

Oddvar og Gunn Solem

Flatnesveien 277

7130 Brekstad

Ørland Kommune

7130 Brekstad

12.08.19

## Søknad om flytting av gårdstun Flatneset 65/2

### Bakgrunn

Oddvar Solem og Gunn Solem bor i dag på Flatneset gård gnr 65/2. De har drevet gården sammen med Roger og Tove Solem. Gården ligger i dag i rød støysone og de har inngått avtale med Forsvarsbygg om innløsning av våningshuset på gården. Forsvarsbygg har fått innvilget tillatelse til riving av dette huset.

Det andre våningshuset, som er et trønderlån fra ca. 1920 på gården har vært bebodd av Roger og Tove Solem. Huset er innløst av Forsvarsbygg og de har flyttet fra gården. Huset har status som vernet og kan ikke rives. Forsvarsbygg har søkt om fradeling av tomte rundt dette huset.

Roger Solem står i dag som eier av gården, og Oddvar Solem har drevet gården sammen med Roger. Roger og Tove har nå flyttet fra gården og inn i leilighet på Brekstad. Oddvar og Gunn bor fortsatt på gården og ser etter nytt sted å bo. De ønsker å opprettholde driften av gården og ser for seg å overta gården fra Roger hvis de kan finne et nytt sted å bo i nærheten.

### Søknad

Undertegnede sender søknaden på vegne av Oddvar og Gunn Solem og denne søknaden er å betrakte som en rammesøknad for å avklare muligheten for våre planer.

Planen er å etablere et nytt gårdstun med våningshus og redskapshus ca. 800 meter unna dagens gårdstun. (vedlegg 1). For å kunne få til dette er planen å bytte jord på en teig ved Ørland Camping (tidligere Grande skole) med gnr 64/20 som på vedlagte skisse. (vedlegg 2) Vi har en enighet med grunneier, (vedlegg 3) om å kunne bytte disse to arealene, men dette krever godkjenning av Ørland Kommune. Vi søker derfor om å få etablert et nytt gårdstun med våningshus og et redskapshus ihht vedlagte skisse. (vedlegg4) Tiltent bruk av redskapshuset er å ha plass til en traktor med noe redskaper.

Entreprenør for byggingen er Austrått Bygg AS. Entreprenøren godkjent for ansvarsrett og vil sende inn byggesøknaden hvis rammesøknaden godkjennes. Hustypen som er valgt er Poseidon fra Norske Hus. Det er et hus på ett plan med utsikt mot Trondheimsfjorden. Det er valgt et hus på ett plan for at det ikke skal ruve i terrenget. Se vedlagte fasadeskisser. (vedlegg 5) Redskapshuset vil føres opp i tilsvarende stil og utseende som våningshuset.

### Vei vann og avløp

Det er skissert tilkomstvei fra Flatnesveien. (vedlegg 6) For å spare dyrket mark så er våningshuset tegnet inn 15 meter fra midtlinje på veien. Krav til avstand fra vei er 20 meter så dette er noe som vil kreve dispensasjon fra Statens Vegvesen. Vi ønsker å plassere våningshuset nærmere enn 20 meter for å spare dyrket mark. Veien er lite trafikkert samt at landskapet er oversiktlig så vi tror at en

søknad bør kunne godkjennes. Dispensasjonssøknaden vil sendes inn til Statens Vegvesen hvis rammesøknaden godkjennes.

Når det gjelder avløp så tenker vi å sette ned en slamavskiller. Restvann fra denne koples inn på eksisterende ledning fra Ørland Camping som går ut i Trondheimsfjorden. (vedlegg 7) Dette røret går ut forbi 2 meters dybde på laveste lavvann. Diameter på røret er ca. 10 tommer så det bør være tilstrekkelig kapasitet til å ta unna filtrert restvann fra septiktank. Det er videre en annen rørledning for drenering av overvann som en kan benytte for å lede bort vann fra takrenner.

Det er flere muligheter i nærheten for tilkoping til strøm og vann. Dette planlegges av entreprenør hvis rammesøknaden godkjennes.

### Landbruksmessige fordeler

Den største fordelen med denne foreslåtte løsningen er at en kan opprettholde videre drift av gården. Vi foreslår plassering i et område som i hovedsak fraflyttes, men vi ønsker å ta vare på bomiljøet på Grande og er opptatt av at landbruket skal bestå på tross av utbyggingen på kampflybasen.

Ved å makeskifte jord med nærmeste nabo så får vi nok areal til å etablere et nytt gårdstun i tillegg til det som er i dag på Flatneset. I og med at vi deler grense på mange plasser så har vi funnet områder som gir god arrondering.

Areal som tenkes til gårdstunet er ca. 2500 m<sup>2</sup> og ca. samme areal vil tilbakeføres når Forsvarsbygg river våningshuset som de har innløst. (vedlegg 8) Jordregnskapet vil gå omtrent opp i opp og vi mener at arronderingen er fornuftig.

Det er viktig at det nye tunet som skal etableres ikke er for langt unna gjenværende bygninger og areal. Dette for å lett kunne følge med bygninger og jordbruksarealene. Som skissene viser så er adkomstveien tenkt på samme vei, Flatnesveien, som dagens gård og jord ligger. Flatnesveien har også mindre trafikk etter at Marihøna Barnehage flyttet, samt fraflytting fra rød sone.

Dagens våningshus ligger fint til ved fjorden og det er også et stort poeng at beliggenheten i forhold til sjøen er noenlunde lik. Prosessen med innløsning av våningshuset har vært belastende for familien, men vi ser nå en mulighet til å finne et godt alternativ til dagens bosted.

### Alternativer som har vært vurdert og forkastet

Vi har vurdert alternativer lengre ut mot Beian, men i og med at vi ikke grenser til noen gårdbrukere så er det ikke mulig å makeskifte. De ligger også lagt fra eksisterende gårdstun og det er lite sannsynlig at de vil ha noe ønske om bytte til seg jord i rød sone.

Videre har vi vurdert et alternativ til tun til på teigen som vi tenker å makeskifte til. Det ligger nord på teigen mot skogen som grenser mot tidligere Marihøna Barnehage. (vedlegg 9)

Grunnen til at vi ikke ønsker dette alternativet er at det er større trafikk på Grandeveien samt at vi vil måtte kjøre over to eiendommer for å komme inn på tunet. En vil da måtte søke om å få veirett med to andre grunneiere og dette synes vi ikke er en tilfredsstillende løsning. Et gårdsbruk må ha tilkomst på egen grunn for å ha nødvendig mulighet til fremtidig vekst. Området er såpass smalt slik at en fremtidig vekst av gårdstunet vil også måtte komme foran våningshuset og dette er heller ikke ønskelig med tanke på utsikt fra våningshuset.

Et gårdstun vil også komme uforholdsmessig nær Ørland Camping samt sperre utsikten for eierne av bygget på 64/118.

Vi har også vurdert adkomstvei fra Flatnesveien opp til denne løsningen, men den vil båndlegge uforholdsmessig mye areal, ca. 1000 m2 bare for veien. Det vil ikke være mulig å dekke opp nedbygd areal med det som skal frigjøres på eksisterende gårdstun.

På bakgrunn av dette mener vi at den foreslåtte løsningen er den som gir flest fordeler og færrest ulemper.

## Støy

Oddvar og Gunn er vel kjent med flystøy, og vi har fått beregnet at der vi planlegger tunet så er dagens beregnede støynivå med F35 det samme som for F16 på gårdstunet deres i dag. Dette er noe de har levd med i mange år og ser ikke at støynivået vil utgjøre noe problem for dem. I retningslinje for støy i arealplanlegging, T1442, så skal det planlegges med en stille sone når en bygger hus i støyutsatte områder. Når støyen kommer ovenfra, er det vanskelig å møte dette kravet. For å imøtekomme dette kravet så planlegges det en vinterhage i tilknytning til huset.

## Forhåndskonferanse

Det ble avholdt en forhåndskonferanse 15.02.19 der vi skisserte våre planer. Referatet er vedlagt.  
(vedlegg 10)

Kommentarer og innspill som kom inn fra Ørland Kommune var som følger:

Kommentar / innspill fra Ørland Kommune	Kommentar fra søker
Grenser til fylkesvei, der byggegrense er 20 meter fra midtlinja. Avkjørselstillatelse må omsøkes til Statens Vegvesen.	Våningshuset er tenkt plassert 15 meter fra midtlinje på vei. Dette for å spare dyrket mark. Krever dispensasjon. Søknad sendes til SVV ved eventuell godkjenning av rammesøknad
En utfordring å flytte rett utenfor rød sone, vanskelig å forutsi om støygrensene vil endre seg.	Enig i at dette er en usikkerhet, men å opprettholdelse av gårdsdrift og bosetting bør veie tyngre.
Tilråder at det beskrives alternative løsninger i søknaden, med en forklaring på hvorfor disse ikke er aktuelle.	Dette er beskrevet i søknaden i eget kapittel
Et viktig spørsmål for landbruksbehandlenga er om tiltaket gir drift- eller miljømessige konsekvenser. Viktig at det argumenteres godt. Det vil være en fordel om det tilbakeføres mer jord enn det som går med på nytomta. Det er viktig at plassering av ny tomt ikke er til hinder for rasjonell drift av landbruksarealet, bør unngå at det blir trekant som står igjen.	Dette er beskrevet i søknaden i eget kapittel
Tilråder å etablere våningshus (LNF-formål), som hører til gården på Flatneset, men som ligger utenfor rød sone, fremfor å fradele til ny boligtomt. Prinsipielt en utfordring med	Søknaden omhandler flytting av gårdstun og bygging av nytt våningshus.

fradeling til boligtomt, det er mye tyngre å få gjennom enn fradeling til LNF-formål/våningshus.	
Bør undersøke om det kan foretas jordskifte. Sammenføye nytt gnr./bnr. med landbrukseieendommen, sjekke at det ikke ligger noe i kontraktsbetingelsene som er til hinder for det.	Har ikke funnet noe i kontraktene som hindrer dette.
I øvre del av gul sone skal Forsvarsbygg nabovarsles, og deres uttalelse skal vektlegges i vurderingen.	Formell nabovarsling gjøres som del av byggesøknaden som entreprenør står for.
Må søkes dispensasjon fra 100-metersbeltet, og fra kommuneplanen dersom det skal søkes fradeling til boligtomt.	Det søkes ikke om fradeling til boligtomt, men flytting av gårdstun med nytt våningshus og redskapshus.
Må ha støyfaglig vurdering i søknaden, må dokumentere hvordan man kan få til stille uteområde, kompensierende tiltak som vinterhage, glasstak, etc.	Støyfaglig vurdering utføres av entreprenør dersom rammesøknaden godkjennes. Rammesøknaden forutsetter at støykrav kan oppnås.

## Veien videre

Hvis søknaden godkjennes må følgende gjøres for at planen kan realiseres

- Makeskifte jord med gnr 64/20
- Overta gården fra Roger Solem
- Søke Statens Vegvesen om tilførselsvei samt dispensasjon fra 20 meters krav
- Søke om oppføring av våningshus og redskapshus – gjøres av entreprenør.

## Oppsummering

Vi mener at det er få ulemper ved dette tiltaket, men flere fordeler. De viktigste fordelene at en kan opprettholde driften av gården samt bosetting i et område som preges av fraflytting. Et annet moment er at det er av stor betydning for Oddvar og Gunn på et personlig plan å ha nærhet til gården de har drevet hele sitt voksne liv. I kommuneplanens arealdel er det uttalt at hensynet for eiere av eiendommer som blir innløst av Forsvarsbygg som følge av kampflybasen skal tillegges stor vekt i forbindelse med søknad.

Vi ber derfor om at søknaden godkjennes slik at vi kan gå videre med planene. Dersom det er ønskelig med befaring så skal vi organisere dette.

For søker Oddvar og Gunn Solem

Vennlig hilsen

Lars Arne Raanes

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Arealer for makeskifte
3. a: Epost til grunneier gnr 64-20  
b: Svar fra grunneier gnr 64-20
4. Plassering av gårdstun
5. Fasadeskisser
6. Tilkomst
7. Løsning fra slamavskiller
8. Tilbakeføring til dyrket jord
9. Alternativ
10. Referat fra forhåndskonferanse 15.02.19