

Planforslag til offentlig ettersyn
BAKERITOMTA - Yrjarsgate 14, Brekstad sentrum

Forslagsstiller : Rædergård entreprenør AS
Fagkyndig: ASAS arkitektur AS

Sist revidert 11.06.2015

INNHold

1	HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET	2
1.1	SAMMENDRAG	2
1.1.1	Bilde – eksisterende situasjon	2
1.1.2	Skisse av planområdet	3
1.2	FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER.....	4
2	FAKTADEL.....	6
2.1	BAKGRUNN	6
2.2	PLANSTATUS	6
2.2.1	Gjeldende planstatus.	6
2.2.2	Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering	6
2.2.3	Overordnede føringer.....	6
2.3	STEDSANALYSE.....	7
2.3.1	Forslagsstillers stedsanalyse - Topografi og landskapstrekk	7
2.3.2	Fellesbestemmelser for planområdet (hentet fra områdeplanen).....	7
2.4	PLANFORSLAGET	7
2.4.1	Utearealer	7
2.4.2	Parkering og løsninger for sykkelhåndtering	8
2.4.3	Volum og utforming	8
2.4.4	Byggelinje og fasade	8
2.4.5	Park og sentrumsformål.....	8
2.4.6	Ny gangforbindelse	8
2.4.7	Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser.....	8
2.5	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	10
2.5.1	Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.....	10
3	VEDLEGG OG ILLUSTRASJONER.....	12
3.1	ILLUSTRASJONER.....	12

1 HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET

1.1 SAMMENDRAG

Reguleringsplanen legger tilrette for et nytt bygg i 4 etasjer med sentrumsfunksjoner som bolig og næring og tilhørende parkering. Det foreslås næringslokaler i 1. etg med henvendelse mot Yrjarsgate. Forslaget legger også tilrette for boliger i 1 etg. med henvendelse mot hage/gårdsrom. I de øvrige etasjene foreslås det boliger for ulike aldersgrupper og med varierende størrelser. Parkering foreslås løst under bakken og med gateparkering mot Yrjarsgate.

EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP

1.1.1 Bilde – eksisterende situasjon



Yrjarsgate 19. mai 2015, etter at det gamle bakeriet ble revet.

[illegible]

1.2 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER

Forslagsstiller: Rædergård entreprenør AS, Industrigata, 7130 Brekstad
Fagkyndig: ASAS arkitektur as, Alf Nebbs Gate 1, Pb. 13 7159 Bjugn

Eiendomsopplysninger :

Planen inkluderer eiendommene:

Gnr/bnr: 67/8/1, Eier: Bakeritomta AS v/Rædergård Entreprenør AS

Gnr/bnr: 67/167, Eier: Mikal Tyskø

Gnr/bnr: 67/2, Eier: Øyvind Brekstad

Gnr/bnr: 67/27, Eier: Bakeritomta AS v/Rædergård Entreprenør AS

Gnr/bnr: 67/223, Eier: Øyvind Brekstad

Gnr/bnr: 67/224, Eier: Stian Tyskø

Gnr/bnr: 67/245, Eier: Bakeritomta AS v/Rædergård Entreprenør AS

Gnr/bnr: 67/247, Eier: Mikal Tyskø

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 8,9daa

Boligformål: 3,9daa

Sentrumsformål: 3,8daa

Fortau: 0,5daa

Gangvei/gangareal: 0,4daa

Kjøreveg: 0,3daa

Veg: 0,1daa

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Total bruksareal (BRA) er 4526 inkl. parkering, og **3937m² eks. parkeringsareal (589,1m²)**

Over terreng: BRA=3558m²

Under terreng: BRA=378,9 m² (bod, felles, teknisk, sykkel-p)

Grad av utnyttning

Bruksareal bolig BRA=3228m²

Bruksareal næring BRA=330m²

Prosent bruksareal % - BRA=250%

Hva inngår i beregningen: eks. areal under terreng og balkong

Antatt antall boligenheter: 30 stk.

Antatt boligtype: leilighetsbygg

Antatt leilighetsfordeling: 7 stk. 1 - roms: 37-59m²/BRA

11 stk. 2 - roms: 59-87m²/BRA

10 stk. 3 - roms: 93-109m²/BRA

2 stk. 4 - roms: 99-114m² /BRA

Parkering

Parkering løses i parkeringshus under bakken og som gateparkering langs fortau i Yrjarsgate.

Forslaget forholder seg til parkeringsnorm i områdeplanen for Brekstad som tilsier maks 1,5 p-plasser per boenhet:

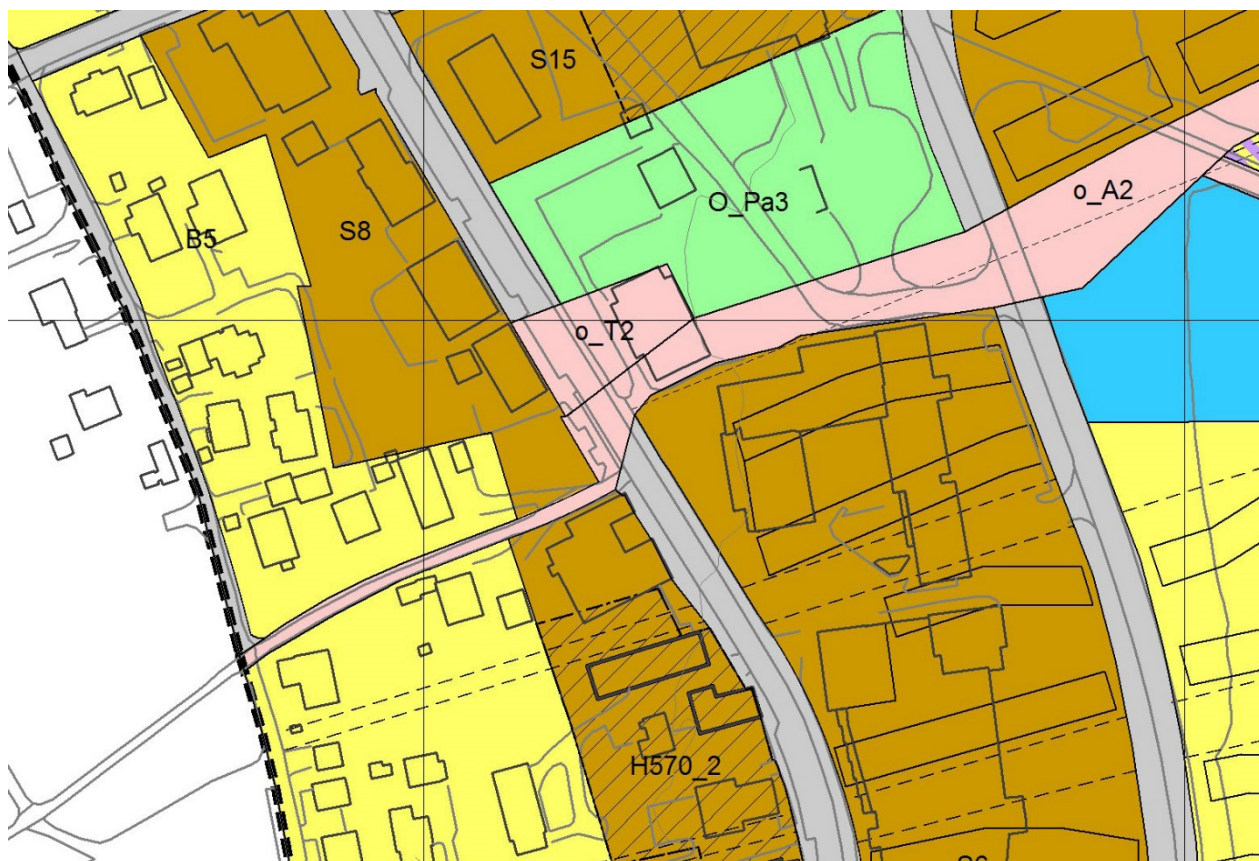
Plasser for gjesteparkering:	3 stk. (0,1 pr. boenhet)
Plasser på terreng:	6 stk.
Plasser i parkeringsanlegg:	24 stk.
Plasser for sykkelparkering:	112stk.(3 pr 100 m2 BRA)

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 05.mars 2015. i Fosna Folket og på Ørland kommune hjemmeside. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 23.02.2015.



2 FAKTADEL

Bakgrunn for utvikling av Yrjarsgate 14 (G.nr/Bnr:67/245, 67/8/1, samt 67/27.)

2.1 Bakgrunn

Tiltakshaver har to ganger tidligere levert inn merknad til planarbeid som berører Yrjarsgate 14. Den første gangen gjaldt det "Områdeplan for Brekstad sentrum", heretter omtalt som høringsutkast A, datert 25.09.2014. og siste gang en oppdaterte versjon av områdeplan for Brekstad sentrum som ble lagt ut til høring 19.02.2015 - heretter omtalt som høringsutkast B.

Tiltakshaver Trond Rædergård eier flere eiendommer i Brekstad sentrum. Kjernevirksomheten er oppføring av bolig og næringsbygg på Fosen og i Midt-Norge. Intensjonen i planarbeidet er å regulere eiendommen til en attraktiv bygård med formål bolig og næring.

Tiltakshaver ønsker, i samråd med kommunens retningslinjer, å detaljregulere eiendommen. Varsling av oppstart av regulering ble sendt 03.03.2015. De tre eiendommene 67/245, 67/8/1 og 67/27 vil bli slått sammen til ett bruksnummer. Det er avtalt makebytte med 67/27 vedrørende å dele 67/27 i to like deler. Det er kravet i områdeplanen som utløser krav om detaljplan for området. (§ 3.1 Plankrav § 3.1.1 Detaljregulering).

2.2 Planstatus

2.2.1 Gjeldende planstatus.

Området er markert innenfor S5 i Høringsutkast B og avsatt til sentrumsformål. Revisjonen av områdeplanen viser 3 etg. på vestsiden av Yrjarsgate i S 5 og 3-6 etasjer på østsiden av samme gate. I møter med kommunen er det gitt tilbakemelding på at hovedregelen er 3-5 etasjer, men det kan søkes høyere etasjeantall. Tomteutnyttelse er den viktigste faktoren for å få til en utbygging og starte oppgraderingen av sentrum i denne delen av Yrjarsgate. Gjeldende overordnede områdeplan for Brekstad sentrum ble lagt ut til høring 19.02.2015 og vedtatt i mai 2015. Planforslaget er i hovedsak i samsvar med overordnet plan for området

2.2.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering

Tomtene det her er snakk om er strategisk viktige og sentrumsnære, de vil være med på å definere en ny sentrumsdannelse. (Se illustrasjoner i vedlegg 01 side 2). Torget er flyttet lenger nord i høringsutkast B, og bebyggelsen vil ikke kaste skygge på torget. Foreslått utnyttelse er 4 etasjer med takterrasse i 5.etg og maks. utnyttelse på 250 % BRA. På grunn av krav i forskriftene og nye byggehøyder bør tillatte etasjehøyder justeres: Foreslått etasjehøyde bør være 3,2 meter for bolig og 4,25 meter for næring

2.2.3 Overordnede føringer

Viktige føringer i overordnede planer vil være ivaretagelse av barn og unges interesser i planleggingen. "§2.2.1 Veiledning til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen" Dette gjelder kartlegging av arealer og anlegg som er av betydning for barn og unge; lekeplasser, løkker, skogholt etc. der de kan leke, klatre og sykle. Arealer for sport og fysiske anlegg er det gjerne egne

interesser som tar seg av. Det kan være både uregulerte og regulerte arealer og områder som er av betydning for barn og unge.

2.3 STEDSANALYSE

2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse - Topografi og landskapstrekk

Terrenget langs Rådhusgata(gangveien) skråner ned mot Yrjarsgate, og allmenningen skråner videre ned mot havna. Tomtene er relativt flate og har gode solforhold. I krysset Rådhusgata/Yrjarsgate ligger det godt tilrette for 4-5 etasjer. Det er i dag en kjent størrelse/høyde i sentrum, med flere nyere eksempler på godkjente utbyggingsprosjekter lenger nord i Yrjarsgate. (Se snitt i vedlegg 01, side x.)

2.3.2 Fellesbestemmelser for planområdet (hentet fra Områdeplanen, høringsutkast B)

- Det skal utarbeides utomhusplan både ved detaljregulering (1:200/ 1:500) og ved byggesaker (1:200). (Se illustrasjoner i vedlegg 01 side 2, og forslag til bestemmelser)
- Sjekklisten i områdeplanens miljømatrikse skal fylles ut og vedlegges i forbindelse med planarbeid. Miljømatriksen tilhører områdeplanens kvalitetsbeskrivelse.
- Vurdering av valgt miljøstrategi .(Se vedlagt)

2.4 PLANFORSLAGET

2.4.1 Utearealer

Foreslåtte utnyttelse i Høringsutkast B er lav og forslag til private utearealer for hver boenhet er høy. For S5 er det i bestemmelsene til planen foreslått 30 m2 pr enhet. Forslaget oppfyller kravet til uteareal per boenhet. Nærlek vil opparbeides nord-vest i planområdet, på et skjermet sted av planområdet. Det er godt med grøntarealer i området med friområde på nabotomten i vest(gnr/bnr: 67/200), kort veg til ungdomsskole og Ørlands hallen med hallbaner.

Tilgang til friarealer vil bli gode når både torget og Meieriparken opparbeides. Meieriparken er offentlig og skal opparbeides som en bymessig park. Arealet skal inneholde steder for opphold, lek og værbeskyttelse. Det er få minutters gange fra Yrjarsgate østover til havna og starten på den nye kyststien. Vestover er det kort avstand til åpne jordbruksareal. Den nye allmenningen vil skape forbindelse mellom torget og havet i vest.

Det foreslås private balkonger og felles takhage for beboerne. Takhagen tenkes utført med mulighet for skjerming for vind og vær. Nærlek dekkes opp på egen tomt, og kvartalslek dekkes opp av tilliggende friarealer og Meieriparken. Det vil utarbeides utbyggingsavtale for Meieriparken i tilknytning til planområdet. Oppgradering av del av parken skal sikres gjennom reguleringen. Fotgjengerprioritert overgang over Yrjarsgate ved allmenning O_A2 vil gjøre krysning til en trafiksikker løsning for myke trafikanter.

2.4.2 Parkering og løsninger for sykkelhåndtering

Adkomst og parkering samordnes med innkjøring fra Yrjarsgate, og det foreslås felles garasjeanlegg for bolig og næring. Sykkelparkering og boder/fellesanlegg legges til bakkeplan i kjeller. Det tillates gateparkering langs Yrjarsgate, kortidsparkering for næring. (Se illustrasjoner i vedlegg 01 side 2)

2.4.3 Volum og utforming

Foreslåtte volumer vil få fasade med direkte henvendelse mot Yrjarsgate og allmenning 2016. Publikumsrettede aktiviteter vil få henvendelse mot gaten. Bygningene vil fremstå med et helhetlig arkitektonisk uttrykk og fargebruk i henhold til foreslåtte fargekart i områdeplanen. Orientering av bygningene gjøres med tanke på å tilby gode dagslysforhold og utsikt for alle enheter. (Se illustrasjoner i vedlegg 01)

2.4.4 Byggelinje og fasade

Bygningene er trukket noe tilbake fra eksisterende fortau og vil ligge i linje med eksisterende bygninger. Det tilstrebes å skape en variasjon i åpne og lukkede arealer med bruk av terrasser/balkonger i fasaden. Første etasje vil være inntrukket. Værveven er viktig for utvendig skjerming og vil integreres i fasaden.

2.4.5 Park og sentrumsformål

Brekstad er preget av mye grønt, med trær i gateløpene, i Meieriparken og mellom bygningene. Tett inn mot sentrum er det eneboliger som ligger i grøntdrag. Det er gjensidig forståelse for at man ønsker å ivareta vegetasjon og det grønne preget.

2.4.6 Ny gangforbindelse

Vi foreslår en omlegging av gang- og sykkelforbindelse mellom Rådhusgata (gangveien) og torgallmenningen O_A2. (Se illustrasjoner i vedlegg 01). Torget er flyttet lenger nord og gangstien vil dermed knytte seg opp mot torget og siktlinjene mot sjøen på en bedre måte enn vist i høringsutkast B.

2.4.7 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser

Sentrumsbebyggelse - Næringsarealer

Det er satt av 330m² til næring. Disse arealene ligger i 1. etg mot Yrjarsgate og henvender seg til gata og til uteområdet i nord. Arealene er fleksible og type leietaker er åpent.

Sentrumsbebyggelse - Leilighetsutforming og bokvalitet

Det legges til rette for en god miks av leiligheter, illustrasjonsplanene viser 7 stk. 1- roms med en størrelse 37-59m², 11 stk. 2 – roms, med størrelse 59-87m²/BRA, 10 stk, 3 - roms: 93-109m²/BRA, 2 stk. 4 - roms: 99-114m² /BRA. Reguleringsplanen legger føringer for en variasjon av leiligheter. Illustrasjonene viser muligheten for gode, varierte leiligheter med romslige uteområder, private balkonger, godt utsyn, og planløsning og gode lysforhold.

Boliger

Formål bolig er innlemmet i planen. Området tilhører Felt B3 i områdeplanen og er avsatt til kjedehus, rekkehus og eneboliger. Det er ikke lagt inn endringer enn ny adkomst fra Yrjarsgate. Den vil sikre tilgang til alle tomter. Bestemmelser for området følger områdeplanen.

Utforming

Volum og utforming

Foreslåtte volumer vil få fasader med direkte henvendelse mot Yrjarsgate og Allmenning o_A2. Publikumsrettede aktiviteter vil få henvendelse mot gaten. Bygningen vil fremstå med et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Orientering av bygningen gjøres med tanke på å tilby gode dagslysforhold og utsikt for alle enheter.

Byggelinje og fasade

Bygningene er trukket noe tilbake fra eksisterende fortau og vil ligge i linje med eksisterende bygninger. Det tilstrebes å skape en variasjon i åpne og lukkede arealer med bruk av terrasser/balkonger i fasaden. Første etasje vil være inntrukket. Værveven er viktig for utvendig skjerming og vil integreres i fasaden.

Uteoppholdsarealer og utomhusplan

Forslag til private utearealer for hver boenhet er høy i Høringsutkast B. For område S5 er det i bestemmelsene til planen foreslått 30 m² pr enhet. Med et slikt krav til uteareal er det lite potensial til å utvikle gode boligprosjekter i sentrum.

Tilgang til friarealer vil bli gode når både torget og Meieriparken opparbeides. Meieriparken er offentlig og skal opparbeides som en bymessig park. Arealet skal inneholde steder for opphold, lek og værbeskyttelse. Det er få minutters gange fra Yrjarsgate østover til havna og starten på den nye kyststien. Vestover er det kort avstand til åpne jordbruksareal. Den nye allmenningen vil skape forbindelse mellom torget og havet i vest.

Vi foreslår private balkonger og felles takhager for beboerne. Takhagene tenkes utført med mulighet for skjerming for vind og vær. Kvartalslek dekkes opp av tilliggende friarealer. Nærlek dekkes opp på egen eiendom. Fotgjengerprioritert overgang over Yrjarsgate ved allmenning O_A2 vil gjøre krysning til en trafiksikker løsning for myke trafikanter. Takterrasser og private balkonger innlemmes i kravet til uteoppholdsareal.

Hensynssoner og båndleggingssoner

Det er satt av areal til bevaring av bygningsmiljø. Innenfor området angitt med hensynssone ligger eldre bebyggelse. For bygg angitt med bevaring skal byggenes utforming, detaljering, konstruksjon og fasade ivaretas i stor grad. For bygg som ikke er spesielt angitt med bevaring på plankartet tillates modernisering og utbedring såfremt overordnet bygningsstruktur og historisk referanse ivaretas.

Miljøfaglige forhold

Utearealet på eiendommen tar høyde for fordrøyning som system for overvannshåndtering. I nr 14 er det foreslått 400m² grøntareal og 335 m² med belegning. Det tilsvarer 55% med grønt dekke som gress/busker og trær. Det myke dekket vil fungere som fordrøyning ved store nedbørsmengder. Takvann føres i lukket system

Planforslaget legger opp til bærekraftige løsninger der det i utforming av bygg og anlegg vektlegges å velge holdbare materialer, miljøvennlige oppvarmingskilder som vannbåren varme og gjennomtenkte løsninger for parkering, søppelhåndtering, felles møteplasser og skjermede uterom. Forslaget innebærer et kompakt bygningsvolum med universell tilgjengelighet i hele bygningen og i uteområdet.

Risiko- og sårbarhet

Området har ingen spesielle risiko og sårbarhets faktorer som gjør det uegnet for utbygging, se vedlagt ROS-skjema.

Juridiske forhold, rekkefølgebestemmelser og gjennomføring

Det fremgår av rekkefølgebestemmelsene at en del av Meieriparken skal sikres opparbeidelse før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i Yrjarsgate 14. Avlaten må varsles og utbeides i etterkant av planarbeidet.

Dokumentasjonskrav

Det er et krav i områdeplanen at eldre vegetasjon i hensynssonen skal sikres. I dette tilfelle gjelder det tre platanlønn langs Yrjarsgate, se pkt. 1.1.1. Planavdelingen har anbefalt en uttalelse fra arborist vedrørende tilstanden på trærne. (se vedlegg xx)

Arboristens anbefalinger datert 19.05.2015.

”Rapportskjemaet med tiltaksanbefalinger er bygget opp for i størst mulig grad å ta vare på det eksisterende treet som er drivverdig, og fjerne og bytte ut farlige trær. Rapporten feller en knusende dom over tre nr 1 og 2. Dette fordi man som forvalter av offentlig eiendom er ansvarlig for at trær innenfor ens ansvarsområde ikke skal utgjøre noen sikkerhetsrisiko for publikum. Trærne er ikke så store at de vil utgjøre noen umiddelbar veltefare. De er derimot så strukturelt svekket at seksjoner vil begynne å falle ned og disse kan i seg selv være livstruende for mennesker. Med tiden vil uansett trærne velte om de blir stående pga av komprimert jord i rotsonen som igjen fører til at røttene råtner. Man kan selvsagt vurdere beskærings- eller sikringstiltak for tre nr 1 og 2, men dette anbefales ikke da trærne er så svekket at jeg som fagmann ikke kan garantere for at de vil overleve påfølgende runder med beskæring.”

Det overlates til forvalter å beslutte endelige tiltak ut fra arboristens oppsett. Det siste treet er plassert slik at det vil felles for å få plass til nedkjøring til garasje fra Yrjarsgate. Vi har forståelse for at trærne har en følelsmessig verdi for folk i Brekstad, men anser det ikke som forsvarlig å la dem stå. Nye trær vil bli plantet på området, men ikke med samme plassering da dette vil forringe siktlinjene for utkjøring til gata fra bakenforliggende eiendommer.

2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.

Overordnede planer og mål

Eiendommen vil danne en attraktiv vegg mot torget, og være med å definere Torgallmenningen videre gjennom Rådhusgaten. Denne delen av sentrum er et av de viktigste knutepunktene i den nye områdeplanen og krever en viss tyngde for å være leselig. Utbygger tar områdeplanen på alvor og følger opp flere av punktene i ”de ti bud” som følger av planens beskrivelse:

- Oppdragsgiver ønsker å fortette sentrum med å utvikle ledige tomter.

- Tomtene langs Yrjarsgate er viktige for å definere torget og etablere allmenningen.

Stedsutvikling

Yrjarsgate er tiltenkt rollen som det urbane og attraktive byrommet på Brekstad, og møtet Yrjarsgate/Rådhusgata(gangveien) er et viktig nav for å få dette til å skje.

Områdeplanen ønsker å legge til rette for barn og unge i sentrum blant annet gjennom å ruste opp Meieriparken ved torgallmenningen. Eiendommene det her er snakk om ligger vis á vis viktige møteplasser og vil kunne bidra til at området i tilknytning til disse møtestedene blir oppgradert

Områder på hver side av Yrjarsgate er regulert til sentrumsformål, og dette er riktig sted å legge til rette for nye bedrifter. Ved å bygge opp under handel og kaféliv, og ved å etablere tilgjengelige lokaler, er man med på å legge til rette for en tett og attraktiv bygate.

Tomtene eies av en utbygger som er investeringsvilling og er klar til å sette i gang med utvikling av eiendommene sine i tråd med hovedintensjonen i utviklingen av Brekstad sentrum: å legge til rette for fortetting og befolkningsvekst.

Barn og unges interesser

Vi anser Brekstas som et flott sted å vokse opp med rikelig tilgang til fine oppholdsarealer for barn og unge, både der det drives organisert idrett og der man kan sykle, gå, klatre og løpe på egenhånd. Det er - store grønne lunder i og rundt sentrum , og en opprustning av Meieriparken får også de unge et sted å samles.

Forslåtte sentrumsbebyggelse inneholder en variasjon av leilighetstyper slik at det også er plass til barnefamilier. Med nærlek på en skjermet sone, og fine felles grøntarealer vil man også få et tilbud på egen eiendom.

Landskap

Ønsker man en fortetting på strategiske steder i sentrum av Brekstad, må dette kunne skje på bekostning av å etablere nye, grønne strukturer. De store trærne på "juletretorget" har vært gjennom en kartlegging av arborist(trepleier) og er ikke i god stand.(se vedlegg xx) Disse tre trærne vil fjernes for å gjøre plass til ny bebyggelse, og gi friskt til avkjøring til parkeringskjeller. Tidligere allmenning er foreslått oppretthold som grøntareal og vil være til fri benyttelse alle.

Trafikkforhold

Ny ganglinje i Rådhusgata vil bedre siktlinjene. Det kan også gi en mer naturlig gjennomgang og påkobling til torget enn det som er foreslått i ny plan. Torget har fått endret plassering i nytt forslag til plan. Gangforbindelsen blir en viktig kobling mot skole og idrettsplass og vil samtidig gi en bedre forbindelse til sjøen. Gangforbindelsen O_A2 i Rådhusgata justeres. Ved å rette opp traseen, vil man forsterke siktlinjene.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget med illustrasjoner viser et bygningsvolum som er oppdelt og tilpasset situasjonen. Yrjarsgate knekker akkurat her, og bygningen tar opp i seg denne retningsendringen.

Volumet er tilpasset gatelivet. I "knekket" av volumet er hovedinngangen plassert.

Adkomst til bygget vil foregå direkte fra gateplan og grepet vil aktivisere fasaden. Næringsarealet vil henvende seg direkte til Yrjarsgate og det nye byrommet i nord. Intensjonen i planforslaget er at bygningen får en variert materialbruk med en lys værhud i det fremre sjiktet. I de tilbaketrunkne partiene, som inntrukne ballkonger og heistårn, er det vist trekledning. I tråd med et moderne formspråk ønsker man å tilføre fasadene fleksibilitet og variasjon ved å tilføye flyttbare paneler som både vil skjerme de private uterommene og samtidig bidra til at fasaden vil være i endring gjennom døgnet og årstidene.

Kulturminner

Viktige enkeltbygg er regulert til bevaring innenfor hensynssonen for bevaring av kulturmiljø. Det er i dag lite eldre bebyggelse i Brekstad sentrum, og områdeplanen legger føringer for en del av bebyggelsen langs Yrjarsgate. Dette er videreført i detaljreguleringsplanen,

Universell utforming

Bebyggelsen er utformet innenfor kravet til Tek 10, og alle leiligheter og næringsarealer er utformet med tanke på dette. Alle uteområder er også tilgjengelig for rullestolbrukere og andre som krever god fremkommelighet.

3 Vedlegg og illustrasjoner

3.1 ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget, se vedlegg 01 side 2