

## SAKSFRAMLEGG

| Saksnr | Utvalg                         | Møtedato |
|--------|--------------------------------|----------|
|        | Planutvalget - Ørland kommune  |          |
|        | Kommunestyret - Ørland kommune |          |

### REGULERINGSPLAN FV. 710 BREKSTAD FERGEKAI (PLANID 1621201701) 2. GANGS BEHANDLING.

#### Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes reguleringsplan Fv 710 Brekstad ferjekai – PlanID 1621201701, med plankart sist revidert 24.5.2017 og bestemmelser sist revidert 29.05.2017.

#### Sakens bakgrunn og innhold

I møte 04.04.2017 vedtok planutvalget å legge detaljreguleringsplan for Fv 710 Brekstad ferjekai ut til høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget er fremmet av Statens vegvesen på vegne av oppdragsgiver Sør-Trøndelag Fylkeskommune (STFK). Planforslaget er utarbeidet i samarbeid med STFK og Ørland kommune, med bistand av ViaNova og Selberg Arkitekter AS.

Hensikten med planen er å skape formelt grunnlag for bygging av ny kai. Ny fergekai skal styrke sikkerheten i sambandet og tilpasses mer miljøvennlig fergedrift med hybrid-ferger (el og diesel) som etter planen skal trafikkere på sambandet fra 01.01.2019. Plassering er styrt av trafikkavvikling, økonomi, grunnforhold, trafiksikkerhet, kommunens behov og sentrumsutvikling.

Foreslått plassering av fergekai og terminalområde er ikke i samsvar med plassering av fergekai i gjeldende områdeplan for Brekstad sentrum. I gjeldende områdeplan er arealet avsatt til veg, havneområde i sjø, kai, pir, allmenning og sentrumsformål. Arealet avsatt til boligformål var foreslått utbygd med rekkehus, leiligheter og innslag av enebolig og tårn. Minimum antall boenheter var 155 med høyde mellom 2 og 4 etasjer med mulighet for 5 etasjer.

Områdeplanen for Brekstad sentrum er under revisjon og det ble varslet oppstart 28.03.2017. Den nye plasseringen av ny fergekai gir føringer for den kommende revideringen av områdeplanen for sentrum. Reguleringsplan for Brekstad fergekai er avgrenset og utformet på en slik måte det gir Ørland kommune nødvendig fleksibilitet i arbeidet med områdeplanen.

For beskrivelse av innhold og konsekvenser av planforslaget vises til vedlagte planbeskrivelse.

### Folkehelsevurdering

Planområdet ligger sentralt på Brekstad og er viktig for å skape aktivitet i sentrum. Gjennom å styrke sikkerheten i ferjesambandet og tilpasse mer miljøvennlig ferjedrift med hybrid-ferjer, legger en til rette for både økt mobilitet og tilrettelegger for klimavennlige transportløsninger til og fra Ørland.

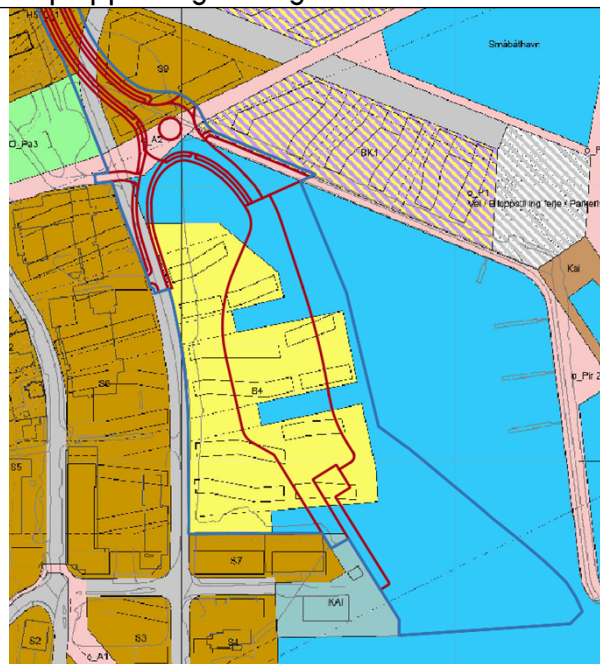
I eksisterende områdeplan er det lagt til rette for løsninger for gående og syklende langs Havnegata. Detaljplan for nytt ferjeleie og påfølgende utbygging medfører at det ikke bare planlegges, men også bygges løsninger for gående og syklende langs havnegata, for kryssing av Havnegata og som er nærmere sjøen enn eksisterende løsninger.

### Administrasjonens vurdering

Proessen frem til planforslag har vært meget rask. I gjeldende områdeplan var det lagt opp til at ferjeleie skulle plasseres et annet sted. Denne plasseringen viste seg å ikke være realiserbar blant annet på grunn av kostnader.

Til tross for en rask prosess, har det vært gjennomført en omfattende vurdering av alternative plasseringer. Kommunestyret i Ørland kommune behandlet valg av alternativ 26.01.2017. Framlagt forslag til reguleringsplan er i henhold til dette vedtaket.

I figurer under er det vist plassering av ferjeleie sammenlignet med gjeldende områdeplan og eksisterende arealbruk. Ferjeleiet og veger er vist i rødt. Areal for mudring øst og sør for ferjeoppstilling er avgrenset med blått.



Ferjeoppstilling vist over gjeldene områdeplan



Ferjeoppstilling vist over eksisterende arealbruk

Området som nå skal benyttes til ferjekai er i gjeldende områdeplan blant annet avsatt til boligformål med etasjehøyde på opptil 4 og 5 etasjer og minimum 155 boenheter. Det er en utfordring å fjerne så mye utbyggingsområder fra sentrum. I planarbeidet har det vært lagt vekt på at øvrig areal som ikke benyttes til ferjeoppstilling, skal kunne benyttes til fremtidig

utbygging. Vurdering av behov og bruk av området må gjøres på et overordnet nivå i en områdeplan. I forslag til reguleringsplanen for Brekstad ferjekai er dette arealet betegnet o\_SVG1 og er regulert til annen veggrunn – grøntareal. I bestemmelsene er det blant annet stilt følgende krav: «Arealet skal utformes og etableres på en måte som muliggjør senere bebyggelse av området.» Ved revidering av områdeplan for Brekstad sentrum må en gjøre ny vurdering av formålet for dette arealet.

Det er kommet inn 4 høringsvar fra offentlige myndigheter og 3 fra private. Det er ikke fremmet vilkår/innsigelse fra de offentlige myndighetene.

Ved første gangs behandling var det signalisert fra administrasjonen at de ønsket gang-/sykkelvegløsninger avklart på et overordnet nivå i områdeplanen. Innspill fra blant annet Statens vegvesen, AHA Eiendom og Arnt Solem etterlyser løsninger for gående og syklende. For å imøtekomme disse innspillene er gang- og sykkelvegløsningene langs Havnegata inkludert i plankartet med tilhørende bestemmelser. Blant annet fordi dette er mer detaljert i nytt plankart og det kan være behov for å mindre justeringer for å oppnå gode løsninger i detaljprosjektering, er det tatt med ny bestemmelse som tillater mindre justering av veglinje.

På bakgrunn av innspill fra Felleskjøpet er laget bestemmelse om avstand til grense for bygning innenfor planområde. Videre er det skissert endringer i tilrettelegging for gående og syklende innenfor område for ferjeoppstilling (o\_S1).

AHA Eiendom og Arnt Solem har fremmet forslag om å flytte rundkjøring mot nord-øst. De har blant annet argumentert med nærhet til Bryggegården og i forhold til støy. Støyberegningene viser at nærmeste fasader for Bryggegården blir liggende midt i gul støysoner i forhold til vegtrafikkstøy. Den foreslåtte løsningen med rundkjøring vil medføre at vegene blir trukket vekk fra boligene og dermed redusere støynivået sammenlignet med dagens situasjon. Kryssløsningen er i planarbeidet trukket lenger bort fra Bryggegården enn vist i tidligere skisser som lå til grunn for valg av lokalisering for ferjeleie. Dette er blant annet gjort for å ta hensyn til dagens bruk av avkjøringer og avkjøringer i ny reguleringsplan for Bryggegården. Den valgte plasseringen av rundkjøring er basert på at dette skal kunne være et krysningspunkt for grøntdrag fra ny barneskole i vest til turstier mot Bruholmen og Austrått i øst. Nedsatt fartsnivå i rundkjøringer gir mulighet til å regulere og prioritere kryssing av veg for gående og syklende. Alternativer er gangbru eller krysningspunkter sør for rundkjøring der det er behov for kryssing av både kommunal veg og veg til ferjekai. Eventuell flytting av rundkjøring mot nord-øst og ut av dagens planområdet vil medføre behov for ny 1. gangs behandling og høring før endelig vedtak.

AHA Eiendom og Arnt Solem ønsker også etablering av vannspeil mellom ny ferjekai og sentrum. Dette kan være aktuelt å planlegge på kommunal eiendom, men etablering på privat eiendom som f.eks. Felleskjøpets der de har signalisert at dette ikke er ønskelig vil medføre at planen ikke er gjennomførbar. Eventuell etablering av vannspeil på kommunal eiendom på innsiden av ferjeoppstillingsplassen kan vurderes i områdeplanen. Det er viktig at disse er realiserbare teknisk og økonomisk samt fremstår som attraktive. Etablering av vannspeil vil kreve fjerning av store mengder eksisterende masser, og håndtering av høydeforskjell til nytt ferjeleie på 3,5 moh må avklares. Kostnader til etablering og vedlikehold av vannspeil, tap i verdi ved ikke å kunne utbygge arealet og alternativ bruk av midler til opparbeiding av grøntdrag langs sjø, må vurderes opp mot alternative realiserbare løsninger i en områdeplan.

AHA Eiendom legger til grunn at områdeplan for Brekstad sentrum burde vært revidert før planforslag til ferjekai ble lagt ut til høring. Administrasjonen mener at etablering av ny ferjekai er så samfunnsmessig viktig og en premiss for sentrumsplanen at dette må vike her. Plassering av ferjeleie i gjeldende områdeplan har vist seg ikke å være gjennomførbart. Gjennom detaljplan og prosess for lokalisering av nytt ferjeleie vil det sikres at revidering av områdeplanen blir gjennomførbar i forhold til vegnett og omlegging av Havnegata.

En mer omfattende og detaljert sammenstilling og kommentarer til innspill er gitt i vedlegg.

Administrasjonen mener at planen klarer å legge til rette for bygging av ny permanent fergekai på Brekstad samtidig som den muliggjør planlegging og etablering av gode fremtidige løsninger for trafikkavvikling, trafiksikkerhet, sentrumsutvikling, etablering av grøntstrukturer og nærhet til sjø.

Rådmannen tilrår at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med innstilling om å godkjenne reguleringsplan Fv 710 Brekstad ferjekai – PlanID 1621201701.

#### Vedlegg:

- 1 Brekstad fergekai-Plankart-20170529
- 2 Brekstad fergekai-Bestemmelse-20170529
- 3 Planbeskrivelse Brekstad fergekai
- 4 Illustrasjonsplan Brekstad Ferjekai\_Rev 2
- 5 Sammenstilling av merknader og rådmannens kommentarer
- 6 Uttalelse Statens vegvesen - reguleringsplan - FV 710 - ferjekai - Brekstad
- 7 Uttalelse NVE - reguleringsplan - FV 710 - ferjekai - Brekstad
- 8 Svar på offentlig ettersyn av reguleringsplan for FV 710 Brekstad ferjekai fra Sør-Trøndelag fylkeskommune
- 9 Uttalelse - reguleringsplan - FV 710 - ferjekai - Brekstad
- 10 Innsigelser fra AHA Eiendom As
- 11 Innspill og kommentar til ferjeoppstilling - Arnt Solem
- 12 Brev fra Felleskjøpet - Høring og offentlig ettersyn - planID 1621201701 - Detaljregulering FV 710 Brekstad ferjekai
- 13 Brekstad ferjekai\_ROS
- 14 Brekstad ferjekai\_Støyfaglig utredning, Brekke & Strand Akustikk
- 15 Brekstad ferjekai\_ Vurdering naturmangfold, Sweco
- 16 Brekstad ferjekai\_Matrise med alternativvurderinger fra forprosjekt, SVV