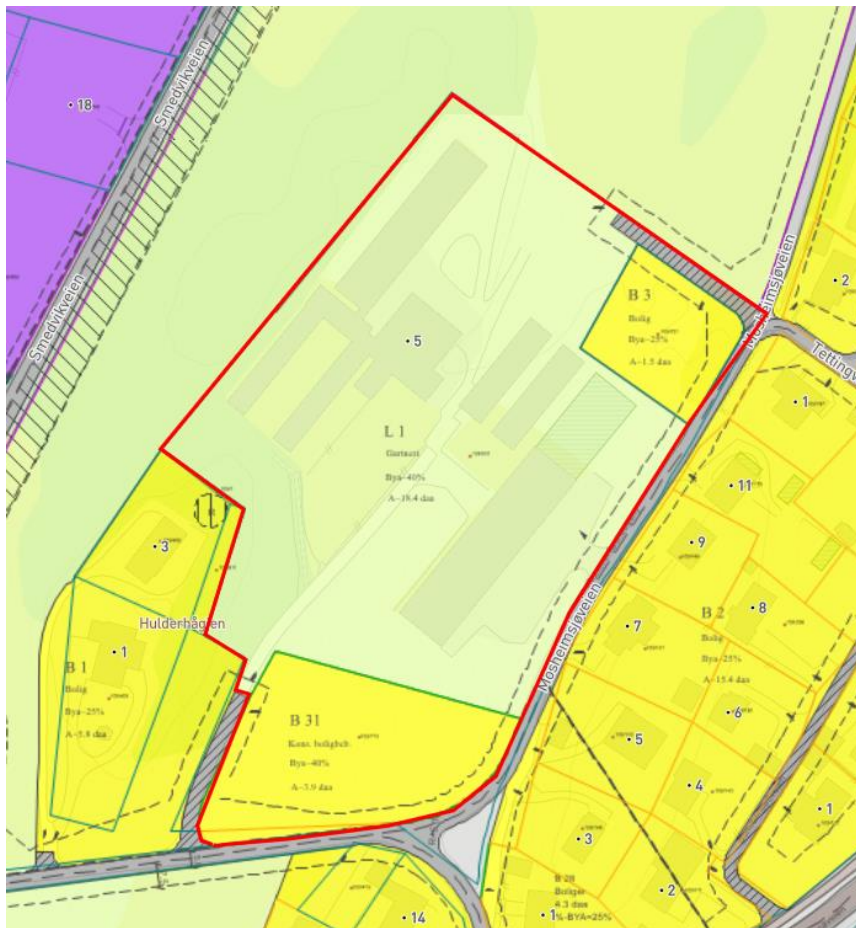


# Forslag til planprogram for reguleringsplan med konsekvensutredningsplikt

Planident:

Dato: 16.04.2024



UTARBEIDET AV

**ING. TERJE JAKOBSEN AS**  
**KOMPETANSEHUSET PETTER DASSGATE 3**  
**8656 MOSJØEN**  
**MOBIL 900 93 874**

## Innhold

<b>Forslag til planprogram for reguleringsplan med konsekvensutredningsplikt</b> .....	1
Innledning .....	3
<b>1. Bakgrunn</b> .....	3
<b>2. Beskrivelse og avgrensning av området</b> .....	3
Rammer for detaljreguleringen .....	3
<b>1. Mål for planarbeidet</b> .....	3
<b>2. Nasjonale og regionale rammer</b> .....	3
<b>3. Kommunale rammer</b> .....	3
Dagens situasjon .....	3
<b>1. Eiendomsstruktur</b> .....	3
<b>2. Mobilitet</b> .....	4
<b>3. Bebyggelse og landskap</b> .....	4
Prinsipper for utvikling.....	4
<b>1. Prinsipper for utvikling</b> .....	4
<b>2. Temaer i planarbeidet</b> .....	4
Konsekvensutredning.....	5
<b>3. Krav til konsekvensutredning</b> .....	5
<b>4. Plan- og utredningsalternativer</b> .....	5
<b>5. Metode for konsekvensutredning</b> .....	5
Utredningstema .....	5
<b>1. Naturmangfold</b> .....	5
<b>2. Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål</b> .....	5
<b>3. Friluftsliv</b> .....	5
<b>4. Landskap</b> .....	5
<b>5. Forurensning</b> .....	5
<b>6. Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser</b> .....	5
<b>7. Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelvegnett</b> .....	6
<b>8. Barn og unges oppvekstvilkår</b> .....	6
<b>9. Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet</b> .....	6
Planprosessen .....	6
<b>1. Medvirkning og samskaping</b> .....	6
<b>2. Foreløpig framdriftsplan</b> .....	7

## Innledning

### 1. Bakgrunn

Forslagsstiller er Brønnøy Gartneri AS v/Egil Magne Aune. Plankonsulent er Ing. Terje Jakobsen AS. Arealet som skal reguleres er kjent som Gartneritomta. Det planlegges boligformål, konsentrert boligbebyggelse, på eiendommene. Det planlegges tilrettelagt for bygging i henhold til gjeldende regler i plan- og bygningsloven.

### 2. Beskrivelse og avgrensning av området

Planområdet omfatter tomten hvor Brønnøy gartneri ligger i dag, i tillegg til to tilstøtende eiendommer som allerede er regulert for bolig. Tilgrensende kommunale veger er ikke inkludert i planområdet.

## Rammer for detaljreguleringen

### 1. Mål for planarbeidet

Brønnøy kommune har i sitt planprogram for pågående planarbeid med Kommunedelplan for Brønnøysund angitt at de har et forventet behov på 35-45 nye boliger årlig, og at det fortrinnsvis må løses ved fortetting av eksisterende boligområder. Denne detaljreguleringen har som mål å få endret formål fra Landbruk til boligformål på et område som ligger mellom eksisterende boligtomter.

### 2. Nasjonale og regionale rammer

Jfr. «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027»

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet offensiv klimapolitikk og forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

FNs 17. bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedspor for å ta tak i vår tids utfordringer. Bærekraftsmålene skal derfor være en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanlegging.

### 3. Kommunale rammer

Reguleringsplan – Salhus Nordre del (planid 2005007)

Kommunedelplan – Salhus-/Mosheim-/Trælvikområdet (planid 1999001)

Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (planid 2013003)

Kommuneplanens samfunnsdel for Brønnøy 2013-2024

## Dagens situasjon

### 1. Eiendomsstruktur

Området omfattes av tre eiendommer, gnr./bnr. 105/510, 105/713 og 105/721.

## 2. Mobilitet

Gartneritomta ligger sentralt i Brønnøy kommune. Det er 2,6 km til sentrum. Nærmeste skole ligger ca. 1,2 km mot Det er kort veg til Salhus skole, ca. 1,2 km. Det er etablert gang-/sykkelveg langs Sømnavegen, som er det mest trafikkerte vegen. Ellers er det kun rundt 500 meter til matbutikker og treningssenter.

## 3. Bebyggelse og landskap

Størsteparten av arealet som skal reguleres er pr. i dag opparbeidet som gartneri, med flere drivhus og utendørs dyrking av vekster. Planområdet bærer pr i dag mer preg av næring enn landbruk.

Bebyggelsen rundt er variert. Sør/vest for gartneriet er det to bebygde eneboligtomter. Nord/øst og sør/øst for planområdet er det villastrøk. Eneboliger i 60-tallsstil, en etasje pluss sokkel. Noen boliger er modernisert i senere tid. Nord for eiendommen er det innmark/landbruk.

# Prinsipper for utvikling

## 1. Prinsipper for utvikling

Mål for planarbeidet:

- Sammenhengende boligstrøk med områdekvaliteter som bidrar til bolyst.

Planen skal:

- Gi rammer for helhetlig bebyggelsesstruktur
- Sikre gode nærmiljøkvaliteter
- Sikre god adkomst til boliger
- Definere allment tilgjengelige rom og møteplasser (lekeplass/park)

## 2. Temaer i planarbeidet

### Bærekraft

Bærekraft skal være integrert i utviklingen av Gartneritomta. Utbygging skal som minimum følge krav i gjeldende lover og forskrift. Veileder for utarbeidelse av klimagassregnskap skal følges. Lekeplass skal fortrinnsvis utstyres med lekeapparater og møblement i naturmaterialer. Det skal vurderes å sette opp felles varmesentral for området.

### Mobilitet

Mobilitet omfatter bevegelse og transport. Planområdet ligger som tidligere nevnt i nærheten av skole og butikk. Det er også barnehage i området. Dette legger til rette for transport via sykkel eller å gå. Intern adkomstveg skal planlegges slik at det blir oversiktlig og trygt å ferdes langs denne for myke trafikanter.

Brønnøy gartneri har utsalgssted på eiendommen, og det er allerede en del trafikk til og fra området. Det er forventet noe økt trafikk som følge av formålsendring.

### Bebyggelsesstruktur og arealbruk

Det legges opp til byggehøyder i henhold til gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven, og utnyttelsesgrad på 40 %. Fordeling av høyder i området skal ses i sammenheng med og tilpasses terreng, siktlinjer, arkitektonisk utforming, funksjoner og omkringliggende bebyggelse. Planen legger opp til at utbygger utarbeider situasjonsplan og arkitektonisk, helhetlig, konsept som skal godkjennes på byggesaksnivå.

Området skal være ferdig opparbeidet med lekeplass, ferdig opparbeidet interne adkomstveger og avsatt plass til parkering (på terreng eller i garasje) i henhold til gjeldende retningslinjer i Brønnøy kommune før ferdigattest utstedes.

## Konsekvensutredning

### 3. Krav til konsekvensutredning

Planarbeidet faller inn under § 6 b i Forskrift om konsekvensutredninger, jfr. Vedlegg I pkt. 25.

### 4. Plan- og utredningsalternativer

Det utarbeides ingen planalternativer.

### 5. Metode for konsekvensutredning

Metodikk for konsekvensutredning er i henhold til nasjonale veiledere for konsekvensutredning

- Veileder M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø (miljødirektoratet)
- Håndbok V712 Konsekvensanalyser (Statens vegvesen)

Konsekvensutredning(ene) presenteres som redegjørelse og vurdering i tekstform, med evt. supplerende illustrasjoner eller diagrammer der det er aktuelt.

Grunnlag for utredninger hentes fra eksisterende data, eksisterende kunnskap i rapporter o.l., samt eventuell ny kartlegging/registrering ved behov.

Ved eventuelt avdekking av negative virkninger skal konsekvensutredning(ene) beskrive avbøtende tiltak som bør/må iverksettes.

## Utredningstema

Under følger en liste over tema som skal konsekvensutredes og/eller undersøkes og beskrives i planbeskrivelsen

### 1. Naturmangfold

Undersøkes og beskrives i planbeskrivelsen.

### 2. Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål

FNs bærekraftsmål. Undersøkes og beskrives i planbeskrivelsen.

### 3. Friluftsliv

Undersøkes og beskrives i planbeskrivelsen.

### 4. Landskap

Undersøkes og beskrives i planbeskrivelsen.

### 5. Forurensning

Herunder støy, luftforurensning og geotekniske forhold. Undersøkes og beskrives i planbeskrivelsen.

### 6. Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser

Konsekvensutredes.

## 7. Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelvegnett

Undersøkes og beskrives i planbeskrivelsen.

## 8. Barn og unges oppvekstvilkår

Undersøkes og beskrives i planbeskrivelsen.

## 9. Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Undersøkes og beskrives i planbeskrivelsen.

### ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse)

Det skal utarbeides en ROS-analyse i henhold til Plan- og bygningslovens § 4-3. ROS-analysen skal baseres på tilgjengelig informasjon og gjennomføres i tråd med DSB sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging».

## Planprosessen

### 1. Medvirkning og samskaping

#### Formell varslings og kunngjøring

Allmennheten, offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner, grunneiere og naboer vil bli informert skriftlig ved høring av planprogram og offentlig ettersyn av planforslaget.

#### Plan for medvirkning

Oppstart av planarbeid og høring av planprogram varsles gjennom brev/e-post, annonsering i lokal avis (Brønnøysunds avis) og annonsering på kommunens hjemmeside.

Planprosessen omfatter

- Samarbeid med berørte offentlige myndigheter
- Høring, evt. møter med berørte parter
- Politisk behandling.

Ihht. Pbl § 3-2 har alle offentlige organer rett og plikt til å delta i planlegging når den berører deres sakfelt eller egne planer og vedtak, og skal gi tiltakshaver beskjed om forhold som kan ha betydning for planleggingen. Jfr. § 5-5 vil retten til å fremme innsigelse mot planforslag falle bort dersom deltakelse etter § 3-2 ikke er oppfylt.

Det legges til rette for at berørte parter får god informasjon om når i prosessen man har mulighet til å påvirke planutformingen. I utgangspunktet har berørte parter tre muligheter til å fremme sitt syn på saken.

- Første mulighet har partene når forslag til planprogram sendes på høring. Planprogram legges ut sammen med annonsering av planoppstart. Her kan alle parter komme med forslag/innspill til hvilke tema som bør konsekvensutredes
- Andre mulighet har partene i forbindelse med eventuelt orienteringsmøte.
- Tredje mulighet er når planforslaget er utarbeidet og legges ut til offentlig ettersyn. Her får partene mulighet til å fremme uttalelser/merknader til planforslaget og de utredninger som er gjort.

## 2. Foreløpig framdriftsplan

Måned / Aktivitet	Mai 2024	Juni 2024	okt 2024	nov 2024	des 2024	jan 2025	feb 2026	
Planprogram på høring								
Høringsfrist 6 uker innspill								
Fastsettelse planprogram			Kommune- styremøte 08.10.24					
Utarbeiding av plan								
1. gangs behandling								
Offentlig ettersyn								
Merknads- behandling								
2. gangs behandling								
Planvedtak								