

**SAKSFRAMLEGG****Saksbehandler: Thomas Engen**

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

**Planid 1621201503 Detaljregulering for Bakeritomta, Yrjarsgate 14 - 2. gangs behandling**

Vedlegg:

- 1 Plankart Bakeritomta 03092015
- 2 Bestemmelser Bakeritomta revidert 03092015
- 4 31 13 \_snitt Biloppstillingsplass
- 4 Revidert\_Situasjonsplan
- 5 1.Vurdering\_tiltaksbeskrivelse
- 6 ROS-analyse\_Yrjarsgate
- 8 planbeskrivelse\_11062015
- 9 Vedlegg 01\_Illustrasjoner\_20150611
- 10 Brekstad Miljømatrise \_asas 01
- 11 Miljøoppfølgingsprogram
- 12 Uttalelse - detaljregulering av Bakeritomta
- 13 Uttalelse - FMST - reguleringsplan - Bakeritomta - Yrjarsgate 14 - Ørland
- 13 Uttalelse - NVE -reguleringsplan - Bakeritomta - Yrjarsgate 14 - Ørland kommune
- 13 Uttalelse - SVV - reguleringsplan for bakeritomta Yrjarsgata 14 - Ørland kommune
- 15 Merknader Planforslag Mikal Tyskø
- 16 Plan med kommentarer arkitektfirma og godkjenning Tyskø

**Sakens bakgrunn og innhold**

Formålet med planen er å legge til rette for nytt bygg med sentrumsfunksjoner som bolig og næring og tilhørende parkering. Detaljplanen ligger innenfor planen «PlanId1621201306 Områdeplan for Brekstad sentrum» vedtatt 29.04.2015.

Planforslaget med tilhørende planbeskrivelse er en privat reguleringsplan og behandles etter Plan og bygningsloven «§12-11.Behandling av private reguleringsplanforslag». Planen er utarbeidet av ASAS arkitekter på vegne av Rædergård Entreprenør AS.

Det ble gjennomført oppstartsmøte mellom kommunen og ansvarlig for planarbeidet 04.02.2015. Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 05.mars 2015 i Fosna Folket og på Ørland kommune sine hjemmeside. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 23.02.2015.

Planforslaget ble 1. gangs behandlet av planutvalgets møte 18.06.2015 som sak 15/37. Planutvalget vedtok at planforslaget skulle sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-10.

Forslag til reguleringsplan har vært på høring og ble lagt ut til offentlig ettersyn i henhold til Plan og bygningsloven § 12-10. Høring ble kunngjort i Fosna-Folket den 30.6.2015 og berørte parter ble tilskrevet. Høringsfristen var satt til 17.8.2015. Det er kommet inn høringsuttalelser fra følgende:

- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag med tilhørende sektormyndigheter
- Sør-Trøndelag fylkeskommune
- Mikal Tyskø

### Folkehelsevurdering

Boligområdet ligger i gåavstand til skole, barnehage, større lekeareal og butikk. Det ligger derfor godt til rette for alternative transportmidler til bil.

### Administrasjonens vurdering

Detaljplanen følger i hovedsak kravene i områdeplan for Brekstad. Planen viser avveininger som gjøres mellom krav i områdeplanen og valg av løsninger ved detaljregulering.

Rådmannens oppsummering og vurdering av høringsuttalelsen:

Høring	Oppsummering av innspill	Rådmannens vurdering
Sør-Trøndelag fylkeskommune	Selv om registrering av automatisk frede kulturminner er noe mangelfull, vurderes det til å være relativt liten risiko for at planen kommer i konflikt med disse.  Fylkeskommunen har ikke avgjørende merknader til avveininger og løsninger man har valgt ved detaljregulering	
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	De ønsker at minimumskrav til utnyttelse innarbeides i reguleringsbestemmelsene. De savner vurdering av støy i planbeskrivelsen. Siden planområdet grenser inn mot gul støysonen ønskes dette inn som et eget punkt i planbestemmelsene. Videre ønsker de at det skal stå helt konkret at alle boligenheter skal ha tilgang til stille side og egnet stille uteoppholdsareal, herunder at minst et soverom skal vende mot stille side. De mener at bestemmelsene bør definere at T 1442/2012 skal gjelde for bygge og anleggsfasen, slik at naboer til tomten sikres forsvarlige støyforhold under oppføringen. Det er ikke stilt vilkår for egenrevisning.	Minimumskrav til utnyttelse anses å kunne løses gjennom byggesak og krav i henhold til § 4.1. Utomhusplan og § 4.2. Arealoversikt.  Det er tatt inn en ny bestemmelse om støy i § 4.3. Støyberegninger.
Statens Vegvesen	Statens vegvesen er positive til parkering under bakken, men er kritisk til løsningen som kommer	I samarbeid med arkitekt er det utarbeidet et forslag der fortausområde foran innkjøring er

	frem av illustrasjoner med blant annet dårlig sikt mot venstre og komplekst gatetverrsnitt med toveis trafikk på fortau. De har satt som vilkår for godkjenning: <i>«Innkjøring til p-kjeller må fremkomme av plankartet. Innkjøring må av hensyn til trafikksikkerheten flyttes til byggets sørside.»</i> Videre har de faglige råd om at areal avsatt til avfallshåndtering fremkommer av kartet.	strammet opp. Det gjør at det er avsatt plass til at en bil kan stille seg opp uten å stå i en bakke og samtidig få tilfredsstillende sikt samtidig som myke trafikanter har tilfredsstillende sikt mot avkjørselen. Det er nye bestemmelser i § 3.5. Avkjøring fra vei og § 4.1.2. Fortau og felles avkjøring for bil. Dette imøtekommer Staten vegvesen sine vilkår.  Avfallshåndtering løses i bygget.
NVE	NVE har ingen kommentarer til planen.	
Mikal Tyskø	Ber om at gang- sykkelforbindelse mellom Rådhusgata og torgallmenningen blir lagt noe om jamfør vedlagt kart.	Planen er justert med et kompromiss mellom innspill fra Mikal Tyskø og opprinnelig forslag. Begge parter har godtatt kompromissløsningen.

Etter høringsrunden er følgende endringer er tatt inn i planbestemmelsene:

#### § 3.5. Avkjøring fra vei

Det tillates felles avkjøring fra Yrjars gate til parkering i gårdsrom og i parkeringskjeller.

Det tillates avkjøring fra gangveien/Rådhusgata inn til eiendommene 67/224, 67/167 og 62/247 via allmenningen. All innkjøring til eiendommene 67/253 og 67/27 skal skje via felles avkjøring i sør.

#### § 4.1.2. Fortau og felles avkjøring for bil

Overgangen mellom fortau og felles avkjøring for bil, mellom eiendommene Yrjarsgate 12 og 14, skal markeres i dekket enten ved bruk av ulik belegning i bakken eller ved annen markering.

#### § 4.3. Støyberegninger

Det skal foreligge enkel støyberegning i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Retningslinje T-1442 om grenseverdier for uten- og innendørs støy skal følges.

Plankartet er også endret noe i forbindelse med areal foran innkjøring parkeringskjeller og gang-sykkelforbindelsen.

Endringer etter høringsrunden anses som mindre vesentlig slik ny høring ikke er nødvendig.

Det er en del avvik fra områdeplanen, men disse har vært spilt inn også tidligere og rådmannen skrev i sitt saksfremlegg i forbindelse med håndteringen av områdeplanen for Brekstad sentrum: *«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.»*

I Områdeplanen for Brekstad er det satt som hovedregel en etasjehøyde på 3-5 etasjer. Detaljplanen er omfattet av område S5 der maks antall etasjer er satt til 3 etasjer. Videre er det i områdeplan for Brekstad beskrevet en etasjehøyde for næringsareal på 3,6 meter og 3,0 meter for boliger. I detaljplanen er etasjetallet satt til 4 etasjer med en tilbaketrasket 5 etasje

for tekniske installasjoner. Etasjehøyden er satt til 4,25 for næringsareal og 3,2 meter for bolig. Utbygger har i møte med administrasjonen argumentert med at etasjehøyden må tillates så høye for å få tilstrekkelig kvalitet på næringsareal og boliger. Foreslått antall etasjer er høyere enn innenfor område S5, men innenfor hovedregel for områdeplanen. I detaljplanen er høyden regulert med maks kotehøyde. I planforslaget er dette diskutert i forhold til krav i forskrift, stedsanalyse og ved skyggekart. Administrasjonen vurderer at en i detaljplanen har argumentert tilstrekkelig for de avvik i høyde som er foreslått.

I områdeplanen for Brekstad er det flere steder reguleringsbestemmelser for bevaring av større trær. I reguleringsbestemmelsene i detaljplanen er det satt krav om at eksisterende vegetasjon langs Yrjarsgate beholdes så langt mulig. Samtidig er avkjøring plassert ved eksisterende store trær. Dette medfører at planen forutsetter at disse trærne ikke bevares. I områdeplanen for Brekstad er det også satt krav om at adkomst og parkering må samordnes mellom tomter. Denne planbestemmelsen er løst gjennom dette grepet med adkomst til nabotomter og parkeringskjeller. En eventuell plassering av avkjøring nord for bygget ble ansett som for vanskelig på grunn av utfordringer med allmenningen som er plassert der og utfordringer med nedkjøring til parkeringskjeller fordi høydeforskjellen er større på nordsiden enn på sørsiden av bygget. På oppfordring fra kommunen er det også gjennomført en tiltaksbeskrivelse vedrørende disse trærne av arborist. Kun et av trærne er beskrevet å kunne vurderes som verdt å beholde, men med behov for omfattende trepleietiltak. De resterende trærne anbefales å felles umiddelbart fordi de anses å være for svekket og som kommende risikotrær. Administrasjonen vurderer derfor at detaljplanen har argumentert i tilstrekkelig grad for valg av løsning for avkjøring og parkeringsløsning fremfor behov for bevaring av de omtalte trærne.

I detaljplanen er hensynssone for kulturmiljø og verdifull vegetasjon redusert noe i forhold til områdeplanen. Diskusjon vedrørende eldre trær er gjort i avsnittet over. Vedørende eldre bebyggelse vil denne reduksjonen ikke medføre noen endringer. Administrasjonen vurderer derfor at reduksjon i hensynssone i detaljplan er akseptabel.

I detaljplanen er allmenning o\_A2 justert. Utbygger har kommet med innspill til denne endringen også til behandlingen av områdeplanen. Administrasjonen har vektlagt at denne endringen kan gjøres innenfor detaljplan slik som er gjort her. Allmenningen føres mer direkte inn mot torg, park og videreføring av allmenning mot fjæra. Etter høring er traseen justert noe. Administrasjonen vurderer at endringen er klar forbedring i forhold til områdeplanen.

I områdeplanen er det satt krav om utredning av støy, vind og vannhåndtering. Samtidig er det krav om at dette utredes ved byggesøknad. Planen medfører utbygging av et større bygg på 4 etasjer og fortetting av tilstøtende boligområder. Plassering av større bygg er styrt av beliggenhet nær Yrjarsgate og andre krav i områdeplanen. Det er etter høring tatt inn en generell bestemmelse om støy og behandling av dette ved byggesøknad. Administrasjonen vurderer av støy, vind og vannhåndtering i liten grad vil påvirke detaljplanen og at det er tilstrekkelig å vurdere dette ved byggesøknad.

Detaljplanen vil bidra til at flere av de overordnede målsetningene i områdeplanen for Brekstad blir oppfylt. Ikke minst vil en oppnå å styrke sentrum med leiligheter, forsterke Yrjarsgate som hovedgate og bygge opp om allmenning o\_A2. Gjennom rekkefølgebestemmelser knyttet til nærliggende meieriparken, legges det opp til å utarbeide utbyggingsavtale for å løse utfordringer med utareal og lekeplasser. Planen legger opp til omfattende bruk av parkeringskjeller som medfører at biler i redusert grad blir en del av bybilde. I planarbeidet er det tatt med nærliggende boliger slik at adkomst fra Yrjarsgate kan samordnes. Det er også vedlagt omfattende illustrasjoner. I planforslaget er det også gjort vurderinger av estetikk og byggeskikk.

**Rådmannens innstilling**

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

**INNSTILLING:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner kommunestyret forslag til reguleringsplan for Bakeritomta, Yrjarsgate 14 med PlanID 1621201503 datert XXX med tilhørende bestemmelser og plankart revidert 3.9.2015.