

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

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

Søknad om kjøp av areal til næringsvirksomhet på eiendommen Hoff, gnr. 79 bnr. 3, Opphaug sentrum. Søker: J Hoff Eiendom AS

Vedlegg:

- 1 Søknad om kjøp av nabo-tomta til Opphaug telestasjon
- 2 Situasjonsskart
- 3 Brev mottatt 17.01.12 fra Joar Hoff
- 4 Utsnitt fra reguleringsplan for Opphaug sentrum
- 5 Foreløpige tegninger av nytt lager/salgslokale
- 6 Reguleringsplan for Opphaug Telestasjon, 79/51

Sakens bakgrunn og innhold

J Hoff Eiendom AS v/Joar Hoff søker i brev av 06.12.11 om å få kjøpe ca 5,2 da. kommunal grunn på eiendommen Hoff, gnr. 79 bnr. 3, på Opphaug. Arealet grenser til Teletunet barnehage og er regulert til forretningsareal.

Firmaet ønsker å leie ut det store garasjeanlegget på televerkstomta. Flere leietakere har meldt sin interesse, bl.a. en bilforhandler som fører flere nybilmerker. I tillegg er det flere firmaer innen byggeindustrien som ønsker å leie areal i eksisterende garasjeanlegg.

I dag leier Posten areal i garasjeanlegget. For å kunne leie ut garasjeanlegget må Joar Hoff bygge ny 250 kvm stor garasje for dekke Postens behov.

Som følge av flere mulige leietakere i eksisterende garasjeanlegg er det behov for mer parkeringsareal. Det vil da være hensiktsmessig å flytte parkeringen for barnehagen til den nordlige delen på det arealet som nå ønskes kjøpt. Ved å etablere nytt inngangsparti på østsiden av bygget vil det bli en mer rasjonell og sikker adkomst fra parkering til inngang.

Firmaet har startet med direkte import av nyere brukte landbruksmaskiner. Denne virksomheten ønskes videreutviklet, men da må det bygges nytt bygg for å kunne huse tilfredsstillende salgs- og lagerfunksjoner for virksomheten. Nytt bygg vil få en størrelse på ca. 1000 kvm, hvorav 250 kvm skal disponeres av Posten.

Administrasjonens vurdering

Aktuelle område er i henhold til reguleringsplan for Opphaug sentrum, stadfestet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 13.01.84, regulert til forretningsformål. Salg av landbruksmaskiner som beskrevet i søknaden tilfredsstiller planformålet. Adkomst til arealet forutsettes å bli i samsvar med reguleringsplan.

Søknaden ble drøftet av formannskapet i møte 15.12.11 og 12.01.11. På bakgrunn av disse drøftingene ble det bestemt å legge saken fram til behandling i kommunestyret. Formannskapet drøftet mulighetene for å omregulere omsøkte areal til boligformål. Det er mangel på ledige boligtomter i Opphaug sentrum, og aktuelle område vil være en naturlig forlengelse av eksisterende boligområde som bl.a. består av nyere eneboliger. Det er imidlertid kommunestyret som må ta stilling til om en slik omregulering skal gjennomføres og ev. be planutvalget sørge for at planforslag blir utarbeidet.

J Hoff Eiendom AS forholder seg til gjeldende reguleringsplan og forventer at det aktuelle område kan bebygges og disponeres i samsvar med gjeldende planformål, en arealbruk som er i samsvar med de tiltak han ønsker å iverksette. Han har også forventninger om at kommunen som grunneier vil selge arealet, slik at hans planer kan realiseres. Arealet har ligget der i mange år uten at noen tidligere har meldt sin interesse for å kjøpe arealet. Kommunen har heller ikke tidligere initiert ønsker om å omdisponere arealet til annet formål.

Det er viktig at kommunen kan bidra til at nye virksomheter blir etablert i kommunen, og at eksisterende bedrifter gis muligheter til å ekspandere. I senere år er det primært området i Brekstadbukta som er lagt til rette for nyetableringer som har behov for et større bygningsvolum. Ny sentrumsskisse for Brekstad legger imidlertid noen arealbegrensninger for dette i framtiden. Det blir derfor en utfordring å lokalisere nye næringsområder på Brekstad og andre tettsteder, bl.a. Opphaug. Dette vil måtte bli et fokusområde i forbindelse med forestående revisjon av kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplan for Opphaug sentrum er 27 år gammel, og det er uten tvil behov for en ny gjennomgang av hele planområdet. Hvis kommunestyret mener at det nå omsøkte areal skal omreguleres, vil det imidlertid være naturlig at det i første omgang utarbeides en plan som er avgrenset for det området som ønskes lagt ut til boligformål.

Rådmannens innstilling

1. Søknad datert 06.12.11 fra J. Hoff Eiendom AS om kjøp av ca. 5,2 da. kommunal grunn på eiendommen Hoff, gnr. 79 bnr. 3, avslås.
2. Kommunestyret mener det er viktig å styrke tilbudet på boligtomter i Opphaug sentrum. Omsøkte tomteareal er en naturlig lokalisering for et slikt tomtetilbud, og salg av arealet til J. Hoff Eiendom AS vil derfor konfliktere med dette målet.
3. Kommunestyret ber om at planutvalget sørger for at det utarbeides forslag til reguleringsplan som innebærer at arealet reguleres til boligformål.