

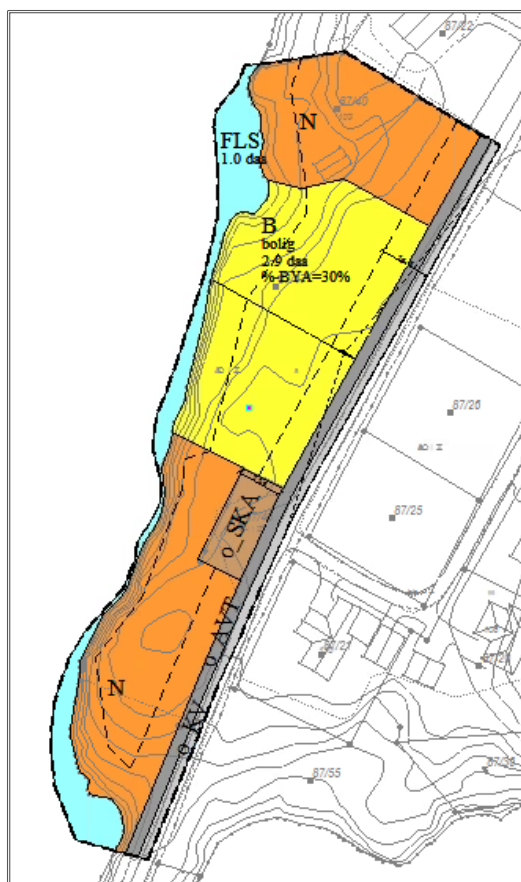
Planbeskrivelse

Detaljreguleringsendring for del av Buøy sør

Dato: 16.02.2019

5.6.2020: Revidert plankart (avkjørselspunkt, frisiktlinje, påføring av feltkoder for offentlige samferdselsanlegg), presisert bestemmelse for naustområde (ikke for varig opphold) og for offentlige samferdselsanlegg (kjøreveg, annet vegformål, og kollektivanlegg – snuplass for buss). Oppdatering av prosessbeskrivelse.

Etter vedtak 24.6.2020: oppdatert med ny forsideillustrasjon, nye avsnitt 3.5 Høringsuttalelser, 3.6 Endringer etter førstegangsbehandling og 3.7 Kommunestyrets planvedtak (sak 51/20).



Utarbeidet av :



På vegne av:

Åse Larsen Aune – grunneier gnr 87 / bnr 47

PlanId: 2017003

Vedtatt: 24.6.2020, K-sak 51/20.

Arkivsak: 2017/2305

Brønnøy kommune – plan og utvikling.

INNHALDSFORTEGNELSE

1. MÅL OG RAMMER side 3
 - 1.1. Bakgrunn
 - 1.2. Planens formål
 - 1.3. Planområdet og eiendommer som omfattes
 - 1.4. Planstatus og overordnede føringer

2. UTREDNINGSTEMAER side 4
 - 2.1. ROS
 - 2.2. Konsekvensutredning

3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING side 4
 - 3.1. Planprosessen
 - 3.2. Høringsinstanser
 - 3.3. Innspill
 - 3.4. Forslagstillers vurderinger og konklusjoner
 - 3.5. Høringsuttalelser
 - 3.6. Endringer etter førstegangsbehandling
 - 3.7. Kommunestyrets planvedtak (sak 51/20)

4. PLANBESTEMMELSER side 11
 - 4.1. Formål
 - 4.2. Generelt
 - 4.3. Fellesbestemmelser
 - 4.4. Bebyggelse og anlegg
 - 4.5. Samferdselsanlegg

1. MÅL OG RAMMER

1.1. Bakgrunn.

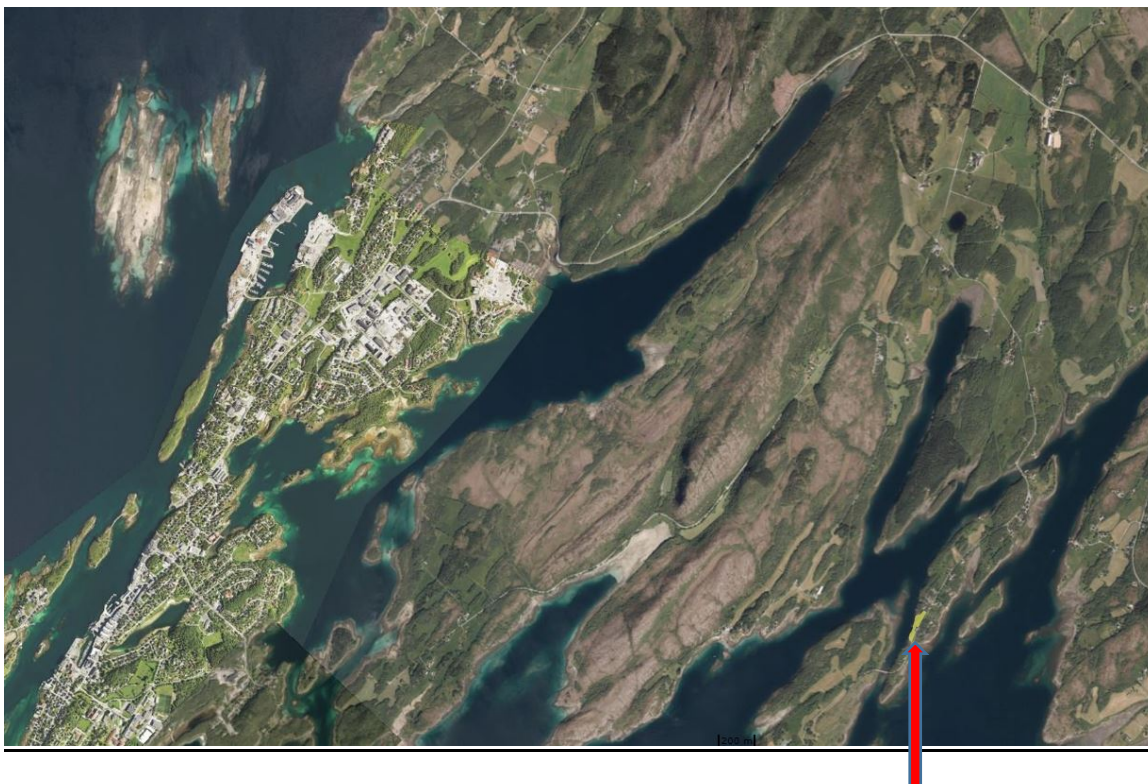
Detaljregulering for Buøya Sør ble vedtatt av Brønnøy kommunestyre den 05.02.03, sak 3/03. Endringen gjelder del av Buøya Sør som er regulert til byggeområde – Naust. Omsøkte areal er lite egnet for naustbebyggelse, da terrenget er for bratt mot sjøen. Området som søkes omregulert er ikke bebyggt. Omkringliggende områder er regulert til boligformål.

1.2. Planens formål.

Formålet med endringen er grunneierens ønske om å få del av naustområdet regulert til 2 boligtomter for sine barn.

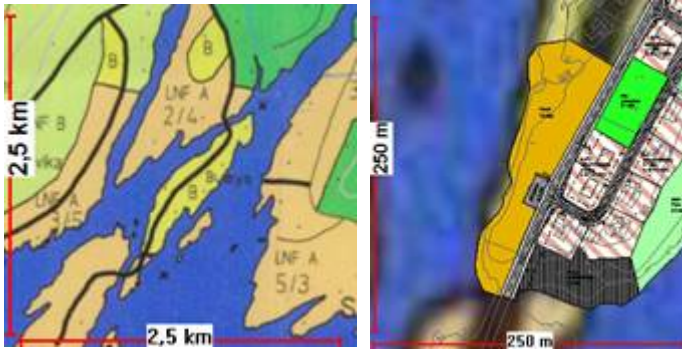
1.3. Planområdet og eiendommer som omfattes av endringen.

Planforslaget omfatter regulert naustområde vest for kommunal veg som i hovedsak ligger på gnr 87, bnr 47), fra senterlinje veg og ut til plangrensen. (Planområdet er ca. 9 daa.) Terrenget er bratt mot sjøen (klippestrandsutforming), og med unntak av eiendom gnr 87 bnr 40 i nord og et mindre område lengst i sør som begge er slakere, er terrenget ikke godt egnet for naust, som skal ha slak tilkomst fra sjøen. Plassering i Buøya i Brønnøy kommune. Byggegrunn fjell.



1.4. Planstatus og overordnede føringer.

Kommuneplanens arealdel: planområdet ligger innenfor areal avsatt til byggeområde for bolig, med tilhørende planbestemmelse: "Innenfor områdene kan oppføring av boligbebyggelse samt fradeling til slikt formål ikke finne sted før de inngår i reguleringsplan."



Området som søkes endret inngår i reguleringsplan for Buøy sør, vedtatt 05.02.2003, og er avsatt til byggeområde for naust, samt til offentlige trafikkområder; snuplass for buss, kjøreveg og annen veggrunn.

2. UTREDNINGSTEMAER

2.1. Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Planområdet ligger på en liten høyde over sjøen. Området er svakt skrånende med synlig berg i dagen. Det er utført en forenklet ROS-analyse 10.04.2018.

2.2. Konsekvensutredning.

Ettersom planområdet som søkes endret er lagt ut til byggeområde for naust i gjeldende plan samt tiltakenes relativt beskjedne omfang, vurderes ikke tiltaket å utløse KU-plikt. Kommunen har sluttet seg til denne vurderingen jf. Oppstartsmøte av 24.11.2017.

3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

3.1. Planprosessen.

Planprosessen ble startet med oppstartsmøte 24.11.2017.

Varsling til berørte parter ved skriv av 12.12.2017, på kommunens hjemmesider og annonsering i lokal avis 15.12.2017, med 26.1.2018 som frist for innspill til planarbeidet. Det mottas innspill fra Statens vegvesen, Fylkesmannen i Nordland, Nordland fylkeskommune, NVE, Helgeland Kraft AS, TTS og Sametinget.

21.05.2019: Forslag til endelige plandokumenter oversendes Brønnøy kommune.

3.12.2019: Formannskapetets førstegangsbehandling av planforslaget, sak 42/19. Vedtak om høring og offentlig ettersyn.

13.12.2019-10.2.2020: Høring og offentlig ettersyn. Det mottas uttalelser fra Statens vegvesen, Kystverket, Sametinget, NVE og Nordland fylkeskommune.

17.6.2020: Formannskapetets andregangsbehandling av planforslaget, sak 55/20.

24.6.2020: Kommunestyrets planvedtak, sak 51/20.

24.7.2020: Kunngjøring av planvedtaket.

Skjematisk synliggjøring av prosessen,		[tidsrom →]			
Oppstartsmøte	24.11.17	X			
Varsel om oppstart	12 og 15.12.17	X			
Innspill periode	15.12.17 til 15.01.18		X		
Planforslag	26.02.18		X		
Varsel om offentlig ettersyn	mars 18			X	
Offentlig ettersyn, 1. gangs behandling.	April 18				X
Planvedtak, kommunestyre	Mai 18				X

3.2. Høringsinstanser.

Liste over høringsinstanser ble delt ut av Brønnøy kommune og varsel ble sendt til aktuelle parter, samt naboer, ved skriv datert 12.12.17.

De varslede er:

- Barn og unges representant v/Sturla Ditlefsen.
- Brønnøy Eldreråd v/Elin. A Nilsen.
- Brønnøy Kommune, rådhuset.
- Brønnøy ungdomsråd v/Kåre Johan Råbakk.
- Fiskeridirektoratet region Nordland.
- Fylkesmannen i Nordland.
- Helgeland Kraft AS.
- Kystverket Nordland.
- Nordland Fylkeskommune.
- NVE, region Midt-Norge.
- Statens vegvesen region nord.
- Sametinget.
- Rådet for likestilling av funksjonshemmede v/Elin A. Nilsen.
- Torghatten Trafikkselskap AS.
- Representant for eiendom 87/3.
- Representanter for eiendom 87/9.
- Representant for eiendom 87/21 og 87/55.
- Representant for eiendom 87/26.
- Representant for eiendom 87/30.
- Representanter for eiendom 87/31, 87/33, 87/45 og 87/51.
- Representanter for eiendom 87/32 og 87/39.
- Representanter for eiendom 87/34.
- Representanter for eiendom 87/49 og 87/57.
- Representanter for eiendom 87/22 og 87/40.

3.3. Innspill.

Det kom Innspill til planarbeidet fra 7 av 29 varslede.

Sametinget, 20.12.2017.

Ingen innspill, men henviser til aktsomhetsplikten jf. kulturminneloven § 8 2.ledd, som innebærer at dersom det under arbeid i marken dukker opp gjenstander eller levninger

som viser eldre aktivitet i området må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående.

Statens Vegvesen, 04.01.2018.

Formålet med reguleringsendringen er å omregulere vestre del av Buøya fra naust til småbåtanlegg, naust og boligbebyggelse. Det planlegges for 2 eneboligtomter, tilrettelagt snuplass for buss/lastebil, samt båtutsett. Eksisterende naust forutsettes regulert for dette formål.

Ingen innspill eller kommentarer.

Torghatten Buss, 13.12.2017.

Ingen innspill, men kommenterer at det i planområdet er etablert snuplass for buss og forutsetter at snuplassen kan benyttes uhindret for transport av skolebarn, både under planarbeidet og etter ferdigstilt reguleringsendring.

Helgeland Kraft, 23.01.2018.

Ingen innspill, men Helgelandskraft viser til tidligere dialog med grunneier av eiendom 87/47 vedrørende nødvendig ombygging/flytting av lavspent linjer i området.

Fylkesmannen i Nordland, 25.01.2018.

Det gis innspill om:

- Barn og unges interesser må ivaretas
- Miljø- og naturverdier, hvor det vises blant annet til ivaretagelse av strandsonen
- ROS
- Støy
- Digitalisert plankart
- Samordning av statlige innsigelser i Nordland

NVE, 25.01.2018.

- Flom erosjon og skred
- Vassdrag- og grunnvannstiltak
- Energianlegg
- Henvisning til relevante retningslinjer, sjekklister og veiledere

Nordland Fylkeskommune, 31.01.2018.

- 100-metersbeltet og Strandsonen
- Forholdet til KU-utredningsplikten
- Digital plandialog
- Ikke kjent konflikt med verneverdige kulturminner
- Generelt bemerkes at forholdet til framtidige klimaendringer, både i forhold til planlegging, bygging og ENØK, tilgjengelighet for alle, barn og unges interesser, medvirkning, forholdet til naturmangfoldloven og Vannforskriften

Det er ikke varslet innsigelse til planarbeidet.

3.4. Forslagsstillers vurderinger og konklusjoner.

Denne omreguleringen anses ikke å ha noen negativ betydning for Miljø eller Samfunn. Endringsforslaget vil være med på å gi eksisterende område på Buøya en fin helhet og

bedre avslutning av feltet mot sør/vest.

Trafikken og trafikksikkerheten ved Buøya er ikke vurdert til å bli merkbart endret utfra disse endringene.

Innspill fra Sametinget

Tiltakshaver/grunneier har fått kopi av innspillet og er orientert om aktsomhetsplikten iht. kulturminneloven jf. Brev av 12.02.2019.

Innspill fra Statens vegvesen

Vegnormalene som er utredet av vegloven, skal legges til grunn for all planlegging.

Innspill fra Helgeland Kraft AS

Tiltakshaver/grunneier har fått kopi av innspillet og er orientert om forholdene som omtales.

Innspill fra Fylkesmannen

Barn og unges talsperson har fått saken tilsendt. Det er ikke mottatt tilbakemelding, men barn og unges interesser vurderes å være ivaretatt.

Endring i forhold til naturverdier anses ikke å være en problemstilling ettersom endringen ikke innebærer en arealbruksendring av bestående naturområder el.

Endringen består i at byggeområde - naust foreslås endret til byggeområde - bolig. Det legges ikke til rette for bebyggelse nærmere sjøen enn dagens bolig- og naustbebyggelse ved at det er lagt inn en byggegrense mot sjøen på 10m.

Det er i samråd med kommunen vurdert at KU-plikten ikke inntreffer, jf. referat fra Oppstartmøte.

ROS analyse er utført, 10.04.2018.

Støy vurderes ikke å være et aktuelt tema, da dette dreier seg om bygging av 2 nye boliger i et bestående boligområde, uten tilgrensende støykilder.

Planforslaget blir levert i SOSI og det er ikke signalisert Innsigelse fra noen parter.

Innspill fra NVE

De forhold som beskrives fra NVE vurderes å være ivaretatt, jf. ROS analysen av 10.04.2018.

Innspill fra Fylkeskommunen

Endringen består i at byggeområde - naust foreslås endret til byggeområde - bolig. Det legges ikke til rette for bebyggelse nærmere sjøen enn dagens bolig- og naustbebyggelse ved at det er lagt inn en byggegrense mot sjøen på 10m.

Det er i samråd med kommunen vurdert at KU-plikten ikke inntreffer, jf. referat fra Oppstartmøte.

Planforslaget blir levert i SOSI.

Tiltakshaver/grunneier har fått kopi av innspillet og er orientert om aktsomhetsplikten iht. kulturminneloven.

Byggetomt ligger i skrånende terreng uten rasfare på \approx kote +6 som er høyere en sikker høyde fastsatt av kommunen.

3.5. Høringsuttalelser

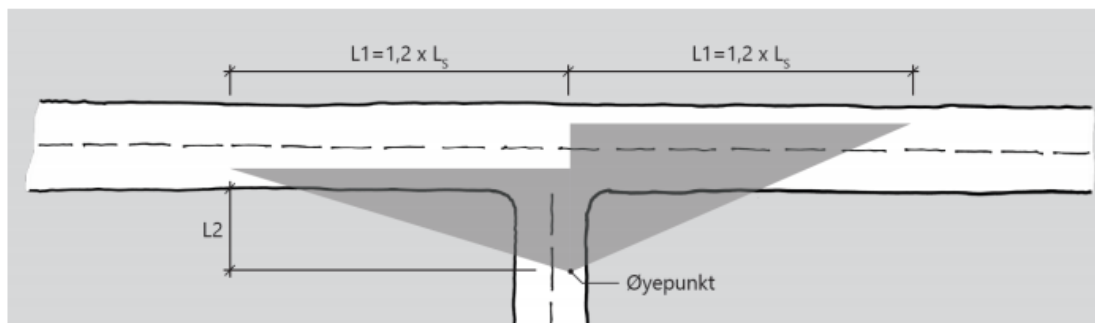
Eter formannskapetets 1.gangs behandling ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 13.12.2019 til 10.2.2020, sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere og naboer m.fl. til uttalelse, til i alt 31 mottakere. Offentlig ettersyn ble også kunngjort i Brønnøysunds Avis og på kommunens hjemmeside.

Det kom inn i alt 5 uttalelser. Hovedtrekkene i disse er kort referert og kommentert under.

Statens vegvesen region nord (datert 17.12.2019) har vurdert planforslaget og har gitt følgende kommentar:

- «Planforslaget viser to avkjørsler ved siden av hver annen. På grunn av trafikksikkerhet anbefaler vi at det blir kun en felles avkjørsel.
- Siktelinje fra avkjørselen bør vises på plankartet, eller tas opp i bestemmelsene.»

Kommunens kommentar: Vegvesenets merknader er tatt til etterretning. Den første merknaden ved at de 2 avkjørselssymbolene ut fra hver boligtomt, på plankartet er erstattet av 1 avkjørselssymbol for felles avkjørselspunkt. I henhold til merknadens siste punkt er det også regulert en frisiktlinje som er beregnet i henhold til vegvesenets håndbok N100: Det er her lagt til grunn at den offentlige kjørevegen er en primærveg med 50 km fartsgrense, og frisiktlinjen er beregnet med grunnlag i tabellen under:



Figur D.7: Siktkrav i forkjørsregulerte kryss

Tabell D.3: Siktkrav i forkjørsregulerte T- og X- kryss, L2 [m]

Trafikkmengde i sekundærveg	Fartsgrense primærveg [km/t]		
	30 og 40	50 og 60	80 og 90
ADT < 100	4	6	6
100 < ADT < 500	6	6	10
ADT > 500	6	10	10

L_s i formelen står for stoppsikt, og ifølge tabell C.3 i håndboka er stoppsikten for øvrige lokalveger med 50 km fartsgrense, 45 m. L_1 blir dermed på 54 m, og L_2 er 6 m.

Frisiktlinjen er trukket fra øyepunktet som antas å ligge langs den regulerte tomtegrensen, og mot 54-meterspunktet i hver retning langs Kjøløyveien. Kun den del av frisiktlinjen som faller innenfor planområdet er innarbeidet i plankartet.

Kystverket (9.1.2020): «Vi har ingen merknader til detaljreguleringsendringen.»

Kommunens kommentar: Tas til orientering.

Sametinget (13.1.2020) kan ikke se at det ut fra beliggenhet og kjente forhold er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatiske fredete samiske kulturminner: «Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget.»

«Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.»

Sametinget minner om at alle samiske kulturminner eldre enn før 1917 er automatisk fredet, at det ikke er tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne eller 5 meters sikringszone.

Kommunens kommentar: Tas til orientering. Uttalelsene er oversendt plankonsulent og tiltakshavers representant til orientering, og innholdet forutsettes formidlet videre til dem som eventuelt skal utføre markarbeid. Kulturminneloven gjelder uavhengig av et eventuelt planvedtak.

Norges vassdrags- og energidirektorat NVE (3.2.2020) uttaler at de prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordnede planer og veiledning/opplæring av kommuner med store utfordringer innen sitt saksområde, samt til reguleringsplaner *der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger*. NVE kan ikke se at det i denne saken er bedt om faglig bistand til konkrete problemstillinger. *«NVE gir derfor ikke konkret uttalelse i denne saken.»* NVE viser til sine karttjenester og publikasjoner for generell informasjon og veiledning. *«NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.»*

Kommunens kommentar: Tas til orientering. NVE fikk tilsendt saken til høring på generelt grunnlag. Brønnøy kommune noterer seg at det i fremtidige høringssaker til NVE må spesifiseres hva man ønsker vurdering av / tilbakemelding på.

Nordland fylkeskommune (7.2.2020) kan ikke se at tiltaket vil være i strid med regionale interesser som det framkommer i de arealpolitiske retningslinjene i Fylkesplan for Nordland. *«Planen setter en byggegrense mot sjø på 10 meter. Dette er lite, men områdets topografi og bredden på planområdet setter en del begrensninger. Det legger heller ikke til rette for bebyggelse nærmere sjøen enn eksisterende bolig- og naustbebyggelse. Boligtomtene er plassert på kote + 6. Vi vil likevel be kommunen vurdere om byggegrensen om mulig kan trekkes enda lenger unna sjøkanten. Utover dette har fylkeskommunen ingen vesentlige merknader utover det som går fram av vårt innspill.»*

Fylkeskommunen har sjekket planforslaget mot sine arkiver, og uttaler at det så langt man kjenner til ikke er i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Også fylkeskommunen minner om tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt mht. kulturminnelovens bestemmelser.

Kommunens kommentar: Tas til orientering. Det har vært vurdert å flytte byggegrensen mot sjø nord i (søndre) naustområdet ut til kystkonturen langs en strekning på ca. 30 m der terreng og landskap kun er egnet til *sjøhusbebyggelse*, en type bebyggelse som nødvendigvis må komme nært sjøen. Dette har vært foreslått for forslagsstiller, som ikke har fulgt opp med forslag til justerte planbestemmelser. På bakgrunn av fylkeskommunens uttalelse om at planforslaget heller ikke legger til rette for bebyggelse nærmere sjøen enn eksisterende bolig og naustbebyggelse, er dette heller ikke videre fulgt opp fra kommunens side.

Alle uttalelser er oversendt plankonsulent og forslagstillers representant til orientering og kommentar. Det er ikke kommet noen kommentarer til uttalelsene.

3.6. Endringer etter førstegangsbehandling

På bakgrunn av innkomne uttalelser og som ledd i kvalitetssikring av planforslaget, er det gjort følgende justeringer i plankart og bestemmelser:

- På plankartet er 2 avkjørselspunkter fra Kjøløyveien erstattet av ett felles, i regulert tomtengrense mellom planlagte boligtomter. Etter merknad fra Statens vegvesen.
- Frisiktslinje fra avkjørselspunktet er vist i plankartet. Etter merknad fra Statens vegvesen.
- På plankartet er reguleringsformålet på snuplassen endret (fra kjøreveg) slik at det stemmer med formål oppgitt i planbestemmelsene, til kollektivanlegg - snuplass for buss.
- Alle samferdselsanlegg i planområdet skal være offentlige. I tråd med nasjonal produktspesifikasjon for framstilling av reguleringsplan (som er skjerpet siden området første gang ble regulert), er disse påført feltnavn som følger regjeringens anbefaling, og med prefiks «o» på plankartet.
- For å sikre de offentlige interessene for samferdselsanleggene, er det tilsvarende tatt inn ny bestemmelse:
4.3.3 Samtlige samferdselsanlegg skal være offentlige formål. Dette gjelder kjøreveg (o_SKV), annet vegformål (o_SVT), og kollektivanlegg, snuplass for buss (o_SKA).
- For at det skal framgå entydig hva som er tillatt arealbruk i naustområdet, er det etter forslag fra kommunens byggesaks kontor tatt inn følgende presisering i bestemmelse 4.4.2:
Innenfor området tillates ikke bygg/rom for varig opphold.
- Basiskartet er oppdatert med 1-meterskoter (pr. desember 2019).

3.7. Kommunestyrets planvedtak (sak 51/20)

Saksprotokoll i Kommunestyret - 24.06.2020

Vedtak:

1. I henhold til plan og bygningsloven § 12-12 vedtas privat forslag til detaljreguleringsendring for del av Buøy sør (PlanId 2017003), med endringer etter førstegangsbehandlingen som beskrevet i saksutredningen. Begrunnelse framgår av saksutredningen.
2. Planbeskrivelsen skal oppdateres med innkomne høringsuttalelser og endelig planvedtak.
3. Detaljreguleringsendringen erstatter tilsvarende utsnitt av reguleringsplan Buøy sør (PlanId 2003002), vedtatt 05.02.2003.
4. Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28, innen 3 uker fra vedtaket er gjort kjent.

4. PLANBESTEMMELSER

4.1. FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er bl.a. å samordne og fastlegge framtidig arealbruk. Planen skal tilrettelegge for nye arealer for boligformål, samtidig som eksisterende fritidsområder i nærliggende områder beholdes.

4.2. GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med plangrense.

Planområdet delt inn i reguleringsområder etter Plan- og bygningsloven §12-5 med følgende formål.

4.2.1. Bebyggelse og anlegg – pbl §12-5 nr. 1

Frittliggende småhusbebyggelse (B)
Bygeområde for Naust

4.2.2. Samferdselsanlegg pbl §12-5 nr. 2

Kjøreveg.
Annet veiareal.
Kollektivanlegg, snuplass for buss.

4.2.3. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone pbl § 12-5 nr. 6

Friluftsområde i sjø

4.3. FELLESBESTEMMELSER

4.3.1. Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg og sjø. Nye bygninger/tilbygg skal plasseres innenfor disse grensene.

Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 1 m fra regulert vegformål.

4.3.2. For hver boenhet skal det på egen tomt settes av plass til garasje eller carport.

4.3.3. Samtlige samferdselsanlegg skal være offentlige formål. Dette gjelder kjøreveg (o_SKV), annet vegformål (o_SVT), og kollektivanlegg, snuplass for buss (o_SKA).

4.4. BEBYGGELSE OG ANLEGG –pbl §12-5 nr. 1

4.4.1. Boligbebyggelse (B)

Arealene skal nyttes til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Grad av utnyttning inntil 30% BYA.

For boligbygg tillates mønehøyde inntil 8,7 m og gesimshøyde inntil 6,2 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Garasje kan ha inntil 50 m² BYA. For garasje tillates mønehøyde inntil 5,5 m og gesimshøyde inntil 3,2 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

4.4.2. Byggeområde for naust (N)

Arealet skal brukes til naust med tilliggende plasser for båttopplag og båttopptrekk.

Grad av utnytting inntil 10% BYA.

Naustene skal førest opp som enkeltnaust, eller doble naust.

Største tillatte BYA for enkeltnaust er 30 m² og 50 m² for dobbelnaust.

Maks møne- og gesimshøyde settes til hhv 5,5 m og 3,2 m. Bygningene skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 30^o og 35^o. Bygningens form skal være rektangulær med røstvegg mot sjøen.

Innenfor området tillates ikke bygg/rom for varig opphold.

4.5. SAMFERDSELSANLEGG pbl §12-5 nr. 2

Regulert offentlig veiareal omfatter 5,5 m fra regulert senterlinje kjørevei til formålsgrense.

Byggegrense 12,5 m fra regulert senterlinje veg.

4.5.1. Kjøreveg.

Eksisterende kommunal vei (o_SKV).

4.5.2. Kollektivanlegg, snuplass for buss.

Område skal benyttes til snuplass for buss (o_SKA).