

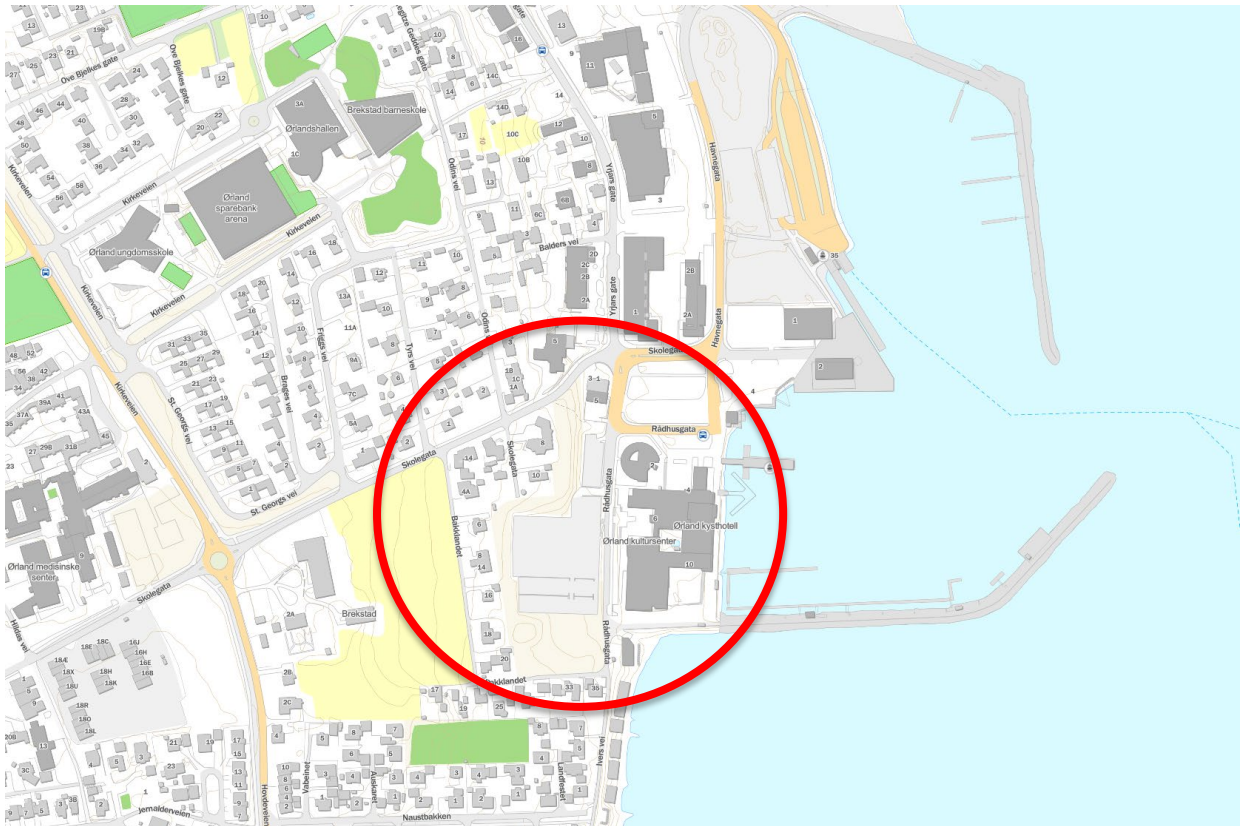
PLANBESKRIVELSE

Revidert reguleringsplan for Kulturparken Brekstad, PlanID 5057202401

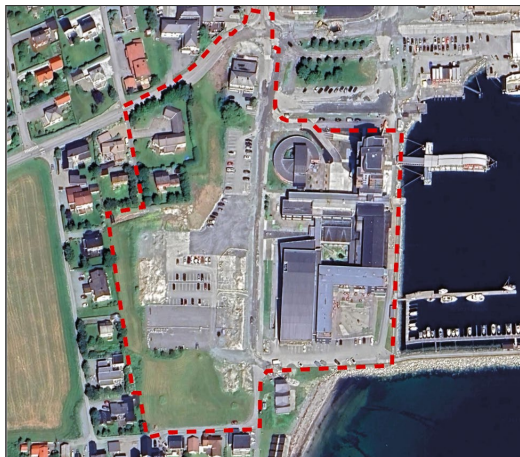
Sist revidert: 24.04.2025/05.06.2025

PLANBESKRIVELSE

Revidert reguleringsplan for Kulturparken Brekstad. PlanID: 5057202401
23.04.2025



Figur 1 - Kartutsnitt



Figur 2 - Planområdet

Innledning

Planområdet ligger i sentrumsområdet på Brekstad nært knyttet opp til trafikknutepunkt med buss og hurtigbåtterminal og en rekke offentlige og private tjenestetilbud som tinghus, Kultursenter, Kysthotellet og Næringslivets Hus.

Planområdet grenser til Skolegata i nordvest, fjorden i øst, vegen Bakklandet i sør og etablert småhusbebyggelse i sør og vest. Rådhusgata ligger sentralt i planområdet. Tomtene vest for Rådhusgata er i hovedsak ubebygde med to store parkeringsplasser.

På høyden i nordvest ligger to eksisterende frittliggende eneboliger samt et eksisterende hus med næring i 1. etasje med boliger i etasjen over.

Gjeldende plan har tilrettelagt for utvidelse av hotell og leiligheter nordvest for Kysthotellet og Ørland Kultursenter. Dette feltet er regulert til sentrumsformål, kalt felt S3 og er bygget. På vestsiden av Rådhusgata ble det planlagt for småhusbebyggelse, fire boligfelt kalt B1 - B4, ett felt kombinert boligbebyggelse og offentlig parkeringsanlegg og ett felt kombinert formål offentlig lek og offentlig parkeringsanlegg, kalt BAA 1 og o_BAA2. I nord er det tilrettelagt for sentrumsformål, kalt felt S2. En ny frittliggende enebolig er bygget ellers er ikke disse feltene utbygget.

Bakgrunnen for denne reviderte planen er at nødvendige endringer av gjeldende plan er vurdert så omfattende at det utløser ny behandling i henhold til Plan- og bygningsloven.

Den vesentligste endringen er at rekkefølgekrav i gjeldende plan § 8.4 Parkering om utbygging av to store offentlige parkeringsanlegg ikke lar seg gjennomføre.

I tillegg skal den reviderte planen tilrettelegge for boligutbygging på den private eiendommen som ligger vest for Rådhusgata og samtidig sikre at den kommunale tomte med boligutbygging kombinert med parkeringsanlegg, vil la seg gjennomføre på et senere tidspunkt. Dette feltet er kalt BAA i plansaken.

Inntil parkeringsanlegg er realisert, skal det tilrettelegges for midlertidig parkering på bakkeplan i planområdet. På den kommunale tomte med direkte adkomst fra Rådhusgata tilrettelegges det for minimum 60 offentlige p-plasser og med en felles innkjørsel til den private eiendommen i nord med minimum 40 p-plasser.



Figur 3 - Gjeldende plan og revidert plan

1 Sammendrag

Den reviderte reguleringsplanen erstatter gjeldende plan med planID 5015201901 som ble vedtatt i 2019.

Den reviderte reguleringsplanen har som formål å tilrettelegge for en realistisk boligutbygging vest for Rådhusgata.

Parkeringsdekningen er redusert til minimum 60 offentlige parkeringsplasser fra 200. Det forutsettes at de 140 offentlige p-plassene opparbeides ved det nye fergeleie nord for planområdet på områdeplanens felt kalt SVP, før de midlertidige parkeringsplassene på planområdet avvikles.

2 Bakgrunn

Forslagstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: Ørland Kommune

Plankonsulent: PKA Arkitekter AS
Tel: 73 52 91 30
E-mail: pka@pka.no
Brattørgt. 5
7010 Trondheim

2.1 Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for bolig- og sentrumsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og innarbeide endringene.

Formålet med planen er å regulere attraktiv boligbebyggelse og sentrumsbebyggelse med felles uteoppholdsareal med lekeplasser, offentlig og privat parkering, energianlegg som er en allerede etablert trafo og felles renovasjonsanlegg. Det skal også legges til rette for sikker atkomst og trygg skoleveg, både når det gjelder kjøregang- og sykkelveg, fortau samt flere hensynssoner for friskt, trafikkstøy, flystøy og flomfare.

2.2 Eierforhold

Gnr/bnr: 167/9- Ørland Kommune

Gnr/bnr: 167/188- Trøndelag Fylkeskommune

Gnr/bnr: 167/229- Sjøterrassen Eiendom AS

Gnr/bnr: 167/230- Kulturparken AS

Gnr/bnr: 167/263- Torbjørg Moen Leikvang

Gnr/bnr: 167/288- Aasta Norset

Gnr/bnr: 167/211- Morten Berg

Gnr/bnr: 167/60- Astrid Johanne Slette

Gnr/bnr: 167/74 – Hans Ola Hovde

2.3 Tidligere vedtak

Planen erstatter gjeldende plan 5015201901 «Kulturparken Brekstad» vedtatt 20.06.2019.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Det er vurdert at reguleringen ikke utløser krav til planprogram eller utarbeidelse av konsekvensutredning fordi planområdet er tilstrekkelig utredet i gjeldende plan.

3 Planprosess

3.1 Samråd og medvirkningsprosess

Planforslaget vil bli utarbeidet i henhold til krav om medvirkning i PBL.

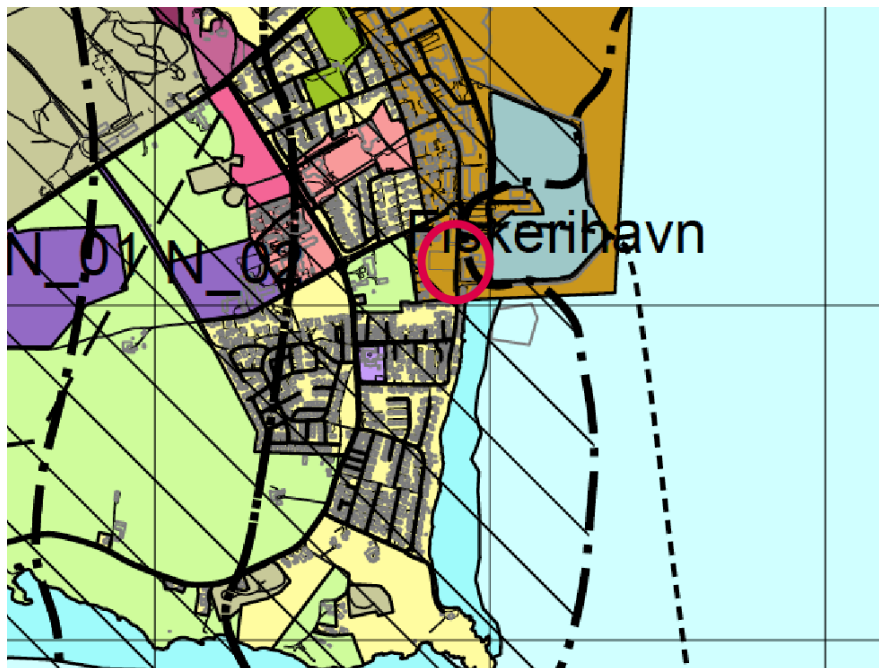
4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel 2014-2026 (KPA) er planområdets arealformål framtidig sentrumsformål som en del av Brekstad sentrum. Det ligger nært knyttet opp til boligbebyggelse i sør og nord, offentlig og privat tjenesteyting i nord-vest. Hele planområdet er i hensynssone for flystøy og deler av planområdet er i hensynssone trafikkstøy, stormflo og havstigning.

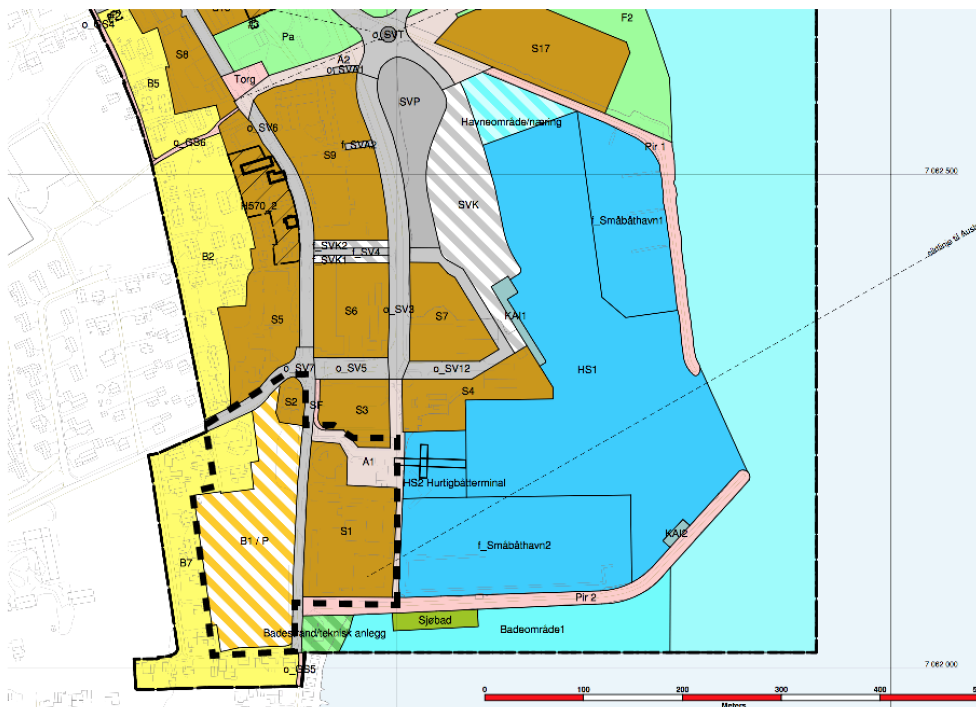
Aktuelle retningslinjer knyttet til formål.

«Sentrumsformål innbefatter næring, forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.»



Figur 4 - Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2014-2026. Rød sirkel viser planområde.

4.2 Områdeplanen for Brekstad sentrum



Figur 5 - Planområde inntegnet i gjeldende områdeplan for Brekstad sentrum

Planområdet er i områdeplanen regulert til sentrumsformål S1 og S2, kombinert boligformål og parkeringsanlegg B1/P og småhusbebyggelse B7 med tilhørende samferdselsanlegg.

Aktuelle bestemmelser knyttet til områdeplanen:

Fellesbestemmelser, parkering, utomhusplaner, støy, vind, VA- og overvannshåndtering, bystruktur som omhandler plassering og omforming av bebyggelse, arkitektur og estetiske kvaliteter, materialer og farger, værbeskyttelse, lekeplass, byggelinjer og byggegrenser og mønehøyder.

Rekkefølgebestemmelser (§ 9) er spesielt viktige å følge opp:

Det er spesifikke krav om rekkefølge for grunnundersøkelser, uteareal, lekeplasser, sykkelparkering, kjørbare gangveg, parkering, overvann, flomfare, stormflo og havstigning. Disse kravene er innarbeidet delvis i rekkefølgekrav og delvis i vilkår for gjennomføring.

Rekkefølgebestemmelser:

Revidert plan har rekkefølgekrav knyttet til uteoppholdsarealer, parkering og midlertidig parkering, renovasjon, kvartal- og nærlekeplass, sikker skoleveg, snarvei og rekkefølgekrav for å legge fleksibilitet i mulige utbyggingstrinn.

Spesielt for planområdet er hensynet til flystøy, VA- og overvannshåndtering, stormflo og havstigning med tillatte nederste kote + 3.0 på opparbeidet terreng og kote + 3.05 på overkant gulv uten at det er utført ROS-analyse som tillater noe annet. Revidert plan har reguleringsbestemmelser knyttet til hensynssoner.

Felles bestemmelser for utforming av området er å styrke det offentlige rom, Rådhusgata og gatetunet, hensyntatt i varierte fasader, takform og tilpasset landskapet og småskalaen i nabobebyggelsen med krav til moderate høyder og materialitet.

4.3 Risiko og sårbarhetsanalyse ROS

Risiko og sårbarhetsanalysen er en videreføring av temaer fra gjeldende reguleringsplan.

SAMMENDRAG

Hendelser/tema i tabell er satt i matrisen i samsvar med vurderinger under.

21 hendelser er vurdert å være aktuelle for planområdet.

Analysen viser at 3 hendelser havner i kategorien høy risiko. Risiko er det i hovedsak i forbindelse med tidevannsflom, forurenset grunn og framtidige klimaendringer som stormflo og havstigning. Dette er forhold som utløser krav i prosjekteringsfasen.

Anbefalte tiltak: I hendelser der risikoen vurderes til høy eller middels har det vært nødvendig med ekstern konsulent, eller tilpasninger i reguleringsbestemmelser. Bestemmelsene bør ivareta at nødvendig prosjektering og planlegging av gjennomføringsfasen er ivarettatt før igangsettelse. For vann og ledningsnett samt eventuelle vegtekniske spørsmål som sporingskurver og friskt bør det engasjeres konsulent for å sikre en hensiktsmessig utførelse. Anbefalte tiltak er nærmere beskrevet under: avbøtende tiltak.

Risiko og sårbarhetsanalyse bygger videre på analyse i eksisterende plan (PlanID: 5012201901)

Virkning Sannsynlighet	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Svært sannsynlig		5, 48	30	
Sannsynlig	7	8,18,19, 22,29, 37		
Mindre sannsynlig			20,42,43,44	
Lite sannsynlig		15,21,24,36	6,28	1

SAMMENDRAG AVBØTENDE TILTAK

3 hendelser/situasjoner er i rød sone og er vurdert å ha alvorlige virkninger som krever tiltak.

5. Tidevannsflo og 48. Fremtidige klimaendringer

I § 6.4, detaljreguleringsens bestemmelse om hensynssoner som gjelder flomfare stilles det krav om at ny bebyggelse innenfor planområdet skal være tilstrekkelig sikret mot vanninntrengning.

I § 8.4, detaljreguleringsens bestemmelser for vilkår er det stilt krav til at teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal forelegges før det gis ramme- eller igangsettelsestillatelse.

30. Forurenset grunn

I § 8.3, detaljreguleringsens bestemmelse vilkår for gjennomføring stilles det krav til prøvetaking av grunnforhold. Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, skal være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

11 hendelser/situasjoner er i gul sone der vurderes risikoen som middels. Tiltak vurderes uti fra kostnytte – hvorav 3 ikke medfører avbøtende tiltak.

1. Masseras/ skred

I § 8.2, detaljreguleringsens bestemmelse vilkår for gjennomføring stilles det krav til supplerende grunnundersøkelser for de enkelte byggesaker når det gjelder lokale forhold og problemstillinger som skal foreligge sammen med søknad om ramme- eller igangsettelsestillatelse.

8. Nedbør, 20. Brannslukningsvann og 22. Vannforsyning

I § 8.4, detaljreguleringsens bestemmelse vilkår for gjennomføring er det stilt krav til at teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal forelegges før det gis ramme- eller igangsettelsestillatelse.

18. Skole/Barnehage

Skole og barnehage har kapasitet.

19. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, 37. Støv og støy i anleggsperioden og 44. Ulykke ved anleggsgjennomføring

I § 8.6, detaljreguleringsens bestemmelse vilkår for gjennomføring stilles det krav om plan for beskyttelse av omgivelsene som håndtering av støv, støy, tilgjengelighet for

utrykningskjøretøy i anleggsperioden, ulykke for ved anleggsgjennomføring og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen ved søknad om igangsettelsestillatelse

29. Støy; andre kilder

I § 6.2, detaljreguleringsens bestemmelse om hensynssoner stilles det krav om at når trafikkstøy overskrider Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 (2021) tabell 2 skal avbøtende tiltak gjennomføres.

I § 6.3, detaljreguleringsens bestemmelse om hensynssoner som gjelder flystøy, gul sone i hele planområdet. Eventuelle støyskjermingstiltak mot flystøy skal utformes som integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

42. Ulykke i av- og påkjørsler har ikke avbøtende tiltak

43. Ulykker med gående og syklende

Det er planlagt trafiksikre og gode skoleveger fra planens boligområder.

I § 9.7, detaljreguleringsens bestemmelse rekkefølgekrav stilles det krav til overgangsfelt fra o_GS over Skolegata skal være ferdigstilt før første ferdigattest gis til boligbebyggelsen.

7 hendelser/situasjoner er i grønn sone der vurderes risikoen som akseptabel. Ytterligere risikoreduserende tiltak skal gjennomføres etter økonomiske og praktiske vurderinger.

6. Radongass, 7. Vind, 15. Veg/bro, 21. Kraftforsyning, 24. Rekreasjonsområde, 28. Støv og støy; trafikk, 36. Støy og støv fra trafikk medfører ikke avbøtende tiltak.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende

5.1 Forhold til gjeldende planer

5.1.1 Områdeplan Brekstad sentrum

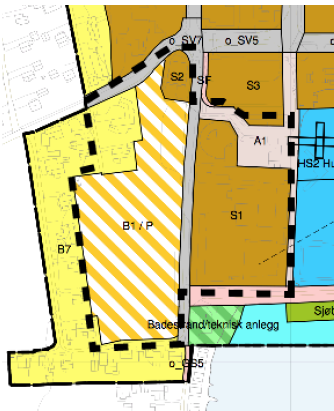
Planforslaget vil i hovedsak være i samsvar til gjeldende overordnede plan PlanID 1621201703 Områdeplan Brekstad sentrum.

Planområdet for den reviderte planen omfatter S1 som er regulert til sentrumsformål og B1/P som er regulert til kombinert boligbebyggelse med parkeringsanlegg i 2 etasjer.

Områdeplankartets sentrumsformål angir tydelig en definisjon av sentrum. Innenfor sentrumsformål skal det stilles høye krav til urbane kvaliteter som felles uterom og gatemøblering. Det tillates høy tetthet.

Det legges opp til mulighet for ca. 500-600 nye boliger innenfor sentrum. En betydelig andel av disse ligger innenfor sentrumsformålene og de kombinerte formålene. Det legges også opp til nye, store boligområder i sentrum innenfor B1, S16 og S17. I de nye store boligområdene legges det til rette for rekkehus.

Utbygging av sentrum vil fjerne 200 overflateparkeringsplasser. Det må derfor legges til rette for kjellerparkeringsplasser innenfor sentrumsområdet for å få en god arealutnyttelse og erstatte disse parkeringsplassene.



Figur 6 – Områdeplan for Brekstad sentrum



Figur 7 – Gjeldende og revidert reguleringsplan

Viktige elementer fra områdeplanen:

1. Fortett og konsentrer sentrum – lag 500 meterbyen.
2. Utnytt det naturlige midtpunktet i sentrum og jobb ut fra dette.
3. Prioriter klimasmarte transportmidler.
4. Legg til rette for ungdom og barn i sentrum.
5. Skap gode inne- og utemiljøer ved å dyrke kontakten med sjøen. Bruk vegetasjon bevisst for å skape værskydd og lune utemiljøer.

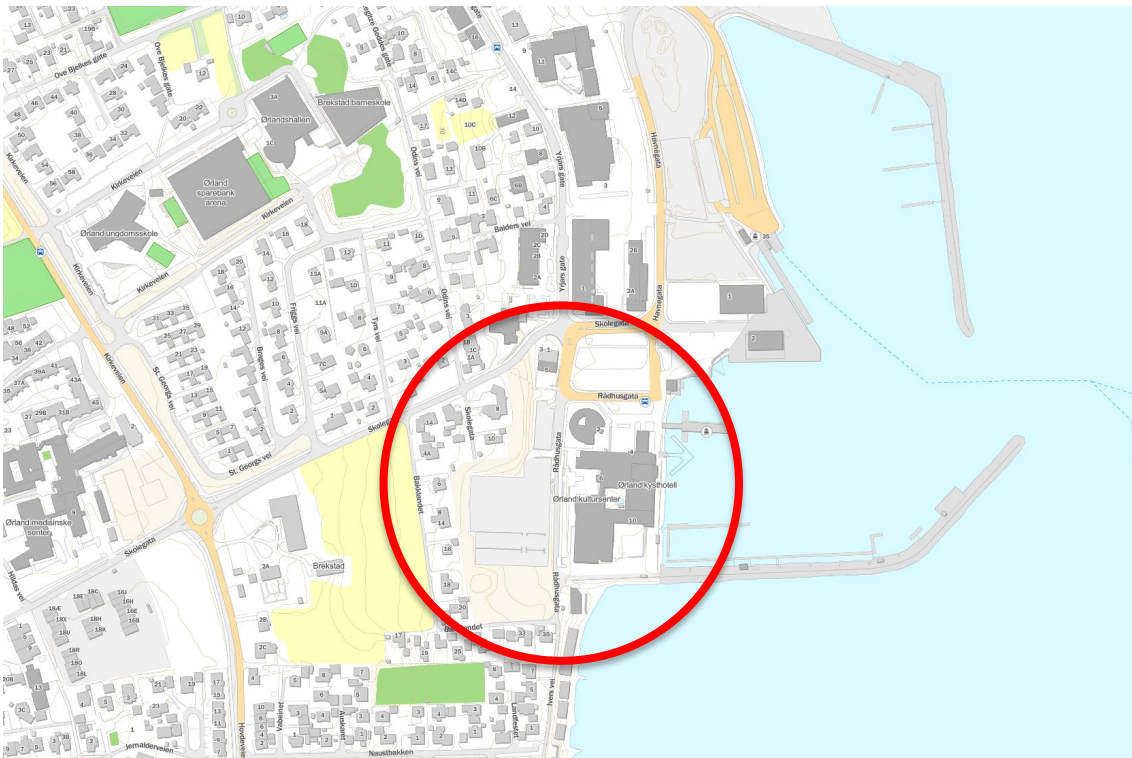
Planen er i hovedsak innenfor rammer som er satt i Områdeplanen, men med følgende unntak:

- Deler av regulert B1/P reguleres til sentrumsformål S2 og boligformål B1.
- Parkeringsanleggene reduseres i størrelse.
- Småhusbebyggelse og eneboliger innenfor B1, B2 og B3 og BF skal ha parkering på egen tomt.

5.1.2 Gjeldende reguleringsplan

Den reviderte reguleringsplanen bygger i hovedsak på den gjeldende reguleringsplan med PlanID 501520190 og gjelder planområdet øst for Rådhusgata som er regulert til sentrumsformål. Vest for Rådhusgata er det gjort følgende endringer:

Sentrumsformålet utvides og erstatter boligfelt B5 og kombinert o_BAA2 som underdeles i bestemmelsesområder. Kombinert Boligbebyggelse med parkeringsanlegg BAA1 deles i BAA og boligbebyggelse B1 som dermed kan bygges uavhengig av BAA. Feltstørrelsene justeres.



Figur 8 - Kart over området

5.2 Beliggenhet

Planområdet er ca. 40 daa og ligger på Brekstad som har bystatus, og er knutepunkt og handels-sentrum i Ørland kommune.

Planområdet ligger i sentrumsområdet på Brekstad, nært knyttet opp til hurtigbåtterminal og en rekke offentlige og private tjenestetilbud.

5.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealer

Planområdet øst for Rådhusgata benyttes i dag til Kulturhus/hotell/kontorer/leiligheter med tilhørende parkeringskjeller og tinghus som er ferdigstilt. Det meste av planområdet vest for Rådhusgata benyttes i dag som parkeringsplass på bakkeplan. Deler er bebygget med 2 frittliggende eneboliger og sentrumsbebyggelse med næring og tilleggende bolig.

5.4 Topografi landskap og solforhold

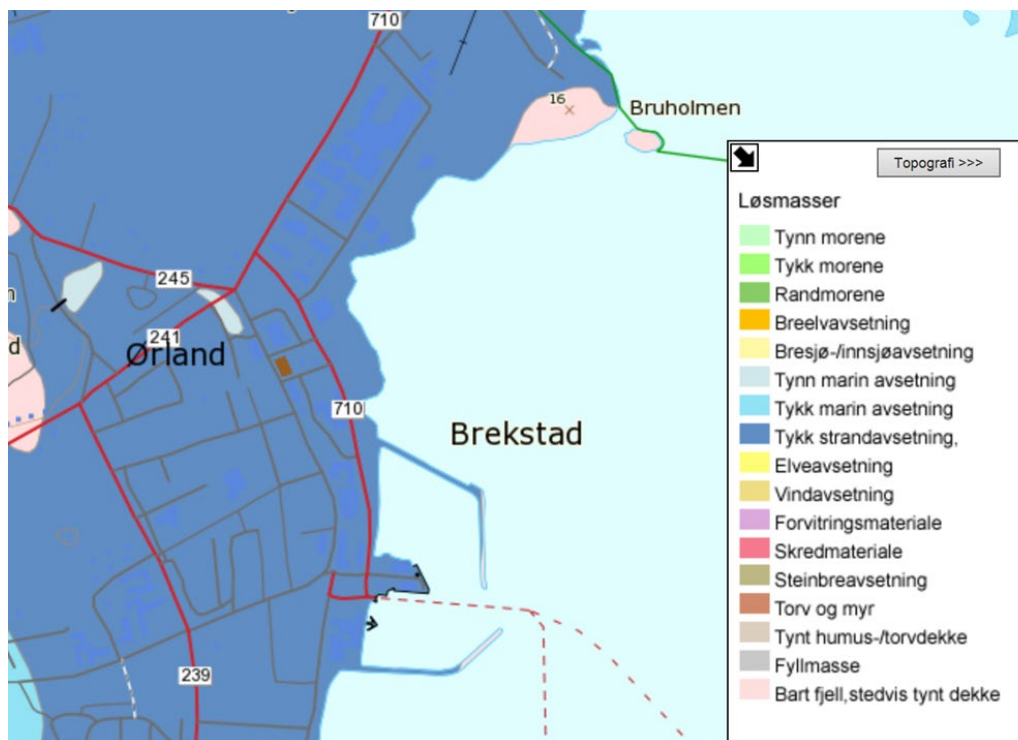
Planområdet er i hovedsak flatt (kote mellom 2 og 9) og har gode solforhold. I sør-vest ligger et ca. 6 dekar stort friareal (kvartalslekeplass).

5.5 Grunnforhold

Kvartærgeologisk kart indikerer at løsmassene i planområdet består av marine strandavsetninger.

Kvartærgeologisk kart er kun basert på relativt grunn prøvetaking og beskriver dermed kun øvre løsmasselag. På NVEs kartløsning (atlas.nve.no) er det ikke vist noen kartlagt kvikkleiresone i nærheten av planområdet. For all ny utbygging i områder med kjente eller potensielle forekomster av løsmasser med sprøbruddegenskaper, skal faren for skred utredes/vurderes. Områder med potensielle forekomster av løsmasser med sprøbruddegenskaper er i utgangspunktet alle områder med marin leire, dvs. under marin grense.

NGU har laget et kart som viser beliggenhet av den marine grensen og mulighet for marin leire. Ifølge kartet er det stor sannsynlighet for at løsmasser i planområdet består av marin leire.



Figur 9 - Grunnforhold

5.6 Natur, miljø og klima:

5.6.1 Naturverdier

Ifølge analysen gjort til områdeplanen, er naturverdiene i planområdet knyttet til fjæreområdene. Disse områdene ligger ikke i tilknytning til planområdet for denne planen. Planområdet består for en stor del av kaifront, grus- og asfaltflater hvor det ikke er bebygd.

5.6.2 Grunnforurensning

Det utfylte kaiområdet er tidligere brukt til søppelfylling for uorganisk avfall. Dette er kartlagt i forbindelse med tidligere utbygginger av rådhus, hotell og kulturhus. Det er ikke registrert at det har vært aktiviteter i øvrige deler av planområdet som skulle tilsi at det er forurensning i grunnen.

5.6.3 Luftkvalitet

Svevestøv (pm10) og nitrogenoksid (NO2) er hovedkilden til luftforurensning.

Hovedårsaken til dårlig luftkvalitet på målepunktet var svevestøv fra veislitasje. Hovedtransportsåren langs planområdet (Rådhusgata) har lav trafikkmengde, teoretisk 1 – 1500 ÅDT ifølge Statens vegvesen kartgrunnlag 2021. Med lav trafikkmengde antas det at luftkvaliteten ved planområdet er tilfredsstillende, og holder seg innenfor akseptable grenser som stilles i retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520).

5.7 Miljø og energi

Områdeplanen legger opp til en fortetting i sentrum, planområdet er svært sentralt i forhold til viktige kollektivknutepunkt som ferje, hurtigbåt og buss. Dette vil medføre mindre behov for biltrafikk og vil være miljøgunstig.

5.7.1 Klima

Stormflo og havstigning

Som beskrevet i ROS-analysen fra områdeplanen, er stormflo og havnivåstigning en aktuell problemstilling på Brekstad. Kote + 3.05 (relativ NN 2000) er satt som laveste gulvnivå i reguleringsbestemmelsene for områdeplanen.

Den lavest liggende delen av planområdet er utsatt for stormflo og havstigning. Der varierer terrenghøyden mellom 2,3 meter og 2,8 meter.

Vind

Planområdet er, som hele Ørlandet, utsatt for vind. Fremherskende vindretninger er fra sør-øst og sør-vest.

5.8 Rekreasjonsverdi/ barn og unges interesse

Bortsett fra aktivitetene som tilbys i kulturhuset og opparbeidet nærlekeplass med et lekeapparat for 20 leiligheter i S3, har området liten rekreasjonsverdi for barn og unge.

5.9 Kulturminner

Det er ingen registrerte fredete kulturminner i planområdet.

5.10 Trafikk- og parkeringsforhold

Mest trafikkerte veg og hoved tilkomst til planområdet er fylkesveg 710 Havnegata. Skolegata og Rådhusgata er kommunale veger. Det er ikke oppgitt ÅDT i tilgjengelig data og Rådhusgata settes til 1-1 500 ÅDT.

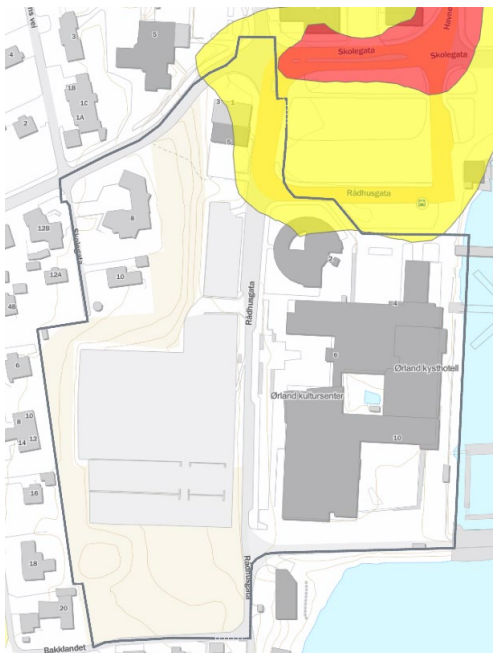


Figur 10 - Kart som viser ÅDT – Rød strek indikerer 500 ÅDT

5.11 Støy:

En liten del av planområdet, deler av S2 er berørt av trafikkstøy fra fylkesveg 710.

Hele planområdet er innenfor gul sone for flystøy.



Figur 11 - Biltrafikkstøy Kartutdrag pr. 22.11.2024

5.12 Kollektivtilbud:

Planområdet er nært knyttet opp til tettstedets kollektivknutepunkt med hurtigbåtkai, busstopp, fergeanløpskai og en sivil flyterminal som driftes av kommunen.

5.13 Gang og sykkel:

Det er fortau på begge sider av Yrjars gate og Rådhusgata. Det er ensidig fortau langs Skolegata og Havnegata. «Kiss & ride»-trafikken kjører helt inn til hurtigbåten slik at

trafikkfarlige situasjoner kan oppstå. Det er viktig at myke trafikanter blir bedre ivaretatt i fremtidige løsninger til og fra hurtigbåtterminalen, og at det etableres en mer lesbar situasjon.

Det er ingen separate sykkelveger i området, sykklistene bruker fortau eller gate.

5.14 Energiforsyning:

Planområdet har god strømkapasitet på eksisterende nett. Fosen kommunale kraftlag har et fjernvarmeanlegg med stor ekstra kapasitet i umiddelbar nærhet til planområdet.

5.15 Skole og barnehage:

Planområdet sokner til Ørland ungdomsskole og Brekstad barneskole. Skolene ligger ca. 500 meter fra planområdet med i hovedsak trafikksikker skolevei. Langs de mest trafikkerte gatene Skolegata, Rådhusgata og Yrjars gate er etablert fortau. Nord for Skolegata fører flere bolig-gater til skolen. Disse vegene har vegbom og dermed liten trafikk og er uten fortau.



Figur 12- Illustrasjon viser mulig skolevei til/fra området

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Hovedformål

Detaljreguleringen skal tilrettelegge for fremtidig bolig- og sentrumsbebyggelse og

kombinert boligbebyggelse- og parkeringsanlegg med tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

I området vest for Rådhusgata tilrettelegges det for boligbebyggelse i form av småhus, frittliggende eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med tilhørende fasiliteter som adkomst, parkering, lekeareal og uteopphold. Nord i området tilrettelegges det for sentrumsbebyggelse i form av næring- og boligbebyggelse med tilhørende fasiliteter som adkomst, parkeringsanlegg, lekeareal og uteopphold.

60 av de offentlige parkeringsplassene og 40 p-plasser skal videreføres som del av parkeringsanlegg. Det tilrettelegges for midlertidig bruk av parkeringsplasser på terreng inntil parkeringsanlegg er bygget.

6.2 Endringer fra gjeldende plan

Kombinert boligbebyggelse med parkeringsanlegg, felt er o_BAA1 fordelt på felt B1 og BAA slik at BAA kan utføres etter B1 er fullført. På tomte i nordøst tilrettelegges det for sentrumsbebyggelse med feltbenevnelse er S2, tilrettelagt for bolig, næringsbebyggelse og park med underliggende parkeringsanlegg. S2 har tre definerte bestemmelseområder som beskriver tillatte formål og bruk.

Samferdselsanlegg omfatter nå også offentlig fortau.

Nye reguleringsformål er energianlegg som gjelder den allerede etablerte og nytt renovasjonsanlegg som er felles løsning for hele det nye boligområdet.

Planen er sikret med hensiktsoner for frisisiklinjer for alle avkjørsler som gir tryggere skoleveg, for flystøy i hele planområdet og trafikkstøy i deler av området samt for stormflo og havstigning i området mot sjøen øst for kultursenter og hotell.

Det er foretatt justeringer av boligfeltstørrelser og antall planlagte boliger.

Parkeringsdekning for de nye boligene er 1.0 p-plass og 2 sykkelp-plasser pr. bolig. Parkering etableres på egen tomt for småhusbebyggelsen.

Byggegrense sikrer felles fasadeliv på vestsida av Rådhusgata og på sørsida av deler av Skolegata.

Det er regulert en felles nærlekeplass for det nye boligområdet på 210 m2 i B2 og i tillegg er det regulert mindre nærlekeplasser i B1 og BAA ettersom feltene utbygges. Bruk av eksisterende kvartalslekeplass sørvest for planområdet sikres i utbyggingsavtale.

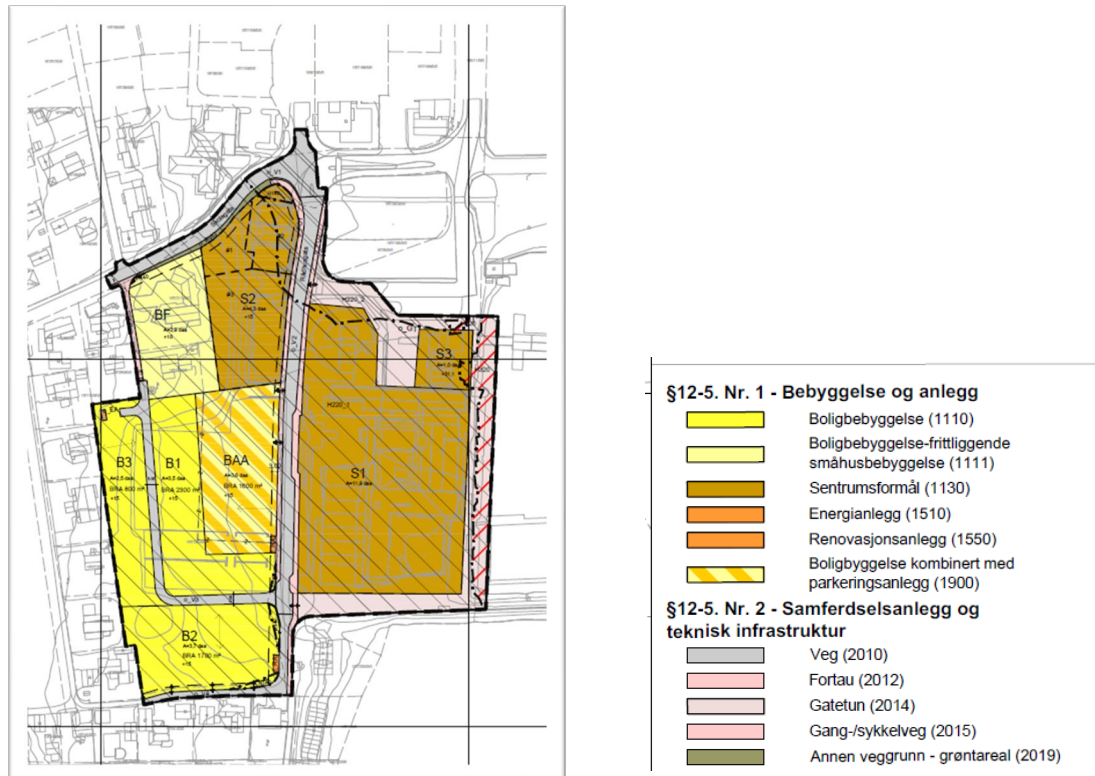
6.3 Arealbruk

Planforslaget utgjør totalt 44.7 da og legger opp til at området totalt kan benyttes til minimum 87 nye og eksisterende boenheter.

PLANBESKRIVELSE

Revidert reguleringsplan for Kulturparken Brekstad. PlanID: 5057202401
23.04.2025

Figur 13 - Plankart «5057202401 Kulturparken Brekstad



Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1110 - Boligbebyggelse (3)	9,7
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	2,9
1130 - Sentrumsformål (3)	17,1
1510 - Energianlegg	0,0
1550 - Renovasjonsanlegg (2)	0,1
1900 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	3,8
Sum areal denne kategori:	33,6
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (4)	4,4
2012 - Fortau (2)	1,4
2014 - Gatetun	4,9
2015 - Gang-/sykkelveg	0,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	0,2
Sum areal denne kategori:	11,1
Totalt alle kategorier:	44,7

6.4 Offentlige kjøreveger

Skolegata, Rådhusgata, Bakklandet og den nye adkomstvegen er kommunale veger. Det er fortau på begge sider av Rådhusgata som fullføres på østsiden til Bakklandet i sør. Det er ensidig fortau langs Skolegata og Havnegata. Det etableres gangfelt over Rådhusgata inn til gatetunet for å trafikksikre atkomst til hurtigbåtaia.

6.5 Gang og sykkel

Det etableres en gang- og sykkelveg o_GS i fortsettelsen av den nye adkomstvegen o_V3 som ledd i en trygg skoleveg. I tillegg etableres det et overgangsfelt som krysser Skolegata på østsiden av Odins gate.

6.6 Skole og barnehage

Skolene ligger ca. 500 meter fra planområdet med i hovedsak trafiksikker skolevei. Det etableres et overgangsfelt i Skolegata til Odins gate som sikres i rekkefølgekrav. Langs de mest trafikkerte gatene Skolegata, Rådhusgata og Yrjars gate er det etablert fortau. Nord for Skolegata fører flere boliggate til skolen. Disse vegene har vegbom og dermed liten trafikk og uten fortau

6.7 Kvartalslekeplass

Sør for planområdet ligger en kvartalslekeplass som blant annet er opparbeidet med ballbane, lekestativ og benker. Akseptabel gangavstand er 500 meter. Det er i dag ca. 400 meter fra planområdets boligbebyggelse til kvartalslekeplass. Fra S3 er det ca. 500 meter.



Figur 14 - Illustrasjon viser kvartalslekeplass og gangveier dit fra det nye boligområdet og for S3-leilighetene over hotellet

6.8 Nærlekeplass

Felles nærlekeplass opparbeides i B2 og er 210 m² som tilfredsstiller kravet til minimum 200 m². Det er fra 5-100 m fra boligene. Lekeplassen ligger på en flate, er sentral plassert i boligområdet og har gode solforhold fra sør og vest, tilfredsstillende støyforhold og er skjermet fra sterk vind og trafikk. Lekeplassen er tilpasset beboernes behov og funksjonene har høy kvalitet med robust, taktil og vedlikeholdsfri materialbruk og utførelse. Vegetasjon skal minimum dekke 35 % av arealet.



Figur 15 – Nærlekeplass

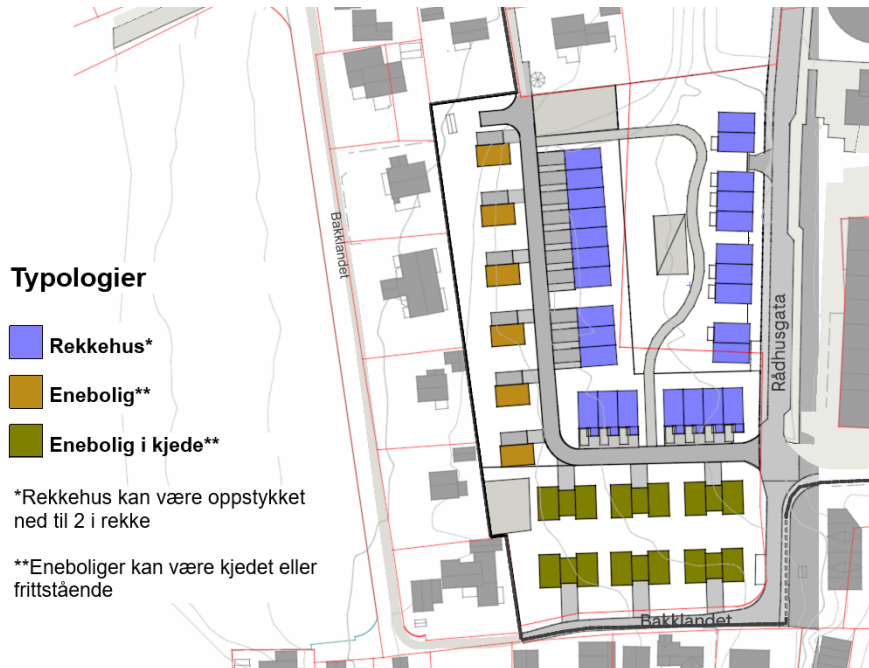
Det opparbeides i tillegg egne nærlekeplass i B1 og i gårdsrommet i BAA. Eneboligene og eneboligene i kjede disponere også egne hager.

Reguleringsbestemmelsene setter blant annet krav til nærlekeplassens plassering i B2 og B1 og til minimumsstørrelse i BAA samt kvartalslekeplass sørvest for planområdet med utbyggingsavtale, disponibel plass i B2 for snarvei til kvartalslekeplass, vendehammer i B3 og kjørbare gangveg over B1 og BAA.

6.9 Utbyggingsstruktur

Planforslaget legger opp til at området totalt inkl. hotellbygg og kultursenter skal benyttes til minimum 87 boenheter fordelt på 54 nye boenheter og 33 eksisterende. De nye boenhetene er planlagt i planområdet vest for Rådhusgata. En ny kommunal adkomstvei betjener boligområdet. For å redusere trafikk inn i boligområdet er denne vegen en blindveg stengt med en bom som kan åpnes av renovasjonsbil. Etter bommene starter gang- og sykkelvegen som er del av trygg skoleveg.

Planbestemmelsene åpner for kjørbare gangveg over B1 til BAA i nord og sør for utrykning, flytting og handicaptransport.



Figur 16 – Typologi viser en kombinasjon av eneboliger, enebolig i kjede og rekkehusleiligheter



Figur 17 - Utbyggingsstruktur som viser alternative kjørbare gangveier (rød) samt snarvei til kvartalslekeplass (grønn)

6.9.1 Grad av utnytting



Figur 18 - Det er lagt opp til variert høyde på bebyggelse mot Rådhusgata.

Boligområdet er regulert til frittliggende eneboliger, kjedete eneboliger og rekkehus i opptil tre etasjer.

Områdeplan for Brekstad sentrum legger føringer på minimum 60 boenheter.

Revidert plan legger opp til 87 boenheter, fordelt på 54 nye og 33 eksisterende. Det ansees derfor at krav fra Områdeplanen Brekstad sentrum på minimum 60 boenheter er oppfylt med totalt 87 boenheter.

Formål nye boliger	Min. boenheter	Maks kotehøyde gesims/møne
B1	17	15
B2	12	15
B3	6	15
BAA	17	15
S2	2	15
Delsum	54	

Formål eksisterende boliger	Min. boenheter	Maks kotehøyde gesims/møne
BF	2	18
S1	10	
S2	1	15
S3	20	31
Delsum	33	
Sum	87	

6.9.2 Boligmiljø



Figur 19 - Illustrasjonsplan

6.9.3 Utomhusopphold og solforhold

Solstudiene viser at området vil få svært gode solforhold og at utbyggingen ikke vil medføre skygge på uteareal for eksisterende bebyggelse.



Figur 20 – Solstudie og uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal pr. boenheter er 30 m² pr. bolig fordelt på balkong og bakkeplan.

Utnyttelsen forslaget legger opp til er 54 nye boenheter som medfører behov for inntil $30 \times 54 = 1620 \text{ m}^2$ uteoppholdsarealer. Uteromsregnskapet viser 4050 m² som betyr at kravet er oppfylt. I tillegg kommer private balkonger og terrasser.

6.9.4 Vann og avløp

Planforslaget fordrer en omlegging av eksisterende Vann og Avløp- trasè. For nytt vann- og avløpsanlegg og spillvann er det utarbeidet eget overordnet VA –plan. Se vedlegg 10.

6.9.5 Vann

En ny VL 160 legges fra VK 869 i Skolegata til planområdet nordfra og koples til VK7611 i Rådhusgata i øst. Stikkledninger kobles til kummer. Østre husrekke og lavblokk koples til VK854 i Rådhusgata. Den søndre husrekka koples til eksisterende VL150i Bakklandet med an boring til ledning. Fra VK7293 i Rådhusgata legges VL110 til sprinkleranlegg og VL 63 til forbruksvann til hotellet.4/11. Det er behov for 50 l/s til slukkevann i planområdet grunnet blokkbebyggelse. Se vedlegg 10.

6.9.6 Avløp

Eksisterende spillvannsledning 225 fra vest til øst over planområdet legges ned og ny SP 225 etableres i ny vei. Spillvannet fra planområdet sendes øst til ny spillvannskum 1 på eksisterende spillvannsledning i Rådhusgata (Merknad F).

Det bør vurderes å føre spillvannet fra eksisterende boliger i stikkvegen i Skolegata til ny spillvannsledning.

Spillvann fra hotellet føres vest til eksisterende fellesledning i Rådhusgata (Merknad H).

Det er begrenset kapasitet på fellesledningen som ligger i Rådhusgata. Renseanlegget Hovdetåa har begrenset kapasitet. Se vedlegg 10.

6.9.7 Overvann

Overvann skal normalt håndteres ved tretrinnsstrategien angitt i Figur 5. Dette vil si at mest mulig regnvann skal infiltreres til grunnen. I dette prosjektet er det planlagt parkeringskjellere som vanskeliggjør infiltrasjon over store deler av planområdet.

Overflateavrenningen fra området mellom Bakklandet, Skolegata og Rådhusgata vil øke fra 144 l/s til 202 l/s ved en nedbørshendelse med 20-års returperiode og 20% klimapåslag, se Vedlegg 1 og Vedlegg 2. Det legges overvannsledning i ny veg i planområdet som fører overvann ut i havet. Fordrøyning av området vurderes å være unødvendig pga kort avstand til havet.

Det bør vurderes å legge overvannsledning i Bakklandet for å separere gaten og redusere utslipp til eksisterende spillvannsledning.

Hotellet fører overvann fra takvann direkte ut i fjorden. Se vedlegg 10.

6.9.8 Flomanalyse

Nedbørsfeltet oppstrøms er relativt lite og gata "Bakklandet" fungerer som avskjærende grøft/flomvei slik at flomhendelser relatert til nedbør/snøsmelting ikke vil skape problemer. Se vedlegg 10.

6.9.9 Havnivåstigning

Sannsynlig havnivåstigning for Ørlandet kommune i 2100 er 55 cm jfr (Kartverket, 2019). Det vil komme sjøvann på bakkenivå rundt Ørland Kysthotell med leiligheter og Ørland Kultursenter. Ny bebyggelse innenfor planområdet skal være tilstrekkelig sikret mot vanninntrengning. Kotehøyde + 3.05 er laveste gulvnivå. Se vedlegg 10.



Figur 21 – Stormflo 200 årsflate_2090. Refereres i vedlegg 10 VA

6.9.10 Energianlegg

Det er allerede etablert en trafo på planområdet. Ifølge Fosen Kraftlag er det god kapasitet.

6.9.11 Renovasjon

Det etableres to renovasjonsanlegg som er felles for planområdet vest for Rådhusgata. RA1 etableres før ferdigstilling av de første nye boligene og RA2 etableres før ferdigstilling av BAA. Dette er sikret i rekkefølgekrav. BF har avfallsordning på egen tomt.



Figur 22 - Plassering av renovasjon/avfallspunkt

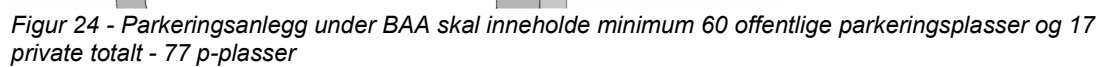
I RA1 og RA2 er det regulert plass for returpunkt for nødvendig renovasjon (restavfall, matavfall, papir ol.) Det er avsatt av plass til nedsenkbar kontainer. Det tillates gjennomkjøring på o_GS for renovasjonsbil for å betjene BF for å unngå snu- og ryggesituasjon.

6.9.12 Parkering

Det er planlagt for 1 bil p-plass og 2 sykkel p-plass pr.boenhet. For B1, B2, B3 og BF er det parkering på egen tomt. For BAA er det parkering i parkeringsanlegg som skal inneholde minimum 77 parkeringsplasser (60 offentlige og 17 private). For S2 er det parkering på egen tomt eller i parkeringsanlegg når det bygges.

Midlertidig parkering etableres på terreng i felt BAA og felt S2 inntil boligbebyggelse kombinert med parkeringsanlegg i BAA utbygges. Parkeringen på S2 beholdes inntil parkeringsanlegg med grønnstruktur bygges.

Revidert reguleringsplan for Kulturparken Brekstad. PlanID: 5057202401
23.04.2025



7 Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnede planer og gjeldende reguleringsplan

7.1.1 Overordnede plan

Revidert detaljreguleringsplan vil i hovedsak være i henhold til intensjonen fra områdeplanen.

Se pkt. 5.1.



Figur 25 – Områdeplan og revidert reguleringsplan

7.1.2 Gjeldende reguleringsplan

Den reviderte reguleringsplanen bygger i hovedsak på den gjeldende reguleringsplan med PlanID 501520190, med følgende endringer:

Den vesentligste endringen er at rekkefølgekravet i gjeldende plan om utbygging av 2 store parkeringsanlegg ikke lar seg gjennomføre.

Nye reguleringsformål er energianlegg som gjelder trafoen som allerede er etablert og nytt renovasjonsanlegg som er felles løsning for hele det nye boligområdet.

Planen er sikret med hensiktsoner for frisisiklinjer for alle avkjørsler som gir tryggere skoleveg, for flystøy i hele planområdet og for stormflo og havstigning i området mot sjøen øst for kultursenter og hotell.

Nærlekeplass og kvartallekeplass sikres i bestemmelser.

Byggegrenser sikrer felles fasadeliv på vestsida av Rådhusgata og på sørsida av deler av Skolegata.

7.2 Stedets karakter, byform og estetikk

Bybildet i Brekstad er i omforming med tettere bebyggelse i sentrumsområdet. Dette er en planlagt utvikling for å styrke byens karakter samtidig som det er i takt med overordnede miljømål.

Planens hensikt er å gi Brekstad et mer urbant og innbydende byrom i knutepunktet mellom småbåthavn, kulturhus, hotell og trafikkterminaler.

Asfalterte flater som i dag benyttes til parkering på bakkeplan blir endret til boligområder med uteområder og lekeplasser, sentralt og nær tilknytning til transport, kultur og sentrumsformål.

Hotell/boligbygget har funksjon som «inngang» til gatetunet og samtidig beskytte for vind og vær.

Den foreslåtte strukturen for boligfeltet viderefører eksisterende småhusbebyggelse, samtidig som den bidrar til bedre uterom og oppholdsarealer også for eksisterende bebyggelse ved at det som i dag er parkeringsplasser omformes til grønne lunger.

Bebyggelsen tilpasser seg nabolagets småhusbebyggelse og møne retning er påført plankartet for å sikre skråtak. Det gjelder også langs Rådhusgata. Skråtak tilbyr en dynamisk silhuett som kan gi mer visuell interesse og appell.

Bebyggelsen i BAA langs Rådhusgata er planlagt for å forsterke det urbane, bymessige gatepreget i samspill med Kultursenteret. Rådhusgata er ca. 30 meter brei og i dette relativt romslige gaterommet kan det tillates bygninger i inntil 3 etasjer som også harmonerer med Kultursenterets høyder. Husrekka har en variasjon mellom 2 og 3 etasjer, saltak for å gi egenart og variasjon. Husrekka trappes seg ned i 2 etasjer mot bebyggelsen i nord og sør. På deler av husrekka møter bygningene gata for å skape en attraktiv og levende gate. I tillegg til fortau er det planlagt plass for grøntareal som f.eks. forhage og skråning.

Rekkehusbebyggelsen i B1 er planlagt med flate tak som gir lavere bebyggelse enn med saltak for å hensynta nabobebyggelsen i vest.

Bebyggelsen i B1 og BAA danner et felles solfylt og attraktivt gårdsrom.

Bebyggelsen i B2 som kjeda eneboliger og B3 som eneboliger er som typologi og utforming tilpasset eksisterende småhusbebyggelse i volum og takform og med grønt hagebypreg.

I et flatt landskap og et sentrum dominert av lave bygg, er det nødvendig å ha en absolutt maks grense for høyder. Gesims og mønehøgde kotesettes.

7.3 Konsekvenser for barn og unge

Planområdet har i dag en definert nærlekeplass med et lekeapparat som betjener leilighetene i det nye kombinerte hotell- og boligbygget i S3. Utover dette arealet er det ikke registrerte områder som benyttes til aktiviteter for barn og unge. Området vest for Rådhusgata er preget av store bakkeparkeringsarealer, samt småhusbebyggelse.

Konsekvenser av planforslaget vil ikke ha negative virkninger for barn og unge. Tiltak etter planen vil føre til opparbeidelse av nærlekeplasser i skjermede omgivelser, samt sikre tilgang til kvartalslekeplass.

7.4 Støy- og støvforurensning

Den planlagte bebyggelsen vil medføre mer biltrafikk i Rådhusgata og i Bakklandet, men ikke i en slik størrelsesorden at det vil medføre støy- eller støvplager for eksisterende eller nye boliger. Dette er utredet i områdeplanen. Den største utfordringen vil som for resten av Ørlandet være flystøyen som man kan til en viss grad beskytte seg mot i uteområdene med overdekte terrasser og balkonger.

7.5 Sol og skyggevirksomheter

Bebyggelsen vil ikke føre til forverring av solforhold for nabobebyggelse eller offentlige rom.

7.6 Grønnstruktur

Det legger opp til utearealer med beplantning på et område som i dag ikke har et grønt preg.

7.7 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kjente fredete kulturminner blir berørt av planforslaget.

7.8 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven

Tiltak som berører naturmangfold skal vurderes etter naturmangfoldslovens § 8-12. Planendringen har ikke påvirkning på naturmangfold. Det er derfor ikke nødvendig å vurdere etter nevnte bestemmelser.

7.9 Trafikkforhold/kollektivtrafikk/parkering

Planforslaget er i tråd med overordnede retningslinjer og mål om nullvekst i biltrafikken. Hovedsakelig skjer dette gjennom regulering til boligbebyggelse og arbeidsintensiv virksomhet etter sentrumsformål i KPA. Planområdet er i tillegg nært knyttet til kollektivknutepunkt.

Parkeringsdekningen for offentlige parkeringsplasser er redusert til minimum 60 p-plasser fra 200. Det forutsettes at de 140 offentlige p-plassene opparbeides ved det nye fergeleie nord for planområdet på områdeplanens felt kalt SVP, før de midlertidige parkeringsplassene avvikles på planområdet.

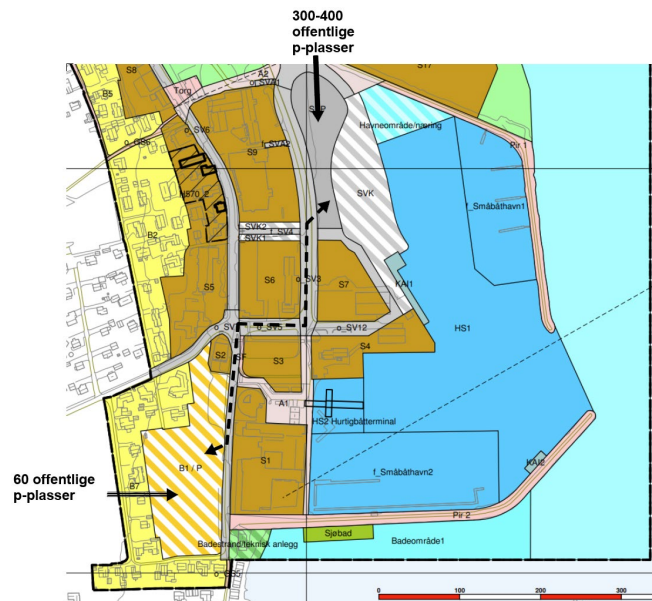


Figur 26 – Parkeringssituasjonen i 2017, hentet fra Asplan Viaks notat

Tilknyttet utarbeidelse av sentrumsplan for Brekstad, 16212017 Områdeplan for Brekstad sentrum, ble det utarbeidet et trafikk- og parkeringsnotat med vekt på trafikk- og parkeringssituasjon for Brekstad. Der ble det også gjennomført en kartlegging av bruken av parkeringsplasser for Brekstad sentrum. Kartleggingen viser totalt 250 parkeringsplasser i planområdet som omfatter Øvre Parkering, Nedre Parkering og Kulturhuset.

Ifølge notatet fra 2017 var det på Øvre parkering registrert totalt 180 p-plasser, fordelt på 100 plasser innenfor kommunalt eid område og 80 plasser på privat eid område. Som det er angitt i analysen står et stort antall biler parkert her over flere dager og opptil 70% står der hele dagen, dvs 120-130 parkeringsplasser. Dette kan bety at sentrale parkeringsplasser ikke benyttes til besøk til tjenester og andre formål i forbindelse med kulturhuset på dagtid.

Felt SVP i gjeldende områdeplan for Brekstad sentrum rommer 220-240 parkeringsplasser på bakkeplan. Områdeplanen tillater parkeringshus over flere plan, og har derfor større fremtidig parkeringspotensiale. Med dette i betraktning synes parkeringsbehovet i Brekstad å ha god dekning.



Figur 27 - En langsiktig løsning er at en større andel av parkering tilknyttet kollektivreisende og kultursenteret flyttes til områdeplanens SVP

Gangveg mellom SVP og målepunkt som kulturhus, hurtigbåtterminal og tinghus vil være under 500 meter og er i samsvar med ett av områdeplanens mål: Fortett og konsentrer sentrum - lag 500 meter byen.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Utomhusplan

Sammen med første søknad om rammetillatelse for tiltak for nye bygninger skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200.

Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest gis.

§ 8.2 Geoteknikk

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det utarbeides en plan for supplerende grunnundersøkelser for de enkelte byggetrinn. Det skal foreligge en geoteknisk vurdering av planlagt bebyggelse som kan dokumentere sikkerhet og eventuelle avbøtende tiltak med hensyn til områdets stabilitet, mulig utglidning og fundamenteringsforhold.

§ 8.3 Forurenset grunn

Før det kan gis før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 8.4 Vann og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal forelegges før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse.

§ 8.5 Renovasjonsanlegg

Det skal foreligge teknisk godkjent plan for renovasjonsløsning før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse.

§ 8.6 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støv, støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Luftkvalitets – og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles.

Flytting av jordmasser midlertidig og/eller permanent skal hensynta at det ikke medfører risiko for spredning av planteskadegjørere.

Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse. Det skal synliggjøres hvordan tilgjengelighet for utrykningskjøretøy ivaretas i anleggsperioden. Fosen Brann- og redningstjeneste skal varsles.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Uteoppholdsarealer.

Uteoppholdsarealer skal opparbeides senest samtidig med tilhørende bebyggelse i hht. utomhusplan og være ferdigstilt til søknad om brukstillatelse/ferdigattest.

§ 9.2 Parkering

140 offentlige parkeringsplasser skal være sikret opparbeidet i områdeplanens SVP før det gis igangsettelsestillatelse for BAA.

§ 9.3 Midlertidig parkering

Før anleggsperioden på B1 starter, skal det opprettes midlertidig offentlig parkering på BAA.

§ 9.4 Renovasjonsanlegg

RA1 etableres før ferdigstillelse av de første boligene. RA2 etableres før ferdigstillelse av BAA.

§ 9.5 Kvartalslekeplass

Kvartalslekeplass skal være på plass før første ferdigattest utstedes. For å tilfredsstille krav om kvartalslekeplass skal den gjøres lett tilgjengelig med nødvendig skilting og det skal gjennom utbyggingsavtale kompenseres for bruk av kommunalt opparbeidet lekeplass. Bruksrett skal være tinglyst for lekeplassen.

§ 9.6 Nærlekeplass

Før første ferdigattest for boligbebyggelse gis, skal det være opparbeidet nærlekeplass i felt B2 og i henhold til § 4.1.2 Nærlekeplass. Før ferdigattest for boligbebyggelse gis i felt B1 skal det opparbeides nærlekeplass på minimum 330 m² i innenfor feltet. For felt BAA skal det opparbeides nærlekeplass på minimum

170 m² i innenfor feltet.

§ 9.7 Sikker skoleveg

Overgangsfelt fra o_GS over Skolegata skal være ferdigstilt før første ferdigattest gis til boligbebyggelse. Ved opparbeiding av gang- og sykkelveg o_GS skal etablerte hekker og trær hensyntas.

§ 9.8 Snarveg over B2

Snarveg over B2 skal være opparbeidet før første ferdigattest gis til boligbebyggelse.

§ 9.9 Adkomst til BAA - gangveg

Innenfor området B1 skal det være opparbeidet gangveg, eller sikres og avsettes plass for senere opparbeidelse av gangveg til område BAA.

§ 9.10 Tiltak på B1 og BAA

Før byggesøknad kan godkjennes, skal det dokumenteres at de tiltakene som skal utføres på B1 er sikret mot utrasing, setninger m.v, og slik at etablering av framtidig parkeringshus med garasjekjeller på BAA ikke påvirkes av de tiltak som skal utføres på B1.

§ 9.11 Veg o_V3

Ved etablering av vendehammer i o_V3 skal lysthus i Skolegata 10 flyttes.

10 Innkomne innspill etter varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble i hht. plan- og bygningslovens § 12-1, 12-8 og 12-14 varslet 22.03.24 til berørte offentlige etater, naboer og grunneiere og annonsert i Fosna- Folket.

Varselets innhold: Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse og offentlig parkering, vest for Rådhusgata, i tråd med overordnede plan.

Detaljreguleringen er en endring av eksisterende regulering "Kulturparken Brekstad" Plan ID 5015201901

Det er vurdert at planen ikke faller inn under vilkårene for konsekvensutredning.

19.04.2024 var merknadsfrist og det har totalt innkommet 4 innspill etter varsel om oppstart fra NVE, Trøndelag fylkeskommune, Statsforvalteren i Trøndelag, Statens vegvesen og 2 fra naboene i Bakklandet 18 og Skolegata 12. Innspillene i sin helhet og matrise med kommentarer, se vedlegg 02.

11 Innkomne uttalelser etter offentlig høring

Detaljert reguleringsplan ble lagt ut til offentlig høring med svarfrist 21.02.25 i hht. plan- og bygningslovens § 12-10 til berørte offentlige etater, naboer og grunneiere.

Reguleringsplanens innhold: Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse og offentlig parkering, vest for Rådhusgata, i tråd med overordnede

PLANBESKRIVELSE

Revidert reguleringsplan for Kulturparken Brekstad. PlanID: 5057202401
23.04.2025

plan. Detaljreguleringen er en endring av eksisterende regulering "Kulturparken Brekstad" Plan ID 5015201901

Innen merknadsfristen har det totalt innkommet 9 uttalelser, hvorav 2 innsigelser som gjaldt krav til en geoteknisk utredning av skredfagkyndig som har avklart at det er tilstrekkelig sikkerhet i hht. NVEs veileder 1/2019.

Det er mottatt uttalelser fra Trøndelag fylkeskommune, NVE, 2 fra Statsforvalteren i Trøndelag, Statens vegvesen, Fosen Brann – og redningstjeneste, Mattilsynet, Sametinget og fra naboene Hovde i Skolegata 10 og Norset og Berg i Skolegata 12A.

Tilsvarsmatrise, se vedlegg 12.1 og alle uttalelsene, se vedlegg 12.2 samt vedlegg 13 Geoteknisk vurdering, planformål.

Ørland kommune
23.04.2025/05.06.2025