

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Forslag til reguleringsplan for Yrjarshalleiendommen, Yrjars gate 33 og 35, gnr. 68 bnr. 95, Brekstad.

Vedlegg:

- 1 Forslag til reguleringsplan for Yrjarshalleiendommen, revidert 08.10.12
- 2 Reguleringsbestemmelser for Yrjarshalleiendommen, datert 04.10.12
- 3 Planbeskrivelse, revidert 08.10.12
- 4 Skisseprosjekt Libra kjøpesenter, datert 04.10.12
- 5 Uttalelse fra fylkesmannen - Reguleringsplan for Yrjarshalleiendommen - 1621/68/95
- 6 Reguleringsplan for Yrjarshalleiendommen - Høring
- 7 Svar på høring - reguleringsplan Yrjarshalleiendommen
- 8 Merknader til reguleringsplan for Yrjarshalleiendommen

Sakens bakgrunn og innhold

Kommunestyret vedtok i møte 22.03.12 å selge Yrjarshalltomta til Ørland Eiendom AS. Arealet er på ca. 10 da og regulert til offentlig formål etter gjeldende reguleringsplan.

Bakgrunnen for kjøpet er at Ørland Eiendom AS ønsker å utvide Libra-bygget med et nytt kjøpesenter med grunnflate ca. 4000 kvm i to etasjer. Inklusiv et mindre areal i 3. etasje vil bruksarealet totalt bli ca. 8250 kvm. Inklusiv eksisterende Libra-bygg vil total grunnflate bli ca. 6000 kvm og bruksarealet ca. 14000 kvm.

Som vilkår for salget krever kommunestyret at Ørland Eiendom AS - i samarbeid med planutvalget - utarbeider forslag til reguleringsplan/detaljplan for kvartalet. Dette er også i tråd med plan- og bygningslovens § 12-1.

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av planutvalget i møte 16.06.12. Utvalget vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og høring.

Høringsforslaget viser et planområde som er på ca. 18 da. og omfatter areal som avgrenses av Libra-bygget, Yrjars gate, Fjæraveien og Havnegata. Arealet er foreslått regulert til forretning/tjenesteyting/kontor. Trekantarealet mellom forretningstomta og fylkesvegen er regulert til grønnstruktur/park. I tillegg kommer areal til trafikkformål.

Det er utarbeidet skisseprosjekt for planlagt bygningsmasse på eiendommen. Skissene følger vedlagt og viser et forretningsbygg i to etasjer. Situasjonsplanen viser at det vil bli 172 parkeringsplasser for planlagt ny bebyggelse. Totalt blir det 383 parkeringsplasser for hele foretningskomplekset (inkl. Libra-bygget). Adkomst/avkjørsel til parkeringsarealet blir fra ny adkomst fra Havnegata og ny adkomst fra Yrjars gate. I tillegg kommer eksisterende adkomster fra Maren Juuls gate.

Når det gjelder detaljert utforming av bygget, materialvalg m.m., vil dette bli nærmere vurdert i forbindelse med byggesøknadsbehandlingen.

Planforslaget har vært forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, Trondheimsfjord pendlerforening og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Uttalelser fra disse følger vedlagt. Alle har fremmet innspill/ merknader til planforslaget.

Administrasjonens vurdering

Innkomne merknader er kommentert i revidert planbeskrivelse til planforslaget.

Fylkeskommunen har ingen vilkår for egengodkjenning, men peker på at det er avsatt store arealer til parkering, og at dette er uheldig på grunn av forventet arealknapphet på Brekstad. Om man i denne omgangen ikke velger å bygge boliger i forbindelse med kjøpesenteret, bør bygningen dimensjoneres slik at det ved senere behov kan bygges en toppetasje med boliger. Videre ber fylkeskommunen om at det legges vekt på å styrke Yrjars gate som handlegate, og at det derfor bør være likeverdige innganger på begge sider av bygget.

Statens vegvesen har som vilkår for egengodkjenning at det må reguleres separat gang- og sykkelveg langs fylkesveg 710/ Havnegata med tilstrekkelig bredde for trafikksskilte og skuldre.

I Fylkesmannens uttalelse blir det satt som vilkår for egengodkjenning at det må vurderes andre parkeringsløsningen enn bakkeparkering. Dersom det ikke er mulig med andre parkeringsløsninger enn det som er foreslått i planforslaget, vil Fylkesmannen delta i en dialog med kommunen om å finne en best mulig bærekraftig parkeringsløsning.

Det ble gjennomført dialogmøter med Fylkesmannen, fylkeskommunen og vegvesenet i møte 28.08.12 og med Fylkesmannen og fylkeskommunen i møte 30.09.12.

I møtene ble enighet om å gjøre endringer i plan og bestemmelser som innebærer at planforslaget kan egengodkjennes av kommunestyret. Det ble i den sammenheng satt fokus på viktigheten av å effektivisere arealbruken på tomte i erkjennelse av at det vil kunne bli arealknapphet på Brekstad på grunn av forventet utvikling.

I revidert reguleringsplan, som nå legges fram til behandling, legges det opp til vesentlig høyere utnyttelse enn det som ble vist i høringsforslaget. Maksimumsgrense for bruksareal er økt fra 21 000 kvm til 39 000 kvm inkl. parkering på bakkeplan og i parkeringskjeller/hus. Dette gir muligheter for at kjøpesenteret kan påbygges med 2-3 etasjer for boliger. Videre skal det legges til rette for bygging av parkeringskjeller på to plan i forbindelse med ev. senere tilbygging av kjøpesenteret, jfr. § 3.1.4 i bestemmelsene.

Utvalgslederens innstilling:

Utvalgslederen vil på bakgrunn av saksdokumentene foreslå at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende

INNSTILLING:

Kommunestyret finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 - å kunne godkjenne forslag til reguleringsplan for Yrjarshalleiendommen, gnr. 68 bnr. 95, sist revidert 08.10.12, og tilhørende reguleringsbestemmelser, sist revidert 04.10.12.