



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

SØKNAD OM ENDRING AV GJELDENE REGULERINGSPLAN BREIVIKA BOLIGOMRÅDE - PLANID 1621197901

Rådmannens innstilling

Gjeldende reguleringsplan for Breivika opprettholdes uendret. Regulerede ikke-byggeklare boligtomter skal kun benyttes til boligbygging.

Sakens bakgrunn og innhold

Det er innkommet felles søknad fra 2 beboere i Steinskarveien, Breivika på Garten. Det er Gunnar Solberg (gbnr. 61/97) og Geir Johan Grande (gbnr. 61/98). De søker å få kjøpe én boligtomt, for å etablere felles garasje og parkeringsplass. Tomten det er snakk om har gbnr. 61/135, er 741 m² og er så langt en regulert, ikke byggeklar tomt i en gjeldende reguleringsplan for Breivika. De søker også mot at de omkringliggende ubebygde boligtomtene tilbakeføres til friluftsmål.

Administrasjonens vurdering

Gjeldende reguleringsplan for Breivika er fra 1979. Boligfeltet er kommunalt og ble etablert ca. 1980. Av totalt 29 boligtomter er det pr. i dag 5 byggeklare- og 4 ikke-byggeklare tomter igjen i planområdet. Salget av tomter har gått i bølgedaler i de 36 årene som har gått siden da. Hele den byggeklare delen av reguleringsplan Breivika er altså omtrent utsolgt, men omsøkte tomt ligger i et området som ennå ikke er opparbeidet og tilrettelagt for bygging.

De ikke-byggeklare tomtene ligger i helling vendt mot nord/øst, det vil si at forholdene ikke er optimale med tanke på ettermiddags- og kveldssol. Det er ikke etablert kommunalt avløpsanlegg i tilknytning til området. Eksisterende bebyggelse har avløpstilknytning til privat anlegg. Dersom området skal gjøres byggeklart må nye eiendommer tilknyttes eksisterende privat avløpsanlegg, eller nytt avløp må etableres ned til kommunal slamavskiller som er plassert på nordsiden av fylkesveien, og som ligger ca. 200 m unna.

I planområdet har naboeiendom gbnr. 61/98 fylt opp med sprengstein over regulert adkomstveg slik at det er blitt vanskeligere og realisere adkomst til tomtene i hht. planen. Kfr. vedlagte situasjonsplan/flyfoto.

Ørland kommune er i utvikling og vekst, og det er et uttrykt behov for flere boligtomter utenfor støybelastede områder. Breivika ligger i ytre del av gul sone for flystøy. Disse

tomtene er også relativt store -den minste 741m² og den største ca. 1200m². Det er etterspørsel på store tomter som ligger i ikke-støyutsatte områder.

Tidligere år har det blitt gjennomført sammenslåing av tomter der det har vært grunner til det. I dette tilfellet er omsøkte tomt tenkt benyttet til felles garasje for 2 bebygde tomter. Den en på 1321m² (gbnr. 61/97) og den andre på 984m². Tillatelse til kjøp av ekstra tomt som tilleggsareal, med argument å bygge ekstra garasje kan få uheldige presedens. Dersom en tillater salg av en tomt til dette formålet vil også muligheten for å realisere de øvrige 3 tomtene i henhold til plan bli ytterligere redusert.

Skal tomter tilbakeføres til friluftsmål må det gjøres en reguleringsendring hvor en regulerer bort boligtomtene. Hovedtyngden av ledige tomter i kommunen ligger øst for Ørland hovedflystasjon. Tomtene i Breivika utgjør et av få tilbud vest for Ørland hovedflystasjon. Tar en bort disse tomtene reduserer en variasjonen i tilbudet av tomter i kommunen.

Kommunen har flere muligheter vedrørende disse tomtene:

- Opprettholde gjeldende reguleringsplan, og beholde området som tomtereserve.
- Gjøre området byggeklart i hht. gjeldende plan, og aktivt promotere dem for salg.
- Starte planarbeid med gjøre endringer i gjeldende reguleringsplan.

Administrasjonens tilrådning er å ikke selge regulerte boligtomt til annet formål enn bolig. Området beholdes som tomtereserve, og beslutning om å investere midler for å gjøre tomtene byggeklare anbefales utsatt til flere av de andre tomtene selges, eller til en utbygger viser interesse for tomtene.

Vedlegg:

- 1 Søknad om kjøp av boligtomt som tilleggsareal - Geir Johan Grande og Gunnar Solberg
- 2 Arealplan Steinskarveien 9 garasje
- 3 Situasjonsplan (flyfoto), 20.09.2013
- 4 Gjeldende reguleringsplan Breivika boligområde - PlanID 1621197901