

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Oddgeir Myklebust

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

PlanId1621201306 Områdeplan for Brekstad sentrum - ny 2. gangs behandling

Vedlegg:

- 1 Rådmannens oppsummering og vurdering av høringsuttalelser
- 2 Samlet fremstilling av høringsuttalelser
- 3 Rapport studietur Malmø
- 4 Nytt plankart
- 5 Planbestemmelser for 1621201306 Områdeplan Brekstad sentrum - PLU 26.02.2015
- 6 Planbeskrivelse - endret
- 7 Kvalitetsbeskrivelse - endret

Viktige vedlegg som ikke følger saken:

- 10 bud for utvikling av Brekstad
- Evalueringsrapport for mulighetsstudie parallelloppdrag Brekstad
- Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2026 vedtatt 13. nov 2014.

Sakens bakgrunn og innhold

Planutvalget vedtok 26.02.2015 å legge områdeplan for Brekstad sentrum ut på ny offentlig høring. Dette med bakgrunn i kommunestyrets vedtak 18.12.2014. Høringsfristen ble satt til 16. april.

Kommunestyret vedtok en rekke endringer i forslag til områdeplan for Brekstad sentrum:

- *Meieritomta legges ut til sentrumsformål*
- *Allmenning o_A2 justeres og flyttes inn på kommunal grunn*
- *Torg T2 omdefineres til sentrumsformål S6 og samferdsel Yrjars gate*
- *Park Pa1 omdefineres til sentrumsformål S2*
- *Park Pa2 omdefineres til sentrumsformål S8*
- *Parkeringsnormen endres*

I tillegg foreslo rådmannen at Meieriparken Pa3 utvides.

Planen er endret i tråd med dette. Dette er så vesentlige endringer at planen måtte ut på ny offentlig høring.

For å sørge for fremdrift i planarbeidet, vedtok planutvalget 28.01.15 å dele områdeplanen i to:

- Områdeplan for Brekstad sentrum
- Områdeplan for Brekstadbukta

Det er områdeplan for Brekstad sentrum som nå har vært ute til ny offentlig høring. Områdeplan for Brekstadbukta er under utarbeidelse.

Det er utarbeidet en samlet katalog med høringsinnspillene. Det er også laget et dokument med rådmannens oppsummering og vurdering av høringsinnspillene (se vedlegg).

I tillegg legges det ved en rapport fra studieturen til Malmø/København den 13-15. april. Det var både inspirerende og lærerikt å få besøke utbyggingsprosjektet Vestre Hamnen i Malmø. Det er stor overføringsverdi til det som skjer og skal skje fremover på Brekstad.

Om planmaterialet

Planmaterialet er endret i tråd med kommunestyrets vedtak 18.12.2014 :

- Plankart - endret
- Planbestemmelser - endret
- Planbeskrivelse - endret
- Kvalitetsbeskrivelse - endret

Administrasjonens vurdering

Områdeplan for Brekstad er et viktig grep for å lykkes med Ørland kommunes ønskede befolkningsvekst.

Ørland kommune har gjennom kommuneplanen satt seg mål om 35 % befolkningsvekst, og det er vedtatt 5 hovedstrategier for å lykkes med å nå dette målet. Strategiene er forankret i utgangspunktet for områdeplan Brekstad og områdeplanen er dermed et viktig utgangspunkt for å lykkes med befolkningsmålet.

- *Bolyst for en økende befolkning:* områdeplanen legger opp til 900 nye boliger som tilsvarer befolkningsvekstmålet på 35 %. Grunnleggende for hele den strategiske utviklingen har vært å skape en attraktiv kystby der folk ønsker å bosette seg.
- *Kreativ og fremtidsrettet næringslivssatsing:* Planen legger opp til næringsutvikling gjennom at store areal er avsatt til sentrumsformål der næring- og forretningsdrift tillates. I Yrjars gate er det krav om næring i første etasje. Satsing på befolkningsvekst i sentrum er i seg selv også en næringsssatsing, da en økende befolkning generer næringsutvikling.
- *Folkehelse:* Områdeplanen legger opp til gang- og sykkelsatsing der det er kort avstand mellom viktige funksjoner i befolkningens hverdagsliv. Det satses på attraktive utemiljø med lekeplasser, park, friluftsområde og allmenninger.
- *Miljøbevissthet og klimatilpassing:* Hele områdeplanen er resultat av satsing på en bærekraftig utvikling. Miljøvennlig transport, krav til energiøkonomiske bygg med tre som hovedmaterieell, satsing på grøntdrag mv, Værbeskyttelse (værvev) og kotehøyde første etasje viser klimatilpassing.
- *Utvikle de kommunale tjenestene:* Nærhet til gode kommunale tjenester er vurdert som viktig, og det planlegges for kommunale tjenester som barnehage og skole i kort avstand til der folk vil bo.

Å planlegge for framtida gjennom å ta nye utviklingsgrep skal og bør vekke debatt. Slike planer står seg på at ulike interesser brynes. Rådmannen har, for å gi informasjon om planarbeidet og for å skape dialog om utviklingen, gjennomført en rekke folkemøter, dialogmøter, en-til-en møter med grunneiere i Brekstad i tillegg til utstillinger. Deler av områdeplanen for Brekstad har skapt betydelig debatt.

Innen fristen kom det inn til sammen 12 høringsinnspill (se vedlegg). Siden dette er andre gang planen er på høring, er det ikke overraskende med såpass få uttalelser. Det har heller ikke blitt reist noen innsigelser til planen i denne høringsrunden. Innsigelsene som ble reist i forrige runde er løst. Innsigelsen fra Fylkesmannen til Brekstadbukta håndteres gjennom områdeplan for Brekstadbukta.

Rådmannen ser ikke noe grunnlag for å foreta endringer i planmaterialet med grunnlag i høringsuttalelsene. Kvalitetsbeskrivelsen er endret på et par punkter:

- *Presisere at deler av mur i parken skal søkes beholdt (s. 10)*
- *Presisere at variasjon skal søkes i bygningsmassen hver 20. meter (s. 12)*

Det første punktet er nødvendig med tanke på å utvikle et torg som en del av Meieriparken opp mot Yrjars gate. Det andre punktet understreker hvor viktig det er med variasjon i bygningsmassen.

Ikke overraskende er det flere av høringsuttalelsene som tar opp Brekstadbukta og peker på naturverdiene i området og den betydningen området kan ha for å utvikle en attraktiv kystby. Brekstadbukta har vært gjenstand for betydelig engasjement i planprosessen. Rådmannen forholder seg til de politiske vedtakene mht. ny fyllingskant.

Ellers er det noen veldig konkrete innspill fra Rædegård. Disse mener rådmannen kan håndteres gjennom detaljreguleringsplan som utarbeides for det konkrete området. Dette går blant annet på byggehøyde og krav til uteareal. De gir ikke grunnlag for å endre på områdeplanen.

For rådmannens vurdering av de andre høringsuttalelsene vises det til vedlegg.

Oppsummert

Rådmannen vil anbefale at områdeplan for Brekstad sentrum vedtas slik den foreligger.

Rådmannens innstilling

Rådmannen vil på bakgrunn av saksdokumentene foreslå at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende

INNSTILLING:

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-15 godkjenner kommunestyret forslag til områdeplan for Brekstad sentrum som vist på kart datert 25.09.2014 og som har vært på høring i perioden 26.02.15 til 16.04.15, med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse, datert 18.12.2014.