

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

REGULERINGSPLAN FOR BRYGGEGÅRDEN BREKSTAD - PLANID 1621201604 - 2. GANGS BEHANDLING

Rådmannens innstilling

Rådmannen tilrår at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes detaljreguleringsplan for Bryggegården Brekstad – PlanID 1621201604, med bestemmelser sist revidert 19.04.16.

Sakens bakgrunn og innhold

I møte 15.02.2017 vedtok planutvalget å legge detaljreguleringsplan for Bryggegården Brekstad ut til høring og offentlig ettersyn.

AHA Eiendom ønsker å utvikle planområdet til sentrumsformål som bolig, næring og parkering. Det planlegges for kombinert bolig og leilighetsbygg i 2-5 etasjer som erstatning for eksisterende bygg på eiendommen. Planområdet er på ca. 7 daa. Hovedmålsettingen for planforslaget er å være med på å utvikle Brekstad sentrum til å bli mer attraktivt og urbant. Det planlegges næring i 1. etasje, med belysning og trekker, samt inntrukket 1.etg, som vil gjøre Yrjarsgate mer attraktiv som fotgjengertrasé. Det legges til rette for parkering i kjeller, og gjesteparkering mot Havnegata.

Planforslaget er utarbeidet av ASAS arkitektur AS (ASAS) som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver AHA Eiendom AS. Planen er varslet i henhold til Plan- og bygningsloven §12-1, §12-3 og §12-8, for eiendommene Yrjars gate 7, 9, 11, gnr/bnr: 67/8, 67/8/4, 67/18, 67/66, 67/204, 67/225,67/246, 67/369 og 67/370, 7130 Brekstad.

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i gjeldende områdeplan for Brekstad sentrum. For beskrivelse av innhold og konsekvenser av planforslaget viser til vedlagte planbeskrivelse.

Det er fremmet følgende vilkår for egengodkjenning av reguleringsplanen:

1. Med bakgrunn i T-1442/2012 har Fylkesmannen innsigelse til planen inntil det er tatt inn planbestemmelser som sikrer tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2012 på fasader og på uteområder for kombinert bolig- og leilighetsbygg i planen.
2. Fylkesmannen har med bakgrunn i forurensningsforskriftens kapittel 2 innsigelse til planen inntil det er gjort en fagkyndig vurdering av hvorvidt grunnen er forurenset

eller ikke, jf. vurderingene under miljøvern. Dersom det er grunn til å tro at grunnen kan være forurenset må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse.

3. Med bakgrunn i jordlova § 9 / nasjonale føringer for jordvern og Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) må områdereguleringens aktuelle krav til minimum grad av utnytting (inkl. boligkrav for S6) samt maksimumskrav til parkering innarbeides.

Vilkår for egengodkjenning, faglige råd og andre innspill er omtalt under administrasjonens vurdering. Alle høringsuttalelser er vedlagt i sin helhet.

Folkehelsevurdering

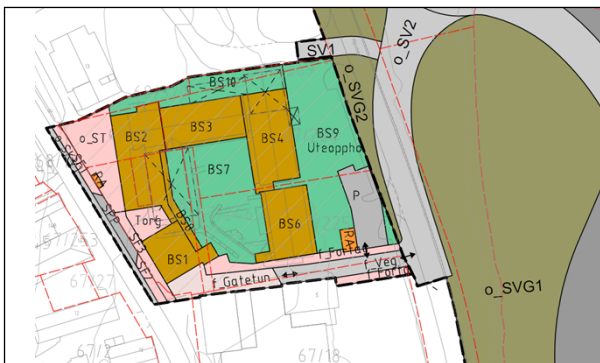
Planområdet er sentralt på Brekstad. Det ligger inntil park og torg og vil kunne bidra til et attraktivt sentrum der aktiviteter innenfor gåavstand er sentralt.

Administrasjonens vurdering

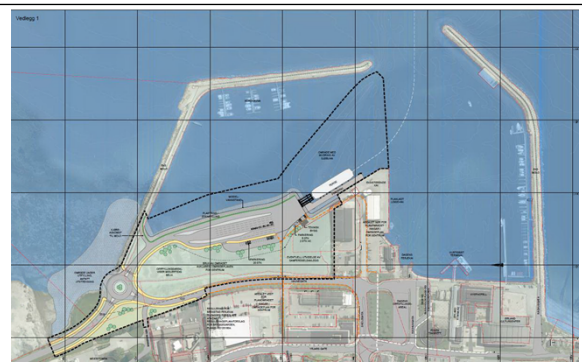
Planen følger målsetning for planområdet jamfør områdeplanen Brekstad. Forslaget bygger opp rundt en ønsket fortetting i sentrum. Planforslaget er med på å definere et tydelig midtpunkt i Brekstad der viktige fellesfunksjoner som torg, park og allmenning knyttes sammen. Yrjarsgate som fotgjengergate og handlegate vil styrkes som en konsekvens av forslaget.

Administrasjonen har lagt vekt på en rask saksbehandling i planarbeidet for å muliggjøre en rask realisering av attraktive leiligheter i sentrum.

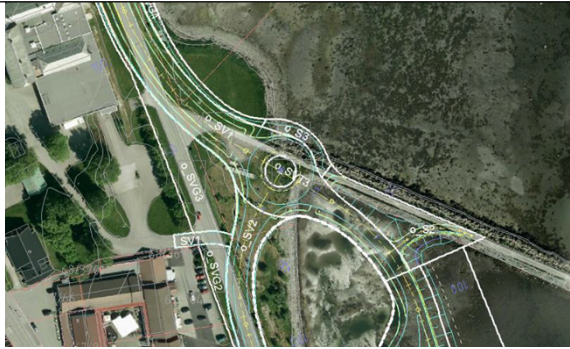
Planen vil bli påvirket av endringer i Havnegata i forbindelse med bygging av nytt ferjeleie. Det er lagt til grunn at adkomsten til planområdet fra Havnegata også må løses i plan for nytt ferjeleie. Administrasjonen mener at dette kan løses på en god måte uten at reguleringsplanen for Bryggegården Brekstad skal miste sine kvaliteter. Bilder under viser reguleringsplanen for Bryggegården sett i forhold til reguleringsplan for nytt ferjeleie som nå er på høring.



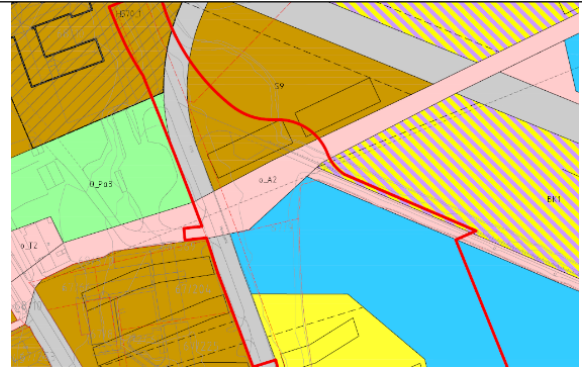
Sammenheng mellom reguleringsplanene



Illustrasjon for nytt ferjeleie



Foreslått nytt vegsystem i forhold til eksisterende nærhet til sjø



Foreslått vegsystem i forhold til områdeplanens nærhet til sjø

Vilkårene som er fremmet for egengodkjenning er fulgt opp med følgende endringer:

1. Støy

Utbygger har kommet med en utdypende vurdering av støyforhold der også utbygging av nytt ferjeleie er hensyntatt. Støyberegningene for Bryggegården viser at støy fra Fv 710/Havnegata kan være i overkant av 60 db mot fasaden. I området S6 er det ikke støy over 55 db fra vegtrafikk og bygningene vil også dempe mot flystøy. Flystøy er 53,1 db i Yrjars gate. På bakgrunn av disse forholdene er det det foreslått følgende endringer i bestemmelsene:

Ny setning under 3.4: *Minimum stille uterom pr. enhet er 20 m2 innenfor S6 eller innbygd balkonger/terrasser.*

Revidert 4.3:

§ 4.3. Støy

Retningslinje T-1442 om grenseverdier for uten- og innendørs støy skal følges. Unntak gis for flystøy og for fasader som vender mot Fv 710 - Havnegata, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for veitrafikkstøy. Som avbøtende tiltak for boenheter med fasader som vender mot Fv 710 - Havnegata skal følgende oppfylles for planen:

- *Oppfyllelse av innendørs støykrav skal dokumenteres med forenklet støyfaglig vurdering i forbindelse med byggesaksbehandlingen.*
- *Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles*
- *For hver boenhet skal minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles*
- *Alle boenheter skal ha tilgang til utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.*

Eventuelle støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

2. Vurdering av hvorvidt grunnen er forurenset eller ikke

Arealet er tidligere benyttet til butikklokaler, servering og bolig. Innenfor arealet merket S1 og S2 har det tidligere vært bensinpumpe og bensin- og oljetank. Det settes derfor rekkefølgekrav om miljøteknisk grunnundersøkelse her før igangsettingstillatelse. Utover dette har arealet ikke vært benyttet til industri, lager av miljøfarlig avfall eller annen aktivitet som medfører større fare for forurenset grunn.

Deler av området er utfyllt i fjæragrunn. Det er ikke grunn til å tro at disse inneholder forurensede masser.

Det er kjent at nabotomta i nord har hatt forurensede masser med kvikksølv fra meieriproduksjon. Det er ikke indikasjoner på at det har vært avrenning fra disse område mot regulert areal.

På denne bakgrunn anses det som liten grunn til å tro at grunnen kan være forurenset og at det må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen ut over for området S1 og S2 og de generelle krav som ligger i byggeteknisk forskrift.

3. Minimum grad av utnyttning samt maksimumskrav til parkering innarbeides.

Planområdet er på ca. 7 daa. Totalt utgjør Området S6 i områdeplanen ca 35 dekar. Illustrasjonsprosjektet viser 530 m² næring ut mot Yrjarsgate og Ca. 8700m² bolig, til sammen 9230m².

Reguleringsplanen dekker 20 prosent av arealet innenfor S6 i områdeplanen, men 35 prosent av boligkravet. Videre eksiterer allerede 25 boenheter på Kystgården som også er innenfor S6. Reguleringsplanen for Bryggegården oppfyller derfor betingelsene for at det samlet sett skal være mulig å oppnå minimum 150 nye boenheter innenfor S6.

For å imøtekomme krav om minimum utnyttning endres planbestemmelsene for «§ 3.2.Utnyttelse» fra å sette maksimumskrav på 150% BRA til at det skal ligge mellom 100% og 150% BRA.

Områdeplanens bestemmelser for 0,5 – 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet inkluderes i bestemmelsene «§3.3. Parkering». Videre settes det krav til 2 sykkelparkeringer pr. boenhet.

Håndtering av øvrige faglige råd og uttalisser er gjengitt i tabell under.

Myndighet	Uttalelse	Kommentar
Statens vegvesen	<p>Med bakgrunn i pågående regulering av nytt fergeleie bør det lages en ny støyrapport med utgangspunkt i den støysituasjonen som planen for endret fergeleie genererer, i tillegg til trafikkstøyen.</p> <p>Bestemmelser som ut fra den rapporten sikrer tilfredsstillende støyforhold på fasader og uteområder bør tas inn i planen.</p> <p>Parkeringsdekning for bil bør tas inn i planbestemmelsene.</p> <p>Parkeringsdekning for sykkel bør tas inn i planbestemmelsene.</p> <p>Det bør tegnes inn byggegrense i planen, på minimum 15 meter fra midten av Fv 710.</p>	<p>Det er vedlagt støyrapport for nye trafikk situasjon med og uten ombygging av ferjeleie.</p> <p>Jamfør krav fra Fylkesmannen er det tatt inn nye bestemmelser vedrørende støy.</p> <p>Bestemmelser fra områdeplanen er tatt inn i detaljplanen.</p> <p>Det er tatt inn bestemmelser vedrørende sykkelparkering under «§3.3. Parkering»</p> <p>På grunn av sannsynlig ombygging av Fylkesveg og omklassifisering til kommunal veg er dette tatt inn som en bestemmelse. Det er tatt inn ny bestemmelse under § 3.5 Plassering av bygninger om at «byggegrense mot sjø og mot Havnegata er</p>

	<p>Fortau bør tegnes inn med 3 meters bredde inkludert vegggrøft/annen veggrunn, for å unngå at uteoppholdsareal må brukes til et formålet.</p> <p>Dersom det er tenkt at fortau langs Fv 710 skal overtas av Statens vegvesen og Sør-Trøndelag Fylkeskommune, må det tas inn en bestemmelse om at teknisk plan skal godkjennes av vegeier.</p>	<p>minimum 15 meter fra midten av veg ved Fylkesveg og 10 meter ved kommunal veg.))</p> <p>Nytt ferjeleie forutsetter omklassifisering av strekningen. Det anses som tilstrekkelig at vegeier skal godkjenne teknisk plan.</p> <p>Det er tatt inn bestemmelse om teknisk plan skal godkjennes av vegeier.</p>
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	<p>Med bakgrunn i T-1442/2012 har Fylkesmannen innsigelse til planen inntil det er tatt inn planbestemmelser som sikrer tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2012 på fasader og på uteområder for kombinert bolig- og leilighetsbygg i planen.</p> <p>Fylkesmannen har med bakgrunn i forurensningsforskriftens kapittel 2 innsigelse til planen inntil det er gjort en fagkyndig vurdering av hvorvidt grunnen er forurenset eller ikke, jf. vurderingene under miljøvern. Dersom det er grunn til å tro at grunnen kan være forurenset må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse.</p> <p>Med bakgrunn i jordlova § 9 / nasjonale føringer for jordvern og Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) må områdereguleringens aktuelle krav til minimum grad av utnyttning (inkl. boligkrav for S6) samt maksimumskrav til parkering innarbeides.</p> <p>Det bør ikke åpnes for boliger i første etasje ut mot allmenningen i nord, langs Meieriveien, jf. gjeldende Områdeplan for Brekstad.</p>	<p>Det er tatt inn nye bestemmelser vedørende støy.</p> <p>Kommunen har i saksfremlegget vurdert at det er liten grunn til å tro at det er forurensing i grunnen med unntak etter bensinpumper.</p> <p>Det er lagt inn minimum krav av utnyttning og krav til parkeringsplasser.</p> <p>I områdeplanen for Brekstad er det lagt vekt på at bygninger med fasade direkte mot gater skal inneholde publikumsrettede aktiviteter. Meieriveien er stengt for trafikk for å legge til rette for bruk av arealet som park. I planforslaget legges det til rette for publikumsrettet aktivitet mot Yrjars gate og mot torget. Det er viktig at disse områdene blir sikret aktivitet.</p>
NVE	<p>Det anbefales at følgende innarbeides i planbestemmelsene før planen vedtas: «Rapport fra geoteknikk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknikk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.»</p> <p>Vi viser til vår uttalelse datert 20.01.2017 i forbindelse med varsel oppstart planarbeid, der vi ba om at kravet til minimum kotehøyder ble tatt inn i bestemmelsene samt at parkeringskjeller må konstrueres med tanke på vanninntrenging og bør derfor bygges som en tett konstruksjon. Disse forhold synes ivaretatt på en tilfredsstillende måte i vedlagte plandokumenter.</p> <p>I vår uttalelse pekte vi på at innkjøring må</p>	<p>Det er inkludert et nytt rekkefølgekrav under § 5.6. i planbestemmelsene</p> <p>Innkjøring til parkeringskjeller skal i henhold</p>

	plasseres slik at en unngå at kjelleren blir fylt med vann under ekstremværhendelser. Vi ber om at dette forholdet blir mer tydeliggjort før planforslaget vedtas og at forholdet eventuelt innarbeides i planbestemmelsene.	til gjeldende områdeplan skje fra Havnegata. Innkjøringen til parkeringskjelleren er trukket vekk fra havnegata. Det er lagt til en bestemmelse om minimum kotehøyde for innkjøring.
Sør-Trøndelag fylkeskommune	<p>Planområdet grenser mot Yrjarsgate og Havnegata. Nytt fergeleie med oppstillingsplasser etc er under planlegging. Dette kan legge føringer for adkomst til Bryggegården. Slik bør utbyggingen på Bryggegården sees i sammenheng med utbygging av fergeleie. Det er varslet oppstart av planarbeid for revidering av områdeplan for Brekstad sentrum. Dette kan få betydning for det videre arbeidet med Bryggegården.</p> <p>Fylkeskommunen minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna. Det er viktig å velge utelekeområder som har gode solforhold og er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing.</p> <p>Fasaden mot offentlig formål-Meieriparken framstår som monoton. Fylkeskommunen foreslår at man ser på andre løsninger for å bryte opp det monotone uttrykket.</p>	<p>Endrede forutsetninger for ferjeleie og behov for revidering av områdeplanen er en utfordring. På grunn av flere avvik fra områdeplanen burde ideelt sett områdeplanen for Brekstad revideres før både behandling av detaljplan for Bryggegården og ferjeleie. Dette vil ta uforholdsmessig lang tid.</p> <p>Det er tatt inn en ny bestemmelse under «§ 3.4. Krav til uteareal» om at «det skal etableres nærlekeplass innenfor S6.»</p> <p>Det legges ikke inn bestemmelser knyttet spesielt til utforming av denne fasaden.</p>

Administrasjonen har på bakgrunn av innspill fra statlige organer gjort enkelte endringer i planbestemmelsene. Det anses at planen som fremmes både bør tilfredsstillende utbyggers behov, imøtekommer vilkår til egengodkjenning og imøtekommer flere av de faglige rådene som er fremmet. For kommunen er det viktig at planen følger opp intensjonene i dagens områdeplan og bygger opp rundt en ønsket fortetting i sentrum. Nær viktige fellesfunksjoner som torg, park og allmenning.

Vedlegg:

- 1 Bryggegården plankart
- 2 Bryggegården Bestemmelser, rev 19.04.17
- 3 Bryggegården Beskrivelse
- 4 Bryggegården Utomhusplan
- 5 Bryggegården Illustrasjon rev A3
- 6 Bryggegården miljøbevissthet
- 7 Bryggegården ROS
- 8 Samordnet uttalelse til reguleringsplan for Bryggegården Brekstad - Ørland kommune
- 9 Uttalelse - reguleringsplan for Bryggegården Brekstad - Ørland kommune
- 10 Uttalelse - reguleringsplan for Bryggegården Brekstad - Ørland kommune
- 10 Uttalelse - reguleringsplan for Bryggegården Brekstad - Ørland kommune
- 12 Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune til PlanID 1621201604 Bryggegården Brekstad
- 13 Støyrapport Bryggegården Brekstad
- 14 N-ST-01 Støyfaglig utredning Brekstad fergekai
- 15 07041701 støykart