

Saksprotokoll i Planutvalget - Ørland kommune - 12.06.2014

Behandling:

Forslag fremmet av Torhild Aarbergstøtten, på vegne av Høyre og FrP

Alternativ til innstillingen:

Planutvalget vedtar følgende:

1. Sentrumsplan legger til grunn dagens plassering av ferjeleie. Evt. flytting av ferjeleie må videre utredes, og areal avsettes for evt. fremtidig flytting.
2. Følgende alternativer for tomt for ny skole i sentrum av Brekstad, legges til grunn for videre utredning:
Alt 1.: Tommelisetomta
Alt. 2: Brekstad gård øst
Ved valg av alt 2, må det legges til rette for at elever kan trygt ferdes mellom skole og svømme-/idrettshall, samt kulturhus. Tomtene hensyntar på en svært god måte trafikksikkerhet og nær tilgang på svømme- og idrettshall i tillegg til gode uteområder.
3. Lokalisering av ny barnehage på Brekstad
Planutvalget mener at det i utgangspunktet må legges til rette for at private aktører må kunne bygge ut nye barnehageplasser. Som sentrumsnær barnehagetomt vurderer Planutvalget Brekstad gård alternativt "Tommelse-tomta" og Bruholmen som aktuelle. Planutvalget finner ikke at Meieritomta er aktuell for verken skole eller barnehage.
4. Som innstillingen
5. Som innstillingen
6. Det foreslås p-norm for boliger i rekkehus/blokk: 1,0 pl/bolig for 2-3-roms, 1,3 pl/bolig for 4-roms og 0,5 pl/hybel. For boliger med parkering på egen tomt: 2 pl/bolig. For forretninger: 1 pl/50 m² og kontor 1 pl/75 m.
7. Det er et mål om økt fortetting i Brekstad sentrum med hovedregel om 4. etasjer, men maks 6.etasjer. Dette gjelder for hele området. Det er viktig å legge til rette for god arealutnyttelse for på den måten øke kost – nytte av byggene, og på den måten bidra til at private aktører investerer i Brekstad sentrum.
8. Ambisjonen om 1000 boenheter i Brekstad sentrum må sees på som langsiktig målsetting, men skal ikke være til hinder for at det legges til rette for boligbygging på andre områder som er regulert til boligformål i Ørland.
9. Som hovedregel ønskes ikke boliger i 1. etasje i bygg langs Yrjarsgate, men dette kan omsøkes for de enkelte bygg. I de tilfeller at det godkjennes for boliger i første etasje, skal etasjen utformes slik at de senere kan evt. gjøres om til næringslokaler.
10. Reguleringsbestemmelser for Brekstad, jf vedlegg av 03.06.14, legges til grunn, men med følgende endringer:

Reguleringsbestemmelser:

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

§ 2.1 Overordnet målsetning for planområdet, endres til:

Målsetningen for områdeplanen er å videreutvikle Brekstad sentrum til å bli attraktivt, urbant og bærekraftig. Det skjer etter følgende:

- fortett og konsentrer sentrum
- definer midtpunkt i sentrum
- ta vare på Brekstadfjæra som næringsområde
- legg til rette for nye bedrifter
- sett tydelige klima og energimål
- legge til rette for aktiviteter for alle aldersgrupper i sentrum
- utrede mulig flytting av ferjeleiet
- skap gode inne og utemiljøer ved å dyrke kontakten med sjøen og bruke vegetasjon bevisst
- etablere et kollektivknutepunkt med park & ride parkering for både sykkel og bil nær hurtigbåt- og ferjekaia

§ 2.2 Prosess og arbeidsmåte

For å oppnå målsetningen settes følgende krav prosjekter innenfor områdeplanen:

- bygge opp under allmenning o_A1 og O_A2 som angivelse av midtpunkter i sentrum
- styrke Yrjarsgate som hovedgate for handel og ferdsel
- legge skole, barnehage og lekeplasser til sentrumsområdet
- fremme sykkelbruk og ferdsel til fots

Alle saker må vurderes i forhold til havstiging og økt risiko for stormflo.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plankrav

Før tillatelse til tiltak kan gis innenfor felt som er avsatt til byggeområde må det utarbeides detaljreguleringsplan for det aktuelle feltet. For alle friområder, parker, allmenninger og andre fellesområder stilles krav til bruk av illustrasjonsplan godkjent av Ørland kommune.

§ 3.2 Mobilitetsplan

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan med fokus på å bedre rammevilkår for myke trafikanter og kollektivtransport. Mobilitetsplanen skal videre følge byggesaken.

Mobilitetsplanen skal inneholde en beskrivelse og vurdering av dagens reisemønster og vurdere forslag til endringer i miljøvennlig retning. Planen skal vise muligheter for alternativ transport og forslag til hvordan areal til parkering kan begrenses på sikt.

Arbeidsplasser og boliger skal utformes og organiseres på en måte som gjør det attraktivt å velge bort bilen til daglig, men med muligheter for gratis parkering.

§ 3.3 Energi og miljø

Målsetning:

All utvikling skal bidra til å fremme Brekstad som en nyskapende, attraktiv og bærekraftig by. I Brekstad skal det legges til rette for en livsstil hvor hver innbygger bidrar til minst mulig utslipp av klimagasser.

Hovedmål er:

- Å minimere transportbehov og fremme gang og sykkelbruk.
- At nybygg og anlegg skal bruke så lite energi som mulig i driftsfasen.

Krav for å oppnå målsetningene:

Utomhus:

- Tilrettelegge sammenhengende gode sykkel- og gangnett med tilhørende funksjoner
- Værbeskyttelse langs hovedferdselsårer for gående

Bygg og anlegg:

- Gjeldende forskrifter for bygg- og anlegg legges til grunn

Energi:

- Så langt som mulig utnytte eksisterende distribusjonssystem for varme.

Infrastruktur:

- Eksisterende infrastruktur (El, VVA, varme, data) bør utredes og kapasitet avdekkes
- Gridsystemer skal vurderes for å utnytte eksisterende nett maksimalt

§ 3.4 Parkering

Parkeringsdekning skal i størst mulig grad begrenses og over tid nedjusteres ettersom bedre kollektivløsninger og tilrettelegging for gående og syklende kommer på plass.

Det skal etableres maksimalt antall parkeringsplasser i byggeområder som angitt:

- 1,0 pl/bolig for 2-3-roms,
- 1,3 pl/bolig for 4-roms og 0,5 pl/hybel.
- For boliger med parkering på egen tomt: 2 pl/bolig.
- For forretninger: 1 pl/50 m² og
- Kontor 1 pl/75 m²
- Skole/barnehage: 1 pl pr 50 m²

Handicapparkering:

Det skal være minimum 1 handicap-plass pr. 20 parkeringsplasser. Ved særskilte knutepunkter eller funksjoner innenfor sentrumsformål skal det sikres minimum 2 HC-plasser på gateplan.

Tilrettelegging for el-biler:

I hvert av parkeringsanleggene skal minst 10 % av plassene tilrettelegges for oppladning av el-bil.

Gateparkering:

Gateparkering for bil skal tilpasses handelens behov og fortrinnsvis være korttidsparkering. Det skal være gateparkering langs Yrjarsgate.

Oppstillingsplass for bobil:

Det skal tilrettelegges for bobilparkering i N1 tilknyttet grøntdrag.

§ 3.5 Tilrettelegging for sykkel:

Det skal være lett å velge sykkel som transportmiddel i Brekstad. Sykkelparkering skal være logisk plassert ved viktige knutepunkter.

Ved plassering av sykkelparkering i kjeller må adkomst for sykkel være logisk plassert og attraktiv, og heis eller trapp må være lett tilgjengelig.

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i gate ved innganger til forretninger og kontorer. Det skal legges til rette for at alle syklene kan låses fast. Gateparkering for bil skal ved behov kunne erstattes av gateparkering for sykkel.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Generelle bestemmelser:

4.1.1 Plassering og utforming av bebyggelse

Som hovedregel legges 4 etasjer til grunn for bygg, men det kan omsøkes inntil 6 etasjer. Plassering av de enkelte bygg beskrives i byggesøknad

4.1.2 Værbeskyttelse

Det henstilles til utforming av værbeskyttelse langs følgende gater:

- Yrjarsgate
- Allmenning o_A1 og o_A2

4.1.3 Støy

Støy skal ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 tabell 2, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C, "lydklassifisering av bygninger". Flystøy skal inngå i vurderingen.

Støyskjermingstiltak skal gjennomføres både for ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse som får økt støybelastning som følge av gjennomføring av planen. Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø. Dokumentasjon som viser at kravene ovenfor er oppfylt skal vedlegges søknad om tiltak.

§ 4.1.4 Lekeplass

Det skal pr 25 boenhet etableres en nærlekeplass.

§ 4.2 Boligformål

B 1 – B 6 for boligformål

§ 4.3 Sentrumsformål

Feltene skal benyttes til boligformål, forretninger, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og/ellerbevertning, samt nødvendig uteareal for bebyggelsen.

Del av bygninger med fasade direkte mot Yrjarsgate skal som hovedregel ikke innholde boligformål i første etasje, men kan omsøkes til dette formål. I de tilfeller det blir anlagt til boligformål skal disse tilrettelegges for senere omgjøring til næringsformål.

- Yrjarsgate

For sentrumsformål med flere funksjoner i kombinasjon med bolig skal bolig alltid plasseres øverst. All plassering av formål innenfor delområder skal bygge opp under Yrjarsgate og allmenninger som hovedgater.

§ 4.4 Undervisning o_U 2

Eksisterende store trær og mur på tomte skal bevares. Gammel historisk bebyggelse; stabbur og de eldste deler av Meieriet skal beholdes.

§ 4.5 Næringsformål

Næringsarealer skal fortettes i størst mulig grad så fremt det ikke går ut over gitte etasjehøyder (4 og maks 6 etasjer) og byggelinjer.

Næringsbygg skal plasseres inntil vei og gatenett. Havnegata har overordnet prioritet.. Fasader og opparbeidelse av tomt mot hovedgater skal være kvalitetsfull.

§ 4.6 Kombinert formål, bolig og kontor

Flytting av ferjeleie utredes videre og BK 1 og BK2 nyttes fortrinnsvis til bolig/forretningsbygg

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Fellesbestemmelser

§ 5.2 Kjøreveg

Havnegata skal opparbeides med gang og sykkelvei.

Følgende veier skal opparbeides med tosidig fortau og god mulighet for sykkel:

- Yrjarsgate
- Skolegata
- Rådhusgata

§ 5.3 Allmenning

Områder regulert til allmenning skal være offentlige hovedferdselsårer og byrom som binder by sammen med sjø. Allmenningene skal bidra til å sikre grønne korridorer mellom land og fjære.

§ 5.4 Parkering o_P1

o_P1 skal avsettes som mulig fremtidig opparbeides som biloppstillingsplass for ferge. Det skal plantes trerekker og vegetasjonsbelter mot B6 og mot pir.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Overordnet

I reguleringsplaner skal det etableres og videreføres sammenhengende grønnstruktur der mulig.

§ 6.3 Byparken o_Pa1

Arealet er offentlig og skal opparbeides som en bymessig park. Arealet skal inneholde steder for opphold og værbeskyttelse. Eldre, eksisterende trær, og mur, skal bevares. Det tillates utvikling av bygg som står i parken. Bygget skal gis en publikumsrettet og samlende funksjon, f. eks som café, og henvende seg både mot Yrjarsgate, allmenning o_A2 og parken.

Nytt pkt. 10

Næringsområdet i Brekstabukta fylles videre ut etter gjeldende arealgrense fra Bohus og til grense trukket opp av Asplan Viak fra nordre molo.

Knut Ring på vegne av SP og AP foreslår følgende endringer/tillegg til rådmannens forslag.

1. LALA og Helen og Hard sitt alternativ 1, legges til grunn for avgrensning av Brekstadbukta.
2. Planutvalget ber om at følgende tomtealternativer legges til grunn for videre arbeid med ny skole i sentrum; Brekstad gård øst, Meieritomta og Tyrsvai/Tommelisetomta.
3. Planutvalget ber om at følgende tomtealternativer legges til grunn for videre arbeid med ny barnehage i sentrum; Tyrsvai/Tommelisetomta, Gml rådhusomta, Brekstad gård østre.

Avstemming:

Ved alternativ votering mellom rådmannens innstilling med endringer foreslått av posisjonen mot Høyre og Frps forslag ble rådmannens innstilling med posisjonens endring vedtatt med 4 mot 3 stemmer. 3 stemmer ble avgitt for Høyre og Frps forslag.

Endelig vedtak:

Planutvalget vedtar som følger:

1. LALA og Helen og Hard sitt alternativ 1, legges til grunn for avgrensning av Brekstadbukta.
 2. Planutvalget ber om at følgende tomtealternativer legges til grunn for videre arbeid med ny skole i sentrum; Brekstad gård øst, Meieritomta og Tyrs vei/Tommelisetomta.
 3. Planutvalget ber om at følgende tomtealternativer legges til grunn for videre arbeid med ny barnehage i sentrum; Tyrs vei/Tommelisetomta, Gml rådhusomta, Brekstad gård østre.
-
1. Det arbeides videre med lokalisering av nytt fergeleie ved nordre molo. Dette i tett dialog med de rette myndigheter.
 2. Det vises to alternative lokaliseringer for ny skoletomt. Dette inntil ny lokalisering er politisk vedtatt.
 3. Ny sentrumsbarnehage foreslås lokalisert til område BA1.
 4. ABC-prinsippet legges til grunn for etablering av virksomheter i Brekstadbukta.
 5. Forretningsvirksomhet styres til områder satt av til sentrumsformål.
 6. Det foreslås p-norm for boligområder i sentrum på 0,8/boenhet.
 7. Det foreslås fortetningsform "tett og lav". Det vil si en hovedregel om 3 etg, noen steder 4 etg.
 8. Ambisjonen om 1000 boenheter i Brekstad kan justeres for å få til gode arkitektoniske løsninger.