

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

FORESPØRSEL OM AVVIK FRA PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDE N2 I OMRÅDEPLAN FOR BREKSTAD SENTRUM

Rådmannens innstilling

Ørland kommune ved planutvalget anser etablering av Sparetorget innenfor område N2 i områdeplanen for Brekstad sentrum, å være i henhold til arealformålet i planen og er positive til dette. Eventuell mindre kontorutleie kan være aktuelt innenfor N2 dersom dette underordnes hovedaktiviteten. Dersom omsøkt tiltak er i samsvar med planbestemmelsene, kan det gis dispensasjon fra plankravet dersom det legges frem en detaljert utomhusplan.

Etablering av utleiekontor i større omfang, annen virksomhet som ikke er innfor formålet i områdeplanene, eller endring av trafikkløsninger, krever detaljregulering. Hva som konkret kan tillates av avvik fra arealplanen, må imidlertid avklares gjennom en detaljreguleringsprosess for hele kvartalet N2 som berører Områdeplan Brekstad sentrum (PlanID 1621201703) og Områdeplan Brekstadbukta (PlanID 1621201307).

Sakens bakgrunn og innhold

Sparetorget AS ved Wenche Hovde ønsker å bygge nytt butikklokale på gnr. 68, bnr. 368, område N2 i områdereguleringsplan for Brekstad sentrum (plan-ID: 1621201703), og spør om det kan tillates å legge til rette for utleie kontorlokaler i byggets andre etasje. Hensikten med dette er finansiering av tiltaket.

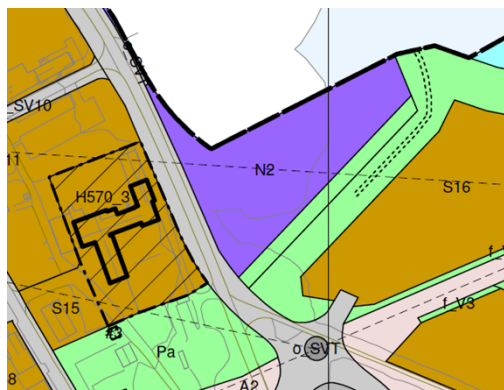
Hovde kan også tenke seg å ha avkjøring til tomte/arealet fra rundkjøringen, som krever kryssing av turvei og friområde F1 (meddelt muntlig).

Det aktuelle området – N2 – ligger nord for planlagt rundkjøring, like på andre siden av fylkesveien for meieribygningene.

N2 i områdeplan Brekstad sentrum

Område N2 er det minste og mest sentrumsnære arealet i denne områdeplanen. De to andre næringsområdene er N4 og N6, som ligger ved Fjæraveien. Området N2 er ca. 12 dekar stort.

Områdeplanen sier generelt om næringsformål at de kan benyttes til «lett industri, verksted, ut- og innendørs lager, engrossalg og detaljalg av plasskrevende varer, typiske kategori B lokalisering». Hotell/overnatting og tjenesteyting



tillates ikke. Heller ikke virksomhet «som etter kommunens skjønn medfører særlige trafikk- eller miljøulempen eller er til fare for omgivelsene». Minimum utnyttning er satt til 50 % (BYA), og maks gesimshøyde 8 meter.

N2 i Områdeplan Brekstadbukta (plan-ID: 1621201307)

Område N2 i områdeplanen for Brekstad sentrum er ment å henge sammen med N2 i områdeplan for Brekstadbukta. Områdeplanen for Brekstad sentrum utvider dermed næringsformålet N2 noe sørover, etter innspill i planprosessen. Grøntarealet sør for N2 i områdeplan Brekstadbukta legges sør for N2 i områdeplan Brekstad sentrum, slik at N2 blir et sammenhengende næringsareal som går over 2 planer.



Plankrav

I områdeplan for Brekstad sentrum er det i henhold til § 4.1.1 i bestemmelsene et plankrav: «Før tillatelse til tiltak kan gis innenfor et byggeområde må det utarbeides detaljreguleringsplan for det aktuelle området. Presis avgrensning av delområder skal skje i samråd med kommunen før detaljplanlegging».

Områdeplan for Brekstadbukta har ikke dette kravet. Her er det mulighet til å gå rett på

byggesøknad fra områdeplan.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert

Administrasjonens vurdering

På side 33 i planbeskrivelsen står det følgende i forbindelse med næringsområder: «Foretakets aktivitet avgjør lokalisering. I de næringsområdene som ligger nærmest sentrum skal det kun tillates næring av type kontor, service o.l. (Kategori A) Dette er næring som ikke er spesielt plasskrevende, med flere ansatte som kan benytte kollektivtransport og sykkel, og som ikke er sjenerende for tilstøtende boligområder. Dette kan også være næring med høy besøksintensitet og næring som bidrar til større bruk av øvrige sentrumsformål (f.eks. cafeer etc.)».

Siden N2 i områdeplan Brekstad sentrum ligger nært sentrumsformål og offentlige formål, kan det vurderes å signalisere en «mykere» holdning fra kommunen når det gjelder kontorer og aktivitet som ellers hører hjemme i kategori A. I sentrumsplanen fra 2013 var dette området delvis avsatt til kombinert bolig/kontor. Dette området ligger slik til at det til en viss grad kan «serve» arbeidsplasser og kunder som går og sykler. Parkeringsmuligheter finnes det også litt lengre sør. Innenfor næringsformål i områdeplanen for Brekstadbukta og Brekstad sentrum, er arealet innenfor N2 det arealet som eventuelt er best egnet for «A-aktiviteter», og i alle fall vil det være relevant å drøfte dette gjennom en planprosess.

Samtidig vil dette skape en utfordring for de sentrumsområdene som er regulert til «A» der kommunen prioriterer kontor, ved at deres marked blir mindre. Dette kan vanskeliggjøre etablering av bygg med kontor f.eks. på ferjeleie eller i Yrjarsgate. Disse har ikke de samme mulighetene for etablering av næring som finnes for N2.

Et viktig grep i sentrumsplanen er grøntkorridor og prioritering av gående/syklende på strekningen fra skole/haller mot Bruholmen. Eventuell endringer av veg og avkjørsel fra rundkjøring, vil ha vesentlig påvirkning av dette plangrepet. Det vil øke antall bilveger, medføre nye kryssingspunkt for gående/syklende og påvirke sentrumsarealet sør/øst for grøntstrukturen. Dette må belyses i en eventuell detaljregulering dersom dette skal endres.

For etablering av næringsformål er det viktig med mulighet for raske avgjørelser. Ved bruk innenfor overordnede føring for næringsformål i områdeplanen, vil det være mulig å gi dispensasjon fra plankrav. Innenfor områdeplan Brekstadbukta er det ikke et slikt plankrav.

I områdeplanen for Brekstad kreves detaljregulering før det kan søkes om byggetillatelse innenfor et (nytt) byggeområde. Det kreves ikke detaljregulering i andre områdeplaner for næringsareal i kommunen (Brekstadbukta, Brekstad vestre og Ulsetmyra). Det vil være mulig å søke om dispensasjon fra plankravet, men dette bør ikke være aktuelt dersom det søkes om vesentlige avvik/dispensasjon fra områdeplanen. Området er i dag en del av et større sammenhengende tomteareal der adkomst er forutsatt løst fra ny veg gjennom Brekstadbukta. Rådmannen mener at dersom en skal avvike arealformål i det omfang det er søkt om, eller endre adkomst slik det er søkt om, er det spesielt viktig å kreve detaljregulering.

Etablering av Sparetorget eller andre lignende forretninger med blant andre plasskrevende varer, anses å være i henhold til arealformålet. I tillegg til etablering av Sparetorget vil en etablering av noen utleiekontor kunne være aktuelt å anse å være innenfor planformålet for dette arealet, dersom dette anses som underordnet hovedaktiviteten. Det kan da være aktuelt å gi dispensasjon fra plankravet dersom det legges frem en detaljert utomhusplan.

Et evt. positivt signal fra kommunen på denne forespørselen vil etter rådmannens mening ikke danne noen presedens. Dette kan ikke overføres til andre næringsområder, som ikke har de samme forutsetningene. Det må imidlertid være en forutsetning for at ønske om avvik i henhold til gjeldende områdeplaner at de to N2-områdene detaljreguleres samlet, slik at de evt. avvikene fra planen framkommer etter en normal reguleringsprosess.

Vedlegg:

- 1 Forespørsel
- 2 Situasjonsskart