

DETALJREGULERING FOR STRØMMEN/LAUKHOLMEN



PLANBESKRIVELSE

Planid: 2016001

Arkivsak 2016/519

Brønnøy kommune – Plan og utvikling

Dato: 23.05.2017

INNHold

1. BAKGRUNN
2. FORMÅL
3. PLANPROSESSEN
4. PLANOMRÅDET
5. PLANSTATUS

6. PLANFORSLAGET – EKSISTERENDE FORHOLD, BESKRIVELSE OG VIRKNINGER
 - 6.1 Generelt
 - 6.2 Rosanalyse
 - 6.3 Endringer i planforslag og planbestemmelser
 - 6.4 Innspill til melding om planoppstart

1. BAKGRUNN

Bakgrunn for denne planprosessen er å videreføre arbeidet med rullering av gamle reguleringsplaner som for lengst er gått ut på dato.

2. FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelsene er blant å samordne og fastlegge framtidig arealbruk. Planen skal tilrettelegge for nye arealer til boligformål, fritid-/turistformål samtidig som at viktige friluftsområder skal sikres i samsvar med gitte rammer av planutvalget i møte den 28.06.2016.



Lamholmen anbefales også benyttet til fritid-/turistformål – er i dag uregulert.

3. PLANPROSESSEN

Planen skal utarbeides som detaljregulering i samsvar med Plan- og bygningslovens § 12-8.

Saksbehandling:

- Varsel om oppstart av planarbeid med planomriss 02.03.2016
- Vedtak i planutvalget sak 41/16 i møte den 28.06.16. **Rammer for ny plan.**
- 1. gangs behandling i planutvalget – offentlig ettersyn

Planutvalgets behandling sak 41/16 vedtatt mot stemmer:

Pkt. 1 – Infrastruktur:	<ul style="list-style-type: none"> • Ny bru med fortau over Strømmen • Fortau-/gang-/sykkelveg langs Laukholmveien mot Terneveien • Endring reg.plan Lufthavna/Hovøya: Fjerne regulerte veier
Pkt. 2 – Næringsutvikling:	<ul style="list-style-type: none"> • Ikke lenger hensiktsmessig med slik lokalisering av tradisjonelle næringsområdet, men i stedet tenke næringsutvikling innenfor reiseliv eksempelvis Lamholmen (<i>benevnt som F/T1 og F/T2, Fritid/Turisme, i planforslaget</i>). • Samme tema innenfor deler av bestående naust/sjøhus i området som har fått omdisponert hele eller deler av bygningen til fleksibelt bruk. (<i>jfr. område for Sjøhus/Fritid</i>)

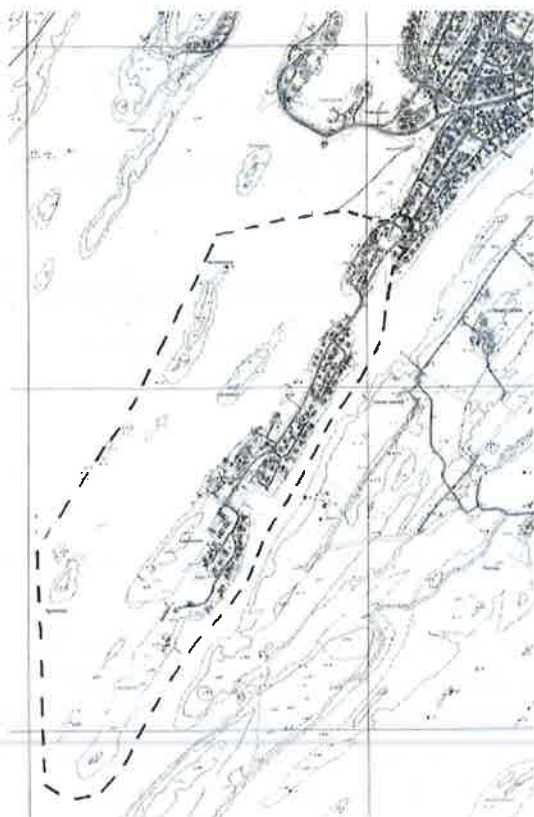
	<i>i planforslaget)</i>
Pkt. 3 – Boliger:	<ul style="list-style-type: none"> • Viktig å utnytte potensiale for ny boligbygging på Br.sundhalvøya – «Vestodden» til boliger og «Sørødden» som fri-luftsområde på grunn av områdets kvaliteter som turområde og nærhet (<i>jfr. område benevnt henholdsvis som B16, B17 og B18 og o_FL3 i planforslaget</i>) • Gjelder også et mindre areal på Strømmen som i tidligere plan var avsatt til 2 boligtomter, men omregulert til lek/ballplass i 1986 (<i>benevnt som B2 i planforslaget</i>). Grunneier er Brønnøy kommune.

4. PLANOMRÅDET

Planområdet er ganske smalt og langstrakt. Innenfor området Strømmen – Laukholmen er største bredde 0,2 km og i lengderetningen hele 1,9 km. I tillegg skal Tinnfatholmen, Lamholmen og Tjuvholmen mot vest reguleres. Største høyde oppgitt i kartet på Laukholmen er «Vestodden» med 6,4m NGO og holmene nevnt ovenfor har noenlunde samme makshøyder. Tilstøtende reguleringsplaner mot nord er Hestvadet og områdereguleringen for Brønnøysund Lufthavn.

Innenfor planområdet er det tidligere fradelt omlag 130 eiendommer. Oversikten på hjemmelshavere vises i adresseliste ved utsending av planvedtak – samlet 144 parter.

Med få unntak er allerede vedtatte boligområder innenfor planområdet utbygd.

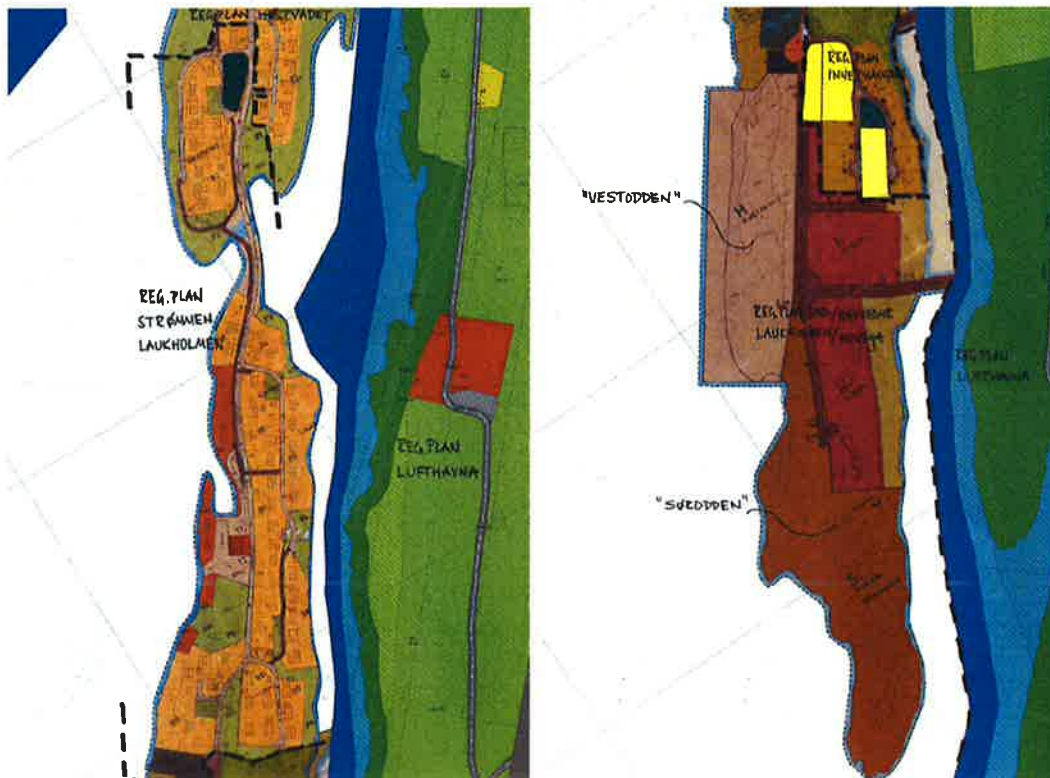


Planområdets avgrensning

5. PLANSTATUS

Følgende reguleringsplaner gjelder:

- Reguleringsplan for Industri-/Havneområdet Laukholmen/Hovøya vedtatt 25.06.1976 hvorav 8 daa av «Sørødden» er avsatt til friluftsområde.
- Reguleringsplan Strømmen/Laukholmen godkjent 07.07.1981.
- Mindre vesentlig endring av reg.plan Strømmen/Laukholmen i felt B9, søker Enco v/Tore Holm. Vedtak i bygningsrådet, sak 158/83, om inndeling av 2 tomter i stedet for 3.
- Reguleringsendring Industri-/Havneområde Laukholmen/Hovøya - Innerhaugen boligfelt vedtatt 27.02.1986.
- Reguleringsendring av 2 boligtomter til friområde, lek/ballplass (1986).
- Reguleringsendring til snuplass for buss i 2012.
- Dispensasjon fra reguleringsplan Strømmen/Laukholmen for fradeling av tomteparsell gnr. 104/460 gitt i vilkår i PL-sak 5/07 (Solli).
- Mindre endring/dispensasjoner reguleringsplan Ind./Havn Laukholmen/Hovøya:
 - Omreg. av «plankile» med allmennyttig formål AS, til 3 like store boligtomter.
 - Omreg. av tilleggsareal til 3 tomter i Innerhaugen boligfelt, 17.12.1991.
 - Disp. fra arealbruk for påbygg og fortsatt bruk av bolighus i Huldreveien 12.



1. Utsnitt av planbase: Reguleringsplan for Strømmen/Laukholmen med tilstøtende plan for Hestvadet i nord og lufthavna mot øst og Innerhaugen boligfelt/Industri-/Havneområde Hovøya/Laukholmen mot sør.
2. Utsnitt av planbase: Industri-/havneområde Laukholmen/Hovøya. Innerhaugen boligfelt var tidligere regulert til industriformål.

6. PLANFORSLAGET – EKSISTERENDE FORHOLD, BESKRIVELSE OG VIRKNINGER:

6.1 GENERELT

- Planområdet:** Planområdet dekker sørenden av Brønnøysund fra Strømmenveien til ytterste tange på «Sørodden» samt Lamholmen, Tinnfatholmen og Tjuvholmen mot vest. Mot nord grenser planen til reguleringsplanen for Hestvadet og områdereguleringen for Brønnøysund Lufthavn mot øst.
- Plantittel:** Detaljregulering for Strømmen/Laukholmen med ID 2016001. Plan Sosi 4-5.
- Kulturminner:** Det er ikke registrert kulturminner i området.
- Miljømessig vurderinger:** Tiltaket vil ikke påvirke miljøet og det stilles ikke krav til planprogram eller konsekvensutredning.
- Analyse om risiko og sårbarhet:** Det er foretatt ros-analyse for «Sørodden» og «Vestodden».
- Eiendomsforhold/parter:** I saken er det registrert 144 parter/høringsinstanser.

6.2 ROSANALYSER

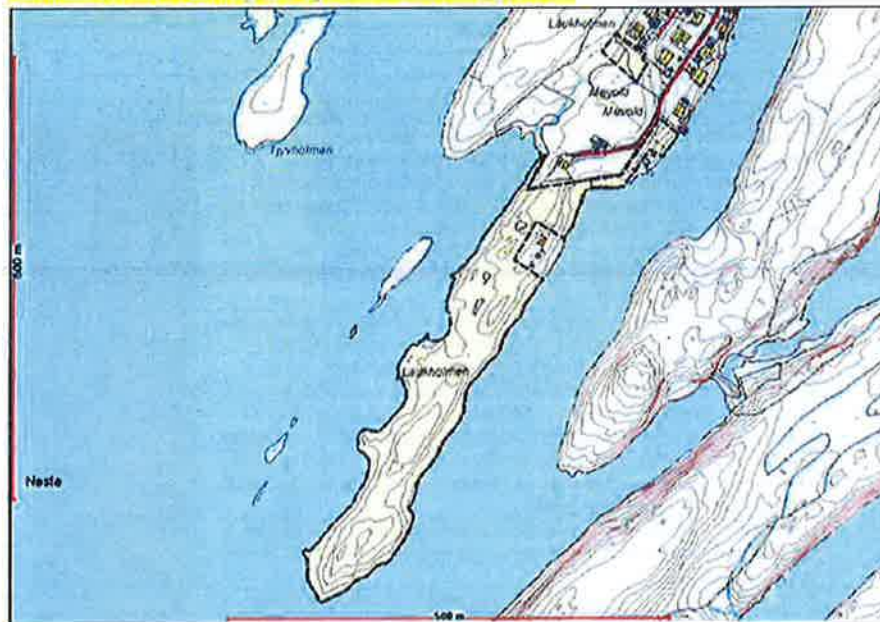
Det er foretatt risiko og sårbarhetsanalyser av «Sørodden» og «Vestodden» henholdsvis gnr. 104, bnr. 29 og gnr. 104, bnr. 1443. Disse fremkommer slik:

Søker Om Bnr 104/29				
OM SØKEREN			PLANSTATUS	KONKLUSJON
Område: Gnr/Bnr: 104/29 og 104/1443	Forslagsstiller: Ole Wilhelm Sverdrup Aasberg	Formål: boligutbygging	Formål i gjeldende plan: Fritidsområde (104/29) Industriområde/Trafikkformål (104/1443)	Areal avsatt på Gnr/Bnr 104/29: Grønnstruktur/ Naturområde. Begrunnelse: Mye brukt nærfriluftsområde, området er risikoutsatt, utbygging vil medføre nedbygging av funksjonell strandsone og nærfriluftsområde. Før området tas i bruk til boligformål må det gjennomføres risikøvbøtende tiltak iht. klimatilpasning, vannkvalitet og trafiksikkerhet gjennom reguleringsplanarbeid.
TEMA	VERDI	VURDERING	KONSEKVENNS	
Miljø				
Nakmangfold	*	Ingen registrerte hensyn	0	
Kulturminner/kulturmiljø	*	Ingen registrerte hensyn	0	
Vannkvalitet/Vannmiljø	*	vestsiden av Laukholmen har registrert svært dårlig vannkvalitet (pga. utslipp fra rensesanlegg, og industri, samt avrenning fra byer/tettsteder og annen diffus kilde). Ny boliger vil medføre mer utslipp/økt belastning dersom eksisterende rensesanlegg brukes. Før nye boliger kan etableres kreves det oppgradering av eksisterende rensesanlegg gjennom reguleringsplanarbeid.	-1	
Forurenset grunn/sediment	*	Ingen kjent hendelser.	-2	
Landskap	***	Området er ca. 600 m lang, 50-80 m bred, med noe kulturlandskapspreg. Slak klippe- og skjellsandstrand, tårffallsområde langs vestsiden, lang strandlinje. Området virker som uberørt (ingen/veldig lite infrastruktur synlig) berggrunn: kalkspatmarmor. Utbygging av området vil medføre stor negative konsekvenser for landskapet.	-3	
Strandsone	****	Per i dag full tilgjengelig funksjonell strandsone. Utbygging i området vil medføre at funksjonell strandsonen bygges ned.	-3	
Bestander av anadrom lakselisk	-	Ikke berørt	-	
Gyle- og oppvekstområder	-	Ikke berørt	-	
Naturressurser				
Landbruk og jordvern	*	Ingen registrerte hensyn	0	
Mineralske ressurser	*	Ingen registrerte hensyn	0	
Reindrift	*	Ingen registrerte hensyn	0	
Naturgrunnlaget f. samisk kultur	*	Ingen registrerte hensyn	0	
Fiskeri	*	Ikke berørt	-	
Akvakultur	-	Ikke berørt	-	
Marine ressurser	*	Ikke berørt	-	
Samfunn				
Friluftsliv/rekreasjon /nærfriluftsliv	****	Området brukes mye som lokal friluftsliv-/rekreasjonsområde. Fysisk aktivitet i form av turgåing mv. er en faktor som direkte eller indirekte påvirker folkens helse. Boligutbygging på området vil ødelegge det lokalt viktigste rekreasjonsområde (innngrepsområde) og reduserer byens friluftsområder (influensområde) i nærheten av eksisterende boligområder både antalls- og kvalitetsmessig (større brukerfrekvens på gjenslående rekreasjonsområde som igjen reduserer dens friluftslivskvaliteter). Konsekvensen kan være mindre fysisk aktivitet i forbindelse med turgåing blant lokal befolkning.	-3	
Tilgjengelighet	****	Områdene er sentrumsnært, lett tilgjengelig for lokal befolkning og for «tilreisende» via bilvei til sørenden av Laukholmen. Områdene er ikke universelt utformet. Utbygging på området vil ødelegge et lett tilgjengelig friluftsområde.	-3	
Folkehelse	****	Med utgangspunkt i friluftsliv-/rekreasjonsområde er området veldig viktig for å fremme lokal befolkningens helse (se «friluftsliv»). I tillegg kan utbygging av området redusere dagens bokvaliteter i eksisterende boligområder på Laukholmen, pga. økt biltrafikk, mindre nærrekreasjonsmuligheter og endret befolkningstetthet (influensområde). Redusert bokvalitet kan være en faktor som direkte eller indirekte påvirke lokalbefolkningens helse negativ.	-3	
Barn og unges oppvekstvilkår	****	Med utbygging vil et veldig viktig nærrområde for barn og unge som bør på eller besøker Laukholmen bli nedlagt som kan ha store negative konsekvenser for barn og unges oppvekstvilkår.	-3	
Uberørte:	**	Områdene ligger nær Brønnøysund lufthavn og er derfor noe utsatt for flystøy. Nordre del av området er innenfor Gui flystøysone. Ellers finns det i området ingen lysforurensing eller annen visuell forurensing. Utbygging på området vil ødelegge preg påvirke negativt. Eksisterende flystøy kan i en viss grad oppleves som plagsom.	-2	
Luftforurensing, klimagassutslipp	**	Ny bebyggelse på områder kan medføre økt ressursforbruk og økt biltrafikk på Laukholmen, og dermed øker utslipp av klimagass, svevestøv samt støy (influensområde). Dersom nye boliger bygges etter lavenergihusstandard og ferdsel skje med klimanøytrale muligheter (gåing, sykling) vil det totalt sett ikke ha store negative konsekvenser for klimagassutslipp eller luftforurensing, verken i utbyggingsområde, eller influensområde (lokalt og nasjonalt sett).	-2	
Transportbehov, ressursforbruk	***	Det er kort vei fra områdene til Brønnøysund sentrum og dermed vil utbygging prinsipielt sett redusere transportbehov og ressursforbruk (sammenlignet med	-2	

		utbygging av områder lenger utenfor byen). Ny bebyggelse vil forventes å medføre mer transport i influensområde (langs Laukholmensvei). Dersom det brukes klima- og miljøvennlige ferdselsmuligheter (gåing/sykling evtl. kollektiv) kan det medføre et redusert transportrelatert ressursforbruk.	
Tilgjengelighet til Infrastruktur	***	Området har god tilgjengelighet til infrastruktur vei, vann, avløp.	0
By- og tettstedsutvikling	****	Utbygging av områdene bidrar til sentrumsnært beliggende boligområde, som prinsipiell vil redusere transportbehov og å redusere klimagassutslipp (under forutsetning at folk går/sykle).	+3
Klimatilpassing / ROS	*	Området ligger kun 0-5,5 m o.h. og ca. halvparten av området ligger under 3,50 m o.h.. Området er dermed utsatt for stormflo- og havnivåstigningsrisiko. Utbygging av områdene vil medføre store negative konsekvenser for samfunnet dersom disse hendelser inntreffer (tap av livet, personskader, materielle skader).	-3
Trafikksikkerhet	*	Utbygging vil medføre økt biltrafikk på resten av Laukholmen og dermed redusere trafikksikkerhet. Før områdene kan utbygges må det gjennomføres tiltak som bidrar til trafikksikkerhet i reguleringsplanarbeid (f.eks. gang/sykelvei, shared-space, fartsgrense mv.)	-1
Næringsliv og sysselsetting	***	Ny bebyggelse kan medføre økt etterspørsel etter byggetjenester og varer og dermed har store positive virkninger for næringslivet og sysselsetting.	+3
Konkurransforhold	*	Ingen kjent hendelser.	0
Kommuneøkonomi	*	Ny bebyggelse kan medføre økt etterspørsel etter byggetjenester og dermed gjennom skattesystemet bidra til kommunens inntekt. Gjennom utbygging av kommunalt vei, vann- og avløpssystem vil det i motsetning bidra til økt utgifter.	+1
Bosetting og frilidsbebyggelse	**	Pga. utsikt og nærheten til sjø vurderes område som attraktiv å bo og vil dermed bidra til bosetting i området. Innflytting kan skje pga. av indirekte og andre øksterne faktorer.	+2
Arealpolitiske retningslinjer (apr.)		19 av 13 tilfeller er tilfallet ikke i tråd med arealpolitiske retningslinjer på KPA-nivå der fokus ligger på friluftsliv, grøntområder, funksjonell strandsone, klimatilpassing, bruk av eksisterende boligområder og landskapstilpassning. 13 tilfeller samsvar tilfallet med de apr. (utbygging innenfor etablerte tettstedsstruktur og 2-3 km avstand til sentrum, stimulere til redusert bilbruk, som er også avhengig av både andre miljømessige fysiske faktorer som f.eks. trafikksikkerhet og personlige faktorer som verdier, ønsker, behov mv.). 2 tilfeller er apr. ikke berørt.	

Merknad: dersom ikke Gnr/Bnr. er oppgitt i enkelte utredningstema gjelder verdi, vurdering og konsekvens for begge områder.

Kart tiltaksområde + Kart inngreps- og konsekvensutredningsområde



Laukholmen Gnr 104 / Bnr 931 og 1409				
OM SØKEREN			PLANSTATUS	KONKLUSJON
Område: Laukholmen Gnr 104 /Bnr 931	Forslagsstiller: Laukholmen Veiforening	Formål: Bolig	Formål i gjeldende plan: Regulert Industrtområde	Areal avsatt: Begrunnelse:
Tema	Verdi	Vurdering	Konsekvens	
Miljø				
Naturmangfold		Ingen registrerte hensyn		
Kulturminner/kulturmiljø		Ingen registrerte hensyn		
Vannkvalitet/Vannmiljø		-		
Forurenset grunn/sediment		-		
Landskap		Kystslette med høyt infrastrukturpreg. Relativt flatt område som grenser mot sjøen i vest.		
Strandsone		Ja – SJEKK FUNKSJONELL STRANDSONE		
Bestander av anadrom laksefisk	-	-		
Gyte- og oppvekstområder	-	-		
Naturressurser				
Landbruk og jordvern		Skog, middels bonitet		
Mineralske ressurser		-		
Reindrift		Ubetydelig		
Naturrunnlaget for samisk kultur		-		
Fiskeri		-		
Akvakultur		-		
Marine ressurser		-		
Samfunn				
Friluftsliv/rekreasjon /nærfiluftsliv		Området er klarlagt som et svært viktig nærterreng i Nordland fylkeskommunes friluftslivskartlegging. Likevel vurderes ikke dette området å være et «kjerneområde» i friluftsområdet sør på Laukholmen. Området er skogkledd og det er i høyere grad områdene øst og sør for det foreslåtte boligområdet som brukes til ferdsel.		
Tilgjengelighet		Området ligger i forlengelse av etablert vei på Laukholmen.		
Folkehelse		Området er en del av et nærterreng og har derfor også en verdi i et folkehelseperspektiv. Området vurderes dog ikke å være et kjerneområde for friluftsliv og har derfor ingen sentral posisjon i folkehelsesammenheng.		
Barn og unges oppvekstvilkår		Området ligger i forlengelse av etablert boligområde med grønne friområder i umiddelbar nærhet. Tiltaket vurderes å kunne styrke barn og unges oppvekstvilkår i kommunen.		
Uberørlhet		Områdene ligger nært Brønnøysund lufthavn og er derfor noe utsatt for flystøy.		
Luftforurensning, klimagassutslipp		Ny bebyggelse i området kan medføre økt ressursforbruk og økt bitrafikk på Laukholmen og dermed øker utslipp av klimagass, svevestøv samt støy i en vist grad (influensområde). Dersom nye boliger bygges etter lavenergihusstandard og ferdsel skjer med klimanøytrale muligheter (gåing, sykling) vil det redusere klimagassutslipp (sammenlignet med utbygging lenger utenfor byen).		
Transportbehov, ressursforbruk		Det er kort vei fra områdene til Brønnøysund sentrum og dermed vil utbygging prinsipiell		

		sett redusere transportbehov og ressursforbruk (sammenlignet med utbygging av områder lenger utenfor byen). Ny bebyggelse vil forventes å medføre mer transport langs eksisterende boligområder (influensområde). Dersom det brukes klima- og miljøvennlige ferdselsmuligheter (gåing /sykling evt. kollektiv) kan det medføre et redusert transportrelatert ressursforbruk.	
Tilgjengelighet infrastruktur		Området har god tilgjengelighet til infrastruktur vei, vann, avløp.	
By- og tettstedsutvikling		Utbygging av områdene bidrar til sentrumsnært beliggende boligområde.	
Klimatilpasning / ROS			
Trafikksikkerhet		Utbygging vil medføre økt biltrafikk på resten av Laukholmen og dermed redusere trafikksikkerhet. Før områdene kan utbygges må det gjennomføres tiltak som bidrar til trafikksikkerhet i eksisterende boligområder i reguleringsplanarbeid.	
Næringsliv og sysselsetting		Ny bebyggelse kan medføre lite økt etterspørsel etter byggetjenester og -vater og dermed har lite positive virkninger for næringslivet og sysselsetting.	
Konkurrenseforhold		-	
Kommuneøkonomi		-	
Bosetting og fritidsbebyggelse		Pga. utsikt og nærheten til sjø vurderes område som attraktivt å bo og vil dermed bidra til bosetting i området. Innflytting kan øke pga. av indirekte og andre eksterne faktorer.	
Arealpolitiske retningslinjer		Tiltaket er i overensstemmelse med arealpolitiske retningslinjer om at utbygging av boligområder skal skje innenfor det etablerte by- og tettstedsstrukturene, at nye boligområder skal lokaliseres innenfor rimelig avstand (2-3 km) til sentrumsfunksjoner. Tiltaket er delvis i samsvar med retningslinjene om sikring av viktige fritidsområder.	

Konklusjon: DET ER GREIT



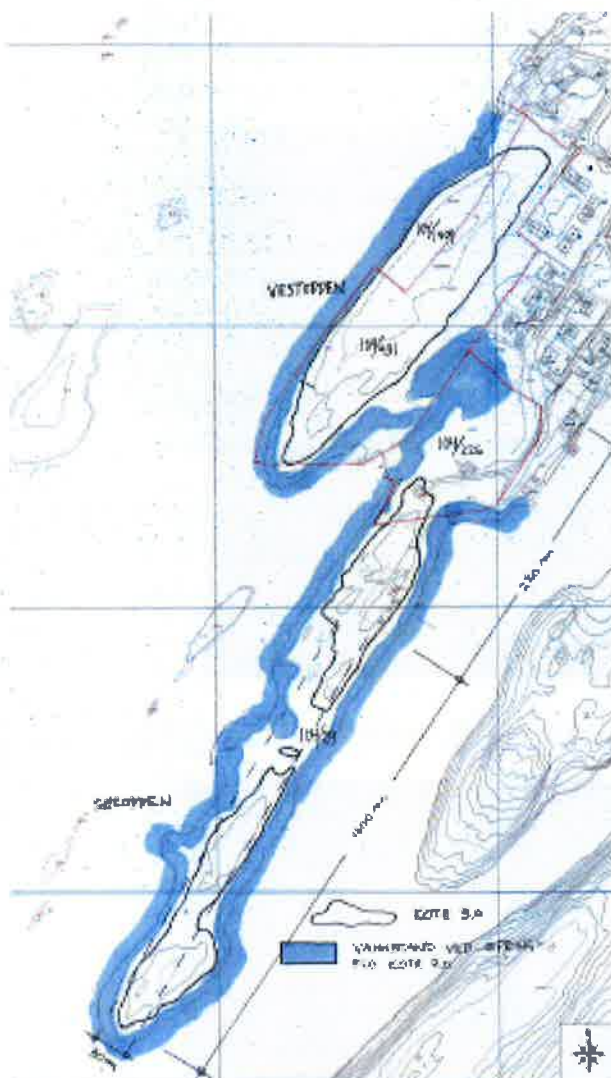
«Vestodden» er anbefalt omdisponert til boligformål.



Eiendommen «Mevold» i forgrunnen med «Sørrodden» og Torghatten i bakgrunnen.



«Vestodden» sett fra «Sørrodden» regulert henholdsvis til Industri-/friluft- og havneformål.



Kartet illustrerer vannstand med blå farge mot «Vestodden» og «Sørodden» ved spring flo kote 2,0m.

6.3 ENDRINGER I PLANFORSLAG OG BESTEMMELSER

Det er foretatt mindre justeringer både av opprinnelig plan og bestemmelser. De største endringene av betydning er at «Sørodden» som tidligere var regulert til industri og friluftsførmål nå reguleres til friluftsområde i sin helhet. «Vestodden», som tidligere var regulert til havneformål reguleres nå til boligformål/friluftsområde/lek.

Det henvises forøvrig til endringer i tilknytning til saksutredningen til 1.gangs behandlingen i planutvalget.

Reguleringsbestemmelsene utformes nå etter hva type boliger og volum på disse som etterspørres i dag. Etasjetall erstattes med oppgitt maks gesims- og mønehøyder og generelt foreslås u-graden øket fra 20 % til 30 %. Garasje kan nå ha bebygd grunnflate inntil 50 m².

6.4 INNSPILL TIL MELDING OM PLANOPPSTART

Melding om oppstart av planarbeidet er utsendt ved brev av 03.03.16 til parter og høringsinstanser.

Fristen for innspill til planoppstarten var 04.04.16, men vi har valgt å være lempelig på dette da vi ønsker å få flest mulig innstill innspill i denne fasen av planen.

1. Fylkesmannen i Nordland ved e-post datert 12.04.2016
2. Nordland Fylkeskommune ved brev av 05.04.2016
3. Avinor ved brev av 25.05.2016
4. Helgelandskraft ved brev av 08.03.2016
5. Kystverket Nordland ved brev av 22.03.2016
6. Brønnøy Havn KF ved brev av 2.05.2016
7. Olaug Aasberg/Knut Kristoffersen v/Ole W. Sverdrup Aasberg ved brev av 19.04.2016
8. Sidsel Aasberg/Gunnar Storvig ved e-post 29.03.2016 og brev datert 19.04.2016
9. Inger-Hilde Nyrud og Ivar Husevåg udatert.
10. Hilde Majala/Hermod Sture Dreiås vedlagt avtale om erverv av tomt av gnr. 104/226, Didrik Didriksen – 11.01.2008.
11. Odlaug Andrea Krogh ved e-post 31.03.2016.
12. Ann-Kristin og Oddmund Schanche, Tusseveien 2, ved brev av 31.03.2016.
13. Innspill datert 01.04.2016 fra Marin Søreng og Susann Larsen, Atle Tungesvik Johnsen og Christine Ellingsen, Laukholmveien 1 A og Leif Anders Mørk, Laukholmveien 1 B.
14. Janitha Ormøy Singdahlsen på veen av Rigmor Ormøy Singdahlsen ved e-post 02.05.2016.
15. Ole W. Sverdrup Aasberg datert 04.04.2016 på veggen av grunneierne Olaug Aasberg, Bjørg Helseth, Knut Kristoffersen og Martin Kristoffersen.
16. Gunnar Lande ved brev av 01.12.2015.
17. Olga Solli ved brev av 06.11.2016.
18. Rolf Arve Wold, Sverdrups vei 3, ved e-post datert 30.03.2017.

De enkelte innspill til opptartsmeldingen er gjengitt og kommentert i saksfremstillingen til planutvalgets 1.gangs behandling.

