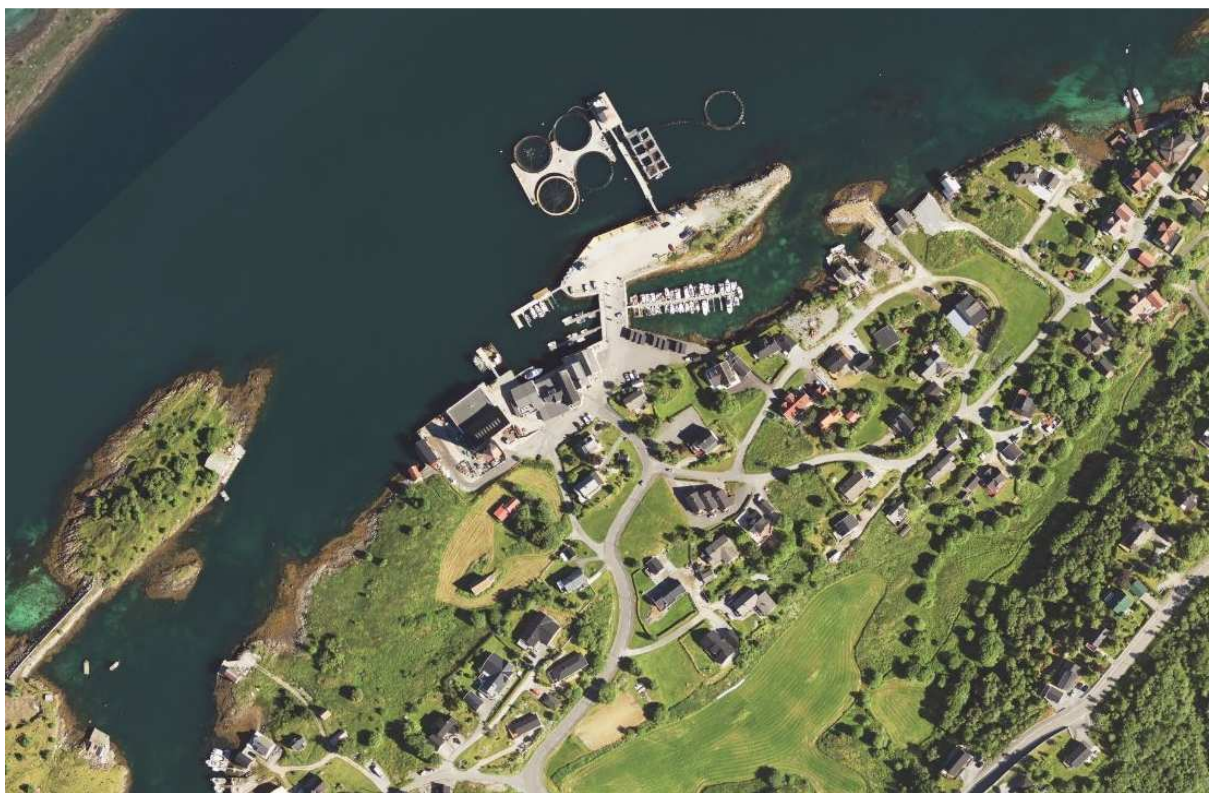


Brønnøy kommune
v/ Plansjef Gunvald Eilertsen
Rådhuset
8905 Brønnøysund

Planinitiativ

Detaljregulering for TOFTSUNDET

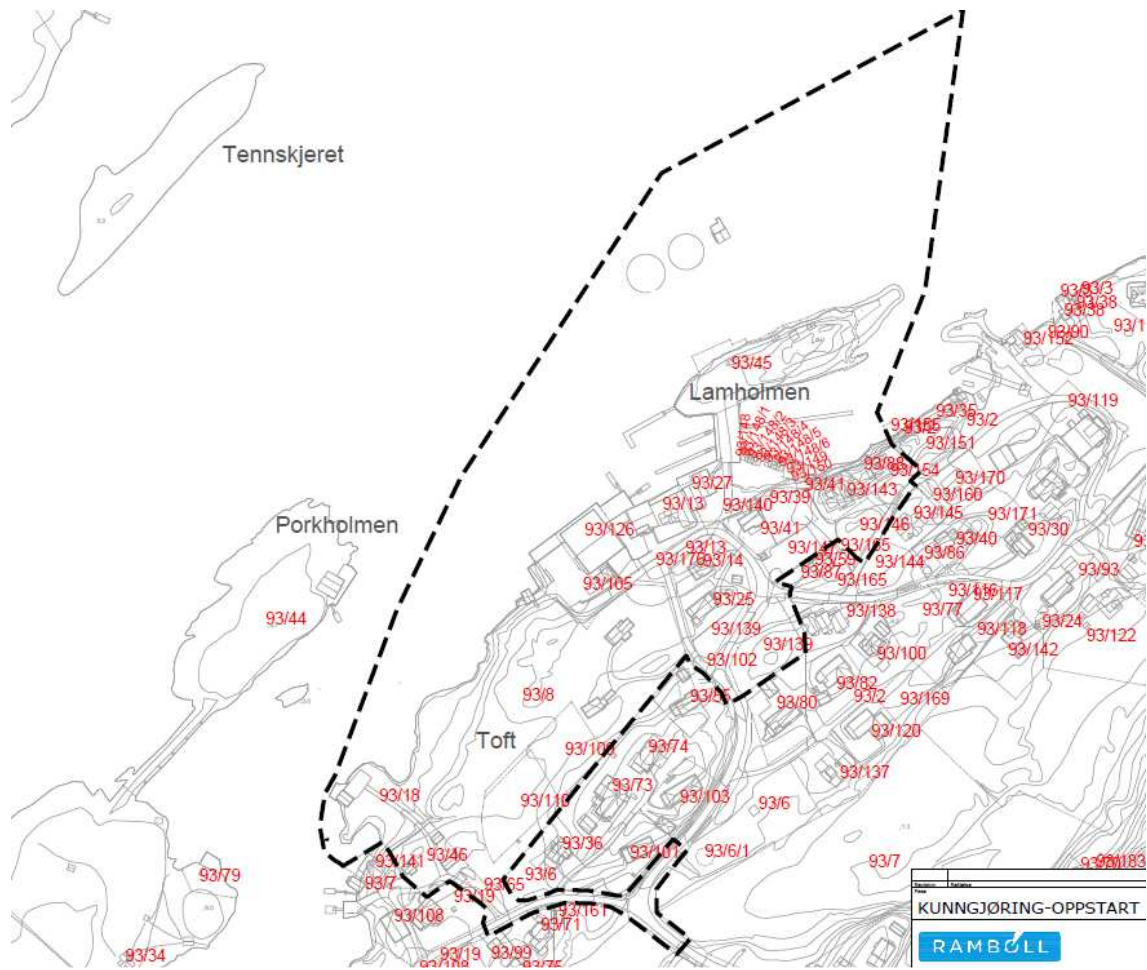


Formålet ved planen

Oppdragsgiver ønsker å se på muligheten for å utvikle området på Toft. Norsk havbruksakademi ønskes utvidet,

Området ønskes transformert, de er i dag regulert til boligbebyggelse, havbruk, parkering, næring, veg, friområder og havneformål. Det ønskes regulert om til bolig, næring/kontor/oppdrett, offentlig eller privat tjenesteyting, havbruk, havneformål/marina og trafikkarealer (inkl parkering).

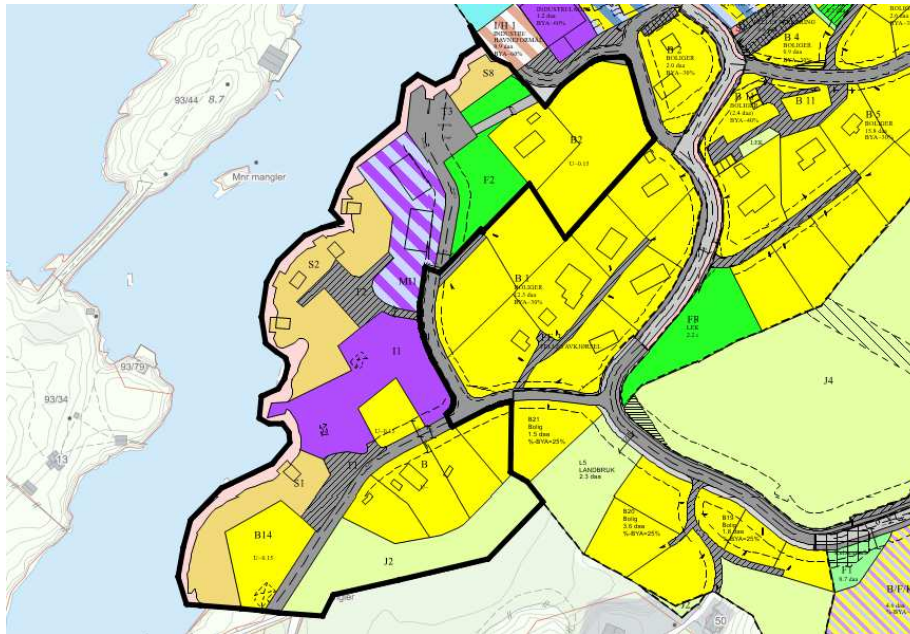
Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet



Figur 1 Planens avgrensning

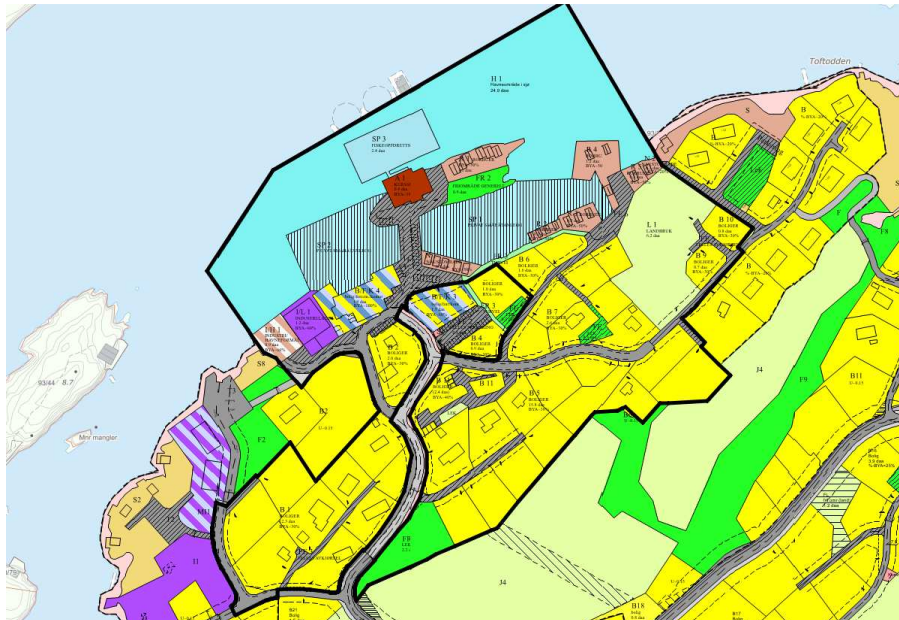
PLANID	PLANNAVN	VEDTAKS-DATO
1982001	Reg.plan Toftsundet	26.11.1981
2002003	Reguleringsendring Toftsundet, Toft sentrum	19.06.2019
2003002	Nordhuskrysset-Toft	18.06.2003
2007013	Endring Toft sentrum (MVE)	22.08.2007
2013001	Detaljregulering Toft sentrum - fortau langs Fv. 54	20.06.2013

1982001 Reg.plan Toftsundet



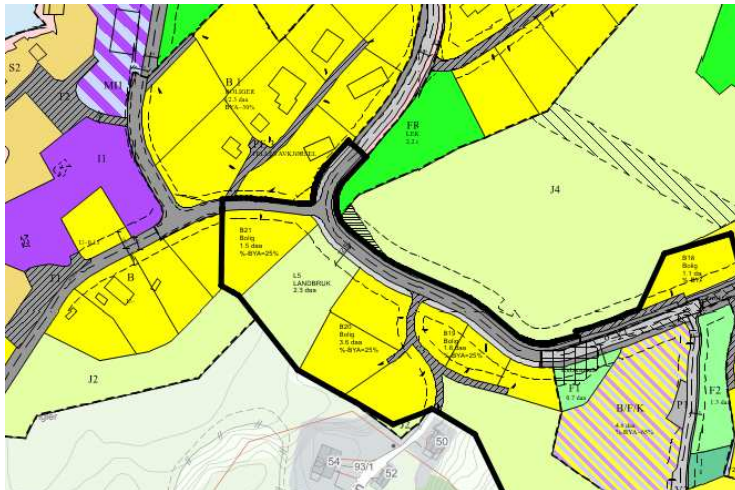
Boliger, veg, p-plass, gangveg, friområde, naust/ sjøhus, felles avkj., komb. områder: industri/ lager/forretningsbebyggelse

2002003 Reguleringsendring Toftsundet, Toft sentrum



Boliger, kons. småhusbeb., rorbuer, naust, industri/lager, kjøreveg og annen veggrunn, havneområde i sjø, turveg, friområde, privat småbåtanlegg i sjø, fiskebruk, fellesområder (avkjørsel, p-plass, gårds plass, lekeplass), komb. områder: bolig/forretning/kontor, industri/lager/havneformål

2003002 Nordhuskrysset-Toft



(boliger) kjøreveg, annen veigrunn

2007013 Endring Toft sentrum (MVE)



Boliger, turvei, (trafo), felles parkering, felles lek, komb. områder: bolig/forretning/kontor

2013001 Detaljregulering Toft sentrum – fortau langs Fv. 54



Kjøreveg, fortau, annen veggrunn (tekniske anlegg)

Området har en størrelse på ca. 100 daa. Det er et ønske om å utvikle flere ulike områder til nye formål i dette planinitiativet. Som planavgrensningen viser, vil store deler av Toft bli berørt av denne planen.

Avgrensningen er plassert slik til at den har med seg hele eiendommen til Havbruksenteret og Havbruksakademiet og oppdragsgivers eiendommer på Toft.



Figur 2. Norsk havbruksenter

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Oppdragsgiver ønsker å se på muligheten for å utvide Norsk havbruksakademi. Det ses også på muligheten for å bygge 2. etasje på dagens landbase.

NOKUT har godkjent Norsk Havbruksfagskole AS som fagskole med to fagskoleutdanninger; **Driftsleder Havbruk** – 60 studiepoeng og **Havbrukstekniker** – 30 studiepoeng. Fagskolen vil starte i 2020.

Fra før av er søsterselskapet Havbruksakademiet AS godkjent av Utdanningsdirektoratet som videregående skole i Akvakultur. VG 1 startet opp med maksimalt antall, dvs 15 elever høsten 2018, og fra høsten 2019 vil det i tillegg komme VG 2. Det er også sendt inn søknad fra Havbruksakademiet AS om godkjenning for VG-3 fra 2020.

Dette betyr at det fra 2020 vil være 5 operative skoleklasser, og målsettingen er å kunne ha tilfredsstillende skolelokaler til alle klassene. Skolen skal utvide 2. etasjen og eventuelt 3 etasje på dagens landbase. Landbasen er på ca. 700 m². Det kan være en løsning med f.eks. skole i andre etasje og kontorer i tredje etasje. Dagens tårn på 25 meters høyde benyttes i visnings/reiselivssammenheng.

Skole kan tenkes også helt sør i planområdet. Sør-vest for fergekai. Her vil det være behov for ca. 1000 m² skole + overnatting i rorbuer for 50 – 60 personer.

Område i sjø/ tilknytning til sjø for undervisningstillatelse oppdrett ønskes utvidet. Det jobbes med en utvidelse av lokaliteten til 1560 MTB. Det er i planens avgrensning tegnet inn et større område som er tiltenkt havbruk enn i dag.

Fergeleie

Fergekai plasseres som i dagens reguleringsplan. Fergen har en kapasitet for 8 personbiler. Det er et maks behov for 20 oppstillingsplasser.

Rorbu og naust

Sørvest for fergeleie er det er det tenkt å legge til rette for rorbuer og naust.



Figur 3. Dagens rorbuer på Toft

Butikk/kiosk, kontor og boliger

Det er ikke avklart størrelse for området, men det er tenkt at det må avsettes ca 300 m², og det kan være aktuelt med to etasjer. Parkering for butikk kan kombineres med parkering for skole og næringsbygg.

Vest for dagens landbase er det tenkt et kontorbygg på 2-3 etasjer. Dette skal kunne benyttes for for. Området som i dag er regulert til bolig vil videreføres og det legges til rette for 5- 6 boliger på ca 6 dekar.

Adkomstveg over eiendommen er tenkt regulert. VA-anlegg må vurderes i reguleringsplanen og opparbeides.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er planlagt byggehøyder på 10 meter som i gjeldende bestemmelser. Det skal gjennomføres undersøkelser for muligheten for bygging av skole som en 2. etasje på dagens landbase.

Rundt 1.000 m² skolebygg og om lag det samme i kontorer over dagens landbase, dvs 3 etg (landbasen + 2 etg). Rundt 1.000 m² næringsbygg i 2 etg. Butikk på rundt 300 m². 5 – 6 eneboliger
Annet skolebygg på ca 1.000 m² + 60 overnattingsplasser i rorbulignende enheter

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Norsk Havbruksfagskole skal være et opplæringscenter innen havbruk på alle kompetansenivå. Norsk Havbruksakademi kan nå tilby fag- og sertifiseringskurs, fagutdanning på videregående nivå og høyere utdanning på fagskolenivå.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Denne reguleringsplanen kan ses på som et tettstedsutviklingsprosjekt for Toft. Planen vil styrke området på mange måter. Sysselsetting, turisme og attraktivitet er noen av disse temaene. Området vil endres av tiltaket. Planen er at det skal bygges skolelokaler for fem skoleklasser. Det vil bli en større tettstedsutvikling på Toft. Silhuetten for havnebygningene blir forlenget. Området vil gå fra å være et åpent område i nærhet til sjøen til å bli mer bebygd.

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplan for Brønnøy 2013 – 2024 – Samfunnsdelen

Samfunnsdelen ble vedtatt 18.12.2013. Temaer som er av særlig interesse for Toft, er by- og regionsenterutvikling, skole og næringsliv, sysselsetting og transport/infrastruktur.

Kommuneplan for Brønnøy 2013 – 2024 - Arealdelen

Temaer som er av særlig interesse for Brønnøysundregistrene er by- og regionsenterutvikling, næring og sysselsetting og transport/infrastruktur. Ny kommuneplanens arealdel er under utarbeidelse og ikke endelig fastsatt. I forslag til kommuneplanens arealdel, som har vært på høring, er det foreslått at reguleringsplaner for området fortsatt skal gjelde.

Prosjektet er hovedsakelig i tråd med overordnede planer. Det er reguleringsplanene som gjelder for området.

Reguleringsplaner

Det er en rekke reguleringsplaner som gjelder for det avgrensede planområdet. De viktigste bestemmelsene er tatt med nedenfor.

1813_2002003 REGULERINGSENDRING TOFT SENTRUM 19.06.2002

Byggehøyder.

3.3 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 8,3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m.

§ 6 OMRÅDER FOR INDUSTRI/LAGER. (I/L1) 6.1 Område I/L1 skal nyttes til lager- og servicevirksomhet. Bebygd areal kan tillates med inntil 60 % av tomtearealet. Maks. gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m. jfr. tekniske forskrifters § 4-2.

§ 7 OMRÅDER MED KOMBINASJONSFORMÅL – BOLIG/FORRETNING/

KONTOR (B/F/K 3)

7.1 Arealene skal nyttes til bolig-, forretning- og kontorvirksomhet. Det skal legges vekt på universell utforming.

7.2 Forretningslokaler kan plasseres på første og andre plan. Kontor og bolig kan plasseres på andre og eventuelt tredje plan.

7.3 Bebygd areal inkl. parkeringsareal kan tillates med inntil 60 % av tomtearealet.

7.4 Maks mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

7.5 Av samlet parkeringsbehov beregnet etter kommunal vedtekt til pbl, skal hver boenhet ha reservert parkeringsplass til 1 personbil.

OMRÅDER FOR KOMBINASJONSFORMÅL – BOLIG/FORRETNING/

KONTOR (B/F/K 4)

7.7 Arealene skal nyttes til bolig-, forretning- og kontorvirksomhet. Bolig skal primært plasseres på 2. og evt. 3 plan, men kan unntaksvis plasseres på 1. plan der dette er forsvarlig med hensyn til uteoppholdsarealer, trafikk, bruk av naboeiendom m.v. og ikke fortrenger prioritert arealbruk til forretnings-/kontorvirksomhet.

7.8 Bebygd areal inkl. parkeringsareal kan tillates med 100 % av tomtearealet.

7.9 For hver boenhet skal det avsettes 25 m² til privat uteoppholdsareal (MUA).

7.10 Maks mønehøyde skal ikke overstige 9,9 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

7.11 Av samlet parkeringsbehov, beregnet etter kommunal vedtekt til pbl, skal hver bo- enhet ha reservert parkeringsplass for 1 personbil.

§ 8 FISKEBRUK/OPPDRETTSANLEGG (SP3)

8.1 Arealene skal nyttes til en begrenset konsesjon i forbindelse med undervisning og kursvirksomhet.

8.2 Utforming og størrelse på anlegget er begrenset i særskilte konsesjonsrammer gitt av konsesjonsmyndighetene, og behandles etter forskrift om saksbehandling og kontroll, § 5 pkt. 5.

1813_1982001 Reg.plan Toftsundet

Trafikkformål (T1-T5)

- a) Område T1 nyttes til parkering for områdene S1 og I1, T2 for S2 og MI1 og T5 for S3 og småbåthavna. Kundeparkering i tilknytning til O1 og MI1 skal finne sted på T4.
- b) Område T3 skal nyttes til havneformål.

1813_2013001 DETALJREGULERING FORTAU TOFT SENTRUM

Reguleringsplan for veg og fortau inn til Toft sentrum

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Bygging av ny skole kan komme i konflikt med friområde (F2).

Trafikk

Trafikk vil være et sentralt tema i denne endringen, både i forhold til ny skolebebyggelse og butikk/kiosk.

Turproduksjonsberegningen gir totalt antall kjøretøy til og fra planområdet fordelt på lette og tunge kjøretøy. Trafikken legges ut på lokalvegnett og på fv. mellom Toft og Brønnøysund som grunnlag for støyvurderinger.

Trafikksikkerhetsvurdering av lokalveger i Toft og av fv. 54 fram til servicetilbud, skole og barnehage.

Geoteknikk

For tomten ved siden av skolen har vi ingen tidligere grunnundersøkelser som kan si noe om grunnforholdene. Kwartærgeologisk kart angir området som en marin strandavsetning, noe som gjerne indikerer gode grunnforhold. Det anbefales en innledende grunnundersøkelse på 6 totalsonderinger og 2 prøveserier for å kartlegge dybde til fjell og løsmassenes egenskaper på tomta.

Vann- og avløp

Avløpsvann og slam

Avløpsvann (hovedsakelig sanitærløp) fra planområdet på Toftstranda er tilknyttet kommunalt avløpssystem. Dette må dimensjoneres for planlagt utbygging i denne planen.

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Trafikksikkerhet og geoteknikk som er beskrevet ovenfor, er viktige punkter som må ta hensyn til for å forebygge risiko og sårbarhet.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstartprosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Statens vegvesen, Kystverket, Fylkesmannen i Nordland, Nordland fylkeskommune, Fiskarlag, Sametinget, Fiskeridirektoratet, nærmeste naboer, etc.

Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jmfør Forskrift om konsekvensutredninger av 26. juni 2009 med vedlegg. I Vedlegg 1 og 2 til forskrift om KU angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes.

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Vedlegg I omfatter følgende relevante tiltak:

*24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på **mer enn 15 000 m²** (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j). Planmyndigheten. Plan- og bygningsloven.*

Vurdering:

Tiltaket er mindre enn 15 000 m². Kravet i forskriftens §6 bokstav b) utløses derfor ikke. Unntaksregelen skal følgelig heller ikke vurderes.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

Vedlegg II omfatter følgende relevante tiltak:

11. ANDRE PROSJEKTER

j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.

Vurdering:

Det vurderes at tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Tenkt fremdrift i prosjektet

Mars – oppstartsmøte

April – Varsel oppstart

April-Mai – Planutarbeidelse

Juni-Juli – Høring

August – Vedtak

Med vennlig hilsen

Christian Dunker Furuly

Arealplanlegger, Rambøll