



Planinitiativ for DETALJREGULERING DR. MØLLERS GATE 3–104/625 M.FL.

Fig. 0 Plassering nytt bygg



PLANINITIATIV

Rev E – 14.03.2024

BRØNNØY KOMMUNE

Filnavn: \\710Q-SRV\Data\KUNDE\21128-Boligprosjekt Brønnøysund\03-Planinitiativ\21128 Handverksenteret
planinitiativ rev 01 11 2023.docx



1 Sammendrag

Plannavn	DETALJREGULERING DR. MØLLERS GATE 3 –104/625 M.FL.
Arkivsak ID	2023/303-1
Plan ID	1813-2023-002
Hensikt med planen	Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av leilighetsbygg på barnehagetomta.
Planavgrensning	Planavgrensning etter vedlagt pdf. Planen følger eiendomsgrensene rundt 104/625, 104/1/397, 104/52/1 og 104/52. Tomtegrensa er tilpasset mot Kjerkhågen.
Sammendrag	Utbyggingshøyder og plassering av bygget er godt tilpasset omgivelsene ved at høyden legger seg under både Kirkehaugen og Brønnøy Kirke. Avstand, vegetasjon og Kirkehaugens volum gjør at leilighetsbygget ikke virker dominerende.
Framdriftsplan	Oppstartsmøte 09.03.2023 Kunngjøring planoppstart 21.03.2024 Høringsfrist 02.05.2024 Planbeskrivelse 15.05.2024-01.08.2024 1.gangs behandling 08.10.2024 2.gangs behandling 15.02.2025 Godkjenning kommunestyret 01.03.2025
Organisering	Fagkonsulent: Ing. Jorleif Lian AS Grunneier: Handverksetret AS og Opplysningsvesenets fond. Forslagsstiller: Handverksetret AS - 913389298



Innhold

1	Sammendrag	2
2	Innledning	5
2.1	Bakgrunn.....	5
2.2	Krav til planinitiativ	5
3	Saksgang	6
3.1	Planinitiativ datert 19.01.2023	6
3.2	Oppstartsmøte 09.3.2023	6
3.3	Kulturminneavdelingen	7
3.4	Oppdatert planinitiativ datert 01.11.2023	8
3.5	Hensikt.....	9
3.6	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	9
3.6.1	Utredningsprogram	11
3.7	Utbyggingsvolum og byggehøyder	12
3.8	Utnyttingsgrad	13
3.8.1	%BYA.....	13
3.8.2	%BRA.....	14
3.9	Funksjonell og miljømessig kvalitet	15
3.10	Virkninger utenfor planområdet.....	16
3.11	Tilpasning til landskap og omgivelser	16
3.11.1	Kommuneplanens samfunnsdel.....	16
3.11.2	Volumstudie	17
3.12	In place	20
3.13	Forhold til andre planer.....	23
3.14	Vesentlige interesser som berøres	25
3.15	Samfunnssikkerhet.....	27
3.16	Høringsparter.....	27
3.17	Samarbeid og medvirkning.....	27
3.18	Konsekvensutredning.....	28
3.18.1	Vesentlige virkninger etter §10.....	29
3.19	Spesielle forhold	30
3.19.1	Ulykker	30
3.19.2	Vegtrafikkstøy	31
3.19.3	Kulturminner	32
3.19.4	Nedbørsmengder, Klimaendringer.....	33
3.19.5	Springflo.....	33
3.20	ROS-analyse	33
3.21	Grunneiere.....	34
4	Alternative planforslag	37
5	Avsluttende kommentarer.....	37



6	Kildehenvisning	37
7	Vedlegg	38
	Vedlegg 1 Reguleringsplankart-A2-L-2023 11 02.pdf.....	38
	Vedlegg 2 Volumstudie Arkplan revidert 12.09.2023.....	38
	Vedlegg 3 Utredningsprogram datert 14.03.2023	38



2 Innledning

Hensikten med planen er å legge til rette for et leilighetsbygg på barnehagetomta. Planinitiativet som ble lagt fram på oppstartsmøtet var et bygg i 4 etasjer med avtrapping mot kirka. I oppstartsmøte ble man enige om at høyden skulle reduseres mot Betelbygget i nord. I tillegg ønsket kommunen å få et arkitekt-tegnet visualisering av det planlagte leilighetsbygget på barnehagetomta. Dette har blitt gjort og planinitiativet justert som grunnlag for det videre arbeidet med planen.

Planen omhandler opprinnelig utbygging av Handverksenteret med to nye etasjer inkludert en forlengelse i nord. Denne delen er tatt ut som følge av motstand fra kommunen mot å bygge på mer enn en etasje. Utbyggingen ble skrinlagt av utbygger fordi utbyggingen antas å være ulønnsom når utbygging begrenses til en ekstra etasje.

Navnet på planen er endret fra Handverksenteret til Dr. Møllers gate 3.

2.1 Bakgrunn

Barnehagen rett nord for kirka på 104/625 og på 104/52/1 er nedlagt. Grunneier Handverksentret AS ønsker å utvikle tomta for leilighetsbygg.

2.2 Krav til planinitiativ

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven:

⁹ § 1. *Krav til planinitiativet*

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for

- a) formålet med planen
- b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d) utbyggingsvolum og byggehøyder
- e) funksjonell og miljømessig kvalitet
- f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
- g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i) hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.



§ 2. Gjennomføring av oppstartsmøte

Oppstartsmøte etter plan- og [bygningsloven § 12-8](#) første ledd andre punktum skal gjennomføres innen rimelig tid etter at kommunen har mottatt forespørsel om dette fra forslagsstilleren.

I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles. Det skal blant annet tas stilling til

- a) hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnsikkerhet
- b) om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger
- c) om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene
- d) om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og [bygningsloven § 12-15](#)
- e) hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet
- f) om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen
- g) en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet
- h) hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen
- i) om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og [bygningsloven § 12-8](#) andre ledd.

§ 3. Krav til referat fra oppstartsmøtet

Kommunen skal utarbeide et referat fra oppstartsmøtet, som skal sendes til forslagsstilleren innen rimelig tid etter møtet.

Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Det skal redegjøres for vurderingen av punktene i § 2 andre ledd bokstav a til i, kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og [bygningsloven § 12-3](#) fjerde ledd er oppfylt og om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum.

3 Saksgang

Saksgang vedrørende Handverksenteret er tatt ut da det ikke lengre er relevant for planen.

3.1 Planinitiativ datert 19.01.2023

Sammendrag hovedpunkter:

1. Siktelinjer ikke i forhold til hva som senere ble tilrådd i oppstartsmøte 09.03.2023.
2. Byggehøyde leilighetsbygg på barnehagetomta 3 etg. pluss vinterhage i nesten hele bygget bortsett fra en del nært kirka. Totalt 12 m.
3. Det foreslås å lage planprogram for hele planen ut fra tilgjengelig kunnskap.

3.2 Oppstartsmøte 09.3.2023

Det ble avholdt oppstartsmøte på Teams med møtedeltakere fra kommunen: Stephen Høgeli, Bjørn Morten Johansen, Tove Karin Solli, Bjørn-Inge Lange

Fra tiltakshaver: Ronny Brekk

Fra konsulent: Bjørn Lian, Jorleif Lian.

Møtet refereres punktvis nedenfor.

1. Kommunen mener planinitiativet er for detaljert. Kommunen ønsker dialog om planer FØR planinitiativ. (Krav til planinitiativ iht. Plan- og bygningsloven referert i kap. 2.2 er fulgt i detalj. Lovverket skal følges og det er fulgt, men det er ikke noe i veien for å ha uformelle samtaler likevel. Dialog underveis i arbeidet med



planinitiativet kan lette prosessen slik det også er beskrevet i reguleringsplanveileder kap. 3.3.2)

2. Planområdet grenser til Kirka og Betelbygget. Det er viktig at ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse. (Nye visualiseringer er laget etter møtet. Det er vist i kap. 3.11.2 Volumstudie)
3. Siktelinja fra Dr. Møllers gata til kirka må opprettholdes. (Se Fig. 3.11.2c Siktkorridorer)
4. Byggelinjer må endres i tråd med siktelinjer. (Se oppdatert plankart samt utklipp fra volumstudie i kap. 3.11.2 Volumstudie.)
5. Det bør benyttes arkitekt for å lage 3D illustrasjoner av prosjektet. (Det er laget visualiseringer og vurdering utført av Arkitektkontoret Arkplan AS på Verdal.)
6. Ronny Brekk foreslår at leilighetsbygget på barnehagetomta reduseres med en etasje mot Betel (Opprinnelig skisse hadde 12 m høyde (fire etasjer) i hele bygningskroppen. Volumstudie fra Arkplan har kun tre etasjer mot Betelbygget og mot kirka, mens den mellomliggende bygningskroppen er på fire etasjer)
7. Det er ikke krav om planprogram.
8. Det er uavklart om det er krav om konsekvensutredning. (Se kap. 3.17 «Konsekvensutredning» og kap 3.3 «Kulturminneavdelingen» nedenfor)
9. Planen bør omfatte tilstøtende veiformål. (ok)
10. Byggegrense bør være 7,5 m. (Ok, langs vei)
11. Det bør følge med en Utomhusplan i plandokumentene.

3.3 Kulturminneavdelingen

Kulturminneavdelinga i Nordland Fylkeskommune mener at de skisserte planene i kirkas nærområde vil komme i berøring med regionale og nasjonale interesser og at utbyggingsplanene må konsekvens-utredes i forbindelse med utarbeidelse av detaljplan. Uttalelsen gjelder kun kulturminnefaglige interesser.

Nordland fylke sin kulturminneavdeling har gjort en forhåndsvurdering ifm. detaljreguleringen, og konkluderer med at bygg og kulturmiljø som særskilt må hensyntas er Brønnøy kirke og byrommet den er en del av. «Barnehagetomta grenser inn mot den automatisk fredete Brønnøy kirke og det viktige kulturhistoriske byrommet denne er den del av. Utbygging i den størrelsesorden som er skissert, vil kunne få uheldig påvirkning på kulturmiljøet. Vi foreslår at man vurderer byggehøyde, volum og utforming med utgangspunkt i kirkebygget.»

Grunnlaget for uttalelsen fra kulturminneavdelingen var opprinnelig planinitiativ med 4 fulle etasjer på hele bygget. Volumstudien utarbeidet av Arkplan er gitt med grunnlag i uttalelsen fra kulturminneavdelingen.



3.4 Oppdatert planinitiativ datert 01.11.223

1. Leilighetsbygget er justert ned til 3 etasjer (9 meter) mot Betel.
2. Avtrapping er i varetatt mot kirka
3. Siktelinjer er tatt vare på med å skrå fasader i forhold til vurderinger i volumstudie.
4. Visualisering ved en 3D-modell laget av Arkplan er gitt fra ulike vinkler.
5. Vurdering av volum, byrom og form er utført i tekst-del av volumstudie utført av arkitekt ved Arkplan. Volumstudie er vedlagt og i tillegg delvis gjengitt i kap. 3.11.2 «Volumstudie»



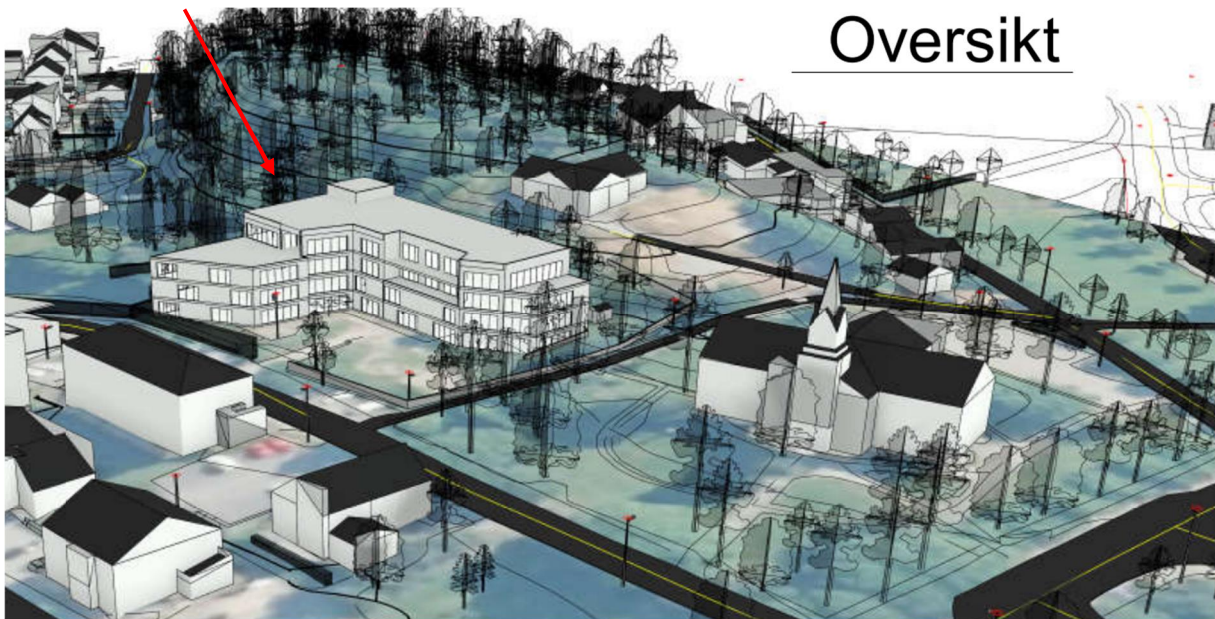
3.5 Hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av leilighetsbygg på barnehagetomta. Leilighetsbygget vil gi plass til ca 23 nye leiligheter.

(Kan endres ut fra størrelse på leiligheter, fellesareal og uteområder)

3.6 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Fig. 3.6a Leilighetsbygg på barnehagetomta



Det planlegges med et leilighetsbygg i form som vist i fig. 3.6a ovenfor. Bygget vil være i 4 etasjer med reduksjon til 3 etasjer i del som vender mot Betel-bygget og del som vender mot kirka. De to snittene med 4 og 3 etasjer av bygget er vist i figur 3.6d og 3.6e nedenfor. Det er mulighet for uteareal på tak i 3. etasje, men ikke noen vinterhage eller liknende. Det er ikke aktuelt med vinterhage eller liknende på tak i 4. etasje. Det vil fortsatt være muligheter til å plassere solcellepanel eller tekniske anlegg. Skissen gir plass til ca 23 boenheter.

Høyde på bygget er justert i tråd med innspill på oppstartsmøte 09.03.2023 referert i punkt 6 i kap. 3.2 «Oppstartsmøte.» Bygningskroppen er også trukket inn fra Dr. Møllers gate for å gi plass til siktelinje tatt opp i samme møte, referert i punkt 3.



Fig. 3.6b Situasjonsplan barnehagetomt (Kun illustrasjon)

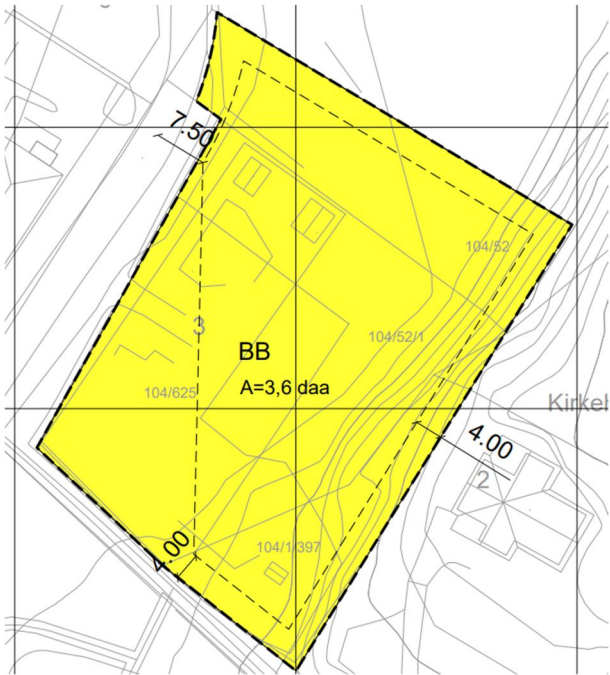


Fig. 3.6c Situasjonsplan barnehagetomt med snittplassering

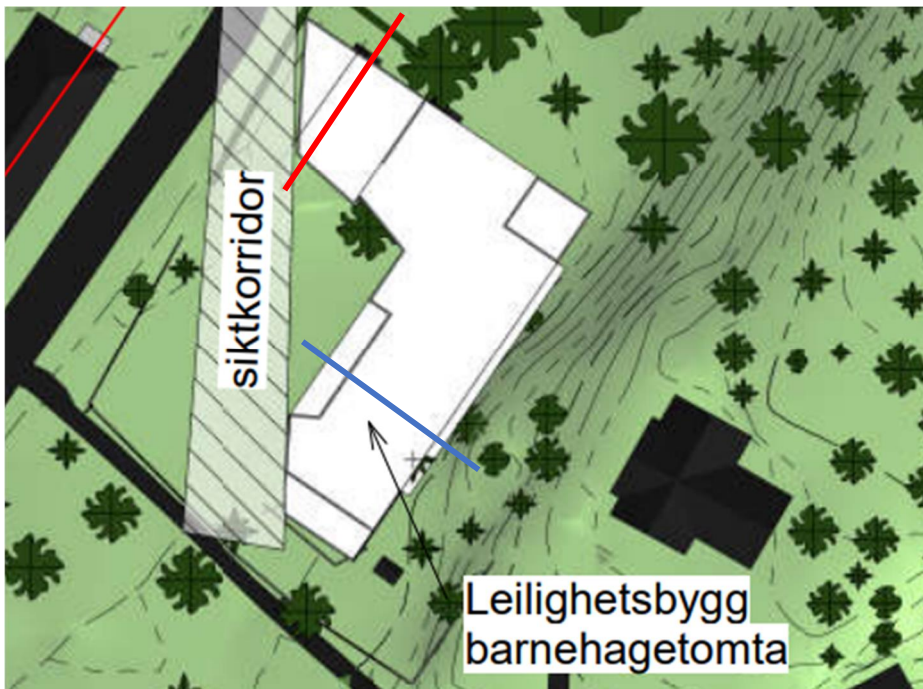




Fig. 3.6d Byggehøyde leilighetsbygg, blått snitt

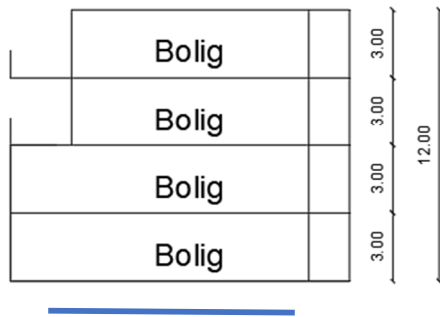


Fig. 3.6e Byggehøyde, rødt snitt

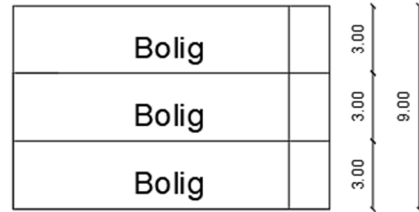
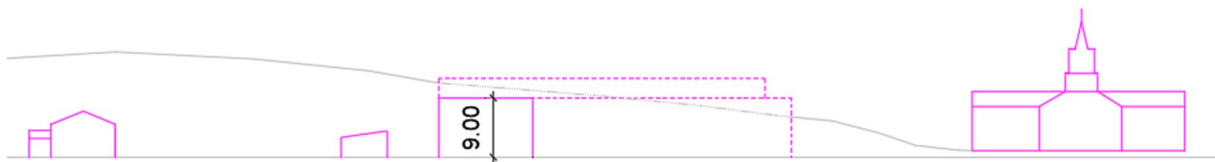
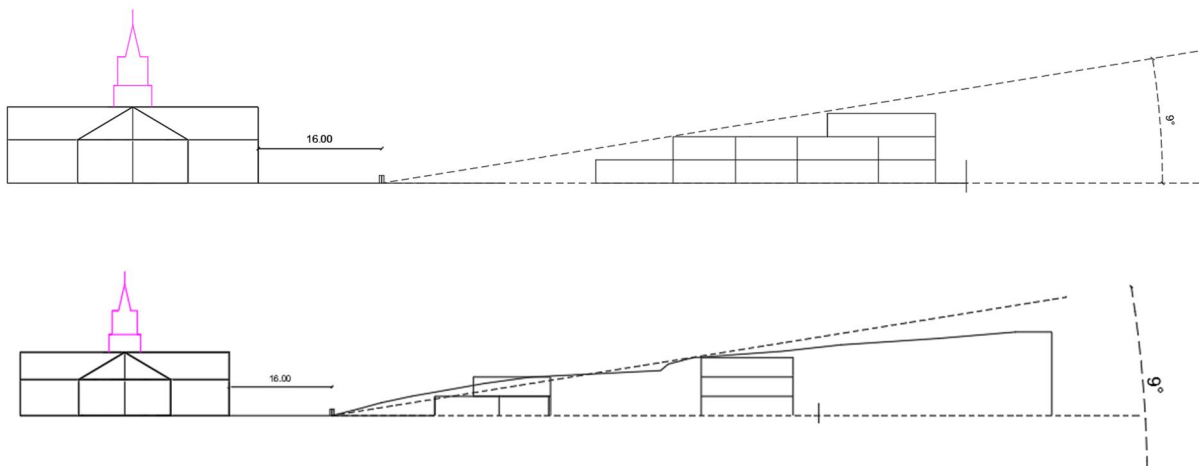


Fig. 3.6f Oppriss Betel – Leilighetsbygg - Kirka



3.6.1 Utredningsprogram

Gjennom utredningsprogram for Dr. Møllers gate 3 med tema: Nærhet til kulturminner, blir det vurdert flere utbyggingsalternativ både mhp. plassering, byggehøyde, volum og utforming. Se kap. 2.5 «Alternativer» i utredningsprogrammet. Snitt av alternativ 2 og 3 er klippet inn nedenfor.





3.7 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Fortetting av byer og tettsteder er en ønsket utvikling pga. mindre arealbruk, mer effektive energi og trafikk-løsninger. Mindre energibruk og mindre behov for transport reduserer klimagassutslipp. Fortetting fører også til mindre press mot områder som ikke er utbygd og dermed bevaring av områder for plante og dyreliv.

Iht. kommuneplanens arealdel er pkt 1.5.1 er området mellom Brønnøy kirke i sør og Valen i nord å regne som sentrum i Brønnøysund hvor større forretningsbebyggelse skal tillates. Ved å bygge ut høyere bygg fortrinnsvis på øst side av Storgata vil mer luft og utsyn mot havet bevares.

Brønnøy sentrum er også inne i en utvikling med fortetting og høyere bygg. Byggene som settes opp nå er både 5 og 6 etg. høye. Thon hotell 700 m nord for Handverkersenteret er 6 etg. høyt.

Amfi-Havnesenteret 160 m i nord er et stort bygg med totalt 5 etg. Reguleringsplanen der er fra 26.09.2007 hvor det beskrives regler nøyaktig for bygget med byggehøyde C+20,7 m med redusert høyde til C+ 18,5 m langs Storgata. Med en terrenghøyde på ca 3.0 i området gir det et bygg med høyde ca 17,7 m.

Fig. 3.7a Reguleringshøyder Amfi

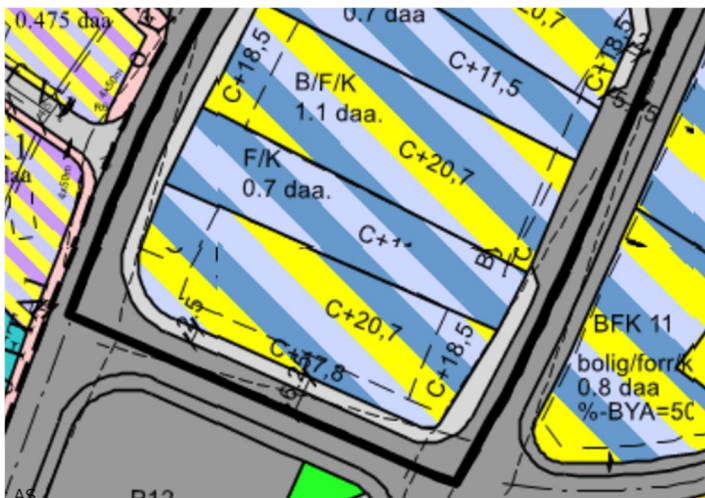




Fig. 3.7b Amfisenteret fra sør



For barnehagetomta vurderes utbyggingshøyder mellom 3 og 12 m avhengig av nærhet til Brønnøy kirke. Denne vurderinga blir gjort gjennom en egen utredning iht. vedlagt utredningsprogram.

3.8 Utnyttingsgrad

Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomten. BYA oppgis i kvadratmeter. %BYA angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet. Veileder angir at tomteareal er det areal som er avsatt til område for bebyggelse og anlegg (§5-8 Tomt)

Bruksareal (BRA) beregnes som areal innvendig i bygninger og garasjer. Alle etasjer medregnes.

Beregningsregler er gitt i NS3940:2012 for nye reguleringsplaner iht. byggteknisk forskrift § 5-4. Kommunal og moderniserings-departmentet har gitt ut en veiledning som omhandler grad av utnytting. Den heter T-1459 og er oppdatert pr. januar 2014.

3.8.1 %BYA

Foreslått bygningskropp er på 990 m² som bygget er skissert i fig. 3.11.2c «Siktkorridorer». I tillegg kommer parkeringsareal på 1,25 plass pr boenhet. Det gir behov for 29 parkeringsplasser. Med 6,5 m dybde inkl. ev bod blir det 471 m² til parkering og bod.



Tomt slik den er vist på planskissen i figur 3.6b er på 3600 m². BYA – bebygd areal skal også inkludere parkeringsplasser og garasjer. Det gir et totalt bebygd areal på 1461 m².

Utnyttingsgrad målt i % BYA vil da bli 40% BYA. Dette er en fornuftig utnyttingsgrad i med tanke på den bymessige plasseringen. En utnyttingsgrad på **max 40%** synes dermed fornuftig.

3.8.2 %BRA

I forhold til ønske om god arealutnytting er utnyttingsgrad målt som %BRA av interesse. Da er byggets areal noe mindre fordi ytterveggene ikke regnes med. Innvendig areal bygg er ca 940 m² pr etasje. Imidlertid skal alle etasjer regnes med. Toppetasjen slik den er skissert er på 660 m². Det gir totalt 3480 m² BRA summert over alle etasjer. I tillegg kommer parkeringsareal med ca 450 m² innvendig areal. Total sum 3930 m².

Utnyttingsgraden målt i %BRA = $3930\text{m}^2 / 3600\text{m}^2$ blir da **109%**. Det er viktig å være klar over at denne enheten er en teoretisk enhet som ikke angir noe om hvor mye luft/ledig plass det er på tomte. En slik utnyttingsgrad kan gå opp i mange hundre prosent for en høyblokk.

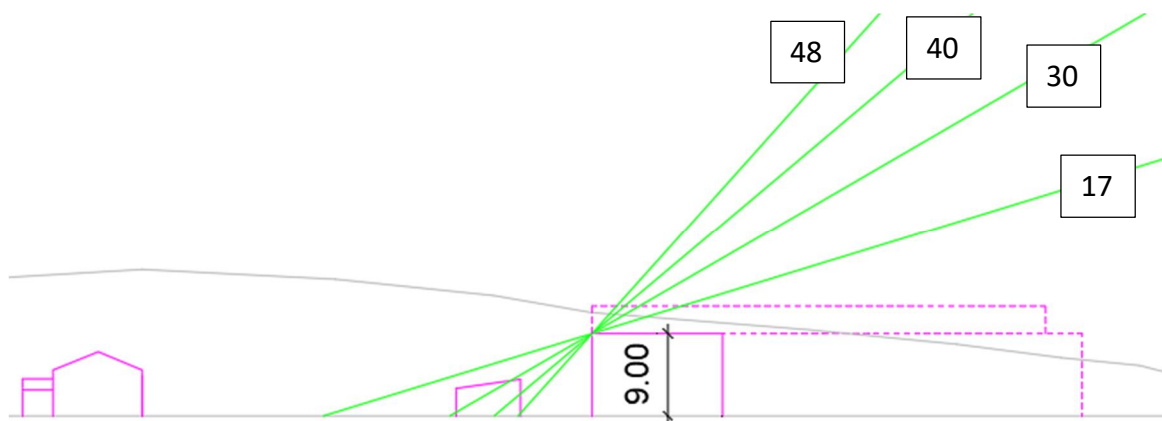
Samlet viser de to måtene å regne på at det er mye ubebygd areal (60% av tomte), samtidig som arealet er godt utnyttet for å gi plass til mange leiligheter og god arealutnyttelse i en by.

3.9 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Et leilighetsbygg på barnehagetomta har Menighetscenteret Betel på nordsiden og kirka på sørsiden. Leilighetsbygget vil stå i et forhold til Kirka. Det må legges vekt på at en ny bygningsmasse ikke tar for mye oppmerksomhet bort fra kirka. Mye av bygningsmassen trekkes derfor vekk fra kirka. Arkitekt har sett på om det er mulig å myke opp fasaden mot kirka noe. Fig. 3.6.f er en skisse som antyder hvordan et leilighetsbygg kan stå i forhold til kirka. Med en avtrapping av den øverste etasjen vil en unngå at endeveggen virker voldsom i forhold til kirkebygget. Høyde og forslag samsvarer med resultatet av volumstudie laget av Arkplan AS og vist i figur 3.11.2e i kap. 3.11.2 «Volumstudie.» Volumstudie er også vedlagt.

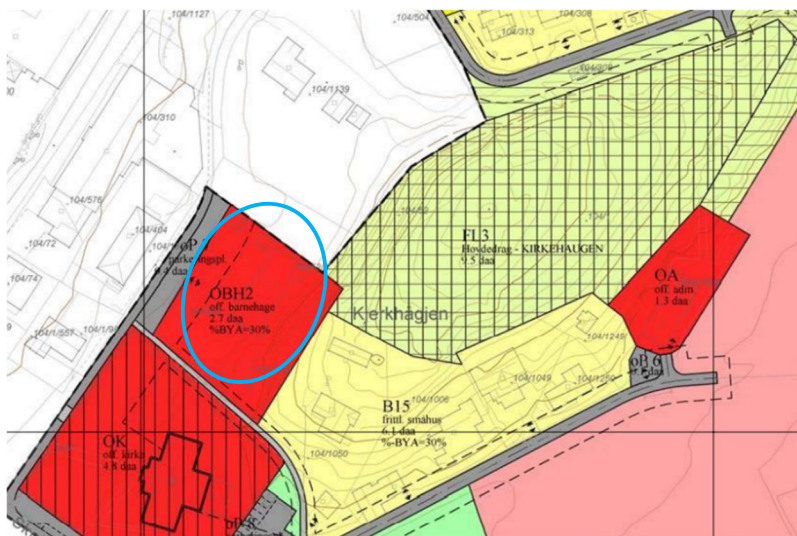
Menighetscenteret blir lite påvirket av utbyggingen på barnehagetomta. Det er mange trær mellom menighetscenteret og god avstand. Man vil derfor ikke få mye dårligere lysforhold eller dårligere utsikt. Maks solhøyde på stedet er 48 grader i juni. I mai er solhøyden fra 40 grader. I april fra 30 grader og i mars fra 17 grader. På skissen nedenfor er det tegnet inn hvor langt skyggen rekker med sol rett fra sør i juni, mai, april og mars med solhøyder henholdsvis 48,40,30,17 grader. Solhøyder er tatt fra www.stjerneskin.com.

Fig. 3.9a Skygge ved maks solhøyde i mars, april, mai og juni



Utbyggingen på barnehagetomta vil også stå i et forhold til Kirkehaugen/Kjerkhågjen. Kirkehaugen er inkludert i Reguleringsplan Brønnøysund, Del 3 med Planid 2007003. Der er det et krav at høydedraget Kirkehaugens karakter med trær i silhuett skal ivaretas. Utbygging av barnehagetomta vil ikke påvirke denne målsettingen negativt både fordi trær vil være høyere enn store deler av leilighetsbygget og at området regulert som friluftsområde ligger lengre nord på Kirkehaugen. Parkanlegg foran leilighetsbygget vil sørge for at bygningsmassen tilpasser seg eksisterende terreng. Det samme er også vist i volumstudie vist i fig. 3.11.2e-g «Oppriss barnehagetomt.»

Fig. 3.9b Utklipp fra reguleringsplan Brønnøysund, del 3



3.10 Virkninger utenfor planområdet

Barnehagetomta har et lavt bygg med mye skog rundt i dag. Leilighetsbygg her vil også ligge i fin gåavstand til skole, barnehage, videregående, fritidsaktiviteter. (ca 300 m)

3.11 Tilpasning til landskap og omgivelser

3.11.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2024 sier at Brønnøysund skal utvikle seg som moderne og bærekraftig by «midt i leia» med en tydelig identitet.

Kommunen vil:

- at nybygg, nye prosjekter og annen byutvikling må tilføre kvaliteter og spille på lag med omgivelsene, og ivareta byens småbypreg. Høyder, utnyttingsgrad og sammenhengende utstrekning på bakkeplan (fotavtrykk) må utformes med omtanke for omgivelsene og med spesielt hensyn til siktakser, gløtt mot sjøen, sol og andre klimatiske forhold i gater og andre uteområder

Min kommentar: Ønske om å bevare siktakser kan her ses i sammenheng også med ønske om at høydedrag i Brønnøysund sentrum skal være synlig. Her vil siktkorridoren mot Havnegata og sjøen og den lave bebyggelsen på Beteltomta sikre at Kirkehaugen blir synlig med trær i silhuett mot himmelen. Planlagt utbygging tar hensyn til dette. Det er gjort tydelig i figur 3.11.e-g samt bilder i volumstudie. Leilighetsbygget på barnehagetomta reduserer ikke innsynet til Kirkehaugen. Det er særlig synlig på fig. 3.11.2f «Utsnitt av oppriss..»



3.11.2 Volumstudie

Tekst nedenfor er i stor grad hentet fra volumstudie. (Se vedlegg)

Det er utført en volumstudien av Arkplan AS som har vurdert kulturhistoriske bygningene opp mot tiltak, for å finne en sammenheng og gode overganger mellom byggene, og samtidig binde ny bygningsmasse opp mot øvrig bymiljø og behovet for funksjoner. I tillegg er det i studien lagt vekt på et bymiljø sitt behov for tilførsel av nye impulser som representerer samtiden (3d-visualisering se fig. 3.11.2a). Dokumentet er innarbeidet i dette dokumentet, men ligger og som vedlegg.

Fig 3.11.2a Oversiktskart 3d-visualisert nye bygg.



Fig 3.11.2b Utklipp leilighetsbygg på barnehagetomta.



Dette er et område med god avstand til både Brønnøy kirke og Betel. Likevel vil det være viktig å volummessig møte disse historiske bygningene for å få et harmonisk samspill.



En løsning kan være å bygningsmessig nedtrappe mot både Betel-bygget og kirkebygget for å oppnå en mykere overgang og unngå at nybygget tar for mye fokus. Det er også lagt vekt på å bevare siktkorridoren oppover Dr. Møllers gate mot kirka (se fig. 3.11.2c «Siktkorridorer».)

Fig 3.11.2c Siktkorridorer

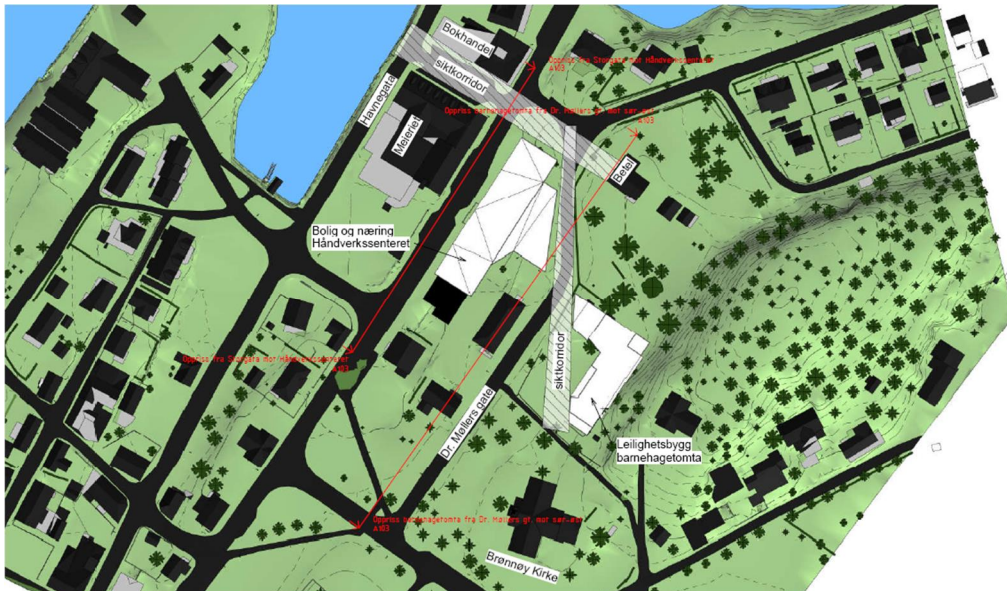
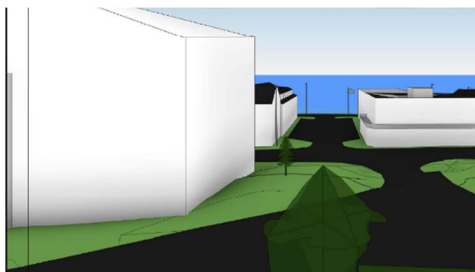


Fig 3.11.2d Siktkorridorer 3d-snitt.



Fra Betel mot sjøen



Dr. Møllers gt. Mot kirka

Det nye bygningsvolumet er formet slik at sikten bevares, samtidig som at de lavere delene av byggverket henvender seg til og skaper en sammenheng med både kirka og Betel-bygget. Bygningsvolumet er ønsket i 4 etasjer, men med inntrukket 4. etg. både mot kirka og Betel. På den måten oppleves en trapping ned mot det kulturhistoriske miljøet, og nybygget oppleves mer diskret. 12m og 9m er realistisk byggehøyde for 4 og 3 etasjer, og det virker også å harmonere mot høydene på omkringliggende kulturhistoriske bygg (se fig 3.11.2e-h Oppriss barnehagetomta).



Fig 3.11.2e Oppriss barnehagetomta fra Dr. Møllers gt. mot sør-øst.

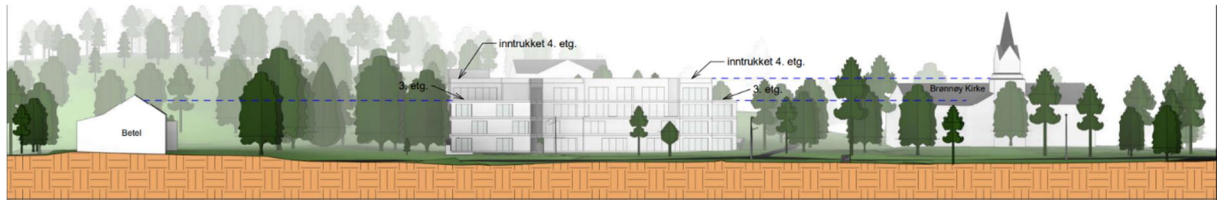


Fig 3.11.2f Utsnitt av oppriss barnehagetomta Betel

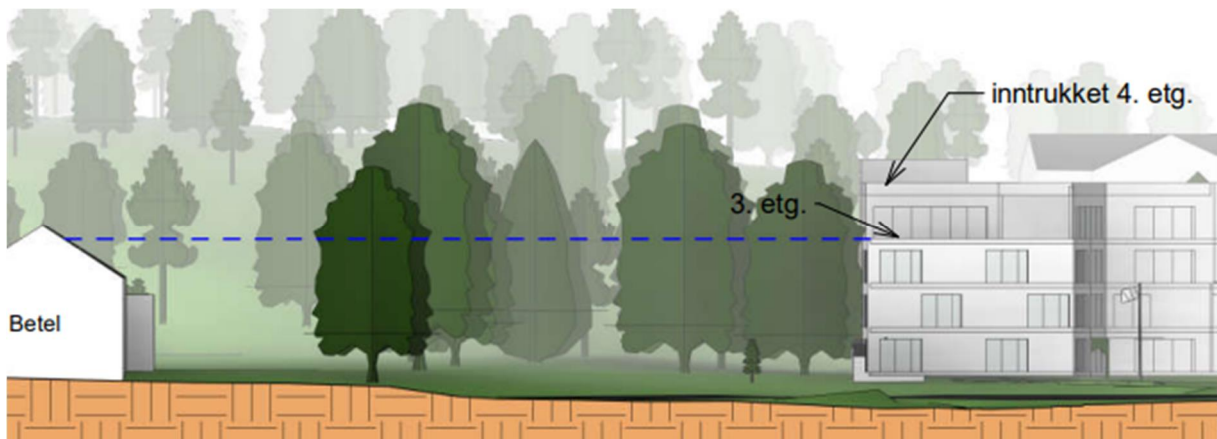
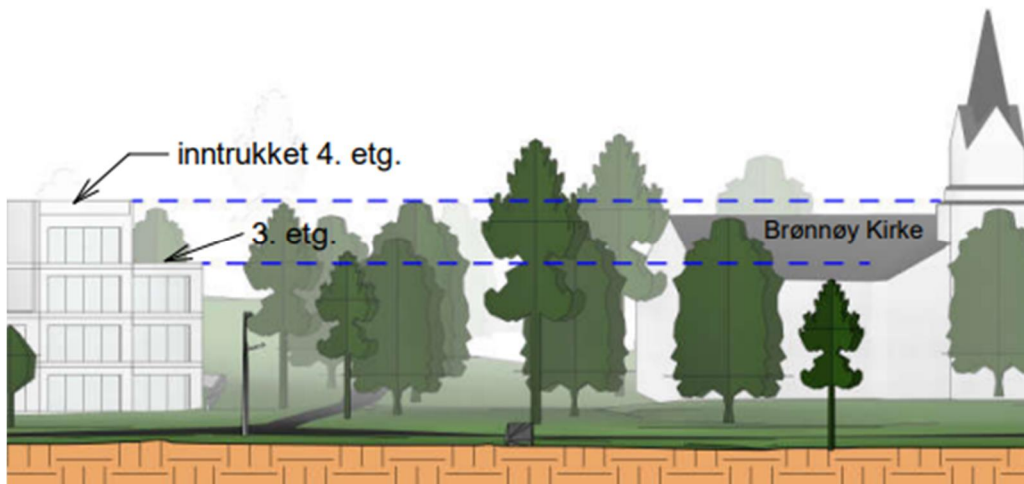


Fig 3.11.2g Utsnitt av oppriss barnehagetomta Kirka



Mot øst gir Kjerkhågjen en ramme og naturlig overgang til høydene planlagt for bebyggelsen. Her anbefales det å se videre på hvordan sammenhengen mellom ny bebyggelse og eksisterende landskap videreføres.



3.12 In place

Google maps «Streetviewer» gir et godt inntrykk av området fordi vegetasjonen er med. Rundt kirka er det store bjørketrær. Disse vil være med å skape en buffer mot omkringliggende bebyggelse. Det vil si at i praksis er kirka lite synlig fra omkringliggende bygg, og omkringliggende bygg ses i liten grad når en ser kirka. Sikten blir naturlig nok endret på vinteren, men selv da vil de store trærne skape en buffer. Bildet nedenfor er tatt fra Dr. Møllers gate ved nord-vestre hjørne på kirketomta. Kirka er markert med blå pil. I fig. 3.12c er vegetasjon vist fra luften. Kirka framstår som tildels isolert visuelt fra omgivelsene. Det er også stort rom rund kirka. I figur 3.12b kan man lett tenke seg at bygget som skal opp til venstre i bildet kan være forholdsvis stort før det forandrer inntrykket man får av kirka.

På samme måte som vegetasjon ved kirka skaper avstand mot kirka, vil vegetasjon ved leilighetsbygget kunne brukes bevist for å sikre den samme visuelle avstand. Dette vil tydeliggjøres i en utenomhusplan. Utenomhusplan er anbefalt i punkt 11 på oppstartsmøte kap. 3.2.

Fig. 3.12a Vegetasjon ved kirka, (Google Streetviewer)





Fig. 3.12b Vegetasjon ved kirka, (Google Streetviewer)



Fig. 3.12c Kirka med vegetasjon (Norgebilder)

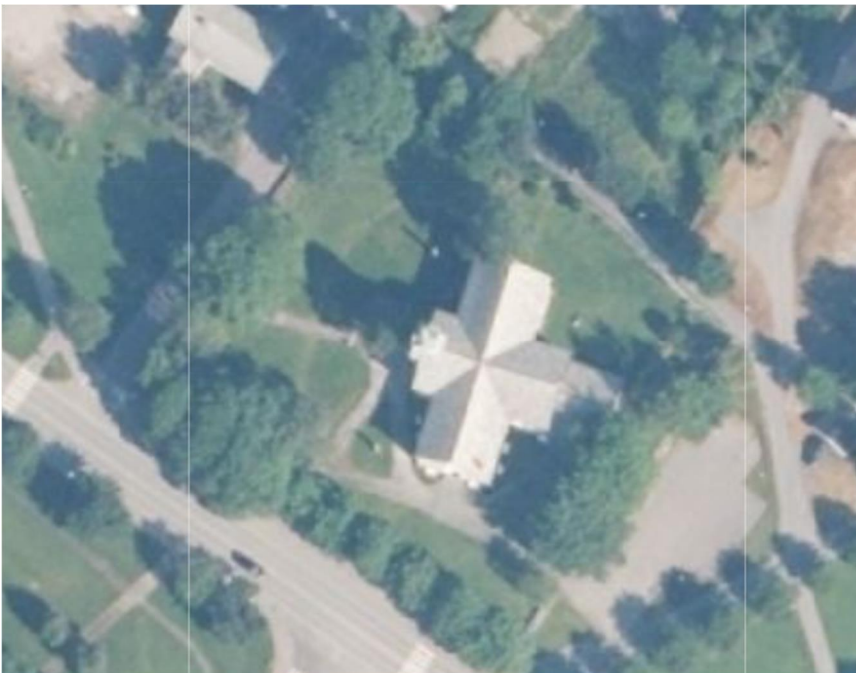
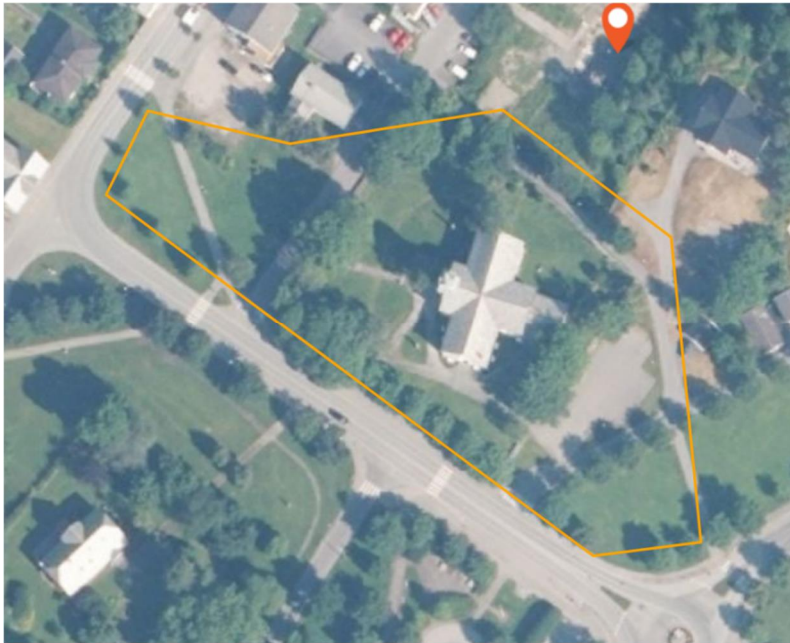




Fig. 3.12d Opplevelsesrom rundt kirka (Norgeskart)



Bildet over viser parkarealet hvor det ikke er store forstyrrelser rundt kirka. Det er begrenset av Skolegata i sør, bebyggelse på Kirkehaugen og en del større bygg i nord-vest. Spørsmålet som henger i lufta er hvor mye større areal kirka skal beslaglegge når det allerede er store areal rundt kirka. Kirke synes godt beskyttet med det skisserte arealet. I de fleste byer er bebyggelsen tett inntil kirka eller tett inntil grøntarealet rundt kirka. Selv nasjonal-klenodiet Nidarosdomen har bebyggelse tett opp til kirka. Her er det også mange store trær som skaper avstand til bebyggelsen.



3.13 Forhold til andre planer

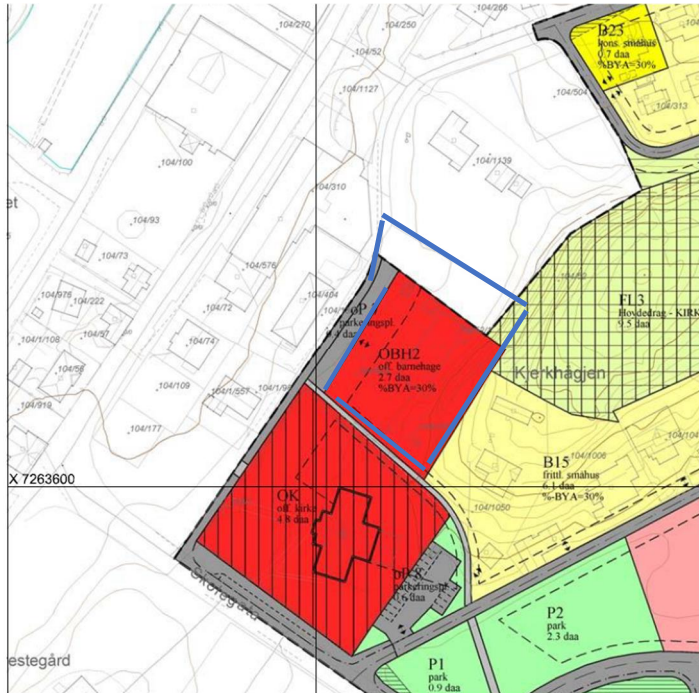
Planen går inn på to gamle reguleringsplaner.

Østlig del går inn på Brønnøysund del 3 Flatåsen-Lendingsåsen-Skolegata, datert 26.05.2011.

PlanID: 2007003. Planområdet er tegnet inn med blått. Planområdet for østlig del gjelder foran planområdet for vestlig del fordi det er nyere. Planområdet er markert med blått.

Planen kommer inn på område FL3 (Friluftsområde). Arealet utgjør ca 140 m².

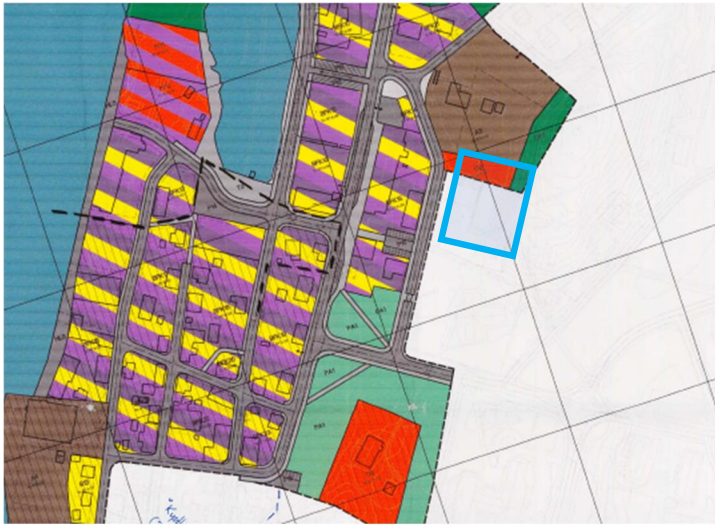
Fig. 3.13a Øst Planid 2007003





Vestlig del går inn på Brønnøysund sentrum datert 28.11.01 med PlanID: 2002005.

Fig. 3.13b Vest Planid 2002005



Kommuneplanens arealdel 2019-2030 gjelder for Brønnøy kommune. Den er oppdatert pr. juli 2020. Kommuneplanen inkluderer planbeskrivelse, ROS-analyse, konsekvensutredninger og temakart. I sentrum gjelder vedtatte reguleringsplaner foran kommuneplanen vedr. tema som er behandlet i aktuell plan. For de tema som ikke er behandlet gjelder kommuneplanen.



3.14 Vesentlige interesser som berøres

Kommuneplanens arealdel, bestemmelser og retningslinjer 2018-2029:

Fig. 3.14a Utklipp kommuneplan

Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke utbygges før det er avklart/etablert:

- 1.4.1 Tilfredsstillende kommunalteknisk anlegg og energiforsyning.
- 1.4.2 Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet.
- 1.4.3 Opparbeidet areal for lek og fritidsaktiviteter for barn og unge.
- 1.4.4 Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelsehemmede og fotgjengere.
- 1.4.5 Sikker skolevei.

Fig. 3.14 b Definisjon sentrum, kommuneplan

1.5. Kjøpesenter (pbl § 11-9 nr 5)

- 1.5.1 Forretningsbebyggelse med bruksareal over 2000 m² og flere enn 3 butikkenheter innenfor samme bygning, kan bare etableres innenfor bysentret i Brønnøysund (Valen-Skolegata).

Hensikten med bestemmelsen er å opprettholde et livskraftig bysentrum og forhindre at det etableres sentrumsdannelse utenfor bykjernen i Brønnøysund.

Bestemmelsen ovenfor er fra kommuneplanen. **Området mellom Skolegata (Brønnøy kirke i sør og Valen i nord) og Valen regnes som sentrum der større bygninger er tillatt.**

Fig. 3.14 c Estetiske krav, kommuneplan

1.6. Estetiske krav til bebyggelsen (pbl §§ 11-9 nr 6 og 7)

- 1.6.1 Ny bebyggelse skal ha form, volum og materialvalg som er tilpasset naturlige og bygde omgivelser. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapstrekk.
- 1.6.2 I alle plan og byggesaker skal tiltakets estetikk i seg selv og i forhold til naturlige og bygde omgivelser vurderes. Dette omfatter vurdering av utforming, nær- og fjernvirkning m.v.



Fig. 2.16 d Universell utforming

1.7. Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5)

- 1.7.1 Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer skal utformingen tilrettelegges for bruk av alle, det vil si at prinsipper for universell utforming skal legges til grunn.
- 1.7.2 Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming skal sikres, både innenfor planområde og mot tilstøtende planer.

Fig. 2.16 e Parkering

1.12. Parkering (pbl § 11 -9 nr 5)

- Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1.25 bil pr. boenhet. I boligbygg med flere enn 4 boenheter skal det for boenheter (ut over de 4 første) med mindre BRA enn 60 m², avsettes plass for 1 bil pr. boenhet.
- Kontor- og forretningsbebyggelse skal ha parkeringsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 50 m² BRA i bebyggelsen.
- Industri- og lagerbebyggelse skal ha parkeringsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 100 m² BRA i bebyggelsen.
- Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, skoler, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha oppstillingsanlegg for biler mv. som kommunen i hvert enkelt tilfelle krever, jfr. Byggforsk detaljblad 312.130.
- I virksomheter med beregnet parkeringsbehov over 10 plasser, kan inntil 10 % av beregnet parkeringsbehov erstattes med det dobbelte antall overbygde plasser for sykkelparkering.

Kapasitet avløpsnett

Tema på oppstartsmøte, ikke diskutert i oppstartsmøte.

Kapasitet strømforsyning

Tema på oppstartsmøte, ikke diskutert i oppstartsmøte.

Kapasitet vann

Tema på oppstartsmøte, ikke diskutert i oppstartsmøte.

Kapasitet overvannssystem

Tema på oppstartsmøte, ikke diskutert i oppstartsmøte.

Kapasitet skole og barnehage

Tema på oppstartsmøte, ikke diskutert i oppstartsmøte.



3.15 Samfunnssikkerhet

I forhold til samfunnssikkerhet er slokke-kapasitet nærliggende å vurdere. Trafikk-forhold må også vurderes for å forhindre ulykker. Siktforhold i kryss, fotgjengeroverganger og skolevei er aktuelle risiko-områder. Utover dette kan overvann og springflo vurderes men er neppe problematisk. Overvannsløsning kan være relevant for eksisterende kapasitet i overvannsrør.

3.16 Høringsparter

Alle eiendommer, naboer og gjenboere i regulert område. (Inkludert festere)

Nordland fylkeskommune

Statsforvalteren i Nordland

Lag og foreninger iht. kommunens liste

Høringsparter fra reguleringsplan-veileder:

Kommunens veietat

Vann- og avløpsetat

Brann og redningsvesen

Renovasjon

Statsforvalteren

Fylkeskommunen

Sametinget

Avinor

NVE

Riksantikvaren

Statens vegvesen

Statsbygg

Velforeninger og berørte organisasjoner

Naboer

3.17 Samarbeid og medvirkning

Det legges opp til en prosess som starter med kunngjøring av planoppstart med varsling til offentlige og private berørte parter og naboer. Kunngjøring gjøres i Brønnøysunds Avis, Helgelendingen og kommunens hjemmeside. Det blir gitt mulighet til å komme med innspill på kommunens hjemmeside eller på Facebook-side direkte.

Kunngjøring med direkte varsel sendes ut med foreløpig plankart og oppstartsmelding iht. reguleringsplanveileder.

Etter utløp av høringsfrist sendes dokumenter over til kommunen iht. krav i oppstartsmøte. Deretter utarbeider konsulent et komplett planforslag. Planforslag vil omfatte Plankart, Planbeskrivelse med konsekvensutredning av aktuelle tema, ROS-analyse og Planbestemmelser.

Kommunen tilbyr ett eller flere arbeidsmøter i tiden fra høringsfrist til ferdig planforslag.



Innspill etter varsel om oppstart vil brukes til å avgjøre om det er behov for informasjonsmøte med naboer/interessenter.

Deretter sendes planbeskrivelse, ros-analyse, plankart og regulerings-bestemmelser ut på ny høring. Etter utløp av høringsfrist og behandling av innspill kan kommunen velge å vedta planen.

3.18 Konsekvensutredning

Barnehagetomta er satt av til offentlig bebyggelse i gjeldende kommunedelplaner. En liten del på 140 m² er inne i reguleringsformål FL3 som er friluftsområde Kirkehaugen. 70 m² av dette ligger utenfor byggegrensen på 4 m fra tomtegrensen. Tildragelsen går ikke ut over formål gitt i bestemmelser til Reguleringsplan Brønnøysund, Del 3 av 26.05.2011. Se figur nedenfor hvor aktuelt område er omrammet i blått.

Fig. 3.18 Omregulering på friluftsområde



Tomta foreslås regulert til boligformål og er følgelig ikke i henhold til overordnet plan. Iht. forskrift om konsekvensutredninger §6 b skal planer i vedlegg 1 som ikke er i samsvar med overordna plan og ikke utredet tidligere ha planprogram og konsekvensutredning. Vedlegg 1 pkt 25: Nye bolig- og fritidsboligområder. Arealet av barnehagetomta er under 15 daa og faller iht. veileder til forskrift om konsekvensutredninger (H-2487B) utenom krav til planprogram og konsekvensutredning. Dette er gitt i kap. 8.1.3 i veileder. Forhold til kulturminnefaglige interesser skal likevel konsekvensutredes iht. uttalelse fra kulturminneavdelingen i kap. 2.5.



3.18.1 Vesentlige virkninger etter §10

Planen vurderes til ikke å ha vesentlig virkninger etter §10.

1. Størrelse, planområde og utforming – Små endringer i utforming.
2. Bruk av naturressurser – Små endringer fra forrige plan
3. Avfall og utslipp – små endringer
4. Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer – liten endring, reduksjon
5. Verneområder (70 m² av friluftsområde)
6. Truede arter mm.
7. Retningslinjer (Kan gjelde kulturminner)
8. Omdisponering av NLFR - ingen
9. Forurensning
10. Helse
11. Klimagassutslipp
12. Ras, skred, flom

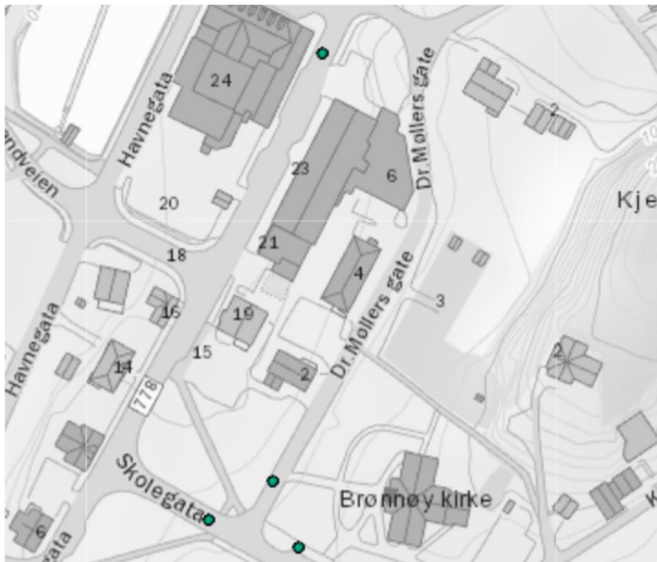


3.19 Spesielle forhold

3.19.1 Ulykker

Det er registrert noen ulykker i området. Det er både ulykker mellom bil og fotgjenger, og mellom biler.

Fig. 3.19.1 Registrerte ulykker på Gislink

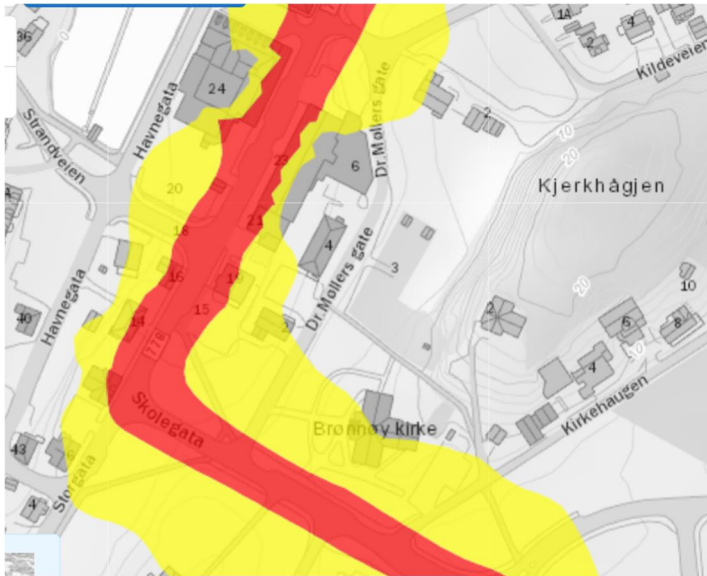




3.19.2 Vegtrafikkstøy

Kart nedenfor gjør det klart at støyberegning neppe er nødvendig for boligbygging på barnehagetomta. Men det vil være absolutt nødvendig for leiligheter mot veien. Detaljert støyberegning vil være nødvendig ved prosjektering av detaljert bygg.

Fig. 3.19.2 Støykart 20 år fram i tid

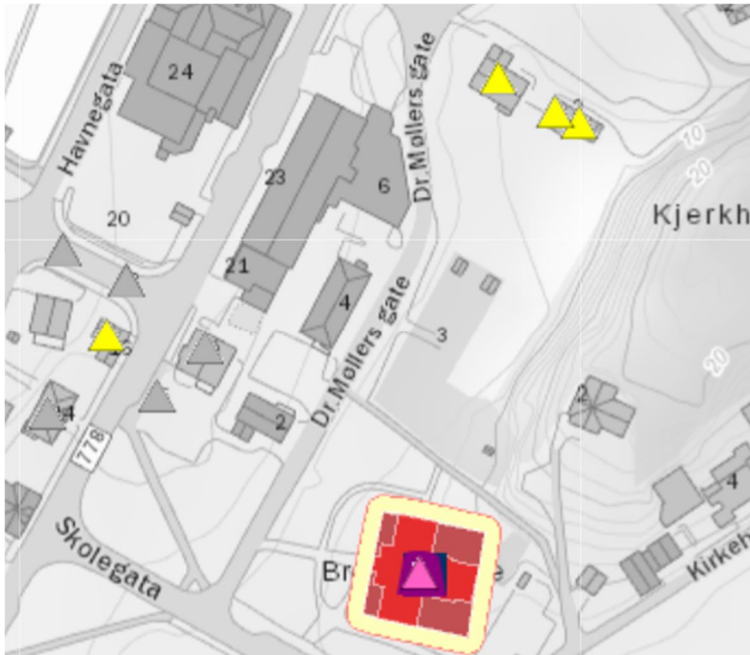




3.19.3 Kulturminner

Nedenfor er Sefrak registrerte bygg vist med gule trekkanter. De er ikke vernet, men registrert. Kirka er automatisk fredet og er også vist i samme bilde. Kirka er fra middelalderen.

Fig. 3.19.3 Sefrak-registrert bygg





3.19.4 Nedbørsmengder, Klimaendringer

Klimaprofil Nordland bruker tabellen nedenfor for å angi tillegg til dimensjonerende vannmengder fra overvann som følge av klimaendringer. Aktuelt klimapåslag for små areal som her vil være 50%.

	Dimensjonerende gjentaksintervall < 50 år	Dimensjonerende gjentaksintervall ≥ 50 år
≤ 1 time	40 %	50 %
>1 – 3 timer	40 %	40 %
>3 – 24 timer	30 %	30 %

Tabell 2. Klimapåslag for kraftig nedbør, avhengig av varighet og dimensjonerende gjentaksintervall.

3.19.5 Springflo

Iht. kommuneplanens arealdel skal det tas hensyn til springflo på nivå 3,2 m pga klimaendringer. Det er ikke aktuelt med påslag på grunn av bølgehøyde. Barnehagetomta ligger på ca 7.7 m.o.h. Springflo er dermed ikke noe problem utover problemene som kan oppstå i avløpssystem og overvannssystem. Dette må ev. tas opp med kommunen når bygget skal knyttes til ledningsnettet.

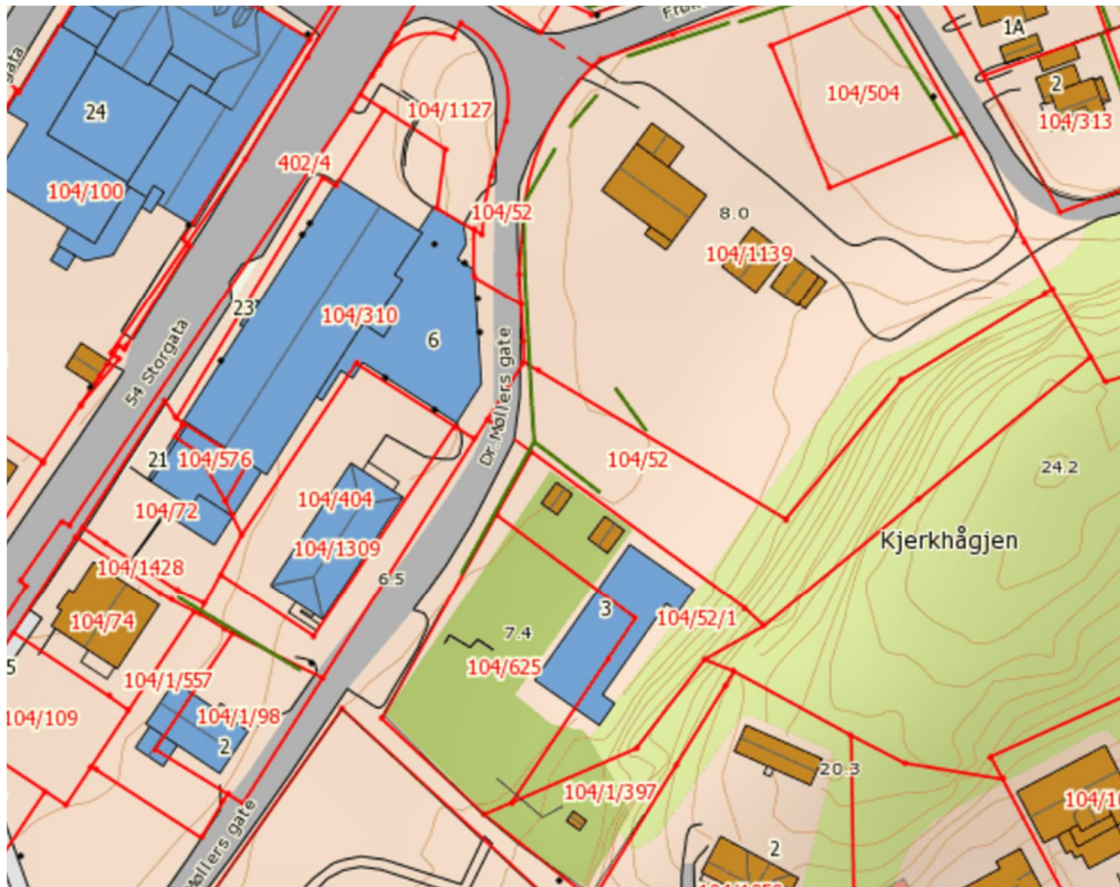
3.20 ROS-analyse

Aktuelle tema for Risiko- Og Sårbarhetsanalyse:

- Trafikkulykker kjøretøy
- Trafikkulykker fotgjenger/syklist
- Vind
- Store nedbørsmengder



3.21 Grunneiere





Eiendom	Beskrivelse	Bilde
104/1	Vei ved Barnehagetomta	
	Eiendomsrett Opplysningsvesenets Fond	
	Regulert til vei, sti og parkering. Reg.plan øst.	
104/52	Vei og teig ved Betel	
	Eiendomsrett Handverksentret AS 913 389 298	
	Regulert til FL3-Friluftsområde og O2 offentlig bebyggelse. Reg.plan vest og øst.	
104/52/1	Barnehagetomt nord	
	Festgrunn under Handverkseterret AS 104/52	
	Regulert til OBH – Offentlig bebyggelse, barnehage	

Eiendom	Beskrivelse	Bilde
104/625	Barnehagetomta sør	
	Eiendomsrett Handverksentret AS 913 389 298	
	Regulert til OBH- offentlig bebyggelse, barnehage	
104/1/397	Barnehagetomta øst	
	Festgrunn under 104/1 Opplysningsvesenets Fond. Festerett Brønnøy kommune	
	Regulert til OBH-Offentlig bebyggelse, barnehage	



104/1139	Pinsemenigheten Betel (Nabo)	
104/1	Opplysningsvesenets fond (Planen er omfatter 22 m ² av denne eiendommen, det meste utenom byggegrense. Alt utenom skissert bygg)	



4 Alternative planforslag

Alternativ 0

Ingen utbygging.

Alternativ 1

Som foreslått med 3 etasjer mot Betel, avtrapping mot kirka, skrådd fasader for å bevare siktelinjer. 4 Etasjer mot Kirkehaugen.

Alternativ 2

Terrassehus 9° iht. utredningsprogram alternativ 2.

Alternativ 3

To bygninger, iht utredningsprogram alternativ 3.

5 Avsluttende kommentarer

Utredning iht. utredningsprogram for Dr. Møllers gate 3 – Brønnøy kirke med tema «Nærhet til kulturminner» vil være styrende mhp. valg av alternativ.

6 Kildehenvisning

- 1 Norgeskart.no- Generelle kart
- 2 Lovdata.no – gjeldende norske lover og forskrifter
- 3 Norgebilder.no – Generelle bilder
- 4 Brønnøy kommune.
- 5 Gislink
- 6 Google earth
- 7 Klimaprofil
- 8 www.stjerneskin.com solhøyder
- 9 Google maps



7 Vedlegg

Vedlegg 1 Reguleringsplankart-A2-L-2023 11 02.pdf

Vedlegg 2 Volumstudie Arkplan revidert 12.09.2023

Vedlegg 3 Utredningsprogram datert 14.03.2023