



## **Saksfremlegg**

Arkivreferanse: 2022/112-20  
Saksbehandler: Andreas Thomassen  
Solheim

**Saksnummer:**    **Møtedato:**    **Utvalg:**  
  
Formannskapet  
Kommunestyret

### **Sluttbehandling av Detaljregulering - Trudvang hyttefelt - PlanID 2021004**

#### Vedlegg

- 1 Vedlegg 1 Reguleringsplankart del av Trudvang 90 26 - Rev 02.02.2023(1)
- 2 Vedlegg 2 Planbestemmelser del av Trudvang 90 26 - Rev 04.07.2023 (3)
- 3 Vedlegg 3 Planbeskrivelse Detaljregulering del av Trudvang 90 26 - rev 02.02.2023 (1)
- 4 Vedlegg 4 ROS-analyse Detaljregulering del av Trudvang 90 26
- 5 Mattilsynet - Høring og offentlig ettersyn - Førstegangs behandling av Detaljregulering Trudvang Hyttefelt.pdf
- 6 Nordland fylkeskommune - Uttalelse - Detaljregulering Trudvang Hyttefelt i Brønnøy kommune.pdf
- 7 NVE - Høringsuttalelse - Detaljregulering - Trudvang Hyttefelt
- 8 Statens vegvesen - Uttalelse - Høring og offentlig ettersyn -Førstegangs behandling av Detaljregulering Trudvang Hyttefelt i Brønnøy kommune.PDF
- 9 Statsforvalteren - Høringsuttalelse - Detaljreguleringsplan - Trudvang hyttefelt
- 10 Stefan Daniel Olsen og Olga Benum - Merknader til førstegangs behandling av detaljregulering

#### **Kommunedirektørens innstilling:**

1. Detaljregulering for Trudvang Hyttefelt PlanID: 2021004, med tilhørende bestemmelser, vedtas i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Planvedtaket kan i medhold av Plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28 påklages. En klage må framsettes skriftlig og være innkommet innen 3 uker fra vedtaket er gjort kjent.

#### **Bakgrunn for saken:**

Den 29. november 2021 ble det avholdt oppstartsmøte mellom tiltakshaver og Brønnøy kommune. Brønnøy kommune ble da informert om planer om å få del av gnr/bnr 90/26 detaljregulert. Det foreliggende forslaget er utarbeidet av Ing. Jorleif Lian AS, på vegne av Heidi Myhre og Kjetil Arne Knudsen. Planforslaget er utarbeidet som detaljregulering jf. pbl § 12-3, i privat regi.

### Planforslaget som ligger til behandling, består av:

Reguleringsplankart i målestokk 1:1000 (datert 02.02.23)

Planbeskrivelse (datert 25.08.2022, Rev 02.02.23)

Reguleringsbestemmelser (datert 02.02.23, Rev 04.07.2023)

ROS-analyse (datert 25.08.2022)

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 29.11.2021. Planarbeidet ble kunngjort for høringsparter 05.01.2022. Oppstart ble også kunngjort i Brønnøysund avis 07.01.2022 samt på kommunens hjemmeside. I den forbindelse kom det inn 7 innspill fra henholdsvis; Fiskeridirektoratet, Sametinget, Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, Statens vegvesen, Linea og Stefan Olsen/Olga Benum. Disse innspillene er gjengitt og kommentert av plankonsulent i pkt. 2.5 i vedlagt planbeskrivelse.

Planområdet er på 11,8 daa. Av dette er 3,76 daa Fritidsbebyggelse, 0,55 daa naust, 0,07 avløpsanlegg, 4,12 daa LNFR, 2,49 daa vegformål, 0,33 daa parkeringsplasser og 0,82 daa annen veggrunn.

### **Førstegangs behandling**

Detaljregulering Trudvang Hyttefelt PlanID: 2021004 ble, etter førstegangs behandling i formannskapet 26.04.2023, lagt ut for høring og offentlig ettersyn den 27.04.2023. Frist for å komme med merknader til planen ble satt til den 13.06.2023.

De viktigste endringene etter førstegangsbehandling er:

- I bestemmelsene til planen ble det påpekt av Nordland fylkeskommune at de savnet 2 bestemmelser knyttet til avstand mellom naust i arealet «BUN». I planen er det beskrevet at arealet «BUN» har en avsatt bredde på 22m og at det skal være plass til 4 båthus med bredde 4m. Dette gir en avstand mellom naustene på 2 meter. Nordland fylkeskommune mente at det burde tas med i bestemmelsen til Detaljregulering Trudvang hyttefelt at det skal være 2 meter mellom naustene. Dette er nå lagt til under pkt 3.1.7 i bestemmelsene.
- I tillegg kommenterte Nordland fylkeskommune på at de savnet krav til byggeskikk på naustene. I Kommuneplanens arealdel for Brønnøy er det stilt krav til tradisjonell byggeskikk som er vanlig i tradisjonelle naustmiljø. Nordland fylkeskommune mente dette var viktig for å sikre høy estetisk og arkitektonisk kvalitet i 100-metersbeltet. Det er nå lagt til en bestemmelse om dette, også denne, under pkt. 3.1.7 i bestemmelsene til Detaljregulering Trudvang hyttefelt.

### **Høringsuttalelser:**

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 27.04.2023 til 13.06.2023. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter og berørte grunneiere til

uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser, hvor 1 kom inn etter høringsfristen. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

*Uttalelse fra Mattilsynet, 15.05.2023:*

- **I planbeskrivelsen står det at det er kommunal vannforsyning i området:**  
Dere må sikre at den kommunale vannforsyningen har kapasitet til å levere vann til hyttefeltet. Ellers er det helt i tråd med nasjonale mål og gjeldende regelverk at hyttefeltet kobles opp mot eksisterende vannforsyning, som kan levere nok og trygt drikkevann.
- **I planbestemmelsene står det at felles vei, vann, avløp, strøm, parkering og veianlegg skal være ferdig etablert før igangsettelsestillatelse for bygging av hytte gis:**  
Det er i tråd med nasjonale mål og gjeldende regelverk at det etableres fellesløsninger for vann og avløp i forkant av utbygging. Hyttebebyggelsen sikres på denne måten levering av nok og trygt drikkevann.

*Kommunedirektørens kommentar: Tas til orientering*

*Uttalelse fra Statsforvalteren i Nordland, 05.06.2023:*

Statsforvalteren viser til høring datert 27.04.23 av forslag til detaljreguleringsplan for Trudvang hyttefelt.

Planen legger til rette for etablering av fire fritidsboliger, naust og tilhørende infrastruktur.

Statsforvalteren har med virkning fra 01.01.18 fått delegert myndighet til å samordne innsigelser fra regionale statsetater til kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven. Til denne plan foreligger det innen utløpsfristen ingen innsigelse fra de statlige etater vi samordner. Eventuelle høringsuttalelser fra disse blir sendt direkte til kommunen.

Planfaglige merknader.

- Ved innspill anmodet Statsforvalteren, av hensynet til generelle strandsonehensyn og de friluftslivsinteresser som er knyttet generelt til Torgværet, at bebyggelsen burde trekkes lengst mulig unna strandlinjen. Vår anmodning er, om noe, kun i beskjeden grad tatt hensyn til.
- Planen synes å legge til rette for en unødvendig stor parkeringsdekning.

*Kommunedirektørens kommentar: Tas til orientering*

*Uttalelse fra Statens Vegvesen, 12.06.2023:*

Vi har ingen merknader til planforslaget.

*Kommunedirektørens kommentar: Tas til orientering*

*Uttalelse fra Nordland fylkeskommune, 13.06.2023:*

I innspill ved oppstart av planarbeidet, ba fylkeskommune om at strandsonen ivaretas, spesielt med tanke på tilgjengelighet og attraktivitet. Det er positivt at planforslaget tas hensyn til strandsonen gjennom arealformålet LNFR og hensynsoner for landskap med krav om maksimal høyde på bygg. Arealet BUN som er avsatt til Uthus/naust/badeplass bør tydeliggjøres når det gjelder omfang og utforming. Det står i planbeskrivelse at det er plass til 4 båthus med bredde 4 meter innenfor den avsatte bredden på 22 meter. Dette for at det er plass til 2 meter mellom byggene slik som forutsatt i kommuneplanens arealdel. Dette kravet finnes ikke i planbestemmelsene. Det står heller ingen krav i forhold til utforming av naustbebyggelse. I kommuneplanens arealdel stilles det krav om tradisjonell byggeskikk som er vanlig i tradisjonelle naustmiljø. Disse kravene burde tas inn i reguleringsplanbestemmelse for å sikre høy estetisk og arkitektonisk kvalitet i 100-metersbeltet.

Nordland fylkeskommune ber kommunen om å gjøre nødvendige endringer i planbestemmelsene for å ytterligere sikre ivaretagelse av strandsonen.

*Forslagsstillers kommentar: Tatt til etterretning. Se pkt. 3.1.7 i reviderte bestemmelser.*

*Kommunedirektørens kommentar: Tas til orientering.*

*Uttalelse fra Stefan Olsen og Olga Benum, 13.06.2023>:*

Det vises til merknader gitt ved «varsel om oppstart av planarbeid». Merknadene ble sendt inn av, på vegne av Stefan Olsen og Olga Benum, av advokat Christian Piene Gundersen, til Jorleif Lian AS. Stefan Olsen og Olga Benum mener at merknadene i liten grad er gjengitt og vurdert i Jorleif Lians planbeskrivelse. Stefan Olsen og Olga Benum gjentar sine tidligere merknader til førstegang behandling av reguleringsforslaget.

Stefan Olsen og Olga Benum påpeker at området det skal etableres hyttefelt på fikk negativ poengsum på -5 under konsekvensutredningen som ble gjort i forbindelse med kommuneplanens arealdel i 2020. De skriver videre at da de kjøpte eiendommen i 2013 var det på grunn av eiendommen ligger i et område omringet av LNFR med spredd bebyggelse av bolighus.

Videre skrives det at hvis kommunen og fylke stiller seg positiv til dette forslaget, håper det at alle andre grunneiere som søker om å skille ut landbrukseiendom til hytte/hyttefelt, også ved strandlinjen, bli behandlet likt og får samme mulighet.

*Kommunedirektørens kommentar: Det er kommunens oppfatning at forslagstiller har svart ut de tidligere merknadene i sakens anledning i tilstrekkelig grad. Videre ønsker kommunen å påpeke at likebehandlingsprinsippet står svært sterkt i Brønnøy kommune, og vi vurderer alle henvendelser på samme måte.*

*Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 19.06.2023:*

Planforslaget ligger på yttersiden av Torget. Det er tynne avsetninger i området og ifølge NGUs aktsomhetskart for mulig marin leire, ligger planområdet i sin helhet utenfor. I planbeskrivelsen er det gjort en geoteknisk vurdering i tråd med NVEs veileder 1/2019 som konkluderer med at planområdet ikke er utsatt for områdeskred. Så fremt det ikke tillates tiltak i strandsonen som medfører utfylling i sjø, anser NVE skredfaren som tilfredsstillende ivaretatt i plansaken.

*Kommunaldirektørens kommentar: Tas til orientering*

### **Innsigelser**

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Reguleringsplanen kan dermed vedtas.

### **Lovhjemler**

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

### **Vurdering:**

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over. Det har som nevnt ikke kommet innsigelser til planen fra fylkeskommunen eller statlige fagmyndigheter.

Det er kommunens oppfatning at planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Det foreligger fortsatt enkelte interessemotsetninger i området, men det er kommunens oppfatning at disse er tilstrekkelig hensyntatt i gjeldende planforslag. Det er lagt vekt på å få etablert tydelige hensynssoner i planforslaget. Blant annet for bevaring av fornminner. Det er registrert ei forhistorisk gravrøys i planområdet og forslagstiller har mottatt positive tilbakemeldinger på måten denne er ivaretatt i fylkeskommunens uttalelse under høring og offentlig ettersyn.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget Detaljregulering for Trudvang hyttefelt, PlanID 2021004, vedtas.

