinje. Det ble ikke gjort funn på automatisk freda kulturminner. Kun funn på gjerde/innhegn for beitedyr som kan ha kulturhistorisk interesse, dette er utenfor/grenser til planområdet. Kulturminne ved Hushågen er anbefalt bevart, minnet er utenfor plangrense.

#### Tiltak:

Plan og planlagte tiltak berører ikke kulturminnene direkte, bortsett fra gatetunet, som kommer innpå sikringssonen for Gammelgården. Gatetunet skal legges slik at det blir tilpasset til landskapet. Innhegn er utenfor/grenser til planområdet øst for Smihågen. Nærliggende areal vil avsettes til LNFR og vil dermed bidra til å opprettholde en buffer til mulig innhegn for beitedyr.

## 8.5 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

#### Nåsituasjon:

Det er registrert funksjonsområde for arter "Hamnåsen - Hagenes" på den vestlige grensen til influensområdet. Dette er område for orrfugl (Verdi: Viktig), hagesanger, munk og trekryper. Det er gjort funn på en livskraftig fugl (tornsanger) i planområdet og på sårbare fugler (fiskemåke, ærfugl), nær truet fugl (teist) og livskraftige fugl (svartbak) i influensområde. Det er gjort funn på en sårbar fugl (fiskemåke) cirka 200 m. øst for planområdet og NA- ikke egnet fisk (svartfisk) cirka 70 m. sørøst for planområdet. Det er registrert gyteområder for torsk i tilgrensede hav.

#### Konsekvens:

Basert på vurdering opp mot Naturmangfoldlovens §§8-12 er det lite som tyder på at naturmangfoldet

burde tillegges en avgjørende vekt i denne planen. Registrerte fugler ble ikke registrert som næringssøkende eller hekkende. Det ser imidlertid ut til at aktivitetene i planområdet ikke vil påvirke levemåten til disse artene nevneverdig. Planområdet er registrert som del av gyteområder for torsk. Det er ikke planlagt tiltak i sjø som følge av denne planen, men ved eventuell fremtidig utfylling i sjø/vedlikehold må det skje i det tidspunktet hvor fiskene ikke gyter, høst/tidlig vinter.

#### Tiltak:

Det er ikke planlagt tiltak i sjø som følge av denne planen, men ved eventuell fremtidig utfylling i sjø/vedlikehold må det skje i det tidspunktet hvor fiskene ikke gyter, høst/tidlig vinter. Selv mindre tiltak i sjøbunnen langs kysten eller i vassdrag må sjekkes ut med statsforvalteren. Eventuelle utfyllingsmasser må være rene, og miljøtilstanden i sjø må være undersøkt. Men hensyn til nærliggende funksjonsområde for Hagesanger, Munk, Orrfugl og Trekryper (LC), bør bygg- og anleggsaktivitet optimalt sett organiseres utenfor hekketiden.

## 8.6 Rekreasjonsinteresser/friluft

#### Nåsituasjon:

I 100-metersbeltet skal det generelt tas særlig hensyn til naturmiljø, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I Mikkalbostad vet vi at naboer og andre tilreisende/turister bruker strandsonen som rekreasjonsområde, særlig er fjæra, Smihågen mellom 25/3 og skjæret ved 25/9 trukket frem som attraktive områder i innsendte innspill. Flere eier naust i rekka på 25/3, og disse blir hyppig brukt i sommerhalvåret. Det går ellers en frilufts-rute fra snuplassen ved Mikkalbostad og utover til Hagenes. Arealet nordvest/vest er kartlagt og registrert som viktig friluftsområde, Dyrøygommen er et kjent reisemål.

#### Konsekvens:

Turmål mot Dyrøygommen og frilufts-ruta ut mot Hagenes vil ikke bli vesentlig berørt av plan, annet enn at turmålene kan bli mer besøkt. Størst konsekvens som følge av planforslaget er på bakgrunn av tilrettelegging for ny bebyggelse på Smihågen, samt mindre fortetting av naustrekke ved sjøen. Samtidig er det sikret mulighet for å ferdes langs strandsonen, og det vil fortsatt være mulig å benytte Smihågen som rekreasjonsområde. Verdien av Smihågen som rekreasjonsområde vil dog bli noe forringet ettersom nærliggende bygg/inngrep vil være synlig fra strandsonen og slik sett påvirke helhetsinntrykket og opplevelsen av odden.

#### Tiltak:

Det sikres avstand og mulighet for allmenn ferdsel langs strandsonen ved å trekke utbyggingsformål lenger bort fra strandsonen. Resterende av areal på Smihågen/ langs strandlinja avsettes til LNFR-formål. Tiltakene på Smihågen må prosjekteres slik at at material/volum og farge tilpasses naturen og terrengformasjon i høyeste grad.

## 8.7 Trafikkforhold

#### Nåsituasjon:

Det er kun en atkomst til resorten via privatvei med avkjørsel fra Mikkalbostadveien (KV1026). Mikkalbostadveien er asfaltert og har en tverrbredde som varierer mellom 3,5 – inntil 4,0 meter, noe som tilsvarer kriterier til øvrige lokale veger (L2) i Statens vegvesens håndbok. Fartsgrensen er 50 km/t. Privat vei på 25/3 er gruset, og varierer mellom 2,5 – 3,0 meter i bredde, noe som generelt inviterer til lav fart gjennom området. Myke trafikanter og bilister deler veier.

Det går buss (rute 320) fra Mikkeltbostad til Brøstadbotn omtrent 2 gang for dagen. Derifra kan man ta rute 322 videre til Finnsnes eller Harstad eventuelt buss (rute 120) til Finnsnes.

I høysesong når alle hytter og enheter i planområdet er i bruk kan man ut fra et grovt estimat anslå ÅDT (turtall til og fra planområdet) til 16,25. Det er imidlertid god grunn til å anta at den i realiteten er lavere ettersom det ikke finnes erfaringstall på hytter og naust da disse ikke er i kontinuerlig bruk, men er sesongstyrte.

#### Konsekvens:

Det planlegges en ekstra avkjørsel fra Mikkeltbostadveien som skal lede til felles parkeringsplass for hytter på Hushågen, ellers videreføres eksisterende avkjørsel og veg ned til resorten.

Gjennomsnittlig helling fra offentlig vei til gjeste/dagsparkering i overkant av fjøs og parkering nedenfor eksisterende fjøs er 1:9, noe brattere enn krav til offentlig veg L2. Gjennomsnittlig helling fra offentlig vei ned til utleiehytter er 1:10. På grunn av terreng og landskap, eksisterende bygg og utnyttelse av området, er det vanskelig å etablere en slakere stigning, og eksisterende vei er derfor valgt videreført.

Mot Smihågen skal det ikke være åpent for trafikk eller parkering. Men det må likevel opparbeides en vei for bygg- og anleggstrafikk samt beredskap. Veien skal i hovedsak benyttes til ferdsel/myke trafikanter.

Det er gjort en grov utregning av framtidig ÅDT som følge av alle tiltak i plan. Totalt eksisterende og framtidig turproduksjon (16,25 + 34,5) tilsier en ÅDT på 50,75. Det er imidlertid god grunn til å anta at den i realiteten er lavere ettersom det ikke finnes erfaringstall på hytter og naust da disse ikke er i kontinuerlig bruk, men er sesongstyrte.

#### Tiltak:

Mikkeltbostadveien og privat vei ned til resorten er regulert med veibredde (3,5) tilsvarende vegvesenets håndbok N100. Det reguleres inn siktsoner ved avkjørsler.

## 8.8 Barns interesser

#### Nåsituasjon:

Det er ingen anlagte lekeplasser eller områder for lek/oppdagelse i planområdet annet enn det naturen gir av muligheter for lek og rekreasjon. Strandlinja med vekselvis fjære og skjær samt skog og middels kupert mark gir muligheten for varierte aktiviteter sommer som vinter.

#### Konsekvens:

Planen legger ikke opp til aktivitet særlig knyttet til barn og unge annet enn at turistvirksomheten i seg selv har tilrettelagt for fiskeaktivitet i fjæra som også barn og unge kan dra nytte av. Det er også mulighet for bading ved rullesteinsfjæra eller på odden. Som følge av økt utbygging i strandsonen og på Hushågen vil man miste deler av nære grøntområder. Samtidig er det rikt med natur rundt omkring i plan- og nærområdet, og det er fortsatt mange muligheter for lek sommer som vinter.

#### Tiltak:

Ingen konkrete.

## 8.9 Sosial infrastruktur

#### Nåsituasjon:

I planområdet er det i dag en bolig og to utleie-enheter og en ordinær hytte samt naust i fjæra. Det er dagligvarebutikk, barnehage, legekantor, skole, sykehjem, kirke m.m ved Brøstadbotn, ca. 20 km i avstand fra Mikkeltbostad. Det er etablert campingplass, og gjestehus langs Dyrøyeveien.

#### Konsekvens:

Planen legger ikke til rette for nye boliger. Skolekapasitet og barnehagedekning er dermed lite relevant i forhold til planens innhold.

Det legges til rette for en del nye hytter som vil bli benyttet som del av turistvirksomheten eller i sesonger og helger. En av tiltakene som ønskes iverksatt i planområdet er å utvikle eksisterende fjøs til en bygdekafé potensielt med forsamlingsrom som for øvrig kan komme bygda og omegn til gode.

#### Tiltak:

Ingen konkrete.

## 8.10 Universell tilgjengelighet

#### Nåsituasjon:

Det er kjøreatkomst helt frem til begge utleie-enhetene.

Gjennomsnittlig helling fra offentlig vei til nedsiden av fjøsen og til utleiehytter lenger ned, er 1:10.

#### Konsekvens:

Det planlegges gjesteparkering i SPP1 (på oversiden av fjøsen) samt nedsiden av fjøsen innenfor BKB8. Det er mulig å oppnå universell tilgjengelighet ift. atkomst i BKB8 (fjøsen med kafé) iht. krav i TEK17. Grusvei vil videreføres, det kan være utfordrende for enkelte å ferdes i området (fra fjøs og ned til fjæra) på grunn av stigningsforholdene. Det er dog lagt til rette for at biler kan kjøre helt ned til naust og utleiehyttene på Smihågen.

#### Tiltak:

Krav til universell utforming med tanke på tilgjengelig atkomst til byggverk og universell utforming av byggverk ivaretas av TEK17.

## 8.11 ROS

#### Nåsituasjon:

I eksisterende situasjon er generelt naturrelaterte forhold som havnivåstigning og stormflo, sterk vind, og perioder med tørke (fare for skog- og lyngbrann) relevante temaer. Aktivitet ved sjø, som bading og ferdsel på sjø er generelt aktiviteter som innehar risiko for ulykker. Parkering på nedsiden av fjøsen. Vi er kjent med at deler av strandlinja er utsatt for bølgeerosjon. Vi er ikke kjent med andre store risikoelementer i planområdet.

#### Konsekvens:

Planen legger til rette for tiltak nært sjø og dermed er stormflo/havnivå, sterk vind og bølgeerosjon hendelser som området naturlig ligger utsatt for. Planen legger opp til mer aktivitet i området, som kan øke risikoen for ulykke i avkjørsel/langs intern vei ved Gbnr 25/3 og nært sjøen. På samme måte kan økt aktivitet sammen med klimaendringer øke sannsynligheten for hyppigere skogs- og lyngbrann. Utover dette vurderes planen å ha lite risiko.

#### Tiltak:

Foreslåtte tiltak er å etablere parkering på oversiden av eksisterende fjøs (med hensyn til stigning og trafikk). Det er mulig å gjøre tiltak for å sikre eksisterende naust mot lokal erosjon, for eksempel sandsekker langs strandlinja (mellom jordet og fjæra) eller etablere en hav-vegg/beskyttelses mur med steiner. Nye naust trekkes noe tilbake og det settes bestemmelser om laveste gulvnivå. Bygg skal prosjekteres og bygges slik at

de er tilpasset stedlige forhold. Hogst, skjøtsel av vegetasjon, rydde kvist/vegetasjon i nærmeste område rundt bygg på Hushågen. Dersom det gjøres små vedlikehold i planområdet, må det etableres rutiner for eventuell oppsamling av miljøfarlig avfall.

## 8.12 Jordressurser/landbruk

### Nåsituasjon:

Innafor plangrensen er det registrert stykkevis dyrkbart areal, innmarksbeite og fulldyrka jord.

Mikkelbostad inngår i et område definert som kjerneområde (nr. 3) for landbruk, dette defineres av hensynssone i kommuneplanen – som har som hensikt å prioritere arealene i et langsiktig perspektiv og unngå nedbygging av jorda eller forringelse av kulturlandskapet. I Mikkelbostad er det generelt store flater som er i ferd med å gro igjen og som representerer en reserve som kan ryddes og dreneres. Ytterst i Mikkelbostad (plan- og influensområde) er det arealer som blir høstet til grovfôr og som er angitt som viktig område for matproduksjon i kommuneplanen.

### Konsekvens:

I forbindelse med tidligere fradelingsak på 25/9 ble det konstatert at selve arealet på Hushågen som ønskes fradelte til hyttetomter ikke er av særlig interesse for landbruket (ift. skogsbruk) da det er registrert som uproduktiv skog.

Som følge av reguleringsplan vil 5,06 daa fulldyrka jord og innmarksbeite gå tapt spredt utover alle bebyggelsesformål. BKB8 er allerede i stor grad utnyttet og bebygd, og plan vil ikke medføre store ulemper i forhold til drift av dette arealet. Arealet for BUH1er allerede avsatt til utbyggingsformål (BFT) i kommuneplanens arealdel, og arealavgrensning og aktivitet er slik sett allerede avklart i overordnet plan. Parkeringsplass SPP1 vil redusere fulldyrka jord fra 9,1 daa til 8,4 daa. Selv om areal reduseres, er fortsatt jordbrukets avgrensning og form gunstig til å fortsatt kunne drive arealet maskinelt.

### Tiltak:

Fulldyrka jorder som grenser til plangrense kan ikke benyttes til midlertidig lagring etc. under anleggsperiode. Dette for å ikke forringe kvaliteten på jordet. Ved å etablere en gangsti fra molo fram til Smihågen, vil man rettleie mennesker til å ferdes langs vei, ikke på landbruksarealer.

## 8.13 Teknisk infrastruktur

### Nåsituasjon:

Det er i dag tilknytning til privat vannforsyning via brønn og pumpehus med akkumulatortank på 15 000 liter. Forsyningen er tilstrekkelig til dagens bruk. Avløp føres til septiktank med overløp til sjø. Det eksisterer ikke system for overvannshåndtering i dag.

Gården 25/3 er koblet til to ulike vannkilder, en borebrønn ved avkjørsel ned til Mikkelbostad, og en brønn ved snuplass på Mikkelbostadveien. Sistnevnte har dårlig kvalitet på vann. Det er ingen VA-struktur på/til Hushågen.

Det går et distribusjonsnett langs Mikkelbostadveien. Lavspent kabel og linje går fra distribusjonsnett ned til gårdens bebyggelse.

Avfall fra resorten tilsvarer avfallet fra to husstander. Avfall samles i dag i avfallsbeholdere som hentes av Senja avfall.

#### Konsekvens:

Det er utarbeidet en egen VAO-rammeplan for planforslaget, se eget vedlegg.

Eksisterende kapasitet på vannforsyning og avløpshåndtering må forbedres. Ift. Slukkevann har brannvesenet tankbil samt brannbil som er tiltenkt områder som faller utenfor kommunal vannforsyning. Sammen med akkumulatortank på 15 000 liter gir dette tilstrekkelig slokkevann på 6 l/s i en time. Ut over det kan sjø tas i bruk som basseng for slokkevann. Overflateavrenning er tenkt naturlig avrenning over terreng uten oppsamling via kummer og rør. Gården 25/3 vil være koblet på borebrønn (ved avkjørsel ned til gården), og ikke brønn ved snuplass på Mikkeltadveien der vannkvaliteten var dårlig.

Det går et distribusjonsnett som avsluttes på nordøst-siden av Hushågen. Derfra går det kabel forbi Hushågen og fram til resorten og tilgrensende hytter. Det er behov for å sette opp en ny trafo i forbindelse med ønsket tiltak i området. Utvidelse, forbedring, plassering og tilkoblingspunkt vurderes etter søkte tiltak og avklares med kraftselskap.

Renovasjon (leie av konteiner/søppelbrønn) tenkes løst innafor SPP1 eller BKB7.

#### Tiltak:

Bestemmelser om rekkefølgekrav, om etablering av infrastruktur. Det er nødvendig å gjøre tiltak på brønn i snuplassen ved Mikkeltadveien dersom resorten knyttes på denne, jfr Drikkvannsforskriften.

## 8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

#### Nåsituasjon:

I dag er de eksisterende hyttene/utleieenheterne ikke en stor kostnad for kommunen. Søppel håndteres i vanlige søppelbeholdere for husholdninger og hentes av Senja avfall. Atkomstvei er privat.

#### Konsekvens:

Planforslaget legger opp til en økning i antall hytter. VA-struktur vil være privat og kobles på minirensesanlegg. Renovasjon løses for næringsdelen gjennom konteiner eller avfallsbrønner i planområdet. Planbestemmelser åpner opp for to mulige lokaliseringer. Kostnader vedrørende dette påføres ikke kommunen. For hytterrenovasjon er det avsatt felles bringepunkt i kommunen som også hytter på Hushågen vil benytte seg av. Selv om det sannsynligvis ikke er behov for et tilleggspunkt på Dyrøy, er det i så fall noe Dyrøy-kommune sammen med renovasjonsfirma må diskutere ettersom det vil belaste det kommunale gebyrregnskapet.

#### Tiltak:

ingen.

## 8.15 Konsekvenser for næringsinteresser

#### Nåsituasjon:

I selve planområdet drives det allerede en mindre turistresort med utleieenhet samt er det lagt opp til fisketurisme og rekreasjon ved molo i fjæra. Det er for øvrig ingen andre næringsinteresser i planområdet, annet enn landbruk og jordbruk. Jordene tett på planområdet er i drift.

#### Konsekvens:

Hyttebygging kan få positiv virkning på det lokale næringslivet, særlig entreprenører/grossister. I regional næringsplan er reiseliv definert som en av tre næringer som er satsingsområde. Bakgrunnen er at næring generelt har vekstpotensial, og har store ringvirkninger til andre næringer. En av de kjente flaskehalsene for at næringen kan blomstre er overnattingsplasser som det er manko på. Samtidig vil det bli behov for å tilby

flere aktiviteter og opplevelser. Det er dermed viktig å legge til rette for flere tilbydere i regionen. Plan vil bidra til i mindre grad å redusere fulldyrka jord, men jordene kan fortsatt driftes maskinelt.

#### Tiltak:

Det settes bestemmelser som skal ivareta tilgrenset fulldyrka jord slik at det ikke forringes som følge av bygg- og anleggsaktivitet.

## 8.16 Interesse motsetninger

#### Nåsituasjon:

Basert på informasjon i kartdatabaser og etter varsel om oppstart, er det tydelig at nabointeresser ikke sammenfaller med næringsinteresser ved etablert turist-resort. Dagens anlegg er lite, men etter telefonsamtaler og naboinnspill er det tydelig at blant annet søppel på gården, vedlikehold av vei og tidligere tiltak som forlengelse av molo har skapt nabokonflikter. Næringen representerer på en annen side en liten del av kapasiteten Dyrøy har på overnattingsplasser og tilbud på naturopplevelser.

#### Konsekvens:

Som følge av planinitiativ har naboer reagert på omfang og ønskede tiltak ved gården 25/3.

Motforestillinger handler i det vesentlige om strandsone, naust, og økt aktivitet/trafikk i området. Andre interesse motsetninger er turistvirksomhet og landbruk/tilgrensende jorder som er i drift. Planen berører dog ikke jordene i merkbar grad ettersom jordene kan driftes som normalt til tross for noe redusert areal som resultat av adkomstvei til BFT. Planen samsvarer med regional næringsplan, og vil øke kapasitet på overnattingskapasitet i kommunen. Resorten vil utvikles i bærekraftig retning ved at det muliggjøres helårlig turistdrift i området med mer fokus på nordlysturisme.

#### Tiltak:

Det settes bestemmelser som skal ivareta tilgrenset fulldyrka jord slik at det ikke forringes som følge av bygg- og anleggsaktivitet. Det er gjort planmessige grep for å sikre ferdsel i strandsonen og utsikt fra eksisterende hytter. Andre tiltak kan styres av bedriften, ved å etablere rutiner for aktivitet og bruk av rekreasjonsbygg.

## 8.17 Avveining av virkninger

Samlet sett er det få vesentlige negative virkninger som følge av planforslaget. Planområdet inngår i hensynssone for landbruk, og vi vet at Mikkelsbostad er et kjerneområde for nettopp dette. En del av utbyggingsarealet på gården 25/3 som berører fulldyrka jord er allerede avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Kun parkeringsplass og våningshuset/fjøsene vil omdisponeres fra LNFR til kombinert bebyggelse- og anleggsformål samt parkering. Som følge av planen og tiltak vil det være et behov for en ny gjesteparkering, og det ligger mest gunstig til på oversiden av fjøsen, noe som muliggjør oppfyllelse av TEK17 krav. På Hushågen vil nye hytter berøre noe produktiv skog, men som kommunen i tidligere anledning har uttalt at ikke er av særlig stor verdi for skogsbruk. En mindre del av jordressurs ved parkeringsplass på henholdsvis 25/9 og 25/3 vil reduseres, men dette arealet er ikke i drift, og har en form som er vanskelig å ugunstig å holde i hevd ved maskinell drift.

Av interessekonflikter er det særlig næring og nabointeresser som har vist seg å være gjeldende.

I regional næringsplan er reiseliv definert som en av tre næringer som er satsingsområde. Bakgrunnen er at næring generelt har vekstpotensial, og har store ringvirkninger til andre næringer. En av de kjente flaskehalsene for at næringen kan blomstre er overnattingsplasser som det er manko på. Samtidig vil det bli behov for å tilby flere aktiviteter og opplevelser. Det er dermed viktig å legge til rette for flere tilbydere i regionen. Planen samsvarer med visjonene definert i regional næringsplan ved at overnattingskapasitet og tilbud på flere/og ulike naturopplevelser økes.

Mikkelbostad ligger avsidesliggende og preges av en del spredt bebyggelse der folk har vokst opp og nå har hytter. Det er mange som har sterk tilknytting til området, og næringsinteresser sammenfaller dermed ikke med hva mange naboer ønsker og vil at området skal være. Utvikling av Mikkelbostad vil gi mer aktivitet og bygg, men det trenger ikke bare være i negativ forstand. Det vil bli mer penger i omløp, og mulighet for vedlikehold og utvikling av bygda. Bygdekafé og forsamlingshus vil flere kunne dra nytte av og kan med andre ord være et positivt supplement for et bærekraftig sosialt liv i bygda.

## 9 Merknader

### 9.1 Merknader etter kunngjøring om oppstart regulering.

Oversikt over 18 innkomne innspill i forbindelse med planarbeidet:

| Dato                                       | Innspill til planforslag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kommentar/behandling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14.05.21                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Fiskeridirektoratet/<br/>Tom Hansen</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li><u>Fiskeriinteresser</u>: registrert en fiskeplass for passive redskaper (garn, line og juksa), som strekker seg rundt sørsiden av Dyrøya. Her er det registrert garnfiske etter torsk. Lengre ute i sundet er det registrert rekefelt. Det er registrert gytefelt for kysttorsk langs kysten. Gytefeltet Brøstadbotn – Faksefjorden er registrert som lokalt viktig. Sporing av fiskefartøy viser at det foregår noe garnfiske på Hindgrunnen og Hagenesgrunnen, henholdsvis øst og sør for planområdet. Fartøy under 15 meter er ikke pålagt sporing. Fiskeriaktiviteten kan være større enn hva en sporingsanalyse vil vise.</li> <li><u>Marint miljø og ressursgrunnlag</u>: Vi er ikke kjent med spesielle forhold knyttet til marint biologisk mangfold i området. For ivaretagelse av marine ressurser og marint miljø forutsetter vi likevel at det gjennom bestemmelser og retningslinjer gis føringer om avbøtende tiltak for å redusere miljøpåvirkningen på marine ressurser og miljø.</li> <li><u>Utfylling i sjø</u>: Utfylling medfører risiko for spredning av utfyllingsmasser utenfor utfyllingsområdet og nedslamming av sjøbunnen lokalt. Dette kan representere en risiko for fisk og annet liv i sjøen. Utfylling av masser må primært skje på høsten og tidlig vinter. Dette fordi det er den perioden av året det marine livet i strandsonen ligger mest i ro. Vi forutsetter at utfyllingsmasser er rene. Forurensede masser skal deponeres på godkjente mottak. Det bør gjennomføres avbøtende tiltak for å begrense spredning av plastsøppel og for å hindre/begrense spredning av partikler ved utfylling i sjø. Vi anbefaler at det knyttes bestemmelser til dette i planen.</li> <li><u>Småbåthavn</u>: småbåthavner medfører forurensning til grunnen og sjøbunnen, der spyling og vedlikehold av skrog er den største kilden til forurensningen. Miljødirektoratet anbefaler at kommunene legger inn bestemmelser i reguleringsplaner om anlegging av fast dekke (asfalt/betong) og sedimenteringskummer der det skal spyles båter, eller hvor båter skal pusses/skrapes. Hjemmel for dette er forurensningsloven § 7 om plikt til å unngå forurensning. <ul style="list-style-type: none"> <li>Småbåthavner må planlegges slik at de ikke begrenser naturlig sirkulasjon styrt av tidevann eller strøm. Området bør ha god vannutskiftning og god vanddybde under bryggeanlegget. Det må unngås plassering over/nær viktige marine naturtyper som ålegressenger/ andre sårbare naturtyper, viktige bløtbunnsområder i strandsonen, og lokaliteter med sårbare og trua arter på land. Det bør være tilstrekkelig avstand til kjente gyteplasser og fiske/skjellanlegg i sjøen. For nye båthavner eller ved utvidelser av eksisterende båthavner bør en åpen løsning velges. Flytebrygger, bølgebrytere og molo må ha åpninger som sørger for vannsirkulasjon. Det må etableres rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall ved vedlikehold. Det bør tilbys alternative metoder for miljøvennlig båtvedlikehold. Det bør være et avgrenset område for båtvedlikehold og vask, med lukket vannsystem og oppsamlingskummer slik at miljøfarlige stoffer ikke kommer ut i det marine miljø eller avløpssystemet.</li> </ul> </li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>Registrert.</li> <li>Registrert. Det er lagt inn en rekkefølgebestemmelse for tiltak som vil berøre sjø.</li> <li>Registrert. Det skal ikke fylles ut masser i sjø. Planen legger ikke opp til forlengelse av molo.</li> <li>Tiltak gjelder forlengelse av flytebrygge/landgang eller etablering av en ny innafor BBS. Da det ikke skal etableres nytt båtanlegg faller en del bort. Det legges heller ikke særskilt til rette for opplegg og fasiliteter. Det er satt bestemmelser som skal ivareta sikkerheten for miljø/forurensning.</li> </ol> |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 19.04.21                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Forum for natur og friluftsliv Troms/</b><br>Christine Myrseth | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>100-metersbeltet</u>: Det er generelt byggeforbud i strandsonen innenfor 100 metersbeltet. Ved å legge en såpass stor del av bygningsmassen i strandsona (ref. illustrasjoner) vil denne gjøres mindre tilgjengelig (og/eller attraktiv) for allmennheten. SSB sin årlige oversikt over potensielt tilgjengelig strandsoneareal (per 1.1.2020) viser at det av 973 søknader om bygging i 2019, der 884 (dvs. 91%) ble innvilga. Av disse søknadene var 278 i samsvar med plan og 606 gjennom dispensasjon. Dette setter strandsona under press, og særlig den delen av strandsona der det er enkel tilgang (under 25 graders helning). Allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen bør sikres rundt hele anlegget, slik at plasseringen av byggene på anlegget ikke er til hinder for fri ferdsel ved havet/i fjæra.</li> <li>2. <u>Naturmiljø/mangfold</u>: strandsonen er viktige leveområder for en rekke arter. Ved å bygge ut i strandsonen forringes disse leveområdene og det mener vi bør unngås. Videre mener vi det er viktig at tiltakshaver legger til rette for informasjon om hekketid og naturmangfold i området.</li> <li>3. I plan- og bygningsloven er strandsonen gitt en særlig beskyttelse gjennom en egen bestemmelse om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. FNF Troms er opptatt av at strandsonen sikres til beste for allmennheten, både for gode opplevelser og sett i et folkehelseperspektiv. Utbygging av området må derfor ikke begrense allmennhetens mulighet til å bruke strandsonen og i tillegg bør aktivitet nært strandsonen i forbindelse med for eksempel reiseliv gjøres på en måte som er mest mulig skånsom for naturen- det kan man gjøre ved å ikke tillate utbygging i 100 meters beltet. Forum for natur og friluftsliv Troms vil på bakgrunn av dette fraråde bygging innenfor 100 - metersbeltet.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planområdet er under 100-metersbeltet hvor deler allerede er avsatt til utbyggingsformål/ og er bebygd. Tiltak nede ved sjø har sammenheng med bruken (naust, flytebrygge, rekreasjon) – foruten om utleiehytter på odden. Disse trekkes opp fra strandlinja for å muliggjøre ferdsel. Strandsonen i Nord-Norge er generelt under lite press, og det er lagt egne vilkår for Nord-Norge i statlige retningslinjer for 100-beltet. Beskrives nærmere i kapittel 4.3</li> <li>2. Det er utført NML-vurdering. Det er ikke gjort funn som tilsier at akkurat dette stedet er særlig sårbart ift. naturmangfold.</li> <li>3. Som punkt 1.</li> </ol> |
| 26.04.21                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Fylkeskommunen/</b><br>Anne Ø. Rødven                          | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Kulturminner</u>: Så langt vi kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente, automatisk freda kulturminner. Den generelle aktsomhet- og meldeplikten, må fremgå av planens dokumenter: <i>Dersom det i løpet av arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes umiddelbart. Både tiltakshaver og utførende entreprenør har ansvar for at dette pålegget blir fulgt opp jf. lov om kulturminner av 1978 § 8, andre ledd.</i></li> <li>2. <u>Universell utforming</u>: Fellesfunksjonene/arealene for reiselivsbygg er betegnet som publikumsbygg og skal tilfredsstille alle kravene til universell utforming (jfr. TEK 17, Kap. 8 og 12). I byggverk som har mange rom med samme funksjon (hotell, campinghytter og lignende), er minimumskravet at 1/10 av rommene skal være universelt utformet (jfr. TEK 17 §12-7 pkt 7). I denne sammenhengen gjør vi oppmerksom på at universell utforming av reiselivsbygg er ett konkurransefortrinn og anbefaler dere å vurdere å sette krav til universell utforming i hele anlegget.</li> <li>3. <u>Byggegrenser</u>: Byggegrense langs vassdrag må fastsettes i detaljplanen. Dersom byggegrense ikke fastsettes, innebærer det at byggeforbudet gitt i plan- og bygningslovens § 1-8 vil gjelde.</li> <li>4. <u>Arealformål, kommuneplan</u>: Når arealer blir lagt ut til fritids- og turistformål i kommuneplanens arealdel og sektormyndigheter og andre interesser vurderer planen, vil samfunnshensyn og næringsutvikling vektas tyngre enn ved</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas med i bestemmelser.</li> <li>2. Registrert. Krav jft. Tek 17 kap. 8 og 12 løses i byggesak. Se for øvrig kapittel 6.8.</li> <li>3. Byggegrense er avsatt i plankart.</li> <li>4. Registrert. Avklart tidligere med kommunen om at det er greit å fradele hytter på Hushågen. For vurdering av konsekvenser se kapittel 8.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | f.eks. ved områder avsatt til fritidsbebyggelse. I LNFR-områder er hyttebygging forbudt, unntatt der det er bestemt at spredt utbygging av fritidsbebyggelse er tillatt. Vi ber, basert på dette, kommunen ta stilling til hvorvidt det er ønskelig å regulere fritidsboliger i område avsatt til LNFR og fritid- og turistformål. Herunder om konsekvensene er gjort godt nok rede for i kommuneplanen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 12.04.21                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Universitetsmuseet/</b><br>Stephen Wickler   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mikkeltbostad er kjent for langvarig maritimt rettet bosetting og aktivitet med løsfunn av smykker typologisk datert til vikingtid-middelalder (ID 239288 og 269646) og gårdshaug lokalitet Gammelgården (ID 9506) med sannsynlig datering til middelalder. Spor etter nyere tids kulturminner omfatter to SEFRAK-registrerte bygninger med et naust og våningshus fra siste delen av 1800-tallet.</li> <li>2. Både på grunn av potensiale for automatisk vernet marine kulturminner i tiltaksområdet i sjø og tiltakets eventuelle omfang varsler vi behov for marinærkeologisk registrering etter kulturminnelovens §9 for å avklare forholdet til kulturminner under vann.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Registrert</li> <li>6. Registrert. Det er gjennomført undersøkelse i forbindelse med denne reguleringsplanen. Legges ved som vedlegg.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 24.03.21                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Midt-Troms friluftsråd/</b> Hanne Fredriksen | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det er generelt byggeforbud i strandsonen innenfor 100 metersbeltet. Ved å legge en såpass stor del av bygningsmassen i strandsona (ref. illustrasjoner) vil denne gjøres mindre tilgjengelig (og/eller attraktiv) for allmennheten. «SSB sin årlige oversikt over potensielt tilgjengelig strandsonareal (per 1.1.2020) viser at det av 973 søknader om bygging i 2019, der 884 (dvs. 91%) ble innvilga. Av disse søknadene var 278 i samsvar med plan og 606 gjennom dispensasjon. Dette setter strandsona under press, og særlig den delen av strandsona der det er enkel tilgang (under 25 graders helning). Allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen bør sikres rundt hele anlegget, slik at plasseringen av byggene på anlegget ikke er til hinder for fri ferdsel ved havet/i fjæra.</li> <li>2. I plan- og bygningsloven er strandsonen gitt en særlig beskyttelse gjennom en egen bestemmelse om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Midt-Troms friluftsråd er opptatt av at strandsonen sikres til beste for allmennheten, både for gode opplevelser og sett i et folkehelseperspektiv. Utbygging av området må derfor ikke begrense allmennhetens mulighet til å bruke strandsonen. Midt – Troms friluftsråd vil på bakgrunn av dette fraråde bygging innenfor 100 - metersbeltet.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planområdet er under 100-metersbeltet hvor deler allerede er avsatt til utbyggingsformål/ og er bebygd. Tiltak nede ved sjø har sammenheng med bruken (naust, flytebrygge, rekreasjon) – foruten om utleiehytter på odden. Disse trekkes noe opp fra strandlinja for å muliggjøre ferdsel. Strandsonen i Nord-Norge er generelt under lite press, og det er lagt egne vilkår for Nord-Norge i statlige retningslinjer for 100-beltet. Beskrives nærmere i kapittel 4.3</li> <li>2. Som punkt 1.</li> </ol> |
| C                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Statens vegvesen/</b><br>Mariann Larsen      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planområdet ligger i enden av en kommunal veg der det er svært lite trafikk. Virksomheten kan likevel føre til økt trafikk langs vegen, så det bør vurderes om det må gjøres tiltak på vegen som for eksempel etablering av møteplasser.</li> <li>2. Innen i planområdet bør det tilrettelegges med parkering og snumuligheter.</li> <li>3. Veger bør utformes i henhold til Vegnormalene, håndbok N100.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Registrert. Det er gjort en enkel trafikkberegning som del av planbeskrivelse (kapittel 5.9 og 6.7).</li> <li>2. Registrert. Det er lagt inn en ny parkeringsplass på oversiden av fjøsen. Snumulighet ved odden og molo.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                       |

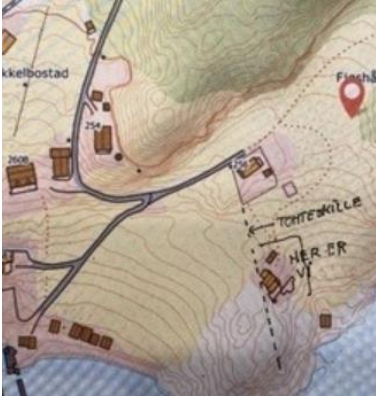
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3. Tas til følge.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ARVA/ Sindre Winsnes Nordhagen</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til våre anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.</li> <li>2. <u>Arealformål:</u> Arealer og eiendommer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til transformatorstasjoner evnt nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1500, jf vedlegg I til kart- og planforskriften.</li> <li>3. <u>Kapasitet:</u> I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye bygninger i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).</li> <li>4. Ved bygging i nærheten av luftledninger, gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende byggeforbudsbelte.</li> <li>5. <u>Nettstasjon:</u> For å sikre strøm til ny bebyggelse, må det settes av plass til å etablere en eller flere nye nettstasjoner i området. Nettstasjonen(e) bør av hensyn til effektuttaket plasseres omtrent som skissert på vedlagte kart. En nettstasjon ønskes plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 m<sup>2</sup>. Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet. For både nye og eksisterende nettstasjoner gjelder at disse må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål. Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense.</li> <li>6. <u>Ny strømforsyning:</u> For strømforsyning av ny bebyggelse vil det være nødvendig å etablere ny høyspenningsforsyning inn i området. Med hensyn til hva som vil være beste tilkoblingspunkt i eksisterende nett, ser vi at det kan være nødvendig å anlegge en trasé fra dagens anlegg og inn mot planområde hvor det er aktuelt å plassere en ny nettstasjon. Se vedlagt kartskisse. Vi ber derfor om at det i planen etableres trase for anlegg som beskrevet. Dersom det ikke er aktuelt å anlegge vei i samme korridor, kan kabelgrøft gjerne kombineres med gangsti eller friområde. Det viktige er at det ikke planlegges bebyggelse over kabelgrøften. Normalt byggeforbud langs kabelgrøfter er 5 meter målt horisontalt fra midt på kabelgrøft.</li> <li>7. <u>Videre kontakt:</u> Vi ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging, slik at vi kan planlegge nye anlegg og angi hvor vi ønsker at utbyggere skal grave kabelgrøfter inn til bygninger. Før selve arbeidet i utbyggingsområdet starter opp, ønsker vi også å avklare fremdriftsplan med utbygger.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Registrert. Distribusjonsnett er utenfor plangrense.</li> <li>2. Registrert. Det avsettes ikke eget formål til dette, men det tillates gjennom bestemmelser å etablere trafo i areal avsatt til utbyggingsformål i plan.</li> <li>3. Registrert. Konsulent har vært i dialog med ARVA. Det er behov for å etablere en ny trafostasjon i/nært planområdet. Det skal være nok kapasitet på høyspentkabel like ved. Interne avklaringer gjøres i forbindelse med utbygging og det er lagt bestemmelser om dette.</li> <li>4. Registrert.</li> <li>5. Det går ikke høyspent gjennom planområdet, kun langs nord-siden av Mikkelpostadveien. Det er ikke planlagt bygg over kabler (jfr., tilsendt illustrasjon fra ARVA). Det er lagt bestemmelser i planen om hvor trafo kan etableres og som sikrer minst 5 meter sikringssone rundt bygget.</li> <li>6. Registrert. Det er ikke planlagt bygg over kabler (jfr., tilsendt illustrasjon fra ARVA).</li> <li>7. Registrert. Lagt inn i bestemmelser.</li> </ol> |
| <b>13.04.21</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kystverket/ Ruben Alseth</b>       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kystverket Troms og Finnmark ser det som viktig at alle tidligere vedtatte planer/plandokumenter blir samordnet slik at arealbruken blir entydig og sammenfallende.</li> <li>2. Kystverket anbefaler at man i planleggingsfasen benytter Kystverkets karttjeneste Kystinfo på <a href="http://www.kystverket.no">www.kystverket.no</a>.</li> <li>3. Planen bør inneholde opplysninger om gjeldende regelverk utover planbestemmelsene alene. Dette vil gjøre planen mer informativ og hensiktsmessig for brukere og eventuelle utbyggere.</li> <li>4. Vi gjør oppmerksom på at alle tiltak/bygg/etableringer i sjø krever egen tillatelse etter havne- og farvannslovens bestemmelser i tillegg til tillatelser etter plan- og bygningsloven. Planområdet i sjø er i sin helhet i kommunalt sjøområde der kommunen er rette forvaltningsmyndighet etter begge lovverk. Dette bør det opplyses om i planen.</li> <li>5. Planlagte tiltak som kan skape vesentlig ulempe for den alminnelige ferdsel krever tillatelse fra Kystverket etter havne- og farvannsloven § 14 tredje ledd.</li> <li>6. Planlegges det tiltak som påvirker eventuelle ledninger eller kabler i sjøen, må dette avklares med eierne av disse. Dette av privatrettslige hensyn.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Registrert.</li> <li>2. Tatt til orientering.</li> <li>3. Registrert.</li> <li>4. Registrert/ følges opp i bestemmelser.</li> <li>5. Registrert. Planlagte tiltak vil ikke være til hinder for alminnelig ferdsel.</li> <li>6. Registrert.</li> </ol>                                                                                                      |
| <b>19.04.21</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Mattilsynet/ Torkjell Andersen</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det er ikke beskrevet hva slags vannkilde som finnes i dag. Planpapirene beskriver at eksisterende anlegg må oppgraderes, eventuelt at kommunalt anlegg til området etableres.</li> <li>2. Vi gjør oppmerksom på at det krever lang utredning for å finne løsninger for å oppgradere/etablere et vannverk. Det må tas mange råvannsprøver for å kunne vurdere hva slags rensing som kan være relevant. Ved behov for veiledning så kan Mattilsynet kontaktes.</li> <li>3. Når detaljregulering etter hvert sendes på høring, så må drikkevannsforsyning beskrives mer konkret. Mattilsynet har innsigelsesmyndighet og vil bruke denne retten, hvis det vurderes at fremtidig drikkevannsforsyning ikke er i henhold til krav i drikkevannsforskriften.</li> <li>4. Fokus for Mattilsynet er om det er tilgang til tilstrekkelige mengder trygt drikkevann. Det vises til Forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften) – FOR-2016-12-22-1868 § 1</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Beskrives nærmere i kapittel 5.13.</li> <li>2. Følger egen prosess.</li> <li>3. Beskrives nærmere i kapittel 5.13. Egen VAO-rammeplan følger planforslaget.</li> <li>4. Registrert. Det er tatt noen prøver av vannkvalitet. Følger som vedlegg.</li> </ol>                                                                                                |
| <b>19.04.21</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Statsforvalteren/ Ola Aronsen</b>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Jordvern</u>: Vi anser det som viktig at store deler av jordbruksarealet rett nord for naustene er tatt ut av reguleringsplanen og dermed blir arealet opprettholdt for framtidig drift. Samtidig stiller vi spørsmål om hvordan ankomst til utleiehyttene ved neset er tenkt gjennomført. Ved eventuell bygging av vei langs naustrekka ber vi om at så lite jordbruksareal som mulig blir berørt. Av planinitiativet ser vi det ønskes å bygge en utleiehytte rett sør for våningshus og låve på gnr/bnr 25/3 som vil ligge på dyrket mark. Vi skulle helst sett at denne kunne plasseres slik at man unngår nedbygging av dyrket mark. Samtidig ser vi at gjeldende areal er avsatt til fritids- og turistformål i kommuneplanens arealdel.</li> <li>2. <u>Friluft/allmenhetens bruk</u>: I planbeskrivelsen bør det redegjøres for allmenhetens bruk av området med tanke på friluftsliv og eventuelt hvordan tiltaket vil kunne påvirke dagens bruk. Areal i reguleringsplanen som ikke skal bebygges bør settes av til arealformål grønnstruktur. For at de aktuelle tiltakene skal kunne bygges nærmere sjøen enn 100 m, må det fastsettes en annen byggegrense i reguleringsplanen som går tydelig fram av både plankartet og bestemmelsene.</li> <li>3. <u>Naust</u>: Ved bygging av naust anser Statsforvalteren det som viktig at det ikke tilrettelegges for oppholdsrom. Vi viser til pkt. 7.1 i kommuneplanens bestemmelser som omtaler retningslinjer for bygging av naust.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Atkomst på baksiden av naustrekka ved sjøen. Utkanten av fulldyrka jord vil bli noe berørt. Se nærmere kapittel 8.15 og 6.10.</li> <li>2. Registrert. Byggegrense fremgår av plankart/bestemmelser. Resterende arealer avsettes til LNFR.</li> <li>3. Tas til etterretning.</li> <li>4. Det er gjort vurdering av områdestabilitet som følge av</li> </ol> |

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | <p>4. <u>Sikker byggegrunn</u>: reell fare for sikker byggegrunn skal være utredet på siste plannivå og skal ikke forskyves til byggesak. Av NGU's løsmassekart fremgår det at deler av planområdet ligger oppå marine strandavsetninger som betyr at faren for kvikkleire er tilstede. Det må foretas en geoteknisk vurdering av områdets stabilitet. Andre forhold som også kan påvirke sikker byggegrunn må redegjøres for, og det må vurderes om det trengs nærmere utredninger.</p> <p>5. <u>Naturmangfold</u>: Det skal fremgå av enhver beslutning som fattes ved utøving av offentlig myndighet hvordan disse prinsippene er vurdert, jf. naturmangfoldloven § 7.</p> <p>6. <u>Universell utforming</u>: av byggt teknisk forskrift §§ 8-2 og 12-1 heter det at publikumsbygg og uteareal skal være universelt utformet. Planbeskrivelsen må redegjøre for hvordan universell utforming er ivarettatt i planområde og må skrives på en slik måte at den er lesbar og tydelig for folk flest. Dette vil blant annet bidra til å legge til rette for god medvirkning. Beskrivelsen må også si noe om hvor og hvorfor man eventuelt ikke får til universell utforming. Her kommer vurdering av eventuelle avbøtende tiltak inn.</p> <p>7. <u>Uteromsplan</u>: Vi anbefaler dere å utarbeides en kotesatt uteromsplan som viser hvordan fremkommeligheten og orienterbarheten er løst i planforslaget. Uteromsplanen bør minimum vise avstand og fremkommelighet til: parkering (HC), inngangsparti, trinnfri adkomst og fremkommelighet til alle aktivitetsarealene. Uteromsplanen kan gjøres juridisk bindende i bestemmelsene til reguleringsplanen. (jfr PBL § 12-7 punkt 4).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>planforslaget. Følger som eget vedlegg.</p> <p>5. Det er utarbeider egen NML-vurdering i forbindelse med planarbeidet.</p> <p>6. Krav jfr. Tek 17 kap. 8 og 12 løses i byggesak. Se for øvrig kapittel 6.8.</p> <p>7. Det er utarbeidet en enkel uteromsplan som viser byggegrenser, bruk, parkering og kotehøyder. Se figur 16 og 17.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>23.04.21</b>                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Nabo/ Heidi Tiller og Tor Steensrud (Gbnr. 25/17)</b> | <p>1. Vi synes det er positivt at de ønsker å utvikle låven til kultur- og selskapsformål, som vi tenker vil kunne være til glede både for bygdefolket og hele kommunens innbyggere. Vi har heller ingen større innsigelser til planer om en ny utleiehytte sørøst for våningshuset eller garasje.</p> <p>2. Planen om 4-5 naust lokalisert langs fjæra i tillegg til skisserte 4 utleieenheter ved odden vil ytterligere "privatisere" fjæra og bademulighetene ved Mikkelsbostad. Etter at Lerkendal bygde moloen og kaianlegget rundt dette, ble omtrent halvparten (sørenden) av fjæra "privatisert" og et stort svaberg som tidligere har vært badested i flere generasjoner ble borte. Den delen av fjæra som ligger sør for moloen, og der vi har vårt naust, kan vi pga moloen ikke bruke til hverken bading eller annen rekreasjon, pga tap av utsikt samt at moloen medfører at veldig mye tang mm samles opp i denne lille fjære-biten. Veldig mange av oss som har fritidshus på Mikkelsbostad har derfor veldig stor glede av den gjenværende urørte nordlige delen av fjæra, som også har et svaberg-område. Gjennom sommeren samles store deler av bygda sammen nettopp her og barna bader og de voksne griller og snakker. Denne urørte fjæra står dermed i sentrum for stor grad av felles bygdetrivsel for alle oss på Mikkelsbostad. Det er ingen tvil om at de planlagte naust og utleieenheter både på oversiden av fjæra samt på svaberget (odden) vil ødelegge denne trivselen og vi vil miste badefjæra vår. På godværsdager er det et yrende folkeliv både på land og til vanns. Det ville være veldig trasig hvis dette blir borte.</p> <p>3. Dersom alle planlagte bygg i den foreslåtte planen godkjennes og realiseres blir det betydelig økning i både bil- og persontrafikk gjennom Mikkelsbostad. For de mange av oss som har små barn og barnebarn skaper det bekymring for både trafiksikkerhet samt om vi fortsatt vil kunne slippe ungene ut uten kontinuerlig voksen-tilsyn, slik vi dag kan gjøre fordi vi kjenner alle naboene.</p> <p>4. Vi ber derfor at den totale summen av planlagt bebyggelse og anlegg reduseres betydelig for å ivareta både trivsel og sikkerhet. Spesielt er vi meget skeptiske til skissene av naustene langs fjæra og utleieenheter ved odden.</p> | <p>1. Registrert.</p> <p>2. Registrert. Det er sikret ferdsel og bruk av strandsonen ved at utbyggingsområde på odden er trukket lenger opp i terrenget. Se kapittel 6.9.</p> <p>3. Det er gjort en enkel trafikkberegning iht. erfaringstall fra håndbok V713. Se kapittel 6.7 og 5.9.</p> <p>4. Registrert. For å sikre utvikling og videre drift av anlegget er det særlig behov for å sikre overnattingsmuligheter. I stedet for å bygge utleiehyttene på odden helt ned mot havet, er det i planforslag lagt lenger opp i terrenget. De nye naustene er trukket tre meter tilbake fra eksisterende naustrekke.</p> |

| 20.04.21                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Naboer/ Ingbjørn og Eli Moan</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I tillegg til de to nevnte naust 25/9 og 25/3 er det 3 stk naust som er eid av folk som er født og oppvokst på Mikkelpostad. De har i de senere år måtte se på at deres barndoms bade- og sommerfjære har blitt rasert. Det er tre naust med uteområde som benyttes meget flittig året rundt.</li> <li>2. Det siste som ønskes er at strandsonen forblir eller tilbakeføres til slik den er i dag da hele strandsonen er totalt ubrukelig. Før det skrives flere fine ord om hvordan ting skal bli ivaretatt og hvor fint det skal bli bør det foretas en befaring for å se hvordan det virkelig er i fjæra.</li> <li>3. Vi er eier av ett av de tre naustene, oppført i 1984 men som i dag er totalt ubrukelig. I dette naustet står det en båt som ikke har vært benyttet de 4 siste årene pga. utgravingen. Høydeforskjell mellom nivå naustgulv og fjære. ( ca. 1 m ). I tillegg er det vasket ut ca 2 m masse foran vårt naust. Dette er en klar konsekvens av etablering av molo. Det kunne være interessant å vite hvem som har vurdert/ analysert konsekvensene av denne etableringen og hvem som tar kostnadene med tilbakeføring til opprinnelig tilstand. Ovennevnte utgraving vil vel bli berørt av punktet i reguleringsplan: «Sårbarhet for klimaendringer».</li> <li>4. Det er i dag satt ut 3 stk fortøyninger for de nevnte naust. Det forutsettes at utbygging og fremtidige planer for området ikke vil få konsekvenser for nevnte fortøyninger og tilgang til egne naust</li> <li>5. Skissert plassering av nye fritidsboliger/naust vil måtte trekkes langt tilbake fra fjæra opp på dyrket mark pga. store utvaskinger i jordbruksområde etter at molo ble etablert. Høydeforskjell fra eksisterende fjæra og til nivå der fritidsboliger/naust skal plasseres er minimum 1 m pr dato.</li> <li>6. På skisse/plan fra arkitekt er det tegnet inn et og ett halvt naust som ligger utenfor rød linje. Dette ber jeg om forklaring på.</li> <li>7. Tidligere etablering av ny hytte til Dyrøy Holiday A/S og dermed også ny kloakk er ikke ferdigstilt da utløpet er avsluttet noen få m fra fjæra sjø og fullt synlig. Inne i ei bukt uten noe form for gjennomstrømming. I dette område bader besøkende og hytteeiere på gode sommerdager. Er dette en godkjent måte å slutføre en kloakk. Mener det er påkrevet at det blir foretatt en befaring av ansvarlige myndigheter for med egne øyne se på forholdene slik de er og ikke bare risset inn på fine skisser.</li> <li>8. Kart og terreng er ikke like lett å se klart for seg. Den store utgravingen av masse som har foregått i strandsonen i de senere årene er ikke nevnt i noen av de skrivene som er vedlagt i saken. Ved bygging av nye fritidsboliger/naust på landbrukseiendom , vil det da bli fritt frem for å bygge hytter på dyrket mark i fremtiden?</li> <li>9. I området Mikkelpostad er det noen som har gamle og fungerende brønner. Noen har etablert nye brønner og flere beboere har foretatt grunnboring etter vann. For de som har etablert nye vannkilder til boligene har kostnadene vært store. Det er et kjent problem at Dyrøy Holiday A/S har problemer med tilgang til ferskvann. Det er forståelig at det vil være en billig og enkel løsning for Dyrøy Holiday A/S å få kommunen til å føre frem vann for så å tvinge de få beboere som er i området til å være med på å dele kostnadene. Dette vil være en meget dårlig og usolidarisk måte å få orden på ett problem som stort sett angår Dyrøy Holiday. Etablering av avløp for nytt hyttefelt Hushågen. Vil kostnadene til dette også bli forsøkt overført til etablerte boenheter?</li> <li>10. Kystplan: Det kan tillates flytebrygger inntil 12 m foran naust.» Plassering og antall flytebrygger med landgang vil effektivt sperre fri ferdsel i strandsonen. Dette bør komme frem i forbindelse med denne utbyggingsplanen.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Registrert</li> <li>2. Registrert. Det er foretatt befaringer og foreslått avbøtende tiltak for eksisterende naust. Nye trekkes noe tilbake.</li> <li>3. Registrert. Det er store usikkerheter ift. klimaendringer, vind og bølgeforhold. Det er nevnt mulige tiltak for å hindre ytterligere utgraving.</li> <li>4. Registrert. Ivaretas av bestemmelser.</li> <li>5. Det er sikret mulighet for å ta ut og sette inn båt fra bakkant av naust. Nye naust vil etableres høyere i terreng enn eksisterende.</li> <li>6. Det henvises til eiendomsgrense som skårer over eksisterende naust.</li> <li>7. Avløpsløsninger skal ivareta krav og godkjennes av kommunen, utslippstillatelse må være gitt. Det er utarbeidet en egen VAO-plan for framtidig bygg.</li> <li>8. Se kapittel 6.4, 8.11 og ROS-analyse.</li> <li>9. Det er utarbeidet en egen VAO-rammeplan for området som legger opp til privat anlegg, ikke kommunalt.</li> <li>10. Ivaretas av kystplan. Det er tillat, så fremst det ikke er til hinder for ferdsel.</li> </ol> |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>30.03.21</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Naboer/</b> Kirsten Hind (Gbnr. 25/36) | 1. Jeg har hyttetomt på eiendommen, 25/36, på Hushågen. Jeg vil informere at det foreligger tinglyst rett til vei til min hyttetomt. Tinglyst dokument 684388/2012. Jeg skal ikke bygge hytte i nærmeste framtid, vil derfor ikke ha noen kostnader ved dette prosjekt. Ta gjerne kontakt om nødvendig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1. Registrert. Det legges opp til felles parkering nede ved avkjørsel fra Mikkeltadveien. Det tillates etablert felles gangsti fram til hyttene.                                                                                                                                                                                |
| <b>22.04.21</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Naboer/</b> Knut Erik Nilsen           | 1. Jeg vil gjøre oppmerksom på at på min eiendom har det vært foretatt brønnboring og en godt fungerende vannbrønn i fjell er etablert. Jeg gjør derfor oppmerksom på at man i det videre planarbeidet ikke forutsetter at jeg har interesse av å bli tilknyttet et eventuelt kommunalt vannanlegg i området.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1. Registrert. Det skal ikke anlegges kommunalt anlegg.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>19/10.04.21</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Naboer/</b> Reidar Nilsen              | <ol style="list-style-type: none"> <li>Undertegnede har naust (og naustveg) og fortøyningsplass i området det er planlagt 5 naust i tillegg til allerede eksisterende naust.</li> <li>Flytebrygger: Så langt jeg kjenner til kan alle naust også sette ut flytebrygge ut fra fjæra foran sitt eget naust. Dette vil medføre at det ikke vil være plass til å fortøye egen båt på vanlig måte, dvs at båtene ligger "på svai".</li> <li>Vind: Mikkeltadveien ligger åpent for vind fra sør-øst, sør og sør-vest og med åpent hav mot Andørja og med påfølgende kraftig vind og bølger vil risikoen for havari og skader være tungt til stede også i sommerhalvåret. Jeg ønsker derfor at det nedfelles i forutsetningene for bygging av naust at det IKKE gies anledning å etablere flytebrygger ut fra fjæra. Denne forutsetningen må også legges inn i alle offentlige papirer og tinglyses slik at nåværende og kommende generasjoner ikke risikerer at denne klausul ikke kommer fram ved eventuelle salg / eiendomsoverdragelser. Utbygging av disse naustene kan medføre endringer i måten vind og bølger treffer land.</li> <li>Naust: Mitt naust er et svært gammelt bygg, byggeår ukjent men sannsynligvis fra rundt år 1800 (+/- 25 år ). Jeg fikk for en del år siden offentlig støtte for å reparere deler av taket. Dette ble gjort på den opprinnelige måten.</li> <li>Nabonaustene (øst for mitt) og arealet videre østover hvor det er tenkt oppføring av flere naust har allerede merket endring i måten sjøen bryter mot land med betydelige utgravinger av matjord og flytting av stein i fjæra (som for øvrig består av rullestein som vi kaller "koppmål")</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>Registrert.</li> <li>Ivaretas av kystplan. Det er tillat, så fremst det ikke er til hinder for ferdsel.</li> <li>Som punkt over.</li> <li>Registrert.</li> <li>Registrert. Det er foreslått avbøtende tiltak for eksisterende naust. Nye trekkes noe tilbake fra strandsonen.</li> </ol> |
|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Naboer/</b> Sissel Hind (Gbnr 25/35)   | 1. Jeg har hyttetomt på eiendommen, 25/36, på Hushågen. Jeg vil informere at det foreligger tinglyst rett til vei til min hyttetomt. Tinglyst dokument 684388/2012. Jeg skal ikke bygge hytte i nærmeste framtid, vil derfor ikke ha noen kostnader ved dette prosjekt. Ta gjerne kontakt om nødvendig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1. Registrert. Det legges opp til felles parkering nede ved avkjørsel fra Mikkeltadveien. Det tillates etablert sti/traktorvei fram til hyttene.                                                                                                                                                                                |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22.04.21                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Naboer/ Torunn Anfinssen</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Har tidligere hatt en kontrakt om disponering av tomta i 100 år. Men nå er Festekontrakt under klargjøring for tinglysning.</li> <li>2. Jeg ser av plan at det er tenkt tre hytter på svaberget nedenfor meg. Om dere finner det vanskelig pga. havet å sette hyttene der vil dere muligens sette de oppe på haugen/berget og dermed blir min utsikt kraftig forringet.</li> <li>3. Jeg vil forøvrig gjøre oppmerksom på at svabergene har vært den lokale bade/ utfluktsplassen for bygdas folk i generasjoner.</li> <li>4. En iglo er et bygg av tynne materialer, ingen lyddemping, så det blir for oss som om disse gjestene sitter rett utenfor våre vinduer og uteplass.</li> <li>5. Dyrøy kommune hadde et ønske om at jeg skulle søke om vei til min eiendom langs gjerdet (vedlegg) på eiendom 25/3, for det kunne da bli praksis for Dyrøy Holliday å forlenge veien ned til hytter og iglo. Dette er kun formidlet muntlig.</li> </ol>  <p>Jeg kommer IKKE til å søke om vei på dette sted og vil anse det som en enorm belastning om hytta som har vært i så naturskjønne, rolige og bilfrie omgivelser skulle plutselig havne i en veikant med gjennomgangstrafikk av fish campens gjester, disse gjestene er ute å fisker til alle døgnets tider så det betyr også at vi får denne aktiviteten natt og dag. Dessuten kommer veien om det ikke skal sprenge til å måtte ta en betydelig del av dyrka mark da det er en bakke av berg langs nesten hele gjerdet.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Jeg har tillegg tilgang til vann og ønsker dermed ikke å tilknyttes kommunens vannanlegg.</li> <li>7. Det bør også nevnes at ved denne foreløpige planoversikten vil min hytte bli betraktelig forringet i både økonomisk og bruksverdi.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Registrert</li> <li>2. Se illustrasjon i kapittel 6.4. Utleiehytter vil plasseres basert på gjennomsnittlig terrengnivå (eksisterende), minste nivå k+5. Hytta ligger høyer opp (k+12) og vil dermed ikke miste utsikt på bakgrunn av utleiehyttene. Glassiglo ligger høyere opp og vil bli synlig, utsikt vil likevel være god, og tiltak vil ikke forverre solforhold.</li> <li>3. Registrert/tatt til orientering.</li> <li>4. Registrert. Tiltak vil være over 30 meter fra omtalte uteområde ved hytte. Drift bør etablere rutiner for å unngå mye aktivitet/støy. Kan også gjøres tiltak bygningsmessig ved orientering, plassering og lukket/åpen konstruksjon.</li> <li>5. Registrert. Det er sikret tilgang til odden/naust på øvresiden av naustrekka.</li> <li>6. Registrert. Det anlegges ikke kommunalt anlegg ut til planområdet som følge av denne plan.</li> <li>7. Registrert. Naboer har ingen forsikring om at tilgrensende eiendommer ikke endres/utvikles. Hytten vil fortsatt ha god utsikt og solforhold.</li> </ol> |
| 19.04.21                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Naboer/ Nordhus-eiendommen.</b></p> <p><i>Solfrid Nordhus</i><br/><i>Gunnhild Nordhus</i><br/><i>Morten Nordhus</i></p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vi har fått vite om prosjektet via våre naboer. Dessverre ble vi glemt da det ble sendt ut nabovarsel. Nå har vi studert planer og tegninger med stor interesse og bekymring.</li> <li>2. Prosjekt Mikkeltstad gir oss derimot grunn til bekymring siden det omfatter et stort område på 66 dekar som er plangrensen. Influensområdet strekker seg langs Mikkeltstadveien over stort sett hele det bebygde området av bygda, med andre ord blir vi alle som har hus og eiendommer her berørt av utbyggingen på en eller flere måter i større og mindre grad.</li> <li>3. Planlagt fremtidig bebyggelse: På plantegningen kan en telle til sammen 9 hytter på Hushågen (medregnet hyttetomtene til Strandeieendommen), I tillegg er det planlagt 4 utleiehytter på odden til høyre for stranda. Det vil resultere i en mangedobling av antall hytter / boenheter på et konsentrert område i ei lita bygd. I tillegg er det planlagt 4-5 naust.</li> <li>4. Naust kan som kjent ha noen tilleggsfunksjoner som f.eks. en beboelig 2 etasje , da blir det 4-5 boenheter i tillegg. Fjøset skal renoveres og bygges om til kafe og utleielokaler. En iglo for nordlysturister på neset ved enden av stranda er også nevnt.</li> <li>5. Så vidt vi vet, er ikke hyttebygging tillatt i strandsonen innenfor 100 m grensen. Det må være likhet for loven, samme lov må gjelde ved utbygging til næringsvirksomhet. Stranda på Mikkeltstad har gjennom generasjoner vært brukt til friluftsførmål både av folket i bygda og tilreisende. Det være seg bading og strandliv om sommeren og fiske og båtliv året rundt. Det ligger mange naust der fra før hvor bygdefolk har hatt båtene sine i flere generasjoner. En kan lese av prosjektet at det også skal legges ut flytebrygger. I følge strandloven skal det kunne være fri ferdsel for allmenheten i strandsonen. Med så omfattende utbygging blir denne stranda helt forandret og svært lite tilgjengelig for folk flest.</li> <li>6. Etter at den lange moloen til Dyrøy Holiday ble bygd, har havet har nå gravd ut masser i overkant av stranda. Brottsjøene mot stranda ved uvær blir konsentrert til et mindre område, og eksisterende naust ligger nesten og vipper på kanten. For enkelte er det nå umulig å få ut båtene sine. Skal det bygges flere naust, må de nødvendigvis trekkes lenger opp over land og inn på dyrka mark. Kommunale myndigheter bør snarest ta en befaring i området og se på forholdene.</li> <li>7. I prosjektet bemerkes at det ikke er behov for konsekvensutredning i området. Vi mener at det er en selvfølge at en så omfattende utbygging blir konsekvensutredet.</li> <li>8. Landbruk i området. I prosjektet står det at noen arealer i området er dedikert til landbruk, men at de i liten grad vil bli berørt siden det ligger utenfor landbrukseieendommene. De vil selvsagt bli berørt med betydelig ferdsel i området både under etableringsfasen og etterpå. Hele området omkring er jo enten fulldyrka jord, overflatedyrka jord, innmarksbeite eller dyrbar jord. Store deler av området blir høsta med forhøster og kultivert av bønder i området. Noen av grunneierne dyrker grønnsaker, poteter og bær her. Hyttefolk skal jo bevege seg til og fra eiendommene sine, de sitter ikke i ro på hytta hele tida. Så det vil bli en betydelig økning av trafikk både på veien og i omliggende områder når utbyggingen er ferdig.</li> <li>9. Det er registrert både kulturminner og sårbare fuglearter i området. Det bør utredes nærmere hvordan disse blir påvirket. Kulturminner er fredet og har betydning for hvor og hvordan en kan gjøre inngrep i naturen.</li> <li>10. Det står lite i planene om hvordan det skal gjøres med hensyn til kloakk og renovasjon til området. Det er strenge retningslinjer når det gjelder å lede kloakkvann ut i havet.</li> <li>11. I prosjektet står det at kommunal vannledning vil måtte føres til fram til anlegget. De øvrige hustandene i bygda har privat brønnvann, og noen har tatt en stor kostnad med å bore etter grunnvann. Vil vi som har hus der bli pålagt å koble oss til</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Liste iht. Kommunen. Resterende plukkes opp av offentlig kunngjøring (internett, annonser).</li> <li>2. Influensområdet strekkes ut over Mikkeltstadveien for å illustrere at flere vil kunne bli indirekte berørt av planen, her særlig som følge av trafikk. Trafikk beskrives nærmere i kapittel 6.7 og 5.9. se også 8.16.</li> <li>3. Til informasjon.</li> <li>4. Naust tillates ikke brukt til varig opphold. Det er lagt bestemmelser om dette.</li> <li>5. Det er allerede regulert næringsformål ned til deler av strandsonen. Vurdering av 100-metersbeltet se kapittel 4.3 om 100metersbeltet og 6.9. Det finnes egne retningslinjer for sone 3 (vår region) som åpner opp for bebyggelse i strandsonen, særlig der det er etablert, der det er for næringsmessig bruk etc.</li> <li>6. Registrert. Nye naust er trukket tilbake. Det er for øvrig foreslått avbøtende tiltak for eksisterende.</li> <li>7. For vurdering av konsekvenser se kapittel 8. Det er vurdert at det ikke er krav om Konsekvensutredning etter forskriftens vedlegg I eller II.</li> <li>8. Det skal etableres ferdssåre/gangsti til hytter både på odden og Hushågen. Åkerne skal ikke brukes som vei, og det settes bestemmelse for å ivareta jorden under anleggsperiode.</li> </ol> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>denne vannledninga? Det vil bli ei ganske stor kostnad til noe vi ikke har bruk for. I tillegg må vi antagelig betale fast vannavgift.</p> <p>12. Vi som har vokst opp på Mikkeltstad og har vår tilhørighet her, er bekymret for at bygda vår ikke lenger forblir den fredelige fine plassen som både tilreisende og fastboende har hatt stor glede i å besøke. Her finnes det flotte områder med mulighet for fritt friluftsliv for allmenheten. Vi mener at det bør være strenge grenser for hvor stor fortetning av hytter og fritidseiendommer ei lita bygd kan tåle.</p> | <p>Beskrives nærmere i kapittel 6.10 og 8.12.</p> <p>9. Det er utarbeidet egen NML-vurdering som følger dette planforslag. Fredet kulturminne er utenfor planområde, og vil for øvrig ikke bli berørt.</p> <p>10. Det er utarbeidet en VAO-rammeplan som beskriver løsninger nærmere. 6.14 og 6.15 og 8.13.</p> <p>11. Det ble løftet frem som mulighet, ikke mål. Det blir ikke kommunalt anlegg.</p> <p>12. Deler av eiendom er allerede avsatt til fritids- og turistformål. Hensyn til landskap og terreng har vært viktig i vurdering av hva området tåler. Se illustrasjon i kapittel 6.4. Resorten selger rekreasjon, og aktivitet/støy vil slik sett være begrenset til denne bruken. Det er for øvrig viktig at bedriften etablerer rutiner for å ivareta nabointeresser som støyende virksomhet.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 9.2 Merknader etter offentlig ettersyn, 1.gang

Etter politisk førstegangsbehandling den 27.06.2023, ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn. Merknadsfristen ble satt til 11. august 2023. Siden planen ble lagt ut på høring i ferietiden ble det fra Statsforvalteren bedt om utsatt frist. Det ble først gitt utsatt frist til 08.09.23, og fristen ble deretter forlenget til 22.09.23 etter anmodning fra samme organ. Det er kommet inn uttalelser fra NVE, Troms og Finnmark Fylkeskommune, Mattilsynet og Statsforvalteren i Troms og Finnmark. Det har innkommet 4 merknader innen fristens utløp, hvorav en innsigelse fra Statsforvalteren. Alle innkomne merknader er behandlet i det reviderte planarbeidet. Innsigelsepunkter fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark er imøtekommet og det forventes at innsigelsen på bakgrunn av revidert og planmateriale og dialog med Dyrøy kommune vil trekkes.

|  |
|--|
|  |
|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                      |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>20230811 Troms og Finnmark fylkeskommune</b>      | <b>11.08.2023</b> |
| <b>Merknadsstiller viser til at:</b><br>Fylkeskommunen synes at innspillene som ble gitt i varsel om oppstart av planarbeid er i den vesentligste ivaretatt i planforslaget og har ingen øvrige merknader.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                      |                   |
| <b>3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>20230907 Mattilsynet</b>                          | <b>07.09.2023</b> |
| <b>Merknadsstiller viser til at:</b><br>Det er fordelaktig å lage fellesanlegg også i forhold til beskyttelse av drikkevannskildene (brønnene) og dermed hindre forurensning av drikkevannet. Forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften) § 4 gir forbud mot alle aktiviteter som kan forurense drikkevann og etter § 12 skal vannverkseier sikre at drikkevannet beskyttes mot forurensning. Det vil si at det må lages hensynssoner i området rundt drikkevannskildene (brønnene) der forurensende aktivitet ikke er tillatt. Flere vannkilder krever flere hensynssoner og kan medføre begrensninger i aktivitet i området. På grunn av at vedlegg med kart over eksisterende og planlagt infrastruktur for VAO ikke er vedlagt, har Mattilsynet ikke mulighet til å vurdere plassering av brønner, eksisterende vannforsyning og avløp. |                                                      |                   |
| <b>Forslagsstillerens kommentar:</b><br>Det er lagt inn nå hensynssoner i området rundt drikkevannskildene (brønnene) der forurensende aktivitet ikke er tillatt.<br>Plankonsulent har ikke kjennskap om VAO planen ble ettersendt til Mattilsynet eller ikke etter at denne uttalelsen ble gitt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                      |                   |
| <b>4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>20230920 Statsforvalteren i Troms og Finnmark</b> | <b>20.09.2023</b> |
| <b>Merknadsstiller viser til at:</b><br>Statsforvalteren fremmer innsigelse til områdene BFT (utleiehytter), BUH3 (fritids- og turistformål) med tilhørende infrastruktur (SVG og SGT), samt naustområdet BUN øst for eksisterende naust.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                      |                   |
| Grunnlag for innsigelse: Områdene er i strid med nasjonale føringer for forvaltning av strandsonen langs sjø.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                      |                   |
| <b>Strandsonen langs sjø og nærfriluftsliv Innsigelse</b><br>Plan- og bygningslovens § 1-8 slår fast at det i 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                      |                   |
| Ut fra nabomerknader og kartinformasjon er det åpenbart at stranda ved eksisterende naust og svaberget/odden Smihågen er et svært mye brukt område og sentralt for bygdefolket på Mikkelsbostad. Stranda og Smihågen innehar kvaliteter som innbyr til blant annet bading, soling, rasting, lek, fritidsfiske og turgåing. Det er nettopp slike områder plan- og bygningslovens § 1-8 er ment å ta hensyn til og bevare for allmenheten. Grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre, jf. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR for strandsonen).                                                                                                                                                                                                                         |                                                      |                   |
| En rekke tiltak har allerede blitt etablert i strandsonen i området uten reguleringsplan. Dette gjelder både molo, småbåthavn, parkeringsplass og flere naust. Dette har allerede sterkt forringet allmenhetens bruk og tilgang til fjæra i dette området. Ifølge nabomerknader har det også ført til endret bølgepåvirkning i strand og naustområdet. For å sikre gjenværende strandområde vest for planområdet må BKB9 (småbåtanlegg/fritids- og turistformål) trekkes inn i flukt med (SMO) eksisterende molo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                      |                   |
| Etablering av iglodoom el.l. og utleiehytter for fritids- og turistformål i områdene BFT og BUH3, samt utvidelse av naustområdet BUN, vil få vesentlige konsekvenser for de nevnte kvalitetene i området og føre til en nærmest fullstendig privatisering av disse mye brukte områdene i strandsonen. Vi mener hensynet bak plan- og bygningslovens § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag vil bli vesentlig tilsidesatt ved å                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                      |                   |

legge disse områdene ut til naustformål og fritid- og turistformål. Omregulering vil virke privatiserende og fysisk legge beslag på et område der friluftsliv og mulighet for allmenn ferdsel skal tas hensyn til.

Når det gjelder områdene BFT og BUH3 vil disse virke privatiserende på både Smihågen som sådan, men også for stranda mot vest, merket BUN i plankartet.

#### **Jordvern Merknad**

Planforslaget ligger innenfor hensynssone for landbruk (H510\_17) i kommuneplanens arealdel. I hht. retningslinjene til hensynssonen «*bør det ikke bygges eller utvikles virksomheter som påregnes å bidra til omdisponering av landbruksjord eller begrense ordinær landbruksdrift. Dyrka og dyrkbar mark skal her tillegges stor vekt ut fra en langsiktig ressursutnyttelse for næringen.*»

Området BUH2 (utleiehytter) ligger på fulldyrka jord. Slik Statsforvalteren ser det vil det være rom for å justere litt på lokaliseringen av områdene BUN2, BUH1 og BUH2, slik at en unngår å bygge ned den fulldyrka jorda i BUH2. Dette vil være i tråd med føringene for hensynssonen over landbrukets kjerneområder. Ved en utbygging i tråd med planforslaget vil en utleieenhet i praksis beslaglegge 2,1 dekar med fulldyrka jord. Vi minner om at det nasjonale jordvernmålet er maksimalt 3000 dekar omdisponert dyrka jord per år for hele landet. En god utnyttelse av arealer som allerede er bebyggt, er et viktig bidrag til å redusere behovet for å bygge ned dyrka jord.

Statsforvalteren ber kommunen endre planforslaget i tråd med innsigelser og merknader over knyttet til strandsoneforvaltning og jordvern.

#### **Dialog mellom Dyrøy kommune og Statsforvalter, 09.01.24 (under utdrag fra møtereferat, dat. 12.01.2024):**

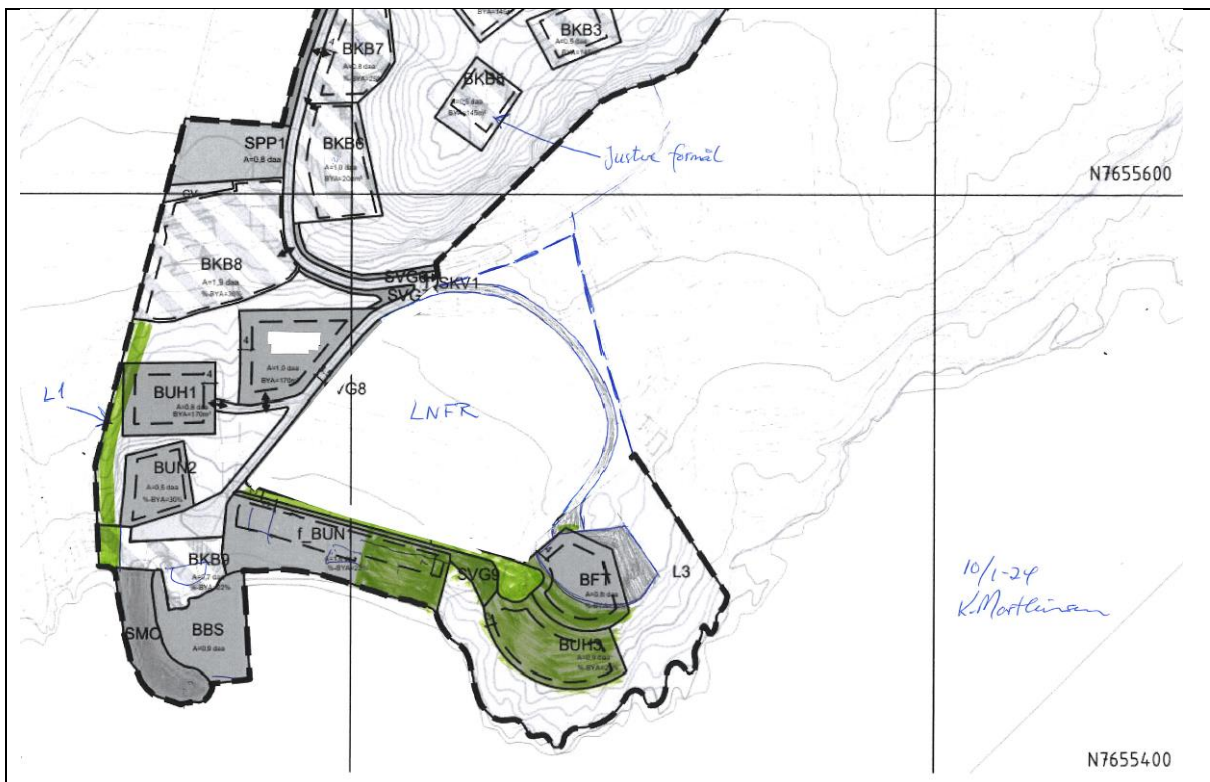
I møtet foreslo kommunen ulike tilnærminger til aktuelle områder med bakgrunn i tiltakshavers forslag og ønsker. Statsforvalteren presiserte at innsigelsene til planforslaget ligger fast, og at disse ikke er oppe til konkret vurdering i dette møtet.

Kommunens forslag knyttet til aktuelle områder:

1. Planområdet utvides slik at det også omfatter fulldyrka areal. Planområdet følger eiendomsgrense mot øst til drifteveien som går inn på naboeiendom, og trekkes vestover til opprinnelig plangrense ved kjørevei SKV1. Fulldyrka areal bekreftes som LNFR i planen.
2. Foreslått område BUH3 tas ut av planen.
3. Foreslått område BFT flyttes i nordøstlig retning, lengre fra strandsonen. Området legges med en buffer mot nabogrense mot øst. Se skisse for illustrasjon.
4. Det legges adkomstvei fra SKV1 til område BFT slik skissen viser. Veien skal være kjørbar med lite kjøretøy (ATV el.lign.).
5. BUN1 kortes inn mot øst slik at det omfatter eksisterende nautbebyggelse. Resterende settes som L3.
6. SGT og SVG9 tas ut av planen, inngår i L3.
7. Området sør for BKB8 og inntil kjørevei SKV1 gis høy grad av utnytting for mest mulig konsentrert utbygging av utleiehytter til næringsformål. Dette gjøres for å ha mulighet til å bygge tilstrekkelig kapasitet på utleiehytter som erstatning for BUH3.
8. BKB9 kortes inn mot vest slik at randsone mot eiendomsgrense blir del av L1.

#### **Dyrøy kommunens skisse:**

Kommunen har i etterkant av meklingsmøtet utarbeidet en skisse for å illustrere kommunens forslag til endringer og justeringer i planen. Det presiseres at dette er kommunens skisse og at Statsforvalteren ikke har tatt stilling til denne skissen.



#### Forslagsstillers kommentar:

#### Kommentar ifht innsigelsen:

Detaljreguleringen for Mikkelbostad ligger i «Områder med mindre press på arealene (sone 3)». Utbygging skal bare tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold. I områder uten press vil det være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort. Etter vår vurdering kan ikke Dyrøy eller noen deler av Dyrøy kommune anses å ha utbyggingspress.

Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturmiljø og landskap. Området Smihågen er ikke pekt ut i kommuneplanen eller andre planer som et viktig og verdifull fritidsområde. Det er svært få som er fastboende i nærområdet, vi finner mest fritidsboliger i bygda Mikkelbostad.

Videre står det i retningslinjene følgende: Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. I byer og tettsteder skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør som et utgangspunkt prioriteres foran arealer til fritidsboliger. Etter vår mening for å skape liv i kommunen og i bygda er det viktig å skape arbeidsplasser, styrke eksisterende næringer. Det er det som er bakgrunnen for denne planen. Det er flott med folk som ønsker å ha fritidsboliger i området, men det må ikke bli slik at det stopper utvikling av næring og at næringen ikke kan få nok volum for forsvarlig drift. Dessuten private fritidsboliger beslaglegger og tar i bruk/privatiserer et større område rundt hver enkelt enhet enn en utleieenhet. Det er helt annet type bruk.

Planen ligger innafor 100-metersbeltet langs sjøen. Det er allerede utviklet anlegg for sjø-rettet reiseliv, naust og brygge i tiltaksområdet innafor 100-120 metersbeltet langs sjøen. Reiselivsnæring er viktig i Midt-Troms, og er i vekst. Derfor er det viktig med god tilrettelegging gjennom plan. Planforslaget legger opp til å videreutvikle og bygge på eksisterende bebyggelse og blant annet naust. Planen legger også opp til ny

utbygging av Smihågen. Samtidig som det har vært viktig å sikre utvikling av resorten, har det vært viktig å ivareta strandsonen særlig med tanke på allmenhetens interesser. Nye tiltak (slik som iglo og veien) er nå etter endringer plassert så nært eksisterende bebyggelsen (eksisterende fritidsbolig på naboeiendommen) som mulig, slik at vi oppnår fortetting, og minst mulig spredning. I tillegg får vi på denne måten mest mulig sammenhengende områder med landbruk og natur. Det tillates ikke lenger overnattingsenheter på Smihågen. Nå er det tillatt kun iglo eller lignende konstruksjoner til opphold, betraktning av natur. Bebyggelsesområdet samlet sett er omtrentlig halvert enn det som var i det opprinnelige planforslaget.

Tiltakene i strandsonen samsvarer etter vår mening med retningslinjen i den grad at det satses på reiseliv og turisme, og at tiltak i all hovedsak knytter seg til eksisterende bebyggelse langs sonen.

Rød merking viser områder innsigelsen gjelder.



Forslagsstiller har gjort endringer i plandokumentene ihht punktene som er listet i kommunens referat fra meklingsmøtet.

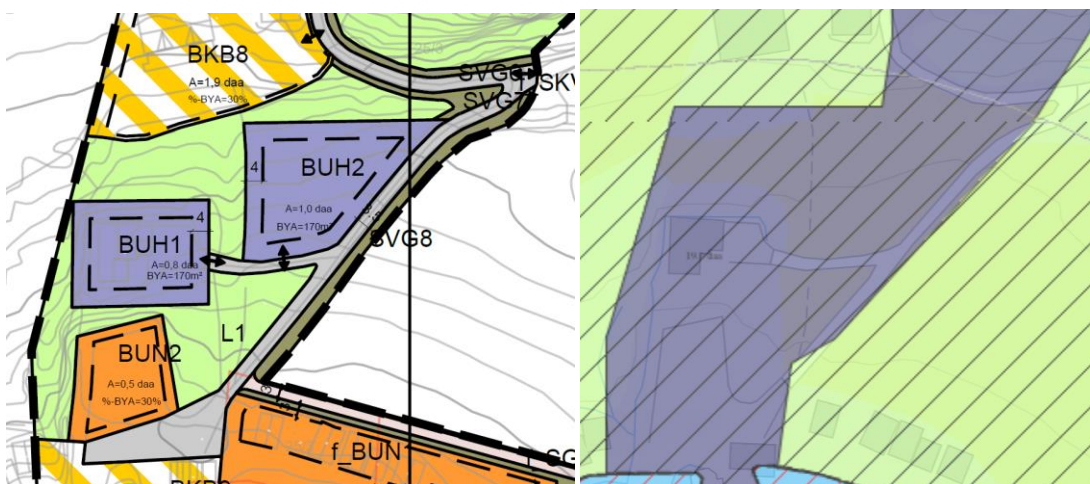
- Områdene BFT (utleiehytter) – flyttet noe nordover lenger unna strandområdet.
- Områdene BUH3 (fritids- og turistformål) – området tatt ut fra planen. Det skal ikke tillates lenger enheter til overnatting på Smihågen.
- tilhørende infrastruktur (SVG og SGT) – flyttet lenger unna strandsonen, og samtidig samlet sammen med eksisterende fritidsbebyggelse på naboeiendommene og bebyggelsesområde BFT i planforslaget.
- Naustområdet BUN øst for eksisterende naust (BUN 1). (se rød merking i bildet fra det aktuelle området i planforslaget under) området er halvert
- Lagt inn en flere områder for L (LNF og landbruk). Det er også grunn for hvorfor planområdet måtte utvides.

Ellers endringer som er gjort på plankartet går ut på å fortette mest mulig der det først tillates å ha bebyggelse for å unngå spredning av bebyggelsen. Derfor har vi også økt utnyttelse på flere av bebyggelsesområder, slik at det blir mindre behov i framtiden å omdisponere ubebygde områder til bebyggelse.

#### Kommentar ifht jordvern

Området der BUN2, BUH1 og BUH2 ligger i hensynssone for landbruk. I tillegg er området allerede omdisponert i gjeldende kommuneplanen: fra LNF til BFT1 framtidig fritids- og turistformål. Området

kan anses som tapt da det ikke er hensiktsmessig uansett å drifte små områder mellom ny og fremtidig bebyggelse.



Figur: Planforslag som ble lagt ut på offentlig ettersyn.

Figur: Gjeldende kommuneplan.

Etter nærmere vurdering og avveining ble det valgt å gjøre følgende;

- sette høy utnyttelse/fortetting i områder som er allerede bebygd eller omdisponert i overordnet plan og er avsatt til framtidig fritids- og turistformål i gjeldende kommuneplan
- bevare større områder av ubebygde områder ved å regulere de til L (LNF og landbruk).

## Vedlegg

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Plankart, rev 01              | 22.02.2024 |
| Planbestemmelser, rev 01      | 22.02.2024 |
| ROS-analyse                   | 25.11.2022 |
| NML-vurdering                 | 14.03.2022 |
| VAO-rammeplan                 | 05.07.2022 |
| Kulturminnebefaring Hågen     | 09.09.2019 |
| Skredfarevurdering            | 08.07.2022 |
| Områdestabilitet              | 09.11.2021 |
| Prøver av drikkevann          | 21.03.2022 |
| Referat fra oppstartsmøte     | 05.03.2021 |
| Varsel/annonse i avis         | 26.03.2021 |
| Innspill til varsel planstart | 23.04.2021 |

# Kilder

## Spesielle tema

Veileder- Boligbygging i bratt terreng. SINTEF fag 2016

Veileder- Naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv. Miljødirektoratet 2019.

Veileder- Planlegging for spredt bolig og næringsbebyggelse i landbruks natur, frilufts, fritids og reindriftsområder. Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2020.

Veileder- Havnivåstigning og stormflo. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. 2016

Veileder- Naturmangfoldloven kapittel II. Klima- og miljødepartementet 2016

Veileder- planlegging av fritidsbebyggelse. Miljøverndepartementet 2005

Faktaark- Hvordan ta hensyn til klimaendringer i arealplanleggingen. NVE 2015

## Veg

Håndbok N100 Veg og gateutforming

Håndbok V129 Universell utforming av veg og gater

Håndbok V713 Trafikkberegning

## Universell utforming

T-5/99 Tilgjengelighet for alle

<http://www.universell-utforming.miljo.no/>

## Planlegging, kart og databaser

[www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no)

[www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)

[www.nibio/kilden.no](http://www.nibio/kilden.no).

<http://kart.dsb.no/>

<http://nordatlas.no/>

[www.kystinfo.no](http://www.kystinfo.no)

<http://geo.ngu.no/kart/losmasse/>

<http://www.kulturminnesok.no/>

<http://kilden.skogoglandskap.no/>

<https://www.artsdatabanken.no/>

<https://www.miljodirektoratet.no/>

<https://www.nve.no/>

<https://klimaservicesenter.no/>

<https://www.kartverket.no/til-sjos/se-havniva/>

## Lov og forskrift

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-06-19-100>

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-09-50>

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>

Plan og bygningsloven

Naturmangfoldloven

Kulturminneloven

Forskrift om konsekvensutredning

Kart- og planforskriften