



Reguleringsplan Brekstadbukta

PLANINITIATIV

Forsvarsbygg

OPPDRA

Kampflybase – Plan- og prosjekteringsgruppe

EMNE

Reguleringsplan Brekstadbukta
PLANINITIATIV

DOKUMENTNUMMER

ALM-BB-CC-D-CCC-###

REVISJON

XX

DATO

13.01.2021

01	13.01.21	Anmodning om oppstartsmøte med kommunen	LN/IHJ	KL	
REV.	REV. DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	3
1.1	Plankonsulent, forslagsstiller	3
1.2	Hensikten med planen	3
1.3	Tidligere vedtak i saken	4
1.4	Planprogram/Krav om konsekvensvurdering.....	4
1.5	Medvirkning.....	4
2	Planstatus og rammebetingelser	5
2.1	Gjeldende arealplaner	5
2.2	Forholdet til/avvik fra gjeldende planer	6
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	7
3.1	Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet. Dagens bruk og karakter	7
3.2	Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima	7
3.3	Kulturminner og kulturmiljø	7
3.4	Naturverdier	7
3.5	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder og barns interesser	7
3.6	Adkomst og vegsystem	8
3.6.1	Gående og syklende	8
3.6.2	Trafikksikkerhet	8
3.6.3	Barns skoleveg	8
3.7	Sosial infrastruktur; skole, barnehage	8
3.8	Universell utforming	8
3.9	Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi	9
3.10	Støyforhold	9
4	ROS - tema (samfunnssikkerhet)	11
4.1.1	Grunnforhold	12
4.1.2	Stormflo	13
4.1.3	Vind.....	14
5	Foreløpig beskrivelse av tiltaket.....	15
5.1	Planlagt arealbruk og bebyggelsesstruktur.....	15
5.1.1	Uteoppholdsareal	16
5.2	Veg og trafikale forhold	16
5.2.1	Adkomst.....	16
5.2.2	Parkering.....	16
5.2.3	Renovasjon.....	17
5.3	Støy.....	17
5.4	Energi.....	17
6	Foreløpig beskrivelse av Virkninger av planforslaget.....	18
6.1	Landskap, byform og estetikk. Sol og skygge	18
6.2	Kulturminner.....	18

1 Bakgrunn

1.1 Plankonsulent, forslagsstiller

Planforslaget utarbeides av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Forsvarsbygg. Asplan Viak har ansvar for tilstandsvurdering, plassering av bebyggelse, landskapstilpasning, utredninger og planfaglige vurderinger. Planforslaget vil utføres i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3 Detaljregulering.

1.2 Hensikten med planen

Forsvarsbygg og Ørland kommune ønsker å utarbeide reguleringsplan for del av Brekstadbukta. Hensikten med planen er en tilrettelegging for at bevaringsverdige hus i rød støysone kan flyttes hit. Skissert planavgrensning er vist nedenfor. Planområdet omfatter hovedsakelig eiendommen Gnr/ Bnr 168/ 46 i Brekstadbukta, samt tilgrensende områder (dvs. primært felt S16 og 17 i sentrumsplanen).

Bakgrunn for planarbeidet er utarbeidelsen av en mulighetsstudie, som viser en rekke bygg flyttet til Brekstadbukta. Mulighetsstudien er gjennomført av Kystplan i dialog med Fylkeskommunen og Ørland kommune, som er positive til forslaget. Det er laget flere alternative løsningsforslag, men det er ikke endelig besluttet ett alternativ for regulering. Plassering og omfang/ antall bygninger som skal flyttes er dermed ikke endelig avklart, og dette er blant forholdene som må avklares gjennom en reguleringsprosess. Området skal primært tilrettelegges for boligformål, men innslag av andre funksjoner kan også være aktuelle. Arealbruksformål må avklares gjennom planprosessen.

Målet er å skape en reguleringsplan som gir gode rammer for gjenbruk/ bevaring av de verneverdige byggene som flyttes til planområdet, med gode og funksjonelle løsninger på områdenivå. Planen skal legge til rette for at området kan utvikles som et nytt og attraktivt boligområde i sentrum, med sterke kulturminneverdier samlet til et «nytt» kulturmiljø i en helt ny kontekst. Dette omfatter også gode og lesbare forbindelser for myke trafikanter, lekearealer og et prinsipp for velfungerende adkomst og parkering.



Figur 1: Foreløpig forslag til planavgrensning med svart, stiplet linje. De fargede feltene viser området slik det er regulert i sentrumsplanen for Brekstad, formålsgrenser kan bli endret. Eksisterende fylling er synlig i bakgrunnen.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Det har så langt vi kjenner ikke vært tidligere vedtak i saken.

1.4 Planprogram/Krav om konsekvensvurdering

Det er gjort en gjennomgang av Forskrift om konsekvensvurderinger, og det er ikke funnet at planarbeidet innvilger krav om konsekvensutredning. Ørland kommune må som planmyndighet ta stilling til om det er et KU-krav.

Følgende temaene vurderes som særlig relevant for planen og vil omtales i planbeskrivelsen:

- Kulturminner
- Trafikk
- Støy (vegtrafikkstøy)
- Brannsikring, med særlig fokus på prinsipp for bygningsplassering/ bevaring av kulturhistoriske verdier
- Lokalklima

Utrednings-/ dokumentasjonskrav må avklares i oppstartsmøtet.

1.5 Medvirkning

Utarbeidelsen av reguleringsplanen må inkludere en prosess der de ulike aktørene og befolkningen får delta og melde sine ønsker, slik at den endelige planen ivaretar ulike hensyn på best mulig vis.

Det legges opp til kunngjøring og varsling av planoppstart på vanlig måte med tilskrivning og annonsering i lokalavisen. Planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet legges ved eller det opplyses om hvor det er tilgjengelig. På grunn av situasjon med Covid-19-restriksjoner vil det ikke bli arrangert åpent møte om denne plansaken i forbindelse med planoppstart.

Det er ønskelig at Ørland kommune er behjelpelig med å framskaffe naboliste og det ønskes innspill på hvilke sektormyndigheter som skal varsles i denne plansaken.

Området er allerede fylt ut og arealet er regulert til sentrumsformål i gjeldende reguleringsplan. Det er grunn til å tro at planarbeidet vil utfordre bl.a. tetthetskravet og krav til antall boenheter sammenlignet med gjeldende plan. Formålsgrenser kan også bli justert. Disse forholdene må avklares i dialog med Ørland kommune og sektormyndigheter. I tillegg til møter med Ørland kommune (planmyndighet) så legges det opp til møte med sektormyndigheter:

- Trøndelag fylkeskommune - for dialog og avklaringer vedrørende flytting av hus med regional verdi
- Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen) - dialog vedrørende støy og grønnstruktur
- Statens vegvesen/ fylkeskommunen – dialog dersom det blir aktuelt med en justert løsning for rundkjøringen

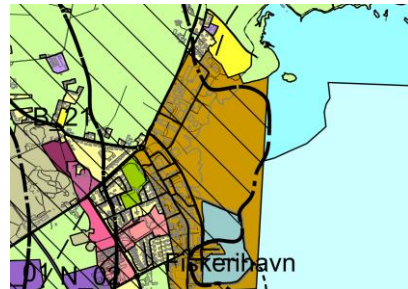
Planavgrensning, utredningskrav og medvirkningsprosess må diskuteres i oppstartsmøte med Ørland kommune og det kan bli behov for endring av opplegget underveis i prosessen.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Gjeldende arealplaner

Kommuneplanens arealdel 2017

Området er satt av til sentrumsformål og ligger i gul støysone.



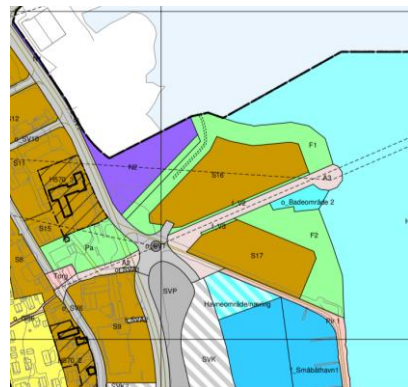
Områdeplan for Brekstad sentrum 2018

I reguleringsplanen for Brekstad sentrum er området satt av til sentrumsbebyggelse, friområde og allmenning. Allmenningen

Sentrums formål	Maks kote møne/gesims	Minimum antall boenheter	Min. BRA	%	Minimum m2 uteareal pr. boenhet (inkl. balkong og nærirek)	Type funksjoner og boenhet:
-----------------	-----------------------	--------------------------	----------	---	--	-----------------------------

ivaretar siktlinjer mot Austrått.

S16	12 m langs med A3 allmenning - ellers 14m gesims/ 15 m møne	80	80	30		Handel, kontor, bolig, servering
S17	12 m langs med A3 allmenning - ellers 14m gesims/ 15 m møne	60	80	30		Handel, kontor, bolig, servering



Noen av bestemmelsene fra områdeplanen som berører planområdet:

§ 5.3.9 S16 og S17: Området skal bebygges hovedsakelig med tunstruktur. Høyder langs med allmenning A3 skal være lavere enn ytterkantene. Detaljregulering / Utomhusplan skal ha særskilt fokus på skolevei til /fra delområdene. Maks kotehøyde på møne/gesims i bygningsrekke mot grense til allmenning A3 er 12 meter. Det tillates ikke å etablere parkeringsplasser inntil grense mot friområde F2, og allmenning A3. Innregulering av boenheter på S3, S4, S7 og S14 som ikke har krav om min. antall boenheter, medfører reduksjon av minimumskravet til boenheter tilsvarende. I forbindelse med utarbeidelse av detaljplan for området skal det utarbeides en ROS-analyse med særskilt fokus på sikkerhetsrisiko knyttet til nærhet til sjø. ROS-analysen kan medføre behov for byggegrenser/buffersoner og evt. andre sikkerhetstiltak for deler av byggeområdet. Detaljplan skal bl.a. oversendes Kystverket til uttalelse.

§ 7.4 Friområder F1 og F2 Området er offentlig friområde og skal i størst mulig grad bestå av naturlig fjære med en opparbeidet randsone inn mot sentrum. Innenfor F2 skal det opprettes en gang- og sykkelvei/turvei som forbinder allmenning A2 med turveien som planlegges til Bruholmen og videre til Austrått. Alle tiltak innenfor F1 og F2 skal ta særlige hensyn til natur og fugleliv under drifts- og anleggsfasen. Det tillates etablert et mindre bygg for service og bevertning på området. Det tillates slipp for båter på F2. En detaljert illustrasjonsplan skal ligge til grunn for opparbeidningen av grøntområdene i fjæreområdet. Friområdet skal både fungere som en buffersone mellom bebyggelse - sjølinjen, bebyggelse - næringsareal i Brekstadbukta, og som et offentlig rekreasjons- og friluftsområde. Friområdet skal sørge for en kontinuerlig sammenheng, også hva gjelder vegetasjon, mot tilgrensende friluftsområde i Brekstadbukta i nord og allmenningen A2 i sørvest.



§ 6.5.4 A3 Allmenningen skal danne en siktlinje mot Austrått. Der A3 møter sjø på innside av molo skal det lages en trapping av plassen ned til vannspeil/fjære. På allmenningen kan det planlegges for etablering av statuen Fru Inger.

§ 6.6 Pir / Molo Pirer skal være offentlig tilgjengelige for gående og syklende og planlagt etter prinsipper for universell utforming. Det tillates ikke bilkjøring på pirer annet enn til drift, vedlikehold og nødvendig levering av utstyr til tilknyttede funksjoner. Havne- og farvannsloven regulerer bruk og sikringstiltak på moloanleggene. § 6.6.1 Pir 1 (nordmolo) Det skal etableres værbeskyttelse for gående og syklende.

2.2 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planområdet der den vernede bebyggelsen ønskes flyttes til, er satt av til sentrumsformål. Her vil planforslaget være i tråd med kommuneplanens arealdel.

Verneverdig bebyggelse planlegges flyttet til feltene S16 og S17 samt tilgrensende formål i områdeplan for Brekstad sentrum. Det kan blant annet bli endringer av formål og formålsgrenser samt utnytting i forhold til det som er nedfelt i områdeplan for Brekstad sentrum. Den faktiske utfyllingen som er gjort i området er heller ikke i samsvar med områdeplanen, som gir behov for justeringer på formålsgrensene. Det må avklares med kommunen i hvilken grad det skal legges til rette for ytterligere utfylling av området.

Flytting av bebyggelse vil forutsette dispensasjon fra vernebestemmelser i KPA.

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet. Dagens bruk og karakter

Planområdet ligger i Brekstad sentrum. Området avgrenses av Havnegata i vest, Brekstad småbåthavn i sør, Brekstadbukta i øst og utyllingsområder i nord. Området består delvis av en utfylling som ble gjort i 2020. Området er ikke i bruk. Arealet som er vist bebygget i mulighetsstudien, har et areal på ca. 28 daa. Arealet som foreslås at inngår i den foreløpige planavgrensningen er ca. 55 daa.

3.2 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima

Planområdet er tilnærmet flatt og ligger ca. på kote 0-2,5 moh. Området framstår som et åpent område uten vegetasjon og det er nylig gjort utfylling i sjøen. Det er gode solforhold på tomten. Området er sjønært og noe utsatt for vind.

3.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet ut fra Riksantikvarens database Askeladden.

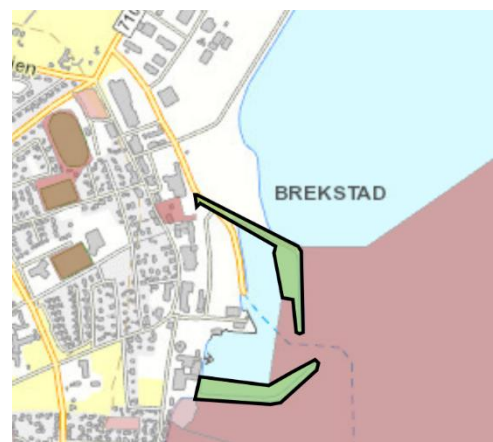
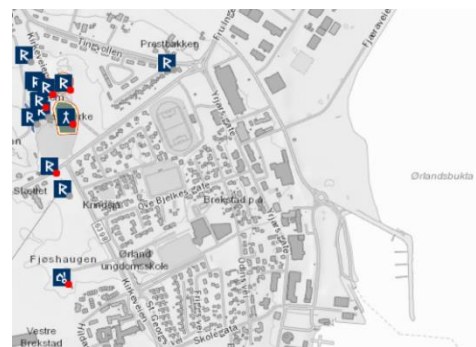
3.4 Naturverdier

Miljødirektoratets database Naturbase viser at Brekstadbukta er registrert som marin naturtype (ID: BM00120449) Bløtbunnsområder i strandsonen med svært viktig verdi, men ettersom planområdet nylig er oppfylt med utfylling i sjøen, vurderes registreringen ikke å ha betydning for dette planarbeidet. Hele Brekstadbukta viser beiteområde for fugl.

Forhold knyttet til naturverdier og naturmangfold i og rundt planområdet forutsettes å være avklart i forbindelse med Områdeplan for Brekstad sentrum 2018 og Områdeplan for Brekstadbukta 2017 og vil ikke bli vurdert nærmere i detaljplanarbeidet.

3.5 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder og barns interesser

Planområdet grenser til sjøen i øst. Sør for området ligger havnebassenget i Brekstad, med ferje og hurtigbåtterminal samt småbåthavn. Planområdet er ikke tilrettelagt som rekreasjonsområde eller et sted som barn bruker. I Naturbase er Brekstad havn registrert som viktig friluftslivsområde, noe som berører planområdets søndre del.



3.6 Adkomst og vegsystem

Planområdet har adkomst fra FV 710, Havnegata. Det er nylig anlagt en rundkjøring med en adkomst inn til planområdet og en avkjøring til ny ferjeterminal sør for planområdet. Forbi planområdet har Havnegata en ÅDT på ca. 2600. Trafikken ble registrert i 2017 i forbindelse med arbeid med områdereguleringsplanen. Det er ca. 450 meter til kollektivknutepunktet i Brekstad, med gode forbindelser med buss og Hurtigbåt lokalt og regionalt (Trondheim).

3.6.1 Gående og syklende

Det er ikke etablert eget gang- og sykkeltilbud til/fra og innenfor planområdet i dag og det er ikke eget tilbud for gående og syklende langs Havnegata. Det er ikke lagt til rette for kryssing av Havnegata til/fra sentrum for myke trafikanter. I forbindelse med sentrumsplanen er det gjort vurderinger knyttet til en bedre tilrettelegging for gående og syklende i Brekstad sentrum og til/fra planområdet.

3.6.2 Trafikksikkerhet

Det er registrert et fåtall trafikkulykker i Havnegata de siste ti årene. Alvorlighetsgraden er ikke kjent, da dette ikke er offentlig tilgjengelig informasjon fra år 2020. Fartsgrensen er 60 km/time.

I trafikkanalysen til sentrumsplanen står følgende om trafikkavvikling og trafikksikkerhet:

Trafikkavvikling i Brekstad flyter bra og det er ingen store problemer med kødannelse eller forsinkelser. I kortere perioder kan det oppstå litt forsinkelse i krysset Fru Ingers vei x Havnegata. Dette er ikke noe stort problem for avviklingen i dag, men utålmodighet fører til noen situasjoner med nesten-kollisjon mellom kjøretøy i krysset og mellom kjøretøy og myke trafikanter. Krysset er utformet med forbikjøringslomme som så ut å fungere ok. Fra motsatt retning, fra sørvest, oppsto flere situasjoner med store kjøretøy som ikke klarer å svinge til høyre pga for liten plass. I tillegg er det tett mellom de to kryssene i Fru Ingers vei samt nedoverbakke som bidrar til misforståelser med fortsatt blinkende lys til høyre når bilisten skal kjøre rett fram og litt for høy hastighet. I videre planarbeid bør det vurderes om det kan gjøres tiltak for bedre sikkerhet i krysset.

Det er ikke gjort noen spesielle observasjoner og avdekket problemer med sikkerhet eller avviklingen i rundkjøringen mellom Yrjars gate, Fru Ingers vei, Uthagusveien og Grandveien.

3.6.3 Barns skoleveg

Brekstad barneskole og ungdomsskole ligger ca. 300 meter vest fra planområdet. Skolevegen er vurdert som trygg vest for Havnegata, men det er nødvendig å sikre kryssingen over Havnegata. Det er i fremtidig situasjon beregnet en ÅDT på 9000 og tungandel på 12 % nord for rundkjøringen. De fremtidige trafikk tallene tar høyde for en utvikling av Brekstad med det fulle potensialet innenfor sentrumsplanen.

Det må vurderes nærmere om etablering av gangfelt og sikring av lav hastighet på kjørende trafikk er tilstrekkelig for å sikre barns skoleveg eller om signalregulering eller planfri kryssing er nødvendig.

3.7 Sosial infrastruktur; skole, barnehage

Planområdet hører til Brekstad barneskole og ungdomsskole og barn har skolevei vestover, ca. 350-550m avstand til skolene og idrettsanlegget. Det er flere barnehager i og nær Brekstad sentrum.

3.8 Universell utforming

Tomta er flat. Prosjektet må likevel planlegges med gode løsninger for universell utforming fra starten av, sånn at dette ikke kommer inn som et punkt som må løses med mindre gode løsninger til slutt. Det må

gjøres vurderinger knyttet til de verneverdige husene ift. i hvilken grad de kan gjøres universelt utformet samtidig som bygningens verneverdi ivaretas.

3.9 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi

Det er ikke kjent at det går kabler og ledninger eller andre installasjoner innenfor eiendommen som det må vises aktsomhet for mht. utbygging.

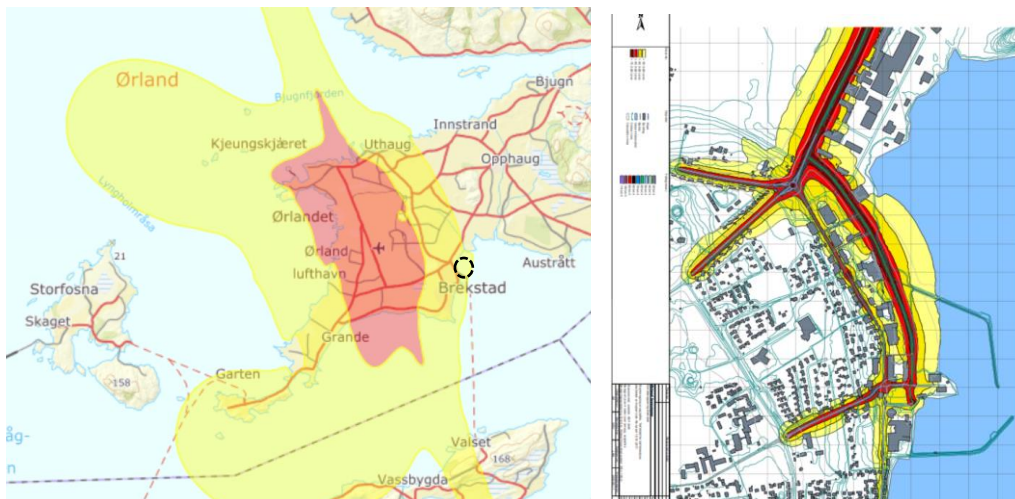
I ROS-analysen for Områdeplan Brekstad sentrum står følgende i punkt 4. Nedbør:

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. Brekstadbukta og deler av sentrumsområdet mellom Havnegata og Yrjarsgata er eksempel på områder der overordnet plan kan bli nødvendig. 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 en hver 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». Dette sikres i reguleringsbestemmelsene til områdeplanen.

Det ønskes en dialog om VA-plan i oppstartsmøtet.

3.10 Støyforhold

Hele planområdet ligger i gul støysone for flystøy og er også utsatt for støy fra vegtrafikk.



Figur 2 Støysonekart til venstre (kilde: Miljøstatus), planområdet er her vist med svart stiplet linje. Overordnet støysonekart for vegtrafikkstøy til høyre (Områderegulering Brekstad sentrum, Asplan Viak 2017).

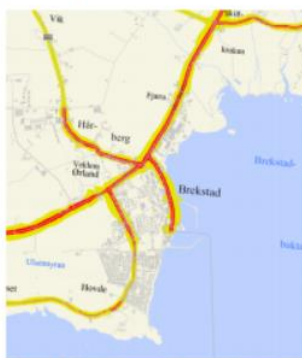
4.8 Støy

I disse områdene tillates oppføring av ny støymfintlig bebyggelse i henhold til avsatt arealbruksformål såfremt kravene til innendørs støynivå jf. retningslinje T-1442 tilfredsstilles. Tilsvarende gjelder tilbygg, ombygging og bruksendringer til støyløst konstruert bruksformål. I områder med plankrav kreves støytålig utredning som del av reguleringsplan jf. T 1442.

Sammen med byggesøknad skal foreligge en bekreftelse fra kompetente foretak på at innendørskravene i teknisk forskrift er tilfredsstillt, og hvilke eventuelle ekstratiltak som er prosjektert for å kunne overholde kravene.

I denne sonen vil hus som bygges etter tekniske forskrifter normalt tilfredsstille krav til innendørs støynivå uten særskilte tiltak, evt. under disse forutsetninger

Figur 16 Eksisterende støy fra fly



Figur 17 Eksisterende støy fra vegtrafikk

5.7 Støy

Figur 33 Eksisterende støy fra fly



Figur 34 Støy fra vegtrafikk med fordobling av trafikkmengden

SIDE 10/18

4 ROS - tema (samfunnssikkerhet)

Det er gjort en gjennomgang av aktuelle ROS-tema iht. DSBs sjekkliste for identifisering av uønskede hendelser (2017), aktuelle kartdatabaser og ROS-analyse fra tidligere planprosess.

Det er identifisert følgende aktuelle uønskede hendelser:

- Storm og orkan
- Stormflo
- Skred

	UØNSKEDE HENDELSER	AKTUELL?	
		Ja – vurderes i kap 4	Nei (begrunnes her)
Natur-hendelser	Ekstremvær		
	Storm og orkan	Ja	Se avsnitt nedenfor.
	Lyn- og tordenvær	Nei	Ikke spesielt utsatt område.
	Flom		
	Flom i sjø og vassdrag	Nei	Ikke relevant for planområdet. Kilde: NVE flomsonekart
	Urban flom/overvann	Nei	Permeable flater bygges ned. Området er flatt noe som kan gi utfordringer, men området er sjønært og VA-plan vil foreslå løsninger for håndtering av overvann.
	Stormflo	Ja	Se avsnitt nedenfor.
	Skred		
	Skred (kvikkleire, jord, sten, fjell, snø)	Ja	Se avsnitt nedenfor.
	Skog- og lyngbrann		
	Skogbrann	Nei	Ikke relevant for planområdet.
	Lyngbrann	Nei	Ikke relevant for planområdet.
Andre uønskede hendelser	Transport		
	Større ulykker (veg, bane, luft, sjø)	Nei	Det er registrert lav ulykkesfrekvens rundt planområdet de siste 10 år. Det er registrert til sammen 6 ulykker med bil/MC i Havnegata i nærheten av planområdet (Kilde: Statens vegvesen sin kartdatabase). Planområdet ligger nært havneområde, og tungtrafikk til og fra ferga går forbi planområdet i Havnegata. Trafikksikkerhet for myke trafikanter er forutsatt hensyntatt i områdeplanen for Brekstad sentrum. Trafikksikre løsninger vil ligge til grunn for løsninger i detaljplanen.
	Næringsvirksomhet/industri		
	Utslipp av farlige stoffer	Nei	ROS analyse for Brekstad sentrum oppgir at det ikke er forurensset grunn innenfor området.
	Akutt forurensning	Nei	Ikke aktuelt, aktsomhet i forbindelse med anleggsvirksomhet dekkes av byggherreforskriften.
	Brann, eksplosjon i industri (tankanlegg, oljeterminal, LNG-anlegg, raffineri)	Nei	Ikke registrert industri i nærheten av planområdet.
	Brann		
	Brann i transportmiddel (veg, bane, luft, sjø)	Nei	Vil alltid foreligge en viss risiko for brann i forbindelse med transportmiddel. Planområdet ansees ikke å være spesielt utsatt for brann i/fra transportmiddel.

Brann i bygninger og anlegg (sykehjem, barnehage, kirke)	Nei	Det tilrettelegges for boliger.
Eksplosjon		
Eksplosjon i industrivirksomhet	Nei	Ikke registrert industrivirksomhet i planområdet.
Eksplosjon i tankanlegg	Nei	Som over.
Eksplosjon i fyrverkeri- eller eksplosivlager	Nei	Som over.
Svikt i kritiske samfunnsfunksjoner/infrastrukturer		
Dambrudd	Nei	Ikke relevant for planområdet. Ikke vassdragsområde.
Distribusjon av forurenset drikkevann	Nei	Planlegges ikke bebyggelse med risikoklasse 2/3.
Bortfall av energiforsyning	Nei	Som over
Bortfall av telekom/IKT	Nei	Som over
Svikt i vannforsyning	Nei	Som over
Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering	Nei	Som over
Svikt i fremkommelighet for personer og varer	Nei	Planområdet ligger nært veger som kan brukes i området.
Svikt i nød- og redningstjenesten	Nei	Flere alternative veger som kan etableres i området.

4.1.1 Grunnforhold

Området er flatt og skred grunnet bratthet er dermed ikke en problemstilling.

Planområdet ligger på en utfylling av løsmasser. Planområdet ligger under marin grense. Det er ikke vist faresoner for kvikkleire i området i Skrednett, men området er vist som område med (stor) mulighet for sammenhengende forekomster marin leire. I ROS-analysen for områdeplan Brekstad sentrum står følgende:

Utfordringer rundt geoteknikk er mest aktuelle i utfyllingsområdene i havnebassenget og i Brekstadfjæra. Men det vil være et generelt krav om å foreta grunnundersøkelser. Dette håndteres av Ansvarlig søker/prosjekterende konstruksjonssikkerhet/geoteknikk i byggesaksbehandling/detaljprosjektering. Det er lagt inn reguleringsbestemmelser som sikrer dette i områdeplanen for sentrum.

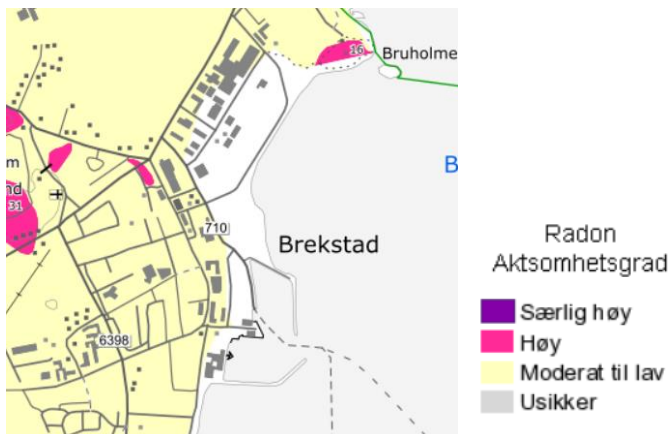
Bestemmelsene i områdeplanen sier:

*Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen på land og i sjø, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser. **For områdene S16 og S17 skal det gjennomføres en skredfarevurdering med nødvendige grunnundersøkelser som del av ROS-analysen til detaljreguleringen.** For øvrige områder skal det ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns byggesøknad vedlegges rapport fra skredfarevurdering inkludert evt. nødvendige grunnundersøkelser som tilfredsstillende kravene til dokumentasjon av sikkerhet i henhold til plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.*

I oppstartsmøtet må det avklares om det allerede er utført tilstrekkelig grunnundersøkelser/skredfarevurderinger, ettersom det nylig er gjort en utfylling i sjø. Evt hvordan dette forholdet løses i plansaken.



Figur 3 Kvartærgeologisk kart, Norges geologiske undersøkelser (NGU): <http://geo.ngu.no/kart/losmasse/>



4.1.2 Stormflo

Planområdet ligger på kote 0 - +2,5 moh. Planområdet er dermed utsatt for havnivåstigning/stormflo.

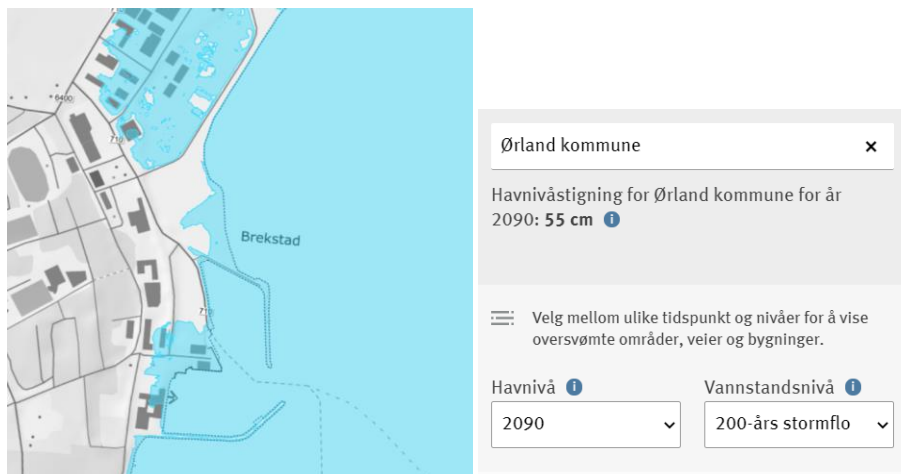
Det legges til grunn at dette er tilstrekkelig utredet i områdeplanen. I ROS-analysen for Områdeplan Brekstad sentrum står følgende:

Stormflo. Er en aktuell problemstilling på Brekstad. Her legges det inn kote + 3.05 (relativ NN 1954) som laveste gulvnivå i reguleringsbestemmelsene For ny bebyggelse i havnebassenget vil molo redusere tilleggseffekten av høye bølger. For næringsområdet i Brekstadbukta skal det etableres en voll ytterst i det nye friluftsområdet. Den vil bidra til å gjøre området i bakkant mindre flomutsatt enn i dag. For øvrig vises det til analyse under scenario 1 Uvær i Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse 2014 for Ørland kommune.

Områdeplanens bestemmelser angir:

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 ROSanalyse.

Områdeplanen krever for felt S16 og 17 at det «i forbindelse med utarbeidelse av detaljplan for området skal det utarbeides en ROS-analyse med særskilt fokus på sikkerhetsrisiko knyttet til nærhet til sjø. ROS-analysen kan medføre behov for byggegrenser/buffersoner og evt. andre sikkerhetstiltak for deler av byggeområdet. Detaljplan skal bl.a. oversendes Kystverket til uttalelse.».



Figur 4 Stormflo. Kilde: NVE.

Det legges foreløpig til grunn at terrenghøyder kote +3,05 moh. angitt i områdeplanen for Brekstad sentrum benyttes i detaljplanen (dvs at terrengnivå på tomte må heves) og at dette ivaretar tilfredsstillende nivå for dette planarbeidet.

Parkeringskjeller vurderes foreløpig ikke som aktuelt i dette området, men dersom det blir aktuelt bør dette bli gjenstand for en vurdering.

Det vil bli laget en enkel ROS-analyse for detaljreguleringsplanen, med fokus på uønskede hendelser mht nærhet til sjø. Ønsket innhold i en ROS-analyse må evt klargjøres i oppstart.

4.1.3 Vind

I ROS-analysen for Områdeplan Brekstad sentrum står følgende:

Økt hyppighet av ekstremvær gir økt risiko for skade på grunn av vind. Planområdet er, som hele Ørlandet, utsatt for vind. Byggehøyder og plassering av bygg som planen legger opp til er ikke statisk utfordrende, og sikring mot vind gjøres i regelverk nedfelt i forskrift og Norske Standarder. Det er ikke behov for tiltak i plan.

Jfr. ROS for områdeplanen forutsettes at sikring mot vind gjøres i regelverk nedfelt i forskrift og Norske Standarder og medfører ikke behov for tiltak i planen. Det forutsettes at dette er tilstrekkelig vurdert i områdeplan og det gjøres dermed ikke nærmere risikovurderinger mht. vind i arbeidet med detaljplanen.

5 Foreløpig beskrivelse av tiltaket

5.1 Planlagt arealbruk og bebyggelsesstruktur

Arealbruk vil fortrinnsvis bli boligformål og tilhørende anlegg, men innslag av øvrige sentrumsfunksjoner som kafe, gallerier mv kan også være aktuelt. I områdeplanen er det stipulert 80+60= 140 boenheter i felt S16 og 17. Antallet boenheter kan bli endret gjennom detaljreguleringen. Eventuell ønsker om handel- og/eller næringsaktivitet må avklares tidligst mulig, bl.a. mht hvordan man løser de trafikale forholdene i området.

Planavgrensningen tar med seg byggeområder og grøntområder samt sjøområder fra sentrumsplanen og det må gjennom planarbeidet tas stilling til om planen skal legge til rette for utfylling i tråd med områdeplanen, eller ikke. Ørland kommune har i innledende dialog signalisert at utfylling utover dagens situasjon (2020) er lite aktuelt. Omfang av planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, utbyggingsvolum og byggehøyder samt funksjonell og miljømessig kvalitet vil bli del av reguleringsarbeidet.

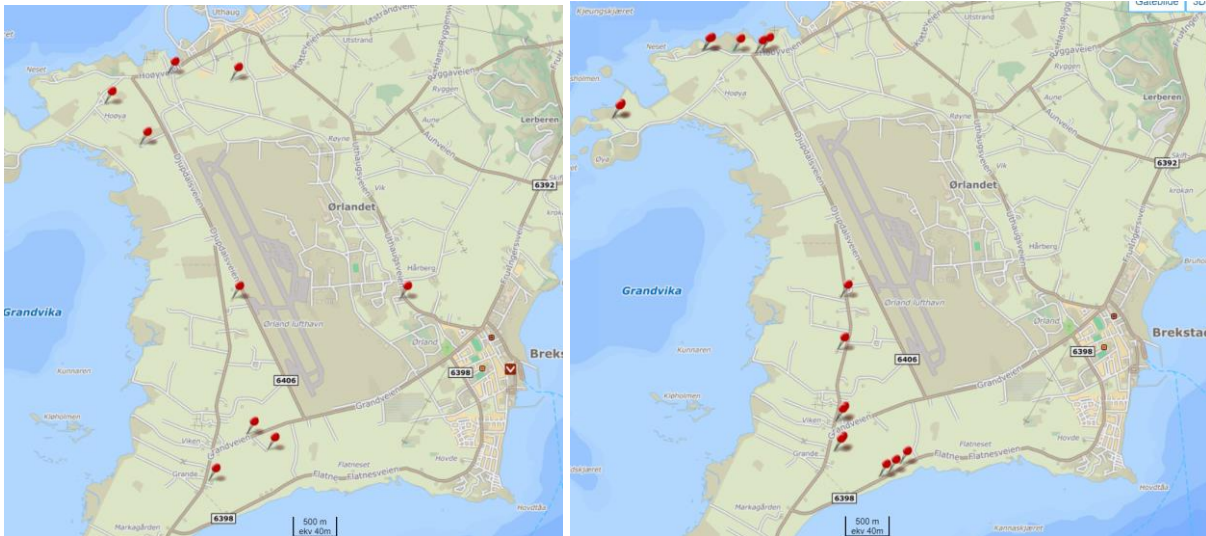
Momenter i arbeidet:

- Det legges opp til at området hovedsakelig skal bebygges med eksisterende bevaringsverdig boligbebyggelse som flyttes til planområdet fra ulike steder i rød støysone. Det kan også bli aktuelt med noe ny boligbebyggelse i området. Det gjennomføres tilstandsanalyser for alle verneverdige boligbygg for å vurdere om de er egnet for flytting.
- Kriterier for hvilke bygg som skal flyttes til området blir en viktig avklaring med kommunen og med vernemyndighetene, for å avklare hvor mange og hvilke bygg som skal flyttes til planområdet. Kriterier for å prioritere hvilke bygg som skal og bør flyttes kan være: Verdi av objektet som enkeltbygning (dvs ute av opprinnelig miljøsammenheng), bygningskonstruksjon og tilstand. Verneverdi: Noen bygg kan ha en verneinteresse hovedsakelig fordi det ligger som del av en større miljøsammenheng/ kulturlandskap. Hvordan vurderes verdien for enkeltobjektet når bebyggelsen evt flyttes?
- Det utarbeides et forslag til bebyggelsesstruktur som skal sikre at området kan utvikles med gode uteromskvaliteter.

Driftsbygningene på eiendommene foreslås ikke flyttet, da tilstanden og konstruksjonene på disse i liten grad lar seg gjenbruke. Disse kan eventuelt inngå i en kommunal materialbank, men dette angår ikke dette reguleringsplanarbeidet.



Figur 5 Mulighetsstudie Illustrasjon fra Mulighetsstudie utarbeidet av Kystplan, alt 3A. Tomten har en sentral plassering midt i Brekstad sentrum. Det vil bli utarbeidet nye skisser til løsning av området som del av planarbeidet.



Figur 6 Boliger med lokalt vern til venstre, Figur 7 Boliger med regionalt vern til høyre.

5.1.1 Uteoppholdsareal

Bestemmelser i sentrumsplanen stiller krav om 30 m² uteareal pr boenhet for felt S16 og 17. Vedr nærlekeplass:

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.

Det er naturlig at det diskuteres i oppstartsmøtet hvilke føringer som gjelder for nærlekeplass for boligene, og om den evt. kan løses innenfor øvrig grønnstruktur/ sentrumsområde.

5.2 Veg og trafikale forhold

5.2.1 Adkomst

Adkomstløsning må diskuteres nærmere i oppstartsmøtet:

- Det legges til grunn at adkomst til planområdet vil skje fra eksisterende rundkjøring.
- Mulighetsstudien har foreslått en endret løsning på armen til planområdet, og dette må diskuteres.
- Det er allerede etablert en liten adkomstveg til søndre del av området (for næring?) og det må også diskuteres om denne kan videreføres som kjørevei i en endelig plan eller ikke.
- Utforming av strukturen bør ta hensyn til allmenning A3 i områdeplanen: § 6.5.4 A3 Allmenningen skal danne en siktlinje mot Austrått.

5.2.2 Parkering

Parkeringskrav og prinsipper for parkering for bil og sykkel bør diskuteres i oppstartsmøtet. Parkeringskjeller vurderes foreløpig ikke som aktuelt i dette området pga nærhet til sjø.

Fra områdeplanen:

§ 6.3 Parkering

§ 6.3.1 Generelt

Parkeringsplasser i sentrum skal merkes og brytes opp med rabatter, beplantning, belysning og nødvendig skilting.

Parkering skal i all hovedsak legges til felles parkeringsanlegg som kan betjene flere brukergrupper og som har utbygd ladeinfrastruktur. Det skal også vurderes utleie av parkeringsplasser fremfor faste private plasser.

Det tillates frikjøp av parkeringsplasser for bil ved dokumentasjon på avtale om kjøp av nødvendige parkeringsplasser annet sted, maks avstand fra eget inngangsparti er 300 m.

Samtlige parkeringsanlegg bør bygges slik at det er mulig senere å tilrettelegge alle plassene med oppladning av el-bil.

Det skal etableres parkeringsplasser som angitt i tabellen under:

Type bebyggelse	Bilparkering	Sykkelparkering -låsbar og under tak
Bolig pr. boenhet inkl. gjesteparkering	min. 0,8 – maks. 1,2 plass	Min. 2 plasser
Forretning - Service pr. 100 m ² BRA	min. 1 - maks 2,5 plass	Min. 1 plasser
Kontor og annen virksomhet- pr. 100 m ² BRA	min. 0,5 – maks 1,5 plass	Min. 1 plasser

Parkeringskjellere bør prioriteres i de tettest utbygde områdene.

Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

Det skal avsettes et tilstrekkelig antall plasser tilrettelagt for forflytningshemmede med parkeringstillatelse. På parkeringsområder med 50 plasser eller mer, skal minimum 4 % av plassene reserveres forflytningshemmede med parkeringstillatelse. På parkeringsområder med opptil 50 plasser, skal det være reservert minimum to plasser.

5.2.3 Renovasjon

Prinsipp for renovasjonsløsninger bør diskuteres i oppstartsmøtet.

5.3 Støy

I og med at støyfølsom bebyggelse blir aktuelt i planområdet legger vi til grunn at vegtrafikkstøy fra Havnegata må utredes som del av planarbeidet (gul og rød sone). I og med at det er snakk om verneverdig bebyggelse der autentisk materiale bør bevares, kan det hende at støytiltak på bebyggelsen er mindre ønskelig. Det vil være vanskelig å skjerme mot flystøy.

Intensjonen med flyttingen er videre bruk av bevaringsverdige bygninger. Bygningene flyttes fra rød til gul sone for flystøy. Kommunen har påpekt i et innledende møte at flystøy ikke er noe antatt problem i området, og det fokuseres derfor på utredning av støy fra vegtrafikk. Området ligger i gul og rød sone for vegtrafikk. Hvordan støy skal håndteres i plansaken bør diskuteres i oppstartsmøtet (vegtrafikkstøy og evt flystøy), på bakgrunn av vernehensyn. Det er ikke ønskelig å tilegne konkrete krav til innendørs støynivå i bygninger som flyttes, da byggene tenkes flyttet slik de er. Forsvarsbygg ønsker å være trygg på at ikke de får et slikt krav ved oppsetting av boligene på ny tomt i Brekstadbukta. Bestemmelser må utformes med hensyn til dette.

5.4 Energi

Prinsipp for energiløsninger bør diskuteres i oppstartsmøtet.

6 Foreløpig beskrivelse av Virkninger av planforslaget

Iht. forskrift om konsekvensutredninger vurderer plankonsulent at planforslaget ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning, da planforslaget i hovedsak vil være i tråd med kommuneplanens arealdel.

Planforslaget vil kunne få både positive og negative virkninger for selve planområdet og for omgivelsene. Virkninger vil bli belyst på vanlig måte i planbeskrivelsen i det endelige planmaterialet. Her nevner vi enkelte virkninger vi mener bør belyses og vurderes i planprosessen, i tillegg til temaene Trafikk, Støy (vegtrafikkstøy) og Lokalklima.

6.1 Landskap, byform og estetikk. Sol og skygge

By- og landskapsbilde, visuelle kvaliteter: Sentrum i Brekstad er regulert med sentrumsbebyggelse i 1-4 etasjer. En foreløpig vurdering er at lav trehusbebyggelse vil kunne passe godt inn som en del av sentrum og gi en visuell kobling mellom bevaringsverdig bebyggelse ved Meieriet og ut til fjorden. Tomteutnyttelse må vurderes for det endelige planforslaget. Tilflytting av bevaringsverdig bebyggelse kan gi en noe lavere utnyttelse for dette delområdet enn om området ble bygd ut med konsentrert moderne sentrumsbebyggelse. Bebyggelsesstrukturen bør så langt mulig legge til rette for gode lokalklimatiske forhold. Det vil bli laget diagram for å studere sol- og skyggevirkninger av ny bebyggelse.

6.2 Kulturminner

Flytting av kulturminner vil nødvendigvis medføre noe tap av kulturminneverdier. De bevaringsverdige bygningene settes sammen i en ny kontekst. Det etableres et nytt miljø av eldre bygninger som kan vurderes som et «nytt» kulturmiljø og en ny bydel i Brekstad. Det legges til rette for videre bruk/ gjenbruk av bebyggelsen i den nye situasjonen og det legges hovedsakelig til grunn bevaring av eksteriør for de byggene som flyttes.

Flytting av mange bygninger vil på den annen side bidra til å endre kulturlandskapet rundt Brekstad. Området nært kampflybasen karakteriseres i dag av mange kystnære gårdstun. Nærområdet til kampflybasen vil bli mer åpent og spredt bebyggt når boligbyggene og en rekke driftsbygninger fjernes.

Flytting vil forutsette dispensasjon fra vernebestemmelser i KPA. Det er i tillegg en rekke forhold knyttet til bl.a. dispensasjon fra vernebestemmelser, regulering, gjennomføring av flytting og salg som er uavklart. En rekke driftsbygninger tas ikke med i dette planarbeidet. Det vil bli søkt dispensasjon fra vernebestemmelser for disse, slik at bygningene kan rives/ demonteres for gjenbruk. Gjenbruk er en bærekraftig tankegang i et miljøperspektiv. Disse avklaringene forutsettes å skje i parallelle prosesser til reguleringsplanarbeidet, men ikke som en del av dette.