

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

SLUTTBEHANDLING - DETALJREGULERING AV MEIERITOMTA NORD - PLANID 5015201804

Rådmannens innstilling

Planutvalget anbefaler at kommunestyret, jf. plan- og bygningslovens § 12-12, godkjenner fremlagte planforslag «Detaljreguleringsplan for Meieritomta nord med PlanID 5015201804» datert 10.10.2018.

Sakens bakgrunn og innhold

Forsvaret har pr. i dag manglende botilbud til sine ansatte. Med tanke på å kunne tilby muligheter for å bosette seg utenfor basen ønsker forsvarsbygg å sette opp boligblokker i Brekstad sentrum.

Planen ble 1. gang behandlet i planutvalget, sak 18/30 -13.06.2018. Det ble vedtatt å sende planforslaget ut på til offentlig ettersyn og høring. Jf. Vilkår og merknader fra høringen er det gjort endringer på plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og illustrasjoner.

Det planlegges totalt 5 leilighetsbygg på 4 etasjer. 4 av disse (S2 – S5) med møne/gesims rett oppunder kote +20. Samt et bygg (S1) med møne/gesims opp under kote +19.

Folkehelsevurdering

Tiltaket forventes å bidra til økt antall beboere i sentrum. Økende antall beboere i sentrum vil initiere til fremtidig økte investeringer og økt aktivitet i sentrum.

Administrasjonens vurdering

Planforslaget er i hht. overordnet plan - Områdeplan Brekstad sentrum PlanID 1621201703, hvor eiendommen er regulert til sentrumsformål: bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning med tilhørende formål som samferdselsanlegg mm.

Ved første gangs behandling var det presentert uteoppholdsareal på tak for leilighetsbygg S1. Dette har tiltakshaver nå gått bort fra.

Grunnforhold:

På grunn av påvist forurensning på eiendommen er det utarbeidet en tiltaksplan som er godkjent av forurensningsmyndighet (Ørland kommune). Grunnforhold og geoteknikk er vurdert nærmere som del av ROS-analysen tilknyttet detaljreguleringsfasen. Resultater, og

eventuelle behov for tiltak, fra prøvetaking skal fremlegges ved søknad om igangsettingstillatelse.

Høyde og tetthet

Tiltakshaver legger opp til høy botetthet - 210 % BRA. Fem leilighetsbygg med delvis pulttak og flate tak med møne/gesims maks kote +20.

For å unngå en forflatning av området mener administrasjon det bør være variasjon på høyder innenfor planområdet. Dersom alle leilighetsbyggene får tilnærmet flate tak som legges til kote +20 kan dette medføre at området oppleves «tettpakket» på tross av avstand og luft mellom byggene. For å få et inntrykk av opplevd høyde kan man se på nabobygget «Næringsshagen» som har møne på ca. kote +20. Etter høring har forslagsstiller redusert makshøyde på bygning S1 til kote +19.

Arkitektoniske hovedgrep

Forslaget baserer bebyggelsen på eksisterende strukturer og akser, stedstilpasset materialbruk i hovedsak i tre og kjent struktur i form av leilighetsbygg som omkranser et indre gårdsrom.

Alle medfølgende illustrasjoner på byggene viser 4 etasjer, ingen har inntrukket 4. etasje. På den annen side viser vedlagt illustrasjoner at fasader er fremstilt med balkonger og oppbrutte flater slik at bygningsmassen ikke fremstår som en byggekloss. Dette arkitektoniske grepet mener administrasjonen kan tilfredsstille kravet til inntrukket øverste etasje.

Hensynssone bevaring av kulturmiljø – gamle meieriet

Planforslaget nevner ikke spesifikke tiltak som viser at nye bygg underordner seg den bevaringsverdige naboeiendommen. Administrasjonen vil minne om intensjon i overordnet plan med tilrettelegging mot hensynssonen. Med tanke på kulturmiljøet på naboeiendommen vil en nedtrapping av høyder mot disse være ett mulig grep for å ta hensyn til det bevaringsverdige kulturmiljøet.

Administrasjonen mener at tiltakets tilnærming til naboeiendommens hensynssone kunne vært gjort i større grad. Planforslaget kan aksepteres sett opp imot tiltakshavers behov for høy utnyttning, tilpassing med høyde på S1 og arkitektoniske grep som er gjort.

Det er visualisert med illustrasjonen hvordan tiltaket vil fremstå sammen med bygningsmassen på hensynssonen.

Barn/unge

Det avsettes tilstrekkelig plass på egen tomt for nærlekeplasser. For å imøtekomme kravet om kvartalslekeplass skal det inngås avtale med Ørland kommune om kompensasjon for bruk av Meieriparken, Ref. rekkefølgebestemmelser.

Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale skal sikre at utbyggere som ikke har plass til påkrevd lekeareal på egen eiendom, skal bidra økonomisk til utvikling av kommunale fellesområder for barn/unge.

En avtale må ikke formuleres slik at det kan forstås at et spesifikt område skal opparbeides/tilrettelegges spesielt for dette ene tiltaket.

Trafikkale forhold

Sykkelparkering

2 plasser pr. boenhet – 1 utvendig, nær inngang og under tak, samt i p-kjeller

Bilparkering

Det er planlagt avkjøring fra Meierivegen til kjellerparkering med heis opp til hver etasje. All parkering for bil er tenkt å skje i kjeller. Det er satt av 0,8 p-plass/boenhet, totalt 58 plasser + 4 gjesteplasser samt opplegg for el-bil lading. Dette oppfyller minimumskravene i overordnet plan.

Tiltakshaver skal etableres fortau langs Meieriveien mot nord som del av prosjektet.

Det er ikke lagt til rette for korttids bakkeparkering på egen eiendom, men tiltakshaver skal forsøke å finne rom for 2 p-plasser gjennom den videre projekteringen.

Forhold til fly-/trafikkstøy

Planområdet ligger i gul støysone for både fly- og trafikkstøy. Det er trafikkstøyen fra Havnegata og nytt ferjeleie som setter premisser for tiltak. Det er nå utarbeidet en støyrapport som er vedlagt planen. Denne rapporten er lagt ved etter høringen pga. vilkår gitt av fylkesmannen.

Offentlig ettersyn - Innkomne merknader / varsel om vilkår

1. **Varsel om vilkår fra Fylkesmannen:** krav om støyutredning som dokumenterer at ny bebyggelse får tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2016. Nødvendige avbøtende tiltak må sikres gjennom bestemmelsene.
2. **Fylkeskommunen:** generelle kommentarer, og ingen faglige råd/innspill.
3. **Statens vegvesen** med faglige råd:
 - siktlinjer bør tegnes inn på plankartet, for å sikre arealet juridisk.
 - støyberegninger bør baseres på ny situasjon etter flytting av fergeleie.
 - det er ikke samsvar mellom regulert fortau i plankartet og sykkelveg med fortau i illustrasjonene.
 - Plankartet bør vise løsningen som skal bygges.
4. **Fosen brann og redning:**
 - slokkevann
 - tilrettelegging for innsats
 - rømmingsveger

Naboer har kommet med bekymringsmelding at de mener det er for få p-plasser tilhørende eiendommen, de frykter det kan bli kaos med gateparkering og parkering på private områder tilhørende eiendommer.

5. Ørland kommune v/administrasjon

- er opptatt av at tiltaket skal underordnes hensynssonen på meieriområdet.
- det bør etableres et par korttidsparkeringsplasser innenfor eiendommens bakkenivå.

Oversikt over alle innspill med rådmannens kommentar – se eget vedlegg.

Oppsummering fra administrasjon

Etter høring er det gjort endringer i plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og illustrasjoner, samt at det er utarbeidet og vedlagt støyfaglig rapport.

Etter høring har forslagsstiller justert maks møne-/gesimshøyde på bygg S1 fra +20 til +19. Administrasjonen mener at planforslaget er i hht. Intensjon, og holder seg innenfor minimums krav i overordnet plan.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse rev. 10.10.2018 - Meieritomta nord - PlanID 5015201804
- 2 Plankart rev. 10.10.2018 - Meieritomta nord - PlanID 5015201804
- 3 Planbestemmelser rev. 10.10.2018 - Meieritomta nord - PlanID 5015201804
- 4 Illustrasjoner mm.
- 5 Støyfaglig utredning, 24.09.2018
- 6 ROS-analyse Meieritomta Nord
- 7 Miljøteknisk grunnundersøkelse
- 8 Miljøoppfølgingsprogram Brekstad
- 9 sammenstilling høringsinnspill 5015201804
- 10 Rådmannens kommentar til høringsinnspill
- 11 Særutskrift 1. gangs behandling - Detaljregulering av Meieritomta nord med PlanID 5015201804, gbnr. 68/384