

# HØRINGSMERKNADER - DETALJREGULERING KULTURPARKEN, BREKSTAD - PlanID 5015201901

-for utfyllende informasjon om hvert høringsinnspill vises det til sammenstillingsdokumentet av innspillene

## Berørt part

### Innspill / Merknad / Innsigelse

### Plankonsulent og rådmannens kommentar

Fylkesmannen viser til sin merknad til oppstartsvarsel ; at det må foreligge en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viste til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017).

ROS- analysen er utarbeidet gjennom hele planprosessen, omfanget av kildematerialet er derfor stort.

Vedlagte ROS-analyse har opplyst i sitt kildegrunnlag at den er basert på DSBs veiledere og en rekke kilder. Dette er bra og styrker analysen, men Fylkesmannen som beredskapsmyndighet savner kommunens helhetlige ROS samt fylkes-ROS som kilde og analysegrunnlag. Vurderingen av et endret klima og påvirkninger er også nevnt, noe som statlige planretningslinjer påpeker skal gjøres i alle plansaker men er ikke gitt noen spesiell oppmerksomhet i ROS-analysen. ROS-analysen og planbeskrivelsen nevner særskilt noen viktige momenter som bør følges opp i større grad. Dette er havnivåstigning og overvann og stormflo. Sistnevnte er noe store deler av Ørlandet har utfordringer med. Det må nevnes at DSB sine retningsgivende tall for havnivåstigning kan bli justert i framtiden og at FNs klimapanel har kommet med nye og oppdaterte tall som ennå ikke er innarbeidet i DSB sine anbefalinger.

Deriblant er også kommunens og fylkets ROS –analyser benyttet. Disse kunne med fordel vært ført opp som kilder i ROS analysen, og er nå tilført.

Krav til utredning av konsekvenser for stormflo er tilføyd med som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Fylkesmannen som beredskapsmyndighet deler for øvrig NVEs bekymringer i sitt høringssvar for de momenter som er påpekt, med at første etasje skal bygges og dimensjoneres for å tåle oversvømmelse og stormflo. Videre at det bør gjennomføres tiltak som reduserer farene i større grad i tillegg til å bygge ekstra robust.

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

Fylkesmannen som beredskapsmyndighet forutsetter på lik linje som NVE, at kommunen tar eierskap til ROS-analysen og følger opp de mangler som er nødvendig å få rettet. Dette da det er kommunen som planmyndighet som har ansvaret for å kvalitetssikre og godkjenne ROS-analysen etter pbl § 3-4.

## Fylkesmannen i trøndelag

Dette bør vurderes for å se på mulige konsekvenser for blant annet for de bygninger som nevnt i planen. Stormflo vil komme som et tillegg til havnivåstigning og det bør også for bygg så nære kyst beregnes bølgehøyde på stormflo og hvilke virkninger dette kan få for bygg og oversvømmelser.

Sistnevnte er noe store deler av Ørlandet har utfordringer med. Det må nevnes at DSB sine retningsgivende tall for havnivåstigning kan bli justert i framtiden og at FNs klimapanel har kommet med nye og oppdaterte tall som ennå ikke er innarbeidet i DSB sine anbefalinger. Dette bør vurderes for å se på mulige konsekvenser for blant annet for de bygninger som nevnt i planen. Stormflo vil komme som et tillegg til havnivåstigning og det bør også for bygg så nære kyst beregnes bølgehøyde på stormflo og hvilke virkninger dette kan få for bygg og oversvømmelser.

## Trøndelag fylkeskommune

Minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8. Dersom det under arbeidet i marka skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, ber vi om at arbeidet stanses og at Trøndelag fylkeskommune blir varslet. Denne anmodningen må formidles til de som skal foreta de konkrete arbeidene i marka.

Den generelle aktsomhet og meldeplikten er ført opp som egen bestemmelse i detaljplanen. § 3.3 Kulturminner:

Det påhviler en generell aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven §8. Dersom det under arbeidet 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.

## Statens vegvesen

Plankartet synes noe mangelfullt med tanke på inntegning av avkjørsler og byggegrenser. Dette er heller ikke hjemlet i planens bestemmelser.

Av hensyn til trafikkikkerhet langs veger og i avkjørslene til området, bør både avkjørsler og byggegrenser hjemles i planen. I motsatt fall vil veglovens regler for byggegrense gjelde, og hver avkjørsel må søkes Ørland kommune særskilt om.

Statens vegvesen legger til grunn til at det i det videre planarbeidet jobbes for å sikre trafikkisikre løsninger for myke trafikanter, med naturlige og trafikkisikre ferdselsårer. Vi anbefaler at løsninger for renovasjon plasseres slik at det ikke er nødvendig å rygge, samt at renovasjonsløsninger ikke er til hinder for sikt. Av hensyn til trafikkikkerheten bør lekeplass og kjøreveg/parkeringsområder avgrenses med fysisk skille.

### Faglige råd:

- Avkjørsler og byggegrenser bør tegnes inn i plankartet.
- Renovasjonsløsninger bør plasseres slik at de ikke er til hinder for sikt.
- Renovasjonsløsninger bør også utformes slik at det ikke er nødvendig for renovasjonsbiler å rygge.
- Det bør være fysisk skille mellom lekeplass og kjøreveg/parkeringsområder.

## Norges vassdrags- og energidepartement

### Oppsummering og faglige råd:

1. Det bør utarbeides en rapport/notat av fagkyndige som viser hvordan en på best mulig måte kan møte utfordringene knyttet til stormflo og framtidig havnivåstigning
2. Det bør utarbeides et geoteknisk notat/rapport som avklarer skredfaren for hele planområdet, evt. med nødvendig avbøtende tiltak.

### Klima, overvann og havnivåstigning:

Planforslaget framstår som grundig og godt gjennomarbeidet. Det er positivt at det er utarbeidet et overvannsnotat (Rambølls notat av 28.03.2019) i forbindelse med detaljreguleringen. Dette er i tråd med våre innspill til planoppstarten. Det er også positivt at forholdet til framtidig havnivåstigning er vurdert. Det er imidlertid bekymringsfullt at en i overvannsnotatet peker på at hotellets første etasje kan overflomme ved stormflo og at en derfor anbefaler at første etasje bør bygges i materialer som tåler oversvømmelser og utstyres med flere utganger. Vi minner om at kravene om sikkerhet mht. dimensjonerende naturhendelse i TEK17 (her 200-års stormflo) ikke kan fravikes og at det er viktig at tiltakene planlegges og realiseres klimarobust også med tanke på beregnet framtidig havnivåstigning. Vi anbefaler derfor sterkt at forholdet til framtidig havnivå og stormflo, herunder bølgepåvirkning, utredes videre med tanke på mulighetene for å etablere avbøtende tiltak som fungerer slik at materielle verdier og liv og helse ikke blir skadelidende. Stavanger kommune har, i forbindelse med arbeidet med kommunedelplanen for Stavanger sentrum, jobbet spesielt med denne problematikken og vi anbefaler at en tar en kikk på dette arbeidet for å få tilgang til kunnskap om tematikken.

- Avkjørsler og byggegrenser bør tegnes inn i plankartet.

Plankartet er oppdatert med avkjørings til offentlig og privat parkeringskjeller. Planbestemmelsene oppdateres med avkjørselsrett til SV2 for felt B1,B2,B5.

Byggegrenser til SV1 er i henhold til Områdeplanen for Brekstad sentrum satt til 8m fra senterlinje veg. - Bestemmelsene oppdateres med byggegrense 5 meter til SV2

- Renovasjonsløsninger bør plasseres slik at de ikke er til hinder for sikt.

Renovasjonsløsninger plasseres i henhold til renovasjonsteknisk norm. Reguleringsbestemmelsene sikrer krav til avfallsøsning, samt at dette illustreres og godkjennes gjennom utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.

- Renovasjonsløsninger bør også utformes slik at det ikke er nødvendig for renovasjonsbiler å rygge.

Reguleringsbestemmelsene åpner for at renovasjonsbil kan kjøre gjennom SGS2 for å slippe en snu/ryggesituasjon.

- Det bør være fysisk skille mellom lekeplass og kjøreveg/parkeringsområder.

Planen regulerer inn uteområder som gir klare skiller mellom kjøreveg og parkeringsområder.

Krav til utredning av konsekvenser for stormflo er tilføyd med som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

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

Geoteknikk og grunnforhold

Detaljeringsgraden i bebyggelsen er på steder i planforslaget regulert forholdsvis fleksibel i plass og form, for at detaljreguleringen kan ha en viss fleksibilitet. Dette vil føre til behov for geoteknikk og grunnforhold blir utarbeidet i byggesak uavhengig av reguleringsforslaget.

Med visshet om utfordring i grunn og forurenset masse, som kommer frem i vedtatte områderegulering, har vi derfor valgt å se bort fra NVEs råd om at dette blir tilstrekkelig utarbeidet i plansak, og setter dette som rekkefølgekrav i forkant av byggesak, slik at prosjektering av bebyggelse, geoteknikk, vindt og

#### Geoteknikk og grunnforhold:

I vår uttalelse til planoppstart var vi opptatt av at forholdet til geoteknikk og grunnforhold ble avklart gjennom planarbeidet og ikke utsatt til byggesaken. Vi noterer at det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om at «det før det kan gis igangsettingstillatelse skal foreligge en rapport fra skredfareevaluering inkludert geoteknisk vurdering av planlagt bebyggelse som kan dokumentere sikkerhet og evt. avbøtende tiltak med hensyn til områdets fundamentering». Dette innebærer at en er oppmerksom på forholdet til geoteknikken noe som i og for seg er positivt men som betyr at en likevel ønsker å utsette avklaringene av forholdet til skredsikkerhet. **Vi anser dette til å være strid med intensjonene i PBLs §§ 4-3, 5.1 og Rundskriv H-5/18 (Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling).**

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/samfunnssikkerhet-i-planlegging-og-byggesaksbehandling/id2616041/>. Som det framgår av vedlagt link heter det i rundskrivet bla. (S.18) at: «Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt.

utfordringer med vind kan ses på i sammenheng.

## Fosen brann- og redningstjeneste

Viser til rutine for tilrettelegging av rednings- og slokkeinnsats.  
[http://www.fbrt.no/vis\\_dynamisk.asp?ID=88](http://www.fbrt.no/vis_dynamisk.asp?ID=88)

Understreker at brannvesenets stigebil ikke kan benyttes som alternativ rømningsveg ved prosjektering av bygg og at det forutsettes at krav i teknisk forskrift vedr. tilrettelegging for brannvesenets innsats etterleves.

Reguleringsplanen er dimensjonert for brantekniske krav i tek17. Det forutsettes derfor at branteknisk norm bli fulgt etter krav i tek17, og at videre prosjektering skjer i samarbeid med brannrådgiver.

## Fosen renovasjon

I følge planbestemmelsene § 5.3 skal SV2 inneholde vendehammer dimensjonert for liten lastebil. Vi går ut ifra at dette er tilstrekkelig for vanlig komprimatorbil for tømning av vanlige avfallsbeholdere og kombicontainere.

Vi krever at krav i Forskrift for innsamling og behandling av husholdningsavfall mv. og for gebyr av denne tjenesten, Ørland kommune, Sør-Trøndelag overholdes.

Hvis det skal benyttes bunntømte beholdere, må adkomstveier dimensjoneres som for buss. Det må tas hensyn til sortering i 3 fraksjoner, d.v.s. 3 containere pr. containersett. Maksimalt antall boenheter pr. containersett er 35 stk. Containerne må være plassert ved siden av renovasjonsbil med kran (ikke foran eller bak) ved tømning. Vi viser ellers til Fosen Renovasjons Retningslinjer for nedgravde avfallscontainere Vedtatt i styret i Fosen Renovasjon IKS 23.03.2018.

Vendehammer er dimensjonert for liten lastebil, som etter dialog med Fosen renovasjon skal være tilstrekkelig for vanlig komprimatorbil.

For bunntømte containere (helst også komprimatorbil) er det ikke ønskelig med en snusituasjon. Avfallsbil ønskes løst med gjennomkjøring. Dette er fastlagt i reguleringsbestemmelsene.

## Berørt nabo i Skolegata 10

### 1. SGS2 og eksisterende bebyggelse i B4

SGS2 er tenkt etablert der det i dag er privat eiendom i form av biloppstillingsplass og snuplass. Det er ikke vei her i dag. Skolegata 10 rygger seg ut av oppkjørselen og inn der SGS2 er tenkt etablert, for så å kjøre ut til hovedvei. (illustrert på vedlagt utklipp) Med mye gangtrafikk her vil det være en betydelig fare for påkjørsel, spesielt i den mørke tiden av året. Som minimum bør gatebelysning etableres, men det er viktig at denne ikke er til sjenanse for eksisterende og ny bebyggelse da det er flere soverom mot SGS2.

SGS2 må etableres sentrert i tomtegrense mellom Skolegata 10 og 12A.

### 2. Plassering av bygg i forhold til eksisterende tomtegrense

Det er tenkt etablert et leilighetsbygg (Nr. 1 på vedlagt utklipp) tett opp mot B4/Skolegata 10. På tegninger fremkommer dette bygget plassert veldig nært tomtegrensen til Skolegata 10. Paviljongen (Nr. 2 på vedlagt utklipp) er ca 3,5m i diameter, og som det fremkommer av utklippet er leilighetsbygget plassert nærmere enn dette. SAK10 sier at tiltak skal plasseres minst 4m fra tomtegrense. Ber om at bygget flyttes på tegning for å vise en mer riktig plassering for ettertiden.

### 3. Skjerming av støy/innsyn i forbindelse med lek/oppholdsplass (3) og SGS2

Lek/oppholdsplass (Nr. 3 på vedlagt utklipp) samt SGS2 vil generere en del støy og innsyn. Det bør etableres støy/innsynsskjerming i form av for eksempel gjerde for å ikke forringe utemiljøet ved eksisterende bolig i Skolegata 10. (Forslag til omfang markert med grønn linje på vedlegg)

### 4. Maksimal kotehøyde på eksisterende boliger i B4.

Eksisterende boliger i B4 (2 eiendommer) har en maksimal kotehøyde på 18m. Disse boligene mister det meste av havutsikt på grunn av utbyggingen. Det foreslås derfor mulighet for å bygge en 3. etasje på hele/deler av eksisterende bygg for å kompensere for denne tapte utsikten. På grunn av byggenes plassering i høyden vil ikke en kotehøyde på 18m være tilstrekkelig til å se over ny bebyggelse. Foreslår ny maksimal kotehøyde for B4 til 21m.

Det varsles om oppstart av detaljregulering for et område kalt gKulturparken Brekstadh med planID 5015201901. Innenfor dette området befinner det seg tre utvendige, større skulpturer laget av Astrid Dahlsveen og som er eid av Orland kommune. Disse har titlene gTapirh, gHanna Ryggen]monumenth og gHemmelig samtaleh. Ber om at disse skulpturene blir hensyntatt i reguleringsarbeidet.

**Eyvind Kobberrød**

### 1. SGS2 og eksisterende bebyggelse i B4

Trase for SGS2 er tenkt som en videreføring av Skolegata, med den avgrensningen som er gitt i kartinnsynet. Gjennom befarig og dialog, er den blitt planlagt som videreføring av en allerede etablert snarveg. Plan for belysning inngår som del av utomhusplan-

SGS er offentlig gs-vei og skal opparbeidelse med fast dekke og gatelys. Når SGS er ferdig utført, kan det søkes om at kommunen overtar driften og vedlikeholdet av veien -sommer og vinter.

### 2 Plassering av bygg i forhold til eksisterende tomtegrense.

Det tilføres i bestemmelsene at bebyggelse plasseres minimum 4 meter fra tomtegrenser.

### 3 Skjerming av støy/innsyn i forbindelse med lek/oppholdsplass

Før videre prosjektering skal det foreligge utomhusplaner som viser detaljeringsgrad i utearealer. Denne skal godkjennes av kommunen. Bestemmelsen suppleres med: "støy/innsynsskjerming til nabobebyggelse.

### 4 Masimal kotehøyde på eksisterende boliger i B4

Høyder for bebyggelse i B4 er en videreføring av høydene i vedtatte områdeplan. dvs. maks møne/gesim kote +18

Plassering av skulpturer etc. har ikke vært tema i planarbeidet, men skulpturene vil forøvring bli godt ivaretatt av Ørland kommune ved en eventuell flytting.