

THON HOTELLBYGG AS, VALVEIEN SØR - HAVNEGATA

INFORMASJON TIL ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE

Revidert 18.12.18 etter oppstartsmøte.

1. GENERELL INFORMASJON:

Forslagsstiller: Thon hotellbygg AS
v/ Jarle Brunsell
Postboks 93 Økern
0509 OSLO
jarle.brunsell@olavthon.no
938 96 636

Konsulent: Hille Melbye arkitekter AS
v/ Trygve Lund
Hausmanns gate 16
0182 Oslo
firmapost@hmark.no
trygve.lund@hmark.no
22 32 70 00 sentralbord
93 08 49 50

2. PLAN-ID OG PLANENS NAVN:

Plan-ID: 1813 2018004, «Valveien sør - Havnegata».

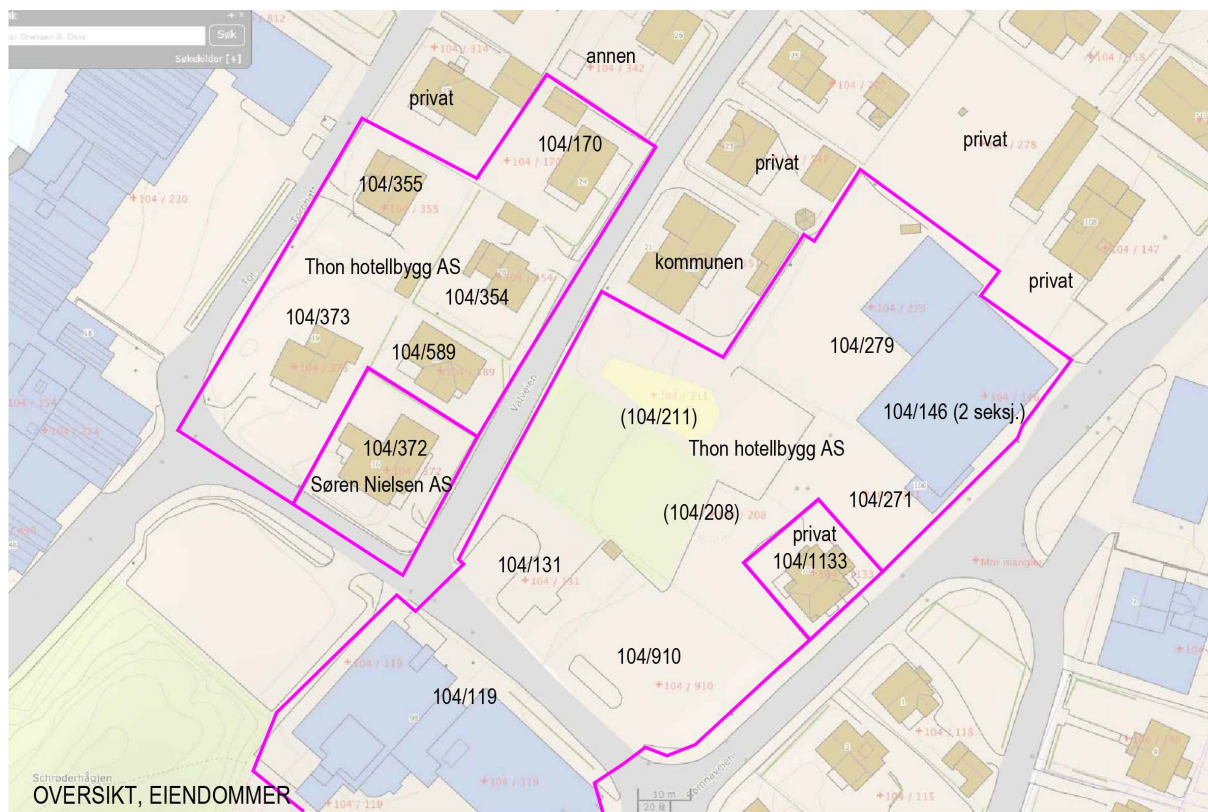
3. VEDLAGT MATERIALE:

Kart med forslag til planavgrensning
Illustrasjoner som viser intensjoner for utvikling

4. EIENDOMMER, OVERSIKT:

GNR	BNR	ADRESSE	HJEMMELSHAVER
104	131	Valveien 13	Thon hotellbygg AS
	146	Sømnaveien 106	Thon hotellbygg AS (to av to seksjoner)
	170	Valveien 24	Thon hotellbygg AS
	208		Thon hotellbygg AS
	211	Valveien 17	Thon hotellbygg AS
	271		Thon hotellbygg AS
	279	Sømnaveien 106	Thon hotellbygg AS
	354	Valveien 20	Thon hotellbygg AS
	355		Thon hotellbygg AS
	372	Valveien 16	Søren Nielsen AS
	373		Thon hotellbygg AS
	589	Valveien 18	Thon hotellbygg AS
	910		Thon hotellbygg AS
	1133	Sømnaveien 102	privat
	119	noe veigrunn	Thon hotellbygg AS
		veigrunn, Mnr mangler. Gjelder Valveien og delvis også Havnegata	Kommune, evt. fylkeskommune

5. EIENDOMSKART:



Se eget kartutsnitt for avgrensning av planområde

6. INFORMASJON:

Hensikten med planen:

Sentralt område nord i Brønnøysund sentrum som har et betydelig potensial for fortetting og boligutvikling.

Hensikten med planarbeidet er å utforske dette potensialet nærmere, med sikte på å regulere området til utviklingsområde for konsentrert boligbebyggelse og noe blandet næringsformål.

Sannsynlige boligtyper er blokkbebyggelse, flerbolighus og rekkehus.

Mulige næringsformål inkluderer forretning, kontor, tjenesteyting med mere.

Lokalisering av næringsformål vil bli avklart gjennom planarbeidet, men det er sannsynlig at området langs Sømnaven er best egnet.

Utnyttelse og byggehøyder vil bli vurdert gjennom planarbeidet, men det tas sikte på høy utnyttelse.

Samsvar med overordnede planer:

RPR areal/transport: Samsvarer, da forslaget vil legge opp til høy utnyttelse sentralt.

Kommuneplan: Samsvarer med formål.

Kommunedelplan: Er under arbeid, men vi antar at planen vil reflektere økt fokus på fortetting sentralt og grunneiers innspill om ønsket utvikling.

Begrunnelse for foreslått planavgrensning:

Foreslått planavgrensning følger i store trekk eiendomsgrenser og senterlinje av tilgrensende veier/gater.

Eiendommene 104/372 og 104/1133 er medtatt etter ønske fra kommunen.

Grunneiere:

Forslagsstiller eier det meste av grunnen, med unntak av eiendom 104/372, eiendom 104/1133 og noe veigrunn (kommune og fylkeskommune).
Se tabell og kart ovenfor.

Infrastrukturtiltak:

Det er foreløpig ikke gjort detaljerte vurderinger av nødvendige tekniske infrastrukturtiltak, men dette vil inngå som viktig del av planarbeidet og skje gjennom fortløpende dialog med kommune og berørte etater. Løsninger for vann- og avløp må vurderes tidlig.

I forhold til grøntstruktur vurderer vi det slik at det foreløpige skisseprosjektet med variert boligbebyggelse og romslige fellesarealer vil ivareta gode løsninger for både grøntstruktur og gangveier i området.

Konsekvensutredning:

Tiltaket vil i all hovedsak inneholde boliger, og fanges ikke opp av forskriftens kriterier for krav til konsekvensutredning slik vi vurderer det.

Kartgrunnlag:

Digitale kartdata og situasjonsmodell foreligger, bestilt via e-torg.no.

Utredninger:

Alle sedvanlige og lovpålagte utredningspunkter vil bli inkludert i planarbeidet, inkl. risiko og sårbarhet. Det vises til referat fra oppstartsmøtet.

Interessekonflikter:

Ingen spesielle, men det kan være delte oppfatninger om fortetting i et område med etablert småhusbebyggelse.

Det må tas hensyn til ønskene til alle grunneiere innenfor planområdet.

Andre opplysninger:

-

Fremdrift:

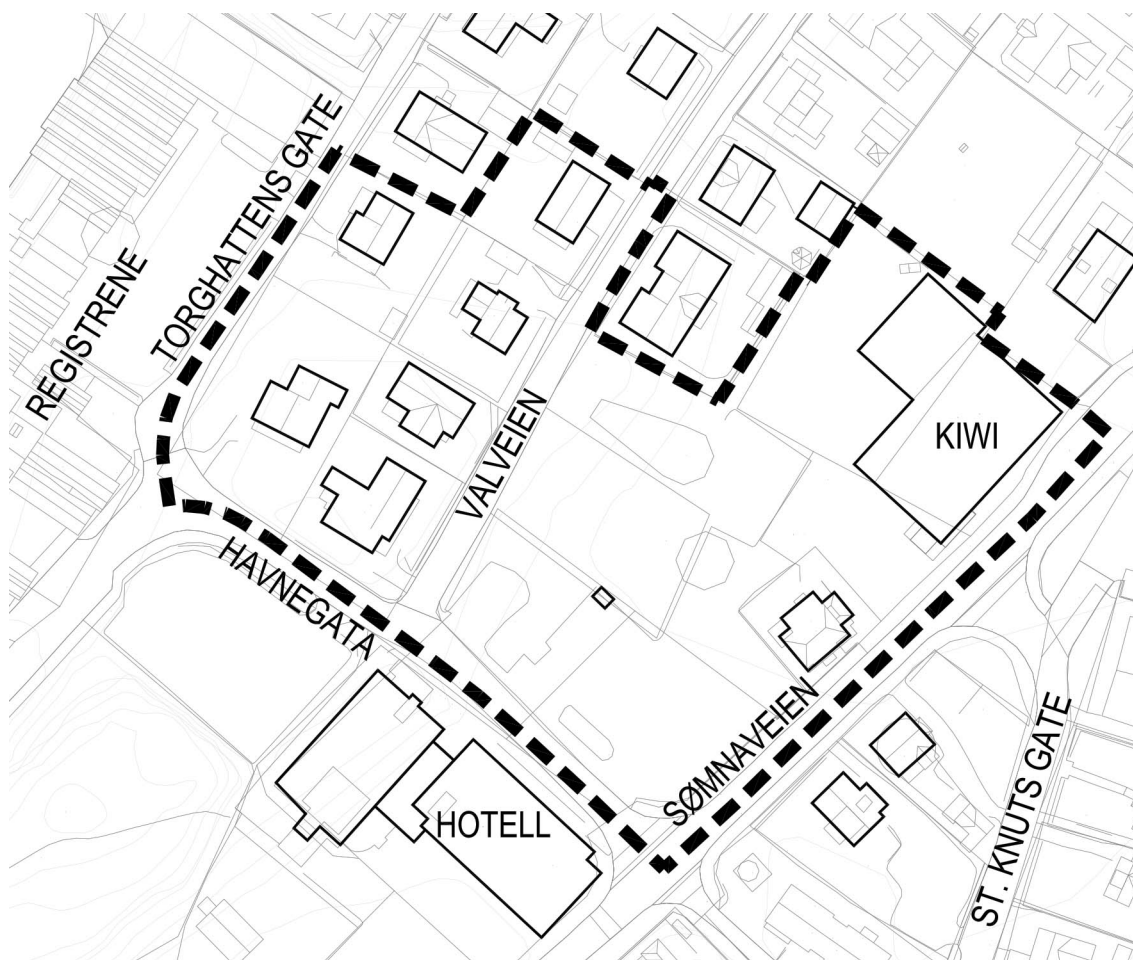
Forslagsstiller ønsker en raskest mulig fremdrift i planarbeidet, for å muliggjøre snarlig utvikling av boliger i området.

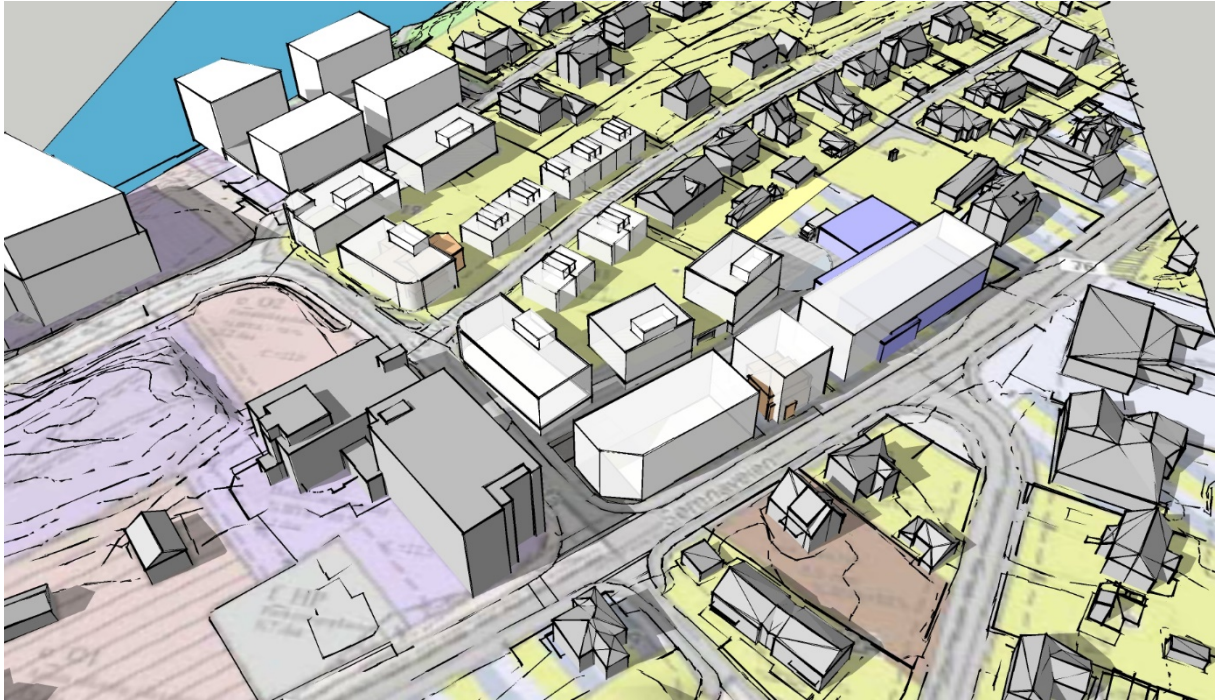
Oppstartsmøte ble avholdt 12.12.2018.

Kunngjøring av oppstart og varsling skjer 18.12.18, med frist for innspill 01.02.19.

Innsendelse av planforslag i løpet av våren 2019, offentlig høring i løpet av sommer/høst 2019 og med mulig endelig vedtak i 2019.

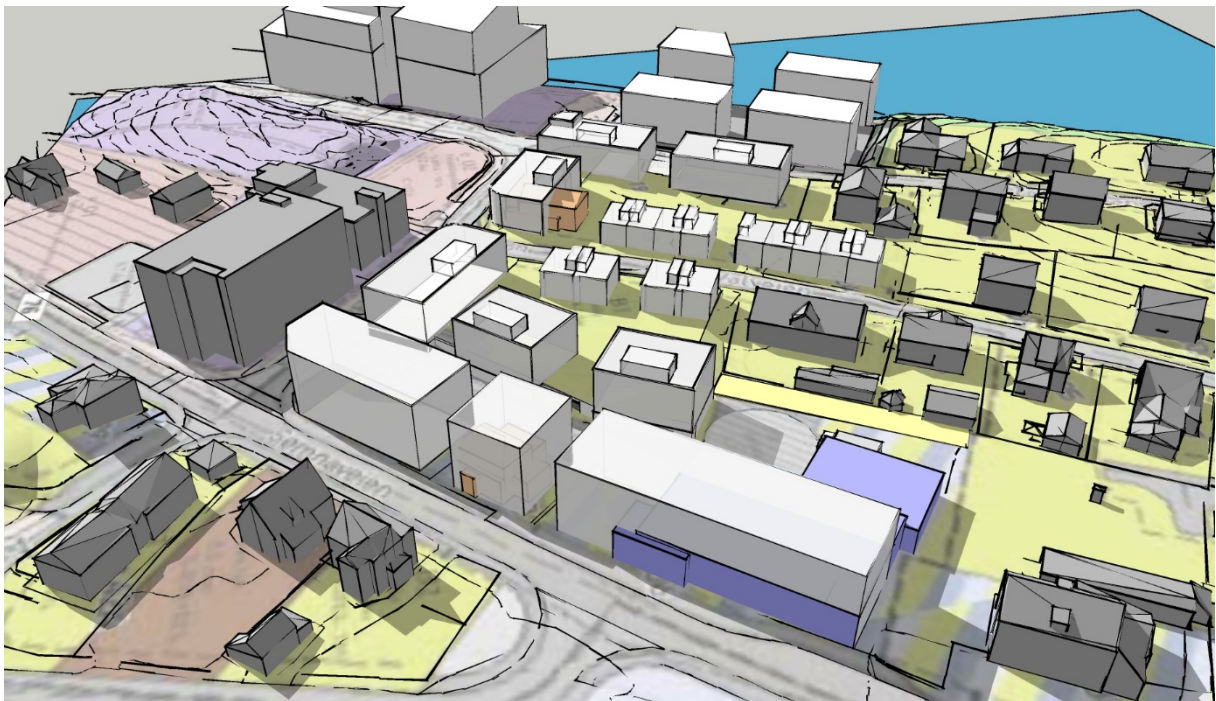
Forslag til avgrensning av planen:





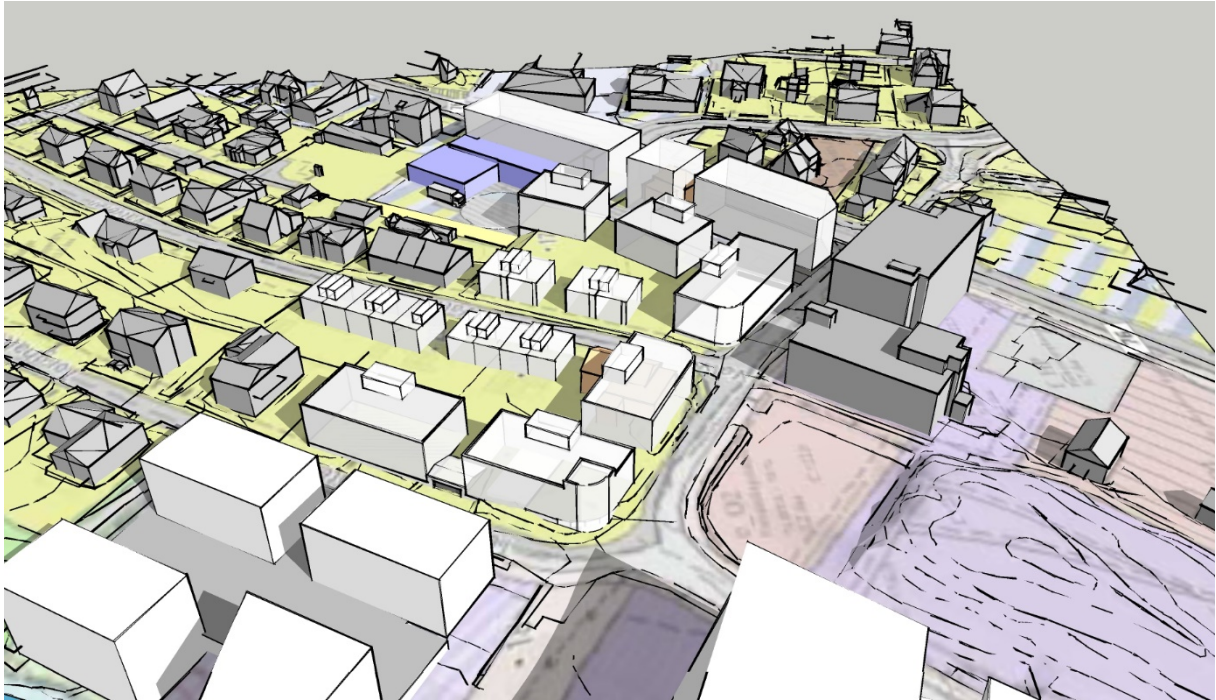
Skisseprosjekt, sett fra sørøst

NB: Eksisterende bygninger eiet av andre er vist med oransje farge i tillegg til antydning av mulig potensial for fremtidig utvikling. Ønskene til grunneierne vil bli lagt til grunn i planforslaget.



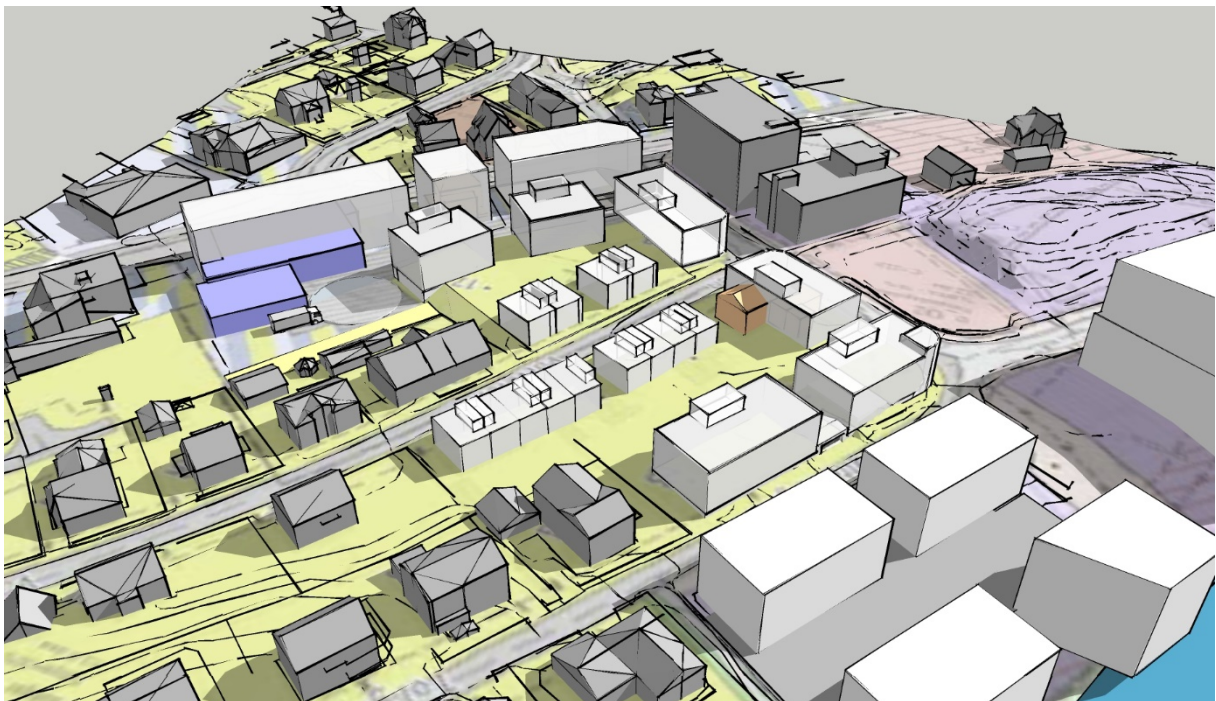
Skisseprosjekt, sett fra øst

NB: Eksisterende bygninger eiet av andre er vist med oransje farge i tillegg til antydning av mulig potensial for fremtidig utvikling. Ønskene til grunneierne vil bli lagt til grunn i planforslaget.



Skisseprosjekt, sett fra sørvest

NB: Eksisterende bygninger eiet av andre er vist med oransje farge i tillegg til antydning av mulig potensial for fremtidig utvikling. Ønskene til grunneierne vil bli lagt til grunn i planforslaget.



Skisseprosjekt, sett fra nordvest

NB: Eksisterende bygninger eiet av andre er vist med oransje farge i tillegg til antydning av mulig potensial for fremtidig utvikling. Ønskene til grunneierne vil bli lagt til grunn i planforslaget.