

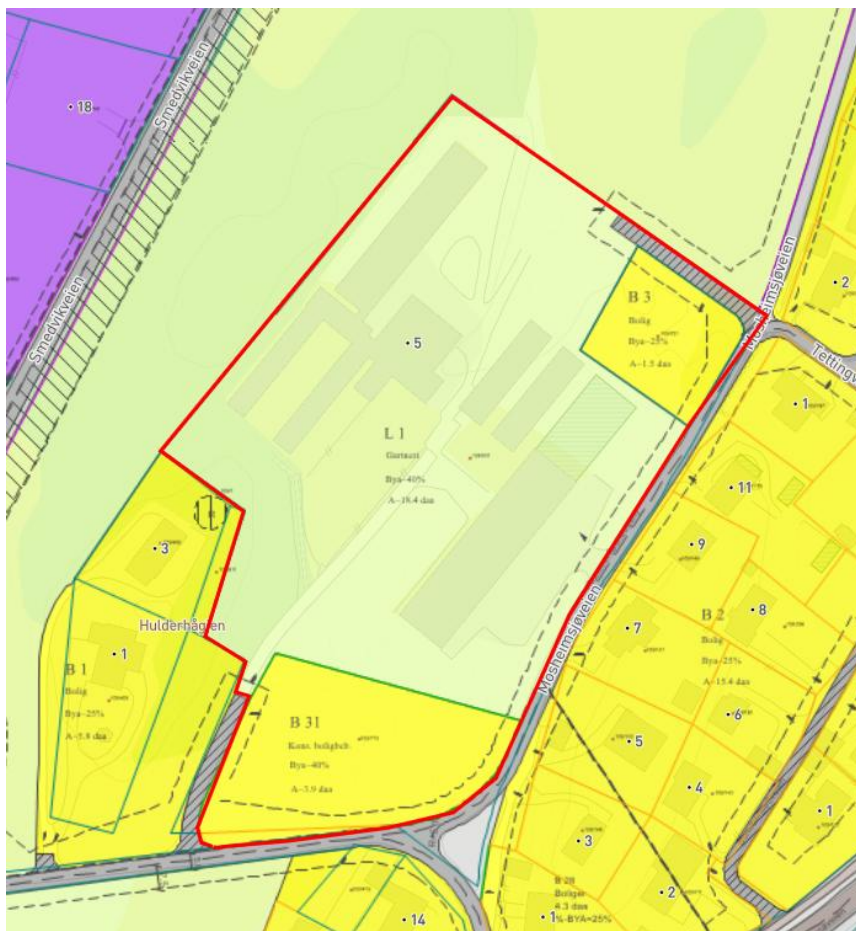
Planbeskrivelse for detaljregulering Gartneritomta

Planident: 2024001

Dato: 13.01.2025

Siste revisjon av beskrivelse:

Vedtatt:



UTARBEIDET AV

ING. TERJE JAKOBSEN AS
KOMPETANSEHUSET PETTER DASSGATE 3
8656 MOSJØEN
MOBIL 900 93 874

Innhold

Planbeskrivelse for detaljregulering Gartneritomta	1
Innledning	3
1. Bakgrunn	3
2. Beskrivelse og avgrensning av området	3
Rammer for detaljreguleringen	3
1. Mål for planarbeidet	3
2. Nasjonale og regionale rammer	3
3. Kommunale rammer	3
Dagens situasjon	3
1. Eiendomsstruktur	3
2. Mobilitet	4
3. Bebyggelse og landskap	4
Prinsipper for utvikling.....	4
1. Prinsipper for utvikling	4
2. Temaer i planarbeidet.....	4
Konsekvensutredning.....	5
3. Krav til konsekvensutredning	5
4. Plan- og utredningsalternativer	5
5. Metode for konsekvensutredning	5
Utredningstema	5
1. Naturmangfold	5
2. Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	5
3. Friluftsliv	7
4. Landskap.....	7
5. Forurensning	7
6. Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	9
7. Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelvegnett	10
8. Barn og unges oppvekstsvilkår	10
9. Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	12
10. Geotekniske forhold	12
Planprosessen	12
1. Medvirkning og samskaping.....	12
2. Framdriftsplan	14
Vedlegg:	15

Innledning

1. Bakgrunn

Forslagsstiller er Brønnøy Gartneri AS v/Egil Magne Aune. Plankonsulent er Ing. Terje Jakobsen AS. Arealet som skal reguleres er kjent som Gartneritomta. Det planlegges boligformål, konsentrert boligbebyggelse, på eiendommene. Det planlegges tilrettelagt for bygging i henhold til gjeldende regler i plan- og bygningsloven.

2. Beskrivelse og avgrensning av området

Planområdet omfatter tomten hvor Brønnøy gartneri ligger i dag, i tillegg til to tilstøtende eiendommer som allerede er regulert for bolig. For å unngå at små deler av kommunens veg- og gang-/sykkelveg havner i egen reguleringsplan er tilgrensende kommunale veger er ikke inkludert i planområdet.

Rammer for detaljreguleringen

1. Mål for planarbeidet

Brønnøy kommune har i sitt planprogram for pågående planarbeid med Kommunedelplan for Brønnøysund angitt at de har et forventet behov på 35-45 nye boliger årlig, og at det fortrinnsvis må løses ved fortetting av eksisterende boligområder. Denne detaljreguleringen har som mål å få endret formål fra Landbruk til boligformål på et område som ligger mellom eksisterende boligtomter.

2. Nasjonale og regionale rammer

Jfr. «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027»

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet offensiv klimapolitikk og forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

FNs 17. bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedspor for å ta tak i vår tids utfordringer. Bærekraftsmålene skal derfor være en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanlegging.

3. Kommunale rammer

Reguleringsplan – Salhus Nordre del (planid 2005007)

Kommunedelplan – Salhus-/Mosheim-/Trælvikområdet (planid 1999001)

Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (planid 2013003)

Kommuneplanens samfunnsdel for Brønnøy 2013-2024

Dagens situasjon

1. Eiendomsstruktur

Området omfattes av tre eiendommer, gnr./bnr. 105/510, 105/713 og 105/721.

2. Mobilitet

Gartneritomta ligger sentralt i Brønnøy kommune. Det er 2,6 km til sentrum. Nærmeste skole ligger ca. 1,2 km mot Det er kort veg til Salhus skole, ca. 1,2 km. Det er etablert gang-/sykkelveg langs Sømnavegen, som er det mest trafikkerte vegen. Ellers er det kun rundt 500 meter til matbutikker og treningssenter.

3. Bebyggelse og landskap

Størsteparten av arealet som skal reguleres er pr. i dag opparbeidet som gartneri, med flere drivhus og utendørs dyrking av vekster. Planområdet bærer pr i dag mer preg av næring enn landbruk.

Bebyggelsen rundt er variert. Sør/vest for gartneriet er det to bebygde eneboligtomter. Nord/øst og sør/øst for planområdet er det villastrøk. Eneboliger i 60-tallsstil, en etasje pluss sokkel. Noen boliger er modernisert i senere tid. Nord for eiendommen er det innmark/landbruk.

Prinsipper for utvikling

1. Prinsipper for utvikling

Mål for planarbeidet:

- Sammenhengende boligstrøk med områdekvaliteter som bidrar til bolyst.

Planen skal:

- Gi rammer for helhetlig bebyggelsesstruktur
- Sikre gode nærmiljøkvaliteter
- Sikre god adkomst til boliger
- Definere allment tilgjengelige rom og møteplasser (lekeplass/park)

2. Temaer i planarbeidet

Bærekraft

Bærekraft skal være integrert i utviklingen av Gartneritomta. Utbygging skal som minimum følge krav i gjeldende lover og forskrift. Veileder for utarbeidelse av klimagassregnskap skal følges. Lekeplass skal fortrinnsvis utstyres med lekeapparater og møblement i naturmaterialer. Utbygger skal vurdere å sette opp felles varmesentral for området.

Mobilitet

Mobilitet omfatter bevegelse og transport. Planområdet ligger som tidligere nevnt i nærheten av skole og butikk. Det er også barnehage i området. Dette legger til rette for transport via sykkel eller å gå. Intern adkomstveg skal planlegges slik at det blir oversiktlig og trygt å ferdes langs denne for myke trafikanter.

Brønnøy gartneri har utsalgssted på eiendommen, og det er allerede en del trafikk til og fra området, også tungtrafikk ifbm vareleveranser. Det er forventet økt personbiltrafikk som følge av formålsendring, men mindre tungtrafikk.

Bebyggelsesstruktur og arealbruk

Det legges opp til byggehøyder i henhold til gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven, og utnyttelsesgrad på 40 %. Fordeling av høyder i området skal ses i sammenheng med og tilpasses terreng, siktlinjer, arkitektonisk utforming, funksjoner og omkringliggende bebyggelse. Planen

legger opp til at utbygger utarbeider situasjonsplan og arkitektonisk, helhetlig, konsept som skal godkjennes på byggesaksnivå.

Området skal være ferdig opparbeidet med lekeplass, ferdig opparbeidet interne adkomstveger og avsatt plass til parkering (på terreng eller i garasje) i henhold til gjeldende retningslinjer i Brønnøy kommune før ferdigattest utstedes.

Konsekvensutredning

3. Krav til konsekvensutredning

Planarbeidet faller inn under § 6 b i Forskrift om konsekvensutredninger, jfr. Vedlegg I pkt. 25.

4. Plan- og utredningsalternativer

Det er ikke utarbeidet planalternativer.

5. Metode for konsekvensutredning

Metodikk for konsekvensutredning er i henhold til nasjonale veiledere for konsekvensutredning

- Veileder M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø (miljødirektoratet)
- Håndbok V712 Konsekvensanalyser (Statens vegvesen)

Konsekvensutredning(ene) presenteres som redegjørelse og vurdering i tekstform, med evt. supplerende illustrasjoner eller diagrammer der det er aktuelt.

Grunnlag for utredninger hentes fra eksisterende data, eksisterende kunnskap i rapporter o.l., samt eventuell ny kartlegging/registrering ved behov.

Ved eventuelt avdekking av negative virkninger skal konsekvensutredning(ene) beskrive avbøtende tiltak som bør/må iverksettes.

Utredningstema

Under følger tema som er vurdert og utredet i forbindelse med planprosessen.

1. Naturmangfold

Naturmangfold er undersøkt og beskrevet av Norsk Landbruksrådgivning v/Knut Alsaker.

Området er sjekket ut i naturbase. Kort oppsummert er det ikke funnet registreringer innenfor plangrensene, men det er registrert to ulike fuglearter i nærområdet; Tundrasædgås og stær. Rapporten konkluderer med at planlagt utbygging ikke vil påvirke artene negativt. Se vedlegg 1 for fullstendig vurdering.

2. Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål

FNs bærekraftsmål sikter inn på en bærekraftig utvikling, som ivaretar behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter. Bærekraftsmålene ønsker å sikre robuste lokalsamfunn, med gode fysiske omgivelser for alle, verne om livet på land og i havet, stoppe klimaendringer og følgene av dem, bidra til sirkulær økonomi samt å redusere ulikhet, sikre helse og utdanning.

I forbindelse med arbeidet med Kommunedelplan for Brønnøysund har Brønnøy kommune angitt at de har et forventet behov på 35-45 nye boliger årlig.

Utbygging vil skje i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Utbyggingen vil tilgjengeliggjøre nye, moderne boliger med lavt energibehov ihht TEK. Området ligger sentralt og innbyr til bruk av sykkel som framkomstmiddel.

I tabell under viser vi hvordan det enkelte bærekraftsmål er ivaretatt i Reguleringsplan for Gartneritomta.

Nummer	Mål	Kommentar
FN 1	Utrydde fattigdom	Vurdert til at dette må ivaretas på høyere nivå
FN 2	Utrydde sult	Vurdert til at dette må ivaretas på høyere nivå
FN 3	God helse og livskvalitet	Tilrettelegges for god helse og livskvalitet ved utarbeidelse av boliger med god bokvalitet og tilrettelagte utendørsområder.
FN 4	God utdanning	Vurdert til at dette må ivaretas på høyere nivå
FN 5	Likestilling mellom kjønnene	Vurdert til at dette må ivaretas på høyere nivå
FN 6	Rent vann og gode sanitære forhold	Ivaretas av Brønnøy kommune via kommunal vann/avløpstjeneste. Boliger i planområdet skal tilknyttes kommunale ledninger.
FN 7	Ren energi til alle	Mulighet for ren energi til alle via eksisterende strømløpssystemer, som pr. i dag har opprinnelsesgaranti
FN 8	Anstendig arbeid og økonomisk vekst	Vurdert til at dette må ivaretas på høyere nivå
FN 9	Industri, innovasjon og infrastruktur	Ikke relevant innenfor planområdet.
FN 10	Mindre ulikhet	Plan tilrettelegger for flere boliger og gir dermed større tilgang på boliger i kommunen.
FN 11	Bærekraftige byer og lokalsamfunn	Ivaretas av TEK innenfor planområdet (mtp utbygging). Tilrettelegges for sykkelparkering.
FN 12	Ansvarlig forbruk og produksjon	Ivaretas av TEK (mtp. utbygging og energieffektive boliger).
FN 13	Stoppe klimaendringer	Vurdert til at dette må ivaretas på høyere nivå. Innenfor planområdet ivaretar TEK tilrettelegging av boliger.
FN 14	Livet i havet	Ikke relevant innenfor planområdet
FN 15	Livet på land	Kartlagt og undersøkt fauna/flora. Konkludert med at planlagt utbygging ikke vil ha negativ konsekvens for eksisterende dyre- og planteliv.
FN 16	Fred, rettferdighet og velfungerende institusjoner	Vurdert til at dette må ivaretas på høyere nivå.

FN 17	Samarbeid for å nå målene	Reguleringsplanen legger til rette for at relevante punkter på dette nivået ivaretas.
-------	---------------------------	---

Tabell 1 FNs bærekraftsmål i Reguleringsplan for Garnteritomta

3. Friluftsliv

Planområdet er pr. i dag utbygd og i bruk til gartnerivirksomhet.

I vest grenser planområdet til Dundasjordet, en grønnkorridor som er registrert friluftsområde (ref. Naturbase kart, miljødirektoratet). De to områdene overlapper ikke hverandre, og endring fra landbruk som næring til boligformål anses ikke å ha negativ innvirkning på friluftsliv.

4. Landskap

Planområdet ligger nært Brønnøy sentrum. Området er pr. i dag regulert til landbruk, men er omsluttet av boligbebyggelse. Området som nå søkes omregulert til boligformål er pr. i dag i bruk til landbruk som næring – gartnerivirksomhet. Området er relativt flatt.

5. Forurensning

Herunder støy, luftforurensning og forurenset grunn. Undersøkes og beskrives i planbeskrivelsen.

5.1. Støy og luftforurensning

Trafikken internt på selve planområdet vil øke, som følge av utbygging. Tiltak som fast dekke og lav fartsgrense kan vurderes. Mosheimsjøveien er kommunal adkomstveg til flere boligstrøk, og går langs med planområdet. Støyreduksjon i boliger ivaretas gjennom TEK.

5.2. Forurenset grunn

Planområdet har vært benyttet til gartnerivirksomhet tidligere. Det er risiko for at det fins rester av plantervernmidler som DDT/DDE i grunnen. Det er foretatt innledende kartlegging av tidligere bruk av plantevernmidler basert på intervju med nåværende driver av gartneriet, som også har konferert med etterkommer av tidligere drivere av det som da het Dundas Handelsgartneri.

Nåværende eier tok over gartneriet og driften i 1990. For ca. 25 år siden ble 4 av de opprinnelige veksthusene helt og delvis revet, og det ble masseutskiftet der hvor de hadde stått.



Figur 1: Oversikt over bygg

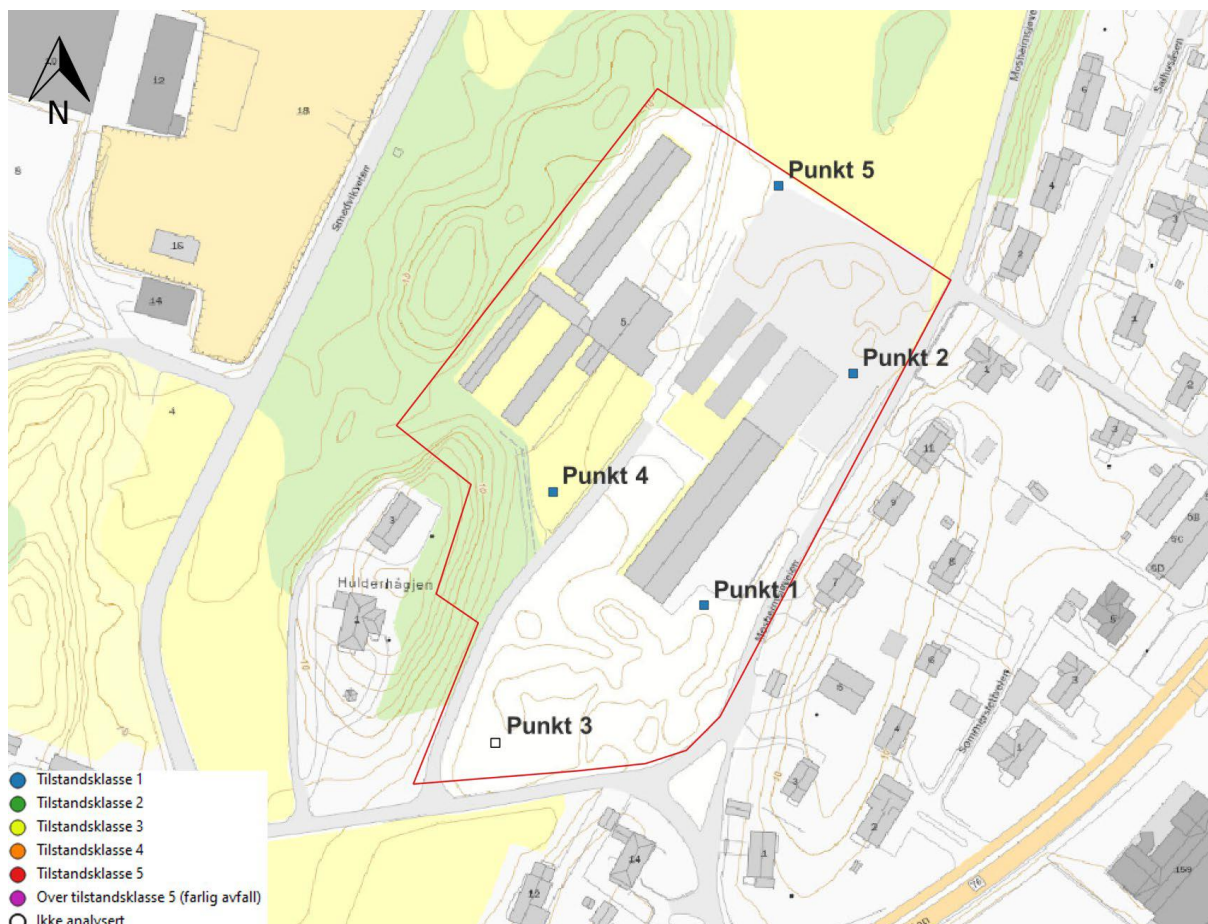
Figur 1 viser en oversikt over bygninger på eiendommen, plassering og størrelse er angitt omtrentlig, og skissen er ikke i målestokk.

Veksthus 1-6 er fra tiden hvor Dundas Handelsgartneri ble drevet (før år 1990), de som er markert med rødt er revet. De som er grønn står fortsatt i dag.

Bygning som er markert med blått og bygning markert med lilla (polykarbonathus) er i bruk i dag, og har lukket anlegg for gjødsel.

De to bygningene som er markert med gul er relativt nye plathaller, hhv. fra ca. år 2020 og 2018.

Det er gjennomført en miljøgeologisk undersøkelse med tilhørende rapport. Det er analysert 4 jordprøver, alle fire holdt TK 1 (rene masser). Prøvene er tatt spredt ut på eiendommen. Før utbygging av området kan starte må det tas supplerende jordprøver ihht. Miljødirektoratets veileder for forurenset grunn.



Figur 2: Utklipp fra RIGm-rapport som viser hvor jordprøver som er analysert er hentet fra.

Se vedlegg 1 (kartlegging av jordressursene på eiendommen samt vurdering av plantervernmiddelester og naturmangfold) og 2 – Miljøgeologisk datarapport.

6. Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser

I oppstartsmøte ble det krevd at omdisponering av jordressurser skulle konsekvensutredes. Kartlegging av jordressurser viser at det er minimalt med matjord på området, og at den mengden som finnes vil bli behov for ved opparbeiding av plen og grøntareal innenfor reguleringsgrensene. Det er derfor ikke utført konsekvensutredning av omdisponering av matjord. Det er utarbeidet en matjordplan for den delen av planområdet som i dag er regulert til Landbruk.

Kartlegging av jordressurser og matjordplan utarbeidet av Norsk Landbruksrådgivning v/Knut Alsaker.

Kartlegging er basert på informasjon fra gårdskart og befaring borprøver. Befaring og borprøver viser at det er ca. 325- 350 m³ matjord på eiendommen 105/510 (Landbruk). Tilgjengelig matjord innenfor plangrensene vil i sin helhet gå med til opparbeiding av grøntareal, sammen med det som fins av matjord på eiendommen 105/713, som allerede er regulert til boligformål. Det er tydelig skille mellom jordlagene. Matjord skal lagres på egnet sted og gjenbrukes på grøntareal innenfor plangrensene.

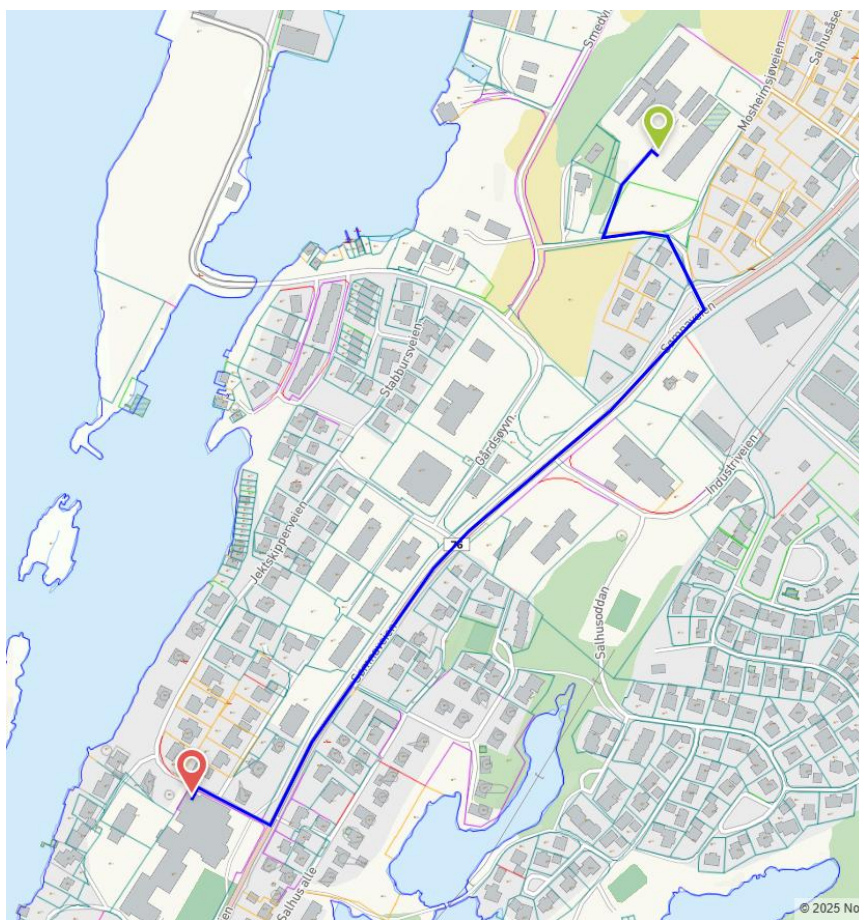
Se vedlegg 1 – Kartlegging av jordressursene på eiendommen samt vurdering av plantevernmiddelrester og naturmangfold.

7. Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelvegnett

Kommunens gang- og sykkelveg er holdt utenfor plangrensen. Internt i området skal det opparbeides trafiksikkert system for myke trafikanter, som kobles til kommunal gang-/sykkelveg. Deler av gang-/sykkelveg kan kombineres med adkomst til inntil 10 boenheter.

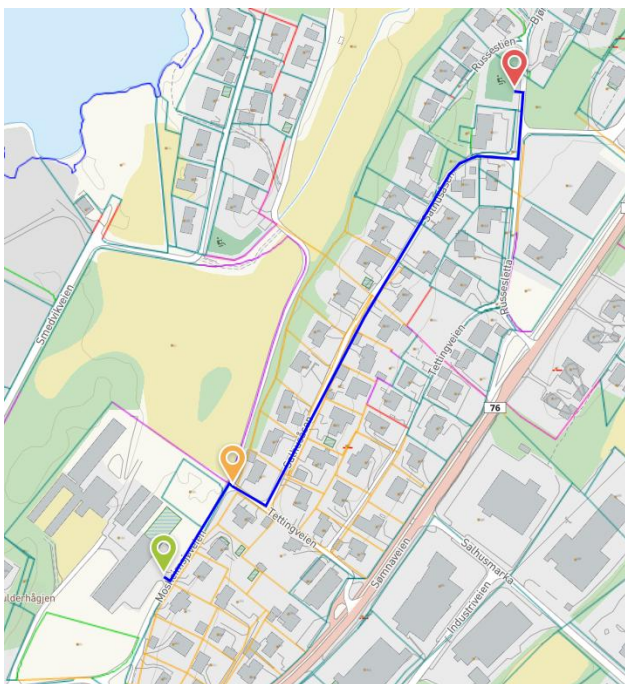
8. Barn og unges oppvekstvilkår

Nærmeste barnehage og skole er ca 1,2 km unna. Her ligger også treningssenter med klatrevegg og Salhushallen. Det er etablert gang-/sykkelsti langs Sømnaven.

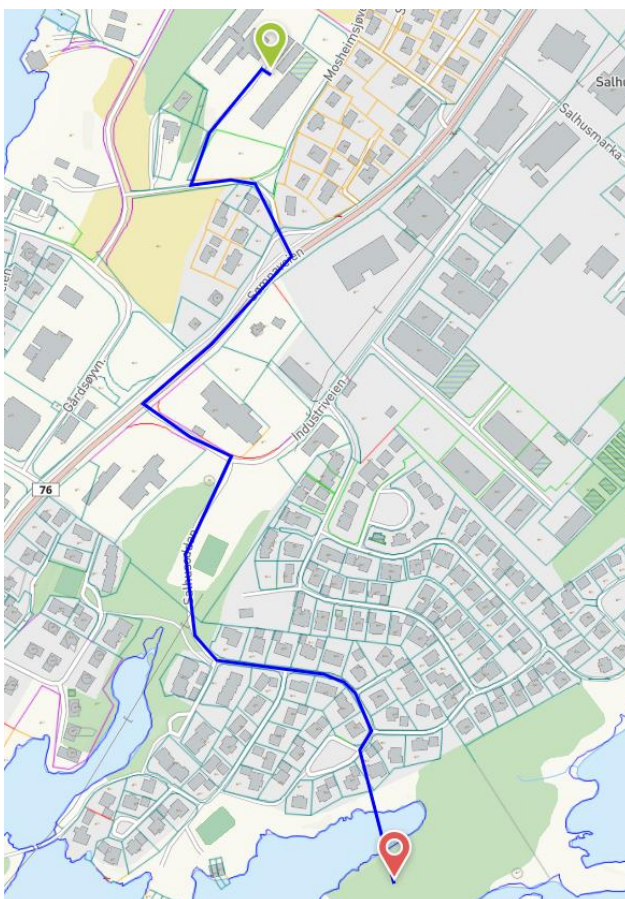


Figur 3: Rute fra planområdet til Salhus skole, Salhus barnehage og Salhushallen. Kartutsnitt er hentet fra www.kommunekart.com

Mot nord er det ca. 650 meter til Russesletta leke- og fotballplass. Mot sør-vest er det ca. 1,3 km til sjønære Naustholmen grillhytte og Salhusodden lekeplass for lek og rekreasjon.



Figur 4: Rute fra planområdet til Russesletta lekeplass. Kartutsnitt er hentet fra www.kommunekart.com



Figur 5: Rute fra planområdet til Salhusodden. Kartutsnitt er hentet fra www.kommunekart.com

Utbygger skal etablere lekeplass(er) på området. Lekeplasser skal etableres i henhold til gjeldende retningslinjer for småbarnslekeplass i tettbygd strøk. Det er ikke avsatt ett spesielt område til Lek og rekreasjon i plankartet. Plassering av lekeplass(er) må sees i sammenheng med hvor boenheter plasseres og adkomstveger. Det skal sikres at lekeplass ikke plasseres i skyggeland.

9. Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Møneretning legges parallelt med Mosheimsjøveien for å tilpasse omkringliggende boligbebyggelse. Utbygger velger selv utforming på enhetene, men det skal være samspill innenfor plangrensene. Dette gjelder både utforming, uttrykk, materialvalg og fargevalg. Byggehøyder settes til gjeldende bestemmelse i plan- og bygningsloven. Møneretning skal være lik, og legges i akse parallelt med Mosheimsjøveien.

10. Geotekniske forhold

10.1. Grunnforhold

Grunnforholdene er undersøkt og vurdert av Watn Consult AS v/Jomar Finseth. Det er foretatt befarings, prøvegraving og tatt jordprøver. Watn Consult konkluderer med at området egner seg for lettere bebyggelse, direktefundamentert med plate på mark, der punktlaster unngås. Se vedlegg 3, geoteknisk vurderingsrapport.

10.2. Overvannshåndtering

Det ligger en overvannsledning gjennom planområdet, langs med Mosheimsjøveien med god dimensjon, OV 255 PVC. Overvann skal føres til overvannsledning. Når bebyggelse og internveger er planlagt må det gjøres en teoretisk beregning av overvann. Kapasitet må sjekkes med kommunen. Dersom kapasiteten i maksdøgnet ikke er stor nok, må det etableres fordrøyningsanlegg.

ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse)

Det er utarbeidet en ROS-analyse. Se vedlegg 4.

Planprosessen

1. Medvirkning og samskaping

Formell varslings og kunngjøring

Allmennheten, offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner, grunneiere og naboer vil bli informert skriftlig ved høring av planprogram og offentlig ettersyn av planforslaget.

Plan for medvirkning

Oppstart av planarbeid og høring av planprogram varsles gjennom brev/e-post, annonsering i lokal avis (Brønnøysunds avis) og annonsering på kommunens hjemmeside.

Planprosessen omfatter

- Samarbeid med berørte offentlige myndigheter
- Høring, evt. møter med berørte parter
- Politisk behandling.

Ihht. Pbl § 3-2 har alle offentlige organer rett og plikt til å delta i planlegging når den berører deres saksfelt eller egne planer og vedtak, og skal gi tiltakshaver beskjed om forhold som kan ha betydning for planleggingen. Jfr. § 5-5 vil retten til å fremme innsigelse mot planforslag falle bort dersom deltakelse etter § 3-2 ikke er oppfylt.

Det legges til rette for at berørte parter får god informasjon om når i prosessen man har mulighet til å påvirke planutformingene. I utgangspunktet har berørte parter tre muligheter til å fremme sitt syn på saken.

- Første mulighet har partene når forslag til planprogram sendes på høring. Planprogram legges ut sammen med annonsering av planoppstart. Her kan alle parter komme med forslag/innspill til hvilke tema som bør konsekvensutredes
- Andre mulighet er når planforslaget er utarbeidet og legges ut til offentlig ettersyn. Her får partene mulighet til å fremme uttalelser/merknader til planforslaget og de utredninger som er gjort.

Se vedlegg 5 – merknadsbehandling etter offentlig høring av Forslag til planprogram.

2. Framdriftsplan

Måned / Aktivitet	Mai 2024	Juni 2024	okt 2024	Nov 24 –feb 25	april 2025	mai 2025	juni 2025	juli 2025	aug 2025	
Planprogram på høring										
Høringsfrist 6 uker innspill										
Fastsettelse planprogram			Kommune - styremøte 08.10.24							
Utarbeiding av plan										
1. gangs behandling										
Offentlig ettersyn										
Merknads- behandling										
2. gangs behandling										
Planvedtak										

Vedlegg:

1. kartlegging av jordressursene på eiendommen samt vurdering av plantervernmiddelester og naturmangfold
2. Miljøgeologisk datarapport, 14648-01-00-RIGm-R-001
3. Geoteknisk vurderingsrapport, 20241028
4. ROS-analyse
5. Merknadsbehandling etter høring «Forslag til planprogram»