



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2022/6716-25

Saksbehandler: Andreas Thomassen
Solheim

Saksnummer: **Møtedato:** **Utvalg:**

Plan- og næringsutvalget

Andre gangs høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering Galtneset

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse Galtneset_200526
- 2 Reguleringsbestemmelser_200526
- 3 Landskapsplan_A2-1200
- 4 Detaljregulering-for-Galtneset_A2-1200
- 5 Innspill Frode Brage Hansen
- 6 Innspill Mona og Jonny Nyheim
- 7 Innspill NVE
- 8 Innspill Sametinget
- 9 Innspill Statsforvalteren i Nordland

Kommunedirektørens innstilling:

- Forslag til detaljregulering bestående av reguleringsplankart sist revidert 20.05.2026, reguleringsbestemmelser sist revidert 20.05.2026, landskapsplankart 20.05.2026 og planbeskrivelse for Galtneset revidert 20.05.2026, legges med dette ut til 2.gangs offentlig ettersyn i minst 6 uker, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-10.

Bakgrunn for saken:

Arealet som skal reguleres ligger på Buøya og er kjent som Galtneset. I forslag til detaljregulering er det i hovedsak tenkt at arealet skal benyttes til boligbebyggelse, uthus/naust/badehus, kjøreveg, LNFR, småbåtanlegg i sjø og vassdrag m.m. Boligbebyggelsen er i tråd med intensjonene i Kommuneplanens arealdel 2020-2030 for Brønnøy

Hele planområdet dekker et areal på ca. 80,8 daa inkludert areal i sjø. Innenfor plangrenser ligger det 2 eiendommer; 87/10 som er hovedeiendommen og 87/11 som er en mindre boligtomt som er omkranset av 87/10. Planområdet består av fulldyrket jord, innmarksbeite, skog med forskjellig bonitet og skrin fastmark og to bygninger. Planområdet ligger på begge

sidene av Kjøløyveien. Nærområdet består av bebyggelse, kjøreveg og randsoner med samme type landskap og vegetasjon, det ligger et statlig sikra friluftsområde på Buøya.

Først planforslag ble behandlet av Plan- og næringsutvalget den 25.11.2025. og det ble sendt ut på høring. Det er kommet inn 5 innspill etter første gangs høring og offentlig ettersyn. Etter innspillene er det gjort flere endringer i både plankartet og bestemmelsene.

Vurdering:

Som nevnt over er det gjort endringer i planforslaget etter innspill etter første gangs høring og offentlig ettersyn. Under følger en oppsummering og kommentar på innspillene som er kommet inn.

Statsforvalteren:

Statsforvalteren fremmer innsigelse til deler av detaljreguleringsplanen for Galtneset. Nærmere bestemt fremmes det innsigelse til boligparsell BF1, naustområdene UNB1 og UNB2, samt småbåtanleggsområdene SMS1 og SMS2. Også deler av atkomstvei f_KV3 som går til BF1 og forannevnte naustområder omfattes av innsigelsen.

Innsigelsen fremmes med bakgrunn i forringelsen av friluftsområdet ytterst på neset og at strandsonehensynene ikke i tilstrekkelig grad er ivaretatt. Arealbruken vurderes konkret å komme i konflikt med allmenne interesser som gjør seg gjeldende i ulike deler av strandsonen på Galtneset. Det vises i denne sammenheng til nasjonale rammer for planlegging i plan- og bygningsloven § 1-8 og forventninger bl.a. gitt gjennom rundskriv T-2/16 kap. 3.12 kulepunkt 1 og kap. 3.13 kulepunkt 1 og 2.

I denne sak vurderes en mindre del av reguleringsplanforslaget å stride mot nasjonale føringer for strandsonen og friluftslivet. Innsigelsen medfører at planen ikke kan egengodkjennes av kommunestyret slik den nå foreligger. Dersom kommunen tar ut områdene BF1, UNB1, UNB2, SMS1, SMS2, samt relevante deler av atkomstvei f_KV3 og avsetter disse som natur- og friluftsmål i henhold til pbl. § 12-5 nr. 5, ansees innsigelse som imøtekommet. I motsatt fall vises det til rundskriv H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven for videre behandling.

Brønnøy kommunes kommentar:

Vi har hatt samtaler med statsforvalteren i etterkant av innsigelsen, og LandArk har endret det opprinnelige planforslaget i tråd med Statsforvalterens ønsker.

Forslagsstillers 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 strandsoner 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.

Nordland fylkeskommune:

Vannforvaltning Ved all ny aktivitet eller nye inngrep ved eller i en vannforekomst, skal det vurderes om det kan medføre at miljømålene ikke nås, eller at tilstanden forringes. Hvis dette er tilfellet, og aktiviteten eller inngrepet likevel ønskes gjennomført, må vilkårene i vannforskriften § 12 være oppfylt. Det er kommunen som ansvarlig planmyndighet som skal vurdere planforslaget opp mot § 12. Kommunen har ansvar for å stille krav til utredninger og kontrollere at saken er tilstrekkelig opplyst, for så å gjøre en konkret vurdering av planforslaget. For at kommunen skal kunne vurdere om planlagt arealbruk kan ha virkning for vannmiljøet, må det foreligge et kunnskapsgrunnlag med en faglig vurdering.

Brønnøy kommunes kommentar:

LandArk har gjort en vurdering av vannmiljø etter vannforskriften §12 i kapitell 6.1.5 i planbeskrivelsen. Brønnøy kommune er enige i LandArks vurdering.

Forslagsstillers 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.

Strandsonen langs Buøya er registrert som et viktig friluftslivsområde med forholdsvis stor bruksfrekvens, jf. FK00004412. Strandsonen og ytre del av Galtneset inngår i det avgrensede området for friluftslivet, og ivaretar allmenhetens tilgang til disse områdene. Det er positivt at det skal tilrettelegges for friluftsliv i planområdet, men boligområde BF1, samt naustområdene UNB1 og UNB2, tilhørende småbåtanlegg SMS1 og SMS2, vil komme i konflikt med allmenne friluftslivsinteresser og kunne virke privatiserende både for friluftslivsutøvelse både på land og i havet mellom Galtneset og Skomoholmen.

Brønnøy kommunes kommentar:

Dette er i grove trekk de samme innspillene som Statsforvalteren kom med i sin innsigelse. Dette er svart ut gjennom endringer i plankart og beskrivelse.

Forslagsstillers kommentar:

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 SEFRAKregistrerte 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.

NVE:

Etter det vi kan se kommer ikke de planlagte tiltakene i berøring med noen av våre fare eller aktsomhetskart. I tillegg ser vi at området er lokalisert med umiddelbar nærhet til sjøen slik at forholdene ligger svært godt til rette for god overvannshåndtering. Vi har derved ingen innvendinger eller ytterligere kommentarer til planforslaget.

Brønnøy kommunes kommentar:

Tatt til orientering.

Forslagsstillers kommentar:

NVE sine innspill tas til følge.

Sametinget:

Sametinget opprettholder vår uttalelse fra 3.2.2023 og har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget. Vi minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven. Skulle det under anleggsarbeidet komme fram spor etter eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sámediggi - Sametinget omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegget viderefremmes til dem som skal utføre arbeidet.

Brønnøy kommunes kommentar:

Tas til orientering

Forslagsstillers kommentar:

Sametinget sine innspill tas til følge.

Mona og Jonny Nyheim

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 eiendomsgrense. De mener tilsvarende problemstilling gjelder mellom BF2 og BF1.

Brønnøy kommunes kommentar:

Etter samtaler med forslagsstiller og sammenligning mot lignende boligområder i Brønnøy kommune mener kommunen at hensyn til naboer er ivaretatt gjennom gjeldende bestemmelser.

Forslagsstillers 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.

Frode Brage Hansen:

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

Brønnøy kommunes kommentar:

Området er allerede regulert til boligformål i Kommuneplanens arealdel 2020-2030 for Brønnøy. Kommunen mener at den foreslåtte detaljreguleringen er et viktig ledd i realiseringen av den planen. Omfanget av boliger i området fremstår heller ikke som en overbelastning. Det er 10 tomter med 16 boenheter fordelt på et totalt areal på 80,8 da. Når det gjelder problematikk knyttet til veg og avløp mener kommunen at dette er en gylden mulighet for å få modernisert og rustet opp begge delene slik at drift og vedlikehold blir mindre ressurskrevende.

Forslagsstillers 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.