

Brønnøy kommune

Byggesak og oppmåling

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2022/3049-6
Saksbehandler: Bjørn Morten
Johansen

Saksnummer: **Møtedato:** **Utvalg:**
Formannskapet

Reguleringsplan for Toftsundet - offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Toftsundet planbeskrivelse
- 2 Toftsundet plankart
- 3 Toftsundet planbestemmelser
- 4 ROS-analyse Toftsundet
- 5 Toft Brygge fagrapport naturmangfold v01.pdf
- 6 Toft landskapsbilde .pdf

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjml. i Plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til reguleringsplan bestående av reguleringsplankart revidert 18.11.22, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse sist revidert 21.11.22, for Toftsundet ut til offentlig ettersyn i 8 uker.

Bakgrunn for saken / saksopplysninger:

Bakgrunn.

Det legges med dette fram forslag til reguleringsplan for Toftsundet. Forslagsstiller er Toft brygge AS og forslaget er utarbeidet av Rambøll AS.

Reguleringsplanforslaget omfatter en endring/revisjon av del av reguleringsplan for Toft. Planforslaget består av plankart, bestemmelser og beskrivelse, jfr. vedlegg.

Av planbeskrivelsen fremgår planprosess, forhold til overordnet regelverk og planforslagets innhold og konsekvenser (virkning) m.m.

Reguleringsarbeidet har vært varslet i to omganger. Først i april 2019 og senere med et utvidet varsel i april 2022. Ved første varsling kom det inn 9 skriftlige høringsuttalelser og ved siste varsling 7 skriftlige høringsuttalelser.

Kommunen har vurdert planforslaget opp mot aktuelle bestemmelser i konsekvensutredningsforskriften og konkludert med at planforslaget ikke utløser konsekvensutredninger etter KU-forskriften.

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

Planforslaget fremmes med flere kombinerte formål. Kombinasjonene omfatter skole/turisme/næring i kombinasjon med bolig. Dette gjøres for å sikre fleksibilitet i planen, og muliggjør i hovedsak boligetablering i områder for kombinasjonsformål, hvis primærformålet ikke realiseres.

Planforslag.

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.

Bebyggelsens plassering og utforming.



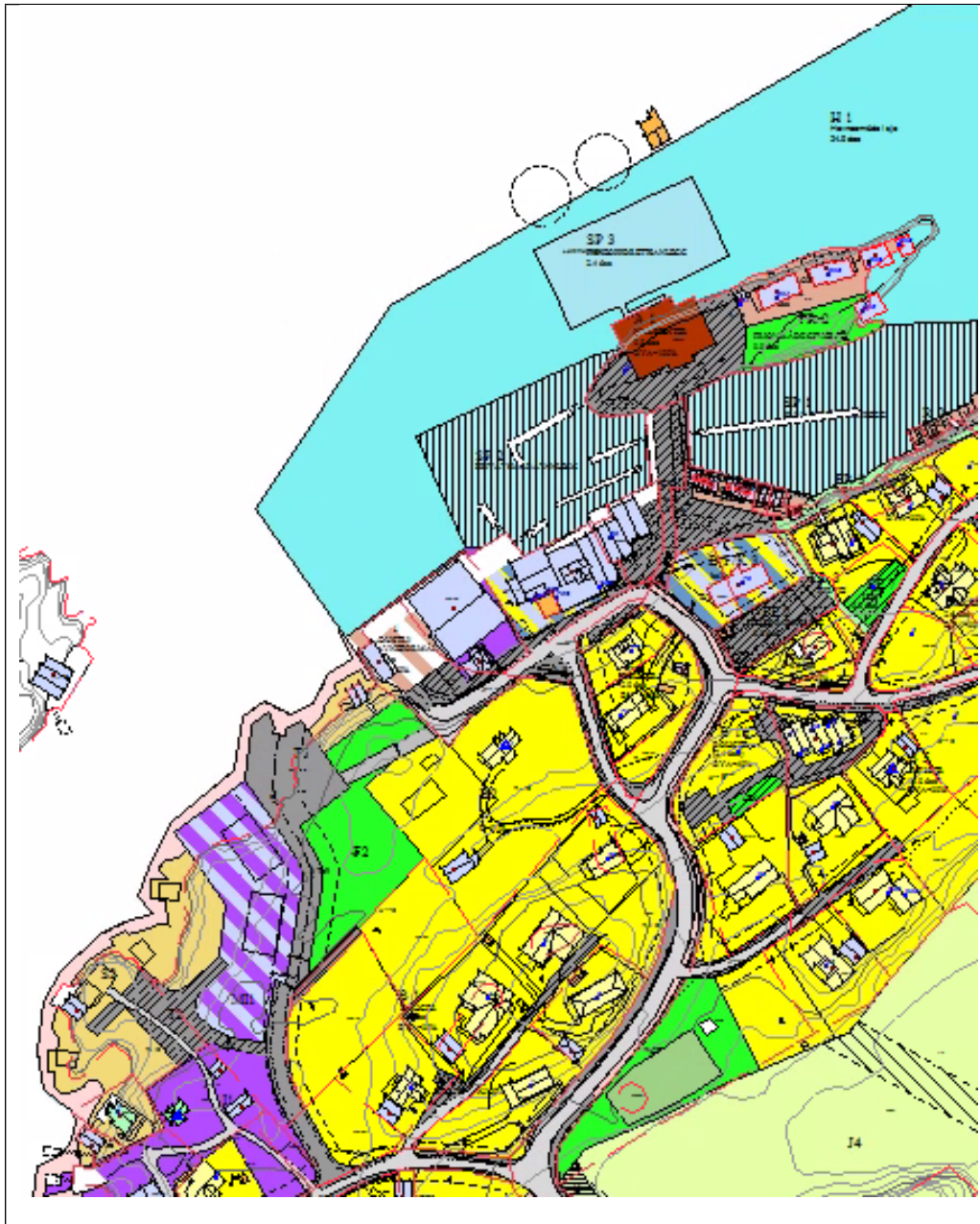
Figur 13: Illustrasjonplan av det sentrale området - alternativet med folkehøgskole.

Illustrasjonsplanen 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 vg-skole/fagskole med tilhørende mulig skoleutvidelse, kontor- nærings- og restaurantvirksomhet, samt etablering av Expo-paviljong (fra Dubai 2020) m.m. Illustrasjonen er ikke juridisk bindende, men viser kun en mulig utbygging av området.

Tema for paviljongen er havet og presentasjon av norske løsninger for bærekraftig bruk av havet.

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

Utsnitt av gjeldende reguleringsplankart for Toft.



Planprosessen.

14.03.19. Oppstartsmøte for planprosess ble avholdt.

12.04.19. Varsel om oppstart av reguleringsarbeid ble annonsert på kommunens nettsider og i Brønnøysunds avis. Som følge av utvidet areal ble det den 20.04.22 sendt ny varsling om utvidet plangrense.

08.05.19. Vedtak i Det faste utvalg for plansaker om endring av reguleringsløsning for deler av Toft, sak 23/19.

Som del av prosess har det også vært avholdt ett folkemøte/nabomøte.

Innspill til oppstarts-melding.

Etter annonsering av reguleringsplanarbeid er det innkommet følgende uttalelser:

Uttalelse fra:	Opprinnelig varslings:	Utvidet varslings:
Kystverket – 17.04.19 og 23.04.22.	x	x
Fiskeridirektoratet – 16.05.19 og 26.04.22.	x	x
Sametinget – 30.04.19.	x	
Nordland fylkeskommune (NFK) – 09.05.19 og 04.05.22.	x	x
Statens vegvesen – 13.05.19 og 10.05.22.	x	x
Fylkesmannen i Nordland – 22.05.19.	x	
Direktoratet for mineralforvaltning – 11.05.22.		x
Linea AS – 22.04.22.		x
Joralf Ebbesen.	x	
Geir og Solveig Sivertsvik.	x	
Asgeir Ebbesen.		x
Brynhild og Arild Larsen.	x	

Uttalelsene er av forslagsstiller kommentert i planbeskrivelsen under hovedpunkt 9. Det meste av uttalelsene fra offentlige høringsparter m.fl. er av generell og faglig karakter med henvisning til regelverk m.v. I det alt vesentlige synes disse innspill ivaretatt av forslagsstiller. Uttalelsene fra de private er mere spredt i innhold, men i det vesentligste svart ut og klarert i forslagsstillers vurdering.

Naturkartlegging.

Det er utarbeidet en fagrapport for naturmangfold – 11.10.22.

Innen planområdet er det kartlagt flere rødlistede fuglearter og ved siste kartlegging er det funnet to karplanter som står på rødlisten over truede arter; rødsildre og blåstarr.

Rødlistearten rødsildre blir påvirket av direkte arealbeslag og antas å forsvinne. Arten er plassert i den laveste rødlistekategorien og forekommer trolig fortsatt i ganske store mengder i regionen. Likevel er det negativt for naturmangfoldet om den forsvinner.

Rødlistearten blåstarr (NT) påvirkes ikke.

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. En slik plan bør utformes av landskapsarkitekt i samarbeid med økolog/biolog. I bestemmelsenes § 9.3 er det forutsatt at dette følges og at det skal utarbeides egne miljøoppfølgingsplaner for nye utbyggingsarealer.

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. Fremmede arter skal behandles etter forskrift om fremmede organismer [13]. Dette innebærer at tiltakshaver er ansvarlig for å unngå videre spredning av fremmede arter.

ROS-analyse.

Det foreligger en ROS-analyse som vedlegg til planforslaget.

Analysen bygger på tilgjengelig kunnskapsgrunnlag og grunnlagsinformasjon. Det videre innholdet i dokumentet utgjør hoveddelen av ROS-analysen og består av følgende deler:

- 1) Identifisere mulige uønskede hendelser
- 2) Vurdere risiko og sårbarhet
- 3) Identifisere tiltak for å redusere risiko og sårbarhet

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.

Vurdering:

Planforslaget.

Med den utvikling og endring i aktivitet som har skjedd på Toft de senere år er det behov for endring av gjeldende reguleringsplan.

Som det fremgår av planbeskrivelsen, er det to primære endringsbehov i planområdet:

- Tilrettelegging for utvikling av skolevirksomhet med videregående/fagskole og etablering av folkehøgskole med tilhørende anlegg og boliger.
- Styrke området som turistmål gjennom blant annet etablering av Expo2020-paviljong og etableringen av flere rorbuer. Sammen med øvrige virksomheter på Toft, vil dette bidra til økt aktivitet og sysselsetting i området og regionen.

Det vesentlige av ny arealbruk planlegges i områder som i dag er utlagt til boligformål.

P.g.a. usikkerhetsfaktorer i reguleringsløsning som primært har sammenheng med mulig etablering av skoleaktiviteter og Expo2020-paviljong, er disse områder regulert til formål kombinert med evt. bolig. Intensjonen med denne fleksibiliteten bygger på et prinsipp om at dersom primærformålet ikke lar seg etablere kan området brukes til boligformål.

Ut over de primære endringsbehov relatert til skole/turisme, medfører planforslaget også en del andre endringer og justeringer i forhold til dagens løsninger.

Hovedveg. Fylkesvegen er forutsatt justert/omlagt dersom Expo-paviljongen blir etablert.

Fylkesvegen ledes inn på område for gatetun (GT2) som også vil fungere som sнопlass for buss m.v. Løsning og arealbruk bør formaliseres (avtales) mellom grunneier og NFK.

Parkering. Det er gjort justeringer i arealbruk hvor parkering i større grad henvises til fellesområder og gatetun. For å sikre forutsigbarhet vedr. parkering bør det for allerede utbygde områder (eks. F/K/T1 – gnr. 93/13 og 27) sikres parkeringsrettigheter med tinglyst erklæring for dagens behov.

Fergekai. Planforslaget medfører at tidligere regulerte fergekai tas ut av planen. Forslagsstiller viser til dialog med NFK, dybdeforhold m.v. i forhold til at denne tas ut. Det kan være bedre lokaliseringalternativer for fergekailøsning dersom dagens trafikkmønster og behov blir endret.

Sjøområde akvakultur. Avsatt areal er større enn det som framgår av kommuneplanens arealdel og det som er vist i akvakulturregisteret..

Det er etter dialog mellom planlegger og kommunens planavdeling foretatt justeringer og opprettinger både i kartframstilling og i bestemmelser. Med disse justeringer er planforslaget etter planavdelingens vurdering tilstrekkelig gjennomarbeidet og klargjørende til at dette kan legges ut til offentlig ettersyn.

Natur/miljø.

Som det framgår av naturkartleggingen, er det registrert flere rødlistede arter både av planter og fugler. I hvilket omfang registrert fuglearter er tilfeldig bruk av området er vanskelig å si.

Med utgangspunkt i et regulert byggeområde vil en omregulering til andre utbyggingsformål ikke ha avgjørende endring av konsekvens for naturmangfold og miljø. Reelt sett bør en likevel ved utbygging prøve å legge til rette for å bevare og beholde eng-aktige arealer og naturbeitemarkliknende områder for bevaring av arts mangfold, jfr. også bestemmelsenes § 9.3 vedr. krav om miljøoppfølgingsplaner.

Av samme årsaker må en også håndtere fremmed flora og jordsmonn slik at spredning av uønskede arter unngås.

Økonomiske konsekvenser

Forslagsstiller beskriver behov for omlegging/fornyning av VA-nett, kraftnett samt justering av trase for fylkesvei. Alle slike tiltak med tilhørende økonomiske konsekvenser må avklares/avtales med berørte anleggseiere.

Brønnøy kommune har tidligere avklart slike forhold vha utbyggingsavtaler.

Med unntak av behov for snuplass for buss (FV) ser ikke kommunen behov for regulering til offentlige formål.

Kommunedirektørens oppsummering og anbefaling.

Tilrettelegging for videreutvikling av skole og turisme i tilknytning til de «blå næringer» som i dag har sin base på Toft er utelukkende positivt. Næringer som både bygger kompetanse, produserer mat og bidrar til opplevelser i et slikt miljø, er viktig både lokalt og nasjonalt. I en tid med lokal stagnasjon både i folketall og næringsutvikling, vil utvikling av skoletilbud, kompetanse og virksomhet som bidrar til arbeidsplasser og bosetting, være en nøkkelfaktor for kommunens utvikling.

Det vil alltid være konsekvenser ved gjennomføring av byggetiltak, dette ser en også her av naturkartlegging og landskapsvurderinger. I dette tilfelle skjer utvikling i og omkring eksisterende nærings- og boligbebyggelse og har derfor mindre virkning på natur og miljø.

Som det fremgår av kommentarer til planforslaget, kan det fortsatt være detaljer og løsninger som fortsatt bør utvikles, men etter den dialog som har vært med forslagsstiller, planlegger og administrasjonen vil kommunedirektøren anbefale at forslag til reguleringsplan for Toftsundet legges ut til offentlig ettersyn.