



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR SKOLEOMRÅDE PÅ STORFOSNA - 5015/60/113 (1621/60/113) - STORFOSNA VELFORENING

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 21-4, gir Ørland kommune ved planutvalget dispensasjon fra reguleringsplan for Skoleområde på Storfosna, og godkjenner fradeling av boligtomt på ca. 1000 m² fra gnr. 60, bnr. 113, på følgende vilkår:

- Tomta må legges i det sørlige hjørnet av gnr. 60, bnr. 113.
- Det må sikres rettigheter for legging av ledningsnett over avgivereiendommen.

Sakens bakgrunn og innhold

Storfosna Velforening søker om fradeling av en tomt på ca. 1000 m² for oppføring av bygning til næringsformål fra gnr. 60, bnr. 113, den tidligere skoletomta på Storfosna. Bygningen skal ifølge søknaden fungere som flerbrukshus, og det skal være kafe og produksjon av gårdsmat.

Delingen er i strid med gjeldende reguleringsplan «Skoleområde på Storfosna», stadfestet 18.08.1983. Foreslått deling vil berøre areal avsatt til Offentlige bygninger og Parkering i reguleringsplanen. Velforeningen søker om dispensasjon fra reguleringsplanen. Søknaden begrunnes blant annet med at skolen ble lagt ned for ca. 10 år siden, og at det ikke er aktuelt med offentlige bygninger på området. Beliggenheten er videre gunstig både for velforeninga og erverver av tomta.

Statens vegvesen har 21.12.2017 gitt tillatelse til avkjørsel og dispensasjon fra byggegrense mot fv. 242. Avstand fra bygningen til senterlinje vei skal være minst 20 meter.

Saken er forelagt Fosen brann- og redningstjeneste IKS, som har et depot for utstyr til brannvernmateriell i «sløydsalen», bygget på haugen sørøst for skolebygget. Brannsjefen sier at omsøkte bygning ikke vil være til hinder for dem, og at de evt. også kan flytte materiellet ut fra dagens lokaler dersom kommunen finner en annen løsning.

Saken er ikke oversendt eksterne myndigheter til høring.

Folkehelsevurdering

Dersom planlagt etablering kan medvirke til at folk på Storfosna kommer seg mer ut, og kan være en sosial møteplass, kan det være positivt for folkehelsa.

Administrasjonens vurdering

Rådmannen mener at en kunne funnet en bedre plassering av tomta, for at ikke tomta skulle være til hinder for senere utvikling av eiendommen. Eventuelt at tiltaket kunne ha funnet plass i selve skolebygningen. Det foreligger to forslag til plassering – begge ned mot det sørlige hjørnet på eiendommen.

Selve tiltaket (flerbrukshus og kafe) synes å være positivt for lokalsamfunnet og aktiviteten til velforeningen.

I henhold til plan- og bygningslovens § 27-2, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven før en tomt blir godkjent fradelt. Når det gjelder avløp fra planlagt bygg, er det opplyst fra søker at eksisterende avløp fra skolebygget skal benyttes. Rådmannen antar at dette er en kurant løsning, men er ikke sikker. Det vil uansett være mulig å ordne en kurant avløpsløsning fra omsøkte eiendom – konkret hvordan dette blir, må avklares i forbindelse med kommende byggesak.

Gjeldende reguleringsplan er 35 år gammel, og er lite relevant i dag, i og med at skolen er lagt ned. Dersom det er planer om etablering av flere tiltak på eiendommen, bør det utarbeides en ny reguleringsplan. Velforeningen sier at dette vil bli vurdert dersom det kommer vei til Storfosna.

I avtale mellom Ørland kommune og Storfosna velforening heter det (i pkt. 10) at dersom velforeningen selger hele eller deler av eiendommen innen 20 år etter overdragelsen, «skal tomteverdien på det tidspunkt salget skjer, i sin helhet tilfalle Ørland kommune». Hvorvidt dette skal gjøres gjeldende ved salg av herværende tomt, tar ikke rådmannen stilling til her.

Dispensasjonsvurdering:

I henhold til § 19-2 i plan- og bygningsloven, kan det ikke gis dispensasjon dersom noen hensyn settes til side i vesentlig grad. Fordelene med å gi dispensasjon må være klart større enn ulempe.

Etter som det er veldig lite trolig at det blir etablert parkeringsplass ved fylkesveien, kan en ikke si at tiltaket setter noen hensyn knyttet til reguleringsplanen til side.

Rådmannen mener at fradeling av en tomt som omsøkt kan være en ulempe dersom det senere kan bli aktuelt med mer utbygging på eiendommen. Etter en samlet vurdering mener likevel rådmannen at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempe. Under tvil mener rådmannen at det kan gis dispensasjon for omsøkte fradeling.

Forutsetninger

- Tomta må plasseres i det sørlige hjørnet av eiendommen, og den sørlige og østlige grensa for tomta må være felles med avgivereiendommen.
- Det må sikres rettigheter til vann og avløp (ledningsnett) over gnr. 60, bnr. 113 (i og med at det er mest aktuelt å samordne avløpet med 60/113 (Dersom tomta legges i det sørlige hjørnet, er det ikke behov for rettighet til vei over 60/113).

Vedlegg:

- 1 Situasjonsplaner
- 2 Søknad om fradeling