

LOKASJON HELSEBYGGG ØRLAND – HELSEHUS BREKSTAD

OVERSIKT AKTUELLE TOMTER FOR UTSILING

MØTE/BEFARING MED ØRLAND KOMMUNE 09.09.2020

FAUSA, ODDHILD/LARS CHRISTIAN K. HAUGE (HUS ARKITEKTER)

THOMAS ENGEN/PETRA MEKKES-ROODBOL – ØRLAND KOMMUNE

Rev. 04 – 16.02.2021

TOMT NR. 1 – BREKSTAD VESTRE



Eldre reguleringsplan (1985) – område E og F



- Tomteareal: **40 000 m²** (område E og F)
- Formål KDP:
- Regulering: Offentlig formål
- Tidsaspekt: Tidligst 2021
- Avstand til sentrum: ca 600 m
- Grunneier: Ørland kommune

Pluss: Ubebygget. Nærhet til skole-/idrettsområde og Ørland medisinske senter.

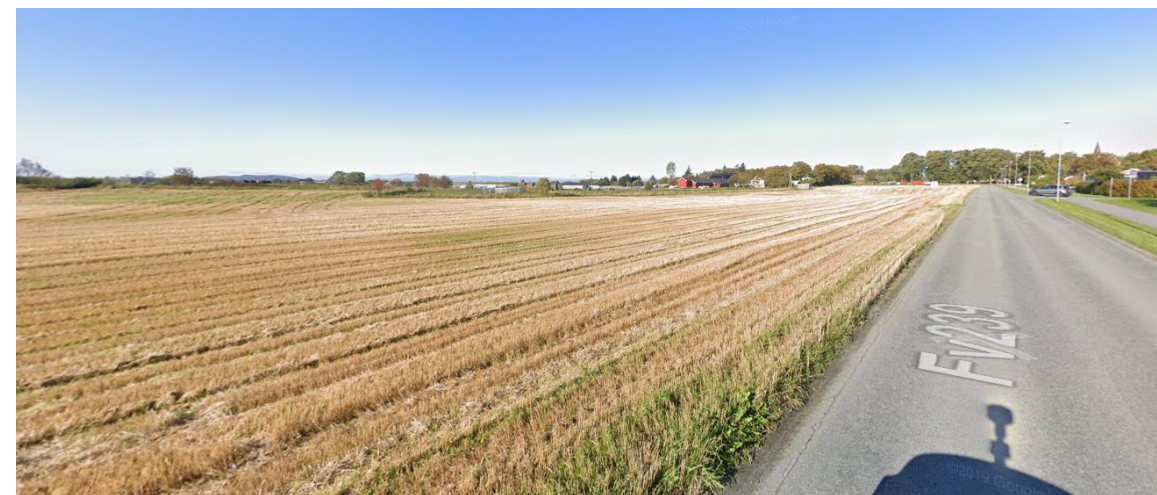
Minus: Jordbruksareal i drift. Gul støysone, men nærhet til rød sone rundt flyplass.

Må omreguleres pga. eldre reguleringsplan

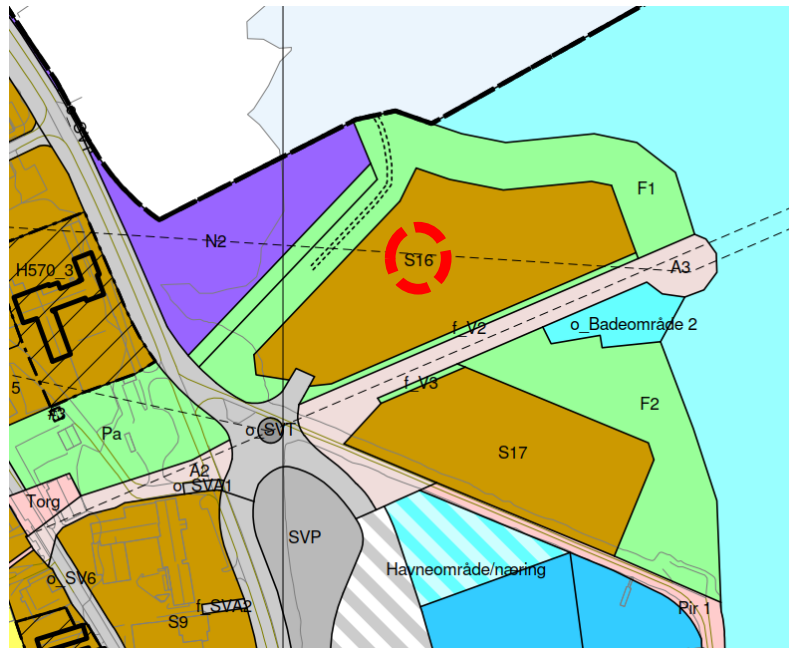
Vurdering:

Noe lang avstand til sentrum.

ANBEFALES UTREDET



TOMT NR. 2 – SENTRUM S16



Områdeplan for Brekstad sentrum (2018) – område S16



- Tomteareal: **18 000 m²**
- Formål KDP:
- Regulering: Områdeplan. Sentrumsformål, krav om detaljregulering
- Tidsaspekt: Tidligst 2021
- Avstand til sentrum: ca 100-200 m/inntil sentrumskjernen
- Grunneier: Ørland kommune

Pluss: Område for utvidelse av sentrum. Ubebygget, byggeklar. Lett tilkomst fra sentralt vegnett.

Minus: På «feil» siden av trafikkert gjennomkjøringsveg (Fv 710/Havnegata) med tilkomst til fergeleie. Dårlig trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Ligger nært et næringsområde. Må reguleres.

Vurdering:

Ligger isolert/på feil side av vegsystemet til fergeleiet.

ANBEFALES IKKE UTREDET



Utfyllingsareal avsatt til sentrumsformål. Uopparbeidet.



TOMT NR. 3 – ØRLAND MEDISINSKE SENTER



Eldre reguleringsplan (1985) – område D

- Tomteareal: ca **34 000 m²** (område D) avhengig av omfang av riving av eksisterende bygg
- Formål KDP:
- Regulering: Eldre reguleringsplan (1985)
- Tidsaspekt: Tidligst 2021/22
- Avstand til sentrum: ca 500 m
- Grunneier: Ørland kommune

Pluss: Allerede bebygd/tilrettelagt for helsefunksjoner.

Nærhet til skole-/idrettsområde

Minus: Lite ubebygd areal. Må tilpasses eksisterende bebyggelse. Gul støysone, men nærhet til rød sone rundt flyplass. Ganske lang gangavstand til sentrumsfunksjoner og kollektivtrafikk.

Må omreguleres pga. eldre reguleringsplan.

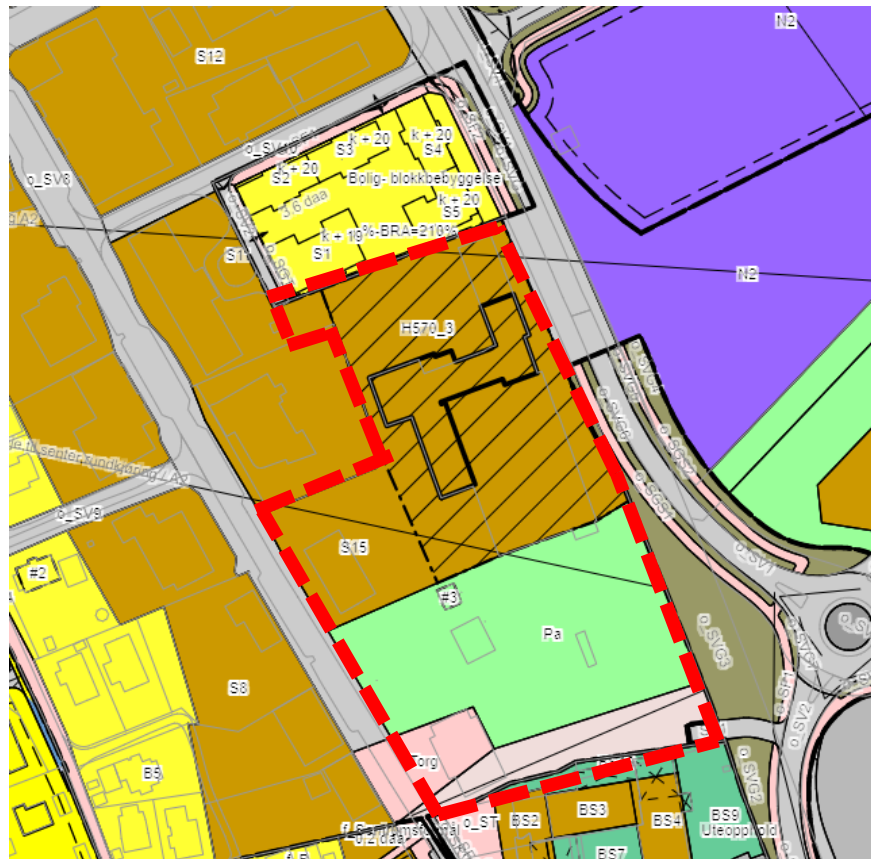
Vurdering:

Nybygging må skje ved ombygging/sanering av deler av eksisterende bygninger for å få plass.

ANBEFALES UTREDET



TOMT NR. 4 – MEIERIGÅRDEN S11/S15



- Tomteareal: ca **18 000 m²** inkl bevaring av enkelte eksisterende bygg
- Formål KDP:
- Regulering: Områdeplan. Sentrumsformål, krav om detaljregulering
- Tidsaspekt: Tidligst 2021/22
- Avstand til sentrum: ca 200 m, ligger inntil kjernesentrum

Pluss: Sentral beliggenhet. Mulig gjenbruk av bygg av bevaringsverdige bygg.

Minus: Lite ubebygget areal. Må tilpasses eksisterende bebyggelse. Grøntareal del av grøntstruktur, vil begrense bebyggbart areal.

Må reguleres.

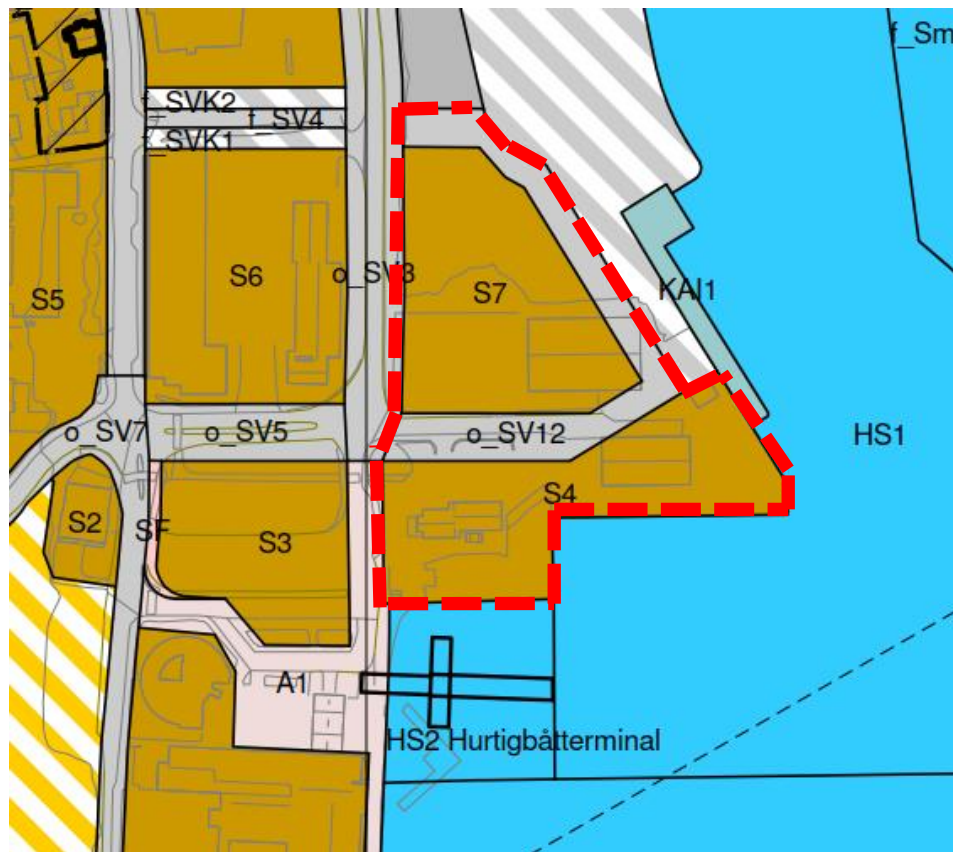
Vurdering: Trolig for lite bebyggbart areal. Eksisterende bygningsmasse kan trolig ikke brukes til formålet.

ANBEFALES IKKE UTREDET

Områdeplan for Brekstad sentrum (2018) – område S15 og Pa, del av S11



TOMT NR. 5 – SENTRUM S7/S4



Områdeplan for Brekstad sentrum (2018) – område S4 og S7

- Tomteareal: **16 000 m²**
- Formål KPA:
- Regulering: Områdeplan, krav om detaljregulering
- Tidsaspekt: Tidligst 2021/22
- Avstand til sentrum: i sentrumskjernen
- Grunneier: Ørland kommune mfl?

Pluss: God sentral lokalisering i forhold til kommunikasjon (båt), sentrale funksjoner og sentrumsutvikling. Kan ha fleksibel parkeringsplass med fergeområdet. Kjøreareal kan inngå i en kvartalsløsning.

Sammenheng i sentrumsutvikling med utbyggingsplaner for S3.

Minus: Delvis opparbeidet med kommunale bygg. Behov for tilpassing til gater, fergeområde og eksisterende bygg. Deler nært fergeleiet (mulig støy).

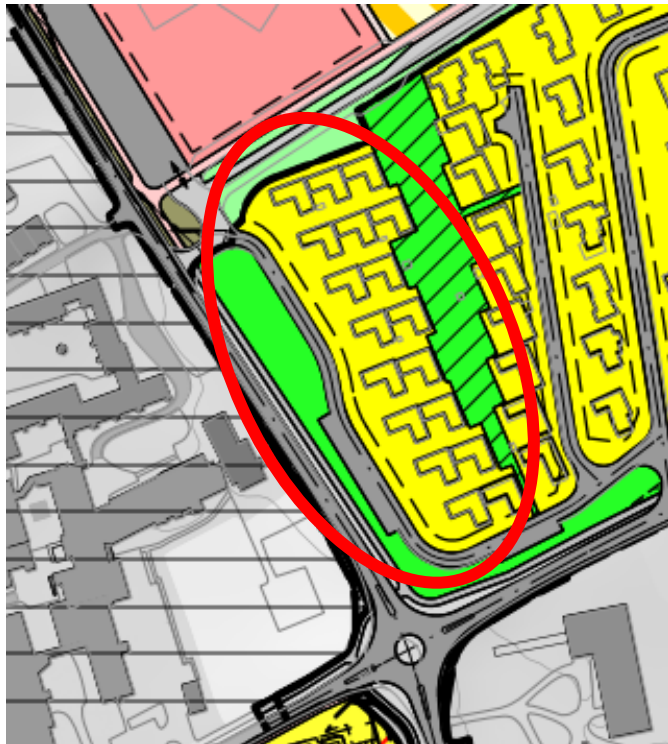
Må reguleres.

Vurdering: Egnet for formålet. Har større kapasitet enn til formål helsehus. Eksisterende bygg har liten verdi.

ANBEFALES UTREDET



TOMT NR. 6 – FORSVARETS EIENDOM



- Tomteareal: **ca 18 000 m²** (uklar avgrensing)
- Formål KPA:
- Regulering: Boligformål
- Tidsaspekt: Tidligst 2022
- Avstand til sentrum: 400 m
- Grunneier: Ørland kommune/Forsvaret

Pluss: Nært Ørland Medisinske senter

Minus: Smalt areal. Nært eksisterende bomiljø, kan skape konflikt.

Må omreguleres.

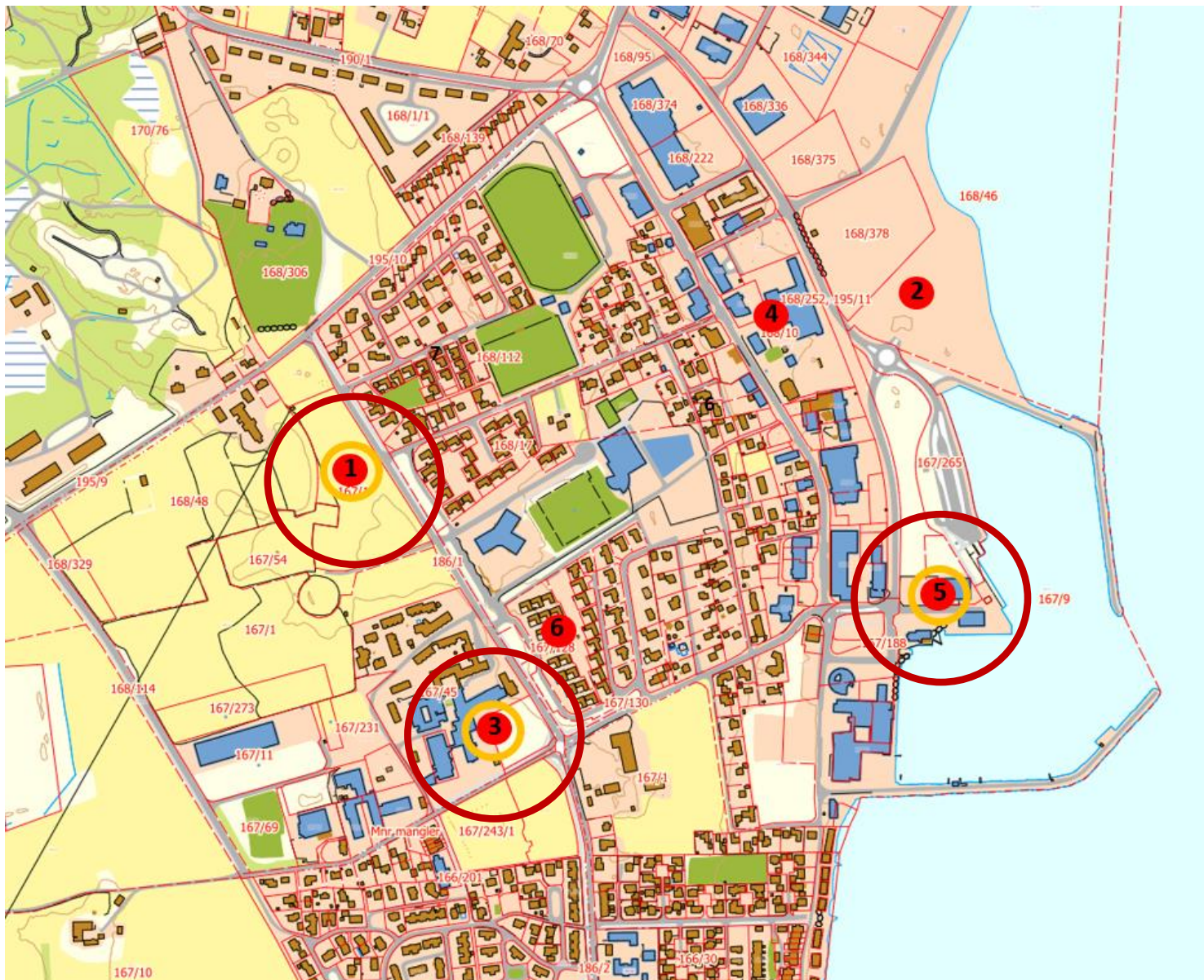
Vurdering: Tomteform noe uegnet for formålet. Uklart når området kan disponeres.

ANBEFALES IKKE UTREDET



Eldre bygg i dårlig standard. Transformasjonspotensial.

TOMTER SOM ANBEFALES UTREDES VIDERE



VURDERINGSKRITERIER FOR SILING:

- Sentrum- og stedsutvikling – sentral plassering
- God tilgjengelighet
- Bærekraft
- Rekruttering/kompetanse
- Folkehelse – tilrettelegging av tjenester
- Logistikk, ambulanse

TOMTER SOM UTREDES:

TOMT NR. 1 – BREKSTAD VESTRE

TOMT NR. 5 – SENTRUM S7/S4

TOMT NR. 3 – ØRLAND MEDISINSKE SENTER

NÆRMERE UTREDNING AV TOMT NR. 5 – SENTRUM S7/S4

Tomteforhold, herunder tomtestørrelse, infrastruktur, bebyggelse og hjemmelsforhold

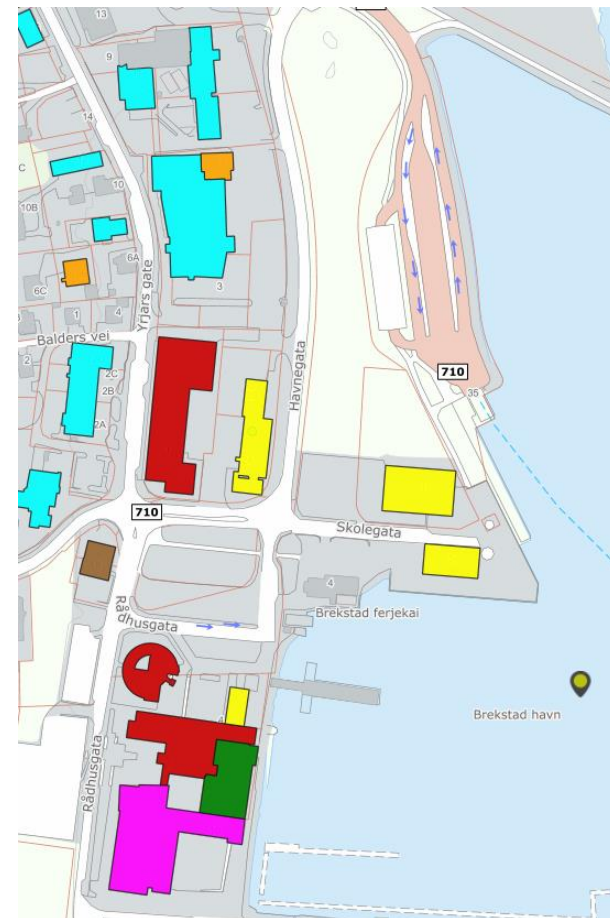
Eiendommene er totalt **ca. 16 daa**. Området ansees som stort nok i areal til etablering av helsehus.

Eiendommen er delvis bebygd med industri-/lagerbygg (godsterminal, Brekstad Gjestebrygge), kiosk (revet?), kaier og tidligere fergekai. Gnr 167/197 og deler av 167/9 er eid av kommunen. Mulig rettigheter om havneanlegg for Statens havnevesen.

Teknisk infrastruktur er opparbeidet i sørlige del av området, men dimensjoneres til ny utbygging.



Ortofoto m/eiendomsgrenser og områdeavgrensing



Funksjoner på området og i nærområdet:

- Gul: lagerbygning (inkl. godsterminal)
- Mørk rød: kontor og administrasjon
- Grønn: overnatting/hotell
- Blå: forretning
- Rosa: kultur



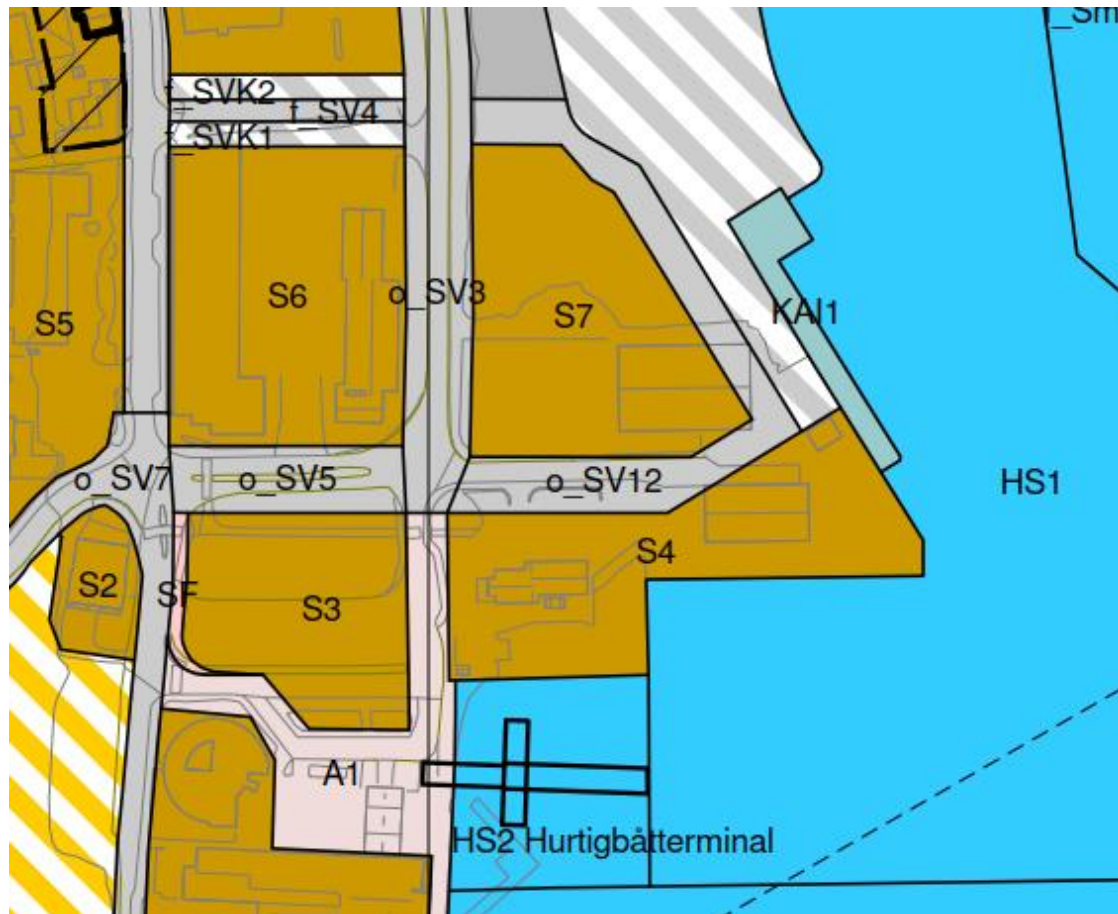
Kaiområdet og eksisterende bebyggelse

Planstatus

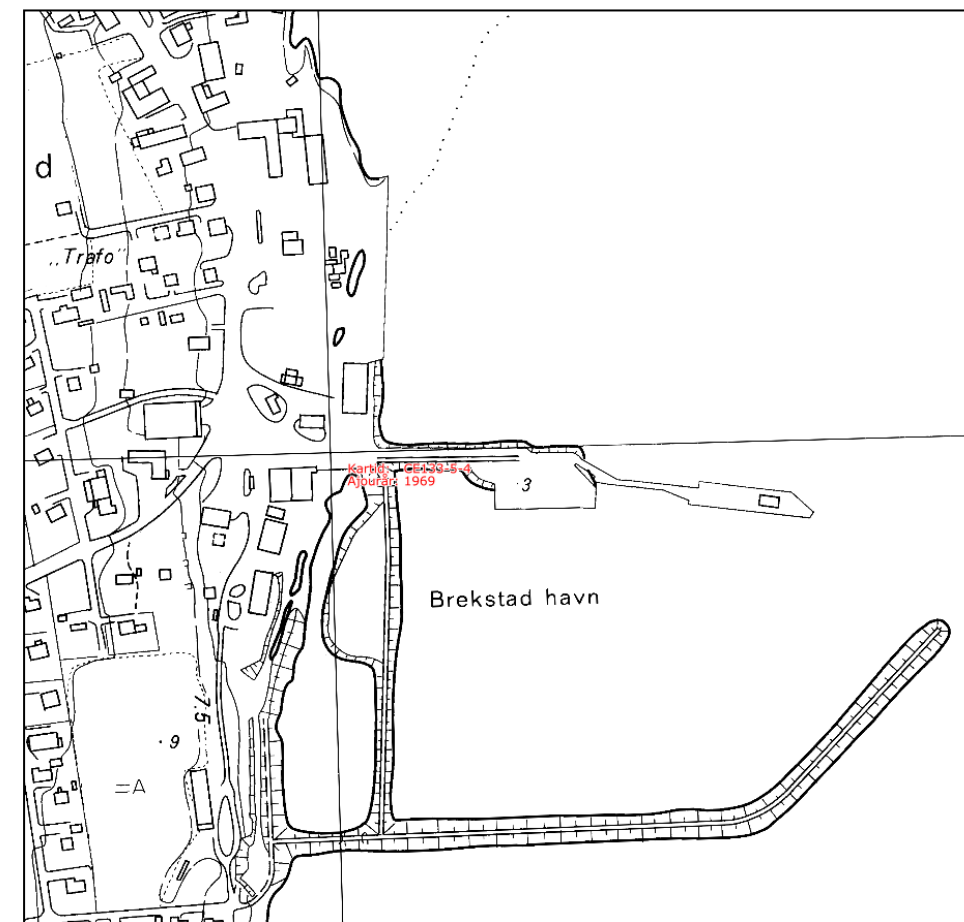
I områdeplan for Brekstad sentrum er området vist som sentrumsformål og kjøreareal Sv12. Mesteparten av området er utfyllingsområde i sjø.

Ifølge reguleringsbestemmelsene for S4 og S7:

- Det er krav om detaljregulering med tillatelse til høyhus med maks kote +23 m.
- Første etasje skal fortrinnsvis benyttes til bevertning/servering.
- Fasadene skal ha lune kroker eller mulighet for vindskjerming.
- Ytre del av området, langs sjølinjen, skal tilgjengeliggjøres for offentligheten.
- Kaifront skal tilrettelegges for mottak av småbåter.
- Av- og påstigningsplass mellom S4 og S7.



Planstatus i områdeplan for Brekstad sentrum



Eldre kart med tidligere strandlinje

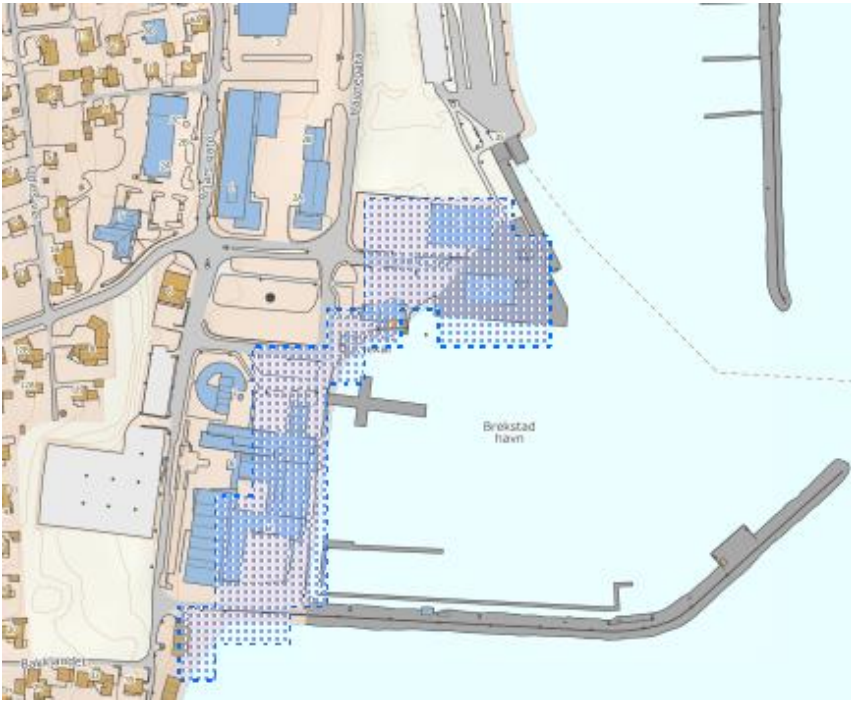
Naturpåvirkning – grunnforhold, flom, ras, klima, havstigning, landskap

Området ligger innenfor marin grense med marin strandavsetning, sammenhengende dekke.

Tomten er flat og er et utfyllingsområde i sjø. Det er krav om grunnundersøkelser.

Området ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for flom/stormflo. Overvann og flomfare må utredes. Min. gulvhøyde på + 3.05.

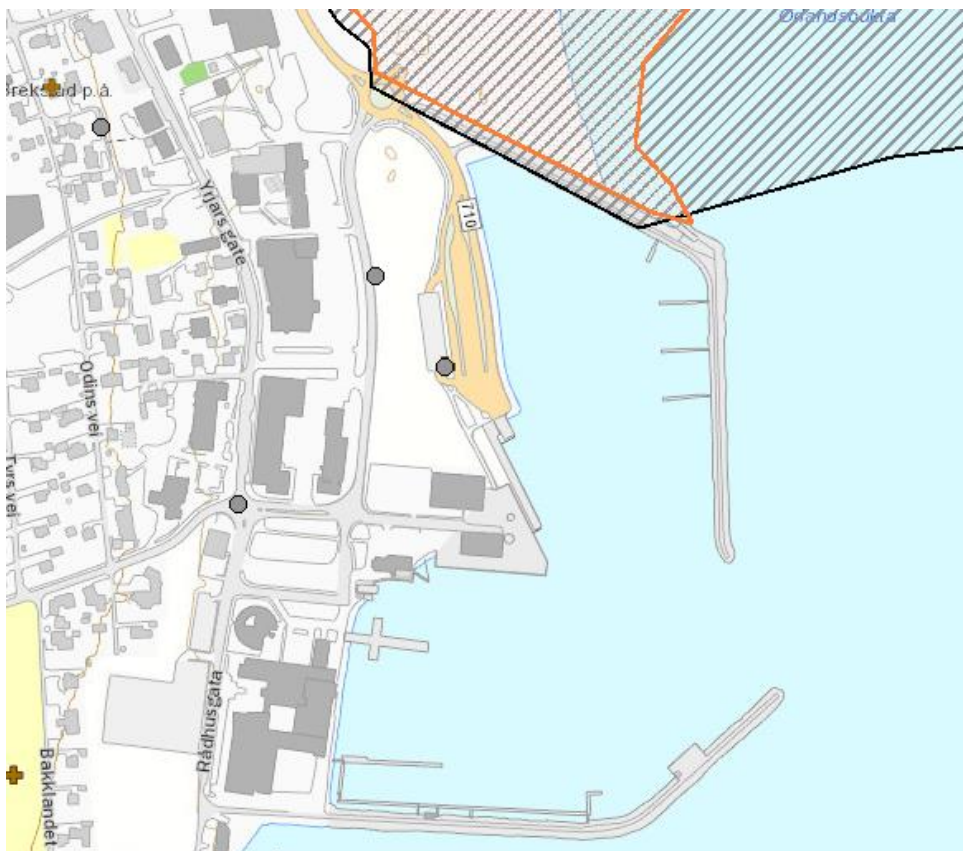
Området er trolig vindutsatt, kanskje mer enn generelt for Brekstad sentrum pga. åpne sjøforhold.



Aktsomhetsområde for flom.

Naturmangfold og friluftsliv

Området ligger innenfor registrerte soner med strandsone, potensielt tilgjengelig, men det har i etterkant blitt utfyllt langs hele strandsonen innenfor området. Det er ingen registrert rødlistede arter i området, men lenger nord for området er det et hekkeområde for fugl, et registrert bløtbunnsområde og noen arter av særlig stor forvaltningsinteresse like nord for tomteområdet (karplante, toppskarv, lomvi).



Arter av særlig stor forvaltningsinteresse (hekkeområde for fugl) og naturtype bløtbunn (svært viktig) lenger nord for tomteområdet.

Registrert fugl (toppskarv/lomvi) og karplan smånesle registrert på utfyllt område til parkering og fergeoppstilling.

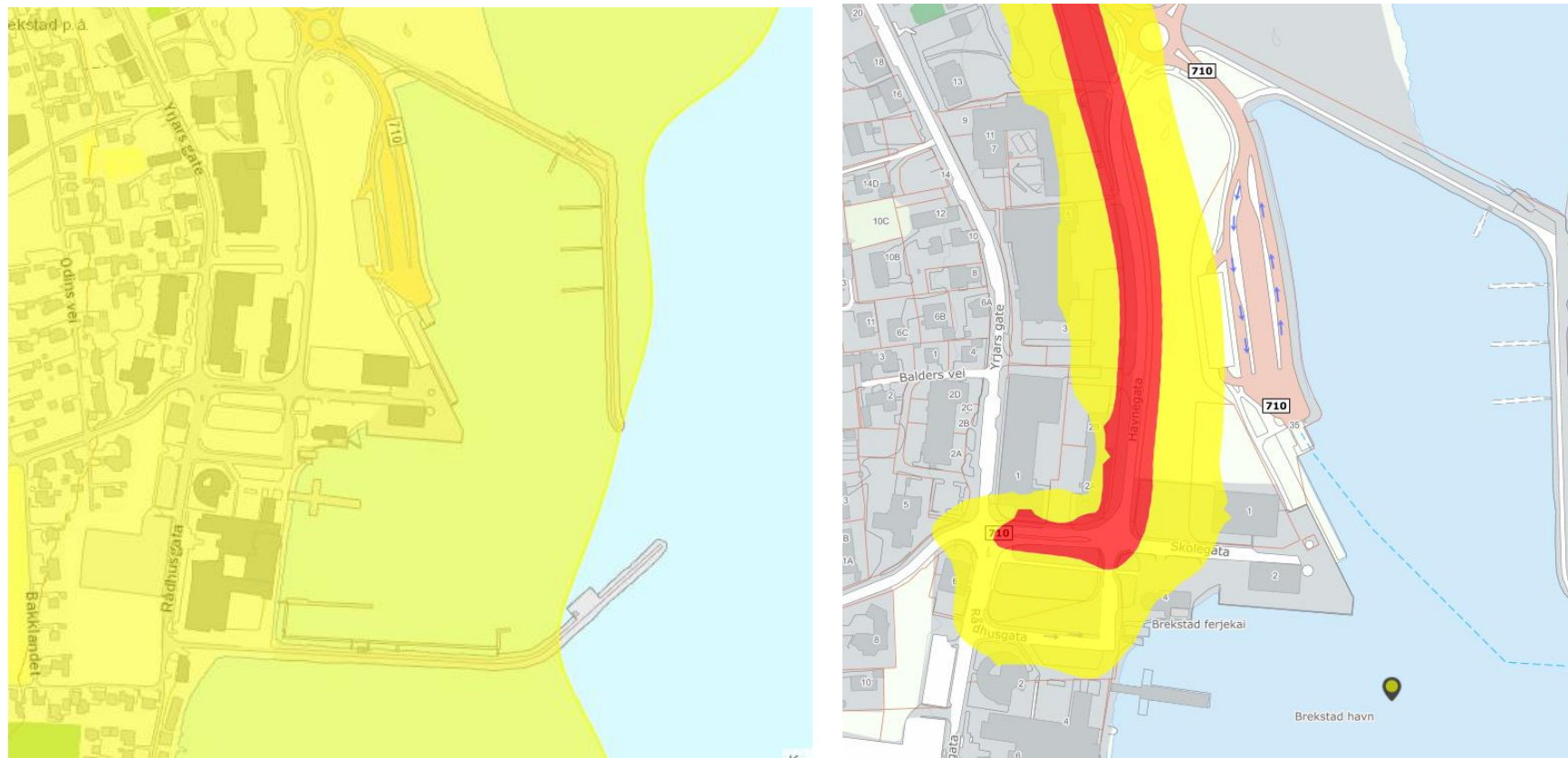
Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke funnet registrerte verdier knyttet til kulturminner og kulturmiljø i området.

Støy

Området ligger innenfor gul støysone (flystøy) og rød og gul støysone vegtrafikk (deler av området).

Det er ikke beregningsdata tilgjengelig for mulig støy fra fergetrafikk (bil og båt) og hurtigbåt.



Støysone fra forsvarets flyplass og støysoner langs kjøreveger.

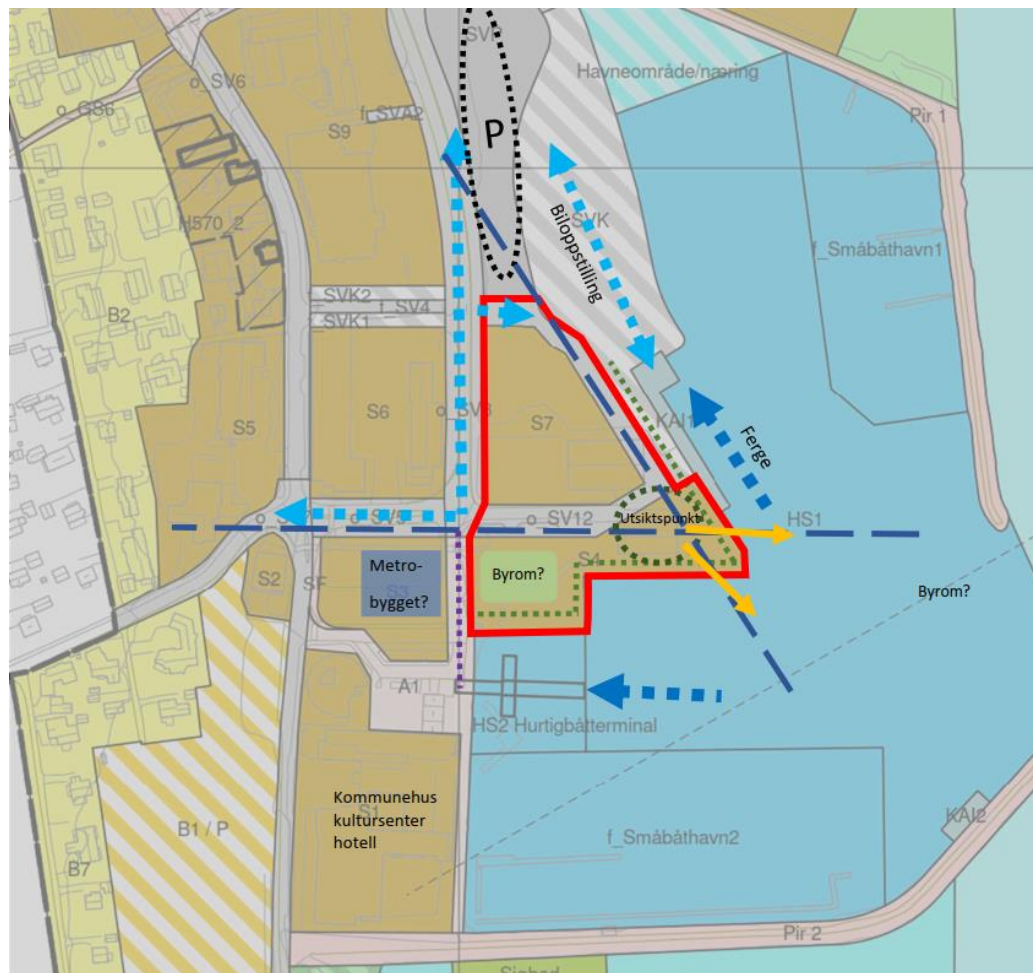
Framtidig utviklingspotensial

Formålet sentrumsformål er avsatt til offentlig og private funksjoner, kultur, hotell, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning, evt. noe bolig i øverste etasjer. Området har svært sentral plassering i sentrumsbildet og i forhold til viktige trafikkårer som fylkesveg 710, bilferge og hurtigbåt. Tomta/kvartalet har stort potensial som aktuell lokalisering for publikumsrettede funksjoner.

Utbygging i dette området vil medføre rivning av eksisterende bygningsmasse. Utbygging bør se på kvartalet i en helhet.

Bør avklares nærmere:

- Grunnforhold
- Ev. rettigheter til Statens Havnevesen
- Framtidig bruk av kaiene
- Støy fra båttrafikk og bil til/fra fergeområdet
- Kotehøyder på dagens nivå.



Analyse av faktorer som kan påvirke utviklingsmulighetene.