



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

RAMMESØKNAD FOR UTEAREAL, BREKSTAD BARNESKOLE, ØRLAND SPAREBANK ARENA OG ØRLAND UNGDOMSSKOLE - 5015/67/9 OG 5015/68/41 - ØRLAND KOMMUNE

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 og 21-4, gir Ørland kommune dispensasjon fra reguleringsplan for Detaljregulering av ny Brekstad barneskole, og gir rammetillatelse for uteareal, i henhold til søknad.

Sakens bakgrunn og innhold

Asplan Viak AS søker på vegne av Ørland kommune om rammetillatelse for utearealet i tilknytning til nye Brekstad barneskole og Ørland sparebank arena (ØSA). Noe av tiltaket berører også Ørland ungdomsskole. Søknad om rammetillatelse er mottatt 20.04.2018.

Rammetillatelse for Brekstad barneskole ble gitt 15.02.2017:

Ørland kommune, ved rådmannen, gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-4 rammetillatelse for del av tiltaket oppføring av ny Brekstad barneskole på gnr. 67, bnr. 135. Rammetillatelsen gjelder selve bygget. Vedtaket fattes på følgende vilkår:

Det må søkes om rammetillatelse for resten av tiltaket innen 15. juli 2017.

Vedlagt søknaden er situasjonsplan og landskapsplan med uteområdene for området som i tillegg til nybyggene Brekstad barneskole og Ørland sparebank arena også omfatter svømmehall/idrettshall og Ørland ungdomsskole.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for følgende avvik.

1. Regulert adkomst og oppstillingsplass for buss, SKV1, utgår. Dette arealet beholdes gående og syklende. Dagens bussoppstilling opprettholdes.
2. Trasèen for sykkelveg (SKV1) avviker noe fra reguleringsplan i sørvest, og går litt inn på friområde o_GF2. Det er ønske om at trasèen kan ligge slik den er opparbeidet.
3. «Gatetun» o_SGT1 mellom Ørland barneskole og Ørland sparebank arena er forskjøvet ca. 5 meter østover for å unngå inngrep i ungdomsskolens uteareal.
4. Den langsgående parkeringssonen ved «kiss&ride» ved ØSA erstattes av tverrstilte parkeringsplasser (HC og korttidsparkering). Gangsonen blir forskjøvet noe lenger sørover, og kombinert med rømningssonen fra bygget.

Det gjøres en rekke andre tilpasninger og tiltak, bl. a. for å kompensere for at områder for idrett, lek og aktivitet i området er bygd ned. Se redegjørelse/følgebrev for mer informasjon.

Ved behandling av reguleringsplanen 22.09.2016 fattet kommunestyret følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes reguleringsplan for ny barneskole Brekstad (PlanID 1621201506), datert 20.06.2016 med planbestemmelser sist revidert 07.09.16.

Dagens bussparkering anbefales opprettholdt ifm arbeidet til prosjekteringsgruppens arbeid med detaljering av uteareal.

Det skal lages et fordrøyningsanlegg for overvann i skolegården sør for barneskolen. VA-plan legges ved søknad om IG.

Det er sendt to nabovarsler, det første til alle berørte naboer og gjenboere, totalt 36 varsel. I tillegg er det sendt supplerende nabovarsel til eierne av 68/142 og 68/143. Det søkes om fritak for supplerende varsling av øvrige naboer/gjenboere. Supplerende nabovarsel gjald endret løsning mellom vei og ØSA (det siste kulepunktet over).

Innkomne merknader

- Fra eier av 68/42, Mary Eide.
Deler av grusstien nord for ØSA ligger på Eide sin eiendom, samt en liten snipp i enden av rundkjøringen
Kommentar fra søker: «Det vil ikke bli utført tiltak på Eides eiendom uten etter nærmere avklaringer.
- Fra eier av 67/59, Tor Egil Øverland og Kirsten Aune.
Ønsker at flerbruksanlegg sør for skolen flyttes lengre bort fra eiendommen. Mener at plasseringen vil medføre mer trafikk inn til deres eiendom, og gi mer støy enn om anlegget trekkes lengre mot skolen. Ber om gode reguleringer for å unngå uorganisert bruk på kveld og helg.
Kommentar fra søker: flerbruksanlegget ligger på det nærmeste ca. 25 meter fra eiendommen. Det skal anlegges en lav voll og en g/s-vei mellom anlegget og eiendommene i sør. «Anlegget må forventes brukt også på kveld/helg. Tidspunkt for når lysanlegget slukkes, vil bli vurdert nærmere/kan justeres i driftsfasen».
- Fra eier av 68/59, Aina Regine og Njål Norset
Ønsker ikke aktivt ballspill på den eksisterende tennisbanetomta, «I hvert fall ikke ballbinge». Ber om at lyssettingen på aktivtetsflata må være mest mulig nedadrettet og slukkes f. eks. i 21-tiden av hensyn til naboene.
Kommentar fra søker: Det ønskes fortsatt ballaktivitet her. Mye av gjerdene blir plukket ned, men gjerdet mot naboene i nord opprettholdes som ballfangernet. Lyssettingen blir mest mulig nedadrettet. «Tidspunkt for når lysanlegget slukkes, vil bli vurdert nærmere/kan justeres i driftsfasen».
- Fra eier av 68/167, Marianne Bærøy og Jan Arild Rødsjø
Er bekymret for økt ferdsel langs gangveien fra Regitze Geddes gate og inn til skoleområdet, forbi 68/167. Spør om det er planer om fysiske hindre som hindrer MC, om det blir gjort endringer i lyssetning og g/s-sti, om det er tenkt satt opp gjerde/innsynsskjerm mot deres eiendom og om treklyngen nord for hovedinngangen tenkes fjernet.
Kommentar fra søker: Det er ikke planlagt ytterligere fysisk sperring. «Så lenge gående skal fram, vil det også fysisk være mulig å komme fram med MC». Dagens lyktestolper på gangvei opprettholdes, men armaturen byttes ut. Det er ikke tenkt satt opp gjerde/innsynsskjerm. Treklyngen opprettholdes.

- Fra eier av 68/143 Julie A. Myklebost og Thomas A. D. Øien
Ber om god skilting, fartsdumper og at gjerde/hekk settes opp i tomtegrensen til Ove Bjelkes gr. 20 og 22. Spør hva som er tenkt mht. gatebelysning.
Kommentar fra søker: Fartsdumper vil bli reetablert etter ferdigstilling av VA-anlegg og gateopparbeiding. «Det vil bli skiltet iht. tenkt bruk av kjøre- og parkeringsareal».
Gjerde/hekk blir ikke satt opp i tomtegrensen. Det vil bli satt opp gatebelysning mellom parkeringsareal og fortau inn mot ØSA.

Folkehelsevurdering

Rådmannen mener at det er gjort et godt arbeid for å minimere ulemper for naboer.

Administrasjonens vurdering

Landskapsplanen skal i henhold til pkt. 5.1 i bestemmelsene «være godkjent av Ørland kommune før tiltak innen delområdet igangsettes». Det er landskapsplanen som er hoveddokumentet i forbindelse med søknad om rammetillatelse for uteområdet. Denne søknaden er kraftig forsinket i henhold til forutsetningene satt i forbindelse med behandling av rammesøknad for Brekstad barneskole (kun bygget). Rådmannen mener at det var fornuftig å dele opp i to rammesøknader, og kompleksiteten når det gjelder innhold og avklaringer ved en så kompakt utbygging har vist at det var nødvendig å bruke tid nok på detaljeringen av utearealene, for å komme fram til gode løsninger.

Søknader om dispensasjon

Det er gjort en del endringer og tilpasninger i forhold til reguleringsplanen. Når det gjelder endring av bussoppstillingsplass i forhold til reguleringsplanen (pkt. 1), er dette i samsvar med vedtak om godkjenning av reguleringsplan. Hovedgrunnen til dette var at bussene da ville kjørt videre gjennom et boligfelt etter oppstilling sør for skolen/ØSA. Dette burde nok vært endret i plankartet etter vedtaket.

Det andre forholdet det søkes dispensasjon for, er at gang- og sykkelvei har kommet noe innpå friareal i sørvest. Det dreier seg om inntil ca. 1 meter innpå friarealet over en lengde på ca. 100 meter, maksimalt er avviket ca. 3 meter. Veien er asfaltert. Det skyldes en feil i utførelsen, som nok har sammenheng med at ny vei er tilpasset opparbeidet anleggsvei. Friarealet kan anses som en sone mellom det som er regulert til vei og tiliggende boliger – det har begrenset verdi for friområde. Tiltaket kommer ikke inn på annen eiendom. I forhold til regulert formål, vil endringen fra kjørevei for buss til gang- og sykkelvei være en betydelig fordel for naboer. Det kan gis dispensasjon dersom avviket når det gjelder veien ikke synes å medføre vesentlig ulemper for noens interesser. Rådmannen kan ikke se at det gjør det.

Når det gjelder det tredje avviket i forhold til reguleringsplanen, anses det som en tilpasning for å få en bedre løsning. Rådmannen kan ikke se at det er noen ulemper ved dette.

Avvik nummer fire skyldes at det er utarbeidet en løsning som samordner rømningsareal og gangvei, og trekker gangarealet noe bort fra fasaden, samtidig som parkeringen gjøres mer hensiktsmessig. Antallet parkeringsplasser økes noe, noe som delvis kompenserer for bortfall av parkeringsplasser i og med at dagen bussoppstilling opprettholdes. Rådmannen kan ikke se at dette medfører ulemper.

Merknader fra naboer

Rådmannen mener at merknadene fra naboene er svart ut på en god måte. En del av merknadene, og svarene, dreier seg om driftsmessige forhold. For eksempel er det spørsmål om tidspunkt for når lysanlegget tilknyttet aktivitetsanlegg slukkes. Det er svart at tidspunktet blir vurdert nærmere og kan justeres i driftsfasen. Rådmannen er trygg på at kommunen i dialog med beboere i nærheten av utearealene til barneskole, idrettshall og ungdomsskole finner gode driftsmessige løsninger.

Det er en kompakt utbygging som skjer på dette området, og mange innretninger og flater for lek og læring skal plasseres på et begrenset område. Rådmannen mener at man så langt det lar seg gjøre har tatt hensyn til naboer til dette området.

Løsninger for naboer langs trafikkareal/innfart til skoleområdet

Det har vært dialog med hver av beboerne som blir nærmeste naboer til innfartsareal til området, fram til rundkjøring ved dagens idretts- og svømmehall, for å finne fram til gode, hensiktsmessige løsninger. Det har vært foretatt lydmålinger, som viser at noen er i nærheten av grenser for tiltak (gul støyson), men ingen er i den kategorien at støytiltak er nødvendig. Det skal settes opp innsynsskjermer på 1,5 – 1,7 meter, etter en tilpasning til behov, og vegetasjon. Eksisterende hekker på nabos eiendom skal i størst mulig utstrekning bevares, og det settes opp et gjerde med 1 meters høyde mot hekk ved parkering. Noen parkeringsplasser som er avsatt til biler, gjøres om til parkering for MC, blant annet for å bevare eksisterende vegetasjon.

Dispensasjonsvurdering, oppsummering

Søknadene om dispensasjon i henhold til reguleringsplanen skyldes i stor grad gjennomtenkte tilpasninger, som i alle fall i sum er forbedringer i henhold til planen. Hensynene bak de formålene det dispenseres fra settes ikke til side i vesentlig grad. Fordelene med å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene.

Landskapsplan blir lagt fram i møtet i originalt format A1.

Vedlegg:

- 1 Søknad om rammetillatelse - 5015/67/9 og 68/41 - uteareal Brekstad barneskole og ØSA
- 2 Situasjonsplan-rammesøknad-A3-1000
- 3 Landskapsplan A1-750_A3-1500
- 4 Presentasjon om støy og innsyn
- 5 Brekstad barneskole, bussopsstilling/vedtak