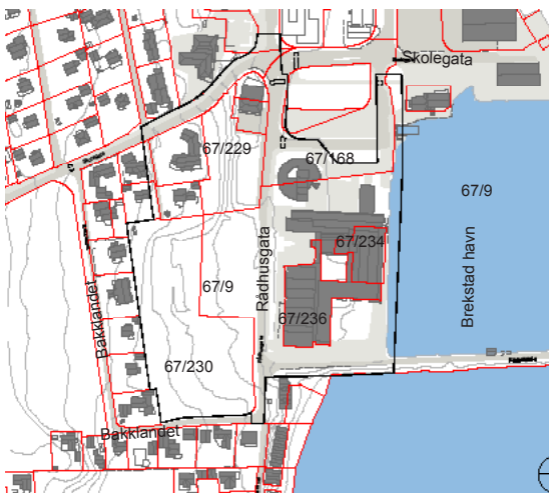


OPPSTART AV PLANARBEID

Iht. plan- og bygningslovens § 12,-1,12-8 og 12-14 varsles med dette oppstart av detaljregulering for "Kulturparken Brekstad", gnr./bnr: 67/263, 67/40, 67/229, 67/211, 67/74, 67/230, 67/214, 67/236 samt deler av 67/168 og 67/9. Planområdet er ca. 47 daa.

Forslagstiller: Ørland Hotell AS.

Plankonsulent: pka ARKITEKTER



Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse og offentlig parkering, vest for Rådhusgata, i tråd med overordnede plan. Ved hurtigbåtkaia er det planlagt hotell og boligbebyggelse på opp til 8 etasjer.

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

Naboer og grunneiere blir varslet direkte.

For mer opplysninger se:

www.pka.no, eller ring tlf.: 97548277.

Merknader til planarbeidet sendes til:

Per Knudsen Arkitektkontor AS,
Brattørgata 5, 7010 Trondheim

eller pka@pka.no innen 18.03.2019.

Til naboer, berørte parter, private
og offentlige høringsinstanser

Trondheim 19.02.2019

Detaljert reguleringsplan for "Kulturparken Brekstad" gnr/bnr: 67/230, 67/229, 67/188, 67/9, 67/214, 67/236 m.fl.

VARSEL OM IGANGSETTING AV ARBEID MED DETALJERT REGULERINGSPLAN

Iht. plan- og bygningslovens § 12-1, 12-8 og 12-14 varsles med dette at det er satt i gang planarbeid for "Kulturparken Brekstad" gnr/bnr: 67/230, 67/229, 67/40, 67/263, 67/214, 67/236, 67/211 og 67/74 samt deler av: 67/188, 67/9, 62/262, 67/10, 67/228 og 67/60.

Planområdet

Planområdet er i kommuneplanen (kommuneplanens arealdel 2014-2026) en del av et større område som er satt av til sentrumsformål. Dette er fulgt opp av "Områdeplanen for Brekstad sentrum" PlanID 1621201703, som er gjeldende regulering i planområdet.

Området er hovedsakelig regulert til *Bolig/parkering, sentrumsformål og allmenning*.

Planens formål

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse og offentlig parkering, vest for Rådhusgata, i tråd med overordnede plan. Ved hurtigbåtkaia er det planlagt hotell og boligbebyggelse på opp til 8 etasjer.

Konsekvensutredning

Planen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredning, og vurdert å være tilstrekkelig utredet i overordnet plan.

Forslagstiller og plankonsulent

Grunneiere i området er Ørland kommune, Ørland Hotell AS, Kulturparken AS og Sjøterrassen AS
Forslagstiller er Ørland Hotell AS v/ Morten Berg
Plankonsulent er pka ARKITEKTER

Informasjon og medvirkning

Dette brevet sendes til berørte parter og høringsinstanser, slik at de som ønsker det kan komme med innspill til planarbeidet. Når planforslaget senere legges ut til offentlig ettersyn får berørte parter varsel om dette og kan komme med merknader. Offentlig ettersyn blir kunngjort på kommunens nettsider.

Eventuelle spørsmål rettes til pka ARKITEKTER på epost pka@pka.no eller tlf. 97548277. Mer informasjon om planen er synliggjort på www.pka.no.

Innspill til planarbeidet sendes Per Knudsen Arkitektkontor AS, Brattørgata 5, 7010 Trondheim eller sfc@pka.no innen **18.03.2019**.

Med hilsen
pka ARKITEKTER,
Sølve Christiansen

Vedlegg 01: Situasjonsplan 1:1500

MØTEREFERAT – Oppstart / avklaringer for ny reguleringsplan «Kulturparken Brekstad»

Tilstede:	Tiltakshaver Ørland kysthotell v/Morten Berg Tiltakshaver/reguleringsarkitekt Marit Endresen pk arkitekter Ørland kommune v/næring Arne Martin Solli Ørland kommune v/drift Jon Foss Ørland kommune v/plan Thomas Engen Ørland kommune v/Plan Bitte Paulsen-Aukan	Morten.Berg@hoie.no Marit.endresen@pka.no Arne.Martin.Solli@orland.kommune.no Jon.Foss@orland.kommune.no Thomas.Engen@orland.kommune.no bitte.paulsen- aukan@orland.kommune.no
Tid:	11.01.2019 – kl 10:00 -11:30	
Sted:	Ørland rådhus, møterom Bruholmen	

	Avklaringsmøte i forbindelse med planer om regulering av område utenfor Ørland rådhus. Det er Områdeplan for Brekstad sentrum (PlanID 1621201713) som vil gi overordnede føringer for planarbeidet. PlanID 5015201901 Plannavn: Kulturparken Brekstad.	
1	Fremdrift: 1 Varsel om oppstart. Oppstartvarsel inkl. sosifil plangrense, sendes Statens vegvesen, Fylkesmannen, NVE og Fylkeskommunen. Annonseres i Fosna Folket, og på kommunens hjemmeside. Fullstendig adresseliste avklares med Ørland kommune. 2 Høring planopsstart 4 uker. 3 Innsending av plandokumenter minimum 2 uker før politisk behandling.	<i>tiltakshaver</i>
2	Plangrense: ØK foreslår at planområdet skal inkl. tinghus/rådhus/hotell/kulturhus/parkering sør for kulturhuset, grøntareal og parkeringsplasser på vestsiden av rådhuset, alt uteareal rundt hotell, rådhus, kulturhus og tinghus samt vente-oppstillingsplasser for buss og taxi ved hurtigbåtanløp.	
3	Eiendomsforhold: Eiendomsforhold/grenser avklares med kommunen så snart som råd er.	<i>ØK/ tiltakshaver</i>



4	Parkering: Det skal reguleres parkering, offentlig og privat, som p-hus/-kjeller og bakkeparkering. Parkering for drosjer, handikappede og korttidsparkering for hotellet må løses i planen.	<i>tiltakshaver</i>
5	Varsel om oppstart med reguleringsplan: Sosifil av plangrense skal følge varsel Referat fra oppstartmøte skal følge varsel ØK skal ha digital kopi av alle dokumenter til oppstartvarsel. Varslingstekst i word-format (til kommunens hjemmeside)	<i>tiltakshaver</i>
6	Endring og tilpassing etter høring av planforslag: Ørland kommune forventer at tiltakshaver tar ansvar for eventuelle endringer og tilpassinger av plandokumenter til 2. gangs behandling.	<i>tiltakshaver</i>
7	Påskrift plandokumenter: Alle dokumenter skal tydelig merkes som f.eks. « forslag til 1.gangs behandling» samt tilhørende dato. Alle endringsforslag skal dateres.	<i>tiltakshaver</i>
8	Oversendelse til arkitekten: ØK v/ Jon Foss oversender Illustrasjoner av plan for sjøfronten nedenfor rådhus / hotell. Geobasisdata av planområdet er sendt til PKA	ØK v/JonF BitteP
9	Leveranse før 1. gangs behandling / konsekvensutredning: Kfr. vedlagte sjekklister for levering av arealplan til Ørland kommune. Minimum dokumentasjon: <ul style="list-style-type: none">• Planbeskrivelse• Forslag planbestemmelser• Forslag plankart• Utomhusplan• Sol/skyggevurdering• Vindanalyse• ROS analyse• Snitt• Overordnet VA-plan. Konsekvensutredning anses ikke nødvendig da tiltaket er i henhold til overordnet plan. Kommunal VA-norm fås ved henvendelse til ØK drift v/Viggo Olden Viggo.Olden@orland.kommune.no Kommunal standard for veg-/gateutforming fås fra samme. Terrenghøyde i området ligger mellom 2 og 3 m.o.h.	<i>tiltakshaver</i>



10	Allmenning A1_ Planen skal søke å tilfredsstille intensjonen i overordnet plan med Allmenningens hensikt. At allmennhetens tilgang og sikt til sjøfronten opprettholdes.	<i>tiltakshaver</i>

PLANBESKRIVELSE (Foreløpig)

Detaljert reguleringsplan for Kulturparken Brekstad. Gnr/bnr: gnr/bnr: 67/230, 67/229, 67/40, 67/263, 67/214, 67/236, 67/211 og 67/74 m.fl.

PlanID: 5012201901

Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag	4
2	Bakgrunn	5
2.1	Planens hensikt	5
2.2	Eierforhold	5
2.3	Tidligere vedtak	5
2.4	Krav om konsekvensutredning	5
3	Planprosess	5
3.1	Samråd og medvirkningsprosess	5
4	Risiko og sårbarhetsanalyse	5
5	Planstatus og rammebetingelser	6
5.1	Overordnede planer	6
5.2	Eksisterende reguleringsplan	7
5.3	Temaplaner	10
5.4	Forhold til gjeldende planer	11
6	Eksisterende forhold i planområdet	11
6.1	Beliggenhet	11
6.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealer	11
6.3	Topografi landskap og solforhold	11
6.4	Grunnforhold:	11
6.5	Naturforhold:	11
6.6	Rekreasjonsverdi/ barn og unges interesse:	11
6.7	Kulturminner:	11
6.8	Trafikkforhold:	11
6.9	Støy:	11
6.10	Luftforurensning	12
6.11	Kollektivtilbud:	12
6.12	Gang og sykkel:	12
6.13	Energiforsyning:	12
6.14	Skole og barnehage:	12
7	Beskrivelse av planforslaget	13
7.1	Hovedformål	13
7.2	Arealbruk	13
7.3	Bebyggelse og anlegg	13
8	Virkninger av planforslaget	15
8.1	Forhold til overordnet plan	15
8.2	Stedets karakter, byform og estetikk	15
8.3	Støy- og støvforurensning	15
8.4	Sol og skyggevirksomheter	15
8.5	Grønnstruktur	15
8.6	Kulturminner og kulturmiljø	15
8.7	Forhold til krav i Naturmangfoldsloven	15
8.8	Trafikkforhold/kollektivtrafikk	15
8.9	Rekreasjonsinteresser/uteområder	15
8.10	Barn og unges interesser	15
8.11	Konsekvenser for klima, det ytre miljø	15
9	Tilbakemeldinger etter varsel om oppstart:	16

Vedlegg: 1

V1: ROS-analyse (forslag til tema)

1 Sammendrag

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

Formålet med planen er en videreføring av områdeplanen i Brekstad sentrum, som regulerer et område til "bolig/parkering" Området skal reguleres til vesentlig rekkehus og eneboliger. I tillegg til parkeringsbehovet boligen i seg selv genererer, skal det tilrettelegges for offentlige parkeringsplasser i kjeller /underetasje. Deler av boligområdet skal opparbeides som grøntområde /park

Dagens taxisentral på allmenningen er tiltenkt erstattet med et tilbygg til hotellet på 8 etasjer. Tilbyggets førsteetasje skal ha en åpen karakter mot sjøen, og fungere som en del av allmenningen. Adkomsten til hotellet vil bli via denne. Øvrige etasjer planlegges for hotellrom og boliger.

Det er vesentlig i det kommende planarbeidet å utvikle en hotell/boligbygning som tilrettelegger for en god allmenning og danner en naturlig inngang til denne. Samtidig må høyhuset utformes så det signaliserer og peker på hva som sentrum i Brekstad.

Planforslaget vil i hovedsak forholde seg til Kommuneplanens arealdel.

Områdeplanen for Brekstad sentrum PlanID 1621201703 er gjelde overordnede plan for planområdet. Planforslaget er i hovedsak innenfor de rammer som er satt i Områdeplanen, men med følgende unntak:

- Deler av regulert allmenning (A1) reguleres til bolig og hotell/overnatting.
- Høyden på hotellet vil avvike fra maksimal kotehøyde.

Planprosessen 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 vindforhold.

2 Bakgrunn

Forslagstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: Ørland Hotell v/ Morten Berg

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

2.1 Planens hensikt

Detaljreguleringen skal tilrettelegge for boligbebyggelse, hotell og offentlig parkering.

2.2 Eierforhold

2.3 Tidligere vedtak

Det er ikke gjort tidligere vedtak i saken.

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

Det ble holdt oppstartsmøte med kommunen 10.01.2019.

3.1 Samråd og medvirkningsprosess

Planforslaget vil bli utarbeidet i henhold til krav om medvirkning i PBL. Eventuelle behov for samrådsmøter senere i prosessen.

4 Risiko og sårbarhetsanalyse

Analysen viser ingen utslag for uakseptabel risiko som krever tiltak (se vedlagt ROS-analyse). I hendelser der risikoen vurderes som middels vil bli nødvendig med ekstern konsulent, eller tilpasninger i reguleringsbestemmelser. Det blir engasjert ekstern konsulent vedrørende vann/avløp, geoteknikk og vind.

5 Planstatus og rammebetingelser

5.1 Overordnede planer

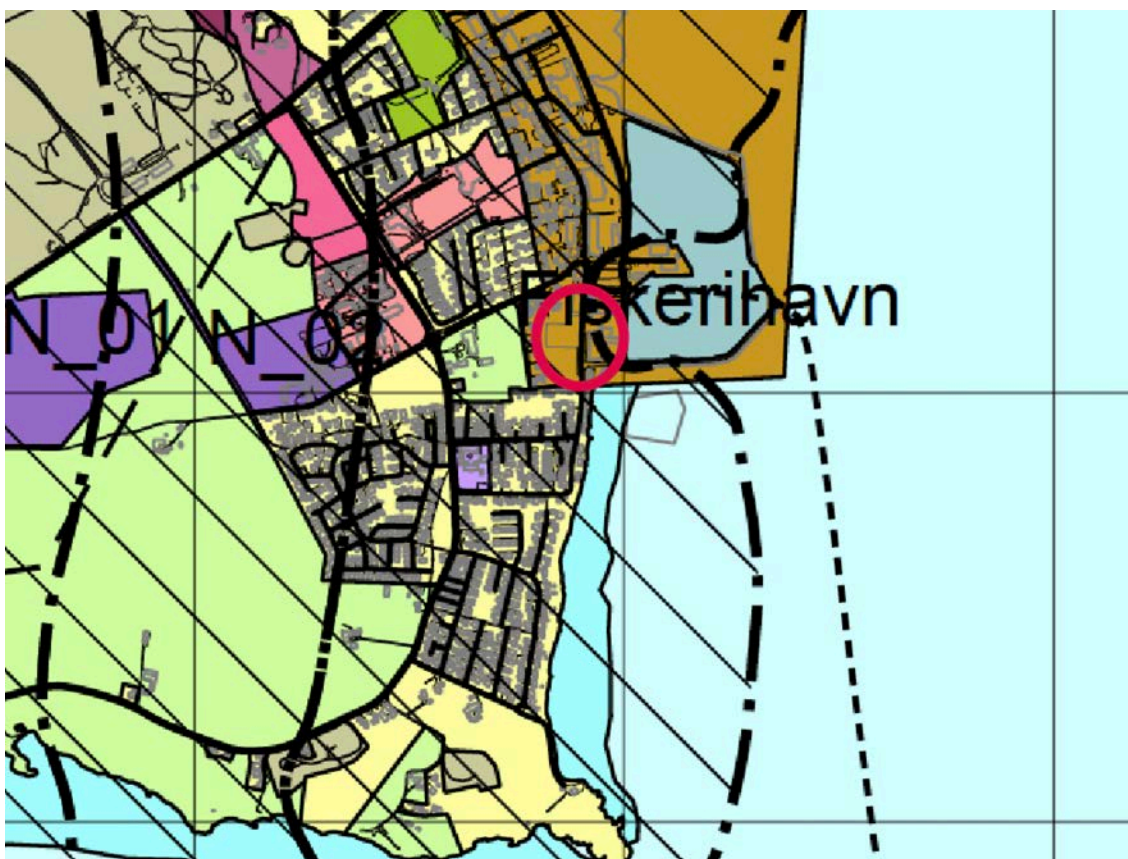
I kommuneplanens arealdel 2014-2026 (KPA) (figur:1) er planområdets arealformal framtidig sentrumsformål, som en del av Brekstad sentrum. Det ligger nært knyttet opp til boligbebyggelse i sør og nord, offentlig og privat tjenesteyting i nord-vest. Hele planområdet er under hensynssone for flystøy.

Vest for planområdet er et større område med eksisterende LNFR.

Aktuelle bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål.

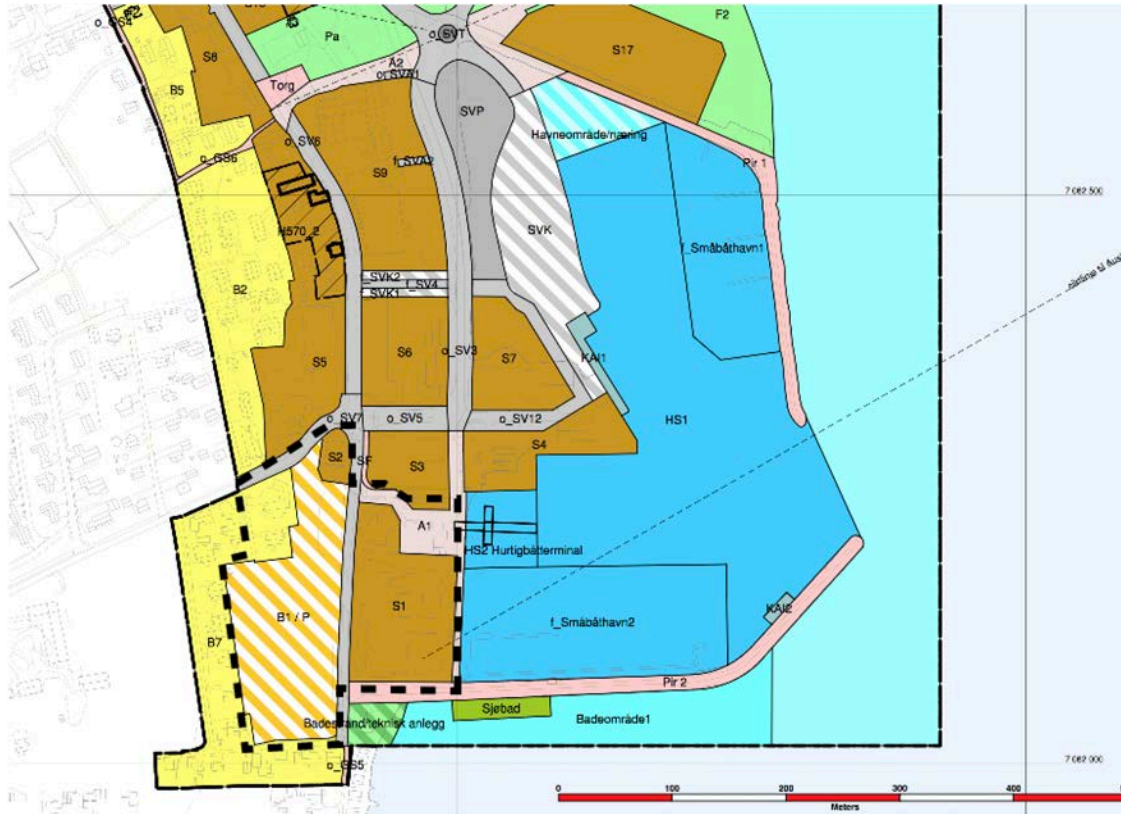
”Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.

Næringsvirksomhet bør lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett plass. Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, fortrinnsvis innenfor arealformålet sentrumsformål.”



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

5.2 Eksisterende reguleringsplan



Aktuelle bestemmelser knyttet til områdeplanen:

Rekkefølgebestemmelser (§3):

Det er spesifikke krav om rekkefølge for:

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

Fellesbestemmelser (§4)

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

§ 4.1.2 Utomhusplaner

For alle frområder, 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, frisktlinjer, kjøreareal, gangareal og parkeringsareal, forstøtningsmurer og annet.

§ 4.2 Støy

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

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.

Reguleringsbestemmelser 1621201703 Områdeplan Brekstad sentrum - SLUTTBEHANDLING

§ 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 treet tilstand, samt kvittering for nabovarsel.

Trær kan beskjæres og vedlikeholdes så lenge det ikke skader treet 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 øst 12 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

§ 5.2.2 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 dekker parkering for S1 og reisende med kollektivtransport.

Området bør spesielt tilrettelegges for barnefamilier. "

§ 3.5 Parkering B1

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

Figur 2:

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

§ 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.

5.3 Temaplaner

5.4 Forhold til gjeldende planer

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

Detaljplanen vil avvike fra områdeplanen med å tillate bebyggelse i A1 (allmenningen). (Se mer i kapittel 7 virkning av planforslag).

5.5 Beliggenhet

Planområdet er ca. 40 daa og ligger i Brekstad, som er by og administrasjonssentrum i Ørland kommune. Tettstedet Brekstad har ca 2184 innbyggere (januar 2018)

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

5.6 Dagens arealbruk og tilstøtende arealer

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

5.7 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.

5.8 Grunnforhold:

5.9 Naturforhold:

5.10 Rekreasjonsverdi/ barn og unges interesse:

5.11 Kulturminner:

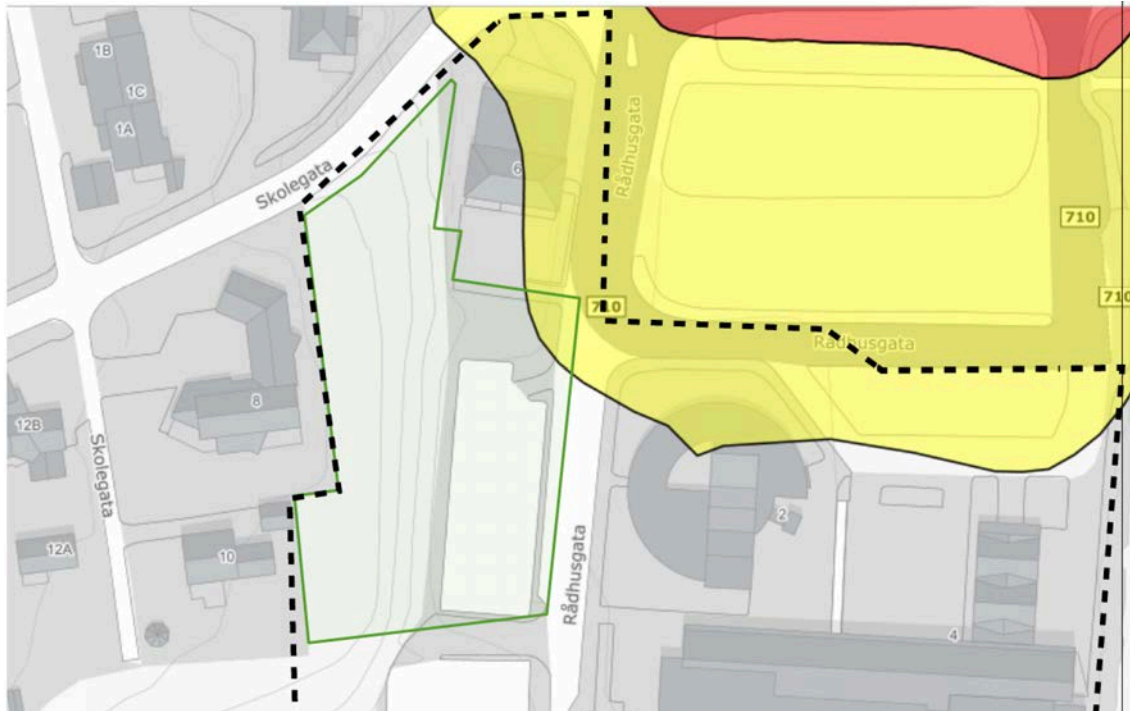
Det er ingen registrerte fredete kulturminner i planområdet.

5.12 Trafikkforhold:

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

5.13 Støy:

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



5.14 Luftforurensning

5.15 Kollektivtilbud:

5.16 Gang og sykkel:

5.17 Energiforsyning:

5.18 Skole og barnehage:

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Hovedformål

Detaljreguleringen skal tilrettelegge for fremtidig boligbebyggelse samt hotelldrift, samt å videreføre formålene i kulturhuset.

6.2 Arealbruk

Planforslaget legger opp til at området totalt med hotellbygg skal benyttes til ca 84 boenheter.

Reguleringsformål:

Planforslaget inneholder fremtidig boligbebyggelse og fremtidig boligbebyggelse/hotell samt eksisterende sentrumsformål.

Arealbruksformål	Bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Sum alle arealbruksformål
Sum grunnareal				

6.3 Bebyggelse og anlegg

Forslag til utbyggingsstruktur

Figur 9: Snitt. Tverrsnitt (vest-øst) og langsnitt (sør-ord) (se også vedlagte snitt.

6.3.1.1 Grad av utnyttning

Detaljplanen skal videreføre områdeplanens krav til 60 boenheter innenfor B1. I tillegg er det tiltenkt 24 boenheter over hotell på allmenning.

6.3.1.2 Boligmiljø

Utarbeidet skisse viser en kombinasjon av eneboliger, enebolig i kjede og rekkehusleiligheter i område B1.

Område B2 består av en eneboligtomt.

Område B3 består av leiligheter med størrelse ..

Boligareal	Antall boenheter
B1 m2	60
B2 m2	1
B3 m2	24

6.3.1.3 Parkering

Planforslaget legger opp til parkering i kjeller/underetasje for rekkehus og leilighetsbebyggelse, til sammen 60 plasser. Det er i tillegg offentlige parkeringsplasser under tak.

Planforslaget er dimensjonert for 1,0 parkeringsplass for bil pr bolig for eneboliger og rekkehus, og 0,8 pr bolig for leiligheter.

Planforslaget legger opp til innendørs og utendørs sykkelparkering, der minimum halvparten av sykkelparkeringen skal legges under bakken.

6.3.1.4 Uteoppholdsareal

Utnyttelsen forslaget legger opp til medfører behov for inntil 2520 m² uteoppholdsarealer. For eneboliger, rekkehus og boliger i kjede forutsettes dette dekket opp på egen tomt med felles lekeplasser. For leiligheter forutsettes det dekket opp på private balkonger og i felles uteareal i parkområdet/lekeplass.

6.3.1.5 Solforhold

6.3.1.6 Trafikk og parkering

6.3.1.7 (formål)

6.3.1.8 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.

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Forhold til overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med Kommuneplanens arealdel 20124-2026, og i hovedsak innenfor de rammene som er lagt i områdeplanen for Brekstad sentrum.

Unntak fra dette gjelder bebyggelsen som planlegges i A1 allmenning, der detaljplanen åpner her for ny bebyggelse. Høyder på planlagte bebyggelse ligger over maksimale høyde i områdeplanen. Innenfor naboområdet er det åpnet for høyhus opp til kote 23. Det vil i planarbeidet bli vurdert virkningen av å flytte dette høyhuset over til A1. Det vil også utredes virkningen av det foreslåtte etasjetallet i forhold til Brekstad og landskapsrommet som helhet.

7.2 Stedets karakter, byform og estetikk

Bybildet i Brekstad blir endret med tettere bebyggelse i sentrumsområdet. Asfalterte flater som i dag benyttes til parkering på bakkeplan blir endret til boligområder med uteområder og lekeplass.

Den foreslåtte strukturen viderefører eksisterende småhusbebyggelse med enkeltstående eneboliger og eneboliger i rekke. Rekkehusbebyggelsen er organisert rundt et felles tun (Kulturturet).

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

7.3 Støy- og støvforurensning

7.4 Sol og skyggevirksomheter

7.5 Grønnstruktur.

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

7.6 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kjente fredete kulturminner blir berørt av planforslaget.

7.7 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven

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

7.8 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.

7.9 Rekreasjonsinteresser/uteområder

7.10 Barn og unges interesser

Planforslaget vil utløse krav om lekeplass. Bebyggelsens struktur vil tilrettelegges rundt felles uteområde.

7.11 Konsekvenser for klima, det ytre miljø

Forslaget er i tråd med bymiljøavtalen med at all vekst skal skje med sykkel, gange og kollektivtransport. Planforslaget bygger opp rundt dette, med økt fortetting rundt kollektivknutepunkt og god tilknytting til gang og sykkeltrafikk.

Andre virkinger av planforslaget er vurdert og beskrevet i ROS-analysen.

8 Tilbakemeldinger etter varsel om oppstart:

Trondheim, 15.01.2019
pka ARKITEKTER
Sølve Christiansen