

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Arne Nordgård**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Søknad om rammetillatelse Libra Storsenter på 1621/68/374

Vedlegg:

- 1 2013-0319 - Rammesøknad - Libra Storsenter - Fasader
- 2 2013-0319 - Rammesøknad - Libra Storsenter - Førsteetasje
- 3 2013-0319 - Rammesøknad - Libra Storsenter - Situasjonsplan
- 4 2013-0319 - Rammesøknad - Libra Storsenter - Snitt
- 5 2013-0319 - Rammesøknad - Libra Storsenter - Sokkeletasje
- 6 2013-0319 - Rammesøknad - Libra Storsenter - Takplan
- 7 Perspektiver til søknad om rammetillatelse for Libra Storsenter Yrjars gate 33 og 35 Gnr 68 Bnr 95_222 Brekstad 01
- 8 Perspektiver til søknad om rammetillatelse for Libra Storsenter Yrjars gate 33 og 35 Gnr 68 Bnr 95_222 Brekstad 02
- 9 Perspektiver til søknad om rammetillatelse for Libra Storsenter Yrjars gate 33 og 35 Gnr 68 Bnr 95_222 Brekstad 03
- 10 Perspektiver til søknad om rammetillatelse for Libra Storsenter Yrjars gate 33 og 35 Gnr 68 Bnr 95_222 Brekstad 04
- 11 Perspektiver til søknad om rammetillatelse for Libra Storsenter Yrjars gate 33 og 35 Gnr 68 Bnr 95_222 Brekstad 05
- 12 Perspektiver til søknad om rammetillatelse for Libra Storsenter Yrjars gate 33 og 35 Gnr 68 Bnr 95_222 Brekstad 06

Sakens bakgrunn og innhold

Voll arkitekter AS søker den 09.04.13 for Fosen Storsenter AS om rammetillatelse for Libra Storsenter på eiendommen gnr. 68 bnr. 374 Yrjars gate 33 og 35 på Brekstad. Detaljregulering av Yrjars gate 33 og 35 ble godkjent i kommunestyre 25.10.12 med det formål å føre opp omsøkte kjøpesenter.

Ytre rammer

Bygget er et tilbygg på eksisterende kjøpesenter og har et areal på 8192 m² BRA til forretning i 2 og 3 etasjer der 3 etasje er et ventilasjonsrom (272 m²) og adkomst til taket. Parkeringsarealet er på 2808 m². Utnyttelse av tomten er på 11 000 BRA (areal bygning + parkeringsareal) som er satt som minimum i reguleringsplanen.

Kjøpesenteret skal ha to likeverdige innganger fra Yrjars gate og fra parkeringsplass på nedsiden lik eksisterende situasjon for Libra-senteret.

Det skal etableres ca 160 nye parkeringsplasser der 12 er HC plasser i forbindelse med etableringen av kjøpesenteret. Kravet i reguleringsbestemmelsene er at 5 % av parkeringsplasser skal være HC plasser. Totalt vil det bli cirka 320 parkeringsplasser på egen tomt for kjøpesentret.

Nybygget vil bli bygget inn til eksisterende bygg og koblet sammen slik at de vil fremstå som ett senter når nybygget er ferdig. Innvendig vil bygget få etablert adkomst mellom det nye bygget og det eksisterende.

Sosial møteplass

Det vil bli lagt til rette for sosial møteplass som invitere til folkeliv og handel mot Yrjars gate. Ved inngangen fra Yrjars gate er det innarbeidet arealer for kiosk og kaffe med mulighet for utearealer og møteplass mot gaten. I tilknytning til kaffe og fellesareal i 2. etasje vil det bli avsatt et eget aktivitets areal for barn med tanke på å ytterligere styrke den sosiale møteplassen i tilknytning til inngang og kaffe. Nybygget vil på samme måte som Libra senteret ha et sentralt åpent område mellom etasjene med heis og rulletrapper mellom etasjene og butikker rundt det sentrale området.

Fasader/høyder

Nybygg blir i hovedsak 2 høye etasjer og derfor noe lavere enn eksisterende 3 etasjers bygg. Lengst mot nord-vest vil bygget bli 3 etasjer på grunn av ventilasjonsrom og adkomst til taket (2 etasjer mot Yrjarsgate). Nybygget vil fremstå som et bygg i to høye etasjer. Maks gesimshøyde i reguleringsbestemmelsene er cote 25,0. Nybygget har en maks høyde kote 18,365 (overkant ventilasjonsrom).

Fasader vil være en veksling mellom store glassfelt og tett vegg. Tette vegger utføres med perforerte stålplater med blå farge og en hvit farge liggende bak fasadeplaten. Tanken er at da vil fasaden kunne gi assosiasjoner til solstråler som reflekteres på en vannflate. På samme måte som sol i vann vil fasaden endre seg når man beveger seg langs bygget. Bygget vil da få et moderne uttrykk med et maritimt tema for fasaden.

Nabovarsling

Det har ikke kommet noen merknader fra naboer. Tiltaket har etter nabovarslingen blitt omarbeidet litt og redusert noe i omfang i forbindelse med tilpasning av nedkjøringsrampe mot kommunal park og trerekke mot nord. Ansvarlig søker anser endringene som marginale og har derfor valgt å ikke sende ut nye nabovarsel. Med bakgrunn i at det ikke har innkommet merknader i forbindelse med nabovarslingen og det at justeringer medfører en marginal reduksjon av tiltaket søker ansvarlig søker om fritak fra nytt nabovarsel for justeringer og tilpasninger.

Ansvarsrett

Voll arkitekter AS søker ansvarsrett for funksjonene Ansvarlig søker i tiltaksklasse 2 og Ansvarlig prosjekterende for Arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3. Foretaket har sentral godkjenning for omsøkte ansvarsområder og tiltaksklasser.

Administrasjonens vurdering

Kjøpesenteret er i henhold til reguleringsbestemmelsene og tiltakene er innenfor område avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Endringene i forhold det som ble nabovarslet er såpass marginale at det er ikke nødvendig med nye nytt nabovarsel. Dette med bakgrunn i at det ikke har vært noen merknader til tiltaket og at endringen medfører en reduksjon av tiltaket.

Nye Libra storsenter vil bli et dominerende bygg i området som vil stikke seg fram bare i sin størrelse. Ved å bruke materialer og fargebruk fornuftig kan man dempe uttrykket som et stort og dominerende bygg og samtidig få et tiltalende bygg som blir pent å se på.

I forhold til tilgjengelighet må inngangspartiene være tydelige og være opplagt hvor de er. Riktig bruk av kontraster både på bygning og i areal ved inngangspartiet vil gjøre det lettere for de med utfordringer i forhold til bevegelse og syn. Vedlagte skisser er litt uklare på dette.

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 gis det rammetillatelse til oppføring av Libra Storsenter på gnr. 68 bnr. 374.

I henhold til plan- og bygningslovens § 23-1 godkjennes søknad om ansvarsrett som er innsendt som del av rammesøknad.