

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FOR FRADELING AV BOLIGOMRÅDE OG TOMT TIL BARNEHAGE - 1621/78/4 - STAMNES JAN PETER OG SISSEL

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, innvilger Ørland kommune ved planutvalget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, og godkjenner fradeling av en tomt til barnehageformål på inntil 10 dekar, og fradeling av tre parseller avsatt til boligformål som omsøkt, fra gnr. 78, bnr. 4.

Sakens bakgrunn og innhold

Det er søkt om dispensasjon i forbindelse med fradeling av tomt til formål barnehage i LNFR-sone, i forbindelse med salg av landbrukseiendommen gnr. 78, bnr. 4. Det søkes også om fradeling av tre parseller fra eiendommen som i kommunens arealplan er godkjent til boligformål.

Søknaden er behandlet administrativt i henhold til jordloven 23.02.2017, med følgende vedtak:

Med hjemmel i Jordlovens § 9 godkjenner Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn omdisponering av inntil 0,5 daa dyrkajord fra landbrukseiendommen «Berg» gnr 78 bnr 4 i Ørland kommune.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 godkjenner Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn fradeling av inntil 10 daa bebygd areal fra landbrukseiendommen «Berg» gnr 78 bnr 4 i Ørland kommune.

Søknad om kjøp av veggrunn fra fylkesveg til tomtegrense avslås, men tomteeiendommen må sikres tinglyst adkomst på eksisterende veg over landbrukseiendommen.

Det er et vilkår for fradelinga av tun og boligområder at resterende jord, skog og utmark på eiendommen, selges som tilleggsareal til en eller flere aktive landbrukseiendommer innen 3 år.

Det er inngått avtale om salg av tunet på eiendommen med en tomt på ca. 8 dekar til formål barnehage. Kjøperne driver i dag Marihøna barnehage på Grande, og de vurderer å flytte dagens drift til den nye tomteeiendommen fordi barnehagedrift på Marihøna er problematisk pga støy når nye fly kommer.

Selgerne ønsker å beholde arealene som er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel. Dette er B2 på ca. 24 dekar, del av B3 på ca. 11 dekar og B24 på ca. 33 dekar – til sammen ca. 68 dekar. Eierne har kjøpt og bebor en enebolig i området.

Søknaden om dispensasjon begrunnes bl. a. med at formålet med fradelingen er samfunnsnyttig, og at eiendommen ligger gunstig til i forhold til flystøy.

Saken er ikke sendt eksterne myndigheter til høring før den blir behandlet i kommunen.

Folkehelsevurdering

Overdragelsen av tunet til barnehageformål er gunstig med hensyn til støybelastning. Tunet ligger utenfor gul støyzone. Avstand fra fylkesvei 710 er ca. 90 meter, noe som tilsier moderat støy fra biltrafikk.

Administrasjonens vurdering

Normalt blir tunet i slike saker fradelte til boligformål, og hele resteiendommen solgt til andre landbrukseiendommer. I dette tilfellet blir det fradelte en stor tomt til formål barnehage, og et areal på til sammen ca. 68 dekar blir «holdt igjen» ved salget. Saken er likevel vurdert slik at den ikke berører interessene til fylkesmannen eller andre eksterne myndigheter i vesentlig grad, og den er derfor ikke sendt til høring.

Det er søkt om fradeling av tunet med 8 dekar tomt. På grunn av at barnehagen kunne ha behov for noe mer enn dette arealet, er det godkjent inntil 10 dekar i henhold til jordloven. Det arealet som evt. overstiger 8 dekar er utmarksareal.

Dispensasjonsvurdering:

Hensyn som ligger bak at areal er avsatt til LNFR-område sorterer under landbruk, natur, friluftsliv eller reindrift. I dette tilfellet er det landbruksformål som bakgrunnen for formålet. Etter rådmannens vurdering vil omsøkte tiltak ikke sette dette hensynet vesentlig til side. Det forutsettes at området benyttet til barnehage blir inngjerdet. Det vil bli noe trafikk på adkomstveien morgen og ettermiddag, men dette vurderes ikke å ha noen driftsmessige betydning. Ved behandlingen etter jordloven er det vurdert at delingen ikke vil ha drifts- og miljømessige ulemper. Fradelingen av denne tomten vil ikke være i strid med lovens formålsparagraf. Det foreligger klare samfunnsmessige interesser. Fordelene ved tiltaket vil være klart større enn ulempene.

Vurdering i henhold til naturmangfoldsloven:

Tiltaket er vurdert i henhold til §§ 8-12 i naturmangfoldsloven. En har ikke funnet noen registreringer i området, eller annen informasjon som tilsier at tiltaket krever en nærmere vurdering i henhold til loven.

Rådmannen har ingen betenkeligheter med å godkjenne fradeling av et forholdsvis stort areal avsatt til boligformål til eier av en boligeiendom, så lenge eier er bosatt i området, og anbefaler at omsøkte deling blir godkjent.

Vedlegg:

- 1 Følgebrev
- 2 Kart og situasjonsplan
- 3 Forslag til avgrensning av barnehagetomt
- 4 Søknad om dispensasjon