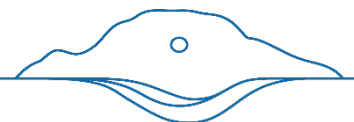


# Planbeskrivelse - planinitiativ

Planens navn	Detaljreguleringsendring for Lille Brønnøya	
Arkivsak		
PlanID	2020001	
Vedtatt		
Forslag ved		Offentlig ettersyn, DATO
		Sluttbehandling, DATO



Forslagsstiller:



# Innholdsfortegnelse

## 1. BAKGRUNN

- 1.1 Hensikten med planen
- 1.2 Om forslagsstiller

## 2. PLANOMRÅDET

- 2.1 Oversiktskart
- 2.2 Dagens bruk
- 2.3 Planstatus
- 2.4 Eiendomsforhold

## 3. PLANFORSLAGET

- 3.1 Planens intensjon
- 3.2 Planens dokumenter
- 3.3 Planavgrensning
- 3.4 Reguleringsformål

## 4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

- 4.1 Om planprosessen
- 4.2 Oppsummering av innspillene

## 5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

- 5.1 Krav til KU
- 5.2 By- og stedsutvikling
- 5.3 Barns interesser
- 5.4 Byggeskikk og estetikk
- 5.5 Demografiske forhold
- 5.6 Friluftsliv
- 5.7 Landskap
- 5.8 Lokalklima
- 5.9 Miljøvennlig energiforsyning
- 5.10 Naturressurser
- 5.11 Risiko- og sårbarhet
- 5.12 Samiske interesser ved endret bruk av utmark
- 5.13 Sosial infrastruktur
- 5.14 Teknisk infrastruktur
- 5.15 Trafikkforhold
- 5.16 Universell utforming
- 5.17 Verneverdier
- 5.18 Gjennomføring

## 6. BEGRUNNELSE FOR VALGTE LØSNINGER VEDLEGG

- Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte
- Vedlegg 2: Innspill
- Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse

## 1. Bakgrunn

### 1.1 Hensikt med planen

På Lille Brønnøya nord i planområdet er en bypark under bygging. Anlegget skal vitalisere området som ligger sentralt Brønnøysund, og legge til rette for aktiviteter og opphold. Lille Brønnøya skal knyttes sammen med resten av byen gjennom gangforbindelser mot sørbyen og nordover mot Strømsneset og nordbyen, med bru over utløpet av Brønnøyosen.

Halve parkanlegget samt en bolig ligger innenfor areal som er regulert til byggeområde, kombinert formål for offentlig bygg og forretning. Hensikten med planarbeidet er derfor å sikre parkområdet gjennom å omregulere hele parkområdet i tråd med planlagt bruk, samt omregulere boligen til boligformål. Planarbeidet følger også opp siste punkt i kommunestyrets vedtak i sak 58/17 om ny behandling av Lille Brønnøya kultur- og folkepark, som lyder slik: *“Det foretas en omregulering av Lille Brønnøya til planlagt formål.”*

Det vurderes samtidig mulige reguleringsendringer for kommunal grunn i tilgrensende område i sørbyen ved Torvet og den gamle brannstasjonen fra 1934. Det er tidligere gjort vedtak om mulig alternativ bruk for deler av det åpne området foran brannstasjonen, til utbyggingsformål.

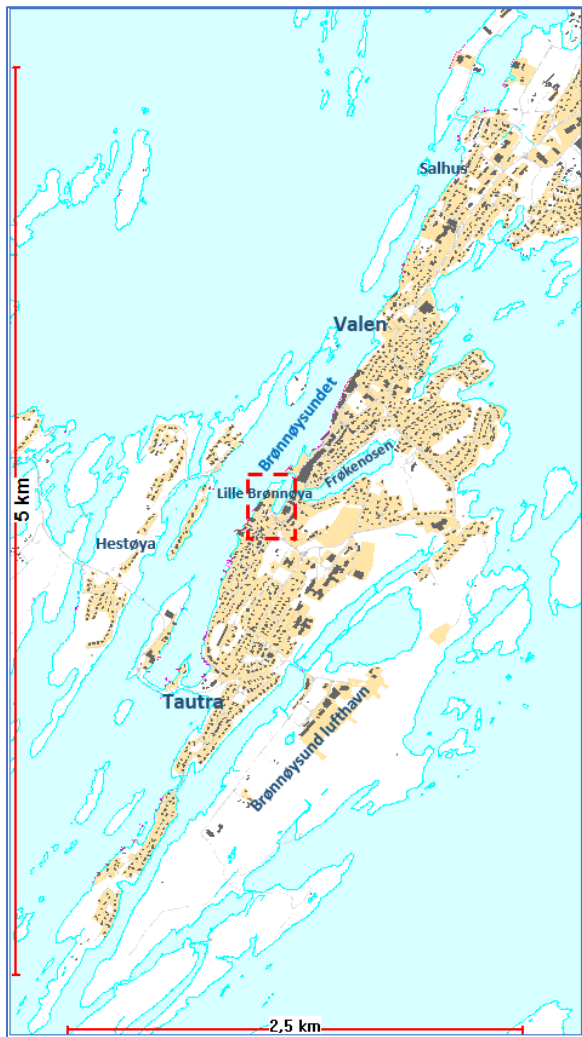
Hovedhensikten med planarbeidet er imidlertid å sikre parkanleggets status gjennom reguleringsplan, som er en forutsetning for utbetaling av stedsutviklingsmidler. Dette er et viktig tilskudd til finansieringen av parkområdet. Videre “reguleringsrisiko”, dvs. risiko for ikke å komme i mål med et planvedtak før sommeren, vil bli vurdert ut fra tilbakemeldinger i oppstartsfasen. Dersom reguleringsrisikoen anses å være middels til stor, vil planområdet eventuelt bli begrenset til kun å omfatte Lille Brønnøya.

### 1.2 Om forslagsstiller

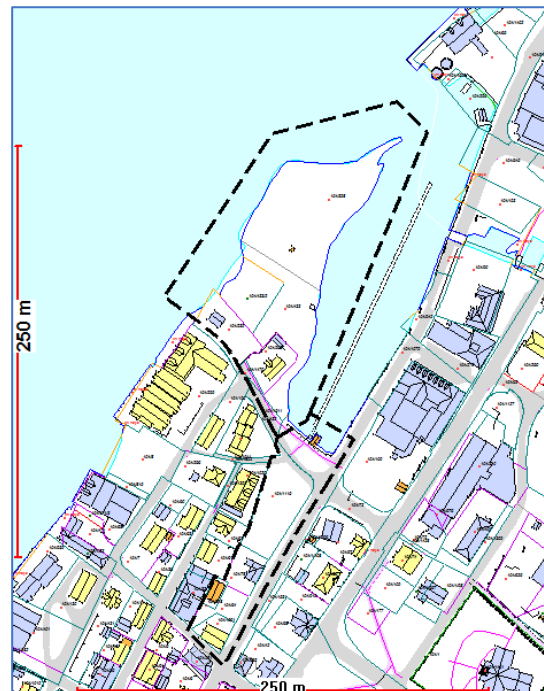
Brønnøy kommune er selv er forslagsstiller, og er den største grunneieren innen planområdet. Planforslaget utarbeides av kommunens plan/utviklingsavdeling, som har den nødvendig plankompetanse.

## 2. Planforslaget

### 2.1 Oversiktskart



Kart 1. Oversiktskart over Brønnøysund. Markeringen viser hvor planområdet (se neste kartutsnitt) ligger.



Kart 2. Planområdet vist med stiplet strek. Hovedfokus for planprosessen ligger på nordre del.

### 2.2 Dagens bruk

På Lille Brønnøya er arbeidet med aktivitetsparken godt i gang, og skal være ferdig sommeren 2020. Lille Brønnøya var opprinnelig en holme i utkanten av Sørbyen. Gjennom utfyllinger siden 1960- og 70-tallet er den gjort landfast sørover mot Masterberget i Sørbyen. Området er også fylt ut med mudringsmasser for å utnytte disse til byggegrunn. I lang tid var utfyllingsområdets hovedfunksjon å skjerme småbåthavna i Brønnøyosen mot vind og sjø fra sundet, i perioder har det også blitt brukt til bobilparkering og tivoliområde.

Etter byveksten nordover ligger Lille Brønnøya igjen sentralt i byen, mellom Sørbyen og Nordbyen, mellom Brønnøyosen (Meieriosen) og Brønnøysundet. Fra 2014 har det vært arbeidet for å få til en oppgradering og revitalisering av området, og i 2016 ble det satt i gang arbeid med planlegging og finansiering av parkområdet, og realisering av den regulerte bruforbindelse nordover mot Strømsneset.

Et eldre bolighus (Strandveien 36) som i gjeldende reguleringsplan er forutsatt revet, ble overtatt av nye eiere i 2011. Boligen er satt i stand i seinere år, og ved planlegging av parkområdet er det tatt

hensyn til at boligen fortsatt kan være i bruk til boligformål. På høyde med bolighuset, ut mot sundet, ligger et kommunalt avløpsanlegg (silstasjon) som fortsatt skal være i drift.

I den søndre utløperen av planområdet ligger Torvet i sørbyen, med byens gamle brannstasjon mot sør, boligbebyggelse mot vest og Ytre Høgåsvei mot øst. Brannstasjonen har i flere tiår stått til forfalls mens ulike aktører har forsøkt å komme den til unnsetning med nytt liv og innhold, men disse ideene er aldri blitt iverksatt. Nylig nådde tilstanden på bygget et absolutt kritisk punkt der det neste steget ville være riving. Det ble da bestemt at kommunen selv skulle ta ansvaret for det som et vanlig kommunalt bygg, og etter dette er det satt i gang renovering av bygningen.

### 2.3 Planstatus

#### Kommuneplanens samfunnsdel (18.12.2013):

Under temaet by-, distrikts- og regionsenterutvikling står følgende under fysisk utforming:

*“I 2024 er Brønnøysund en kystby der det beste er tatt vare på, og byen er utformet med omtanke. Kommunen vil [...] understreke Brønnøysunds tilknytning til sundet, ved å legge til rette for en sammenhengende havnepromenade mellom Valen og Tautra. Denne må bygges med god kvalitet i utforming og materialer, ha varierte møteplasser og være tilgjengelig for alle.”*

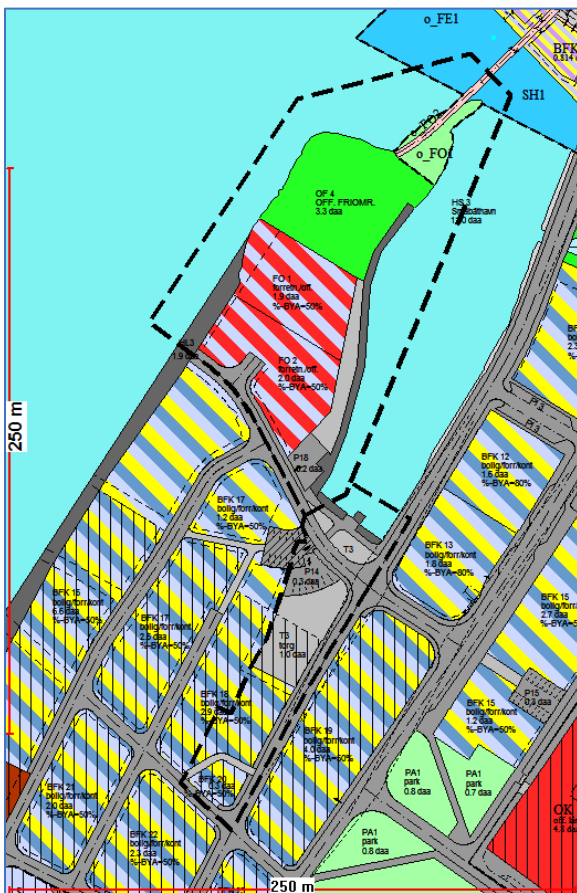
Og under aktivitet: *“I 2024 er Brønnøysund en livskraftig, lekker og levende by for alle. Kommunen vil [...] utvikle en robust, sentral park for lek og opphold. Her bør Prestegårdsparken, Schrødereiendommen og Lille Brønnøya vurderes spesielt.”*

Bygging av parkanlegget på Lille Brønnøya og brua over til Strømsneset, bidrar til å nå disse målene, og planarbeidet vil formalisere og sikre denne arealbruken for søndre del av parken. Mellom Valen og Tautra er det drøyt 2 km langs sjøen.

Planident	Plannavn	Vedtatt	Formål
1992002	Kommunedelplan for Brønnøysund sentrum	27.5.1992	S - byggeområde-senterområde SOB - byggeområde-boligområde-bevaring UB – utbygging småbåthavn TF – trafikk, farleder
2014001	Detaljregulering for Strømsneset	18.6.2015	o_GS1, o_GS2 – offentlig gang/sykkelveg o_FO1, o_FO2 – offentlig friområde o_FE1 – offentlig ferdsel (sjø og vassdrag) SH1 – småbåthavn
2002005	Reguleringsplan for Brønnøysund sentrum	18.12.2002	Offentlig Kjøreveg Offentlig gate med fortau Offentlig gang/sykkelveg T2, T3 – offentlig torg P14, P18 – offentlig parkeringsplass HL3 (HOL) – offentlig havneområde landdelen HS3 – offentlig havneområde i sjø OF4 – offentlig friområde Spesialområder: bevaring av bygninger Fellesområder: felles parkeringsplass Kombinerte formål: BFK18, BFK20 – bolig-kontor-forretning FO1, FO2 – forretning-offentlig bebyggelse



Kart 3. Utsnitt av kommunedelplan for Brønnøysund.  
Tilhørende planbestemmelse sier at det skal utarbeides bebyggelsesplan før det kan tillates tiltak. Bebyggelsesplaner ble utarbeidet i 1993, og denne ble deretter avløst av reguleringsplan for Brønnøysund sentrum i 2002, som fortsatt gjelder.



Kart 4. Utsnitt av kommunens reguleringsplan-base viser reguleringsstatus i planområdet. Den stiplede linjen i kartutsnittet markerer planområdet. Dette består av 2 deler der den nordre delen er Lille Brønnøya som har sterkest fokus i planarbeidet, og den søndre delen skal vurderes med tanke på eventuell omregulering.  
Lengst i nord omfattes planområdet av Detaljregulering for Strømsneset, vedtatt i 2015, mens hoveddelen av planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Brønnøysund sentrum fra 2002.

### Pågående planprosesser

På slutten av 2017 ble det startet opp et planarbeid med ny kommunedelplan for Brønnøysund med omland («Byplan Brønnøysund»), PlanID 2017002. Planprogram ble fastsatt 14.3.2018, og det ble

satt i gang et utredningsarbeid med bistand fra konsulenter. Dette arbeidet har stoppet opp pga. en presset ressursituasjon ved planavdelingen.

#### 2.4 Eiendomsforhold

Matrikkelnr	Navn	Merknad
104/1061	AAGAARD BRIT	
1813-104/613	C/O ODDBJØRG AAKERØY	
104/1/108, 104/56	ARNESEN JUDITH	
104/10	BAKKEN JOAR	
104/299/0/6	BANG LIV EINFRID FLOA	
104/1511, 104/432	BERG JØRN ANDERS	
104/10	BREKK LAILA KNYGH	
104/299/0/12	BRØNNØY BRYGGE AS	
104/398, 104/433/2, 104/433, 104/239104/1470, 104/1115, 104/54, 104/948, 104/78, 104/73, 104/231	BRØNNØY KOMMUNE	
104/299/0/2	DANIELSEN EDVIN	
104/299/0/1	DYBOS MARIANNE ELISABETH	
104/299/0/1	DYBOS ODD-TERJE	
104/299/0/5	EINVIK ARNOLD LAURITZ	
104/299/0/5	EINVIK BJØRG MARIT	
104/1020/0/4	FJELLSØY ELSE MARIT	
104/42, 104/503	GRØTTHEIM ODD EIRIK	
104/1020/0/5	HALSETH ODD IDAR	
104/1020/0/1	HANSEN KARI	
104/268	HANSEN RANDI BRUNDTLAND	
104/268	HANSEN TORSTEIN	
104/1020/0/2	HENRIKSEN EDITH RIGMOR	
104/299/0/3	HUSBY MIMI CICILIE	
104/1020/0/6	HUSØY JOHANNA	
104/299/0/2	ISRAELSSON MONICA	
104/196	JENSSEN LENE HALLARAUNE	
104/196	JENSSEN MORTEN STAVSENG	
104/1061	KEILHOLZ WIELAND JOSEF	
104/299/0/11	LØBERSLI GEIR	
104/299/0/7	NILSEN MARIT	
104/1, 104/1/108	OPPLYSNINGSVESENETS FOND	
104/299/0/8	OVESEN MERETE	
104/63	PEDERSEN ANNA SOFIE	
104/33	SANNAS EIENDOM AS	
104/299/0/10	SKJELSVIK ODD HARRY	
104/299/0/4	SLOTVIK LIV ÅSE	
104/299/0/9	SOLVIK OLAV LAUMANN	
104/5	STAVANG ODDLAUG MARIE	
104/1020/0/3	STORHEIL SVANHILD K	
104/57, 104/1506	SVENDSEN JOHN PETER	

104/1531, 104/919, 104/58	SØRBYEN EIENDOM BRØNNØYSUND AS	
104/100	SØR-HELGELAND EIENDOM AS	
104/1020		Strandveien 30
104/299		Strandveien 37A, B, C, D, E, F

### 3. Planforslaget

#### 3.1 Planens intensjon

Hensikten med planarbeidet er å sikre parkområdet som er under bygging gjennom å omregulere hele parkområdet i tråd med planlagt bruk (fra kombinert formål forretning/offentlig bebyggelse). Tilsvarende tas det sikte på å omregulere boligen til boligformål.

Det vurderes samtidig mulige reguleringsendringer for kommunal grunn i tilgrensende område i sørbyen ved Torvet og den gamle brannstasjonen fra 1934. Det er tidligere gjort vedtak om mulig alternativ bruk for deler av det åpne området foran brannstasjonen, til utbyggingsformål.

Planområdets utstrekning omfatter i utgangspunktet 21, 1 daa. Den nordre delen av planområdet som kun omfatter Lille Brønnøya, utgjør 16,3 daa.

### 4. Planprosess og medvirkning

#### 4.1 Om planprosessen

Det tas sikte på at medvirkningen sikres gjennom vanlig varsel om oppstart. Tabellen under viser ønsket framdrift i planprosessen.

Framdriftsplan det.reg.endring Lille Brønnøya park	Februar	Mars	April	Mai	Juni
Varsel om planoppstart	14.				
Utvikling av planforslag					
1. gangsbehandling		25.			
Offentlig ettersyn		31.		20.	
Merknadsbehandling, ev. rev. av planforslag, ev. i flere alternativ				1.	
2. gangsbehandling					17.
Planvedtak					24.

### 5. Konsekvenser av planforslaget

#### 5.1 Krav til konsekvensutredning (KU)

Planen er vurdert opp mot KU-forskriften § 6 om *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og på planprogram eller melding*, jf. § 6 b) *Reguleringsplaner etter pbl for tiltak i vedlegg I. (Planer som alltid skal konsekvensutredes).*

Planforslaget utløser ikke KU etter vedlegg I.

Planen er også vurdert KU-forskriften § 8 om *Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding.*

Sett i lys av KU-forskriften § 10, vurderes ikke planarbeidet å fanges opp av tiltak nevnt i vedlegg II.

Selv om planarbeidet vurderes å ikke utløse konsekvensutredning etter KU-forskriften, skal virkninger av planforslaget i nødvendig grad utredes.