

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Oddgeir Myklebust**

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

Prinsippavklaring - arealformål i Brekstadbukta - planid 1621201307

Vedlegg:

- 1 ALT. 1 - Prinsippskisse Brekstadbukta
- 2 ALT. 2 - Prinsippskisse Brekstadbukta
- 3 ALT. 3 - Prinsippskisse Brekstadbukta
- 4 ALT. 4 - Prinsippskisse Brekstadbukta

Sakens bakgrunn og innhold

Planutvalget vedtok 28.01.2015 at områdereguleringsplan for Brekstad sentrum (planid 1621201306) skal deles i to områdeplaner – dette medførte en vesentlig reduksjon av planavgrensingen på områdereguleringsplan for Brekstad sentrum, og ny plan med planavgrensing for Brekstadbukta (planid 1621201307). Vedtaket innebærer at reguleringsformålet i Brekstadbukta skal planlegges som sentrumsformål.

Gjennom hele planprosessen har det vært sterkt fokus på behovet for mer næringsareal i sentrumsnære områder. Dette har ligget til grunn for argumentasjonen om mer utfylling i Brekstadbukta. Da er det viktig å være klar over at flateregulering til sentrumsformål ikke åpner for den typen næringsvirksomhet som er i området pr. i dag.

På bakgrunn av dette trengs det en prinsippavklaring på hvilke(t) arealformål som skal legges inn på planen. Dette er viktig med tanke på den jobben plankonsulentene våre skal gjøre. Vi avventer nå tilbud fra de 3 firmaene som vi har rammeavtale med.

I forrige planforslag (Brekstad sentrum – 1621201306) ble næringsarealene klassifisert etter ABC-prinsippet. Kategori bestemmer lokalisering.

	Kategori A	Kategori B	Kategori C
Type næring	Daglig service Service og kultur Off. Administrasjon Kontorvirksomhet Detaljvarehandel	Lett industri med lite godstransport/ som genererer lite trafikk Arealbevarende forretning	Industri Arealbevarende forretning Engros og transport Lagerbygg

I Brekstadbukta ble det lagt opp til litt A-virksomhet, men i hovedsak B-virksomheter. Dette er lett industri og arealkrevende forretning.

Hvis man ønsker å legge til rette for videreutvikling av området for slike bedrifter, bør man legge det ut til arealformålet *Næringsbebyggelse*, ikke *Sentrumsformål*.

Sentrumsformål åpner for:

Forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.

Næringsbebyggelse:

Omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet.

Omfatter ikke forretning/handel og tjenesteyting.

Dette går fram av *Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister (Forskrift gjeldende fra 1. juli 2009, med endringer senest 1. juli 2012).*

Det er også mulig å legge ut området til kombinert sentrumsformål og næringsbebyggelse.

Som rådmannen ser det er det 4 prinsipielle måter å gjøre dette på:

1. Området planlegges til et rent næringsområde (vedlegg ALT. 1)
2. Området planlegges som kun sentrumsformål (vedlegg ALT. 2)
3. Området deles opp i delområder hvor hvert område defineres til nærings- eller sentrumsformål (vedlegg ALT. 3)
4. Hele området planlegges til kombinert formål næringsareal/sentrumsformål (vedlegg ALT. 4)

Det vises til de vedlagte prinsippskissene som illustrerer de ulike måtene å gjøre dette på. Når man har valgt hvilket prinsipp man går for, blir det opp til plankonsulenten å foreslå planmessige gode løsninger og avgrensninger.

Rådmannen legger til grunn at uansett hvilket prinsipp man velger, skal det legges til rette for et friluftsområde ytterst og grøntområder internt i planområdet.

Administrasjonens vurdering

Rådmannen mener fremdeles at området bør planlegges som et rent næringsområde (alternativ 1). Det var dette som var etterspurt fra næringslivet i planprosessen.

Å legge ut området til sentrumsformål vil også undergrave sentrale plangrep i områdeplanen for Brekstad sentrum.

For det første åpner arealformålet Sentrumsformål for boligbygging i Brekstadbukta. Dette mener rådmannen er uheldig. Boligbygging i Brekstadbukta vil bidra til å uthule målsettingen om å legge til rette for inntil 900 boenheter i sentrum. Det vises til målsettingen om 35 % befolkningsvekst i kommuneplanens samfunnsdel (2000 nye innbyggere). De foreslåtte 900 boenhetene i sentrum kan dekke dette behovet alene.

Målsettingen om 900 boenheter i sentrum er allerede utfordret gjennom vedtaket om et boligområde på Bruholmsletta. Det er viktig å huske at man nå også har endret arealformål for Meieritomta fra offentlig formål (skole) til sentrumsformål. Dermed åpnes det også for

leiligheter her. Ønsker man at folk skal bosette seg i sentrum, mener rådmannen det er viktig å begrense antall boligområder inn til sentrum.

De klare tilbakemeldingene fra næringslivet mht Brekstadbukta, går på behovet for næringsareal, ikke boligareal.

For det andre vil sentrumsformål i Brekstadbukta uthule satsingen på å få liv i sentrum. Rådmannen vil påpeke at areal til sentrumsformål helt bevisst er lagt ut langs Yrjars gate. Dette for å få liv i sentrum. Da er det en forutsetning at handel- og forretningsvirksomhet samles langs Yrjars gate og ikke spres utover. Det er allerede en utfordring å skape en motvekt mot kjøpesenteret som er etablert i enden av gata. Denne etableringen har så å si «tømt» Yrjars gate for butikker. Hvis man åpner for sentrumsformål også i Brekstadbukta, vil det bli en enda større utfordring å få butikker til å etablere seg i Yrjars gate. Skal man få til et attraktivt og levende sentrum, må man styre ønsket virksomhet dit og ikke til andre plasser. Dette er et av de viktige grepene for å skape en attraktiv Kystby. Derfor frarådes det sterkt å åpne for sentrumsformål i Brekstadbukta.

Rådmannen vil også fraråde at hele området legges ut til kombinert formål næring og sentrumsformål (alternativ 4). Det vil gjøre at man blander så mange ulike formål som kan stå i sterk motstrid til hverandre, for eksempel bolig og industri. Dette er ikke ønskelig.

Da er det mer hensiktsmessig om man deler opp området, og legge ut deler til næringsformål og deler til sentrumsformål (alternativ 3).

Rådmannens innstilling

1. Brekstadbukta planlegges i hovedsak til Næringsbebyggelse. Sentrumsformål er ikke et egnet arealformål for området og forbeholdes områder i sentrum (jf saksutredning).