



SPORSTØL ARKITEKTER AS

Postboks 301
6067 ULSTEINVIK

MOTTATT 13 NOV 2017

Melding om vedtak**Nytt planinitiativ - Regulering av eiendommen gnr. 1 bnr. 237 m.fl, Orkanger nord**

Vedlagt følger utskrift av saksframlegg vedr. behandling av ovennevnte sak.

Vedtak i Hovedutvalg forvaltning - 08.11.2017

Hovedutvalg forvaltning er i hovedsak positive til planinitiativet og peker på følgende som må vurderes i planarbeidet:

Ved stenging av Dordigata må det vurderes å flytte ut/innkjøring til parkering nærmere butikken slik at uteareal for barnehagen ikke reduseres. Parkering/trafikksikkerhet ved barnehagen og framkommelighet for gående/syklende må vektlegges.

Høydeforskjeller mellom tomta og Blåsmokrysset/Trondheimsveien må hensyntas, SVV's håndbok for veg- og gateutforming legges til grunn.

Blåsmokrysset må inngå i planområdet og vurderes mhp kurvatur/svingemuligheter for store kjøretøyer.

Parkering for leiligheter skal legges under bakken.

Spørsmål vedrørende behandlingen kan stilles til saksansvarlig Ingvill Kanestrøm , tlf. 72483379.Med hilsen
Orkdal kommune
Plan og forvaltningIngeborg Wolden
Formannskapssekretær*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*



Saksbehandler
Ingrid Voll

Dato
27.10.2017

Arkivreferanse
2016/1628-
9

Saksgang		
Saknummer	Utvalg	Møtedato
107/17	Hovedutvalg forvaltning	08.11.2017

Nytt planinitiativ - Regulering av eiendommen gnr. 1 bnr. 237 m.fl, Orkanger nord

Vedlegg

- 1 PLANINITIATIV - Reguleringsplan, Orkanger Nordre del, gnr/bnr. 1/237 og 1/448, endring.
- 2 Mulighetsskisse utbygging, datert 24.10.2017
- 3 Særutskrift Forespørsel om oppstart reguleringsarbeider på eiendommen gnr. 1 bnr. 237 m.fl.

Behandling i Hovedutvalg forvaltning - 08.11.2017

Hans Kringstad fremmet følgende tilleggsforslag:

Som Rådmannens innstilling med følgende tillegg:
Parkering for leiligheter skal legges under bakken.

Avstemming

Hans Kringstads forslag – enstemmig vedtatt

Vedtak i Hovedutvalg forvaltning - 08.11.2017

Hovedutvalg forvaltning er i hovedsak positive til planinitiativet og peker på følgende som må vurderes i planarbeidet:

Ved stenging av Dordigata må det vurderes å flytte ut/innkjøring til parkering nærmere butikken slik at uteareal for barnehagen ikke reduseres. Parkering/trafikksikkerhet ved barnehagen og framkommelighet for gående/syklende må vektlegges.

Høydeforskjeller mellom tomte og Blåsmokrysset/Trondheimsveien må hensyntas, SVV's håndbok for veg- og gateutforming legges til grunn.

Blåsmokrysset må inngå i planområdet og vurderes mhp kurvatur/svingemuligheter for store kjøretøyer.

Parkering for leiligheter skal legges under bakken.

Rådmannens innstilling

Hovedutvalg forvaltning er i hovedsak positive til planinitiativet og peker på følgende som må vurderes i planarbeidet:

Ved stenging av Dordigata må det vurderes å flytte ut/innkjøring til parkering nærmere butikken slik at uteareal for barnehagen ikke reduseres. Parkering/trafikkikkerhet ved barnehagen og framkommelighet for gående/syklende må vektlegges.

Høydeforskjeller mellom tomta og Blåsmokrysset/Trondheimsveien må hensyntas, SVV's håndbok for veg- og gateutforming legges til grunn.

Blåsmokrysset må inngå i planområdet og vurderes mhp kurvatur/svingemuligheter for store kjøretøyer.

Bakgrunn for saken

Sporstøl Arkitekter AS har på vegne av COOP Orkla Møre sendt inn planinitiativ for eiendommen 1/237. Hensikten med planen er å bygge Coop-butikk. Hovedutvalget behandla forespørsel om oppstart av planarbeid i møte 16.03.16 og vedtok følgende:

“Hovedutvalg forvaltning er positiv til at det startes reguleringsarbeid for eiendommen gnr. 1 bnr. 273

m.fl., under følgende forutsetninger:

- Deler av eiendommen gnr. 1 bnr. 237 opprettholdes til offentlig-/privat tjenesteyting i tråd med dagens kommuneplan.*
- Tilstøtende planer tilpasses ny plan.*
- Blåsmotomta må ha høy utnyttingsgrad. Utbygging må omfatte både forretning og boliger.”*

Punktet om at del av eiendommen skal opprettholdes til offentlig-/privat tjeneste yting var påklaga. Hovedutvalget opprettholdt sitt vedtak i møte 19.05.16.

Etter den tid har det vært 2 møter mellom COOP Orkla Møre og kommuneadministrasjonen. Det siste var 17.10.17.

Rådmannen har hatt intern vurdering av om det vil være aktuelt å bygge barnehage på del av denne eiendommen (jfr areal i kommuneplanen). Rådmannens konklusjon er at det vil være lite aktuelt å bygge barnehage her, men det er behov for bedring av de trafikale forholda ved Orkanger barnehage. Dette ble COOP informert om i møte i september 2016. På møte 17.10.17 presenterte COOP vedlagte skisser. De ønsker nå å regulere kun “Blåsmoeiendommen” med tilliggende veger. Dagens Prix-butikk og brannstasjonstomta vil bli regulert for seg i annen prosess av annen aktør.

Vurdering

Byggehøyde

Vedlagte skisser viser butikk på ca 2000 m² med boliger i 2 etasjer på taket. Byggehøyde er ca 13 m. Omkringliggende bebyggelse varierer fra 1 etasje (barnehagen) til blokk i 4 etasjer som er 11.5 m høg. Hovedutvalgets vedtak om høg utnyttning og kombinasjon butikk og boliger fordrer bygging i høgda. Det positive er at boligene er oppbrutt slik at ikke hele bygningskroppen blir på 13 m.

Leke- og uteoppholdsarealer

Alt leke og uteoppholdsareal for boligene planlegges på taket av butikken. Vi har ingen tilsvarende løsninger i Orkdal. Nærheten til lekeområdet til barnehagen og ei balløkke ca 200 m unna vil sikre barn og unge tilgang til varierte leke og uteoppholdsarealer.

Trafikksystem

I skissene vises stenging av Dordigata i krysset med Njardar gate slik at det ikke blir gjennomkjøring forbi barnehagen. Det foreslås i stedet å åpne opp for gjennomkjøring mellom blokka og “Blåsmo”, Grensen forlenges fram til Trondheimsveien. Dette er i tråd med kommuneplanen. En analyse av

trafikkmengde og trafikksystem rundt tomte må være en viktig del av planarbeidet. I kommunestyrets siste møte kom det fram at Blåsmokrysset kan ha begrensninger for store kjøretøy. Evt. behov for endringer må vurderes i planarbeidet da varetransport vil foregå her.

Parkering

Kommunen skal kreve parkering under bakken eller i parkeringshus for bolig/næringsbygg som ligger innenfor rød strek (kommuneplanbestemmelse 1.5.2). Denne eiendommen ligger akkurat utenfor. Det er i skissen vist parkering under tak for boligene. Kunde og ansattparkering for butikken er vist på bakkeplan. Planforslaget må hensynta de øvrige bestemmelsene om parkering i kommuneplanen.

Grunnforhold

Det er grunn til å tro at det kan være kvikkleire i grunnen i dette området. Grunnundersøkelser må foretas og foreligge før første gangs behandling av planforslaget.

Det vises for øvrig til vurderinger i sak 28/16.

Tilrådingens økonomiske konsekvenser

Ingen.

Konsekvenser for vedtatte målsettinger