

**- Reguleringsplan for eiendommen gnr. 168 bnr. 395 m.fl. på Brekstad**

Nøkkelopplysninger	
Gjeldende reguleringsplaner	Områdeplan Brekstadbukta -PlanId: 1621201307 Brekstad sentrum -PlanId: 1621201703
Formål i gjeldende reguleringsplan	Næringsvirksomhet
Formål i kommuneplanens arealdel	Sentrumsformål
Berørte eiendommer	168/396, 168/395, 168/378, 168/397, 168/394, 168/391, 168/392, 168/393
Oppdragsgiver	Hel-Mar AS
Plankonsulent	On arkitekter og ingeniører AS

**Formålet med planarbeidene**

Tilrettelegge for videre utvikling av området i tråd med ønske fra kommunen og overordnet planverk. Kommunen har tidligere signalisert både gjennom planbestemmelsene i områdeplan for Brekstad og gjennom behandlingen av dispensasjonssøknaden for Sparetorget, at det er ønskelig at det utarbeides en ny detaljreguleringsplan for området. For tomtene som er bebygd vil planen bli tilpasset dagens situasjon (næring), mens de ubebygde tomtene er planlagt regulert til sentrumsformål. Sannsynligvis er det aktuelt med leiligheter/omsorgsboliger.

Jf. dispensasjonstillatelse ifm. oppføring av nytt forretningsbygg på eiendommen gnr. 168 bnr. 396, ble det satt vilkår om at aktørene i området begynner prosessen med regulering for å sikre videre utvikling.

Det er ønskelig at området tilrettelegges for utbygging av detaljhandel/forretning, gjerne i kombinasjon med leiligheter som da vil være i tråd med sentrumsformålet i kommuneplanens arealdel. Området ligger nært sentrum og det vurderes som naturlig at det her reguleres til forretning/detaljhandel og boliger i stedet for næringsformål med plasskrevende varer.

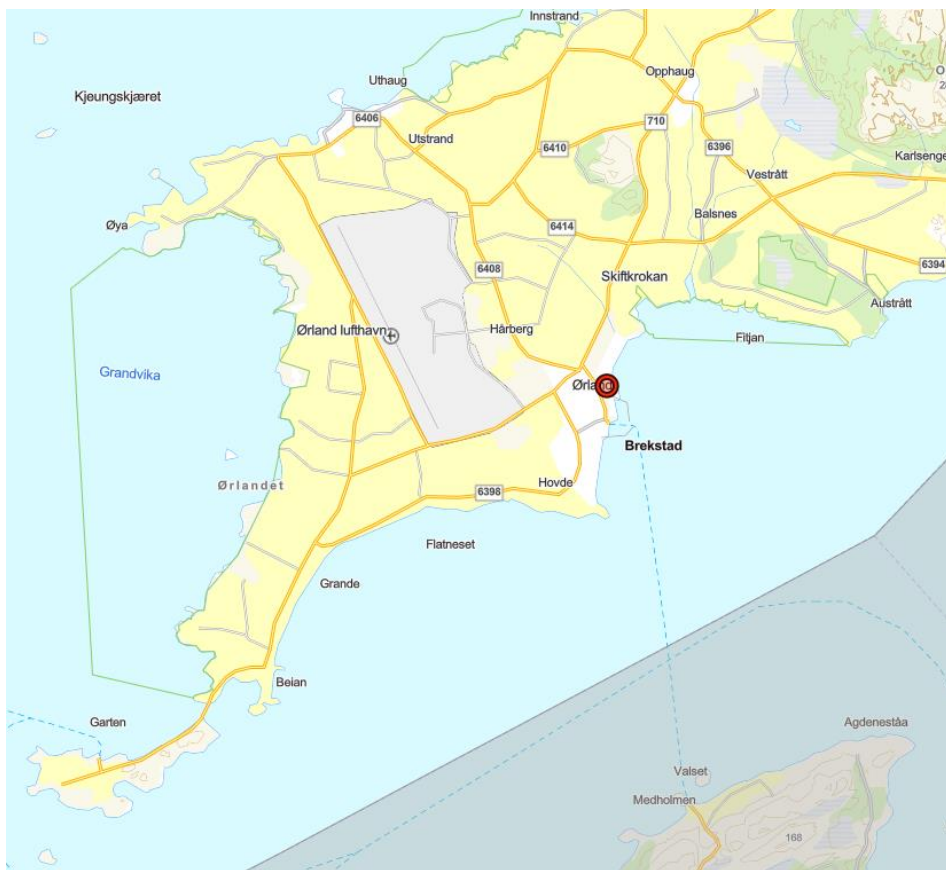
**Planområdet:**

Planområdet er på ca 25 dekar og ligger sentralt til i Brekstad sentrum. Området grenser mot Havnegata i vest, Fjæraveien i nord, Brekstadbukta i øst og Brekstad småhusområde (Vipetangen) i sør. Området ligger åpent til og har gode solforhold. I forhold til dagens planstatus for området, vil planlagt regulering føre til en annen bruk av området bla. i forhold til infrastruktur, støy, estetikk, grøntareal og tilgjengelighet.

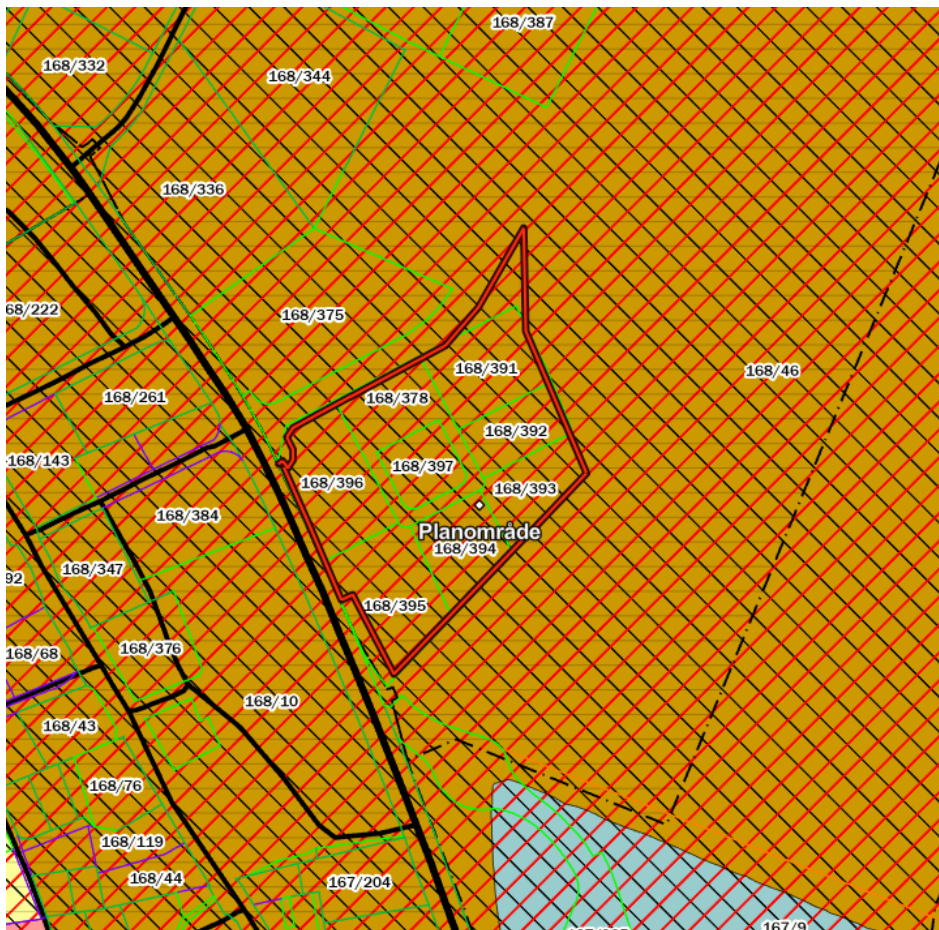
Planavgrensningen er ikke endelig avklart, og det vil være behov for å drøfte denne nærmere i oppstartsmøtet. Bla. er det usikkert om eiendommen 168/391 (Elektro Fosen) skal inngå i planforslaget.



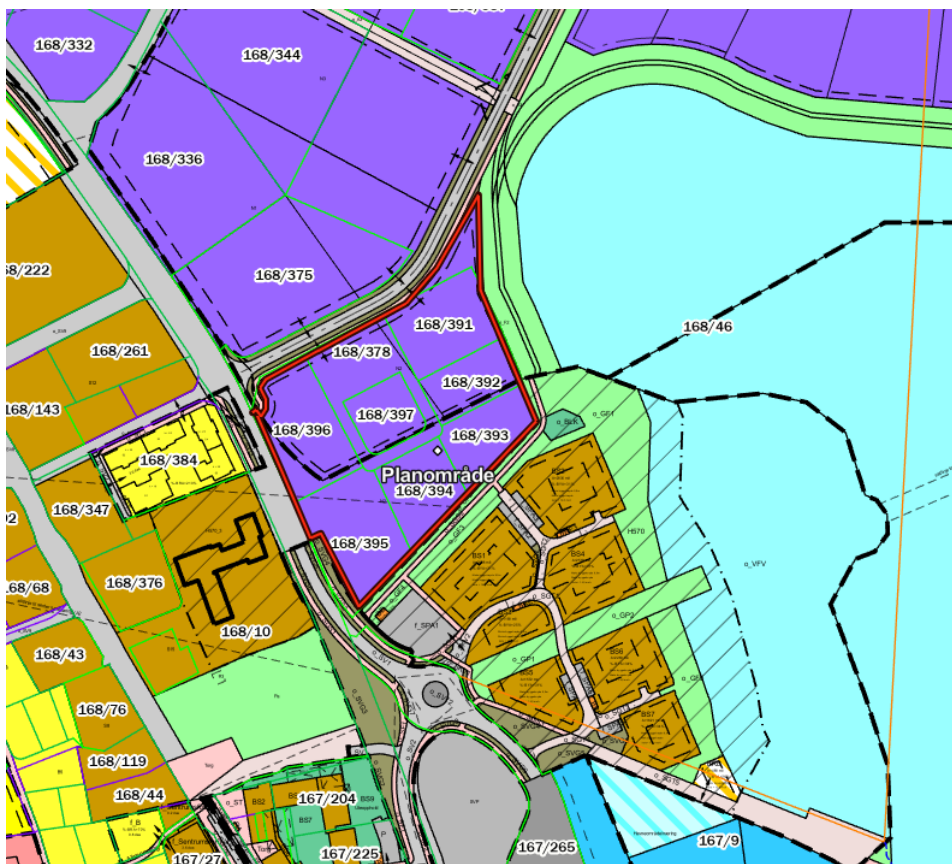
Foreløpig forslag til planavgrensning



Oversiktskart



Utsnitt av kommuneplan med avmerket planområde



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner med avmerket planområde

### **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, utbyggingsvolum, byggehøyder, funksjonell og miljømessig kvalitet:**

Som tidligere beskrevet, ligger planområdet åpent til med lite vegetasjon og gode solforhold. Foreløpig er det ikke utarbeidet noen tegninger av ny bebyggelse og det er derfor vanskelig å kunne si noe om bygningsvolum, høyder og materialvalg. Som vedlegg til reguleringsplanen vil det bli utarbeidet 3D-illustrasjoner av planlagt bebyggelse, sol-/skyggeanalyse og utomhusplan, slik at en får best mulig grunnlag for å vurdere planens innvirkning på omgivelsene, samt tilpasning til området.

Som tidligere nevnt er det aktuelt å tilrettelegge for oppføring av boliger i området. Omsorgsboliger er kan være aktuelt, men viktig å poengtere at disse boligene skal fungere som egne boliger med egne bad, kjøkken etc. men med noe ekstra tilpasning. Det skal ikke være noen institusjon. 30-40 omsorgsboliger kan være aktuelt i området.

I gjeldende områdeplaner (Brekstadbukta og Brekstad sentrum) er det stilt krav til utforming og visuelle kvaliteter som det vil være naturlig å hensynta ved utforming av ny bebyggelse og planbestemmelser.

Planområdet grenser mot Brekstad småhusområde i sør og det vil derfor være naturlig at det åpnes for boligformål og detaljhandel i området som nå skal reguleres. Dette vil gi en myk overgang til næringsområdet lenger nord hvor det er mer arealkrevende varehandel, verksted, bilforhandlere mm. Gjennom dispensasjon innvilget for Sparetorget, har kommunen signalisert at det er ønskelig med detaljvarehandel på området N2.

Gjennom en miks av detaljvarehandel og boliger, vil en kunne tilføre området flere positive faktorer som mer levende bymiljø og økt aktivitet, flere arbeidsplasser, bedre arealutnyttelse og mer fleksibilitet.

### **Forhold til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

Planområdet ligger i skillet mellom to områdeplaner -Brekstad sentrum og Brekstadbukta. Området N2 er her avsatt til næringsformål kategori B (lett industri med lite godstransport/ som genererer lite trafikk. Arealkrevende varehandel). Videre stiller planen krav om minimum utnyttning BYA = 50% og maks gesimshøyde for bebyggelsen er satt til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Som nevnt tidligere er det ikke utarbeidet noen tegninger av ny bebyggelse, men det vil være ønskelig å øke tillatt byggehøyde. Det er ønskelig at ny bebyggelse skal kunne oppføres i inntil 4. etasjer.

I kommuneplanens arealdel 2014-2026 er området avsatt til sentrumsformål. Jf. kommuneplanens bestemmelser innbefatter sentrumsformål forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Planforslaget vurderes således å være i tråd i kommuneplanens arealdel. Men det ligger også inne en detaljeringszone i kommuneplanen som sier at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Plansituasjonen må derfor drøftes nærmere i oppstartsmøte.

### **Foreløpig vurdering av viktige tema som berøres av planinitiativet**

- *Havnivåstigning/stormflo*  
Planområdet ligger på en kotehøyde som vil være utsatt for havnivåstigning/stormflo. Tiltak for å ivareta sikkerhet i forhold til dette må derfor utredes i plansaken.
- *Byggegrense og adkomst*  
Det må i planen tas spesiell stilling til hvilken byggegrense som vil være fornuftig mot Havnegata og Fjæraveien. Området har i dag adkomst fra Fjæraveien. Antallet avkjørsler og plasseringen av disse skal avklares i planarbeidene.
- *Visuelle konsekvenser:*  
Området ligger åpent til og er godt synlig for omgivelsene. Byggehøyder, utnyttingsgrad, terrengarbeid mm. må derfor vurderes. Evt. fremtidige utbyggingsplaner bør visualiseres fra ulike vinkler og eventuelle skjermingstiltak må beskrives.

- *Støy og støv:*  
Området ligger innenfor gul støysone for Forsvarets flybaser og deler av planområdet ligger også innenfor gul støysone for trafikkstøy langs Havnegata, så dette må beskrives og vurderes i plansaken. Det samme må også støy og støv i bygge- og anleggsfasen.
- *Teknisk infrastruktur:*  
Overordnet plan for vann-, avløp- og overvannshåndtering blir vedlagt planforslaget.
- *Grunnforhold:*  
Området ligger under marin grense ifølge NGUs løsmassekart er det marine strandavsetninger i planområdet. Grunnforholdene vil kunne ha betydning for stabilitet, skredfare og erosjonsfare. Dette må derfor beskrives og vurderes i planforslaget.
- *Vind:*  
Området er vindutsatt og bebyggelsens plassering og utforming må derfor ta hensyn til dette. I fremtidige byggesaker bør det derfor stilles krav om vindanalyse.
- *Naturmangfold:*  
Brekstadbukta er registrert som naturtype: Bløtbunnsområder i strandsonen. Planområdet er utfyllt og konsekvensene for naturmangfoldet vurderes i all hovedsak å være avklart i forbindelse med tidligere utfyllingsarbeider.

#### **Risiko og sårbarhet:**

Risiko- og sårbarhetsanalyse vil bli utarbeidet i forbindelse med planarbeidene.

#### **Planprosess og varsling berørte parter**

Berørte naboer som grenser inntil planområdet og berørte sektormyndigheter blir varslet ved oppstart av planarbeidene. Når planforslaget er komplett og 1. gangs behandling er gjennomført, vil planforslaget bli lagt ut på høring og til offentlig ettersyn.

Foreløpig oversikt over sektormyndighetene som skal varsles:

- Trøndelag Fylkeskommune,
- Statsforvalteren i Trøndelag
- NVE –Region Midt
- Statens vegvesen
- Kystverket
- Nettselskapet AS
- Mattilsynet

#### **Konsekvensutredning**

Alle planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal konsekvensutredes, jf. pbl. § 4-2 annet ledd. Forskrift om konsekvensutredninger (2017) §§ 6, 7 og 8 beskriver hvilke planer og tiltak som omfattes av forskriften.

Vurdering etter § 6 – Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

a) Kommuneplanens arealdel, regionale planer etter pbl., kommunedelplaner og områdereguleringer.

*Vurdering:* Planen er en detaljreguleringsplan, og bokstav a er derfor ikke aktuell.

b) Reguleringsplaner etter pbl. for tiltak i forskriftens vedlegg I.

*Vurdering:* Planen omfattes ikke av noen av punktene i vedlegg I.

c) Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

*Vurdering:* Planen omfatter ikke tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover, og bokstav c er derfor ikke aktuell.

Vurdering etter § 7 – Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding:

a) Tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven.

*Vurdering:* Ikke aktuelt.

b) Planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.

*Vurdering:* Ikke aktuelt.

Vurdering etter § 8 – Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn:

Planer og tiltak som omfattes av § 8 skal vurderes videre etter § 10.

a) Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II.

*Vurdering:* Planen omfattes ikke av noen av punktene i vedlegg II.

b) Tiltak i vedlegg II som behandles etter annen lov enn plan- og bygningsloven.

*Vurdering:* Planen omfatter ikke tiltak i vedlegg II som behandles etter andre lover, og bokstav b er derfor ikke aktuell.

Vurdering etter § 10 Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn:

Planforslaget innebærer regulering av et område som er regulert til utbyggingsformål fra før (utbygging er også igangsatt), og som nå tenkes regulert til sentrumsformål i tråd med overordnet kommuneplan. Planen vil etter vårt syn ikke medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og behovet for konsekvensutredning med planprogram vil da ikke være nødvendig. Etter vårt syn vil det være tilstrekkelig å gjøre nødvendige vurderinger gjennom ROS analyse og planbeskrivelse i en ordinær planprosess.