

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Sluttbehandling av detaljreguleringsplan Kulturparken, Brekstad - PlanID 5015201901

Rådmannens innstilling

Planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende innstilling:
Med hjemmel i pbl § 12-12 godkjennes fremlagte planforslag «Detaljreguleringsplan for Kulturparken, Brekstad – PlanID 5015201901» sist revidert 05.06.2019.

Sakens bakgrunn og innhold

Planforslaget ble 1. gangs behandlet i planutvalget den 10.04.2019 og lagt ut til offentlig ettersyn og høring, med frist for tilbakemelding 30.05.2019.

Forslagsstiller er Ørland hotell as, og Per Knudsen arkitekter er plankonsulent. Formålet med planen er å legge til rette for småhusbebyggelse i området vest for kulturhuset, samt å tilrettelegge for utvidelse av hotellet mot nord.

Boligområdet, vest for dagens rådhus, skal reguleres til rekkehus og eneboliger. I tillegg til parkeringsbehov som boliger i seg selv genererer skal det tilrettelegges for offentlige parkeringsanlegg i kjeller og sokkeletasje. Deler av boligområdet skal opparbeides som grøntområde/lek/park.

Dagens taxisentral på allmenningen er tenkt erstattet med et tilbygg til hotellet på 8 etasjer. Tilbyggets førsteetasje skal ha en åpen karakter mot sjøen, og fungere som en del av allmenningen. Adkomsten til hotellet vil bli via denne. Øvrige etasjer planlegges for hotellrom og 16 leiligheter. Leilighetene vil få sine parkeringsplasser og boder, i parkeringsanlegg under grøntområdet mot vest (betegnelse BLK i plankartet).

Planforslaget vil i hovedsak forholde seg til gjeldende overordnede plan PlanID 1621201703 Områdeplan Brekstad sentrum.

For utdypende informasjon om planforslaget vises det til vedlagte planbeskrivelse.

Folkehelsevurdering

Planforslaget vil føre til større muligheter for lek og aktivitet i sentrumsområdet, noe som vil komme både eksisterende bebyggelse og nye boliger til gode.
Rådhusgata og Skolegata vil få bedre forhold for gående og syklister, som sammen med boligenes sentrale plassering vil kunne bidra til mindre bilbruk.

Administrasjonens vurdering

I det fremlagt planforslaget er det et avvik fra overordnet plan ved at det i planen reguleres til 8 etasjer for hotell-tilbygget, med maks kotehøyde møne/gesims 31m.

Ref. overordnet plans bestemmelse § 5.3.2:

Innenfor et av delområdene S3, S4, S6, S7 tillates et høyhus –maks kotehøyde +23 m. Høyhus skal plasseres inn mot krysset som er felles for disse områdene.

Avviket konkretiseres ved at det nå foreslås å legge et høyhus på S1, og at maks høyde økes fra +23 til +31 m.o.h.

Ut over dette mener administrasjonen mener at hovedlinjene i planforslaget følger intensjonen i overordnet områdeplan for Brekstad sentrum.

Det er kommet inn 8 innspill. Det er ingen vilkår/varsel om innsigelse. Det Vises til vedlagte matrise hvor essensen i innspillene er fremstilt med administrasjonens kommentar påført.

Administrasjonen anbefaler at planen legges frem til 2. gangs behandling og godkjennes.

Vedlegg:

- 1 5015201901 Planbestemmelser - sluttbehandling - revidert 05.06.2019
- 2 5015201901 Plankart - sluttbehandling - revidert 05.06.2019
- 3 5015201901 Planbeskrivelse - sluttbehandling - revidert 05.06.2019
- 4 Høringsinnspill - sammenstilling
- 5 Høringsinnspill - med rådmannens kommentar - Kulturparken
- 6 5015201901 ROS-analyse, revidert 05.06.2019
- 7 V01 Situasjonsplan
- 8 V14.2 Snitt
- 9 V14.1 Snitt
- 10 Vedlegg 3 Illustrasjonsplan