



Sted: Overhalla
Dato: 27.01.2025
Vår ref: Varslingsbrev oppstart Detaljregulering Buøya Midt .docx
Prosjekt: 2023098

Se liste over høringsparter vedlegg 2

DETALJREGULERING BUØYA MIDT – GBNR. 87/7 M.FL.

1 Kunngjøring:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det oppstart av planarbeid for detaljregulering Buøya Midt i Brønnøy kommune. (Se utklipp kart side 2 og vedlegg 4) Reguleringsplanen berører gbnr. 87/7, 87/44, 87/35, 87/38, 87/18, 87/19, 87/37. Mindre justeringer av plangrense underveis i planprosessen må påregnes.

Forslagsstiller er KSS EIENDOM. Fagkonsulent for arbeidet er firma Ing. Jorleif Lian AS.

2 Dagens situasjon:

Området er i dag regulert til boligbebyggelse i kommunens arealplan. Deler av området er allerede bebygd.

3 Foreløpig ny plan

Planområdet avgrenses av strandlinjen i vest, eiendomsgrenser til gbnr. 87/7 i nord og sør og strandlinjen i øst. Hensikten med planen er å legge til rett for nye boliger på gbnr. 87/7 på Buøya.

De mest aktuelle formål i planen er «Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse» med tilhørende lekeplasser og veier. Mot sjøen er det formål «Turdrag» og formål «Friområde».



Fig 3 – Planskisse ny plan.



Areal: 41 daa

Kart ref: Nord = 7264267 Øst = 375621 (EU89 sone 33)



4 Konsekvensvurdering

Brønnøy kommune har i oppstartsmøte avholdt 07.01.2025 gjort det klart at det ikke kreves konsekvensvurdering og planprogram. (Ref. Forskrift om konsekvensutredninger § 6b). Følger av planen skal likevel beskrives og vurderes i planbeskrivelse og ROS-analyse ved hjelp av tilgjengelig informasjon.

5 Saksgang

Dette brevet sendes til alle berørte parter og andre interessenter, slik at de som ønsker det kan komme med innspill til planarbeidet utfra planbeskrivelse, ROS-analyse og foreløpig plankart. Naboer blir varslet direkte på Altinn. Etter en høringsfrist på 6 uker vil ev. følger av høringsinnspill bli innarbeidet i planbeskrivelse, ROS-analyse, Plankart, planbestemmelser og ev. andre utredninger som kreves. Disse dokumentene (Planforslaget) tas opp til 1. gangs behandling i kommunen. Deretter legges planen ut til offentlig ettersyn, samtidig som berørte parter varsles på ny og da kan komme med uttalelser og merknader innen en høringsfrist på minst 6 uker. Innspill behandles i planbeskrivelse og kan da medføre endringer i planen. Kommunen vil avgjøre om det da er behov for ny høring.

Offentlig ettersyn blir kunngjort i Brønnøysund Avis og på kommunens hjemmesider under menyvalg - Planer og høringer - Høringer og kunngjøringer - Varsel om oppstart

Planens dokumenter vises på www.bronnoy.kommune.no . Informasjon kan også fås ved sende mail til Ing. Jorleif Lian AS (bjorn@lianas.no)

Innspill til planarbeidet sendes til Ing. Jorleif Lian AS på mail bjorn@lianas.no innen **14.mars 2025** eller som svar på varsling i Altinn for de som blir varslet der.

Ing. Jorleif Lian AS 27.01.2025

Med hilsen
Bjørn Lian

Vedlegg:

1. Kart lokalisering av planområdet.
2. Liste over høringsparter
3. Referat oppstartsmøte
4. Foreløpig plankart (Filvedlegg)



Vedlegg 1

Kart lokalisering av området.





Vedlegg 2

Offentlige høringsparter og andre som blir direkte varslet via e-mail(mail):

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

Sametinget: samediggi@samediggi.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

Jillen-Njaarke reinbeitedistrikt V/Torstein Appfjell, Haustreisvegen 98, 8684 Trofors,

Epost: torstein.appfjell@gmail.com

Barn og unges representant i Brønnøy: lise.rodli@bronnøy.kommune.no

Eldrerådet i Brønnøy: Grete Bang, Salhusodan 4, 8907 Brønnøysund

Ungdomsrådet i Brønnøy: vidar.moe@bronnøy.kommune.no

Pensjonistforbundet Brønnøy v/Solvor Stokke Nicolaisen, Salhus Alle 14, 8907

Brønnøysund

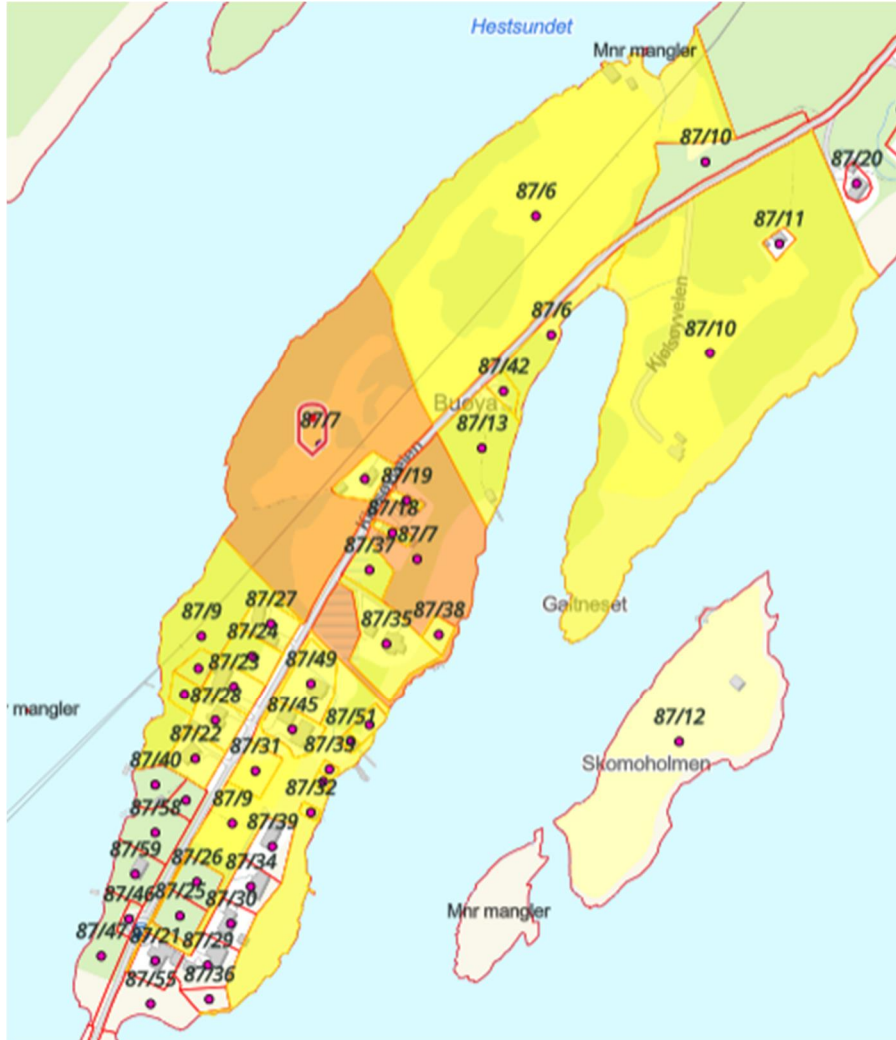
Råd for likestilling av funksjonshemmede: kirsten.m.aune@bronnøy.kommune.no

Naturvernforbundet på Sør-Helgeland v/Gunn Sæther, Smihaugen 1, 8909 Brønnøysund

Brønnøy Bondelag: yngvil_2@hotmail.com



Grunneiere for øvrig får varsel på Altinn og kan gi innspill gjennom Altinn eller på mail. Varsel går ut til grunneiere og festere iht. kart nedenfor. Alle som er farget med gult vil få varsel på Altinn. Med varsl vil alle dokumenter som følger dette varsl et være vedlagt.





Vedlegg 3



Møtereferat

Plan og utvikling

Saksnr.: 2024/4486

Referat fra oppstartsmøte – Detaljregulering Buøy midt

1. Om oppstartsmøtet

Møtested	Teams – Brønnøy rådhus, Formannskapssalen	
Møtetidspunkt	07.01.2025, Kl. 12:00 – 13.10	
Deltakere		
<u>Fra kommunen:</u> Andreas Thomassen Solheim Lill Tove Aasheim Andersen Tove Karin Solli Bjørn-Inge Lange	Epost: andreas.t.solheim@bronnøy.kommune.no Epost: lill-tove.andersen@somna.kommune.no Epost: tove.k.solli@bronnøy.kommune.no Epost: bjorn.lange@bronnøy.kommune.no	
<u>Fra tiltakshaver:</u> Pål Hansen	Epost: ph@svilternbygg.no	
<u>Fra forslagstiller:</u> Bjørn Lian Jorleif Lian	Epost: bjorn.lian@lianas.no Epost: jorleif.lian@lianas.no	
Informasjon fra konsulent i forkant av møte	Innsending av komplett planinitiativ og kart med plangrense med skisse til planforslag.	
Informasjon fra tiltakshaver/konsulent i møte	Formålet er å få regulert området til boligformål med omkring 14 boligtomter.	

- 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 (jfr. 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 (jfr. PBL § 12-8 andre ledd)



Vurdering av planinitiativet

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

<p>a) <i>Formålet med planen:</i> Hensikten med planen er å legge til rette for nye boliger på eiendommen gnr/bnr. 87/7. Feltet gir plass til 14 nye boligbygg.</p>
<p>b) <i>Planområdet, om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:</i> Planområdet omfatter i hovedsak eiendommen 87/7 med et areal på ca. 40,5 daa. Det er et kulturminne (gravfelt) ca. 60 meter fra planområdet med en teig med dyrka mark imellom. Kulturminnet ligger på en liten skogkledd forhøyning og vil ikke være synlig fra planområdet. Planområdet grenser i nord-øst mot det statlige sikra friluftsområde med områdenavn Buøy.</p>
<p>c) <i>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:</i> Planlagt ny bebyggelse er boligbebyggelse, hovedsakelig eneboliger, evt. et par tomannsboliger.</p>
<p>d) <i>Utbyggingsvolumer og byggehøyder:</i> Utnyttingsgraden er foreslått satt til 30 % BYA i henhold til bestemmelsen i kommuneplanens arealdel. Maks mønehøyde for to etasjers hus foreslås til 8,5 m mønehøyde og 6 meter gesimshøyde. For en etasjers hus foreslås det en maks mønehøyde på 6 meter og en gesimshøyde på 3 meter.</p>
<p>e) <i>Funksjonell og miljømessig kvalitet:</i> Planområdet består av både dyrka mark, lauvskog, åpen fastmark og bebygd boligareal. Dyrka marka har blitt benyttet til beite, men det er nok 5-6 år siden minst. Det er søkt om produksjonstilskudd for eiendommen sist i 2021. Tomtene vil ha gode solforhold fordi at landskapet er flatt og åpent mot sør, øst og vest. Morgensola vil stå opp over fjellene i øst-sørøst med topper opp til 450 m ca. 3,5 km unna. Kverntinden er rett i øst med en høyde på 183 m og en avstand på ca. 1,5 km. I deler av sommerhalvåret går sola ned bak Kista med en høyde på 138 m ca. 1,5 km i vest. Det vil stort sett si at sola forsvinner ca. 6 grader over havnivå i vest og kommer opp 6 grader over tenkt havnivå i øst.</p>
<p>f) <i>Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser:</i> Boligfeltet grenser til et eksisterende boligfelt i sør og i nord grenser det til dyrka slåttemark og lauvskog. Det forutsettes at bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser. Estetiske krav følger kommunens krav gitt i kap. 14.6 fig. 14.6b.</p>
<p>g) <i>Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid:</i> Er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Nærmeste plan er Buøy sør med planID 2003001.</p>
<p>h) <i>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:</i> Landbruk, reindrift, biologisk mangfold – stær, strandsone og statlig sikra friluftsområde med kulturminne.</p>



<p>i) <i>Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet:</i></p> <p>Det vil bli utført risiko- og sårbarhetsanalyse ved regulering. I forhold til samfunnssikkerhet er slokke-kapasitet nærliggende å vurdere. Trafikk-forhold må også vurderes for å forhindre ulykker. Siktforhold i kryss, fotgjengeroverganger og skolevei/buss-stopp er aktuelle risiko-områder. Utover dette kan overvann og springflo vurderes men er neppe problematisk.</p>
<p>j) <i>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:</i></p> <p>Brønnøy kommune Naboer, jfr. tilsendte naboliste Statsforvalteren i Nordland sfnopost@statsforvalteren.no Nordland fylkeskommune post@nfk.no Sametinget: samediggi@samediggi.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 Jillen-Njaarke reinbeitedistrikt V/Torstein Appfjell, Haustreisvegen 98, 8684 Trofors, Epost: torstein.appfjell@gmail.com Barn og unges representant i Brønnøy: lise.rodli@bronnøy.kommune.no Eldrerådet i Brønnøy: Grete Bang, Salhusodden 4, 8907 Brønnøysund Ungdomsrådet i Brønnøy: vidar.moe@bronnøy.kommune.no Pensjonistforbundet Brønnøy v/Solvor Stokke Nicolaisen, Salhus Alle 14, 8907 Brønnøysund Råd for likestilling av funksjonshemmede: kirsten.m.aune@bronnøy.kommune.no Naturvernforbundet på Sør-Helgeland v/Gunn Sæther, Smihaugen 1, 8909 Brønnøysund Brønnøy Bondelag: yngvil_2@hotmail.com</p>
<p>k) <i>Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte:</i></p> <p>Det legges opp til en prosess som starter med kunngjøring av planoppstart med direkte varslings til offentlige og private berørte parter og naboer. I tillegg kunngjøres oppstart i Brønnøysunds Avis eller Helgelendingen og kommunens hjemmeside. Det blir gitt mulighet til å komme med innspill på kommunens hjemmeside eller på Facebook-side direkte. Kunngjøring med direkte varsel sendes ut med foreløpig plankart og oppstartsmelding iht. reguleringsplanveileder. Innspill etter varsel om oppstart vil brukes til å avgjøre om det er behov for informasjonsmøte med naboer/interessenter.</p>
<p>l) <i>Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt:</i></p> <p>Planens areal er på ca 41 daa. Planer under 15 daa trenger ikke konsekvensutredning iht. veileder til KU. Planen er iht. overordna plan (Kommunens arealplan). Det trengs dermed ikke konsekvensutredning iht. forskrift. Aktuelle tema vil likevel utredes som en del av planbeskrivelsen.</p>

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 tema-utredninger, 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
2013003	Kommuneplanens arealdel	Bolig	24.06.2020
Det vises også til Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2024 for Brønnøy			18.12.2013

3. Planforslaget – KU-forskriften

Planforslaget		
Planforslaget omfatter et planområde på ca. 40,5 daa og skal i korte trekk legge til rette for et boligområde i henhold til kommuneplanens arealdel. Følgende eiendommer omfattes av forslag til planområde: Gnr./bnr. 87/7, 87/44, 87/18, 87/19, 87/37, 87/35 og 87/38.		
Planforslaget utarbeides som <i>detaljregulering</i> jfr. PBL § 12-3, i privat regi (jfr. samme).		
Konsekvensutredning		
KU-forskriften § 6 om <i>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>		
KU-forskriften § 8 om <i>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>		
Boligfelt i henhold til kommuneplanens arealdel er et tiltak som ikke er med i verken vedlegg I eller vedlegg II. Tiltaket er derfor ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredning jfr. §§ 6 og 8.		
Planprogram	Det er ikke krav om planprogram, da tiltakene i planen ikke hører hjemme i vedlegg I.	
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: <https://kommunekart.com/klient/bronnoy>

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 et 2 delt boligfelt med eneboliger, noen tomannsbolig.	
Trafikale forhold	Boligfeltet gir 16 nye boenheter. Med boligfeltet kan trafikken gå opp til ÅDT288. Det er ikke på nivå som kan gi problematisk støy.	
Atkomst	Adkomst fra kommunal veg med 50 km/t og god oversikt.	
Byggehøyder	Inntil maks mønehøyde høyde 8,5 m og maks gesimshøyde på 6 m.	
Byggegrenser	Det foreslåes 12 meter, men i reguleringsplanen sør for planområdet er byggegrensen til senterlinje veg 12,5 meter og det vil være naturlig å benytte dette også i denne planen.	
Solforhold	Tomtene vil ha gode solforhold fordi at landskapet er flatt og åpent mot sør, øst og vest. Morgensola vil stå opp over fjellene i øst-sørøst med topper opp til 450 m ca 3,5 km unna. Kverntinden er rett i øst med en høyde på 183 m og en avstand på ca 1,5 km. I deler av sommerhalvåret går sola ned bak Kista med en høyde på 138 m ca 1,5 km i vest.	
Uteområder	Rekkefølgebestemmelse	Utomhusplan

5. Kommunalteknikk

Tema	Status	Framtidig
Fortau	Nei	Nei



Gang- /sykkel	Nei	Nei
Kollektiv- trafikk		
Vann- forsyning	Hovedvannledningen ligger ca. 400 meter sør for området.	
Avløp	Nei	Må etableres felles avløpsanlegg på hver side av kommunal veg. Detaljer avklares med kommunen før utbygging av feltet
Overvann	Plan for dette i tilknytning til adkomstvegen	

6. Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale
Ikke aktuelt

7. Annet

Saksbehandlingsgebyr	
Det vises til punkt C.2 om plansaker i Brønnøy kommunes gebyrregulativ for plan-oppmåling-bygg på kommunens hjemmeside: https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/skatt-gebyrer-og-avgifter/gebyrer-plansak-byggesak-og-oppmaling/	
En plansak gebyrlegges som middels arbeidskrevende. Satsen blir den som gjelder på tidspunktet for innlevering av planen.	
Planmateriale for leveranse	
Det forutsettes at plan og planmateriale skal utformes etter de produktspesifikasjoner som til enhver tid gjelder. Planskjema for Nordland anbefales brukt som sjekkliste.	
Planoppstart	Oppstartsmelding Kopi av annonse ved oppstart Kopi av brev til berørte (med adresseliste) Planavgrensning på sosi-format Kopi av innspillene
Planforslag	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)
Framdrift	
Framdriftsplan: Forslag til framdriftsplan i planinitiativ justeres.	
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:	



- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Varsel om oppstart til offentlige og private berørte parter og naboer• Kunngjøring i Brønnøysunds Avis og kommunens hjemmeside• Evt. verksted/informasjonsmøte• Brønnøy kommune avklarer om Jillen-Njaarke reinbeitedistrikt ønsker konsultasjon ved oppstart av planprosessen. |
|--|

PlanID	2025001
Plannavn – arbeidstittel	Detaljregulering Buøya midt

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.