

Notat plangrunnlag

Oppdrag KOMMUNEDELPLAN BRØNNØYSUND
Oppdragsgiver: Brønnøy kommune
Tema Schrøders plass

Rambøll Norge AS
Kobbes gate 2
N-7493 TRONDHEIM
Tlf dir +47 951 51 989
www.ramboll.no

Notat nr. 3 SRN

Dato: 26.06.2018
Vår ref: 1350012877

Diskusjonsgrunnlag for satsningsområde Schrøders plass

Konsekvensutredning- Utbyggingsstrategier for sentrum redegjør for betydningen av å peke ut et satsningsområde rundt Schrøders plass, som et nytt tyngdepunkt. Denne planskissen legger opp til at plassen innrammes bymessig, md høy utnytting. Dette oppnås dels ved beydelig flere antall etasjer enn idag, dels ved å legge ut større areal til byggeområde langs plassens sider. For «Galeasen»-eiendommen kan dette skje innenfor dennes grenser. I forhold til et utkast fra Olav Thon presentert i planutvalget 27.06., er det trukket en noe annen byggelinje her, der hensynet til å danne god vegg i plassrommet er vektlagt spesielt. I nord og sør ikke er tatt hensyn til eiendomsgrensene. Istedet er det også her arbeidet med selve plassens utforming som byrom, og dens sammenhenger med omgivelsene. Reguleringskassen viser forskjellen på nåværende og framtidig fotavtrykk.

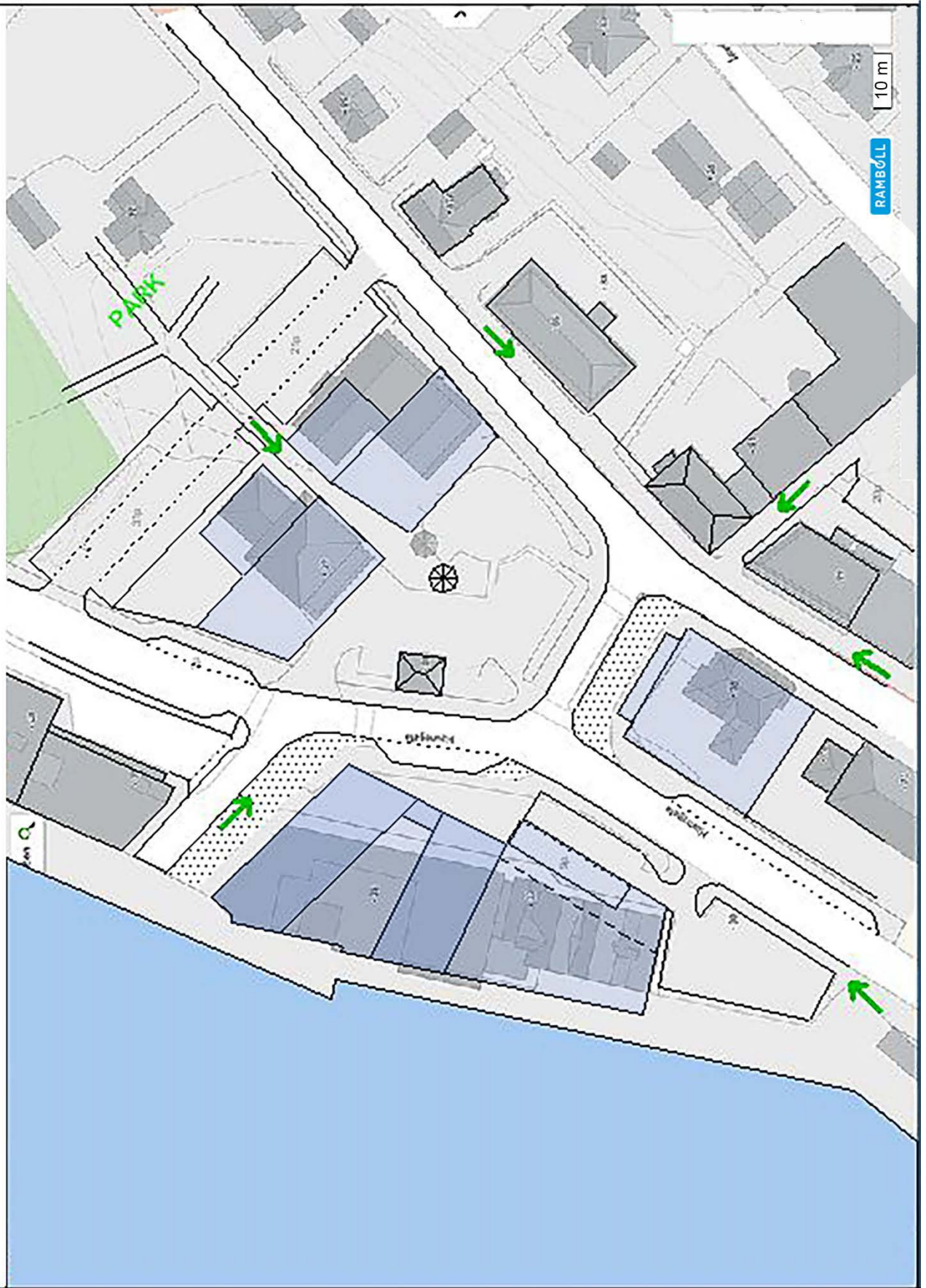
Gatene

Gatenes kjørefelt er opprettholdt, men forbindelsen mellom Storgata og Hamnegata foreslås innskrenket i bredde til hva det faktisk er behov for. Dette frigjør mye areal både til byggegrunn og til gående og syklende. Det vil bidra til at området oppleves mer som en møteplass og mindre som trafikkområde.



REGULERINGSSKISSE 1 : 1000 26.06.2018 SR

Raster: økt gangareal som følge av reduserte veibredder



Parkering

Det er et viktig prinsipp for plassens oppgave som motvekt til kjøpesenterets inngangsområde, at besøksparkering får gode betingelser. Eksisterende parkeringsareal foreslås strammet opp, og med bedre kapasitet. Resultat er ca. 80 p-plasser direkte tilknyttet Schrøders plass. Det meste av p-areal vil ligge på tre steder rundt plassen, men med korte gangavstander.

Det faller utenfor kommunedelplanens oppgave å regulere bruken av disse plassene, slik at bruk til heldagsparkering ikke hindrer at det først og fremst er tilstrekkelig kapasitet for besøkende.








Sammenheng med omgivelsene

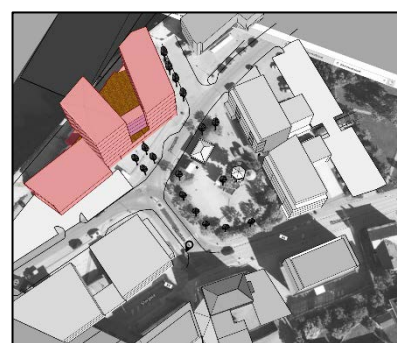
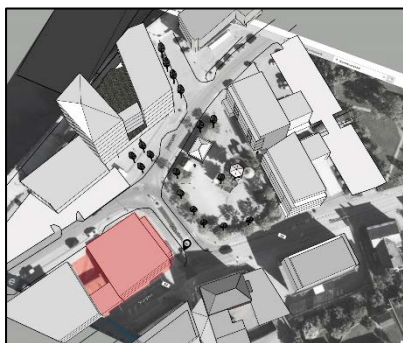
Langs Telegrafan reguleres veita med jevn bredde, skrånende ned til plassen fra parkeringsarealene bak Storgata 79. Veita vises som er forbindelse mot øst.

Kvartal nord deles i to (1 og 2), med ny veit som knytter plassen til Schrøder-/Norahaugen og park (med tunet «Schrødereiendommen», turistinfo idag.)

Gatestubben mellom kaia og plassen bør vises med innskrenket kjørebanebredde. (Kan tenkes rustet opp med hellelagt fortau og treplanting). Fasadeforløp er tilpasset siktlinjer fra omgivelsene inn mot plassen. Kvartal sør bør begrenses i høyde av hensyn til sol, mens de øvrige to kvartal kan få større høyde; se tabell.

Schrøders plass: potensiale for nybygging (bruttoareal)						
Tallene refererer til 3D-modellen, 26.06.18						
	Etasjer til gesims	Etasjer	Areal	areal	areal	totalt m2
Kvartal nord 1	4	5	1 800	540	330	2 700
Kvartal nord 2	4	5	1 610	280	320	2 190
Kvartal vest (Galeasen)	2, 7 og 9	7 og 9	3 300	5 100	300	8 900
Kvartal sør	3 og 4	4	2 210			2 210
sum						16 000

	nederste 4 etasjer
	sidefløy
	5. etasje
	bygning nærmest plassen
	nedre to etasjer
	hotelltårn
	korridorforbindelse



Transformasjonsområder: kvartal sør, nord og vest.

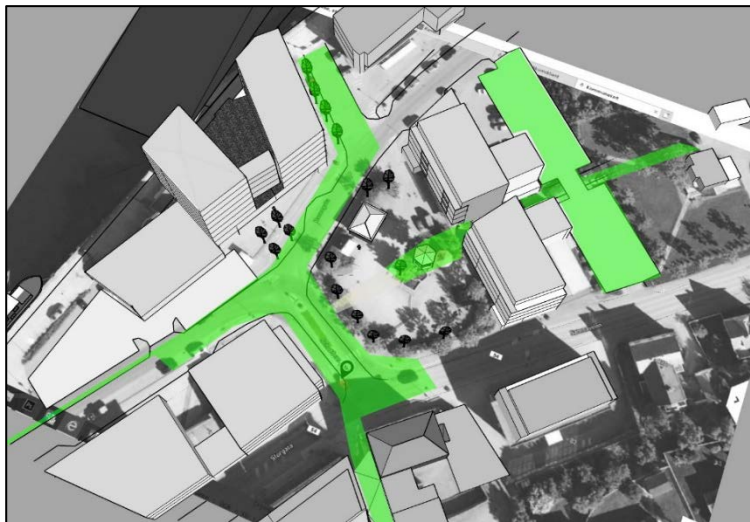
Formål

Klare rammer rundt plassen gjør det til et sterkt byrom, som har mye grønt. Bebyggelsen rundt kan reguleres til *sentrumsformål*. Dette kan omfatte hotell, boliger, undervisningsarealer, kontor, offentlig formål. Sør og nord for plassen bør det være krav om forretningsareal på 1. etasje plan.

Offentlig bidrag

Det foreslås ikke gjort noe med plassens nåværende opparbeiding utenom kjørearealenes kantstein, bortsett fra én ting: paviljongen forskyves noe mot sør og vest for å tilpasses de nye rammene og siktlinjene.

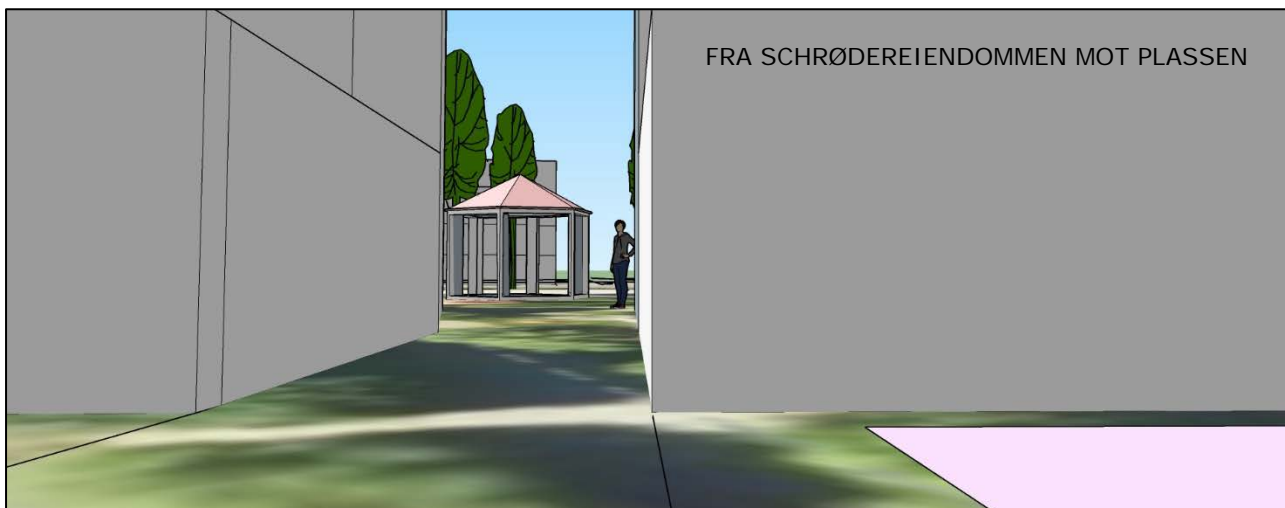
Det faller utenfor kommunedelplanens oppgave å si noe om ansvarsfordeling. Det offentlige bidraget vil likevel stå sentralt, fordi dette utløser gjennomførbarhet på de private areal. Det offentlige bidraget består av nye grensdragninger og makeskifter, ombygging av kjørearealene med kantsteinsavgrensninger, samt evt. hellelegging og treplanting.

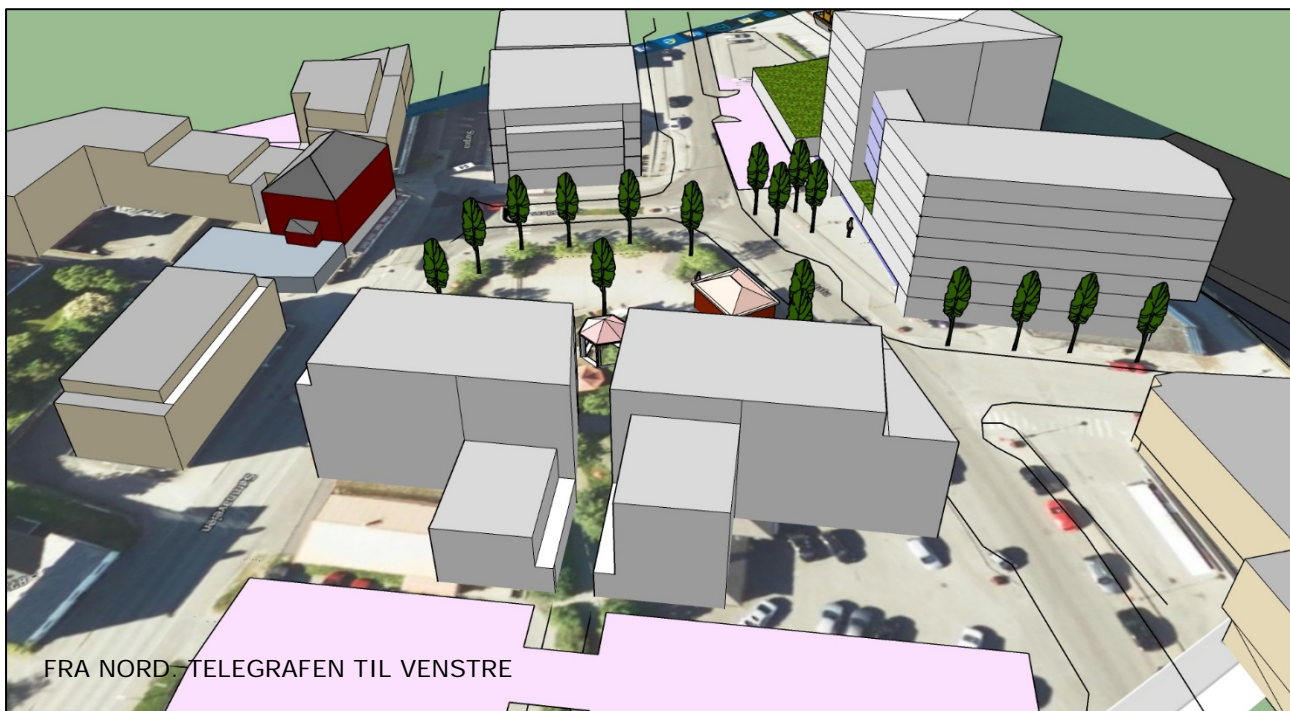


FRA KAIA MOT PLASSEN



FRA SCHRØDEREIENDOMMEN MOT PLASSEN





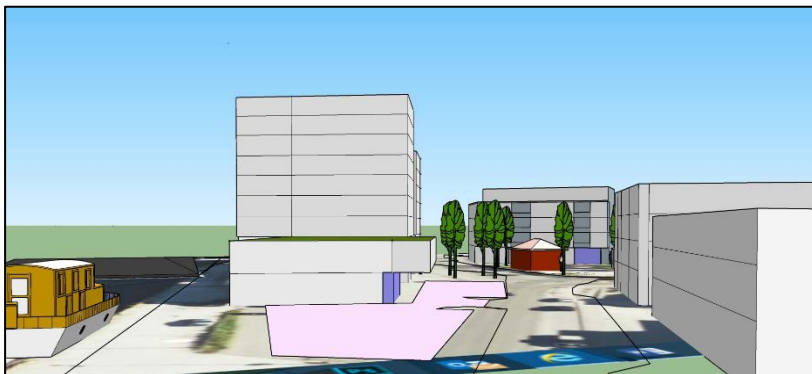
FRA NORD TELEGRAFEN TIL VENSTRE



SETT PÅ VEI FRA FRA KAIA
INN MOT Plassen



STORGATA MOT NORD



HAMNEGATA MOT NORD