

# 1621201703 Områdeplan for Brekstad sentrum

## Reguleringsbestemmelser (Pbl. kap. 12)

Plankart dato: 12.10.2017  
-sist revidert etter høring: 08.02.2018

Bestemmelser rev etter høring

Plansaksbehandling

|                            |     |               |            |
|----------------------------|-----|---------------|------------|
| 1. gangs behandling        | PLU | Sak 17/35     | 18.10.2017 |
| Offentlig ettersyn:        |     | 18.10 – 08.12 |            |
| 2. gangs behandling:       | PLU | Sak 18/4      | 14.02.2018 |
| Egengodkjent kommunestyret | KST | Sak 18/6      | 15.02.2018 |

*Tekst i kursiv er retningslinjer.*

### § 1 FORMÅL OG AVGRENSING AV OMRÅDEPLANEN

Områdereguleringen gjelder Brekstad sentrum. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart.

Formålet med områdeplanen er å legge til rette for befolkningsvekst og fortetting av sentrum. Sentrum skal styrkes som regionalt handelssentrum, trafikknutepunkt, med tilrettelegging for kompetansearbeidsplasser. Urbane kvaliteter skal ivaretas og videreutvikles sammen med et fokus på miljøet.

### § 2 FØLGENDE PLANER SKAL GÅ FORAN OMRÅDEPLANEN

- Yrjarsgate 14 (PlanID 1621201503)
- Bryggegården Brekstad (PlanID 1621201604)
- Detaljregulering Fv 710 Brekstad ferjekai (PlanID 1621201701) med unntak av arealformål «o\_SVG1: Annen veggrunn – grøntareal (2019)», der områdeplanen skal gjelde foran. I områdeplanen tituleres dette området som o\_SVP

### § 3 REKKEFØLGEKRAV

#### § 3.1 Krav om grunnundersøkelser

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen på land og i sjø, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser.

For områdene S16 og S17 skal det gjennomføres en skredfarevurdering med nødvendige grunnundersøkelser som del av ROS-analysen til detaljreguleringen.

For øvrige områder skal det ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns byggesøknad vedlegges rapport fra skredfarevurdering inkludert evt. nødvendige grunnundersøkelser som tilfredsstillende kravene til dokumentasjon av sikkerhet i henhold til plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

#### § 3.2 Uteareal, lekeplass, sykkelparkering

Utearealer, lekeplasser og sykkelparkering skal opparbeides samtidig med tilhørende bebyggelse og stå klare til søknad om brukstillatelse/ferdigattest.

### **§ 3.3 Gangvei, sykkelvei og fortau**

Gang- og sykkelveier og fortau innenfor delområdet skal stå klare til søknad om brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse eller anlegg.

### **§ 3.4 Parkering**

Parkeringsløsninger inkludert parkeringsanlegg skal være ferdigstilt senest samtidig med søknad om ferdigattest for første boenhet.

### **§ 3.5 Parkering B1**

Parkering på område B1 opprettholdes inntil ny og tilstrekkelig parkering for reisende med hurtigbåt er etablert.

### **§ 3.6 Allmenning**

A1 skal senest bygges ut samtidig med S3  
A3 skal senest bygges ut samtidig med S16 og S17

### **§ 3.7 Utbyggingsavtale**

Før det gis ferdigattest til boenheter som ønsker å bruke Meieriparken som kvartalslekeplass skal det utarbeides en utbyggingsavtale med kommunen.

### **§ 3.8 Overvann og flomfare**

Overvann og flomfare skal utredes før utbygging av nye bygg på S3, S4, S6 og S7.

### **§ 3.9 Kai**

Før utbygging av S4 skal det være etablert kai med tilsvarende funksjon som eksisterende, annet sted i kommunen.

## **§ 4 FELLESBESTEMMELSER**

### **§ 4.1 Plankrav**

#### **§ 4.1.1 Detaljregulering**

Før tillatelse til tiltak kan gis innenfor et byggeområde må det utarbeides detaljreguleringsplan for det aktuelle området. Presis avgrensning av delområder skal skje i samråd med kommunen før detaljplanlegging.

Ved detaljregulering som berører fylkesveger, kommunale veger og/eller tilknyttede gang- og sykkeløsninger skal veg-eier godkjenne detaljert løsning og/eller byggeplan.

Detaljregulering kan kreves ved vesentlig endring av antall boenheter innenfor et område, ved ny strukturering av bebyggelse, store endringer mot gate, eller der plan- og bygningsmyndigheten finner det nødvendig før søknad om tiltak kan godkjennes.

#### **§ 4.1.2 Utomhusplaner**

For alle friområder, parker, allmenninger og andre fellesområder stilles det krav til bruk av illustrasjonsplan som skal godkjennes av kommunen. Det skal utarbeides utomhusplaner både ved detaljregulering (1:200/1:500) og ved byggesaker (1:200).

Man kan ikke få ferdigattest før utearealene er opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Detaljert utomhusplan skal blant annet redegjøre for avrenning av overvann med høydeangivelse, belegningsmateriale (heller i betong eller naturstein, grus, brostein, asfalt, etc.), kantstein, eksisterende vegetasjon og ny vegetasjon med angivelse av type/art, gressareal, belysning, trapper, lekeutstyr, kummer, sluk, plassering av avfallsbeholdere. Det skal også redegjøres for reguleringsgrenser, byggegrenser,

byggelinjer og tomtegrenser, eksisterende og planlagt terreng, frisiktlinjer, kjøreareal, gangareal og parkeringsareal, forstøtningsmurer og annet.

#### § 4.2 Støy

Klasse C jf. NS 8175 legges til grunn for krav til innendørs støynivå.

Retningslinje T-1442 om grenseverdier for uten- og innendørs støy skal følges så langt som mulig. Oppfyllelse av innendørs støykrav skal dokumenteres med forenklet støyfaglig vurdering i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

Der støyberegning viser at det etableres boliger med fasader mot veg der trafikkstøy overskrider Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 tabell 3, skal følgende avbøtende tiltak gjennomføres:

- Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 3 for veg tilfredsstilles
- For hver boenhet skal minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensene i tabell 3 for veg tilfredsstilles
- Alle boenheter skal ha tilgang til utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.

Eventuelle støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

#### § 4.3 Vind

Ved utarbeidelse av detaljregulering skal det vedlegges vindanalyse, som dokumenterer at bebyggelse er planlagt med hensyn til vind. Ved byggesøknad skal det fremgå hvilke nødvendige tiltak for private og felles uteoppholdsarealer, inngangspartier og gang og sykkelveier som skal bygges for å oppnå gode vindforhold for brukere.

#### § 4.4 VA og Overvannshåndtering

I områder med krav om detaljplan kreves vann og avløpsplan for hele delområdet som del av detaljplan. VA-plan skal godkjennes av kommunen. Som del av søknad om tillatelse til tiltak kreves tilsvarende plan for byggetomta dersom VA-løsninger ikke er godkjent som del av forutgående detaljplan. Lokale VA-planer skal forholde seg til enhver tid gjeldende overordnede VA-planer for kommunen og/eller planområdet. Kommunen kan kreve at utbygging i det enkelte delområdet ikke kan skje før det foreligger en godkjent, overordnet VA-plan for hele planområdet.

*For utbygging i flere deler av sentrum vil det være behov for en overordnet VA-plan for sentrumsområdet. Kommunen tar stilling til for hvilke områder og tiltak dette vil være nødvendig etter en nærmere vurdering av tiltakets plassering og omfang. Deler av sentrumsområdet mellom Havnegata og Yrjars gate er eksempel på områder der overordnet plan kan bli nødvendig.*

*Etablering av rør og ledningsanlegg i sjø krever egen tillatelse etter Havne- og farvannsloven.*

#### § 4.5 Kulturminner

Det påhviler alle en generell aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminnelovens § 8. Dersom det under arbeidet som medfører inngrep i terreng skulle komme fram noe som kan være fredede kulturminner, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles. Denne anmodningen skal formidles til de som skal foreta konkrete arbeider i marka.

#### § 4.6 Forurenset grunn

Graving og disponering av masser må skje på grunnlag av miljøtekniske undersøkelser. På bakgrunn av dokumentasjon fra undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

## **§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. § 12-5 nr. 1)**

### **§ 5.1 Fellesbestemmelser**

#### **§ 5.1.1 Dokumentasjon**

Søknad om tiltak skal inneholde situasjonsplan i nærmere angitt målestokk, hvor det angis eksisterende og planlagt bebyggelse, godkjent VA-plan, terrengbehandling med kotehøyder, støyskjermingstiltak, avkjørsler og andre trafikkanlegg, uteoppholdsarealer, grøntanlegg og renovasjonsløsning.

Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve supplerende materiale i form av snitt og tre-dimensjonal fremstilling som belyser planlagt tiltak i forhold til omgivelsene, også fra bakkeplan. Det kan også kreves illustrasjoner som viser tiltakets synlighet i landskapet (fjernvirkninger), og illustrasjoner som synliggjør konsekvenser (før og etter).

#### **§ 5.1.2 Nederste kote**

Opparbeidet terrengnivå skal ikke legges lavere enn kote +3.00 m (relativ NN2000) og overkant innvendig gulv i bygg skal ikke legges lavere enn kote +3.05 m (relativ NN2000) uten at det er foretatt ROS-analyse som tillater annet. Parkeringskjellere tillates lagt på lavere kotenivå der dette er vurdert og løst i forhold til ROS-analyse.

#### **§ 5.1.3 Plassering og utforming av bebyggelse**

Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at de bidrar til å styrke det offentlige rom (gater, torg/tun, parker), og slik at de står i et godt forhold til landskap og omgivelser.

All bebyggelse skal plasseres innenfor de byggelinjer, byggegrenser og høyder som er vist på kart og i egen bestemmelse.

Det tillates fellesfunksjoner som værbeskyttelse og fast møblering utenfor byggegrenser så fremt det ikke er til hinder for adkomst, ferdsel og siktakser.

#### **§ 5.1.4 Arkitektur og estetiske kvaliteter**

Ved nybygging i Brekstad sentrum skal det legges særlig vekt på estetikk i bygningens form, fasade og materialvalg, og slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket.

Ved nybygging og ved tiltak på eksisterende bygninger, inntil eller nært bevaringsverdig bygning, skal det tas særlig hensyn slik at den bevaringsverdige bygningens karakter og særpreg ikke forringes.

Større byggevolum i sentrumsområder skal utformes slik at bygningene blir oppbrutt i volum og fasade.

*Ny bebyggelse skal vurderes i sammenheng med det nærmeste naboskap, og bidra til at området får et helhetlig preg.*

*God detaljering er særlig viktig i første etasje, der fasadene oppleves på nært hold.*

#### **§ 5.1.5 Materialvalg og farger**

Ved utforming av nye bygg og anlegg, samt ved fasadeendring og transformasjon, skal fasademateriale i hovedsak bestå av tre, tegl, stein og glass. Reflekterende materialer skal i størst mulig grad unngås. Farger på bygg skal være harmoniske, også i forhold til omkringliggende omgivelser, og skal baseres på en palett av naturfarger, rødtoner, blåtoner, samt oker. Hensikten er å skape / sikre et visuelt godt samspill mellom bebyggelsen i sentrumsområdet.

Innslag av hvitt kan tillates, men skal unngås som hovedfarge.

### § 5.1.6 Værbeskyttelse

Det kan etableres værbeskyttelse mot vind og regn i sentrumsområdet.

Det skal etableres værbeskyttelse mot vind og regn langs følgende gater og fellesområder:

- Yrjars gate
- Allmenning o\_A1

Værbeskyttelsen skal tillegges kvalitet i utforming, konstruksjon, materialbruk og møblement. Værbeskyttelsen skal fremstå åpen, lys og inviterende for bruk. Integriert belysning skal belyse gangarealet.

Langs nybygg skal værbeskyttelse strekke seg minimum 2 meter ut over fortau.

### § 5.1.7 Lekeplass

En nærlekeplass skal være minimum 200 m<sup>2</sup>. Det skal ikke være større avstand enn 200 m fra hver bolig til lekeplass. Areal for lekeplass skal være egnet til formålet, ha tilfredsstillende støyforhold, være skjermet fra sterk vind, forurensning, trafikkfare og annen helsefare. Det skal dokumenteres at lekeplassen både har formiddagssol og ettermiddagssol tilpasset funksjonene og at det er høy kvalitet på materialbruk og utførelse. Vegetasjon skal minimum dekke 35 % av arealet.

Dersom nærlekeplass ikke etableres på egen tomt, må det fremlegges avtale om bruksrett av annen lekeplass.

*Nærlekeplassene bør fortrinnsvis plasseres i de indre gårdsrom. Hver nærlekeplass bør få et eget tema og sin egen identitet.*

### § 5.1.8 Bevaring av vegetasjon

Eksisterende større trær skal søkes bevart. Kommunen kan tillate felling av trær som er skadet eller som kan skade bygninger eller personer. Søknad om dispensasjon skal inneholde fotodokumentasjon av treet, uttalelse fra fagperson angående trets tilstand, samt kvittering for nabovarsel.

Trær kan beskjæres og vedlikeholdes så lenge det ikke skader trets vekstvilkår

Trær som felles skal fortrinnsvis erstattes av nye trær av samme art. Svartelistede arter kan erstattes med annen egnet tresort.

### § 5.1.9 Byggelinje – Byggegrense

Langs Yrjars gate (SV6, SV8) skal byggelinjen være 10 m fra senterlinje gate.

Langs Havnegata (SV2) skal byggelinjen mot vest være 18 m fra senterlinje gate.

Langs Havnegata (SV3) skal byggelinjen mot øst 12 m, og mot vest 9,5 m fra senterlinje gate.

Byggelinje mot bygate som ikke fremgår av noe annet skal fremstilles i detaljplan/utomhusplan for hvert delområde.

Så fremt ikke annet er angitt i bestemmelser eller plankart, er byggegrense mot kjøreveg følgende:

- Fylkesveg - 20 m
- Kommunal veg - 8 m

## § 5.2 Boligformål B1 - 8

### § 5.2.1 Generelt

Maks mønehøyde angis i etterfølgende matrise for hvert delområde:

| Bolig formål | Maks Kotehøyde møne/gesims | Minimum Antall boenheter | Minimum m <sup>2</sup> uteareal pr. boenhet (inkl. balkong og nærlek) | Type boenhet og anlegg:  |
|--------------|----------------------------|--------------------------|---|--|
| B1/P         | 15                         | 60                       | 30  | Kjedehus<br>Rekkehus<br>Eneboliger<br>Parkeringsanlegg for S1<br>Parkeringsanlegg for B1 |
| B2           | 18                         | 25                       | 30  | Enebolig<br>Kjedehus<br>Rekkehus<br>Flermannsbolig                                       |
| B5           | 19                         | 10                       | 30  | Enebolig<br>Kjedehus<br>Rekkehus<br>Flermannsbolig                                       |
| B6           | 19                         | 10                       | 30  | Enebolig<br>Kjedehus<br>Rekkehus<br>Flermannsbolig                                       |
| B7           | 18                         | 20                       | 30  | Enebolig<br>Kjedehus<br>Rekkehus   |
| B8           | 22                         | 110                      | 50  | Enebolig<br>Kjedehus<br>Rekkehus<br>Flermannsbolig                                       |

### § 5.2.2 B1/P (kombinert formål bolig og parkering)

Området skal bebygges med tett småhusbebyggelse. Parkering skal løses i fellesanlegg. Overkant innvendig gulv i parkeringsanlegg skal ikke legges høyere enn kote +4.20 m (relativ NN2000). Bebyggelsen skal ha bilfrie fellesarealer mellom husene. Det skal legges til rette for at fellesanlegg skal dekke parkering for S1 og reisende med kollektivtransport.

*Området bør spesielt tilrettelegges for barnefamilier.*

### § 5.2.3 B2, B5, B6

Området kan fortettes med småhusbebyggelse. Adkomst til boliger skal samordnes.

### § 5.2.4 B8

Området kan bebygges med enkeltstående bygninger i to etasjer. Maksimal gesimshøyde for nye bygg er 6,5 meter og maksimal mønehøyde er 8,5 meter. Nye bygg skal ha saltak tilsvarende (vinkel og møneretning) eksisterende bebyggelse.

Eksisterende struktur på boligområdet skal bevares, inklusiv løkkeformet adkomstvei/internvei fra FV 245 (Uthaugsveien).

Bygninger langs FV 245 kan erstattes med nye leilighetsbygg, så lenge hovedstrukturen videreføres. Tilbygg eller påbygg kan tillates på fasade vendt mot sør, forutsatt at det tas hensyn til siktlinjer mellom byggene med hensyn til kirkas synlighet fra omlandet.

Rundt den løkkeformede internveien tillates fortetting, under forutsetning at det tas hensyn til siktlinjer og kirkas synlighet i landskapet.

*Før nordre deler av planområdet utbygges bør det vurderes om det er behov for gravplasser.*

## § 5.3 Sentrumsformål S1 - 17

### § 5.3.1 Generelt

Delområdene kan benyttes til boligformål, forretninger, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting, bevertning, samt nødvendig uteareal for bebyggelsen. Parkering skal løses fortrinnsvis i kjeller eller fellesanlegg ved nybygging. Langs vestsiden av Yrjars gate tillates parkering på bakkeplan bak bebyggelsen. For sentrumsformål med flere funksjoner i kombinasjon med bolig skal bolig alltid plasseres øverst.

Maks mønehøyde angis i etterfølgende matrise for hvert delområde:

| Sentrumsformål | Maks kote møne/gesims                                       | Minimum antall boenheter | Min. % BRA | Minimum m2 uteareal pr. boenhet (inkl. balkong og nærlek) | Type funksjoner og boenhet:  |
|----------------|---|--------------------------|------------|---|--|
| S1             | 18  | 10                       | 150        | 15  | Offentlig og private funksjoner: Kultur, hotell, tjenester, service, kontor, bevertning og bolig                                     |
| S2             | 15  | 5                        | 100        | 15  | Beverting, kontor, evt. noe bolig i øverste etasje   |
| S3             | 18  | 0                        | 150        | 20  | Offentlig og private funksjoner, kultur, hotell, kontor, service tjeneste, forretning, bevertning, evt. noe bolig i øverste etasjer  |
| S4             | 14  | 0                        | 120        | 15  | Offentlig og private funksjoner, kultur, hotell, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning, evt. noe bolig i øverste etasjer |
| S5             | 18  | 80                       | 80         | 30  | Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning   |
| S6             | 18  | 60                       | 120        | 20  | Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning   |
| S7             | 15  | 0                        | 150        | 15  | Kontor, hotell, service, tjeneste, forretning, bevertning, evt. noe bolig i øverste etasje   |
| S8             | 21  | 45                       | 100        | 25  | Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning   |
| S9             | 18  | 100                      | 120        | 30  | Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning   |
| S10            | 21  | 35                       | 100        | 25  | Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning/ bevertning   |
| S11            | 20  | 55                       | 120        | 25  | Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning   |
| S12            | 23 / 20   | 70                       | 120        | 30  | Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning   |
| S13            | 23 / 20   | 70                       | 120        | 30  | Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning   |
| S14            | 23 / 20   | 0                        | 120        | 15  | Handel, kontor, bolig  |
| S15            | 15  | 20                       | 50         | 25  | Bolig, eldrebolig med fellesfunksjoner, kontor, service, tjeneste, bevertning og kultur  |
| S16            | 12 m langs med A3 allmenning - ellers 14m gesims/ 15 m møne | 80                       | 80         | 30  | Handel, kontor, bolig, servering   |
| S17            | 12 m langs med A3 allmenning - ellers 14m gesims/ 15 m møne | 60                       | 80         | 30  | Handel, kontor, bolig, servering   |

Bygninger med fasade direkte mot følgende områder skal inneholde publikumsrettede aktiviteter og kan ikke inneholde boligformål i første etasje ut mot gata (unntatt eventuell adkomst til boliger i etasjene over):

- Østre side av Yrjars gate
- Allmenning o\_A1

Overflateparkering skal ikke regnes inn i BRA.

Det er tillatt med kjellerparkering.

*All plassering av funksjoner innenfor sentrumsformål bør bygge opp rundt Yrjars gate som hovedgate.*

### **§ 5.3.2 S3, S4, S6, S7**

Innenfor et av delområdene S3, S4, S6, S7 tillates et høyhus –maks kotehøyde +23 m. Høyhus skal plasseres inn mot krysset som er felles for disse områdene.

Delområdene skal tilrettelegges for mottak av overskuddsvarme fra hydrogenanlegg og ladestasjon.

### **§ 5.3.3 S3**

Ved nybygg på S3 skal hovedvolumet ligge langs Skolegata. Areal på utsiden av bygningsmasse skal opparbeides med kvalitet som offentlig tilgjengelig byrom, med unntak av evt. et indre gårdsrom.

Første etasje skal benyttes til fellesfunksjoner og allmenntillegte formål, andre etasje til kontor. Øvrige etasjer kan benyttes til boliger/næring.

### **§ 5.3.4 S4**

Første etasje i bebyggelse langs kaikant mot sør skal fortrinnsvis benyttes til bevertning/servering. Fasadene mot sjøen skal ha lune kroker eller mulighet for vindskjerming. Ytre del av området, langs sjølinjen, skal tilgjengeliggjøres for offentligheten. Kaifront skal tilrettelegges for mottak av småbåter som f.eks. rekebåt.

### **§ 5.3.5 S5**

Ved nybygg innenfor S5 må adkomst og parkering samordnes mellom tomter. Store trær skal bevares.

### **§ 5.3.6 S13**

Bebyggelse skal ha oppbrutt og variert fasade og takform mot Yrjars gate for å bryte opp silhuetten av bygget. Det tillates etablert terrasse på tak Det skal tas hensyn til siktlinjer fra kirken til Austrått.

Trær på området skal bevares.

### **§ 5.3.7 S14**

Det tillates etablert mindre areal med boliger over eksisterende kjøpesenter på inntil 50 % av takarealet. Det tillates etablert terrasse på tak. Bebyggelsen skal ha oppbrutt og variert fasade og takform mot Yrjars gate og Havnegata, for å bryte opp silhuetten av bygget. Det skal tas hensyn til siktlinjer fra kirken til Austrått.

Det tillates etablert parkeringshus på nordre del av området som ligger inn mot krysset Fru Ingers vei – Havnegata. Estetikk og utførelse skal godkjennes av kommunen før plan kan omsøkes. Maks gesimshøyde kote +13. Det tillates ikke parkering på tak av parkeringshus.

### **§ 5.3.8 S15**

Området kan tilrettelegges spesielt for boliger rettet mot eldre med etablering av fellesfunksjoner i nye eller eksisterende bygg.

### **§ 5.3.9 S16 og S17**

Området skal bebygges hovedsakelig med tunstruktur. Høyder langs med allmenning A3 skal være lavere enn ytterkantene. Detaljregulering / Utomhusplan skal ha særskilt fokus på skolevei til /fra delområdene. Maks kotehøyde på møne/gesims i bygningsrekke mot grense til allmenning A3 er 12 meter.



Det tillates ikke å etablere parkeringsplasser inntil grense mot friområde F2, og allmenning A3.

Innregulering av boenheter på S3, S4, S7 og S14 som ikke har krav om min. antall boenheter, medfører reduksjon av minimumskravet til boenheter tilsvarende.

I forbindelse med utarbeidelse av detaljplan for området skal det utarbeides en ROS-analyse med særskilt fokus på sikkerhetsrisiko knyttet til nærhet til sjø. *ROS-analysen kan medføre behov for byggegrenser/bufferzoner og evt. andre sikkerhetstiltak for deler av byggeområdet. Detaljplan skal bl.a. oversendes Kystverket til uttalelse.*

## § 5.4 Næringsformål

### § 5.4.1 Generelt

Næringsområdet kan benyttes til lett industri, verksted, ut- og innendørs lager, engrossalg og detaljsalg av plasskrevende varer, typiske kategori B lokalisering.

Hotell/overnatting og tjenesteyting tillates ikke. Virksomhet som etter kommunens skjønn medfører særlige trafikk- eller miljøulempen eller er til fare for omgivelsene tillates ikke.

Næringsformål skal klassifiseres etter ABC-prinsipper basert på arealbehov, tilgjengelighet, behov for transport og mulighet for kollektivdekning. Kategori bestemmer lokalisering.

|             | Kategori A   | Kategori B   | Kategori C   |
|-------------|--|--|--|
| Type næring | Daglig service<br>Service og kultur<br>Off. Administrasjon<br>Kontorvirksomhet<br>Detaljvarehandel | Lett industri med lite godstransport/ som genererer lite trafikk<br>Arealkrevende varehandel | Industri<br>Arealkrevende varehandel<br>Engros og transport<br>Lagerbygg |

### § 5.4.2 Klassifisering av næringsarealene

| Formål | Maks ant. etasjer | Min ant. etasjer | Type næring: |
|--------|-------------------|------------------|--------------|
| N4     | 3                 | 2                | Kategori B   |
| N6     | 2                 | 1                | Kategori B   |

### § 5.4.3 Utnyttelse, plassering og utforming N4 og N6

Næringsarealer skal fortettes i størst mulig grad så fremt det ikke går ut over gitte etasjehøyder og byggelinjer.

Bygg tillates plassert inntil 20 meter fra senterlinje Fv 710.

*Skjemmende utelagring bør unngås eller skjermes med vegetasjon eller tett gjerde.*

*Den delen av tomten som ikke er bebyggt skal opparbeides med vegetasjon og holdes ryddig.*

### § 5.4.4 Næringsareal N1

Min. utnytting: BYA= 50 %.

Maks gesimshøyde 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning kan det aksepteres oppstikk for ventilasjon/pipe i tillegg. Slike oppbygg skal være tilbaketrukket minimum 5 m inn på taket i forhold til byggegrense.

#### § 5.4.5 Næringsareal N2

Min. utnytting: BYA= 50 %.

Maks gesimshøyde 8 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning kan det aksepteres oppstikk for ventilasjon/pipe i tillegg. Slike oppbygg skal være tilbaketrukket minimum 5 m inn på taket i forhold til byggegrense.

## § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. § 12-5 nr. 2)

### § 6.1 Fellesbestemmelser

Det skal legges til rette for sykkelparkering under tak ved alle kollektivpunkter. Alle gangveier skal være universelt utformet.

Ved etablering av boenheter på sentrumsområder som pr. definisjon ikke er påkrevd boenheter, skal detaljregulering/illustrasjoner synliggjøre at parkering er ihht. disse bestemmelsene.

*Gater bør utformes like mye etter gående og syklendes premisser som etter bilens.*

### § 6.2 Kjøreveg SV1-12, GS-veg GS1-5, Fortau SF

#### § 6.2.1 Generelt

Det tillates oppføring av et monument i senter av rundkjøring ved ferjeleiet. Sikt med tanke på trafiksikkerhet i rundkjøringen må ikke hindres hverken med beplantning eller andre innretninger.

Det tillates etablert planløs kryssing av Fv 710 Havnegata. Kryssingen kan gå fra allmenning A2/Meieriparken -over fylkesveien og til F1 ved S17.

Følgende veier skal opparbeides med sykkelvei med fortau på en side og fortau på andre side av fylkesvei:

- Fv 710 fra kryss Fru Ingers vei – Havnegata (SV2) gjennom rundkjøring ved ferjeleiet til den kommunale del av Havnegata.

Følgende veier skal opparbeides med en side med fortau og en side med gang-/sykkelvei:

- Kommunal del av Havnegata (SV3), fra rundkjøringen ved ferjeleiet

Følgende veier skal opparbeides med tosidig fortau og god mulighet for sykkel:

- SV6, SV8 Yrjars gate
- SV5, SV12 Skolegata
- SV3 Havnegata (kommunal veg)
- SV4 Tverrgate mellom Havnegata og Yrjarsgate
- SV7 Rådhusgata og Skolegata

*Planbeskrivelsen viser prinsippsnitt /normalprofil, datert 18.10.2017 for kollektivknutepunkt, for Havnegata og for tverrgater. Utarbeidet av Asplan Viak.*

#### § 6.2.2 Yrjars gate SV6, SV8

Yrjars gate skal opparbeides som sentrums hovedgate. Det tillates fortauskaféer innenfor veiformål (fortau) såfremt passasje for gående og syklende blir ivaretatt.

#### § 6.2.3 Kombinert formål samferdsel SVK

SVK

Området ligger inne på reguleringsplan for Fv710 Ferjeleie – PlanID 1621201701

**SVK1 og SVK2**

Det skal etableres tverrgående parkering og fortau. Det kan etableres avkjørsel til S6 og S9 over arealet.

**§ 6.3 Parkering****§ 6.3.1 Generelt**

Parkeringsplasser i sentrum skal merkes og brytes opp med rabatter, beplantning, belysning og nødvendig skilting.

Parkering skal i all hovedsak legges til felles parkeringsanlegg som kan betjene flere brukergrupper og som har utbygd ladeinfrastruktur. Det skal også vurderes utleie av parkeringsplasser fremfor faste private plasser.

Det tillates frikjøp av parkeringsplasser for bil ved dokumentasjon på avtale om kjøp av nødvendige parkeringsplasser annet sted, maks avstand fra eget inngangsparti er 300 m.

*Samtlige parkeringsanlegg bør bygges slik at det er mulig senere å tilrettelegge alle plassene med oppladning av el-bil.*

Det skal etableres parkeringsplasser som angitt i tabellen under:

| Type bebyggelse  | Bilparkering               | Sykkelparkering<br>-låsbar og under tak |
|--|----------------------------|---|
| Bolig<br>pr. boenhet inkl. gjesteparkering             | min. 0,8 – maks. 1,2 plass | Min. 2 plasser                          |
| Forretning - Service pr. 100 m <sup>2</sup> BRA        | min. 1 - maks 2,5 plass    | Min. 1 plasser                          |
| Kontor og annen virksomhet- pr. 100 m <sup>2</sup> BRA | min. 0,5 – maks 1,5 plass  | Min. 1 plasser                          |

*Parkeringskjellere bør prioriteres i de tetttest utbygde områdene.*

*Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.*

**§ 6.3.2 Gateparkering – på-/avstigning kollektivtransport**

Gateparkering for bil skal være korttidsparkering.

SV6, SV8 (Yrjars gate) skal ha tosidig, langsgående parkering  
SV4 skal ha tosidig, tverrgående parkering  
SV5 skal ha bussholdeplass, taxiplass

Mellom sentrumskvartal S4 og S7 skal det være «kiss & ride» (kort-kort parkering for på-/avstigning).

**§ 6.3.3 Parkeringsplass ved ferjeleiet SVP**

På areal o\_SVP, ved biloppstillingsplass for Fv 710 –ferjeleiet, kan det tillates oppføring av parkeringshus med maks gesims kotehøyde +11. Det tillates parkering på tak.

Det tillates et bygg for servering/kiosk. Plasseringen skal ikke være til hinder for hovedformålet på området.

Arealet skal beplantes på en slik måte at det forskjønner området, og slik at arealer som tilrettelegges for gang/sykkel og fotgjengere blir godt beskyttet mot vær og vind.

Det tillates å bygge værvev inne på arealet.

**§ 6.3.4 Tilrettelegging for forflytningshemmede**

Det skal avsettes et tilstrekkelig antall plasser tilrettelagt for forflytningshemmede med parkeringstillatelse. På parkeringsområder med 50 plasser eller mer, skal minimum 4 % av plassene reserveres forflytningshemmede

med parkeringstillatelse. På parkeringsområder med opptil 50 plasser, skal det være reservert minimum to plasser.

### **§ 6.3.5 Lademulighet**

I hvert av parkeringsanleggene skal minst 6 % av plassene ha lademulighet.

## **§ 6.4 Tilrettelegging for sykkel**

### **§ 6.4.1 Sykkelparkering ved boliger**

Ved plassering av sykkelparkering i kjeller må adkomst for sykkel være logisk plassert og attraktiv, og heis eller rampe må være lett tilgjengelig. I tilknytning til boliger skal minimum 1 plass per boenhet være nær inngang, låsbar og under tak.

### **§ 6.4.2 Sykkelparkering i gate**

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i gate ved innganger til forretninger og kontorer. Det skal legges til rette for at alle syklene kan låses fast. Gateparkering for bil skal ved behov kunne erstattes av gateparkering for sykkel.

### **§ 6.4.3 Sykkelparkering i offentlige rom**

Det skal legges til rette for sykkelparkering ved alle kollektivpunkt. Med sykkel er også å forstå sykkel med tilhørende utstyr som f.eks. vogn.

## **§ 6.5 Allmenninger A1, A2, A3**

### **§ 6.5.1 Generelt**

Områder regulert til allmenning skal være offentlige byrom. Gående og syklende skal ha prioritet i allmenningene. Belegningen på gategulv skal i allmenningene skille seg fra belegningen på omkringliggende gater.

### **§ 6.5.2 A1**

Allmenningen skal danne et byrom ved kollektivknutepunktet og legge til rette for gående og syklende.

Det tillates etablering av parkering for forflytningshemmede, taxiholdeplass og inntil 10 korttidsparkeringsplasser.

Det tillates etableres større tiltak for værbeskyttelse. Det tillates overbygging mellom S3 og S4, som værbeskyttelse.

Det skal opparbeides beplantning, belysning, sykkelparkering og benker. Inngang til kultursenter, til tinghus og til hurtigbåtterminal skal tydelig markeres.

### **§ 6.5.3 A2 og Torg**

Allmenning A2 skal forbinde skole og idrettsområdet vest for planområdet med Yrjars gate som videre skal forbindes ned til sjø og F2. Det skal opprettholdes siktforbindelse ned til sjø og mot Austråttborgen langs hele A2.

Det kan etableres et torg innenfor planområdet mot Yrjars gate, som skal beplantes, belyses og møbleres. Torget skal tilrettelegges for handel og marked, f.eks. bondens marked. Det tillates ikke permanent parkering på torget.

Det tillates etablert overvannshåndtering, lav beplantning, benker og belysning.

**§ 6.5.4 A3**

Allmenningen skal danne en siktlinje mot Austrått. Der A3 møter sjø på innside av molo skal det lages en trapping av plassen ned til vannspeil/fjære.

På allmenningen kan det planlegges for etablering av statuen Fru Inger.

**§ 6.6 Pir / Molo**

Pirer skal være offentlig tilgjengelige for gående og syklende og planlagt etter prinsipper for universell utforming. Det tillates ikke bilkjøring på piler annet enn til drift, vedlikehold og nødvendig levering av utstyr til tilknyttede funksjoner.

*Havne- og farvannsloven regulerer bruk og sikringstiltak på moloanleggene.*

**§ 6.6.1 Pir 1 (nordmolo)**

Det skal etableres værbeskyttelse for gående og syklende.

**§ 6.6.2 Pir 2 (sydmolo)**

Det tillates etablert et sjøbad i tilknytning til Pir 2. Det tillates etablert mindre permanente og temporære strukturer med publikumsrettede funksjoner; f.eks. til sjøbadet, kunst, utstillinger og lignende. Det skal etableres værbeskyttelse for gående og syklende frem til sjøbad.

Det tillates etablert liggekai for ferje langs Pir 2.

**§ 6.6.3 Kai**

Offentlige kaier; Kai1 og Kai2. Kai1 er del av reguleringsplan for Fv710 Ferjeleie (PlanID 1621201701).

**§ 6.6.4 SVK**

Ferjeoppstillingsplass er del av reguleringsplan for Fv710 Ferjeleie (PlanID 1621201701).

**§ 7 GRØNNSTRUKTUR (Pbl. § 12-5 nr. 3)**

I reguleringsplaner skal det legges vekt på å etablere og videreføre sammenhengende grønnstrukturer.

**§ 7.1 Vegetasjonsskjerm V1**

Området mellom S14 og Fv 710 i nord skal beplantes med høye trær/busker. Arealet er felles for S14. Intensjonen er å skape en markert adkomst til Brekstad, for å skjule innsyn til parkerings-areal/hus på S14 samt værbeskyttelse for gående og syklende.

**§ 7.2 Vegetasjonsskjerm V2 og V3**

Vegetasjonsbelte langs begge sider av allmenning A3 er fellesområder for S16 og S17, og skal beplantes med trær/busker i et belte på 4 m. Intensjonen er å skjule innsyn fra A3 samt skjerme aktiviteten langs allmenningen mot S16 og S17.

**§ 7.3 Fremmede arter**

Det er forbudt å plante artene hagelupin, rynkerose, platanlønn, svensk asal, sitkagran og/eller andre arter på norsk svarteliste av 2012 fra Artsdatabanken, innenfor planområdet.

**§ 7.4 Friområder F1 og F2**

Området er offentlig friområde og skal i størst mulig grad bestå av naturlig fjære med en opparbeidet randsone inn mot sentrum.

Innenfor F2 skal det opprettes en gang- og sykkelvei/turvei som forbinder allmenning A2 med turveien som planlegges til Bruholmen og videre til Austrått.

Alle tiltak innenfor F1 og F2 skal ta særlige hensyn til natur og fugleliv under drifts- og anleggsfasen.

Det tillates etablert et mindre bygg for service og bevertning på området.

Det tillates slipp for båter på F2.

En detaljert illustrasjonsplan skal ligge til grunn for opparbeidingen av grøntområdene i fjæreamrådet.

*Friområdet skal både fungere som en buffersone mellom bebyggelse - sjølinjen, bebyggelse - næringsareal i Brekstadbukta, og som et offentlig rekreasjons- og friluftsområde. Friområdet skal sørge for en kontinuerlig sammenheng, også hva gjelder vegetasjon, mot tilgrensende friluftsområde i Brekstadbukta i nord og allmenningen A2 i sørvest.*

### **§ 7.5 Meieriparken Pa**

Arealet er offentlig og skal opparbeides som en bymessig park. Arealet skal inneholde steder for opphold, lek og værbeskyttelse. Det tillates utvikling av de to byggene som står i parken. Byggene skal gis en publikumsrettet og samlende funksjon, f. eks café og henvende seg både mot Yrjars gate, torget, allmenning o\_A2 og parken.

Eldre, eksisterende trær skal bevares. Soner rundt trær skal ved utbygging av området sikres med nødvendig beskyttelse av røtter.

I Meieriparken skal det legges til rette for lek og opphold for alle aldersgrupper.

*Planlegging og utvikling av Meieriparken bør skje i medvirkningsprosess sammen med innbyggerne i Ørland kommune.*

### **§ 7.6 Badestrand og teknisk anlegg (kombinert formål)**

Offentlig område hvor det tillates etablering av tiltak som serviceanlegg, skiftebu oa som er naturlig for badestrand. Tilgjengelighet for bevegelsehemmede skal etableres. Kommunalteknisk- og varmeanlegg som er etablert i området skal ikke utvides i areal.

## **§ 8 LNFR (Pbl. § 12-5 nr. 5)**

### **§ 8.1 Landbruksareal - LNF**

Området ligger under hensynssone som bevaringsverdig kulturminne, og her tillates kun overflatedyrking. Området tillates brukt til friluftsmål.

## **§ 9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (Pbl. § 12-5 nr. 6)**

### **§ 9.1 Småbåthavn**

Småbåthavn skal være offentlig tilgjengelig. Mindre tilhørende funksjoner tillates oppført, som for eksempel sted for båtslipp og toalett/dusj. Det tillates ikke oppsetting av gjerder. Flytebrygger tillates etablert i området. Det tillates etablert sjøbad innenfor området ved søndre molo.

### **§ 9.2 Havneformål i sjø - HS**

#### **§ 9.2.1 HS1**

Offentlig området avsatt til trafikk - og liggehavn for lastebåter, fiske – og småbåter, hurtigbåt og ferje. Det tillates etablert anlegg for lagring og fylling av hydrogen til hurtigbåt/buss.

#### **§ 9.2.2 HS2**

Offentlig område avsatt til hurtigbåtterminal. Det tillates pæling og landfester for anlegg tilhørende hurtigbåtanelp.

*Inntil havna evt. blir avhendet som fiskerihavn skal alle søknader om flytebryggeanlegg godkjennes av Kystverket.*

### **§ 9.3 Havneområde/Næring**

Det kan tillates etablert større flytebrygge.

### **§ 9.4 Sjøbad**

Det tillates etablert sjøbad innenfor området

### **§ 9.5 Friluftsområde - HSF**

I området tillates aktiviteter som kan knyttes opp til allmennhetens behov for rekreasjon på sjø. Det kan tillates etablert hydrogenanlegg etter en ROS-analyse med konsekvensutredning.

### **§ 9.6 Badeområder i sjø**

Offentlig områder. Det tillates etablert aktivitetsanlegg for friluftaktivitet og bading. Tilgjengelighet for bevegelseshemmede skal etableres.

## **§ 10 HENSYNSSONER (Pbl. § 12-6)**

*For å opprettholde viktige siktlinjer og utsyn over landskap og sjø, er mønehøyden på nye bygg i sentrumsområdet maks kote 23 meter med krav om oppbrutt silhuett.*

### **§ 10.1 Hensynssone – Sone for båndlegging etter kulturminneloven. Jf. pbl. § 11-8 d.**

**H730\_1** Gravhaug (Askeladden id 60174) og **H730\_2** Gravfelt (Askeladden id 562289) er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme gjelder en sikringssone i et 5 meter bredt belte rundt kulturminnets synlige ytterkant, jf. kulturminnelovens § 6.

### **§ 10.2 Hensynssone – Bevaring av kulturmiljø H570\_1. Jf. pbl. § 11-8 c.**

Hensynssonen skal sikre at kulturminner blir liggende i sitt opprinnelige terreng og at virkningen av kulturminnet og kulturmiljøet bevares for ettertiden, særlig mot sjøsiden.

Innen sone for bevaring av kulturmiljø må det ikke foretas inngrep, opparbeidinger eller beplantninger i grunnen eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på arealets åpne karakter. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innenfor hensynssonen må gjøres rede for særskilt og skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

### **§ 10.3 Hensynssone – Bevaring av bygningsmiljø H570\_2. Jf. pbl. § 11-8 c.**

Innenfor hensynssonen ligger eldre bebyggelse der bygningsmiljø og store eldre trær skal søkes bevart. Eksisterende bygninger som er avmerket som bevaringsverdige tillates ikke revet.

For bygg angitt med bevaring skal byggenes eksisterende/opprinnelige utforming, detaljering, konstruksjon og fasade søkes bevart.

Ved søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til det bevaringsverdige bygningsmiljøet. Det skal påses at nybygg, tilbygg og påbygg tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form, farge- og materialbruk, tak- og fasadeutforming, samt høyde.

#### **§ 10.4 Hensynssone – Bevaring av kulturmiljø H570\_3. Jf. pbl. § 11-8 c.**

Meieriets eldste deler skal bevares. Det gjelder følgende bygninger i hensynssonen:

1. Hovedfløy med brukket valmtak
2. Tverrfløy med pyramidetak mot Havnegata og med bordkledd ende mot Yrjars gate.
3. Den eldste delen av ysterifløya som inneholder teglpipen.

Originale fasadeelementer, bygningsdeler og fast interiør skal søkes bevart. Transformasjon og innvendig modernisering av bevaringsverdige bygninger kan tillates så fremt det skjer i samråd med plan- og bygningsmyndighetene, samt regional kulturminnemyndighet.

Ny bebyggelse innenfor hensynssonen skal innpasses med respekt for det bevaringsverdige bygningsmiljøet, og ta hensyn til områdets karakter og skala, herunder høyde, volum, materialbruk og estetisk uttrykk. Det samme gjelder ved hovedombygging, vesentlig fasadeendring og/eller transformasjon av Meieriets bygninger som ikke er markert som bevaringsverdige.

#### **§ 11 BESTEMMELSESONRÅDE (pbl § 12-7)**

##### **§ 11.1 Bevaring av enkeltbygninger (pbl. §12-7 nr. 6)**

Eksisterende enkeltbygninger avmerket og betegnet som #1, #2 og #3 i planområdet har lokalhistorisk verdi, og skal bevares. Formålet er å bevare byggenes karakter og historiefortellende verdi.

#1 Eksisterende bygning på Tingvollen tillates ikke revet eller flyttet. Bygningens originale eksteriør og faste interiør, så som trappehus og rominndeling, fra 1953 skal bevares i størst mulig grad. Bygningsdeler som ikke er opprinnelige kan tilbakeføres eller skiftes, så fremt nye vinduer tilpasses bedre bygningens originale uttrykk.

#2 Eksisterende bygning i Ove Bjelkes gate tillates ikke revet eller flyttet. Eldre, opprinnelige fasadeelementer og bygningsdeler skal søkes bevart. Ved nødvendig utskiftning brukes samme type materiale som originalt.

#3 Stabburet er en del av Meieriet, og skal bevares. Bygningen tillates ikke revet, men kan flyttes internt på meieritomta. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng.

---

Ørland kommune  
Egengodkjent 15.02.2018