



Brønnøy kommune

Plan og utvikling

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Vår ref.:

2020/1488-4

Saksbehandler:

Lill-Anita Horn, direkte tlf.: 75012510

Dato:

21.10.2020

Referat fra oppstartsmøte - reguleringsplan for del av gnr/bnr 114/6

1. Om oppstartsmøtet

Møtested	Rådhuset, Brønnøysund
Møtetidspunkt	23.september 2020, kl. 13.00-14:10
Deltakere	
<u>Fra kommunen:</u> Gunvald Eilertsen, leder Plan/utvikling Lill-Anita Horn , rådgiver arealplan	gunvald.eilertsen@bronnoy.kommune.no lill.a.horn@bronnoy.kommune.no
<u>Fra tiltakshaver:</u> Øyvind Martinsen, Beverlys Hill AS	oivindma@nres.no
<u>Fra konsulent/forslagstiller:</u> Jorleif Lian , Ing. Jorleif Lian AS	jorleif.lian@lianas.no
Informasjon fra konsulent i forkant av møte	Notat 6 s. med konsentrat av basisopplysninger for en reguleringsplan for gnr/bnr 114/6 i Brønnøy kommune (grunnlag for planinitiativ, planbeskrivelse)
Informasjon fra tiltakshaver/konsulent i møte	• Utdelt brosjyre som omtaler aktivitet i regi av Beverlys Hill AS. Med kort (sjø)veg til nasjonalparken har man kommet i gang med båtskyss, utleie av fiskebåter og husvære i eksisterende bygning nederst ved vegen. Privat infrastruktur (vann, avløp) er bygd/oppgradert. Terrenget skråner opp mot vest med enkelte naturlige terrasser, og har utsikt over Velfjorden. Planen er å bygge opp en bobilcamp med plass for 20-30 bobiler i dette terrenget på godt tilpassede separate plasser. Det må bygges veger internt på området. På noe lengre sikt kan det komme et servicebygg. • Bedriften har et godt samarbeid med bl.a. DNT og kommunen. Tiltakshaver er kjent med planmyndighetene fra tidligere byggeprosess i nærliggende område. • Jorleif Lian (ing. VVA) har erfaring med reguleringsplaner (eks. hyttefelt, boligområder, massetak), og vil stå for utforming av nødvendig planmateriale.

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@bronnoy.kommune.no

Internett:
www.bronnoy.kommune.no

Informasjon fra kommunen i møtet	Kommunen spør om dispensasjon er vurdert som alternativ til reguleringsplan, da med situasjonsplan og teknisk plan. Saken ble diskutert. Det vil alltid være usikkerhet rundt hvorvidt det kan gis dispensasjon eller ikke, all den tid at dette spørsmålet ikke avgjøres av kommunen alene. I en planprosess vil det sikres bred medvirkning og høring av interessenter, noe som kan tale for at reguleringsplan kan være den raskeste vegen til målet. Med noe supplering og presisering kan notatet til dagens møte fungere som planinitiativ, og etter hvert utvikles til en planbeskrivelse. Prosessen kan anrettes med oppstart som reguleringsplan.
----------------------------------	--

2. Planstatus i området – gjeldende planer

Område	Plan	Formål	Vedtatt
114/6	Kommuneplanens arealdel 2019-2030	LNFR-område for spredt bolig/fritidsbolig/næringsbebyggelse (fetlnavn S46, der det kan tillates hhv 2 fritidsboliger og 1 naust i planperioden.)	24.6.2020
Det vises til ev. relevante arealpolitiske retningslinjer i Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2024 for Brønnøy.			18.12.2013

3. Planforslaget – KU-forskriften

Planforslaget
På tidspunktet for oppstartsmøtet er ikke utstrekning på planområdet endelig fastlagt, dette ble diskutert i møtet. Dersom det er meningen å legge til rette for å sanere avkjørsler fra nærliggende eiendommer, anbefaler kommunen at planområdet utvides til å omfatte også disse. Spørsmål til avklaring var også om planområdet skal omfatte sjøareal eller ikke. Forslagsstiller opplyste i møtet at det ikke var meningen å endre bruken der (ettersom både molo og havn er ferdig bygd) – med unntak av et eksisterende naust som ønskes flyttet nærmere havneområdet. Kommunen svarte ut i møtet at dette er tiltak som allerede hjemles innenfor S64, men det konstateres ved nærmere ettersyn at planlagt flytting vil være i strid med byggeforbudssonen langs sjøen. Dette kan tenkes løst gjennom et «makebytte» i kommuneplanens arealdel, der byggegrensen ved eksisterende naust og ved planlagt naust bytter utstrekning. Selv om planavdelingen ser dette som en mulig og uproblematisk framgangsmåte, har man ingen garanti for at dette fører til målet (bytte nausttomt). Dette fordi strandsonen regnes som en nasjonal/regional verdi. Alternativet er dispensasjon fra byggegrensen, men med funksjonell strandsone nylig fastsatt/vedtatt i kommuneplanens arealdel, kan ikke kommunen gi dispensasjon, <i>dersom</i> planmyndighet som er overordnet kommunen skulle <i>fraråde</i> tiltaket. Kommunen gjør for ordens skyld oppmerksom på dette forholdet. Ettersom ikke planavgrensningen er endelig fastlagt, kan heller ikke størrelsen på planområdet fastslås. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en bobilcamp med plass for inntil 30 bobiler vest for/på oversiden av fylkesvegen, på godt tilpassede separate plasser, og med bygging av interne veger. På noe lengre sikt kan det komme et servicebygg. Planforslaget utarbeides som <i>detaljregulering</i> jf. pbl § 12-3, i privat regi .

Konsekvensutredning (blå skrift er hentet fra KU-forskriften)

1. Planen skal vurderes opp mot konsekvensutredningsforskriften § 6 om *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*

- a) [...]
- b) *reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*
- c) [...]

...

På bakgrunn av planinitiativet skal planens omfang vurderes opp mot KU-forskriften jf § 8 *Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:*

- a) *reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*
- b) *tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.*

Vedr. § 10 om *Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket og lokalisering.

Egenskaper omfatter:

- a) *størrelse, planområde og utforming*
- b) *bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser*
- c) *avfallsproduksjon og utslipp*
- d) *risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.*

Det skal videre vurderes om lokalisering kan komme i konflikt med:

- a) *verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven*
- b) *truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv*
- c) *statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.*
- d) *større omdisponering av områder avsatt til LNFR-områder [...] av stor betydning for landbruksvirksomhet*
- e) *økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet*
- f) *konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning*
- g) *vesentlig forurensning eller klimagassutslipp*
- h) *risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.*

Ut fra opplysninger i møtet for hva tiltaket omfatter/utstrekning av planområdet, vurderes at planforslaget på denne bakgrunnen ikke utløser KU, og dermed heller ikke planprogram.

Eventuelle beslutningsrelevante tema må likevel i nødvendig grad utredes vha kjent kunnskap.

0-alternativet:	Ikke relevant.
Planprogram	Ikke relevant.

Foreløpige tema for utredning	Forslagsstiller	Kommunens kommentarer
	Landbruk	Det forutsettes at LNFR-tema utredes i nødvendig grad.
	Natur	
	Friluftsliv	
	Reindrift	
	Kulturminner	Forslagsstiller oppgir at området er befart av arkeolog

4. Planfaglige vurderinger

Tema	Vurderinger	Forutsetninger
Plan-avgrensning	Kommunen anbefaler at planområdet omfatter planlagte tiltak, dvs. at også eventuelle avkjørsler som foreslås sanert tas inn i planområdet.	
Tiltakets betydning/ Funksjon	Det skal legges til rette et attraktivt sted å stå for bobiler, med et mål om at oppholdet skal vare over flere dager. Ikke bobilparkering, men campingplass for bobiler, reiselivstiltak som imøtekommer et registrert behov.	
Trafikale forhold	Fylkesveg 76 passerer over eiendommen (80-sone). Ev. sanering av avkjørsler vil bedre trafikksikkerheten.	
Atkomst	Forslagsstiller ønsker å legge til rette for å sanere 2 av dagens avkjørsler til fylkesvei 76, ved å flytte dem over til samme avkjørsel som for eiendommen. Denne er foreslått å ligge rett overfor avkjørsel ned til havn/molo (kryss-løsning).	Forutsetter at bruker/ eier av avkjørslene (samme for begge), samt vegvesenet, er enige i omlegging.
Byggehøyder	-	
Byggegrenser	Langs fv. 76: 50 m fra senterlinje veg (inntil fylket fastsetter ny rammeplan for avkjørsler, da blir avstanden 30 m, jf. bestemmelser 3.2.7. til kommuneplanens arealdel.)	
Solforhold	(naturgitt, ikke tema i møtet)	
Uteområder	Forslagsstiller ønsker å opparbeide et område til plen for aktivitet, opphold og lek.	

5. Kommunalteknikk

Tema	Status	Framtidig
Kjøreveg	Berører ikke kommunal veg (grenser inntil fylkesveg).	
Fortau	- Ikke relevant	
Gang-/sykkel	- Ikke relevant	
Kollektiv-trafikk	- Ikke relevant	
Vann-forsyning	Privat vannforsyning, er boret i grunnen. Oppgis å ha kapasitet på inntil 18.000 l/døgn	

Avløp	Privat anlegg. 1 septiktank (4,5 m ³) er etablert nede ved vegen, for de 2 eksisterende husene (og bobiler).	Det planlegges å supplere med en tilsvarende tank på noe sikt.
Overvann	- (Til terreng.)	

6. Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale
Ikke relevant.

7. Eventuelle uenigheter

Tema	Forslagsstillers standpunkt	Kommunens standpunkt
Ikke relevant		

8. Annet

Saksbehandlingsgebyr	
Det vises til punkt C.2 om plansaker i Brønnøy kommunes gebyrregulativ for plan-oppmåling-bygg på kommunens hjemmeside http://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/skatt-gebyrer-og-avgifter/gebyrer-plansak-byggesak-og-oppmaling/ En plansak gebyrlegges som middels arbeidskrevende (p.t. kr. 28.130,-). 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 som til enhver tid gjelder. Det vises til regjeringens plansider www.planlegging.no for oppdatert informasjon. Brønnøy kommune vil levere liste over høringsparter, og kan også levere digitalt kartgrunnlag ved behov.	
Planoppstart	Oppstartsmelding Planinitiativ Oppstartsmøtereferat Kopi av annonse ved oppstart Kopi av brev til berørte (med adresseliste)
Planforslag	Planavgrensning på sosi-format Kopi av innspillene (ev. 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)
PlanID	Kommunenr. 1813, PlanID: 2020003 OBS. nr. oppgitt i møtet var opptatt...

Plannavn – arbeidstittel	- ble ikke diskutert i møtet, benytter derfor inntil avklaring: Detaljregulering for del av gnr/bnr 114/6
-------------------------------------	---

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.

Med hilsen

Lill-Anita Horn
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:

- 1 Liste over høringsparter i plansaker
- 2 Naboliste gnr/bnr 114/6

Adresseliste:

Ing. Jorleif Lian Overhallsvegen 1963 7863 OVERHALLA
Øivind Martinsen

Intern

kopimottaker:

Gunvald Eilertsen

Stephen Høgeli