

Referat fra møte 15.02.2019

Tema: Flytting av gårdstun fra rød til gul støysone

Til stede:

Lars Arne Raanes – Rep. For byggherre

Oddvar Solem – Byggherre

Thomas Engen – Plansjef Ørland kommune

Arne Nordgård – Byggesak ØK

Mari Sørli – Plan og byggesak ØK

Ketil Kvam – Landbruk ØK

Edmar Bakøy – Landbruk ØK

Ina Mittet – Plan, byggesak og kulturminner ØK (referent)

Planstatus:

Øvre del av gul støysone i kommuneplanens arealdel 2014-2026. LNF-formål. Innenfor 100-metersbeltet.

Møtet:

Oddvar Solem er i sluttforhandling med Forsvarsbygg om innløsning av våningshuset på gnr. 65 bnr. 2 på Flatneset, og er nå på søken etter ny tomt. Ønsket er å flytte ca. 800 meter øst, slik at man kommer utenfor rød sone. Solem driver med korn i dag, og denne løsningen vil bidra til å opprettholde drifta på gården.

Det er ønskelig med ny tomt på gnr. 64 bnr. 20. Solem er i dialog med grunneier, og det er muntlig avtale om å bytte jord. Våningshuset på gården skal rives, og arealet på ca. 2,5 daa kan lett omdisponeres til jordbruksjord. Areal på ønsket tomt er ca. 2,2 daa. En slik byttehandel med grunneier av 64/20 er en formålstjenlig måte å gjøre det på, og i sum vil det ikke bli nedbygging av landbruksareal.

På tomta er det tenkt bolig med integrert garasje, samt redskapshus på 119 m².

Ny bolig er tenkt som livsløpsbolig på ett plan, med mønehøyde 3,5 m, pulttak og ikke ruvende i terrenget. Mulig fremtidig driftsbygning, men blir ikke del av søknaden.

Signaler fra kommunen:

Grenser til fylkesvei, der byggegrense er 20 meter fra midtlinja. Avkjørselstillatelse må omsøkes til Statens Vegvesen.

En utfordring å flytte rett utenfor rød sone, vanskelig å forutsi om støygrensene vil endre seg.

Tilråder at det beskrives alternative løsninger i søknaden, med en forklaring på hvorfor disse ikke er aktuelle.

Et viktig spørsmål for landbruksbehandlninga 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 trekanter som står igjen.

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 fradeling til boligtomt, det er mye tynge å få gjennom enn fradeling til LNF-formål/våningshus.

Bør undersøke om det kan foretas jordskifte. Sammenføre nytt gnr./bnr. med landbrukseiendommen, sjekke at det ikke ligger noe i kontraktsbetingelsene som er til hinder for det.

I øvre del av gul sone skal Forsvarsbygg nabovarsles, og deres uttalelse skal vektlegges i vurderingen.

Må søkes dispensasjon fra 100-metersbeltet, og fra kommuneplanen dersom det skal søkes fradeling til boligtomt.

Må ha støyfaglig vurdering i søknaden, må dokumentere hvordan man kan få til stille uteområde, kompenserende tiltak som vinterhage, glasstak, etc.

Råder til å ha et bevisst forhold til byggeskikken i området ved planlegging av ny bolig.

Kommunen sender et støykart til Solem og Raanes.