



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

REGULERINGSPLAN FOR BRYGGEGÅRDEN BREKSTAD (PLANID 1621201604) 1. GANGS BEHANDLING

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 finner planutvalget å kunne legge detaljregulering for Bryggegården Brekstad - PlanID 1621201604 ut til høring og offentlig ettersyn.

Sakens bakgrunn og innhold

AHA Eiendom ønsker å utvikle planområdet til sentrumsformål som bolig, næring og parkering. Det planlegges for kombinert bolig og leilighetsbygg i 2-5 etasjer som erstatning for eksisterende bygg på eiendommen. Planområdet er på ca. 7 daa. Hovedmålsettingen for planforslaget er å være med på å utvikle Brekstad sentrum til å bli mer attraktivt og urbant. Det planlegges næring i 1. etasje, med belysning og trerekker, samt inntrukket 1.etg, som vil gjøre Yrjarsgate mer attraktiv som fotgjengertrasé. Det legges til rette for parkering i kjeller, og gjesteparkering mot Havnegata.

Planforslaget er utarbeidet av ASAS arkitektur AS (ASAS) som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver AHA Eiendom AS. Planen er varslet i henhold til Plan- og bygningsloven §12-1, §12-3 og §12-8, for eiendommene Yrjars gate 7, 9, 11, gnr/bnr: 67/8, 67/8/4, 67/18, 67/66, 67/204, 67/225, 67/246, 67/369 og 67/370, 7130 Brekstad.

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt 1.11.2016. Oppstart av planarbeidet ble varslet 17.11.2016 i avisen Fosna-Folket og på Ørland kommunes hjemmeside. Forslag til detaljregulering ble oversendt Ørland kommune 07.02.17. Planområdet er avsatt til sentrumsformål i gjeldende områdeplan for Brekstad sentrum.

For beskrivelse av innhold og konsekvenser av planforslaget viser til vedlagte planbeskrivelse.

Folkehelsevurdering

Planområdet er sentralt på Brekstad og er viktig utviklingen er viktig for å skape aktivitet i sentrum. Det ligger inntil park og torg og vil kunne bidra til et attraktivt sentrum der aktiviteter innenfor gåavstand er sentralt.

Administrasjonens vurdering

Planen følger målsetning for planområdet jamfør områdeplanen Brekstad. Forslaget bygger opp rundt en ønsket fortetting i sentrum. Planforslaget er med på å definere et tydelig midtpunkt i Brekstad, der viktige fellesfunksjoner som torg, park og allmenning knyttes sammen. Yrjarsgate som fotgjengergate og handlegate vil styrkes som en konsekvens av forslaget.

Selv om planen følger målsetningene i områdeplanen for Brekstad, så er det enkelte avvik. Administrasjonen avklarte følgende vurderinger i henhold til bestemmelser i områdeplanen for Brekstad under oppstartsmøte:

- § 2.3.2 Lekeplasser og uteareal – Det kan aksepteres å se på løsninger med utbyggingsavtale og relasjon til uteareal og lekeplass i park nord for planområdet.
- § 2.3.3 Gang- og sykkelveier og fortau innenfor delområdet – Krav om ferdigstillelse begrenses til Yrjars gate og mellom Yrjars gate og Havnegata. Det kreves ikke løsning langs Havnegata. Det stilles ikke rekkefølgekrav til opparbeiding av allmenning og gang- sykkelveg utenfor planområdet i nord.
- § 2.3.5 og 2.3.6 plassering av ferjeleie – Plassering av ferjeleie vil besluttes i løpet av 2017. Eventuell gang- og sykkelvei på østsiden av Havnegata er utenfor planområde og det er i dag ikke naturlig å stille rekkefølgekrav til opparbeiding av denne.
- § 3.3 Støy – Planområdet ligger innenfor gul støysone for kampflybasen. Støynivå ved gnr/bnr 67/8 er 53,1 Lden. Eksisterende bygninger på 67/204 og 67/225 ligger innenfor gul støysone for trafikk. Planen bør diskutere støyproblematikk og skissere uteareal som med begrenset støy og virkning av bygninger på støybildet.
- § 4.1.1 Nederste kote – Parkeringskjeller tillates lagt på lavere kote (kote +3.05 m) der dette er vurdert og løst ift ROS-analyse.
- § 4.1.5 Lekeplass - Det kan aksepteres å se på løsninger med utbyggingsavtale og relasjon til uteareal og lekeplass i park nord for planområdet.
- § 4.3.1 Generelt – Krav til publikumsrettede aktiviteter er knyttet til gater (langs Yrjars gate og allmenninger). Kravet gjelder ikke mot gangareal/park i nord.
- § 4.3.6 S6 - Det legges til grunn at eksisterende bygninger på 67/225 og 67/204 beholdes. Kilestruktur øst – vest i henhold til områdeplan må tilpasses. Planen må forholde seg til planlagt kile utenfor planområde i nord med tilhørende allmenning og park.

Administrasjonen har lagt vekt på en rask saksbehandling i planarbeidet for å muliggjøre en rask realisering av attraktive leiligheter i sentrum. Planen vil bli påvirket av endringer i Havnegata i forbindelse med bygging av nytt ferjeleie. Det er lagt til grunn at adkomsten til planområdet fra Havnegata må løses på ny i plan for nytt ferjeleie. Administrasjonen mener at dette kan løses på en god måte uten at reguleringsplanen for Bryggegården Brekstad skal miste sine kvaliteter for å styrke attraktiviteten til Brekstad.

Administrasjonen vurderer at forslag til detaljplan har en slik kvalitet at den kan legges frem til 1. gangs behandling og sendes på høring.

Vedlegg:

- 1 Bryggegården plankart
- 2 Bryggegården Bestemmelser
- 3 Bryggegården Beskrivelse
- 4 Bryggegården Utomhusplan
- 5 Bryggegården ROS
- 7 Bryggegården Illustrasjon rev A3
- 7 Bryggegården miljøbevissthet