

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

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

Forslag til endring av reguleringsplan for Hovde Sør**Vedlegg:**

- 1 Reguleringsendring for felt BF13 og BF14 - Utsnitt
- 2 Reguleringsbestemmelser, revidert 09.04.15
- 3 Reguleringsplan Hovde Sør, rev. 04.04.14

Sakens bakgrunn og innhold

Reguleringsplan for Hovde Sør med tilhørende reguleringsbestemmelser ble enstemmig godkjent av kommunestyret i møte 28.06.12.

I møte 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.

Siden reguleringsendringen ble vedtatt er etterspørselen etter tomter økt vesentlig. Videre er boligfeltene ved sjøen opparbeidet og lagt ut for salg.

Administrasjonen fremmer nå forslag om ytterligere endring av planen. Endringen innebærer at antall boliger i feltene BF13 og BF14, som ligger helt nede ved sjøen, reduseres fra 12 til 10. Videre forlenges tomterekken noe slik at parkeringsareal for besøkende, bl.a. til Hovdetåa, reduseres noe.

Administrasjonens vurdering:

Med dette plangrepet vil tomtestørrelsen øke ved at bredden på tomtene blir større. Dette skaper mer «luft» mellom boligene og det blir bedre utsyn til sjøen for bakenforliggende bebyggelse. Tomtene blir også mer attraktive.

Opprinnelig reguleringsplan ga plass for **51** eneboliger/eneboliger i rekke (frittliggende småhusbebyggelse) og **85** rekkehusleiligheter (konsentrert småhusbebyggelse), til sammen **136** boligenheter. Utnyttelsesgraden for området var 1,91 boliger pr. brutto dekar areal. Bruttoarealet som er lagt til grunn er 71 da. og inkluderer eksisterende boligbebyggelse.

Etter vedtatte endring 10.04.14 ble utnyttelsesgraden redusert til **1.73** boliger pr. brutto dekar areal. Med nå foreslåtte endring vil utnyttelsesgraden bli ytterligere redusert.

Vi foreslår også endring av reguleringsbestemmelsenes § 5.5. Endringen innebærer at krav om branncellebegrensende konstruksjon i østre yttervegg utgår. Eventuelle krav om branncellebegrensende konstruksjoner bør vurderes for det enkelte byggeprosjekt i henhold til teknisk forskrift.

I gjeldende reguleringsplan er gjennomsnittlig tomtestørrelse for eneboliger i det enkelte kvartal fra **524** kvm til **621** kvm. Utnyttelsesgraden er satt til maks. 29-33 % av netto tomteareal.

I foreliggende forslag til endringer for BF13 og BF14 blir det 10 eneboligtomter med størrelse på ca. **420 kvm**.

Rådmannens innstilling

Planutvalget finner – med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 – å kunne godkjenne forslag til endring av reguleringsplan for Hovde, revidert 09.04.15.

Reguleringsendringen betraktes som mindre vesentlig.