

G.nr. 167, B.nr.272
Utvidelse av Ørland Hotell

ØRLAND PANORAMA

REDEGJØRELSE

PROSJEKTBSKRIVELSE

1. Hovedidé

Hovedideen er en utvidelse av hotellet med resepsjon og hotellrom og boliger i de overliggende etasjer. Bygningen skal være et markeringspunkt mot adkomst fra sjøsiden, og skal vi adkomstsone fra hurtigbåt formidle kontakten med byrom og allmenning.

3. Byggehøyder, volumer og materialer

Bygningen utformes som et rektangulært volum i 7 etasjer med påhengte balkonger i boligetasjene, og med en tilbaketrukket boligetasje på tak over 7.etasje. Den sentrale trapp- og heisspalten blir markert med et oppstikkende, kurvet tak som tar igjen formspråk og materialkarakterer fra kulturhuset.

Bygningen vil bli kledd med sementfiberplater, med en avdempet blågrå farge som harmonerer med fargebruk i hotell og rådhus. Trapp- og heispartiet får skiferlignende platekledning mot sjøen og en glasspalte mot bysiden. Resepsjon og møteromsavdeling er åpen og transparent med glass mot øst og vest. Det blir etablert gjennomgang mellom eksisterende og nytt bygg på 1. og 2. etasje.

4. Boligsammensetning

Det er planlagt totalt 20 boliger hvorav:
6 toroms-, 9 treroms- og 5 fireroms leiligheter.

5. Atkomst, varemottak, trafikk og parkering

Hovedadkomst til hotellet og til boligene vil bli fra forplass mot vest.

Biladkomst og parkering

Nybygget ligger med nedkjøring til parkeringskjeller fra offentlig veg i nord. Fra samme avkjørsel er det kjøreadkomst inn til snuplass og parkering på torget mellom eksisterende og ny bebyggelse. Plassen rommer snuplass for personbil og 7 parkeringsplasser, hvorav én er avsatt til HC-parkering.

Myke trafikanter

Eksisterende hotellinngang fra forplassen fjernes og erstattes med nye hovedadkomst. Adkomst fra hurtigbåt er delvis overdekket ut til forplassen og videre derfra inn i bygget.

Det er lagt opp til en markert gangadkomst fra Hurtigbåtkaia til torget og videre mot sentrum i nord. Denne er delvis overdekket og universelt utformet.

Sykkelparkering for boliger blir i parkeringskjeller med 2 plasser pr leilighet, og for besøkende er det satt av plasser øst for bygningen.

Kollektivtransport

Hurtigbåt og buss har stopp i umiddelbar nærhet av forplassen. Adkomst fra planlagt ny bussterminal vil bli via fotgjengerovergang over Rådhusgata.

Bussreisende til hotellet vil bli sluppet av fra Rådhusgata.

Avfallshåndtering

Avfallshåndteringen for boliger skal skje via nedgravde containere plassert langs Rådhusgata. Avfallshåndtering for hotellet skjer via eksisterende avfallshåndtering i sørenden av hotellbygget.

Varemottak

Varetransport til hotell vil bli via eksisterende varemottak. For boliger vil det være mulig med oppstilling for nyttetransport fra forplassen.

6. Andre forhold

Grunnforhold

Det er utarbeidet et geoteknisk notat som redegjør for grunnforhold og vurdering av løsninger for oppstøtting og vanntetting. anbefalingene fra rapporten danner grunnlag for prosjektering av fundamentering og kjeller i bygget.

Tiltaksplan for forurenset grunn vedlegges søknaden.

Dagslys

Dagslys for boliger er beregnet etter TEK17 §13-7 1b. for preaksepterte løsninger.

7. Miljøfokus

Med sin beliggenhet og utforming har prosjektet en naturlig plass i utviklingen av Brekstad sentrum og en bærekraftig utvikling i Brekstad. Bygningen er plassert ved kollektivknutepunktet, og med nærhet til offentlig og privat service, sentrale gang- og sykkelveier, rekreasjons- og turområder.

8. Utomhus

Mellom snuplassen og bebyggelsen er det fotgjengerareal med inngangspartier, uteareal og plass for uteservering. Avfall for boligene i form av nedgravde containere, er plassert ut mot offentlig veg i nord, med fortau i bakkant. Sykkelparkering løses i kjeller og på østsiden av nybygget.

Uteoppholdsreal for boligene er lagt på begge sider av nybygget samt under tak i nord. Plassene har sol på ulike tidspunkt og plassen i vest er godt skjermet mot vind. Arealet under tak inneholder noe leke- og aktivitetsfunksjoner samt sitteplasser. Alle disse arealene og gangforbindelser inn og ut fra tomte er universelt utformet. Inn mot nybyggets regulerte areal er det gode utearealer i form av selve kaia i øst, grøntareal i nord og torg/uteservering i sørvest.

9 Dispensasjoner

Tiltaket går ut over reguleringsplanenes bestemmelser

Planutvalget i Ørland gav 16.10.2019 dispensasjon fra Kulturparken planen for:

1. Parkeringskjeller under allmenning A1 og sentrumsformål S3
2. Etablering av nedkjøring CI parkeringskjeller via adkomst i området A1.

§3.5 Parkering generell

Parkering skal løses i fellesanlegg/på egen tomt.

I reguleringsplanen henvises det til et parkeringsanlegg som skal også dekke parkering for hotell. Gjennom prosjekteringen av hotell/leiligheter er det etablert en parkeringsløsning under allmenningen. Denne vil dekke parkeringsbehovet for leilighetene og hotellet. Det planlagte parkeringshuset som det henvises til vil derfor ikke etableres i forbindelse med denne utbyggingen. Dispensasjon for parkeringsanlegg som ligger delvis under o_A1 og S3 er gitt av kommunen i møte av 16.10.2019.

Det søkes om dispensasjon for plassering av deler av rampe CI parkeringskjeller innenfor område S3.

§ 4.1.2 Plassering av bebyggelse:

Bebyggelsen er plassert som angitt i bestemmelsene med et lite avvik på 230 mm på hjørne mot nord-vest.

Det søkes om dispensasjon for dette.

§ 4.1.5 Renovasjon

Renovasjon skal etableres med felles nedsenkbar løsning innomhus. Valg av løsning skal avklares i samråd med kommunen.

Avfallshåndtering for hotellet skjer via eksisterende avfallshåndtering i sør-enden av hotellbygget. Renovasjonsløsning for leiligheter er nedsenkede avfallscontainere. Containerne er lokalisert langs adkomstvei og lagt slik at renovasjonsbil ved tømning

skal komme i minst mulig konflikt med gående og trafikanter til hotellet og nedkjøring p-
kjeller. Anlegget er plassert i samråd med kommunen.

Det søkes om dispensasjon for etablering av nedsenkbar løsning på renovasjon.

§ 4.3.2 S3

BLK skal inngå som parkering og uterom for boenheter i S3.

Det vises til punkt §3.5 for parkering.

Prosjektets uterom på terreng er plasseres i umiddelbar nærhet til hotell og leiligheter.
Denne løsningen er hensiktsmessig pga. beboernes avstand til uteoppholdsareal og
trafiksikkerheten for myke trafikanter til uterommet

Bebyggelsen skal ikke overstige kotehøyde møne/gesims 31 m.

*Materialvalg og farger skal tilpasses kulturhuskvartalet. Det tillates signalelement opp
til kote 34, signalelement kan dekke maksimalt 5% av takflaten.*

I løpet av prosjekteringsprosessen er signalelementet endret. Høyeste punkt er senket
fra cote 34 til cote +31.4, og resten av bygningen er redusert i høyde, fra cote 31 til cote
29,1. Utstrekningen av elementet har av tekniske årsaker økt til 11 % av takflaten.
Elementet på det høyeste punktet er derfor nå kun 0,4 m over regulert maks
gesimshøyde.

Det vil søkes om dispensasjon for dette.

Trondheim 06/05.2021

pka ARKITEKTER