

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
21/28	Planutvalget	27.04.2021

MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR BRANTHAUGEN BOLIGFELT - PLANID 1621201510

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 godkjenner Ørland kommune ved Planutvalget mindre endring av reguleringsplan for Branthaugen boligfelt, planID 1621201510, med plankart (datert 28.01.21) og tilhørende bestemmelser.

Sakens bakgrunn og innhold

Kystplan AS har på vegne grunneier Branthaugen AS v/ Linda og Svein Einar Grande foreslått en mindre endring av reguleringsplan for Branthaugen boligfelt, planID 1621201510, etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-14, 2. og 3. ledd.

Deler av reguleringsplanen, vedtatt 26.05.2016, er gjennomført. Det bygd flere eneboliger, og vegene inne i området er bygd.

Formålet med endring

I gjeldende plan er det regulert inn tre områder til rekkehus/flermannsboliger, FB 01, FB 02 OG FB 03. Grunneier har prøvd å selge disse områdene uten å lykkes. De har nå konkludert med at det ikke er interesse for flermannsboliger såpass langt fra Brekstad sentrum, og at det er eneboligtomter som er interessant for personer som ønsker å bosette seg i området.

Beskrivelse av endring

Tre områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse (FB 01, FB 02 og FB03), der det i henhold til gjeldende plan kunne oppføres inntil 12 boenheter, er endret til 6 eneboligtomter. Fire av disse tomtene kan sammenføres til to tomter. Det vil si at det kan bygges minimum 4 eneboliger på området som er endres. For hele planen reduseres antall boenheter fra maksimalt 19 til maksimalt 13 boenheter.

En lekeplass som var plassert inne i et av disse områdene, er flyttet til en bedre beliggenhet og har endret formål til uteopphold. Område for renovasjonsdunker/fellesanlegg er tatt ut da renovasjon skjer på hver enkelt tomt.

Bestemmelsene er tilpasset endringene beskrevet over. En tidligere vedtatt endring av tillatt mønehøyde på tomtene B2, B3 og B7 er tatt inn. Videre er bestemmelsene for tomtene B5 og B6 endret for å sikre mindre terrenginngrep ved utbygging i skrånende terreng.

Høring

Den 19.03.21 ble planendringen sendt ut på en begrenset høringsrunde til Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune, i tillegg til direkte berørte grunneiere og styreleder i kanallaget som avløpet til spillvann fra området er koblet på. Frist for å komme med innspill ble satt til 15.04.21.

Trøndelag fylkeskommune hadde ingen kommentarer eller innvendinger til planforslaget, men minnet om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

Statsforvalteren i Trøndelag som landbruksmyndighet mente at det er klart uheldig at utnyttelsen reduseres og fremmet et faglig råd om å sette et minimumskrav til arealutnytting/antall boliger som sikrer en så høy utnytting som mulig.

Det er ikke kommet inn private innspill til planendringen.

Administrasjonens vurdering

Hovedformålet med endringene er å endre arealer som er regulert til rekkehus/flermannsboliger til eneboligtomter da tiltakshaver har erfart at det ikke er interesse for flermannsboliger i dette området. Statsforvalteren har kommet med faglige råd om å sette et minimumskrav til arealutnytting/antall boliger som sikrer en så høy utnytting som mulig. Administrasjonen har forståelse for Statsforvalterens råd. Det har sammenheng med at arealet som er avsatt til rekkehus/flermannsboliger i gjeldende plan før regulering var definert som overflatedyrka mark. Jordvern skal veie tungt. Ved omdisponering av dyrka mark er det viktig å sikre høy arealutnytting da god arealutnyttelse kan bidra til å spare landbruksområder og sikre omkringliggende jordressurser i et langsiktig perspektiv.

Administrasjonen har imidlertid sett den samme tendensen som tiltakshaver beskriver i hele kommunen. Det er svært begrenset interesse for flermannsboliger utenfor sentrum. I desentraliserte boligområder er det eneboligtomter som ønskes. Vi har derfor vurdert endringen som fornuftig. Dersom planen ikke endres er det en reell mulighet for at tomtene forblir ubebygde og at planen ikke blir realisert, samtidig som det reguleres nye områder med eneboligtomter. Det mener vi fører til en uheldig arealforvaltning.

Vi anser det som en fornuftig endring å flytte lekeplass og endre formålet på denne til uteoppholdsareal. I et boligområde med eneboligtomter sikres behovet for lekearealer i stor grad på hver enkelt tomt. Likeså anser vi det som en fornuftig endring at område for renovasjonsdunker/fellesanlegg er tatt ut slik at renovasjon skjer på hver enkelt tomt.

Når det gjelder endringene i bestemmelsen for tomtene B5 og B6 har administrasjonen kommet med innspill til utformingen av denne for å ivareta høydedraget og sikre god terrengtilpasning. Plankonsulentene har i stor grad endret bestemmelsen etter våre innspill, og vi anser nå at bestemmelsen i tilstrekkelig grad sikrer terrengtilpasning.

Administrasjonen mener at foreslått planendring ikke går ut over hoveddrammene i planen og at de kan bidra til å gjøre planen realiserbar. Med bakgrunn i disse vurderingene mener vi at mindre endring av reguleringsplanen for Branthaugen boligfelt kan godkjennes.

Vedlegg

- 1 Oversendelsesbrev - Endring av reguleringsplan Branthaugen til behandling
- 2 Revidert plankart
- 3 Bestemmelser
- 4 Endringsskjema
- 5 Fylkeskommunens uttalelse til mindre endring av reguleringsplan for Branthaugen boligfelt planID 1621201510
- 6 Uttalelse - mindre endring av reguleringsplan for Branthaugen boligfelt

Saksprotokoll i Planutvalget - 27.04.2021

Behandling:

Linda Nordtømme Grande meldte seg inhabil, og var ikke med i behandlingen av saken.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt med 6 stemmer.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 godkjenner Ørland kommune ved Planutvalget mindre endring av reguleringsplan for Branthaugen boligfelt, planID 1621201510, med plankart (datert 28.01.21) og tilhørende bestemmelser.