

Brønnøy kommune
Politisk sekretariat

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

«KONTAKT»

Melding om vedtak

Vår ref.:

2018/1953-31

Saksbehandler:

Gunvald Eilertsen

Dato:

21.01.2021

**Planforslag – detaljregulering for Toft næringsområde (PlanID 2018002) –
behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn**

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

Vedtak:

1. Privat planforslag med konsekvensutredning for detaljregulering Toft næringsområde i Brønnøy med tilhørende plandokumenter, legges til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2, § 12-10 og § 12-11, samt konsekvensutredningsforskriftens § 25.
2. Før høring og offentlig ettersyn skal planmaterialet gjennomgående kvalitetssikres etter de siste justeringer av planmaterialet slik at saksopplysninger i plandokumentene gjennomgående samsvarer med hverandre.

Med hilsen

Aina Helen Slotterøy
formannskapssekretær

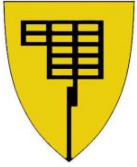
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Adresseliste:

AQUACULTURE INNOVATION AS
RAMBØLL NORGE AS

Næringsshagen Toft
Postboks 427 Skøyen

8900 BRØNNØYSUND
0213 OSLO



Brønnøy kommune
Plan og utvikling

Arkivsaksnr.: 2018/1953-26
Saksbehandler: Lill-Anita Horn

Saksfremlegg

Utv.saksnr.:	Utvalg:	Møtedato:
8/21	Formannskapet	20.01.2021

Planforslag med konsekvensutredning – detaljregulering for Toft næringsområde (PlanID 18132018002) – behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

Vedlegg:

- 1 Oversendelsesbrev - Detaljregulering for Toft næringsområde (Planid 1813_2018002) - e-post datert 17.12.2020
- 2 Detaljregulering for Toft næringsområde - Plankart i målestokk 1:2000, datert 11.1.2021
- 3 Detaljregulering for Toft næringsområde - Planbestemmelser datert 11.1.2021
- 4 Detaljregulering for Toft næringsområde - Planbeskrivelse datert 11.1.2021
- 5 Forslagsstillers behandling av innspill ved varsel om oppstart-planprogram-utvidelse av planområdet, datert 13.1.2021
- 6 ROS-analyse Toft næringsområde, datert 16.12.2020
- 7 Illustrasjonsplan i målestokk 1:4000, datert 16.12.2020
- 8 KU Naturmangfold, datert oktober 2018, revidert mai 2019
- 9 KU Friluftsliv, datert 17.12.2020
- 10 Fagnotat VA rev.02, datert 1.12.2020
- 11 Vurdering landskapsbilde, datert 16.12.2020
- 12 Geoteknisk notat G-not-001 1350030281, datert 17.12.2020
- 13 Støyutredning Toft næringsområde (C-rap-001), datert 15.12.2020
- 14 Trafikkanalyse Toft næringsområde ver 2.1, datert 11.1.2021
- 15 Planprogram fastsatt 26.8.2020 - detaljregulering for Toft næringsområde

Saksprotokoll i Formannskapet - 20.01.2021

Behandling:

Enstemmig vedtak:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

3. Privat planforslag med konsekvensutredning for detaljregulering Toft næringsområde i Brønnøy med tilhørende plandokumenter, legges til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2, § 12-10 og § 12-11, samt konsekvensutredningsforskriftens § 25.

4. Før høring og offentlig ettersyn skal planmaterialet gjennomgående kvalitetssikres etter de siste justeringer av planmaterialet slik at saksopplysninger i plandokumentene gjennomgående samsvarer med hverandre.

Kommunedirektørens innstilling:

5. Privat planforslag med konsekvensutredning for detaljregulering Toft næringsområde i Brønnøy med tilhørende plandokumenter, legges til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2, § 12-10 og § 12-11, samt konsekvensutredningsforskriftens § 25.
6. Før høring og offentlig ettersyn skal planmaterialet gjennomgående kvalitetssikres etter de siste justeringer av planmaterialet slik at saksopplysninger i plandokumentene gjennomgående samsvarer med hverandre.

Saksopplysninger:

Bakgrunn for saken

Brønnøy kommune har den 17.12.2020 mottatt et forslag til detaljregulering for Toft næringsområde, fra Rambøll Norge AS på vegne av Aquaculture Innovation AS. Planområdet ligger sør for tettstedet Toft, og er på totalt 860 dekar med både sjø- og landareal. Det omfatter bl.a. sentrale deler av Toftøya med omland og sjø.

Planforslaget har utspring i etterspørsel etter et større egnet område for utvikling av sjørettet næringsvirksomhet i Brønnøy. Det ble lagd en mulighetsstudie i 2017 av Norconsult AS for Aquaculture Innovation AS som et innspill til kommuneplanarbeidet. Arealbruken ble deretter innarbeidet i kommuneplanens arealdel til bruk for næringsbebyggelse (område NB7) med krav om regulering.

Hensikt med reguleringsarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å få på plass et hjemmelsgrunnlag for landbasert oppdrettsvirksomhet, med tilhørende smoltanlegg, slakteri, anlegg for foredling av produkter samt behandling av slam. I tillegg legges det til rette for å etablere offentlig infrastruktur til og i området med en ca. 1,5 km lang adkomstveg fra Toftvegen (arm av fylkesveg 7234) med gang-

/sykkelveg, samt kai og havn for inn- og utskipping. Med nesten 470 daa avsatt til utbyggingsområde for næringsbebyggelse legger planforslaget opp til at kommunen tilføres betydelige arealreserver for annen sjørettet næring.

Lovhjemmel

Det følger av plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3.¹ annet ledd at private kan utarbeide forslag til detaljregulering. Pbl § 12-11.² om behandling av private reguleringsplanforslag sier at når kommunen har mottatt planforslaget, skal kommunen snarest, og senest innen 12 uker eller annen frist som er avtalt med forslagsstilleren, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og offentlig ettersyn etter pbl § 12-10.³

Tilsvarende skal planforslag med konsekvensutredning sendes på høring til berørte myndigheter, parter og interesseorganisasjoner og legges ut til offentlig ettersyn, jf. § 25⁴ i konsekvensutredningsforskriften (KU-forskriften).

Det ble slått fast i forbindelse med oppstartsmøtet at planforslaget ville utløse behandling etter KU-forskriften § 6 første ledd bokstav b)⁵, jf. vedlegg I nr. 24⁶, hvor det går fram at bl.a. næringsbygg med bruksareal større enn 15 000 m² (15 daa) utløser KU.

For private planforslag skal kommunen vurdere om konsekvensutredningen tilfredsstillende kravene i forskriften og det fastsatte planprogrammet, før den sendes på høring sammen med planforslaget.⁷

Planforslaget

Planforslaget som er mottatt omfatter plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, ROS-analyse, konsekvensutredninger for deltema naturmangfold og friluftsliv, andre delutredninger, grunnundersøkelser, underlagsrapporter, VA-planer og kart, som går fram av listen under. Det har i tiden etter planmottak vært hyppig dialog med plankonsulent for justering og presisering av planmaterialet, og de siste revisjoner av plankart, bestemmelser og beskrivelse er datert 11.1.2021, og oppdateringer har så langt skjedd helt fram til 13.1.2021.

Alt relevant mottatt materiale er listet opp under og gjennomgått opp mot planprogram og planbeskrivelse. De mest sentrale plandokumentene er lagt ved saken (*vedlegg nr.*). Det som ikke følger denne saksutredningen som vedlegg nå, vil for ordens skyld bli gjort tilgjengelig på kommunens hjemmeside i høringsperioden, og relevante underlagsrapporter vil også bli sendt direkte til ansvarlige fagmyndigheter (eks. grunnundersøkelse til NVE osv.):

¹ Se [Pbl § 12-3](#).

² Se [Pbl § 12-11](#).

³ Se [Pbl § 12-10](#).

⁴ Se [KU-forskriften § 25](#)

⁵ Se [KU-forskriften § 6](#)

⁶ KU-forskriften vedlegg I nr. 24.: *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntillegte formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).*

⁷ Se [veileder](#) – Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (KMD 2020)

- Oversendelsesbrev – e-post datert 17.12.2020 (*vedlegg 1*)
- Plankart i målestokk 1:2000, datert 11.1.2021 (*vedlegg 2*)
- Reguleringsbestemmelser datert 11.1.2021 (*vedlegg 3*)
- Planbeskrivelse datert 11.1.2021, med følgende vedlegg: (*vedlegg 4*)
 1. Referat fra oppstartsmøte 15.10.2018
 2. Innspillsbehandling v01 datert 13.1.2021 (*vedlegg 5*)
 - 2.1 Samlede innspill, i alt 12 stk. (ved varsel om oppstart, høring av planprogram og utvidet plangrense)
 3. ROS-analyse Toft næringsområde, datert 16.12.2020 (*vedlegg 6*)
 4. Illustrasjonsplan i målestokk 1:4000, datert 16.12.2020 (*vedlegg 7*)
 5. KU Naturmangfold, datert oktober 2018, revidert mai 2019 (*vedlegg 8*)
 6. KU Friluftsliv, datert 17.12.2020 (*vedlegg 9*)
 7. Fagnotat VA rev.02, datert 1.12.2020 (*vedlegg 10*)
 - 7.1. H001 - overordnet VA-plan – Vann og avløp rev1, målestokk 1:3000
 - 7.2 H002 – overordnet VA-plan - Overvannshåndtering, målestokk 1:3000
 8. Vurdering landskapsbilde, datert 16.12.2020 (*vedlegg 11*)
 9. Geoteknisk notat G-not-001 1350030281, datert 17.12.2020 (*vedlegg 12*)
 - 9.1 Geoteknisk rapport Toft Industriområde G-rap-001 1350030281_rev01
 - 9.2 Situasjonsplan grunnboringer del 1 - 1001_01, målestokk 1:4000
 - 9.3 Situasjonsplan grunnboringer del 2 - 1001_02, målestokk 1:4000
 - 9.4 Stabilitetsberegning 1002, målestokk 1:500
 10. Støyutredning Toft næringsområde (C-rap-001), datert 15.12.2020
 11. 11.1 Veg - Plan- og profiltegning C01B_07.01.2021
 - 11.2 Veg - Plan- og profiltegning C02_07.12.2020
 - 11.3 Veg - Plan- og profiltegning C03_07.12.2020
 12. Trafikkanalyse Toft næringsområde ver 2.1, datert 11.1.2021 (*vedlegg 13*)
 13. Intensjonsavtale mellom AI, Toft Velforening og Sport Torghatten IL

Plankartet viser områder for sjørelatert næringsbebyggelse (BN1-BN3) på totalt 469 daa, som planlegges planert og utfylt til en høyde på ca. +3,2 m. Innenfor deler av BN1 planlegges et landbasert oppdrettsanlegg med fiskeproduksjon i nedsenkede kar til kote – 5, og med tilførsel av sjøvann fra Toftsundet. I forslaget er grad av utnyttelse for næringsbebyggelsen foreslått inntil 80 % BYA (bebygd areal), med tillatt gesimshøyde opp til kote + 24 ut fra hva som er påregnelig behov, hvorav det for 10 % av arealet tillates gesimshøyde opp til kote + 44. Dette siste for bokstavelig talt å ta høyde for en framtidig förfabrikk.

Planforslaget viser også tilhørende kai- og havneområde, adkomstveg og gang- og sykkelveg, turveg samt arealer avsatt til vegetasjonsskjerm, samt noe natur- og landbruksområde. Innenfor havneområdet (o_SHA) kan det innenfor 20 % av det 21,5 daa store arealet oppføres bebyggelse med maksimal gesimshøyde 16 meter.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2024: Behovet for et større egnet næringsområde for landbasert oppdrett og sjørettet næringsaktivitet ble tatt opp i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel (vedtatt 18.12.2013). Samfunnsdelens hovedmål under temaet *verdiskaping og næringsutvikling* (ett av fire hovedtema i samfunnsdelen), er at *Brønnøy skal ha et mangfoldig og nyskapende næringsliv med fokus på muligheter for langsiktig vekst og verdiskaping*. Temaet er fulgt opp i et tilhørende delmål om at *i 2024 tilgodeses dagens og fremtidens behov for næringsareal*, med følgende strategier:

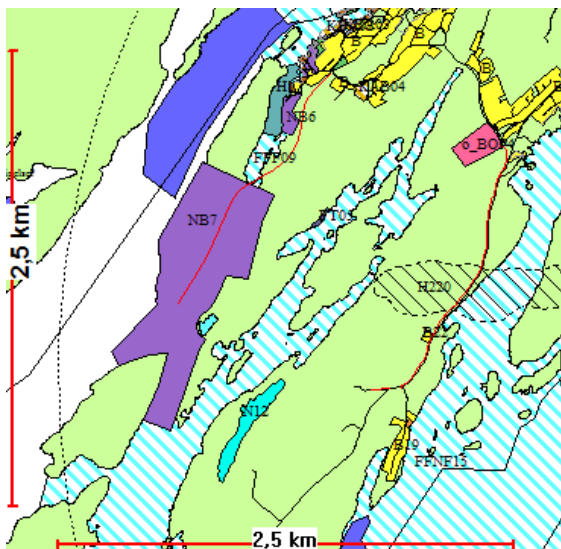
Kommunen vil ... avklare flere større næringsområder på 300-500 mål gjennom arealplan, og spesielt ha fokus på å avklare egnet næringsareal til sjørelatert virksomhet (jf. delmålets 3. og 4. kulepunkt).

Kommuneplanens arealdel 2019-2030: I forbindelse med påfølgende rullering av kommuneplanens arealdel, ble det etter grendemøter våren 2014 mottatt innspill fra grunneiere i området om å bruke utmarks- og landbruksarealer alternativt til fritidsboliger og næringsformål. Etter hvert ble disse innspillene sett i sammenheng med og i lys av de nevnte målene i samfunnsdelen i utviklingen av arealdelen. På ett tidspunkt var deler av området også aktuelt for lokalisering av en fôrfabrikk for oppdrettsmarkedet, og det ble inngått opsjonsavtaler mellom kommune og grunneiere.

Kommunens egen grovmaskede konsekvensutredning i kommuneplanarbeidet viste *store negative konsekvenser* av en omdisponering av arealene til næringsformål, først og fremst på grunn av områdets verdi for naturmangfold, friluftsliv og landskap. På den annen side tilsa nettopp områdets *naturgitte egnethet* for landbasert oppdrett og sjørettet næringsvirksomhet – i tidevannsonen, nært kystleia og med gode dybde- og strømforhold – sammenholdt med kommunens vedtatte mål, at området ble tatt inn i arealdelen. Arealskissen fra mulighetsstudien ble lagt til grunn da utbyggingsområdet ble innarbeidet i arealdelen.

Etter den første høringen av arealdelen i 2018 ble det fra overordnede planmyndigheter i Nordland pekt på områdets verdi for naturmangfold og friluftsliv, samt områdets størrelse, men det ble *ikke* fremmet inn innsigelse til NB7. Ganske umiddelbart etter dette ble det forberedt en privat planprosess i samarbeid med kommunen.

De deler av kommuneplanens arealdel 2019-2030 hvor det ikke er uløste innsigelser, ble for øvrig vedtatt av kommunestyret 24.6.2020 (sak 52/20).



Utsnitt av kommuneplanens arealdel (2019-2030):


Kartutsnittet viser vedtatte deler av kommuneplanens arealdel (med farge), område NB7 som er avsatt til næringsbebyggelse vist med lilla farge midt i kartet. Tettstedet Toft ligger en liten km nord for området.


Plankrav: Kommuneplanens arealdel stiller i bestemmelse 1.2 krav om reguleringsplan før byggetiltak og samferdselsanlegg (søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1) kan tillates. For utbyggingsområdet gjelder også denne spesifikke bestemmelsen:

2.7.3 Område NB7 Toftøya skal forbeholdes sjørelatert næringsvirksomhet. Området skal planlegges under ett.

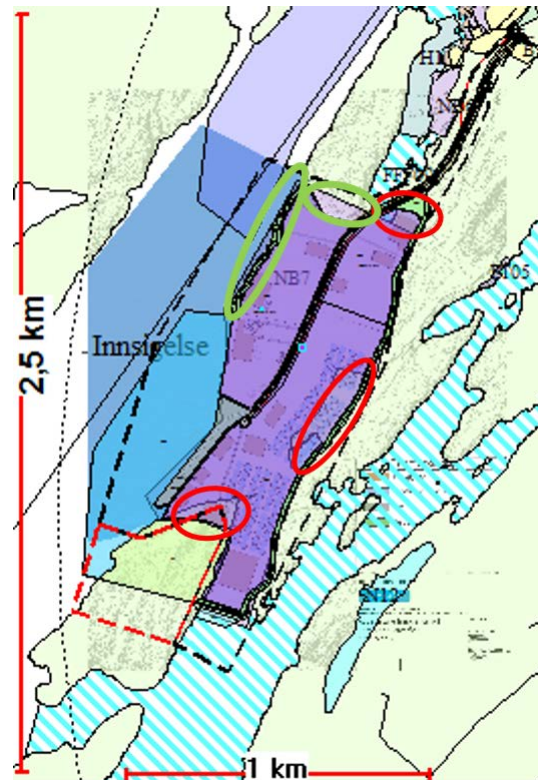
Planforslaget opp mot kommuneplanens arealdel (KPA)

Kartutsnittet t.h. viser illustrasjonsplanen (vedlegg 4), lagt under gjennomiktig arealdel og gjennomiktig planforslag.

 Grønn ring viser hvor utbyggingsformål avsatt i KPA er erstattet av LNFR-formål eller ikke tatt med i planforslaget.

 Rød ring viser hvor LNFR-område i KPA er erstattet med / tatt inn som utbyggingsområde i planforslaget.

INNSIGELSE – I Toftsundet rett vest for Toftøya ligger en foreløpig uløst innsigelse fra Avinor, til kommunens forslag til KPA. Innsigelsen har begrunnelse i luftfarts-sikkerhet og vurderes å ha liten betydning for reguleringsplanforslaget, der Avinors innspill ivaretas i bestemmelse § 3.7.



Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel, med noen unntak som går fram av kartutsnittet over.

Det må også påpekes at tiltaket er i tråd med kommunens handlingsdel til strategisk næringsplan 2020-2023, mål 2 for havbruk/oppdrett: [...] Målet er at kommunen tilrettelegger for at havbruksnæringen skal ha best mulig vilkår til videreutvikling og nyskaping. [...] Dette skal kommunen: 1. Tilrettelegge nødvendig areal som kan søkes utviklet i sjø og på land.

Saksgang og vedtak til nå

15.10.2018: Oppstartsmøte mellom Brønnøy kommune og Rambøll Norge AS (plankonsulent)

24.10.2018: Planutvalget gir tillatelse til privat reguleringsarbeid, sak 55/18:

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

29.3.2019: Kunngjøring av varsel om oppstart av planarbeid og forslag til planprogram, med 16.5.2019 som frist for innspill og merknader.

26.8.2020: Formannskapet fastsetter planprogrammet, sak 77/20:

Planprogram dat. 03.08.2020 for reguleringsplanprosess Toft næringsområde godkjennes.

7.9.2020: Kunngjøring av varsel om utvidet planområde for å legge til rette for tunnelinntak av sjøvann til landbasert oppdrettsanlegg, med 30.9.2020 som frist for merknader.

- 17.12.2020: Forslag til detaljregulering av Toft næringsområde mottas av Brønnøy kommune.
- 6.-13.1.2021: Revidert planmateriale mottas.

Planprogrammet

Ifølge planprogrammet skal 3 alternativer utredes for planområdet: 0-alternativ som referanse, alternativ 1 med full utnyttelse av avsatt planområde, og alternativ 2 med noe mindre utnyttelse hvor det bevares et høydedrag internt i planområdet (med spørsmål om tilrettelegging på lengre sikt, jf. Figur 5 s.11).

Under: Oppsummerende tabell over tema for utredning, jf. Planprogrammet avsnitt 5.1.10.

TEMA	PLAN-BESKRIVELSE	KU	METODIKK
Naturmangfold		X	DN-håndbok nr 13 rev. 2014 (Miljødirektoratet) og håndbok V712.
Friluftsliv		X	Miljødirektoratet M98-2013, og SVV håndbok V712.
Landskapsbilde	X		Landskapstilpasninger, vurderinger
Landbruk	X		Arealregnskap. Vurderinger, avbøtende tiltak
Geotekniske forhold	X		Beregninger og ROS-metodikk.
Støy/støv	X		ROS-metodikk, T-1442 og beregninger.
Trafikk	X		Trafikkanalyse. Trafikk til og fra området, trafikk på hovedveg, trafikk til sjøs.
Farleder og sjøtrafikk	x		Vurderinger av sjøtrafikk og konflikter. Dette beskrives i planbeskrivelsen.
Fiskeriinteresser	x		Vurdering om sjøtrafikk berører fiskeriinteresser beskrives i planbeskrivelsen.

ROS-analyse

I samsvar med pbl § 4-3.⁸ er det gjennomført ROS-analyse, som presenterer en rekke mulige uønskede hendelser. Disse er vurdert ut fra antatt (lav-middels-høy) sannsynlighet for at hendelse skal inntreffe, sett opp mot alvorlighetsgrad (små-middels-store) konsekvenser av om hendelse inntreffer.

De alvorligste (rødt nivå) konsekvensene av planforslaget vil være for hendelsene *9c Forringelse av rekreasjonsområde* (høy sannsynlighet/middels konsekvenser) og *4c Forringelse av planter, fugler, dyr og fisk* (høy sannsynlighet/store konsekvenser). Det vises til kapittel 5 i ROS-analysen for nærmere detaljer.

⁸ Se [Pbl § 4-3](#).

ROS-analysen konkluderer slik:

Denne risiko- og sårbarhetsanalysen har identifisert 15 aktuelle hendelser som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av reguleringsplanen. Det må rettes spesiell oppmerksomhet om naturmiljø og friluftsliv. Andre utpekte tema er overvannsflom, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, hendelser i luften (som følge av fugl), samt støy i anleggsperioden.

Det er foreslått gjennomføring av avbøtende tiltak for flere av de identifiserte farer og uønskede hendelsene. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået holdes uendret eller reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres. Gjennomføringen av planforslaget innebærer at risikoen for uønskede hendelser stort sett reduseres i den permanente situasjonen.

At risikonivået holdes uendret tolkes å gjelde for rekreasjonsområder og planter, fugler, dyr og fisk som direkte berøres med høy sannsynlighet og middels til store konsekvenser av tiltak, selv med avbøtende tiltak. I klartekst betyr dette at disse helt sikkert blir ødelagt (fordi områder/leveområder erstattes av utbyggingsområder).

Tilsvarende tolkes at de avbøtende tiltak for øvrige identifiserte hendelser reduseres på en tilfredsstillende måte med avbøtende tiltak.

Konsekvensutredning

Arealbruken er tidligere konsekvensutredet i henhold til KU-forskriften § 6 første ledd bokstav a) ⁹ i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Dette ble gjort overordnet i tråd med gjeldende veileder ¹⁰, og for de deler av hver av eiendommene 93/1, 93/2 og 93/1-4, 6-7 hvor det i kommuneplanprosessen ble gitt innspill til ny arealbruk. Det ble gjennomgående konkludert med at det ville bli middels til store negative konsekvensene for miljø som følge av tiltakene, og totalt noe mindre negative, men også positive konsekvenser for samfunnet av tiltakene. Det ble også påpekt at det burde gjennomføres en grundigere kartlegging av naturmangfoldet.

Det er levert egne konsekvensutredninger for naturmangfold og for friluftsliv i henhold til planprogrammet. For temaene landskapsbilde, geotekniske forhold, støy og trafikk er det lagt egne notater/rapporter som grunnlag for planbeskrivelsen. I tillegg kommer notater og planer for vann-avløp-overvann, og plan- og profiltegninger for adkomstvegen. Av hensyn til plandokumentenes omfang og oversiktighet har kommunen bedt om at oppsummeringer av underlagsrapporter m.m. innarbeides i planbeskrivelsen. Relevante underlagsdokumenter og fagrapporter vil for ordens skyld gjøres tilgjengelige på kommunens hjemmeside i høringsperioden, som skal være på minst seks uker.

⁹ Se [KU-forskriften § 6](#)

¹⁰ Se veileder: [Konsekvensutredninger. Kommuneplanens arealdel](#). (Miljøverndepartementet 2012)

Prinsippene i naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12

I henhold til nml § 7 skal det framgå av saksbehandlingen hvordan prinsippene i nml §§ 8-12 er lagt til grunn ved vurdering og beslutning vedrørende søknaden. Etter disse skal det legges vekt på kunnskapsgrunnlaget (nml § 8) som finnes om landskap, økosystemer, naturtyper og arter, og «føre-var-prinsippet» (§ 9) skal legges til grunn for å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Samlet belastning på økosystemet ved tiltaket skal vurderes (§ 10), det samme gjelder eventuelle miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder for å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet (§ 12).

Konsekvensutredning naturmangfold

KU-rapporten for naturmangfold på 44 sider er utarbeidet av Natur og Samfunn AS på oppdrag fra Rambøll AS. Feltarbeid er gjort i oktober 2018 og april/mai 2019. Rapporten omtaler bl.a. berggrunn og løsmasser, landskapstrekk, viktige naturtyper – det er påvist hele 5 lokaliteter hvorav 3 av svært stor verdi også nasjonalt – samt rødlistede arter (fugle- og sopparter). Korngårdsosen er kartlagt som et svært viktig funksjonsområde for fugl. Det ble ikke påvist fremmede (skadelige) arter innenfor planområdet.

Konsekvensutredningen oppsummerer funnene slik:

Konsekvenser – En har gjort en samlet vurdering av registrerte naturverdier og gitt tiltaket stor negativ konsekvens.

Samla belastning – For å få et bedre grunnlag for å vurdere tiltaket etter NML §10 om samla belastning, ble det besluttet å utvide kartleggingsområdet for å se om lignende naturkvaliteter fantes i regionen. Denne kartleggingen ble utført i april 2019, og medførte registrering av ytterligere åtte lignende lokaliteter med store naturverdier. Samla belastning er likevel forholdsvis stor fordi naturtypene er under press blant annet på grunn av opphør av beite. Lignende områder og naturtyper som beites er ikke lenger vanlig regionalt. Naturtypene er sjeldne og i betydelig tilbakegang også nasjonalt.

Avbøtende tiltak – Det vil være viktig å begrense arealbruken mest mulig, også under anleggsperioden, slik at mest mulig av naturverdiene kan opprettholdes. Dette innebærer at områder som ikke er planlagt å bygge ned, ikke må benyttes til riggområder eller midlertidig hensettelse av maskiner og annet utstyr. Det vil også være viktig å planlegge bruken av området slik at de områdene som ikke berøres fysisk fortsatt kan beites. Den nordlige delen av Toftøya, samt det tilliggende beiteområdet i øst er de minst verdifulle delene av Toftøya og beitemarka. Anlegget bør derfor flyttes nordover og la tilsvarende areal i sør være inngrepsfri. Dette innebærer også å velge adkomstalternativet fra nord.¹¹ Tiltakshaver bør også leie inn sau for beiting av ikke nedbyggede områder som et avbøtende tiltak for å bevare mest mulig av naturverdiene.

Avbøtende forslag som jf. planbeskrivelsen er tatt inn i planforslaget:

¹¹ I mulighetsstudien fra 2017 ble det skissert en alternativ atkomstvei fra øst, men stor reguleringsrisiko m.m. gjorde at dette alternativet ble lagt til side.

Det er avsatt et område for bevaring av naturmangfold på vestsiden av BN2 mot Toftsundet. Dette området er et kartlagt som åpen kalkmark/kystlynghei. Det er også vurdert om planens avgrensning kan reduseres noe for å bevare noen av de kartlagte områdene, men det anses som vanskelig, da de landbaserte oppdrettsanleggene skal bruke de lave kotene i sundet innenfor Toftøya og Sørøya¹². Dette gjør at det er veldig krevende å bevare noe av områdene på begge sider av sundet¹³ som er kartlagt som viktig. Utfyllingen av næringsområdet vil også være en faktor som påvirker hva som kan bevares. Ved å fylle ut på kote 4, må Korngårdosen som ligger under kote 4 fylles opp for å få tilfredsstillende terrengarrondering.

I tillegg har den utvidete kartleggingen ført til at kommunen har fått en bedre oversikt over liknende området som er viktige for naturmangfoldet. Av kartlagte tilleggsområder er hele 8 vurdert som lignende områder av svært stor verdi (også nasjonalt). Dette er viktig tilfang av ny kunnskap som kan komme kommunen til nytte i andre saker, og også gjøre det lettere å ivareta naturmangfoldet i disse områdene (for eksempel gjennom målrettet bruk av tilskuddsmidler i landbruket).

Konsekvensutredning friluftsliv

Konsekvensene for friluftslivet er utredet av Rambøll i en rapport på 21 sider. Definisjonen på friluftsliv som presenteres i rapporten antas hentet fra Meld.St. 18 (2015-2016) med den talende tittelen *Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet*. Temaet pekte seg ut som utredningstema fordi området i kommunens friluftslivskartlegging fra 2014 er klassifisert som henholdsvis *viktig* (Toftøya) og *svært viktig* (Toftmarka) friluftsområde.

Toftøya karakteriseres kort oppsummert slik: *strandsone med tilhørende sjø og ganske mange opplevelseskvaliteter, ganske inngrepsfritt og med middels tilgjengelighet.*

Toftmarka beskrives tilsvarende: *ganske godt egnet, tilrettelagt og tilgjengelig nærturterreng med ganske mange opplevelseskvaliteter m.m.*

I ettertid av friluftsområdekartleggingen har kommunen erfart at den stedvis grove og omfattende områdeinndelingen som ble valgt i Brønnøy, har mer karakter av landskapskartlegging enn en kartlegging av de viktigste arealene for friluftslivet. Det betyr at dess større (kartlagte) områder, dess lavere presisjonsnivå med hensyn til friluftslivsinteressene, noe som må tas med i betraktningen ved bruk av kartleggingen.

I KU-rapporten oppsummeres konsekvensvurderingene for friluftslivet slik:

Konsekvenser - Rekreasjonsinteressene kommer til å bli berørt av tiltaket. Området er vurdert til middels verdi, mens påvirkningen av tiltaket vurderes til å være forringende til sterkt forringene. Konsekvensen vurderes ut ifra dette til å være av middels betydning. Tiltaket er vurdert til å medføre middels (-) negativ konsekvens for friluftslivet i området.

Samla belastning - Etablering av 500 daa næringsområde vil negativt påvirke friluftslivet på Toft. Tiltakets påvirkning på området er vurdert til å være forringet til sterkt forringet.

¹² «Sørøya» - antar at det menes: Sørøya og/eller Linøya

¹³ «Sundet» - dvs. Korngårdosen-Sørvalen-området

Avbøtende tiltak

Det legges opp avbøtende tiltak i forbindelse med etablering av nytt næringsområde på Toft. Oppgradering av eksisterende tursti i Toftmarka, med utvidelse sørover til Skutstølen og sikring av adkomst til Sørøya. Turløypa går i kantsonen til planområdet og kan opprettholdes med noe strekningsvis omlegging. Det legges på sikt opp til at turstiene skal kobles sammen med friluftsområdet/idrettsanlegget ved Nordhus skole. Intensjonsavtale mellom tiltakshaver og lokale idretts-/velforeninger sikrer gjennomføring.

Det må kommenteres at det er avvik mellom figur nr. i tekst og på figurer fra 4.3.1 s. 13 til 4.3.2 s. 16. Videre at data fra én treningsapp er benyttet for å indikere bruksfrekvens for treningsaktivitet i områdene. Opplysninger om at flere treningsapper finnes, og at det også kan finnes turgåere som går «uregistrert», ville nyansert bildet noe mer.

Landskapsbilde

Landskap kommer inn under naturmangfoldsbegrepet, og er dermed et tema for utredning. Rambøll har utarbeidet en egen utredning for landskapsbilde som er vedlagt. I oppstartsmøtet ble det fra kommunens side vist til www.nordlandsatlas.no som en nyttig kilde til kunnskap, med blant kunnskapsgrunnlaget *Landskapskartlegging Nordland*, gjennomført i regi av Nordland fylkeskommune 2011-2014. Denne er imidlertid ikke benyttet ved foreliggende landskapsvurdering. Fenomenet med flo-fjære som følge av de fysiske lovene, med vannstandsvariasjoner samlet innenfor 2,5 m gjennom døgnet i takt med månens gang (som en naturens egen puls). Dette gir av naturlige årsaker store variasjoner i landskapsbildet spesielt i grunnvannsområdene ved Korngårdssosen og Sørvalen, noe vi finner det naturlig å framheve spesielt ved beskrivelse av landskap i strandsonen.

Vurderingen av landskapsbildet er slik oppsummert i planbeskrivelsen:

Nærvirkning - Landskapspåvirkningen i nærområdet til næringsområdet vil naturlig nok være stor. Nærvirkningen gjelder området slik det vil oppleves fra søndre del av bebyggelsen på Toft, fra boliger som ligger sør for Toft og for folk som ferdes langs valene og på Toftøya. Nærvirkningen vil også gjelde for dem som ferdes i båt i Toftsundet vest for planområdet.

Fjernvirkning - Fjernvirkningen av tiltaket vil i hovedsak de som ferdes ute på sjøen lenger sør og vest for Toft. Videre vil mennesker som oppholder seg på øyene vest for Toft (Sauren) få innsyn til tiltaket.

Konsekvenser for landskapsbildet – De samlede konsekvenser for landskapsbildet er en sammenstilling av landskapets vurderte verdi og påvirkningen som tiltaket medfører. Konsekvens for landskapsbildet er vurdert til middels middels negativ.

Som skadereduserende tiltak foreslås å:

- ramme inn tiltaksområdet mot øst og nord med kraftig stedegen trevegetasjon.
- kombinere vegetasjon og terrengoppbygginger (voller) i tiltakets ytterkanter der det er plass og virker naturlig,
- benytte mørke nøytrale farger og ikke-reflekterende materialer i fasader på bygninger

Disse tiltakene kan mulig dempe landskapsvirkningene noe. Det er avsatt areal for en vegetasjonsskjerm mellom næringsområdet og turveien langs hele østsiden av området.

I tillegg er disse tema nevnt i planbeskrivelsen: Lokalklima, kulturminner, barns interesser, offentlig og privat servicetilbud, teknisk infrastruktur, forurensing, samiske interesser og sjøkartlegging. Hva gjelder barns interesser, er det kun trafikksikkerhet gjennom gang-

/sykkelveg inn til næringsområdet som er nevnt. Det vises til planbeskrivelsen for utfyllende opplysninger.

Eiendomsforhold

De eiendommene som i størst grad er berørt av planforslaget, er 93/1 og 93/2 med henholdsvis 143 og 155 daa landareal. I tillegg 69 daa av 93/3 (der også 4 andre eiendommer har beiterett), samt knapt 3 daa av 93/11, 1,5 daa av 93/4 og arealer under 1 daa av henholdsvis 93/15, 402/4 (fylkesvegen) samt en teig med ukjent matrikelnummer. Det er også sjøområder og grunnområder som planlegges delvis gjenfylt til utbyggingsområde for næringsformål, og delvis benyttet til tankanlegg for landbasert oppdrett. I alt er det ca. 175 daa sjøareal med Korngårdsosen og Sørvalen som inngår i utfyllingsområdet.

Geoteknisk vurdering




Rambøll har selv utført den geotekniske vurderingen for reguleringsplanen, på grunnlag av egen grunnundersøkelse og stabilitetsberegning. Nedsprengte masser fra land skal fylles mot berg på flere sider. Underveis i anleggsperioden kan det pga. bløt leire og silt i grunnen være vanskelig med tipping fra land, men Rambøll vurderer at det bare er stabilitet i fyllingsfronten som kan være utfordrende når anlegget er ferdig: *Det er utført stabilitetsberegninger med utgangspunkt i en fyllingsavslutning som ligger ca. 45 m lenger mot sør enn ved mulighetsstudiet. Beregningene viser at det er mulig å få til tilfredsstillende sikkerhet ved å legge ut en motfylling i foten av fyllinga (ved hjelp av lekter).*

Det er gjort tilpassinger i planmaterialet for å ivareta fyllingsavslutning mot sør (Skutstøen).

Dyrka og dyrkbart areal

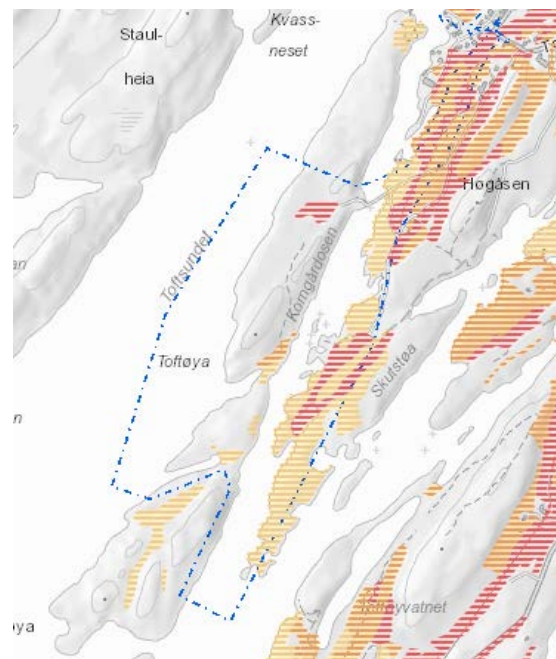
Kartutsnittet fra Nordlandsatlas t.h. viser verdiklasse av dyrka og dyrkbar jord basert på arealressurskart (AR5) og digitalt markslagskart (DMK).

Verdisetting:

-  Stor verdi
-  Middels verdi
-  Noe verdi

Planbeskrivelsens figur/tabell 27 på s. 43 viser at planforslaget berører 33,5 daa fulldyrka jord og 49,5 daa innmarksbeite, forekomstene vurderes slik:

Størrelsen på forekomstene av fulldyrka jorda i planområdet er imidlertid for liten til at det reelt sett kan betegnes som areal av stor verdi.



Helhetsvurderingen er at tiltaket vil medføre små negative konsekvenser for landbruksinteresser.

Innkommne merknader til planoppstart, planprogram og utvidelse av planområdet

I tråd med pbl § 12-8.¹⁴, 3. ledd, varslet Rambøll Norge AS oppstart av planarbeid med forslag til planprogram, til myndigheter og berørte parter i brev datert 29.3.2019, og ved annonse i Brønnøysunds Avis samme dato. Kunngjøringen kunne også leses på kommunens hjemmeside. Fristen for innspill og merknader til planarbeidet var 16.5.2019.

Ved dette høvet mottok plankonsulenten innspill til planarbeid og planprogram fra følgende myndigheter og privatpersoner:

1. NTNU-Vitenskapsmuseet, datert 9.4.2019
2. Kystverket, datert 17.4.2019
3. Sametinget, uttalelse datert 24.4.2019
4. Statens vegvesen region nord, datert 13.5.2019
5. Fiskeridirektoratet region Nordland, datert 16.5.2019
6. Nordland fylkeskommune, datert 24.5.2019
7. Fylkesmannen i Nordland, datert 28.5.2019
8. Børge Saltermark, datert 1.5.2019
9. Vigdis Gundersen og Cecilie Torjussen, datert 15.6.2019
10. Avinor, uttalelse datert 26.5.2020. (Avinor sto dessverre ikke på denne første varslingslisten som var levert fra kommunen, og ble derfor varslet særskilt ved e-post 11.5.2020.)

Den 7.9.2020 ble det varslet om utvidelse av planområdet, for et tillegg i sør-vest på i alt 135 daa. Begrunnelse for utvidelsen var behov for å legge til rette for en inntakstunnel for sjøvann til det landbaserte oppdrettsanlegget. Varslet ble sendt direkte til høringspartene.

Denne gang ble det mottatt innspill fra følgende myndigheter:

11. Nordland fylkeskommune, datert 29.9.2020
12. Kystverket, datert 30.9.2020
13. Fylkesmannen i Nordland, datert 1.10.2020
14. Fiskeridirektoratet region Nordland, datert 8.10.2020

Plankonsulenten har behandlet innspillene og kommentert hvordan de eventuelt er tatt hensyn til i planarbeidet, dette er skjematisk oppsatt i et eget vedlegg (vedlegg 5). Innholdet er etter planavdelingens vurdering presentert oversiktlig og relativt utfyllende for de fleste innspill og merknader. Disse er svart ut temavis og kommentert av planlegger. Etter oppfordring fra kommunen er det for oversiktens skyld under kommentarer tatt med referanser til samsvarende punkter/bestemmelser i planmaterialet der hvor innspillene er tatt hensyn til.

Det må likevel kommenteres at det savnes en grundigere utsjekk av innspillet til Nordland fylkeskommune, som bl.a. viser til flere regionale planer som førende for planarbeidet ut over det

¹⁴ Se [Pbl § 12-8](#).

utdrag av fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer som presenteres i planbeskrivelsen. Det vises bl.a. til fylkeskommunens prosjekt *Landskapskartlegging av Nordland* og de nedlastbare rapportene som finnes på deres hjemmeside, som ville utgjort et godt supplement til landskapsutredningen. Det påpekes flere forhold som med fordel kunne vært tydeligere kommentert. Dette gjelder f.eks. klimautfordringer og vannforskriften § 12. Selve innspillene vil bli lagt tilgjengelig på hjemmesida i høringsperioden.

Vurdering:

Utbyggingsplanen for området

Forutsetningen som ligger i kommuneplanens plankrav i planbestemmelse 2.7.3 om samtidig planlegging av NB7 Toftøya, og som ble inntatt etter vesentlige merknader fra regionale planmyndigheter ved høring av kommuneplanforslaget i 2018, bidrar paradoksalt nok også at planforslaget er så omfattende som det er. Aquaculture Innovation AS har utbyggingsplaner for et areal på ca. 165 daa innenfor planforslaget, dvs. for ca. 35 % av det planlagte totale utbyggingsområdet på i alt 469 daa, så det vil være betydelig næringsareal tilgjengelig for andre sjørettete næringsetableringer.

Strandsonen

Planområdet omfatter areal i en variert strandsone med betydelig strandlinje og innenfor et område med relativt god tilgjengelighet for befolkningen på Toft. Området er derfor av interesse både for naturmangfold og som rekreasjonsområde, helt i overensstemmelse med hva regjeringen uttaler om strandsonen: Strandsonen er det arealet i Norge som er under sterkest utbyggingspress. Samtidig er arealene langs sjøen svært attraktive for friluftsliv, rekreasjon og naturopplevelse. Den delen av strandsonen som er mest attraktiv for allmennheten er nødvendigvis den som ligger mest tilgjengelig for flest mennesker. Brønnøy har er i så måte godt stilt med relativt mye kystlinje. Ifølge SSB omfattet denne i 2009 i alt 1035 km kystlinje, fordelt på 387 km på fastland og 648 km på øyene.

Det nye næringsområdet vil ligge 0,6-2,5 km unna tettstedet Toft. Den relativt korte avstanden mellom et nærings-/industriområde og et bomiljø indikerer også interessemotsetning om strandsonen. Terrenginngrepene vil være vesentlige og totalt omformende for landskapet slik vi kjenner det i dag. Men det vil fortsatt finnes alternativt tilgjengelig strandareal i nærheten av Toft.

Infrastruktur

Tilgjengelig sjørettet næringsareal vil være en ressurs for Brønnøy kommune.

Samferdselselementer som adkomstveg og gang/sykkelveg samt kaiområde er regulert til offentlig områder. Det vil sikre tilgang til områdene for ulike næringsaktører innen sjørettet næring og fungere som et cluster for etablerere.

Hvordan overgangssonene mellom næringsområde og omgivelser ivaretas og utformes, vil være viktig for hvordan det kan vokse sammen med landskapet rundt, og hvordan det vil kunne aksepteres for lokalmiljøet å gi avkall på dagens store, varierte naturområde til fordel for Det kan også stiles spørsmål ved nødvendigheten av en utvidelse av området mot sør, når det allerede vil finnes tilgjengelig areal innenfor det planavklarte området. Utvidelsen mot sør vil føre til en bratt skjøring mot naturlig terreng, likeledes

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget med de foreliggende kartlegginger og utredninger er tilstrekkelig for beslutning jf. nml § 8

Avbøtende tiltak naturmangfold: I de tidligste planutkastene var det ikke foreslått noen avbøtende tiltak for naturmangfoldet. Det er kommet inn etter hvert i form av et areal på 4,6 daa til

naturformål (LNA). Dette ligger i høydespennt mellom kystkonturen og kote + 4 langs Torgnessundet i en lengde av ca. 500 m, og i en bredde som pga. helning varierer i bredden mellom knapt 2 og 22 m ut fra mål i plankartet. Planavdelingen har i møter underveis anbefalt større bredde på formålet for at det skulle kunne ha en reell funksjon for å bevare denne forekomsten av *åpen kalkmark/ kystlynghei*, men pga. bratt stigning inn mot områdene som planlegges planert til kote 3,2 - kote 4 (?), vil det føre til en bratt og smal gjenstående «skalk»/«egg» mellom Toftsundet og næringsområdet innenfor, som ikke vil ha noen nevneverdige fordeler eller funksjoner verken for naturmangfold eller for næringsområdet innenfor. I stedet er det regulert inn areal for vegetasjonsskjerm (GV2) som en buffersone mellom naturområdet og utbyggingsområdet, også dette 500 m langt med en gjennomsnittlig (dog varierende) bredde på 11,6 m. Det er satt av 5,6 daa til formålet. Innenfor dette arealet løper byggegrensene i 4 m bredde langs formåls grensen.

Konklusjon

Kommunen står overfor flere store utfordringer i denne saken. Det foreligger sterke interessekonflikter mellom hensyn til strandsone, rekreasjon, landskap naturmiljø, planter og dyr, og ønsket om å legge til rette for stort og etterspurt næringsområde. Ved formuleringen av vedtak er det lagt avgjørende vekt på at arealbruken i hovedsak er avklart i kommuneplanens arealdel gjennom utbyggingsområdet NB7.

På bakgrunn i redegjørelsen over anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering av Toft næringsområde med planmateriale og konsekvensutredning sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.