



Møtereftrat

Plan og utvikling

Saksnr.:

Referat fra oppstartsmøte –

1. Om oppstartsmøtet

Møtested	Teams – Brønnøy rådhus, Nordbyen møterom
Møtetidspunkt	07.12.2023, Kl. 13:30
Deltakere	
<u>Fra kommunen:</u> Tove Karin Solli Bjørn-Inge Lange	tove.k.solli@bronnøy.kommune.no bjorn.lange@bronnøy.kommune.no
<u>Fra tiltakshaver:</u> Egil Magne Aune	bronnøygartneri@solhagen.no
<u>Fra plankonsulent:</u> Terje Jakobsen Trine Drevland Jakobsen	post@ingtj.no trine@ingtj.no
Informasjon fra konsulent i forkant av møte	Innsending av: Planinitiativ Brønnøy gartneri, områderegulering og kart med forslag til plangrense.
Informasjon fra tiltakshaver/konsulent i møte	Formålet er å få regulert område til bolig, slik at hele området kan selges til boligformål.

- Forholdet til kommunens arealpolitikk
- Føringer for videre planarbeid
- Planprosess og eventuelt behov for planprogram og konsekvensutredning
- Risiko- og sårbarhetsvurdering
- Eventuelt andre utredningskrav
- Øvrig samarbeidsbehov mellom kommune og forslagsstiller (eks. utbyggingsavtale, seinere dialogmøter o.l.)
- Hvorvidt det ønskes behandling av byggesak samtidig med plansaken (jf. pbl § 12-15)
- Overordnet framdriftsplan for planarbeidet (tilpasset bl.a. politisk møteplan)
- Kontaktpersoner hos forslagsstiller og kommunen
- Hvorvidt det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet (jf. pbl § 12-8 andre ledd)

Vurdering av planinitiativet

I hvilken grad omtaler planinitiativet premissene for det videre planarbeidet, og redegjør for:

a) <i>Formålet med planen:</i> Bolig
b) <i>Planområdet, om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:</i> Foreslått planområde omfatter eiendommene gnr/bnr 105/510, 105/713 og 105/721. Planområdet kan også omfatte gnr/bnr 105/405 og 105/406. Brønnøy kommune ser ikke behov for å ta med disse eiendommene.
c) <i>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:</i> Boligfelt med tilhørende formål (veg, parkering, lek, friområde). Brønnøy kommune anbefaler konsentrert småhusbebyggelse.
d) <i>Utbyggingsvolumer og byggehøyder:</i> Det foreslåes 35 % BYA. Brønnøy kommune anbefaler inntil 40 % BYA. Gesims- og mønehøyde settes i henhold til PBL § 29-4. Brønnøy kommune slutter seg til det.
e) <i>Funksjonell og miljømessig kvalitet:</i> Området består i dag av både landbruk og boligformål. Eiendommen 105/510 har de seneste år vært benyttet til gartneri og har boligbebyggelse på sør- og østside, samt deler av nord og vest. Brønnøy kommune påpeker at området ikke består av dyrka mark.
f) <i>Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser:</i> Det blir et helhetlig boligområde, uten næringsvirksomhet midt i. Omkringliggende områder er avsatt til bolig og landbruk.
g) <i>Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid:</i> Brønnøy kommune har pågående planarbeid, Kommunedelplan for Brønnøysund. Kommunedelplanen omfatter eiendommene som ønskes regulert. I planprogrammet angis at det er forventet et årlig behov for 35-45 nye boliger, og at nye boliger fortrinnsvis må bygges ved fortetting av eksisterende boligområder. Planinitiativet gir anslagsvis 20 nye boligtomter. Brønnøy kommune vurderer området som aktuelt for bolig i forbindelse med kommunedelplanen for Brønnøysund, da området er sentralt i forhold til skole butikk og barnehage, og videre gartneridrift ikke er realistisk.
h) <i>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:</i> Foreløpig ikke avklart.
i) <i>Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet:</i> Det vurderes ikke som risiko for samfunnssikkerhet ved å endre fra Landbruk til bolig. Det vil bli utført risiko- og sårbarhetsanalyse ved reguleringen.

j) *Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:*
Brønnøy kommune
Naboer, jfr. tilsendte naboliste
Statsforvalteren i Nordland sfnopost@statsforvalteren.no
Nordland fylkeskommune post@nfk.no
Naturvernforbundet i Nordland Styret-nordland@naturvernforbundet.no
Forum for natur og friluftsliv i Nordland gisle.saeterhaug@fnf-nett.no
Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) Region Nord Nve@nve.no
Linea AS Brønnøysund post@linea.no
Barn og unges representant i Brønnøy Kare.j.rabakk@bronnøy.kommune.no
Eldrerådet i Brønnøy Turkar01@online.no
Ungdomsrådet i Brønnøy marte.baustad@bronnøy.kommune.no
Brønnøy Pensjonistforening v/Ragnvald Dundas ragdundas@gmail.com
Råd for likestilling av funksjonshemmede v/Kirsten Marie Aune
Epost: kirsten.m.aune@bronnøy.kommune.no og aina.slotteroy@bronnøy.kommune.no
Naturvernforbundet på Sør-Helgeland Kjerand.torgersen@bronnøyskolen.no
Brønnøy bondelag yngvill_2@hotmail.com

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
Planforslag sendes ut på høring ihht forskrifter, høringssvar vil bli vurdert og eventuelle behov for endringer blir implementert.

l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.
Tiltaket vurderes som at det ikke er omfattet av forskrift for konsekvensutredning, jfr. forskriftens vedlegg I pkt. 25.

Tema til drøfting

Hvordan tilrettelegge for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet

Forskrift om konsekvensutredninger: Omfattes planen av konsekvensutredningsforskriften?

Hvis nei – begrunn.

Hvis ja – begrunn.

Hvordan skal det videre opplegget være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger

Eventuelt andre temautredninger, hvem skal utarbeide dem.

Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl § 12-15:

Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet.

Behov for seinere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen:

Overordnet framdriftsplan for arbeidet:

Kontaktperson(er) hos kommunen:

Kontaktperson(er) hos forslagsstiller:

Kan det være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl § 12-8 andre ledd?

Eventuelle uenigheter

-

2. Planstatus i planområdet - gjeldende planer

PlanID	Plan	Formål	Vedtatt
2005007	Reguleringsplan - Salhus Nordre del	Landbruk - Gartneri	11.12.2005
1999001	Kommunedelplan – Salhus-/Mosheim-/Trælvikområdet	Landbruk-, natur- og friluftsliv	29.04.1999
2013003	Kommuneplanens arealdel 2019-2030	Båndlagt for regulering etter PBL, framtidig kommunedelplan for Brønnøysund. Reguleringsplaner skal fortsatt gjelde. Bestemmelsesområde med høyde-restriksjoner jfr. restriksjonsplanen for Brønnøysund lufthavn.	24.06.2020
Det vises også til Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2024 for Brønnøy			18.12.2013
*Det vises til kommunens planinnsynsverktøy: https://kommunekart.com/klient/bronnoy			

3. Planforslaget – KU-forskriften

Planforslaget
<p>Planforslaget omfatter et planområde på ca. 24 daa. Følgende eiendommer omfattes av forslag til planområde: Gnr/bnr 105/510, 105/713 og 105/721</p> <p>Hensikten med planen er i korte trekk legge til rette for økning av boligareal, ved at hele planområdet avsettes til boligområde.</p> <p>Planforslaget skal utarbeides som <i>detaljregulering</i> jfr. PBL § 12-3, i privat regi (jfr. samme).</p>
Konsekvensutredning
<p><i>KU-forskriften § 6 om Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.</i> Planens omfang vurdert opp mot forskriftens § 6 b) <i>Reguleringsplaner etter pbl for tiltak i vedlegg I. (Planer som alltid skal konsekvensutredes).</i></p> <p><i>KU-forskriften § 8 om Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding, og ha planprogram eller melding.</i> Planens omfang vurdert opp mot forskriftens § 6 b) <i>Reguleringsplaner etter pbl for tiltak i vedlegg I. (Planer som alltid skal konsekvensutredes).</i></p> <p>I planinitiativet vurderes planforslaget som at det ikke er omfattet av forskrift for konsekvensutredning, jfr. forskriftens vedlegg I pkt. 25, nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.</p> <p>I overordnet plan, kommunedelplan for Salhus/Mosheim/Trælvikområdet er ca. 18 daa av planområdet avsatt til LNF-område. Dermed er formålet i reguleringsplanen i strid med formål i overordnet plan.</p> <p>Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort, et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller. Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (Prop. 110 L (2016-2017)), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet legger derfor til grunn at bestemmelsen i vedlegg I nr. 25 omfatter områder på 15 dekar eller mer, det vil si samme størrelseskriteriet som i 2014-forskriften (§ 2 bokstav b). Bestemmelsen gjelder både ved områderegulering og detaljregulering av slike områder.</p>

Planforslaget skal på denne bakgrunnen behandles etter KU-forskriften.		
0-alternativet:	Som 0-alternativ regnes uendret planstatus i planområdet, med de rammer for utbygging som finnes i gjeldende planer. Kan gjerne illustreres som utbyggbare volumer med utbyggbar byggehøyde, (viktig med høydereferanser mot omgivelsene).	
Planprogram	Forhåndsinformasjonen til oppstartsmøtet kan bearbejdes til et planprogram. (Det vises til KU-forskriftens <i>Vedlegg IV om Rammer for innhold i konsekvensutredningen</i> , som en sjekklister for planprogrammet.)	
Foreløpige tema for utredning	Forslagsstiller	Kommunens kommentarer
		Naturmangfold må vurderes jf. naturmangfoldloven §§ 8-12
		Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål
		Friluftsliv
		Landskap
		Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)
		Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser
		Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
		Barn og unges oppvekstvilkår
		Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

*Det vises til kommunens planinnsynsverktøy: <http://tema.webatlas.no/bronnoy/Planinnsyn>

4. Planfaglige vurderinger

Tema	Vurderinger	Forutsetninger
Plan-avgrensning	Planområdet bør omfatte planlagte tiltak og tilstøtende vegformål.	Forslaget til planavgrensning i planinitiativet er et godt utgangspunkt.
Tiltakets betydning/ Funksjon	Planen skal legge til rette for konsentrert boligbebyggelse på Gartneritomta.	
Trafikale forhold	Planen vil medføre økt trafikk i Mosheimsjøveien og Smedvikveien/Gårdsøyveien.	
Atkomst	Kan benytte dagens adkomst til Gartneriet, regulert felles avkjørsel til B31 i sør, og regulert felles avkjørsel til B3 i gjeldende reguleringsplan, nord-øst i det foreslåtte planområdet.	
Byggehøyder	Gesims og mønehøyde i henhold til PBL § 29-4	
Byggegrenser	I utgangspunktet videreføre byggegrenser i gjeldende reguleringsplan.	
Solforhold	Solforholdene er gode i området. Sørge for at bygninger ikke foringer solforholdene vesentlig.	
Uteområder	Rekkefølgebestemmelse	Utomhusplan

5. Kommunalteknikk

Tema	Status	Framtidig
Fortau	Nei	Nei
Gang- /sykkel	Nei	Nei
Kollektiv- trafikk		
Vann- forsyning	Ja, ligger inntil området	
Avløp	Ja, ligger inntil området	
Overvann	Ja, ligger inntil området	

6. Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale
Ikke aktuelt

7. Annet

Saksbehandlingsgebyr	
<p>Det vises til punkt C.2 om plansaker i Brønnøy kommunes gebyrregulativ for plan-oppmåling-bygg på kommunens hjemmeside http://www.bronnoy.kommune.no/www/bronnoy/resource.nsf/files/2587818521-gebyrregulativ_plan-oppm-bygg_2017/\$FILE/gebyrregulativ_plan-oppm-bygg_2017.pdf.</p> <p>En plansak gebyrlegges som middels arbeidskrevende Satsen blir den som gjelder på tidspunktet for innlevering av planen.</p>	
Planmateriale for leveranse	
<p>Det forutsettes at plan og planmateriale skal utformes etter de produktspesifikasjoner som til enhver tid gjelder. Planskjema for Nordland anbefales brukt som sjekklister.</p>	
Planoppstart	Oppstartsmelding med forslag til planprogram Kopi av annonse ved oppstart Kopi av brev til berørte (med adresseliste) Planavgrensning på sosi-format
Planforslag	Kopi av innspillene Planprogram for KU Forslagsstillers vurdering av innspillene Planbeskrivelse inkl. ROS (doc-fil) Planforslag (pdf og sosi-fil) (m/sosi-kontrollrapport) (Hvis mulig: tittelfelt i .vtf-format) Reguleringsbestemmelser (doc-fil) Eventuelt illustrasjonsmateriale (pdf- eller jpg-filer)
Prosess – medvirkning - framdrift	
Framdriftsplan: Forslag til framdriftsplan i planprogram	
Medvirkning: Muligheten for å påvirke plan og resultat er størst i tidlig fase. Derfor er det viktig å sikre at berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte har mulighet til medvirkning helt fra planoppstart. Dette sikres igjennom:	

- Varsel om oppstart til offentlige og private berørte parter og naboer
- Kunngjøring i Brønnøysunds Avis og kommunens hjemmeside
- Evt. Verksted/informasjonsmøte

Bidrag fra kommunen:

Kommunen kan være behjelpelig med liste over offisielle høringsparter og nabolister, kart m.m. Kommunen kan også delta på ett eller flere arbeidsmøter fra høringsfrist av oppstart til ferdig planforslag. Dette for å unngå mye etterarbeid når planforslaget oversendes kommunen for offentlig ettersyn.

PlanID	2024001
Plannavn – arbeidstittel	Detaljregulering - Brønnøy gartneri - boliger

Referatet og Brønnøy kommunes innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartmøtet fant sted. Konklusjonene er derfor foreløpige, og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Nye opplysninger, endrede rammebetingelser, rutiner og politikk kan føre til endrede planfaglige vurderinger.

Innspill fra berørte parter, herunder naboer, offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner med mer, kan føre til krav om endring av prosjektet, og/eller framdriften av det.