

Brønnøy kommune
Politisk sekretariat

Adressater jf. adresseliste

Melding om vedtak

Vår ref.:

2017/2305-16

Saksbehandler:

Lill-Anita Horn

Dato:

06.12.2019

**Forslag til privat detaljreguleringsendring for Buøy sør (PlanId 2017003) -
behandling for høring og utlegging til offentlig ettersyn**

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

Saksprotokoll i Formannskapet - 03.12.2019

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.

Vedlegg legg ikke med vedtaket.

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

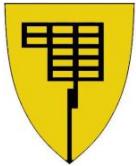
Bankkto.: 4534 05 00117
Org.nr.: 964 983 291

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 eldreråd v/Elin A. Nilsen			
BRØNNØY HAVN KF	Postboks 65	8901	BRØNNØYSUND
Brønnøy kommune, eiendomsavdelingen v/Arnt Ståle Sæthre			
Brønnøy kommune, Teknisk v/Ole Bjørn Nilsen			
Brønnøy ungdomsråd v/Line Tholstrup			
Bård Arnold Moen	Kjøløyveien 102	8908	Brønnøysund
DREVLAND AS	Salhusoddan 19	8907	BRØNNØYSUND
FISKERIDIREKTORATET	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
Frank Oddvar Kjølås	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 Kjølås	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 v/Elin A. Nilsen			
SAMEDIGGI / SAMETINGET	Ávjovárgeaidnu 50	9730	KARASJOK
STATENS VEGVESEN	Postboks 8142 Dep	0033	OSLO
TORGHATTEN	Havnegata 40	8900	BRØNNØYSUND
TRAFIKKSELSKAP AS			
Trine Kjølås	Svaleveien 10 A	8907	Brønnøysund
Åse Larsen Aune	Postboks 1006	8902	Brønnøysund



Brønnøy kommune
Plan og utvikling

Arkivsaksnr.: 2017/2305-9
Saksbehandler: Lill-Anita Horn

Saksfremlegg

Utv.saksnr.:	Utvalg:	Møtedato:
42/19	Formannskapet	03.12.2019

Privat forslag til detaljreguleringsendring for del av Buøy sør (PlanId 2017003) - behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

Vedlegg:

- 1 Referat fra oppstartsmøte 22.11.2017
- 2 Planbeskrivelse med planbestemmelser datert 21.05.2019 - privat forslag til detaljreguleringsendring for del av Buøy sør
- 3 Plankart (basiskart datert 16.4.2019) - privat forslag til detaljreguleringsendring for del av Buøy sør
- 4 ROS-analyse datert 10.4.2019 - privat forslag til detaljreguleringsendring for Buøy sør
- 5 Planbestemmelser gjeldende reguleringsplan Buøy sør (PlanId 2003001)
- 6 Plankart gjeldende reguleringsplan Buøy sør (PlanId 2003001)
- 7 Innspill av 13.12.2017 fra Torghatten buss
- 8 Innspill av 20.12.2017 fra Sámediggi/Sametinget
- 9 Innspill av 4.1.2018 fra Statens vegvesen
- 10 Innspill av 23.1.2018 fra Helgeland Kraft AS
- 11 Innspill av 25.1.2018 fra NVE
- 12 Innspill av 25.1.2015 fra Fylkesmannen i Nordland
- 13 Innspill av 31.1.2018 fra Nordland fylkeskommune

Saksprotokoll i Formannskapet - 03.12.2019

Behandling:

Enstemmig vedtak:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

4. 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.
5. 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.

6. Ved et endelig planvedtak vil detaljreguleringsendringen erstatte tilsvarende utsnitt av reguleringsplan Buøy sør (PlanId 2003002), vedtatt 05.02.2003.

Rådmannens innstilling:

7. 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.
8. 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.
9. Ved et endelig planvedtak vil detaljreguleringsendringen erstatte tilsvarende utsnitt av reguleringsplan Buøy sør (PlanId 2003002), vedtatt 05.02.2003.

Saksopplysninger

Bakgrunn for saken

Brønnøy kommune har den 21.5.2019 mottatt et privat forslag til detaljreguleringsendring for et ca. 9 daa stort areal helt sør på Buøy, vest for Kjølsøyvegen. Det foreliggende forslaget til planendring er utarbeidet av Drevland AS, på vegne av eier av gnr 87 bnr 47, Åse Larsen Aune. Planforslaget som foreligger til behandling, består av:

- Plankart i målestokk 1:1000 (dato basiskart 16.04.2019)
- Planbeskrivelse datert 21.5.2019, med
 - o planbestemmelser (s. 9-10)

Hensikten med planarbeidet er å omregulere del av et naustområde til 2 boligtomter.

Hjemmelshavere i planområdet

I tillegg til Aunes eiendom gnr 87 bnr 47, omfatter planforslaget også resten av naustområdet med Janicke Kristiansens eiendom gnr 87 bnr 40 lengst mot nord, kommunal eiendom gnr 87 bnr 46 snuplass for buss, og umatrikulert kommunal veggrunn ut til midten av Kjølsøyveien.

Kort om planarbeidets forhistorie

Dagens eier kjøpte eiendom gnr 87 bnr 47 i 2004. Man ønsket i utgangspunktet å kjøpe ei nausttomt, men ettersom tidligere eier ikke ønsket å dele opp området, ble hele eiendommen med drøyt 6 daa i naustområdet kjøpt. I 2008 mottok kommunen en søknad fra ny eier om reguleringsendring for naustområdet, begrunnet med at området var altfor stort og fint til å kunne benyttes til naust, og med et ønske om å omregulere deler av området til 2 boligtomter til bruk for hjemmelshavers barn. Det ble også pekt på at området var bratt ned mot sjøen og derfor uegnet til naustområde. På grunnlag av befaring i området og foreløpig gjennomgang av søknaden, ble henvendelsen besvart administrativt der det uforpliktende ble konkludert med at det

nok ville la seg gjøre å omregulere naustområdet til annen og mer egnet bruk. Det ble også gitt en del kommentarer og en skisse som innspill til en eventuell privat reguleringsprosess. Av ulike årsaker ble ikke søknaden fulgt opp av grunneier med konkrete planer.

Mot slutten av 2016 var det imidlertid igjen blitt aktuelt med boligtomter, og kommunen mottok da en søknad om reguleringsendring for å kunne fradele boligtomt på eiendommen.

Etter flere møter med veiledning om videre saksgang, ble det til slutt leid inn konsulent som ba om et oppstartsmøte for å komme i gang med en formell planprosess for privat regulering.

Forhold til overordnede planer

Kommuneplanens arealdel 1998-2010 (vedtatt 25.6.1998): Planområdet ligger på sørvestre del av Buøya, og hele Buøya er avsatt i arealdelen til byggeområde for boliger.

Følgende planbestemmelse gjelder: *Innenfor områdene kan oppføring av boligbebyggelse samt fradeling til slikt formål ikke finne sted før de inngår i reguleringsplan.* Buøya er nevnt i den tilhørende lista over aktuelle boligområder, og planforslaget er derfor i tråd med overordnet arealplan.

Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan Buøy sør (vedtatt 05.02.2003): Planområdet inngår i den private gjeldende reguleringsplanen for Buøy sør, og er i hovedsak regulert til *byggeområde for naust*, der følgende planbestemmelse 3.1 område for naust gjelder:

- *Arealet skal nyttes til naust med tilliggende plasser for båtopplag og båtopptrekk.*
- *Naustene skal føres opp som enkeltnaust, eller doble naust, gjerne med varierende bredde og gesimshøyde.*
Største tillatte grunnflate for enkeltnaust er 30 m² og 50 m² for dobbeltnaust.
- *Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 5,5 m og 3,2 m. Bygninger skal ha saltak.*
Takvinkel skal være 30°-35°. Bygningers form skal være rektangulær med røstvegg mot sjøen.

Planområdet omfatter offentlig trafikkområde (Kjøløyveien og en snuplass for buss), med følgende tilhørende bestemmelse 4.1 område for offentlig kjørevei:

Eksisterende kommunal vei:

- *Regulert veiareal 5,5 m (2,5 + 3,0 m) fra senterlinje kjørevei til formålsgrense.*
Byggegrense 12,5 m fra senterlinje.
- *Snuplass for buss.*

Innenfor Buøyplanen på motsatt side av Kjøløyveien, er det også regulert tomter til kombinert formål bolig/fritidsbebyggelse. På de bebygde tomtene innenfor planen står det overveiende boliger som er i helårs bruk. Gjeldende plan er lagt ved til orientering.

Juridiske forhold

Utdrag fra plan- og bygningsloven (pbl) fra 2008 (våre **uthevinger**):

- Jf. pbl § 12-3. om detaljregulering:
*Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel [...]. Detaljregulering kan skje som utfylling eller **endring av vedtatt reguleringsplan.***

Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter **har rett til å fremme forslag til detaljregulering**, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget.

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.

Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige.

- Jf. pbl § 12-10. om behandling av reguleringsplanforslag:

*Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være **minst seks uker**. [...]*

Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig.

[...]

*Når fristen er ute, tar kommunen saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn. Forslaget bør være ferdigbehandlet for vedtak **innen tolv uker**. Fristen kan forlenges med ytterligere seks uker dersom det er nødvendig i store og kompliserte saker og der det er behov for ytterligere avklaring mv.*

*For **private reguleringsforslag** gjelder i tillegg § 12-11.*

- Jf. pbl § 12-11. om behandling av private reguleringsplanforslag:

*Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og **senest innen tolv uker** eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren **innen tre uker** underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.*

I en tidlig fase ønsket tiltakshaver å søke *dispensasjon* fra regulert arealbruk i reguleringsplanen for å kunne fradele og bebygge 2 boligtomter i naustområdet. Naust er normalt en mindre og lavere bebyggelse enn bolig og med mindre påvirkning på omgivelsene enn boliger vil ha. Ettersom ønsket var en permanent arealbruksendring til boligformål innenfor regulert område, ble det fra kommunens side fortsatt ansett at privat planendring ville være eneste alternativ for å oppnå dette, all den tid at naustområdet var avsatt i en tidligere reguleringsprosess med den forutsigbarhet den var ment å gi for berørte parter.

1.1.2018 trådte en ny forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl i kraft. Denne setter krav til at det skal legges fram et avklarende planinitiativ fra forslagsstiller til oppstartsmøtet, samt konkrete og tydelige krav til hva dette skal inneholde. Forskriften var imidlertid ikke trådt i kraft ennå på tidspunktet for oppstartsmøtet.

Planprosessen, noen milepæler

22.11.2017: Oppstartsmøte holdt, jf. referat

12.12.2017: Varsel om oppstart av planarbeid mottas av kommunen

15.12.2017: Varsel om oppstart annonseres i Brønnøysunds Avis, og på kommunens hjemmeside.

26.01.2018: Frist for innspill til planarbeidet. Det er kommet innspill fra Statens vegvesen, Fylkesmannen i Nordland, Nordland fylkeskommune, NVE, Helgeland Kraft AS, TTS og Sametinget

10.04.2018: Brønnøy kommune mottar ROS-analyse (ferdigstilt) og utkast til plandokumenter.

21.05.2019: Brønnøy kommune mottar endelig forslag til plandokumenter.

Grunnet arbeidsoppgaver/bemanningssituasjon ved plan/utvikling har man ikke hatt anledning til å prioritere denne planbehandlingen, og etter at planforslaget ble mottatt har det derfor

beklageligvis blitt liggende ut over lovens tidsfrister på 12 uker for behandling av private planforslag.

Innspill til planarbeidet

Innholdet i disse er oppsummert og kommentert av forslagstiller i planbeskrivelsen, under punktene 3.3 og 3.4. Det vises til disse. Regionale og statlige myndigheter gjør oppmerksom på manglende referat fra oppstartsmøtet ved oppstartsvarsel (og dermed manglende vurdering opp mot KU-forskriften), det henvises også til arealpolitiske retningslinjer, forholdet til 100-metersbeltet og strandsonen, friluftsinnteresser, barn og unges interesser, naturmangfoldlovens prinsipper for offentlige beslutninger, vannforskriftens § 12 m.m. Forslagsstiller konkluderer med at ingen varsler innsigelse til planarbeidet i denne fasen, og det er også rådmannens konklusjon. Samtlige innspill vedlegges saksutredningen til orientering. Referat fra oppstartsmøtet vil følge saken på høring.

Om planområdet

Naustområdet i gjeldende reguleringsplan strekker seg langs ca. 200 m av Kjølsøyveien, og er i snitt 25-30 m bredt mellom vegformål og sjø. Terrenget er omtrent i høyde med og litt høyere enn veien, og ytterst heller det bratt ned mot sjøen (5-meterskoten nær kystkonturen) med klippestrandsutforming som er en typisk strandform mange steder i ytre Brønnøy. Med unntak av eiendom gnr 87 bnr 40 i nord og et mindre område lengst sør som begge er slakere, er terrenget uegnet for naust, som skal ha slak tilkomst fra sjøen. Med unntak av de samme nevnte områder i nord og sør, vokser det lauvkratt på store deler av området. Planavgrensning følger plangrensen mot sør, vest (sjø) og nord (naboeiendom) i gjeldende reguleringsplan, og mot øst går plangrensen langs senterlinjen i den kommunale Kjølsøyveien.

Vurdering:

Planforslaget

Formålet med planarbeidet har vært å omregulere deler av naustområdet til 2 boligtomter. I oppstartsmøtet og seinere er det fra kommunens side oppfordret til å benytte anledningen til å finne de best egnede formålene til det øvrige naustområdet (som utvidelse/utforming av snuplass, friområde, naust-/ sjøhusområde, tomteinndeling, avgrensning mot sjø o.l.). Dette er i liten grad fulgt opp da de øvrige forhold er vurdert av konsulenten å være tilfredsstillende.

Planmaterialet

Mottatt materiale består av planbeskrivelse med ROS-analyse, plankart og bestemmelser. ROS-analysen er en sjekklister med rubrikker for avkryssing, der det er krysset av for de momentene som er vurdert som relevante for området, mens de som ikke er relevante er strøket over. (Ved nærmere ettersyn har nok leverandøren av sjekklister ment at de avkryssede tema skulle utredes i egen ROS-analyse. Det er imidlertid forannevnte forståelse som legges til grunn, og kommunen forholder seg til denne.) Det er lite risiko og sårbarhet som berører den foreslåtte boligdelen av området. Opplysningen på side 2 under tema *Naturgitte forhold*, punkt 5, der det etter spørsmålet *Er det tatt hensyn til framtidig havnivåstigning?* er svart: *Ja. Plassert i kote < 5,0*, må ut fra diskusjoner rundt planmaterialet forstås slik at selve *boligene* skal plasseres høyere enn kote 5,0. I planbeskrivelsen er det presisert at byggetomtene ligger på tilnærmet + 6 m, som er høyere enn kommunens praksis med at konstruksjoner som er sårbare for fukt skal plasseres høyere enn +3,2 m o.h.

Planbeskrivelsen på 10 sider er relativt kortfattet, men likevel oversiktlig, og inneholder også

planbestemmelser (s. 9-10). Det har vært en del kommunikasjon mellom konsulent og kommune for å forbedre og tydeliggjøre planmaterialet - med mer og mindre heldig utfall. Blant de mindre heldige er kommunens anbefaling om å anonymisere berørte grunneiere jf. listen under punkt 3.2 (som følge av uklare retningslinjer i forbindelse med innføring av EUs GDPR-direktiv som gjelder personvern). I ettertid har kommunen erkjent at slik anonymisering gjør det unødvendig tungvint å få oversikt over relevante saksparter. Etter oppfordring fra kommunen om å oppsummere og kommentere innspill til planarbeidet i planbeskrivelsen, er dette er tatt inn i punktene 3.3 og 3.4, der det i sistnevnte punkt er vist om og eventuelt hvordan innspillene er hensyntatt ved utarbeidelsen av planforslaget. Det savnes et arealregnskap i planbeskrivelsen. Det samlede arealet av planområdet er på ca. 9.038 m², hvorav 2.894 m² er avsatt til boligformål og naustområder i nord og sør på hhv. 1588 m² og 2.136 m².

Planbestemmelsene er i hovedsak en videreføring av planbestemmelsene i gjeldende plan. Maks. møne- og gesimshøyde er imidlertid satt til hhv. 8,7 og 6,2 m over gjennomsnitt planert terrengnivå. Dette utgjør en økning på 0,4 m i forhold til gjeldende bestemmelser, noe som gjør det mulig å imøtekomme dagens tekniske krav til isolasjon m.m. der kommunen har erfart at eldre høydebestemmelser er i knappest laget. Høydebestemmelse for garasjer er den samme som i gjeldende plan.

Plankartet i 1:1000 viderefører de ytre planrammer fra gjeldende plan. I gjeldende plan følger plangrensen avgrensing av naustområdet, som den gang (2003) var sammenfallende med kystkonturen. I 2003 opererte man i vårt område med både «sjøkartnull», høyde 0 m og «midlere høyvann» (ca. + 0,8 m o.h. i Brønnøy), avhengig av kartkilde. Ved innføring av *felles kystkontur* for Brønnøy i 2016, der også høydegrunnlaget er justert for landheving, avspeiles dette i planforslaget ved at planavgrensningen mot sjø viser den tidligere kystkonturen, mens ny kystkontur avspeiles i formålsgrensen mellom planforslagets friluftsområde i sjø (FLS) og byggeområdene for naust og bolig (N, B) på land. I en tidligere versjon av plankartet var byggegrensen vist nærmere sjø, men denne er nå justert i tråd med kommunens anmodning i oppstartsmøtet om at byggegrensen måtte ligge minst 10 m fra sjø. Basiskartet som er med på planforslaget viser de 8 nærmeste boligene i området hvorav alle øst for Kjøsøyveien ligger innenfor gjeldende reguleringsplan for Buøy sør.

Barn og unge

Innenfor gjeldende reguleringsplan, rett overfor de planlagte boligtomtene, er det regulert en lekeplass på i alt 2,1 daa. Denne er opparbeidet som graskledt balløkke, og med en liten lauvskog lengst mot sør. For å komme til lekeplassen fra de planlagte boligtomtene, må man krysse Kjøsøyveien. Foruten de 5 boligene som omgir lekeplassen mot sør og øst og som har adkomst slik at de må passere mellom lekeplassen og de planlagte boligene, er det kun ett gårdbruk og 3 fritidsboliger som ligger lenger ut på Kjøsøya og Buholmen. Trafikkbelastningen i området må derfor sies å være liten. Snuplassen som videreføres i planforslaget, benyttes av skolebussen. Barn og unges behov for lekearealer må sies å være tilfredsstillende oppfylt, det er også kulturlandskap og naturområder i umiddelbar nærhet av boligområdet.

Konsekvensutredningsforskriften

Planforslaget er vurdert opp mot plan- og bygningslovens kapittel 14 om konsekvensutredninger med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangingskriterier, verken etter § 6, eller § 8 jf. § 10, og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Vurdering etter 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 offentlig beslutning. Ifølge 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).

Landskap: Ifølge Landskapskartlegging Nordland, gjennomført i regi av Nordland fylkeskommune 2010-2015, omfattes området av Skille kystslettelandskap (KS 07-254), generelt beskrevet slik: *Landskapstypen omfatter kystslettelandskapet på store øyer og fastland, er preget av tekniske inngrep som bygninger, vei- og ledningsnett, enkelte industriområder, bygder og tettsteder med omkringliggende jordbruksområder, med høy grad av bebyggelse og infrastruktur, og stor grad av jordbrukspreg* (middels verdi, representativt for landskapstypen). Den 1,3 km langsmale Buøya er 100-300 m bred, ligger mellom Skillbotnfjorden og Hestesundet og er preget av variert kulturlandskap med god mosaikk av jorder og lauvskog, og boliger samlet sør og nord på øya. Den er småkupert og kun 19 m o.h. på det høyeste. Berggrunnen i planområdet er glimmerskifer/glimmergneis.

Økosystem, naturtype: Selve planområdet preges av lauvkratt på grunnlendt terreng med lyng og grasarter, med klippestrand mot sjøen.

Arter: Det finnes normalt rikt dyreliv i området, bl.a. rådyr. I Naturbase oppgis at R. Elven m.fl. i 1983 har funnet den kalkkrevende nær truede rødlistearten *bakkesøte* (*Gentianella campstris*) på «holmen mellom Buøya og Kjølsøya» (på kartet er den merket av nord i planområdet).

Det anses at eksisterende kunnskapsgrunnlaget gir et oversiktlig bilde av naturmangfold i området. Rådmannen vurderer at 2 boliger er et relativt lite inngrep, og at det finnes liknende områder med hensyn til utforming, natur osv. som dagens naustområde, både lenger nord på Buøya og andre steder i kommunen. Det anses derfor ikke at reguleringsendringen vil utfordre området på en måte som ikke kan aksepteres.