

PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

Saken gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Galtneset, Brønnøy kommune
Gnr/bnr	87/10
Forslag til plantype	Detaljregulering
Forslag til plannavn	Detaljregulering for Galtneset
Temaer som ønskes diskutert	Detaljregulering for Galtneset
Forslagsstillers fakturaadresse <i>for gebyr for saksbehandling</i>	Sameiet Galtneset v/Odd Erik Johansen, Tuengveien 4b, 1363 Høvik
Skjema er utfylt av	LandArk as v/Åsfrid Fagervik, 07.06.22

Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet:			
Funksjon	Navn	Tlf	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	Odd Erik Johansen	91817674	odderik.johansen@nestle.com
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	Åsfrid Fagervik	92622556	fagervik@landark.no
Andre			
Andre			
Evt. andre			

Vedlegg		
1	Planinitiativ - <i>Se krav på neste side.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Kart med forslag til planavgrensning	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Forslag til framdriftsplan for planprosessen	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Annet: <i>(skisser, flyfoto, omtale osv., listes opp:)</i> ROS-analyse, forprosjekt	<input checked="" type="checkbox"/>

PLANINITIATIVET

Redegjørelse for planinitiativet:

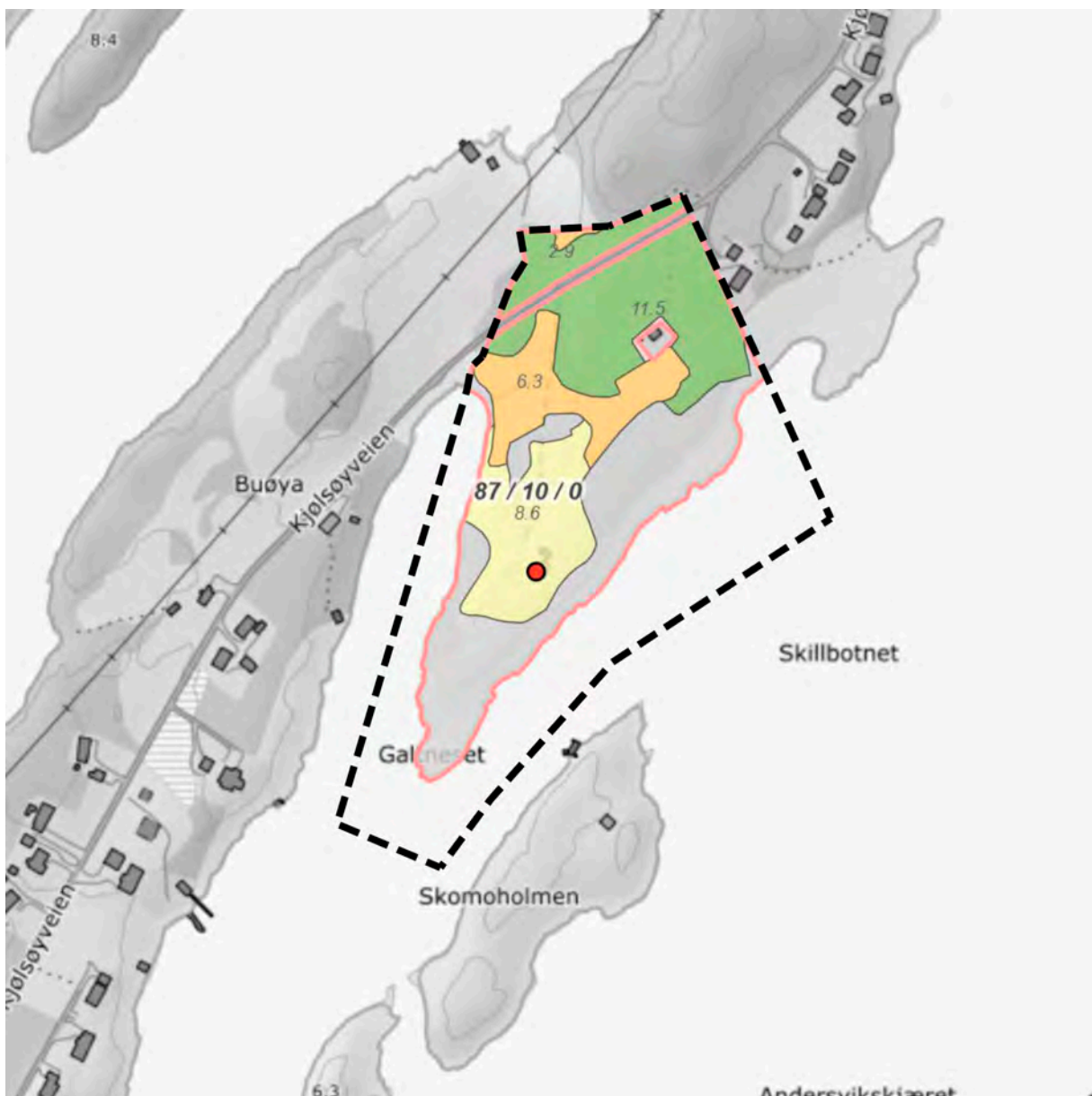
a. Formålet med planen

Planområdet som ønskes regulert ligger på Galtneset i Brønnøy kommune, og omfatter gbnr 87/10. Planområdet er på ca. 82,3 daa inkludert areal i sjø, se figur.

Planavgrensning i sosi-format vil oversendes kommunen etter oppstartsmøtet.

Området er omsluttet av bebyggelse, innmark, utmark og hav.

Forslagsstiller ønsker å regulere planområdet til formålene boligbebyggelse, uthus/naust/badehus, kjøreveg, LNFR, småbåtanlegg i sjø og vassdrag, bruk og vern av sjø og vassdrag m.m.



Figur 1. Området som ønskes regulert er på ca. 82,3 daa. Svart stiptet linje viser foreslått planavgrensning.

b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet og planarbeidet kan få virkninger utenfor planområdet i forbindelse med oppføring av ny bebyggelse og disses påvirkning av sol- skyggeforhold for naboer. I tillegg blir landskapsbilde endret for dem som bor og ferdes langs med Kjølsøyveien. Det bemerkes at det ennå ikke er fastsatt negative konsekvenser for planforslaget og dette vil beskrives nærmere i planbeskrivelsen.

c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Forslagsstiller ønsker hovedsakelig å regulere arealformålet BO3 i kommuneplanens arealdel til boligbebyggelse. Det er også ønskelig med flere naust og et småbåtanlegg.

d. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Forslagsstiller ønsker å oppføre boliger med opptil 2 etasjer der øvre gesims er på 6 meter og mønehøyde er på 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Grad av utnyttning per boligtomt vil være 30 %-BYA inkludert garasje/carport/bod/uthus/terrasse/naust/anneks samt parkeringsareal. Ved bruk av pulttakløsning vil maksimal øvre gesims tilsvare mønehøyde. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5 og 3,5 meter for garasje. Ved oppføring av standard naust/båthus vil maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5 og 3 meter. Det kan også være aktuelt å gjenreise brygger i området, se bilde. Det foreligger ingen informasjon om forurensning i grunnen i området. Byggverk og uteoppholdsareal vil bli planlagt og utført etter TEK17. Tiltaket vil måtte ha godkjente løsninger for avløp og renovasjon og det vil ikke foregå noen aktivitet på området som innebærer større fare for forurensning.



Figur 2. Bildet viser planområdet og eldre brygge som nå er revet.

e. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet består av fulldyrket jord, innmarksbeite, skog med forskjellig bonitet og skrinn fastmark og to bygninger. Planområdet ligger på begge sidene av Kjøsøyveien. Det er ikke registrert noen sårbare arter eller naturtyper jfr. databasene artskart og naturbase. Det er fokus på at landskapet og naturen skal ivaretas og bygninger skal underordne seg landskapet. Det legges fokus på minst mulig inngrep i terrenget og med minst mulig påvirkning på miljøet. Forslagsstiller har et stort fokus på at prosjektet vil bli tilrettelagt for bevegelsehemmede/universell utforming. Store deler av planområdet er registrert som kartlagte friluftsområder. Det vil legges til rette for rekreasjon og friluftsliv for allmennheten, blant annet med en tilrettelagt bål-/grillplass.



Figur 3. Markslag i planområdet.

f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

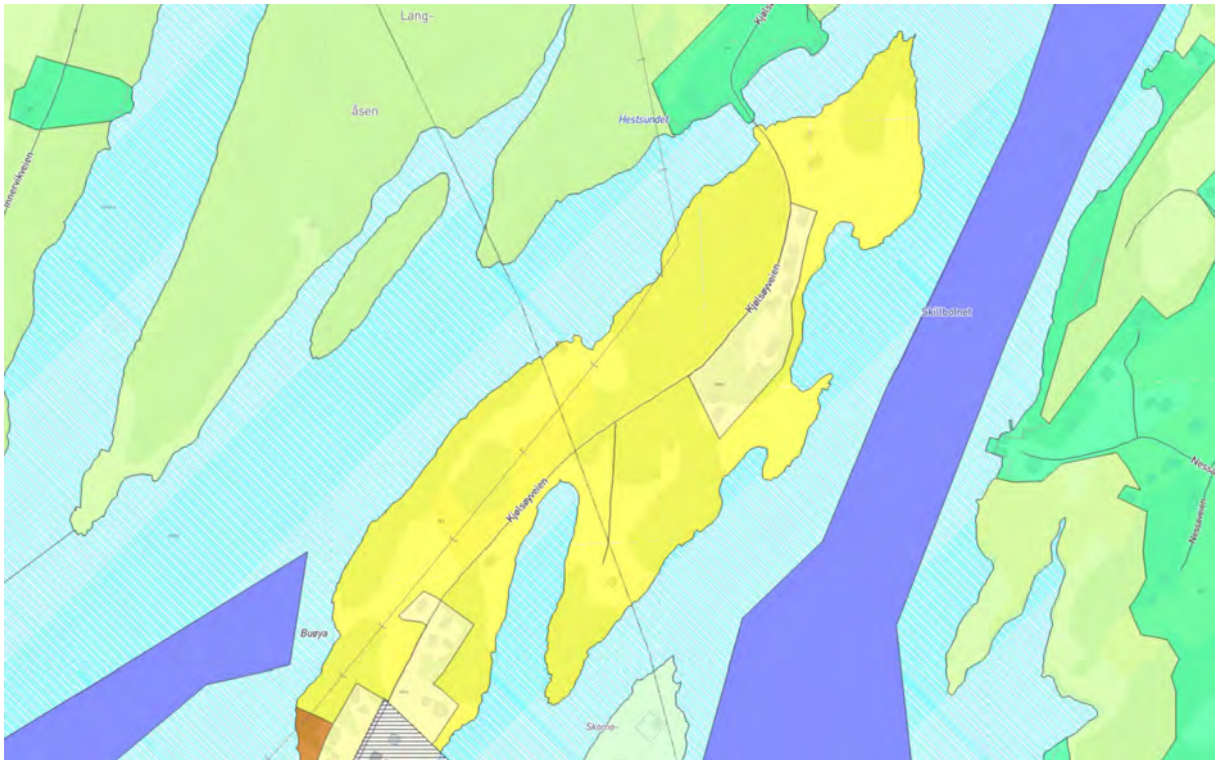
Landskapet er beskyttet, indre småkupert kystslette som omfatter landskap på den indre delen av kystsletta, ofte på innsiden av større øyer eller i kystslette innover mot fjordene som i større grad er skjermet for bølge- og vindeksponering fra åpent hav. Planområdet består hovedsakelig av dyrket mark, innmarksbeite, skog og skrinn fastmark. Planområdet ligger langs med Kjøsøyveien som i dag har en god del bebyggelse fra før av. Utbygging av boliger vil endre landskapets karakter, men forslagsstiller ønsker å begrense landskapsinngrep i den grad det er mulig.

Det vil bli lagt vekt på en god landskapstilpasning av bygninger og andre konstruksjoner. Utbygging av veger, stier, annen infrastruktur skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Det skal legges vekt på løsninger som ivaretar allmenn tilgang til sjøen gjennom utbyggingen.

Det er også registrert reindrift med vinterbeite innenfor planområdet ifølge Nordlandsatlas reindrift. Temaet vil bli nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Gjeldende kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Brønnøy med kystsoner, planid 2013003, vedtatt 24.06.20. Området er avsatt i kommuneplanens arealdel til fremtidig boligbebyggelse, områdenavn BO3. Område i sjø er avsatt til fremtidig kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, områdenavn FFF07.



Figur 4. Kartutsnitt av gjeldende kommuneplan, planid 2013003, vedtatt 24.06.20.

Planområdet er ikke tidligere regulert.

h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planforslaget ligger i strandsonen og i sjø. Jfr. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, datert 28.05.21, gir strandsonen grunnlag for næring og bosetting langs kysten, og god arealplanlegging kan gi grunnlag for økt verdiskapning og flere lønnsomme arbeidsplasser. Brønnøy kommune vil ligge innenfor sone 3; Områder med mindre press på arealene. Soneinndelingen tar ikke fullt ut hensyn til lokale forskjeller i utbyggingspress og

verneverdier innad i den enkelte kommune. Retningslinjene legger derfor opp til at ytterligere differensiering kan gjøres i kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel for Brønnøy kommune er fra 2020 og den omtaler byggegrense mot sjø i planbestemmelsene. I punkt 1.8.1 står det følgende; «*I strandsonen langs sjøen gjelder som hovedregel en byggeforbudssone på 100 m målt i horisontalplanet ved middelvannstand, dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense i plankartet. Byggegrensen i sjøen er 50 m fra strandlinjen. I områder med reguleringsplan, eller hvor det skal utarbeides reguleringsplan, vil byggegrense fastsettes gjennom reguleringsarbeid med mindre grensen er fastsatt i kommuneplanens arealdel*». I områder med lite utbyggingspress og mye tilgjengelig strandsone, kan det i større grad godkjennes nye tiltak enn i områder som har lite tilgjengelig strandsoneareal og stort utbyggingspress. Tiltak i 100-metersbeltet må alltid vurderes mot hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det vil være stor fokus på nettopp disse faktorene i dette planforslaget og det vil tilrettelegges for allment friluftsliv når det gjelder båtferdsel, rekreasjon og ferdsel til fots. Det vil i planforslaget legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen.

Kulturminnesøk viser at det er et gravfelt fra bronsealder/jernalder med 3 gravrøyser innenfor planområdet og det vil bli tatt hensyn til det i detaljreguleringen. Røysene er rundrøyser, bygd av middels store, dels runde kampesteiner, dels bruddsteiner. De sees tydelig, men uklart markert grunnet forstyrrelser. Et steingjerde krysser røysa retning N-NNO - S-SSV, og en lavspenstolpe står midt i røysa som ellers synes urørt. Bevokst med mose, gress og urter. Mål: Diameter 7 m, h. ca. 0,4 m.

i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Gjennom reguleringsbestemmelsene vil det bli satt krav til eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle utredninger dersom det skulle være behov for det m.m.

Området er utsatt for stormflo, bølger og sterk vind. Dette vil beskrives/utredes i planbeskrivelsen og det vil bli satt krav til eventuelle avbøtende tiltak samt krav til høyde over havnivå etter NN2000 for bygninger.

j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Naboer skal varsles om planoppstart etter liste bestilt på Infoland, eventuelt utlevert av kommunen. Det vil bli kunngjøring i avisa Brønnøysunds Avis, og alle offentlige organer som kommunen framlegger liste på vil bli varslet.

k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det vil bli mulig å medvirke til planarbeidet gjennom å sende brev med merknader til utreder/fagkyndig, og det er mulig å ta kontakt per telefon og/eller e-post med både forslagsstiller og utreder/fagkyndig. I tillegg vil det være mulig å kontakte kommunen direkte.

l. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til boligbebyggelse BO3. I formålet FFF07, vil det legges til rette for et småbåtanlegg. Planområdet har et areal på ca. 82,3 daa inkludert areal i sjø. Utreder har gått igjennom forskriften og forskriftens vedlegg I og II, og mener at tiltaket ikke faller inn under Det er dermed mest sannsynlig ikke nødvendig med KU for området, men dette vil bli avklart på oppstartsmøtet med kommunen.

m. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative

Positive; Utvikling av et boligområde kan føre til flere innbyggere og økt sysselsetting i Brønnøy kommune. Planområdet vil tilrettelegges for friluftsliv med universelt utformede stier og bål plass/gapahuk o.l., slik at også bevegelseshemmede skal kunne ha glede av området, og dermed blir området mer tilgjengelig for folk flest.

Negative; Ingen utpreget negative, men utbygging av boliger kan medføre at naboer kan føle at de får andre beboere nærmere innpå seg enn tidligere. En utbygging kan også føre til endringer i sol/skygge på eksisterende eiendommer. Det vil bli endringer av naturlandskap og landskapsbilde lokalt.

n. Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke nødvendigvis utløser krav om KU etter forskriften).

- Miljø; kulturmiljø og kulturminner, landskap, grunnforhold, naturverdi og biologisk mangfold, forurensning.
- Naturressurser; landbruk, skogbruk og reindrift, naturressurser.
- Samfunn; risiko og sårbarhet, rekreasjon og friluftsliv, boligbebyggelse, estetikk/visuell virkning, næringsliv, sysselsetting, lokale og regionale virkninger, infrastruktur/kommunikasjon/transport/trafikksikkerhet/trafikkkløsnings, lokal overvannsdiskonering, gang- og sykkelvegnett, barn og unge, tilgjengelighet/universell utforming, bosetting by- og tettsted,
- Energibruk; klima, energi og vann, helse.

o. Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?

Utreder/fagkyndig er ikke kjent med andre eksterne utredninger og kartlegginger i dette området.

Forslag til framdriftsplan for prosessen:

- Juni 2022; Oppstartsmøte
- Juni 2022; Varsel om kunngjøring (min. 4 ukers høringsfrist)
- August-desember 2022; Utarbeidelse av plan til 1. gangs høring – Kommunen overtar etter dette forslaget til detaljreguleringsplanen og det vil bli ny høringsfrist på utarbeidet planforslag.
- Februar 2023 - 2. gangs høring
- Mars/april 2023 - Vedtak av reguleringsplanen

Hendelse/Situasjon/Risikoforhold ID-nummer	Aktuelt? (ja/nei)	Kommentar
Naturfare – kan utbyggingen bli påvirket av?		
Skred – Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko i forbindelse med skred?		
1. Jordskred	Nei	
2. Flomskred	Nei	
3. Sørpeskred	Nei	
4. Steinsprang eller steinskred	Nei	
5. Fjellskred	Nei	
6. Snøskred	Nei	
7. Ustabil grunn/Fare for utglidning av vegbanen	Nei	
8. Kvikkleireskred	Nei	
9. Undersjøiske skred, fare for utglidning av sjøbunn	Nei	
Flom – Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko i forbindelse med flom?		
10. Flom i elv/vassdrag	Nei	
11. Flom i bekk	Nei	
Uvær – Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko i forbindelse med uvær?		
12. Snøfokk	Nei	
13. Isgang	Nei	
14. Bølger	Ja	Tiltak skal vurderes
15. Stormflo	Ja	Tiltak skal vurderes
16. Vindutsatt (inkl. lokale forhold, f.eks. kastevind)	Ja	Tiltak skal vurderes
17. Sandflukt	Nei	
18. Store nedbørsmengder, intens nedbør	Nei	
Annen naturfare – Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko i forbindelse med annen naturfare?		
19. Isnedfall	Nei	
20. Ustabil vegskjæring, nedfall fra skjæring	Nei	
21. Skogbrann/lyngbrann	Nei	
22. Annen naturfare (f.eks. sprengkulde/frost/tele/tørke, jordskjelv)	Nei	
23. Radon i grunnen	Ja	Tiltak skal vurderes
Tilgjengelighet/Framkommelighet – Kan utbyggingen påvirke risiko i forbindelse med tilgjengelighet?		
24. Omkjøringsmuligheter	Nei	
25. Adkomst til jernbane, havn, flyplass	Nei	
26. Tilkomst for nødetatene	Nei	
27. Adkomst sykehus/heleseinstusjoner	Nei	
Samfunnsviktige objekter og virksomheter – Kan utbyggingen påvirke risiko i forbindelse med kritiske objekter/virksomheter?		
28. Skole/barnehage	Nei	
29. Sykehus/helseinstitusjon	Nei	
30. Flyplass/jernbane/havn/bussterminal	Nei	
31. Vannforsyning (drikkevannskilder- og ledninger)	Nei	
32. Avløpsinstallasjoner	Nei	
33. Krafforsyning og datakommunikasjon	Nei	
34. Militære installasjoner	Nei	

Farer i omgivelsene og miljøfarer/miljøskader – Kan utbyggingen påvirke risiko i forbindelse med Farer i omgivelsene og miljøfarer/miljøskader?		
35. Særlig brannfarlig industri	Nei	
36. Naturlige farlige masser (f.eks. alunskifer og sulfidmasser)	Nei	
37. Forurensset grunn	Nei	
38. Terrengformasjoner som utgjør spesiell fare	Nei	
39. Annen fare i omgivelsene	Nei	
40. Annen miljøfare og miljøskade pga. større uønsket hendelse	Nei	

Veiledning til hvordan kolonnene i sjekklisten skal forstås:

Hendelse/Situasjon/Risikoforhold: Beskrivelse av de ulike hendelsene som kan oppstå, tematisk etter type hendelse (naturfare, framkommelighet, sårbare objekt, osv.) ID = identifikasjonsnummer fra sjekklisten som følger hendelsen og som brukes i utfylling av risikoskjema.

Aktuelt (ja/nei): Kan hendelsen eller risikoforholdet bli påvirket av og/eller påvirke utbyggingen? For de hendelser/situasjoner som er uaktuelle for planområdet (og omgivelsene) merkes det av «nei» i denne kolonnen, og det er ikke behov for å utføre en risikovurdering. De hendelser som anses relevante for planområdet, og som det kreves at det gjøres en nærmere vurdering av, merkes med «ja».

Kommentar/tiltak: Her fører man inn kommentarer/forslag til tiltak for den uønskede hendelsen. Man skiller mellom «tiltak ikke nødvendig, men kan vurderes», «tiltak skal vurderes» og «tiltak nødvendig». I siste kolonne i sjekklisten skal det angis om hendelsen eller risikoforholdet kan, bør eller skal følges opp med eventuelle tiltak. Tiltak kan være at det anbefaler nærmere undersøkelser og ROS-analysen dermed ikke alltid konkluderer med et fysisk tiltak, men at tiltaket i ROS-analysen er at det bør/skal undersøkes nærmere av fagpersoner relevant for den aktuelle risiko