



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
25/034	Planutvalg	17.06.2025
25/096	Kommunestyre	19.06.2025

Sluttbehandling - Detaljregulering for Kulturparken Brekstad - planid 5057202401

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner Ørland kommune detaljregulering for Kulturparken Brekstad, planid 5057202401, med tilhørende bestemmelser sist revidert 05.06.2025 og plankart sist revidert 05.06.2025.

Kommunestyre 19.06.2025

Behandling

Voting nr 1 - Voting over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 29 stemmer (100%) - AP 8, FRP 1, H 6, INP 2, MDG 1, Rødt 1, SP 7, SV 1, UAVHENGIG 1, V 1

Mot: 0 stemmer (0%)

KST - 25/096 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner Ørland kommune detaljregulering for Kulturparken Brekstad, planid 5057202401, med tilhørende bestemmelser sist revidert 05.06.2025 og plankart sist revidert 05.06.2025.

Planutvalg 17.06.2025

Behandling

Voting nr 1 - Voting over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 9 stemmer (100%) - AP 3, FRP 1, H 2, SP 1, UAVHENGIG 2

Mot: 0 stemmer (0%)

PLU - 25/034 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner Ørland kommune detaljregulering for Kulturparken Brekstad, planid 5057202401, med tilhørende bestemmelser sist revidert 05.06.2025 og plankart sist revidert 05.06.2025.

Sammendrag

PKA arkitekter AS har, på vegne av Ørland kommune, utarbeidet planforslag til reguleringsendring for Kulturparken Brekstad, med planid 5057202401. Revidert plan skal erstatte gjeldende reguleringsplan for Kulturparken med planid 5015201901, som ble vedtatt i 2019.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av planutvalget 17.12.2024. Planutvalget vedtok å sende planforslaget på høring og legge den ut til offentlig ettersyn. Planforslaget ble sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn med en høringsperiode fra 06.01.2025 til 21.02.2025. Det kom inn til sammen ni uttalelser og merknader, hvorav seks fra statlige og regionale myndigheter.

Sakens bakgrunn og innhold

PKA arkitekter AS har, på vegne av Ørland kommune, utarbeidet planforslag til reguleringsendring for Kulturparken Brekstad, med planid 5057202401. Revidert plan skal erstatte gjeldende reguleringsplan for Kulturparken med planid 5015201901, som ble vedtatt i 2019.

Deler av planområdet er allerede utbygd i dag. Reguleringsendringen omfatter derfor hovedsakelig arealer vest for Rådhusgata. I forbindelse med reguleringsendringen er det også gjennomført karttekniske oppdateringer av hele plankartet med tilhørende bestemmelser. Disse oppdateringene gjelder blant annet sikring av støysone, faresone for flom samt byggegrense mot sjø.

Planområdet øst for Rådhusgata er i all hovedsak uendret og regulert til sentrumsformål.

Hovedformålet med endringen er å legge til rette for at utbygging av B1 kan starte før utbygging av parkeringsanlegg på BAA (se plankart for revidert reguleringsplan). For at dette skal kunne skje må det sikres at parkeringsløsning på BAA vil la seg gjennomføre på et senere tidspunkt. Endringen medfører at antall offentlige parkeringsplasser reduseres fra 200 til minimum 60. Inntil parkeringsanlegg er realisert, skal det tilrettelegges for midlertidig parkering på bakkeplan. Øvrige offentlige parkeringsplasser må sikres utenfor planområdet mellom ferjeleiet og Havnegata.

Planforslaget legger opp til at det skal etableres 54 nye boenheter vest for Rådhusgata. Disse vil bestå av rekkehus, eneboliger og eneboliger i kjede. Etasjehøydene vil variere fra to til tre etasjer. Planbestemmelsene sikrer også at boligbebyggelsen innenfor BAA vil etableres med sprang i fasaden, for å sikre en variasjon i bygningsvolumet mot Rådhusgata. Det etableres en ny kommunal veg, for å betjene boligområdet, i tillegg til at det etableres tre avkjørsler fra Bakklandet. For rekkehusene innenfor arealformål BAA vil parkeringsdekningen bli sikret i parkeringsanlegget, sammen med de offentlige parkeringsplassene. For den resterende boligbebyggelsen skal parkering løses på egen tomt.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av planutvalget 17.12.2024. Planutvalget vedtok å sende planforslaget på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget ble sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn med en høringsperiode fra 06.01.2025 til 21.02.2025.

Det kom inn til sammen ni uttalelser og merknader, hvorav seks fra statlige og regionale myndigheter, én fra kommunale instanser og to fra naboer/privatpersoner. NVE og Statsforvalteren fremmet innsigelse til planen, og Trøndelag fylkeskommune hadde et faglig råd. Alle høringsuttalelsene er vedlagt, og kommentert i egen sammenstilling med merknadsbehandling.

Det ble fremmet følgende innsigelser til planforslaget:

Statsforvalteren:

1. *Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og § 4-3, samt med henvisning til retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse (DSB 2010), fremmes innsigelse til detaljplanen inntil fare for områdeskred er tilstrekkelig utredet/avklart, og eventuelle avbøtende tiltak er tatt inn i planen.*

NVE:

1. *Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, fremmes det innsigelse til reguleringsplan for Kulturparken. Grunnlaget for innsigelsen er at sikkerheten for skred ikke er tilstrekkelig ivarettatt i planen, jf. pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3. Grunnlaget for innsigelsen er beskrevet i NVEs veileder 2/2017 «Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging».*

På bakgrunn av innsigelsene ble det utarbeidet et notat med geoteknisk vurdering av Watn Consult AS. Notatet viser til at området er relativt flatt, og at det ikke er registrert forekomster med sprøbruddmateriale eller kvikkleire i det aktuelle området og konkluderer med at området ikke er utsatt for mulig områdeskred. Det ble ikke utført grunnundersøkelser i forbindelse med den geotekniske vurderingen, men det er forutsatt at blir gjort i forbindelse med byggesak. Dette for å avklare lokale forhold og problemstillinger. Det ble på bakgrunn av notatet foretatt mindre endringer og justeringer av ROS-analysen, bestemmelsene og planbeskrivelsen.

Statsforvalteren i Trøndelag vurderte innsigelsen for imøtekommet i brev av 19.05.2025, og supplerte med råd om justeringer av reguleringsbestemmelse § 8.2.

NVE trakk innsigelsen til detaljreguleringsplan for Kulturparken i brev av 27.05.2025.

Øvrige endringer etter førstegangsbehandling

For å imøtekomme faglige råd og innspill innkommet i høringsfasen, er det foretatt mindre endringer og justeringer i reguleringsbestemmelsene, planbeskrivelsen og ROS-analysen. Plankartet er uendret. De viktigste endringene etter førstegangsbehandling er:

1. Det er på bakgrunn av faglig råd fra Trøndelag fylkeskommune foretatt endring i reguleringsbestemmelsene for å sikre opparbeiding av nærlekeplass i felt B1 og BAA.
2. Mindre justeringer og suppleringer i bestemmelsene etter innspill (se merknadsmatrise).

Administrasjonens vurdering

I løpet av høringsperioden har det kommet flere uttalelser til planforslaget. Alle innspill, råd og merknader er vurdert av plankonsulent og videre av administrasjonen. Flere innspill har resultert i mindre justeringer i plandokumentene, som vist og beskrevet i merknadsbehandlingen som ligger vedlagt.

NVE og Statsforvalteren fremmet innsigelser grunnet mangel på geoteknisk vurdering av områdestabilitet og skredfare i området. Det ble utarbeidet et geoteknisk notat som vurderer at området ikke er utsatt for mulig områdeskred. Det er positivt at området ikke er utsatt for områdeskred, selv om det ikke ble utført grunnundersøkelser i denne fasen. Det er viktig at slike undersøkelser blir gjort i forbindelse med byggesaken for å sikre at alle lokale forhold og problemstillinger blir avklart. Det er derfor sikret krav om en plan for supplerende grunnundersøkelser for de enkelte byggetrinn, samt geoteknisk vurdering av planlagt bebyggelse som kan dokumentere sikkerhet og eventuelle avbøtende tiltak med hensyn til lokal stabilitet, mulig utglidning og fundamenteringsforhold.

En rekke avveininger ligger bak planforslaget som nå foreligger, og administrasjonen mener forslaget til ny reguleringsplan stort sett er godt beskrevet og at alle relevante tema er tilstrekkelig utredet.

Med bakgrunn i overnevnte vurderinger, anbefaler administrasjonen at forslag til detaljregulering av Kulturparken Brekstad, planid 5057202401, vedtas.

Vedlegg

5057202401 Plankart Kulturparken Brekstad 2_gangs innsending ENDELIG

5057202401 Rev_Reguleringsbestemmelser

5057202401 Rev_Planbeskrivelse

5057202401 V01 Varslingsdokumenter

5057202401 V02.1 Innspill

5057202401 V03 Illustrasjonsplan 1

5057202401 V04 Parkeringsanlegg i sokkel

5057202401 V05 Illustrasjonsplan med midlertidig parkering

5057202401 V06 Snitt

5057202401 V07 Uteareal og solstudier

5057202401 V08 Illustrasjoner

5057202401 V09 Parkeringskapasitet på felt SVP

5057202401 V10 Overordnet VA-plan Brekstad kulturparken Notat

5057202401 V11 Rev.ROS-analyse

5057202401 V12.1 Merknader etter offentlig høring Vurderinger

5057202401 V12.2 Merknader og innsigelser

5057202401 V13 Geoteknisk vurdering planformål

NVE trekker innsigelsen til detaljregulering for Kulturparken Brekstad - planid 5057202401

Tilbakemelding på anmodning om trekking av innsigelse - Detaljreguleringsplan for Kulturparken Brekstad - Ørland kommune

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Kulturparken Brekstad - planid 5057202401