



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
24/085	Planutvalg	17.12.2024

Oppstart planarbeid - Detaljregulering for Brekstadbukta Hel-Mar - planid 5057202404

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved planutvalget stiller seg positiv til fremlagt planinitiativ for Brekstadbukta Hel-Mar, planid 5057202404, og finner i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 at planarbeidet kan igangsettes.

Planutvalg 17.12.2024

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 9 stemmer (100%) - AP 3, FRP 1, H 2, INP 1, SP 2

Mot: 0 stemmer (0%)

PLU - 24/085 vedtak

Ørland kommune ved planutvalget stiller seg positiv til fremlagt planinitiativ for Brekstadbukta Hel-Mar, planid 5057202404, og finner i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 at planarbeidet kan igangsettes.

Sakens bakgrunn og innhold

On arkitekter og ingeniører AS har på vegne av forslagsstiller Hel-Mar AS, sendt inn planinitiativ for oppstart av detaljregulering av eiendom gnr/bnr 168/396, 168/395, 168/378, 168/397, 168/394, 168/391, 168/392, 168/393.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge området for mer sentrumsrettet formål med forretning i første etasje og leiligheter i etasjene over. Det er i tillegg signalisert ønske om å utvikle den ene tomte, gnr. 168 bnr. 393, til omsorgsboliger i regi av Bo Godt Eiendom AS.

Bakgrunn for planarbeidet

Planområdet ligger i skillet mellom områdeplan for Brekstadbukta og områdeplan for Brekstad sentrum, og er i dag avsatt til næringsformål. To av eiendommene i planområdet er bebyggt etter å ha fått innvilget dispensasjon:

- Elektro Fosen – dispensasjon fra utnyttelsesgrad
- Sparetorget – dispensasjon fra plankrav, byggegrense og virksomhet/arealformål

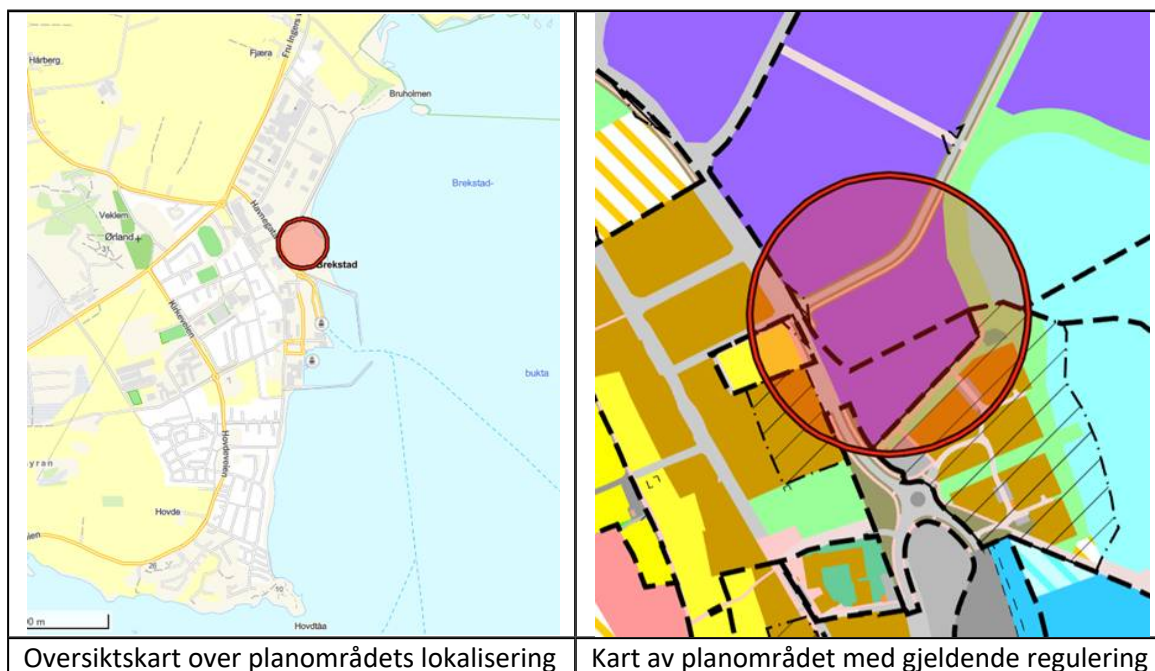
Planutvalget innvilget den 16.04.2024 midlertidig dispensasjon på 2 år fra plankrav, byggegrense og arealformål for oppføring av Sparetorget, med vilkår om regulering av området innen 2 år fra vedtaksdato.

Planstatus

Området er i Kommuneplanens arealdel 2014-2026 (rev. 2016) for tidligere Ørland kommune avsatt til sentrumsformål med krav om områdeplan.

I områdeplan for Brekstadbukta, planid 1621201307, er deler av planområdet avsatt til næringsformål.

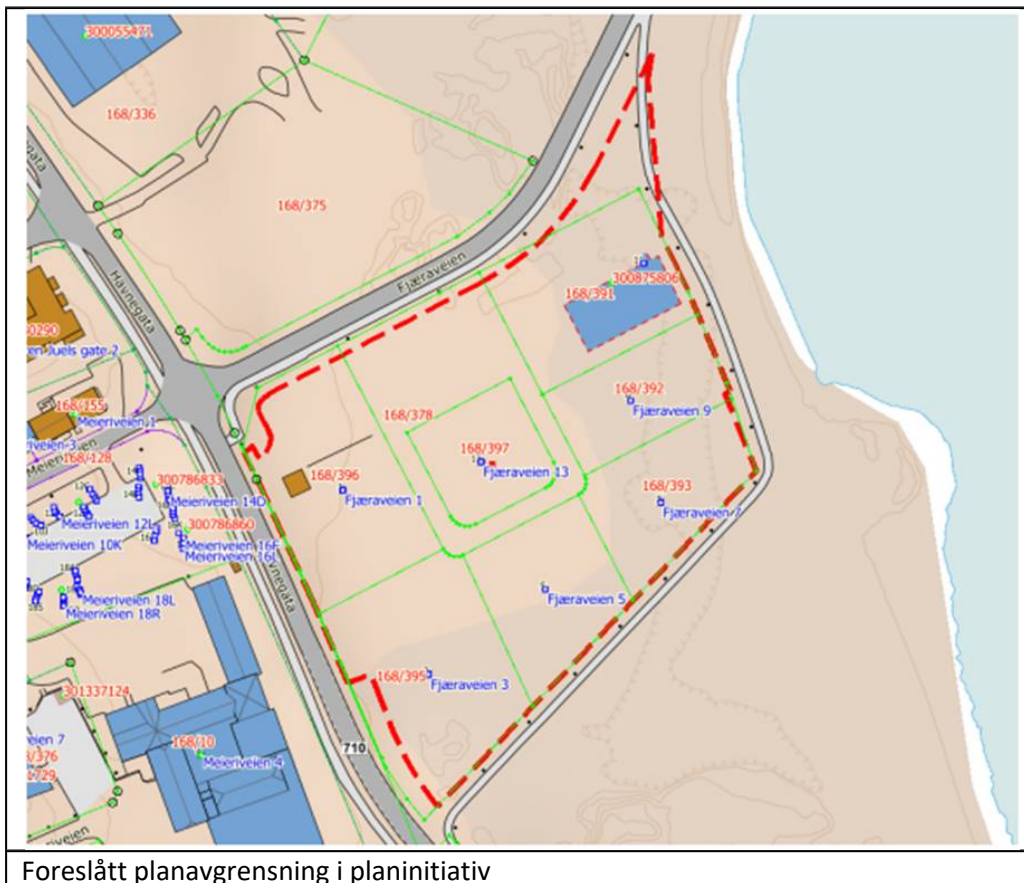
I områdeplan for Brekstad sentrum, planid 1621201703, er den andre delen av planområdet avsatt til næringsformål.



Innhold i planinitiativet

Planinitiativet inneholder en beskrivelse av planområdet, formålet med planarbeidet, forhold til overordnede planer og tilgrensende planer, samt en foreløpig vurdering av tema som berøres av planinitiativet.

Det er foreslått en planavgrensning som legger seg i plangrense til gjeldende reguleringsplaner for Brekstadbukta småhusområde (Vipetangen) og Fv 710 Brekstad fergekai. Videre følger foreslått planavgrensning eiendomsgrensene mot Havnegata, samt grenser mot etablert gang- og sykkelveg langs Fjæraveien. Størrelsen på planområdet er ca. 25 daa.



Foreslått planavgrensning i planinitiativ

Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte den 22.11.2024. Referat fra oppstartsmøtet er vedlagt. Referatet inneholder administrasjonens foreløpige vurdering av planinitiativet med særlig fokus på utredningsbehov.

I oppstartsmøtet ble det diskutert plannavn på reguleringsplanen, planavgrensning, samt ulike utredningsbehov. I møtet deltok representant for Bo Godt Eiendom AS, som presenterte sitt konsept med å utvikle omsorgsboliger på eiendom 168/393. Planområdets forhold til de to bebygde tomtene, forhold til omkringliggende omgivelser samt hvordan planområdet skal rette seg etter kvaliteter for sentrumsfunksjon var også tema som ble drøftet under møtet.

Av særskilte utredningsbehov kan nevnes byggehøyder og forholdet til landskap og bebygde omgivelser, vindanalyse, støy og solforhold. Videre er det også stilt krav om at geotekniske forhold skal avklares i planfasen samt at parkeringsdekningen i området må vurderes opp mot formål.

Det vises til oppstartsmøtereferat i vedlegg for nærmere informasjon og oversikt over temaer som ble diskutert.

Administrasjonens vurdering

Administrasjonen mener det er positivt at forslagsstiller vil sette i gang reguleringsplanprosess for området.

Planinitiativet inneholder ikke en konkret beskrivelse av type bebyggelse eller antall boenheter. Temaet er imidlertid diskutert i oppstartsmøtet, og kommunen har gitt klart uttrykk for at hensynet til landskap og tilgrensende bebygde og regulerte områder vil veie tungt. Planområdet ligger nært sentrum, og kan med fordel reguleres til sentrumsformål. Det fordrer imidlertid at planlagt bebyggelse henvender seg til, og tilpasser seg omgivelsene. Det kan blant annet gjøres ved nedtrapping av byggehøyder mot Vipetangen, samt gjennomtenkte og gode løsninger for plassering,

utforming, fargesetting og arkitektonisk kvalitet for ny bebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Planavgrensning

Planavgrensning var et viktig tema i oppstartsmøtet den 22.11.2024. Kommunen rådet plankonsulenten om å trekke plangrensen til senter Havnegata (Fv.710) og Fjæreveien (kommunal vei), for å få regulert inn siktlinjer, avkjørsler, mv. Kommunen ba også om at planavgrensningen trekkes ut til sjø og lenger nord, for å få oppdatert plangrunnlaget i henhold til den bygde situasjonen. Plankart som viser ny planavgrensning blir utarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart.

Byggehøyder

Administrasjonen har i oppstartsmøte bedt om at byggehøyder og fjernvirkning vurderes, og at illustrasjoner synliggjør dette. Byggehøyder i planområdet skal sikre en avtrapping ned mot Vipetangen, og kommunen har anbefalt maks kotehøyde på møne K + 15 – 16 meter. Det kan strekkes noe, men ivaretagelse av siktlinjer og hensyn til avsatte byggehøyder på Vipetangen skal da synliggjøres. Ved overskridelse av anbefalt kotehøyde skal argumentasjoner for hensyn som ligger til grunn fremgå i planforslag. Planforslag må da også vise at byggehøyder hensyntar omgivelsene og sikrer nedtrapping mot Vipetangen.

Samlet vurdering

Det er viktig at planarbeidet legger til rette for en helhetlig og gjennomtenkt bebyggelse, som ivaretar hensynet til omgivelsene samt bygger videre på visuelle kvaliteter i tråd med sentrumsfunksjoner. Det er også viktig at feltet internt får en helhetlig og god løsning for både eksisterende virksomheter, ønsket forretningsvirksomheter og planlagte boliger med tilhørende uteoppholdsarealer, lekeplass og parkeringsdekning.

Ønsket arealformål er i strid med arealformål i områdeplanene for Brekstad sentrum og for Brekstadbukta, der området er avsatt til næring og arealkrevende virksomheter. Det er derfor stilt krav om detaljregulering av planområdet for videre utvikling av området med sentrumsfunksjoner. Ønsket arealformål er i tråd med gjeldende KPA og vil styrke sentrumsutviklingen av området.

Administrasjonen har vurdert at planinitiativet er tilstrekkelig for å kunne varsle oppstart av planarbeid, og mener forslagsstiller kan gå videre med planarbeidet.

Vedlegg

Oppstartsmøtereferat_Brekstadbukta Hel-Mar [221124]

Planinitiativ_rev1

planavgrensning