

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR PLANID 1621196901 UTHAUG II (KOTTEMYRA)

Rådmannens innstilling

Planutvalget godkjenner reguleringsendring til «privat tomtegrunn» for to tomter på omsøkt areal vist med skravur på kart revidert 02.06.2016. Endringen gjennomføres i henhold til Plan og bygningsloven § 12-14 som en mindre endring innenfor hovedtrekkene i gjeldende reguleringsplan.

Sakens bakgrunn og innhold

Gjeldende reguleringsplan for Kottemyra er vedtatt i 1969. Selv om det er noen avvik i forhold til tomtegrenser og veger sør-øst i området, er denne delen i all hovedsak utbygd i henhold til planen. Området i nord-vest er ikke utbygd i det omfang det er gitt mulighet for i reguleringsplanen.

Det er skilt ut to tomter på området i sør-øst som nå er regulert til «Areal for offentlig formål» og «Lek». Det er ikke knyttet bestemmelser til dette arealet. For å kunne gi byggetillatelse på disse tomtene, må planen endres for å tillate fortetting og boligbygging her.

Kommunen har sendt forslaget på høring til alle boligeier i nabolaget, til sammen 16 brev. Frist for tilbakemelding var 1.6.2016. Det er ikke kommet inn skriftlige tilbakemeldinger. Det er kommet en muntlig tilbakemelding fra Lars Norli (eier gnr/bnr 74/146) om at omtalt areal allerede i 1969 ble omgjort til boligtomter på bakgrunn av henvendelse fra samtlige naboer. Dette er ikke vært mulig å bekrefte dette gjennom skriftlige kilder.

Folkehelsevurdering

Lekeareal er viktig for folkehelsen. I den aktuelle reguleringsplanen er alle tomter relativt store med mulighet for lek på egen tomt. Det aktuelle friarealet/lekearealet er ikke utviklet som lekeareal.

Administrasjonens vurdering

Arealet har i dag en begrenset nytte som friareal. Det har over lang tid vært ansett som boligtomter. Arealet er i dag oppdelt i to tomter:

- Gnr/bnr 74/273, Kottemyra 7 – areal 850 kvm og fradelt i 2006
- Gnr/bnr 74/271, Kottemyra 5 – areal 880 kvm og fradelt i 2001

Det må vurderes om endringen er i konflikt med hovedtrekkene i gjeldende plan, men planen er gammel og flere tilpassinger er gjennomført etter planen er vedtatt uten at det er funnet vedtak rundt dette. Det er funnet vurderinger både om endring av veg og fortetting av planen uten at dette er gjennomført. Administrasjonen vurderer at endringen er på grensen, men innenfor det som kan vurderes som mindre endring innenfor gjeldende plan.

En mindre endring innenfor hovedtrekkene i gjeldende reguleringsplan skal kun gjøres dersom berørte parter ikke har innvendinger mot endringen. Her er alle naboer varslet og gitt mulighet for å komme med innvendinger. Det er ikke kommet negative innvendinger, kun en som beskriver at endringen allerede skal formelt være gjort uten at dokumentasjon for dette er funnet.

Det er klart at det over tid har vært ansett at arealet er boligtomter, men at det ikke har vært mulig å dokumentere dette er gjort etter vedtak. Gjennom et formelt vedtak nå om en mindre endring av planen, vil byggesøknader for tomtene kunne behandles.

Administrasjonen mener derfor at endringen av planen kan gjennomføres i henhold til plan- og bygningsloven «§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan» som en mindre endring innenfor hovedtrekkene i gjeldende reguleringsplan.

Vedlegg:

- 1 Plankart med endret areal til privat tomtgrunn - rev 02.06.2016
- 2 Kottemyra - Planbestemmelser
- 3 Forslag til endring av gjeldende plan for Kottemyra (planid 1621196901 Uthaug II)