

PLANBESKRIVELSE

(Foreløpig pr. 21.03.2024)

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad PlanID: 5015201901

Sist revidert: 21.03.2023

Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag	3
2	Bakgrunn	5
2.1	Planens hensikt	5
2.2	Eierforhold	6
2.3	Tidligere vedtak	6
2.4	Krav om konsekvensutredning	6
3	Planprosess	6
3.1	Samråd og medvirkningsprosess	6
4	Risiko og sårbarhetsanalyse	6
5	Planstatus og rammebetingelser	7
5.1	Overordnede planer.....	7
5.2	Sentrumsplan.....	9
6	Eksisterende reguleringsplan	14
6.1	Forhold til gjeldende planer	15
6.2	Beliggenhet.....	15
6.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealer	15
6.4	Topografi landskap og solforhold.	15
6.5	Grunnforhold:.....	16
6.6	Natur, miljø og klima:	16
6.6.1	Naturverdier	16
6.7	Rekreasjonsverdi/ barn og unges interesse:	17
6.8	Kulturminner:	17
6.9	Trafikkforhold:	17
6.10	Støy:.....	17
6.11	Kollektivtilbud:.....	18
6.12	Gang og sykkel:	18
6.13	Energiforsyning:.....	18
6.14	Skole og barnehage:.....	18
7	Beskrivelse av planforslaget	19
7.1	Hovedformål	19
7.2	Arealbruk	19
7.3	Bebyggelse og anlegg	20
8	Virkinger av planforslaget	22
8.1	Forhold til eksisterende reguleringsplan:.....	22
8.2	Stedets karakter, byform og estetikk	22
8.3	Støy- og støvforurensning	22
8.4	Sol og skyggevirkinger	22
8.5	Grønnstruktur.....	22
8.6	Kulturminner og kulturmiljø	22
8.7	Forhold til krav i Naturmangfoldsloven	22
8.8	Trafikkforhold/kollektivtrafikk	23

1 Sammendrag

Planbeskrivelsen (foreløpig) er utformet etter Plan og bygningsloven (PBL. § 4-2), og skal beskrive planens formål, innhold, virkning og forhold til gjeldende rammer og retningslinjer.

Reguleringsplanen har som hensikt å revidere gjeldende plan. Med Plan ID: 5015201901. Denne planen ble vedtatt i 2019, og hadde som formål å legge til rette for småhusbebyggelse i området vest for kulturhuset, samt tilretteleggelse for utvidelse av hotellet mot nord, og tilrettelegge for offentlig parkering gjennom to store parkeringsanlegg.

Endringene berører:

- justering av byggegrenser
- skjerpet krav til lekeareal
- retting av arealformålskode på BLK (ny GAA)
- krav til utforming fasader langs Rådhusgata (SV1)
- rekkefølgekrav
- bestemmelsesområder
- ny snarvei

Planendringens hovedformål å tilrettelegge for at utbygging på felt B1 kan startes før utbygging på BAA1. For at det skal kunne skje må det sikres at parkeringshus på BAA1 vil la seg gjennomføre på et senere tidspunkt. I gjeldende plan er det krav om minimum 200 offentlige parkeringsplasser. I endringsforslaget settes det krav til minimum 90 parkeringsplasser.

Reduksjon av parkeringsplasser begrunnes i at det nå er etablert nye parkeringsplasser på regulert parkeringsplass ved ferjeleiet. Dette området erstatter deler av parkeringsbehovet på gjeldende område. Ref. Områdeplan Brekstad sentrum (§3.5).

Deler av den offentlige parkeringen i sentrum er dekket på andre områder. Det settes derfor mindre minimumskrav til offentlig parkering.

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901



Figuren over viser eksisterende plan (til venstre). I omregulert plan vil område BAA1 og BAA2 (røde piler) ha formålsendringer. Vesentlig dreier dette seg om mindre parkering, og bestemmelsesområder som sikrer utførelse.

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

Detaljreguleringen skal tilrettelegge for boligbebyggelse med grøntanlegg, sentrumsformål, offentlig parkering og allmenning.

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 er en endring av eksisterende plan
eksisterende plan: 501520190 «Kulturparken Brekstad» Egengodkjent 20.06.2019.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Det er vurdert at reguleringen ikke utløser krav planprogram eller utarbeidelse av konsekvensutredning. Planområdet er tilstrekkelig utredet i overordnet plan.

3 Planprosess

3.1 Samråd og medvirkningsprosess

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

4 Risiko og sårbarhetsanalyse

Risiko og sårbarhetsanalysen vil bli en videreføring av temaer fra eksisterende reguleringsplan, og vil derfor omgå samme tema (som beskrevet under)

Oppsummerende tabell**Oppsummerende tabell**

Virkning	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Sannsynlighet				
Svært sannsynlig		5	30	
Sannsynlig		8,9,15,18, 19, 21,22,24, 29	28	
Mindre sannsynlig			42,43,44,20	
Lite sannsynlig		28,36,37	6,7	1

Følgende vil bli berørt av planen og kompensierende tiltak er vurdert utført eller hjemlet i planbestemmelser:

- §1 Geoteknikk for utfyllingsområder
- §5 Tidevannsflom
- §8 Nedbør
- §9 Sårbar flora
- §15 Veg, bru, kollektivtransport
- §18 Kapasitet på skole og barnehage
- §19 Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy
- §20 Brannslukningssvann
- §21 Kraftforsyning
- §22 Vannforsyning
- §24 rekreasjonsområde
- §29 Støy, andre kilder
- §30 Forurenset grunn
- §42 Ulykke i av-/og påkjørdel
- §43 Ulykke med gående sykkende
- §44 Ulykke med anleggsgjennomføring
- §48 Fremtidige klimaendringer

5 Planstatus og rammebetingelser**5.1 Overordnede planer**

I kommuneplanens arealdel 2014-2026 (KPA) (figur:1) er planområdet arealformal 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 under hensynssone for flystøy.

Vest for planområdet er et større område med eksisterende LNFR.

Aktuelle bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål.

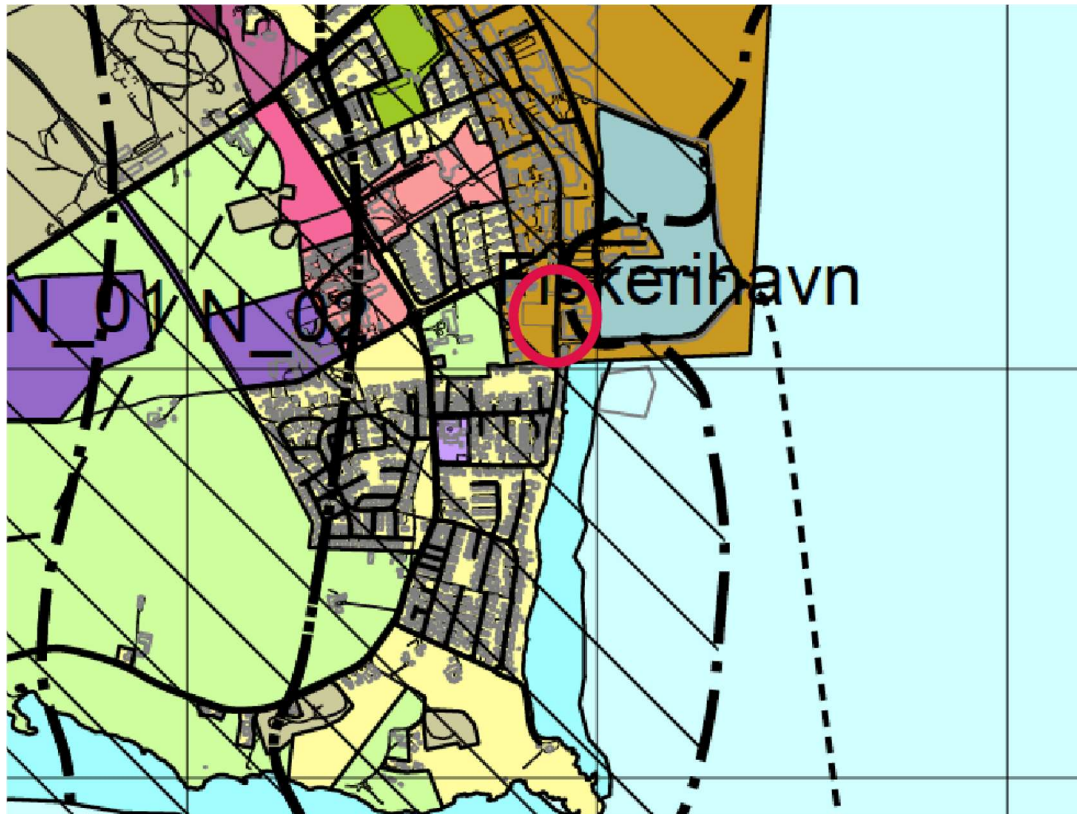
"Sentrumsformål innbefatter næring, forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.

Næringsvirksomhet bør lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted. Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i områder med god

PLANBESKRIVELSE

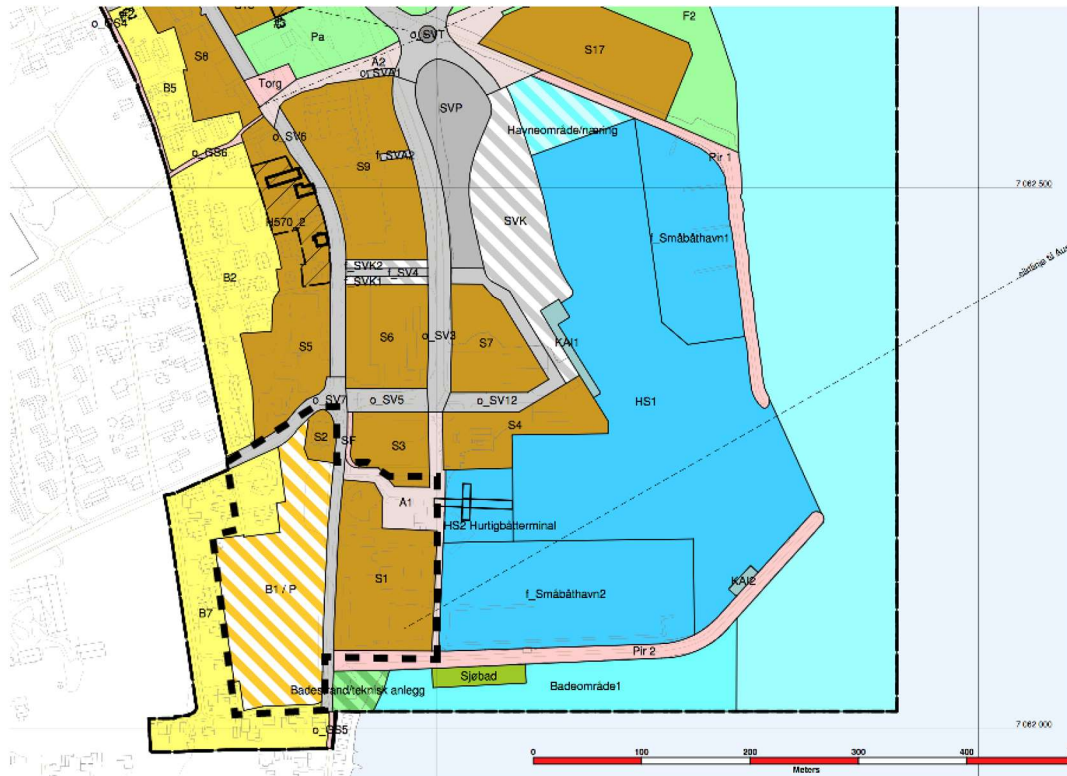
Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, fortrinnsvis innenfor arealformålet sentrumsformål.”



Figur 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2014-2026. Rød sirkel viser planområde.

5.2 Sentrumsplan



Figur 2 Gjeldende reguleringsplaner

Aktuelle bestemmelser knyttet til områdeplanen:

Rekkefølgebestemmelser (§8):

Det er spesifikke krav om rekkefølge for:

- grunnundersøkelser,
- uteareal, lekeplasser,
- sykkelparkering,
- gangveg, sykkelveg og fortau,
- Parkering
- overvann og flomfare

Fellesbestemmelser (§4)

Det stilles krav om detaljert reguleringsplan innenfor planområdet.
Utarbeidelse av utomhusplaner

§ 3.5 Parkering B1/P

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

§ 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.

§ 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 m². 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 B12 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

§ 5.2.1 Generelt

Maks mønehøyde angis i etterfølgende matrise for hvert delområde:

Bolig formål	Maks Kotehøyde møne/gesims	Minimum Antall boenheter	Minimum m ² uteareal pr. boenhet (inkl. balkong og nærlek)	Type boenhet og anlegg:
B1/P	15	60	30	Kjedehus Rekkehus Eneboliger Parkeringsanlegg for S1 Parkeringsanlegg for B1

§ 5.2.2 Kombinerte formål for 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. "

§ 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

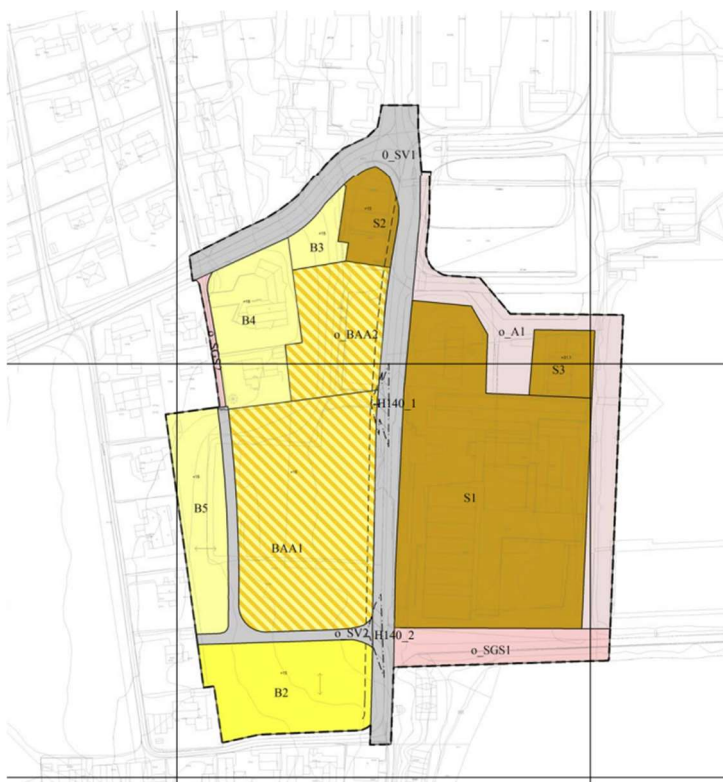
Allmenningen skal danne et byrom ved kollektivknutepunktet og legge til rette for gående og syklende.

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 Eksisterende reguleringsplan



Formålet med eksisterende plan er å legge til rette for småhusbebyggelse i området vest for kulturhuset, samt tilretteleggelse for utvidelse av hotellet mot nord.

Boligområdet er vesentlig regulert til rekkehus og eneboliger. I tillegg til parkeringsbehov som boliger i seg selv genererer skal det tilrettelegges for offentlige parkeringsplasser i kjeller og sokkeletasje. Deler av boligområdet skal opparbeides som grøntområde/park.

Område S3 er regulert til hotellet på maksimalt 8 etasjer. Hotellet er sidens planens vedtak blitt gjennomført, og det er etablert parkering i egen kjeller.

Planen har lagt vekt på å tilrettelegge for at høyhus som tilfredsstillter hotellets behov for utvikling, tilrettelegger for en god allmenning. Samtidig må høyhuset utformes så det signaliserer hva som er sentrum i Brekstad.

Planforslaget vil i hovedsak forholde seg til gjeldende overordnede plan PlanID 1621201703 Områdeplan Brekstad sentrum.

Viktige elementer fra områdeplanen vil være:

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

- Deler av regulert allmenning (A1) reguleres til sentrumsformål (høyhus).
- Tiltent plassering og høyde på høyhus er endret fra områdeplanen.
- Småhusbebyggelse og eneboliger innenfor B1 skal ha parkering på egen tomt.

Planprosess og medvirkningsprosesser blir utført etter de krav som er satt i PBL.

Foreløpig risiko og sårbarhetsanalysen gir ingen utslag for uakseptabel risiko som krever tiltak. Det vil bli nødvendig å engasjere eksterne konsulenter for geoteknikk, vann og avløp og veiutforming.

6.1 Forhold til gjeldende planer

Planforslaget vil i hovedsak være samsvar med kommuneplanens arealformål som sentrumsområde i KPA og i områdeplanen.

Detaljplanen vil avvike fra eksisterende plan på følgende punkter:

Krav til bilparkering i BAA1 er foreslått redusert fra min 200 offentlige parkeringsplasser til minimum 90 parkeringsplasser.

6.2 Beliggenhet

Planområdet er ca. 40 daa og ligger på Brekstad, som er 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.

6.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealer

Det meste av planområdet benyttes i dag som friareal og parkeringsplass på bakkeplan (i vest) og Kulturhus/hotell/kontorer og tinghus (i øst). Mellom kulturhuset/tinghuset og parkeringsplassen går Rådhusgata. Foruten bygningsmassen er området i dag stort sett preget av asfalterte flater.

6.4 Topografi landskap og solforhold.

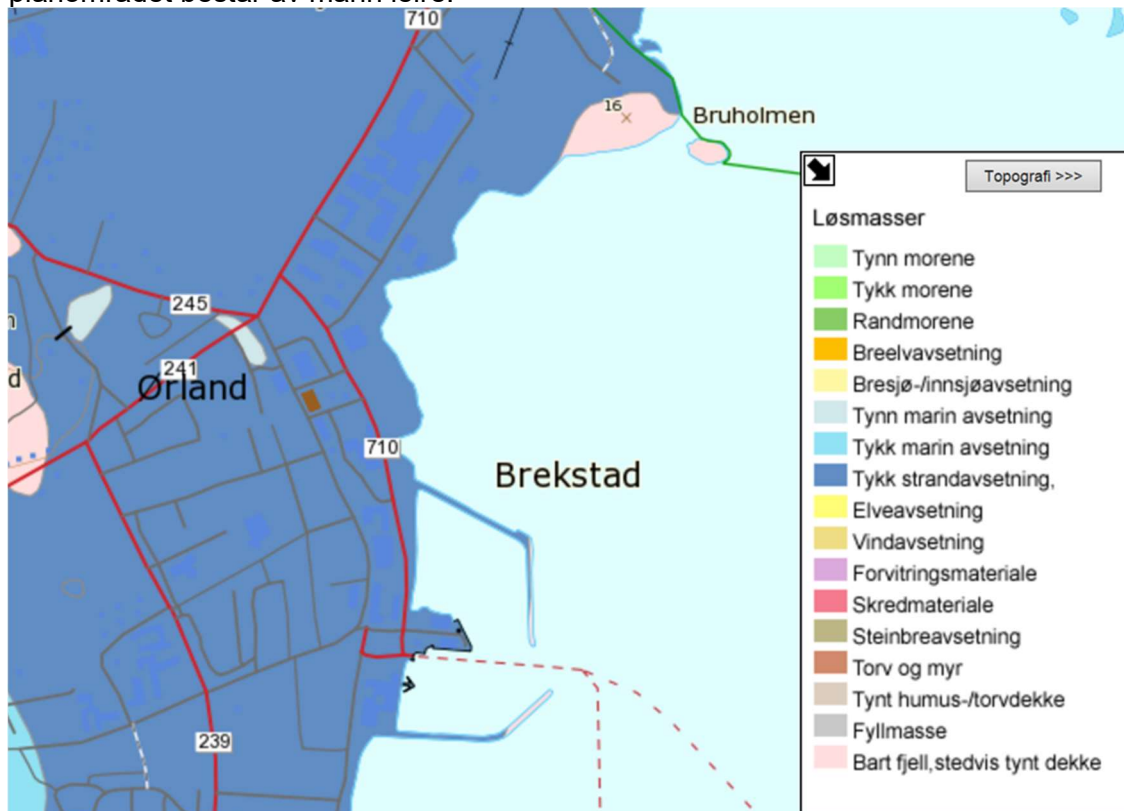
Planområdet er i hovedsak flatt (kote mellom 2 og 9), og har gode solforhold. Hovedsakelig består området av asfalterte flater og bebyggelse. Sør-vest ligger et ca. 6 dekar stort friareal. Nord for planområdet ligger en gård og et større område med dyrket mark.

6.5 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 (figur 4) som viser beliggenhet av den marine grensen og mulighet for marin leire. I følge kartet er det stor sannsynlighet for at løsmasser i planområdet består av marin leire.



Figur 3 Grunnforhold

6.6 Natur, miljø og klima:

6.6.1 Naturverdier

I følge 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 grus- og asfaltflater hvor det ikke er bebygd.

5.8.2 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 tilsa at det er forurensning i grunnen.

5.8.3 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 og trafikkhastighet. Det være naturlig å anta et luftkvaliteten ved planområdet er tilfredsstillende, og holder seg innenfor akseptable grenser som stilles i retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520).

5.8.4 Miljø og energi

Områdeplanen legger opp til en fortetting i sentrum i nær avstand til viktige kollektivknutepunkt som ferge, hurtigbåt og buss. Dette vil medføre mindre behov for biltrafikk og være miljøgunstig.

5.8.5 Klima

Stormflo

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 flom. 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.

6.7 Rekreasjonsverdi/ barn og unges interesse:

Bortsett fra aktivitetene som tilbys i kulturhuset, har området slik det ligger i dag liten rekreasjonsverdi for barn og unge.

6.8 Kulturminner:

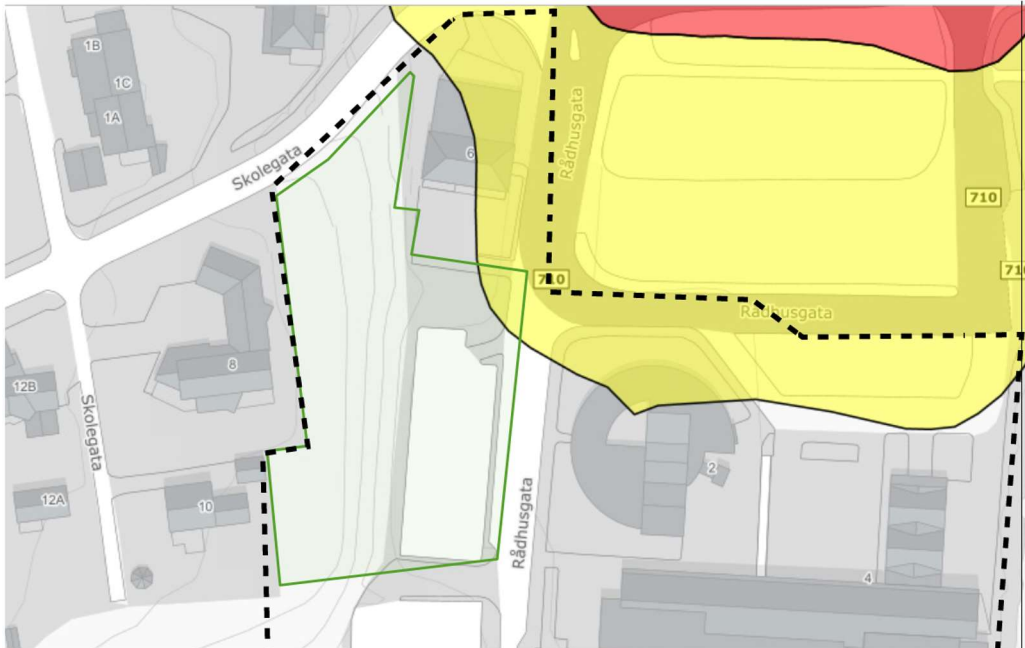
Det er ingen registrerte fredete kulturminner i planområdet.

6.9 Trafikkforhold:

Planområdet deles i to av Rådhusgata. Mest trafikkerte veg og hovedtilkomst til planområdet er Havnegata og øvre del av Rådhusgata (ADT 2840).

6.10 Støy:

Deler av planområdet er berørt av trafikkstøy fra Rådhusgata. Hele planområdet er innenfor gul sone for flystøy.



Figur 4 Biltrafikkstøy

6.11 Kollektivtilbud:

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

6.12 Gang og sykkel:

Det er fortau på begge sider av Yrjars gate, på østsiden av Rådhusgata, til rett forbi Kurltursentret og i hele planområdets utstrekning, og på vestsiden fram til Rådhusgatas øst/vestre løp. Langs området mellom Skolegata og Kulturhuset/Hurtigbåtterminalen krysser gående stort sett på tvers av den gamle oppstillingsplassen til fergetrafikken, og «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. Det er få tilrettelagte sykkelparkeringer for låsing og for parkering under tak.

6.13 Energiforsyning:

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

6.14 Skole og barnehage:

Planområdet tilhører Ørland ungdomsskole og Brekstad barneskole. Skolene ligger ca. 500 meter fra planområdet

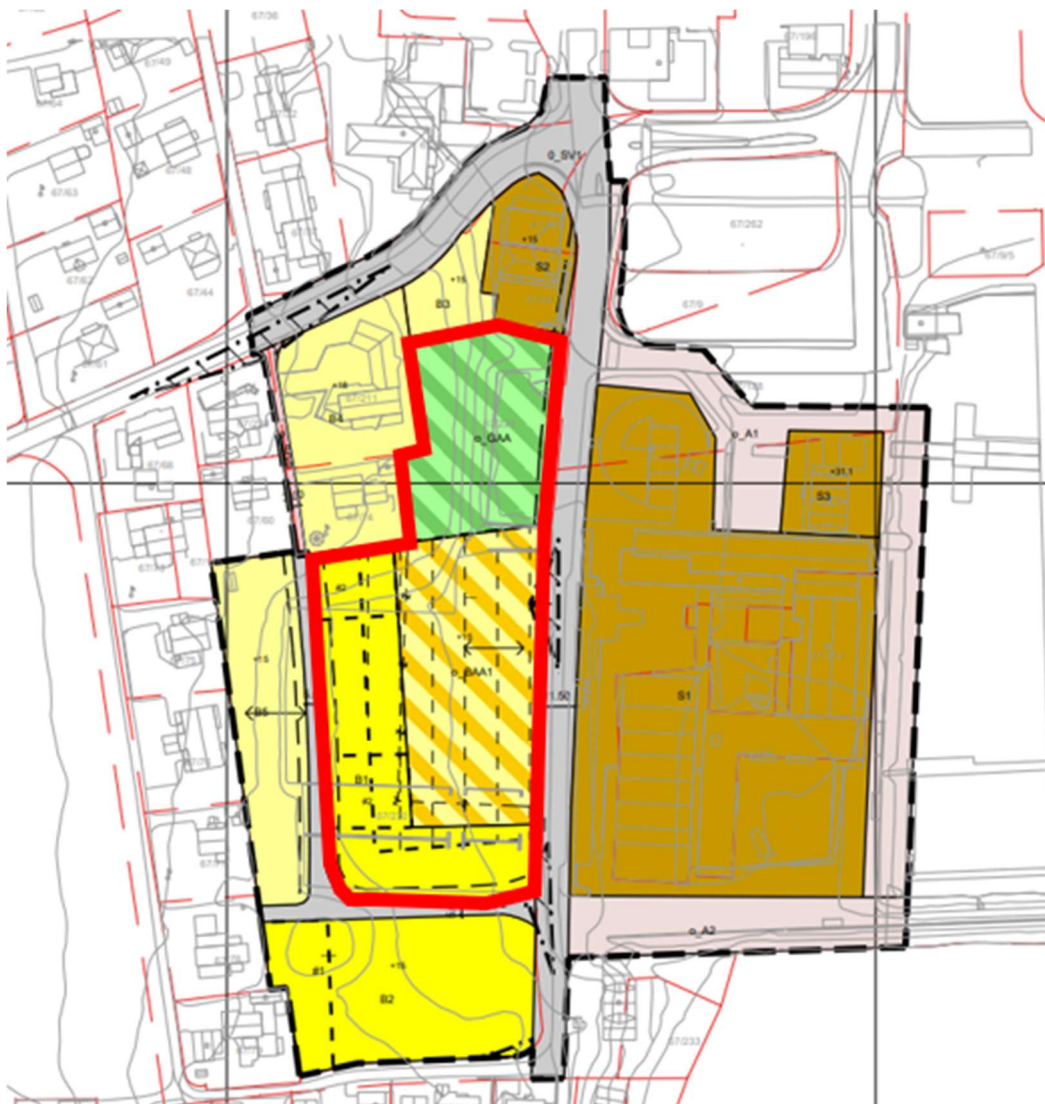
7 Beskrivelse av planforslaget

7.1 Hovedformål

Detaljreguleringen skal tilrettelegge for fremtidig boligbebyggelse i form av småhus, eneboliger og rekkehus med tilhørende fasiliteter som adkomst, lekeareal, uteopphold.. Eksisterende offentlige parkeringsplasser/pendlerparkering skal videreføres som del av parkeringsanlegg.

7.2 Arealbruk

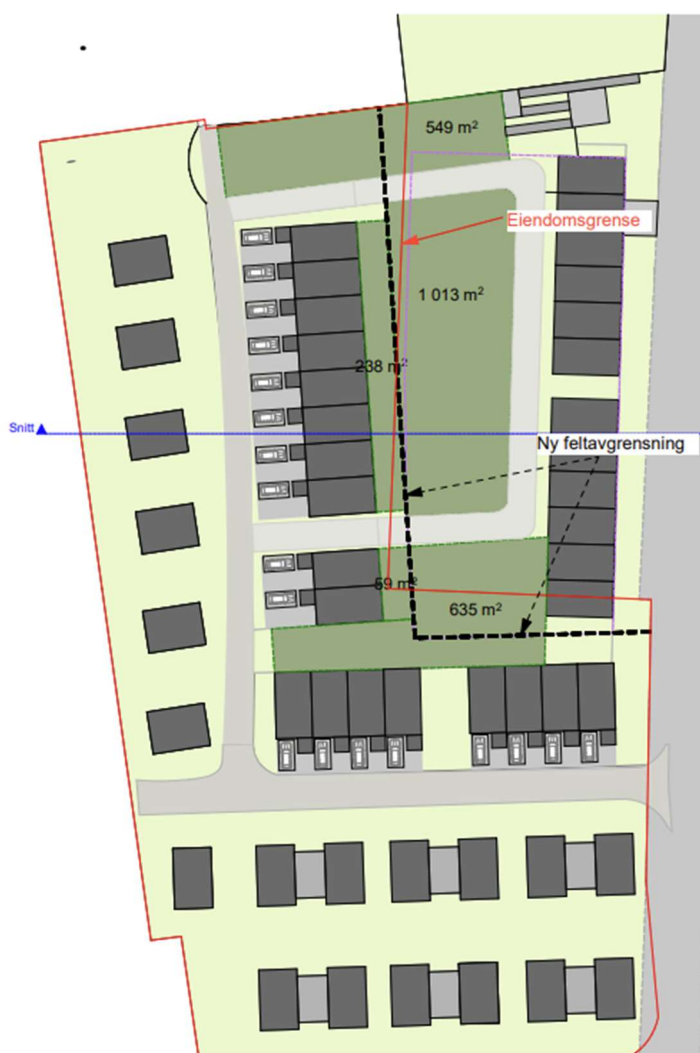
Planforslaget legger opp til at området totalt med hotellbygg skal benyttes til minimum 70 boenheter.



Figuren over viser planforslaget. Det er i hovedsak endringer i eksisterende plans formålsområder BAA1 og BAA2. (Ref. pkt.6).

7.3 Bebyggelse og anlegg

Forslag til utbyggingsstruktur



Figur 5 Illustrasjon bebyggelse på området

7.3.1.1 Grad av utnyttning

Detaljplanen skal videreføre områdeplanens krav til minimum 60 boenheter. I tillegg er det tiltenkt 16 boenheter over hotell på allmenning. Det er foreslått en begrensning på minimum 70 boenheter.

7.3.1.2 Boligmiljø

Utarbeidet skisse viser en kombinasjon av eneboliger, enebolig i kjede og rekkehusleiligheter. I område BAA1 ligger det rekkehus og leilighetsbygg organisert r

Utnyttelsen forslaget legger opp til medfører behov for inntil 2250 m² uteoppholdsarealer (30m²/boenhet). For eneboliger og boliger i kjede forutsettes dette dekket opp på egen tomt med felles lekeplasser. For leiligheter og rekkehus forutsettes det dekket opp på private balkonger og i felles uteareal i tun og i felles uteareal

7.3.1.3 Solforhold

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

7.3.1.4 Vann og avløp

Planforslaget fordrer en omlegging av eksisterende VA trasè. For nytt vann og avløpsanlegg og spillvann blir det utarbeidet eget overordnet VA –plan.

Vann

En ny VL160 ledning 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 tileksisterende VL150i Bakklandet med an boring til ledning. Fra VK7293 i Rådhusgata legges VL110 til sprinkleranegg og VL 63 til forbruksvann til hotellet.4/11. Det er behov for 50 l/s til slukkevann i planområdet grunnet blokkbebyggelse.

Avløp

Eksisterende SP 225 fra vest til øst over planområdet legges ned og ny SP 225 etableres i ny vei. Spillvannet fra planområdet sendes øst til ny SK1 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.

Overvann

Overvann skal normalt håndteres ved treleddsstrategien 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.

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.

Havnivåstigning

Sannsynlig havnivåstigning for Ørlandet kommune i 2090 er 55 cm jfr (Kartverket,

2019). Tabell Figur 6 angir område som vil overflommes ved 200-års stormflo og 2090 havnivå. Fra Figur 6 ses det at det vil komme vann på bakkenivå rundt.

8 Virkninger av planforslaget

8.1 Forhold til eksisterende reguleringsplan:

8.2 Stedets karakter, byform og estetikk

Bybildet i Brekstad er i omforming med tettere bebyggelse i sentrumsområdet, og dette er en villet utvikling for å styrke byens karakter samtidig som det er i takt med overordnede miljømål.

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

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

Hotell/boligbygget skal inneha egenskaper som "inngang" til allmenningen, og samtidig beskytte allmenningen 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.

8.3 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 kan beskytte seg mot i uteområdene med overdekte terrasser og balkonger.

8.4 Sol og skyggevirkninger

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

8.5 Grønnstruktur.

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

8.6 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kjente fredete kulturminner blir berørt av planforslaget.

8.7 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

Planen er vurdert opp mot relevante bestemmelser i Naturmangfoldsloven, og ikke funnet i strid med disse.

8.8 Trafikkforhold/kollektivtrafikk

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.