



Brønnøy kommune

Plan og utvikling

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Vår ref.:

2019/377-2

Saksbehandler:

Lill-Anita Horn, direkte tlf.: 75012510

Dato:

05.04.2019

Referat fra oppstartsmøte 14.3.2019 - Detaljregulering for Toftsundet

1. Om oppstartsmøtet

Møtested	Rådhuset i Brønnøy, møterom Harry		
Møtetidspunkt	14.3.2019, kl. 10-11.30, og kl. 13-13.20.		
Deltakere			
<u>Fra kommunen:</u> Gunvald Eilertsen, leder Plan/utvikling Lill-Anita Horn , rådgiver arealplan Stephen Høgeli, avd.ing. VA, Teknisk		gunvald.eilertsen@bronnøy.kommune.no lill.a.horn@bronnøy.kommune.no (kontaktperson) stephen.hogeli@bronnøy.kommune.no	
<u>Fra tiltakshaver:</u> -			
<u>Fra konsulent/forslagstiller:</u> Christian Dunker Furuly , arealplanlegger, Rambøll AS		christian.furuly@ramboll.no (kontaktperson)	
Informasjon fra konsulent i forkant av møte	• Anmodning om oppstartsmøte datert 5.3.2019 • Utkast til planinitiativ oversendt 8.3.2019, en kort gjennomgang av hensikten med planen.		
Informasjon fra tiltakshaver/konsulent i møte	• Etter et møte med representant for tiltakshaver (Paul Birger Torgnes) samme morgen, er det vurdert en noe endret planavgrensning og innhold sammenlignet med innlevert informasjon i forkant av møtet; landbase mot Havbrukssenteret, noe tettere/flere boligtomter, kombinert formål: butikk/kiosk, kontor, restaurant, beholde fergeleiet, omlegging av infrastruktur (vei) i tråd med tidligere planer for utvikling av Toftområdet. Utbygging for videregående skole. Det ønskes også tatt med areal ut over regulert område i sjø, med tanke på å avsettes til akvakulturformål.		

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.bronnøy.kommune.no

2. Planstatus i området – gjeldende planer

Reguleringsplaner som vil bli berørt av planforslaget:			
Område	Plan	Formål	Vedtatt
	1982001 Reg.plan Toftsundet	Boliger, veg, p-plass, gangveg, friområde, naust/sjøhus, felles avkj., komb. områder: industri/lager/forretningsbebyggelse	26.11.1981
	2002003 Reguleringsendring Toftsundet, Toft sentrum	Boliger, kons. småhusbeb., rorbuer, naust, industri/lager, kjørevege og annen veggrunn, havneområde i sjø, turveg, friområde, privat småbåtanlegg i sjø, fiskebruk, fellesområder (avkjørsel, p-plass, gårdsplass, lekeplass), komb. områder: bolig/forretning/kontor, industri/lager/havneformål	19.6.2002
	2003002 Nordhuskrysset-Toft	(boliger) kjørevege, annen veigrunn	18.6.2003
	2007013 Endring Toft sentrum (MVE)	Boliger, turvei, (trafo), felles parkering, felles lek, komb. områder: bolig/forretning/kontor	22.8.2007
	2013001 Detaljregulering Toft sentrum – fortau langs Fv. 54	Kjørevege, fortau, annen veggrunn (tekniske anlegg)	20.6.2013
	Uregulert/uplanlagt	-	

Planforslaget vil erstatte berørte arealer i ovennevnte planer ved endelig planvedtak.

For detaljerte opplysninger om planinnhold m.m. vises til kommunens planinnsynsverktøy:

<http://tema.webatlas.no/brønnøy/Planinnsyn>

Det vises også til [Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2024 for Brønnøy](#), vedtatt 18.12.2013, med arealpolitiske retningslinjer.

Planområdet er ikke omfattet av kommuneplanens arealdel 1998-2010, dvs. det finnes ingen overordnet arealplan for området.

(Kommuneplanens arealdel (KPA) er under rullering, og et planforslag ble lagt ut til offentlig ettersyn våren 2018. For det aktuelle planområdet som inngår i eldre reguleringsplaner var det forslag om å avsette de gjeldende reguleringsplaner som hensynssoner jf. pbl § 11-8 bokstav f). Det ble fremmet vesentlig planfaglig merknad til planforslaget på dette punktet fordi dette etter overordnet planmyndighets mening ikke er i tråd med forutsetningene i nasjonalt veiledningsmateriale for bruk av hensynssonen. På tidspunktet for oppstartsmøtet, er det ennå ikke konkludert med løsning.)

3. Planforslaget vurdert mot KU-forskriften

Planforslaget
Planforslaget omfatter et planområde (på ca. 100 daa) for vestre del av Toft og østover mot Toft sentrum, med tilhørende sjøareal, og omfatter en sentraldel av det sentrale («gamle») Toft. Planforslaget skal legge til rette for å flytte Norsk havbruksakademi (vg1) til en del av eiendommen gnr 93, bnr 8 som i gjeldende planer er regulert til boligformål m.m., samt legge til rette for lokaler til Norsk Havbruksfagskole AS (2 linjer) med planlagt skolestart i 2020, med fullt fagskole/videregående skoleløp vil det da være i alt 5 skoleklasser innen havbruk på Toft. Deler av regulert boligformål, samt store deler av øvrig planinnhold ønskes videreført, man vil også vurdere muligheten for å innpasse kiosk/butikk. I tillegg ønsker man å innpasse en ny veg gjennom området med avkjørsel fra fv. 54 mot Toftstranda og deretter mot planlagt fergeleie, og over mot dagens havbruksakademi og med kobling mot fv. 54. Det vil gi muligheten for en utvidet

«rundkjøring», og stenge den vesle, bratte bakken (privat veg mellom boliger) som i dag gir rundkjøringsmulighet når man kommer til enden av fv. 54. For deler av skolebebyggelsen (?) vil det bli 3 etg. maksimal byggehøyde, det øvrige vil bli på inntil 2 etg.

Planforslaget utarbeides som detaljregulering jf. pbl § 12-3.

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*

a) [...]

b) *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*

c) [...]

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:*

a) *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*

b) *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 arealet rundt planlagt fergeleie – 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.*

I selve oppstartsmøtet er det lagt fram forslag til noe utvidet planområde mot nordøst, antatt som en forberedelse for også å legge til rette for akvakulturformål i forbindelse med at det for tiden pågår en søknadsprosess for utvidelse av eksisterende akvakulturlokalitet Lamholmen. Akvakultur er særskilt nevnt i Vedlegg II A.1.bokstav f), med fylkeskommunen som ansvarlig myndighet for behandling etter akvakulturloven. Det antas at spørsmålet vedrørende utvidelse av akvakulturlokaliteten løses før planen er ferdigstilt, uavhengig av planprosessen.

Gitt de relativt beskjedne arealene/tiltakene planen skal legge til rette for sammenlignet med hva

gjeldende arealplaner hjemler, legges det til grunn at planarbeidet ikke utløser konsekvensutredning etter KU-forskriften.

Man må likevel i nødvendig grad utrede eventuelle beslutningsrelevante tema ved hjelp av kjent kunnskap.

0-alternativet:	Som 0-alternativ regnes uendret planstatus i planområdet, med de rammer for utbygging som finnes i gjeldende planer.	
Planprogram	Det utarbeides planbeskrivelse.	
Foreløpige tema som belyses	Forslagsstiller	Kommunens kommentarer
	ROS	Tema: klimapåkjenninger som stormflo, havnivåstigning
	Trafikksikkerhet – infrastruktur	
	Naturmangfold	Jf. nml §§ 8-12 (herunder også geologi og landskap)
	Avløp	Det bes om et estimat av nye pe (personekvivalenter) som følge av planforslaget til bruk for kommunens planlegging
	Strandsone	Allmenne ferdselshensyn må ivaretas.

4. Planfaglige vurderinger

Tema	Vurderinger	Forutsetninger
Plan-avgrensning	Planforslaget foreslås noe utvidet mot vest, øst og nord, sammenlignet med innsendt informasjon i forkant av møtet. Plangrensen bør justeres slik at endelig planområde omfatter hele eiendommer. Langs vegpåkobling mot fv. 54 bør området omfatte nødvendig sideareal for regulering av ev. frisktlinje og frisktssoner tilknyttet vegen.	Planområdet må utvides til også å vise hele sammenhengen planlagt ny samleveg – Toftstranda – fylkesveg 54.
Tiltakets betydning/ Funksjon	Planen vil først og fremst legge til rette for utbygging av skolelokaler, men vil også legge til rette for flere og mer varierte og tydelige funksjoner på Toft, noe som kan bidra til å styrke Toft som tettsted.	
Trafikale forhold	Ny samleveg vil gjøre den private «bakvegen» (mellom Havbrukssenteret og fylkesvegen) overflødig.	
Atkomst	Det foreslås atkomst til skolen fra Toftveien (fv. 54) via avkjørsel til Toftstranda (kommunal veg), ny samlevei over eiendom gnr 93 bnr 8 fram til «Havbrukssenteret».	Ny vei må opparbeides, og dagens trange private «bakveg» som del av en snumulighet/ rundkjøring rundt 2 boligeiendommer, bør stenges.
Byggehøyder	Det antas at det kan bli enkelte bygg på opptil 3 etasjer noe avhengig av plassbehov, men ingen på fler etasjer enn det. Gjeldende planer har høyder på 9 m.	
Byggegrenser	Byggegrenser skal påføres planen langs veger, og mot sjø.	Det skal ikke åpnes for å bygge garasje inntil/langs samleveg.
Solforhold	– (vestvendt)	

Uteområder	Gjeldende reguleringsplaner inneholder friområder som ikke er opparbeidet, i nærheten av sjøen. Planen legger til rette for fortetting sammenlignet med gjeldende planer. Det er derfor viktig at framtidige behov for uteområder ivaretas. Det må legges til rette for at det skal finnes tilsvarende friområde(r) innenfor planområdet.	Ved ev. omdisponering av de regulerte grønne områdene må de erstattes med tilsvarende funksjonelle grønne arealer innenfor planområdet. Disse må ses i sammenheng med bolig- og skoleområder, målpunkt, strandsone og funksjonelle «snarveier» for ferdsel til fots («kyststi» o.l.).
------------	---	---

5. Kommunalteknikk

Tema	Status	Framtidig
Fortau	Det er bygd sammenhengende fortau langs fylkesvegen etter detaljregulering fra 2013.	Det er viktig å opprettholde, ev. forbedre, sammenhengen i fortau langs vegene.
Gang-/sykkel	-	
Kollektivtrafikk	(Dette ble ikke tatt opp i møtet, men er sjekket på https://177nordland.no/ac/reiseplanlegger i ettertid: det ser ut til at det er 6 arbeids- og skoleruter t/r mellom kl. 7 og 15.15 i skoleåret, uvisst hvordan det er om sommeren...)	
Vannforsyning	Deler av ledningsnett er oppgradert, men en god del gjenstår. Nettet har ikke svært god kapasitet. Det går vannledninger på «kryss og tvers» sentralt på de ubebygde eiendommene til Toftstranda AS, som gjør utbygging utfordrende pr. i dag. Det vises til ledningskart fra teknisk for detaljer.	Vannforsyningen må oppgraderes og legges langs utkanten av byggeområder (langs veg).
Avløp	Det finnes en pumpestasjon på Lamholmen nord i området, og en like utenfor planområdet (nord-øst). Slamavskiller i nord. Avløpsnett bør oppgraderes for å kunne håndtere utbyggingen. Det vises til ledningskart fra teknisk for detaljer.	Basert på estimert pe, skal kommunen vurdere framtidig løsning for ev. nye anlegg (silanlegg?). Kan komme utenfor planområdet.
Overvann	Det finnes en overvannsledning for deler av planområdet. Planområdet ligger nært sjøen og har naturlig avrenning dit.	Det forutsettes at overvann ledes separat til sjø, fortrinnsvis over bakken, og ikke til ledningsnett i grunnen. Det må være et særlig fokus på store harde overflater, at det er tilstrekkelig og riktig fall.

6. Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale
Ikke aktuelt på dette stadiet i ordinær forstand. Men – fordi planen vil omfatte infrastruktur (vei, vann, avløp) som forutsettes overtatt av kommunen – må det utarbeides skisser for <i>prinsippløsninger</i> som sikrer forutsigbarhet med hensyn til at tiltakene har tilstrekkelig god kvalitet og kan la seg gjennomføre på en realistisk måte.

7. Annet

Saksbehandlingsgebyr	
Det vises til punkt C.2 om plansaker i Brønnøy kommunes gebyrregulativ for plan-oppmåling-bygg på kommunens hjemmeside http://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/skatt-gebyrer-og-avgifter/gebyrer-plansak-byggesak-og-oppmaling/ En plansak gebyrlegges som arbeidskrevende plansak jf. punkt C.2.2, p.t. et gebyr på kr 55 200,-, samt et mindre tillegg for areal og arealkategori, som blir endelig avklart når planforslaget foreligger. Satsen blir den som gjelder på tidspunktet for innlevering av planen.	
Prosess-medvirkning-framdrift	
Framdriftsplan: Foreløpig lite konkret, men skolebyggene bør stå ferdige til skolestart 2020. Det vises til kommunens møteplan. (Planoppstart forutsetter at planavgrensningen er konkret – endelig planavgrensning var ikke klar i oppstartsmøtet.) Medvirkning: På vanlig måte med varsel til berørte parter og naboer, kunngjøring i Brønnøysunds Avis og på kommunens hjemmeside, dokumenter legges ut på rådhuset. Bidrag fra kommunen: Vedr. ev. ytterligere møter mellom kommune og planlegger, får man ta dersom behovet dukker opp. Kommunen kan være behjelpelig med liste over offisielle høringsparter og nabolister, kart m.m. Avklaring: Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet. Med Rambøll AS som konsulent for planarbeidet forutsettes at kravet til fagkyndighet er oppfylt. Planforum; det ble i oppstartsmøtet vurdert ikke å være behov for møte med regionalt planforum (fylkesnivå).	
Planmateriale for leveranse	
Det forutsettes at plan og planmateriale utformes etter plan- og bygningsloven med forskrifter, og etter de produktspesifikasjoner, nasjonale veiledere osv. som til enhver tid gjelder, det vises til regjeringens nettsted www.planlegging.no. Planbestemmelser: det finnes en nasjonal mal for planbestemmelser (som kommunen foreløpig ikke har erfaring med), det ligger også sjekklister for planbeskrivelse m.m. på ovennevnte nettsted.	
Planoppstart	Oppstartsmelding med planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet Kopi av annonse ved oppstart Kopi av brev til berørte (med adresseliste) Planavgrensning (sosi-format) sendes kommunen
Planforslag	Kopi av innspillene Forslagsstillers vurdering av innspillene Planbeskrivelse inkl. ROS (pdf og doc-fil) Planforslag (pdf og sosi-fil) (m/sosi-kontrollrapport) (Hvis mulig: tittelfelt i .vtf-format) Reguleringsbestemmelser (doc-fil) Eventuelt illustrasjonsmateriale (pdf- eller jpg-filer)
Nasjonal PlanID	18132019001
Plannavn – arbeidstittel	Detaljregulering for Toftsundet

Referatet og Brønnøy kommunes innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartmøtet fant sted. Konklusjonene er derfor foreløpige, og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Nye opplysninger, endrede rammebetingelser, rutiner og politikk kan føre til endrede planfaglige vurderinger.

Innspill fra berørte parter, herunder naboer, offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner med mer, kan føre til krav om endring av prosjektet, og/eller framdriften av det.

Med hilsen

Lill-Anita Horn
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Adresseliste:

Rambøll AS	PB 9420 Torgarden	7493	TRONDHEIM
TOFTSTRANDA AS	Toftveien 80	8909	BRØNNØYSUND

Intern
kopimottaker:
Stephen Høgeli
Gunvald Eilertsen