

Brønnøy kommune

PLANBESKRIVELSE

Schrøderkvartalet

Detaljregulering



Beskrivelse er datert:	04.06.2021
Dato for siste revisjon av beskrivelse:	XX.XX.XXXX
Dato for kommunestyres vedtak:	XX.XX.XXXX

Innholdsfortegnelse**SIDE**

1	BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN	3
2	PLANOMRÅDET	3
3	DAGENS SITUASJON	3
4	PLANSTATUS I OMRÅDET	4
4.1	Kommunedelplan og andre overordnede planer.....	4
4.2	Godkjente reguleringsplaner	4
5	ANALYSE AV PLANOMRÅDET OG RELEVANTE PROBLEMSTILLINGER	5
5.1	Lek og rekreasjon	5
5.2	Landskap og fjernvirkning	5
5.3	Trafikkforhold	6
5.4	Risiko- og sårbarhetsanalyse (PBL § 4-3).....	6
5.5	Biologisk mangfold	6
5.6	VA-anlegg	7
6	MEDVIRKNING OG SAMORDNING	8
6.1	Forhåndsvarsling	8
6.2	Innkomne merknader.....	8
7	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	10
7.1	Planområde med arealbruk	10
7.2	Hvordan overordnede planer, retningslinjer og bestemmelser er tatt hensyn til.	10
7.3	Ny bebyggelsen	10
7.4	Veisystemer, veityper og standard	10
7.5	Støy.....	11
8	RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER	11
8.1	Forslaget sett i forhold til ”Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging”	11
8.2	Forslaget sett i forhold til ”Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen”	11
9	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	11

1 Bakgrunn for reguleringssaken

Gjeldende reguleringsplan med konsekvensutredning (vedtatt 20.04.2016):

Statsbygg gjennomførte i 2013-2016 reguleringsprosess for å innpasse nybygg for Brønnøysundregistrene i kommunens eiendom Schrøderhaugen, næringseiendommer mot Schrøders plass og kaia.

Etter endring i plassering for nytt register-bygg, ble det derfor laget en egen reguleringsplan for Brønnøysundregistrene i Havnekvartalet i 2019.

Gjeldende reguleringsplan og arealformål er ikke i samsvar med dagens situasjon for planområdet, og det utarbeides derfor ny reguleringsplan for Schrøderkvartalet.

2 Planområdet

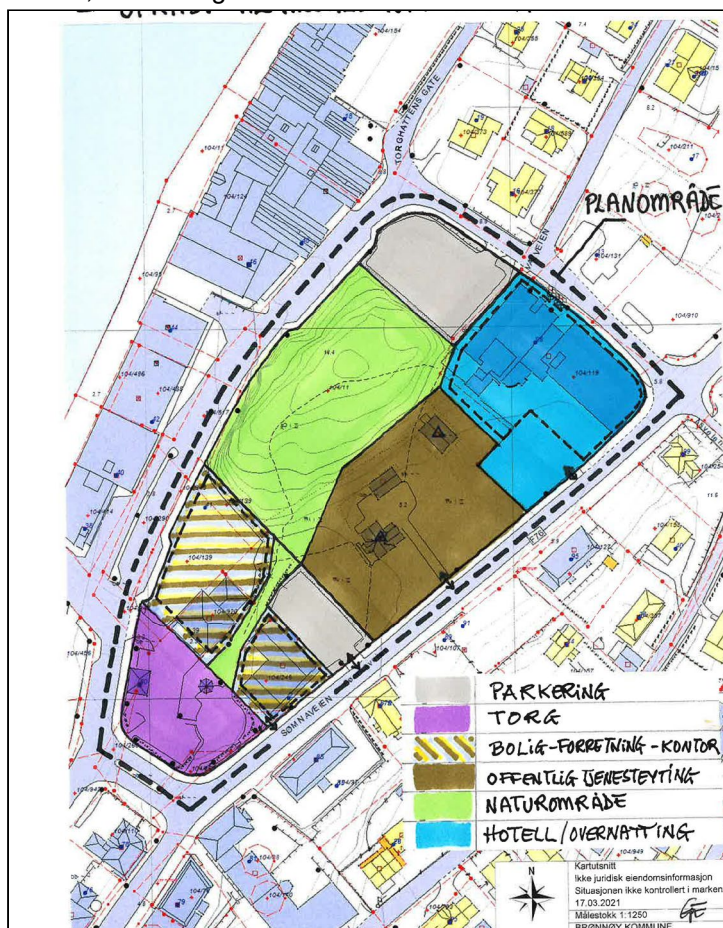
Planområdet ligger i Brønnøysund sentrum og består i hovedsak Gnr./ Bnr. 104/11, 104/119, 104/139, 104/245, 104/260, 104/265, 104/920, 104/930 og 104/943 i

Brønnøy kommune.

3 Dagens situasjon

Arealer innenfor Schrøderkvartalet benyttes per dags dato til følgende:

- Schrøderhaugen naturområde
- Parkering
- Hotell/overnatting
- Offentlig tjenesteyting med parkareal
- Offentlig torg
- Næringsbygg (bolig/forretning/kontor)



4 Planstatus i området

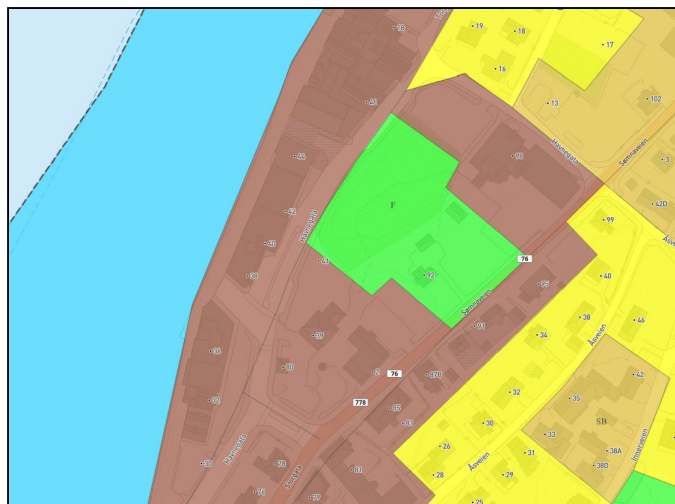
4.1 Kommunedelplan og andre overordnede planer

Planområdet er i Kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.05.1992 avsatt til:

Arealbruksformål i gjeldende kommuneplan:

- Nåværende friområde
- Nåværende sentrumsområde

Planarbeider er delvis i samsvar med kommunedelplan



4.2 Godkjente reguleringsplaner

Reguleringsplan for Schrøderkvartalet og Brønnøysundregistrene vedtatt 20.04.2016.

I gjeldende reguleringsplan er det følgende arealformål:

- Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Forsamlingslokale
- Kontor
- Hotell/overnatting
- Forretning/kontor
- Parkering
- Øvrige samferdselsanlegg som fortau, torg og kjørevei.



5 Analyse av planområdet og relevante problemstillinger

5.1 Lek og rekreasjon

Schrøderkvartalet har store områder med grøntareal og parkområder som er et viktig byrom i sentrum av Brønnøysund. Rundt planområdet er det fortau for gående og syklende som trygt kan ferdes. For å krysse trafikkerte veier er det regulerte fotgjengerfelt. I parkområdet og ved Schrøderhaugen er det gode leke- og oppholdsareal for besøkende til byen og lokalbefolkningen.

5.2 Landskap og fjernvirkning

Link Arkitekturs stedsanalyse konkluderer med følgende:

De store kvalitetene og selve potensialet til Brønnøysund ligger i beliggenheten i det store landskapsrommet og kvalitetene i naturen rundt. Viktigheten av disse verdiene, og opplevelsen av disse i Brønnøysund, gir stedet en unik karakter. Det er derfor viktig å behandle dette med omhu, både sett i et byutviklingsperspektiv, men også i forhold til næring/turisme etc.

På grunn av det småskala landskapet til Brønnøysund sentrum har landskapet her en relativt stor sårbarhet. Landskapet rundt er rungende og stort, men dimensjonene i sentrum er i all hovedsak små og er viktige i forhold til å oppleve det store landskapet rundt. Mindre dimensjoner i bygg gjør det mulig å se konturene av fjellene bak byggene på litt avstand.

Er byggene for store forsvinner silhuetene til fjellet og bygget i seg selv blir stående som silhuett mot himmelen.

Schrøders plass kan med fordel strammes opp i form av tydeligere rammer definert både av bygg og vegetasjon. I tillegg bør gategulvet bearbeides slik at ønsket funksjon og bruk fremheves. Dette vil også bidra til å heve lesbarheten.

Schrøderhaugen har en viktig funksjon som en av de få offentlige grønne arealer i sentrum. Dersom denne fjernes, er det viktig å se hvordan dette arealet kan erstattes både som offentlig tilgjengelig grøntareal, som leke- og oppholdsareal og utsiktspunkt.

Viktige funksjoner i området i dag er hurtigruteterminalen, bussterminal og taxi. Hotell og mattilbud finnes også, men er lite synlige. Alle disse funksjonene bør ivaretas i dette området, men kan optimaliseres; både som kollektivknutepunkt og som attraktivt og tilgjengelig sted i byen.

Offentlige funksjoner, som f.eks. bibliotek, kino eller liknende, kan bidra til å øke bruken og gjennomgangen i dette området. Dette kan igjen gjøre denne delen av byen mer attraktiv i hverdagen, og også økt bruken av Storgata.

5.3 Trafikkforhold

Trafikkløsningen med Sømnaven/FV76 Havnegata opprettholdes slik den er i dag. Det avsettes ingen nye avkjørsler til planområdet.

Det er eksisterende gang- og sykkelvei på planområdet langsgående Sømnaven, Schrøders plass (torg) og langs Havnegata ved Thon hotell. Det planlegges å forlenge fortauet langs Havnegata fra TTS bussterminal og nord mot nye Brønnøysundregistrene.

5.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse (PBL § 4-3)

Det ble i gjeldende reguleringsplan utført konsekvensutredning (KU). Reguleringsplanen for Schrøderkvartalet anses ikke å få vesentlige virkinger for miljø eller samfunn. Det vurderes derfor ikke nødvendig med ny KU. jfr. plan og bygningsloven § 6 andre ledd.

Da planen tilrettelegger for framtidig utbygging av næringsvirksomhet er det utført ROS-analyse (vedlegg 2).

- Flom:

Økt areal av tette flater vil bidra til flere tilfeller av urban flom som følge av overbelastede systemer for overvannshåndtering. Det aktuelle planområdet er ikke ansett som særlig belastet. Det er ikke registrert lavpunkt i området som vil være utsatt for oversvømmelse som følge av overvannsflom

- Støy:

Deler av planområdet ligger i rød støysoner i henhold til Statens vegvesen *Støysoner for riks og fylkesveger*. Ved ny boligbebyggelse for område BFK 1 og 2 må det vurderes eventuelle avbøtende tiltak mot støy.

- Vind:

Området er i nær beliggenhet til havna i Brønnøysund og vil derfor naturlig være utsatt for vind. Det er ikke funnet holdepunkter for at området er spesielt utsatt for vind utover dette.

- Kulturminner:

På det offentlig parkområde sør for Schrøderhaugen ligger Schrøder-tunet. Det er et bevaringsverdig kulturmiljø som er vurdert som regionalt viktig, og skal derfor ivaretas. Det reguleres hensynssone rundt kulturminne (H570 på plankart).

5.5 Biologisk mangfold

I henhold til Miljødirektoratets arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det karplanter (Ask tre) som finnes sør for huset til turistinformasjonen som skal bevares. Dette tun-treet skal ivaretas og markeres med hensynssone på plankartet.

5.6 VA-anlegg

Kommunalteknisk anlegg er ivaretatt gjennom Brønnøy kommunes eksisterende anlegg.

Ledningskartet viser at det ligger vann- og avløpsledninger langs Havnegate i nord og nordvest og langs sømnaveien på østsiden av planområdet.

Vannledningen på planområdet går vest for gangfelt langs Sømnaven og følger veien mot bygget til Turistinformasjonen.



6 Medvirkning og samordning

6.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert fredag 26.03.2021 i Brønnøysunds Avis. Fullstendige innspill er i eget vedlegg (se vedlegg til saksfremlegget).

6.2 Innkomne merknader

Det kom inn totalt tre innspill på varsel om oppstart.

Innspill 1: Nordland Fylkeskommune, 21.04.21

Det er positivt at kommunen ønsker å regulere området slik at det tilsvarer videre ønsket bruk av området.

Forholdet til regionale interesser

Gjeldende [Fylkesplan for Nordland](#), kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.2. *By- og tettstedsutvikling*, 8.3. *Naturressurser, kulturminner og landskap* og 8.4. *Næringsutvikling*.

Avkjørsel/kryss og areal som blir omfattet av frisktlinje og hensynssone må vises på plankartet. For dimensjonering av avkjørsel/kryss viser vi til Statens vegvesens sine håndbøker. Byggegrensene må vises på plankartet, og tas i utgangspunkt fra senterlinje av vegen.

Byggegrensene ivaretar trafiksikkerheten, vedlikehold og drift av vegnettet, arealbehov ved en eventuell utvidelse av vegen, og miljøet på eiendommene langs fylkesvegen.

Støy fra vegtrafikk må i varetas i planleggingen, i henhold til T-1442/2012 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging og tilhørende veileder M-128.

Kulturminner

Planområdet omfatter kulturmiljø nr.54, Schrøder-eiendommen, i *Kulturminner på Sør-Helgeland* som har ved tidligere reguleringsplaner blitt regulert til bevaring. Vi forutsetter at eiendommen forblir bevart i det nye planforslaget med tilhørende bestemmelser. Vi anbefaler at bestemmelsene til hensynssonen i reguleringsplanen fra 2016 blir videreført.

Klimahensyn

Med et endret klima er det forventet at havnivået vil stige og at det blir økt fare for flom. Vi anbefaler derfor at det undersøkes gjennom planprosessen, om det er behov for avbøtende tiltak i planområdet.

Kommentar:

Avkjørsel og kryss

Eksisterende avkjørsel og kryss til planområdet skal vises med frisktlinje og hensynssone på plankartet. Det planlegges ingen nye avkjøringer til området. Viser til plankart for byggegrense fra senterlinje vei. Hensyn til støy må ivaretas og er lagt til i bestemmelsene.

Kulturminner

Hensyn til kulturmiljø nr. 53, Schrøder-eiendommen skal bevares og hensynssone i gjeldende reguleringsplan skal videreføres.

Klimahensyn

ROS-analyse utført viser at 200-års flom vil påvirke kun fortau på sør-vestre del av planområde. Øvrige områder blir ikke berørt.

Det er ikke registrert bekker eller elver med fare for flom i området. Med økt areal av tette flater vil det bidra til flere tilfeller av overvann på planområdet, men siden området har store områder med grøntareal vil mye av overvann dreneres gjennom jorda.

Innspill 2: Hille Melbye Arkitekter AS/Thon Hotellbygg AS, 23.04.21

Vi vurderer det slik at hensikten med å inkludere eiendom 104/119 i planen er å gjøre mindre tilpasninger av formålsgrenser og byggegrenser, for å passe bedre med den faktiske situasjonen. Det stiller vi oss positive til.

Vi har derfor ingen konkrete innspill i denne omgang, men vil komme tilbake med våre vurderinger gjennom medvirkning senere.

Kommentar:

Det stemmer at hensikten er å tilpasse formålsgrenser til den faktiske situasjonen og legge til rette for en bedre løsning. Plankart viser hvordan det er tenkt løst.

Innspill 3: Ungdomsrådet i Brønnøy, 12.05.21

Etter oppføringen av det nye registerbygget, vil Schrøderhaugen og Schrøder eiendommen utgjøre et stort og viktig grøntareal, som vi mener at ikke bør skjæres ned på/kuttes ned i noe særlig grad, da å beholde et grøntareal som dette vil bidra til å bevare et godt bymiljø, samt ha en viktig betydning for livskvaliteten til Brønnøysunds innbyggere.

Vi ser også for oss at dette kan bli et veldig fint samlepunkt for barn og unge, i likhet med hva Schrøders Plass er i dag, ved at man setter opp sitteplasser og tilhørende bord.

Kommentar:

Det er positivt at Ungdomsrådet viser interesse for området og ideer om hvordan område kan gjøres mer attraktivt for ungdommen. Grøntareal rundt Schrøderhaugen skal ivaretas og bidra til å bevare et godt bymiljø med et «friareal» av grøntområde i sentrum av Brønnøysund.

Sitteplasser og bord kan faller utenfor ansvarsområde til denne reguleringsplanen, men det er naturlig at kommunen følger opp dette på en hensiktsmessig måte.

7 Beskrivelse av planforslaget

7.1 Planområde med arealbruk

Totalt omfatter reguleringsplanen et areal på 20.7 daa.

• Naturområde (Schrøderhaugen)	4,4 daa
• Offentlig torg (Schrøder plass)	1,6 daa.
• Næringseiendommer	2,5 daa.
• Hotell/overnatting	2,5 daa.
• Offentlig parkering	1.3 daa.
• Offentlig tjenesteyting m/parkareal	3,6 daa.
• Parkering, kjørevei, fortau	4,8 daa.

7.2 Hvordan overordnede planer, retningslinjer og bestemmelser er tatt hensyn til.

Parkeringsdekning i planforslaget skal avsette biloppstilling og sykkelparkering etter følgende norm:

Formål	Enhet	Antall bilplasser	Sykkelplasser Min.
Offentlig eller privat tjenesteyting	100 m ² BRA	1	2
Bolig	Pr. boenhet	1	1
Hotell/ overnatting	Gjesterom Ansatte 100 m ² BRA	0,3 0,2	0,5
Forretning/kontor	100 m ² BRA	1	1

7.3 Ny bebyggelsen

Ny bebyggelse skal definere gaterommet ved å ha fasadeliv mot gatene og ha en variert volum-, høyde- og fasadeoppdeling. Publikumsrettet fasader i 1. etasje skal ha et åpent og inviterende preg.

7.4 Veisystemer, veityper og standard

De er tatt utgangspunkt i Statens vegvesen, "Veg- og gateutforming – håndbok N100" med utarbeidelse av nytt fortau/gang- og sykkelfelt.

7.5 Støy

Til planforslaget er det ikke utarbeidet en støyberegningsrapport som viser mulige løsninger og avbøtende tiltak for å skjerme området for støy fra i hovedsak Sømnaveien.

I forbindelse med planer om framtidig utbygging av Schrøderkvartalet til boligformål og støysensitiv bebyggelse så bør det utarbeides en støyrapport for å tilfredsstille støykravene.

8 Rikspolitiske retningslinjer

8.1 Forslaget sett i forhold til "Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging"

Planforslaget er i tråd med strategier og tiltak i ATPH for utbygging. Planen med arealbruk og formål er vurdert i forhold til senterstruktur, transportsoner, grøntstruktur, tap av naturområder, landbruksområder, biologisk mangfold og virkning på estetiske kvaliteter og for friluftsliv.

Planen legger til rette for en utbygging som fortetting i nær tilknytning til eksisterende transportnett, kollektivtransport og gang- og sykkelvegnett.

8.2 Forslaget sett i forhold til "Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen"

"Bolig- og lekeområder blir sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planen sikrer lekearealer som er store nok, gir ulike muligheter for aktivitet og som kan brukes av ulike aldersgrupper hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø på Schrøder-torget eller i parkområdet ved Schrøderhaugen.

9 Konsekvenser av planforslaget

Det ble i gjeldende reguleringsplan utført konsekvensutredning (KU). Reguleringsplanen for Schrøderkvartalet anses ikke å få vesentlige virkinger for miljø eller samfunn. Det vurderes derfor ikke nødvendig med ny KU. jfr. plan og bygningsloven § 6 andre ledd.

Det nye planforslaget medfører en tilbakeføring av området i tråd med i dagens situasjon. Områder er følgende:

- Schrøderhaugen som naturområde
- Offentlig torg
- Bolig/forretning/kontor ved torget
- Offentlig eller privat tjenesteyting med hensynssone for bevaring kulturmiljø
- Parkeringsplasser
- Hotell/overnatting

Forslaget medfører noen mindre formålsjustering for parkeringsplasser, hotell og offentlig tjenesteyting etter dagens behov, men er i hovedsak i tråd med bruken for planområdet i dag.