



Brønnøy kommune
Politisk sekretariat

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Melding om vedtak

Vår ref.:

2016/519-25

Saksbehandler:

Alf Harald Aune

Dato:

12.06.2017

Forslag til reguleringsplan for Strømmen/Laukholmen. Høring.

Det vises til siste møte i Planutvalget, der følgende vedtak ble fattet:

Saksprotokoll i Det faste utvalg for plansaker - 07.06.2017

Vedtak:

Det faste utvalget for plansaker vedtar å legge detaljeringsplan for Strømmen/Laukholmen med bestemmelser datert 23.05.2017 ut til offentlig ettersyn i samsvar med Pbl § 12-3. Eventuelle merknader til forslag til plan og bestemmelser må sendes Brønnøy kommune innen 8 uker fra kunngjøringsdato.

Med hilsen

Aina H. Slotterøy
formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:

- 1 Forslag til detaljregulering for Strømmen/Laukholmen. Offentlig ettersyn.
- 2 Forslag til detaljregulering for Strømmen/Laukholmen 1.gangs behandling
- 3 Forslag til planbestemmelser høring
- 4 Planbeskrivelse høring.

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.bronnoy.kommune.no

Adresseliste:

ADVOKAT HALLVARD KRISTENSEN v/Oddny Holter	Postboks 278	8901	BRØNNØYSUND
Aleksander Kibsgaard	Postboks 51, 8901 Brønnøysund	8909	Brønnøysund
Alf Einar Olsen	Krokstien 17	8904	Brønnøysund
Alfrida Eidet	Krokstien 15	8904	Brønnøysund
Anita Tilrem Sandvik	Terneveien 1	8904	Brønnøysund
Ann Kristin Johnsen Olaisen	Alkeveien 4	8904	Brønnøysund
Arne Aasberg	Røsslyngveien 20 B	8906	Brønnøysund
Arnfinn Larsen	Sverdrups Vei 2	8904	Brønnøysund
Arnfinn Thore Sund	Strømmenveien 13	8904	Brønnøysund
Arnold Sigtor Johansen	Krokstien 21	8904	Brønnøysund
Arnt Kåre Vågan	Tussevegen 9	8904	Brønnøysund
Arvid Karstein Hestvik	Strømmenveien 1	8904	Brønnøysund
AVINOR FLYSIKRING AS	Postboks 150	2061	GARDERMOEN
Barn og unges representant Sturla Ditlefsen	Rådhuset	8905	BRØNNØYSUND
Bjarne Ormøy	Laukholmveien 19	8904	Brønnøysund
Björg Synnøve K Helseth	Spikdalsvegen 302	2387	Brumunddal
Bjørn Arve Arnesen Bønå	Alkeveien 6	8904	Brønnøysund
Brita Grøneng v/Naturvernforbundet	Innerveien 26	8906	Brønnøysund
Brith Wika	Postboks 211, 8901 Brønnøysund	8904	Brønnøysund
Brønnøy Eldreråd v/Hildur Sandvær	Rådhuset	8905	BRØNNØYSUND
BRØNNØY HAVN KF	Postboks 65	8900	BRØNNØYSUND
Charlotte Reiersen	Tussevegen 1 A	8904	Brønnøysund
Dag Fredrik Olsen	Krokstien 2	8904	Brønnøysund
Dan Remi Mørk	Huldreveien 2	8904	Brønnøysund
Elin Karijord Reiersen	Krokstien 9	8904	Brønnøysund
Espen Korneliussen	Sverdrups Vei 10	8904	Brønnøysund
Even Thorkildsen	Laukholmveien 4 B	8904	Brønnøysund
Frank Oddvar Kjølso	Tussevegen 5 D	8904	Brønnøysund
FYLKESMANNEN I NORDLAND	Moloveien 10	8003	BODØ
Georg Sverdrup Neerland	Tussevegen 5 E	8904	Brønnøysund
Gerd Slettaune	Postboks 182, 8901 Brønnøysund	8904	Brønnøysund
Gunnar Lande	Valveien 33	8906	Brønnøysund
Gunvor Aakvik Schanche	Leilighet 109	8904	Brønnøysund
Hanne Birgitte Arntzen	Huldreveien 10	8904	Brønnøysund
Hanne Line Osberg Eide	Laukholmveien 5	8904	Brønnøysund
Hans-Petter Pedersen	Laukholmveien 6 A	8904	Brønnøysund
Harald Arthur Warholm	Tussevegen 3 D	8904	Brønnøysund

Harry Andreas Hansen	Bardalsveien 151	8897	Bardal
Helge Birger Tilrem	Løkkeveien 8	8904	Brønnøysund
HELGELAND KRAFT AS	Postboks 702	8654	MOSJØEN
Henny Karin Kjørsvik	Tussevegen 7	8904	Brønnøysund
Hermod-Sture Dreiås	Huldreveien 5	8904	Brønnøysund
Hilde J Johansen Majala	Huldreveien 5	8904	Brønnøysund
Hildegunn Gansmo Bjørkan	Krokstien 23	8904	Brønnøysund
Håkon Christian Olaisen	Alkeveien 4	8904	Brønnøysund
Håvard Olaf Nielsen	Skrenten 7	8909	Brønnøysund
Inge Steinar Stamnes	Tussevegen 7	8904	Brønnøysund
Inger Arnhild Sandvær	Laukholmveien 7	8904	Brønnøysund
Inger Olga Mikalsen	Tussevegen 6	8904	Brønnøysund
Inger-Hilde Nyrud	Hestøyringen 26	8909	Brønnøysund
Inger-Johanne S Klaussen	Laukholmveien 13	8904	Brønnøysund
Irene Kristine Krokvik	Strømmenveien 2	8904	Brønnøysund
Ivar Husevåg	Hestøyringen 26	8909	Brønnøysund
Jan-Erik Lund	Holbergs Gate 5	8657	Mosjøen
Janne Berit Holmberg	Tussevegen 3 B	8904	Brønnøysund
Jim R Tindslett Pettersen	Tussevegen 4 B	8904	Brønnøysund
Joar Inge Sandholm	Laukholmveien 15	8904	Brønnøysund
John Alfred Johansen	Huldreveien 10	8904	Brønnøysund
John Einar Ditlefsen	Laukholmveien 10	8904	Brønnøysund
Johnny Hallbjørn Johansen	Laukholmveien 17	8904	Brønnøysund
Jonas Hundal Klaussen	Sverdrups Vei 6	8904	Brønnøysund
Jorun Flatmo	Sverdrups Vei 2	8904	Brønnøysund
Jostein Ebbesen	Tussevegen 11	8904	Brønnøysund
Jørn Rodahl	Krokstien 5	8904	Brønnøysund
Kamilla Pettersen Hatten	Torget	8909	Brønnøysund
Karen Irene Nielsen	Skrenten 7	8909	Brønnøysund
Ketil Johan Håglund	Postboks 270, 8901 Brønnøysund	8904	Brønnøysund
Kjell Arne Engelse	Krokstien 3	8904	Brønnøysund
Kjell Harald Widding	Krokstien 19	8904	Brønnøysund
Kjell Åge Mikalsen	Tussevegen 6	8904	Brønnøysund
Knut G Kristoffersen	Ryggevannsveien 6	1480	Slattum
Kristian Heimen Engelsnes	Sverdrups Vei 8	8904	Brønnøysund
Kristin Kjørsvik	Røysveien 2	8909	Brønnøysund
Kurt Krogh	Tussevegen 5 F	8904	Brønnøysund
KYSTVERKET	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
Kåre Antonius Åsberg	Laukholmveien 12	8904	Brønnøysund
Laila Storheil	Krokstien 5	8904	Brønnøysund
Lars Otto Hanstad	Postboks 211, 8901 Brønnøysund	8904	Brønnøysund
Leif Anders Mørk	Laukholmveien 1 B	8904	Brønnøysund
Lene Elveland Engelsnes	Sverdrups Vei 8	8904	Brønnøysund
Line Christensen	Huldreveien 12	8904	Brønnøysund
Magne Johannes Steinholt	Huldreveien 3	8904	Brønnøysund
Maria Ann-C Nybacka	Strømmenveien 5	8904	Brønnøysund
Marianne Wik	Tussevegen 11	8904	Brønnøysund
Marius Alexandersen	Torget	8909	Brønnøysund

Martin Erlend Sandvær	Huldreveien 4	8904	Brønnøysund
Martin G Kristoffersen	Kalkbrennerveien 56	1487	Hakadal
Martin Søreng		8908	Brønnøysund
Melissa Droksås Olsen	Laukholmveien 16	8904	Brønnøysund
Mikael Johansen Lorentsen	Terneveien 1	8904	Brønnøysund
Mona Haugsjø W Handeland	Strømmenveien 9	8904	Brønnøysund
NORDLAND	Prinsens gate 100	8048	BODØ
FYLKESKOMMUNE			
KULTUR MILJØ OG			
FOLKEHELSE			
Odd Reidar Johnsen	Huldreveien 8 A	8904	Brønnøysund
Oddlaug Marie Stavang	Masterberggata 55	8904	Brønnøysund
Oddmund Schanche	Tussevegen 2	8904	Brønnøysund
Oddvar Andreas Johnsen	Løkkeveien 6	8904	Brønnøysund
Odlaug Andrea Krogh	Tussevegen 5 F	8904	Brønnøysund
Olaug Dorthea Aasberg	Masterberggata 5 B	8904	Brønnøysund
Ole Hartvik A Krokvik	Laukholmveien 6 A	8904	Brønnøysund
Ole Wilhelm S Aasberg	Salhusoddan 37	8907	Brønnøysund
Olga Svejenets Solli	Laukholmveien 2	8904	Brønnøysund
Paul Arild Jensen	Lund	8908	Brønnøysund
Per Alfred Halsauet	Skomo	8908	Brønnøysund
Per Ivar Oddmund Hauan	Laukholmveien 11	8904	Brønnøysund
Petter Pedersen Halvorsen	Tussevegen 5 C	8904	Brønnøysund
Plan/utvikling	Brønnøy kommune	8905	BRØNNØYSUND
Remy Aleksander Karijord	Krokstien 9	8904	Brønnøysund
Rigmor A O Singdahlsen	Laukholmveien 9	8904	Brønnøysund
Robert Eivind Holm	Krokstien 7	8904	Brønnøysund
Roger Aspaas	Strømmenveien 7	8904	Brønnøysund
Rolf Arve Wold	Sverdrups Vei 3	8904	Brønnøysund
Rolf-Arne Solli	Alf A. Øverlis Vei 16	8626	Mo I Rana
Rowena C Lindberg	Laukholmveien 2	8904	Brønnøysund
Roy Gunnar Horn	Strømmenveien 5	8904	Brønnøysund
Roy Werner Bærøy	Huldreveien 12	8904	Brønnøysund
Rune Andreas Brennvik	Laukholmveien 2	8904	Brønnøysund
Sidsel Aasberg	Kjuusvegen 10	2150	Årnes
Signar Robert Sund	Grønmoveien 7	8920	Sømna
Sissel Margrethe Sandvær	Strømmenveien 7	8904	Brønnøysund
Siv-Karin Rødhyll	Tussevegen 4 A	8904	Brønnøysund
Snefrid Elin H Rønning	Martin Stokkens Veg 7	7027	Trondheim
Sol Hofstad	Sverdrups Vei 3	8904	Brønnøysund
Stian Olaisen	Laukholmveien 16	8904	Brønnøysund
Stig Edvard Kvalø	Sverdrups Vei 4	8904	Brønnøysund
Stig Morten Bærøy	Jektskipperveien 10 A	8907	Brønnøysund
Ståle Rundberg	Postboks 429, 8901 Brønnøysund	8904	Brønnøysund
Susanne Larsen		8908	Brønnøysund
Svanhild Andrea Bærøy	Laukholmveien 8	8904	Brønnøysund
SØREN NIELSEN EIENDOM	Postboks 134	8901	BRØNNØYSUND
AS			
Tanja Johansen	Tussevegen 3 C	8904	Brønnøysund

Thomas Andresen Bjørkan	Krokstien 23	8904	Brønnøysund
Thomas Nicolaisen	Laukholmveien 27	8904	Brønnøysund
Thor Inge Olsen	Laukholmveien 23	8904	Brønnøysund
Tor Arne Høiås	Løkkeveien 4	8904	Brønnøysund
Torbjørn Henriksen Strand	Postboks 316, 5323 Kleppestø	5300	Kleppestø
Toril Sund	Laukholmveien 23	8904	Brønnøysund
Tove Strand	Krokstien 1	8904	Brønnøysund
Tove-Merete Øverås	Huldreveien 8 B	8904	Brønnøysund
Turid Aune	Laukholmveien 26	8904	Brønnøysund
Turid Johansen	Laukholmveien 24	8904	Brønnøysund
Unni Aas Sandholm	Laukholmveien 15	8904	Brønnøysund
Vanja Hauan	Krokstien 13	8904	Brønnøysund
Vigdis Gundersen	Strømmenveien 11	8904	Brønnøysund
Wayne Ignatius Ward	Strømmenveien 9	8904	Brønnøysund



Brønnøy kommune
Plan og utvikling

Arkivsaksnr.: 2016/519-24
Saksbehandler: Alf Harald Aune

Saksfremlegg

Utv.saksnr.:	Utvalg:	Møtedato:

Forslag til reguleringsplan for Strømmen/Laukholmen. Høring.

Vedlegg:

- 1 Forslag til detaljregulering for Strømmen/Laukholmen 1.gangs behandling
- 2 Forslag til planbestemmelser høring
- 3 Planbeskrivelse høring.

Saksprotokoll i Det faste utvalg for plansaker - 07.06.2017

Behandling:

Enstemmig vedtak:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Det faste utvalget for plansaker vedtar å legge detaljeringsplan for Strømmen/Laukholmen med bestemmelser datert 23.05.2017 ut til offentlig ettersyn i samsvar med Pbl § 12-3. Eventuelle merknader til forslag til plan og bestemmelser må sendes Brønnøy kommune innen 8 uker fra kunngjøringsdato.

Rådmannens innstilling:

Det faste utvalget for plansaker vedtar å legge detaljeringsplan for Strømmen/Laukholmen med bestemmelser datert 23.05.2017 ut til offentlig ettersyn i samsvar med Pbl § 12-3. Eventuelle merknader til forslag til plan og bestemmelser må sendes Brønnøy kommune innen 8 uker fra kunngjøringsdato.

Bakgrunn for saken:

Med henvisning til planutvalgets behandling av rammer for ny regulering av Strømmen/Laukholmen den 28.06.2016 er det utarbeidet forslag til ny plan og som vil danne grunnlag for eventuell høring.

Hensikten med planarbeidet er å oppdatere dagens planverk og bestemmelser og formålet med planprosessen er å bestemme fremtidig arealbruk da spesielt med tanke fra dagens boligbebyggelse og arealene til og med «sørødden».

Saksopplysninger:

Planområdet dekker sørenden av Brønnøysund fra Strømmenveien til ytterste tange på «Sørødden» samt Lamholmen, Tinnfatholmen og Tjuvholmen mot vest. Laukholmen er smal og langstrakt med høyeste terrengkote på 6 meter.

Mot nord grenser planen til reguleringsplanen for Hestvadet og områdereguleringen for Brønnøysund Lufthavn mot øst.

Tidlig på 70-tallet så en for seg at fremtidig lokalisering av næringsaktivitet og havnerelatert industri skulle etableres sør på Laukholmen. Reguleringen innbefattet også en del av Hovøya og hvor områdene skulle bindes sammen ved 2 veger over Hestvadet. Som vi kjenner til er disse funksjonene utbygd på Salhus og reguleringsplanen for dette industri-/havneområdet har kun blitt en plan for skrivebordet. Lokaliseringen var kanskje heller ikke vel gjennomtenkt med tanke på økt trafikk av tunge kjøretøy gjennom sentrum og reguleringen har vel ikke vært realistisk å gjennomføre.

Den første omdisponeringen av arealene kom ved reguleringen av Innerhaugen boligfelt i 1986 og ved behandling av områdeplanen for Brønnøysund Lufthavn, vedtatt 28.10.2014, ble industriområdene på Hovøya så omregulert til landbruk- og friluftsmål. Etter mange års utsettelse har vi endelig kommet i gang med rullering av disse gamle planene som for lengst er utgått på dato.

Følgende reguleringsplaner/endringer gjelder innenfor planområdet:

- Reguleringsplan for Industri-/Havneområde Laukholmen/Hovøya vedtatt 25.06.1976.
- Reguleringsplan for Strømmen/Laukholmen vedtatt 07.07.1981.
- Mindre vesentlig endring av reg.plan Strømmen/Laukholmen i felt B9, søker Enco v/Tore Holm. Vedtak i bygningsrådet, sak 158/83, om inndeling av 2 tomter i stedet for 3.
- Reguleringsendring Industri-/Havneområde Laukholmen/Hovøya – Innerhaugen boligfelt vedtatt 27.02.1986.
- Reguleringsendring av 2 boligtomter på Strømmen til friområde, lek/ballplass (1986)
- Reguleringsendring til snuplass for buss i 2012.
- Dispensasjon fra reg.plan Strømmen/Laukholmen for fradeling av tomteparsell gnr. Gnr. 104, bnr. 460 gitt i vilkår i PL-sak 5/07
- Mindre endring/dispensasjoner reg.plan ind./havneomr. Laukholmen/Hovøya: Omreg. av «plankile» med allmennyttige formål A1, til 3 like store boligtomter Omreg. av tilleggsareal til 3 tomter (7, 8 og 9) i Innerhaugen boligfelt, 17.12.1991. Disp. fra arealbruk friområde for påbygg og fortsatt bruk av bolighus, Huldreveien 12.

Opprinnelig reguleringsplan for Strømmen/Laukholmen fra 1981 omfatter brorparten av boligbebyggelsen i området. Med få unntak er tomtene bebygget. I planen var det også avsatt et område for camping og fiskebruk – bedre kjent som Solli Camping og «Sollibrygga». Disse funksjonene er lagt ned for lenge siden og i forslag til ny plan er arealene avsatt til fritt-liggende småhusbebyggelse og kombinasjonsformål bolig-/kontor og lager i tillegg til at det gis rom til oppføring av sjøhus også i tråd med grunneierens ønsker.

Primært ligger naust og sjøhusbebyggelsen på Laukholmen langs vestsiden mot Lamholmsundet. Naustområde, N2 i gammel plan, ansees imidlertid ikke som egnet til formålet da skjæret ofte står under vann ved høy flo og anbefales heller benyttet til privateid friområde. Grunneier har etablert flytebrygge og tilkomst til skjæret via gangbro. Planen tilrettelegger for at fremtidig gåatkomst kan skje fra sør.

Fjæra mellom dette skjæret og Laukholmveien var planlagt til allmennyttig formål samt slip og opplagringsplass for båter. En ser ikke lenger dette behovet og ny plan legger opp til å regulere strandområdet som friluftsområde i sjø. Det tilrettelegges i stedet for et mindre slipområde noe lengere nord som ikke trenger oppfylling.

I likhet med plankartet er også reguleringsbestemmelsene utgått på dato og som nå utformes mer etter hva type boliger og volum på disse som etterspørres i dag. Etasjetall erstattes med oppgitt maks gesims- og mønehøyder og generelt foreslås utnyttelsesgraden øket fra 20 % til 30 % BYA på gammel og ny bebyggelse. Forøvrig etter vanlige standarder i sentrumsnære strøk og hvor garasjer kan ha bebygd grunnflate inntil 50 m². Dette vil gi mindre søknader om dispensasjoner. Nye krav om byggegrense mot sjø er ivarettatt i planen som da regulerer hvor nært strandlinjen det er tillatt å bygge. Generell byggegrense mot veg er 7,5 meter fra vegens midtlinje. Restriksjoner i forhold til lufthavna fremgår også i bestemmelsene og det vises forøvrig til kommentarene etter innspill til planarbeidet fra Avinor.

Tinnfatholmen, Lamholmen og Tjuvholmen er uregulert og foretrekkes derfor inntatt i planområdet. Felles for alle er at de reguleres til friluftsområder. I tråd med planutvalgets anbefalinger blir en del av Lamholmen avsatt til fritids- og turistformål. Det vises forøvrig til kommentarer nedenfor.

Innledningsvis er det vist til planutvalgets møte 28.06.2016, sak 41/16, hvor rammer for ny plan ble behandlet. Foreliggende plan er utarbeidet i tråd med rådmannens innstilling, som ble vedtatt mot 2 stemmer, etter følgende prinsipper for videre detaljregulering av planområdet:

Pkt. 1 – Infrastruktur:	<ul style="list-style-type: none"> • Ny bru med fortau over Strømmen • Fortau-/gang-/sykkelveg langs Laukholmveien mot Terneveien • Endring reg.plan Lufthavna/Hovøya: Fjerne regulerte veier
Pkt. 2 – Næringsutvikling:	<ul style="list-style-type: none"> • Ikke lenger hensiktsmessig med slik lokalisering av tradisjonelle næringsområdet, men i stedet tenke næringsutvikling innenfor reiseliv eksempelvis Lamholmen (<i>benevnt som F/T1 og F/T2, Fritid/Turisme, i planforslaget</i>). • Samme tema innenfor deler av bestående naust/sjøhus i området som har fått omdisponert hele eller deler av bygningen til fleksibelt bruk. (<i>jfr. område for Sjøhus/Fritid i planforslaget</i>)
Pkt. 3 – Boliger:	<ul style="list-style-type: none"> • Viktig å utnytte potensiale for ny boligbygging på Br.sundhalvøya – «Vestodden» til boliger og «Sørødden» som friluftsområde på grunn av områdets kvaliteter som turområde og nærhet (<i>jfr. område benevnt henholdsvis som B16, B17 og B18 og o_FL3 i planforslaget</i>) • Gjelder også et mindre areal på Strømmen som i tidligere plan var avsatt til 2 boligtomter, men omregulert til

	lek/ballplass i 1986 (<i>benevnt som B2 i planforslaget</i>). Grunneier er Brønnøy kommune.
--	--

Vedtaket med saksprotokoll fra planutvalget er sendt ut til parter og høringsinstanser.

Melding om oppstart av planarbeidet er annonsert i Brønnøysunds Avis og på kommunens hjemmeside. I tillegg er parter og høringsinstanser tilskrevet ved brev datert 02.03.2016. Frist for tilbakemeldinger var i utgangspunktet 04.04.2016, men vi har valgt å være lempelig på dette da vi ønsker å få flest mulig innspill i denne fasen av planen.

Følgende høringsinstanser/parter har gitt innspill til planarbeidet:

1. Fylkesmannen i Nordland ved e-post 12.04.2016
2. Nordland Fylkeskommune ved brev av 05.04.2016
3. Avinor ved brev av 25.05.2016
4. Helgelandkraft ved brev av 08.03.2016
5. Kystverket Nordland ved brev av 22.03.2016
6. Brønnøy Havn KF ved brev av 27.05.2016
7. Olaug Aasberg/Knut Kristoffersen v/Ole Aasberg ved brev av 19.04.2016
8. Sidsel Aasberg/Gunnar Storvig ved e-post 29.03.2016 og brev datert 19.04.2016
9. Inger-Hilde Nyrud og Ivar Husevåg udatert.
10. Hilde Majala/Hermod Sture Dreiås vedlagt avtale om erverv av tomt av gnr. 104/226, Didrik Didriksen – 11.01.2008.
11. Odlaug Andrea Krogh ved e-post 31.03.2016
12. Ann-Kristin og Oddmund Schanche, Tusseveien 2, ved brev av 31.03.2016
13. Innspill datert 01.04.2016 fra Martin Søreng og Susann Larsen, , Atle Tungesvik Johnsen og Christine Ellingsen, Laukholmvn. 1A og Leif Anders Mørk, Laukholmveien 1B.
14. Janitha Ormøy Singdahlsen på vegne av Rigmor Ormøy Singdahlsen ved e-post 02.05.2016.
15. Ole Wilhelm Sverdrup Aasberg datert 04.04.2016 på vegne av grunneierne Olaug Aasberg, Bjørg Helseth, Knut Kristoffersen og Martin Kristoffersen
16. Gunnar Lande ved brev av 01.12.2015.
17. Olga Solli ved brev av 06.11.2016.
18. Rolf Arve Wold, Sverdrups vei 3, ved e-post datert 30.03.17.

De enkelte innspill til melding om oppstart av planarbeidet fremkommer så her:

1. Fylkesmannen i Nordland:

«Det framgår av oppstartsvarselet at formålet, i tillegg til å oppdatere planverk og bestemmelser for eldre følgende reguleringsplaner for hhv. Strømmen/Laukholmen og Laukholmen/Hovøya, er å fastsette fremtidig arealbruk. Fylkesmannen registrerer at Lamholmen, Tinnfatholmen og Tjuvholmen er inkludert, og at disse per i dag ikke er underlagt detaljert arealplaner. Oversendelsen inneholder manglende opplysninger om hva endringene går ut på og hvilken arealbruk en ser for seg her. Det er derfor vanskelig å gi konkrete tilbakemeldinger på nåværende tidspunkt.

Fylkesmannen påpeker at områdereguleringer, og detaljreguleringer på mer enn 15 dekar, som omfatter nye områder til utbyggingsformål, utløser automatisk plikt til konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven § 2 første ledd

bokstav d. Bestemmelsen opererer ikke med noen form for størrelseskriterium, noe som i praksis medfører at et hvert areal for nye områder for utbyggingsformål sett i forhold til overordnet arealplan vil utløse utredningsplikt. Dersom det her er snakk om mindre utvidelser/endringer av eksisterende byggeområder og endringer av formål og bestemmelser innenfor områder som allerede er avsatt til utbyggingsformål, omfattes planen av forskriften § 3 bokstav b om «detaljreguleringer på inntil 15 dekar som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering». Slike planer skal vurderes etter utløsningskriteiene i vedlegg III til forskriften. Fylkesmannen poengterer at det knyttet til dels store friluftslivsinteresser til Laukholmen og omkringliggende holmer og sjøareal. Videre er berggrunnen kalkrik, noe som gir grunnlag for kalkrevende og sjeldne arter. Hva gjelder beredskapsmessige forhold, er det et krav etter plan- og bygningslovens § 4-3 at det skal gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse. Som grunnlag for arbeidet vises det til våre hjemmesider, der også sjekklister og veilederen fra DSB er tilgjengeliggjort.

Nordlandsatlas

Fylkesmannen, Statens kartverk i Bodø og Nordland fylkeskommune tilbyr alle kommuner i Nordland kvalitetssikring av arealplaner ved offentlig ettersyn. Arealplaner på høring blir gjort tilgjengelige på internett i «Nordlandsatlas». Dette vil i betydelig grad lette planbehandlingen regionalt, i tillegg til at det vil gi folk flest bedre mulighet til å følge med og medvirke. Det vises i denne sammenheng til vår nettside og til brev med tilbud om kvalitetssikring av arealplankart som skal på høring. Vi ber om at denne plansosifil, kart som pdf og lenke til plandokument blir sendt til plannordland@kartverket.no ved utleggelse av planen til offentlig ettersyn. Vi minner også om forsøk om samordning av innsigelser, og de rutinene som følger dette forsøket.»

Kommentar:

En har ikke vurdert behov for konsekvensutredning av planområdet da areal for nye områder til utbyggingsformål i realiteten reduseres i forhold til gjeldende planer.

Industriarealene anbefales nå å utgå i sin helhet og foreslås omdisponert i hovedsak til landbruk- og friluftformål mens området for havn (totalt 28,6 daa ekskl. kai) omreguleres til boligformål (totalt 14,5 daa) og resten til lek og friluftformål. I sammenheng med innspill til kommuneplanens arealdel er det gjort ros-analyse av området som avdekker en rekke sårbare forhold jfr. kommentarer nedenfor.

Fylkesmannen poengterer videre at det er knyttet til dels store friluftslivsinteresser til Laukholmen og omkringliggende holmer og sjøareal. Rådmannen mener forholdet er ivaretatt i planforslaget hvor en vesentlig del av «Sørødden» og «Vestødden» er avsatt til friluftformål benevnt som o_FL3 med samlet areal på 53,3 daa. Dette indikerer innløsningsplikt av privat grunn (gnr. 104, bnr. 29).

Lamholmen, Tinnfatholmen og Tjuvholmen reguleres til private friluftsområder bortsett fra et mindre areal på Lamholmen anbefales avsatt til fritids-/turistformål nevnt innledningsvis.

Merknadene fra fylkesmannen tas forøvrig til orientering.

2. Nordland fylkeskommune:

«Nordland fylkeskommune beklager at dette innspillet kommer noe sent i forhold til fristen.

Saken gjelder endring av gjeldende, eldre reguleringsplaner for området Strømmen-Laukholmen. Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende innspill:

Planfaglig

I gjeldende [Fylkesplan for Nordland](#) kapittel 8. *Arealpolitikk i Nordland* er det uttalt klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det blir tatt hensyn til disse i planarbeidet. Vi viser her spesielt til kap. 8.2 pkt. c der det heter: *Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsutforming, attraktive og tilgjengelige utearealer og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.*

Fylkeskommunen vil også peke på kap. 8.5 Kystsonen i Fylkesplanen, der det i pkt. c heter: *Planlegging i sjø og på land må sees i sammenheng og avklare ferdsel, farleder, fiske, akvakultur og natur- og friluftsområder.*

På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at:

- Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig i forhold til utbygginger, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Sårbarhet for klimaendringer skal vektlegges i kommunenes ROS-analyser
- Alternative energikilder bør alltid vurderes. Det bes om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, og med tanke på å redusere energibehov og klimagassutslipp.
- Nasjonal politikk pålegger også kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Dette vil blant annet si at interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.
- Hensynet til barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til Lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn som bør være i fokus. Det bes også om at man i planleggingen fokuserer på sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstede-værelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse.
- Eventuell ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1.2
- Planprosessen skal legge opp til en medvirkning i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.
- Det vises til [naturmangfoldlovens § 7](#) som gir prinsipper for offentlig beslutningstaking jf naturmangfoldloven §§ 8 – 12.
- Nordland fylkeskommune er vannregionmyndighet i Nordland. Vi har etter forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften) § 21 ansvar for å koordinere arbeidet med å gjennomføre oppgavene som følger av forskriften.

[Fylkestinget vedtok 09.12.2015 Regional](#)

[plan for vannforvaltning for vannregion Nordland og Jan Mayen \(2016 – 2021\) med tilhørende tiltaksprogram.](#) Forvaltningsplanen er sektorovergripende og skal bidra til å styre og samordne både vannforvaltning og arealbruk på tvers av kommune- og fylkesgrenser. Målsettingen er å sikre beskyttelse, nødvendig forbedring og bærekraftig bruk av alt vann. Kommunen bes om å legge opp til en arealforvaltning med tanke på å sikre god vannkvalitet i innsjøer, elver, grunnvann og kystvann.

Kulturminnefaglig innspill

Vi har sjekket nevnte planer mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med fredete kulturminner. Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.»

Kommentar:

I forhold til medvirkning er berørte høringsinstanser og grunneiere involvert i planprosessen. Det er registrert samlet 144 parter i saken.

Det er gjennomført ros-analyse på eiendommene gnr. 104/bnr. 29 og 1443, henholdsvis «Sørødden» og «Vestødden». Dokumentet er inntatt i planbeskrivelsen.

Hensynet til blant annet klimaendringer er ivaretatt i planen og «Sørødden» er derfor valgt opprettholdt som friluftsområde i planforslaget. Vannstanden ved flo sjø cote 2 er illustrert på kart i planbeskrivelsen og dokumenterer at området er utsatt for stormflo, bølger og økt risiko ved havnivåstigning.

Planlagt boligbebyggelse på «Vestodden» følger høydedraget og ingen bygninger vil få lavere gulvhøyde enn 4 meter NGO. Høyeste punkt i kartet er oppgitt til 6,4 m.

Hensynet til barn og unge er ivaretatt i planleggingen i forhold til lekeareal, uteområder og trafiksikkerhet. Planen tar grep for å sluse de myke trafikantene mot Terneveien som ligger langs en intern boliggate med lite trafikk. Sistnevnte gjennom følgende rekkefølge-bestemmelse: Før boligområdene B16, B17 og B18 tillates utbygd skal:

- a. Laukholmveien utvides til 5 m brutto vegbredde fra kryss Tusseveien til kryss Sverdrups vei.
- b. Fortau og gang-/sykkelveg fra Strømmenveien til kryss Krokstien i nord skal være etablert før områdene tillates utbygd.

Gjeldende fartsgrense i planområdet er 30 km/t.

Uttalelsen forøvrig tas til orientering.

3. Avinor:

«1. Restriksjonsplanen for Brønnøysund lufthavn:

Videre ligger planområdet innenfor innflygingsflaten til bane 04, sideflaten og den horisontale flaten, som alle er høyderestriksjonsflater i restriksjonsplanen for lufthavnen, Avinors tegning ENBN-P-10 datert 04.04.2005 (vedlegg 1), jf. kap. 10 og 11 i Forskrift om utforming av store flyplasser1, BSL E 3-2 av 06.07.2006.

Største delen av planområdet ligger innenfor den horisontale flaten, som ligger på kote 52,5 meter over havet (moh), dvs. 45 meter over rullebanen. Den østre delen av Laukholmen og sjøarealet i øst ligger innenfor sideflaten. Høyderestriksjonen ligger på kote 32 moh i øst og stiger jevnt vestover med helning 1:7 til kote 52,5 moh (overgangen til den horisontale flaten). Den sørlige delen av Laukholmen med tilhørende sjøarealer ligger innenfor innflygingsflaten til bane 04. Høyderestriksjonen ligger på kote 34 moh nærmest rullebanen og stiger jevnt sørover med helning 1:40 til kote 48 moh (sørenden av planområdet). Det må legges inn maksimale tillatte byggehøyder for utbyggingsformålene i reguleringsplanen, som ikke er i strid med høyderestriksjonsflatene i restriksjonsplanen for Brønnøysund lufthavn.

Avinor ber om at følgende fellesbestemmelse tas inn i reguleringsplanen:

Restriksjonsplanen for Brønnøysund lufthavn:

Det må ikke etableres bygninger, tilbygg eller anlegg innenfor planområdet som gjennomtrenger høyderestriksjonsflatene i restriksjonsplanen (Avinors tegning ENBN-P-10) for Brønnøysund lufthavn. Høyderestriksjonene er angitt med koter (sorte streksymboler). For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

Dersom det skal benyttes byggekraner i strid med høyderestriksjonsflatene, skal Avinor Brønnøysund lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder.

2. Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg:

Planområdet er vurdert med hensyn til flynavigasjonsanleggene ved Brønnøysund lufthavn, jf. § 6 i Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste, BSL G 6-1 av 27.06.2011.

Brønnøysund lufthavn har en 6 element LOC og store deler av byen og hele planområdet omfattes av byggerestriksjonskrav (BRA-krav) gitt av flynavigasjonsanlegget LOC04 i nord.

BRA-kravet varierer mellom ca. 8 moh til ca. 28 moh innenfor planområdet, jf. vedlegg 1.

Avinor ber om at følgende fellesbestemmelse tas inn i reguleringsplanen.

Byggerestriksjonskartet for Brønnøysund lufthavn:

Dersom bygninger, tilbygg, anlegg eller byggekraner innenfor planområdet gjennomtrenger byggerestriksjonsflatene i byggerestriksjonskartet (Avinors tegning ENBN-P-10) for Brønnøysund lufthavn, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. For byggekraner skal nøyaktig posisjon og størrelse på kranene oppgis. Byggerestriksjonsflatene er angitt med koter (røde streksymboler). For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/tilbyggene/anleggene og bruk av byggekraner.

Radioteknisk vurderinger av bygninger, tilbygg, anlegg og byggekraner bestilles og bekostes av tiltakshaver (utbygger).

Bestilling skal sendes til Avinor Flysikring AS på følgende e-post: post@avinor.no

Hele restriksjonsplanen/byggerestriksjonskartet for Brønnøysund lufthavn, Avinors tegning ENBN-P-10, finnes på følgende side:

https://avinor.no/globalassets/_konsern/miljo-lokal/bra-kart/enbn-p-10.pdf

I vedlegg 2 følger en brukerveiledning for hvordan byggerestriksjonskart skal leses. Dersom man i en byggesak er usikker på bruken av kartet, bes man kontakte Avinor Flysikring AS.

3. Farlig eller villedende belysning:

Planområdet ligger inntil innflygingen til bane 04. Det er viktig at planlagt bebyggelse og gater belyses på en slik måte at det ikke skapes farlig eller villedende belysning i forbindelse med innflygingen til lufthavnen fra sør.

Følgende fellesbestemmelse bes tatt inn i reguleringsplanen, jf. § 13-3 i overnevnte forskrift BSL E 3-2:

Farlige eller villedende lys:

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Brønnøysund lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for planområdet som skal oversendes Avinor for vurdering og godkjenning.

4. Flystøysoner:

Det er utarbeidet reviderte støysoner etter retningslinje T-1442/2012 for perioden 2013 – 2023 for Brønnøysund lufthavn, beregnet av SINTEF IKT, rapport A26433 datert 29.10.2014. Et utsnitt av flystøysonekartet med planområdet inntegnet følger i vedlegg 3.

Hele planområdet med unntak av sørenden av Laukholmen ligger innenfor gul flystøysone. I retningslinjens (T-1442/2012) punkt 3.2.1, er hovedregelen at gul sone er en vurderingsone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager.

Ifølge M-128 – Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), avsnitt 3.2, presiseres det at bebyggelse til støyfølsomt bruksformål kan tillates dersom avbøtende tiltak gir tilstrekkelige utendørs oppholdsareal med tilfredsstillende støynivå ($L_{den} \leq 52$ dB), og bygningen har en stille side ($L_{den} \leq 52$ dB) der rom med støyfølsom bruk kan plasseres. Den nevnte veileder påpeker videre at innenfor gul sone alene er det stor variasjon i faktiske støynivåer da sonen dekker nivåer mellom $L_{den} 52$ og 62 dB. Det kan derfor aksepteres at de enkelte kommunene utøver noe ulik forvaltnings-praksis i sonen.

Aktsomhetsgraden bør være størst i områder med støy nær øvre grense for gul sone, hvor de høye støynivåene naturlig nok vil føre til behov for mer omfattende avbøtende tiltak.

Vi minner om at kommunens krav til størrelse på utearealene på «en stille side» må oppfylles.

Det må presiseres at gul flystøysone starter ved $L_{den} 52$ dB, mens den for vegtrafikk støy starter ved 55 dB. Kommunen bør stille krav om støyfaglig utredning for fremtidig boligbebyggelse.

Avinor foreslår at følgende fellesbestemmelse benyttes i reguleringsplanen:

Flystøysoner rundt Brønnøysund lufthavn:

Tiltakshaver (utbygger) må i forbindelse med rammesøknad/byggesøknad, legge ved en støyfaglig utredning der det dokumenteres at støymessige forhold i utbyggingen er ivaretatt med hensyn til gjeldende retningslinjer og forskriftskrav. I utredningen skal behov for avbøtende tiltak på boligbebyggelsen, skjerming av tilstrekkelige utendørs oppholdsareal samt tilhørende kostnader synliggjøres.

5. Avsluttende merknader.

Punkt 4 vedrørende håndtering av flystøy i planen må forstås som et faglig råd.

Dersom overnevnte bestemmelser med hensyn til restriksjonsplanen for lufthavnen (punkt 1), byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg (punkt 2) og farlig eller villedende belysning (punkt 3), ikke innarbeides i reguleringsplanen, vil Avinor senere vurdere å fremme en innsigelse til planen, jf. *Plan- og bygningsloven § 5-4.*»

Kommentar:

Restriksjonsplanen for Brønnøysund Lufthavn:

Byggehøyder innenfor boligbebyggelsen er oppgitt til maks gesims på 6,5 meter og med lavt terreng vil dermed bygninger ligge langt under høyderestriksjonsflatene i restriksjonsplanen. En vil formode at anvendelse av høyder på byggekraner blir tilpasset deretter.

Bygge-restriksjoner for flynavigasjonsanlegg er hensynstatt i planforslaget med egen planbestemmelse jfr. pkt. 8.3 med egen hensynssone.

Flystøysone er vist med gul sone på plankartet og nødvendig støyreducerende tiltak på bygninger må etterkommes jfr. pkt. 8.1 i planbestemmelsene. Byggeforskriftens krav etter TEK 10 er tilfredsstillende.

Farlig eller villedende belysning er ivaretatt i fellesbestemmelsens pkt. 3.6 hvor det heter at farlig eller villedende belysning er ikke tillatt da planområdet ligger inntil innflygingen til bane 04. Oppdrettet lys og belysning ut fra vegg tillates ikke og valg av lysfarge må ikke kunne forveksles med innflygingslysene som har gul/oransje farge.

4. Helgeland kraft:

«Dersom planen legger til rette for virksomhet/aktivitet som krever kapasitetsøkning på eksisterende strømnnett, må dette komme fram så tidlig som mulig i planprosessen, slik at vi kan komme med konkrete uttalelser om eventuelle forsterkningsbehov.

På generell basis vises det til byggherreforskriftens regelverk som pålegger HMS-vurderinger i forbindelse med arbeid nært våre installasjoner. Nærhet i denne sammenhengen er 30 meter for høyspent luftinstallasjoner og for å lokalisere installasjoner i bakken er kabelpåvisning en selvfølge.

Vi vil også minne om at det ofte er behov for flytting av våre installasjoner. For at dette skal sammenfalle med de andre aktivitetene i prosjektet, er det viktig at vi blir kontaktet tidlig i planfasen.»

Kommentar:

Tilbakemeldingen tas til orientering.

5. Kystverket, Nordland

«Planområdet i vest grenser til hovedled 1157 Brønnøysundet (vist med oransje felt i kartutsnitt).

Kystverket Nordland er forvaltningsmyndighet i leden. Tiltak som skal iverksettes i eller tilgrensende leden, som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten skal behandles etter havne- og farvannsloven § 27, annet ledd av Kystverket.»

Kommentar:

Tas til orientering.

6. Brønnøy Havn:

«Etter gjennomgang i havnestyremøte gir Brønnøy Havn følgende uttalelse:

- Brønnøy Havn ser området mot vest på Laukholmen lite formålstjenlig til videreutvikle som industri/havn. Industri/havn kan være interresserant å vurdere i et lengere perspektiv på Hovøya.
- I reguleringsplanen bør mulighet for å legge ut flytebrygger reguleres inn i de arealene der det er hensiktsmessig. Det bør stimuleres til tilrettelegging for felles marinaanlegg for området der det er mulig.
- Alle tiltak i sjø som utfyllinger, utlegg av flytebrygger, oppføring av kai o.l. skal behandles etter havne- og farvannslovens § 27. 1.ledd av Brønnøy Havn.»

Kommentar:

Tas til orientering.

7. Olaug Aasberg og Knut Kristoffersen v/Ole Wilhelm Sverdrup Aasberg – eiere av gnr. 104, bnr. 29 – «Sørødden»

«Eiendommen /arealet, heretter kalt 104/29, som nå er gjenstand for en reguleringsbehandling har en størrelse på ca. 70 mål, hvorav store deler kan utvikles til boligtomter og friareal. Innledningsvis påpekes det at dette er på overtid - det har gått 40 år siden kommunen regulerte området til næringsformål/industri i 1976, dette i strid med grunneiers planer, søknader og ønsker for området. Grunneier har vært fratatt råderett over sin formue samt mulighet for å utøve sin eiendomsrett i 40 år.

Vi mener at reguleringsvedtaket i 1976 utløste krav om innløsningsplikt/-rett. Dette både i følge oreigningslova og grunnlovens § 105. 104/29 ble regulert til industri og oreigningslova § 2 pkt. 32 fastslår at industri er ett av 55 punkter som utløser krav om innløsning. Dette bekreftes ved brev av 27.8.1975 der grunneier får forespørsel fra Brønnøy kommune om grunnervervelse av et område angitt til ca. 86,5 dekar. Grunneiers svar var positivt med visse betingelser. Neste gang kommunen forespør om erverv av 104/29 er 26.4.1977. Grunneier svarer innen tidsfristen - svaret er fortsatt ja til erverv og med betingelser.

Grunneier hører ikke noe fra kommunen og purrer 7.11.1977. Det var siste kommunikasjon ang erverv mellom grunneier og kommunen. Grunneier kjenner ikke årsaken til at Brønnøy kommune ikke fulgte opp sine egne forespørsler og forpliktelser. Siden foreldelsesfristen for slike saker er 3 år bortfalt retten til erverv rundt 1980 og ny prosess ang erverv fant aldri sted. Med referanse til PBL § 16 er vår påstand at som en konsekvens av at ekspropriasjonen ikke ble gjennomført etter de frister som gjaldt samt at det ikke ble fattet et gjennomføringsvedtak innen 10 år fra reguleringsvedtaket i 1976 var eiendommen etter ca. 1986 å betrakte som den opprinnelige jordbrukseiendommen. Kommunen har informasjons- og veiledningsplikt iflg. Forvaltningsloven, denne vesentlige informasjonen fikk aldri grunneierne. Selv ikke når de på et senere tidspunkt i god tro søker om omregulering av 104/29.

15.7.1998 søker eierne av 104/29 om omregulering fra industriområde til boligformål.

20.03.2003 gjentas denne søknaden i forbindelse med varslet oppstart av arealplanen. Vi hører stadig nevnt at Didrik (104/226) hadde ønsker for sin eiendom og at dette teller som viktig argument i saken for hvilken status hans eiendom bør få etter denne plan-gjennomgangen. I denne sammenheng ber vi kommunen tenke gjennom sin habilitet og Forvaltningslovens krav til ryddig og upartisk saksbehandling. Slike uttalelser er partiske, dessuten har kommunen sammenfallende interesser siden den også eier en av eien-dommene som er gjenstand for denne plangjennomgangen.

Det må være samme frem-snakking for 104/29, fordi det også for denne eiendommen alltid har vært sterke ønsker fra grunneiernes side. Grunneier var aktiv forut for beslutningen i 1976 og protesterte på forslaget som innebar båndlegging av utmarksbeiter/jordbruksressurser.

Naboeiendommen 104/84 var også i dialog med Brønnøy kommune i samme tidsrom ang erverv/ekspropriasjon og på et ukjent tidspunkt fradeles et areal på ca. 30 dekar og ny matrikkel 104/931 opprettes i 1991. Brønnøy kommune blir ved denne fradeling eier av 104/931. Vi må gå ut fra at grunneier og kommunen ble enige om pris og vilkår på et tidspunkt.

Eiendommene 104/29, 104/84 og 104/226 samt kommunens egen eiendom 104/931 er nå gjenstand for en ny reguleringsbehandling. Grunneierne til 104/29 søker om og får omregulert til boligformål et areal som blir kalt Innerhaugen og det blir utarbeidet plankart og deltaljregulering i 1983. I forbindelse med utbyggingen av dette området tillater imidlertid kommunen oppføring av 3 eneboliger (på 104/226) og 4 flermannsboliger/14 boenheter (på 104/84) uten at det foreligger omregulering av disse eiendommene fra industriformål.

Flermannsboligenes plassering konflikter med opprinnelig planlagt veitrase fra reguleringsplanen 1976 og har vanskeliggjort plassering av ny veitrase til området 104/931. Disse eiendommene grenser til området som var under utbygging og hverken adkomst eller annen infrastruktur dimensjoneres iht. de nye eiendommene som oppføres utenom vedtatte reguleringsplan. Utbygger avviker fra gjeldende reguleringsplan også innenfor det godkjente området uten at grunneierne blir gjort kjent med dette. Veitraseen og tomtegrensene flyttes. Kommunen viser stor vilje underveis i å akseptere omfattende avvik fra både reguleringsvedtaket fra 1976 og gjeldende reguleringsplan fra 1983 for Innerhaugen.

Denne viljen til å fravike vedtatte planer vises på nytt når Oddny Laukholm får tillatelse til oppføring av fritidseiendom innen planområdet Sørødden i 1991/92. Denne eiendommen blir senere godkjent som helårsbolig og får tillatelse til kloakkutslipp direkte til sjø mot øst. Dette til tross for at kommunen mener at området fortsatt er regulert til industriformål - eller kan bakgrunnen for denne tillatelsen være at kommunen selv er av den oppfatning at opprinnelig reguleringsvedtak ikke lengre er gyldig?

Hovøya blir i 2014 regulert til arealer til flyplassen og friluftsområde.

Hovøya friluftsområde er opparbeidet i tråd med Miljøverndepartementets retningslinjer med tilstrekkelig parkering, lett adkomst og tilrettelagt med universell utforming. Arealets størrelse og beliggenhet er også i tråd med departementets retningslinjer ved at det er et areal som er "større og sammenhengende naturområder utenfor tettsteder og som skal brukes til allment friluftsliv".

Området er lett tilgjengelig for allmennheten og ikke i konflikt med boligområder. Det er ingen beboere som blir berørt av verken biltrafikk eller turfolk. Vi mener at kommunen allerede har sikret flere store friluftsområder for dagens og fremtidens brukere. Disse områdene har de kvaliteter som skal prioriteres som bl.a strandsoner. I Brønnøy Kommune vil de fleste områder ha strandsoner, dette er det ikke kritisk mangel på.

I motsetning til det ovenfor nevnte området er ikke 104/29 et gunstig friluftsområde for allmennheten, adkomsten er "trang" og det finnes få naturlige parkeringsområder til opparbeiding.

Området er i direkte konflikt med boligområdene på Laukholmen. I forbindelse med befaring 07.04.16 var parkeringsplass/snuplass i annen sammenheng tema da eksisterende plass ønskes fjernet av en nabo i området. Brukerne må gjennom boligområdet til Innerhaugen.

Grunneiere av 104/29 aksepterer ikke at det legges opp til annen regulering av området enn til boligformål.

Siden Vesterodden 104/931 eies av Brønnøy Kommune siden innløsning en gang på 70-tallet, stiller vi spørsmål ved habiliteten i den kommende saksbehandlingen når kommunen selv er part i den forestående reguleringen og med egeninteresser.

Som allerede beskrevet hører vi at 104/226 foreslås regulert til jordbrukseiendom /boligformål, fordi dette var Didriks ønske, og at kommunens egen eiendom foreslås regulert til boligformål av grunner kommunen vet best selv. Imidlertid "hører vi" at 104/29 bør bli friluftsområde. Det legges allerede på dette tidspunktet opp til en forskjellsbehandling som ikke er i tråd med god forvaltningsskikk. 104/29 har vært skadelidende gjennom 40 år p.g.a dårlig kommunal saksbehandling. Vi kan bare håpe at det i 2016 vil være mulig å få til en mer ryddig prosess. Det rettfærdige og korrekte utfallet av plangjennomgangen er at hele området får samme status - boligformål og kan utvikles som et sammenhengende område, noe som også reduserer kostnadene på den enkelte eiendom.

Det finnes interessenter til området 104/29 for opparbeidelse til boligformål. Hvor mange boligtomter det kan dreie seg om vil vi komme tilbake til på et senere tidspunkt i prosessen. Det har vært for kort tid p.g.a påsken til å konkretisere områdets potensial og utnyttelsesgrad i denne fasen.

Kostnader forbundet med opparbeidelse mener vi er grunneiers og utbyggers anliggende og ikke noe kommunen skal ha synspunkter på. Vårt krav til den videre prosessen er klar:

Vi søker om at 104/29 reguleres til boligformål. Disse tomtene har kvaliteter som klart gjør disse til kommunens aller beste boligtomter og med en mulig prissetting som samsvarer med den unike beliggenheten og kvalitetene. Dessuten ligger området sentrumsnært til og med god infrastruktur og bussforbindelse.

Vi ønsker å invitere planutvalgets medlemmer til en befaring på Sørrodden hvor vi kan redegjøre nærmere både for feil som vi mener er gjort og samtidig få vise frem områdets potensiale og utnyttelsesmuligheter til boligtomter med flotte friområder.

Vi ber Dere ta kontakt med Ole Aasberg når arbeidet er i gang.»

Kommentar:

Historisk sett har reguleringsplanen for dette industri-/havneområdet vært gjenstand for flere endringer – boligfeltet i Innerhaugen i 1986 (gnr. 104/29) og mindre endringer bl.a på 3 tomter i 1991 i området hvor det er oppført fortettet bebyggelse for å nevne noen. Fradeling av tomta til fritidsbolig var en del av et arveoppgjør og formålet for eiendommen blir uendret i planforslaget. Brønnøy kommune startet reguleringsprosesser for å tilrettelegge for næringsformål på Salhus ved regulering av Salhusøyene i 1978 og industriområde i Salhusmarka noenlunde i samme tidsrom. Dette gir indikasjoner på hvorfor ikke kommunen gikk aktivt inn for innløsning av næringsarealene på gnr. 104/29. Vi er enig i at området i sin helhet burde ha vært omregulert for lenge siden, men andre planoppgaver har vært prioritert og grunneier kunne hele tiden ha tatt initiativ til å fremme en privat reguleringsplan.

En registrerer at grunneierne av 104/29 ikke aksepterer at det legges opp til annen regulering av området enn til boligformål på «Sørrodden». Det er en realitet at området har og fortsatt blir brukt mye som lokal friluft-/rekreasjonsområde. Fysisk aktivitet i form av turgåing etc. er en faktor som direkte eller indirekte påvirker folks helse. Boligbygging på området vil øde-legge det lokalt viktigste rekreasjonsområdet og reduserer byens friluftsområder.

I lengde er «Vesterodden» bortimot 600 m med varierende bredde på 50 til 80 meter avhengig av flo og fjære. Områdets innvirkning ved stormflo er illustrert på kartutsnitt som fremkommer i planbeskrivelsen. Oppfylling til anbefalt nivå på 3 meter NGO vil endre områdets karakter vesentlig. Det vises forøvrig til innspill til planarbeidet fra fylkesmannen og fylkeskommunen.

Med bakgrunn i dette og planutvalgets flertallsvedtak vil det ikke anbefales boligformål innenfor det areal som tidligere var avsatt til industri og området videre sørøver opprettholdes til friluftsområdet som opprinnelig regulering tilsa. Medregnet «Vestodden» vil da området benevnt i planen som o_FL3 få et areal på 58,3 daa. Eierstatus på området er offentlig noe som innebærer at kommunen har innløsningsplikt på arealene som inngår i gnr. 104, bnr. 29.

8. Sidsel Aasberg og Gunnar Storvig:

«Den 27. mars 2016 ble jeg gjort oppmerksom på ovennevnte plan av andre berørte parter. Planen berører bl. annet Laukholmen og området kalt Sørrodden.

Jeg gjør oppmerksom på at jeg eier en parsell på søndre Sørrodden med Gnr. 104, Bnr. 660, tinglyst 14.mars 2007.

Jeg skulle derfor blitt informert om planen, hvilket ikke har skjedd. Orienteringsbrevet må sendes til meg snarest og gis nye 3 ukers svarfrist.

Jeg har ennå ikke, ved svarfristens utløp, mottatt orienteringsbrevet om planene for Sørrodden.

Imidlertid er jeg delvis orientert fra annen grunneier, og om hvordan de stiller seg til saken. Som eier av parsell Gnr. 104, Bnr 660 på Sørrodden, slutter jeg meg til skrevet fra de øvrige grunneiere. (gnr 104, bnr 29).

Det er mitt ønske om at området reguleres til boligformål.»

Kommentar:

Tomta ble utskilt fra gnr. 104, bnr. 29 ved skylddelingsforretning 19.03.1974 omlag 2 år før reguleringsplanen for Industri-Havneområdet Laukholmen/Hovøya ble vedtatt. Tomta ligger innenfor søndre del av «Sørrodden» som da ble regulert til friluftsområde.

Som følge av at tomta ikke var registrert i våre kart ble brev om melding av planoppstart ikke utsendt før 30.mars og med anmodning om uttalelse innen 20.april 2016.

Viser forøvrig til kommentarene for gnr. 104/29 ovenfor.

9. Inger-Hilde Nyrud og Ivar Husevåg:

«Her er våre innspill når det gjelder reguleringsplanen for Laukholmen.

Vi referer også til Didrik Didriksen sine uttalelser datert 28.01-1999. Vedlagt. Han referer til problemer med springflo og høy vannstand, fordi området er så lavt... Dette har vi også opplevd flere ganger, og deler av åkeren er dekket av vann. Vi har montert to pumper i kjelleren på Mevold som alltid står på for å få ut grunnvannet som er veldig lavt på stedet. Vi har også problemer med åkeren på Mevold som har en så lav høyde at det blir veldig fort overflatevann på midten av åkeren spesielt...

Vi ser derfor heller ikke det gunstig med noe bebyggelse vest for Mevold der det er tenkt 4-mannsboliger. Det er rett og slett for lavt, innløpet er ofte oversvømt ved storflo ... og vi mener også det er viktig å beholde kystlandskapet med uberørt fjære, fugleliv og muligheter for tur og opplevelser så sentrumsnært som Laukholmen er. Mevold er et autentisk fiske-bondebruk, sjeldent å se nå i disse tider. Det hadde vært fint å beholde kystlandskapet rundt plassen. Hestøya Sør er også et byggefelt der kommunestyret beholdt store områder til friluftsliv i sør og der velforening har opparbeidd mange turstier. Viktig avgjørelse for trivsel og bruk av naturen og det er et flott område som flittig brukes. Det hadde vært flott hvis en kunne tenkt likedan her på Laukholmen og arealene rundt Mevold og Sørrodden. Og her er ikke områdene så store, viktig med bevaring av noen lommer der fri ferdsel kan foretas.

Sørrodden egner seg også best til friluftsområde. Stedet har en lav høyde som gjør det vanskelig med en opparbeidelse av vei. Odden som er så smal som den er, ville mistet sin opprinnelige

høyde med store oppfyllinger, det ville sett veldig merkelig ut i forhold til den andre bebyggelsen som er der dvs. Mevold feks.

Når det gjelder planer for boliger i vest, der kommunen eier, er det snakk om en grense på 80 m fra spissen av odden som skal være fri for bebyggelse. Det mener vi er for lite. Hvis det i det hele tatt skal være boliger der, bør det være 200 meter fritt fram til odden, ellers vil den ikke kunne bruke området til friluftsliv.

Bevaring av kystlandskapet og skape friluftsområder er viktig for en befolkning. Allerede er området mye brukt av turgåere og stadig er det flere som oppdager idylliske Mevold og stien rundt Sørødden. Vi har restaurert låven til verksted/atelier og galleri for min kunst. Jeg har jevnlig utstillinger og som kulturskolelærer i Brønnøy har jeg også ofte prosjekter med barn og ungdom ute på Mevold og Sørødden. Det er Sommerkunstskole og det er DKS prosjekt (den kulturelle skolesekk) med prosjekter med skolebarn. Da er ofte tema fugleliv og vern, og bruk av naturen også på en kunstnerisk måte som landart osv. Slike muligheter forsvinner med bebyggelse både i vest og sør. Da blir Mevold kun et gammelt hus inneklemt i ett byggefelt. Så vi håper Brønnøy Kommune vil prioritere å bevare det friluftsområdet stedet innbyr til. Og ikke stenger av området med bebyggelse helt ned til fjæra både i vest og i sør.

Når det gjelder Mevold ønsker vi å bevare småbruket, og vil fortsette å forpakte bort jorda. Vi vil gjerne ha eiendommen til jordbrukseiendom. Men med muligheter for oppsetting av flere driftsbygninger både for verksted for min bedrift som kunstner. Men også flere driftsbygninger hvis det er nødvendig fram i tid. Også at vi kan bruke områder rundt låven til parkering for gjester til galleriet.»

Kommentar:

Eiendommen «Mevold», gnr. 104/226, ligger innenfor området som i gammel plan er regulert til industriområde.

Etter ønske fra grunneierne er eiendommen nå avsatt til landbruksformål og det er viktig at dagens bebyggelse og nye driftsbygninger beholder sitt særpreg som fiskebondebruk også for fremtiden. Det vises forøvrig til pkt. 6.1 i planbestemmelsene.

Det registreres at partene er skeptisk til utbygging av «Sørødden» og mener den egner seg best til friluftsområde. Dette blir tatt hensyn til i planforslaget og det henvises forøvrig til kommentarene ovenfor.

Partene ser det heller ikke gunstig med noe bebyggelse på «Vestodden» - alternativt i redusert omfang. Rådmannen mener imidlertid planforslaget viser nøktern utnyttelse av eiendommen og noen har kanskje meninger om at området burde ha gitt rom for flere tomter. Dette ut i fra hvilke ståsted den enkelte har.

Faktum er at det er stor etterspørsel på eneboligtomter i Brønnøysund og interessen for tomtekjøp blir ikke mindre med tanke på fin utsikt, nærhet til sjø, lek og uteområder samt forholdsvis kort avstand til sentrum (2,5 km. til skole).

Bebyggelsen nærmest «Mevold» (B18) blir liggende lavere enn boligene mot vest med gulyplanum mellom 3,5-4,0 m og er innenfor minimumshøyden fylkesmannen har anbefalt i forhold til fremtidige klimaendringer. Arealer med lavere terrenghøyder og som delvis ligger under vann ved storm-flo er avsatt til friluft- og lekeområde. Beltet mellom B18 og B19 bør derfor fylles opp noe ved bearbeidelse av lekeområdet.

10. Hilde Majala og Hermod Sture Dreiås, Huldreveien 5 :

Partene her levert kartutsnitt med påtegnet tomt inntil deres grense mot sør signert av daværende grunneier av «Mevold», gnr. 104/226, Didrik Didriksen datert 11.01.2008. Avtalen er bekreftet med vitneunderskrifter og Majala/Dreiås ber om at tomta innpasses i plankartet.

Kommentar:

Rådmannen innstiller på at tomta tas inn i planforslaget med reguleringsformål bolig i samsvar med kartomrisset. I tillegg er det innpasset en fradelt boligtomt like vest for denne ved endepunktet på Tusseveien.

11. Odlaug Andrea Krogh, Tusseveien 5F:

«I forbindelse av oppstart av planarbeid, reguleringsplan Strømmen / Laukholmen, legger vi inn en foreløpig forespørsel av kjøp av ca. 50 kvm tomt, til oppsett av garasje, i umiddelbar nærhet av vår bolig i Tusseveien 5 f, på Laukholmen. Dersom dette lar seg gjøre, er det mulig at flere av beboerne i sameiet Innerhaugen, har samme behov som oss. Dette vil vi komme nærmere tilbake til når en slik plan, evt, blir godkjent, og området blir omregulert.»

Kommentar:

Boligområdet er benevnt som B15 i plankartet og tomta til Sameiet Innerhaugen er utvidet vestover inntil planlagt veg til det nye boligfeltet på «Vestodden». Planen forutsetter at dagens atkomst fjernes og vendes mot denne. Utvidelsen av tomta rommer også garasje-bygninger.

12. Ann-Kristin og Oddmund Schanche, Tusseveien 2:

«Vi flyttet inn i vårt nye hus på Laukholmen i 1989. Postadressen er Tusseveien 2. Vårt «lille paradis» består av hovedtomt + tilleggstomt – Gnr. 104, bnr. 850 samt gnr. 104, bnr. 882. Disse to tomter ble føyd sammen i 1989 til ett gårds og bruks nummer; (gnr. 104m bnr. 850).

Helt siden innflyttingen i 1989 har vi ønsket oss litt større tomt. Vårt ønske om tilleggs-tomt med naturhage har i alle år vært veldig sterkt. Helt siden innflyttingen i 1989, har vi regel-messig forsøkt å få kjøpe området som ligger nord for oss. I 2012 var vi så heldige at vi fikk kjøpt dette området gnr. 104, bnr. 371 og gnr.104, bnr. 898. Dette området er i dag regulert som friareal. Visuelt virker dette området, som en naturlig del av vår eiendom. Dette er kanskje grunnen til at vi ennå ikke har observert barn/ voksne i området i løpet av de 27 årene vi har bodd på Laukholmen. Også ved dugnadsarbeid er det ingen andre enn undertegnede husstand som rydder på området.

Vi vil med dette søke Brønnøy kommune om å få omregulert gnr. 104, bnr.371, 898 fra friareal til boligareal – i dette tilfelle hageareal.

Vi ønsker å bruke dette området til naturhage. Kultivere, og plante trær som kan forskønne området.»

Kommentar:

I reguleringsplanen for Innerhaugen er området avsatt til friluftformål som nå foreslås endret til friområde (eierstatus privat) betegnet som FR4 i plankartet. Arealet ligger mot kommunens eiendom benevnt som o_Lek i plankartet (offentlig eierskap) og friområdet blir fortsatt i privat eie. I planbestemmelsene pkt. 5.1 heter det at det i friområdene skal eksisterende naturgitte kvaliteter (terreng, vegetasjon m.m.) vektlegges ved utforming av nye tiltak og at det kun tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte området.

Rådmannen anbefaler i dette tilfellet å beholde grønn struktur på arealet, men at en mindre parsell i ca. 10 meters bredde til eksisterende boligtomt bør innvilges i tilfelle det ønskes bygget eksempelvis garasje nr. 2. Reguleringskartet er justert i forhold til dette.

13. Laukholmveien 1A: Martin Søreng/Susanne Larsen (gamle eiere) og nye eiere Atle Tungesvik Johnsen og Christine Ellingsen samt eier av Laukholmveien 1B, Leif Anders Mørk:

«Eiendommene gnr. 104, bnr. 957 og 1509 har gjennom mange år vært naturlig tilknyttet tilstøtende boligtomter henholdsvis bnr. 782 og bnr. 864 og opparbeidet og vedlikeholdt som en del av boligtomtene.

Bnr. 957 og 1509 er regulert som fri/lekeområde og det er ønskelig at dette i forbindelse med påbegynt reguleringsarbeid omgjøres til boligformål og at bnr. 957 slås sammen med 782 og bnr. 1509 slås sammen med bnr. 864.»

Kommentar:

Uavhengig av denne plansaken er det gitt delingstillatelse av en parsell av gnr. 104/957 (delegert vedtak 61/16) 19.02.2016. Her er det tatt forbehold om at parsellen er regulert til friområde/lek og dette blir uendret inntil området er omregulert. Lekeområdet på 10 x 50 m ligger øst for eiendommene langs Krokstien. Planens intensjoner om lekeplass er ikke blitt gjennomført i forhold til at dette har vært å betrakte som en del av utearealet til boligene på Laukholmveien 1A og 1B. Det kan også være at behovet for slikt lekeareal har blitt dekket opp ved lek/ballplassene lenger sør mot boligfeltet i Innerhaugen 150 m unna. Barna får trygg atkomst til denne via Sverdrups vei. I planen er det dessuten avsatt et mindre friareal like øst for starten av Krokstien/Sverdrups vei.

Med bakgrunn i dette er det valgt å ta ut dette lekearealet til fordel for boligformål i høringsforslaget.

14. Janitha Ormøy Singdahlsen på vegne av Rigmor Ormøy Singdahlsen:

«I forbindelse med mottatt melding om oppstart av planarbeid med reguleringsplanen for Strømmen/Laukholmen, deres ref. 2016/519-2, ønsker eierne av gnr. 104 bnr. 19 Lamholmen å komme med innspill til planarbeidet. Dette har til nå vært et uplanlagt område i Brønnøy kommunes arealplan.

I forbindelse med dette arbeidet, er vårt innspill følgende: planen for området er å sette opp 4-6 sjøhus/naust med formål å leie ut til fisketurisme. Det skal også settes opp ei sløyebu, samt legges ut ei flytebrygge på østsiden av holmen, dette med samme formål. Planene våre er grovt avmerket på det vedlagte kartet, og må kun sees på som et utkast.

Vi håper Brønnøy kommune kan imøtese våre planer, og legge til rette for denne type næringsvirksomhet. Det er også planer om å sette opp et anneks på gnr 104 bnr 823 i tilknytning til eiendom 104/566. Vi ønsker derfor at eiendommen reguleres tilrettelagt for dette formålet.»

Kommentar:

I foreliggende forslag til arealutnyttelse av Lamholmen blir friluftformål vektlagt, men at strandlinjen mot nordvest og øst, benevnt henholdsvis som FT1 og FT2, kan utvikles til fritid og turisme. Fisketurisme er blitt et vesentlig satsingsområde rundt om i landet og det er dessverre mangelvare på slike regulerte arealer i Brønnøy. Det er også positivt at et slikt anlegg kan

etableres sentralt innenfor rimelig nærhet av byen. Planutvalget var også positive til valg av lokalitet.

Den landbaserte biten med parkering og flytebrygge er tenkt plassert mot sør benevnt som S/F/T i plankartet (kombinasjonsformål sjøhus, fritid, turisme). I planbestemmelsene er det inntatt klausul om at det avsettes plass til flytebryggeanlegg/parkering tilknyttet feltene på Lamholmen (jfr. pkt. 15 nedenfor).

15. Ole Wilhelm Sverdrup Aasberg:

«Dagens grunneiere i den tidligere felles strandlinjen mellom gnr.104 bnr. 29 og bnr.84 ber om at kommunens planarbeid med ny reguleringsplan medfører at området tas ut som friområde og tilbakeføres som regulert område til sjøhus/rorbu formål.

Området ble i 1981 omregulert uten at datidens grunneiere ble informert om saken. Alt av informasjon som ble de til del var en liten avisannonse som ingen fanget opp.

Partene i den felles strandlinjen inngår så en delingsavtale i 1996 som blir tinglyst i 2000. Når de så tar kontakt med kommunen for å få tomtene oppmålt, oppdages denne «feilen».

Legger ved kopi av tinglyste delingsavtalen fra 29. juli 1996 der tomtene beskrives.

Dagens eiere kommer med dette innspillet etter at vi har hatt befaring i området og møte i etterkant.

Dagens eiere er som følger:

Tomt 1: Espen Korneliussen

Tomt 2: Kristian Heimen Engelsnes

Tomt 3: Olaug Aasberg

Tomt 4: Bjørg Helseth, Knut Kristoffersen og Martin Kristoffersen

Tomt 5 og 6: Jan-Erik Lund

Undertegnede representerer eierne av tomt 3 og 4.»

Kommentar:

Arealet som omtales er ei mindre bukt med naust og sjøhusbebyggelse både nord og sør for denne. Bukta er delvis oppfylt et stykke bakover mot atkomstveien og reguleringsstatus er friområde/ opptaksplass for båter. Noen av bygningene har fått tillatelse til bruksendring med formål fritid. I forslag til plan anbefales at hele området avsettes med kombinasjonsformålene sjøhus, fritid og turisme delvis i sammenheng med planlagte rorbuanlegg på Lamholmen.

I saken er det vedlagt en overenskomst mellom eierne av felles strandlinje med inndeling av tomtene. Bukta er imidlertid delvis båndlagt av kommunal vann og avløpsledning og reguleringsplanen tar høyde for at atkomst, parkering og flytebryggeanlegg i tilknytning til Lamholmen skal etableres her. Parkering er avsatt på kommunal grunn.

I et utdrag av bestemmelsene heter det at nye byggetiltak i feltet må avklares med Brønnøy kommune i forhold til eksisterende vann-/avløpsledninger. Dokumentert plan for parkering/ avløp skal vedlegges byggesøknad.

I området skal det avsettes plass til flytebrygge-anlegg tilknyttet feltene F/T1 og F/T2 på Lamholmen.

16. Gunnar Lande:

«Jeg søker om omregulering av eiendom gnr. 104/1142 adresse Laukholmveien 2, fra dagens regulering som viser til næringseiendom knyttet opp til sjørelatert bruk, til regulering for bolig/kontor/lager.

Det er blitt bygd ut tomter de seneste årene, tett opptil min eiendom, som er regulert som

boligtomter. Den årsaken dere brukte for noen år siden til å nekte forrige eier å bruke eiendommen som boligregulert eiendom er nå opphevet med at det er blitt bygd ut ny bro fra Strømmen og over til Laukholmen, samt at området sør for min eiendom er under behandling for å bli utskilt som boligtomt-område. Det har også blitt utført store forbedringer på vei til området de senere år slik at om det blir en ekstra bolig i det området så skulle ikke det endre noe på trafikkbildet.

Mine planer for bygget som står på eiendommen pr i dag er å kunne bygge leilighet i toppetasjen, kontor og lokaler i l. etg. og oppbevaringsplass for ting fra min virksomhet i kjeller etg.»

Kommentar:

Gunnar Lande er eier av den såkalte «Sollibrygga». I tidligere plan var området inkludert brygga regulert til Fiskebruk.

Planen justeres etter søkers ønsker og det anbefales at eiendommen nå kan kombineres med bolig, kontor og lager. I planbestemmelsene er det tatt inn klausul om at ved innpassing av boliger skal det sikres min. 25 m² uteareal pr. boenhet. Uteareal kan dekkes av felles areal, egen balkong eller sum av disse løsningene.

Som Lande selv påpeker har kommunen vært varsom med å tillate flere boliger på Laukholmen i påvente av ny bru med fortau som knytter sammen Strømmen og Laukholmen. Brua sto ferdig i 2008.

17. Olga Solli:

«Jeg viser til deres brev fra 01.11.2016, deres ref. 2016/1685-5 «Foreløpig svar - deling av grunneiendom - 104/497 - Olga Solli» (kopi er vedlagt).

Jeg ville informere dere at jeg trekker tilbake min fradelingssøknad. Jeg ville først høre saken med advokat og bli bedre kjent med tilsvarende gjeldene lov- og regelverket. Det vi si at jeg innstiller søknaden min inntil videre og vil ikke at det foretas noen endringer som berører min eiendom.

Jeg ville også informere dere om at jeg ikke ønsker å anlegge noen ny adkomstvei til eiendommen min og kommer til å bruke den gjeldende adkomsten. Jeg har informert dere om dette før, men dere fortsatt henviser til en ny adkomstvei i svaret.

Dvs. blant annet at jeg ikke kommer til å gi min tillatelse til å bygge noen nye motorveier eller andre relaterte anlegg som går gjennom min eiendom.

Jeg ville også be om at dere skulle fjerne den planlagte adkomstveien fra planen til min eiendom. Uansett om hva som den nye omreguleringen tilsier, ønsker jeg ikke at den skulle berøre det område som eies av meg.

Når det gjelder for den gjeldende adkomstveien, ønsker jeg ikke at den skulle brukes av noen unntatt de som har rett til å bruke adkomsten».

Kommentar:

Olga Solli er nå eier av området som i tidligere plan var avsatt til camping minus et par tomter som senere år er omdisponert til boligformål ved dispensasjon fra planen. «Solli Camping» er som kjent opphørt for mange år siden.

Uttalelsen fra Olga Solli beror i et forslag til regulering med skissert plan for tomte-inndelinger for boliger og ny atkomst. Forslaget er dermed forkastet av Olga Solli som har samtykket i foreliggende forslag til regulering som tar utgangspunkt i dagens atkomst til eiendommene.

18. Rolf Arve Wold:

Søker om å få rettet opp sin tomtegrense mot nord da huset ligger delvis helt i grensen som er upraktisk og gjør det i prinsippet vanskelig å utføre vedlikehold på egen bolig.

Kommentar:

I dette tilfellet kan en gi tilslutning til søknaden med grunnlag i at det er lite hensiktsmessig med en liten inn-huk på tomtegrensen og utvidelsen på del av tomte på ca. 4,5 m vil ikke få særlige konsekvenser for bruken av friområdet som sådan. Fremlagte planforslag er derfor justert i samsvar med søkers ønsker.

Vurdering:

Oppsummert vil i hovedsak dagens arealbruk av Strømmen/Laukholmen opprettholdes hvor hovedtyngden av utbyggingsformål er bolig og ny næringsaktivitet rettet mot reiseliv og turisme/orbuer tilrettelegges på Lamholmen. Planforslaget vil ergo være i tråd med rammene for planarbeidet som ble gitt av flertallet i planutvalget i møte 28.06.2016. Med utgangspunkt i ovennevnte vil det anbefales å gjøre følgende vedtak: