

Planbestemmelser

Detaljregulering Kulturparken, Brekstad

PlanID 5015201901

Sist revidert 05.06.2019

Tilhørende reguleringsplankart datert: 01.02.2019, sist revidert 05.06.2019

1. gangs behandling	PLU sak 19/13	10.04.2019
2. gangs behandling	PLU sak 19/20	12.06.2019
Egengodkjenning	KST sak 19/46	20.06.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med plangrense på plankartet. Området ligger sør i Brekstad sentrum, ved hurtigbåtterminalen.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

2.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B2) (1110)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B3,B4,B5) (1111)

Sentrumsformål (S1,S2, S3) (1130)

Kombinerte formål-Boligbebyggelse/offentlig parkering (BAA1) (1900)

kombinert formål- Offentlig lek / offentlig parkering (o_BAA2) (1900)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (SV1, SV2) (2010)

Allmenning (A1) (2014)

Gang/sykkelveg (SGS1, SGS2) (2015)

2.3 Hensynssoner

Frisikt – kode rp 140

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet, eller aktuelle delfelt, en detaljert utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, belegningsmateriale, kantstein, eksisterende og ny vegetasjon, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, trapper, lekeutstyr, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, uteoppholdsareal, kjøreareal og gangareal, renovasjonsløsning og støy/innsynsskjerming til nabobebyggelse. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 3.2 Støy

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

Retningslinje T1442 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, for fasader mot veg, at trafikkstøy overskrider Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 tabell 3, skal følgende avbøtende tiltak gjennomføres:

- Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrense 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 uteareal hvor støygrense i tabell 3 tilfredsstilles.

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

§ 3.3 Kulturminner

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

§ 3.4 Estetikk

Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljer og materialer. Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tiltak.

Ved utforming av nye bygg og anlegg, samt ved fasadeendring og transformasjon, skal fasademateriale i hovedsak bestå av tre, tegl, stein og glass. Reflekerende 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.

§ 3.5 Parkering generell

Området skal bebygges med tett småhusbebyggelse. Parkering skal løses i fellesanlegg/på egen tomt. 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 kulturhus/rådhus/hotell og reisende med kollektivtransport. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset HC. I hvert parkeringsanlegg skal minst 6 % av plassene ha lademulighet.

Parkeringsløsninger inkludert parkeringsanlegg skal være ferdigstilt senest samtidig med søknad om brukstillatelse/ferdigattest for første boenhet som tilhører anlegget.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser

§ 4.1.1 Værbeskyttelse

Det tillates tiltak for værbeskyttelse og fast møblering utenfor byggegrenser så fremt det ikke er til hinder for adkomst, ferdsel og siktlinjer. Skal synliggjøres i utomhusplan.

§ 4.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser eller formålsgrenser som er angitt i plankart. Der annet ikke er oppgitt skal bebyggelsen plasseres minimum 4 meter fra tomtegrense.

§ 4.1.3 Nærlekeplass

Boenheter skal være tilknyttet nærlekeplass på minimum 200m², maksimal avstand 200m. Nærlekeplass skal ha tilfredsstillende støyforhold, ha gode solforhold og være skjermet fra sterk vind og trafikk. Vegetasjon skal minimum dekke 35% av arealet.

§ 4.1.4 Utforming av bebyggelse

Det tillates mindre takoppbygg over maksimum kotehøyde for takhager, heis, trapp, arkitektoniske gesimsforhøyelser og andre tekniske installasjoner. Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 1,5 meter og areal på maks 10% av takflaten og ha en avstand på minimum 1 meter fra gesims.

§ 4.1.5 Renovasjon

Renovasjon skal etableres med felles nedsenkbar løsning innomhus. For eneboligtomter kan det løses på egen tomt. BAA1 skal minimum inneholde en nedsenkbar avfallsstasjon. Valg av løsning skal avklares i samråd med kommunen.

§ 4.2 Boligformål

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser

Krav til boligsammensetning

Oversikt som viser antall boenheter/ boligsammensetning og universell tilgjengelighet skal følge med hver enkelt byggesøknad.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal opparbeides med felles og private områder, og inneha jordoverdekning slik at området skal kunne beplantes.

Det tillates enkle konstruksjoner som skjermer deler av uteoppholdsarealet mot flystøy.

Uteoppholdsareal skal være fysisk sikret mot daglig trafikk.

Hver boenhet skal minimum 30m² uteareal pr. boenhet innenfor formåls grensen. Uterom inkluderer balkong og nærlek.

Utnytting

Det skal være minimum 58 boenheter innenfor BAA1,B2,B3,B4 og B5

Formål	Min. boenheter	Maks kotehøye gesims/møne
BAA1	35	15
B2	13	15
B3	1	18
B4	2	18
B5	7	15

Parkering

Det skal etableres minimum 0,8, maksimum 1,2 bilparkeringsplasser pr. boenhet, minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet.

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.

§ 4.2.2 BAA1 (kombinert formål boligbebyggelse / offentlig parkering)

Det tillates parkering i kjeller over to plan. Parkering i kjeller skal inneholde minimum 200 offentlige parkeringsplasser.

Formålet skal inneholde et samlet felles uterom som er minimum 900m²

Boligbebyggelsen skal maksimalt ha byggehøyde på 6,5 meter over planert terreng. Bebyggelsekan kan gå over maksimal byggehøyde, dersom saltak eller pulttak. Ved pulttak/saltak skal gjennomsnittlig høyde ikke overstige 6,5 meter, maksimal høyde skal ikke overstige 7,5 meter. Planert terreng skal ikke regnes over kote 8.7 (NN 2000).

Det tillates avkjørsel til boligbebyggelse fra vei SV2. Byggegrensen skal være minimum 5 m fra grense mot vei SV2.

§ 4.2.3 B2 og B5

Området skal bebygges med frittliggende småhusbebyggelse.

Parkering skal løses på egen tomt

Bebyggelsen skal ha maksimal byggehøyde møne/gesims 15meter

Boligbebyggelse kan gå over maksimal byggehøyde, dersom saltak eller pulttak. Ved pulttak/saltak skal gjennomsnittlig høyde ikke overstige kote 15, maksimal høyde skal ikke overstige kote16.

§ 4.2.4 B3

Minimum en boenhet.

Boenheten skal ha tilkomst fra Rådhusgata.

Bebyggelsen skal ikke overstige kotehøyde møne/gesims 15 m.

For boligbebyggelse (BAA1,B2,B3,B3,B5) kan gå over maksimal byggehøyde, dersom saltak eller pulttak. Ved pulttak/saltak skal gjennomsnittlig høyde ikke overstige kote 15, maksimal høyde skal ikke overstige kote16.

§ 4.2.5 B4

B4 skal inneholde minimum 2 boenheter.
Bebyggelsen skal ikke overstige kotehøyde 18m

§ 4.2.6 o_BAA2 (kombinert formål offentlig lek / offentlig parkering)

BLK skal opparbeides som kvartalslekeplass/park og være nærlekeplass og uteoppholdsareal for S3. BLK skal inngå som parkering for boenheter i S3.

BLK skal inneha parkeringsanlegg i et plan under lekeareal. Parkering skal inneholde minimum 40 offentlige parkeringsplasser. Overkant innvendig gulv i parkeringsanlegg skal ikke legges høyere enn kote +4.20 m, m (relativ NN2000).

§ 4.3 Sentrumsformål

§ 4.3.1 Fellesbestemmelser

Sentrumsformål skal inneha Offentlige og private funksjoner som: Kultur, hotell, tjenester, service, kontor, bevertning og bolig. For sentrumsformål med flere funksjoner enn bolig, skal bolig alltid plasseres øverst.

Det skal opparbeides minimum 15 m² uteareal pr boenhet. BLK kan inngå som uteoppholdsareal for S3

Sentrumsformål tilrettelegges for mottak av overskuddsvarme fra hydrogenanlegg og ladestasjon, samt fjernvarmeanlegg ved sydmolo.

Utnytting

Det skal være minimum 31 boenheter innenfor S1, S2 og S3

Formål	Min. boenheter	Maks kotehøyde gesims/møne
S1	10	18
S2	5	18
S3	16	31

§ 4.3.2 S3

BLK skal inngå som parkering og uterom for boenheter i S3.

Bebyggelsen skal ikke overstige kotehøyde møne/gesims 31 m.

Materialvalg og farger skal tilpasses kulturhuskvarartalet. Det tillates signalelement opp til kote 34, signalelement kan dekke maksimalt 5% av takflaten.

§ 4.3.3 S2

S2 skal inneha minimum 5 boenheter og næringsformål i 1. etasje mot gate. Minimum utnyttelse på 100% BRA.

§ 4.3.4 S1

S1 skal inneha minimum 10 boenheter og næringsformål i 1. etasje. Minimum utnyttelse på 150% BRA.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTUKTUR

Generelt

Punkt for fysisk sperre/ vegsperre etableres mellom SGS2 og SV2. Gjennomkjøring tillates for renovasjonskjøretøy, brøytebiler, utrykningskjøretøy og kommunale tekniske tjenestebiler.

Offentlige samferdselsanlegg skal planlegges og utføres i hht. Kommunens veinorm.

§ 5.1 Allmenning (A1)

Skal opparbeides etter godkjent utomhusplan. Gatetun skal inneholde: tydelig trase for transport gjennom området, belysning, gjesteparkering for hotellet, beplantning og områder som opparbeides med oppholdskvalitet. Det tillates oppført sykkelhotell eller tilsvarende innenfor området.

Parkeringsplasser.

Det kan etableres inntil 10 parkeringsplasser.

Det tillates kjøring på området for: drosje og besøkende til hotellet.

§ 5.2 o SV1

SV1 skal opparbeides med tosidig fortau. Deler av SV1 kan inneholde grøntrabatt og gjesteparkering.

§ 5.3 o SV2

Skal være adkomstvei for BAA1, B2 og B5. Veien skal være sperret for gjennomkjøring. SV2 skal inneholde vendehammer dimensjonert for liten lastebil.

§ 5.4 Gang- og sykkelvei o SGS1

Det tillates parkering for besøkende til Kultursenteret og Kulturtoppen. Området skal innredes på en slik måte at det blir trygt, for syklende og gående å ferdes over området til sjøkanten og til sydmoloen.

§ 5.5 Gang- og sykkelvei o SGS2

Det tillates kjøring til og fra eiendommene som ligger langs denne veien. Veien er sperret for gjennomkjøring for andre enn de som er nevnt under «Generelt».

§ 6 Hensynssone – Frisikt H140

Frisiktsoner er angitt på plankartet. Det tillates ikke beplantning, konstruksjoner mm. som er høyere enn 0,5 m over hovedveiens planum.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 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. 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 uttrykingskjøretøy ivaretas i anleggsperioden.

§ 7.2 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan og bygningsloven, 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.

§ 7.3 Midlertidig parkering

Under anleggsperioden på BAA1 skal det opprettes midlertidig parkering for S1 og parkering for reisende med hurtigbåt. Løsning avklares i samråd med kommunen før arbeid igangsettes.

§ 7.4 Stormflo

Ny bebyggelse innfor planområdet skal være tilstrekkelig sikret mot vanninntrenging. Før igangsetting skal det foreligge en fagkyndig rapport som omhandler konsekvenser for stormflo.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Lekeplasser og uteoppholdsarealer.

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

§ 8.2 Geoteknikk

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en rapport fra skredfareevaluering inkludert geoteknisk vurdering av planlagt bebyggelse som kan dokumentere sikkerhet og eventuelle avbøtende tiltak med hensyn til områdets fundamentering.

§ 8.3 Gangveg, sykkelveg og fortau

To-sidig fortau lang SV1 skal stå klare til søknad om brukstillatelse/ferdigattest for boligbebyggelse (BAA1, B2, B5).

§ 8.4 Parkering

Parkeringskjellere for område BAA1 skal være ferdigstilt før første brukstillatelse/ferdigattest for BAA1.

Parkeringskjeller i o_BAA2 skal være ferdigstilt før første brukstillatelse/ferdigattest på S1.

§ 8.5 Vann og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal forelegges før igangsettelse kan gis.

§ 8.6 Energiforsyning

Teknisk plan skal være godkjent av Ørland kommune før det gis igangsettelsestillatelse.

§ 8.7 Renovasjonsanlegg

Det skal foreligge teknisk godkjent plan for renovasjonsløsning før det gis igangsettelsestillatelse.

Orland kommune

førgodkjent 20.06.2019