

Oppdragsgiver
Toft Brygge AS

Rapporttype
Planbeskrivelse til detaljregulering

01.11.2022, revidert 21.11.2022

DETALJREGULERING TOFTSUNDET



**DETALJREGULERING
TOFTSUNDET**

Oppdragsnr.: 1350033624
Oppdragsnavn: Toftstranda - reguleringsendring
Dokument nr.: 00
Filnavn: Planbeskrivelse.docx

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	01.11.22	Opprinnelig planbeskrivelse	TKL	MW	MW
01	18.11.22	Revidert planbeskrivelse	TKL	MW	MW
02	21.11.22	Revidert planbeskrivelse	TKL	MW	MW

Rambøll
Kobbegate 2
Postboks 9420 Torgarden
NO-7493 TRONDHEIM
T +47 98 63 88 24
Epost: christian.furuly@ramboll.no

www.ramboll.no



INNHold

1.	SAMMENDRAG	5
2.	BAKGRUNN.....	6
2.1	Hensikten med planen	6
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold.....	6
2.3	Eierforhold	6
2.4	Krav om konsekvensutredning (KU)	7
3.	PLANPROSESSEN	8
3.1	Oppstartsmøte.....	8
3.2	Varsel om oppstart.....	8
3.3	Politisk behandling av planforslag og offentlig ettersyn	9
3.4	Øvrig medvirkning.....	9
4.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	9
4.1	Statlige planer og føringer.....	9
4.2	Regionale planer	10
4.3	Kommunale (overordnede) planer.....	11
4.4	Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner.....	11
5.	EKSISTERENDE FORHOLD	14
5.1	Beliggenhet og avgrensning	14
5.2	Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk.....	15
5.3	Stedets karakter, bebyggelse og landskap.....	18
5.4	Lokalklima.....	20
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	20
5.6	Naturmangfold.....	20
5.7	Landbruk / naturressurser.....	25
5.8	Trafikkforhold	26
5.9	Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder	28
5.10	Barns interesser.....	28
5.11	Offentlig og privat servicetilbud	28
5.12	Universell tilgjengelighet.....	28
5.13	Teknisk infrastruktur	29
5.14	Grunnforhold	30
5.15	Støyforhold	31
5.16	Forurensning (Grunn, vann og luft)	31
5.17	Samiske interesser.....	32
6.	PLANFORSLAGET	33
6.1	Planens hensikt, avgrensning	33
6.2	Plankart	33
6.3	Reguleringsformål	34
6.4	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	35
6.5	Plangrep	37
6.6	Bebyggelsens plassering og utforming	38
6.6.1	Boligbebyggelse – felt B1- B3	39
6.6.2	Utleiehytter, felt UTL1 - UTL3	39
6.6.3	Uthus/naust/badehus, felt UNB.....	40
6.6.4	Bolig/tjenesteyting, felt BT1 – BT3	41
6.6.5	Forretning/kontor/tjenesteyting, felt F/K/T	42
6.6.6	Næring/tjenesteyting, felt N/T	44

6.6.7	Angitt bebyggelse og anleggsformål komb. med andre angitte hovedformål, felt BAA	45
6.7	Parkering, felt P1- P3.....	46
6.8	Kai, felt KAI.....	47
6.9	Trafikk.....	48
6.10	Miljøfokus	49
6.11	Universell utforming	49
6.12	Uteoppholdsareal, felt UTE1 – UTE2	50
6.13	Lekeplass, felt f_LEK1 – f_LEK3.	50
6.14	Friområde, felt FL1 – FL5	50
6.15	Småbåthavn, felt o_SH1 – o_SH2	51
6.16	Havneområder i sjø, felt o_HOS	51
6.17	Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag, felt o_ASV.....	51
6.18	Teknisk infrastruktur	52
6.19	Naturmangfold.....	56
6.20	Grunnforhold.....	57
6.21	Forurensing (Grunn, vann og luft)	57
6.22	Massehåndtering.....	57
6.23	Rekkefølgebestemmelser	58
7.	VIRKNINGER.....	59
7.1	Overordnede planer.....	59
7.2	Stedets karakter, byform, estetikk og landskap	60
7.3	Solforhold og klima	62
7.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	62
7.5	Naturmangfold.....	62
7.6	Forholdet til naturmangfoldloven §§ 8- 12.....	63
7.7	Landbruk / Naturressurser	64
7.8	Trafikkforhold	64
7.9	Støyforhold	65
7.10	Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk / uteområder	66
7.11	Barns interesser.....	66
7.12	Sosial infrastruktur.....	66
7.13	Folkehelse og kriminalitetsforebygging	67
7.14	Universell tilgjengelighet.....	67
7.15	Energibehov – energiforbruk	67
7.16	Teknisk infrastruktur	67
7.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen	Error! Bookmark not defined.
7.18	Eiendomsmessige konsekvenser for grunneiere	67
7.19	Konsekvenser for næringsinteresser	67
8.	RISIKO OG SÅRBARHET	68
8.1	Metode	68
8.2	Evaluerings av risiko	68
8.3	Konklusjon	70
9.	INNKOMNE INNSPILL.....	71
10.	REFERANSER/KILDER	78
11.	VEDLEGG	79

1. SAMMENDRAG

Planforslaget tilrettelegger for tettstedsutvikling av Toft sentrum, med tilhørende økt aktivitet på området. I dag er det Norsk Havbruksakademi med VG1 som er en hovedaktør på området. De har imidlertid et ønske om å utvide til VG2 og VG3 for å få til et helhetlig videregående løp og det planlegges også for fagskoleutdanning og etter hvert mulig høyskoleutdanning med tre- og femårig løp. Dette krever flere undervisningslokaler i tillegg til flere kontorplasser for lærere, forskere, administrasjon o.l. Det er planlagt et undervisningsbygg på dagens landbase i tre etasjer.

I tillegg til bebyggelse knyttet opp til VGS og fagskole er det også ønskelig at planen tilrettelegger for mulig etablering av folkehøgskole, med tilhørende anlegg, på området. Folkehøgskolen skal tilby elever et spennende og fremtidsrettet utvalg av «blå» fag med fokus på havet, som regionen har stor etterspørsel etter. Det planlegges etablering av et internatbygg, i tillegg til internater i form av rorbuer. Disse kan benyttes til utleie på sommeren.

Sammen med fokus og tilrettelegging for undervisning og forskning på Toft ser man også at det er behov for arenaer der man både kan drive undervisning, opplæring og forskning, samtidig som man også har mulighet til å holde større konferanser og trekke flere turister til området. Planen legger derfor opp til at Norges paviljong fra verdensutstillingen Expo 2020 i Dubai skal flyttes og etableres innenfor planområdet.

Tema for paviljongen er Havet – Presentasjon av norske løsninger for bærekraftig bruk av havet. Dette samsvarer bra med konseptet for Norsk havbrukssenter og Norsk havakademi. Paviljongen kan benyttes til både turisme og undervisning, og vil bli et landemerke på Helgelandskysten.

Planforslaget fremmes med en rekke kombinerte formål. Dette gjøres for å sikre fleksibilitet i planen, og muliggjør i hovedsak boligetablering på området, hvis ikke skole eller folkehøgskole realiseres.

I tillegg til ny bebyggelse legger planen opp til en utvidelse/mindre justering på eksisterende fylkesveg, samt etablering av nye veger i forbindelse med folkehøgskole, internat og nye rorbuer, evt i forbindelse med etablering av boliger på disse områdene. De interne vegene er foreslått med en bredde som samsvarer med det man i hovedsak har i området i dag, og det legges opp til lav hastighet, og at området i stor grad skal være tilpasset myke trafikanter i området.

Det har i forbindelse med planen blitt utarbeidet et overordna vann og avløpsplan for området, en naturkartlegging på land, en ROS analyse, samt gjennomført en landskapsanalyse. Disse rapportene ligger i sin helhet som vedlegg til plan, og er også oppsummert som en del av planbeskrivelsen.

Planbeskrivelsen er basert på Miljøverndepartementets Veileder T-1490 Reguleringsplan Vedlegg 2. Sjekkliste for planbeskrivelse (detaljert).

Planbeskrivelsen hører sammen med plankart og bestemmelser for tiltaket.

2. BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å utvikle Toft sentrumsområde, og primært legge til rette for skolevirksomhet i form av både videregående/fagskole, samt etablering av folkehøgskole med tilhørende anlegg og boliger. I tillegg er det ønskelig å styrke området som turistmål gjennom blant annet etablering av Expo2020 -paviljong og etableringen av flere rorbuer, noe som sammen med øvrige virksomheter, vil kunne medføre økt aktivitet og sysselsetting i området og regionen.

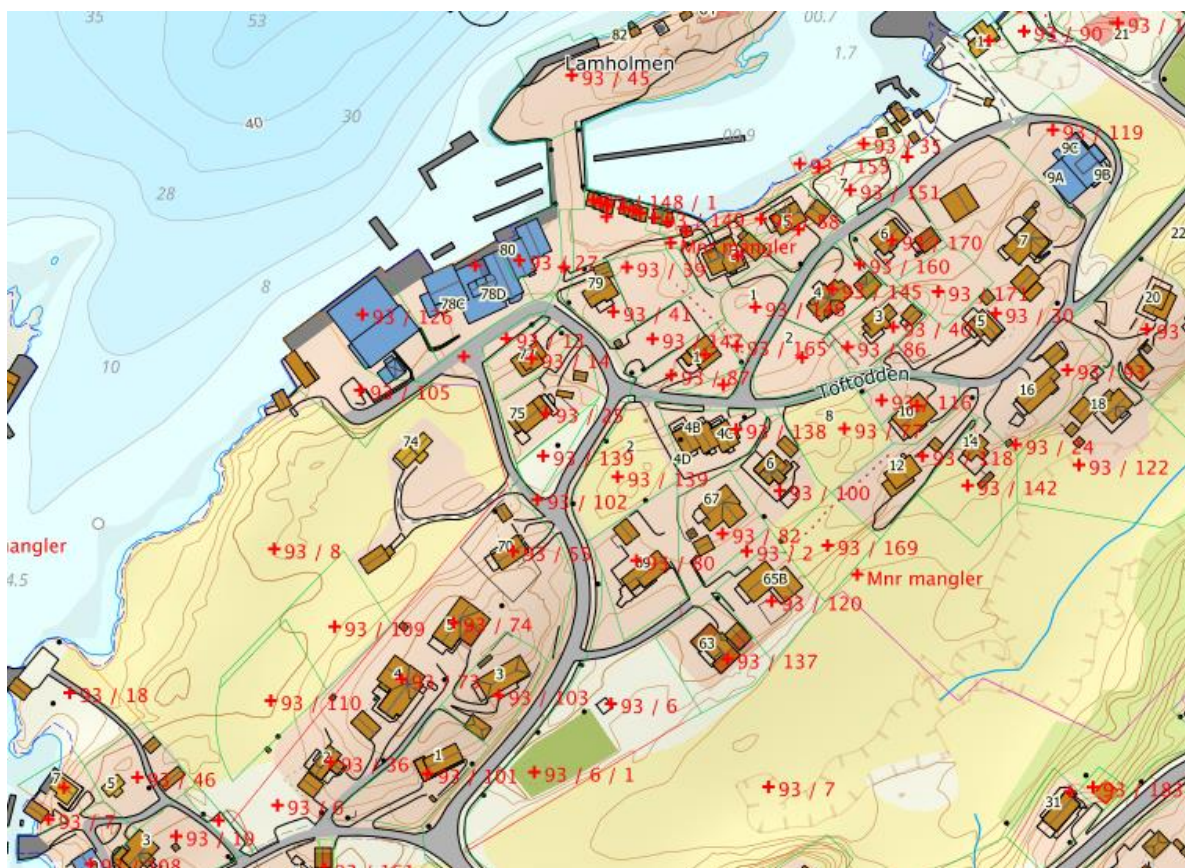
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Toft Brygge AS. Prosjektleder er Karl Johann Torgnes.

Forslagstillers er hjemmelshaver til eiendommene.

Konsulent er Rambøll/Henning Larsen. Mathias Wigum er arealplanlegger, 452 47 919, mathias.wigum@henninglarsen.com

2.3 Eierforhold



Figur 1. Eiendomsforhold

Planområdet omfatter totalt 24 eiendommer. De fleste eiendommene er eid av Toft Brygge AS, med unntak av gbnr. 93/143, 93/146, 93/154, 93/88, 93/6 som er i privat eie. I tillegg er gbnr. 402/2 (hovedveg) eid av Fylkeskommunen, mens andre internveger til dels er kommunale veger eid av Brønnøy kommune.

2.4 Krav om konsekvensutredning (KU)

Brønnøy kommune har vurdert planens omfang opp mot konsekvensutredningsforskriften § 6 om *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding* [...] *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* [...]

Brønnøy kommune finner ikke at de tiltakene som planforslaget skal legge til rette for, på noen måte fanges opp av KU-forskriften § 6, vedlegg I. Brønnøy kommune har på bakgrunn av planinitiativet til møtet vurdert planens omfang opp mot KU-forskriften § 8 *Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding: 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* *tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.*

Vedr. § 10 om *Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*, tredje ledd vedr. lokalisering bokstav c) *statlige planretningslinjer* [...], omfattes planområdet i hovedsak av *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 7. Områder med mindre press på arealene.*

Nesten hele planområdet ligger innenfor virkeområdet for planretningslinjen, og den vil følgelig være retningsgivende for planarbeidet, uavhengig av om planen konsekvensutredes eller ikke. Hovedformålet med planen er først og fremst å legge til rette for skolelokaler, dernest omlegging/ oppgradering av infrastruktur, samt tilrettelegging for flere funksjoner (bl.a. kiosk/butikk) innenfor område som siden 1982 allerede er regulert (med unntak av enkelte arealer i sjø). Dette er tiltak som hver for seg ikke er spesielt nevnt i Vedlegg II. Innenfor den eldste planen finnes regulerte friområder beliggende mellom trafikkareal, naustområde og boligområde. Disse forutsettes opparbeidet.

Størstedelen av planområdet – med unntak av det ennå ubebygde arealene i sørvest – kommer innunder SSBs definisjon av tettsted, så det kan vurderes hvorvidt planarbeidet kommer inn under Vedlegg II; A.10 bokstav b) *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg*, alternativt kan det vurderes hvorvidt anslagsvis 175 løpemeter ny veg fanges opp av Vedlegg II; A.10 bokstav e) *i. Bygging av veier.*

3. PLANPROSESSEN

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 14.03.2019.

3.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av reguleringsarbeider ble annonsert på kommunens nettsider samt i Brønnøysund avis 12.04.19

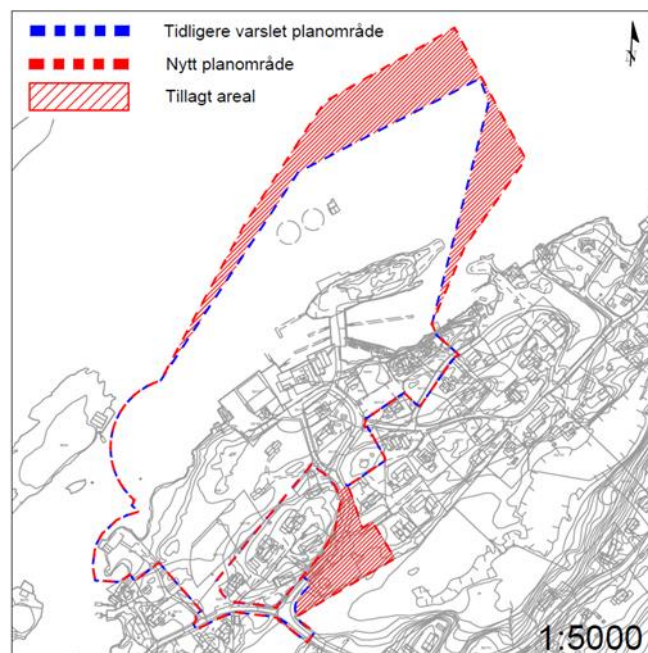
Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer og regionale myndigheter etter adresselister fra Brønnøy kommune. Frist for uttalelser var 16.05.19

Det kom inn 9 skriftlige høringsuttalelser. Høringsinnspillene er oppsummert i kapittel 9. «Innkomne innspill» sammen med forslagsstillers kommentarer.

Utvidet varsel

Som følge av behov for å innlemme eksisterende idrettsplass/ballplass, noe mer vegareal, samt at det fremkom et ønske om å utvide område i sjø/tilknytning til sjø for undervisningstillatelse oppdrett, ble det den 20.04.22 sendt ut varsel om utvidet plangrense. Nytt planområde er vist med rød stiplet linje og omfatter totalt 121 daa.

Det kom inn 7 skriftlige uttalelser i forbindelse med varselet.



Figur 3 Utvidelse av varslet planavgrensning.

KORRIGERING AV ANNONSE FRA 12.04:

Varsel om oppstart av planarbeid - detaljregulering Toftsundet

Iht. plan- og bygningsloven §12-8 varsles med dette igangsetting av detaljregulering av Toftsundet. Hensikten for planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av Norsk havbruksakademi, ny veg gjennom området og videreføring av dagens planformål på Toft i Brønnøy kommune. Rambøll bistår tiltakshaver, Toftstranda AS i arbeidet. Planområdet omfattes ikke av kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan. Det meste av planområdet inngår i reguleringsplaner og planarbeidet vil innebære endring/justering av disse for å legge til rette for nevnte tiltak. Kommunen har vurdert tiltaket til å ikke utløse konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven.



Planavgrensningen vises med stiplet linje og er i alt ca. 100 daa.

Varsel om oppstart kan også sees på kommunens hjemmeside www.bronnoy.kommune.no. Innspill til planarbeidet sendes Rambøll v/Christian Dunker Furuly, PB 9420 Torgarden, N-7493 Trondheim, eller christian.furuly@ramboll.no innen 16.05.2019

RAMBOLL

Figur 2 Varsel om planoppstart

3.3 Politisk behandling av planforslag og offentlig ettersyn

Planforslag ble behandlet i utvalg xxx

Offentlig ettersyn var i perioden xxxx

Merknader er vurdert i vedlegg /kapittel «innkomne innspill»

3.4 Øvrig medvirkning

Det har blitt avholdt ett folkemøte i forbindelse med oppstart av planarbeidet på Toft.

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Statlige planer og føringer

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)

Retningslinjene følger opp den nye plan- og bygningsloven, der byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er videreført og strammet inn. Målet er å ivareta allmennhetens interesser og å unngå uheldig bygging langs sjøen. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Retningslinjene deler kysten inn i 3 områder. Det er strengest føringer der det er størst press på arealene, mens det i mindre sentrale strøk er større rom for å vurdere utbygging gjennom kommunale planer.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)

Den statlige retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.

Kommunene skal i kommuneplanen eller i en egen kommunedelplan innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i tråd med denne retningslinjen.

Revisjon av planer som behandler klima- og energispørsmål, skal vurderes regelmessig og minst hvert fjerde år i forbindelse med kommunal planstrategi.

Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2008)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Retningslinjene gjelder for planlegging i hele landet. Praktisering av retningslinjene må tilpasses regionale og lokale forhold. (...)

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/>

4.2 Regionale planer

Fylkesplan for Nordland – kap. 8. Arealpolitikk

Kapitlet består av et overordnet mål for arealforvaltningen i Nordland, og strategier og retningslinjer for fem temaområder. Kapitlet er utarbeidet i samarbeid med berørte offentlige myndigheter og organisasjoner, og regionalt planforum er brukt aktivt i prosessen. I myndighetsutøvelse skal Fylkesplan for Nordland brukes som et verktøy for å oppnå regional tilpassing. Arealpolitiske retningslinjer Retningslinjene i kapitlet er uttrykk for vesentlige regionale interesser. Disse er viktige for å ivareta nasjonale og regionale interesser i arealforvaltningen. Som uttrykk for vesentlige regionale interesser gir retningslinjene fylkeskommunen og statlige etater grunnlag for å fremme innsigelse.

8.2 By- og tettstedsutvikling

c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.

d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.

8.5 Kystsonen som bl.a. sier:

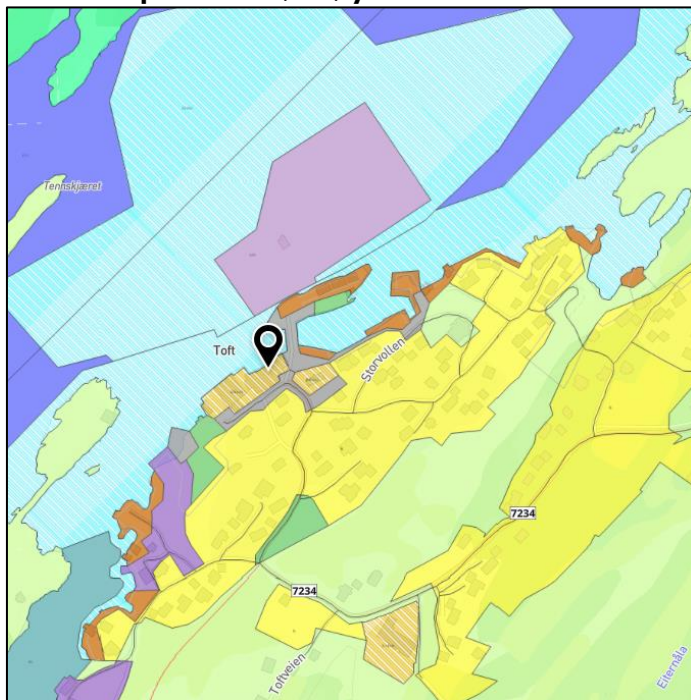
f) Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet/den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer og landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel

g) Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100- metersbeltet/ den funksjonelle strandsonen, skal sjørelaterte næringsetableringer prioriteres framfor andre tiltak.

h) Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal ivaretas.

4.3 Kommunale (overordnede) planer

Kommuneplan for Brønnøy 2019 – 2030



Figur 4 Gjeldende KPA

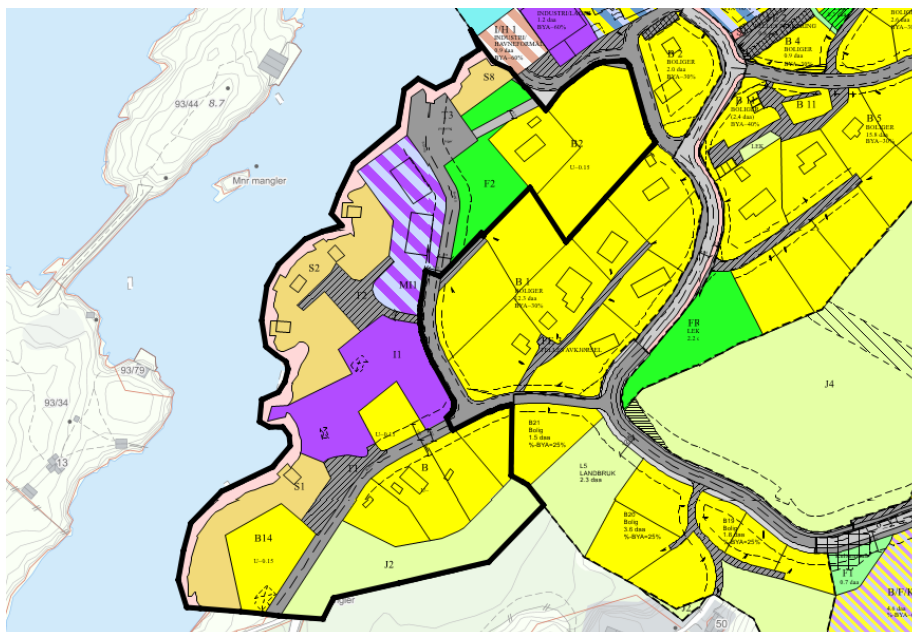
Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 15.12.2021.

Planområdet er i hovedsak avsatt i KPA til bolig, grønstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kombinert bebyggelse og anleggsformål, andre typer bebyggelse og anlegg, akvakultur, kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone og næringsvirksomhet. Hele planområdet ligger også innenfor bestemmelsesområde # 1 Brønnøysund lufthavn - Fysisk utforming av anlegg.

4.4 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner

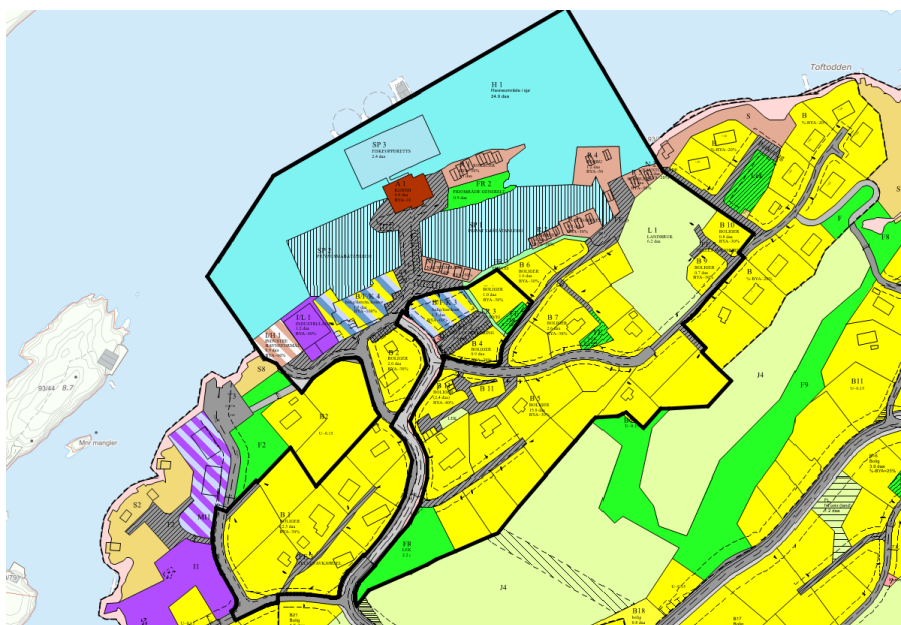
PLANID	PLANNAVN	VEDTAKS-DATO
1982001	Reg.plan Toftsundet	26.11.1981
2002003	Reguleringsendring Toftsundet, Toft sentrum	19.06.2019
2003002	Nordhuskrysset-Toft	18.06.2003
2007013	Endring Toft sentrum (MVE)	22.08.2007
2013001	Detaljregulering Toft sentrum - fortau langs Fv. 54	20.06.2013

1982001 Reg.plan Toftsundet

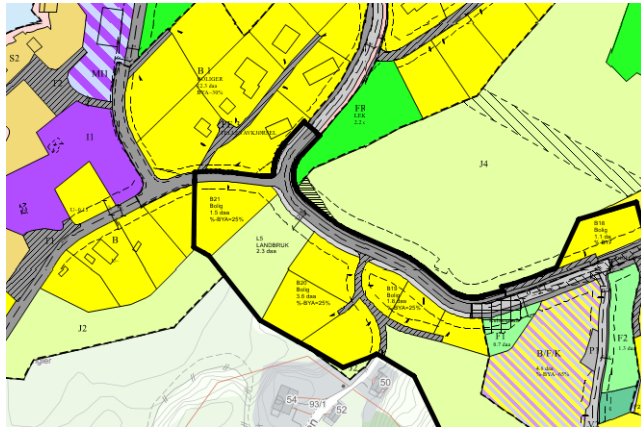


Boliger, veg, p-plass, gangveg, friområde, naust/ sjøhus, felles avkj., komb. områder: industri/
lager/forretningsbebyggelse

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, kjørevei, 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

Kjørevei, fortau, annen veggrunn (tekniske anlegg)

5. EKSISTERENDE FORHOLD

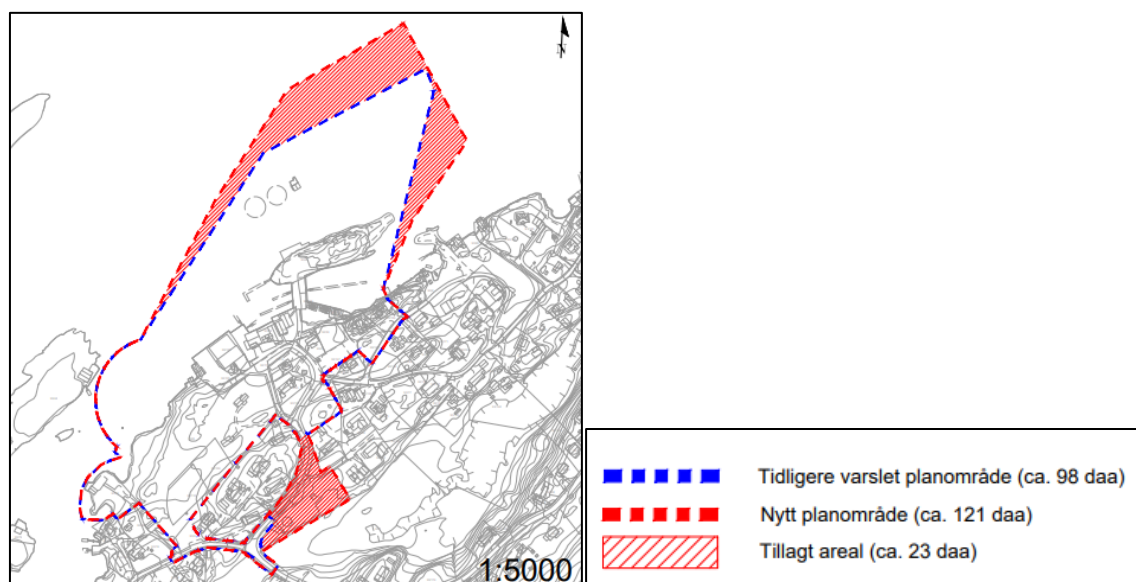
I dette kapitlet er planområdet beskrevet, uavhengig av det planlagte tiltaket.

5.1 Beliggenhet og avgrensning



Figur 5. Planområdets beliggenhet

Toft ligger ca. 6 km vest for Brønnøysund sentrum i Brønnøy kommune i Nordland fylke. Planområdet er på ca. 121 daa og dekker store deler av Toft.



Figur 6. Endelig planavgrensning er vist med rød stiptet linje

Planområdet grenser til sjøareal i nord og øst, samt til bolig- og landbruksarealer i sør og vest.

Vest og nord for Toft ligger Toftsundet, som avgrenses av øya Sauren i vest. I nord er landskapet åpent med lave øyer og holmer mot Kattsundet og Tilremsfjorden. Aller lengst i nord danner fjellene på Dønna og Alsta den ytterste synsranden.

5.2 Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk



Figur 7 Ortofoto over dagens bebyggelse.

Planområdet er i bruk til boligbebyggelse, utleiehytter/orbuer, havbruk, parkering, næring, veg, friområder og havneformål.

De sjønære områdene består i hovedsak av næringsvirksomhet i form av Havbrukssenteret og skole, turistformål som utleie/orbuer, servicenæring i form av restaurant og småbåthavn m.m.

Kunnskapsmiljøet Campus BLÅ holder til på Toft Brygge utenfor Brønnøysund. Her tilbys fag- og sertifiseringskurs, maritime kurs, videregående utdanning innen akvakultur og fiske og fangst, samt høyere yrkesrettet utdanning mot blå næringer. Campus BLÅ planlegger store investeringer og utvidelser i årene som kommer. Totalt skal det investeres 300 millioner kroner i utbyggingen av besøks- og kompetansesenteret på Toft. En viktig del av disse planene er etablering av en folkehøgskole, som skal ha havet som hovedtema.

Vest og nord for Toft ligger Toftsundet, som avgrenses av øya Sauren i vest. I nord er landskapet åpent med lave øyer og holmer mot Kattsundet og Tilremsfjorden. Aller lengst i nord danner fjellene på Dønna og Alsta den ytterste synsranden.

Lokalt ligger Toft i Nordvalen, som avgrenses av Porkholmen og Nordøya mot vest. Nordvalen er en naturlig havn og var nok en viktig grunn til at fiskeværer Toft ble anlagt her.



Figur 8 Ortofoto som viser deler av sjønær bebyggelse, parkering og bryggeanlegg på Toft. Kilde: Google Maps

Rambøll har gjort en tilstandsvurdering av eksisterende bygg og kaianlegg på området. Det er gjort en vurdering om byggene kan gjenbrukes til utvidelse av undervisning og kontorfasiliteter. Det er gjort en vurdering på 3 deler:

1. Bygg fra ca. 1960
 - a. 1 etasje: tidligere saltfisklager, deler ombygget til kjølelager på 1970-tallet.
 - b. 2 etasje: lager, delvis innredet i dag med 1,5 etasje i nordøstre del
2. Bygg fra ca. 1970
 - a. Tidligere mottaksrom/lager for fisk. Ombygget til notbøteri i 2000. Fungerer som garderobeanlegg og verksted/lager i dag.
3. Kaianlegg fra ca. 1980
 - a. Overtatt fra kommune.

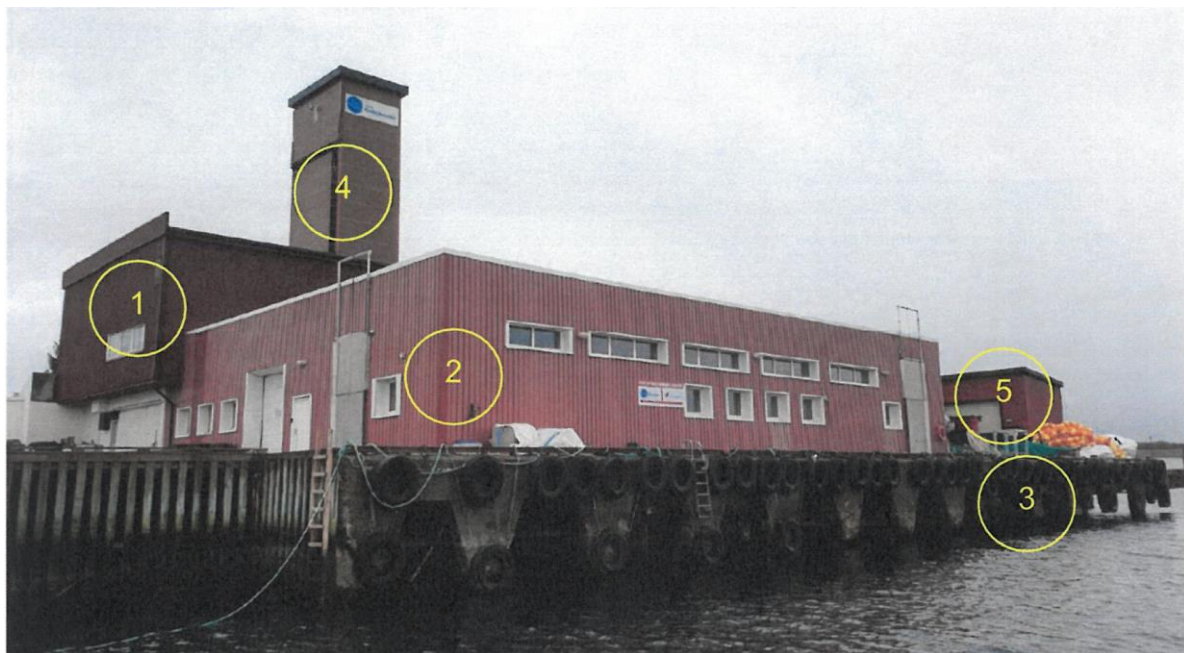
De andre byggene rundt er:

4. Tørketårn for oppdrettsbøter fra ca. 2000.
5. Renseanlegg fra ca. 2004. Ikke i bruk i dag.

For å lese mer utfyllende informasjon, se Vedlegg «Norsk Havbrukssenter - byggteknisk tilstandsvurdering, 2019-05-12».

Under er et utdrag av konklusjon for byggene:

«Bygget fra 1960 har store skader som sprekker og armeringskorrosjon i dekket, i tillegg til vannførende sprekker og kalkutfelling i bakvegg. Rapporten sier at det ikke er hensiktsmessig å gjenbruka konstruksjonen. Bygget fra 1970 har forholdsvis lite skader, men ytterste søylerekke (akse 1) står på bjelker i kaidekket. Disse bør ikke belastes mer. Derimot kan hulldekket i taket benyttes som gulv i ny etasje, og nytt bæresystem etableres for vegger og tak. Søylar og fundament i akse 2 må forsterkes».



Figur 9. Bilde av bygg som det er utført tilstandsvurdering av. Kilde: Toft Brygge/Rambøll

Konklusjonen i rapporten sier at det lar seg gjøre å rive overbygget fra 1960, og lage en etasje oppå eksisterende konstruksjon fra akse 2 til 5. Rambøll gjør oppmerksom på at dette vil medføre store kostnader til å rehabilitere først etasje i bygget fra 1960, og det vil selv etter denne reparasjonen ha lavere levetid enn normalt. I tillegg krever det en del ekstra reparasjoner som uansett bør vurderes, blant annet tak, drenering av bygg, vegger, fylling under kai ved hjelp av et sunket skip og underkant av kaidekket.

Havbruksakademiet AS har ytret ønske om å rive bygget fra 1960, men beholde det nyeste fra 1970.

5.3 Stedets karakter, bebyggelse og landskap



Figur 10 Dronefoto av Toft sett fra nord. I vest (t.h.) ligger øya Sauren, og videre mot øst Toftsundet og Toftøya. Bakerst ligger Torget og Torghatten (t.v.). Kilde: Toft Brygge

Toft er ei jordbruksbygd og et fiskevær i skjærgården vest for Brønnøysund. I senere tid har stedet utviklet seg til en viktig landbase for fiskeoppdrett. Etableringen av Norsk havbrukssenter, rorbaturisme og nyere boligbebyggelse preger også stedet sterkt i dag. Her er flere mindre småbåthavner og flere rorbuer på Lamholmen og ellers langs strandlinjen i området. På tross av endringer i næringsliv og nyere bebyggelse er Toft fortsatt preget av sin eldre småskala trehusbebyggelse, jordbrukslandskapet og de sjørelaterte virksomhetene.



Figur 11 Dronefoto som viser til dels ubebygd areal vest for Toft sentrum. Kilde: Toft Brygge

Planområdet omfatter en del av dagens sentrale og ferdig utviklede områder på Toft, med de største endringene som nå reguleres er strandsonen sørover fra dagens næringsområde og

kulturlandskapet øst for denne. Dette området har vært et gårdsbruk tidligere, men ligger nå brakk. På området står fortsatt en eldre driftsbygning.

I dag er det tørketårnet på ca. 25 meter som er det høyeste bygget på Toft. Dette er ikke i aktiv bruk i dag, men brukes til visning av havbrukssenteret.

Landskapsbilde

Det aktuelle tiltaksområdet i Brønnøy ligger i landskapsregion 30: Nordlandsverran, og underregion 30.1: Vega og Leka.

Brønnøysund og området ved Toft ligger ut mot havet på Helgelandskysten. Landskapet består av en bred og lav skjærgård, strandflater og høyere fjellpartier innenfor. Enkelte fjell rager opp over strandflatene ute på øyene. Landemerket Torghatten reiser seg til ca. 260 meter i sør. I nordøst ligger fjellmassivet Mosfjellet/Mosaksla (526 m o.h.). Skjærgårdslandskapet er oppbrutt, med havbukter, holmer, skjær og øyer. Området er også sterkt preget av jordbruksdrift mellom knausene. Beiting i utmark, på holmer og odder har påvirket landskapet sterkt, og bidrar ennå til et åpent preg, selv om beitetrykket i utmarka er mindre enn tidligere.

Lokalt ligger Toft i Nordvalen, som avgrenses av Porkholmen og Nordøya mot vest. Nordvalen er en naturlig havn og var nok en viktig grunn til at fiskeværer ble anlagt her. Det store landskapsrommet omkring Toftsundet, det lille landskapsrommet lokalt ved Nordvalen, den gamle og småskalige trebebyggelsen, kulturlandskapet og lange strekninger av randsoner i grensen mellom sjø og land gjør at Toft samlet sett har et variert og mangfoldig landskapsbilde.

Av ortofoto, arealressurskart m.m. framgår det at landskapsbildet i planområdet er variert, og med et stort innslag av ulike typer av randsoner mellom land og sjøområdene. Mangfoldet av ulike landskapstyper innenfor begrensede geografiske områder slik som ved Toft bidrar generelt positivt til landskapsbildets verdi.

5.4 Lokalklima

Vindrose, frekvensfordeling av vind

Vindretning deles i sektorer på 30°

Frekvensfordeling av vindhastighet i prosent %

Vindhastighet (m/s)

- > 20.2
- 15.3-20.2
- 10.3-15.2
- 5.3-10.2
- 0.3-5.2

Stille (%)

1

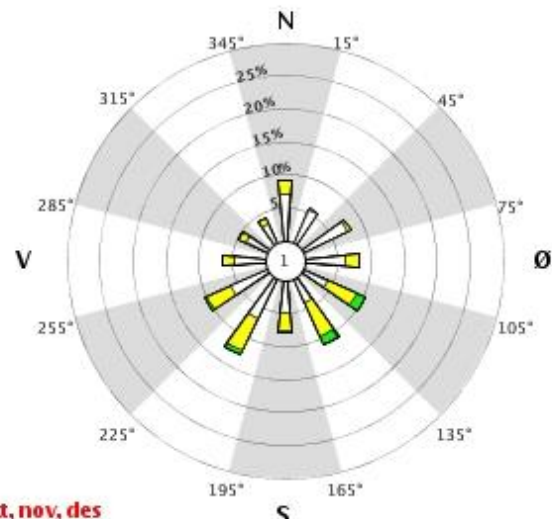


År: 2018 - 2018

jan, feb, mar, apr, mai, jun, jul, aug, sep, okt, nov, des

Tidspunkt: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (NMT)

76330 BRØNNØYSUND LUFTHAVN



Figur 12. Vindrose Brønnøysund lufthavn. Kilde: Metrologisk institutt

Vindrosen viser at det kan blåse fra alle retninger, men det er sterkest vind fra sør.

Naturgeografisk ligger området i sørboreal bioklimatisk sone og klart oseanisk seksjon. Lokalklimaet har mye nedbør, høy relativ luftfuktighet og relativt små forskjeller mellom varmeste og kaldeste måned.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er foretatt en utsjekk i databaser for kulturminner. Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Det er tre bygninger som er registrert som SEFRAK-bygninger innenfor planområdet. Dette omhandler et våningshus, samt en tuft etter naust og ruin etter jordkjeller, alle på Myren.

5.6 Naturmangfold

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart. I de åpne kildene er det ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning, viktige artsforekomster eller trekkveier i planområdet.

I tillegg til kunnskapsgrunnlag fra offentlig databaser og kartinnsyn er det gjennomført en befaring og kartlegging av plan og influensområdet. Som følge av kartlegging av området har man også supplerende informasjon, se under.

Naturkartlegging

Planområdets landareal omfatter arealressursformålene bebyggelse, samferdsel, åpen fastmark, fulldyrka- og overflatedyrka jord samt innmarksbeite. I områdene som er bebyggt, er vegetasjonen stort sett gressplen og annen kunstig beplantning.



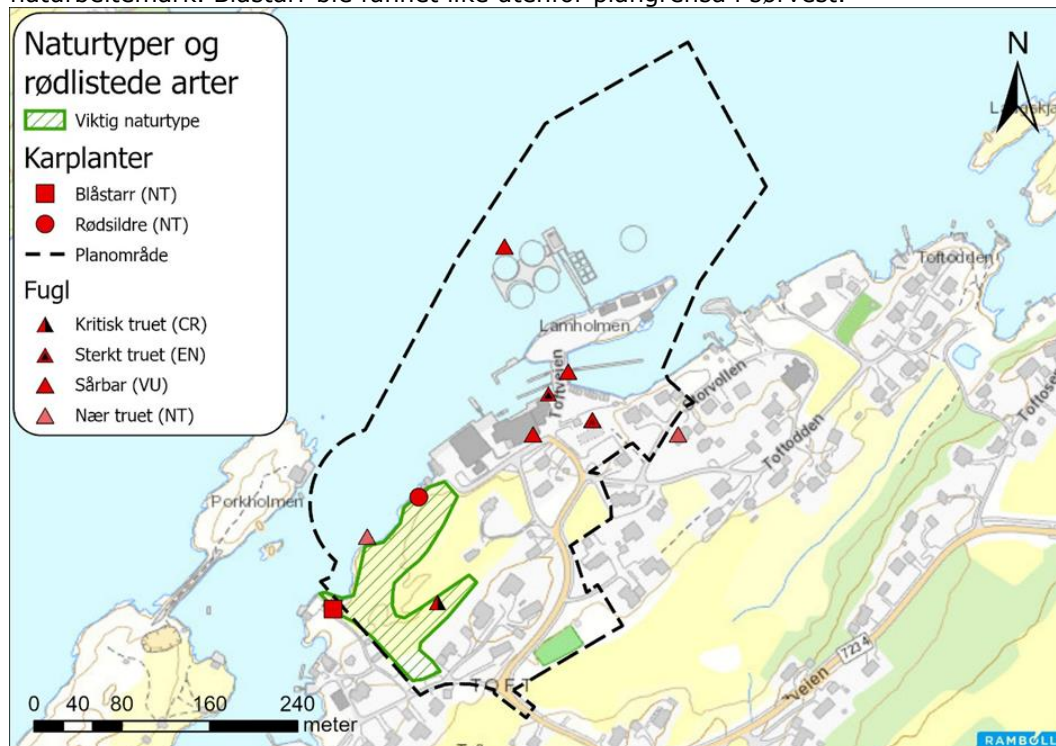
Figur 13 Planområdet sett fra sørvest. Naturtypen naturbeitemark ses langs sjøkanten. Nær uthuset til høyre i bildet ligger fulldyrka jord som nå bærer preg av å være brakklagt. Foto: Toft Brygge/Rambøll

For naturmangfoldet på land er sørvestre del av planområdet det mest verdifulle. Her finnes et mindre område med fulldyrket jord uten nevneverdig naturmangfoldverdi, men rundt dette ligger et innmarksbeite som faller inn under definisjonen av naturtypen naturbeitemark. Denne er rødlistet som sårbar (VU) og har sentral økosystemfunksjon. Tilstanden til enga er redusert på grunn av opphørt bruk. Området ligger på kalkrik marmorberggrunn, og dette er, sammen med langvarig hevd, årsaken til at artsmangfoldet er stort.



Figur 14 Naturbeitemarka nær sjøkanten ligger på kalkrik marmor og artsmangfoldet er stort. Foto: Toft Brygge/ Rambøll

Under befaring ble det funnet to karplantearter som står på den norske rødlisten over truede arter; rødsildre og blåstarr (begge NT- nær truet). Begge artene vokser i den viktige naturtypen naturbeitemark. Blåstarr ble funnet like utenfor plangrensa i sørvest.



Figur 15 Arter i planområdet som står på den norske rødlista vises med røde symboler. Viktige naturtyper vises med grønn skravur. Kilde: Rambøll

Det er ingen ferskvannsförekomster i eller nær planområdet. Området har heller ikke registrerte viktige verdier for vilt eller ferskvannsfisk. Sjøarealet som inngår i planområdet tilhører kystvannsförekomsten 0360020900-1-C Kattsundet.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

En oppsummering av tidligere registreringer og høstens prosjekterelaterte kartlegging viser at det er funnet 15 rødlistede arter i plan- og influensområdet. I anledning høstens kartlegging ble det funnet to karplantearter som står på den norske rødlisten over truede arter; rødsildre og blåstarr (begge NT- nær truet). Begge artene vokser i den viktige naturtypen naturbeitemark. Blåstarr ble funnet like utenfor plangrensa i sørvest.

Det er ikke registrert prioriterte arter eller fredede arter i eller nær planområdet. Av ansvarsarter er det registrert svartbak, *Owenia borealis* (en leddorm) og geitsvingel.

Tabell 1 Rødlistede fuglearter registrert i plan- og influensområdet.

Art	Status	Sist registrert	Antall funnlokaliteter
Åkerrikse	CR	2013	1
Krykkje	EN	2018	1
Makrellterne	EN	2020	3
Ærfugl	VU	2018	2
Gråmåke	VU	2020	5
Tyvjo	VU	2018	1
Fiskemåke	VU	2020	3
Grønnfink	VU	2020	1
Stær	NT	2020	4
Storskarv	NT	2022	2
Havelle	NT	2020	2
Tyrkerdue	NT	2020	1
Gråspurv	NT	2021	2

De fleste artene bruker området i forbindelse med næringssøk. Artene åkerrikse, hettemåke og tyvjo er rapportert stasjonære eller mulig reproduserende i området (Artsdatabanken, u.å), men dette var ikke mulig å bekrefte eller avkrefte på kartleggingstidspunktet. På kartleggingstidspunktet var de viktigste fugleobservasjonene matsøkende storskarv i sjøen i planområdet, et større antall gråhegre på matsøk i og nær planområdet og en stor flokk gråsisik.

Landskapsøkologiske sammenhenger og funksjonsområder for vilt og fisk

Store deler av plan- og influensområdet kan sies å ha noe verdi som økologisk funksjonsområde for vanlige arter, da spesielt arealene med natur. Naturbeitemarka kan sies å ha middels verdi som økologisk funksjonsområde for de to rødlistede karplantene rødsildre og blåstarr. Selv om det er registrert både rødlistede arter og ansvarsarter i området, er det ikke vurdert at området oppfyller kriteriene landskapsøkologiske funksjonsområder, da dette er arealer viktig for naturmangfold, bundet sammen av områder med naturkvaliteter som legger til rette for vandring mellom disse.

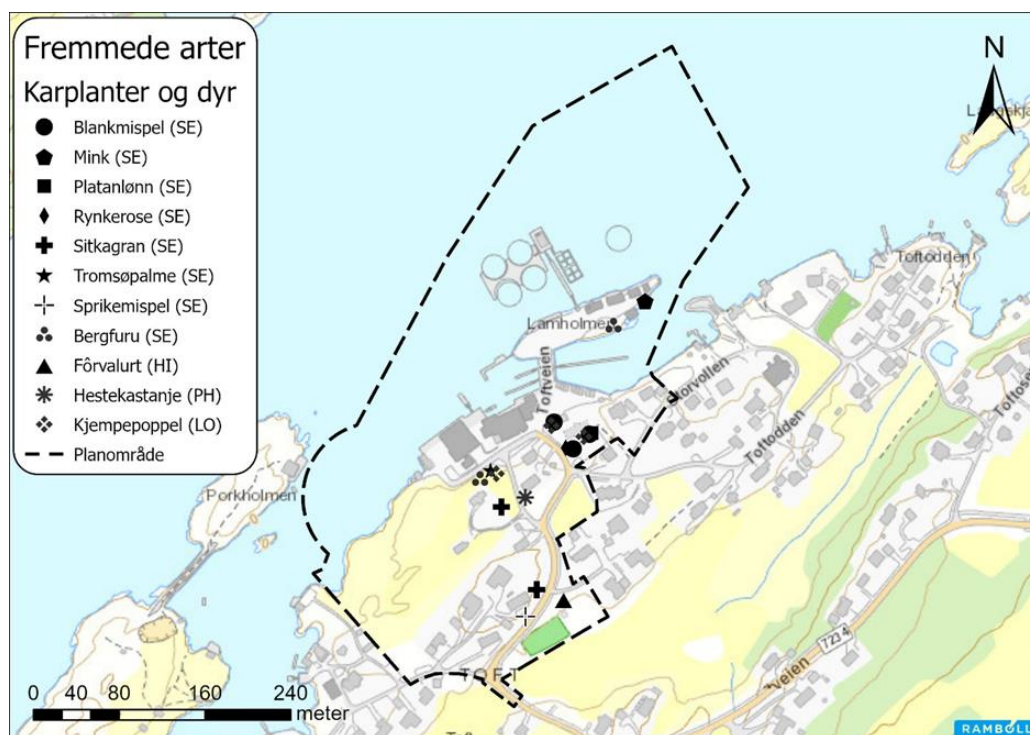
Fremmede skadelige arter

I og nær planområdet er det funnet arter som står på den norske lista over fremmede arter. Åtte av artene som er funnet, tilhører den høyeste risikokategorien (SE-svært høy økologisk risiko): Mink, blankmispel, platanlønn, rynkerose, sitkagran, tromsøpalme, sprikemispel og bergfuru.

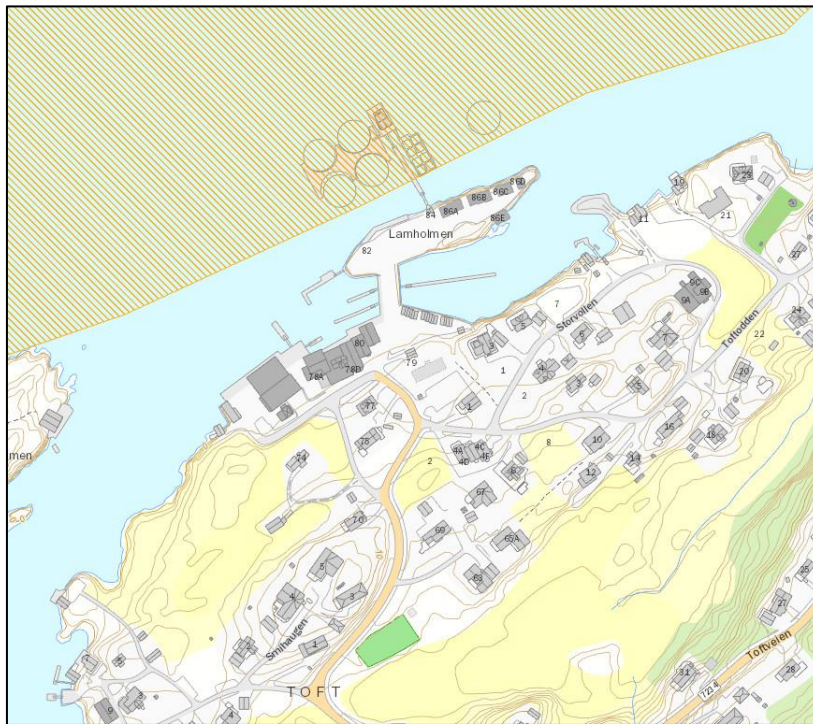
Funnene er listet opp i Tabell 2 og vises i Figur 16. Flere av artene ser ut til å være en del av beplantningen i uteområdene.

Tabell 2 Fremmede arter funnet i planområdet.

Art	Status	Sist registrert	Antall funnlokaliteter
Mink	SE	2020	1
Blankmispel	SE	2022	3
Platanlønn	SE	2022	1
Rynkerose	SE	2022	1
Sitkagran	SE	2022	2
Tromsøpalme	SE	2022	1
Sprikemispel	SE	2022	1
Bergfuru	SE	2022	2
Fôrvalurt	HI	2022	1
Hestekastanje	PH	2022	1
Kjempepoppel	LO	2022	3



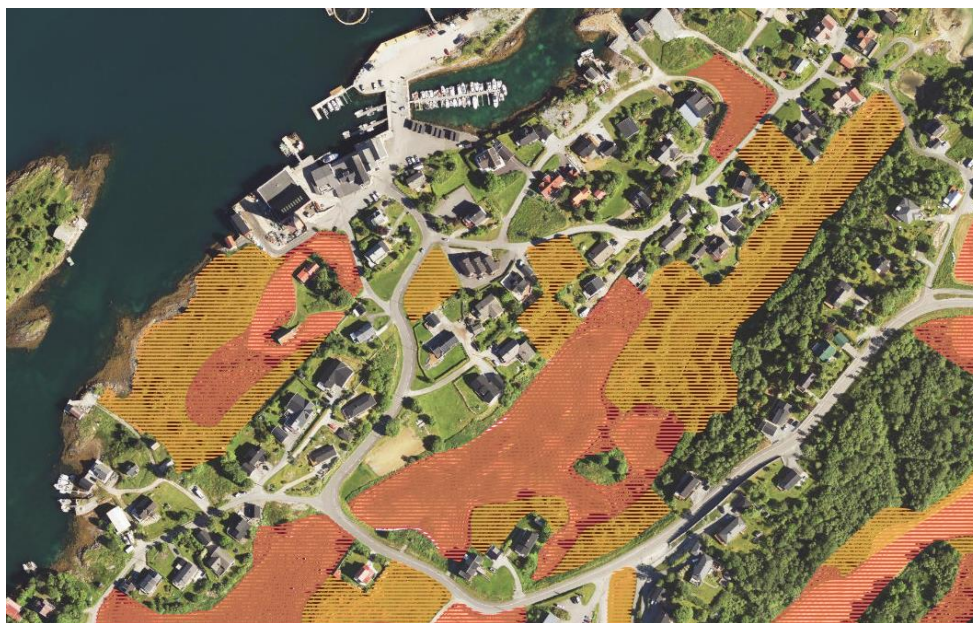
Figur 16 Arter i planområdet som står på den norske lista over fremmede organismer. Kilde: Rambøll

Fisk

Figur 17 Registrert gyteområde for kysttorsk og hyse. Kilde: Yggdrasil

Hele Toftsundet er kartlagt som gyteområde for kysttorsk og hyse av Fiskeridirektoratet region Nordland. Kartleggingsmetoden som er brukt er intervju av yrkesfiskere.

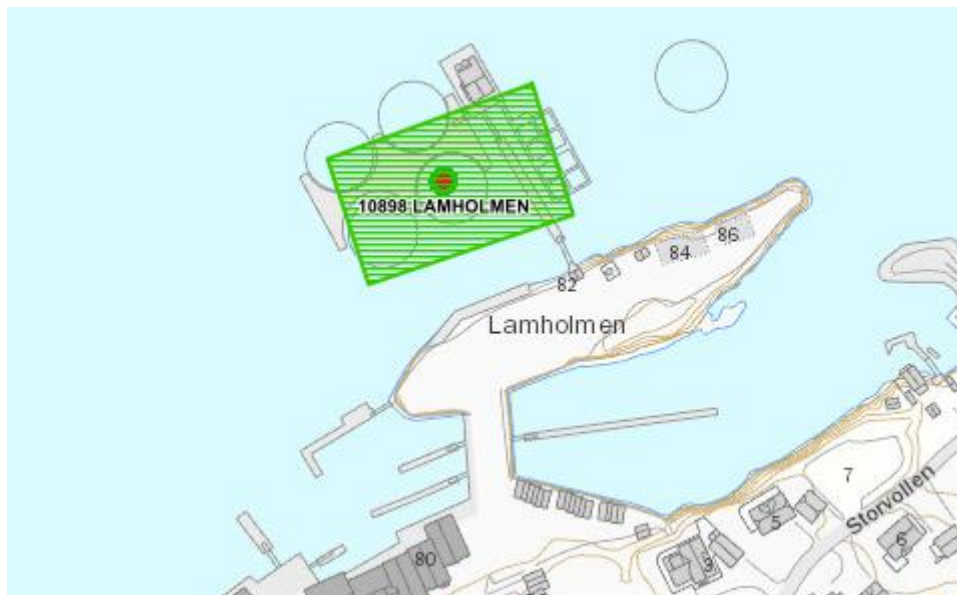
5.7 Landbruk / naturressurser



Figur 18 Verdiklasser jordbruk. Rød er stor verdi, oransje har middels verdi. Kilde: Nibio Kilden

En liten del av området er vurdert til å ha stor verdi for jordbruk og noe har middels verdi. Størrelsen på jordbruksområdet anses som liten og det er kun en liten andel av dette området som benyttes til jordbruk i dag.

Lamholmen er registrert som et akvakulturanlegg. For produksjon av matfisk til forskning, visning og kommersiell drift. Arter som Laks, Regbueørret, Torsk og Ørret produseres.



Figur 19 Akvakulturanlegg. Kilde: Kystinfo

5.8 Trafikkforhold

Kjøreveg

Toftveien (fv 7234) har en årsdøgntrafikk på 260 og en skiltet fartsgrense på 40 km/t. Det er ikke registrert noen ulykker de siste ti årene.

Vegstandard er god, men vegen er stedvis smal (5 meter), og det kan på enkelt plasser være utfordrende at to større kjøretøy passerer hverandre.

Med unntak av Toftveien er de andre vegene i området hovedsakelig kommunale veger med en vegbredde på ca. 3,5 meter.



Figur 20 Kryss fv54 og Toftstranda. Kilde: Google

Gående og syklende

Langs Toftevegen er det ensidig fortau med en bredde på 2 meter. Det er sammenhengende gang- og sykkelveg fra Brønnøysund til Toft.

Parkering

Områdene rundt Havbruksakademiet, rorbuene og småbåthavna har parkering, der noen plasser også er tilpasset turister som kommer med campingbiler. I tillegg finnes en parkeringsplass øst for Fv54, ved «innkjøringen» til Toft sentrum.

Kollektivtilbud

Rute 18 – 141 Brønnøysund - Torget betjener Toft syv ganger pr. dag, mandag til fredag. Bussen stopper ved Toftsundet, rett ved Havbruksakademiet.

Farled for sjøtrafikk

Toftsundet er vist som biled for sjøtrafikk. Bileden knyttes til hovedled somgår i Tilremsfjorden, nordøst for Toft.



Figur 21 Biled går nord for planområdet. Kilde: Kystinfo

5.9 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder



Figur 22 Kartlagte friluftsområder. Kilde: Miljøstatus

Området markert i rødt er registrert som viktig friluftsområde. Det lille området sør på bildet er en grusbane, og benyttes til lek med ball osv. Området rundt Toft har store rekreasjonsmuligheter. Torghatten anses som den største severdighet på Helgeland og ligger ca. 10 km sør for Toft.

5.10 Barns interesser

Det er sammenhengende gang- og sykkelvegnett fra Brønnøysund til Toft. Området er preget av grønne områder som er tilgjengelig for lek og opphold, samt en grusbane som benyttes til lek med ball. Ut over dette er det ingen registrerte interesser for barn og unge i planområdet.

5.11 Offentlig og privat servicetilbud

Nordhus skole er en barneskole 1.-7. trinn. Denne er plassert 1,8 km øst for Toft sentrum mot Brønnøysund. Enda nærmere Brønnøysund ligger Fjellsøya barnehage AS. Denne har en avstand på 2,3 km fra Toft sentrum. Foruten dette ligger alle andre servicetilbud som ungdomsskole, legesenter, omsorgssenter og matbutikker i Brønnøysund ca. 6 km fra Toft.

5.12 Universell tilgjengelighet

Det er ingen spesiell tilretteleggelse for rullestol-/rullatorbrukere innenfor planområdet i dag. Likevel er terrenget og veiene relativt slake og adkomsten til området er god, også for rullestolbrukere. Norsk havbrukssenter er tilrettelagt for funksjonshemmede.

kapasitet i området. Registrerte flaskehalser omhandler 400 m jordkabel og en sjøkabel på 350 m. Siden dette allerede er flaskehalser for området dekkes kostnader for utbedring av Helgeland Kraft.

Ved utbedring av disse kablene vil det være ca. 2 MW ledig nettkapasitet i det aktuelle området. Et lastuttak utover dette vil kreve generelle forsterkninger i nettet, og disse vil måtte dekkes delvis av kunde.

Renovasjon

Toft er med i et interkommunalt samarbeid i Søndre Helgeland Miljøverk IKS, og renovasjon utføres av det interkommunale renovasjonsselskapet Shmil. Det benyttes standard avfallsbeholdere som tømmes av renovasjonsbiler.

5.14 Grunnforhold



Figur 24 Løsmassekart over planområdet. Kilde: Miljøstatus

Planområdet er registrert med bart fjell, med stedvis tynt dekke. Berggrunnen består hovedsakelig av marmor, en bergart som forvitrer lett og dermed gir høyt kalkinnhold. Over nesten hele planområdet er løsmassedekket tynt eller fraværende. Et lite område i sørøst er dekket av sammenhengende marine strandavestninger. Her er det i dag fulldyrka jord.

På karttjenesten til Norges geologiske undersøkelser (skrednett.no) er det *ikke* merket av skredhendelser (steinsprang, leirskred, jordskred, flomskred eller snøskred) eller fare for kvikkleire innenfor planområdet. Kvikkleirefaren forholder seg imidlertid kun til registreringer for arealer større enn 10 daa. Dette må ses i sammenheng når områdestabiliteten vurderes.



Figur 25 Et lite område sør på planområdet (område hvor eksisterende ballplass ligger) er vist som område hvor det er mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Kilde: NVE Atlas

Det er registrert lav til moderat radonaktsomhet.



Figur 26 Radonaktsomhet er registrert som moderat til lav (gult). Kilde: Miljøstatus

5.15 Støyforhold

Planområdet er ikke belastet med støy. Det er ikke registrert noe støy langs veg ifølge Statens vegvesen sine støyvarslingskart.

5.16 Forurensning (Grunn, vann og luft)

Det er ikke registrert forurensning i grunn eller luft. Man kan likevel ikke utelukke forurensning i grunn og/eller vann i området. Dette må vurderes og undersøkes i byggefasen.

5.17 Samiske interesser

Det er ikke registrert samiske interesser i området.

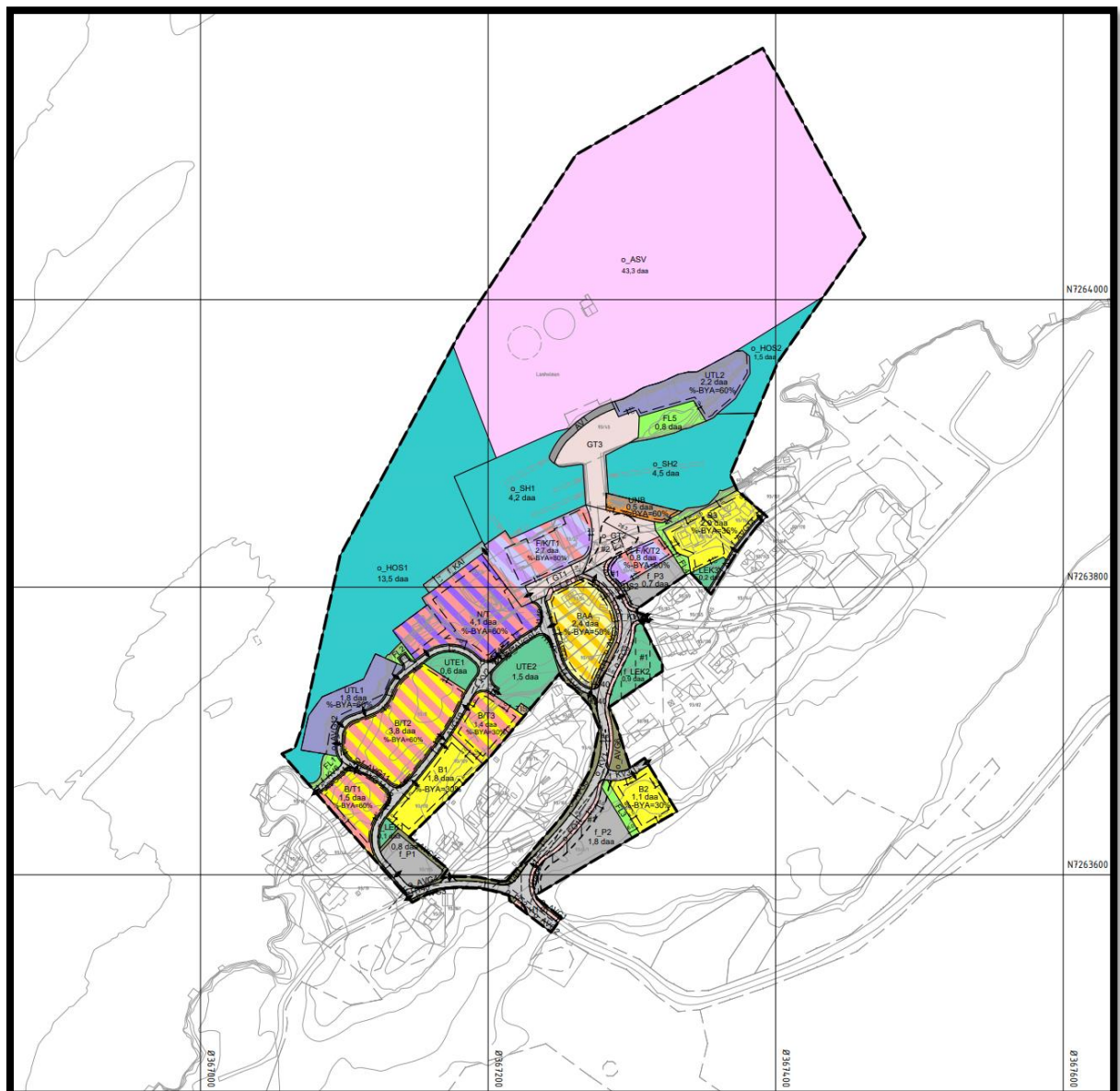
6. PLANFORSLAGET

I dette kapitlet gjøres det rede for innholdet som er gitt gjennom plankart og -bestemmelser.

6.1 Planens hensikt, avgrensning

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er å sikre en helhetlig og fleksibel utvikling av Toft sentrum med hensyn til byggeområder, vegføringer, gangtraseer, friområder og grønnstruktur.

6.2 Plankart



Figur 27 Forslag til plankart

6.3 Reguleringsformål

Reguleringsformål (pbl §12-5)	Betegnelse (jf. Kart)	Størrelse (daa)
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
1110 - Boligbebyggelse	B	4,9
1171 - Utleiehytter	UTL	4,0
1589 - Uthus/naust/badehus	UNB	0,5
1600 - Uteoppholdsareal	UTE	2,1
1610 - Lekeplass	LEK	1,3
1803 - Bolig/tjenesteyting	B/T	6,6
1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T	3,5
1824 - Næring/tjenesteyting	N/T	4,1
1900 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	BAA	2,4
Nr. 2 Samferdselsanlegg og infrastruktur		
2011 - Kjøreveg	KV	5,2
2012 - Fortau	FO	1,0
2014 - Gatetun	GT	3,6
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	AVT	0,3
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	AVG	2,5
2041 - Kai	KAI	0,4
2073 - Kollektivholdeplass	KH	0,1
2080 - Parkering	P	3,3
2101 - Teknisk infrastruktur	TIS	0,1
Nr. 5 Landbruk-, natur- og friluftsmål, samt reindrift		
5130 - Friluftsmål	FL	1,8
Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
6220 - Havneområde i sjø	HOS	15,0
6230 - Småbåthavn	SH	8,7
6410 - Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	ASV	43,3
Totalt		114,5

PBL §12-6 Hensynssoner		
<i>Sikringssone friskt</i>	H140	0,2
Totalt		0,2
PBL §12-7 Bestemmelsesområder		
<i>Midlertidig rigg- og anleggsområde</i>	#1	1,6
<i>Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg</i>	#2	0,7
Totalt		2,3

6.4 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Nr. 1 Bebyggelse og anlegg

1110 – Boligbebyggelse

Omfatter område B1 - B3

1171 – Utleiehytter

Omfatter område UTL1 – UTL2

1589 – Uthus/naust/badehus

Omfatter område UNB

1600 – Uteoppholdsareal

Omfatter område UTE1 - UTE2

1610 – Lekeplass

Omfatter område LEK1 - LEK3

1803 – Bolig/tjenesteyting

Omfatter område B/T1 - B/T3

1813 – Forretning/kontor/tjenesteyting

Omfatter område F/K/T1 og F/K/T2

1824 – Næring/tjenesteyting

Omfatter område N/T

1900 – Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Omfatter område BAA

Nr. 2 Samferdselsanlegg og infrastruktur

2011 – Kjøreveg

Omfatter område KV1 – KV6

2012 – Fortau

Omfatter område FO1 – FO6

2014 – Gatetun

Omfatter område GT1 – GT3

2018 – Annen veggrunn – tekniske anlegg

Omfatter område AVT

2019 – Annen veggrunn – grøntareal

Omfatter område AVG1- AVG15

2041 – Kai

Omfatter område KAI

2073 – Kollektivholdeplass

Omfatter område KH

2080 – Parkering

Omfatter område P1- P3

2101 – Teknisk infrastruktur

Omfatter område TIS1 – TIS2

Nr. 5 Landbruk-, natur- og friluftsmål, samt reindrift5130 – Friluftsmål

Omfatter område FL1 – FL5

Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone6220 – Havneområde i sjø

Omfatter område HOS1 – HOS2

6230 – Småbåthavn

Omfatter område SH1 - SH2

6410 – Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag

Omfatter område ASV

6.5 Plangrep



Figur 28 Illustrasjon over mulig ny bebyggelse på deler av området. Kilde: Ratio

Toft er et område med mye potensial for utvikling og vekst, og man er kjent med at det er ulike aktører som ønsker å etablere seg i Toftsundet. Dette er positivt for nærmiljøet i Toft, så vel som for regionen. Planforslaget legger opp til en stor andel kombinerte formål, og man anser det som god samfunnsøkonomi å lage anlegg som er tilrettelagt for ulike typer aktiviteter og bruk, slik at man kan dra nytte av stordriftsfordeler i drift, i tillegg til å spleise på kostnader.

Funksjoner som skoletilbud med tilhørende elevtjenester i form av internat, kantine, idrettsanlegg m.m, i tillegg til aktiviteter knyttet til blant annet turisme, restaurant og annen sevice og næring, vil medføre at området vil oppleve økt aktivitet og liv, noe som vil skape positive synergier for nærmiljøet og de som vil holde til i området.

Plangrepet legger til rette for å videreutvikle et unikt blått kompetansemiljø med havbruk, forskning, utdanning og reiseliv samlet på ett sted, i tillegg til å legge til rette for etablering av boliger som er attraktive for mennesker som ønsker å bosette seg i området.

6.6 Bebyggelsens plassering og utforming



Figur 29 Illustrasjonsplan som viser en *mulig* utbygging av området.

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan som viser *forslag* til ny bebyggelse på området. Illustrasjonsplanen tar utgangspunkt i et *maksalternativ* til utbygging i form av blant annet folkehøgskole med tilhørende internat og aktivitetstall, personalboliger, rorbuer og etablering av vgs/fagskole med tilhørende mulig skoleutvidelse, kontor, - nærings- og restaurantvirksomhet, samt etablering av Expo2020 – paviljong m.m

For et alternativ med mulig boligbebyggelse på felt til foreslått folkehøgskole med tilhørende anlegg, samt boliger innenfor området vist som paviljong og lærerboliger, er det ikke utarbeidet en egen illustrasjonsplan. Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende, og viser kun en *mulig* utbygging av området.

Illustrasjonsplan viser på overordnet nivå hvordan forslag til ny bebyggelse er plassert i forhold til hverandre, samt hvordan bebyggelsen forholder seg til både eksisterende infrastruktur, men også til foreslått ny infrastruktur. Det har vært et viktig premiss i planarbeidet at Toft sentrum skal fremstå som attraktivt og levende, og at det skal være høy grad av fleksibilitet i planen. Dette skal likevel ikke gå på bekostning av å sikre blant annet grønne kvaliteter i området, så vel som muligheten til å legge gode rammer for den videre utviklingen av området.

Bestemmelser til plan sikrer at bebyggelse og anlegg skal prosjekteres og utføres slik at det er tilpasset aktuell bruk og skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bebyggelse og anlegg skal ta hensyn til områdets egenart, terreng, vegetasjon og bebyggelsesstruktur og det skal tilstrebes en sammenheng i byggeform og materialbruk innenfor planområdet.



Figur 30 Illustrasjon som viser forslag til ny bebyggelse på deler av planområdet. Kilde: Ratio

6.6.1 Boligbebyggelse – felt B1- B3

Innenfor felt B1 planlegges det primært to personalboliger med til sammen 4 leiligheter. Hvis det ikke etableres folkehøgskole vil det ikke være behov for personalboliger, og området i sin helhet vil bebygges med ordinære boliger i form av f. eks eneboliger og/eller tomannsboliger. Området er i gjeldene plan regulert til bolig og vegformål, og vil i sin helhet omreguleres til boligformål.

Innenfor felt B2 legges det til rette for etablering av en enebolig. Området er i dag regulert til bolig og til friområde, og vil i planforslaget reguleres i sin helhet til boligformål.

Innenfor felt B3 videreføres i hovedsak gjeldende reguleringsformål - bolig. Området vil imidlertid få en økt utnyttelsesgrad fra 30 – 35 %, samt en mindre justering av eiendomsgrensene mot regulert lekeplass.

Bebyggelsens høyde og utforming

For boliger innenfor felt B1 – B3 tillates inntil 7,5 m total byggehøyde over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Grad av utnytting

Grad av utnytting for felt B1 og B2 settes til 30 % BYA.

Grad av utnytting for felt B3 settes til 35 % BYA

MUA

Minste uteoppholdsareal per. bolig innenfor felt B1-3 skal ikke være lavere enn 100 m², og løses på egen tomt.

Parkering

Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt for 1,25 bil. pr. boenhet i tråd med bestemmelsene i Brønnøy kommuneplan.

6.6.2 Utleiehytter, felt UTL1 - UTL3

Innenfor felt UTL1, UTL2 og UTL3 er det tenkt å legge til rette for rorbuer. Disse er tenkt benyttet som internat for folkehøgskolen og utleie på sommerstid.

Innenfor felt UTL2 og UTL3 står det allerede rorbuer i drift, og områdene er regulert til naustområde og rorbuer, mens område UTL1 er ubebygd. I dag er område UTL1 regulert til fergekai, naust m.m samt industri, lager og forretningsbebyggelse. Alle de tre feltene må derfor omreguleres til utleiehytter.

Delvis inne på areal regulert til UTL2 og delvis inne på areal regulert til f_FL4 står en bod som foreslås fjernet.

Bebyggelsens høyde og utforming

Innenfor felt UTL1 – UTL3 skal bebyggelsens totale gesimshøyde over ferdig planert terreng ikke overstige 3,7 meter, samt ha en takvinkel på mellom 22 og 37 grader.

Bebyggelse skal oppføres i 1,5 etg. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 60 m² og bebyggelsen skal i størst mulig grad ha samme utforming og farge.

Det legges opp til at man etableres rorbuer i en struktur på tre og tre, slik at uttrykket man har i dag videreføres. Dette er også positivt for å tilrettelegge for utsikt mellom bebyggelse, samt ivareta hensyn til brannvern. For å unngå store fyllinger knyttet til etablering av rorbueene, i tillegg til estetiske kvaliteter for området, sikrer bestemmelsene at det kun tillates tørrmur under byggets fotavtrykk, samt kaifront på sjøsiden av bebyggelsen.

Grad av utnyttning

Maksimal utnyttning er 60% BYA.

Parkering

For felt UTL1 -3 skal parkering løses på egen tomt. Det er ikke gjort et estimat på antall parkeringsplasser det skal tilrettelegges for, men det tilrettelegges for at det skal være tilstrekkelig med plass til 1 bil pr. rorbu innenfor formålet.

6.6.3 Uthus/naust/badehus, felt UNB

Innenfor felt UNB ligger det i dag flere naust. Disse videreføres i planforslaget i den form de har i dag. Det vil ikke legges til rette for overnatting/utleieboliger innenfor formålet.

Bebyggelsens høyde og utforming

Innenfor felt UNB skal bebyggelsens totale gesimshøyde over ferdig planert terreng ikke overstige 3,7 meter, samt ha en takvinkel på mellom 22 og 37 grader.

Bebyggelse skal oppføres i 1,5 etg. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 60 m² og bebyggelsen skal i størst mulig grad ha samme utforming og farge.

Det legges opp til at man etableres bebyggelse i en struktur på tre og tre, slik at uttrykket man har i dag videreføres. Dette er også positivt for å tilrettelegge for utsikt mellom bebyggelse, samt ivareta hensyn til brannvern. For å unngå store fyllinger knyttet til etablering av bebyggelsen, i tillegg til estetiske kvaliteter for området, sikrer bestemmelsene at det kun tillates tørrmur under byggets fotavtrykk, samt kaifront på sjøsiden av bebyggelsen.

Grad av utnyttning

Maksimal utnyttning er 60% BYA.

Parkering

Naustene skal ha mulighet til parkering for fem biler innenfor GT3.

6.6.4 Bolig/tjenesteyting, felt BT1 – BT3

Campus BLÅ ønsker å etablere landsdelens første folkehøgskole med kun «blå» linjer. Det faglige hovedinnholdet vil være knyttet til kyst, hav og innovasjon i et bærekraftig perspektiv, og med havet som fellesnevner vil skolen søke å bevisstgjøre ungdom på hvilke enorme muligheter som ligger i bærekraftig utnyttelse av havrommet.

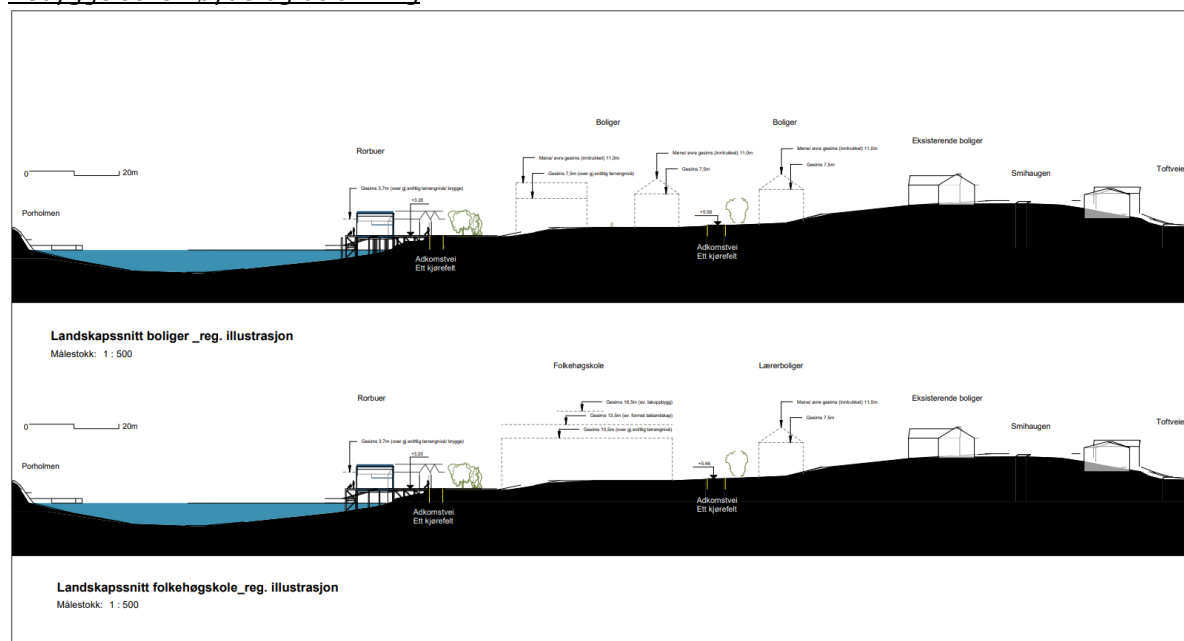
Innenfor felt B/T2 planlegges det etablering av folkehøgskole på ca. 1300 m² og et aktivitetsbygg på ca. 700 m², mens det for felt B/T1 er foreslått internat på ca. 1500 m².

Området er i dag i hovedsak ubebygget, med unntak av noe mindre bebyggelse innenfor B/T3 som forutsettes revet, og er i gjeldene plan i hovedsak regulert til forretning og industri, kjørevei, friområde og boliger. Området vil omreguleres til bolig og tjenesteyting som følge av planforslaget.

Hvis det ikke etableres folkehøgskole med tilhørende funksjoner innenfor felt B/T1 og B/T2, legger planen opp til mulighet for bebyggelse i form av boliger, i form av eneboliger, tomannsboliger evt. en kombinasjon. Det estimeres at områdene til sammen kan romme ca. 8 - 10 boliger, hver med en tomt på ca. 600 m², evt. flere enheter hvis man bygger flermannsboliger og/eller legger opp til mindre størrelse på tomtene. Det tillates ikke etablert en kombinasjon av både folkehøgskole med tilhørende anlegg og boliger på området.

Hvis det etableres folkehøgskole med tilhørende anlegg på felt B/T1 og B/T2 skal det innenfor B/T3 sikres uteoppholdsareal for folkehøgskolen, mens det tilrettelegges for boligbebyggelse i form av eneboliger/tomannsboliger på området, hvis folkehøgskole ikke etableres.

Bebyggelsens høyde og utforming



Figur 31 Snitt som viser forslag til mulig ny bebyggelse innenfor felt for folkehøgskole/bolig. Kilde: Ratio

Folkehøgskole med tilhørende internat og aktivitetshall kan oppføres med gesimshøyde inntil 10,5 m og evt. takoppbygg (inntil 25 % av takflaten) med gesimshøyde inntil 16,5m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Dersom det oppføres boliger innenfor felt B/T1-3 tillates gesimshøyde inntil 7,5 m og inntrukket gesims eller møne inntil 11,0 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Høye volum plasseres slik at siktlinjer gjennom området mot sjøen ivaretas mellom disse.

All ny bebyggelse skal være tilpasset landskapet, og grupper av bygninger som naturlig hører sammen skal ha en harmonisk og ensartet utforming.

Grad av utnyttning

Ved etablering av skolevirksomhet tillates det en grad av utnyttning for felt BT1 og BT2 på maks 60% BYA. Ved etablering av boliger i stedet for skole på felt BT1 – BT3 tillates det en grad av utnyttning på 30 % BYA.

MUA og tomtestørrelse

Minste uteoppholdsareal per. bolig innenfor felt BT1 og BT2 skal ikke være lavere enn 100 m², og løses på egen tomt. Minimum tomtestørrelse ved fradeling for eneboliger bør være 600 m², mens det for tomannsboliger bør være minimum 750 m² BRA, i tråd med KPA.

Parkering

Hvis det etableres folkehøgskole på området er det gjort en teoretisk utregning av behov for parkering knyttet til foreslåtte størrelser på ny bebyggelse. Siden eksakte størrelser ikke er bestemt vil det bli en overordnet utregning av det totale parkeringsbehovet for området.

For folkehøgskolen er det antatt ca. 20 ansatte og en parkeringsdekning på 0,75. 9 plasser er foreslått i fellesareal innenfor areal regulert til parkering, mens totalt 6 plasser er foreslått på egen tomt.

For internatet er det antatt 56 elever over 18 år, med en parkeringsdekning på 0,2. Dette medfører et forslag hvor 6 plasser er foreslått i fellesareal innenfor areal regulert til parkering, og 6 plasser er foreslått på egen tomt.

Samlet er det beregnet at man bør tilrettelegge for 15 plasser for felt B/T2 og totalt 12 plasser for felt B/T1. Det er i hovedsak HC – parkering som skal prioriteres på egen tomt.

6.6.5 Forretning/kontor/tjenesteyting, felt F/K/T

F/K/T1

Området huser i dag Norsk havbrukssenter med kontor, besøkssenter, restaurant og kafe, i tillegg til lokaler for fagskole og vgs. For å sikre mulighet for videre skoledrift på området, samt en videreføring av dagens bruk av området, omreguleres området fra bolig/forretning og kontor til forretning, kontor og tjenesteyting. Det legges ikke opp til boligformål på området.

Formålet er noe utvidet mot sjø i nord, sammenlignet med gjeldende plan. Dette er gjort for å muliggjøre etablering av en trekai/trekonstruksjon, som igjen vil føre til at man ha en forbindelse fra eksisterende kaikant i øst mot vest. Det skal ikke fylles ut i sjø for dette tiltaket.



Figur 32 Illustrasjon som viser forslag til allmenning mellom F/K/T1 og N/T. Kilde: Ratio

Det skal sikres adkomst til f_KAI gjennom felt F/K/T1, og planforslaget legger til rette for at områdene mellom F/K/T og N/T skal ha funksjon både som skolegård og som en type allmenning. Her vil det være naturlig å legge til rette for folkeliv og aktivitet, og gjerne beplantning, sittegrupper m.m, som kan være et positivt element, både for skoleelever og besøkende til området.

F/K/T2

I dag består området i hovedsak av et midlertidig kontorbygg/skolevirksomhet, innenfor områder regulert til bolig, forretning og kontor. I planforslaget legges det til rette for etablering av forretning- og kontorvirksomhet, og området omreguleres derfor til forretning og kontor.

Bebyggelsens høyde og utforming

Bebyggelsens totale byggehøyde skal ikke overstige 11,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det settes ikke føringer for takform for området.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for felt F/K/T1 settes til 80 % BYA

Grad av utnyttning for felt F/K/T2 settes til 60 % BYA

Parkering

For felt F/K/T1 og F/K/T2 er det tatt utgangspunkt i 1 bil pr. 50 m² BRA.

Dette tilsvarer totalt 24 plasser for en samlet BRA på 1200m² BRA for felt F/K/T1. 20 plasser er foreslått på fellesareal innenfor areal regulert til parkering og 4 plasser er foreslått på egen tomt.

Med en samlet BRA på 360 m² for bebyggelsen innenfor felt F/K/T2 innebærer dette et forslag hvor 8 plasser foreslås i fellesareal innenfor areal regulert til parkering. Ingen plasser er foreslått på egen tomt.

HC – parkering for områdene skal prioriteres på egen grunn.

6.6.6 Næring/tjenesteyting, felt N/T

«Rødbygget» brukes i dag som lagerhall i tilknytning til den sjøbaserte virksomheten som bruker dagens kai. Areal i Rødbygget brukes i dag til garderobe og trimrom for elever fra eksisterende skole. Det foreligger planer om at eksisterende landbase/bebyggelse og tørketårn skal rives og nytt skolebygg oppføres i nær tilknytning til Norsk Havbrukssenter

Det legges opp til at fagskole og videregående skole skal etablere seg på området, med tilhørende aquahall. Med etableringen av nybygg vil skolen kunne tilby undervisning og tilrettelegge for 6 klasser på videregående skole, og nybygget dimensjoneres for ca. 90 elever.

Nybygget rommer også områder for undervisning knyttet til fagskole, kurs- og konferanser og eksterne kontorarbeidsplasser for konsernledelsen i Campus Blå. I tillegg bygges som del av skolen en stor hall/ landbase/aquahall (byggetrinn 2) på kainivå mot sjøen for lagring av elementer knyttet til havbruk og for undervisning.

Det skal bygges på og ved eksisterende kai, mens det mot sør og øst på tomte må justeres på terreng med masseforflytting og noe sprenging for å tilrettelegge for skolens utearealer og ny veiforbindelse til neste byggetrinn i sør. Det skal også skje noe utfylling i sjø for plassering av egen rub-hall/ lager, hvor det i neste byggetrinn planlegges bygget en Aquahall med forsknings- og undervisningsarealer.

Bebyggelsens høyde og utforming

Nybygg planlegges i 3 etasjer og det anses som for kostnadskrevende og lite hensiktsmessig å beholde eksisterende bygningsmasse som også vil gi kortere levetid enn normalt ved nybygg. Det tillates et sammenhengende, formet taklandskap inntil 17,5m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for felt N/T kan tillates med inntil 60% BYA.

Uteoppholdsareal

Det er ingen krav knyttet til hverken størrelser eller funksjon på uteoppholdsareal for elever ved videregående skoler. Våren 2003 kom imidlertid en tilføyelse i Lov om grunnskolen og videregående skole (lov 2002 nr. 112 Kap. 9a. Elevane sitt skolemiljø) som er positiv vedrørende skolens uteareal. Blant annet står følgende:

§ 9a-1: Generelle krav

"Alle elever i grunnskolen og videregående skoler har rett til et godt fysisk og psykososialt miljø som fremmer helse, trivsel og læring".

§9a-2: Det fysiske miljøet

Skolene skal planlegges, bygges, tilrettelegges og drives slik at det blir tatt hensyn til trygghet, helsen, trivselen og læringen til elevene. Det fysiske miljøet i skolen skal være i samsvar med de faglige normene som fagmyndighetene til enhver tid anbefaler."

Per i dag finnes ikke de faglige normene som §9a-2 henviser til. I rapport fra Sosial- og helsedirektoratet «Skolens utearealer. Om behovet for arealnormer og virkemidler» utarbeidet i 2003 foreslås et generelt minstekrav på 50 m² nettoareal pr. elev. Dette gjelder for nye skoleanlegg.

Planforslaget legger til rette for at uteoppholdsareal forbundet med skolevirksomhet løses *både* innenfor felt N/T og til-støtende felt UTE1-2. Med utgangspunkt i ønske om tilstrekkelig størrelse på utearealene knyttet til skolen, har man tatt utgangspunkt i totalt 100 elever, og sett på areal som er tilgjengelig både innenfor felt N/T og UTE1 – 2. Et slikt overordnet regnestykke viser at man med et teoretisk elevantal på 100 elever har ca. 30 m² pr. elev til rådighet for uteopphold. Dette anses kun som en teoretiske beregninger, men kan være med på danne et bilde av at skolen har tilstrekkelig størrelse på tilgjengelig arealer for uteopphold i umiddelbar nærhet til skolen.

I tillegg til uteoppholdsarealer som sikres innenfor felt N/T og UTE1 og UTE2 vil skolens elever også kunne benytte seg av området for øvrig, til opphold i skoletiden.

Parkering

For skolebebyggelsen er det gjort samlet foreløpig beregninger for full utbygging. Totalt sett legger planforslaget opp til at man ved totalt 24 ansatte og 30 elever over 18 år, samt 1 bil pr. 50 m² BRA kan få et samlet parkeringsbehov på 34 plasser. 30 av plassene er foreslått i fellesareal som er regulert til parkering, mens 4 plasser er foreslått på egen tomt.

Det er i hovedsak HC – parkering som skal prioriteres på egen tomt, evt. innenfor f_GT1.

6.6.7 Angitt bebyggelse og anleggsformål komb. med andre angitte hovedformål, felt BAA

Området er i dag regulert til boligformål og felles avkjørsel og består av flere privatboliger med tilhørende anlegg som er planlagt revet som følge av planforslaget. For å nytt området til tjenesteyting, bolig eller næring må området omreguleres i tråd med planforslaget.

Innenfor felt BAA er det foreslått å legge til rette for etablering for en Exbo 2020-paviljong (tjenesteyting). Formålet med å gjenoppbygge Norges EXPO2020 – paviljong vil være å videreføre profileringen av Norge som ledende havnasjon. Paviljongen skal være en sentral del av både undervisningstilbudet og Havbrukssenteret som finnes her. Lokalt og regionalt vil paviljongen representere en «storstue» for konferanser og andre arrangementer som krever kapasitet, mens for elever vil paviljongen bli direkte knyttet til opplæring og undervisning. Det er foreslått at paviljongen skal omkranses av en parkstruktur, som vil gi et grønt og attraktivt preg på området.

Hvis etablering av paviljong ikke gjennomføres, legger planen opp til mulighet for bebyggelse i form av boligbebyggelse og/eller næring/nærbutikk. Med tanke på at området ligger sentralt til er det aktuelt å tilrettelegge for konsentrert boligbebyggelse i form av lavblokk, men mulighet for nærbutikk i første etasje, men bestemmelsene åpner også for etablering av andre typer boliger, blant annet eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus. Det tillates ikke en kombinasjon av både paviljong og boliger/butikk på området.

Bebyggelsens høyde og utforming

Bebyggelsens totale byggehøyde skal ikke overstige 11,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det settes ikke føringer for takform for området.

Grad av utnyttning

Ved etablering av paviljong tillates det en grad av utnyttning på maks 30% BYA.

Ved etablering av boliger/nærbutikk i stedet for paviljong tillates det en grad av utnyttning på 50 % BYA.

Parkering

Ved etablering av paviljong skal parkering i hovedsak løses innenfor område regulert til parkering (P1 – P3). Ved en beregning av et mulig behov for parkering knyttet til paviljongbebyggelsen er det foreslått totalt 29 plasser. 27 av disse skal løses på fellesareal regulert til parkering, mens 2 plasser skal løses på egen tomt. HC – plasser skal prioriteres på egen tomt, og kan også løses innenfor f_GT1.

Det er sannsynlig å anta at parkeringsbehovet ved større konferanser og andre publikumsrettede aktiviteter vil innebære et økt behov for parkering, utover de plasser som er planlagt, men det vurderes at det er tilstrekkelig med parkeringsplasser innenfor areal regulert til parkering (P1 – P3) til slike arrangementer.

Ved etablering av boliger og/eller nærbutikk er det ikke gjort en beregning av parkeringsbehov da det er usikkerhet knyttet til type boliger, evt. i kombinasjon med nærbutikk. Det er tatt høyde for økt parkeringsbehov på egen tomt i tillatt grad av utnyttelse, hvis det blir etablert boliger på området i stedet for paviljong.

6.7 Parkering, felt P1- P3

Antall parkeringsplasser på Toft i dag ligger på rundt 70 - 80 stk. Det er ønskelig å øke dette antallet for å ta kunne ta imot flere besøkende ved utvidelse av området. Det er også nødvendig at de ansatte og elever har tilgang til parkeringsplasser.

Det reguleres derfor to nye parkeringsområder (f_P1 og f_P2) innenfor planområdet, i tillegg til eksisterende parkeringsområde f_P3. Kapasitet på disse plassene medfører en økning i parkering på ca. 90 plasser, i tillegg til de som eksisterer i dag. Som resultat av at planen legger til rette for snuplass for buss innenfor o_GT2 vil ca. 20 eksisterende parkeringsplasser forsvinne, og man har dermed en total parkeringskapasitet på ca. 150 plasser. Parkering knyttet til private boligeiendommer er ikke medregnet.

P1 - 3 skal fortrinnsmessig benyttes til felles parkeringsplass for funksjoner knyttet til formålene B/T1- BT2, F/K/T1 - 2, N/T og BAA.

Felt	Arealformål	Forklaring	Beregningsgrunl.	B R A	Felles park.	Park. på egen tomt	Sum
B/T1 - 3	Boligbebyggelse	Eks/nye	Ukjent antall			Avheng er av antall boliger	
UTL1-2	Utleiehytter	Eks/nye	23 rorbuer			Ca. 23 plasser	
UNB	Naust	Eks	8 naust		5 pl. på GT3		
B/T1	Bolig/tjenesteyting	Internat	56 elever over 18 år x 0,2 (antatt)		6 pl. på P1	6	12
B/T2	Bolig/tjenesteyting	Folkehøg.	20 ansatte x 0,75 (antatt)		9 pl. på P1	6	15
F/K/T1	Forretning/ kontor/ tjenesteyting	Havbrukssent.	1 bil pr 50m2 BRA	12 00	20 pl. på P2 – 3 og GT3	4	24

F/K/T2	Forretning/ kontor/ tjenesteyting	Eks. kontor/skole	1 bil pr 50m2 BRA	36 0	8 pl. på P3		8
N/T	Næring/ tjenesteyting	Nytt skolebygg	1 bil pr 50m2 BRA for ekstern kontor	48 0	10 pl. på P2 - 3		10
			24 ansatte x 0,75		14 pl. på P2 - 3	4	18
			30 elever over 18 år x 0,2		6 pl. på P2 - 3		6
BAA	Angitt bebyggelse og anleggsformål.	Paviljong	300 publ x 0,2-0,4 (60- 120 pl)* * Sambruk over døgn dag/ kveld		27 pl. på P2 - 3	2	29
		Bolig/nærbutikk	Ukjent antall			Avheng er av antall boliger	

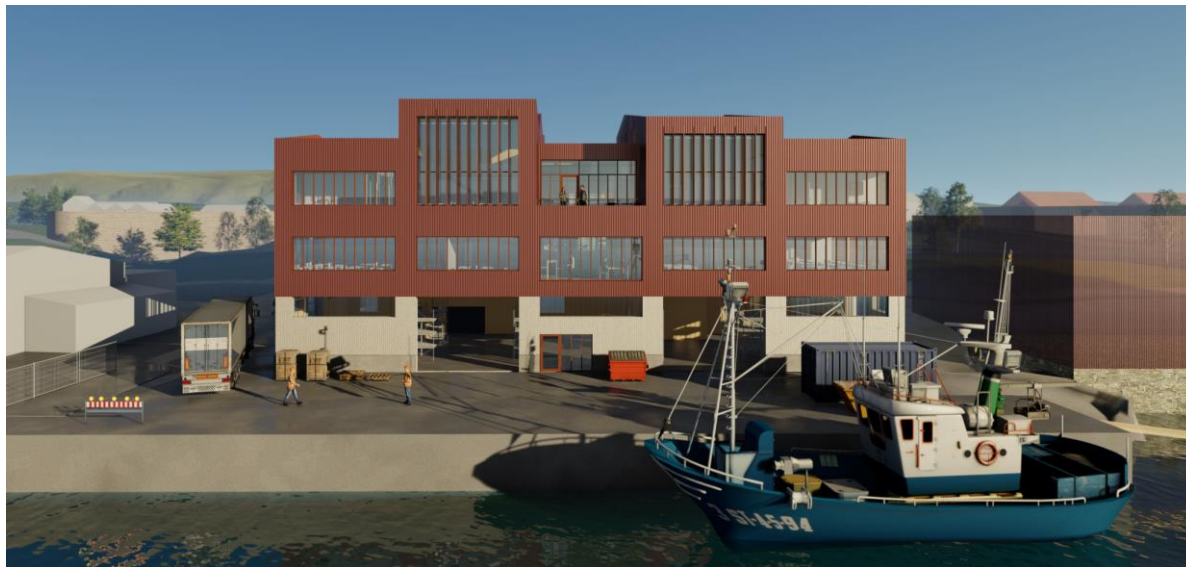
Det er i tillegg lagt opp til kantparkering med plass til to busser langs o_KV1.

Parkering for sykkel

For alle næringsvirksomheter skal det i tillegg til parkering for bil, avsettes plass til sykkelparkering tilsvarende 20 % av beregnet parkeringsbehov for bil, minimum 2 plasser. Sykkelparkeringen skal utrustes med sykkelstativ og belysning.

I virksomheter med beregnet parkeringsbehov over 10 plasser, kan inntil 10 % av beregnet parkeringsbehov erstattes med det dobbelte antall overbygde plasser for sykkelparkering.

6.8 Kai, felt KAI



Figur 33 Illustrasjon som viser mulig skolebebyggelse og tilgang til kaiområdet. Kilde: Ratio

Området skal benyttes til kai og anlegget skal være tilgjengelig for skoleaktiviteter forbundet med felt N/T og annen kommersiell drift. Som vist i illustrasjon over er det foreslått at ny skolebebyggelse skal ha direkte tilgang til kaiområdet, slik at man tilrettelegger for gode logistikk løsninger.

6.9 Trafikk

Adkomst

Adkomst til planområdet vil være via o_KV1. o_KV1 følger i hovedsak eksisterende offentlig vegtrasé og bredde på Toftveien er vist med minste bredde på 5,0 m. Kurvaturen er gjort noe slakere øst for området BAA. Her er det lagt opp til kantstopp for buss og veggbredden er utvidet for at store kjøretøy kan møtes på strekningen.

f_KV2 gir adkomst til bebyggelsen vest i planområdet og har bredde på 4,0 m med breddeutvidelse i kurver og ved vendehammer for å sikre fremkommelighet for lastebil. Delvis inne for område regulert til f_KV2 ligger bebyggelse som foreslås fjernet.

Sløyfen som går vestover rundt B/T2 har foreslått bredde på 3,5 m.

f_KV3 -f_KV5 skal nyttes til felles adkomst og avkjørsel for tilgrensende eiendommer øst i planområdet, mens GT3 omfatter adkomstområde til Lamholmen.

F_KV6 er felles adkomst til fritidsbebyggelse

Adkomst er vist med adkomstpiler på plankartet. Adkomstpilene er retningsgivende og kan sidevegs forskyves. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med friskt, kryss, kurvatur o.l. En nøyaktig plassering av adkomst skal framkomme på utomhusplan.

Annen veggrunn – teknisk anlegg/grøntareal

I tilknytning til veg er det foreslått areal regulert til annen veggrunn – grønntareal (AVG1-AVG14). Områdene skal ha den eieform som vist på plankartet, og det tillates etablert lysstolper, murer, rekkverk, snøopplag, grøfter og skjærings- og fyllingsskråninger m.m innenfor området.

I tilknytning til KV6 på Lamholmen reguleres et mindre område mot sjø til annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT). Området skal nyttes til en buffer mot sjø, i tilknytning til snuplassen på området.

Tilgjengelighet for gående og syklende

Det reguleres offentlig fortau (o_FO1 – o_FO5) langs o_KV1, i tillegg til at det skal etableres fortau (f_FO6) nord for BAA. Bredde på regulert fortau er 2,5 meter.

Fortau i tilknytning til område BAA etableres for å sikre at myke trafikanter som kommer med buss til området vil ha en god og sikker adkomst til området, så vel som at man sikrer at myke trafikanter slipper å krysse vegen ved bruk av bussholdeplass (o_KH).

Alle fortau er foreslått offentlige, med unntak av fortau nord for felt BAA, som er satt til felles for tilstøtende eiendommer.

Gatetun, f GT1, o GT2 og GT3

Det legges opp til at deler av kjørevegen ved Norsk Havbrukssenter kan bli formet som «shared space»/gatetun (f_GT1 og o_GT2). Området vil utformes med gående som premissgiver,

samtidig som det skal legges til rette for at buss kan snu på området. Det skal også være mulig å etablere en bussholdeplass på området. En garasje som i dag står inne på område regulert til o_GT2 foreslås fjernet.

Innenfor felt f_GT1 tillates det etablert HC – parkering for felt BAA og felt N/T.

GT3 er eksisterende adkomst, parkering og oppholdsareal forbundet med småbåthavner (o_SH1-2), utleierorbuer (UTL2) på Lamholmen, samt akvakulturanlegg (o_ASV) tilknyttet Lamholmen.

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det være fri bane for buss, uten bruk som hindrer at buss kan snu på området.

Kollektivholdeplass, o_KH

Planforslaget legger opp til etablering av kollektivholdeplass/kantstopp (o_KH) langs o_KV1, sør for felt BAA. I tillegg planlegges det mulighet for parkering for to busser i veglomme nord for regulert areal til parkering (P2) sør i planområdet.

Frisikt, H140

Innenfor områder markert som frisktareal (H140) skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebanners plan.

Midlertidig rigg- og anleggsområde, bestemmelsesområde #1

I sør er område for midlertid rigg- og anleggsområde lagt med avstand fra fortau (o_FO1) på 5 meter. I tillegg er hele områder regulert til f_LEK2 omfattet av bestemmelsesområde #1.

I nord ligger det et område for midlertidig rigg- og anleggsområde med avstand fra fortau (o_FO4) på 2 meter, samt innenfor områder BAA hvor et mindre område også er avsatt til bestemmelsesområde #1.

6.10 Miljøfokus

Toft ligger landlig til og det er dermed liten dekning for kollektivbruk i området. Planforslaget styrker bruken av buss ved å øke markedsgrunnlaget i området, samtidig som det legges til rette for at flere busser skal betjene området gjennom etablering av bussholdeplass, samt areal for midlertidig parkering av buss innenfor planområdet.

Selv om det også legges til rette for bruk av bil i området, har planforslaget som mål å unngå for mye trafikk inn til de mest sentrumsnære områdene. Parkeringsplassene er foreslått etablert i utkanten av planområdet, noe som vil bidra til mindre biltrafikk inn til sentrumsområdene.

Både økt kollektivbruk, og tilrettelegging for redusert biltrafikk inn til sentrum vil være med på å bygge opp under et miljøfokus i prosjektet.

Prosjektet har på sin side også et tydelig fokus på bærekraftig havbruk, og opplæring og utvikling innenfor «blå» fag. Dette er satsingsområder for regionen, og helt klart viktig for utviklingen av bærekraftig næringsutvikling, både lokalt, regionalt og ikke minst nasjonalt.

6.11 Universell utforming

Universell utforming skal imøtekommes i henhold til byggeforskriftenes krav til byggverk og adkomstveger.

6.12 Uteoppholdsareal, felt UTE1 – UTE2

Planforslaget legger opp til to regulerte områder for uteopphold.

UTE1 er foreslått som en «buffer» mellom planlagt folkehøgskole innenfor B/T2 og skoleområde for vgs på felt N/T. Området består i dag av en kolle, som kan være et positivt og morsomt uteareal, både for elever og beboere på skolene, samt for folk i nærområdet. Kollen skal bevares, og det er viktig at eksisterende vegetasjon bevares i den grad det er mulig. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

Innenfor UTE2 skal det opparbeides en idrettsplass på minimum 600 m². Denne skal være til erstatning for eksisterende grusplass/ballplass, som bortfaller ved etablering av parkeringsområde P2. UTE2 skal opparbeides med tilfredsstillende kvalitet og funksjonalitet før skolevirksomhet innenfor felt N/T igangsettes. Idrettsplassen skal være tilgjengelig for allmennheten, men er eid av skolen.

Innenfor UTE2 skal det sikres adkomst til regulert trafo, TIS1.

Innenfor områder regulert til boligformål legges det opp til uteoppholdsareal på egen tomt.

6.13 Lekeplass, felt f_LEK1 – f_LEK3.

Planforslaget legger opp til tre regulerte lekeplasser (f_LEK1 – f_LEK3) innenfor planområdet. Lekeplassene skal være felles for hele området og være egnet til lek, opphold og rekreasjon. Områdene bør være utformet slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle.

f_LEK1 er plassert sørvest på planområdet, i tilknytning til område regulert til bolig, B1, og områder regulert til folkehøgskole/boliger, B/T1 og B/T2. Mellom LEK1 og P1, og mot veg, skal det etableres en fysisk skjerming, slik at barn i lek ikke kommer i konflikt med parkering og eller trafikk.

f_LEK2 reguleres til en større lekeplass for området, og det tillates benyttes til midlertidig rigg og anleggsområder (#1). Lekeplassen ligger sentralt til på Toft, og vil kunne være et attraktivt område for barn- og unge i nærområdet.

f_LEK3 er en videreføring av gjeldende situasjon, men den har i planforslaget fått en noe redusert størrelse, sammenlignet med gjeldende regulering. Området er i dag ikke opparbeidet til lek.

Ved etablering av boliger innenfor planområdet legger planforslaget opp til et samlet areal på 1,2 daa som reguleres til lekeplasser. Lekeplasser skal være opparbeidet og utrustet med lekeapparater o.l. i henhold til krav i kommuneplanen i det omfang som antallet klargjorte boliger tilsier, før de respektive boliger kan tas i bruk.

f_LEK1 skal opparbeides senest samtidig som første bolig innen felt B1, BT1 eller BT2 bygges/etableres, mens LEK2 skal opparbeides senest samtidig som første bolig innenfor felt BT2 eller BAA bygges/etableres.

6.14 Friområde, felt FL1 – FL5

Områdene skal være allment tilgjengelig friluftsområder og det skal ikke være hinder for fri ferdsel. Bygningsmyndighetene kan godkjenne plassering av enkeltstående kommunaltekniske anlegg i disse områdene så som mindre pumpestasjoner og trafokiosker.

6.15 Småbåthavn, felt o_SH1 – o_SH2

Områdene er offentlig, og skal nyttes til havnevirksomhet, evt. med småbåtanlegg og flytebrygger/båttutlegg. Dette er i tråd med dagens bruk av området. På en av flytebryggene i området står det i dag et bygg. Bestemmelsene sikrer at dette også tillates videre.

6.16 Havneområder i sjø, felt o_HOS

Området er offentlig og skal nyttes til havn og havneområde for eksisterende og ny sjørettet aktivitet i området. Innenfor felt o_HOS skal det i vannflate, vannsøyle eller bunn ikke tillates inngrep som kan forringe områdets verdi i friluftlivssammenheng.

Fergekai

Det er i gjeldene planer på Toft planlagt en fergekai. Fergekai er aldri etablert, men det var i oppstarten av prosjektet et ønske om at man la til rette for at dette formålet ble videreført i ny plan. Som en del av planarbeidet med foreslått plan ble det sett på mulighet for dette.

I utformingsarbeidet som ble gjennomført så man imidlertid et behov for å frigjøre areal på vestre side av skoleanlegget for å kunne legge til rette for bl.a internat forbundet med planlagt folkehøgskole i området. Det aktuelle arealet er i eksisterende reguleringsplan (planID 1982001) og KPA avsatt til havneformål/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (med tanke om mulig etablering av fergekai i fremtiden). Det ble vurdert som utfordrende å gjennomføre planer for etablering av fergekai slik den var regulert, og det ble derfor vurdert hvorvidt mulighetene for å kutte løsningen med fergekai var mulig.

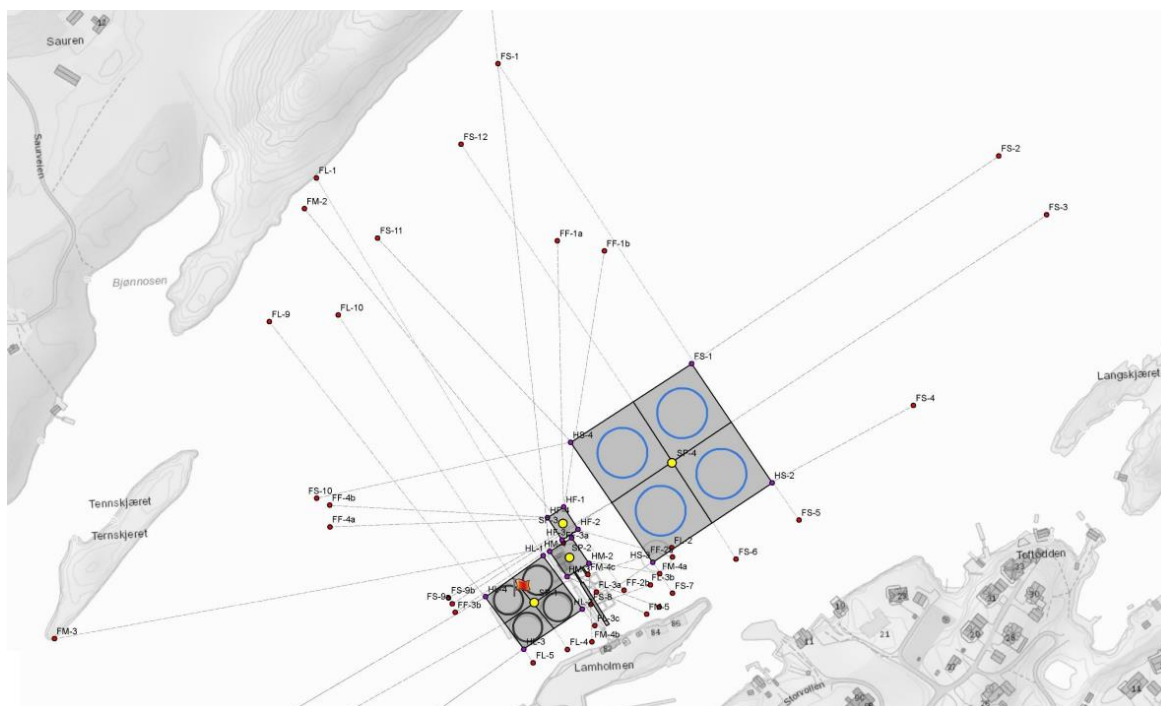
Gjennom møte med Nordland fylkeskommune og Brønnøy kommune ble dette vurdert. Det forelå ingen utredninger i forbindelse med regulert plassering av fergekai og regulert løsning var heller ikke en *ny* løsning, da reguleringsplanen var fra 1981. Det fremkom også fra Nordland fylkeskommune at det aktuelle fergesambandet hadde et svært begrenset markedsgrunnlag. I tillegg var det enighet i at trange veier og grunne sjøforhold ikke var optimale, og at fergekaien slik det var regulert ikke var realistisk. Det ble derfor konkludert med at man skulle se bort fra den regulerte løsningen, og at regulert fergekai ikke skulle videreføres i ny plan. Alternative plasseringer for en mulig fergekai er ikke vist i planforslaget, men bør vurderes i tilgrensende områder.

6.17 Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag, felt o_ASV

Området er offentlig og skal nyttes til en begrenset konsesjon i forbindelse med undervisning og kursvirksomhet.

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

Området regulert til akvakulturanlegg (o_ASV) er noe større enn det som er vist i gjeldende plan. I 2019 ble det søkt og godkjent av Nordland fylkeskommune om biomasseendring på lokalitet Lamholmen. Lokaliteten var i utgangspunktet godkjent for 300 tonn NTB og det ble søkt om en endring til 1560 tonn MTB på lokaliteten. Det godkjente anlegget er vist i figur 34.



Figur 34 Planlagt akvakulturanlegg ved Lamholmen

Akvakulturtillatelsen N-BR-30 – matfisk av laks, ørret og regnbueørret til visningsformål er gitt for 780 tonn til Norsk Havbrukssenter Visning AS. Tillatelsen er tidsbegrenset og gyldig til 18.12.2025

Tillatelsen N-BR-50 – matfisk av laks, ørret og regnbueørret til undervisningsformål er gitt for 780 tonn MTB til Havbruksakademiet AS. Tillatelsen er tidsbegrenset og gyldig til 11.6.2029.

Søknaden har vært sendt på høringsrunde etter forskrift om konsekvensutredning for tiltak til kommunen og til sektoreter. Det kom ikke inn brev om supplerende utredninger under høringen. Nordland fylkeskommune har vurdert at forholdene rundt den spesifikke søknaden er tilfredsstillende gjort rede for gjennom søknaden og søknadsprosessen, og det stilles derfor ikke krav om supplerende utredninger.

Søknaden har vært offentlig utlyst og kommunalt behandlet i Brønnøy kommune.

6.18 Teknisk infrastruktur

VAO

Overordnet plan for vann og avløp ligger i sin helhet som vedlegg. Denne beskriver kapasiteten innenfor det offentlige ledningsnett og hvor det må tilpasses for å tilfredsstille behovet den nye utbyggingen har.

Det er utarbeidet to alternative planer som ser på både en løsning hvor det etableres folkehøgskole med tilhørende anlegg, samt et alternativ hvor det *ikke* etableres en folkehøgskole, men heller boliger på dette området.



Figur 35 Overordna VA-plan – Plantering alternativ 1



Figur 36 Overordna VA-plan – Plantering alternativ 2

Ved fremtidig situasjon skal alle kommunale vann- og avløpsledninger skiftes ut og legges om i planlagte adkomstveier. Alle eksisterende VA-anlegg innenfor planområdet som ikke lenger er i bruk skal legges ned og fjernes. Dette gjelder spesielt vannledningene som er av AAS (asbestsement). Det gjøres oppmerksom på at ved arbeid nær AAS-ledninger skal passende verneutstyr benyttes. Det må i samarbeid med VA-ansvarlig i kommunen vurderes om enkelte nylig etablerte vannkummer kan gjenbrukes.

Drikkevann

Ved fremtidig situasjonen vil vannforsyning til planlagt utbygging være med en ny kommunal Hovedvannledning som føres fra kommunal brannkum 8895 uten at denne trenger å skiftes ut. Planlagt VL225 legges i ny kjørbare gangvei og føres mot nord-øst og gjennom utbyggingsområdet. Ledningen tilkobles eksisterende vannforsyningsnett i en ny kommunal vannkum øst for felt BAA. Vannforsyning til eksisterende og planlagte bygg innenfor planområdet vil være med nye private stikkledninger som tilkobles ny kommunal VL225 hovedledning i foreslåtte kommunale kummer.

Slokkevann

Krav til slokkevann for planlagt utbygging vurderes å være 50 l/s. Det finnes flere kommunale brannkummer i området for uthenting av slokkevann, men disse dekker ikke ovennevnte avstandskrav ved fremtidig situasjon (kummene er markert med røde sirkler langs vannledningene på figur 3 i VA - rapporten). Tilgjengelig trykk i vannforsyningsnettet i området er rundt 4 bar, og dette skal i utgangspunktet være tilstrekkelig. Tilgjengelig vannmengde i nettet er imidlertid ikke kjent. Basert på tilgjengelig data hos kommunen antas vannmengden å være rundt 10-20 l/s. Eksisterende brannvannsdekning dekker dermed ikke ovennevnte krav gitt av TEK17.

Ved fremtidig situasjon vil kravene til slokkevann dekkes ved å etablere nye kommunale brannkummer langs planlagt VL225-hovedledning. Ved evt. behov for ytterligere brannvannsdekning skal det etableres nye private brannhydranter innenfor planområdet. Hydrantene forsynes gjennom egne vannledninger som sikres mot tilbakeslag og tilkobles planlagt VL225 i foreslåtte kommunale vannkummer. I tillegg kan brannbiler levere 12 l/s med slokkevann, og resterende slokkevann hentes fra sjøen. Ved behov for ytterligere slokkevann skal det i en senere fase vurderes om det er nødvendig å etablere egne nedgravde vannbassenger med pumpe.

Ved evt. etablering av sprinkleranlegg skal anleggene forsynes gjennom egne private vannledninger som tilkobles planlagt VL225 hovedledning i foreslåtte kommunale vannkummer.

Oppdimensjonering av eksisterende kommunalt nett vil kunne øke tilgjengelig slokkevann. Det anbefales å etablere en ringløsning for vannforsyning i kyststien rett sør for rorbuene, der planlagt VL225 kan legges i samme trase som SP-ledningen og tilkobles planlagt brannkum sør for skolebygget. Kommunen informerer også om mulig etablering av nytt høydebasseng på Høgåsen sør for Toft, noe som vil føre til en betydelig forbedring av brannvannsdekningen i området.

Endelig valg av løsning for uthenting av slokkevann avklares nærmere i detaljprosjekteringsfasen og i samarbeid med VA-ansvarlig i kommunen, brannrådgiver og brann- og redningstjenesten.

Spillvann

I vedlagt overordnet VA – plan er det foreslått to ulike løsninger for håndtering av spillvann fra planområdet.

Alternativ 1: Felles kommunal slamavskiller

Det anbefales å samle både spillvannet fra planområdet og spillvannet som kommer fra vest og føre dette til en ny felles kommunal slamavskiller. Dette for å avlaste spillvannsnettet og eksisterende slamavskiller nord-øst for planområdet. Eksisterende kommunal SP-trase skiftes ut med en ny kommunal SP-ledning og legges i planlagt ny veg. Traseen føres først mot nord-øst og samler spillvannvannet fra både eksisterende og planlagt utbygging, før den føres videre mot planlagt slamavskiller i nord-vest. Så mye som mulig av spillvannet fra østlige deler av

planområdet ledes i stedet vestover mot planlagt SP-hovedledning og slamavskiller. Spillvann fra rorbuene i vest samles og føres direkte til planlagt slamavskiller med en egen privat SP-ledning.

Alternativ 2: Egen privat slamavskiller

Eksisterende kommunal SP-trase må uansett skiftes ut med ny kommunal SP-ledning og legges i planlagt ny veg. Traseen føres først mot nordøst og samler spillvannvannet fra kun eksisterende bygg, da eksisterende SP-nett og slamavskiller ikke har tilstrekkelig kapasitet til å kunne håndtere økt spillvannsmengde fra planlagt utbygging. Traseen fortsetter deretter østover langs planlagte adkomstveier og tilkobles eksisterende spillvannsnett nordøst i planområdet. Spillvannet fra planlagt utbygging samles i en ny privat SP-ledning og føres mot planlagt privat slamavskiller. Spillvann fra rorbuene føres på samme måte som ved alternativ 1.

Endelige løsninger for håndtering av spillvann fra planområdet og utforming av slamavskiller avklares nærmere i detaljprosjekteringsfasen og i samarbeid med VA-ansvarlig i kommunen.

Overvann

Overvann bør i størst mulig grad håndteres lokalt for å ikke belaste ledningsnett eller påvirke grunnvannsstanden. Små nedbørhendelser bør håndteres lokalt med infiltrasjon, større må fordrøyes lokalt før evt. påslipp til ledningsnett eller bekker, mens flomhendelser må kunne avledes med minst mulig skade på mennesker, miljø og eiendom.

Planområdet ligger ved sjøen og fordrøyning av overvann er dermed ikke ansett som nødvendig i dette prosjektet. Ved fremtidig situasjon vil all avrenning fra områdene nærmest sjøen føres direkte til sjøen på terrengoverflaten. Avrenningen fra resten av planområdet samles i en felles kommunal OV-ledning og føres mot sjøen i nord. Ledningen legges i planlagt kjørbare gangvei sammen med andre planlagte kommunale VA-ledninger. Så mye som mulig av overvannet fra østlig side av planområdet skal også samles og ledes vestover mot planlagt felles OV-ledning. Dette for å avlaste det eksisterende kommunale OV-systemet nedstrøms planområdet.

Det er foretatt en overslagsberegning av overvannsmengder ved fremtidig situasjon som har avrenning mot planlagt kommunal OV250-315.

Avrenningen ved utbyggingsalternativ 1 og 2 er ansett å være omtrent det samme.

Endelige løsninger for håndtering av overvann fra planområdet, inkludert evt. plassering av sandfang, må avklares nærmere i detaljprosjekteringsfasen og i samarbeid med VA-ansvarlig i kommunen.

Flom

Terrenget i området stiger mot sør med avrenning mot sjøen på terrengoverflaten og langs eksisterende hoved- og adkomstveier. NVE sitt kartverktøy viser at planområdet ikke ligger i aktsomhetsområde for flom. Verktøyet «SCALGO» er benyttet til å vise flomveier og forsenkninger i området. Verktøyet viser at det er ingen flomveier eller forsenkninger som kan ha betydning for planlagt utbygging.

Havnivå

For utbygging av permanente bygninger og installasjoner bør et 200-års gjentaksintervall for nåværende situasjon benyttes for å gi tilstrekkelig sikkerhet mot potensielle vannskader. Bygninger og installasjoner i risikosone for 200-års stormflo bør utføres med sikkerhet og med materialer som tåler oversvømmelse (f.eks. vanntett fundament, tilstrekkelig forankring, bruk av tilbakeslagsventiler for slamavskillere og oljeutskillere o.l.).

Bestemmelsene sikrer at tiltakets laveste nivå til enhver tid skal følge DSBs retningslinjer for planlegging og utbygging gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Nivået skal settes i forhold til aktuell sikkerhetsklasse og havnivåstigning med klimapåslag.

Energi

Ved utbedring av jordkabel og sjøkabel som er ansett som flaskehalser for området vil det være ca. 2 MW ledig nettkapasitet i området. Et lastuttak utover 2 MW vil kreve generelle forsterkninger i nettet, og disse vil måtte dekkes delvis av kunde. Hvor omfattende forsterkningene vil være, og dermed hvor mye de vil koste, er sterkt avhengig av eksakt effektbehov. Hvis behov for lastuttak overstiger 2 MW er det viktig at Helgeland Kraft får beskjed om dette, slik at de kan gjøre nettberegninger for å finne nødvendige tiltak med tilhørende anleggsbidrag og tidsbehov.

Planforslaget regulerer to trafostasjoner, hvor én er eksisterende for området i dag (TIS2) og én er foreslått som ny (TIS1).

Renovasjon

Planforslaget legger opp til videre bruk av standard avfallsbeholdere på egen tomt. Det er ikke regulert egne områder for renovasjon, men dette skal løses innenfor hver tomt. Valgt renovasjonsløsning skal vises i utomhusplanen.

6.19 Naturmangfold

Som et ledd i planarbeidet er det i september 2022 utført feltregistreringer i planområdet. Kartleggingen ble gjennomført i henhold til Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper etter NiN2, veileder M-2209 (2022). Området ble undersøkt for sjeldne og truede naturtyper og arter iht. norske rødlistene, samt fremmede skadelige arter iht. den norske fremmedartslista. Lokaliteten ble befart til fots og Miljødirektoratets «NiN-App» og «Arter» for iPad ble brukt for registrering av data. Artsregistreringer ble målt inn ved hjelp av integrert gps-mottaker i iPad med 2-5 meter nøyaktighet. Registreringstidspunktet var tilfredsstillende med hensyn til å gi et godt bilde av floraen. Se vedlagt rapport for utdypende informasjon.

Planforslaget legger opp til høy utnyttelsesgrad av arealene og etablering av folkehøyskole med internat, aktivitetshall, skolebygg, lærerboliger og utearealer samt rorbuer langs sjøen. Ved realisering av planforslaget vil det føre til at den viktige naturtypen naturbeitemark påvirkes gjennom direkte arealbeslag av anslagsvis 90 prosent av arealet, noe som igjen medfører at den må betraktes som ødelagt. Naturtypen er vurdert som truet, og inngår i den norske rødlista for naturtyper under vurderingsenheten semi-naturlig eng og har kategori VU (sårbar). Naturtypen er i tillegg vurdert å ha sentral økosystemfunksjon. Lokaliteten er på ca 9 dekar og den er vurdert å være i dårlig tilstand pga. at bruken er opphørt og sakte gjengroing pågår. Imidlertid er arts mangfoldet fortsatt stort i deler av enga, inkludert åtte habitatspesifikke arter og to rødlistede arter. Samlet sett har lokaliteten moderat lokalitetskvalitet. På grunn av at lokaliteten er rødlistet som sårbar (VU) og at den fortsatt har potensiale for restaurering, er verdien vurdert å være stor og en ødeleggelse av denne er klart negativt for naturmangfoldet.

Planforslaget vil føre til at lokalitetene der åkerrikse (kritisk truet – CR) og storskarv (nær truet – NT) er registrert, blir sterkt påvirket i forhold til nåtilstand. For storskarv sin del, vil ikke dette ha påvirkning da den ikke er påvist hekkende i plan- eller influensområdet og det vil være rikelig plass til næringssøk også etter ferdigstilt plan. For åkerrikse vil potensiell hekkebiotop forsvinne. Imidlertid er påvisning av arten gjort for 9 år siden og da kun som en potensiell hekkeplass. Det vurderes at tiltaket ikke påvirker funnet negativt, men lokaliteten bør sjekkes ut i neste hekkeperiode (vår 2023). Viser det seg å være en hekkebiotop, må det gjøres vurderinger om bevaring eller kompensering.

For de andre rødlistede fugleartene, vurderes det at planforslaget ikke får noen negativ konsekvens fordi det enten dreier seg om forbipasserende fugl eller fugl som har rikelig med tilsvarende egnede biotoper i nærheten.

For å redusere planforslagets negative effekt på naturmangfoldet, må det gjøres en vurdering av om det er mulig å redusere inngrepet i naturtypen og/eller om det er mulig å kompensere for det tapte arealet. Et eksempel på kompensering kan være å etablere eng-aktige arealer i stedet for gressplen. Dette vil ikke være noen fullverdig erstatning for tap av naturbeitemark, men kan på sikt gi arealer med semi-naturlig preg og slik sett gi en viss skadereduksjon siden naturbeitemark også defineres som semi-naturlig mark. Det må også gjøres en vurdering om det er mulig å beholde lokaliteten med rødsildre. Det anbefales at det lages en utomhusplan der bevaring av enkelte naturlige elementer inngår.

Det er usikkert hvor mange lokaliteter med fremmede arter som planen kommer i kontakt med, men det er rimelig å anta at det vil gjelde flere.

Det er ikke utført feltregistrering/kartlegging i sjø. Planen sikrer i bestemmelser at det skal gjennomføres naturkartlegging i sjø i forbindelse med søknad om utfylling og/eller mudring.

6.20 Grunnforhold

Planområdet ligger i hovedsak på fast grunn/fjell. Det er derfor ikke gjennomført grunnundersøkelser innenfor planområdet som en del av planarbeidet. Det stilles imidlertid krav i bestemmelsene om at der det før det gis tillatelse til tiltak, foretas nødvendige undersøkelser eller vurderinger som dokumenterer grunnens stabilitet. Dette gjelder for både sjø- og landområder.

Som følge av at planen legger til rette for utfylling i sjø vil det også være aktuelt å undersøke grunn i sjø.

6.21 Forurensing (Grunn, vann og luft)

Det er ikke gjort undersøkelser knyttet til mulig forurenset grunn, hverken på land eller i sjø, som en del av planforslaget. Risiko for forurensing, både på land og i sjø, er tilstede i lys av tidligere og eksisterende aktiviteter i området.

Planene sikrer gjennom bestemmelser at det i forbindelse med søknad om utfylling og/eller mudring skal gjennomføres miljøtekniske undersøkelser, og at det skal utarbeides en plan for håndtering av forurensete masser. Dersom det under anleggsarbeidene avdekkes forurenset grunn/masser skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensingslovens § 7.

6.22 Massehåndtering

Som følge av det skal fylles ut i sjø i forbindelse med etablering av deler av skoleanlegget, samt nye rorbuer, skal det tilføres masser til området. Det er beregnet et behov på ca. 3000 m³ masser for fylling i området, og massene skal hentes fra eksternt steinbrudd. Utbygger vil sette krav til kvaliteten på massene, og at entreprenøren har godkjenning for masseuttak der uttak av stein/masser skjer. Planforslaget legger ikke opp til uttak av masser innenfor planområdet.

6.23 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser er innarbeidet i reguleringsplanen:

§2.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak, senest ved søknad om igangsetting, skal det følge en detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 for utbyggingsområdene. Planen skal vise plasseringen av eksisterende og ny bebyggelse med kotehøyder, parkeringsløsninger, HC – parkering, løsning for renovasjon, adkomst, uteareal, evt. lekeplass, sykkelparkering, byggegrenser og siktlinjer.

§9.1 Lekeplass og uteoppholdsareal

Lekeplasser skal være opparbeidet og utrustet med lekeapparater o.l. i henhold til krav i kommuneplanen i det omfang som antallet klargjorte boliger tilsier, før de respektive boliger kan tas i bruk.

LEK1 skal opparbeides senest samtidig som første bolig innen felt B1, BT1 eller BT2 bygges/etableres. LEK2 skal opparbeides senest samtidig som første bolig innenfor felt BT2 eller BAA bygges/etableres.

UTE2 skal opparbeides med tilfredsstillende kvalitet og funksjonalitet før skolevirksomhet innenfor felt N/T igangsettes.

§9.2 Teknisk infrastruktur

Plan for renovasjonssystem og overvann skal utarbeides og godkjennes av kommune før byggetillatelse til tiltak gis.

§9.3 Miljøoppfølgingsplan

Til rammesøknad skal det for felt BT1, BT2, UTL1 - 3, N/T, F/K/T1 -2 og BAA utarbeides egne miljø-oppfølgingsplaner, MOP, som systematisk sammenstiller lovpålagte og eventuelt prosjektspesifikke krav til ytre miljø.

§9.4 Brannvann

Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det dokumenteres at området får tilstrekkelig vann til brannslukking og til eventuelle sprinkelanlegg.

§9.5 Geotekniske undersøkelser

Der det er usikre grunnforhold skal det, før det gis tillatelse til tiltak, foretas nødvendige undersøkelser eller vurderinger som dokumenterer grunnens stabilitet. Dette gjelder for både sjø- og landområder. Fare for kvikkleire skal vurderes av fagkyndig ved utfylling i sjø.

§9.6 Miljøundersøkelser og samfunnssikkerhet

I forbindelse med søknad om eventuell utfylling og/eller mudring må det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser. Det skal utarbeides plan for håndtering av forurensede masser og gjennomføring av arbeidet.

Søknad om eventuell utfylling og/eller mudring skal sendes til Fylkesmannen. Tillatelse må foreligge før tiltaket kan igangsettes.

§9.7 Naturkartlegging i sjø

I forbindelse med søknad om utfylling og/eller mudring må det gjennomføres kartlegging av marint naturmangfold.

7. VIRKNINGER

I dette kapitlet beskrives virkninger av at planen gjennomføres.

7.1 Overordnede planer

Planforslaget samsvarer med Fylkesplanen for Nordland i på viktige punkter i kapitlet for Arealpolitikk som:

- *b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.*
- *c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.*
- *d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.*
- *Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafiksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett.*
-
- *8.5 Kystsonen som bl.a. sier:*
- *f) Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet/den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel*
- *g) Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100- metersbeltet/ den funksjonelle strandsonen, skal sjørelaterte næringsetableringer prioriteres framfor andre tiltak.*
- *h) Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal ivaretas.*

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
 Brønnøy kommune defineres som – 7.1 Områder med mindre press på arealene
 7.2 For disse områdene gjelder følgende retningslinjer:

...

- *Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert. Utbygging i urørte områder med spesielle friluftsinnteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser skal unngås. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskaper med spesielle kvaliteter.*
- *Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, oppdrett og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.*
- *Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.*
- *I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å tillate tiltak for å ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling. Ved vurdering av om tiltak skal tillates skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.*

- *Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran.*
- *Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg.*
- *Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes. ...*

Retningslinjene gjelder også for by- og tettstedsområder. I disse områdene skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør som et utgangspunkt prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

Prosjektet er hovedsakelig i tråd med overordnede planer.

7.2 Stedets karakter, byform, estetikk og landskap

Reguleringsplanen kan ses på som et tettstedsutviklingsprosjekt for Toft. Planen vil styrke området på mange måter. Mulighet for økt sysselsetting, bosetting og turisme, økt satsing på «blå» næring og kompetanse, samt en generell økning av områdets attraktivitet, er alle områder som vil bli positivt påvirket av gjennomføring av tiltakene som foreslås.

Med økt andel bebyggelse vil området i større grad gå fra å være et åpent område i tilknytning til sjøen, til å bli et område som i større grad er fortettet, samt være et område som fremstår som et tettsted med mer bymessig preg enn tidligere. Det anses som positivt at planforslaget legger til grunn både en fortetting av eksisterende utbyggingsområder, så vel som å tilrettelegge for utnyttelse av nye områder. Til tross for at områdets karakter vil endres, er det lagt vekt på at den nye situasjonen i planområdet skal gi kvalitet i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Med hensyn til området som i dag er brakklagt jordbruksland, vil dette området etter hvert vokse til med skog dersom jordbruksdriften ikke tas opp igjen eller at arealbruken endres. Landskapsverdien på dette delområdet vurderes å ha en middels verdi, men bidrar sterkt og positivt til å opprettholde dagens åpne kystlandskap på Toft. Dette vil bli sterkt endret når området blir utbygd til skole- og boligformål. Bebyggelsen vil delvis ta bort dagens åpenhet ved at bygningsvolumene «fyller opp» det åpne kollete landskapet. Videre vil veger og plasser rundt og mellom bygningene medføre at mye grønt blir grått. Dette vurderes som en negativ påvirkning på landskapsbildet.

Planforslaget legger opp til fortetting i sentrum på Toft. Bryggerekken vil forlenges og området vil med tiden få et mer bymessig preg. Et campusområde vil skape stor aktivitet på området og dette vil kreve gode løsninger for myke trafikanter. Den videregående skolen vil i hovedsak erstatte dagens næringsvirksomheter, og vil få et arkitektonisk uttrykk som passer godt inn i dette delområdet, og vurderes ikke å ha noen negativ påvirkning av landskapsbildet.

Den delen av planområdet som vil gjennomgå de største endringene vil være strandsonen hvor orbuene skal bygges og den nedlagte dyrkamarka øst for denne hvor det skal oppføres bebyggelse for folkehøgskole og boliger, alternativt kun boligbebyggelse. I tillegg vil det komme nødvendige vegforbindelser. Det gamle industrianlegget vil bli erstattet av en videregående skole for oppdrettsnæringen. Dagens strandsonen vil bli endret, men landskapsinnngrepene planlegges i hovedsak ikke å gå ut over bygningenes fotavtrykk, slik at det meste av strandsonen fortsatt vil

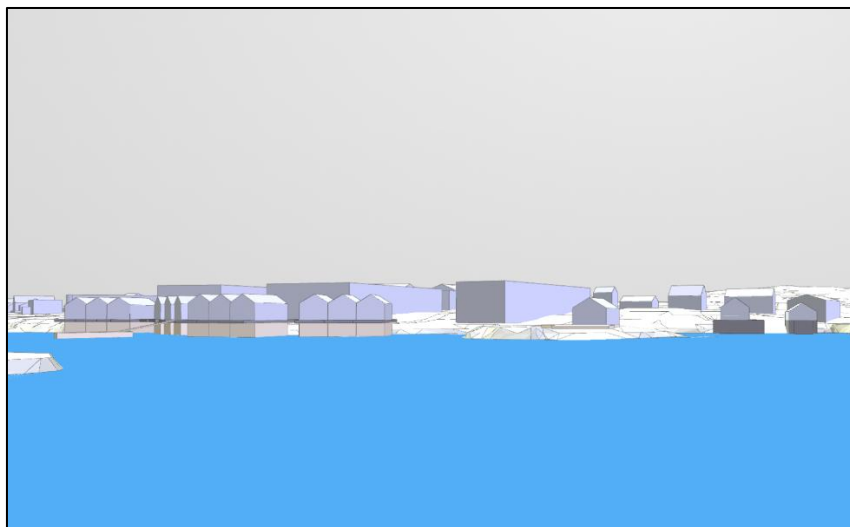
være intakt, selv om landskapsbildet vil bli endret. Inngrepene i strandsonen vurderes likevel som en negativ påvirkning.

Toft retter seg mot nord, slik at området i mindre grad tar skade av å gå opp i høyden. Dette vil ikke genere de store skyggene for boligområdet tett på. Det som vil kunne redusere kvaliteten i området for nærliggende bebyggelse er utsikten mot havet. Sikten for eksisterende bebyggelse blir til dels svekket av de planlagte byggene, men havutsikten vil fortsatt være tilstede.

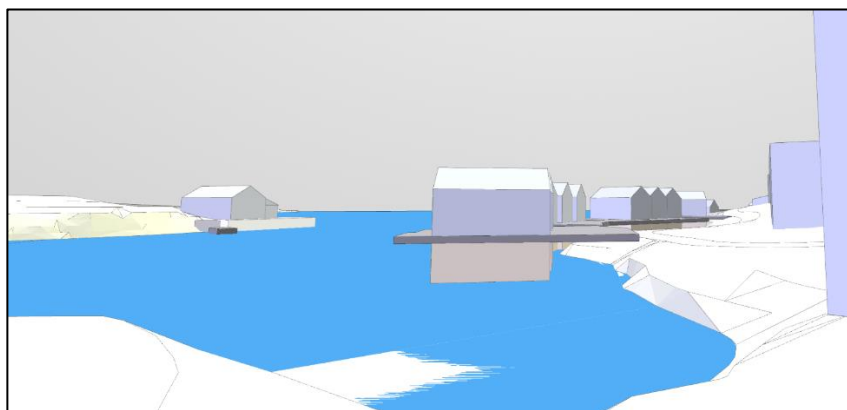
Fjernvirkninger

Fjernvirkningen av tiltaket vil i hovedsak merkes av de som ferdes ute på sjøen vest for Toft og de som bor og ferdes øst for planområdet. Det vurderes at denne påvirkningen samlet sett vil være liten, og derfor også være lite negativ.

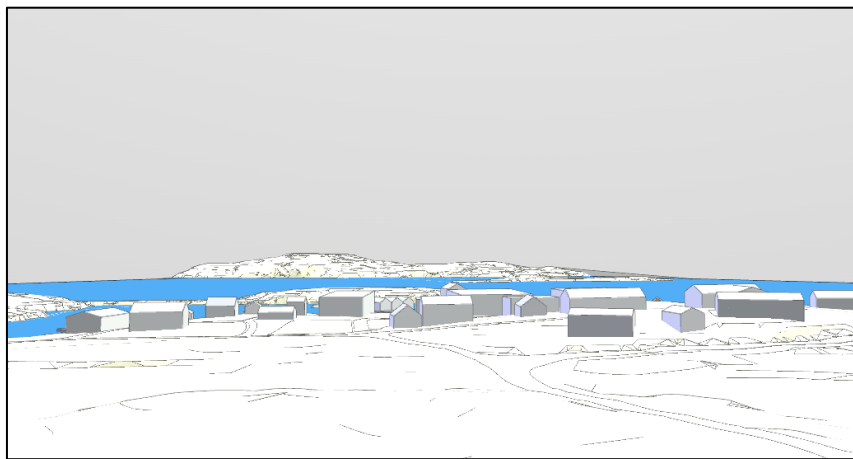
Når man oppsummerer både nær- og fjernvirkning samlet sett for tiltaket, mener man at gjennomføring av tiltakene i forslaget til reguleringsplanen for Toft vil gi en påvirkning som er mellom noe forringet og forringet for landskapsbildet. De samlede konsekvenser for landskapsbildet er en sammenstilling av landskapets vurderte verdi og påvirkningen som tiltaket medfører. Ved bruk av konsekvensviften ser man at konsekvens for landskapsbildet er vurdert som er **liten til middels negativ (-/- -)**.



Figur 37 Perspektiver som viser *mulig ny bebyggelse* sett fra sjøen. Kilde: Ratio



Figur 38 Perspektiver som viser *mulig ny bebyggelse* sett fra strandsonen i sørvest. Kilde: Ratio



Figur 39 Perspektiver som viser *mulig ny bebyggelse sett fra Storhågjen (27 m.o.h.)* Kilde: Ratio

7.3 Solforhold og klima

Planforslaget vil ikke få negative konsekvenser for solforhold og/eller klima. Toft retter seg mot nord, slik at området i mindre grad tar skade av å gå opp i høyden. Dette vil ikke genere de store skyggene for boligområdet tett på.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget vil ikke få negative konsekvenser for kulturminner og/eller kulturmiljø.

7.5 Naturmangfold

Direkte arealbeslag av 90 prosent av arealet til den registrerte naturtypen naturbeitemark medfører at den må betraktes som ødelagt. Naturtypen er vurdert som truet, og inngår i den norske rødlista for naturtyper under vurderingsenheten semi-naturlig eng og har kategori VU (sårbar). Naturtypen er i tillegg vurdert å ha sentral økosystemfunksjon. Lokaliteten er på ca. 9 dekar og den er vurdert å være i dårlig tilstand pga. at bruken er opphørt og sakte gjengroing pågår. Imidlertid er artsmangfoldet fortsatt stort i deler av enga, inkludert åtte habitatspesifikke arter og to rødlistede arter. Samlet sett har lokaliteten moderat lokalitetskvalitet. På grunn av at lokaliteten er rødlistet som sårbar (VU) og at den fortsatt har potensiale for restaurering, er verdien vurdert å være stor.

Planforslaget vil føre til at lokalitetene der åkerrikse og storskarv er registrert, blir sterkt påvirket i forhold til nåtilstand. For storskarv sin del, vil ikke dette ha påvirkning da den ikke er påvist hekkende i plan- eller influensområdet og det vil være rikelig plass til næringssøk også etter ferdigstilt plan. For åkerrikse vil potensiell hekkebiotop forsvinne. Imidlertid er påvisning av arten gjort for 9 år siden og da kun som en potensiell hekkeplass. Det vurderes at tiltaket ikke påvirker funnet negativt, men lokaliteten bør sjekkes ut i neste hekkeperiode (vår 2023).

For de andre rødlistede fugleartene, vurderes det at planforslaget ikke får noen negativ konsekvens fordi det enten dreier seg om forbipasserende fugl eller fugl som har rikelig med tilsvarende egnede biotoper i nærheten.

Planforslaget vil medføre at noen fremmede arter blir berørt. Disse skal behandles etter forskrift om fremmede organismer. Spredning av fremmede arter skal ikke forekomme.

7.6 Forholdet til naturmangfoldloven §§ 8- 12

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8)

«Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. (...).»

Vurderingen er basert på vitenskapelig kunnskap innhentet etter gjeldende metodikk, både fra offentlig tilgjengelige databaser, utredninger og prosjektspesifikk befaringskunnskap. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig for å kunne vurdere tiltakets konsekvenser for området naturmangfold. Potensiell hekkelokalitet for åkerrikse bør sjekkes ut i neste hekkeperiode som er våren 2023.

Føre-var-prinsippet (§ 9)

«Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»

Kunnskapsgrunnlaget er ansett som tilstrekkelig for å kunne vurdere tiltakets konsekvenser for området naturmangfold. Usikkerheten tilknyttet vurderingene er forholdsvis liten og føre-var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

Økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10)

«En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»

Tap av ca. 8 dekar med naturbeitemark og tilhørende rødlisteart vil gi negative konsekvenser naturmangfoldet, og det må gjøres en vurdering om noe areal kan beholdes eller det tapte arealet kan erstattes på en måte som gir like gode kvaliteter som i dagens situasjon, for eksempel ved å etablere noe engliknende arealer i stedet for gressplen. Det må gjøres tiltak for å forhindre spredning av fremmede arter som er registrert innenfor det aktuelle tiltaksområdet, og ved ny beplantning bør det velges stedegne arter. Forutsatt at skadereduserende tiltak gjennomføres, vurderes ikke planen å øke den samlede belastningen på økosystemene i eller nær planområdet.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11)

«Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

Det er foreslått skadereduserende tiltak som er nødvendige for å begrense de mulige skadene på naturmangfoldet. Disse anses ikke som urimelige ut fra tiltakets og skadens karakter, og tiltakshaver skal bekoste gjennomføringen.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12)

«For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

Det forutsettes at de mest miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker legges til grunn. Gode driftsmetoder for å redusere risikoen for spredning av fremmede skadelige arter skal ivaretas

gjennom spredningshindrende og bekjempende tiltak. Så lenge de anbefalte tiltakene gjennomføres, er sannsynligheten liten for at tiltaket kan medføre alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

7.7 Landbruk / Naturressurser

Som følge av planforslaget vil ca. 2,2 daa som er definert som dyrkamark forsvinne. Dette er et lite småbruk uten sammenheng med andre landbruksområder og inngrepet anses dermed som lite.

Når det gjelder akvakulturanlegg vil planforslaget ikke ha negative konsekvenser for videre bruk av dette området.

7.8 Trafikkforhold

Trafikkøkning

Som følge av en økt parkeringsdekning, og tilrettelegging av økt aktivitet på Toft, vil trafikken antas å øke i området sammenlignet med i dag. Ved etablering av folkehøgskole og tilhørende internat er det vurdert at skolens elever og beboere i stor grad ikke vil ha bil, og at trafikk i området i hovedsak vil knyttes opp til besøkende, turister og mennesker som ellers bor og jobber i området.

Ved en alternativ utbygging av *boliger* innenfor områdene som er foreslått regulert til kombinerte formål, vil trafikkveksten også øke sammenlignet med i dag.

For å håndtere en trafikkøkning på en tilfredsstillende måte legger planforslaget opp til en økning i vegstandard, i hovedsak for fylkesvegen, gjennom området. Dette innebærer at vegen dimensjoneres for økt trafikkmengde, uten at dette går på bekostning av fremkommelighet og/eller trafiksikkerhet i området.

For området for øvrig legger planforslaget i hovedsak ikke opp til breddeutvidelser og/eller andre tiltak for å håndtere en mulig trafikkøkning da det er vurdert at eksisterende vegbredder er tilfredsstillende for en mulig trafikkøkning i området.

Parkering

Som følge av at planforslaget legger til rette for etablering av en snuplass for buss/shared space innenfor o_GT2 vil ca. 20 eksisterende parkeringsplasser forsvinne. Likevel vil den totale parkeringsdekningen i området øke da det legges til rette for etablering av 2 nye parkeringsområder (P1 og P2) sør på planområdet. Det er estimert en kapasitet på de to nye parkeringsområdene på til sammen ca. 110 plasser, noe som innebærer at ny parkeringskapasitet for planområdet vil ligge på ca. 150 plasser. Parkering knyttet til private boligeiendommer er ikke medregnet.

Planforslaget legger i stor grad opp til at parkering skal foregå på de avsatte områdene til parkering i utkanten av sentrum. Dette anses som positivt for området da man legger til rette for mindre trafikk inn til selve «sentrumsområdet» og dermed bidrar til at myke trafikanter får tilfredsstillende forhold på området, samt at mesteparten av trafikkøkningen vil bli håndtert i utkanten av sentrumsområdene på Toft.

Kollektivtrafikk

Planforslaget legger i hovedsak ikke opp til en endring i det ordinære kollektivtilbudet for området, men dette er noe som kommer som et resultat av en økt etterspørsel og et generelt økt markedsgrunnlag i området.

Som en konsekvens av at planforslaget blant annet legger opp til etablering av paviljongbebyggelse er det sannsynlig at dette vil generere et økt antall besøkende til området. Dette håndteres i planforslaget ved at det legges til rette for etablering av bussholdeplass på området, samt at bussene i området også har en plass de midlertidig kan parkere ved behov.

Det vurderes at kollektivtrafikken i området styrkes ved en realisering av planforslaget, og at dette vil være positivt for området.

Myke trafikanter

Planforslaget legger ikke opp til en endring i infrastruktur for myke trafikanter i området, med unntak av sør for felt BAA (paviljongen), hvor det er planlagt et nytt fortau fra foreslått bussholdeplass og forbi felt BAA. Dette anses som positivt da besøkende til paviljongen som reiser med buss enkelt vil kunne bevege seg langs vegen, uten å krysse denne for å gå på fortuet.

Selv med en økning i trafikk i området vurderes det at trafikksikkerheten for myke trafikanter ivaretas da det er sammenhengende fortau langs Toftveien, samt at hastighet på de andre vegene i området er lav.

7.9 Støyforhold

Planforslaget legger ikke til rette for støyende bebyggelse. For anleggsperioden vil bebyggelsen kunne utsettes for støy over grenseverdier. Det stilles krav i bestemmelsene om at dette må følges opp i neste planfase.

Trafikken på vegen vil øke, men vil allikevel være lav. Som figuren nedenfor viser, vil gul støysonen bli tett på senterlinje av vegen. Hastighet på vegen er førende for hvor ytterkant av gul støysonen befinner seg.

Tabell 33. Sjablon Hard mark.

Avstand i m fra senterlinje av vegen til ytterkant av rød og gul sone																					
Andel tunge %		0				3				5				7				10			
Hastighet km/t		50	60	70	80	50	60	70	80	50	60	70	80	50	60	70	80	50	60	70	80
ADT	Sone																				
500	Rød	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6
	Gul	16	19	23	30	16	19	25	35	16	19	25	40	16	20	30	40	16	20	30	45
1000	Rød	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	8	7	8	9	10
	Gul	20	30	45	60	20	35	50	70	20	35	55	75	25	40	60	80	25	40	65	90
2000	Rød	<6	<6	8	12	<6	6	9	14	<6	7	10	16	6	8	11	16	6	8	12	18
	Gul	35	60	85	120	40	65	100	140	45	70	110	150	45	75	115	170	50	85	130	185
4000	Rød	7	11	17	24	8	13	20	30	8	14	21	30	9	15	23	35	10	17	25	35
	Gul	75	120	170	240	85	135	200	280	90	145	215	310	95	150	230	330	100	170	260	370
8000	Rød	15	23	35	50	16	26	40	55	18	30	45	60	19	30	45	65	21	35	50	75
	Gul	150	230	340	480	170	270	400	540	180	290	430	610	190	310	460	660	210	340	510	740

Figur 40. Avstand i m fra senterlinje av vegen til ytterkant av rød og gul sone

7.10 Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk / uteområder

Store deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. I Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø beskrives retningslinjene for 100-metersbeltet. Alle kystkommuner i Nordland er etter definisjonen avgrenset til områder med mindre press på arealene. Ut ifra punktene som er sitert i pkt. 7.1. vil utbygging som planforslaget viser være i tråd med retningslinjene når det gjelder fortetting, behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, tiltak nær sjøen som næringstiltak og sjørettede reiselivsplanlegg.

Planforslaget legger opp til avsatte areal som reguleres til uteoppholdsareal, i forbindelse med etablering av skole og folkehøgskole (UTE1, UTE2 og B/T3). Selv om det i dag ikke finnes krav om størrelser og kvalitet på slike areal tilknyttet skolevirksomhet, legger planforslaget opp til at disse arealene skal inngå som en del av skolens arealer for uteopphold. Områdene skal fremdeles være tilgjengelig for allmennheten, noe som anses som positivt for området.

Langs de mer sjønære arealene legger planforslaget opp til at regulerte friluftsområder på en god måte binder områdene sammen. Innenfor disse områdene tillates det ikke etablert installasjoner som hindrer fri ferdsel, noe som fører til at man langs store deler av de sjønære arealene kan bevege seg fra friluftsområder, over areal regulert til rorbuer og videre forbi kaiområder/småbåthavner mot Lamholmen. Slik planen foreslås er det kun innenfor vestlige del av N/T hvor man kan få et brudd i mulig gangforbindelser, hvor mulig aquahall tillates plassert ytterst mot sjøkanten.

7.11 Barns interesser

Området kommer til å bli mer bebygd som følge av tiltaket. Det vil bli mindre åpne og ubebygde områder for lek for barn og unge.

Det vil likevel bevares flere områder med opparbeidet uteoppholdsareal, i tillegg til at planforslaget legger opp til to nye områder regulert til lek. Eksisterende areal regulert til lekeplass (LEK3) vil få en noe redusert størrelse sammenlignet med i dag grunnet endring av byggegrenser for tilgrensende boligeiendom, men arealet som bortfaller vil erstattes ved at det i planforslaget foreslås å etablere flere nye lekeplasser i området. Totalt reguleres det tre områder for lek, på til sammen ca. 1,2 daa innenfor planområdet. Selv om barn og unge i området i større grad vil miste mulighet til lek på større ubebygde områder innenfor planområdet, anser planforslaget at man vil oppleve dette som lite problematisk, siden egnede områder, avsatt til lek, sikres i planforslaget.

Området som i dag er i bruk til ballspill sør på området vil som følge av planforslaget bortfalle da området reguleres som en del av f_P2. Området vil erstattes i sin helhet innenfor UTE2, hvor det skal etableres en idrettsplass med minste størrelse på 600 m².

Samlet sett vurderes det at barns interesser ikke vil oppleve negative konsekvenser ved realisering av planforslaget, og at man til tross for en nedbygging av mulige uformelle lekeareal, sikrer et godt tilbud for barn og unge i nærområdet.

7.12 Sosial infrastruktur

Skole- og barnehagedekning i området er god, og det opplyses om at nærskolen vil ha en kapasitet på ca. 150 elever uten behov for utbygging. Pr. dags dato har skolen ca. 120 elever.

Dekningen for videregående skole og fagskole vil bli mye høyere som følge av planforslaget, noe som anses som positivt, både lokalt og regionalt. Det er et stort behov for «blå» linjer i regionen,

og et tilbud som planlegges på Toft vil dermed gi et tilbud til mange elever som ønsker å utdanne seg innen sjø,- og havbruk.

7.13 Folkehelse og kriminalitetsforebygging

Planforslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for folkehelse og/eller kriminalitetsforebygging. Gjennom en fortetting av området vil man oppleve at flere områder blant annet vil bli bedre opplyst, og dermed oppleves tryggere. I tillegg er det ofte slik at man opplever mindre kriminalitet i områder som er relativt oversiktlige, hvor det oppholder seg mennesker og hvor det generelt er høy aktivitet gjennom store deler av døgnet.

7.14 Universell tilgjengelighet

Lokaler som retter seg mot publikum, besøkende og ansatte/elever skal universelt utformes etter TEK17, og HC – parkering skal prioriteres på egen grunn slik at de plasseres nært hovedinngang.

7.15 Energibehov – energiforbruk

Det er ikke lagt opp til alternative energikilder i området. Helgeland kraft AS har uttrykt at det er kapasitet som er høyere enn planlagt bebyggelse i området.

Planforslaget legger til rette for at eksisterende trafostasjon i området opprettholdes, samtidig som det etableres ny trafostasjon (TIS1) innenfor område regulert til UTE2. Ny trafo planlegges med tilstrekkelig avstand til mulig annen bebyggelse, og skal ha kjørbar adkomst fra regulert vedehammer og videre over felt UTE2.

7.16 Teknisk infrastruktur

Vann og avløpskapasiteten blir økt i området. I tillegg til dette blir VA-ledninger innenfor planområdet «ryddet» opp i og ledningene blir i større grad lagt i ny veg. Det er ikke planlagt andre utslipp som vil få negative konsekvenser for vannmiljøet i nærliggende resipienter i området. Det anbefales å etablere oljeutskillere ved næringsområder med stor forventet overflateforurensning. Disse tilkobles spillvannsanlegget.

7.17 Eiendomsmessige konsekvenser for grunneiere

Store deler av området eies av utbygger. Planforslaget vil ikke legge beslag på eiendommer, i annet privat eie.

7.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen fremmer videreutvikling av næringsinteressene på Toft. Dette anses som utelukkende positivt for næringsinteressene i området.

8. RISIKO OG SÅRBARHET

Det er utført en egen ROS- analyse som er vedlegg til dette dokumentet.

8.1 Metode

ROS-analysen er utformet med utgangspunkt i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2017), er tilpasset andre veiledere og maler og i tråd med kommunale angivelser av ROS-analyser i reguleringsplaner. Analysens omfang er tilpasset planforslagets innhold og kompleksitet, samtidig som den tilfredsstiller krav om risiko- og sårbarhetsanalyse gitt i Plan- og bygningslovens § 4-3.

ROS-analysen avdekker hvilke områder det er nødvendig med ytterligere undersøkelser eller risikoreduserende tiltak. Analysen gir grunnlag for eventuelle hensynssoner i plankartet og utforming av reguleringsbestemmelser.

Etter DSBs veileder (2017) skal en ROS-analyse utføres i fire trinn. Trinn 1 skal beskrive planområdet, trinn 2 identifiserer mulige uønskede hendelser, trinn 3 er en risiko- og sårbarhetsvurdering av de uønskede hendelsene, og i trinn 4 foreslås risikoreduserende tiltak.

8.2 Evaluering av risiko

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens sammenstilles i en risikomatrise. Risikomatrisen gir en kvantifiserbar og visuell fremstilling av risiko- og sårbarhetsanalysen, og bygger på resultater som fremgår av sjekklisten. Se fullstendig ROS analyse i vedlegg til plan for utdypende informasjon og vurderinger.

Tabell 3 Risikomatrise

Konsekvens	1 Små konsekvenser	2 Middels konsekvenser	3 Store konsekvenser
Sannsynlighet			
A Høy sannsynlighet		9,	
B Middels sannsynlighet	7, 8, 20, 36, 48	5, 15, 24, 25, 26, 30, 35, 47	38,
C Lav sannsynlighet	16, 33,	37, 42, 43, 44,	

Med utgangspunkt i risikovurderingen i denne analysen anbefales det at følgende tiltak vurderes innarbeidet i reguleringsplan og videre planer for prosjektet:

Nr.	Uønsket hendelse	Beskrivelse av tiltak
5	Tidevannsflom/stormflo/havnivåstigning	Sikker byggehøyde må fremgå. Ikke bebyggelse lavere en kote 3. Bygninger og installasjoner i risikosone for 200-års stormflo bør utføres med sikkerhet og med materialer som tåler oversvømmelse (f.eks. vanntett fundament, tilstrekkelig forankring, bruk av tilbakeslagsventiler for slamavskillere og oljeutskillere o.l.).
7	Vind	Vindtilpasning av bygg og konstruksjon sikres gjennom TEK.
8	Nedbør	Det forutsettes at nødvendige dreneringsløsninger blir etablert i forbindelse med tiltaket.

9	Sårbar fauna og flora	Hvis fremmede arter oppdages skal det lages en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning av disse.
15	Veg, bru, kollektivtransport	Hensynssone for friskt tas med i plankartet. Omlegging av Tofteveien og regulering av fortau sikrer og opprettholder økt trafikkssikkerhet i planområdet.
16	Havn, kaianlegg	Ingen tiltak i detaljregulering.
20	Brannslukningsvann	TEK stiller krav til brannvannsdekning og slokkevann. Brannvann sikres gjennom planbestemmelser.
24	Rekreasjonsområde	Planforslagets utforming må oppleves tilgjengelig og åpent, samtidig som kvalitetene for det overordnede områdene forblir gode.
30	Forurensset grunn	I forbindelse med søknad om eventuell utfylling og/eller mudring må det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser. Det skal utarbeides plan for håndtering av forurensede masser og gjennomføring av arbeidet. Søknad om eventuell utfylling og/eller mudring skal sendes til Statsforvalteren i Nordland. Tillatelse må foreligge før tiltaket kan igangsettes. Dersom det under anleggsarbeidene avdekkes forurensset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningslovens § 7.
33	Avfallsbehandling	Renovasjonsløsning vises i utomhusplanen i forbindelse med byggesøknad. Teknisk godkjent plan for avfallshåndtering skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.
35	Fare for akutt forurensing	I forbindelse med søknad om eventuell utfylling og/eller mudring må det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser. Det skal utarbeides plan for håndtering av forurensede masser og gjennomføring av arbeidet. Søknad om eventuell utfylling og/eller mudring skal sendes til Statsforvalteren i Nordland. Tillatelse må foreligge før tiltaket kan igangsettes. Dersom det under anleggsarbeidene avdekkes forurensset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningslovens § 7.
36	Støy og støv fra trafikk	Ingen tiltak i detaljreguleringen.
37	Støy og støv fra andre kilder	T1442 setter grenseverdier for støy i anleggsperioden.
38	Forurensing av sjø	I forbindelse med søknad om eventuell utfylling og/eller mudring må det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser. Det skal utarbeides plan for håndtering av forurensede masser og gjennomføring av arbeidet. Søknad om eventuell utfylling og/eller mudring skal sendes til Statsforvalteren i Nordland. Tillatelse må foreligge før tiltaket kan igangsettes.

		Dersom det under anleggsarbeidene avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningslovens § 7.
42	Ulykke i av- og påkjørsler	Hensynssone for friskt tas med i plankartet.
43	Ulykke med gående og syklende	Omlegging av veg og fortau vil gi høyere trafikksikkerhet enn i dagens situasjon.
44	Ulykke ved anleggsgjennomføring	Det forutsettes at HMS-rutiner oppfølges innenfor lovlig rammeverk.
47	Fallfare ved naturlige terrengformasjoner samt gruver, sjakter ol.	Der det trengs bør det sikres med gjerder ved fyllinger for å unngå fallfare.
48	Fremtidige klimaendringer	Det forutsettes at nødvendige dreneringsløsninger blir etablert i forbindelse med tiltaket.

8.3 Konklusjon

Denne risiko- og sårbarhetsanalysen har identifisert 19 aktuelle hendelser som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av reguleringsplanen. Det må rettes spesiell oppmerksomhet om forurensning, spesielt i sjø. Andre utpekte tema er sårbar flora, rekreasjonsområder, fallfare og veg. En tilstrekkelig god og omfattende plan for de ønskede hendelsene, som ivaretar alle påpekte forhold er viktig.

Det er foreslått gjennomføring av avbøtende tiltak for flere av de identifiserte farer og uønskede hendelsene. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået holdes uendret eller reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres. Gjennomføringen av planforslaget innebærer at risikoen for uønskede hendelser stort sett reduseres i den permanente situasjonen.

9. INNKOMNE INNSPILL

Innkomne merknader til oppstartsvarsel, sendt 12.04.2019

Kystverket, datert 17.04.2019

- Planområdet grenser til oppmerket biled gjennom Toftsundet og kan påvirke ferdsel og sikkerhet for sjøfarende. Kystverket kommer tilbake til saken når offentlig ettersyn og flere opplysninger foreligger.

Forslagsstillers vurdering

- *Tiltaket vil ikke påvirke oppmerket biled i Toftsundet.*

Fiskeridirektoratet, datert 16.05.2019

- Utbyggingstiltak, inkludert mudring og dumping av mudder, kan innebære risiko for tap av gytehabitat og oppvekstområder for fiskeyngel. Det er viktig at nevnte gytefelt blir minst mulig berørt dersom det blir aktuelt med mudring eller utfylling i sjø. Vi forutsetter også at det gjøres avbøtende tiltak for å begrense partikkelspredning mest mulig.
- Fiskeridirektoratet råder til at tidspunkt for tiltak som berører sjø primært bør skje på høsten og tidlig vinter, fordi det er den perioden av året hvor det marine livet i kystsonen ligger mest i ro.

Forslagsstillers vurdering

- *Tiltaket vil i liten grad påvirke registrerte gytefelt da behov for mudring og/eller utfylling i sjø er av beskjeden karakter og ikke kommer i nærheten av registrerte gytefelt. Søknad om utfylling i sjø håndterer problemstillingen knyttet til partikkelspredning.*
- *Tas til orientering.*

Sametinget, datert 30.04.2019

- Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer med automatisk fredete samiske kulturminner. Dersom det skulle finnes gjenstander som viser eldre aktivitet skal arbeid stanses og melding sendes til Sametinget

Forslagsstillers vurdering

- *Det lages en bestemmelse vedrørende stopp i arbeid i anlegget og melding til Sametinget ved funn av kulturminner.*

Nordland fylkeskommune, datert 09.05.2019

Viktige punkter i Fylkesplanen for Nordland som det bes tatt hensyn til. Barn og unge må ivaretas og det må legges til rette for alle grupper. Fremtidige klimaendringer bør tas hensyn til og det må legges opp til gode estetiske forhold.

Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen. De viser også til naturmangfoldlovens prinsipper for offentlige beslutninger skal tas jf. Naturmangfoldloven § 8-12

Forslagsstillers vurdering

- *Planforslaget skal tilpasse seg alle grupper som skal benytte området. Det legges opp til at alle konstruksjoner har en god visuell standard og tåler de vær- og klimapåkjenningene som området gir. Naturmangfoldlovens pkt. § 8-12 følges.*
- *Planprosessen sikrer god medvirkning, og det er gjennomført nabomøte som en del av planprosessen.*

Statens vegvesen, datert 13.05.2019

Det er viktig at planforslaget viser kryss/avkjørsel som blir omfattet av frisktlinje og hensynssone på plankartet. For dimensjonering vises det til håndbøkene N100, «Veg og gate-utforming», og V121, «Geometrisk utforming av veg- og gatekryss». Dimensjonerende kjøretøy må velges ut fra vegens funksjon og trafikkmengde. Geometriske krav må være oppfylt både horisontalt og vertikalt, og at planforslaget viser gode trafikale løsninger for myke trafikanter.

Forslagsstillers vurdering

- *Planforslaget følger håndbøkene til Statens vegvesen og legger til rette for gode trafikale løsninger for alle trafikantgrupper. Hensynssone H140 – Frisikt sikres på plankartet.*

Fylkesmannen i Nordland, datert 22.05.2019

Eventuell mudring, utfylling eller andre inngrep i sjøbunnen som medfører fare for spredning av partikler og forurenset sediment må ha særskilt tillatelse etter forurensningslovens bestemmelser fra Fylkesmannen. I denne forbindelse bør det fremkomme i bestemmelsene at det i forbindelse med søknad om eventuell utfylling og/eller mudring må det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser og utarbeides plan for håndtering av forurensete masser og gjennomføring av arbeidet og at søknad om utfylling og/eller mudring skal sendes til Fylkesmannen.

Forslagsstillers vurdering

- *Det er laget en bestemmelse som sikrer at særskilt tillatelse fra Fylkesmannen innhentes før tiltaket kan igangsette.*
- *Det er utarbeidet bestemmelse som sikrer at det i forbindelse med søknad om eventuell utfylling og/eller mudring må gjennomføres miljøtekniske undersøkelser og utarbeides plan for håndtering av forurensete masser og gjennomføring av arbeidet.*

Joralf Ebbesen, datert 01.05.2019

Det må tas hensyn til at vår adkomstveg til Toftstranda 7 ikke blir berørt når det planlegges ny veg til Norsk havbruksakademi.

Forslagsstillers vurdering

- *Tas til følge.*

Geir Sivertsvik for Solveig Sivertsvik, datert 01.05.2019

Ønsker ikke å være en del av reguleringsplanen. Vil ikke komme i den situasjonen at det vil kreves forskjellige oppgraderinger på bygninger eller på området, uten at vi har planlagt det selv.

Forslagsstillers vurdering

- *Tas til følge. Reguleringsplanen vil ikke berøre eiendommen deres.*

Asgeir Ebbesen, datert 01.05.2019

Mottatt brev fra dere om detaljregulering av Toftsundet i Brønnøy Kommune. Jeg ser at min eiendom 93/18 er innenfor stiplede linje. Hva betyr det? Skal det foregå regulering der, eller er det andre ting. Jeg regner med at eiendomsretten fortsatt eksisterer.

Forslagsstillers vurdering

- *Eiendom 93/18 er tatt ut av reguleringsplanen, og vil ikke omfattes av planforslaget.*

Brynhild og Arild Larsen, datert 10.05.2019

Motstander av oppdrettslokaliteten i øst. Det skyldes i hovedsak: Støy, båndlegging, farled, strandrett og nærhet til boområde. Vi er for så vidt på linje med Fylkesmannens syn på mange måter, som blant annet sier noe som: Oppdrett i flerbruksområder er betenkelig på grunn av at akvakultur er en eksklusiv bruk som setter til side annen planlagt bruk/virksomhet i slike områder. Lokaliteten blir liggende mellom biled og småbåtleid og relativt nært land. (viser også til tegning). Vi er også opptatt av støy ved foring og drift som er plagsomt/sjenerende til tider. SINTEF sier noe om støyens virkning på folks helse. Dette blir et stort anlegg på en kontroversiell plass. For øvrig er vi positiv til tiltakshavers planer.

Forslagsstillers vurdering

- *Passasjen til småbåthavna vil ikke bli trangere enn dagens situasjon. Hverken til innløpet eller i forhold til oppdrettmerdenes plassering. Plassering av merdene vil fortsette om lag som i dag. Det er lite støy av betydning fra anlegget.*

Innkomne merknader til utvidet oppstartsvarsel, sendt 20.04.2022**FISKERIDIREKTORATET, datert 26.04.2022**

Ut over de vurderinger vi kom med i tilknytning til opprinnelig varsel om oppstart av detaljregulering for nevnte område (vårt brev av 16.05.2019) har vi ingen ytterligere merknader. Våre vurderinger vedrørende utbyggingstiltak, herunder også anleggsvirksomhet i form av mudring og fylling av masser i sjø, er uendret i forhold til det som er opplyst i vårt brev av 16.05.2019.

Forslagsstillers vurdering

- *Tas til orientering.*

KYSTVERKET, datert 23.05.2022

Det er også viktig at sjøtransporten sikres tilstrekkelig manøvreringsareal rundt aktuell terminal/kaianlegg.

Det er viktig at det legges opp til at fremtidig arealdisponering tar høyde for at hoved- og bileder beholdes sjøverts ferdsel. Transport og ferdsel til sjøs må ikke hindres av for eksempel plassering av fortøyninger, lektere, oppdrettsanlegg, broer m.m

Det må ikke planlegges arealbruk som kan komme i konflikt med navigasjonsveiledning i farvannet. Det er spesielt viktig at det ikke planlegges tiltak som kan skjermes for seilingssektorene fra fyrlyktene.

Forslagsstillers vurdering

- *Innspillet tas til orientering.*
- *Passasjen til småbåthavna/kaianlegget vil ikke bli trangere enn dagens situasjon. Hverken til innløpet eller i forhold til oppdrettmerdenes plassering.*
- *Tiltaket vil ikke påvirke oppmerket biled. Det planlegges ikke tiltak som vil hindre fremkommelighet for sjøtransport og/eller som kommer i konflikt med navigasjonsveiledning.*

NORDLAND FYLKESKOMMUNE, datert 04.05.2022

Nordland fylkeskommune viser til vårt innspill ved oppstart gitt i brev av 09.05.2019.

Nordland fylkeskommune gjør oppmerksom på at tilrettelegging for tiltak i foreslått utvidet plangrense vil kunne stride med vesentlige regionale interesser, jf. Regional plan for arealforvaltning kapittel:

8.3h) Den årlige omdisponeringen av dyrket jord i Nordland bør maksimalt være på 400 daa per år.

8.3 i) Alternative utbyggingsområder skal vurderes og synliggjøres i planer der dyrket jord eller reinbeiteområder foreslås omdisponert til andre formål. Avsatte byggeområder bør fortettes eller omdisponeres til annen bruk før dyrket jord eller reinbeiteområder omdisponeres.

8.5 k) I gyte- og oppvekstområder for fisk skal det ikke igangsettes virksomhet som kan skade disse områdene. Hensynet til marint biologisk mangfold skal vektlegges i forvaltningen. Slike områder, samt viktige fiskeområder skal avsettes i kommuneplanen.

I NIBIOs kartbase «Kilden» kommer det fram at det utvidete planområdet kommer i konflikt med fulldyrket matjord. Ettersom matjord er en svært viktig ressurs bør tungtveiende samfunnsmessige interesser ligge til grunn for eventuell nedbygging av matjord.

Det er et registrert gyteområde innenfor det utvidete planområdet. Gyteområder er svært viktige å bevare, for å ivareta biologisk mangfold. Fylkeskommunen viser til fiskeridirektoratets kartdatabase «plan og sjøareal», for kartlegging av gyteområder.

Det går en farled for sjøtrafikk gjennom det utvidete planarealet i sjø. Fylkeskommunen ber om at dette blir tatt hensyn til i det videre planarbeidet.

Databasene NVE Atlas og se havnivå i kart viser at deler av planområdet innenfor utvidet plangrense er utsatt for stormflo, og området med matjord er risikoområde for kvikkleire. Det er viktig at det tas hensyn til klima og klimaendringer i planarbeidet.

Vegnormalen er hjemlet i vegloven og gjelder for all planlegging og bygging av offentlige veger. Vi har ansvar for å sørge for at vegnormalene, og andre regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planarbeidet. Dersom tiltaket strider mot disse, anses det å stride mot vesentlige regionale interesser.

Når planforslaget blir lagt frem til høring, vil vår vurdering i hovedsak være trafikale konsekvenser som følge av tiltaket og trafiksikkerhet. På nåværende tidspunkt har vi følgende innspill til planarbeidet.

- Adkomster fra fylkesvegen kommer til å bli en viktig del av planarbeidet, samt trafikale mønster og parkering innenfor planområdet. Disse må utformes i henhold til vegnormalene.
- Adkomster fra fylkesvegen og annet areal som blir omfattet av frisisiklinje og hensynssone må vises på plankartet, og det skal knyttes bestemmelse til hensynssone frisisikt.
- Arealet mellom vegskulder og eiendomsgrensen, skal være regulert med formålet «Offentlig annen veggrunn».
- For dimensjonering av adkomster viser vi til Statens vegvesens sine håndbøker N100, «Veg og gateutforming», og V121, «Geometrisk utforming av veg- og gatekryss». Dimensjonerende kjøretøy må velges ut fra vegens funksjon og trafikkmengde.
- Geometriske krav må være oppfylt både for horisontalt og vertikalt plan.
- Fylkesvegen skal være regulert med formålet «Offentlig veg».
- Byggegrensene må komme frem enten på plankart eller i planbestemmelsene.
- Før tiltak som berører fylkesvegen iverksettes må det være gjort geotekniske undersøkelser som vurderer stabilitet i grunnen, og man må ha vurdert eventuelle behov for tiltak.

Nordland fylkeskommune vil understreke at det ikke foreligger noen fylkeskommunale planer om finansiering av planlegging eller prosjektering av disse tiltakene. Vi vil derfor ikke påta av oss noe ansvar for å dekke kostnader som følger av dette.

Det er viktig at det i tidsplan for utarbeidelse av planforslaget avsettes tid til gjennomgang av saken med oss, før det fremlegges til politisk behandling og offentlig ettersyn.

Vi har sjekket nevnte planer mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med verneverdige kulturminner.

Forslagsstillers vurdering

- *Utvidet plangrense omfatter i hovedsak sjøareal, vegareal og grusbane, og vil ikke ha konsekvenser for omdisponering av dyrka jord.*
- *Tas til orientering*
- *Planforslaget vil ikke komme i konflikt med gyte og oppvekstområder for fisk.*
- *Tas til orientering. Som følge av planforslaget vil ca. 2,2 daa som er definert som dyrkamark forsvinne. Dette er et lite småbruk, som i dag ligger brakk, uten sammenheng med andre landbruksområder og inngrepet anses dermed som lite. Området er i dag ikke i drift som jordbruksareal, og planforslaget anser ikke at nedbygging av dette området vil være problematisk.*
- *Tas til følge. Planforslaget ivaretar hensynet til stormflo og kvikkleire i bestemmelsene.*
- *Tas til orientering. Planforslaget følger håndbøkene til Statens vegvesen og legger til rette for gode trafikale løsninger for alle trafikantgrupper. Hensynssone H140 – Frisikt sikres på plankartet.*
- *Tas til orientering. Planen sikrer at det skal gjennomføres geotekniske undersøkelser før det gis tillatelse til tiltak.*

DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING, datert 11.05.2022

DMF kan ikke se å ha mottatt opprinnelige oppstartsvarsel, og har derfor ikke hatt anledning til å komme med en uttalelse tidligere. DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift.

DMF ber om at plandokumentene gjør rede for massebalansen i prosjektet og hvor masser til utfylling i sjø skal hentes fra. Massenes egnethet som utfyllingsmateriale bør vurderes i plandokumentene. Dersom det skal tas ut masser innenfor planområdet må dette komme tydelig frem av plandokumentene. DMF minner om at mineralloven kan være gjeldende for uttaket.

For samlet uttak over 500 m³ gjelder meldeplikt til DMF, jf. mineralloven § 42. Melding skal sendes inn minst 30 dager før oppstart av drift, og DMF kan kreve at det skal utarbeides driftsplan for slike uttak. Samlet uttak på mer enn 10 000 m³ masse krever konsesjon før drift kan starte, jf. mineralloven § 43. Søknad skal sendes til DMF. Berørte parter og lokale myndigheter vil høres før konsesjon eventuelt gis.

Forslagsstillers vurdering

- *Tas til orientering.*
- *Tas til følge. Planbeskrivelsen omtaler et eget kapittel «Massehåndtering» hvor man gjør rede for hvor masser til utfylling i sjø skal hentes fra.*
- *Tas til orientering. Det skal ikke tas ut masser innenfor planområdet.*

ASGEIR EBBESEN, datert 17.05.22

Lurer på hvorfor eiendom 93/18 er med i planen, og hvem som har gitt tillatelse til dette.

Forslagsstillers vurdering

- *Eiendom 93/18 er tatt ut av reguleringsplanen, og vil ikke omfattes av planforslaget.*

LINEA, datert 22.04.22

Linea har etter energiloven områdekonsesjon i aktuelle kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnettet i kommunen. I tillegg har Linea anlegg som er etablert etter anleggskonsesjon innenfor kommunen.

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til våre anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

Arealer og eiendommer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til transformatorstasjoner eventuelt nettstasjoner avsettes i planen til arealformål – energianlegg.

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye bygninger i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé og/eller nettstasjon(er).

Det må tas hensyn til høyspenningsluftledninger som ligger innenfor planområdet. Ledningene har et byggeforbudsbelte på 7,5 meter målt horisontalt ut til hver side fra senter. Vi ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som hensynssone - faresone.

Høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet, må tas hensyn til. Det viktige er at det ikke planlegges bebyggelse over kabelgrøften. Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig kartfesting av kabelens plassering i terrenget.

For å sikre strøm til ny bebyggelse, må det settes av plass til å etablere en eller flere nye nettstasjoner i området. Nettstasjonen(e) bør plasseres nær effektuttaket.

Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet. For både nye og eksisterende nettstasjoner gjelder at disse må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget.

For strømforsyning av ny bebyggelse vil det være nødvendig å etablere ny høyspenningsforsyning inn i området. Med hensyn til hva som vil være beste tilkoblingspunkt i eksisterende nett, ser vi at det vil være nødvendig å anlegge en trasé fra <angi> og inn mot anmerket område hvor det er aktuelt å plassere en ny nettstasjon. Se vedlagt kartskisse. Vi ber derfor om at det i planen etableres trase for anlegg som beskrevet. Dersom det ikke er aktuelt å anlegge vei i samme korridor, kan kabelgrøft gjerne kombineres med gangsti eller friområde. Det viktige er at det ikke planlegges bebyggelse over kabelgrøften.

Vi ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging, slik at vi kan planlegge nye anlegg og angi hvor vi ønsker at utbyggere skal grave kabelgrøfter inn til bygninger. Før selve arbeidet i utbyggingsområdet starter opp, ønsker vi også å avklare fremdriftsplan med utbygger.

Det er også viktig at nye utbyggingsområder/teknisk infrastruktur planlegges slik at spesielt våre høyspenningsledninger ikke må flyttes. Når kabler flyttes, må disse kappes og skjøtes. Basert på en samfunnsøkonomisk vurdering bør slike skjøter reduseres til et minimum, da disse erfaringsmessig kan medføre større risiko for feilsituasjoner i nettet og en mer ustabil strømløseveranse.

Forslagsstillers vurdering

- *Tas til orientering. Planforslaget legger ikke opp til tiltak som kommer i konflikt med eksisterende anlegg.*
- *Arealer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål – trafo.*
- *Tas til orientering. Utbygger vil ta kontakt i god tid før utbygging for å avklare behov for kraftsforsyning.*
- *Tas ikke til følge. Det ligger ingen høyspenningsluftledninger innenfor planområdet.*
- *Tas til orientering. Utbygger bestiller kabelpåvisning.*
- *Tas til følge. Hensynet til eksisterende trafostasjon ivaretas, og det planlegges for etablering av en ny trafostasjon innenfor området. Anleggene reguleres som trafo på plankartet, og planlegges i tråd med avstandskrav på minimum 5 meter fra bygning/installasjoner med brennbar overflate.*
- *Tas til orientering. Utbygger tar kontakt i god tid før utbyggingen slik at man kan planlegge nye anlegg og angi hvor fremtidige kabelgrøfter bør plasseres.*

STATENS VEGVESEN, datert 10.05.22

Vi forutsetter at føringer og krav i vegnormaler og statlige retningslinjer blir ivaretatt i planprosessen. Eventuelle avvik fra krav i vegnormaler må være omtalt i planen og nødvendig godkjenning for valgt løsning må innhentes hos vegeier. Videre må det tilrettelegges for myke trafikanter og trygg skoleveg.

Forslagsstillers vurdering

- *Planforslaget følger håndbøkene til Statens vegvesen og legger til rette for gode trafikale løsninger for alle trafikantgrupper. Hensynssone H140 – Frisikt sikres på plankartet.*
- *Planforslaget ivaretar myke trafikanter og trygg skoleveg.*

10. REFERANSER/KILDER

- Planlegging.no
- Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel
- Fylkesplan for Nordland
- Statens vegvesen. Vegvesen.no/fag/
- Miljostatus.no
- <http://geo.ngu.no/kart/arealisNGU/>
- www.reindrift.no
- www.skrednett.no
- www.seeiendom.no
- Institutt for Skog og Landskap: Landskapsregioner i Norge – kart
- Miljodirektoratet.no: Naturbase kart
- Artsdatabanken 2010. Tjenesten Artskart. <http://artskart.artsdatabanken.no/>.
- www.ut.no
- www.dnt.no
- www.skisporet.no
- Kulturminnesok.no
- Askeladden – database for kulturminner
- SEFRAK
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2011)
- Regjeringen.no: Statlige planretningslinjer

11. VEDLEGG

- 11.1 Planbestemmelser, datert 01.11.22
- 11.2 Plankart, datert 01.11.22
- 11.3 ROS-analyse, datert 01.11.2022
- 11.4 Referat fra oppstartsmøte
- 11.5 Innspill (ved varsel om oppstart og utvidet varsel)
- 11.6 Illustrasjonsplan, datert 27.09.2022
- 11.7 Fagrapport Naturmangfold, datert 11.10.2022
- 11.8 Fagrapport Landskap, datert 18.10.2022
- 11.9 Overordnet VA – plan, datert 22.09.2022
- 11.10 C – tegninger av ny veg, datert 01.11.2022