



Møtereferat

Plan og utvikling

Saksnr.: 2018/1953-4

Referat fra oppstartsmøte - detaljregulering Toft næringsområde, Toftøya

1. Om oppstartsmøtet

Møtested	Brønnøy rådhus		
Møtetidspunkt	Mandag 15.10.2018, kl. 13.00-15.30		
Deltakere			
<u>Fra kommunen:</u> Gunvald Eilertsen, leder Plan/utvikling Lill-Anita Horn, rådgiver/arealplanlegger		gunvald.eilertsen@bronnøy.kommune.no lill.a.horn@bronnøy.kommune.no	
<u>Fra konsulent:</u> Eigil Kosi Jaren, Rambøll		eigil.jaren@ramboll.no	
<u>Fra tiltakshaver/forslagstiller:</u> - (ingen hadde anledning til å stille)			
Informasjon fra konsulent i forkant av møte		• Anmodning om oppstartsmøte (i div. e-postkorrespondanse) • Notat 01.01 KU-vurdering for reguleringsplan Toft, Brønnøy kommune, datert 07.10.2018 • Mulighetsstudie Toft næringsområde nov-17 • Brev før oppstartsmøte, datert 09.10.2018	
Informasjon fra tiltakshaver/konsulent i møte		Det ble ikke gitt noen ny skriftlig informasjon i møtet.	

2. Planstatus i planområdet - gjeldende planer

Område	Plan	Formål	Vedtatt
Toftøya og sjøområder	Kommuneplanens arealdel 1998-2010	LNF B-område, uplanlagt i sjø, noe uplanlagt landbruksareal	25.6.1998
Avkjørsel fra Toftveien (del av gnr 93 bnr 1)	Reguleringsplan Nordhuskrysset-Toft	Landbruk, kjøreveg, annen veggrunn	18.06.2003
Område for veg mellom Toftveien og Toft næringsområde	Reguleringsplan Toftsundet	Landbruk	26.11.1981
	- Arealene lengst sør (deler av landbrukseiendom gnr 3, bnr 1 m.fl.), ligger utenfor både kommuneplanens arealdel og reguleringsplan (uplanlagt)		
Det vises også til Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2024 for Brønnøy, som viser en rekke målsettinger			18.12.2013

3. Planforslaget – KU-forskriften

Planforslaget	
Planforslaget skal legge til rette for veitilknytning og utvikling av det framtidige Toft næringsområde sør for Toft. Planforslaget vil minst omfatte det arealet som tilsvarer område NB7 i Brønnøy kommunes forslag til kommuneplanens arealdel 2018-2029, som lå ute til høring/offentlig ettersyn i perioden 24.4.-18.6.2018, samt areal for adkomstveg mellom Toftvegen og fram til/inn på NB7. NB7 er ca 506 daa (herunder land og sjøareal). I tillegg må det vurderes å ta med bufferområde utenfor selve næringsområdet for å avklare framtidig arealbruk inntil næringsområdet. Planforslaget utarbeides som detaljregulering jf. pbl § 12-3, med siktemål å gi så detaljerte rammer at planen kan benyttes som grunnlag for byggesaksbehandling uten flere reguleringssteg.	
Konsekvensutredning	
KU-forskriften § 6 om <i>Planer som alltid skal behandles etter forskriften</i>. På bakgrunn av gjeldende og planlagt planstatus i kommuneplanens arealdel (KPA), har Brønnøy kommune vurdert planens omfang opp mot forskriftens § 6 b) <i>Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. (Planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding)</i>. Planforslaget er vurdert omfattet av Vedlegg I for A. <i>Planer og tiltak, nr. 24.: Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennnyttige formål med et bruksareal på mer enn 15.000 m².</i> (vår utheving). Tiltak/planlagt arealbruk er ikke i tråd med gjeldende KPA. I forslag til ny KPA som lå til høring/offentlig ettersyn forsommeren 2018 er arealbruk for hoveddelen av planområdet vist som et 506 daa stort byggeområde for næringsbebyggelse, NB7. Det ble ikke er fremmet innsigelse til NB7 ved det offentlige ettersynet, men både Fylkesmannen og fylkeskommunen har gitt vesentlige/kritiske merknader til området (disse framgår av uttalelser med innsigelser fra hhv. Fylkesmannen datert 20.06.2018 og Nordland fylkeskommune datert 29.06.2018* (referentens merknad*; tidligere oversendt fra kommunen til konsulenten)). NB7 omfatter deler av flere eiendommer, disse har underveis i kommuneplanprosessen blitt enkeltvis konsekvensutredet i henhold til Miljøverndepartementets veileder om <i>Konsekvensutredninger – Kommuneplanens arealdel</i>, på et overordnet nivå mht. lokalisering og omfang. Det må legges til grunn at arbeidet med ny KPA og tilhørende KU ennå ikke er rettskraftig ved kommunestyrevedtak, og at eventuelt unntak fra KU-plikt jf. forskriftens § 6 bokstav b) andre setning derfor ikke vil slå inn. Ut fra de ytre rammer i KPA-forslaget (størrelse og påregnelig utnyttelse av NB7) sammenholdt med kartskisser som er vist i mulighetsstudie for Toft næringsområde, antas at dette i seg selv utløser KU-krav etter § 6. KU-forskriften § 8 om <i>Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvor de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn</i>. Ettersom reguleringsplanen allerede er vurdert å utløse KU-plikt etter § 6 bokstav b), anses det som overflødig å i tillegg vurdere en mulig KU-plikt etter denne bestemmelsen. Planforslaget skal på denne bakgrunnen behandles etter KU-forskriften jf § 6 bokstav b). (Kommunen har i vurderingen støttet seg på veiledning fra Fylkesmannen i Nordland i møte med dem 9.10.2018)	
0-alternativet:	Som 0-alternativ regnes uendret planstatus i planområdet.
Planprogram	Konsulenten viser til tidligere benyttede maler for slikt (uten at man har gått grundig inn på dette, eller sett på eksempler eller spesifikk utforming i oppstartsmøtet), og uttaler at det å utarbeide planprogram ikke nødvendigvis vil

	forsinke prosessen vesentlig.	
Foreløpige tema for utredning	Forslagsstiller	Kommunens kommentarer
	Naturmangfold (for å utnytte sesongen best mulig har det allerede vært feltinventør på stedet)	Temaet omfatter bl.a. biologisk mangfold, geologi og landskap (jf. nml § 8)
	Friluftsområder, friluftsbuk	Friluftskartleggingen som ligger i Naturbase har for Brønnøy sin del mer karakter av å være en kartlegging av landskap snarere enn selve bruken for friluftslivet, dette bør man være oppmerksom på ved bruk av friluftregistreringene.
	Grunnundersøkelser for sjø (mht. kvikkleir). (Det legges ikke opp til grundige undersøkelser mht. kai mot Toftsundet, det overlates til seinere prosess.)	Det skal være gjort grunnundersøkelser/ kartlegging av dybdeforhold i østre sjøområder mht. tilpassing av kar (ved Norconsult)
	Jordvern	Det vises til tallfesting av jordbruksareal i forbindelse med KU-arbeidet til KPA.
		Infrastruktur/trafikk og bølgepåvirkning er sannsynlige utredningstema i en planbeskrivelse.

Det vises til kommunens planinnsynsverktøy: <http://tema.webatlas.no/bronnøy/Planinnsyn>, samt til Fylkesmannens innsynsverktøy www.nordlandsatlas.no, som nyttige kilder for arealinformasjon.

4. Planfaglige vurderinger

Tema	Vurderinger	Forutsetninger
Plan-avgrensning	Planforslaget vil omfatte område NB7 i forslag til ny KPA (på høring/offentlig ettersyn i perioden 24.4.-18.6.2018). I tillegg areal for adkomstveg mellom Toftvegen og fram til/inn på NB7, samt ev. bufferområde utenfor selve næringsområdet for avklaring av framtidig arealbruk inntil næringsområdet mot land og sjø.	- Konsulenten oversender et forslag til planavgrensning på SOSI-format snarest. - Kommunen vil deretter sende ut naboliste i henhold til avgrensningen, samt liste over høringsparter.
Tiltakets betydning/ Funksjon	Næringsarealet planlegges benyttet til sjørettet næring (landbasert akvakulturanlegg)	Næringsarealet forbeholdes sjørettet næring.
Trafikale forhold	Utredes/planlegges i planprosessen. (Veiene blir offentlige eller felles?)	
Atkomst	Atkomst blir fra Toftvegen. Endelig trase vurderes i planprosessen.	
Byggehøyder	Utredes i planprosessen	
Byggegrenser	Utredes i planprosessen.	
Solforhold	-	
Uteområder	-	(Holdes ryddig og oversiktlig.)

5. Kommunalteknikk

Tema	Status	Framtidig
Fortau	-	Ikke vurdert.
Gang-/sykkel	-	Ikke vurdert.
Kollektiv-trafikk	-	Ikke vurdert.
Vann-forsyning	- (Det er oppgradert vannledning til Toft.)	Henviser til Teknisk for nærmere informasjon
Avløp	-	Henviser til Teknisk for nærmere informasjon
Overvann	Naturlig avrenning til sjø.	Må ivaretas

6. Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale
Ikke tema i oppstartsmøtet.

7. Annet

Saksbehandlingsgebyr	
Gebyrlegging av plansaken er foreløpig ikke fastsatt all den tid planavgrensningen ikke er konkret og endelig. Det vises til punkt C.2 om plansaker i Brønnøy kommunes gebyrregulativ for plan-oppmåling-bygg på kommunens hjemmeside, og det antas at plansaken blir å betrakte som arbeidskrevende. Størrelse på saksbehandlingsgebyret fastsettes når planavgrensningen foreligger. Satsen blir den som gjelder på tidspunktet for innlevering av planen.	
Planmateriale for leveranse	
Det forutsettes at plan og planmateriale skal utformes etter de produktspesifikasjoner, nasjonale veiledere osv. som til enhver tid gjelder, og vises til regjeringens nettsted www.planlegging.no. Planbestemmelser: det finnes en nasjonal mal for planbestemmelser som kommunen foreløpig ikke har erfaring med, men konsulenten bes vurdere om det er hensiktsmessig å bruke malen i dette arbeidet (konsulenten opplyser at man har erfaring med malen, og at oppbygningen av malens kapittel 7 om rekkefølgebestemmelser kan være utfordrende - ?)	
Planoppstart	Oppstartsmelding Kopi av annonse ved oppstart Kopi av brev til berørte (med adresseliste) Planavgrensning på sosi-format
Planforslag	Kopi av innspillene Planprogram for KU Forslagsstillers vurdering av innspillene Planbeskrivelse inkl. ROS (doc-fil) Planforslag (pdf og sosi-fil) (m/sosi-kontrollrapport) (Hvis mulig: tittelfelt i .vtf-format) Reguleringsbestemmelser (doc-fil) Eventuelt illustrasjonsmateriale (pdf- eller jpg-filer)
Framdrift	

(Fra kommunens side tas planforslag fortløpende opp til behandling når de er modne for det.) Foreløpig: Medio november: planprogrammet legges til hørin Desember: varsel om oppstart? Jan-feb: Planprogrammet fastsettes	
PlanID	2018002
Plannavn – arbeidstittel	Forslag til plannavn: Detaljregulering for Toft næringsområde, Toftøya

Referatet og Brønnøy kommunes innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartmøtet fant sted. Konklusjonene er derfor foreløpige, og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nye opplysninger, endrede rammebetingelser, rutiner og politikk kan føre til endrede planfaglige vurderinger. Innspill fra berørte parter, herunder naboer, offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner med mer, kan føre til krav om endring av prosjektet, og/eller framdriften av det.

Brønnøysund, 24.10.2018

Lill-Anita Horn, referent