



Brønnøy kommune

Plan og utvikling

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Vår ref.:

2018/1984-2

Saksbehandler:

Lill-Anita Horn, direkte tlf.: 75012510

Dato:

14.12.2018

Referat fra oppstartsmøte 12.12.2018 - Detaljregulering for Valveien sør - Havnegata

1. Om oppstartsmøtet

Møtested	Formannskapssalen, rådhuset i Brønnøysund
Møtetidspunkt	Onsdag 12.12.2018, kl. 9.30-11.50
Deltakere	
<u>Fra kommunen:</u> Gunvald Eilertsen , leder Plan/utvikling (kontakt) Lill-Anita Horn, rådgiver arealplan Bjørn Morten Johansen, rådgiver byggesak Stephen Høgeli, avd.ing. vann og avløp, Teknisk	gunvald.eilertsen@bronnøy.kommune.no lill.a.horn@bronnøy.kommune.no bjørn.m.johansen@bronnøy.kommune.no stephen.hogeli@bronnøy.kommune.no
<u>Fra forslagsstiller:</u> Jarle Brunsell, Thon hotellbygg AS	jarle.brunsell@olavthon.no
<u>Fra konsulent:</u> Trygve Lund , Hille Melbye arkitekter AS (kontakt)	trygve.lund@hmark.no / firmapost@hmark.no
Informasjon fra konsulent i forkant av møte	Informasjon til anmodning om oppstartsmøte, oversendt 19.10.2018
Informasjon fra forslagsstiller/konsulent i møte	Først: Det etterlyses opplysninger om pågående reguleringsprosess i tilstøtende område vest for aktuelt planområde, som er interessant også for forestående planprosess. (Thons representant ønsker å vite om/når Thon ble varslet i forbindelse med oppstart av regulering for nytt kontorbygg til Brønnøysundregistrene, og hvor oppstartsvarselet (januar 2018) ev. ble sendt.) Man er interessert i nærmere detaljer om byggehøyder, volum, struktur (vinkelrett på/langs gateløp) osv. for bebyggelsen vest for Torghattens gate, for bedre å kunne vurdere virkninger med hensyn til eget prosjekt øst for Torghattens gate.

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Besøksadresse:
Sivert Nielsens gate 24

Telefon: 75 01 20 00
Telefaks: 75 01 20 01

Bankkto.: 4534 05 00117
Org.nr.: 964 983 291

E-post:
postmottak@bronnøy.kommune.no

Internett:
www.bronnøy.kommune.no

	Om planforslaget som er tema i oppstartsmøtet: Det blir høye volum mot Sømnaven (som nylig tilsendte reviderte skisser viser). (Angående Thons planer for Galeasen – der trenger man å vite mer om framtidige muligheter før det tas beslutning om hotellet rett sør for planområdet.) Det er også kartlagt at Kiwibutikken og en enkeltstående privat eiendom rett sør for denne, har ønske om fortsatt atkomst fra Sømnaven.
Informasjon fra kommunen i møte	Vedr. igangsatt reguleringsplan for nye kontorlokaler for Brønnøysundregistrene, ble det mottatt varsel om oppstart 18.1.2018 fra LINK arkitektur AS (det framgår av oppstartsmøtereferatet at Thon hotellbygg AS skulle varsles). Et planforslag er nylig mottatt (men foreløpig ikke komplett og tilstrekkelig detaljert). Av forelagt planmateriale framgår at det for nordligste kvartal vest for Torghattens gate er foreslått en makshøyde relatert til registerbygget, med (foreløpig) høyde opptil ca. kote 33 lengst sør/utpå kaikanten, og nedtrapping av bebyggelsen mot nord og øst (med ca 2 etg.) med noe tilbaketrukket fasade mot Torghattens gate, der forslaget antyder bebyggelse opp mot kote 25. Det er også planlagt parkering på 2 plan under kvartalet. Kaia ligger ca på kote 3 (2,7-2,8), høyden i krysset Torghattensgate/ Havnegata er ca + 8,5 m o.h. På sjøsiden av bygget planlegges en gangpassasje (delvis overbygd). Planforslaget (bl.a. kartet) skal detaljeres ytterligere, og det antas lagt til høring/offentlig ettersyn fra slutten av januar 2019. Om planforslaget som er tema i oppstartsmøtet: Minner om uavklarte parkeringsforhold fra den gang Thon hotell bygde hotellblokk (sør for planområdet). Angående «kulturhustomta» i nordre hjørne av Schrøderkvartalet – det ligger en parkeringsrettighet på denne flaten. (Det er for øvrig ikke noe i veien for å tenke fritt rundt arealet i samarbeid med hotellet.) Kommunen har ansvar for å skaffe bolig for utsatte grupper, og ellers sørge for tilrettelegging for alle grupper. På grunn av befolkningsutviklingen skal det også være skarpt fokus på boløsninger som fungerer for de eldre, det bes om at disse hensyn tas med i planprosessen.

2. Planstatus i planområdet - gjeldende planer

Område	Plan	Formål	Vedtatt
Torghattens gate – Valveien (vestre kvartal)	2007002 Reguleringsplan Brønnøysund, del 2 (Valen-Buneset-Flaggstanghaugen)	Byggeområde for boliger (B8), %-bya = 30 %, Kjøreveg (Valveien, Havnegata, Torghattens gate)	19.12.2007
Valveien - Sømnaven (østre kvartal)	2002005 Reguleringsplan Brønnøysund sentrum	Byggeomr. for boliger (B1), %-BYA = 30%, Kombinerte formål – bolig, forretning, kontor (BFK 1), %-BYA= 50 % Kjøreveg (Sømnaven, Havnegata, Valveien) Fortau (Sømnaven, Havnegata) Spesialområde felles parkering (P2)	18.12.2002
Hele planområdet	1992002 Kommunedelplan	Boligområde (B), sentrumsbebyggelse (SB)	27.5.1992

	for Brønnøysund sentrum		
Det vises også til Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2024 for Brønnøy, som viser en rekke målsettinger samt arealpolitiske retningslinjer			18.12.2013

Planer under arbeid, som omfatter eller påvirker/kan påvirke planområdet:

- **Kommunedelplan for Brønnøysund med omland** (Byplan Brønnøysund): ble varslet igangsatt 12.11.2017. Planen har til nå vært på utredningsstadiet. Planområdet omfatter også det aktuelle planområdet.
- **Ny detaljregulering for Brønnøysundregistrene i Havnekvartalet, Brønnøysund:** ble varslet igangsatt 18.1.2018. Utkast til planforslag er nylig mottatt (fortsatt under bearbeiding), forventes lagt til høring og offentlig ettersyn på nyåret 2019.

3. Planforslaget – KU-forskriften

Planforslaget		
Planforslaget omfatter et planområde på ca. 13, 6 daa nord for Havnegata ved Thon hotell, fra Torghattens gate vis-a-vis dagens Brønnøysundregistre i vest, til Sømnaveien med Kiwi i øst. Planforslaget følger i hovedsak opp gjeldende regulering, og skal kort oppsummert legge til rette for konsentrert boligbebyggelse og generelt kombinert byggeområde med mulige underformål forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning og lignende, fortrinnsvis mot Sømnaveien. Det antydes et atkomstområde inn fra Havnegata i sør, i østre kvartal mellom Sømnaveien og Valveien. Langs Havnegata og Torghattens gate planlegges en «ring» av boligblokker, mens det langs Valveien vil komme rekkehus eller flermannsboliger i mindre skala, med privat uteareal i indre kvartal. Langs disse gatene planlegges fortau, og parkering for boliger under bakken. Planforslaget utarbeides som <i>detaljregulering</i> jf. plan og bygningsloven § 12-3.		
Konsekvensutredning		
Brønnøy kommune har vurdert planens omfang opp mot KU-forskriften § 6 om <i>Planer som alltid skal behandles etter forskriften</i>, og KU-forskriften § 8 om <i>Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvor de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn</i>. Planforslaget er innenfor kommunedelplanens rammer og følger i store trekk opp innholdet i gjeldende plan, og fanges etter kommunes vurdering ikke opp verken av tiltak nevnt i vedlegg I eller II. Planforslaget utløser derfor ikke behandling etter KU-forskriften med planprogram og full konsekvensutredning. Det forutsettes dog at saken opplyses i nødvendig grad som beslutningsgrunnlag i saken.		
0-alternativet:	Som 0-alternativ regnes uendret planstatus i planområdet, med ev. rammer for utbygging som finnes i gjeldende planer.	
Planprogram	Ikke påkrevd, det utarbeides planbeskrivelse med nødvendige saksopplysninger.	
Foreløpige tema for utredning – i nødvendig grad	Forslagsstiller	Kommunens kommentarer
	Kommunalteknikk	V/A i området trenger oppgradering for å kunne håndtere planlagt utbygging, flere alternativ er diskutert. Det vises til redegjørelse fra Stephen Høgeli med kart datert 12.12.2018.
	ROS-analyse	

	Konsekvenser for omgivelsene av fortetting med sol/skyggediagram	
	Støykrav (trafikkert fylkesveg 76/ Sømnaven)	Planområdet ligger utenfor gul flystøysone, men grenser til den etter lokale forhold sterkt trafikkerte Sømnaven (fylkesvei 76), slik at støy bør være et fokus i planarbeidet.
	Trafikk, gangforbindelser og lignende	Det kan være utfordrende i en oppgraderings- og utbyggingsfase at Sømnaven er fylkesvei (76) og hovedveg inn til sentrum. Vedr. gangforbindelser og lignende anbefales Statens vegvesens rapport nr. 293 om «Bærekraftig mobilitetsplanlegging».
	Sosial infrastruktur	Ber om at det ses på hvordan det kan legges til rette for sosiale møteplasser også innendørs, for en aldrende befolkning (erfaring fra Havnesenteret).
	Grønt, uteområde	
	Naturmangfold (§§ 8-12)	

Det vises til kommunens planinnsynsverktøy: <http://tema.webatlas.no/bronnoy/Planinnsyn> samt til Fylkesmannens innsynsverktøy www.nordlandsatlas.no, som nyttige kilder for arealinformasjon.

4. Planfaglige vurderinger

Tema	Vurderinger	Forutsetninger
Plan-avgrensning	Planavgrensningen følger enten midten av veg (Sømnaven, Havnegata, Torghattens gate) eller eiendomsgrenser. For best mulig helhet omfatter planområdet alle eiendommer innen planområdet (ikke bare Thon sine). Man må også gjerne se omgivelsene i sammenheng med planområdet (eks «kulturhustomta»).	Mot Torghattens gate skal plangrensen følge tilstøtende plan under arbeid (kontorbygg BRREG).
Tiltakets betydning/ Funksjon	Positivt at et sentralt byområde kan brukes mer arealeffektivt også til boliger, med kort vei til byfunksjoner vil det utgjøre et vesentlig bidrag i byens boligutvikling. Nært dagligvare (Kiwi), kan også legges til rette for flere nærfunksjoner internt (sosiale møteplasser, kafe, helsepleie m.v.), i tillegg til kontor, forretning m.m.	Kommunen har et ansvar for å skaffe boliger til utsatte grupper, ber om at det tas med i planutviklingen.
Trafikale forhold	Sømnaven er sterkt trafikkert etter lokale forhold. Atkomst denne veien bør søkes unngått.	Åpen kommunikasjon med Statens vegvesen underveis.
Parkering	Underjordisk parkering, løfter opp uteområde på lokk for boligområdene. Kunne kommet seg inn fra Havnegata, men usikkert med hensyn til høyde/avstand veggrunnen (selve bebyggelsen kan ligge i gateløpet, bymessig struktur).	Det finnes fortsatt et uavklart parkeringsforhold innenfor planområdet vedr. Thons «hotellblokk» sør for Havnegata, det må ivaretas ved

		beregning av parkering.
Atkomst	Kiwi og boligeiendom ved Sømnaven ønsker fortsatt atkomst fra Sømnaven. Ev. ny næringsbebyggelse langs Sømnaven får atkomst fra Havnegata. Boliger får atkomst fra Valveien og Torghattens gate.	
Byggehøyder	Tema for vurdering i planprosessen, nedtrappes fra Havnegata og nordover mot eksisterende eneboligbebyggelse.	
Byggegrenser	Ut mot Sømnaven, Havnegata og Torghattens gate legges det opp til bymessig kvartalsbebyggelse med fasadeliv langs gaten. Langs Valveien er det tenkt flermannsboliger (rekkehus, tomannsboliger el.l.) som kan være noe tilbaketrukket fra vegen.	
Solforhold	Det legges opp til å utnytte solforholdene best mulig, men solforholdene vil også være avhengig av byggehøyder og -struktur vest for Torghattens gate. Det vurderes at ev. flate tak kan brukes for opphold.	Bebyggelse vest for Torghattens gate bør ha gjennomgående åpninger mot sjøen.
Uteområder	Uteoppholdsarealer 25 m ² pr boenhet. Kan ev. omfatte balkong, tak for opphold og felles uteareal.	Tilstøtende friområder utenfor planområdet (eks. Schrøderhaugen) kan ikke inngå i beregningsgrunnlaget.

5. Kommunalteknikk

Tema	Status	Framtidig
Fortau	I dag er det opparbeidet fortau kun langs Sømnaven (men regulert også langs nordsiden av Havnegata).	Fortau planlegges langs alle gatene som del av byutvikling (pga. flere beboere i området og påregnelig økt trafikkmengde).
Gang-/sykkel	Valveien som passerer gjennom området er del av hovednettet for sykkel gjennom Brønnøysund.	Pga. sentral beliggenhet vil gang/sykkelforbindelse være viktig å ivareta og forbedre
Kollektivtrafikk	Nært kollektivknutepunktet lenger sør i Havnegata (ved TD).	Sentral beliggenhet, sannsynligvis uendret kollektivsituasjon.
Vannforsyning	Det finnes en hovedvannledning 200 mm i støpejern langs Sømnaven.	Må byttes/planlegges/koordineres/oppgraderes.
Avløp	Avløp går til fellesledning 300 mm betong som føres til pumpestasjon i Thomaslenninga.	Må byttes/planlegges/koordineres/oppgraderes.
Overvann	Overvann går til dels ut på terreng (hager og åpne områder innen området), og dels inn på fellesledning (avløp) 300 mm betong som føres til pumpestasjon i Thomaslenninga.	Med framtidig høy arealutnyttelse/harde flater, vil det være viktig å håndtere overvannet enten ved lokal fordrøyning, eller føre det ut mot sjø vest og øst for planområdet. Planlegges og oppgraderes.

Det kan konstateres at det foregår planlegging av betydelige bygningsarbeider langs de nordligste deler av Havnegata (Brønnøysundregistrene m.m. vest for planområdet, i tillegg til aktuelt planområde). Med forutsatte ønsker om framdrift vurderer kommunen at det vil by på betydelige logistikkutfordringer i anleggsperioden, både med hensyn til trafikkavvikling og opparbeidelse av ny kommunalteknisk infrastruktur, i tillegg til selve byggeprosjektene.

Det vises til vedlagt

6. Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale

Prosjektet vil utløse behov for vesentlig oppgradering av kommunalteknisk infrastruktur i området, det bør derfor gjøres forberedelse for å inngå utbyggingsavtale. Samtidig kunngjøring av oppstart anbefales.

7. Annet

Saksbehandlingsgebyr

Det vises til punkt C.2 om plansaker i Brønnøy kommunes gebyrregulativ for plan-oppmåling-bygg på kommunens hjemmeside <http://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/skatt-gebyrer-og-avgifter-2/gebyrer-byggesak-og-oppmaling/>

En plansak gebyrlegges som arbeidskrevende sak (basisgebyr p.t. kr 49.060,-). I tillegg kommer enten arealgebyr (gradert) eller boligenhetsgebyr (p.t. kr 1.570,-).

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, nasjonale veiledere osv. som til enhver tid gjelder, og vises til regjeringens nettsted www.planlegging.no. Planbestemmelser: det finnes en nasjonal mal for planbestemmelser som kommunen foreløpig ikke har erfaring med, det ligger også sjekkliste m.m. på ovennevnte nettsted.

Planoppstart	• Oppstartsmelding: Annonsering i Brønnøysunds Avis og på kommunen hjemmeside, der alle nødvendige dokumenter legges tilgjengelig (oppstartsmøtereferat, planinitiativ justert etter oppstartsmøtet) • Kopi av annonse ved oppstart • Kopi av brev til berørte (med adresseliste) • Planavgrensning på sosi-format
Planforslag	• Kopi av innspillene • Planprogram for KU • 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)
Framdriftsplan	Varsling uke 51 (tirsdag 18.12.2018 i Brønnøysunds Avis hvis mulig, samt

	på kommunen hjemmeside) «Rimelig» tid for innspill (30 dager) → frist 1.2.2019. Planen antas ferdig behandlet i løpet av 2019 -?
PlanID	(1813) 2018004
Plannavn – arbeidstittel	Detaljregulering for Valveien sør - Havnegata

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.

Med hilsen

Lill-Anita Horn
rådgiver/referent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:

- 1 Kort oppsummering av forhold vedr. vann og avløp av 12.12.2018, med kart
- 2 Liste over generelle høringsparter

Adresseliste:

Hille Melbye arkitekter AS v/Trygve Lund	Hausmanns gate 16	0182	OSLO
Thon hotellbygg AS	Postboks 93 Økern	0509	OSLO

Interne kopimottakere:

Stephen Høgeli
Gunvald Eilertsen
Bjørn Morten Johansen