

**SAKSFRAMLEGG****Saksbehandler: Oddgeir Myklebust**

| <i>Saksnr</i> | <i>Utvalg</i>                 | <i>Møtedato</i> |
|---------------|-------------------------------|-----------------|
| 14/33         | Planutvalget - Ørland kommune | 02.10.2014      |

**Områdeplan Brekstad - 1. gangs behandling**

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse Brekstad sentrum
- 2 Forslag til plankart Områdeplan Brekstad - 25.09.2014
- 3 Planbestemmelser
- 4 Illustrasjonsplan 15092014 - Områdeplan Brekstad
- 5 Kvalitetsbeskrivelse 17092014 - Områdeplan Brekstad
- 6 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- 7 VA- anlegg Brekstad sentrum 17092014
- 8 Delområdekart-1-5000-2
- 9 Grad av utnyttelse 22092014 - Områdeplan Brekstad
- 10 Høydekart
- 11 Arealregnskap
- 12 Miljømatrise 15092014 - Områdeplan Brekstad
- 13 Supplerende innspill til områdeplan Brekstad fra Fylkesmannens miljøvernavdeling - utfylling av Brekstadbukta
- 14 Notat med miljøfaglig vurdering av formannskapetets vedtak - utfylling Brekstadbukta
- 15 Tilbakemelding Brekstadfjæra
- 16 Åpent brev vedrørende utfylling i Brekstadfjæra
- 17 Oppstillings-/parkeringsplasser for bobiler på Brekstad i Ørland kommune
- 18 Innspill til planer for Brekstad Havn 2014 - 2020
- 19 Innspill angående videre utfylling av Brekstadfjæra fra NOF Sør-Trøndelag

**Vedlegg som finnes på saken, men som ikke følger vedlagt**

- Planstrategi og planprogram 2013-2026
- Evaluering av paralleloppdrag Brekstad med vedtak i kommunestyret 15. november 2013
- Utkast til områdeplan Brekstad av 04.06.2014 – behandlet i Planutvalget 12.06. 2014.
- Kommunedelplan for Brekstad (2004)

**Sakens bakgrunn og innhold**

Utarbeidelse av områdeplan for Brekstad er en oppfølging av vedtatt planstrategi og planprogram til kommuneplanen (2013-2026) vedtatt av kommunestyret november 2013, som igjen følges opp i kommuneplanens samfunnsdel (2013-2026) som nylig har vært ute til høring og som legges frem for andregangs - og sluttbehandling i oktober og november 2014.

Utdrag planprogram: "Det er behov for raskt å komme i gang med regulering av Brekstad sentrum for å avklare arealdisponeringen opp mot etableringen av kampflybasen.

Reguleringsplanen vil dekke en del av eksisterende kommunedelplan for Brekstad. Planarbeidet vil berøre jordvern, kulturminner, trafikale forhold, trafikk sikkerhet, viktige natur- og friluftsområder, eksisterende boligområder og områder for næringsliv. I forbindelse med sentrumsprosjektet og reguleringen av Brekstad vurderes standarder for kvalitet og byggeskikk for Ørland".

Bakgrunn for arbeidet er parallellprogrammet med mulighetsstudiet og med vedtatte 10 strategiske bud som førende for planleggingen (15 nov 2013, se <http://www.orland.kommune.no/file.axd?fileid=22143> )

#### *Politiske vedtak*

Underveis er det fattet en rekke vedtak i planutvalg og kommunestyre med betydning for planarbeidet:

- Fastsetting av utfyllingsgrense i Brekstadbukta
- Park på Meieritomta
- Det arbeides videre med lokalisering av nytt fergeleie ved nordre molo.
- Følgende tomtealternativer legges til grunn for videre arbeid med ny skole i sentrum; Meieritomta, Tyrs vei/Tommelisetomta og Brekstad gård østre.
- Følgende tomtealternativer legges til grunn for videre arbeid med ny barnehage i sentrum; Tyrs vei/Tommelisetomta, Gml rådhusomta, Brekstad gård østre.
- ABC-prinsippet legges til grunn for etablering av virksomheter i Brekstadbukta.
- Forretningsvirksomhet styres til områder satt av til sentrumsformål.
- P-norm for boligområder i sentrum på 0,8/boenhet.
- Fortetningsform "tett og lav". Det vil si en hovedregel om 3 etg, noen steder 4 etg.
- Ambisjonen om 1000 boenheter i Brekstad kan justeres for å få til gode arkitektoniske løsninger.

#### *Områdeplanens innhold består av*

1. Planbeskrivelsen; beskriver planens innhold og inneholder konsekvensvurdering av plantiltaket
2. Plankart; er en juridisk bindende arealplan
3. Planbestemmelser; juridisk bindende reguleringsbestemmelser
4. Illustrasjonsplan Kystbyen Brekstad, kart som viser hvordan Kystbyen Brekstad vil kunne se ut iht plankart og reguleringsbestemmelser.
5. Kvalitetsbeskrivelse for områdeplan Brekstad; Estetiske retningslinjer og miljømål som viser vei for en kvalitativ unik og attraktiv utvikling av sentrum i kystbyen Brekstad.
6. ROS-analyse; en risiko og sårbarhetsanalyse som er tatt inn i konsekvensvurderingen til planbeskrivelsen.
7. V/A-anlegg: oversikt over dagens anlegg
8. Delområdekart – viser inndeling av delområder der det skal gjennomføres detaljplaner før utbygging
9. Grad av utnyttelse; er et kart som viser utnyttelsesgrad % BRA av delområder
10. Høydekart; er et kart som viser maksimalhøyde for ny bebyggelse på de enkelte eiendommer. Terreng og maksimal innstråling av sol ligger til grunn for fastsettelsen.
11. Arealregnskap: viser hvor store areal som er lagt ut til de enkelte planformål
12. Miljømatrise – et verktøy og sjekkliste for tiltakshaver og kommunen som vil redigeres frem mot endelig vedtak.

Planforslaget med tilhørende planbeskrivelse og konsekvensvurderinger er utarbeidet av arkitektfirmaet Helen & Hard og landskapsarkitektfirmaet Lala Tøyen i samarbeid med kommunen. Dette er i tråd med kommunestyrevedtak 15. november 2013.

For ytterligere opplysninger om planforslaget vises til plandokumentene.

#### *Medvirkning underveis*

Medvirkning har stått sentralt gjennom hele planprosessen, og et ønske om sterk grad av medvirkning har vært formgivende for prosessen.

For å få gode innledende innspill og føringer ble det igangsatt en mulighetsstudie i fase 1 av sentrumsutviklingen på Brekstad der arbeidsformen var parallelloppdrag. Parallelloppdrag er en åpen prosess med bred faglig dialog som innebærer at arkitektteamene heller enn å konkurrere, deler ideer og kunnskap underveis i prosessen med hverandre og ulike interessegrupper. Ingen vinner utpekes, og det åpnes for muligheten til å kombinere ideer fra de ulike arkitektteamforslagene. Formen innebærer involvering av ulike interesser gjennom oppstartseminar, midtveisseminar og sluttseminar. Ved alle heldags, eller todagersseminar, inviteres flere brukergrupper sammen med lokalpolitikere. Forslagene ble påvirket gjennom medvirkning underveis og ga gode utgangspunkt for offentlig debatt. Parallelloppdraget endte med en evalueringsrapport og et påfølgende kommunestyrevedtak der 10 bud for Brekstads utvikling ble vedtatt som føringer for områdeplanleggingen av Brekstad sentrum.

Punktvis kan medvirkningen oppsummeres slik:

*- Politiske møter:*

- Kommunestyret ga innspill til beskrivelsen og bestillingen av parallelloppdrag gjennom kommunestyreseminar,
- Kommunestyret var invitert og deltok på midtveis- og sluttseminaret.
- Etter sluttpresentasjonene orienterte og oppsummerte administrasjonen i et fellesmøte med formannskap/planutvalg 17.oktober.
- Kommunestyret vedtok 10 bud for områdeplanlegging av Brekstad
- Planutvalget behandlet utkast til områdeplan Brekstad
- Gjennom hele prosessen har administrasjonen orientert formannskap og planutvalg om status i planprosessen, og det har vært mulighet for innspill.

*-Folkemøter:* Det har vært gjennomført to folkemøter i parallellprogrammet og et folkemøte rundt utkast til områdeplan. Det planlegges også et folkemøte i forbindelse med høringen av planen. Innspill fra midtveisseminaret ble aktivt brukt av arkitektteamene.

*- Utstillinger:* Det har vært utstillinger av resultatet av parallelloppdragene og utkastet til områdeplan. En gjestebok ved utstillingene har invitert publikum til innspill/ kommentarer.

*- Foreløpig høring:* Det tidlige utkastet til sentrumsplan ble lagt frem for høring hos regionale og statlige organ for uttalelse over sommeren 2014. Slik har regionale og statlige organ hatt to ulike innspillfaser i tillegg til orienteringer med innspill i det regionale planutvalget.

*- Næringsliv:* Det har vært fellesmøter med næringslivet i Brekstad, det har vært en til en møte med alle grunneiere med næringsinteresser innen sentrumsområdet i tillegg til at næringslivsrepresentanter fulgte hele parallelloppdraget.

*- Barn og unge:* Ungdomsrepresentanter har vært invitert inn i parallellprosessen og det har vært gjennomført egen prosess mot barnehager og skoler som ga konkrete utslag i planlegging og utvikling av sentrumsplanen. Meieriparken kom til etter ønske fra unge ørlendinger.

*- Interesse utenfra:* Det har vært mye oppmerksomhet om sentrumsplanarbeidet i lokal- og regionalpresse og en rekke foredrag med presentasjon av planarbeidet og de 10 bud for sentrumsplanlegging og utvikling har vært holdt lokalt, regionalt og også nasjonalt for ulike interessegrupper og i ulike konferanser.

I forbindelse med planarbeidet er det også mottatt flere skriftlige innspill til områdeplanen, se vedlegg. Etter førstegangsbehandling gjennomføres ordinær høring på 6 uker jfr PBL.

## **Folkehelsevurdering**

Planforslaget vurderes å ha positive konsekvenser for folkehelsen samlet sett. Et mål om å bidra positivt til innbyggernes folkehelse lå til grunn for mulighetsstudiet. Attraktivitet, miljø og urbane kvaliteter som etterspørres av en økende andel av befolkningen var prinsippene

som lå til grunn. Som følge av dette er det i områdeplanen lagt stort fokus på å skape en attraktiv kystby med gode møteplasser, allmenninger og et nærfriluftsområde for innbyggerne. Gjennom å fortette og å planlegge for 900 nye boenheter i sentrum, samtidig som skole og barnehage søkes lagt til sentrum legges det i større grad til rette for at man kan velge bort bilen for de daglige gjøremål, samtidig som det legges rette for gå- og sykling gjennom infrastrukturgrep og værbeskyttelse. Prinsippet om tilgjengelighet for alle ligger inne som et krav.

### **Administrasjonens vurdering**

Målsettingen for områdeplanen er å videreutvikle Brekstad sentrum til å bli mer attraktivt, urbant og bærekraftig. Det skjer etter følgende 10 bud vedtatt av kommunestyret som førende for områdeplanleggingen:

1. Fortett og konsentrer sentrum – lag 500 meter byen.
2. Definer et midtpunkt og jobb ut fra dette.
3. Gi prioritet til klimasmarte transportmidler.
4. Legg til rette for ungdom og barn i sentrum.
5. Ta vare på Brekstadfjæra.
6. Ønsk nye bedrifter velkommen og si hvor de kan etablere seg.
7. Sett tydelige klima- og energimål og velg målingsverktøy.
8. Fergeleiet bør flyttes.
9. Skap gode inne- og utemiljøer ved å dyrke kontakten med sjøen og bruke vegetasjon bevisst.
10. Kom kjapt i gang med synlige resultater.

De sentrale plangrepene i områdeplanen vurderes ut fra disse budene.

### **Bud 1: Fortett og konsentrer sentrum**

*Fortetting og konsentrasjon er bærebjelken i arbeidet med å skape den attraktive, urbane og bærekraftige kystbyen (evalueringsrapport parallelloppdrag, utvikling av Kystbyen Brekstad).*

*Rådmannens forslag til områdeplan:*

- 900 nye boenheter og økte næringsareal dekker behovet i kommuneplanen

Det legges til rette for en betydelig fortetting i sentrum med plass til både flere boliger og mer næringsvirksomhet. Det er plass til hele 900 nye boenheter i sentrum noe som tilsvarer boliger til omtrent 2000 nye innbyggere i byen. I områdeplan for Brekstad følger et kart som viser utnyttelsesgrad for hvert delområde, vedlegg 9. Kartet viser at en stor utnyttelsesgrad for offentlige formål som kulturhus og sentrumsformål med kontorbygg, samtidig som det går noe ned i utnyttelsesgrad i rene boligområder og næringsområder i Brekstadbukta. Lavest krav til utnyttelse har eksisterende boligområder uten fortetting.

Med dette som utgangspunkt kan Brekstad kan ta imot befolkningsveksten som Ørland kommunes kommuneplan har mål om (vekst på 35 % tilsvarende 2 000 nye innbyggere) samtidig som sentrum fremstår næringsvennlig med økte næringsarealet i sentrum på ca. 100 daa i tillegg til sentrumsformål med stor utnyttelsesgrad for kontorbygg.

Fortetting med befolkningsvekst i sentrum er også viktig for å skape et større grunnlag for handel og service, for å oppnå klimavennlige energiløsninger, stimulere til alternative transportformer og å skape attraktive oppvekst- og bomiljøer der det er kort avstand mellom de hverdagslige gjøremål.

- *Arealkonsentrasjon med utvidelse i havnebassenget og Brekstadbukta*

Det legges opp til arealkonsentrasjon der Brekstad i liten grad skal vokse utover arealmessig. Dette også for å ivareta jordvern hensyn. Planprosessen har vist at det er nok areal innenfor eksisterende bystruktur til å kunne ta imot den veksten som kommer. De eneste plassene byen vokser utover er i havnebassenget (B4) og i Brekstadbukta (BK1, BK2, N1, N2, o\_P1, o\_F2).

For å konsentrere sentrum, gjøre den attraktiv og trekke byen nærmere kysten er det foreslåtte boligområdet (B4) i havnebassenget et viktig grep. Brekstad havn er i dag en fiskerihavn og Kystverket har derfor varslet sannsynlig innsigelse av denne grunn. Ørland kommune vil inngå samtaler med Kystverket/ Kystdirektoratet om avhending av fiskerihavnformålet. Kystverket virker å være innstilt på å avhende Brekstad havn som fiskerihavn.

- *Tett og lav bystruktur*

Når byen ikke skal vokse utover, forutsetter det en mer effektiv arealbruk enn i dag. Anbefalt fortetningsform er "tett og lav". Det vil si en hovedregel om 3 etg, men med en fleksibilitet der 2, 4, og 5 etasjers bygninger oppføres iht terreng og byrom. Bestemmelsene definerer hvor høyt det kan bygges i de enkelte områdene, og til områdeplanen følger et kart som viser maksimalhøyder for nye bygninger vedlegg 10.

- *Parkeringsgrep med innføring av felles parkeringsanlegg*

Sentrumbildet av Brekstad preges i dag av store grå parkeringsareal. Dette er lite effektiv bruk av verdifullt sentrumsareal samtidig som det ikke bidrar til å skape trivelige steder. For å få effektiv arealbruk og for å skape verdifulle og attraktive sentrumsareal bør areal prioriteres til bygg og attraktive uteareal/ møteplasser, og i minst mulig grad til store p-plasser på bakkeplan. Det legges derfor opp til konsentrering av parkeringsareal der parkering i all hovedsak legges til felles parkeringsanlegg, som parkeringskjellere, som kan betjene flere brukergrupper. Samtidig er det viktig å understreke at Brekstad selvsagt skal ha parkering på gateplan etter handelens behov, og at handelsgata Yrjarsgate vil ha korttidsparkering på gateplan.

Det legges opp til ulike parkeringsnormer i ulike deler av sentrum. I utkast til områdeplan behandlet i planutvalget 12.06.2014 ble det vedtatt en parkeringsnorm på 0,8/ boenhet i boligområder. Det foreslås også samlede parkeringsløsninger for hvert av områdene B2, S9 og B4. Ellers er det generelt krav om p-kjeller under de enkelte nye bygningene i sentrum. Reguleringsbestemmelsene viser oversikt over parkeringsnorm for de ulike områdene i sentrum (bestemmelser § 3.7.1)

*Med overnevnte føringer for områdeplanen mener rådmannen at bud 1 fortett og konsentrer sentrum er ivaretatt i områdeplanleggingen.*

**Bud 2. Definer et midtpunkt og jobb ut fra dette**

*Et av de første stegene er å velge hvor byens midtpunkt skal være (evalueringsrapport parallelloppdrag, utvikling av Kystbyen Brekstad).*

Vedtak som legger føringer:

- Definer midtpunkt og jobb utfra dette, bud 2 vedtatt av kommunestyret november 2013
- Bypark skal legges til Meieritomta, kommunestyret mai 2014

*Rådmannens forslag til områdeplan:*

- *Behov for midtpunkt i Yrjarsgate og innspill på midtpunkt ved hurtigbåkaia*

Parallelloppdraget viste oss tydelig at Brekstad gjennom åpningen av det nye kjøpesenteret i enden av Yrjarsgate og rådhus/ kulturhus i den andre enden av gata, trenger å skape aktivitet

som binder disse tyngdepunktene sammen. Samtidig har det vært et ønske, og flere innspill i planprosessen, rundt etablering av et torg ved kaia til hurtigbåten. Kystbyen Brekstad skal utvikles til et attraktivt sted som tiltrekker seg nye innbyggere. Møte- og væreplasser som torg som planlegges riktig skaper gode sentrale midtpunkt.

I planen defineres derfor to midtpunkt som sentrale møte- og værested. Ett ved dagens kollektivknutepunkt (ferge-hurtigbåterminal) og ett ved Meieriparken midt i Yrjarsgate. Det er et ønske om at utvikling skal skje ut fra disse midtpunktene. Midtpunktene tydeliggjøres ved at det foreslås en fru Ingers plass (A1, o\_T1) og en park (Pa1) Meieriparken og torg (o\_T2) ved Meieriparken. Det foreligger planer på skissestadiet for byutvikling rundt begge disse midtpunktene.

*Med overnevnte føringer for områdeplanen mener rådmannen at det er definert midtpunkt for Brekstad sentrum og at bud 2 er ivarettatt i områdeplanleggingen.*

### **Bud 3 Gi prioritet til klimasmarte transportmidler**

*I kystbyen Brekstad skal det være lett å velge miljøvennlig transportmiddel (evalueringsrapport parallelloppdrag, utvikling av Kystbyen Brekstad).*

Tidligere vedtak som legger føringer:

- Bud 3 Gi prioritet til klimasmarte transportmidler, november 2013 kommunestyret

*Rådmannens forslag til områdeplan:*

- *Det skal være enkelt å bruke sykkel i sentrum*

Gjennom å lage 500-metersbyen skal det være enkelt å velge gange og sykkel fremfor bil. I områdeplanen er det lagt opp til sykkelparkering ved viktige knutepunkt og det skal etableres sykkelpool ved allmenningene o\_A1, o\_A2 og o\_A3 og ved bobilplasseringen ved småbåthavna. Kvalitetsbeskrivelsen (vedlegg 5) har en gjennomgang og viser hvordan sentrale gater og ferdselsårer kan tilrettelegges for gående og syklende. Byer som satser på myke trafikanter og legger til rette for møteplasser oppleves som attraktive. Det er et mål å tenke nyskapende og å legge til rette med varesykler, el-sykler og vanlige sykler. Statens Vegvesens miljøvennlige transportsatsing Transnova vil søkes om medfinansiering til dette. Fokus på bærekraft og miljøvennlig transport har gjort Brekstad til forbildeprosjekt i den nasjonale satsingen Framtidens bygger.

- *Værvev skal muliggjøre sykling og gåing på dager med dårlig vær*

Klimatiske forhold blir ofte pekt på som årsak til at gange og sykkel ikke brukes som fremkomstmiddel. Planen legger opp til bygging av værbeskyttelse (værvev) som tiltak for å gjøre gåing og sykling mer attraktivt året rundt. Bygningsstrukturen Brekstadkile fungerer i seg selv som værvev i tillegg til at sentrale byområder der folk forventes og ferdes som Yrjarsgate, allmenningene og området ned mot område avsatt til sjøbad skal få værbeskyttelse. Denne værbeskyttelsen er enten i form av utkraging av bygninger over fortau, eller i form av byromsmøbelet «værvev».

*Med overnevnte føringer for områdeplanen mener rådmannen at det satses på klimasmarte transportmidler og at bud 3 er ivarettatt i områdeplanleggingen.*

### **Bud 4 Legg til rette for ungdom og barn i sentrum**

*Ungdom og barn bør ha en naturlig plass i sentrum av Brekstad (evalueringsrapport parallelloppdrag, utvikling av Kystbyen Brekstad).*

Tidligere vedtak som legger føringer:

- Bud 4 legg til rette for ungdom og barn i sentrum, november 2013 kommunestyret

- Følgende tomtealternativer legges til grunn for videre arbeid med ny skole i sentrum; Meieritomta, Tyrs vei/Tommelisetomta og Brekstad gård østre.
- Følgende tomtealternativer legges til grunn for videre arbeid med ny barnehage i sentrum; Tyrs vei/Tommelisetomta, Gml rådhusomta, Brekstad gård østre.
- Kom i gang med noe raskt. Park i sentrum prioriteres, november 2013 kommunestyret
- Demografianalysen til Rambøll 2013 viser behov for å bygge ut barnehagekapasiteten, tatt til orientering i formannskapet april 2013.

Rådmannens forslag i områdeplanen:

Barns mulighet for lek og aktivitet er et gjennomgående prinsipp for områdeplan for Brekstad. Brekstadkilens form skaper uterom også av mer halvoffentlig karakter (indre gårdsrom). Det stilles krav til nærlekeplasser pr. 25 boenhet, der disse fortrinnsvis skal plasseres i indre gårdsrom. For å skape spennende by for barn skal hver nærlekeplass ha sitt egne tema. En nærlekeplass skal ha minimum 200 kvm areal, og flere nærlekeområder kan slås sammen om dette er mest formålstjenelig (bestemmelsene §4.1.5). Det er lagt vekt på å etablere en sammenhengende grøntstruktur med allmenninger i tillegg til et nærfriluftsområde i Brekstadbukta (bestemmelsene § 5.3.1 til § 5.3.4). Meieriparken (Pa1) var ønsket av barn- og ungdom, og ble prioritert gjennomført tidlig for å vise barn- ungdom at sentrum utvikles med tanke på dem (bestemmelsene §6.3).

Forslaget om å legge skole og barnehage til sentrum (bestemmelsene §4.4) er også et viktig grep for å tilrettelegge sentrum for barn- og unge. Det satses på gå- og sykkelavstand mellom hjem, barnehage og skole ved å legge disse til sentrum. Dette var en av hovedkonklusjonene for å skape attraktiv og bærekraftig byutvikling fra parallelloppdraget, der det også ble argumentert for skole i sentrum for å skape liv i sentrum. Lokalisering i sentrum muliggjør også sambruk med idrettsarenaer, kulturhus, gårdsbruk mm. Planutvalget har vedtatt at Meieritomta, Tyrs vei/Tommelisetomta og Brekstad gård østre er tomtealternativene som skal utredes videre som skoletomtalternativ. Senere har Bruholmen kommet inn igjen.

Brekstad gård øst var tidligere inne som forslag til skoletomt, men siden grunneier ikke ønsker å selge eiendommen er Brekstad gård øst tatt ut av planområdet. Området legges inn som LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Tyrs vei/Tommelisetomta og Bruholmen ligger allerede utenfor planområdet. Dermed er det bare Meieritomta som vises som alternativ skoletomt i områdeplan for Brekstad (område o\_U1). Det foreslås endringer på avkjørsel fra Havnegata til ny vei til nytt ferjeanløp. Ved flytting av ferje vil Havnegata forbi foreslått skoleområde på Meieritomta nedgraderes til bygate med lav hastighet (bestemmelsene §2.3.6). I tillegg gir veiendringen økt uteareal for en potensiell skole på tomte. Det har vært dialog med både Fylkeskommune, Kystverk og Statens Vegvesen om veiløsning og ferjekai.

*Med overnevnte føringer for områdeplanen mener rådmannen at det legges til rette for barn og unge i sentrum og at bud 3 er fulgt i områdeplanleggingen.*

### **Bud 5 Ta vare på Brekstadfjæra**

*Nærheten til fjæra og naturopplevelsene man finner her er et av de største fortrinnene Brekstad har(evalueringsrapport parallelloppdrag, utvikling av Kystbyen Brekstad).*

Tidligere vedtak som legger føringer:

- Bud 5: ta vare på Brekstadfjæra, november 2013 kommunestyret
- Fyllingsgrensen for Brekstadbukta, februar 2014, planutvalget
- Utkast til områdeplan med friområde, juni 2014 planutvalget

I tillegg har kommunen mottatt innspill fra:

Notat og tilleggsnotat fra Fylkesmannen med vurderinger av naturkvalitetene i fjæra og med sterke anbefalinger om å ivareta disse av hensyn til naturen og innbyggerne på Ørland.

Fylkesmannen ber også kommunen i høringsuttalelse til reguleringsplan for ØHF om ivareta og tilrettelegge kompensasjonsområde for tap av naturkvaliteter og friluftsverdier i Grandefjæra, og Ørland våtmarkssenter har i forbindelse med ROS analysen påpekt behov for å ivareta fjæra.

#### *Rådmannens forslag til områdeplan*

Planutvalget har søkt å finne et kompromiss mellom behovet for næringsareal og muligheten for å skape et attraktivt nærfriluftsområde for byens befolkning samt de naturfaglige kvalitetene i området. Utfyllingsgrense er vedtatt av planutvalget og legger føringer for områdeplanen. Løsningen muliggjør målene om å:

##### *- Opparbeide unikt nærfriluftsområde*

Et friluftsområde i Brekstadfjæra vurderes som et viktig element i å gjøre kystbyen med 900 nye boenheter unik og sørger for at kystbyens innbyggere får et sentralt nærfriluftsområde ved sjøen. Friluftsområdet kan også bli en attraksjon for tilreisende som ønsker naturopplevelser. Et nærfriluftsområde reguleres i fyllingen i Brekstadbukta (o\_F2). Det legges også ved en illustrasjon (vedlegg 4) som viser hvordan friluftsområdet bør opparbeides. Andre byer og tettsteder angrep på at de har vendt ryggen til sjøen og skapt en barriere for byen og tettstedets mulighet til å henvende seg mot sjøen. Planutvalgets fyllingsgrense muliggjør friområde i fjæra.

I konsekvensutredningsbeskrivelse av naturkonsekvenser av områdeplanleggingen fra Våtmarkssenteret, som følger av Fylkesmannens notat og tilleggsnotat, argumenteres det med at det er de grunne områdene som er av størst betydning for fugl, og det er disse områdene det er mest bekymring knyttet til. Fuglene beiter i mudderbunnen på fjære sjø. Ørland våtmarkssenter understreker at mudderbunnsområdene inn mot eiendom 68/344 er av spesielt stor betydning for vannfugl, og det er helt avgjørende at disse områdene bevares. Arealene her er på et kritisk minimum. Den nye illustrasjonsplanen (vedlegg 4) antyder at fuglebukta går inn i det området som er utfyllt. Det vil være en fordel både for fugl og folk at dette området tilbakeføres, som beskrevet i fylkesmannens notat og i illustrasjonen. Det er også verdt å påpeke at større fjæreområder gir mindre lukt, samtidig som det gir plass for store fugleflokker som igjen vil være en attraksjon.

Landarealene i strandsonen skal ha buktninger som bestemmes etter nærmere bunnundersøkelser (jfr. PBL § 12-7-12). Buktingene skal ivareta naturkvalitetene og skal utformes slik at vannkvaliteten ikke forringes. Stedegen vegetasjon skal brukes i opparbeidingen av friområdet og voller skal etableres for å gjøre forholdene optimale for fugl og folk. Det skal opprettes en gang- og sykkelvei som forbinder Brekstadfjæra videre til Hovsfjæra. I friområdet tillates oppføring av vårmarksenter, av møteplasser og tilrettelegging av mindre fugletitteaktiviteter (bestemmelse § 6.2.2).

##### *- Næringsarealet utvides*

I planforslaget legges det ut rundt 100 daa. nytt areal, der det meste er næringsareal (N1, 2), i Brekstadbukta. I tillegg legges ut to områder til kombinert formål bolig/kontor (BK1 og BK2). Disse to områdene omkranser ny småbåthavn og formålet sentrumsformål tillater næringsvirksomhet, der bygg som vender seg mot Yrjarsgate har krav om næringsvirksomhet i første etasje.

*Med overnevnte føringer for områdeplanen mener rådmannen at Brekstadfjæra ivaretas som et viktig nærfriluftsområde med rike naturkvaliteter, samtidig er også forslaget en næringsattsing, og at bud 5 er ivaretatt.*

#### **Bud 6 Ønsk nye bedrifter velkommen og si hvor de kan etablere seg**

*Parallelloppdraget har vist at det er et stort potensial for å utvikle nye næringsområder innenfor et avgrenset sentrum (evalueringsrapport parallelloppdrag, utvikling av Kystbyen Brekstad).*

Tidligere vedtak som legger føringer:

- Planstrategi og planprogram for Ørland kommune, november 2013 kommunestyret. Vedtar ABC-prinsippet og forsert regulering av 3 næringsområder; Ulsetmyran, Brekstad Vestre og Uthaug Havn.
- Kommuneplanens samfunnsdel, førstegangsbehandling juni 2014; ABC prinsippet blir bekreftet med prinsippet om rett virksomhet til rett sted.

#### *Rådmannens forslag til områdeplan*

- *Innført ABC prinsippet*

Ørland kommune har vedtatt ABC prinsippet, riktig virksomhet på riktig sted, som innebærer at ulike bedrifter lokaliseres til ulike næringsareal med utgangspunkt i bedriftens størrelse, transportmengde som bedriften genererer, antall ansatte og kundepotensiale. Prinsippet er lagt til grunn både i kommuneplanens arealdel og i områdeplanen for Brekstad (bestemmelsene §4-5-1).

Område N1 foreslås til A- virksomheter som kontor, plasskrevende forretning og bobilparkering. Resten av området i Brekstadbukta (N2-N6) foreslås forbeholdt til B- virksomheter (lettere industri, lager, salg og service). Hvilke bedrifter som lokaliseres til Brekstadbukta har stor betydning både estetisk ift nærfriluftsområdet og med tanke på god arealutnyttelse.

Innenfor planområdet er det ikke ønskelig med C-virksomheter som er tyngre industri som gjerne har mer støyende/sjenerende aktiviteter. Slike virksomheter henvises til Ulsetmyran.

- *Næringsvennlig områdeplan med økning i næringsareal*

Kommunen har en strategi for å være næringsvennlig. I tillegg til regulering av nye næringsområder i Ørland kommune ønskes bedrifter og næringsutvikling velkommen gjennom å legge ut nye næringsareal i Brekstadbukta (N1, 2). Tilsammen vil dette innebære økte næringsareal på mer enn 300 daa. Ved i tillegg å åpne for næringsvirksomhet i områdene som legges ut til sentrumsformål (S1-S13 og BK1 – BK2) og gjennom å stille krav til næringsvirksomhet eller publikumsrettet virksomhet i 1. etg i Yrjarsgate (bestemmelsene §4.3.1) og ved midtpunktene, allmenningene/torg, o\_A1 og o\_A2 mener rådmannen samlet sett at dette vil gi et godt og variert tilbud av næringsareal.

- *Forretningsvirksomhet styres til områder avsatt til sentrumsformål*

Forretningsvirksomhet styres til områder satt av til sentrumsformål (S1-S13). Det er viktig å få konsentrert forretninger til disse områdene og ikke spre dem utover. Dette som et grunnlag for å skape liv i sentrum. I dialogen kommunen har hatt med næringslivet har det kommet tilsvarende signaler. Derfor åpnes det ikke for forretningsvirksomhet i de to områdene til kombinert formål bolig/kontor (BK1 og BK2) i Brekstadbukta. Det tidligere kravet om næringsaktivitet i første etasje begrenses til Yrjarsgate, o\_A1 og o\_A2, og ikke hele sentrumsområdet som tidligere.

*Med overnevnte føringer for områdeplanen mener rådmannen at nye bedrifter ønskes velkommen, og det er lagt opp til å henvise bedrifter til riktig sted etter ABC prinsippet. Bud 6 er ivarettatt i områdeplanforslaget.*

#### **Bud 7 Sette tydelige klima- og energimål**

*Høye ambisjoner for klima og energi bør nedfelles som tydelige og målbare mål (evaluingsrapport parallelloppdrag, utvikling av Kystbyen Brekstad).*

Tidligere vedtak som legger føringer:

- Bærekraft, bymessig preg og attraktivitet hovedpilarer for parallelloppdraget. Kommunestyreseminar på Britannia 31. mai 2013.
- Vedtak av de 10 bud november 2013 – kommunestyret
- Planstrategi og planprogram 2013- vedtatt i kommunestyret der bevisst miljøsatsing og klimatilpassing er en av 4 hovedstrategier for utviklingen av Ørland.
- Førstegangsbehandling av kommuneplanens samfunnsdel der en av fem hovedstrategier for å lykkes med ønsket utvikling er bevisst miljøsatsing og klimatilpassing.
- Opptak i den nasjonale satsingen Framtidens bygder (<https://www.arkitektur.no/fem-nye-kommuner-skal-vise-vei>). Orientert om i flere formannskap og planutvalg.

#### *Rådmannens forslag til områdeplan:*

Av kommuneplanens planstrategi og samfunnsdel skal all utvikling ha en bevisst miljøsatsing. Utgangspunktet for parallellprogram for Brekstad som ledet til 10 bud for utvikling var satsing på mer bymessige preg, attraktivitet og bærekraft.

Miljøbevissthet i utviklingen av Brekstad innebærer følgende punkter (ref.

kvalitetsbeskrivelsen kap 2. som følger vedlagt, vedlegg 5):

1. utarbeidelse og opprettholdelse av en tett bebyggelse og bystruktur.
2. bevissthet omkring eksisterende kvaliteter; kunnskap, historie, natur, mangfold, lokale materialer.
3. Miljøbevissthet når valg skal tas; utforming av bygg og anlegg, materialbruk, oppvarmingskilder, varighet av løsninger.
4. Helhetlig planlegging; økonomi, felles energiløsninger, sosialt miljø og bærekraft.

Energi- og miljøsatsing er gjennomgående i områdeplanen der hovedmålene er:

(bestemmelsene § 3.2):

- At nybygg og anlegg skal bruke så lite energi som mulig både i driftsfasen og til produksjon av byggematerialene.
- Å ta vare på og fremme eksisterende naturressurser både gjennom bruk og vern (se omtale i bud 5 og bud 9).
- Å minimere transportbehov og fremme gang og sykkelbruk (se bud 3)

Da de to siste hovedmålene omtales under bud 3, 5 og 9. Under konsentrer rådmannen seg derfor om å omtale målet om at«nybygg og anlegg skal bruke så lite energi som mulig både i driftsfasen og til produksjon av byggematerialene».

Det er utarbeidet en sjekkliste, miljømatrise, som sikrer at reguleringsbestemmelsene er ivarettatt og at kvalitetsbeskrivelsen følges. Denne skal fylles ut av tiltakshaver, og sjekkes av saksbehandler i kommunen, og vedlegges ved regulering, rammesøknad, søknad om igangsettingstillatelse og søknad om midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest (bestemmelsene §3.1.2). Miljømatrisen tilhører områdeplanens kvalitetsbeskrivelse og følger vedlagt, vedlegg 12).

#### *- Fokus på lavt energiforbruk*

Flere forhold skal vurderes for å sikre lavt energiforbruk i ny bygningsmasse. Høyeste bygninger er alltid forslått i nordre del av Brekstadkilene (se vedlegg 10, kart over tillatte høyder i sentrum). Slik at bygningen får mest mulig solinnstråling. Nye boliger skal ellers vurderes slik at vi få minst mulig varmetap med tanke på vind og vær. Eksisterende distribusjon av energi, som fjernvarmeanlegg skal søkes brukt i tillegg til fornybare energikilder.

#### *- Kystbyen bygges i det miljøvennlige materialet tre*

Bygningsmaterialet skal være miljøvennlig, og Brekstad skal hovedsakelig bygges med tre som materiale i tillegg til at stein og mur også kan brukes. Dette er i tråd med den nasjonale satsingen Fremtidens bygder der trefokus ligger til grunn. Det stilles i miljømatrisen krav til at tre som materiale skal være utredet.

- *Målbare energi- og miljømål vil utredes*

Rådmannen har som tidligere orientert om ikke å ha satt i gang arbeidet med en revidert kommunedelplan for energi og miljø av kapasitetsårsak og manglende kompetanse. Denne planen vil igangsettes i 2015. I påvente av denne planen fremstår energi og miljømålene i områdeplan for Brekstad som lite målbare, utover materialvalg og fokus på energiforbruk, miljøvennlig transport og å fremme eksisterende naturressurser.

*Med overordnede miljøføringer for områdeplanen mener rådmannen at kommuneplanens strategi om å være miljøbevisst og klimatilpasset er ivarettatt. Imidlertid må det jobbes videre med å sette tydelige målbare miljø- og klimamål. Dette gjøres i sammenheng med kommunedelplan for energi og miljø som igangsettes i 2015.*

**Bud 8 Fergeleiet bør flyttes**

*Evalueringsgruppen ser store fordeler med å flytte fergeanløpet nordover innenfor havnebassenget (evalueringsrapport parallelloppdrag, utvikling av Kystbyen Brekstad).*

Vedtak som legger føringer:

- Parallelloppdrag Brekstad, bud 8 Fergeleiet bør flyttes, november 2013, kommunestyret.

*Rådmannens vurdering:*

Et viktig grep for å utvikle en attraktiv kystby er å flytte ferjeanløpet. Dette vil frigjøre verdifullt areal ved torgallmenningen 0\_A1 i tillegg til å redusere trafikken og trafikkhastigheten gjennom sentrum.

- *Ferjeanløp på utsiden av nordre molo*

Flere ulike plasseringer til ny ferjekai har vært analysert. I planforslaget foreslås nå fergeleiet på yttersiden av nordre molo. Forslaget er i samråd med kystverket, Staten Vegvesen, Fylkeskommunen og også etter dialog med fergeselskapet som i dag kjører ferjeforbindelsen. Anløpet er lagt på skrå med tanke på dominerende vindretning for å unngå sidevind som gjør ferga vanskeligere å manøvrere. Dette er en bedre løsning enn å legge ny fergekai på innsiden av nordre molo som vil gi en kronglete adkomst i tillegg til at det ved motorhavari kan skape utfordringer for boliger i havnebassenget. Fosenvegene har vedtatt å stå for planlegging av ny ferjeoppstilling med unntak av selve kaianlegget. Løsningen muliggjør nedgradering av store deler av Havnegata fra fylkesvei til kommunevei med fartsreduksjon mellom sentrums- og boligområdene S6 og B4. Havnegata forbi foreslåtte barneskole på Meieritomta vil også få mindre trafikk i tillegg økt areal ved foreslåtte løsning.

Foreslåtte ferjeløsning er presentert for fylkesutvalget i Sør-Trøndelag som har vedtatt å bidra til dialog med staten og Stortinget om finansiering av utviklingstiltak som nytt ferjeanløp. Ved å skape et attraktivt sentrum og attraktivt lokalsamfunn vil Forsvaret i større grad lykkes med rekruttering av nye ansatte og også beholde kompetansen over lengre periode. I påvente av mulig finansiering av nytt fergeleie må nok Ørland kommune leve med en mellomløsning i flere år. Lykkes man ikke med flytting av fergeleiet vil det endre grunnlaget for områdeplanen. Blant annet vil foreslått boligområde B4 da få all fergetrafikken i bakkant, og Statens Vegvesen har varslet at det kan være aktuelt å stille krav om rekkefølgebestemmelse, der boligområde B4 ikke kan bygges ut før fergeleiet er flyttet. En slik situasjon vil også redusere den gode forbindelsen mellom dagens sentrum og sjøen.

Planforslaget viser en ny løsning for midlertidig ferjeoppstilling, der retningen på oppstillingen endres og der areal frigis slik at arbeidet med 0\_A1 – allmenningen og Fru Ingers torg kan påbegynnes. Løsningen dekker krav til oppstillingsplasser tilsvarende dagens behov. På dager med stort trykk vil det legges til rette for oppstilling langs Havnegata.

*Med overnevnte forslag til ny ferjeoppstillingsplass mener rådmannen at bud 8 er ivaretatt i områdeplanen. Samtidig foreligger også en forbedring av dagens midlertidige ferjeoppstilling.*

### **Bud 9 Skap gode inne- og utemiljøer ved å dyrke kontakten med sjøen**

*Det er mulig å skape gode inne- og utemiljø og et variert botilbud innenfor dagens sentrum. Løsningsforslagene viser hvordan man kan skape gode uterom skjermet for vær og vind. Kontakten med sjøen fremheves som den største verdien Brekstad har og bør utnyttes bevisst (evalueringsrapport parallelloppdrag, utvikling av Kystbyen Brekstad).*

Vedtak som legger føringer:

- Evalueringsrapportens bud 9 vedtatt av kommunestyret november 2013.
- Utkast til områdeplan behandlet i planutvalget og kommunestyret juni 2013, og som åpner for bygging og deling i tråd med utkastet.

#### *Rådmannens forslag til områdeplan*

- Værbeskyttelse som sentralt byplangrep  
«Værvev» er betegnelsen på et strategisk planleggingsgrep som har vært førende for områdeplanleggingen. Værveven innbefatter værbeskyttelse i form av bygningsretninger, ledelinjer og kan også være et byromsmøbel som skaper værbeskyttelse og opplevelser langs gatene og i uterom. Samtidig forbinder veven byen med sjøen og naturen rundt (se s. 18 i kvalitetsbeskrivelsen, vedlegg 5). Se ellers omtale av værvev under bud 3.

Brekstadkile som bygningsstruktur i øst-vestlig retning er et sentralt grep i områdeplanen, og har som en hensikt å fungere som en demper på rådende vindretning, skape gode inne- og utemiljø samtidig som kilestrukturen gir siktelinjer til sjøen og dermed dyrker kontakten med sjøen slik en kystby bør gjøre. I kvalitetsbeskrivelsen fremgår en nærmere beskrivelse av hva den fleksible og Brekstadunike Brekstadkilen er (s. 11 i kvalitetsbeskrivelsen, vedlegg 5).

- *Kystbyen møter sjøen*

Med utgangspunkt i nevnte værvev-struktur på byplanen, allmenninger som vender mot sjøen, sjønært nærfriluftsområde i Brekstadbukta, sjøbad og Brekstadkilene som er formet i øst-vestlig retning og som dermed gir siktelinjer til sjøen er det også lagt opp til boligbygging i havnebassenget B4. Se ellers omtale under bud 1.

- *Nye møte- og væreplasser skaper attraktive byrom*

Områdeplanen, med kvalitetsbeskrivelsen, viser gjennomgående satsing på gode utemiljø og regulerer 3 planlagte allmenninger, 2 torg, friområder, sjøbad, kunstmolo og stiller i tillegg lekeplasskrav i reguleringsbestemmelsene. Gode adkomstløsninger til uterom og beskrivelser av fargevalg (fargene fra Hannah Ryggens vev) og materialbruk bidrar samlet til et unikt og attraktivt sentrum. Se ellers omtale under bud 4.

- *Kvalitetsbeskrivelsen viser vei for en unik og attraktiv kystby*

Med områdeplanen følger en kvalitetsplan. Formålet med planen er å gi Brekstad en helhetlig karakter og styrke eksisterende identitet med kvalitetsbevisst byfortetting. Kvalitetsplanens føringer for byfortetting og estetisk utforming i form er derfor viktig å følge de kommende årene. Kvalitetsplanen er faglig støtte for utbygger og et verktøy når delområder skal utarbeides. Det skal også gi retningslinjer for kommunen for behandling av detaljplaner og byggesøknader. En sjekkliste, kortversjon av kvalitetsbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene, vil foreligge når planen skal endelig vedtas.

*Med overnevnte utgangspunkt mener rådmannen at bud 9 er ivaretatt gjennom områdeplanen for Brekstad.*

### **Bud 10 komme i gang med noe raskt**

*«Det er viktig å vise at dere er i gang med å skape den framtidige kystbyen. Dette tar tid, og nettopp derfor er det helt sentralt og komme hurtig i gang med noen enkle tiltak». Særlig ble sjøbad, kunstmolo og dialog med ungdom om prioriteringer vektlagt (evalueringsrapporten parallelloppdraget s. 8).*

Vedtak som legger føringer:

- Kommunestyret november 2013 ønsket at administrasjonen skulle komme i gang med noen tiltak raskt, og ba administrasjonen komme i gang med Bypark, en første Brekstadkile, utredning av ny barneskole, Sjøbad og Kunstmolo.

Dette budet har ikke direkte innvirkning på områdeplanen, men fører til at administrasjonen samtidig med planlegging også har igangsatt bygging av Bypark, utreder skoletomter og har dialog med en rekke aktører om bygging av den første Brekstadkilen. I tillegg vil administrasjonen i løpet av 2015 igangsette planlegging av sjøbad inkludert oppstart av planlegging av kunstmolo.

Planutvalget fikk i juni 2013 til behandling et utkast til områdeplan som også åpner for bygging- og deling i Brekstad sentrum.

*Rådmannen mener forslag til områdeplan for Brekstad ivaretar muligheten til å komme raskt i gang med noen tiltak, og at bud 10 er ivare tatt.*

### **Rådmannens innstilling**

Forslag til områderegulering for Brekstad med tilhørende planbeskrivelse og konsekvensvurderinger, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10. Høringsfrist settes til 21.11.2014

Byggetiltak innenfor planområdet kan oppføres såfremt byggeplanene er i samsvar med forslag til områdereguleringsplan som legges ut til offentlig ettersyn, jfr. vedtak om bygge- og deleforbud.