

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Oddgeir Myklebust

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Planutvalget - Ørland kommune	

Utvikling av Torgsenteret

Vedlegg:

- 1 Delområdekart-1-5000-2
- 2 Høydekart-1-5000
- 3 Fasade - Perspektiv Torgsentret
- 4 Endelig fasade utforming
- 5 150107_14.054_3DFasader
- 6 150107_14.054_Fasader fra Nord
- 7 150107_14.054_fasader nord og syd
- 8 150107_14.054_fasader øst og vest
- 9 150107_14.054_Fra sydøst_3d_fasade
- 10 150107_14 054_1 etasje

Sakens bakgrunn og innhold

Kommunen har hatt flere møter med utbygger om utvikling av Torgsenteret. Det er mottatt skisser for fremtidig utbygging på området (se vedlegg 3-10). Utbygger har også presentert sine planer for formannskapet. Det var i forbindelse med kjøp av kommunalt areal. Formannskapet har ikke behandlet foreslått utbygging på Torgsenteret. Dette er spennende planer, men som også utfordrer kommunens planer.

I møte mellom kommunen og utbygger (Berg) den 20.01.2015, ble den videre planprosessen for Torgsenteret diskutert. Det var enighet om at det skrives en sak til planutvalget for noen prinsipielle avklaringer.

Dette er:

- Ønsket om felles detaljplan med Coop-tomta
- Byggehøyde
- Parkering

Ellers var man enig om et todelt løp for utvikling av tomta:

- 1 Byggesak for nytt tilbygg/bruksendring for 2.etg
- 2 Detaljplan for utvikling av hele tomta

Nå er det slik at kommunens planer møter virkeligheten og utbyggere med ideer som kan fravike disse planene på noen sentrale tema. Det er viktig at slike spørsmål løftes politisk for å få drøftet om

det er gode grunner for å fravike/dispensere våre egne planer. Dette for å få realisert ønsket utbygging.

Felles detaljplan med Coop-tomta?: Av veiledende delområdekart til områdeplanen (se vedlegg 1 - delområdekart), er det oversikt over områder som bør planlegges i fellesskap. Her går det fram at det bør lages felles detaljplan for Torgsenteret og Coop-tomta. Dette er to meget sentrale tomter på Brekstad og utviklingen av dem bør ses i sammenheng.

Utbygger er meget klar på at en felles detaljplan ikke er ønskelig og uaktuelt. Det har vært dialog med eierne på Coop-tomta om dette som ikke har ført frem. De to utbyggerne er ikke i samme fase med sine prosjekter. Dermed mener Berg det vil være vanskelig og ikke ønskelig med en felles planlegging av de to områdene. Det vil forsinke fremdriften på utviklingen av Torgsenteret. Et slikt krav vil medføre at han skrinlegger sitt prosjekt.

Etasjetall: Utbygger ønsker et «tårn» på 7 etasjer i hjørnet på Torgsenteret (se vedlagte illustrasjoner). Han ønsker klar tilbakemelding nå på om dette er akseptabelt.

7 etasjer går ut over rammene i både gjeldene plan fra 2000 og i forslag til ny områdeplan. Førstnevnte åpner for 2-3 etasjer. I forslag til områdeplan åpnes det for 3-5 etasjer (se vedlegg 2, høydekart). Tårnet er heller ikke plassert der områdeplanen åpner for det høyeste etasjetallet. Utbygger argumenterer for at denne tomta tåler et så høyt bygg på hjørnet. Bygget vil bli et signalbygg for Brekstad. I glasstårnet plasseres kontorer og det er planer om restaurant og skybar i toppetasjen. Det er også så smalt at det ifølge utbygger ikke vil få store, negative konsekvenser for naboeiendommene. Resten av bygget holdes i samme høyde som i dag. Å øke etasjetallet her ville fått mye større, negative konsekvenser for naboeiendommene.

Parkering: Utbygger klarer ikke å oppfylle kravet om parkering under bakken på grunn av tomtas arrondering. Derfor legges det opp til bakkeparkering. En mulig leietaker krever også relativt store areal med bakkeparkering.

Brekstadkiler: I forslag til områdeplan ligger det inne to Brekstadkiler fra Torgsenteret og nedover mot Havnegata. Disse strekker seg over to eiendommer, Torgsenteret og Felleskjøpet, og foreslås ikke bygget nå. Utbygger opplyser at det kan bli aktuelt å bygge en kile på et senere stadium.

Administrasjonens vurdering

Innledningsvis vil rådmannen påpeke at dette virker som å være en utbygger med klare ambisjoner om å utvikle tomta på Torgsenteret.

Felles detaljplan med Coop-tomta?: Rådmannen mener det optimale hadde vært om det ble utarbeidet felles detaljplan for Torgsenteret og Coop-tomta. Rådmannen ser likevel utbyggers argumentasjon og anbefaler at det ikke kreves en felles plan, men utarbeides egen detaljplan for Torgsenteret. Det skyldes ønsket om fremdrift i utvikling av Torgsenteret. Det er ikke hensiktsmessig at en utbygger må avvente en annen utbygger med en annen fremdrift. Kommunene må likevel sørge for å se de to områdene i sammenheng.

Etasjetall: Rådmannen mener dette er en vanskelig sak. På den ene siden ser vi argumentene fra utbyggers side. På den andre siden er 7 etasjer et vesentlig avvik fra eksisterende plan, forslag til ny plan og politiske føringer. Antall etasjer er nylig diskutert og vedtatt i kommunestyremøte 18.12.2014. Her gikk kommunestyret for prinsippet om 3-5 etasjer og med en mulig åpning for 6

etasjer i spesielle tilfeller. Er Torgsenteret et så spesielt tilfelle at det skal åpnes for 7 etasjer? Er dette en av de få plassene på Brekstad som «tåler» et så høyt bygg?

Et så betydelig avvik fra overordnet plan og politisk føringer må avklares politisk. Dette også med tanke på presedens. Hvilken betydning vil eventuelt 7 etasjer her ha for resten av Brekstad?

Rådmannen mener at vi ikke har et godt nok faglig grunnlag for å avklare dette spørsmålet nå. Spørsmålet om antall høyder må utredes i detaljplanen som skal utarbeides for området. Det må argumenteres for hvorfor det skal åpnes for 7 etasjer her. Påvirkning på naboer må analyseres (sol- og skyggediagrammer). Når dette planmaterialet foreligger, har vi et grunnlag for å ta endelig standpunkt.

Rådmannen er klar over at utbygger ønsker et mer forpliktende og klarere svar allerede nå, men mener at detaljplanen med sine vurderinger må på plass for å kunne ta et endelig standpunkt.

Parkering: Rådmannen ser utfordringen med å få til parkering under bakken slik tomta er nå. Det er heller ikke aktuelt å rive bygg som ville ha muliggjort etablering av p-kjeller. Så her bør kravet om p-kjeller fravikes. Spørsmålet om parkering må også utredes i detaljplanen som skal utarbeides for området. Det må synliggjøres hvorfor man ikke får til parkering under bakken og hvilken parkering det legges opp til. Rådmannen er klar på at det på sikt må søkes løsninger med parkering under bakken. Tomta på Torgsenteret må ses i sammenheng med mulig utvikling av Felleskjøp-tomta. Dette for å få til en bedre arealutnyttelse.

Brekstadkiler: Det er viktig at det som planlegges og bygges nå, ikke ødelegger for muligheten til å bygge Brekstadkiler som ligger inne i forslag til områdeplan. Det foreslås et påbygg i 1 etasje (lys grønn boks i vedlegg 10) som skal huse en dagligvarebutikk. I forslag til områdeplan foreslås det en Brekstadkile nettopp her. Dette påbygget må planlegges og dimensjoneres slik at det er mulig å realisere en Brekstadkile i tråd med områdeplanen på et senere tidspunkt. Dette forholdet må belyses gjennom detaljplanen som skal utarbeides og i eventuell byggesak.

Rådmannens innstilling

1. Ørland kommune ser positivt på planene for å utvikle Torgsenteret.
2. Det kreves ikke felles detaljplan med Coop-tomta (jf. saksutredning).
3. Etasjehøyder, parkering og forholdet til de foreslåtte Brekstadkilene må vurderes gjennom detaljplan. Avvik fra overordnet plan må begrunnes (jf. saksutredning).