

**Brønnøy kommune**  
Politisk sekretariat

I henhold til adresseliste

**Melding om vedtak**

**Vår ref.:**

2017/2305-27

**Saksbehandler:**

Lill-Anita Horn

**Dato:**

02.07.2020

**Privat forslag til detaljreguleringsendring for del av Buøy sør (PlanId 2017003) - 2. gangs behandling og planvedtak**

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

**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.

Med hilsen

Aina Helen Slotterøy  
formannskapssekretær

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

Postadresse:  
Rådhuset  
8905 BRØNNØYSUND

Besøksadresse:  
Sivert Nielsens gate 24

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

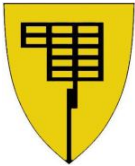
Bankkto.: 4534 05 00117  
Org.nr.: 964 983 291

E-post:  
postmottak@bronnøy.kommune.no

Internett:  
www.bronnøy.kommune.no

Adresseliste:

Anne Elin Solheim	Kjøløyveien 100	8908	Brønnøysund
Barn og unges representant v/Sturla Ditlefsen			
Bente Astrid Kristiansen	Hans Petter Lunds Vei 21 A	1859	Slitu
Bjørn Tore Rosenvinge	Kjøløyveien 110	8908	Brønnøysund
Brønnøy elderåd			
BRØNNØY HAVN KF	Postboks 65	8901	BRØNNØYSUND
Brønnøy kommune, eiendomsavdelingen v/Arnt Ståle Sæthre			
Brønnøy kommune, Teknisk v/Ole Bjørn Nilsen			
Brønnøy ungdomsråd v/Kåre J. Råbakk			
Bård Arnold Moen	Kjøløyveien 102	8908	Brønnøysund
DREVLAND AS	Salhusoddan 19	8907	BRØNNØYSUND
FISKERIDIREKTORATET	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
Frank Oddvar Kjølør	Hjellumvegen 30 B	2322	Ridabu
FYLKESMANNEN I NORDLAND	Postboks 1405	8002	BODØ
Geir-Ove Olsen	Stabbursveien 15	8907	Brønnøysund
Heidi Leanders Rasmussen	Leilighet 413, Sandakerveien 41	0477	Oslo
HELGELAND KRAFT AS	Postboks 702	8654	MOSJØEN
Janicke Isabell Kristiansen	Leirelvveien 21	8372	GRAVDAL
KYSTVERKET	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
Marianne Kjølør	Storgata 52	8900	Brønnøysund
Monicka Kjørsvik	Kjøløyveien 104	8909	BRØNNØYSUND
NORDLAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 1485	8048	BODØ
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)	Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO
Ole Vidar Thomassen	Kjøløyveien 106	8908	Brønnøysund
Per Helge Haraldsvik	Kjøløyveien 100	8908	Brønnøysund
Rådet for likestilling av funksjonshemmede			
SAMEDIGGI / SAMETINGET	Ávjovárgeaidnu 50	9730	KARASJOK
STATENS VEGVESEN	Postboks 8142 Dep	0033	OSLO
TORGHATTEN	Havnegata 40	8900	BRØNNØYSUND
TRAFIKKSELSKAP AS			
Trine Kjølør	Svaleveien 10 A	8907	Brønnøysund
Åse Larsen Aune	Postboks 1006	8902	Brønnøysund



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

Arkivsaksnr.: 2017/2305-26  
Saksbehandler: Lill-Anita Horn

**Saksfremlegg**

Utv.saksnr.:	Utvalg:	Møtedato:
55/20	Formannskapet	17.06.2020
51/20	Kommunestyret	24.06.2020

**Privat forslag til detaljreguleringsendring for del av Buøy sør (PlanId 2017003) - 2. gangs behandling og planvedtak**

**Vedlegg:**

- 1 Planbeskrivelse - detaljreguleringsendring for del av Buøy sør
- 2 Plankart - detaljreguleringsendring for del av Buøy sør
- 3 Melding om vedtak av 3.12.2019, f-sak 42/19 - privat forslag til detaljreguleringsendring for del av Buøy sør (PlanId 2017003) til offentlig ettersyn
- 4 Uttalelse datert 17.12.2019 fra Statens vegvesen
- 5 Uttalelse datert 9.1.2020 fra Kystverket
- 6 Uttalelse datert 13.1.2020 fra Saemiedigkie/Sametinget
- 7 Uttalelse datert 3.2.2020 fra Norges vassdrags- og energidirektorat NVE
- 8 Uttalelse datert 7.2.2020 fra Nordland fylkeskommune

**Saksprotokoll i Kommunestyret - 24.06.2020**

**Behandling:**

**Enstemmig vedtak:**

Formannskapet innstilling ble enstemmig vedtatt.

**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.

## **Saksprotokoll i Formannskapet - 17.06.2020**

### **Behandling:**

#### **Enstemmig vedtak:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **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.

#### **Rådmannens innstilling:**

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.

### **Saksopplysninger**

#### **Bakgrunn for saken**

Brønnøy kommune mottok 21.5.2019 et revidert privat forslag til detaljreguleringsendring for et ca. 9 daa stort areal helt sør på Buøy, vest for Kjøløyvegen. Planforslaget er utarbeidet av Drevland AS, på vegne av eier av gnr 87 bnr 47, Åse Larsen Aune. Arealet inngår i

utgangspunktet i et naustområde innenfor reguleringsplan Buøy sør. På grunn av bratt terreng mot sjøen vurderes deler av arealet ikke å være godt egnet til naust.

### **Planforslaget**

Formålet med planendringen er å legge til rette for bruk av deler av naustområdet innenfor gnr 87 bnr 47 til 2 eneboligtomter, og beholde resten av eiendommen til naust- og sjøhusområde. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket går fram av forslaget som består av plankart og planbeskrivelse med planbestemmelser (s. 8 og 9 i planbeskrivelsen). Det vises også til saksutredningen til formannskapetets førstegangsbehandling for høring og offentlig ettersyn, som er vedlagt.

### **Forhold til overordnede planer**

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, i den forstand at området sammen med resten av Buøya er avsatt til byggeområde for bolig i kommuneplanens arealdel 1998-2010 vedtatt 25.6.1988).

### **Førstegangs behandling**

Planforslaget ble lagt fram for formannskapet til behandling for å legges ut til offentlig ettersyn i møte 3.12.2019, sak 42/19, der det ble fattet følgende vedtak:

- 1. I henhold til plan og bygningsloven § 12-11 legges privat forslag til detaljreguleringsendring for del av Buøy sør (PlanId 2017003), til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.*
- 2. Rådmannen skal før sluttbehandling i formannskapet sørge for at planens innhold og framstilling blir kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.*
- 3. Ved et endelig planvedtak vil detaljreguleringsendringen erstatte tilsvarende utsnitt av reguleringsplan Buøy sør (PlanId 2003002), vedtatt 05.02.2003.*

### **Høringsuttalelser**

Planforslaget ble deretter lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 13.12.2019 til 10.2.2020, og sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere og naboer m.fl. til uttalelse. Offentlig ettersyn ble også kunngjort i Brønnøysunds Avis og på kommunens hjemmeside.

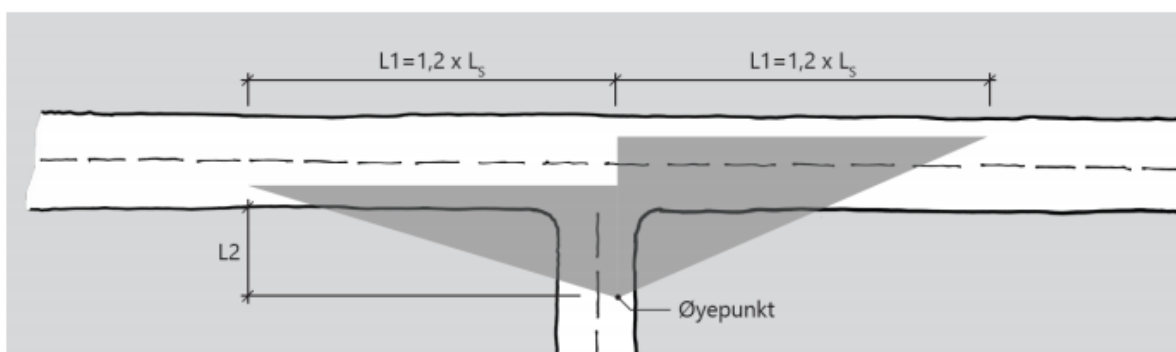
I høringsperioden kom det inn i alt 5 uttalelser. Disse er vedlagt.

Hovedtrekkene i uttalelsene er kort referert nedenfor.

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

- «Planforslaget viser to avkjørslers ved siden av hver annen. På grunn av trafiksikkerhet 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 frisktlinje 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 frisktlinjen 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 Kjølsøyveien. 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 sikringsone.

**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, byggetillatelser 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

**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 forslagsstillere, 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.

Samtlige uttalelser er oversendt plankonsulent og forslagstillers representant til orientering og kommentar. Det er ikke kommet noen kommentarer til uttalelsene. Brønnøy kommune forutsetter at aktsomhetsplikten ifølge kulturminneloven som gjelder alle automatiske kulturminner, enten samiske eller andre, formidles til/følges opp av de som skal utføre arbeid i marken.

Planforslaget som foreligger til behandling, består av:

- Plankart i målestokk 1:1000 (dato basiskart 16.04.2019)
- Planbeskrivelse datert 26.2.2019, revidert 5.6.2020, med
  - planbestemmelser (s. 8-9)

Kommunen oppfordret i oppstartsmøtet til å benytte anledningen for å finne de best egnede formålene til det øvrige naustområdet (utvidelse/utforming av snuplass, friområde, naust-/sjøhusområde, tomteinnndeling av naustområdet o.l.). Kommunen har bl.a. foreslått at byggegrensen trekkes ut til sjøkonturen langs en strekning på ca. 30 m i det bratteste partiet der terrenget er egnet

for sjøhus. Dette er imidlertid ikke fulgt opp fra forslagstillers side i planmaterialet med egnede planbestemmelser for sjøhus, og byggelinjen langs sjø beholdes derfor uendret.

### ***Endringer etter førstegangsbehandling***

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 tomtegrense 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, foreslår kommunens byggesakskontor at følgende presisering tas inn i bestemmelse 4.4.2:  
*Innenfor området tillates ikke bygg/rom for varig opphold.*
- Basiskartet er oppdatert med 1-meterskoter (pr. desember 2019).

Endringer i planbeskrivelse og planbestemmelser siden førstegangsbehandlingen er vist med **rød skrift** for å framgå tydelig.

### **Hjemmelsgrunnlag**

#### **Juridiske forhold**

I forbindelse med saksutredningen til formannskapetets førstegangsbehandling ble det gjort rede for plan- og bygningsloven (pbl) fra 2008 sine bestemmelser i §§ 12-3., 12-10 og 12-11, som gjelder private detaljreguleringsforslag og behandling av reguleringsplan. Det vises til vedlagte saksutredning for detaljer.

- Pbl (2008) § 12-12. om vedtak av reguleringsplan sier følgende:

*Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen.*

*Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre reguleringsplaner i samsvar med kommunelovens regler når planen er i samsvar med rammer i kommuneplanens arealdel, og det er mindre enn fire år siden den ble vedtatt av kommunestyret.*

*Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. § 1-9.*

*Når planen er vedtatt, skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, når de blir direkte berørt*



*underrettes særskilt ved brev. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage.*

*Planen med planbeskrivelse skal kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.*

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

## **Vurdering**

Vurderingen av de innkomne uttalelsene går fram av kommentarene over.

### ***Samlet vurdering***

Planforslaget er noe bearbeidet for å ivareta nødvendige hensyn til bl.a. trafikksikkerhet, entydig planmateriale og for å sikre offentlige interesser innen samferdselsformålene.

På den ene siden ser rådmannen utfordring i at det legges opp til boligbygging på et 30-40 m bredt areal mellom offentlig kjøreveg og sjø. Det er en interesse motsetning mellom strandsonerhensyn og bolighensyn. På den annen side ligger de nye boligtomtene innenfor regulert område, i tilknytning til etablert boligmiljø med nødvendig infrastruktur. Etablering av nye boliger vil kunne bidra til å styrke lokalmiljøet. Samtidig resten av naustområdet videreføres med lav grad av utnyttelse, slik at lys og luft i nærmiljøet vil opprettholdes.

Med bakgrunn i saksutredningen over anbefaler rådmannen at det private planforslaget til detaljreguleringsendring for del av Buøy sør (planident 2017003) vedtas, med de endringer som går fram av saksframlegget under avsnittet «endringer etter førstegangsbehandling».