

**Brønnøy kommune**  
**Politisk sekretariat**

RAMBØLL AS  
Bærumsveien 204  
1357 BEKKESTUA

Att. Eigil Kosi Jaren

**Melding om vedtak**

**Vår ref.:**

2018/1953-5

**Saksbehandler:**

Gunvald Eilertsen

**Dato:**

26.10.2018

**Igangsetting av reguleringsplanarbeid for Toft næringsområde**

Det vises til siste møte i Det faste utvalg for plansaker, der følgende vedtak ble fattet:

**Saksprotokoll i Det faste utvalg for plansaker - 24.10.2018**

**Vedtak:**

1. Det gis tillatelse til at Aquaculture Innovation AS igangsetter en detaljregulering av Toft næringsområde.
2. Planprogrammet for reguleringsprosessen legges fram for godkjenning etter gjennomført høring.

Med hilsen

Aina H. Slotterøy  
formannskapssekretær

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kopi til:

AQUACULTURE INNOVATION AS    Næringshagen Toft    8900    BRØNNØYSUND

Postadresse:  
Rådhuset  
8905 BRØNNØYSUND

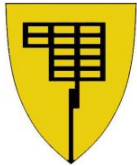
Besøksadresse:  
Sivert Nielsens gate 24

Telefon: 75 01 20 00  
Telefaks: 75 01 20 01

Bankkto.: 4534 05 00117  
Org.nr.: 964 983 291

E-post:  
postmottak@bronnøy.kommune.no

Internett:  
www.bronnøy.kommune.no



**Brønnøy kommune**  
**Plan og utvikling**

Arkivsaksnr.: 2018/1953-3  
Saksbehandler: Gunvald Eilertsen

**Saksfremlegg**

|              |                                |            |
|--------------|--------------------------------|------------|
| Utv.saksnr.: | Utvalg:                        | Møtedato:  |
| 55/18        | Det faste utvalg for plansaker | 24.10.2018 |

**Igangsetting av reguleringsplanarbeid for Toft næringsområde**

**Vedlegg:**

- 1 KU-vurdering. Notat fra Rambøll Norge AS dat. 07.10.2018
- 2 Oppstartmøte. Brev fra Rambøll Norge AS dat. 09.10.2018
- 3 Mulighetsstudie Toft næringsområde
- 4 Utsnitt av kommuneplanens arealdel (forslag)

**Saksprotokoll i Det faste utvalg for plansaker - 24.10.2018**

**Behandling:**

**Enstemmig vedtak:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

1. Det gis tillatelse til at Aquaculture Innovation AS igangsetter en detaljregulering av Toft næringsområde.
2. Planprogrammet for reguleringsprosessen legges fram for godkjenning etter gjennomført høring.

**Rådmannens innstilling:**

1. Det gis tillatelse til at Aquaculture Innovation AS igangsetter en detaljregulering av Toft næringsområde.
2. Planprogrammet for reguleringsprosessen legges fram for godkjenning etter gjennomført høring.

**Saksopplysninger:**

Det har i lang tid vært meldt behov for et egnet, større område for sjørettet næringsutvikling i kommunen. Temaet er tatt opp i samfunnsdelen til kommuneplanen, og i pågående godkjenningsprosess for ny arealdel til kommuneplanen er dette som kjent foreslått lokalisert til Toftøya på Toft. Toftøya (Nordøya og Sørøya) er en langstrakt landskapsform / øy med bredde på ca. 200m og total lengde på i overkant av 2 km som ligger mellom Toft og Toftsundet. Via en enkel oppfylling midt på Nordøya er Toftøya tilgjengelig fra fastlandet på Toft.

Toftøya kom opp som et av to mulige lokaliseringalternativ da kommunen for 2-3 år siden responderte på annonsert etterspørsel etter tomt til aktør for utbygging av forfabrikk for oppdrettsnæringen. Denne prosessen ble kansellert av utbygger, men i ettertid har en blitt stående med denne lokaliteten som godt egnet for framtidig sjørettet næringsutvikling. De største lokalitetsfordelene er nærhet til kystleia, gode dybde- og manøvreringsforhold for sjøveis tilkomst, og med god plass og god avstand til annen aktivitet og arealutnyttelse. De største utfordringene er knyttet til infrastrukturelement som strømforsyning, vei/vann og avløpsløsning og bølgeutsatt kaiområde mot Toftsundet ved sør-vestlig vindretning. I tilknytning til forfabrikksaken ble det inngått opsjonsavtale med grunneierne i område Nordøya inkl. veitilknytning til offentlig vei på Toft. Disse avtalene er senere forlenget til å gjelde ut 2018.

I forbindelse med innspill- og høringsprosess for kommuneplanens arealdel ble det tatt initiativ fra Aquaculture Innovation AS til å få utarbeidet en masterplan / mulighetsstudie i samarbeid med Brønnøy kommune for mulige helhetlige utbyggingsløsning for området. Bedriftens primære areal- og løsningsbehov knyttet til et konsept for landbasert oppdrettsanlegg lagt nedsenket i tidevannssonen er et sentralt element i totalløsningen. Denne forstudien fra Norconsult AS forelå i november 2017, og ble da lagt til grunn for foreliggende arealavsetting i kommuneplanens arealdel (område NB7 på ca. 506 daa.). Området er utvidet sørover i forhold til det som tidligere avklart med grunneierne på grunn av naturlig egnethet til aktuelt oppdrettsanlegg innenfor et anslått arealbehov på 160 daa., og det er derfor framforhandlet nye opsjonsavtaler for kjøp av tilleggsarealet. De siste avtalene har gyldighet i to år fra juli 2018. Denne tidshorisonten er nødvendig i forhold til antatt saksbehandlingstid for omsøkt landanlegg.

En forutsetning for tillatelse til landbasert oppdrettsanlegg er at området er regulert til slik bruk, og dette er sakens hovedanliggende for tiltakshaver.

I drøftinger og nærmere avklaringer mellom bedriften og kommunen er det enighet om at bedriften påtar seg ansvar og risiko for utarbeidelse av en reguleringsplan for hele næringsområdet.

Aquaculture Innovation AS har engasjert rådgiverfirma Rambøll AS til dette planarbeidet, og den 15.10.2018 ble det holdt et oppstartmøte for gjennomgang av formelle rammer for denne planprosessen mellom kommunen og Rambøll AS. I forkant har det vært drøftinger mellom kommunen, tiltakshaver og rådgiverfirma om hvordan denne planprosessen skal anrettes sett i lys av pågående kommuneplanprosess og formelle prosessrammer gitt i konsekvensutredningsforskriften. Disse sidene ved den aktuelle saken ble tatt opp i et dialogmøte mellom Brønnøy kommune og fylkesmannen den 9.oktober der primært innsigelsesspørsmål til kommuneplanens arealdel var møtetema.

En viktig faglig avklaring gjelder om reguleringsprosessen betinger en innledende planprogramprosess. Konklusjonen her er at det må lages et planprogram som beskriver de fagtema som det må innhentes ny kunnskap om, og som skal være en del av det faglige grunnlaget for reguleringsløsningen. I vedlegg 1 til konsekvensutredningsforskriften er det angitt planer og tiltak som alltid skal ha planprogram. I nr. 24 er det angitt at bl.a næringsbebyggelse over 15000 kvm. bruksareal skal ha planprogram. Et næringsområde på samlet ca. 500 daa. vil

utvilsomt ha plass til en slik bygningsmasse. Fylkesmannen har i epost den 16.10.2018 bekreftet behovet for planprogram med konsekvensutredning for denne planprosessen.

Et annet moment er at med en usikker sluttdato for godkjenning av kommuneplanens arealdel vil det være en fordel at reguleringsprosessen gjennomføres på en «fullverdig måte» i fall den er klar for sluttbehandling/godkjenning før arealdelen, og da med en dispensasjonsbehandling.

Ved å innarbeide planprogram med konsekvensutredning i planprosessen kan man forhindre en mulig saksbehandlingsfeil og at prosjektet blir forsinket. Tidsaspektet er viktig for tiltakshaver.

De mest relevante fagtemaene for mer kunnskapsinnhenting i planprogrammet vurderes å være Naturmiljø, Geoteknikk og Friluftsliv. I planbeskrivelsen er det naturlig at dette suppleres med fakta og vurderinger innenfor relevante supplerende tema som infrastruktur/trafikk, verdiskaping / næringsutvikling og forurensning / vannmiljø.

I oppstartmøte den 15.10 mellom Brønnøy kommune og Rambøll Norge AS ble det skissert følgende oppgaver og framdrift for planprosessen;

- Okt.2018-febr.2019: Kartleggingsarbeid og utarbeidelse av fagrapporter til konsekvensutredningen.
- Medium november 2018: Planoppstart kunngjøres og oppstartmelding med utkast til planprogram sendes relevante parter for innspill (seks uker høringsfrist).
- Medium januar 2019: Utkast til planprogram oppdateres /revideres og behandles/fastsettes av planutvalget. Informasjon i møte om utkast til reguleringsløsning.
- Medium november 2018 – ut januar 2019: Oppstartmelding bearbeides til en planbeskrivelse og det utarbeides utkast til plan og bestemmelser.
- Ultimo februar 2019: forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning behandles av planutvalget og legges ut for offentlig ettersyn.
- April/mai 2019: Sluttbehandling av reguleringsplanen (dersom høringen ikke utløser varsel om innsigelse eller vesentlige innvendinger til reguleringsløsningen).

Reguleringsplanens rammer og detaljering er forutsatt holdt på et «tiltaksnøytralt» nivå, dvs. med arealformål innenfor industri, evt. kombinasjon mellom flere aktuelle bruksformål i hht. spesifikasjonskrav i planverktøyet. Hele reguleringsområdet forutsettes nedsprengt, utfyllt i grundtområder og planert til et hensiktsmessig bruksplanum. Konsekvensutredningene skal derfor ikke innrettes mot tiltak i planområdet, men utbygging av selve planområdet.

Reguleringsrisikoen er i hovedsak knyttet til om kommuneplanens arealdel blir ferdigstilt og godkjent tidnok i forkant av at denne reguleringsplanen er klar for sluttgodkjenning. Dersom dette ikke lar seg gjøre må det formelt dispenseres fra gjeldende arealplan før reguleringsplanen kan godkjennes. Høringsuttalelsene til dette nye næringsområdet i arealdelen er ikke av en slik karakter at det forventes en problematisk godkjenningsprosess, men regionale myndigheter vil nok oppfordre til å begrense inngrep i landskapet til det som er dokumentert behov for, og at planområdet innskrenkes tilsvarende.

I og med at det skal reguleres både for bedriftens planlagte tomteområde og et disponibelt næringsområde av noenlunde tilsvarende størrelse, er det naturlig at det i reguleringsprosessen er et tett samarbeid mellom bedriften og kommunen om ulike detaljspørsmål i planutformingen.

Aquaculture Innovation AS påtar seg ansvar og risiko knyttet til reguleringsprosessen uavhengig av om bedriften får konsesjon for omsøkt landanlegg eller ikke. Dersom bedriften velger å skrinlegge planene om utbygging og kommunen likevel velger å utvikle næringsområdet i egen

regi eller i samarbeid med andre forventes det at Aquaculture Innovation AS får refundert sine utgifter.

Dersom initiativet lykkes vil det være behov for å avklare hvordan infrastruktur som nødvendigvis dimensjoneres for og skal betjene hele området, skal gjennomføres. De to mest aktuelle modellene er enten at den som først etablerer seg opparbeider fellesanlegg, og så refunderes dette mot senere/andre etablerere i henhold til vanlige refusjonsprinsipp, eller at kommunen påtar seg utbyggerrollen av fellesanlegg og får refundert hos de etablerende. Grunneieravtalene som går ut i 2018 (Nordøya inkl. adkomst) må vurderes forlenget, for det ansees lite aktuelt nå å vurdere et større kommunalt grunnnerverv her før det er klart for etablering av oppdrettsanlegget.

Planprogram med temaavklaring for konsekvensutredning og opplegg for gjennomføring av reguleringsprosessen (jfr. PBL § 4-1) vurderes ikke å være spesielt utfordrende i forhold til utforming og innhold, og det foreslås derfor at utkast til planprogram kan sendes på høring uten at det har vært behandlet politisk slik det har vært praktisert i Brønnøy kommune. Det vil uansett være aktuelt med en faglig dialog underveis mellom regulant og kommunen.

### **Vurdering:**

For Brønnøy kommune som en viktig aktør innenfor havbruk, og med dette som et av de viktigste områdene for næringsutvikling er det avgjørende at det tilrettelegges hensiktsmessige arealområder både på land og i sjø for slik virksomhet. Toft næringsområde er en ambisiøs satsing med et stort potensiale for næringsmessige ringvirkninger ut over det som er hovedprosjektet for tiltakshaver.

Rådmannen tilrår derfor at det gir tillatelse til igangsetting av en privat detaljreguleringsprosess for området med Aquaculture Innovation AS som tiltakshaver. Planarbeidet forutsettes gjennomført i tett samarbeid med Brønnøy kommune og innenfor en raskest mulig framdrift.