

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Oddgeir Myklebust**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Planutkast - områdeplan Brekstad

Vedlegg:

- 1 20140603 BREKSTAD Områdeplan-Generelle bestemmelser
- 2 20140603-Følggebrev BREKSTAD områdeplan
- 3 BREKSTAD-20140604-Områdeplan-1-5000-A3
- 4 BREKSTAD-PLAKAT-A3

Sakens bakgrunn og innhold

Arbeidet med områdeplan for Brekstad går som planlagt.

Bakgrunn for arbeidet er parallellprogram med vedtatte 10 strategiske bud som førende for planleggingen (15 nov 2013). (se <http://www.orland.kommune.no/file.axd?fileid=22143>)

I ettertid er det fattet en rekke vedtak i planutvalg og kommunestyre med betydning for planarbeidet:

- fastsetting av utfyllingsgrense i Brekstadbukta
- ambisjon om ekstra 1000 boenheter i sentrum
- park på Meieritomta
- 3 skoletomter vurderes som aktuelle. 2 ligger innenfor planområdet.

Medvirkning underveis:

- politiske møter, planutvalg og komiteer
- møter med næringsliv, entreprenører, utbyggere og interessenter
- møter med grunneiere og investorer innenfor planområdet
- en rekke presentasjoner og dialog i mange fora

Som orientert om tidligere, er arbeidet med områdeplan Brekstad delt inn i to faser. Dette for å få mulighet for god politisk involvering.

Vi er nå i ferd med å slutføre fase 1 hvor det utarbeides prinsippskisser. Prinsippskissen skal si noe om hvilke prinsipper det skal holdes fast på og hvilke elementer som skal være "ordnende" /styrende for planleggingen videre. Det understrekes at dette er et planutkast og ikke en ferdig plan.

I fase 2 skal områdeplanen ferdigstilles. Målsettingen er vedtak i kommunestyret 13. nov.

Det følger med en kort redegjørelse for hovedgrep, utkast til plankart (to alternativer), forslag til planbestemmelser og en plakat.

Administrasjonens vurdering

I oversendt materiale er det mye som fremdeles bør diskuteres og bearbeides. Dette er forslag fase 1 fra arkitekt. Det er nettopp derfor saken fremmes politisk nå. Rådmannen ønsker tilbakemeldinger på planutkastet som grunnlag for det videre arbeidet, og endelig behandling av områdeplanen i fase 2.

Rådmannen vil også orientere og diskutere planutkastet i den næreste tid med de rette instanser på lokalt og regionalt nivå.

Noen viktige tema som bør diskuteres:

- fergeleie lokalisering - midlertidige løsninger
- skolelokalisering
- barnehagelokalisering
- avgrensning Brekstadbukta
- bestemmelser om ABC-prinsipp innenfor områdeplanen
- formål i Brekstadbukta
- ambisjonen om 1000 boenheter og konsekvenser
- parkeringsnorm

Fergeleie

Gjennom parallellprogrammet ble det vedtatt at fergeleiet bør flyttes til nordre molo for å skape en mer attraktiv by. Det er gjort på områdeplankartet, men med en annen løsning enn skissert i planprogrammet. Det foreslås ikke tatt hull på moloen.

Grunnen til at arkitekt foreslår dette er et ønske om å ikke tette igjen vika mellom boligområdene B4 og B6. Legger man fergeleiet inn i vika, blir det også dårlig med utvidelsesmuligheter.

Det må understrekes at dette nok ikke er den endelige plasseringen av fergeleiet. Det må diskuteres nærmere med fergefaglig kompetanse og rette myndigheter. Det er viktig at det ikke velges løsninger som er uhensiktsmessig med tanke på effektiv fergedrift. Dette er et grunnlag for diskusjon og for å få innspill.

I påvente av mulig finansiering av nytt fergeleie må nok Ørland kommune leve med en mellomløsning i flere år. Det kreves en nærmere gjennomgang av mulige midlertidige løsninger. Det er fullt mulig å finne gode løsninger. Dagens biloppstilling er et viktig område for utvikling. Fra neste år vil det gå to ferger på strekningen. Dermed vil behovet for oppstillingsplass kunne bli redusert. Det avhenger selvsagt av trafikkutviklingen.

Avhengig av dette kan man i nær fremtid se for seg utbygging som planlagt i område S2. Som en mellomløsning kan man se for seg alternativ oppstilling langs Havnegata. Det kan bidra til å utløse ønsket utbygging i området, selv om nytt fergeleie ikke er på plass.

Hvis det ikke blir flytting av fergeleiet vil det endre grunnlaget for planen. Det vil blant annet være ugunstig for foreslått boligområde B4 som da vil få all fergetrafikken i bakkant. Man får heller ikke til den gode forbindelsen mellom dagens sentrum og sjøen. Flytting av fergeleiet er fremdeles et grunnleggende element i planen.

Skole

På plankartet er det lagt inn to alternative lokaliseringer, Brekstad gård og Meieritomta. Det i påvente av politisk avklaring av ny lokalisering. Spørsmålet om lokalisering av ny skole vil bli fremmet som egen sak, og vedtatt skolelokalisering vil inngå i dialog med sektormyndigheter.

Barnehage

Ny sentrumsbarnehage foreslås likevel ikke på Meieritomta eller på Brekstad gård. Arkitekt mener Meieritomta vil være uheldig. En barnehage krever inngjerding, noe som vil være en uheldig privatisering av Meieritomta. Arkitekt foreslår i stedet område BA1 ved rådhuset. Det har en god beliggenhet med nærhet til hurtigbåt og parkering, og vil være attraktiv plassering for henting og bringing i barnehagen og dermed også være en god løsning også for pendlere.

Det bør vurderes nærmere om en barnehage her kan bygges på en hensiktsmessig måte med tanke på vær og vind.

Rådmannen anbefaler at forslag fra arkitekt legges til grunn for den videre planleggingen.

Avgrensing i Brekstadbukta

Når det gjelder avgrensning av utfylling i Brekstadbukta, legger rådmannen til grunn vedtak i planutvalget om avgrensning.

Arkitekt fraråder imidlertid sterkt den vedtatte fyllingsgrensen. Det ut fra at opplevelsen av, og ankomsten til Brekstad vil domineres av næringsbebyggelse. Deler av byen og boliger mister sjøkontakten. Videre påpekes at Brekstad sentrums nasjonale og internasjonale attraksjon som gruntvannsområde vil gå tapt. Dette er tilsvarende tilbakemeldinger kommunen har fått fra Fylkesmannen.

Derfor fremmer arkitekt to alternative avgrensninger på et faglig grunnlag. Den ene er mindre enn i planutvalgets vedtak. Rådmannen finner det riktig å legge disse vurderingene frem for planutvalget. Det er viktig at konsekvensene av foreslåtte plangrep vurderes nøye.

ABC-prinsippet

Hvilke typer virksomhet som etableres i Brekstadbukta har stor betydning både estetisk og med tanke på god arealutnyttelse. Med tanke på kvalitet som friluftsområde for befolkningen, er det heller ikke likegyldig hva slags virksomhet man åpner for i Brekstadbukta. Derfor er det viktig at man legger ABC-prinsippet om rett virksomhet på rett plass til grunn og følger de bestemmelsene som arkitekt foreslår. Område N1 foreslås til A- virksomheter som kontor, plasskrevende forretning og bobilparkering. Resten av området i Brekstadbukta (N2-N6) foreslås forbeholdt til B-virksomheter (lettere industri, lager, salg og service).

Dette må ses i sammenheng med de nye næringsområdene som legges inn i kommuneplanens arealdel.

Rådmannen anbefaler at forslag til bestemmelser fra arkitekt følges.

Formål i Brekstadbukta

Det er også en viktig diskusjon om hvilke arealformål man skal legge til rette for i området. Skal det kun være næring eller skal det også åpnes for noe boliger? Som det går fram av

vedlagte utkast til plankart, foreslås det kombinert formål bolig/kontor i områdene BK1 og BK2. Det åpnes ikke for forretningsvirksomhet her.

Forretningsvirksomhet styres til områder satt av til sentrumsformål. Det er viktig å få konsentrert forretninger til disse områdene og ikke spre dem utover. Dette som et grunnlag for å skape liv i sentrum. I dialogen kommunen har hatt med næringslivet har det kommet tilsvarende signaler. Det fremheves at Yrjarsgate må forbeholdes forretningsvirksomhet og at denne ikke spres.

Rådmannen anbefaler at forslag fra arkitekt legges til grunn for den videre planleggingen.

Parkeringsnorm

Hvor mye parkering skal det legges til rette for? Dette er også en viktig diskusjon. I utkastet foreslår arkitekt en rekke ulike grep. For boligområder foreslås en parkeringsnorm på 0,8/boenhet. Det er lavere enn dagens praksis som er på 1,5/boenhet. Dermed åpnes det for at det f.eks. kan bygges små leiligheter uten tilrettelagte p-plasser.

Det foreslås også samlede parkeringsløsninger for områdene B2, S6 og S8. Ellers er det krav om p-kjeller. Langs Yrjarsgate legges det opp til gateparkering.

Arkitekt har også fokus på å legge til rette for sykkel i sentrum. Byer som satser på myke trafikanter og legger til rette for møteplasser, oppleves som attraktive.

Rådmannen anbefaler at forslag fra arkitekt legges til grunn for den videre planleggingen.

Høyder

Hvor høyt skal det kunne bygges? Anbefalt fortetningsform er "tett og lav". Det vil si en hovedregel om 3 etg, noen steder 4 etg. Bestemmelsene definerer hvor høyt det kan bygges i de enkelte områdene.

Rådmannen anbefaler at forslag fra arkitekt legges til grunn for den videre planleggingen.

Ambisjonen om 1000 boenheter

Planutvalget har vedtatt en ambisjon om å legge til rette for 1000 nye boenheter i Brekstad. Arkitekt påpeker at dette har en konsekvens. Blant annet blir det mindre plass til å bygge de karakteristiske indre Brekstad-kilene. I stedet blir kilene rettere og med mindre uterom imellom. Arkitekt foreslår 900 boenheter innenfor planområdet.

Rådmannen anbefaler at forslag fra arkitekt legges til grunn for den videre planleggingen og at ambisjonen om 1000 nye boenheter i sentrum kan justeres for å få til arkitektonisk gode løsninger.

Rådmannens innstilling

Planutvalget vedtar som følger:

1. Det arbeides videre med lokalisering av nytt fergeleie ved nordre molo. Dette i tett dialog med de rette myndigheter.

2. Det vises to alternative lokaliseringer for ny skoletomt. Dette inntil ny lokalisering er politisk vedtatt.
3. Ny sentrumsbarnehage foreslås lokalisert til område BA1.
4. ABC-prinsippet legges til grunn for etablering av virksomheter i Brekstadbukta.
5. Forretningsvirksomhet styres til områder satt av til sentrumsformål.
6. Det foreslås p-norm for boligområder i sentrum på 0,8/boenhet.
7. Det foreslås fortetningsform "tett og lav". Det vil si en hovedregel om 3 etg, noen steder 4 etg.
8. Ambisjonen om 1000 boenheter i Brekstad kan justeres for å få til gode arkitektoniske løsninger.