

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Oddgeir Myklebust**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Planutvalget - Ørland kommune	

PlanId 1621201306 Områdereguleringsplan Brekstad sentrum - ny behandling i planutvalget

Vedlegg:

- 1 Nytt plankart - Områdereguleringsplan Brekstad sentrum
- 2 Planbestemmelser revidert
- 3 Planbeskrivelse - endret
- 4 Kvalitetsbeskrivelse - revidert
- 5 Forslag til plankart Områdeplan Brekstad - 25.09.2014
- 6 Rådmannens oppsummering og vurdering av høringsinnspill

Viktige vedlegg som ikke følger saken:

- 10 bud for utvikling av Brekstad
- Evalueringsrapport for mulighetsstudie parallelloppdrag Brekstad
- Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2026 vedtatt 13. nov 2014.

Sakens bakgrunn og innhold

Kommunestyret vedtok 18.12.2014 en rekke i endringer i forslag til områdeplan for Brekstad sentrum som gjør at planen må endres vesentlig og legges ut til ny offentlig høring:

- *Meieritomta legges ut til sentrumsformål*
- *Allmenning o_ A2 justeres og flyttes inn på kommunal grunn*
- *Torg T2 omdefineres til sentrumsformål S6 og samferdsel Yrjars gate*
- *Park Pa1 omdefineres til sentrumsformål S2*
- *Park Pa2 omdefineres til sentrumsformål S8*
- *Parkeringsnormen endres*

I tillegg foreslår rådmannen at Meieriparken Pa3 utvides.

For å sørge for fremdrift i planarbeidet, vedtok planutvalget 28.01.15 å dele områdeplanen i to:

- Områdeplan for Brekstad sentrum
- Områdeplan for Brekstadbukta

Det er områdeplan for Brekstad sentrum som nå foreslås lagt ut til ny offentlig høring.

Ved offentlige høring av forrige planforslag høsten 2014 kom det inn til sammen 26 høringsinnspill. Flere av disse er hensyntatt gjennom de endringene som foreslås nå.

Blant annet ble det reist innsigelser til planforslaget fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune. Rent konkret er det knyttet innsigelser til:

- N1 og N2 i Brekstadbukta – krav om reduksjon av utfylling
- B4 i havnebassenget – krav om rekkefølgebestemmelse
- Begrensning på antall avkjørsler fra B4 og S6 inntil fergen er flyttet
- Fylkesveg 710 må vises helt fram til nytt fergeleie.

Næringsområdene N1 og N2 håndteres gjennom egen områdereguleringsplan for Brekstadbukta. De andre innsigelsene er imøtekommet gjennom det reviderte planforslaget.

Det er utarbeidet en samlet oversikt med rådmannens oppsummering og vurdering av høringsinnspill, inkludert innsigelsene, til områdeplanen (se vedlegg).

Om planmaterialet

Planmaterialet er endret i tråd med kommunestyrets vedtak 18.12.2014 :

- Plankart – endret
- Planbestemmelser - endret
- Planbeskrivelse - endret
- Kvalitetsbeskrivelse - endret

Administrasjonens vurdering

Områdeplan for Brekstad er et viktig grep for å lykkes med Ørland kommunes ønskede befolkningsvekst.

Ørland kommune har gjennom kommuneplanen satt seg mål om 35 % befolkningsvekst, og det er vedtatt 5 hovedstrategier for å lykkes med å nå dette målet. Strategiene er forankret i utgangspunktet for områdeplan Brekstad og områdeplanen er dermed et viktig utgangspunkt for å lykkes med befolkningsmålet.

- *Bolyst for en økende befolkning:* områdeplanen legger opp til 900 nye boliger som tilsvarer befolkningsvekstmålet på 35 %. Grunnleggende for hele den strategiske utviklingen har vært å skape en attraktiv kystby der folk ønsker å bosette seg.
- *Kreativ og fremtidsrettet næringslivssatsing:* Planen legger opp til næringsutvikling gjennom at store areal er avsatt til sentrumsformål der næring- og forretningsdrift tillates. I Yrjars gate er det krav om næring i første etasje. Satsing på befolkningsvekst i sentrum er i seg selv også en næringsssatsing, da en økende befolkning generer næringsutvikling.
- *Folkehelse:* Områdeplanen legger opp til gang- og sykkelssatsing der det er kort avstand mellom viktige funksjoner i befolkningens hverdagsliv. Det satses på attraktive utemiljø med lekeplasser, park, friluftsområde og allmenninger.
- *Miljøbevissthet og klimatilpassing:* Hele områdeplanen er resultat av satsing på en bærekraftig utvikling. Miljøvennlig transport, krav til energiøkonomiske bygg med tre som hovedmateriell, satsing på grøntdrag mv, Værbeskyttelse (værvev) og kotehøyde første etasje viser klimatilpassing.
- *Utvikle de kommunale tjenestene:* Nærhet til gode kommunale tjenester er vurdert som viktig, og det planlegges for kommunale tjenester som barnehage og skole i kort avstand til der folk vil bo.

Å planlegge for framtida gjennom å ta nye utviklingsgrep skal og bør vekke debatt. Slike planer står seg på at ulike interesser brynes. Rådmannen har, for å gi informasjon om planarbeidet og for å skape dialog om utviklingen, gjennomført en rekke folkemøter, dialogmøter, en-til-en møter med grunneiere i Brekstad i tillegg til utstillinger. Deler av områdeplanen for Brekstad har skapt betydelig debatt.

Siden forslag til områdeplan for Brekstad nylig har vært ute på høring (høsten 2014), er det endringene i planen som står i fokus i denne nye høringen.

Vesentlige endringer på plankartet -ny dato 18.12.2014

Ny avgrensning av planområdet: Områdeplan for Brekstad er delt i to planer.

Meieritomta o_U1 legges ut til sentrumsformål S15: Dette i tråd med kommunestyrets vedtak. Det er ikke lenger aktuelt med skole her. Detaljplan for området vil mer konkret avgjøre den fremtidige bruken av området. Her er det viktig at det vurderes hvor mye av meieribygningene som skal tas vare på og hva som er egnet bruk for bygningsmassen.

Meieriparken o_Pa3 foreslås utvidet: Rådmannen foreslår å utvide parken for å kunne fortsette den gode utviklingen av parken. Utvidelsen foreslås hovedsakelig østover mot Havnegata, men også en liten utvidelse nordover (se plankart). Med utvidelsen blir parken på 5,7 daa. Hvorfor foreslås parken utvidet?:

- Parken er i utgangspunktet liten med tanke på forventet vekst. Det er planlagt for 900 nye boenheter i sentrum. Parken vil få en viktig funksjon som grønn lunge, lekeområde og møteplass for byens befolkning. Det er viktig at det settes av et stort nok område til formålet som kan møte dagens og et fremtidig behov.
- Foreslått torg og allmenning er vedtatt flyttet inn på parkområdet. Det medfører en reduksjon av et parkareal som i utgangspunktet er lite. Det er viktig å erstatte dette med å utvide parken som foreslått.

Allmenning o_A2 justeres og flyttes inn på kommunal grunn: Dette på bakgrunn av innspill fra T-senteret eiendom. Det vil påvirke siktlinjen, men vil fortsatt gi en god løsning med tanke på allmenning.

o_T2 Torg omdefinieres til sentrumsformål S6 og samferdsel Yrjars gate: Dette i tråd med kommunestyrets vedtak. Torgarealet flyttes inn på Meieritomta. Den endelige avgrensningen av et torg skjer gjennom utarbeidelse av detaljplan.

Det utarbeides detaljplan for området på Meieritomta som omfatter park, torg og allmenning. Her skal den endelige avgrensningen mellom formålene skje. Dette er naturlig da disse formålene kan komme til å overlappe hverandre. Blant annet kan en landskapsarkitekt bidra med gode, estetiske og funksjonelle løsninger for området.

Park o_Pa1 omdefinieres til sentrumsformål S2: Dette i tråd med kommunestyrets vedtak. Det er planer om utvidelse av kapasiteten ved hotellet med et nytt bygg på denne tomte. Parken o_Pa1 vil vanskeliggjøre utnyttelse av tomta.

Park o_Pa2 omdefinieres til sentrumsformål S8: Dette i tråd med kommunestyrets vedtak. Rådmannen mener det er viktig at hensynet til allmenningen o_A2 og gang- og sykkelveg ivaretas gjennom detaljplan for området.

Vesentlige endringer i planbestemmelsene

Parkeringsnormen endres (jf. § 3.7.1 i bestemmelsene): Dette i tråd med kommunestyrets vedtak.

Noen sentrale tema i områdeplanen

Brekstadbukta: Det ble et betydelig engasjement rundt grad av utfylling i området. Kommunestyrets vedtak gjør at planforslaget må tegnes om vesentlig her. Brekstadbukta skilles ut som eget planområde og er ikke lenger en del av områdeplan for Brekstad sentrum.

Skole på Meieritomta: Gjennom ulike innspill er det uttrykt en klar motstand mot dette. Politisk er det nå vedtatt at det ikke er aktuelt med lokalisering av skole hit. Meieritomta omdefineres til sentrumsformål og parken foreslås utvidet som nevnt over.

Parkering: I flere innspill er man bekymret for parkeringsløsningene på Brekstad. I kommunestyrets vedtak fra 18.12.2014 ble parkeringsnormen endret. For boliger fra 0,5 til 1,5 plasser. For forretninger og kontorer 1 plass pr 50-75m². Offentlig formål 1 plass pr 50m². Reguleringsbestemmelsene er endret i tråd med dette.

Byggehøyder: Flere innspill ønsker høyere bygg enn det planen åpner for. I kommunestyrets vedtak presiseres det at byggehøyder på 3-5 etasjer er det riktige, men at det i spesielle tilfeller kan fravikes til 6 etasjer i en detaljplanlegging av et kvartal. Dette må avklares etter en prosess med nabovarsling. Bestemmelsene om byggehøyder videreføres.

Oppsummert

Rådmannen vil anbefale at revidert områdereguleringsplan for Brekstad sentrum, ny dato 18.12.2014, legges ut til offentlig høring.

Rådmannens innstilling

Forslag til Områdereguleringsplan for Brekstad sentrum, ny dato 18.12.2014, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10. Høringsfrist settes til 16.04.2015

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