

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

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

Søknad om oppføring av kontorbygning - gnr. 68, bnr. 10 - Ørland Sparebank**Vedlegg:**

- 1 Rammesøknad Ørland Sparebank
- 2 120607 tegninger Ørland Spbank
- 3 Revidert situasjonsplan - 15.8.2012
- 4 Utsnitt - reguleringsplan for Brekstad sentrum
- 5 Planskisse Brekstad - utarbeidet av Asplan Viak

Sakens bakgrunn og innhold

I søknadsskjema datert 7.6.2012 søker Solem Arkitektur AS på vegne av Ørland sparebank om rammetillatelse for oppføring av nytt kontorbygg på gnr. 68, bnr 10.

Bygget er i tre etasjer med parkeringskjeller. Parkering for kunder er planlagt i parkeringslommer langs gaten med fortau på innsiden. Fasadelivet legges i kant med nytt fortau. Innkjøring skjer fra eksisterende avsperrt avkjørsel sør for tomte. Som materialer er tenkt brukt skiferplater og trepanel. Dette er et kjennetegn for Sparebankbygg.

Bygningen ligger i område som i reguleringsplan for Brekstad sentrum er underlagt planformål industri. Det søkes dermed dispensasjon fra reguleringsplanen.

Som begrunnelse for dispensasjon vises det til dokument "planskisse for Kystbyen Brekstad" og plankartet "Planskisse Brekstad" der området er skissert som bolig/kontor/forretningsområde. Tomten vil jf søker ligge i en sentral del av Brekstad sentrum og formålet "industri" synes ikke å være hensiktsmessig for området. Ansvarlig søker har også skissert en alternativ løsning for utnyttelse av kvartalet.

Naboer er varslet på lovbestemt måte, og det er ikke mottatt merknader til tiltaket.

Administrasjonens vurdering*Dispensasjonsvurderingen:*

Bakgrunnen for at eiendommen er regulert til industri er naturlig nok meieriets virke den gang planen ble vedtatt. Industri er i utgangspunktet lite ønskelig i et sentralt

sentrumsområde. Utnyttelse av deler av tomta opp mot Yrjars gate til kontorer synes helt naturlig og det er dermed lett å ta stilling til slik arealdisponering. Arealbruken er også i samsvar med de tanker og grep som ligger til grunn for sentrumskissen vedtatt av kommunestyret (dog ikke juridisk bindende plan)

Fasaden er trukket helt ut mot fortauskant - 4 m fra kantparkeringen. Dette er i tråd med de anbefalninger kommunen tidligere har gitt på de nye byggene i sentrum.

Administrasjonen ser også svært positivt på at man her velger å bygge parkeringskjeller for best mulig utnyttelse av eiendommen. Dette er i tråd med prinsippene om miljøvennlig tettstedsutvikling. Høy utnyttelse av sentrumsnære areal vil være særskilt viktig for kommunen som vil oppleve stor utvikling og utbyggingspress framover.

Utbyggingen forutsetter at deler av meieribygget rives. Dette gjelder tidligere melkemottak, jfr. situasjonskartet.

Utforming og estetikk

Bygningen har fellestrekk med flere av de større bygningene i Yrjars gate for så vidt gjelder volum og uttrykk. Bruk av skifer er imidlertid et nytt element, men dette sammen med glassveggen er med å bryte opp fasaden og skape liv. Det er viktig at bygningens trekledning gis en farge som kler bygningen, og som totalt vil bidra til å oppgradere det visuelle uttrykket i sentrumsgata.

På meieritomta vokser flere store, gamle trær. Selv om flere må fjernes som følge av utbyggingen nær gatelinjen, må det tas sikte på å bevare flest mulig. Det bør også bli et mål å bevare flest mulig av de trærne som står igjen på meieritomten, f.eks trær mellom det nye bankbygget og landbrukets hus.

Før gravearbeider igangsettes skal kommunen godkjenne felling av trær.

Utvalgslederens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis herved dispensasjon fra reguleringsplan for Brekstad sentrum - planformål industri - for oppføring av kontorbygg på gnr. 68, bnr. 10. Begrunnelse framgår av saksvurderingene

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1, jfr. § 21-4, 4. ledd - gis herved rammetillatelse for tiltaket.

Vilkår: Bygningsmyndigheten skal godkjenne bygningens farge- og materialvalg i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Før gravearbeider igangsettes skal kommunen godkjenne hvilke trær som kan felles på tomten.

I henhold til plan- og bygningslovens § 23-1 godkjennes søknad om ansvarsrett fra Solem Arkitekter AS for funksjonen SØK og PRO - arkitekturprosjektering.