

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Thomas Engen**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Planutvalget - Ørland kommune	

Mindre endring av reguleringsplan for reguleringsplan Hovde Sør (PlanId 1621201203)

Vedlegg:

- 1 Forslag til Reguleringsbestemmelser, revidert 11.11.15
- 2 Reguleringsbestemmelser, revidert 09.04.15
- 3 Hovde Sør plankart Rev 090415

Sakens bakgrunn og innhold

Reguleringsplan for Hovde Sør med tilhørende reguleringsbestemmelser ble godkjent av kommunestyret i møte 28.06.12. Det er senere gjort følgende endringer av planen:

- 10.04.14 vedtok formannskapet å endre planen slik at antall regulerte rekkehusenheter ble redusert fra 85 til 72, d.v.s. en reduksjon på 13 enheter. Bakgrunnen for endringen var at etterspørselen etter tomter var laber, og at dette hadde sammenheng med at tomtene var for små og at planlagt bebyggelse var for konsentrert.
- 23.04.15 vedtok planutvalget å endre antall boliger i feltene BF13 og BF14 fra 12 til 10. Feltene ble samtidig endret fra konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) til frittliggende småhusbebyggelse (enebolig). Videre ble tomterekken forlenget noe slik at parkeringsareal for besøkende ble noe redusert.

Feltene BF7, BF13 og BF14 er opparbeidet og lagt ut for salg etter siste vedtak i planutvalget. I gjeldene reguleringsbestemmelser er det satt generelle krav til saltak med vinkel mellom 20 og 37 grader for alle eneboliger. Samtidig er det satt krav til at alle rekkehus innenfor et område skal ha samme vinkel. Krav om samme takvinkel er naturlig for rekkehus innen et felt, men i praksis umulig å håndheve for eneboliger der utbygger selv skal velge boligtype.

Etter utlegging for salg er det kommet en rekke forespørsler om andre takformer for feltene BF7, BF13 og BF14. Ingen av disse feltene er i dag utbygd. For området BF13 og BF14 er alle forespørsler til dags dato om flatt tak. For feltet BF7 er det ønske om også andre takformer.

Kommunen har vært i kontakt med Marit Albrigtsen. Hun er eier av eneboligen plassert på BF8 og vil således kunne påvirkes av utbygging av BF13 og BF14 og delvis av BF7. Hun har muntlig formidlet at hun ikke har innvendinger mot endring av takform på BF13 og BF14 til flatt tak, men ønsker ikke flere takformer siden dette skaper en mer rotete front mot sjøen i et felt som i utgangspunktet skulle være ensartede rekkehus. I forhold til BF7 har hun derimot ingen innvendinger mot forskjellige takformer på bakgrunn av plassering og høydeforskjeller i dette feltet.

Samtidig med forslag til endringer av takvinkel foreslås det endringer av mer planteknisk art for å rydde opp i plankravene til eneboliger.

I nytt forslag til endring er det foreslått følgende endringer:

1. Opprydding i planteknisk fremstilling ved at bestemmelser om BF13 og BF14 er flyttet til §4 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger)
2. Plantekniske endringer ved at forskjeller i planbestemmelser for byggeområder BF1 – BF8 er tydeliggjort ved å knytte bestemmelser til hvert område.
3. Takform for B13 og BF 14 endres til flatt tak.
4. Det åpnes for flere takformer i byggeområde BF7

Administrasjonens vurdering

Endringsforslag 1 og 2 er en planteknisk korrigering. Endring 1 er knyttet til endring fra rekkehus til eneboligtomter som ble godkjent av planutvalget 23.04.2015. Endringsforslag 2 er en oppfølging av dette og tydeliggjør tidligere og nye forskjeller mellom eksisterende eneboligområder. Endringsforslag 1 og 2 får ingen juridiske følger, men gjør det enklere for utbyggere å lese bestemmelsene for hvert område.

Endringsforslag 3 medfører en endring fra en takform til en annen. Eneboligene ligger i en rekke mot sjøen og hadde i opprinnelig plan en enhetlig utforming. Gjennom kun å endre fra saltak til flatt tak bevares dette. Dersom det foreligger innvendinger mot mindre endring av plan fra en berørt part, skal endringsforslaget behandles gjennom en normal planprosess. Eier av enebolig bak denne rekken har beskrevet at hun ikke har noe imot endring fra saltak til flatt tak, men ønsker ikke at det åpnes for flere takformer. Endring fra saltak til flatt tak bryter ikke med dette prinsippet om innvending fra berørt part ikke skal behandles som mindre endring.

Endringsforslag 4 er noe mer omfattende ved at det åpnes for flere takformer.

Administrasjonens vurdering er at dette likevel kan gjennomføres som en mindre endring av følgende grunner:

- BF7 ligger inntil Systembyggs boligfelt som har reguleringsbestemmelser som åpner for de samme takformene som foreslått for BF7.
- Det er store høydeforskjeller mellom tomtene og muligheten for en enhetlig utforming på dette feltet er begrenset.
- Det er ingen innvendinger fra eksisterende nabo om mer differensierte takformer tilsvarende det som finnes for BF13 og BF14. Det er ingen andre berørte naboer til område i dag og åpning for differensierte takformer nå fremfor senere gjør det mer forutsigbart for fremtidige utbyggere vedrørende utforming av område.
- Beliggenhet og terrengforhold gjør dette til det mest egnede område for differensierte takformer av kommunens eneboligtomter på Hovde sør.

Administrasjonen mener de foreslåtte endringene ikke er i konflikt med hovedtrekkene i gjeldende reguleringsplan. Endringen av planen kan derfor gjennomføres i henhold til Plan og bygningsloven «§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan» som en mindre endring innenfor hovedtrekkene i gjeldende reguleringsplan.

Rådmannens innstilling

Planutvalget godkjenner å endre reguleringsbestemmelsene for i henhold til forslag til endring av reguleringsplan for Hovde, revidert 11.11.15. Endringen gjennomføres i henhold til Plan og bygningsloven § 12-14 som en mindre vesentlig endring innenfor hovedtrekkene i gjeldende reguleringsplan.

