



Arkivsak PLAN-20/00107-4

Saksgang

Møtedato

Første gangs behandling - nytt planforslag for områdeplan kvartalet Orkdalsveien, Willmans vei, Søster Signes vei og J.O. Røhmesmos vei

Vedlegg:

PLAN-20_00107-1 PLAN-19_00283-1 Miljøteknisk rapport 204557_1_1 200898_1_1
PLAN-20_00107-1 PLAN-19_00283-1 2019-06-29 Støyrappport ferdig 204559_1_1
200899_1_1
PLAN-20_00107-1 PLAN-19_00283-1 ROS-analyse Orkdalsveien 57 J02 204560_1_1
200900_1_1
0 2020-03-25 Oversendelsesbrev komplett plan.pdf
1 2020-03-23 Bakgrunn for endring av prosjekt.pdf
2 2020-03-23 Planbeskrivelse.pdf
3A 2020-03-23 Planbestemmelser.docx
5 2020-03-23 ST-gården_utomhusplan.pdf
6 Illustrasjonsvedlegg OMRÅDEPLAN FOR KVARTALET ORKDALSVEGEN, J.pdf
2020002_Forslag_Plankart

Rådmannens innstilling:

Orkland Kommune vedtar i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10 at forslag til områdeplan for kvartalet Orkdalsveien, Willmans vei, Søster Signes vei og J.O. Røhmesmos vei kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i en periode på minimum 6 uker.

Saksopplysninger:

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av oppdragsgiver Primahus Bolig AS. Dette er et nytt forslag til planen, da tiltakshaver har trukket forslaget som var oppe til første gangs behandling i Hovedutvalg Forvaltning den 15.01.2020. Bakgrunn for dette er redegjort for i eget notat. I notatet er det også redegjort for valgt takløsning (flatt tak).

Planen er en områderegulering av kvartalet Orkdalsveien, Wilmannsveien, Søster Signes vei og J.O. Røhmesmos vei i Orkanger sentrum. Planområdet er på i overkant av 10 daa og er i dag bebygd med forretningsbebyggelse/parkering mot Orkdalsveien og boliger/parkering i bakkant. Planen regulerer for næring i første etasje mot Orkdalsveien, resten av kvartalet reguleres til kombinert bolig/forretning/kontor og tilhørende anlegg.

Det er foreløpig kun planlagt utbygging på deler av området som inngår i planen. Planlagte tiltak er utbygging av eiendommene gbnr. 5/11 og 6/33, det vil si ST-kvartalet med tilhørende parkeringsplass. Eksisterende bygg skal rives og det skal oppføres nytt bygg med kombinert næring og bolig, på område angitt som BKB 1 i planen. Det er krav om detaljregulering før videre utbygging av øvrige areal i områdeplanen.

Nytt planforslag – sammenligning med forrige forslag

Planlagte tiltak på BKB1 er vesentlig redusert i omfang sammenlignet med forrige planforslag. Byggehøyde er redusert til 3 etasjer mot Orkdalsveien, mot J.O. Røhmesmos vei er det 4 etasjer. Bestemmelsene angir maks gesimshøyde 12 meter mot Orkdalsveien, 15,5 meter mot J.O. Røhmesmos vei. Videre er det tatt inn i bestemmelsene at *4. etg. i bebyggelsen i J.O. Røhmesmos vei* skal trekkes 6 meter tilbake fra byggelinje mot Orkdalsveien. Det betyr at byggehøyden på hjørnet Orkdalsveien/J.O. Røhmesmos vei er 3 etg. (maks gesimshøyde 12 meter) tilsvarende Orkdalsveien. Som det fremgår av illustrasjonene blir byggehøyden i Orkdalsveien tilsvarende Apotekergården på eiendommen 6/15.

Planen regulerer byggelinje i formålsgrensa mot fortau langs Orkdalsveien, det vil si at bygget skal plasseres inntil regulert fortauskant. 1. etg kan trekkes inn 2,5 meter. Forslagsstiller henviser i planbeskrivelsen til *Kommuneplanens arealdel (Orkdal)* som sier at (kursiv): *Der eksisterende bebyggelse danner byggelinje mot veg eller gate, bør også ny bebyggelse legges i denne byggelinja.*



Antall boliger som tillates etablert er redusert til 30. Følgelig er antall parkeringsplasser og grøntareal nedskalert i forhold til dette. Takoverbygd bakgård er tatt ut av forslaget. Det planlegges en bygning med flatt tak, dette er tatt inn i bestemmelsene.

Det er stilt krav i bestemmelsene til at bygget skal oppføres i treverk, og med farger tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Det er tatt inn endringer som omtalt i saksframlegg for behandlingen den 15.01.20 (gjelder bla. byggegrense mot veg, bredde på fortau 3.0 m og div. tillegg til bestemmelsene).

Forslagsstiller fremhever følgende fordeler ved valgte løsning i oversendelsesbrevet:

Planforslaget innebærer en fortetting innenfor eksisterende infrastruktur. Dette er positivt og sparer byggegrunn og forbruk av dyrka mark. I tillegg tar den delen av planen hvor det stilles krav til videre detaljregulering høyde for en ytterligere fortetting nært sentrum. Dette er i tråd med nasjonal politikk med fortetting nær kollektivakser og sentrumsområder. Det er gitt en bestemmelse som gir mulighet for solfangst på tak. Dette gir mulighet for framtidige bærekraftige energiløsninger. Det er planlagt for en god del sykkelparkering i kjeller og i 1. etg i bakgården. Det gjør det enklere å velge å ikke ha bil. Mulighet for urban dyrking i bakhage og på takterrasse gjør det mulig å dyrke egen mat. Alle disse tiltakene bidrar til positiv klimaeffekt på lang sikt.

Øvrige deler av planområdet

Kommunen kjenner ikke til foreliggende planer om utbygging på øvrige arealer i områdeplanen enn BKB1. Planen muliggjør ytterligere fortetting på BKB2 og BKB3, med tilsvarende bestemmelse om byggehøyde mot Orkdalsveien. For boligområdene tillates maks 3 etasjer. Denne bebyggelsen skal ha skråtak.

Vurdering:

Rådmannens overordnede vurdering

Nytt planforslag er drøftet i kommunens interne planforum. Rådmannen vurderer nytt forslag som en klart bedre løsning for området enn forrige forslag. Prosjektet er nedskalert og høyden mot Orkdalsveien er nå på linje med nabobygg. Den delen av bygget som planlegges i fire etasjer er trukket tilbake 6 meter fra byggelinja mot Orkdalsveien, og vil da i liten grad påvirke gateløpet. Forslagsstillerens henvisning til kommuneplanens retningslinjer pkt. 1 om krav til miljø og estetikk, gir etter Rådmannens vurdering en god begrunnelse for at det er regulert byggelinje i formålsgrensa mot fortau. Nytt bygg vil da komme på linje med nabobebyggelse og slik opprettholde kontinuitet i gateløpet. Dette er også i tråd med byggeskikksveileder utarbeidet for Orkdal 2040 (Selberg Arkitekter 2010).

Forslagsstiller har redegjort for valg av takløsning, og gir en god fremstilling av hvordan det er vanskelig å kombinere typen bygg med saltaksløsning. Forslagsstiller presiserer at alternativet med flatt tak kan legges til grunn både med tanke på økonomi og målestokk (tilpasning til nabobebyggelse). Det er flatt tak på bygget som ligger i Orkdalsveien (ST-bygget) i dag.

I forbindelse med forespørsel om oppstart planarbeid, drøftet Rådmannen planlagte utbygging i lys av føringer i overordnet plan (jf. Kommuneplanens retningslinjer om plassering i byggelinje), byggeskikksveileder og rapporten «Orkanger Sentrum – Kartlegging kulturhistorisk verdi og byutviklingspotensial (Høyer-Finseth 2016). Rådmannen viste her til anbefalingene om at ny bebyggelse bør harmonere med den eldre, kulturhistorisk viktige bebyggelsen i området.

Rådmannen legger til grunn at en gjennom politisk behandling av forrige utkast til planen har åpnet for fortetting i området i form av et større bygg. Nytt forslag til utbygging er mer nøkternt i utformingen og mindre dominerende i forhold til omkringliggende bebyggelse, sammenlignet med det planforslaget som tidligere var vedtatt sendt på høring. Plassering i byggelinjen gir kontinuitet i gateløpet.

Øvrige vurderinger

Universell utforming: Bebyggelsen som skal oppføres er i skisser vist som et svalgangshus som legger godt til rette for universell utforming. Alle leilighetene vil få HC-tilgang og være utformet som tilgjengelige boenheter. Det er også HC-tilgang til felles uteareal i bakgården og på tak.

Arealbruk og transport knyttet til service- og aktivitetstilbud:

Det legges til rette for solrikt uteoppholdsareal mot vest, bebyggelsen gir skjerming mot støy fra Orkdalsveien.

Adkomst til planlagt nybygg for bil blir via J.O. Røhmesmos vei og parkeringskjeller. Det foreslås ikke endringer på eksisterende kjørevege.

Det reguleres gangveg tvers gjennom området, dvs. like nord for parkeringsarealet utenfor ST-bygget. Dette legger til rette for myke trafikanter som ferdes mellom sentrum/skolen og idrettsparken. Gangvegen reguleres i 3,5 meters bredde med tanke på vedlikehold. Det reguleres fortau rundt hele kvartalet. Langsgående parkering opprettholdes i Orkdalsveien og J.O. Røhmesmos vei, 2 av plassene avsettes til HC-parkering. Det er ikke lagt til rette for sykkelveg langs Orkdalsveien fordi det ikke er areal nok for dette – selv ikke ved eventuell fjerning av langsgående parkering.

Parkering for boliger i parkeringskjeller, i bakgård er det avsatt 7 offentlige parkeringsplasser og 15 sykkelparkeringsplasser. Dagens kommunale parkeringsplass i Søster Signes vei med plass til ca. ti biler er regulert bort, men det er gitt en rekkefølgebestemmelse om at før det gis igangsettingstillatelse til å bygge ut felt B1 og B2 må det være sikret en lokalisering og opparbeidelse av parkeringsplass i tilsvarende størrelse i nærheten til Idrettsparken.

Naturmangfold: Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig og nærmere vurderinger etter naturmangfoldloven er ikke nødvendig da ingen naturverdier berøres av planen.

Friluftsliv: Ingen friluftsverdier berøres av planen.

ROS-analysen konkluderer med at området er lite sårbart og utsatt for risiko. Rådmannen vurderer foreliggende risikoanalyse som tilfredsstillende i ht. krav i planloven.

Det foreligger støyutredning som er fulgt opp i bestemmelsene.

Det foreligger miljøteknisk undersøkelse som videre er lagt til grunn for tiltaksplan mot forurenset grunn. Det er tatt inn bestemmelse om at tiltaksplan skal legges til grunn i planen.

Oppsummert

Rådmannen anbefaler at planen sendes på høring slik den foreligger i vedlagte plandokumenter.

Tilrådingens økonomiske konsekvenser:

Ikke vurdert

Konsekvenser for vedtatte målsettinger:

Utbyggingen er i tråd med mål om fortetting i sentrumsområder.