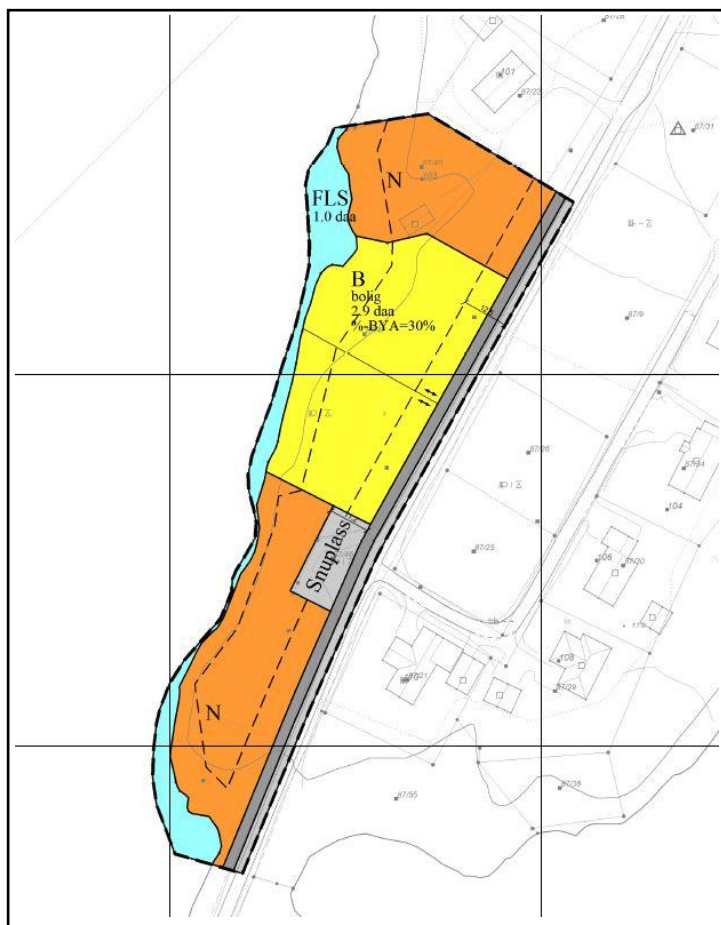


Planbeskrivelse

Detaljreguleringsendring for del av Buøy sør

Dato: 21.05.2019

Rev.: Event. hvorfor/på bakgrunn av



Utarbeidet av :



På vegne av:

Åse Larsen Aune – grunneier gnr 87 / bnr 47

Planid: 2017003

Arkivsak: 2017/2305

Brønnøy kommune – plan og utvikling.

INNHALDSFORTEGNELSE

1. MÅL OG RAMMER	side 3
1.1. Bakgrunn	
1.2. Planens formål	
1.3. Planområdet og eiendommer som omfattes	
1.4. Planstatus og overordnede føringer	
2. UTREDNINGSTEMAER	side 4
2.1. ROS	
2.2. Konsekvensutredning	
3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	side 4
3.1. Planprosessen	
3.2. Høringsinstanser	
3.3. Innspill	
3.4. Forslagstillers konklusjon	
4. PLANBESTEMMELSER	side 9
4.1. Formål	
4.2. Generelt	
4.3. Fellesbestemmelser	
4.4. Bebyggelse og anlegg	
4.5. Samferdselsanlegg	

1. MÅL OG RAMMER

1.1. Bakgrunn.

Detaljregulering for Buøya Sør ble vedtatt av Brønnøy kommunestyre den 05.02.03, sak 3/03. Endringen gjelder del av Buøya Sør som er regulert til byggeområde – Naust. Omsøkte areal er lite egnet for naustbebyggelse, da terrenget er for bratt mot sjøen. Området som søkes omregulert er ikke bebygd. Omkringliggende områder er regulert til boligformål.

1.2. Planens formål.

Formålet med endringen er grunneierens ønske om å få del av naustområdet regulert til 2 boligtomter for sine barn.

1.3. Planområdet og eiendommer som omfattes av endringen.

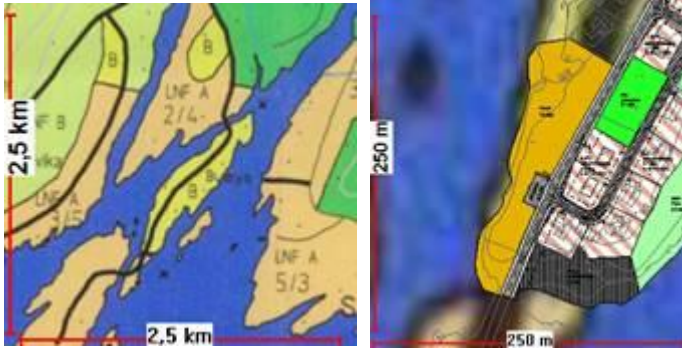
Planforslaget omfatter regulert naustområde vest for kommunal veg som i hovedsak ligger på gnr 87, bnr 47), fra senterlinje veg og ut til plangrensen. (Planområdet er ca. 9 daa.) Terrenget er bratt mot sjøen (klippestrandsutforming), og med unntak av eiendom gnr 87 bnr 40 i nord og et mindre område lengst i sør som begge er slakere, er terrenget ikke godt egnet for naust, som skal ha slak tilkomst fra sjøen.

Plassering i Buøya i Brønnøy Kommune. Byggegrunn fjell.



1.4. Planstatus og overordnede føringer.

Kommuneplanens arealdel: planområdet ligger innenfor areal avsatt til byggeområde for bolig, med tilhørende planbestemmelse: "Innenfor områdene kan oppføring av boligbebyggelse samt fradeling til slikt formål ikke finne sted før de inngår i reguleringsplan."



Området som søkes endret inngår i reguleringsplan for Buøy sør, vedtatt 05.02.2003, og er avsatt til byggeområde for naust, samt til offentlige trafikkområder; snuplass for buss, kjørevei og annen veggrunn.

2. UTREDNINGSTEMAER

2.1. Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Planområdet ligger på en liten høyde over sjøen. Området er svakt skrånende med synlig berg i dagen. Det er utført en forenklet ROS-analyse 10.04.2018.

2.2. Konsekvensutredning.

Ettersom planområdet som søkes endret er lagt ut til byggeområde for naust gjeldende plan samt tiltakenes relativt beskjedne omfang, vurderes ikke tiltaket å utløse KU-plikt. Kommunen har sluttet seg til denne vurderingen jf. Oppstartsmøte av 24.11.2017.

3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

3.1. Planprosessen.

Planprosessen ble startet med oppstartsmøte 24.11.2017.

Varsling til berørte parter ved skriv av 12.12.2017, på kommunens hjemmesider og annonsering i lokal avis 15.12.2017.

Planbeskrivelse og planbestemmelser oversendes kommunen våren 2019.

Skjematisk synliggjøring av prosessen,		[tidsrom →]		
Oppstartsmøte	24.11.17	X		
Varsel om oppstart	12 og 15.12.17	X		
Innspill periode	15.12.17 til 15.01.18		X	
Planforslag	21.05.19		X	
Varsel om offentlig ettersyn	Mai 19		X	
Offentlig ettersyn, 1. gangs behandling.	juni 19			X
Planvedtak, kommunestyre	Aug 19			X

3.2. Høringsinstanser.

Liste over høringsinstanser ble delt ut av Brønnøy kommune og varsel ble sendt til aktuelle parter, samt naboer, ved skriv datert 12.12.17.

De varslede er:

Barn og unges representant v/Sturla Ditlefsen.
 Brønnøy Eldreråd v/Elin. A Nielsen.
 Brønnøy Kommune, rådhuset.
 Brønnøy ungdomsråd v/Kåre Johan Råbakk.
 Fiskeridirektoratet region Nordland.
 Fylkesmannen i Nordland.
 Helgeland Kraft AS.
 Kystverket Nordland.
 Nordland Fylkeskommune.
 NVE, region Midt-Norge.
 Statens vegvesen region nord.
 Sametinget.
 Rådet for likestilling av funksjonshemmede v/Elin A. Nielsen.
 Torghatten Trafikkselskap AS.
 Representant for eiendom 87/3.
 Representanter for eiendom 87/9.
 Representant for eiendom 87/21 og 87/55.
 Representant for eiendom 87/26.
 Representant for eiendom 87/30.
 Representanter for eiendom 87/31, 87/33, 87/45 og 87/51.
 Representanter for eiendom 87/32 og 87/39.
 Representanter for eiendom 87/34.
 Representanter for eiendom 87/49 og 87/57.
 Representanter for eiendom 87/22 og 87/40.

3.3. Innspill.

Det kom Innspill til planarbeidet fra 7 av 29 varslede.

Sametinget, 20.12.2017.

Ingen innspill, men henviser til aktsomhetsplikten jf. kulturminneloven § 8 2.ledd, som innebærer at dersom det under arbeid i marken dukker opp gjenstander eller levninger

som viser eldre aktivitet i området må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående.

Statens Vegvesen, 04.01.2018.

Formålet med reguleringsendringen er å omregulere vestre del av Buøya fra naust til småbåtanlegg, naust og boligbebyggelse. Det planlegges for 2 eneboligtomter, tilrettelagt snuplass for buss/lastebil, samt båtutsett. Eksisterende naust forutsettes regulert for dette formål.

Ingen innspill eller kommentarer.

Torghatten Buss, 13.12.2017.

Ingen innspill, men kommenterer at det i planområdet er etablert snuplass for buss og forutsetter at snuplassen kan benyttes uhindret for transport av skolebarn, både under planarbeidet og etter ferdigstilt reguleringsendring.

Helgeland Kraft, 23.01.2018.

Ingen innspill, men Helgelandskraft viser til tidligere dialog med grunneier av eiendom 87/47 vedrørende nødvendig ombygging/flytting av lavspent linjer i området.

Fylkesmannen i Nordland, 25.01.2018.

Det gis innspill om:

- Barn og unges interesser må ivaretas
- Miljø- og naturverdier, hvor det vises blant annet til ivaretagelse av strandsonen
- ROS
- Støy
- Digitalisert plankart
- Samordning av statlige innsigelser i Nordland

NVE, 25.01.2018.

- Flom erosjon og skred
- Vassdrag- og grunnvannstiltak
- Energianlegg
- Henvisning til relevante retningslinjer, sjekklister og veiledere

Nordland Fylkeskommune, 31.01.2018.

- 100-metersbeltet og Strandsonen
- Forholdet til KU-utredningsplikten
- Digital plandialog
- Ikke kjent konflikt med verneverdige kulturminner
- Generelt bemerkes at forholdet til framtidige klimaendringer, både i forhold til planlegging, bygging og ENØK, tilgjengelighet for alle, barn og unges interesser, medvirkning, forholdet til naturmangfoldloven og Vannforskriften

Det er ikke varslet innsigelse til planarbeidet.

3.4. Vurderinger og konklusjoner.

Denne omreguleringen anses ikke å ha noen negativ betydning for Miljø eller Samfunn.

Endringsforslaget vil være med på å gi eksisterende område på Buøya en fin helhet og bedre avslutning av feltet mot sør/vest.

Trafikken og trafikksikkerheten ved Buøya er ikke vurdert til å bli merkbart endret utfra disse endringene.

Innspill fra Sametinget

Tiltakshaver/grunneier har fått kopi av innspillet og er orientert om aktsomhetsplikten iht. kulturminneloven jf. Brev av 12.02.2019.

Innspill fra Statens vegvesen

Vegnormalene som er utredet av vegloven, skal legges til grunn for all planlegging.

Innspill fra Helgeland Kraft AS

Tiltakshaver/grunneier har fått kopi av innspillet og er orientert om forholdene som omtales.

Innspill fra Fylkesmannen

Barn og unges talsperson har fått saken tilsendt. Det er ikke mottatt tilbakemelding, men barn og unges interesser vurderes å være ivaretatt.

Endring i forhold til naturverdier anses ikke å være en problemstilling ettersom endringen ikke innebærer en arealbruksendring av bestående naturområder el.

Endringen består i at byggeområde - naust foreslås endret til byggeområde - bolig. Det legges ikke til rette for bebyggelse nærmere sjøen enn dagens bolig- og naustbebyggelse ved at det er lagt inn en byggegrense mot sjøen på 10m.

Det er i samråd med kommunen vurdert at KU-plikten ikke inntreffer, jf. referat fra Oppstartmøte.

ROS analyse er utført, 10.04.2018.

Støy vurderes ikke å være et aktuelt tema, da dette dreier seg om bygging av 2 nye boliger i et bestående boligområde, uten tilgrensende støykilder.

Planforslaget blir levert i SOSI og det er ikke signalisert Innsigelse fra noen parter.

Innspill fra NVE

De forhold som beskrives fra NVE vurderes å være ivaretatt, jf. ROS analysen av 10.04.2018.

Innspill fra Fylkeskommunen

Endringen består i at byggeområde - naust foreslås endret til byggeområde - bolig. Det legges ikke til rette for bebyggelse nærmere sjøen enn dagens bolig- og naustbebyggelse ved at det er lagt inn en byggegrense mot sjøen på 10m.

Det er i samråd med kommunen vurdert at KU-plikten ikke inntreffer, jf. referat fra Oppstartmøte.

Planforslaget blir levert i SOSI .

Tiltakshaver/grunneier har fått kopi av innspillet og er orientert om aktsomhetsplikten iht. kulturminneloven.

Byggetomt ligger i skrånende terreng uten rasfare på $\approx$ kote +6 som er høyere en sikker høyde fastsatt av kommunen.

4. PLANBESTEMMELSER

4.1. FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er bl.a. å samordne og fastlegge framtidig arealbruk. Planen skal tilrettelegge for nye arealer for boligformål, samtidig som eksisterende fritidsområder i nærliggende områder beholdes.

4.2. GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med plangrense.

Planområdet delt inn i reguleringsområder etter Plan- og bygningsloven §12-5 med følgende formål.

4.2.1. Bebyggelse og anlegg –pbl §12-5 nr. 1

Frittliggende småhusbebyggelse (B 5)

Byggeområde for Naust

4.2.2. Samferdselsanlegg pbl §12-5 nr. 2

Kjørveg.

Annet veiareal.

Kollektivanlegg, snuplass for buss.

4.2.3. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone pbl § 12-5 nr. 6

Friluftsområde i sjø

4.3. FELLESBESTEMMELSER

4.3.1. Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg og sjø. Nye bygninger/tilbygg skal plasseres innenfor disse grensene.

Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 1 m fra regulert vegformål.

4.3.2. For hver boenhet skal det på egen tomt settes av plass til garasje eller carport.

4.4. BEBYGGELSE OG ANLEGG –pbl §12-5 nr. 1

4.4.1. Boligbebyggelse.

Arealene skal nyttes til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Grad av utnytting inntil 30% BYA.

For boligbygg tillates mønehøyde inntil 8,7 m og gesimshøyde inntil 6,2 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Garasje kan ha inntil 50 m² BYA. For garasje tillates mønehøyde inntil 5,5 m og gesimshøyde inntil 3,2 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

4.4.2. Byggeområde for naust.

Arealet skal brukes til naust med tilliggende plasser for båttopplag og båttopptrekk.

Grad av utnytting inntil 10% BYA.

Naustene skal førest opp som enkeltnaust, eller doble naust.

Største tillatte BYA for enkeltnaust er 30 m² og 50 m² for dobbelnaust.

Maks møne- og gesimshøyde settes til hhv 5,5 m og 3,2 m. Bygningene skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 30^o og 35^o. Bygningens form skal være rektangulær med røstvegg mot sjøen.

4.5. SAMFERDSELSANLEGG pbl §12-5 nr. 2

Regulert offentlig veiareal omfatter 5,5m fra regulert senterlinje kjørevei til formålsgrense.

Byggegrense 12,5 m fra regulert senterlinje veg.

4.5.1. Kjøreveg.

Eksisterende kommunal vei

4.5.2. Kollektivanlegg, snuplass for buss.

Område skal benyttes til snuplass for buss.