

BRØNNØY KOMMUNE  
PLAN OG UTVIKLING

## DETALJREGULERING FOR GALTNESET

Gnr./bnr. 87/10

Planid: 2022001



Detaljregulering

Planbeskrivelse

12.09.2025

Revidert 30.04.2026, 20.05.2026



LandArk as  
landskapsarkitekter mnl

[www.landark.no](http://www.landark.no)

Navn på plan/tiltak: Detaljregulering for Galtneset	
Kommune: Brønnøy kommune	Forslagsstiller: Sameiet Galtneset v/Odd Erik Johansen Tuengveien 4b 1363 Høvik Mobil: 91817674 E-post: odderik.johansen@nestle.com
Stedsnavn: Galtneset, Brønnøy	Utreder: LandArk as  Åsfrid Fagervik, overlandskapsarkitekt mnl Tlf: 92622556 E-post: fagervik@landark.no
Gårds- og bruksnr: Gnr./bnr. 87/10	Saksbehandler: Andreas Thomassen Solheim
Oppstartsmøte: 29.06.2022	
Start kommunal saksbehandling:	Vedtaksdato:

## Innhold

1.	Innledende del .....	5
1.1	Målsetting med planen/tiltaket .....	5
1.2	Planstatus .....	5
1.2.1	Regionale føringer .....	5
1.2.2	Kommunale føringer .....	5
1.2.3	Føringer for tiltakstypen .....	6
1.2.4	Økonomiske eller administrative virkninger .....	6
1.2.5	Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning .....	6
2.	Planforslaget .....	7
2.1	Lokalisering og avgrensning .....	7
2.1.1	Planområdet .....	7
2.1.2	Beskrivelse av tiltaket .....	9
2.1.3	Formål i planforslaget og tilhørende størrelser .....	9
2.1.4	Grad av utnytting .....	10
2.1.5	Eiendomsforhold .....	10
3.	Planprosess .....	11
3.1	Om planprosessen .....	11
3.1.1	Sakshistorikk .....	11
3.1.2	Tidsplan .....	11
3.1.3	Medvirkning .....	11
4.	Forhåndsuttalelser .....	12
4.1	Merknader til forhåndsuttalelser .....	12
4.1.1	Linnea, brev datert 14.12.22 .....	12
4.1.2	NVE, brev datert 24.01.23 .....	12
4.1.3	Statsforvalteren i Nordland, brev datert 31.01.23 .....	12
4.1.4	Sametinget, brev datert 03.02.2023 .....	13
4.1.5	Nordland fylkeskommune, brev datert 22.12.22 mottatt 03.02.23 .....	13
4.1.6	Jonny Nyheim, e-post datert 15.09.2023 .....	13
5.	Førstegangs høring .....	14
5.1	Merknader etter førstegangshøring .....	14
5.1.1	Sametinget, brev datert 10.12.2025 .....	14
5.1.2	Mona og Jonny Nyheim, brev datert 10.01.2026 .....	14
5.1.3	Statsforvalteren i Nordland, brev datert 16.01.2026 .....	14
5.1.4	Frode Brage Hansen, brev datert 06.02.2026 .....	15
5.1.5	Nordland fylkeskommune, brev datert 06.02.2026 .....	15
6.	Tematisk kartlegging .....	17
6.1	Miljø .....	17
6.1.1	Kulturmiljø og kulturminner .....	17
6.1.2	Landskap .....	18
6.1.3	Grunnforhold .....	24
6.1.4	Naturverdi og biologisk mangfold .....	28
6.1.5	Vannmiljø og vurdering etter vannforskriften §12 .....	29
6.1.6	Forurensing .....	29
6.2	Naturressurser .....	30
6.2.1	Landbruk .....	30
6.2.2	Naturressurser .....	30
6.2.3	Reindrift .....	30
6.2.4	Fiskeriinteresser .....	31
6.3	Samfunn .....	32
6.3.1	Risiko og sårbarhet .....	32
6.3.2	Havnivåstigning/stormflo .....	32
6.3.3	Rekreasjon, friluftsliv, reiseliv .....	34
6.3.4	Bebyggelse .....	37
6.3.5	Næringsliv, sysselsetting, lokale og regionale virkninger .....	38
6.3.6	Infrastruktur/Kommunikasjon/Transport/Trafikksikkerhet/Trafikkløsninger .....	38
6.3.7	Lokal overvannsdiskonering .....	38
6.3.8	Barn og unge .....	38

6.3.9	Tilgjengelighet/Universell utforming .....	39
6.3.10	Bosetting og by- og tettsted.....	39
6.3.11	Energibruk; klima, energi og vann.....	39
6.3.12	Helse.....	39
7.	Oppsummering .....	39
7.1	Alternativer.....	39
8.	Vedlegg.....	39

# 1. Innledende del

## 1.1 Målsetting med planen/tiltaket

Planområdet som ønskes regulert ligger på Galtneset i Brønnøy kommune, og omfatter gnr. bnr. 87/10. Hele planområdet dekker et areal på ca. 80,8 daa inkludert areal i sjø. Området er omsluttet av bebyggelse, innmark, utmark og hav. Forslagsstiller ønsker hovedsakelig å regulere planområdet til formålene boligbebyggelse, uthus/naust/badeplass, kjøreveg, LNFR, småbåtanlegg i sjø og vassdrag m.m.

## 1.2 Planstatus

### 1.2.1 Regionale føringer

Forslaget til detaljregulering har lagt til grunn regionale føringer i planarbeidet. Planer som har vært aktuelle for planarbeidet er:

Fylkesplan for Nordland 2013-2025

Regional plan – Klimautfordringene i Nordland

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsone langs sjø

Landskap i Nordland

Arealpolitiske retningslinjer for Nordland fylkeskommune

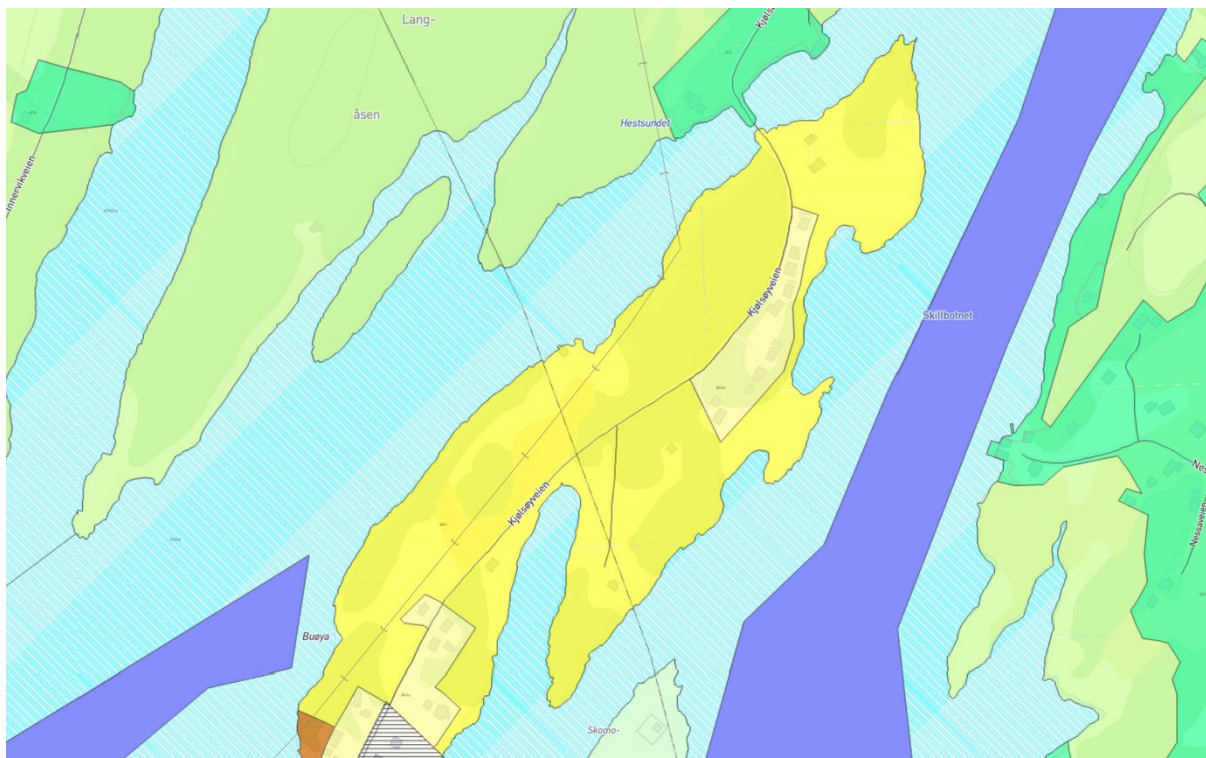
### 1.2.2 Kommunale føringer

**Kommunale planer som har vært aktuelle for planarbeidet er:**

Kommuneplanens samfunnsdel

#### **Kommuneplanens arealdel**

I gjeldende kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Brønnøy med kystsoner, planid\_2013003, vedtatt 24.06.2020, ligger planområdet innenfor område avsatt til formålet 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 1. Kartutsnitt av gjeldende kommuneplan, planid\_2013003, vedtatt 24.06.2020.

## Reguleringsplan

Det finnes ingen eksisterende reguleringsplaner for planområdet.

### 1.2.3 Føringer for tiltakstypen

Detaljreguleringsplan etter plan- og bygningslovens § 12-3 benyttes i dette tilfellet for å følge opp foreslått arealbruk i kommunedelplanens arealdel. Bygge- og anleggstiltak hjemlet i planen, som ikke settes i gang senest 10 år etter vedtak av planen, kan ikke gjennomføres uten nytt planvedtak, jfr. pbl. § 12-4.

Det må i hvert tilfelle avklares med kommunen om gjennomføring av tiltak i samsvar med planen er søknadspliktige.

### 1.2.4 Økonomiske eller administrative virkninger

Planområdet ligger på Galtneset ved Kjølsøyveien, her ligger infrastruktur som vannledning m.m. Utbygging av et boligfelt vil føre til økt belastning på vannledninger, strømkabler m.m. Det er vurdert slik at tiltaket ikke får noen større økonomiske og administrative virkninger for kommunen.

### 1.2.5 Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning

Brønnøy kommune har vurdert det til at reguleringsplanforslaget ikke faller inn under forskrift for konsekvensutredninger for planområdet og at det derfor ikke skal gjennomføres konsekvensutredning etter KU-forskriften.

Vurdering og begrunnelse:

På bakgrunn av tilgjengelig informasjon i oppstartsmøtet konkluderer Brønnøy kommune med at prosjektet så langt ikke utløser utredningsplikt, og Brønnøy kommune stiller seg bak forslagsstillers KU-vurderinger.

Fra planinitiativet:

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.

Nordland fylkeskommune kommenterer i sitt brev til merknader for forhåndsuttalelse; «Det ble vurdert at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. I referat av oppstartsmøte kan Nordland fylkeskommune se at kommunen har sett til kravene i forskrift om konsekvensutredninger, men kan ikke se tydelig begrunnelsene for at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Ifølge nordlandsatlas ligger området i friluftsliv-, kulturminner-, reindrift- og verdiklasser landbruksområder og i strandsone. I tillegg ligger området i grensen av et statlig sikra friluftslivsområde. Fylkeskommunen ber om at kommunens vurdering av og begrunnelse for om planen og tiltaket omfattes av KU-forskriften kommer klart fram når saken sendes på høring.»

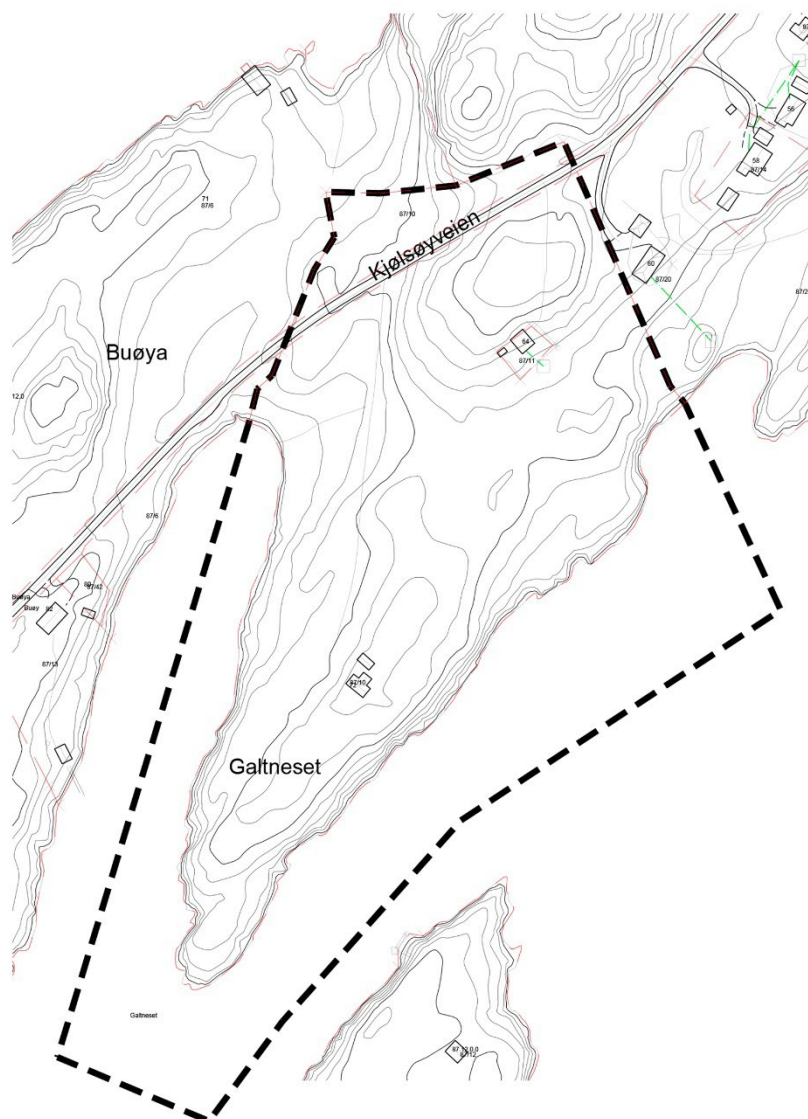
Brønnøy kommune vurderer det fortsatt til at reguleringsplanforslaget ikke faller inn under forskrift for konsekvensutredninger for planområdet og at det derfor ikke skal gjennomføres konsekvensutredning etter KU-forskriften.

## 2. Planforslaget

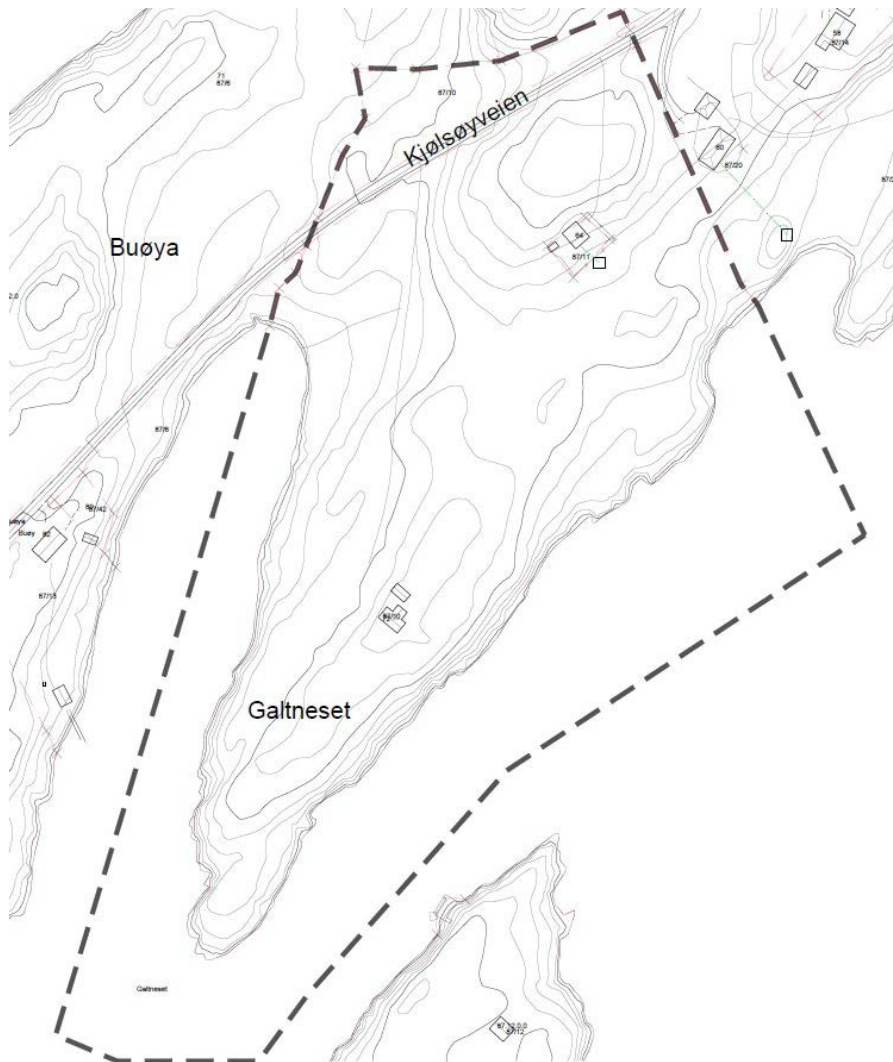
### 2.1 Lokalisering og avgrensning

#### 2.1.1 Planområdet

Planområdet ligger på Galtneset i Brønnøy kommune. Planområdet består av fulldyrket jord, innmarksbeite, skog med forskjellig bonitet og skrinn fastmark og to bygninger. Planområdet ligger på begge sidene av Kjølsøyveien. Nærområdet består av bebyggelse, kjøreveg og randsoner med samme type landskap og vegetasjon, det ligger et statlig sikra friluftsområde på Buøya. Planområdet omfatter et areal på 80,8 daa inkludert areal i sjø. Planområdet avgrenses av sjø mot sør, vest og øst og noe bebyggelse, natur-, beite- og jordbruksområder mot nordvest, nordøst og nord.



Figur 2. Kartutsnitt brukt i kunngjøringen som viser plangrense for planområdet, 82,3 daa.



Figur 3. Kartutsnitt som viser justert plangrense for planområdet, 80,8 daa.

### 2.1.2 Beskrivelse av tiltaket

Forslagsstiller ønsker hovedsakelig å regulere arealformålet BO3 i kommuneplanens arealdel til boligbebyggelse. Formålet BO3 i kommuneplanens arealdel åpner for fremtidig boligbebyggelse, og det er ønskelig å regulere for 15 boenheter, fordelt på 9 tomter for eneboliger og én tomt for konsentrert boligbebyggelse for 6 boenheter. Det er ønskelig å tilrettelegge for 14 naust og å gjenreise én brygge (større naust) samt et småbåtanlegg med plass til 16 båter i tilknytning til naustene. Hele planområdet dekker et areal på 80,8 daa inkludert areal i sjø. Det legges vekt på at området skal få en god og funksjonell tilpasning til sitt formål.

### 2.1.3 Formål i planforslaget og tilhørende størrelser

Planområdet har et totalt areal på ca. 80,8 daa.

Området er regulert til følgende formål (kart- og planforskriften av 01-07-2025):

#### 1. Bebyggelse og anlegg

Kode 1111: «Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse», BF

12,4 daa

Kode 1112: «Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse», BK

4,0 daa

LandArk as

Leirfjordveien 160, 8890 Leirfjord  
org.nr. 995672588 mva  
konto: 92303438019



arkitektbedriftene

Fagervik: 92 62 25 56

e-post: fagervik@landark.no  
[www.landark.no](http://www.landark.no)



Kode 1588: «Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone», SMS	6,2 daa
Kode 1589: «Uthus/naust/badehus», UNB	3,6 daa
Kode 1610: «Lekeplass», LEK	0,5 daa

2. Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Kode 2011: «Kjøreveg», KV	3,4 daa
Kode 2019: «Annen veggrunn-grøntareal», AVG	1,9 daa

3. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	
Kode 5100: «LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag», LNFR	22,8 daa

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Kode 6001: «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone», BSV	26,0 daa

**Hele planområdet sitt samlede areal** **80,8 daa**

#### 2.1.4 Grad av utnytting

Bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard 3940, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter teknisk forskrift, TEK. Nødvendig parkeringsareal regnes således med i arealet ved beregning av BYA og BRA for enkelte formål.

#### Arealbehov for bebyggelse:

- Bebyggelse BF: tillatt bebygd areal, inkludert 2 parkeringsplasser, er %- BYA = 30%
- Bebyggelse BK: tillatt bebygd areal, inkludert 2 parkeringsplasser per boenhet, er %- BYA = 30%
- Bebyggelse UNB1: hvert naust innenfor formålet er maksimalt 30 m<sup>2</sup> BRA
- Bebyggelse UNB2: naust innenfor formålet er maksimalt 240 m<sup>2</sup> BRA

#### 2.1.5 Eiendomsforhold

Det er følgende gårds- og bruksnummer, og eiere innenfor planområdet, oppgitt av Brønnøy kommune:

Gnr./bnr.

87/10 Hans Johnny Johansen og Odd Erik Johansen

## 3. Planprosess

### 3.1 Om planprosessen

Planprosessen følger plan- og bygningslovens saksbehandlingsregler.

#### 3.1.1 Sakshistorikk

Oppstartsmøte med Brønnøy kommune ble avholdt 29.06.22. Kunngjøring om igangsetting ble foretatt med skriftlig varsel, datert 13.12.22 til offentlige høringsinstanser og naboer, med annonse i avisa Brønnøysunds avis 14.12.22 samt på Brønnøy kommunen sin hjemmeside 14.12.22.

#### 3.1.2 Tidsplan

Planforslag oversendes Brønnøy kommune for 1. gangs behandling september 2025. Revidert planforslag sendes over i mai 2026.

#### 3.1.3 Medvirkning

Berørte parter og høringsinstanser er tilsendt varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid etter oversendte liste fra Brønnøy kommune, listen ligger som vedlegg til planbeskrivelsen.

I tillegg er det oversendt varsel om oppstart til:

Gnr./bnr. 87/2, 87/6, 87/11. Komplette liste med gnr./bnr. og adresser er oversendt kommunen og ligger som vedlegg til innsendelsen for reguleringsplanforslaget.

## 4. Forhåndsuttalelser

### 4.1 Merknader til forhåndsuttalelser

I forbindelse med varsling av oppstart av planarbeid har det kommet inn 6 brev/e-poster med merknader og innspill til planarbeidet. Forhåndsuttalelsene følger som eget vedlegg. Merknader og innspill er kort referert og kommentert av forslagsstiller.

#### 4.1.1 Linnea, brev datert 14.12.22

Linnea opplyser om at det ikke må iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til deres anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg. De opplyser om tegneregler og at arealer og eiendommer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til transformatorstasjoner eventuelt nettstasjoner avsettes i planen til arealformål – energianlegg.

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye bygninger i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er). Det må tas hensyn til høyspenningsluftledninger som ligger innenfor planområdet. Ledningene har et byggeforbudsbelte på 7,5 meter målt horisontalt ut til hver side fra senter. Vi ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som hensynssone - faresone. Eventuelle nettstasjoner må plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisktsoner. Størrelsen på nettstasjoner kan være opptil 15 m<sup>2</sup>. For både nye og eksisterende nettstasjoner gjelder at disse må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Nye nettstasjoner (også de som flyttes) bør ikke komme nærmere en 10m fra bygninger / rom hvor det skal oppholde seg mennesker over tid. Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. De ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging, slik at de kan planlegge nye anlegg og angi hvor de ønsker at utbyggere skal grave kabelgrøfter inn til bygninger. Før selve arbeidet i utbyggingsområdet starter opp, ønsker de også å avklare fremdriftsplan med utbygger.

#### Kommentar

Linnea sine innspill tas til følge.

#### 4.1.2 NVE, brev datert 24.01.23

NVE sitt innspill er at de opplyser om den kartbaserte veilederen og at den brukes i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. De viser videre til forskjellige veiledere og at de skal ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn dersom planen berører NVEs saksområder.

#### Kommentar

NVE sine innspill tas til følge.

#### 4.1.3 Statsforvalteren i Nordland, brev datert 31.01.23

Statsforvalteren opplyser om tilrettelegging for småbåtanlegg i sjø ikke er avsatt i overordnet plan. Når det gjelder friluftsliv er Buøya registrert som et viktig friluftslivsområde med forholdsvis stor bruksfrekvens. Strandsonen og ytre del av Galtneset inngår i det avgrensede området for friluftslivet. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i hundremetersbeltet langs sjøen. Forbudet etter pbl. § 1-8 andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. § 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2. At tiltaksforbudet kan settes til side eller innskrenkes av kommunale arealplaner, innebærer ikke at kommunen står fritt til å åpne for bygging i strandsonen. Tilgang til arealer er en forutsetning for aktivitet, og Statsforvalteren forventer at ytre del av neset og en tilstrekkelig bred sone langs sjøen både på øst- og vestsiden av neset forbeholdes allmenne interesser. Når det gjelder naturmangfold må det tas særlig hensyn til at de ti de østre delene av planområdet består av kalkspatmarmor og det

på Buøya er registrert potensielt hekkeområde for makrellterne. Det skal gjennomføres en ROS-analyse som skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

#### Kommentar

Statsforvalteren viser til at det ikke er avsatt formål for småbåtanlegg i sjø og vassdrag, kommunen har ikke funnet dette uhensiktsmessig. Forslagsstiller velger derfor å fremme planforslaget med et småbåtanlegg i sjøen. Statsforvalteren sine innspill tas ellers til følge.

#### **4.1.4 Sametinget, brev datert 03.02.2023**

Sametinget kjenner ikke til at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget.

#### Kommentar

Sametinget sine innspill tas til følge.

#### **4.1.5 Nordland fylkeskommune, brev datert 22.12.22 mottatt 03.02.23**

Nordland fylkeskommune kommenterer at planen ikke helt er i tråd med KPA da det planlegges småbåtanlegg i sjø. Forholdet til regionale interesser; Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. De ber om at det tas spesielt hensyn til kap. 8.3. naturressurser, kulturminner og landskap, 8.5. kystsonen og 8.6. klima og klimatilpasning. Det har blitt vurdert at planarbeidet ikke utløser KU, men Fylkeskommunen ber om at kommunens vurdering av og begrunnelse for om planen og tiltaket omfattes av KU-forskriften kommer klart fram når saken sendes på høring. Det bes om at strandsonen ivaretas og at det tas spesielt hensyn ved planlegging i denne. Det må tas hensyn til naturmangfoldet i planområdet. Det bes om at det tas hensyn til reindrift og vinterbeiter, klima og klimatilpasning i planområdet. Det må tas hensyn til fulldyrket jorda og innmarksbeite med stor og middel vert jf. Nordlandsatlas. Fylkeskommunen ønsker at det utarbeides skisser og illustrasjoner som viser nær- og fjernvirkninger av de planlagte tiltakene. I området er det – som nevnt i oppstartsmeldingen – et gravfelt bestående av tre gravminner fra bronsealder/jernalder (ID 55764). Nordland fylkeskommune vurderer også at området innehar potensial for påvisning av hittil ukjente kulturminner. Det er derfor nødvendig med nærmere befarings på stedet før vårt endelige innspill. Planen kan ikke egengodkjennes før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart. Planområdet grenser til Miljødirektoratets eiendom gnr. 87, bnr. 6, som er Buøy statlig sikrede friluftslivsområde. Nordland fylkeskommune uttaler seg på området friluftsliv på vegne av Miljødirektoratet og statens interesser i saken. Utgangspunktet for forvaltning av statlig sikrede friluftslivsområder er at de er sikret for allmennhetens friluftslivsutøvelse, og de skal være tilgjengelige og attraktive å bruke. Bebyggelse og tilrettelegging innenfor planområdet bør derfor legges slik at friluftsområdet ikke virker privatisert eller bebyggelse påvirker opplevelseskvalitetene i området på nevneverdig måte. Naturlige innfallsporter til området bør også ivaretas, selv om de ligger utenfor selve friluftsområdet.

#### Kommentar

Forslagsstiller velger å fremme planforslaget ved å foreslå formål for småbåtanlegg, dette selv om det ikke er avsatt formål til dette i KPA. Forslagsstiller mener også at det ikke er nødvendig med visualisering av bebyggelse da denne vil bestemmes av den enkelte tomtekjøper. Kulturminnefaglig innspill datert 01.09.23 er kommentert under punkt 5.1.1 Kulturmiljø og kulturminner. Nordland Fylkeskommune sine innspill tas ellers til følge.

#### **4.1.6 Jonny Nyheim, e-post datert 15.09.2023**

Jonny Nyheim informerer om at påtenkt bygningsmasse plasseres i forhold til eksisterende terrengprofiler og at han ønsker at det benyttes fortrinnsvis saltak.

#### Kommentar

Reguleringsbestemmelsene viderefører KPA sine bestemmelser angående byggehøyder og estetikk.

## 5. Førstegangs høring

### 5.1 Merknader etter førstegangshøring

I forbindelse med førstegangs høring av planarbeidet har det kommet inn 6 brev/e-poster med merknader og innspill til planarbeidet. Statsforvalteren har gitt innsigelse til planforslaget. Det har vært møte med Brønnøy kommune og forslagsstiller i februar 2026 for å se på løsninger for å imøtekomme merknadene fra Statsforvalteren. Alle merknadene følger som eget vedlegg. Merknader og innspill er kort referert og kommentert av forslagsstiller.

#### 5.1.1 Sametinget, brev datert 10.12.2025

Sametinget viser til sin uttalelse 03.02.2023 og har ingen andre merknader til planforslaget

##### Kommentar

Sametinget sine innspill tas til følge.

#### 5.1.2 Mona og Jonny Nyheim, brev datert 10.01.2026

Avsender mener planen overordnet er positiv og kan tilføre området kvaliteter, men påpeker at den ikke i tilstrekkelig grad tar hensyn til eksisterende bebyggelse. De er særlig bekymret for at tillatte gesims- og mønehøyder (6,0 m og 8,5 m) på planlagte boliger i BK og BF4, kombinert med plassering i terrenget, vil påvirke deres eiendom (87/20) negativt. De foreslår derfor reduserte høyder (4,0 m gesims og 6,0 m møne) og økt avstand til eiendomsgrænse. De mener tilsvarende problemstilling gjelder mellom BF2 og BF1.

##### Kommentar

De foreslåtte byggehøydene opprettholdes da de er vurdert som nødvendige for å sikre en helhetlig og god utnyttelse av tomtene, samt for å oppnå ønsket boligkvalitet og tilpasning til terrenget. Høydene er innenfor det som anses som normalt for denne typen bebyggelse og er fastsatt etter en samlet vurdering av blant annet landskapstilpasning, solforhold og avstander. Det er ikke vurdert at høydene vil medføre vesentlige negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse som tilsier endring av planen.

#### 5.1.3 Statsforvalteren i Nordland, brev datert 16.01.2026

Statsforvalteren fremmer innsigelse til deler av reguleringsplanen for Galtneset, med bakgrunn i hensynet til friluftsliv og strandsone.

Innsigelsen gjelder:

- Boligområde BF1
- Naustområder UNB1 og UNB2
- Småbåtanlegg SMS1 og SMS2
- Deler av tilhørende atkomstvei f\_KV3

Hovedbegrunnelse:

- Tiltakene vil forringe et viktig friluftsområde ytterst på Galtneset
- Utbyggingen vurderes å ha en privatiserende effekt og redusere allmenn tilgang og opplevelse
- Tiltakene er i konflikt med nasjonale føringer for strandsonen (plan- og bygningsloven § 1-8 og statlige planretningslinjer)
- Sjøarealene er i kommuneplanen avsatt til ferdsel, fiske og friluftsliv, og småbåtanleggene er ikke i tråd med dette

Statsforvalteren anbefaler:

- Å fjerne de aktuelle områdene og avsette dem til natur- og friluftsmål
- Eventuelt samle småbåtanlegg i ett område (SMS3) for å redusere inngrep

Konsekvens:

- Planen kan ikke vedtas slik den foreligger

- Innsigelsen må løses før endelig vedtak, ellers går saken til videre behandling på statlig nivå

#### Kommentar

Forslagsstiller representert ved utreder har vært i møte med kommunen 24.02.26. Kommunen har vurdert innsigelsen fra Statsforvalteren knyttet til hensyn til friluftsliv og strandsone.

Innsigelsen tas delvis til følge. Følgende områder tas ut av planen:

- Boligområde BF1
- Naustområde UNB1
- Småbåtanlegg SMS1 og SMS2
- Tilhørende deler av atkomstvei f\_KV3

Disse arealene foreslås i stedet avsatt til formålet LNFR for å ivareta allmenne interesser i strandsonen og sikre tilgjengelighet og opplevelseskvaliteter i området ytterst på Galtneset.

Når det gjelder naustområde UNB2, opprettholdes dette i planen. Området har tidligere vært benyttet til bryggeformål, og tiltaket vurderes som en reetablering av eksisterende bruk. Det anses at dette i begrenset grad vil medføre ytterligere privatisering eller vesentlig forringelse av friluftslivsinteressene, særlig sett i sammenheng med at øvrige tiltak i strandsonen reduseres betydelig.

Planforslaget er etter dette justert slik at hensynet til friluftsliv og strandsone i større grad ivaretas, samtidig som det fortsatt legges til rette for en hensiktsmessig utvikling av området. Forslagsstiller vurderer på denne bakgrunn at innsigelsen i hovedsak er imøtekommet.

#### **5.1.4 Frode Brage Hansen, brev datert 06.02.2026**

Nabo (gnr./bnr. 87/11) er negativ til planforslaget og mener det vil gi betydelige ulemper for deres eiendom. Hovedpunktene er:

- Adkomst: Eksisterende vei fjernes og erstattes med lengre privat vei, med usikker drift og vintervedlikehold
- Teknisk infrastruktur: Planlagt utbygging berører eksisterende septiktank.
- Utbyggingsomfang: 10 tomter / 16 boenheter oppleves som for tett og vil redusere bokvalitet.
- Verdiforringelse: Samlede tiltak antas å redusere eiendommens verdi.
- Konsekvensutredning (KU): Det bes om vurdering av KU-plikt, da konsekvensene anses som utilstrekkelig utredet.

#### Kommentar

Adkomst til naboeiendommen skal sikres gjennom planen, og nødvendige avklaringer knyttet til bruk, drift og vedlikehold av veg forutsettes løst i forbindelse med gjennomføring. Eksisterende teknisk infrastruktur skal ivaretas eventuelt så kan han kobles på det nye renseanlegget. Eventuelle tiltak må avklares i dialog med berørt grunneier. Utbyggingens omfang vurderes som i tråd med overordnede føringer, og det er ikke funnet at tiltaket medfører uakseptable konsekvenser for naboeiendommer. Kommunen opprettholder vurderingen om at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Merknaden gir ikke grunnlag for vesentlige endringer i planforslaget.

#### **5.1.5 Nordland fylkeskommune, brev datert 06.02.2026**

Fylkeskommunen har vesentlige merknader til planforslaget som bør følges opp før vedtak.

Hovedpunkter:

- Vannmiljø:  
Det mangler en faglig vurdering av vannmiljøet. Dette må dokumenteres (bl.a. via Vann-Nett) og vurderes opp mot vannforskriften § 12. Manglende vurdering kan føre til saksbehandlingsfeil.
- Friluftsliv:  
Deler av utbyggingen (BF1, UNB1/2, småbåtanlegg) kan komme i konflikt med viktige friluftsområder og virke privatiserende.

- Kulturminner:
  - SEFRAK-registrerte bygninger bør bevares
  - Automatisk fredet gravfelt er tilfredsstillende ivaretatt
  - Ingen øvrige vesentlige konflikter
- Naturmangfold:
  - Naturverdier er ikke godt nok kartlagt
  - Området kan ha kalkrike naturtyper
  - Potensielt hekkeområde for makrellterne (sterkt truet)
  - Berører lokalt gytefelt for torsk
  - Samlet belastning på natur vurderes som utilstrekkelig utredet

#### Kommentar

Når det gjelder vannmiljø, vil plandokumentene suppleres med en vurdering av berørte vannforekomster, miljøtilstand og påvirkning av tiltaket, i tråd med vannforskriften og tilgjengelig kunnskapsgrunnlag, herunder Vann-Nett.

Friluftslivsinteresser vil bli nærmere vurdert, og det vil ses på muligheter for å redusere privatiserende virkninger og sikre allmenn tilgjengelighet der dette er hensiktsmessig. Formålene BF1 og UNB1, SMS 1 og 2 fjernes i sin helhet. UNB2 beholdes da det tidligere har stått en brygge på dette stedet.

Registrerte kulturminner er ivaretatt i planforslaget, og anbefalingen om bevaring av SEFRAK-registrerte bygninger tas med i det videre arbeidet.

Når det gjelder naturmangfold, vil kunnskapsgrunnlaget vurderes styrket, herunder vurdering av naturtyper, arter og samlet belastning, i tråd med naturmangfoldloven §§ 8–12. Det legges inn en reguleringsbestemmelse som ivaretar hensyn til naturmangfoldet i området m.m.

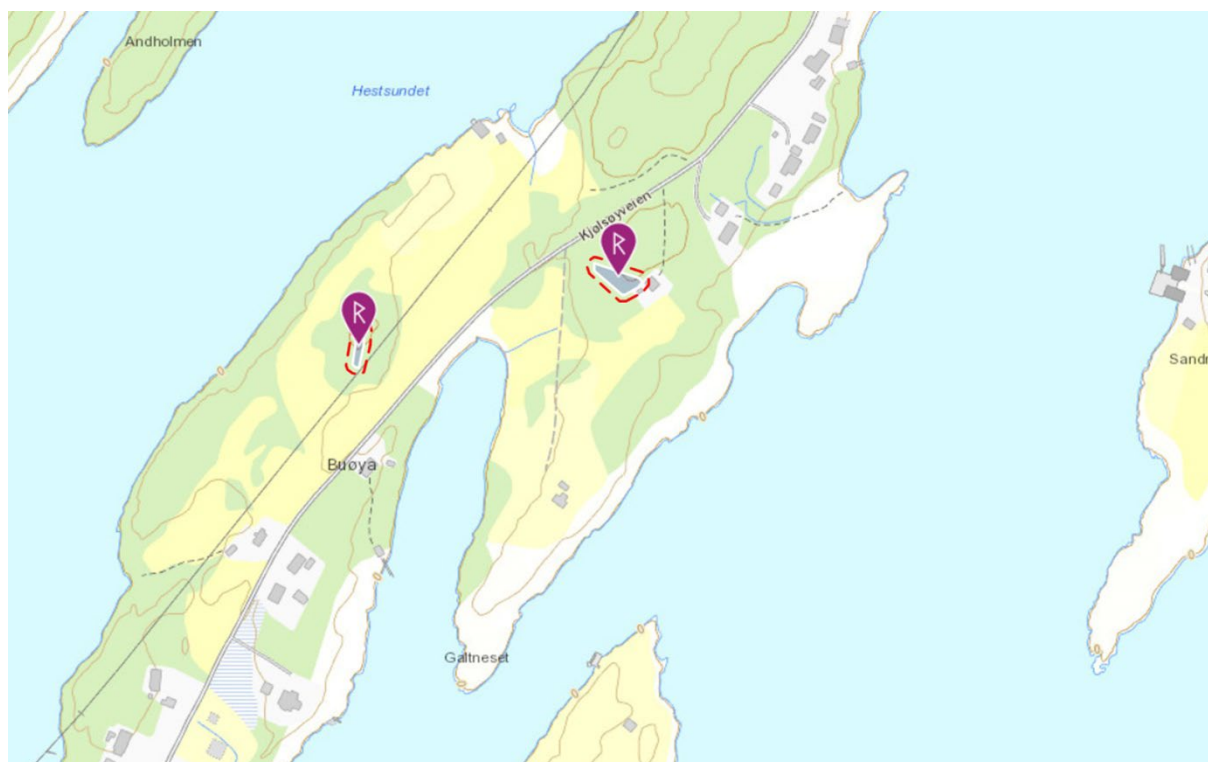
## 6. Tematisk kartlegging

### 6.1 Miljø

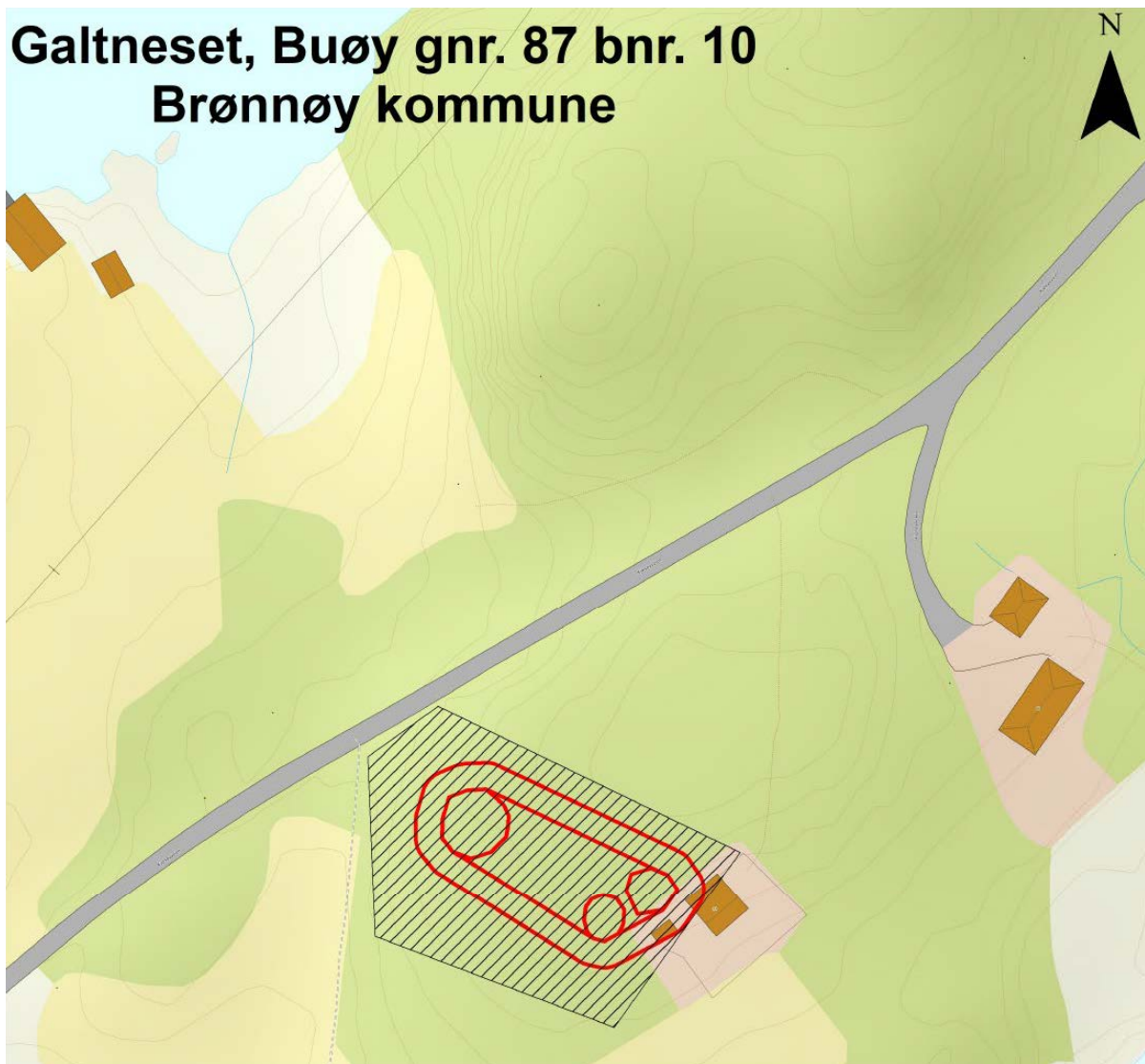
#### 6.1.1 Kulturmiljø og kulturminner

Det er registrert kulturminner i databasen Askeladden for planområdet. 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 lavspentstolpe står midt i røysa som ellers synes urørt. Bevekst med mose, gress og urter. Mål: Diameter 7 m, h. ca. 0,4 m.

Det har også i den forbindelse blitt foretatt en arkeologisk befaring av fylkeskommunen 25.05.23, innspillet er datert 01.09.23. Kulturmyndighetene opplyser om at det innenfor planavgrænsningen er en kjent kulturminnelokalitet, ID 55764, bestående av tre gravminner fra førhistorisk tid. Gravfeltet er fredet i henhold til kulturminnelovens § 4 j. De foreslår at det benyttes hensynssone H 730 med tilhørende bestemmelse for å bevare kulturmiljøet gravminnene utgjør (jf. vedlagte kart). Kulturmyndighetene ønsker også at hensynssonen skal utvides i forhold til det registrerte kulturminnet og det er tatt hensyn til det i forslaget til reguleringsplanen.



Figur 4. Kartskissen viser registrerte kulturminner i både plan- og nærområdet.



Figur 5. Kartskisse fra kulturmyndighetene som viser beliggenheten for de registrerte kulturminnene i planområdet, rød strek, og den viser også deres ønske om utvidelse av området til hensynssone, grå skravur.

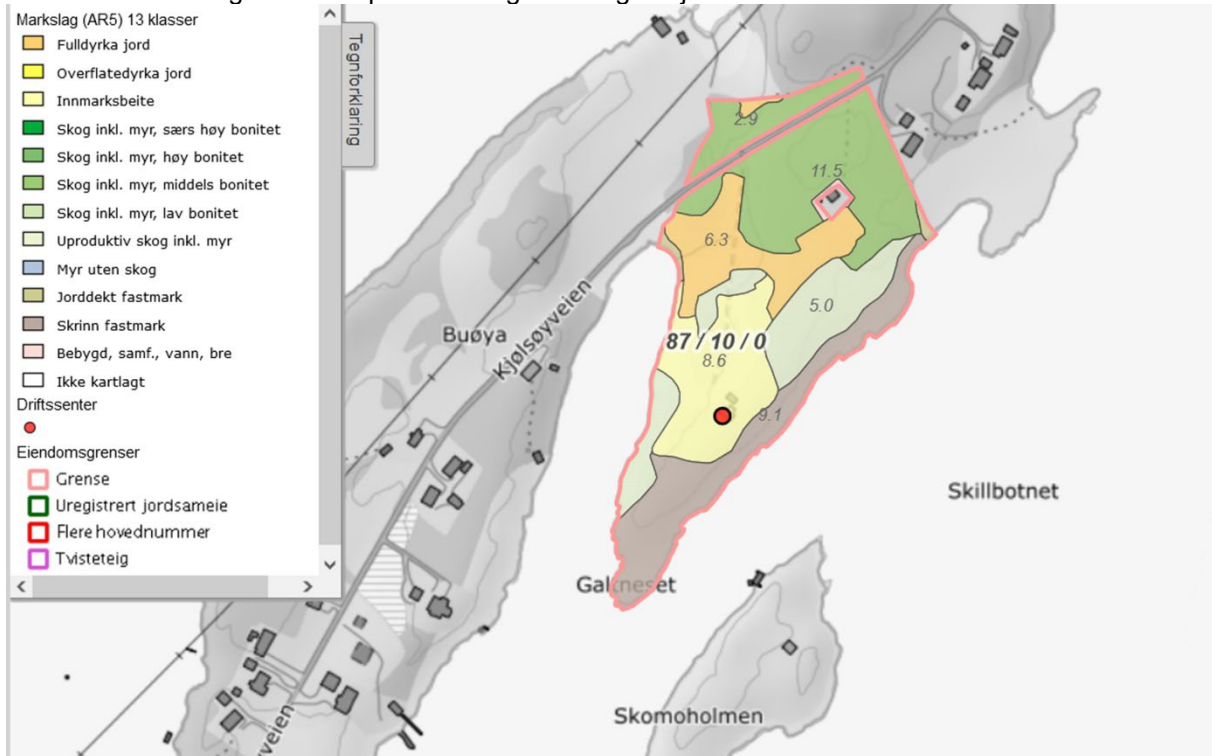
Fylkeskommunen viser videre til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken. Skulle det dukke opp noen ukjente kulturminner under bygging, vil arbeidet bli stanset opp og de rette myndigheter varslet.

Det er ikke registrert kulturmiljøer i databasen Askeladden, kulturminnesøk eller miljøstatus for nærområdet til planområdet. Fjøset som ruin er SEFRAK registrert.

### 6.1.2 Landskap

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 skrinnt fastmark. Det er noen bygninger i planområdet, tunet på gården med uthus/fjøs og en fritidsbolig med et uthus/anneks. Planområdet ligger langs med Kjølsøyveien

som i dag har en god del bebyggelse fra før av. Fjæra feller tørt på vestsiden av Galtneset. På østsiden er det berg som har sparsommelig med vegetasjon.



Figur 6. Markslag i planområdet, illustrasjon fra Gårdskart.



Figur 7. Flyfoto av planområdet fra Gårdskart.



Foto 1. Dagens situasjon av planområdet.



Foto 2. Dagens situasjon av planområdet.



*Foto 2. Dagens situasjon av planområdet.*



*Foto 3. Dagens situasjon av planområdet.*



Foto 4. Dagens situasjon av planområdet.

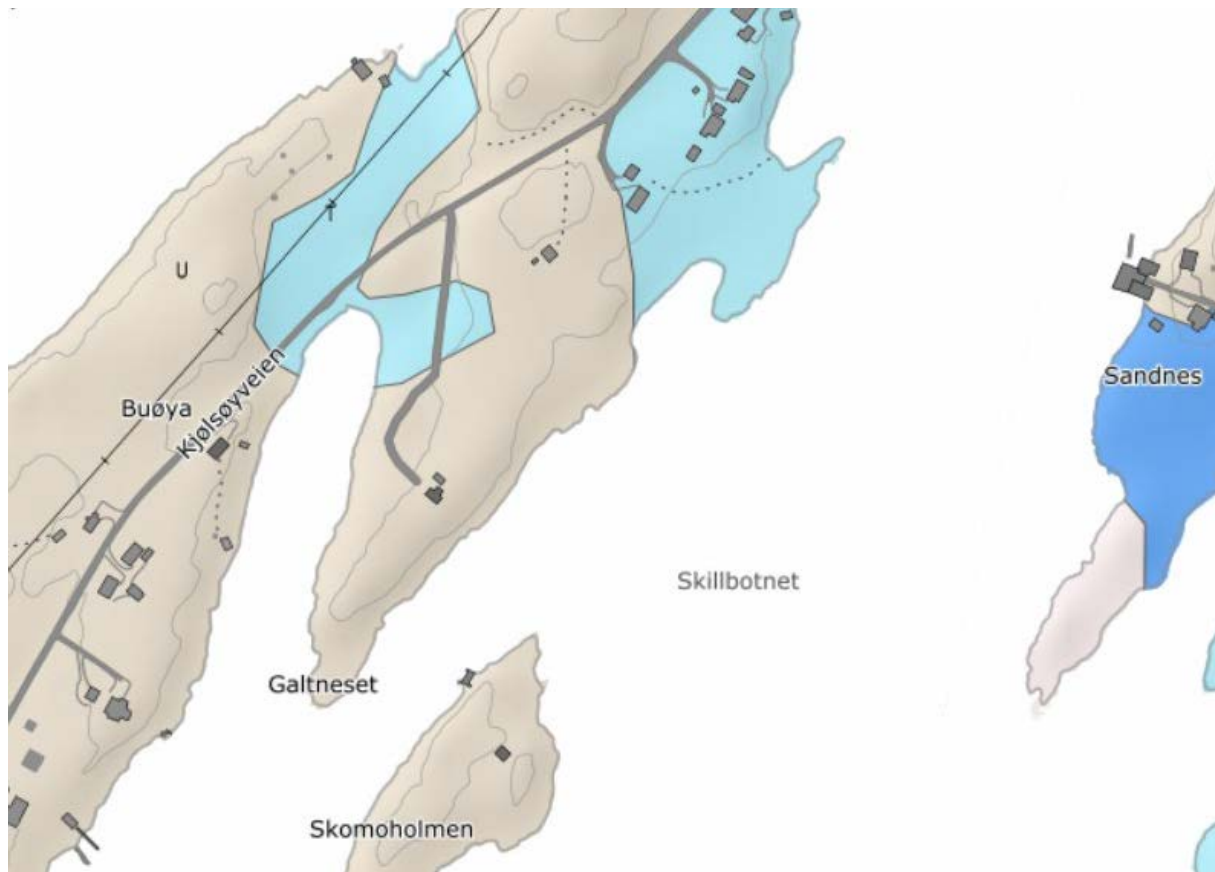


Foto 5. Dagens situasjon av planområdet.

### 6.1.3 Grunnforhold

#### Løsmasser

Jf. løsmassekart til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er planområdet hovedsakelig registrert med tynt dekke av organisk materiale over berggrunnen, brun farge. En mindre del av planområdet er registrert med hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen, blå farge.



Figur 8. Kartutsnitt av løsmasser fra NGU.

### Berggrunn

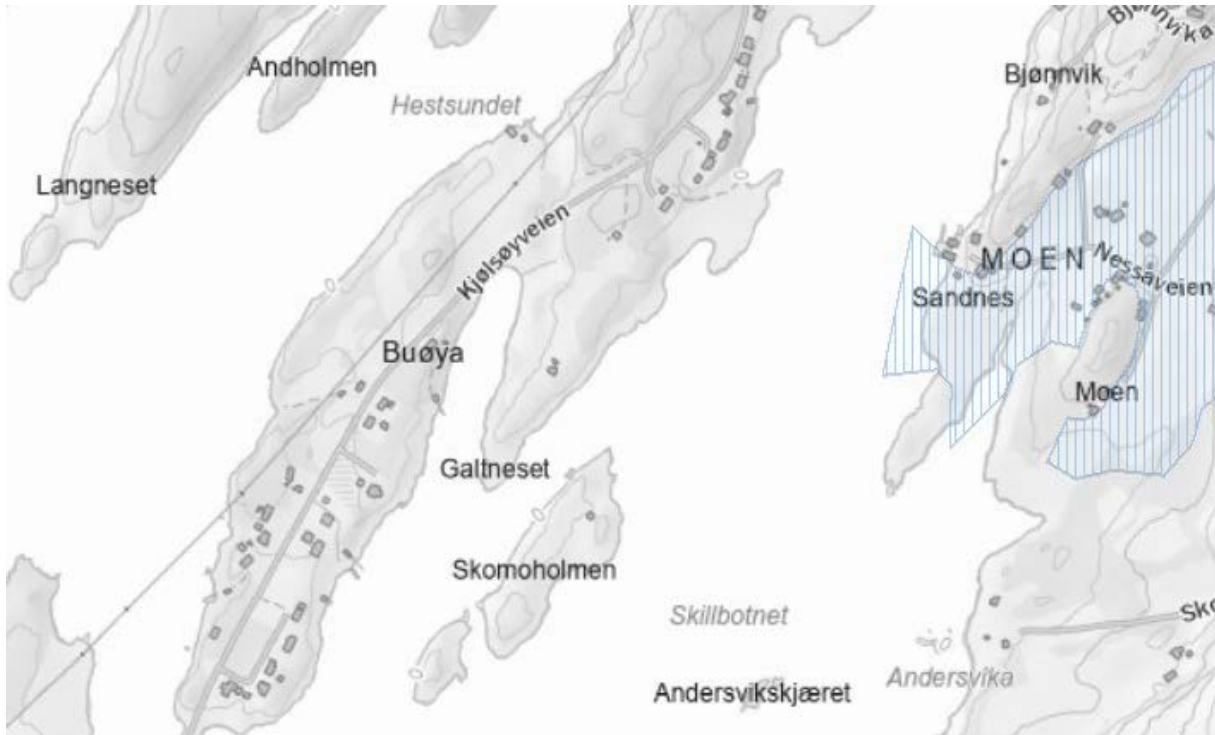
Det foreslåtte planområdet består hovedsakelig av glimmergneis og glimmerskifer, grågrønn farge, og en mindre del i vest består av marmor, vesentlig kalkspatmarmor (turkis/blå farge) jfr. Norges geologiske undersøkelse (NGU).



Figur 9. Kartutsnitt av berggrunn fra NGU.

### Kvikkleire og skredhendelser

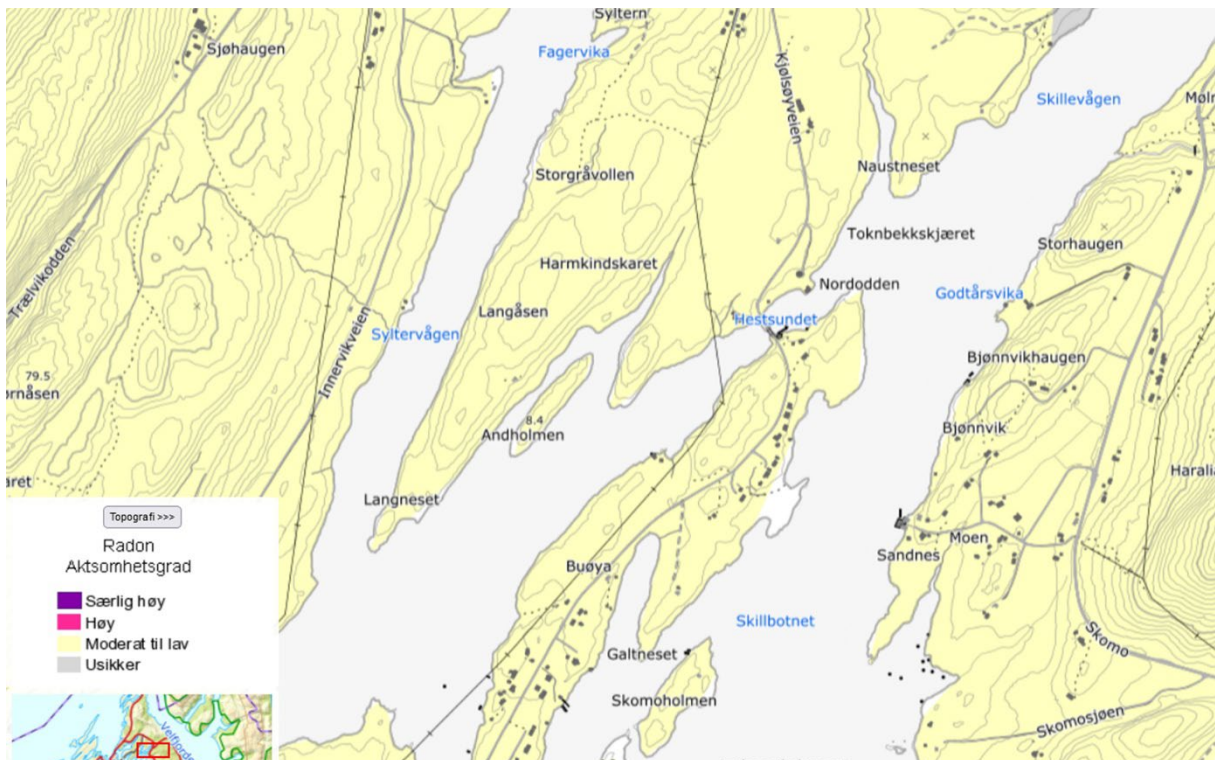
Det er ikke registrert kvikkleire eller skredhendelser verken innenfor planområdet eller nærområdet jfr. kartdatabase til NVE. Det er heller ikke registrert forekomster av marin leire



Figur 10. Kartutsnitt av kvikkleiresoner og områder med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire (blå skravor) fra NVE. Galtneset omfattes ikke av slike soner.

### Radon

Når det gjelder forekomst av radon er det i databasen til Norges geologiske undersøkelse (NGU) opplyst om at prosjektområdet har moderat til lav forekomst av radon. Det vil uansett under planlegging og eventuell bygging bli gjennomført radonforebyggende tiltak i henhold til TEK17.



Figur 11. Kartutsnitt fra databasen til Norges geologiske undersøkelse (NGU) som viser aktsomhetsgraden til radon for planområdet.

#### 6.1.4 Naturverdi og biologisk mangfold

Planområdet har tidligere vært jordbruksareal som nå er i gjengroingsfase da det ikke foregår verken slått, beite eller hogst av kratt. Databankene Artsdatabanken, Naturbase og Miljøstatus har ikke registrert fredete eller sårbare arter innenfor planområdet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes likevel som begrenset, jf. naturmangfoldloven § 8.

Berggrunnen i vestre deler av planområdet består i det vesentligste av kalkspatmarmor. Den kalkrike grunnen, og et tynt løsmassedekke, gir grunnlag for kalkrik og frodig vegetasjon. Kalkholdig grunn vil også kunne gi opphav til kalkbetingede naturtyper. I naturtypekartleggingen i henhold til håndbok 13 av kommunen fra 2009 (Gaarder, G. et al. 2010) er det registrert forekomster av «Rikt strandberg» på Kjøllesøya. Det er ikke usannsynlig at denne naturtypen også kan finnes på Galtneset på Buøya, dette selv om det ikke er registreringer på dette i databaser.

For å ivareta biologisk mangfold i strandsonen er det avsatt LNFR-formål på store deler av planområdet. Det er likevel foreslått 3,6 daa for formål uthus/naust/badehus sørøst i planområdet og grunnen til dette er at det er en langstrakt fjære vest i planområdet samt at det er kalkspatmarmor i berggrunnen.

Buøya er registrert som potensielt hekkeområde for den sterkt truede arten makrellterne. Arten hekker langs hele kysten. Makrellterna er kolonihækker, som hekker på sandstrender, på holmer og skjær eller på tuer i myrlandskap. Hoveddelen av bestanden finnes i Sør-Norge, og arten blir gradvis mer spredt og fåtallig dess lenger nord man kommer. I hekketiden er sviktende næringstilgang, egg- og ungepredasjon fra mink, forstyrrelser av mennesker ved hekkeplassen, og gjengroing av hekkeplasser aktuelle negative faktorer (Byrkjeland 2015). Makrellterne lever av små fisk, som den enten finner ved kysten, eller i ferskvann. Enkelte krepsdyr og insekter blir også spist av makrellterne.

Forslagsstiller opplyser om at det frem til ca.- midten av 80-tallet var det mye terne, måker av ulike slag og andre sjøfuglarter på Skogmoholmen. Det har aldri så lenge eiendommen har vært i deres slekt vært hekkeplass for disse på Galtneset, mest sannsynligvis de var utsatt for rovdyr her som rev og katt, dette i tillegg til forstyrrelser fra aktiviteter på Galtneset fra både folk og beitedyr. Skogmoholmen derimot har kun sporadisk vært i bruk som fritidsbolig siden den ble fraflyttet fra fastboende før krigen, og har vært et eldorado for sjøfuglene. Siste observasjon fra deres side av enkeltobservasjoner av terner på Skogmoholmen var sommeren -23, men det er ukjent om disse hekket der. Usikkerheten knyttet til artens bruk av planområdet vurderes derfor som moderat.

Planområdet berører også kystnære sjøarealer som kan ha funksjon som gyteområde for torsk, noe som representerer en viktig økologisk funksjon. Planforslaget innebærer samtidig inngrep i strandsonen og nedbygging av noe naturareal.

På bakgrunn av begrenset kunnskapsgrunnlag og potensial for naturverdier legges føre-var-prinsippet til grunn, jf. naturmangfoldloven § 9. Inngrep skal begrenses mest mulig, og det skal tas særlig hensyn i anleggsfasen for å unngå unødig forstyrrelser, herunder i hekkesesong. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 10–12 om samlet belastning og miljøforsvarlige teknikker legges til grunn for videre detaljprosjektering og gjennomføring.

Etter en samlet vurdering anses kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig sett opp mot planens omfang, men med erkjennelse av usikkerhet. Planforslaget vurderes ikke å medføre vesentlig negativ påvirkning på naturmangfoldet, forutsatt at nevnte hensyn ivaretas.

#### Landskapstype

Gjeldende område for kystslettelandskap er karakterisert i rapporten «Landskapstyper i Nordland» som «Kystlandskap med kystlinje på fastlandet eller med store øyer» og nærmere bestemt Skjermet indre til slakt til småkupert kystslettelandskap. Buøya har en relativt omfattende bebyggelse og infrastruktur med høyt jordbrukspreg. Galtneset er et nedlagt småbruk.

### 6.1.5 **Vannmiljø og vurdering etter vannforskriften §12**

Planområdet på Galtneset ligger i tilknytning til kystnær vannforekomst, og planforslaget er vurdert opp mot kravene i vannforskriften § 12. Kunnskapsgrunnlaget er hentet fra Vann-Nett og tilgjengelige faglige vurderinger.

Berørt vannforekomst har fastsatte miljømål om minimum god økologisk og kjemisk tilstand. Det er ikke registrert vesentlige eksisterende påvirkninger i området utover normal kystbruk.

Planforslaget legger opp til utbygging av naust og tilhørende småbåtanlegg. Tiltakene medfører lokale inngrep i strandsone og sjøareal, men vurderes samlet sett å ha begrenset påvirkning på vannforekomsten. Det er ikke sannsynlig at tiltaket vil medføre forringelse av vannmiljøet eller hindre oppnåelse av fastsatte miljømål.

For å redusere eventuell påvirkning legges det til grunn at det gjennomføres avbøtende tiltak i detaljprosjektering og gjennomføring, herunder:

- skånsom utførelse av tiltak i strandsonen
- kontroll med avrenning og partikkeltransport i anleggsfase
- forsvarlig håndtering av avløpsløsninger

På bakgrunn av dette vurderes vilkårene i vannforskriften § 12 som oppfylt, og planforslaget anses ikke å medføre vesentlig negativ påvirkning på vannmiljøet.

### 6.1.6 **Forurensing**

Det foreligger ingen informasjon om forurensning i grunnen i planområdet. Tiltaket vil måtte ha godkjente løsninger for utslippstillatelse m.m., dermed vil ikke tiltaket medføre fare for forurensning.

#### **Støy**

Det vil forekomme unormale nivåer av støy fra boligfeltet, men ikke noe mer enn hva man må regne med foregår i boligfelt. Når det gjelder støy skal Miljøverndepartementets retningslinjer i T-1442 overholdes.

#### **Støv**

Tiltaket vil ikke medføre fare for aktiviteter som generer støv, det er heller ikke aktiviteter i nærområder som generer støv i planområdet. For å oppnå akseptable luftkvalitetsforhold skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 følges.

### **Småbåtanlegg og naust**

Sjøarealene er avsatt til formålet ferdsel-, fiske- og friluftsområde i kommuneplanens arealdel. Det er ønskelig å regulere inn et småbåtanlegg som tilrettelegger for 2 flytebrygger med landgang med plass til 16 båter. På land er det foreslått til sammen 14 naust som bygges i rekker og ett større naust en såkalt brygge. Det har tidligere stått en brygge her fra gammelt av, og det er ønskelig å gjenreise, på de samme tuftene, en tilsvarende brygge. Forslagsstiller ønsker å ivareta den gamle byggeskikken og å tilbakeføre lokalmiljøet kulturhistorien som har vært i planområdet. Det er ikke behov for utfylling i strandsonen. Det tilrettelegges for et båtslipp, dette for at båter enkelt kan settes ut og tas opp for vinteren og for vedlikehold m.m.

Det anbefales videre at:

- Det må etableres rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall ved vedlikehold.
- Det bør tilbys alternative metoder for miljøvennlig båtvedlikehold.
- Det bør være et avgrenset område for båtvedlikehold og vask, med lukket vannsystem og oppsamlingskummer slik at miljøfarlige stoffer ikke kommer ut i det marine miljø eller avløpssystemet.
- Større reparasjoner, sandblåsing etc. bør foregå innendørs i hall.

- Det bør være en vaskestasjon for båter slik at bruk av begroingshindrende midler kan unngås/redueres.
- Det bør etableres en lett tilgjengelig tømme- og vannstasjon for båttoaletter.

## 6.2 Naturressurser

### 6.2.1 Landbruk

Planområdet består i dag av 6,2 daa dyrket mark, fordelt på 2 teiger på henholdsvis 3,1 daa og 2,8 daa. Åkrene har ikke vært i aktiv drift med grasslått siden 1970, deler har vært brukt til potet opp til 1980-85, deretter har innmarka blitt brukt til beitedyr og åkrene ble sist beitepusset i ca. 2020, og randsoner er grodd igjen. Marka er også vasstung og store deler av teigene er av en slik beskaffenhet at den ikke er drivverdig med dagens store maskiner. Det er registrert 8,1 daa med innmarksbeite. Ellers består området av skrynn og jorddekt fastmark, skog av middels bonitet og uproduktiv skog, tilsammen 22,1 daa. Det er reinbeite på øya, se pkt. 5.2.3 Reindrift.



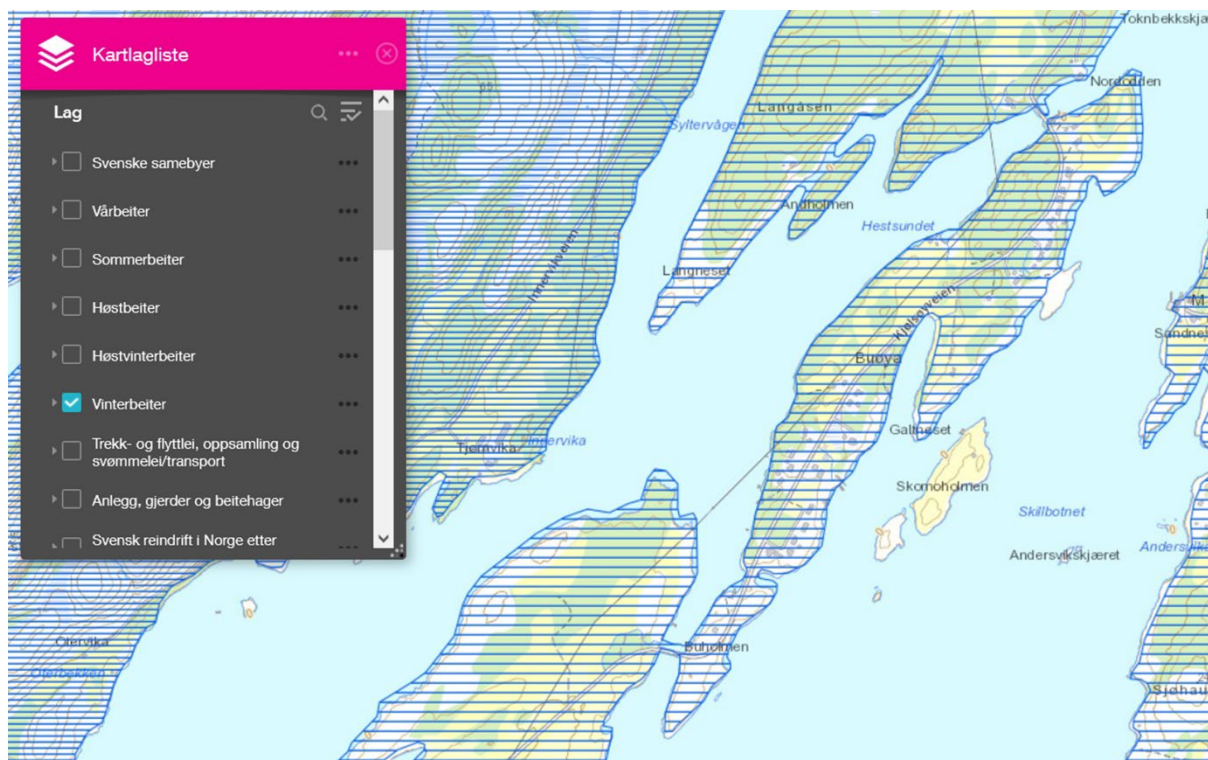
Figur 12. Kartutsnitt fra Gårdskart som viser arealfordelingen i planområdet.

### 6.2.2 Naturressurser

Det er ellers ingen spesielle naturressurser for planområdet.

### 6.2.3 Reindrift

Planområdet er en del av vinterbeiteområdet til Jillen-Njaarke reinbeitedistrikt. Det fremgår av reindrifskartet at det er vinterbeite over øya. Reindrifskartene er derfor å regne som illustrasjon på hvordan reindrifsnæringen i hovedsak og normalt bruker områdene. Grunneierne opplyser om at det ikke er observert rein på Buøya, men det kan være rein sporadisk på fastlandet i Skillevika og Skåren som ligger flere kilometer unna Buøya og planområde på Galtneset.



Figur 13. Kartutsnitt fra Nordlandsatlas reindrift som viser vinterbeiter for rein.

## 6.2.4 Fiskeriinteresser

Det er registrert gyteområder for torsk rundt Buøya. Det er foreslått et småbåtanlegg med landgang og flytebrugg og det vil ikke foretas inngrep i sjø med f.eks steinfylling av molo. I den grad det er aktuelt med tiltak i sjø, f.eks feste til fortøyninger, vil det skje på høst og tidlig vinter, fordi det er den perioden av året hvor det marine livet ligger mest i ro.



Figur 14. Gyteområder for torsk.

## 6.3 Samfunn

### 6.3.1 Risiko og sårbarhet

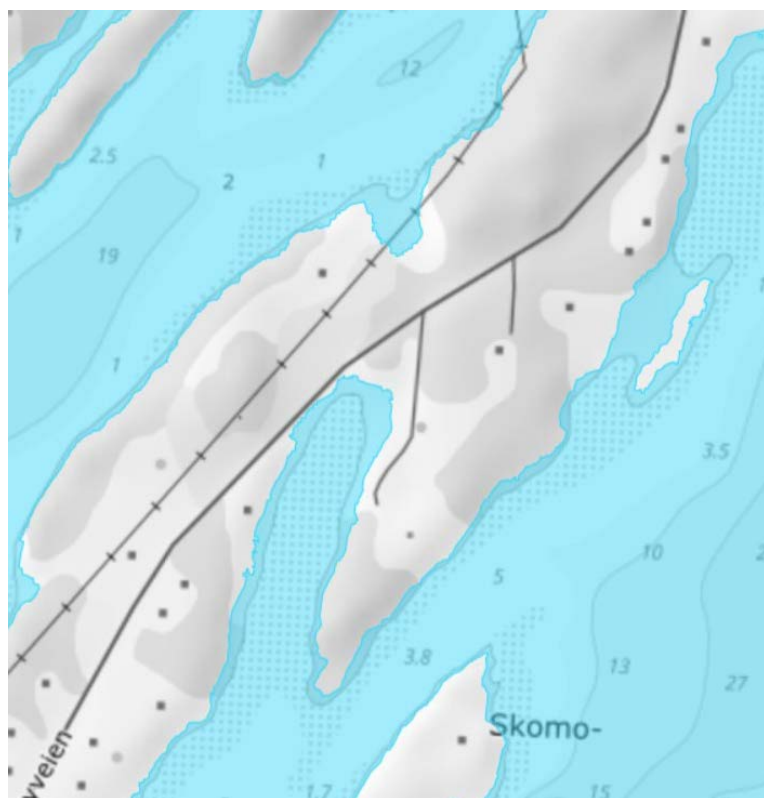
Brønnøy kommunes sjekklister for arealplaner er gjennomgått denne inkluderer sjekklister/kontrollspørsmål for vurdering av samfunnssikkerhet (ROS-analyse) i planområdet. Listen følger som vedlegg.

Det er ikke funnet noen nevneverdige forhold som utgjør en større risiko for planområdet slik det foreligger i dag. Likevel er det noen punkter som må følges opp. Dette gjelder punkter under «Uvær» og «Annen naturfare», punkt 14. Bølger, punkt 15. Stormflo og punkt 16. Vindutsatt. Punktene er omtalt i planbeskrivelsen.

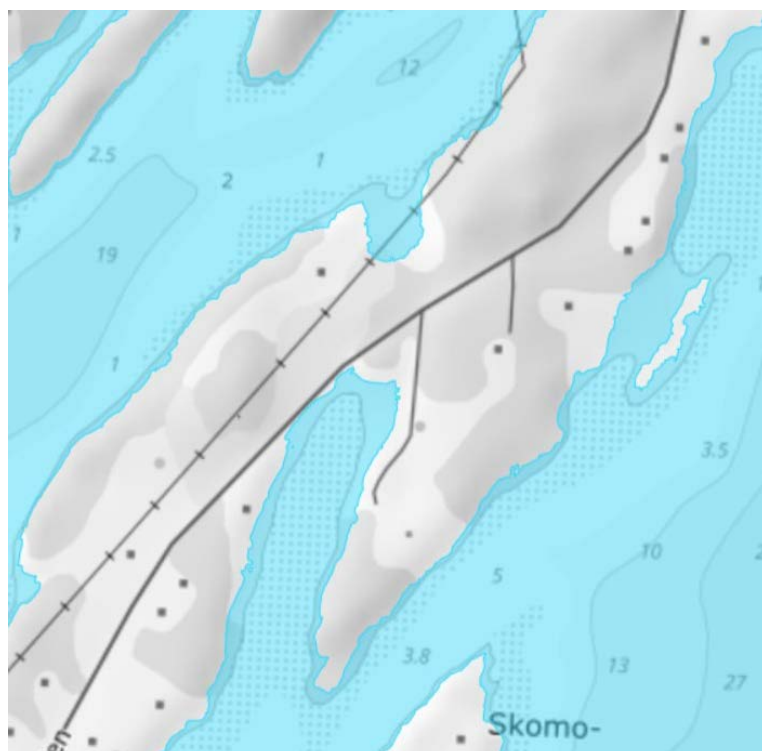
### 6.3.2 Havnivåstigning/stormflo

Klimaendringene gjør seg etter hvert gjeldende og i løpet av dette århundret er det beregnet at temperaturen i Nordland vil øke med ca. 5 grader, mest om vinteren. I tillegg vil nedbørsmengden øke med ca. 15 %, og intensiteten i nedbøren vil øke. Havnivået vil stige, både som følge av avsmelting av is og fordi temperaturen i havet øker. På grunn av at landhevingen er forskjellig i ulike deler av fylket, forventes havnivåstigningen for perioden 2081-2100 å ligge på 16 - 54 cm. Stormflo og bølger som følge av at området er vindutsatt vil slå lengre inn på land.

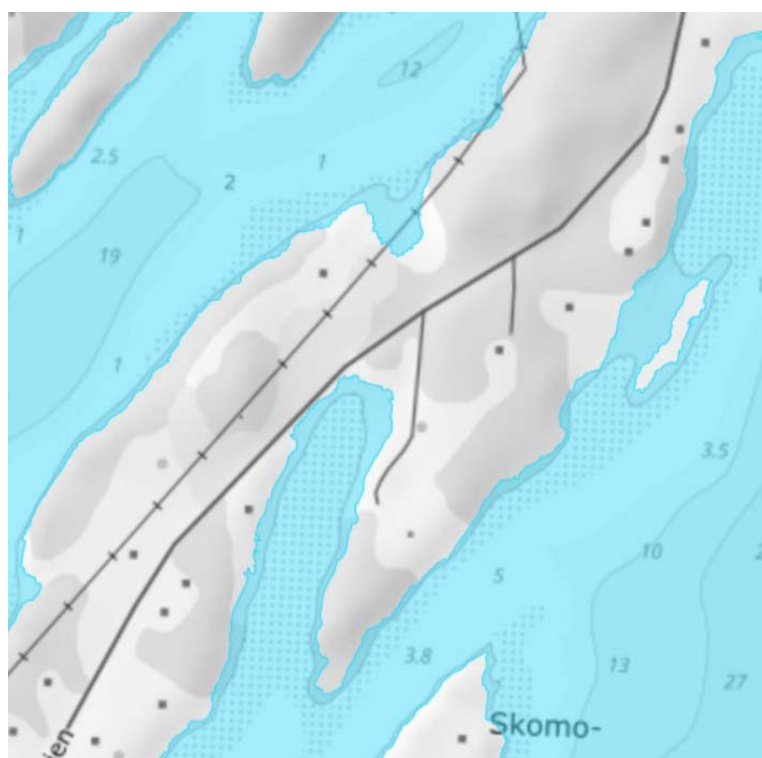
Planområdet ligger fra kote 0 til 11,5 moh, og tiltak kan derfor være utsatt for stormflo og da særlig i forbindelse med klimaendringer og framtidig økning i havnivå. Det er derfor spesifisert minimumshøyde over havet for eventuell ny bebyggelse i reguleringsbestemmelsene. Det settes krav om at tiltak som ikke er konstruert for overflomning skal kotehøyde gulv være minimum 3,5 moh (NN2000).



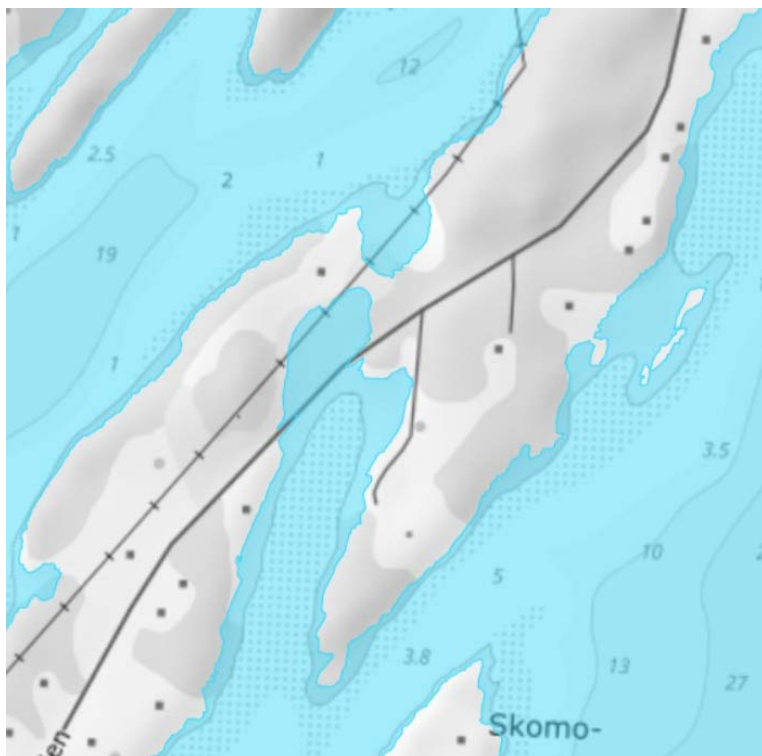
Figur 15. Havnivå for 20-års stormflo i 2025



Figur 16. Havnivå for 200-års stormflo i 2025



Figur 17. Havnivå for 20-års stormflo i 2100



Figur 18. Havnivå for 200-års stormflo i 2100

### 6.3.3 Rekreasjon, friluftsliv, reiseliv

Brønnøy kommune har mange øyer som har en variert strandlinje. Skjærgården er et yndet område for båtliv og andre havsportsaktiviteter slik som padling. Det er derfor ønskelig å tilby naust og et småbåtanlegg for dem som vil bosette seg på Galtneset for å stimulere til rekreasjon på sjøen.

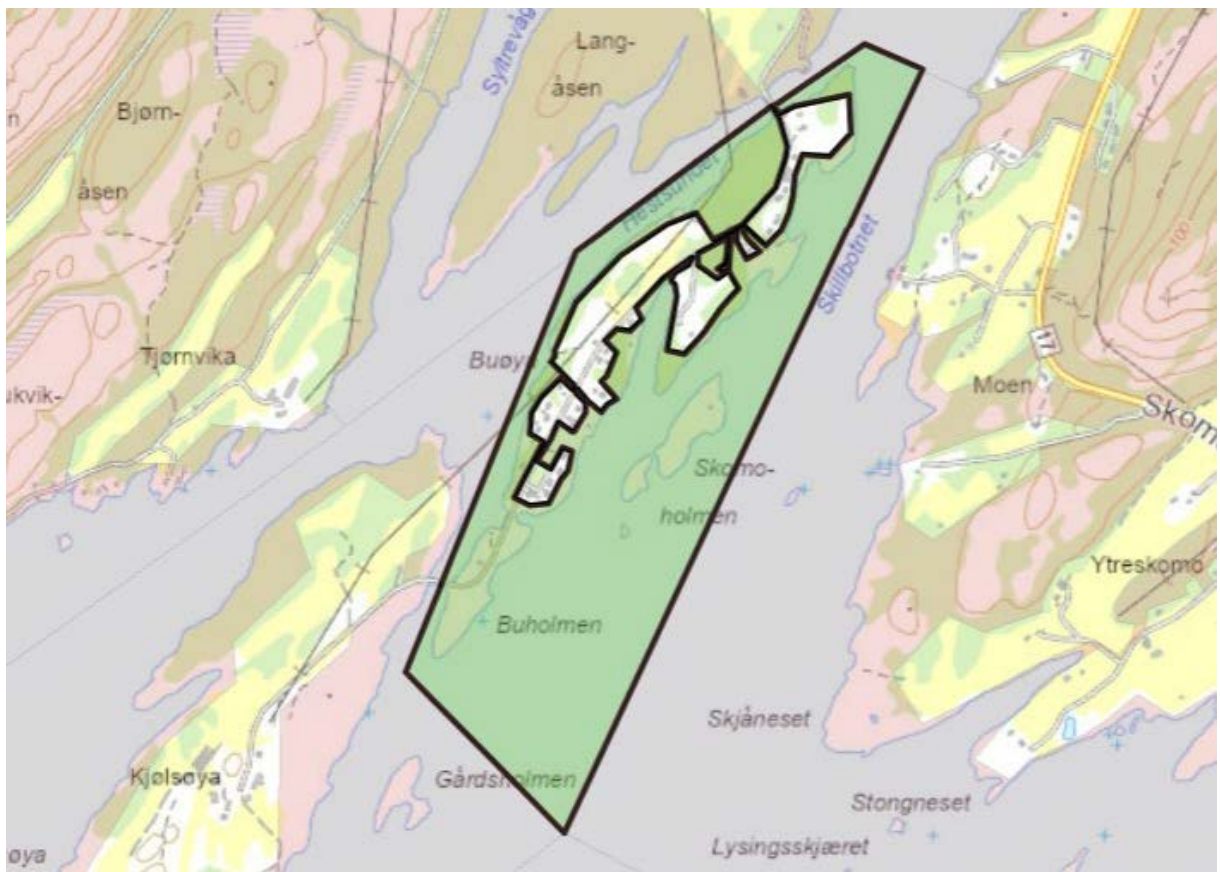
Det er foreslått LNFR-formål mellom sjø og boligformål for å ivareta friluftsliv og allmennferdsel i strandsonen. Dette i tillegg til at reguleringsplanen åpner opp for etablering av gangsti. Strandsonen er forholdsvis lett tilgjengelig fra sjøen. Stranda som ligger i vest i planområdet er tørrlagt på fjære sjø. Det er ønskelig å tilrettelegge for ferdsel og å etablere gapahuk, benker samt bål plass for å ivareta Buøya som et viktig friluftsområde.

Det statlig sikra friluftsområdet på Buøya består av et område med lang strandlinje, to skogklede åser og et automatisk fredet gravfelt fra jernalderen i den ene åsen. Det har tidligere vært et småbruk der det i dag står igjen et sjøhus og et naust. Her er det utsiktspunkt for å se sola gå gjennom hullet på Torghatten to ganger i året. Arealstørrelse er 69,5 daa.

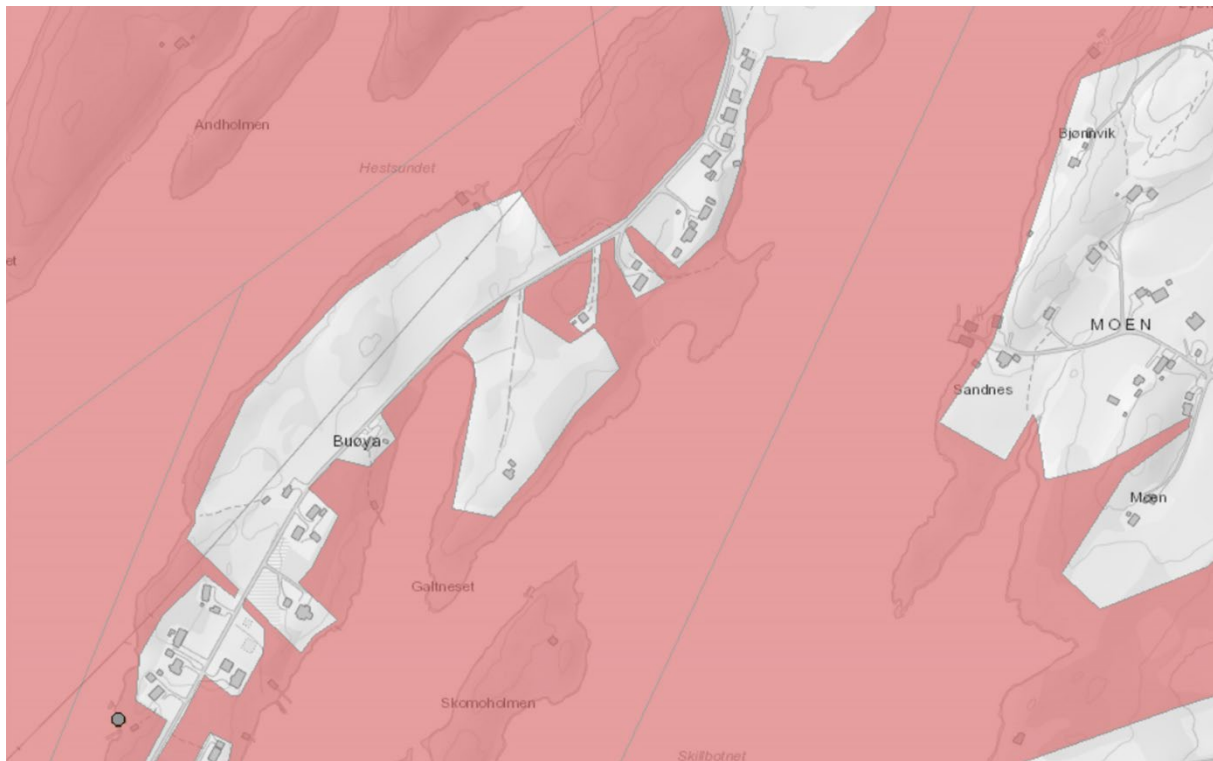
Buøya er et viktig friluftsområde med strandsoner og området har ganske stor bruksfrekvens. Området er ganske godt tilgjengelig, og det har middels opplevelseskvaliteter og symbolverdi. Øya består ellers av boliger og boligfelt og kulturlandskap. Det går en adkomstveg gjennom hele området.



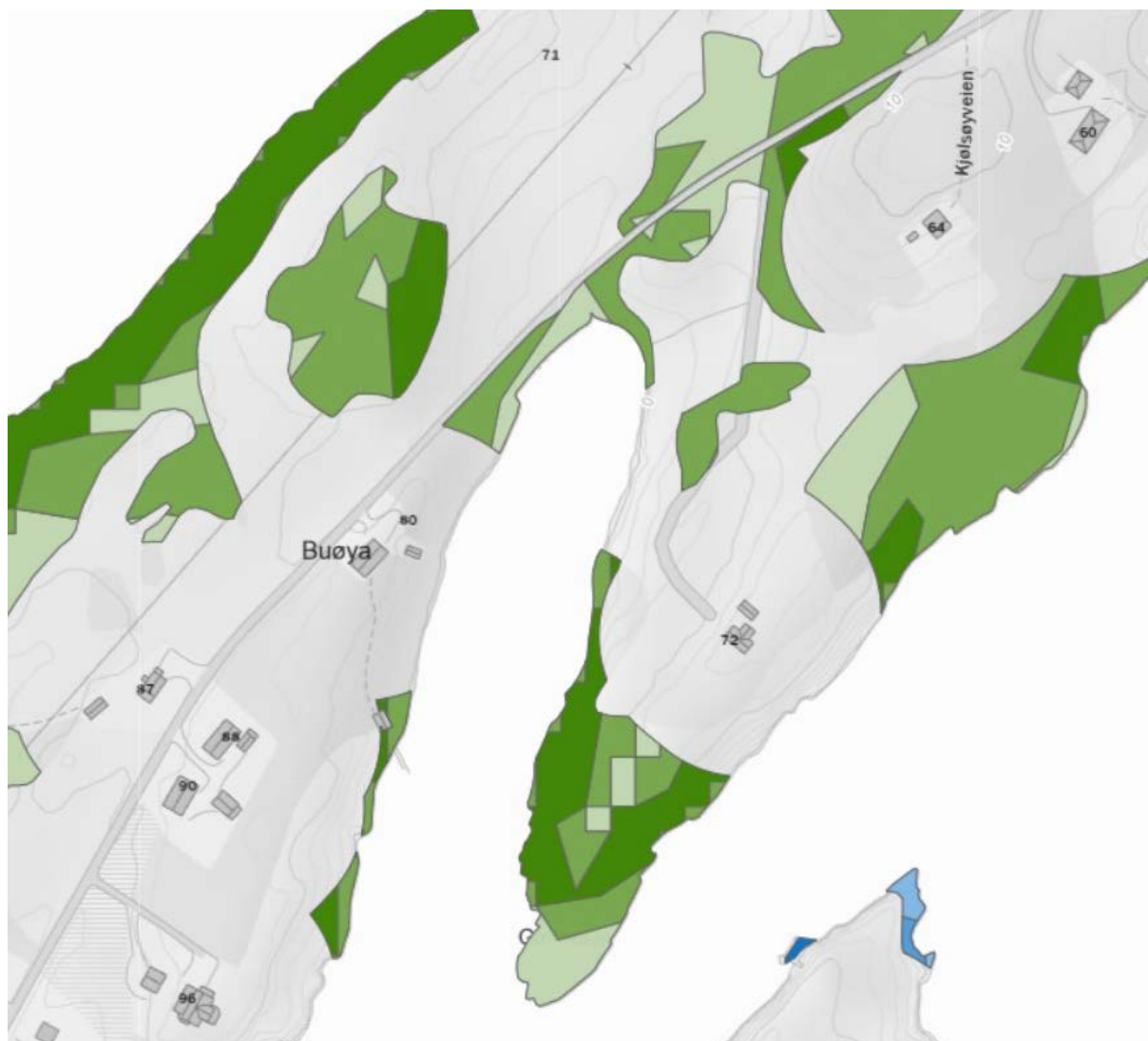
Figur 19. Skravuren viser det statlige sikra friluftsområde på Buøya.



Figur 20. Buøya er et viktig friluftsområde med ganske stor brukerfrekvens.



Figur 21. Kartlagte friluftsområder for planområdet og nærområdet.



Figur 22. Tilgjengelig strandsone for planområdet.

#### 6.3.4 Bebyggelse

Planområdet har i dag et eksisterende bolighus, en nordlandsstue, som er oppført i ca. 1890 av Peder Olsen som var notbas og han hadde egen notbåt «Hælgelendingen av Kvaløen». I tilknytning til sitt yrke hadde han en brygge. Grunnflaten er etter de gamle tuftene anslått til å være ca. 8x15 meter og den var i to etasjer og loft. Bryggen stod delvis på bryggepåler i sjøen for at båter kunne legge til slik at garn, fisk, tønner etc. kunne lastes og losses på en enkel måte. Bryggen var i aktiv bruk frem til 60-tallet, deretter ble den brukt som lagerbygg før den på slutten av 80-tallet ble revet for å forebygge ulykker. Grunneier ønsker å gjenoppbygge nauset/bryggen for å ivareta kystens kulturhistorie for Buøya. Forslagsstiller ønsker å regulere området hovedsakelig til boligbebyggelse og det foreslås 9 boligtomter til frittliggende småhusbebyggelse og en tomt med konsentrert småhusbebyggelse for inntil 6 boenheter. Det er videre ønskelig med 16 naust i rekker i planområdet for å tilby hver boenhet et naust, og for å legge til rette for et aktivt båtliv i boligfeltet. Byggegrensen for boliger mot sjøen varierer mellom 23,4 til 36 meter fra sjø. Formålet Uthus/naust/badehus, UNB1 og UNB2, har byggegrense i kystkonturen.



Figur 23. Bildet viser planområdet og den eldre brygga som er revet, men som ønskes gjenoppbygd.

### 6.3.5 Næringsliv, sysselsetting, lokale og regionale virkninger

Tiltaket er vurdert til ikke å ha noen særskilt effekt innenfor overnevnte tema, men det er stor etterspørsel etter boligtomter, noe som kan føre til økte innbyggertall og flere arbeidstakere til næringslivet.

### 6.3.6 Infrastruktur/Kommunikasjon/Transport/Trafikksikkerhet/Trafikkløsninger

Kjølsøyveien har fartsgrense på 50 km/t, og en årsdøgntrafikk er ca. 300. Det vil bli brukt eksisterende avkjørsel inn til boligområdet. Trafikksikkerheten i planområdet blir ivaretatt med at friskten reguleres inn i planen og eventuelt gjerde som settes opp og/eller vegetasjon som plantes i disse områdene skal være lav slik at sikt ikke hindres. Eventuell snøopplagring skal foregå på egen tomt og sikthindrende tiltak tillates ikke. Renovasjon skal tilrettelegges slik at det ikke skal oppstå trafikkfarlige situasjoner.

### 6.3.7 Lokal overvannsdiskonering

Det er en forutsetning at det ikke skal skje økt avrenning fra området etter utbygging sammenlignet med i dag. Det er naturlig at overvann ledes mot grøfter eller sjø. Det er ingen kjente forekomster av ferskvann i planområdet.

### 6.3.8 Barn og unge

Det vil bli tilrettelagt for en lekeplass midt inne i planområdet. Lekeplassen skal ha sandkasse, huske, område for ballspill og sitteplass. Lekeplassen vil være beregnet på barn hovedsakelig opp til 12 år, samt at det også vil være en møteplass for de voksne. Lekeplassen grenser mot LNFR-området som det er avsatt sikringsone til for gravminnet, slik at dette området kan benyttes til lek, en såkalt «hundremeters skog». Det er ellers god tilgjengelighet på områder til lek og rekreasjon, jf. at det ligger et statlig sikret friluftsområde på Buøya.

### 6.3.9 Tilgjengelighet/Universell utforming

Universell utforming med hensyn til adkomst og byggeløsninger skal tilstrebes.

### 6.3.10 Bosetting og by- og tettsted

Galtneset har en avstand på ca. 10 km og ca. 15 minutters kjøring til sentrum av Brønnøysund. Tiltaket kan ha en positiv betydning for Brønnøy kommune som følge av tilrettelegging for boliger i kommunen.

### 6.3.11 Energibruk; klima, energi og vann

Tiltaket vil føre til en liten økning i bruk av strøm og vann på det kommunale ledningsnettet. Forslagstiller vurderer alternative energiløsninger slik som bergvarme m.m. for området.

### 6.3.12 Helse

Tiltaket er vurdert til ikke å ha noen særskilt effekt innenfor overnevnte tema. Gode uterom og tilretteleggelse for rekreasjon for aktiviteter på sjøen vil likevel kunne bidra til en helsegevinst.

## 7. Oppsummering

Planområdet ligger på Galtneset i Brønnøy kommune. Planprosessen har fulgt plan- og bygningslovens bestemmelser. Galtneset har en avstand på ca. 10 km og ca. 15 minutters kjøring til sentrum av Brønnøysund. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligtomter, naust og småbåtanlegg i sjø. Planforslaget åpner for å regulere planområdet til hovedsakelig formålene boligbebyggelse med 15 boenheter, kjøreveg, 14 naust, småbåtanlegg i sjø m.m. Hele planområdet dekker et areal på 80,8 daa inkludert areal i sjø. Tiltaket vil ha positiv betydning for Brønnøy kommune som følge av tilrettelegging av attraktive boligtomter, småbåtanlegg i sjø samt naust. Planforslaget tar hensyn til universell utforming av planområdet både utendørs og bygningsmessig i den grad det er mulig.

### 7.1 Alternativer

Det er ikke vurdert alternative områder gjennom dette reguleringsarbeidet da forslagsstiller ikke har anledning til å foreslå andre områder for lignende tiltak.

## 8. Vedlegg

- Reguleringsplankart for planforslaget Detaljregulering for Galtneset, tegning L-2118-1001, datert 12.09.25, revidert 30.04.26, revidert 20.05.26
- Landskapsplan for planforslaget Detaljregulering for Galtneset, tegning L-2118-901, datert 12.09.25, revidert 30.04.26, revidert 20.05.26
- Sosi-format for planforslaget Detaljregulering for Galtneset
- Reguleringsbestemmelser for Detaljregulering for Galtneset, datert 12.09.25, revidert 30.04.26, revidert 20.05.26
- Sjekkliste og ROS for Detaljregulering for Galtneset, datert 17.12.24
- Høringsuttalelser, totalt 6 stykker
- Høringsuttalelser etter første gangs høring, totalt 6 stykker
- Kopi av møtereferat fra oppstartsmøtet
- Kopi av planinitiativet



- Kopi av varsel om oppstart
- Kopi av kunngjøring om varsel om oppstart i Brønnøysunds avis
- Postliste over offentlige høringsinstanser og naboliste
- Kulturminnefaglig innspill, datert 01.09.23