

Brønnøy kommune
Politisk sekretariat

Plan- og utviklingssjef Gunvald Eilertsen

Melding om vedtak

Vår ref.:

2021/818-12

Saksbehandler:

Gunvald Eilertsen

Dato:

24.06.2021

Forslag til ny detaljregulering Schrøderkvartalet - Offentlig ettersyn og høring

Det vises til siste møte i formannskapet, der følgende vedtak ble fattet:

Saksprotokoll i Formannskapet - 16.06.2021

Vedtak:

Forslag til detaljregulering Schrøderkvartalet – planid. 2021003, bestående av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse dat. 04.06.2021 med ROS-analyse legges ut for offentlig ettersyn og sendes på høring, jfr. plan- og bygningslovens § 5-2 og §12-10.

Som en del av planprosessen må Kommunedirektøren sikre allmennheten en mulighet for passasje for gående og syklende fra Valveien ned til Schrøderhuset.

Med hilsen

Aina Helen Slotterøy
formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

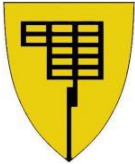
Besøksadresse:
Sivert Nielsens gate 24

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

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

E-post:
postmottak@bronnøy.kommune.no

Internett:
www.bronnoy.kommune.no



Saksfremlegg

Utvalgssaksnr.:	Utvalg:	Møtedato:
41/21	Formannskapet	16.06.2021

Forslag til ny detaljregulering Schrøderkvartalet - Offentlig ettersyn og høring

Vedlegg:

- 1 Plankart dat. 04.06.2021
- 2 Planbestemmelser dat. 04.06.2021
- 3 Planbeskrivelse dat. 04.06.2021
- 4 ROS-analyse dat. 04.06.2021
- 5 Oppstartinnspill samlet
- 6 Miljøteknisk undersøkelse - Cowi AS (2014)

Saksprotokoll i Formannskapet - 16.06.2021

Behandling:

Representant Magnar Solbakk (AP) kom med følgende forslag til tilleggspunkt:

Som en del av planprosessen må Kommunedirektøren sikre allmennheten en mulighet for passasje for gående og syklende fra Valveien ned til Schrøderhuset.

Enstemmig vedtak:

Forslaget fra representant Solbakk ble enstemmig vedtatt.
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Forslag til detaljregulering Schrøderkvartalet – planid. 2021003, bestående av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse dat. 04.06.2021 med ROS-analyse legges ut for offentlig ettersyn og sendes på høring, jfr. plan- og bygningslovens § 5-2 og §12-10.

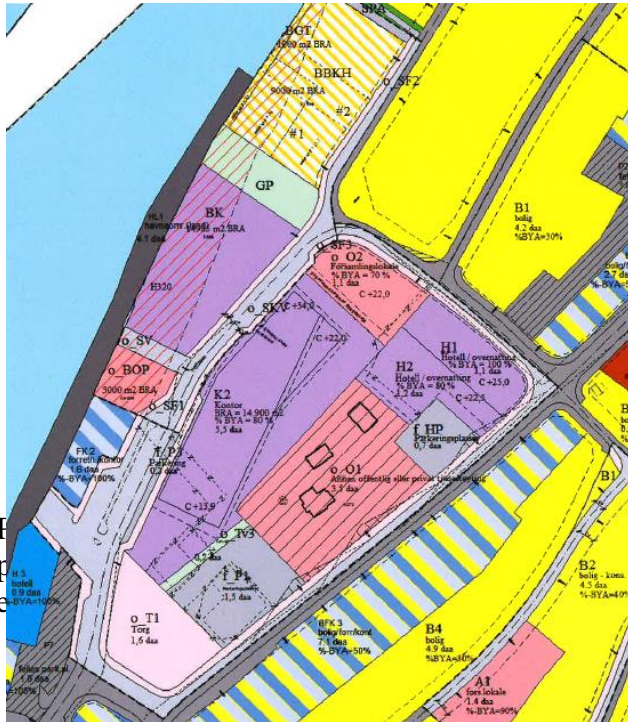
Som en del av planprosessen må Kommunedirektøren sikre allmennheten en mulighet for passasje for gående og syklende fra Valveien ned til Schrøderhuset.

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljregulering Schrøderkvartalet – planid. 2021003, bestående av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse dat. 04.06.2021 med ROS-analyse legges ut for offentlig ettersyn og sendes på høring, jfr. plan- og bygningslovens § 5-2 og §12-10.

Saksopplysninger:

Formålet med denne planprosessen er å endre gjeldende regulering i Schrøderkvartalet etter at Statsbygg i 2016 fikk vedtatt en reguleringsplan som la til rette for bygging av et kontorbygg for Brønnøysundregistrene her. Senere er det gjennomført reguleringsprosess og igangsatt utbygging av kontorlokaler for Brønnøysundregistrene i nabokvartalet.



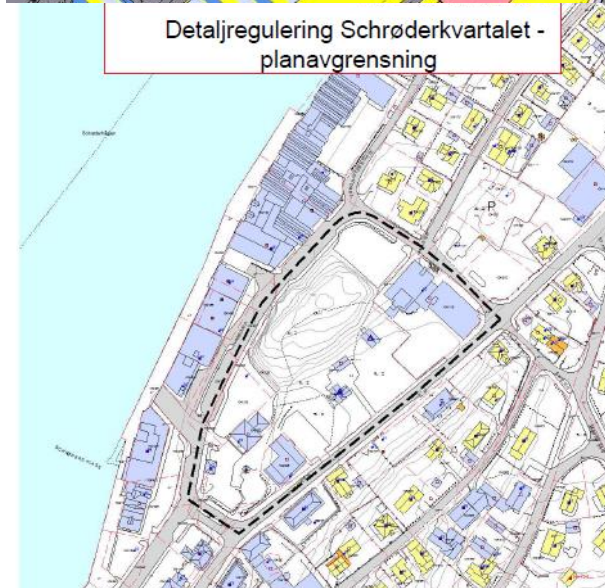
GJELDENDE PLANSTATUS

Det er regulert for nytt kontorbygg til Brønnøysundregistrene både i Schrøderkvartalet (K2) og i Havnekvartalet (BK)

arealet som var satt av til kontorbygg og tilbakeføre arealbruken til situasjonen slik den

PLANAUGRENSNING

Det er valgt å avgrense planområdet langs senterlinje for omsluttende vegnett rundt kvartalet, dvs. Sømnaven i øst, kryss Sømnaven – Havnegata i sør, og Havnegata i vest og nord.



Skisse til nye arealformål

Det vil ikke bli foreslått nye avkjørsler til eiendommene i kvartalet.

I foreløpig utkast til plankart er det skissert følgende arealbruksformål for de ulike delområdene i plankartet, beskrevet fra sør og nordover:

- Schrøders plass – TORG
- Forretningseiendommer langs nordsiden av Schrøders Plass – kombinasjonsformål BOLIG / FORRETNING / KONTOR. Dette samsvarer med tidligere regulert løsning.
- Schrødertunet – OFFENTLIG TJENESTEYTING (Bevaringsområde)
- Schrøderhaugen – NATUROMRÅDE
- Forbindelse mellom Schrøders Plass og Schrøderhaugen – TURSTI
- Thon Hotell – HOTELL / OVERNATTING
- To offentlige parkeringsplasser

Trafikkformål med kjørebane og fortau omslutter kvartalet tilsvarende dagens situasjon.



Foreløpig skisseutkast til ny reguleringsløsning behandlet av formannskapet den 17.03.2021

Reguleringsbestemmelser

Det vil bli tatt utgangspunkt i gjeldende bestemmelser og bestemmelser for de tidligere regulerete kombinasjonsformålene innenfor planområdet, jfr. vedlegg

Berørte eiendommer

De eiendommene som vil bli direkte berørt av reguleringsplanen er:

Gnr. 104/11 – Brønnøy kommune, Schrødereiendommen

Gnr.104/119 – Thon Hotellbygg AS, Sømnaveien 98

Gnr.104/139 – Torghatten ASA, Havnegata 41

Gnr.104/245 – Per Arnold Nielsen, Schrøders Plass 2

Gnr. 104/920 – Thon Hotellbygg AS

POLITISK BEHANDLING AV PLANOPPSTART

Formannskapet behandlet den 17.03.2021 en oppstart av denne planprosessen, jfr. vedlegg. Det ble gitt tilslutning til de skisserte rammene for planendringen, men med en justering på arealet i nordenden av Schrøderhaugen som foreslås endret fra forsamlingslokale til parkeringsplass.

En melding om oppstart av planprosess med informasjon om formål og løsningsprinsipp ble den 23.03.2021 sendt berørte grunneiere, naboer/gjenboere og regionale myndigheter med frist 23.april for tilbakemelding.

Planoppstarten ble kunngjort i Brønnøysunds Avis fredag 26.mars og informasjon om planoppstart ble samtidig lagt ut på kommunens hjemmeside.

Den 15.april hadde saksbehandler et Teamsmøte med ungdomsrådet, der det ble orientert om planarbeidet og oppfordret til at ungdomsrådet tilbakemeldte synspunkter på sin vurdering av planområdet og da Schrøderhaugen / Schrødertunet spesielt.

OPPSTARTINNSPILL

Etter fristens utløp forelå det oppstartinnspill fra

- Nordland fylkeskommune dat. 21.04.2021
- Hille Melbye arkitekter AS på vegne av Thon Hotellbygg AS dat. 23.04.2021
- Ungdomsrådet i Brønnøy, mottatt den 12.05.2021

Nordland fylkeskommune

Fylkeskommunen har noen merknader knyttet til forhold av regional interesse, og noen punkt med veiledning om viktige hensyn i videre arbeid med reguleringsplanen.

Hille Melbye arkitekter AS har ikke noen konkrete innspill til planoppstarten på vegne av Thon Hotellbygg AS, men vil komme tilbake til saken når det foreligger forslag til plankart og bestemmelser. Det gis ellers en positiv tilbakemelding på intensjon om grensejusteringer som

tilpasning er faktisk situasjon langs vest- og sørvestgrensen mellom hotellets og kommunens eiendom.

Ungdomsrådet viser til at Schrøderhaugen er et stort og viktig grøntareal i sentrum som må beholdes og ikke må reduseres i noen særlig grad. Det vil bidra til å bevare et godt bymiljø samt ha en viktig betydning for livskvaliteten til Brønnøysunds innbyggere.

Ungdomsrådet ser for seg at bord og benker kan gjøre haugen attraktiv som samlingspunkt for barn og unge, og at det ved strømtilførsel kan legges til rette for lading av telefoner mens man er der.

Uttalelsene er tatt inn og kommentert i planbeskrivelsen.

FORSLAG TIL NY DETALJREGULERING

På grunn av oppstått situasjon med redusert kapasitet til å utarbeide planmateriale i egen regi, er firmaet Arcon Prosjekt AS, Namsos engasjert til å produsere planmaterialet bestående av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse inkl. en forenklet ROS-analyse. Firmaet hadde på kort varsel muligheter til å bistå Brønnøy kommune med nødvendig planteknisk materiale.

Vedlagte forslag til planmateriale dat. 04.06.2021 er i samsvar med de rammene som ble trukket opp i planoppstarten.

Plankartet

Forslaget inneholder de samme arealbruksformålene som skissen ved planoppstart.

Generell byggegrense er satt til 2m, mens den mellom BFK 1 / BFK 2 og Torget er satt til 3m. Mellom BFK 2 og Schrøderhaugen (o_N) er byggegrensen satt til 4m på grunn av nærheten til haugen. Mellom kommunens eiendom og Thon Hotell er det lagt til rette for oppretting/justering av arealformål og eiendomsgrenser mot sørvest/nordvest.

Langs gangvei mellom Schrøders Plass og Schrøderhaugen er det også lagt til rette for opprydding i grenseforløp mot BFK 1 og BFK 2 hvis partene blir enige om det.

Schrøderhaugen som en viktig «grønn lunge» i sentrum bør oppgraderes med en tydelig og slitesterk sti nord-sør, samtidig som det må lages gode tilkomster i nord i form av trappe-/rampearrangement. Det tenkes her spesielt på nordhjørnet mot Registerbygget / parkeringsplassen og i nordøsthjørnet mot hotellet. Det bør også rustes opp med gode og solide sittemuligheter langs stien. I og med at kommunen er grunneier i området er det ikke nødvendig å ta dette inn i reguleringsplanen med egne symboler eller arealformål.

Mot sørvest må det gjennomføres bedre sikringstiltak i kombinasjon mellom oppmuring fra fortauet og stengsler fra parksiden med tett beplantning eller gjerde.

Planbestemmelsene

Det foreslås bestemmelser som til dels er hentet fra tidligere Statsbyggplan og fra Sentrumsplanen.

BFK2 er i dag bare delvis utbygd (sentrumsbygg) og bebyggelse på BFK1(Mato) må vel betegnes å være moden for fornying som sentrumsbebyggelse. En avklaring av planmessige rammer for disse områdene bør derfor ha fokus i planprosessen.

Det foreslås høydebestemmelser som i sentrumsplanen, og det er to etasjer med tillegg av evt. tilbaketrukket loftsetasje innenfor en takvinkel på 45 grader. Ref. § 7.

Som ellers i sentrum er det tatt med at boliger ikke tillates på gateplanet (pkt.7.5). Parkeringsdekningen for boliger er foreslått satt til 1,0 parkeringsplass pr. bolig og 1,0 parkeringsplass pr. 100 kvm. forretning/kontor (jfr. pkt. 3.10). For forretning/kontor er det en innstramming/nedtrapping i forhold til de siste reguleringsplanene i sentrum som har 1,66 parkeringsplass pr. 100 kvm., og en halvering i forhold til tidligere forskrifts 2 plasser pr. 100 kvm. I den mest sentrale delen av sentrum og tett på kollektivknutepunktet foreslås det at pålagt parkeringsdekning trappes ned som skissert. De aktuelle kvartalene er små, og det er begrensede muligheter for parkering uten at det går ut over en hensiktsmessig utnyttelse. Den opprinnelige parkeringsnormen er nå tatt inn i kommuneplanens arealdel, og gjelder der dette ikke endres ved detaljregulering. Planområde H1 og H2 for Thon Hotell er i hovedsak fullt utbygd slik det framstår i dag. Schrødertunet foreslås videreført med en hensyssonne om bevaring av kulturmiljøet. Det er lagt en del eksteriørbegrensninger på bebyggelsen, jfr. § 11.3.

Planbeskrivelsen

Formålet med planbeskrivelsen er å utfylle forståelsen av kart og bestemmelser ved å beskrive bakgrunn og hensikt med planarbeidet. Videre avklare planmessig grunnlag og medvirkning i prosessen. Relevante fagtema belyses særskilt, som f.eks. trafikkforhold, støy og risiko- og sårbarhetsvurdering. Oppstartinnspill er tatt med og vurdert i tilknytning til forslag til reguleringsløsning.

Miljøtekniske undersøkelser som Covi AS utarbeidet for Statsbygg i 2014 er tatt med som relevant fagmateriale i saken.

Vurdering:

Som reguleringsprosess er dette en særdeles «enkel» og oversiktlig sak som i det vesentligste har som formål å formalisere dagens bruk, og å avklare framtidige løsninger for de begrensede utbyggingsområdene som gjenstår innenfor planområdet.

Det nye havnekvartalet med nytt registerbygget og havnebygg ferdigstilles i løpet av høsten, likeså et oppgradert gateløp med tosidige fortaus.

Det registreres også at Thon Hotell er i ferd med å fullføre en flott oppgradering av den eldste bygningsmassen med nytt uteområde og hovedadkomst mot sør.

Det vil derfor være naturlig at Brønnøy kommune setter fokus på Schrøderhaugen og Schrødertunet som et stort og viktig innslag i denne delen av sentrum, og at planlegges for en høyst tiltrengt oppgradering parkmessig og i forhold til tilgjengelighet og sikring.

På denne bakgrunn til konstituert kommunedirektør tilrå at foreliggende forslag til detaljregulering Schrøderkvartalet legges ut for offentlig ettersyn og sendes på høring i lovbestemt tid på minst 6 uker.