

Ørland Kommune
Ørland Rådhus
Alf Nebbs gate 2
7160 BJUGN

Søknad om fradeling av areal for sammenføring med og tilpassing til ervervet boligtomt

Med Forsvarets utbygging av kampflybase ved Ørland Flystasjon ble konsekvensen at våre nåværende boenheter ligger i rød støysone, og vi er nå i sluttforhandling om innløsning av gnr 164, bnr 24 og bnr 109 på Grande. Etter en lang prosess med søken etter landlige bo-kvaliteter godt utenfor støysonen, har vi nå ervervet en ny bolig innenfor kommunen, men utenfor støysonene. Vi ønsker derfor gjennom denne søknaden en mulighet til å ivareta flere av dagens funksjoner fra eiendom i støysonen.

Søknad omfatter følgende:

1. Fradeling av areal fra gnr 33, bnr 4 – Eidsveien 225
2. Sammenføring av fradelt areal med tilstøtende og nyervervet eiendom gnr 33, bnr 205 – Eidsveien 250

Bakgrunn

I de 8 år siden Stortingsvedtaket om ny kampflybase på Ørland forelå, har det vært en svært krevende prosess for å finne framtidig boløsning for familien. Det kom tidlig fram at vi var innenfor rød støysone og etter hvert ble det klart at støyreducerende tiltak ikke ville bli likestilt og like omfattende som for de i gul sone. Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) har i sin begrunnelse for beslutning i reguleringsplanen fremholdt at man ikke ønsket å stimulere til beboelse i rød støysone og har derved stilte langt mindre krav til støyisolering i rød støysone enn i gul støysone. I tillegg er kost/nytte-elementet en begrunnelse for mindre krav til støyisolering fra KMD.

Ørland kommune har sett flere utfordringer ved rød støysone og la blant annet inn i kommuneplanens bestemmelse § 5.1 for LNF området:

«Hensynet for eiere av eiendommer som blir innløst av Forsvarsbygg som følge av kampflybasen skal tillegges stor vekt i forbindelse med søknad om fradeling av tomter i LNF områder. Kommunen vil strekke seg langt såfremt fradeling ikke kommer i stor konflikt med særskilte viktige sektorinteresser. Gode agronomiske løsninger skal foretrekkes.»

Siden vi fortsatt er i forhandlinger med Forsvarsbygg, forventer vi at dette forholdet er opprettholdt, også etter kommunesammenslåingen. Det vil være avgjørende for oss å få til en god løsning for familien.

Situasjonsbeskrivelse

Eiendommen som familien eier og bor på i rød støysone i dag omfatter, foruten to -2- boliger, flere funksjonell bygg som driftsbygning, flere lager, garasje med verksted og andres uthus, samt kjøkkenhage, drivhus og et større hage og parkanlegg med allé (se vedlegg 7 og 8).

Vi er selvsagt realistiske med tanke på at dagens eiendom er svært unik og umulig vil kunne erstattes i den form og sammenheng det nå framstår. Forsvarsbygg har så langt i forhandlingene ikke ønsket å drøfte flytting av tun og bolig. Forhandlingssporet har derfor dreid seg om å erstatte bofunksjon. Vi ønsker å kunne fortsette våre liv utenfor rød støysone med flest mulig av de funksjoner som vi i dag har umiddelbart tilknyttet vår hverdag og virke. Høyest prioritert er å kunne ha et garasjeanlegg for blant annet traktor, redskap, utstyr og garderobe-/skifterom, samt en enkel verkstedsfunksjon og et mindre nyttevekstanlegg. Dersom det er mulig, ønsker vi i tillegg å ivareta to eldre stabbur ved å flytte med oss disse.

Vi har lenge søkt etter landlig og stor nok areal som egner seg svært godt til denne type funksjoner. I søknad om fradeling av arealer ønsker vi ikke å berøre LNF arealer som er av landbruksøkonomisk betydning. Vi ønsker å bevare arealets karakter og ikke utøve unødige sprengningsarbeid. Videre ønsker vi å bevare mest mulig lokal fauna. Garasjeanlegget vil legges skånsomt inn mot adkomstvei og med et tilsvarende egnet svingareal på port-siden. Eventuell plassering av mindre bygg, som stabbur, ønsker vi å plassere inn i naturen på en hensynsfull måte.

Vi bruker arkitekt for å ivareta garasjebyggets form i forhold til funksjon, landskap og omgivelser. Garasjens uttrykk vil stå i sammenheng med bolighus og stabbur, som til sammen kan illustreres som et rekke-tun. Garasjen vil derfor ikke under noen omstendighet framstå industrielt (se vedlegg Q4). Byggehøyde vil komme betydelig under boligens totalhøyde og grunnarealet begrenses til maksimum 140 m². Det henvises til øvrige detaljer i egen byggesøknad når tomt måtte være avklart.

Arealbeskrivelse

Det omsøkte arealet for fradeling (fra gnr 33 bnr 4) er i direkte grense med allerede ervervet boligtomt (gnr 33, bnr 205). Arealet har ingen økonomisk verdi landbruksmessig, er ikke egnet til landbruksproduksjon, heller ikke beite. Det er ikke isolert egnet til boligformål ut ifra gjeldende lov-/regelverk. Med tanke på arealets plassering og utforming, vil det også egne seg godt for enkel reetablering av uthus som stabbur og drivhus. Vi har et sterkt ønske om å kunne ivareta og reetablere slike kulturverdier, som ellers kan gå tapt. Denne type bygninger vil det dessuten ikke være mulig å plassere på ervervet boligtomt (gnr 33 bnr 205), og omsøkte sammenføring vil være en meget god løsning.

Det aller meste av arealet består av fjell, stein, vei og en randsone med svært karrig og steinrik bonitet, dekt til dels med kratt og tynne grasforekomster. Arealet lengst mot sjøen er veldig grunnlent så jord-bearbeiding er ikke mulig på grunn av stein og berg. Det vil etter fradeling stå igjen en randsone mot LNF, slik at all adkomst og tilhørende landbrukslogistikk forblir uberørt av tiltaket. Fradelte areal utformes for best mulig arrondering opp mot eksisterende boligtomt med en funksjonell form som både gir tilkomst til alle deler av tomten og ivaretar de praktiske funksjoner tidligere nevnt.

Vi mener det er grunnlag for å si at fradeling er driftsøkonomisk forsvarlig ovenfor avgivende bruk. Videre mener vi at samfunnsinteressene og konsekvensene av kampflybaseprosjektet er av avgjørende vekt for vurdering av søknaden(e). Drift og miljømessige ulemper er etter vårt syn ikke målbare etter jordloven.

Adkomst til arealet forblir uendret som i dag, i form av eksisterende felles vei med vår tilstøtende boligomt. Tiltaket vil dermed ikke medføre noe varig økt trafikk eller belastning.

Vi er ikke kjent med at arealet ligger i noen spesiell hensynsone utover LNF-kategorien. I vedlegg 1 til vedlegg 6 vises illustrasjoner for området. Disse er ment som tilleggsinformasjon.

Oppsummering

Vi mener vår søknad om fradeling og sammenføring av tilleggsareal, i forhold til inngripen i LNF, i særdeleshet er moderat, samtidig som at løsningen i stor grad vil kunne ivareta noen av familiens nære bokvaliteter og -funksjoner fra i dag. I tillegg vil dette muliggjøre en god avslutning på langtekkelige forhandlinger med Forsvarsbygg, slik at vi omsider kan komme oss videre i livet.

Vi har stor forståelse for at det kan være vanskelig for utenforstående å sette seg inn i vår situasjon, men håper vi med dette har klart å belyse hvor viktig dette er for oss, spesielt sett opp mot hva vi legger igjen på Grande. Vi i rød støysonen står ovenfor et ekstremt valg, der våre verdier både som forvaltere av flotte eiendommer overlevert gjennom generasjoner og de verdier vi har tilegnet oss som forvaltere over år, er hardt prøvet. Når vi nå aktivt forsøker å komme oss videre etter at storsamfunnet har gjort en altomfattende inngripen i våre liv, må storsamfunnet, gjennom Ørland kommune og Forsvarsbygg, være villig til å hensynta en betydelig forenklet reetablering av våre liv.

Avslutningsvis tillater vi oss nevne at som følge av innløsning av bolig på gnr 164 vil det kunne tilbakeføres areal av meget høy kvalitet til landbruksareal.

Vi ser frem til en rask, konstruktiv og positiv behandling av søknaden.

Med Vennlig Hilsen

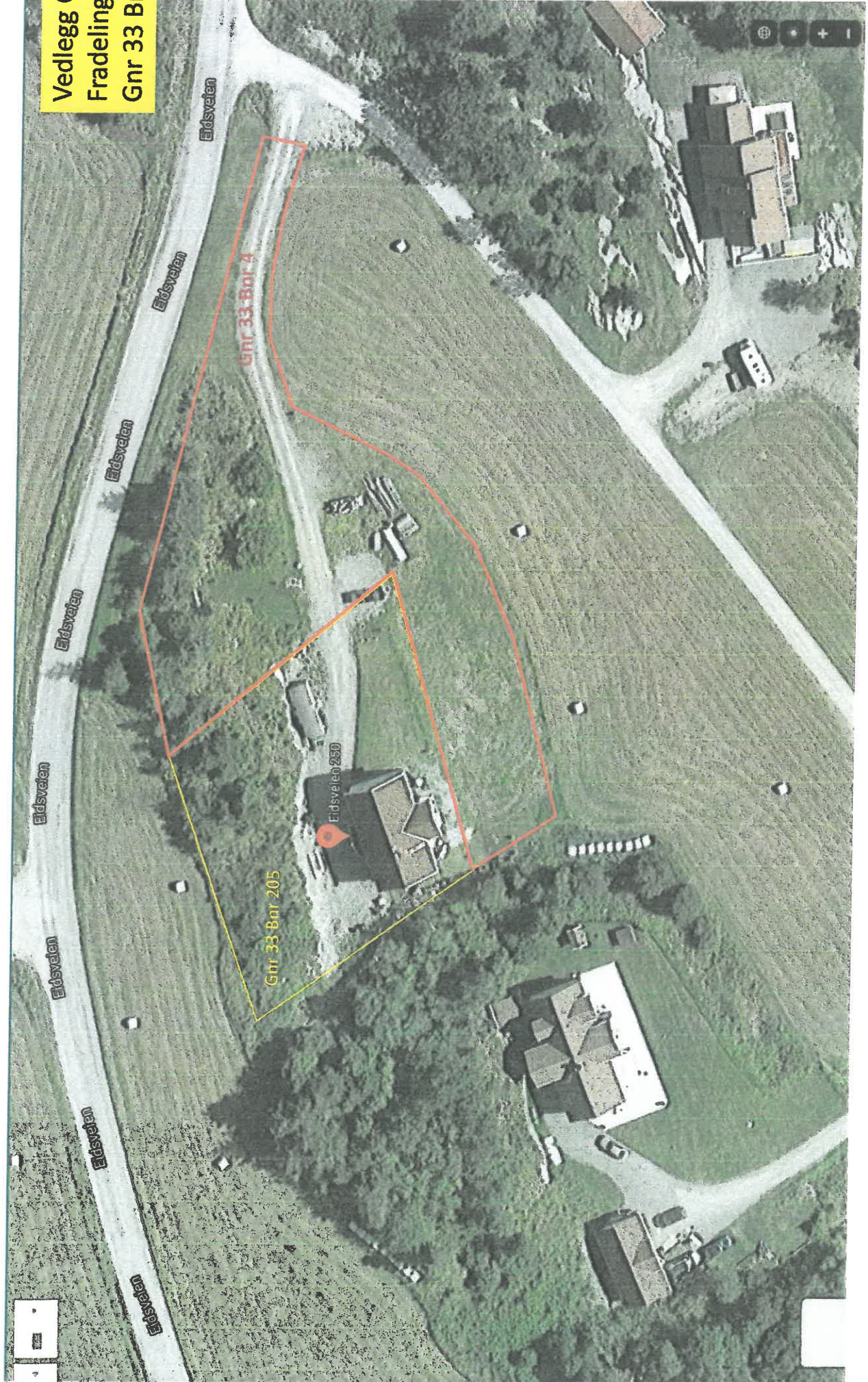


Nina Mørch & Arnt Solem

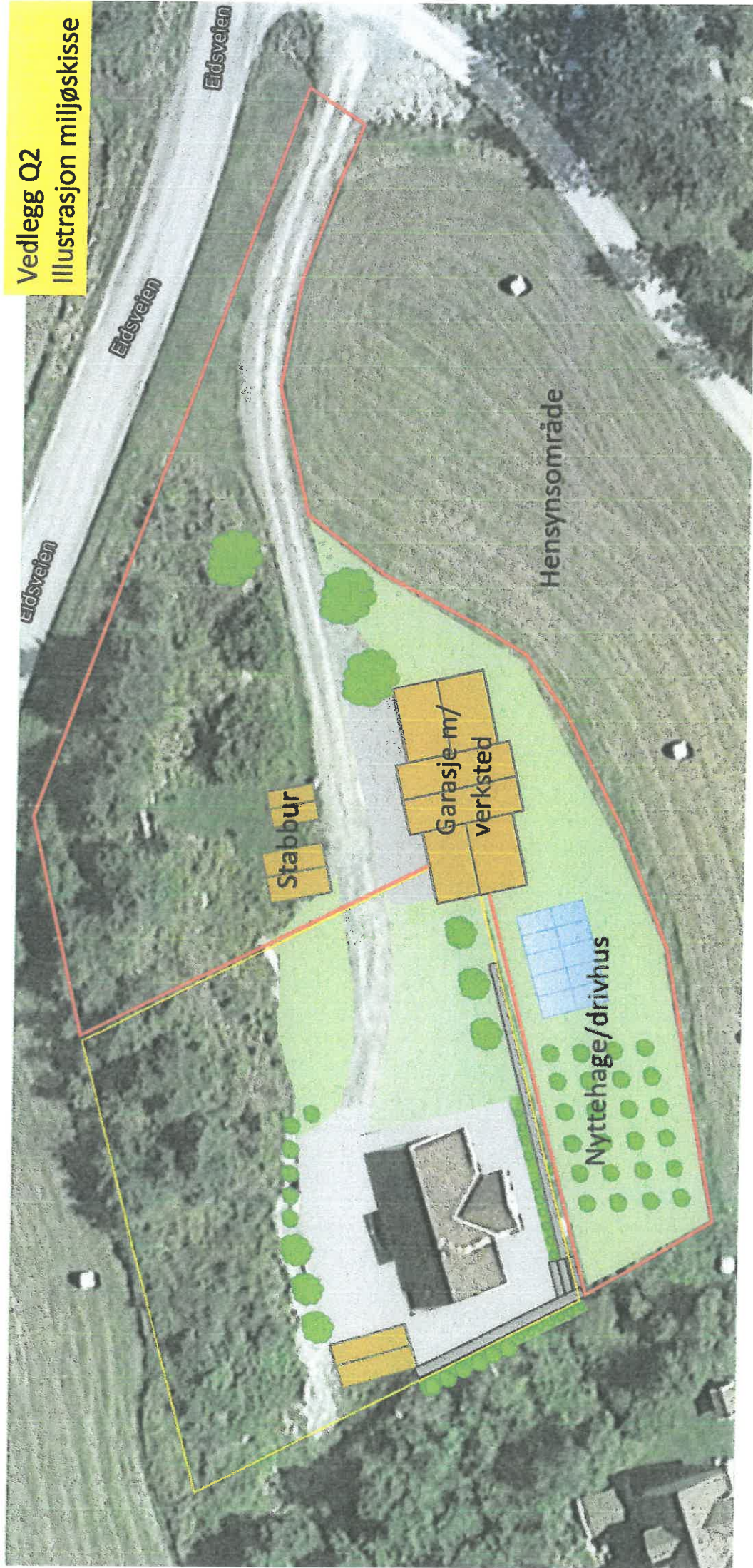
Vedlegg:

- Q1 – Fradelingsareal 33/4
- Q2 – Illustrasjon miljøskisse
- Q3 – Fradelingsareal 33/4 – Kart
- Q4 – Innkjørsel 33/205 – Illustrert m/ garasje
- 1. Satellittbilde 33/4 og 33/205
- 2. Fradelte areal 33/4 – Illustrasjon fra nord
- 3. Fradelte areal 33/4 – Illustrasjon fra nordøst
- 4. Innkjørsel 33/205 – Fra nordøst
- 5. Kotehøyder 33/205 - Sett fra nordøst
- 6. Illustrasjon fotavtrykk bygninger 33/205
- 7. Satellitt 164/24 og 164/109
- 8. Dagens funksjoner 164/24 og 164/109
- 9. Samtykke fradelingsak 33/4 – Grunneier Arnold Sjøli

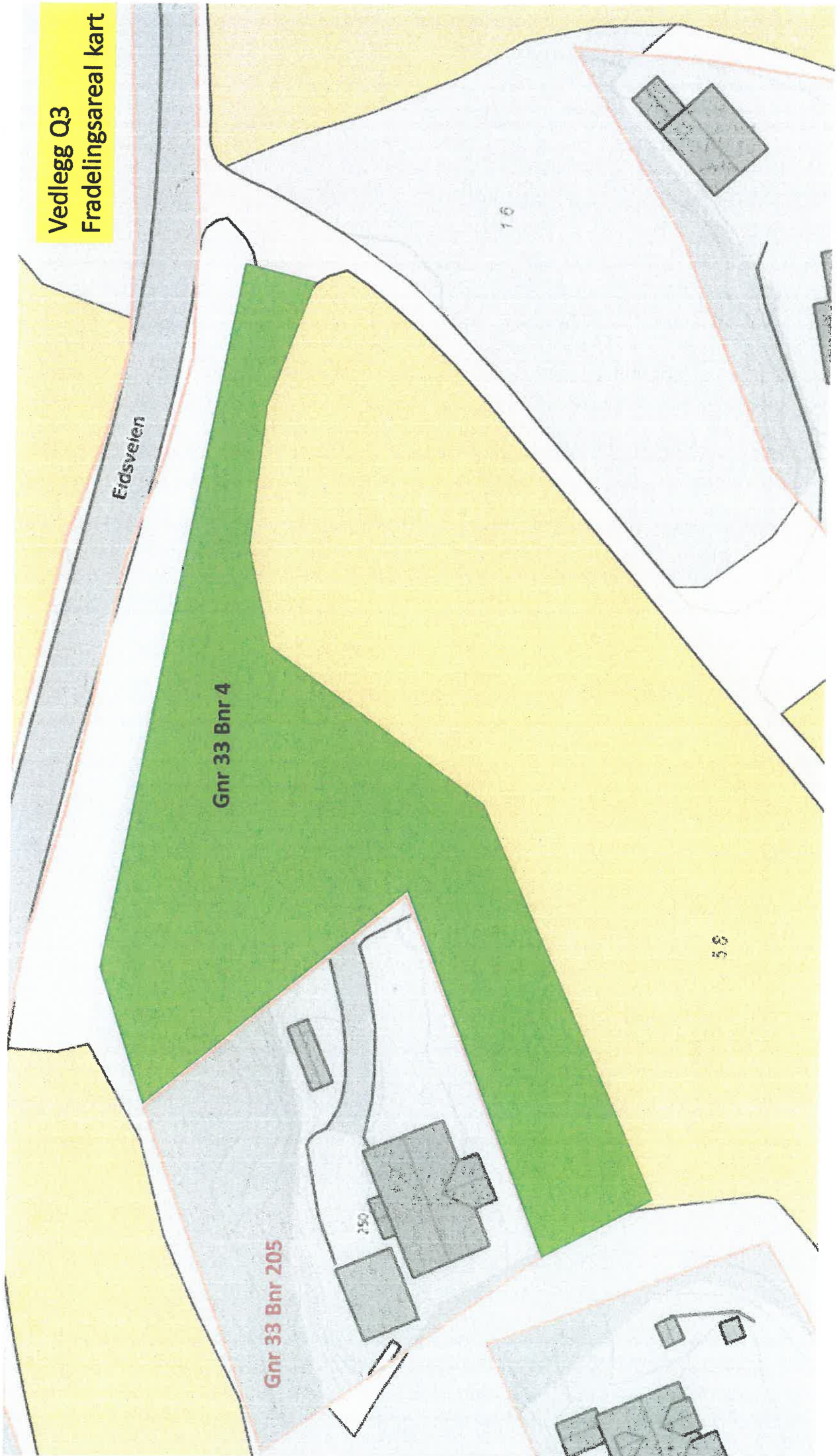
Vedlegg Q1
Fradelingsareal
Gnr 33 Bnr 4

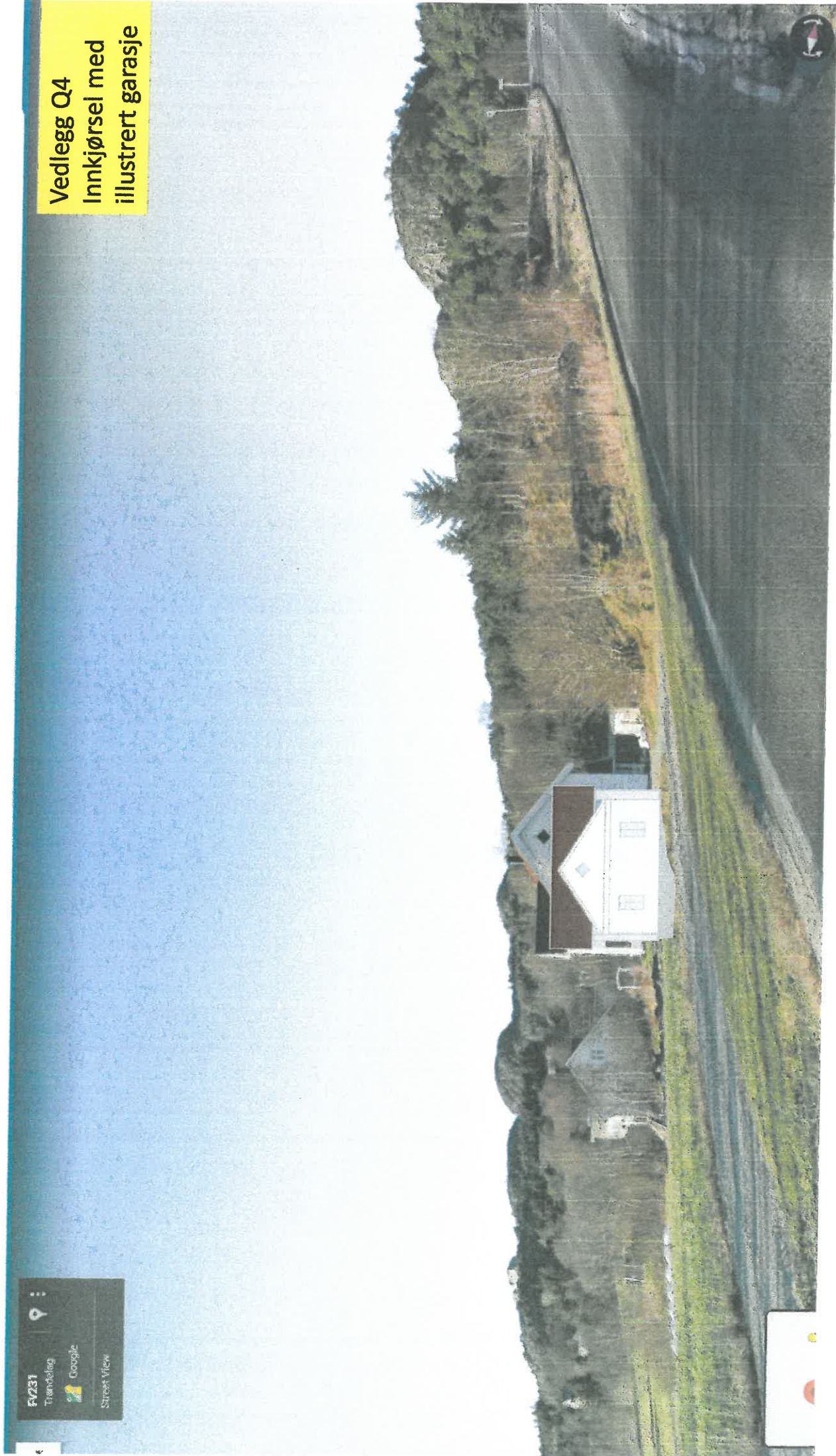


Vedlegg Q2
Illustrasjon miljøøskisse



Vedlegg Q3
Fradelingsareal kart

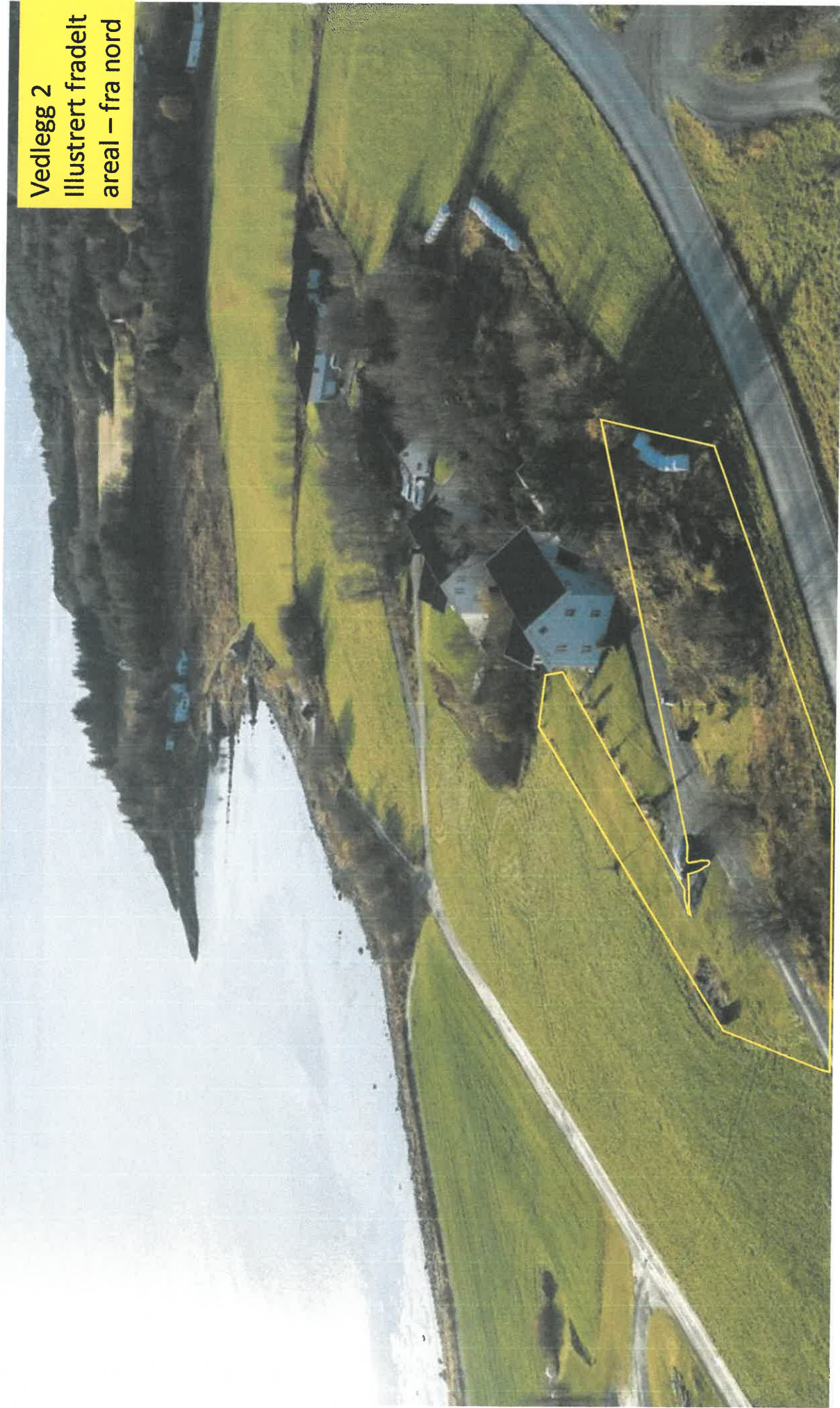




Vedlegg 1
Satellittbilde

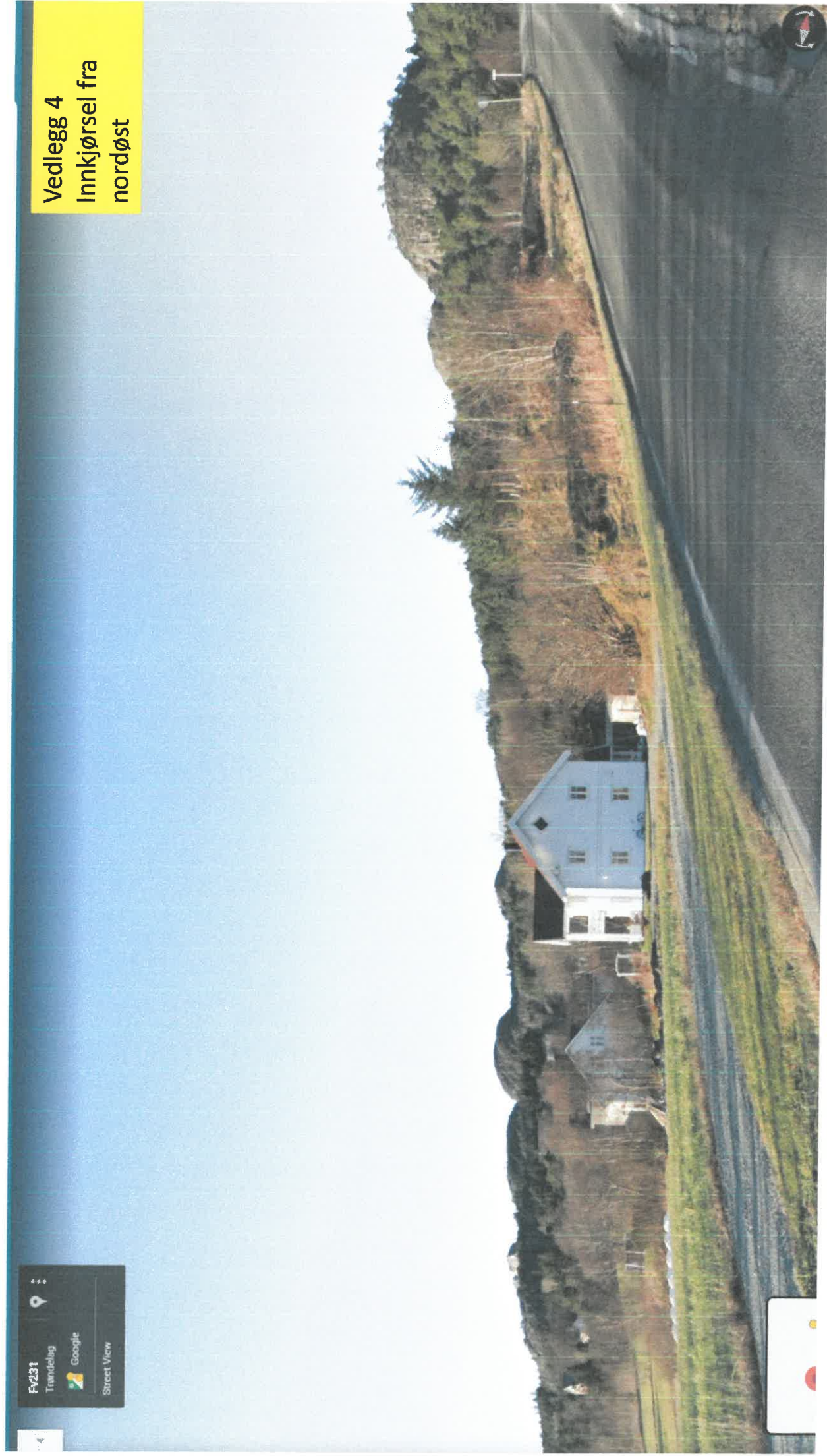


Vedlegg 2
Illustrert fradelte
areal – fra nord



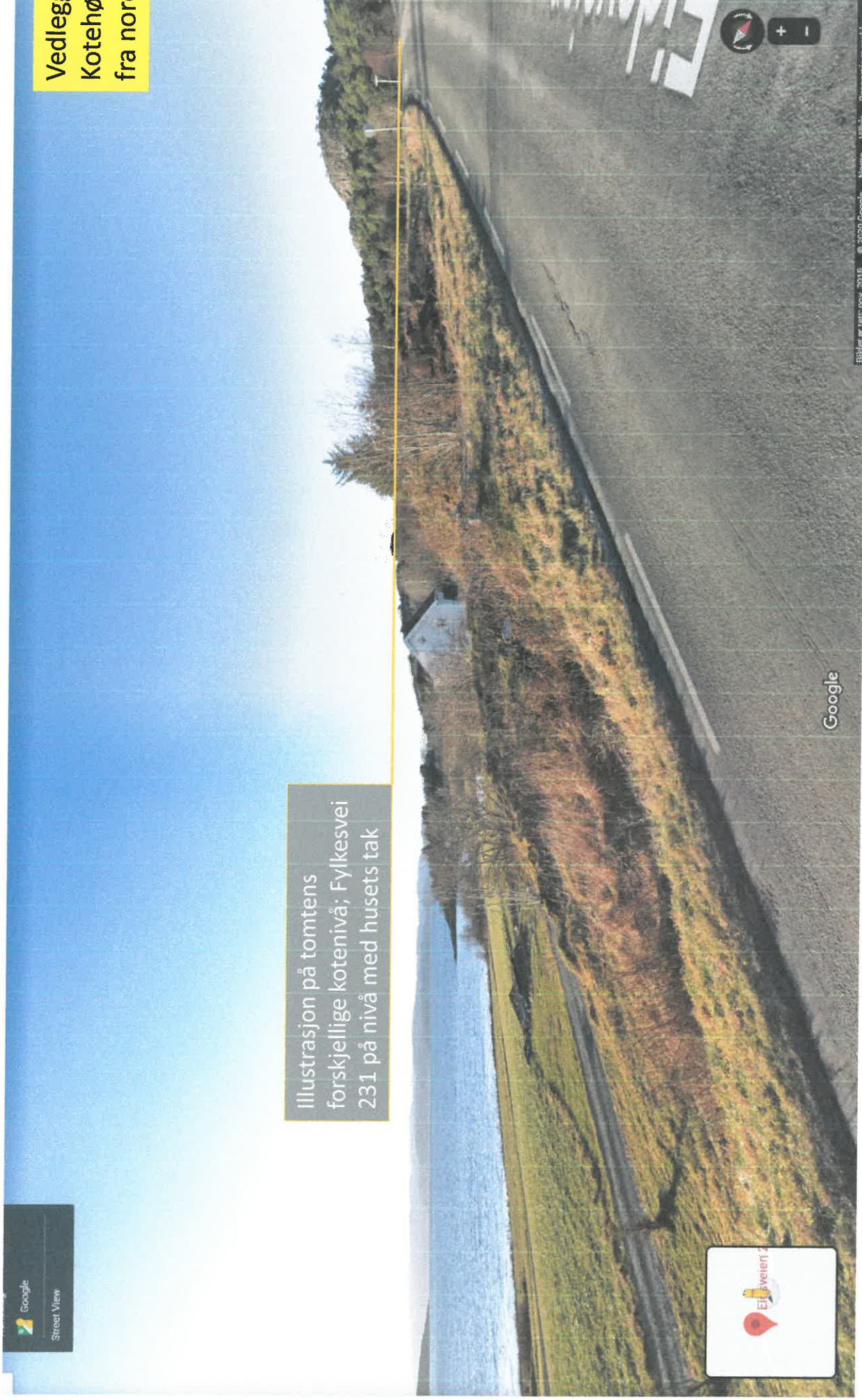
Vedlegg 3
Illustrert fradelte
areal – fra
nordøst





Vedlegg 5
Kotehøyder sett
fra nord-øst

Illustrasjon på tomtens
forskjellige kotenivå; Fylkesvei
231 på nivå med husets tak



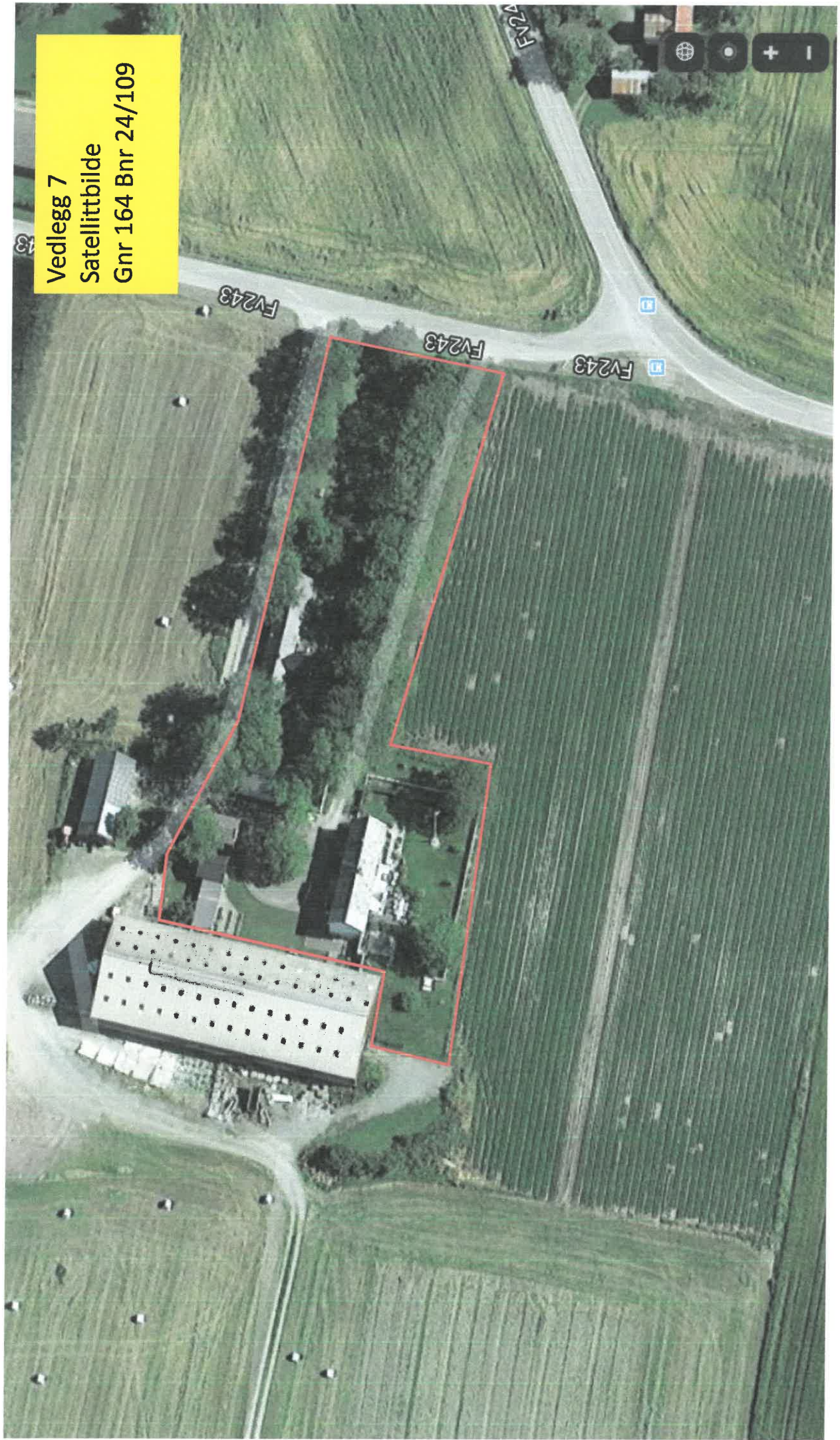
Google



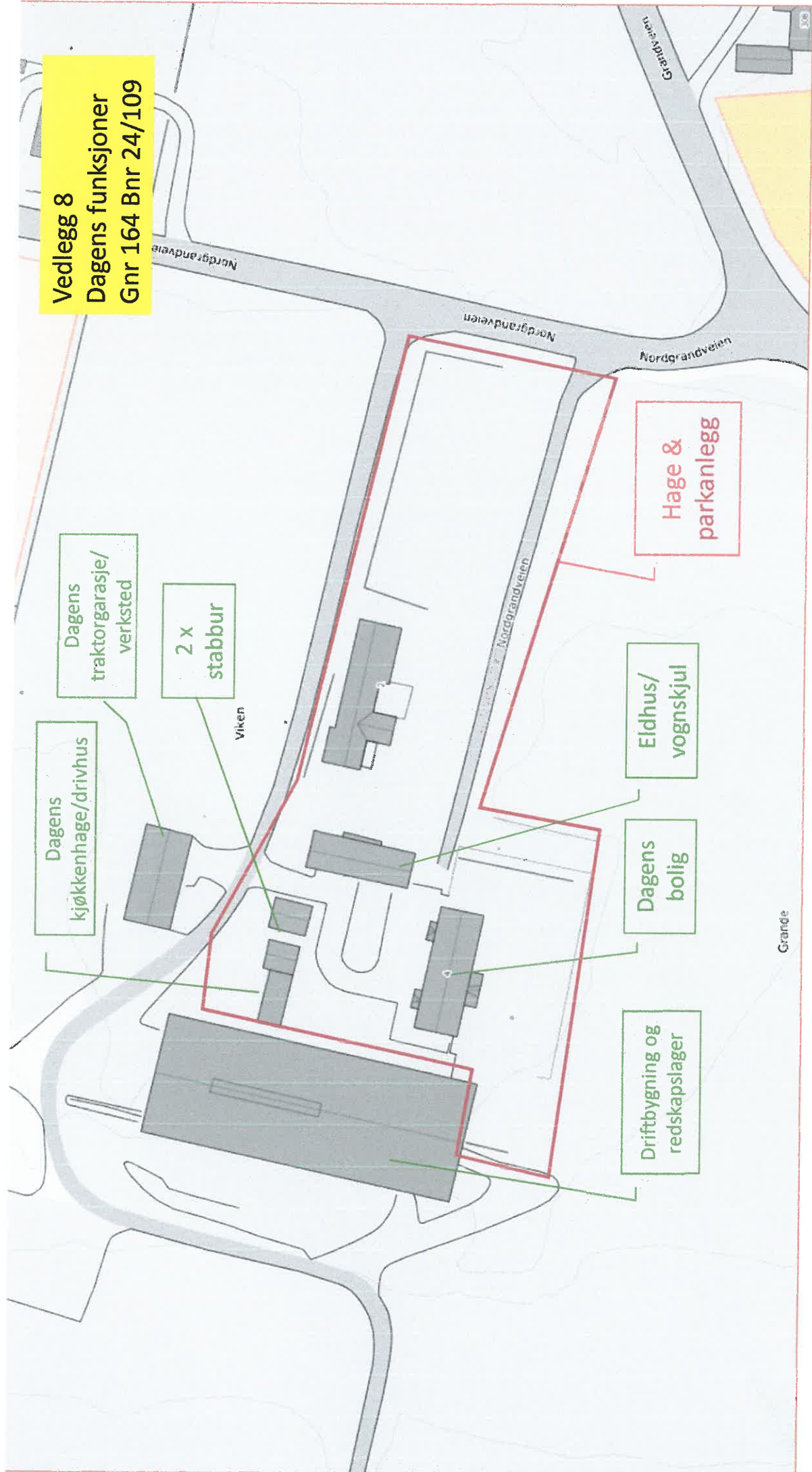
Vedlegg 6
Illustrasjon
fotavtrykk mulige bygninger



Vedlegg 7
Satellittbilde
Gnr 164 Bnr 24/109



Vedlegg 8
Dagens funksjoner
Gnr 164 Bnr 24/109



Samtykke

Jeg samtykker i at Arnt R Solem f. 26.09.67 kan føre og representere i saksbehandling om fradeling i forbindelse med tomt. Tomten som søkes fradelte fra Gnr 33 Bnr 4 og er direkte tilstøtende den boligtomt som Mina Mørch og Arnt Solem allerede har kjøpt (Eidsveien 250). De vil i tilfelle fradeling være kjøperne av den fradelte tomt.

Solem tilrettelegger saksframlegg og plikter å orientere meg i sakens gang.

Eide den 28-4-20

Arnold Sjøli, Grunneier



Arnt R Solem, Kjøper

