

Planbestemmelser

Detaljregulering Kulturparken, Brekstad PlanID 5057202401

Reguleringsbestemmelsene er revidert 05.06.2025

Tilhørende reguleringsplankart datert: 05.06.2025

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet. Området ligger sør i Brekstad sentrum og omfatter tinghus/rådhus/hotell/ leiligheter og kultursenter på østsiden av Rådhusgata og bolig- og sentrumsbebyggelse på vestsiden av Rådhusgata.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

2.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B1, B2, B3) (1110)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF) (1111)

Sentrumsformål (S1, S2, S3) (1130)

Energianlegg (EA) (1540)

Renovasjonsanlegg (RA) (1550)

Kombinerte formål Boligbebyggelse/parkeringsanlegg (BAA) (1900)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (o_V1, o_V2, o_V3, o_V4) (2010)

Fortau (o_FO1, o_FO2) (2012)

Gatetun (o_GT) (2014)

Gang/sykkelveg (o_GS) (2015)

2.3 Hensynssoner

Frisikt – H140

Trafikkstøy - H220_2 Gul sone iht. T-1442

Flystøy – H220_1 Gul sone iht. T-1442

Flomfare – H320

2.4 Bestemmelseområder

Utforming #1-3

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 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 og Sametinget varsles. Denne anmodningen skal formidles til de som skal foreta konkrete arbeider i grunn.

§ 3.2 Renovasjon

Renovasjon skal etableres innen areal avsatt til RA på plankartet.

Renovasjonsløsning for felt B1, B2, B3, BAA og S2 skal være nedgravde containere.
Renovasjonsløsning for felt BF skal være beholdere på hjul.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser boligformål/sentrumsformål

Det tillates fellesfunksjoner som vær- og støybeskyttelse og fast møblering utenfor byggegrenser så fremt det ikke er til hinder for adkomst, ferdsel og siktlinjer. Fellesfunksjoner skal synliggjøres i utomhusplan.

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 og tomtegrenser, eksisterende og planlagt terreng, frisiktlinjer, kjøreareal, gangareal og parkeringsareal, forstøtningsmurer samt nærlekeplass, parkering, kjøreareal og støyskjerming.

§ 4.1.1 Byggegrense

Bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt i plankartet. Garasjer og carporter med port vendt mot veg plasseres minimum 5 meter fra vegkant i B1, B2 og B3.

§ 4.1.2 Nærlekeplass

Boenheter skal være tilknyttet nærlekeplass på minimum samlet areal 200 m², maksimal gangavstand fra inngang boenhet skal være 200 m. Nærlekeplass skal ha tilfredsstillende støyforhold, ha gode solforhold og være skjermet fra sterk vind og trafikk. Vegetasjon skal minimum dekke 35% av arealet. Det skal være minimum én lekeinstallasjon tilpasset de minste barna (1-3 år), benk og noe fast dekke.

§ 4.1.3 Kvartalslekeplass

Boenheter skal være tilknyttet kvartalslekeplass sør for planområdet (gnr/bnr 166/30) Kvartalslekeplass skal ikke være mindre en 1500 m², være lett tilgjengelig og ha trafiksikker tilkomst med gangavstand innenfor ca. 500 meter. Lekeplassen skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballek, aking, sykling og lignende. Kvartalslekeplass etableres ikke på egen grunn og det skal fremlegges bruksrett på annet areal, ref. rekkefølgebestemmelse § 9.4.

§ 4.1.4 Utforming av bebyggelse

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. 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 ikke som hovedfarge.

Det tillates mindre takoppbygg over maksimum kotehøyde for 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 Energianlegg (EA)

Arealet er avsatt til trafo og adkomst er sikret. Plassering av ny trafo skal godkjennes av netteier.

§ 4.2 Boligformål

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser

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. Hver boenhet skal ha minimum 30 m² uteareal innenfor formålsgrensen.

Hvis område B1 blir opparbeidet før BAA skal det opprettes midlertidig terrengfall fra B1 innenfor BAA. Terrengfall skal trappes ned med natursteinsmur eller støttemur eller skråning.

Terrengfall skal ikke overstige høyder større enn 1,2 m eller ikke være brattere enn stigningsforholdet 1:3.

Utnytting og høyde

Bygninger med slake og flate tak og byggehøyde over 2 etasjer skal ha inntrukket etasje øverst.

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	

Boligbebyggelse BAA, B1, B2, B3 og S2 kan gå over maksimal byggehøyde med bruk av saltak eller pulttak. Ved pulttak/saltak skal gjennomsnittlig høyde ikke overstige kote 15, maksimal høyde skal ikke overstige kote 16. Møneretning på B1, B2, B3 og deler av BAA er

påført plankartet.

Parkering

Om ikke annet er oppgitt skal det etableres minimum 0,8, maksimum 1,0 bilparkeringsplasser pr. boenhet.

Avkjørsler

Avkjørsler til boligområdene skal utarbeides med siktkrav fra gjeldende vegnormaler.

§ 4.2.2 BAA

Området skal bebygges med småhusbebyggelse i form av rekkehus, veg og felles uteoppholdsareal på underliggende parkeringsanlegg. Bebyggelse skal opparbeides med minimum 0.5 meter sprang i fasade og takflater ut mot Rådhusgata.

Utnytting

Maksimal utnyttelse er 1600 m² BRA.

Mot Rådhusgata skal hovedlinjen i fasaden følge byggegrensa.

Parkering

Parkeringsanlegg skal inneholde minimum 60 offentlige parkeringsplasser, og i tillegg skal det etableres maksimum 1.0 parkeringsplasser pr. boenhet på BAA.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset HC. I parkeringsanlegg skal min. 6% av de offentlige parkerings-plassene etableres med ladepunkt for el-bil.

Parkeringsplasser for boliger skal ha lademulighet på hver plass.

Uterom og adkomst

Området skal inneholde et felles uteoppholdsrom som er minimum 800 m², inkludert nærlekeplass som skal være minimum 100 m². Det skal også etableres veg-adkomst til boenheter, med adkomst fra o_V3 i vest eller sør og over B1. Utomhusplan for BAA skal vise plasseringen av nærlekeplass og gangveg. Gangveg ha minimum kjørebredde 3 meter for å være tilgjengelig for utrykningskjøretøy og brøytebil ref. rekkefølgebestemmelse § 9.8.

Det skal være minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Minimum 1 plass per boenhet skal være nær inngang, låsbar og under tak. Ved plassering av sykkelparkering i kjeller må adkomst for sykkel være logisk plassert ved eventuell heis og/eller utgang/rampe.

BAA skal være tilgjengelig for minimum 60 offentlige parkeringsplasser.

§ 4.2.3 B1

Området skal bebygges med småhusbebyggelse i form av rekkehus.

Utnytting

Maksimal utnyttelse er 2300 m² BRA.

Parkering

Parkering skal løses på egen tomt.

Uterom og adkomst

Området skal inneholde en felles nærlekeplass i nord som skal være minimum 100 m². Det tillates avkjørsler til boligbebyggelse fra o_V3.

Innenfor felt B1 skal det opparbeides gangveg gjennom området med adkomst fra o_V3 til

BAA. Utomhusplan for B1 skal vise plasseringen av gangveg. Gangveg skal ha minimum kjørebredde på 3,0 meter ref. rekkefølgebestemmelse § 9.8.

Tiltak innenfor området skal hensynta senere etablering av parkeringsanlegg på område BAA ref. rekkefølgebestemmelse § 9.9.

§ 4.2.4 B2

Området skal bebygges med småhusbebyggelse. Hovedlinjen i fasaden skal følge byggegrensa.

Utnytting

Maksimal BRA 1700 m2.

Parkering

Parkering for bil og sykkel skal løses på egen tomt.

Uterom og adkomst

Området skal inneholde en felles nærlekeplass i vest for hele planområdet og skal være minimum 200 m2. Det skal opparbeides en snarveg over området som skal være offentlig tilgjengelig og være minimum 1,5 m bred. Utomhusplan for B2 skal vise plasseringen av snarveg ref. rekkefølgebestemmelse § 9.7.

Det tillates avkjørsel til boligbebyggelsen fra o_V3 og o_V4.

§ 4.2.5 B3

Området skal bebygges med småhusbebyggelse. Maksimal BRA 800 m2.

Parkering for bil og sykkel skal løses på egen tomt. Det tillates avkjørsel til boligbebyggelse fra o_V3.

I nord skal formålsfeltet inneholde felles vendehammer for liten lastebil tilknyttet o_V3.

§ 4.2.6 BF

Innenfor arealformål BF tillates frittliggende boligbebyggelse.

Avfallshåndtering og parkering for bil og sykkel skal løses på egen tomt. Det tillates at det etableres adkomst fra o_GS.

§ 4.3 Sentrumsformål

§ 4.3.1 Fellesbestemmelser

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

Det skal være minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Ved plassering av sykkelparkering i kjeller må adkomst for sykkel være logisk plassert ved eventuell heis og/eller utgang/rampe.

Det skal opparbeides minimum 15 m2 uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor sentrumsformålet.

Sentrumsformål tilrettelegges for mottak av overskuddsvarme fra hydrogenanlegg og ladestasjon.

Utnytting

Det skal være minimum 33 boenheter innenfor S1, S2 og S3

Formål	Min. boenheter	Maks kotehøyde gesims/møne
S1	10	18
S2	3	15
S3	20	31
Sum	33	

§ 4.3.2 S1

S1 skal ha minimum 10 boenheter. Det skal være næringsformål i 1. etasje mot gate. Minimum utnyttelse på 150% BRA. Byggegrense mot sjø ligger i formålsgrense mot øst og sør.

§ 4.3.3 S2

S2 skal ha minimum 3 boenheter. Det skal være næringsformål i 1. etasje mot gate. Minimum utnyttelse på 100% BRA.

Det tillates adkomst via bestemmelseområde #2.

§ 4.3.4 S3

Innenfor sentrumsformål S3 tillates 20 boenheter og hotell.
Bebyggelsen skal ikke overstige kotehøyde møne/gesims 31 m.
Parkering for boenhetene og hotell skal dekkes i egen parkeringskjeller.
Byggegrense mot sjø ligger i formålsgrense mot øst.

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

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlige samferdselsanlegg o_V, o_FO, o_GT og o_GS

Offentlige samferdselsanlegg med kjøreveg o_V, fortau o_FO, o_GT og o_GS skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 5.1.1 o_V2

o_V2 skal opparbeides med to-sidig fortau. Deler av o_V2 kan inneholde grøntrabatt og korttidsparkering.

§ 5.1.2 o_V2-V4

o_V2-V4 skal være tilkomstvei for B1, B2, B3 og BAA.

§ 5.2 Gatetun – o_GT

Gatetun skal opparbeides etter godkjent utomhusplan og inneholde: tydelig trasé for transport gjennom området, belysning, gjesteparkering for hotell og småbåthavn, beplantning og opparbeidede områder med oppholdskvaliteter. Det tillates oppført sykkelhotell eller tilsvarende innenfor området.

Parkeringsplasser.

I nord/øst ved hotellet kan det etableres inntil 10 parkeringsplasser.

I sør tillates 25 p-plasser til gjesteparkering. Området i sør skal utformes på en slik måte at det blir trygt, for syklende og gående å ferdes over området til sjøkanten og til sydmoen.

§ 5.3 Gang- og sykkelvei o_GS

Det tillates kjøring til og fra eiendommene langs veien.

Det skal etableres bom mellom adkomstvei og gang- og sykkelveg. Det tillates gjennomkjøring av nyttekjøretøy.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Frisikt H140

Det tillates ikke anlegg i sonen etc. som er høyere enn 0,5 m over hovedveiens planum.

§ 6.2 Trafikkstøy H220_2

Der støyberegning viser, for fasader mot veg, at trafikkstøy overskrider

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 (2021) tabell 2, skal følgende avbøtende tiltak gjennomføres:

Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrense i tabell 2 for veg tilfredsstilles.

For hver boenhet skal minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensene i tabell 2 for veg tilfredsstilles.

Alle boenheter skal ha tilgang til uteareal hvor støygrense i tabell 2 tilfredsstilles.

§ 6.3 Flystøy H220_1

Gjelder flystøy, gul støysone og gjelder hele planområdet. Eventuelle støyskjermingstiltak mot flystøy skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

§ 6.4 Flomfare H320

Ny bebyggelse innfor planområdet skal være tilstrekkelig sikret mot vanninntrenging.

Kotehøyde +3.05 (relativ NN2000) er laveste gulvnivå. Ved fravik fra krav til kotehøyde skal konstruksjonen tåle å stå under vann.

§ 7 BESTEMMELSEOMRÅDER

§ 7.1 Bestemmelsesområde #1

Gjelder deler av S2.

Det kan etableres 1 ny bolig.

Det tillates etablering av adkomst fra bestemmelsesområde #2 og #3.

§ 7.2 Bestemmelsesområde #2

Gjelder deler av S2.

Det kan etableres minimum 3 boliger. Det skal være næring i 1.etasje mot gate.

Det tillates etablering av adkomst fra bestemmelsesområde #3.

§ 7.3 Bestemmelsesområde #3

Gjelder deler av S2.

Ved etablering av parkeringsanlegg skal det opparbeides nærlekeplass på tak over

parkeringsanlegg som skal inneholde minimum 40 parkeringsplasser. Overkant innvendig gulv i parkeringsanlegg skal ikke legges høyere enn kote +4.20, (relativ NN2000).

Ved midlertidig overflateparkering skal det etableres en terrengmessig overgang mot vest med maksimal høyde på støttemurer på 1,2m. Det tillates etablering av adkomst til bestemmelsesområde #1 og #2.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Utomhusplan

Sammen med første søknad om tillatelse 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 lokal stabilitet, mulig utglidning og fundamenteringsforhold.

§ 8.3 Forurensset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset, 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 100 m² i innenfor feltet. For felt BAA skal det opparbeides nærlekeplass på minimum 100 m² i innenfor feltet.

§ 9.7 Sikker skoleveg

Overgangsfelt fra o_GS over Skolegata skal krysse øst for Odins veg og 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.

Ørland kommune

Revidert 23.04.2025/05.06.2025

Planforslag til 2.gangs behandling