

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	15.02.2018

SLUTTBEHANDLING AV OMRÅDEPLAN FOR BREKSTAD SENTRUM - PLANID 1621201703

Rådmannens innstilling

Rådmannen tilrår planutvalget å fremme saken for kommunestyret med følgende innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 egen-godkjennes «Områdeplan for Brekstad sentrum - PlanID 1621201703» datert 12.10.2017, revidert 08.02.2018.

Sakens bakgrunn og innhold

I kommuneplanen 2014-2026 ble det gjort et strategisk valg om å skape et attraktivt bosted, med bolyst for en økende befolkning i Ørland.

Formålet med områdeplanen er å legge til rette for en fortetting av sentrum, samt legge til rette for arbeider med å gjøre sentrum attraktivt, for en forventet befolkningsvekst. Sentrum skal styrkes som regionalt handelssentrum, trafikknutepunkt med tilrettelegging for kompetansearbeidsplasser. Urbane kvaliteter skal ivaretas, og videreutvikles, sammen med fokus på miljøet.

Planforslaget ble 1. gang behandlet i planutvalget, sak 17/35 den 18.10.2017. Der ble det vedtatt å legge forslaget ut til høring og offentlig ettersyn. Høringsfrist var 11.12.2017.

Nytt planforslaget er nå blitt utarbeidet av Ørland kommune med bistand fra Asplan Viak til analyser og skissemateriell. Planprosessen er gjennomført med fokus på medvirkning.

Folkehelsevurdering

Planforslaget vurderes å ha positive konsekvenser for folkehelsen samlet sett. Det legges til rette for alle grupper med boliger, jobbmuligheter, handel og andre aktiviteter i sentrum. I områdeplanen er det lagt vekt på å skape en attraktiv kystby med gode møteplasser, allmenninger og tilgjengeliggjøring av nærfriluftsområde for innbyggerne. Prinsippet om tilgjengelighet for alle ligger inne som et krav. Det settes fokus på tilrettelegging for sykling og på værbeskyttelse av myke trafikkanter, slik at man i mye større grad ønsker å la bilen stå

Administrasjonens vurdering

Sentrumsplanen legger til rette for fortetting. Byen utvikles med utgangspunkt i en radius på ca. 500 meter, med Meieriparken som senter. Det er et mål å tette de mest fremtredende åpne flater med ny bebyggelse, noe som vil bidra til å skape helhet og sammenheng og definere og stramme opp inntrykket av kvartal- og gatestruktur. Samtidig er det vektlagt å styrke grøntstrukturer og siktlinjer.

Følgende hovedgrep er lagt inn i planforslaget:

Fotgjengere:

Planforslaget legger til rette for etablering av fortau langs alle gater. Ensidig og tosidig. Alle gangareal skal være universelt utformet.

Sykkel:

Planforslaget legger til rette for sykling på egne baner, og sykling på fortau. Det skal legges til rette for sykkelparkering ved alle kollektivpunkt. Det forutsettes at det skal etableres sykkelparkeringsplasser under tak, nær inngang til boenhet.

Trafikk og parkering:

Fortettingen av sentrum forventes å skape mye ny trafikk. Det legges til rette for sykkel og buss, men mye av trafikkveksten vil komme med bil. Havnegata utbedres med rundkjøringer blant annet for å lede trafikken dit og ikke til Yrjars gate. Det legges også til rette for flere nye parkeringshus for å redusere areal med overflateparkering.

Kollektivknutepunkt:

Buss og kiss&ride legges til skolegata. Nærhet til hurtigbåten sikres med riktig plassering av kollektivterminal. Arealet ved anløpet av hurtigbåt er begrenset. Knutepunktet må kunne håndtere 50 – 100% trafikkvekst. Det må da prioriteres hvem som kommer nærmest anløpsstedet. Planen legger til rette for at parkering for forflytningshemmede og taxiholdeplass blir prioritert.

Boligformål (B):

Det forutsettes av hoveddel av bosetting i sentrum skal skje i leilighetsbygg innenfor sentrumsformålet. Det legges til rette for noen områder til boligformål, for oppføring av rekkehus, slik at det kan være interessant også for barnefamilier å etablere seg sentrumsnært.

Sentrumsformål (S):

Sør i planområdet i nærheten til kollektivknutepunktet, er det planlagt flere nye områder med sentrumsfunksjon. Dette området har et stort potensial for tilrettelegging av kompetansesarbeidsplasser. Området i nærheten av kollektivknutepunktet er det mest typiske området for A-virksomhet i regionen i henhold til ABC-prinsippet. Disse byggene bør også tilrettelegges for mottak av overskuddsvarme fra hydrogeanlegg.

Næringsområder (N):

Etablert næringsområde langs Fv 710 ved Brekstadbukta har potensiale til fortetting. Ref. bestemmelsenes §5.4.

Byggehøyder:

Intensjonen med sterk regulering av byggehøyder ligger i all hovedsak på hensynet til siktlinjer mellom Austrått og Brekstad, og mellom Kirkhaugen/kirka og omlandet.

Avløp og overvannshåndtering:

Dagens terreng høyde på det søndre sentrumsområdet S2, S4, S6 og S7 er i snitt godt under kote +3. Dette betyr store utfordringer med tanke på avløp av overvann- og spillvann. Før bygging må det foretas grundige vurderinger på hvordan dette skal løses.

Vilkår for egengodkjenning

Det er kun Fylkesmannen som har fremmet vilkår. Hvordan disse er imøtekommet er gjengitt nedenfor.

Ut fra SPR-BATP, jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet, herunder nasjonal jordvernstrategi, må arealutnyttelsen innen planområdet økes betydelig. Vilkåret er knyttet til både for lav boligtetthet for flere av områdene og manglende minimumskrav til utnyttelsen av andre formål enn bolig. Som et minimum legger vi til grunn at nivået i gjeldende områderegulering videreføres. Fylkesmannen imøteser en dialog med kommunen for å finne hensiktsmessige løsninger.	Bo-tetthet økes i både bolig- og sentrumsområder. Det legges også inn krav til minimum %BRA i sentrumsformål. Dette vil medføre at planforslaget har tilnærmet samme tetthet som gjeldende planforslag. Ref. tabell i §§ 5.2.1 og 5.3.1												
Med bakgrunn i SPR-BATP, jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet, herunder nasjonal jordvernstrategi, må det innarbeides mer restriktive bestemmelser for parkeringsdekningen. Fortrinnsvis bør dette gjøres gjennom å innskjerpe kravene til andelen av bakkearealet som kan brukes til parkeringsformål. Parkeringsdekningen må som et minimum være i tråd med nivået i gjeldende plan. Vi imøteser en dialog med kommunen om hensiktsmessige løsninger.	Vilkår 2 tas til følge. Overflateparkering begrenses ved innstramming i tabell § 6.3.1: <table><tr><th>Type bebyggelse</th><th>Bilparkering</th><th>Sykkelparkering -låsbar og under tak</th></tr><tr><td>Bolig - pr. boenhet inkl. gjesteparkering</td><td>min. 0,8 – maks. 1,2 plass</td><td>Min. 2 plasser</td></tr><tr><td>Forretning - Service pr. 100 m² BRA</td><td>min. 1 - maks 2,5 plass</td><td>Min. 1 plasser</td></tr><tr><td>Kontor og annen virksomhet- pr. 100 m² BRA</td><td>min. 0,5 – maks 1,5 plass</td><td>Min. 1 plasser</td></tr></table> Det tilføyes i § 5.3.1: Overflateparkering skal ikke regnes inn i krav til minimum %BRA. Videre er det tatt inn bestemmelse § 5.3.2 om maksimal overflateparkering for de mest sentrale sentrumsområdene.	Type bebyggelse	Bilparkering	Sykkelparkering -låsbar og under tak	Bolig - pr. boenhet inkl. gjesteparkering	min. 0,8 – maks. 1,2 plass	Min. 2 plasser	Forretning - Service pr. 100 m² BRA	min. 1 - maks 2,5 plass	Min. 1 plasser	Kontor og annen virksomhet- pr. 100 m² BRA	min. 0,5 – maks 1,5 plass	Min. 1 plasser
Type bebyggelse	Bilparkering	Sykkelparkering -låsbar og under tak											
Bolig - pr. boenhet inkl. gjesteparkering	min. 0,8 – maks. 1,2 plass	Min. 2 plasser											
Forretning - Service pr. 100 m² BRA	min. 1 - maks 2,5 plass	Min. 1 plasser											
Kontor og annen virksomhet- pr. 100 m² BRA	min. 0,5 – maks 1,5 plass	Min. 1 plasser											
Med bakgrunn i hensynet til folkehelse må reguleringsbestemmelsen under punkt 4.2 om at det kan aksepteres en overskridelse med Lden 5 dB for trafikkstøy i forhold til retningslinjene i T-1442 tas ut. For flystøy må også den generelle angivelsen av aksept for overskridelse med Lden 5 dB tas ut, jf. vurderinger under felles uttalelse fra miljøvern, sosial og helse.	Vilkår 3 tatt til følge – bestemmelse endres i § 4.2												
For å ivareta hensynet til naturverdiene i Brekstadbukta og for å unngå en privatisering av friområdene, må byggeområdene B3 og B4 avgrenses min 30 m fra strandlinja.	Vilkår 4 tatt til følge - legger inn 30 m som avgrensing mellom S16/ S17 og strandlinjen (før:B3/B4).												

For øvrige innspill og håndtering av disse vises til vedlegg.

Viktige endringer etter første gangs behandling

Følgende er de viktigste endringene etter høringsrunde:

- Boligformål B3/B4 på utsiden av molo er endret til sentrumsformål S16 og S17 og tettheten er økt.
- Næringsområde N2 mot Brekstadbukta er tilpasset og utvidet noe
- Tettheten for sentrumsformål er justert opp og er nå på 7 boenheter/dekar eller mer om det ikke er spesielle hensyn som gjør at dette ikke kan oppnås.
- Det er satt krav for minimum %BRA for sentrumsformål.
- Parkeringsbestemmelsene er gjort mer restriktive og føringer for å unngå overflateparkering er styrket.
- Bestemmelser for vegtrafikkstøy er endret.
- Arealene for F1 og F2 er justert.
- Grense mellom S15 og S11 er justert i henhold til tomtegrense.
- Det er tillatt etablering planfri kryssing mellom Pa og F1 over Fv 710.
- Det skal tilrettelegges for bruk av overskuddsvarme fra hydrogenanlegg og ladestasjon.
- Det er tillatt med hydrogenanlegg innenfor HS1 og HSF.
- Størrelsen på S3 er justert.
- Kommunal tomt er overført fra B2 til S5.

Administrasjonen mener at planen legger til grunn gode muligheter for befolkningsvekst og fortetting i sentrum. Sentrum styrkes som regionalt handelssentrum, trafikknutepunkt, med tilrettelegging for kompetansearbeidsplasser. Urbane kvaliteter ivaretas og videreutvikles sammen med et fokus på miljøet.

Vedlegg:

- 1 1621201703 Plankart - revidert etter høring
- 2 1621201703 Bestemmelser - revidert etter høring
- 3 1621201703 Planbeskrivelse revidert 08.02.2018
- 4 Høringsinnspill med rådmannens vurdering - PlanID 1621201703
- 5 Sammenstilling av høringsinnspill og vilkår
- 6 Kart - sammenstilling Bruholmen, Brekstadbukta og Brekstad sentrum
- 8 Illustrasjonsplan Brekstad (format A3 M1:4000)
- 9 Notat bolig Brekstad sentrum 20170512
- 10 Notat handelsareal 20170512
- 11 Notat Planskisse og grøntstruktur Brekstad
- 12 Notat Trafikk- og parkering
- 12 ROS sentrumsplan revidert 2017