

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Thomas Engen**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
15/35	Planutvalget - Ørland kommune	18.06.2015
	Planutvalget - Ørland kommune	

**Behandling av søknad om rammetillatelse for nytt forretningsbygg
Industrigata, 7130 Brekstad. Gnr: 68 Bnr: 344 på vegne av Handelsbygg 8
AS i forhold til bygge og deleforbud**

Vedlegg:

- 1 Søknad om tillatelse til tiltak - 1621/68/344
- 3 Situasjonsskart Brekstad rev 09-06-15
- 5 Vedlegg E01- Fasader
- 6 Særutskrift - Ev. oppheving av midlertid forbud
mot tiltak i Brekstad sentrum og Brekstadbukta -
Kommunestyrets vedtak i sak 13/90 fra møte
12.12.13
- 7 Reguleringsbestemmelser for Brekstadbukta -
Bruholmen, stadfestet 10.11.83
- 8 fyllingskant april 2014

Sakens bakgrunn og innhold

Ørland kommune mottok 8.4.2015 søknad om rammetillatelse for nytt forretningsbygg Industrigata, 7130 Brekstad. Gnr: 68 Bnr: 344. Søknaden faller inn under bygge og deleforbudet som er innført i forbindelse med utarbeidelse av områdeplan for Brekstad og Brekstadbukta.

I sak 13/90 innførte kommunestyret en 12.12.2013 midlertidig forbud mot tiltak i Brekstad sentrum og Brekstadbukta med avgrensning som vist på kartskisse datert 14.11.13, alternativ 2. Endelig vedtak i saken lyder:

1. *Kommunestyret finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 13-1- å måtte innføre midlertidig forbud mot tiltak i Brekstad sentrum og Brekstadbukta med avgrensning som vist på kartskisse datert Ørland kommune 14.11.13, alternativ 2. Del av gjeldende reguleringsplan for Brekstad sentrum og Brekstadbukta, godkjent henholdsvis 15.06.2000 og 10.11.1983, skal erstattes med ny reguleringsplan. Etter kommunestyrets vurdering er innføring av midlertidig forbud mot tiltak i området nødvendig for å kunne gjennomføre planprosessen på en rasjonell og god måte. Ev. innføring av midlertidig forbud mot tiltak legger ingen hindringer for at tiltak i det aktuelle forbudsområde kan omsøkes på vanlig måte. Hvis tiltaket åpenbart ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, vil søknaden bli behandlet på vanlig måte etter de generelle bestemmelser i plan- og bygningsloven. Det kan være mange former for tiltak som ikke vil vanskeliggjøre planleggingen slik at samtykke bør gis. Slik søknad regnes ikke som dispensasjonssøknad.*

Søknader om tiltak som vil legge klare hindringer/føringer for pågående planarbeid vil ikke bli avslått med hjemmel i midlertidig forbud mot tiltak, men søknadene vil først bli tatt opp til behandling straks forbudet er opphevet av kommunestyret, jfr. plan- og bygningslovens § 13-2.

- 2. Midlertidig forbud mot tiltak vil bli opphevet senest når reguleringsplan for Brekstad sentrum og Brekstadbukta er endelig vedtatt.*
- 3. Deponering av masse på avgrenset område ved nordre molo er unntatt fra forbud mot tiltak, jfr. formannskapetets vedtak i sak 13/60 fra møte 28.11.13. Kommunestyret ber rådmann om å finne nye egnede områder for massedeponi ved behov og at dette legges frem til politisk behandling.*

Bygge og deleforbudet ble tatt opp til ny behandling i sak 14/58 i kommunestyre 19.6.2014 med endelig vedtak:

- 1. Kommunestyret opprettholder sitt vedtak i sak 13/90 fra møte 12.12.13 om midlertidig forbud mot tiltak i Brekstad sentrum og Brekstadbukta med avgrensning som vist på kart datert 14.11.13, jfr. plan- og bygningslovens § 13-1.*
- 2. Midlertidig forbud mot tiltak skal oppheves senest når reguleringsplan for Brekstad sentrum og Brekstadbukta er endelig vedtatt.*
- 3. Kommunestyret ber om at byggetiltak og delinger som omsøkes, og som er i samsvar med forslag til områdeplan for Brekstad sentrum med tilhørende forslag til bestemmelser, datert 01.06.14, blir behandlet fortløpende av planutvalget etter generelle bestemmelser i plan- og bygningsloven.*
- 4. Kommunestyret har ingen innvendinger til at overskuddsmasse deponeres i Brekstadbukta innenfor de arealformålsgrenser som er skissert i forslag til områdeplan. Kommunestyret ber rådmannen om å utarbeide kart som viser aktuelle deponeringsarealer og retningslinjer for hvilke masser som kan deponeres og på hvilke områder.*

I sak kommunestyre 28.05.2015 i sak 15/30 - PlanId1621201306 Områdeplan for Brekstad sentrum - ny 2. gangs behandling, ble det gjort følgende vedtak:

- 2. Med dette oppheves midlertidig forbud mot tiltak som ble vedtatt av kommunestyret 12.12.2013 i sak 13/90. Opphevingen gjelder innenfor avgrensningen av denne planen (sentrum).*

Bygge og deleforbudet gjelder derfor fortsatt for Brekstadbukta. Planid 162120 - Områdeplan Brekstadbukta skal første gangs behandles i planutvalg 18.6.2015.

For Brekstadbukta er det vurdert at det er usikkerhet når endelig vedtak kan fattes blant annet på grunn av omfattende revidering av plan og sannsynlig innsigelse fra Fylkesmannen. Administrasjonen vurderer at det er behov for å gi avklaringer i forhold til omsøkt rammesøknad raskere enn en skal avvente endelig plan for Brekstadbukta. Bygge og deleforbudet er vurdert ut ifra dette planforslaget.

Administrasjonens vurdering

I henhold til bygge og deleforbudet som senest ble tatt opp til ny behandling i sak 14/58 i kommunestyre 19.6.2014, kan planutvalget behandle byggetiltak og delinger som omsøkes etter generelle bestemmelser i plan- og bygningsloven. I vedtaket opprettholdes tidligere vedtak i sak 13/90 der det er beskrevet at hvis tiltaket åpenbart ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, vil søknaden bli behandlet på vanlig måte etter de generelle bestemmelser i plan- og bygningsloven. Samtidig er det lagt til et punkt som viser til forslag til områdeplan for Brekstad sentrum med tilhørende forslag til bestemmelser, datert 01.06.14. Dette forslaget er senere forkastet og erstattes nå av forslag til områdeplan for brekstadbukta.

Administrasjonen vurderer derfor at byggesøknader som er i henhold til forslag til områdeplan for Brekstadbukta ikke vil forhindre planarbeidet og dermed kan behandles av Planutvalget.

Det har vært kommunikasjon med utbygger i løpet av planfasen i utarbeidelsen av områdeplan for Brekstadbukta. Sist mottatte situasjonsplan er fra 9.6.2015. Denne er vedlagt saksdokumentene. I prosessen frem til denne situasjonsplanen har formålet med deler av bygget blitt endret og utearealet er endret.

I områdeplanen for Brekstadbukta er det satt krav om areal til allmenning i nordøstre deler av tomte. I situasjonsplanen er det lagt opp til et grøntområde og gang sykkelveg med totalt 5,5 meter bredde. På situasjonsplanen er bygget plassert innenfor byggegrensene i områdeplanen for Brekstadbukta.

I områdeplanen for Brekstadbukta er det krav om at det skal være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser før det gjennomføres tiltak som medfører inngrep i grunnen på land og i sjø. Siste målinger av fyllingskant er fra april 2014. Den viser at tomte på det tidspunktet i stor grad er fylt ut. Administrasjonen vurderer derfor at byggesøknaden ikke medfører nye inngrep på land og i sjø.

Administrasjonen vurderer at søknad om rammetillatelse for nytt forretningsbygg Industrigata, 7130 Brekstad. Gnr: 68 Bnr: 344 er i henhold til forslag til områdeplan for Brekstadbukta. Rammesøknaden vil ikke vanskeliggjøre videre planarbeid.

Rådmannens innstilling

Planutvalget anser at søknad om «rammetillatelse for nytt forretningsbygg Industrigata, 7130 Brekstad. Gnr: 68 Bnr: 344» som vist på vedlagt situasjonsplan er i tråd med forslag til områdeplan for Brekstadbukta og kan behandles etter generelle bestemmelser i plan- og bygningsloven.