

Saksprotokoll i Planutvalget - Ørland kommune - 02.10.2014

Behandling:

Forslag fremmet av Frank Aronsen, på vegne av Høyre og FrP

Alternativ til innstillingen:

Planutvalget finner ikke å kunne behandle en så stor og omfattende sak etter å bare hatt 6 dager til forberedelser. Saken er så stor og viktig at partiene må kunne få gjennomføre gode prosesser, for på den måten ivareta prinsipper for folkestyre og demokrati.

Planutvalget utsetter saken til neste møte i planutvalget.

- Det ble stemt over utsettelsesforslaget fra Frank Aronsen på vegne av Høyre og Frp. Forslaget falt med 3 mot 4 stemmer.

Forslag fremmet av Frank Aronsen, på vegne av Høyre og FrP

Alternativ til innstillingen:

Forslag til områderegulering for Brekstad med tilhørende planbeskrivelse og konsekvensutredninger, men med endringer beskrevet under, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10. Høringsfrist settes til 21.11.2014.

Planutvalget foreslår at vedtak om bygge- og deleforbud oppheves i kommunestyremøtet 23. oktober 2014.

Endringer til områdeplan for Brekstad sentrum – planbeskrivelse:

0. AREALOPPGAVE.

De 10 bud for kystbyen Brekstad legges til grunn for planarbeidet for Brekstad sentrum (jf. anbefaling fra evalueringsgruppen), med følgende endringer:

- Pkt 1: Det må også legges til rette for et variert botilbud også utenfor sentrum.
- Pkt 5: Brekstadfjæra skal fortsatt være viktig som næringsareal og bygges ut, samtidig som at fjærekvaliteter kan ivaretas. Det må sees på muligheter for tilrettelegging av boliger ytterst i Brekstadfjæra.
- Pkt 8: Flytting av ferjeleiet er et langsiktig mål, men legges ikke som en forutsetning for videre utvikling av Brekstad sentrum.

2. PLANSTATUS OG OVERORDNEDE PLANER

Planutvalget presiserer at hele plangrunnlaget skal ut på høring, og at vedtaksmyndighet må følge av gjeldende lovverk. De såkalte tidligere «vedtak» skal ikke gi låste føringer for det endelige planverket.

3. PLANPROSESS

Planutvalget beklager at oppstart av planarbeid for Områdeplan Brekstad ikke har blitt offentlig varslet iht. plan- og bygningsloven. Planutvalget beklager også at det ikke har blitt gitt reelle muligheter til påvirkning av planarbeidet så langt; og at særlig næringslivet ikke har blitt tatt mer på alvor under utarbeidelse av plangrunnlaget (det vises til at deres innspill ikke er tatt med i oversikt over innspill til planprosess). Planutvalget har som mål at det legges opp til en bred høring, og at høringsuttalelser skal legges ved i sin helhet, når saken skal endelig behandles av kommunestyret.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET; KVALITETER OG KONSEKVENSER

5.3 Beskrivelse av rammer og virkninger

Sentrumsformål.

Som hovedregel ønskes ikke boligformål i 1. etasje i bygg langs Yrjarsgate, men dette kan omsøkes for de enkelte bygg. I de tilfeller at det godkjennes for boligformål i første etasje, skal etasjen utformes slik at de senere kan evt. gjøres om til næringslokaler. Områdeplanen må legge opp til kostnadseffektive bygg; bare på den måten får vi den ønskelige etableringen i Brekstad sentrum.

Det er et mål om økt fortetting i Brekstad sentrum med hovedregel om 4. etasjer, men maks 6.etasjer. Dette gjelder for hele området. Det er viktig å legge til rette for god arealutnyttelse for på den måten øke kost – nytte av byggene, og på den måten bidra til at private aktører investerer i Brekstad sentrum.

Næringsformål.

Det legges opp til videre utfylling av Brekstadfjæra, og eksisterende arealer skal ikke graves opp igjen. Det legges til rette for videreutvikling av eksisterende typer virksomheter i Brekstadbukta. Undervisningsformål.

Meieritomta ansees ikke aktuell for skoletomt, men for næring, bolig og park.

Allmenning.

Allmenninger må legges opp slik at de ivaretar eksisterende bebyggelse og infrastruktur.

5.4 By og tettsted

Eksisterende bygg og infrastruktur må legges til grunn for planarbeidet. Evt omlegginger av veier og ferjekai må avklares med vei-eier, slik at det ikke blir lagt inn hypotetiske hindre for videre utbygging av sentrum.

Det må legges til rette for pendlerparkering ved kollektivknutepunkt ved havna, og parkeringsløsninger må vurderes etter kost-nytte.

5.5 Naturverdi og landskap.

For å bevare naturverdier og landskap vil det være viktig å fylle ut videre i Brekstadfjæra, for på den måten legge til rette for næring, bolig og naturområder. Fyllingskanten følger grense foreslått av Asplan Viak fra nordre molo og videre langs fyllingskant satt i gjeldende reguleringsplan.

5.6 Trafikk

Det må legges til rette for pendlerparkering ved kollektivknutepunkt ved havna, og parkeringsløsninger må vurderes etter kost-nytte. Hovedsakelig må det legges til rette for parkering på bakkeplan. Sentrumsplan legger til grunn dagens plassering av ferjeleie. Evt. flytting av ferjeleie og annen infrastruktur må avklares med eier av denne.

Reguleringsbestemmelser.

Sist revidert 24.09.2014, men med følgende endringer.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

§ 2.1 Overordnet målsetning for planområdet, endres til:

Målsetningen for områdeplanen er å videreutvikle Brekstad sentrum til å bli attraktivt, urbant og bærekraftig. Det skjer etter følgende:

- fortett og konsentrer sentrum
- definer midtpunkt i sentrum
- ta vare på Brekstadfjæra som næringsområde
- legg til rette for nye bedrifter
- sett tydelige klima og energimål

- legge til rette for aktiviteter for alle aldersgrupper i sentrum
- utrede mulig flytting av ferjeleiet
- skap gode inne og utemiljøer ved å dyrke kontakten med sjøen og bruke vegetasjon bevisst
- etablere et kollektivknutepunkt med park & ride parkering for både sykkel og bil nær hurtigbåt- og ferjekaia

§ 2.2 Prosess og arbeidsmåte

For å oppnå målsetningen settes følgende krav prosjekter innenfor områdeplanen:

- bygge opp under allmenning o_A1 og O_A2 som angivelse av midtpunkter i sentrum
- styrke Yrjarsgate som hovedgate for handel og ferdsel
- legge skole, barnehage og lekeplasser til sentrumsområdet
- fremme sykkelbruk og ferdsel til fots
- legge opp til høy arkitektonisk kvalitet

Alle saker må vurderes i forhold til havstiging og økt risiko for stormflo.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plankrav

Før tillatelse til tiltak kan gis innenfor felt som er avsatt til byggeområde må det utarbeides detaljreguleringsplan for det aktuelle feltet. For alle friområder, parker, allmenninger og andre fellesområder stilles krav til bruk av illustrasjonsplan godkjent av Ørland kommune.

§ 3.2 Energi og miljø

Målsetning:

All utvikling skal bidra til å fremme Brekstad som en nyskapende, attraktiv og bærekraftig by. I Brekstad skal det legges til rette for en livsstil hvor hver innbygger bidrar til minst mulig utslipp av klimagasser.

Hovedmål er:

- Å minimere transportbehov og fremme gang og sykkelbruk.
- At nybygg og anlegg skal bruke så lite energi som mulig i driftsfasen.

Krav for å oppnå målsetningene:

Utomhus:

- Tilrettelegge sammenhengende gode sykkel- og gangnett med tilhørende funksjoner
- Værbeskyttelse langs hovedferdselsårer for gående

Bygg og anlegg:

- Gjeldende forskrifter for bygg- og anlegg legges til grunn

Energi:

- Så langt som mulig utnytte eksisterende distribusjonssystem for varme.

Infrastruktur:

- Eksisterende infrastruktur (El, VVA, varme, data) bør utredes og kapasitet avdekkes
- Gridsystemer skal vurderes for å utnytte eksisterende nett maksimalt

§ 3.3 Mobilitet

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan med fokus på å bedre rammevilkår for myke trafikantgrupper og kollektivtransport. Mobilitetsplanen skal videre følge byggesaken.

Mobilitetsplanen skal inneholde en beskrivelse og vurdering av dagens reisemønster og vurdere forslag til endringer i miljøvennlig retning. Planen skal vise muligheter for alternativ transport og forslag til hvordan areal til parkering kan begrenses på sikt. Arbeidsplasser og boliger skal utformes og organiseres på en måte som gjør det attraktivt å velge bort bilen til daglig, men med muligheter for gratis parkering.

§ 3.4 Støy

Støy skal ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 tabell 2, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C, "lydklassifisering av bygninger". Flystøy skal inngå i vurderingen.

Støyskjermingstiltak skal gjennomføres både for ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse som får økt støybelastning som følge av gjennomføring av planen. Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø. Dokumentasjon som viser at kravene ovenfor er oppfylt skal vedlegges søknad om tiltak.

§ 3.7 Parkering

Parkeringsdekning skal over tid nedjusteres ettersom bedre kollektivløsninger og tilrettelegging for gående og syklende kommer på plass.

Det skal etableres maksimalt antall parkeringsplasser i byggeområder som angitt:

- 1,0 pl/bolig for 2-3-roms,
- 1,5 pl/bolig for 4-roms og 0,5 pl/hybel.
- For boliger med parkering på egen tomt: 2 pl/bolig.
- For forretninger: 1 pl/50 m² og
- Kontor 1 pl/75 m²
- Skole/barnehage: 1 pl pr 50 m²

Handicapparkering:

Det skal være minimum 1 handicap-plass pr. 20 parkeringsplasser. Ved særskilte knutepunkter eller funksjoner innenfor sentrumsformål skal det sikres minimum 2 HC-plasser på gateplan.

Tilrettelegging for el-biler:

I hvert av parkeringsanleggene skal minst 10 % av plassene tilrettelegges for oppladning av el-bil.

Gateparkering:

Gateparkering for bil skal tilpasses handelens behov og fortrinnsvis være korttidsparkering. Det skal være gateparkering langs Yrjarsgate.

Oppstillingsplass for bobil:

Det skal tilrettelegges for bobilparkering i N1 tilknyttet grøntdrag.

§ 3.5 Tilrettelegging for sykkel:

Det skal være lett å velge sykkel som transportmiddel i Brekstad. Sykkelparkering skal være logisk plassert ved viktige knutepunkter.

Ved plassering av sykkelparkering i kjeller må adkomst for sykkel være logisk plassert og attraktiv, og heis eller trapp må være lett tilgjengelig.

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i gate ved innganger til forretninger og kontorer. Det skal legges til rette for at alle syklene kan låses fast. Gateparkering for bil skal ved behov kunne erstattes av gateparkering for sykkel.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Generelle bestemmelser:

4.1.1 Plassering og utforming av bebyggelse

Som hovedregel legges 4 etasjer til grunn for bygg, men det kan søkes inntil 6 etasjer.

Plassering av de enkelte bygg beskrives i byggesøknad

4.1.4 Værbeskyttelse

Det henstilles til utforming av værbeskyttelse langs følgende gater:

- Yrjarsgate
- Allmenning o_A1 og o_A2

§ 4.1.4 Lekeplass

Det skal pr 25 boenhet etableres en nærlekeplass.

§ 4.2 Boligformål

B 1 – B 6 for boligformål

§ 4.3 Sentrumsformål

Feltene skal benyttes til boligformål, forretninger, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og/eller bevertning, samt nødvendig uteareal for bebyggelsen.

Del av bygninger med fasade direkte mot Yrjarsgate skal som hovedregel ikke innholde boligformål i første etasje, men kan søkes til dette formål. I de tilfeller det blir anlagt til boligformål skal disse tilrettelegges for senere omgjøring til næringsformål.

- Yrjarsgate

For sentrumsformål med flere funksjoner i kombinasjon med bolig skal bolig alltid plasseres øverst. All plassering av formål innenfor delområder skal bygge opp under Yrjarsgate og allmenninger som hovedgater.

§ 4.4 Undervisning o_U 2

Eksisterende store trær og mur på tomte skal bevares. Gammel historisk bebyggelse; stabbur og de eldste deler av Meieriet skal beholdes. Området omreguleres fra undervisningsformål til sentrumsformål, boliger og park.

§ 4.5 Næringsformål

Næringsarealer skal fortettes i størst mulig grad så fremt det ikke går ut over gitte etasjehøyder (4 og maks 6 etasjer) og byggelinjer.

Næringsbygg skal plasseres inntil vei og gatenett. Havnegata har overordnet prioritet.. Fasader og opparbeidelse av tomt mot hovedgater skal være kvalitetsfull.

§ 4.6 Kombinert formål, bolig og kontor

Flytting av ferjeleie utredes videre og BK 1 og BK2 nyttes fortrinnsvis til bolig/forretningsbygg

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Fellesbestemmelser

§ 5.2 Kjøreveg

Havnegata skal opparbeides med gang og sykkelvei.

Følgende veier skal opparbeides med tosidig fortau og god mulighet for sykkel:

- Yrjarsgate
- Skolegata
- Rådhusgata

§ 5.3 Allmenning

Områder regulert til allmenning skal være offentlige hovedferdselsårer og byrom som binder by sammen med sjø. Allmenningene skal bidra til å sikre grønne korridorer mellom land og fjære. Allmenninger må hensynta eksisterende bygninger og infrastruktur.

§ 5.6 Parkering o_P1

o_P1 skal avsettes som mulig fremtidig opparbeides som biloppstillingsplass for ferge. Det skal plantes trerekker og vegetasjonsbelter mot B6 og mot pir.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Overordnet

I reguleringsplaner skal det etableres og videreføres sammenhengende grønnstruktur der mulig.

§ 6.3 Byparken o_Pa1

Arealet er offentlig og skal opparbeides som en bymessig park. Arealet skal inneholde steder for opphold og værbeskyttelse. Eldre, eksisterende trær, og mur, skal bevares. Det tillates utvikling av bygg som står i parken. Bygget skal gis en publikumsrettet og samlende funksjon, f. eks som café, og henvende seg både mot Yrjarsgate, allmenning o_A2 og parken.

Forslag fremmet av Knut Ring (A) på tilleggs punkt nr. 3 til rådmannens innstilling til vedtak:

1.

Forslag til områderegulering for Brekstad med tilhørende planbeskrivelse og konsekvensvurderinger, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10. Høringsfrist settes til 21.11.2014

2.

Byggetiltak innenfor planområdet kan oppføres såfremt byggeplanene er i samsvar med forslag til områdereguleringsplan som legges ut til offentlig ettersyn, jfr. vedtak om bygge-og deleforbud.

3.

Planutvalget forutsetter at det som tidligere gjennomføres en god medvirkningsprosess, der alle interessenter høres i tråd med forslag til prosess fra rådmannen. Det legges opp til 2. gangsbehandling 12. desember og endelig kommunestyrebehandling 18. des.

Avstemningen ble gjennomført slik:

Rådmannens innstilling til vedtak punkt 1 og 2 ble satt opp mot Høyre og FRP sitt alternative forslag til vedtak. Rådmannens innstilling til vedtak punkt 1 og 2 ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Forslag til tilleggs punkt nr 3 fremmet av Knut Ring (A), ble vedtatt med 6 mot 1 stemme.

Endelig vedtak:

1. Forslag til områderegulering for Brekstad med tilhørende planbeskrivelse og konsekvensvurderinger, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10. Høringsfrist settes til 21.11.2014
2. Byggetiltak innenfor planområdet kan oppføres såfremt byggeplanene er i samsvar med forslag til områdereguleringsplan som legges ut til offentlig ettersyn, jfr. vedtak om bygge- og deleforbud.
3. Planutvalget forutsetter at det som tidligere gjennomføres en god medvirkningsprosess, der alle interessenter høres i tråd med forslag til prosess fra rådmannen. Det legges opp til 2. gangsbehandling 12. desember og endelig kommunestyrebehandling 18. des.