

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Thomas Engen**

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

Rammesøknad Torgsenteret Brekstad - 1621/67/169

Vedlegg:

- 1 Særutskrift Utvikling av Torgsenteret
- 2 Søknad om tillatelse - rammesøknad - 1621/67/169
- 3 Vedlegg A B G og Q
- 4 D1 situasjonsplan
- 5 E1a Fasader Øst og Vest
- 6 E1b Fasader Nord og Syd
- 7 E2 terreng snitt
- 8 E2b Snitt tårn
- 9 E3 plan 1 og 2
- 10 E4 plan 3, 4, 5, 6 og 7
- 11 E5 Leilighet Plan løsning 1-6
- 12 E6 Leilighet Plan løsning 7-11
- 13 E7 Kjeller Sportsboder
- 14 E8 3d Fra sydøst

Sakens bakgrunn og innhold

Ørland kommune har våren 2015 behandlet og innvilget rammetillatelse for rehabilitering, bruksendring og tilbygg på Torgsenteret. Kommunen har nå mottatt rammesøknad fra Solem:arkitektur på vegne av Torgsenteret as for tilbygg/påbygget tårn på sydøst hjørnet av bygget datert 06.06.2015.

Rammesøknaden for rehabilitering, bruksendring og tilbygg på Torgsenteret er behandlet i henhold til enighet mellom utbygger og Ørland kommune fra møte 20.01.2015. Her ble det enige om et todelt løp for utvikling av tomte:

- 1 Byggesak for nytt tilbygg/bruksendring for 2.etg
- 2 Detaljplan for utvikling av hele tomte

Noen viktige prinsipielle avklaringer for planprosessen til Torgsenteret ble tatt opp i planutvalget 28.01.2015 i sak «15/3 - Utvikling av Torgsenteret». Her ble det gjort følgende vedtak:

- Ørland kommune ser positivt på planene for å utvikle Torgsenteret.
- Det kreves ikke felles detaljplan med Coop-tomte (jf. saksutredning).
- Etasjehøyder, parkering og forholdet til de foreslåtte Brekstadkilene må vurderes gjennom detaljplan. Avvik fra overordnet plan må begrunnes (jf. saksutredning).

En administrativ behandling av byggesøknaden om tilbygg/påbygget tårn på 7 etasjer vil ikke være i henhold til det politiske vedtaket. Administrasjonen kan ikke se å ha mottatt varsel om

planoppstart eller at dette er varslet på annen måte. Om kommunen skal fravike kravet til detaljregulering må dette forankres politisk.

Etter møteaktivitet og politiske vedtak i januar 2015 er ny områdeplan for Brekstad vedtatt i Ørland kommunestyre 28.05.2015. Her er det satt krav om detaljregulering før det gis tillatelse til tiltak innenfor et byggeområde. Det er videre satt en rekke krav blant annet til etasjehøyder og parkering. Vedrørende etasjehøyde er det satt som hovedregel at det skal bygges i 3-5 etasjer, men som kan omsøkes høyere.

Administrasjonens vurdering

Tidligere har det vært signalisert ønske fra Ørland kommune om at en detaljplan skulle utvikles i samarbeid med eiere av coop-tomta, men dette var ikke ønskelig av eiere Torgsenteret as. Ørland kommune har godtatt at det ikke utvikles felles detaljplan med Coop-tomta.

Torgsenteret ligger i et område nært knyttet til reguleringsplan for Rådhusplassen. Nabotomta tilhører Felleskjøpet som i sitt høringsinnspill til områdeplanen for Brekstad datert 14.04.2015 har signalisert interesse for makebytte for å flytte sin virksomhet. Forutsetningene for området endrer seg derfor raskt og en detaljplan kun for området eid av Torgsenteret as har derfor begrensninger for en helhetlig utvikling av område. Det er et behov for å komme i gang med rask utviklingen av søndre deler av Yrjars gate. Samtidig vil et 7 etasjes bygg fravike vesentlig fra områdeplanen for Brekstad. En detaljplanprosess vil sikre en bred demokratisk prosess slik som forutsatt i plan- og bygningsloven.

Utbygger har i sin rammesøknad argumentert for at denne tomte tåler et så høyt bygg på hjørnet. Det beskrives at bygget vil bli et signalbygg for Brekstad og at det er også så smalt at det ifølge utbygger ikke vil få store, negative konsekvenser for naboeiendommene. I søknaden argumenteres det for at bruksareal er lavere enn ved en komplett 3. etasje på bygget, men at konsekvensene med utsikt blir mindre enn ved en komplett 3. etasje.

Dersom det ikke stilles krav om detaljplan ved et såpass stort avvik fra områdeplanen for Brekstad vil dette være førende for fremtidig behandling av utbygging i Brekstad. Dette vil begrense muligheten for helhetlig vurdering av områder, etasjetall, løsninger for parkering, krav uteområder og rekkefølgebestemmelser som gir mulighet for å inngå utbyggingsavtaler.

Ørland kommune har ingen tidligere erfaring vedrørende bygg på 7 etasjer. Dette vil blant annet kunne utløse behov for investeringer Ørland kommune, for eksempel i forbindelse med brannvern. Dette taler også for at saken bør belyses bredt gjennom en planprosess.

Alternativet til detaljplan er søknad om dispensasjon. Denne sendes til naboer samt regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt. Det må gjøres en skjønnsmessig vurdering av hvilke statlige og regionale myndigheter som skal ha saken til høring. En dispensasjon vil falle bort på samme måte som en byggetillatelse dersom tiltaket ikke er gjennomført innen tre år.

En prosessen med dispensasjon blir ikke like åpen som en planprosess. Ørland kommune har lagt vekt på å gjennomføre raske planprosesser i forbindelse med private reguleringsplaner samtidig som lovens krav til høringer blir fulgt. Ørland kommune vil normalt ikke sette krav om konsekvensutredning og planprogram for en detaljplan tilsvarende som for tomte til Torgsenteret as. En normal planprosess vil da kreve høringsrunde etter varslet oppstart planarbeid og etter 1. gangs behandling i planutvalg. Dersom det ikke foreligger vesentlige begrunnelser for å avslå forslag til plan vil en planprosess kunne ta cirka 5 måneder. I løpet av denne prosessen er det også muligheten for å gi politiske signal ved 1. gangs behandling

dersom en anser at den ikke er av en slik kvalitet eller av andre grunner ikke oppfyller målsetningene om utvikling av Brekstad slik at en ikke ønsker den lagt ut på offentlig høring.

Rådmannens innstilling

Planutvalget fastholder sitt krav i vedtak fra 28.01.2015 i sak «15/3 - Utvikling av Torgsenteret» om at etasjehøyder, parkering og forholdet til de foreslåtte brekstadkilene må vurderes gjennom detaljplan. Avvik fra overordnet plan må begrunnes.