

INNØSTE REGIONALT OG LOKALT VERN BYGG I RØD STØYSONE

MULIGHETSSTUDIE OM FLYTTING AV BYGG TIL NY TOMT



Brekstad. Kilde: <http://3d.kommunekart.com>

Dato: 04.09.2020

Utarbeidet av:



Oppdragsnr: 2020027

Oppdragsnavn: Mulighetsstudie flytting av verna bebyggelse

Dato	04.09.2020
Utarbeidet av	Siri Vannebo
Kontrollert av	May I Andreassen

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revidert av	Revisjonen gjelder

Innhold

1. Sammendrag	4
2. Grunnlag	6
2.1 Bakgrunn for arbeidet	6
2.1.1 Kommuneplanens arealdel Ørland.....	6
2.1.2 Reguleringsplan for Ørland hovedflystasjon	9
2.1.3 Styringsgruppe og helhetlig plan	9
2.2 Redegjørelse for organiseringen av arbeidet	10
2.3 Målsetting og sluttdato for styringsgruppas arbeid.....	10
2.4 Føringer for arbeidet	11
2.5 Gjennomføringen av arbeidet	11
2.6 Partenes premisser for arbeidet	12
2.7 Samfunnsmessige fordeler og ulemper ved flytting	12
2.8 Vern gjennom bruk.....	15
3. Beskrivelse av eksisterende situasjon og vurdering av ny tomt.....	15
3.1 Oversikt over bygningene som inngår i studien	15
3.2 Tomtevurderinger	18
3.2 Beskrivelse av ny tomt.....	19
3.3 Planbestemmelser og retningslinjer for tomta	21
4. Forslag til arealutvikling.....	22
4.1 Forslag til løsning fra styringsgruppa.....	22
4.2 Vurdering av løsningene.....	29
4.3 Bygningsvernssenter	30
5. Oversikt over investeringsbehov ny tomt	30
6. Nødvendige prosesser og avklaringer	31
7. Usikkerhet og risiko	32
8. Vedlegg	34

1. Sammendrag

Rundt årsskiftet 2019/2020 gikk Forsvarsbygg, Trøndelag fylkeskommune og Ørland kommune sammen i et arbeid med mål om å finne én eller flere tomter dit regionalt og lokalt verdifulle bygninger i rød støysone kunne flyttes. Bakgrunnen for dette var at Forsvarsbygg skulle innløse 22 regionalt verdifulle bygninger, 13 lokalt verdifulle bygninger, samt fem andre kulturhistorisk interessante bygninger. Etter innløsningsprosessen ville Forsvarsbygg som eier hatt ansvar for å holde bygningene vedlike fordi kommuneplanen fastsetter riveforbud. Forsvarsbygg har signalisert at de som eier sannsynligvis vil ha begrensede ressurser til å vedlikeholde denne bygningsmassen. Både Trøndelag fylkeskommune og Ørland kommune ønsket derfor å se på muligheten for å flytte bygningene til ny tomt utenfor rød støysone for deretter å selge til nye eiere. På den måten kan bygningene bli ivaretatt på en bedre måte. I tillegg kan flytting av verdifulle bygninger til et sted med gode bokvaliteter bli en attraksjon både lokalt og regionalt. Videre kan et flytteprosjekt bidra til kompetanseheving i restaurering av verneverdig bebyggelse, hvilket kan bli en ressurs for Ørland og Fosen i ettertid.

I mars 2020 ble det igangsatt et prosjekt *Mulighetsstudie for flytting av regional og lokalt verna bebyggelse i rød støysone*, og de tre nevnte virksomhetene etablerte en styringsgruppe med 2-3 representanter fra hver. Styringsgruppen har jobbet i perioden mars til august 2020. Gruppen har hatt ti skypemøter og to fysiske heldagsmøter.

Forsvarsbygg bekoster flytting av bygningene til ny tomt inkludert grunnmur (plate på mark, ringmur el.l.). Hvem som bekoster øvrige tiltak på bygningene og tomta, så som reetablering av pipe, tilknytning til el, vann og avløp, avhenger av hvem som er kjøper, hvilke planer vedkommende har for området og hvor opparbeidet og tilrettelagt tomta er ved flytting. Bygningene skal minimum være tette etter flytting. Kjøper, Ørland kommune, Trøndelag fylkeskommunen og Forsvarsbygg avtaler hvilken tilstand byggene skal ha ved overdragelse.

Styringsgruppa anbefaler at partene jobber for en løsning der samtlige bolighus, stabbur og mindre uthus, ett komplett gårdstun, samt to større driftsbygninger flyttes til ny tomt i Brekstadfjæra. Gruppa anbefaler også at enkeltbygninger kan overdras til museumslag som har vist interesse.

Styringsgruppa anbefaler videre at partene arbeider for at de mest autentiske bolighusene restaureres etter bygningsantikvariske prinsipper etter flytting ved at det etableres et fasaderestaureringsprogram.

Styringsgruppa har videre vurdert strategi for salg av bygningene. Gruppa anbefaler man jobber videre med en av følgende alternativer eller en kombinasjon av disse:

- a) Forsvarsbygg og Ørland kommune sørger for å utføre samlet fasaderestaurering iht. ny reguleringsplan før salg for deretter å selge bygningene til enkeltpersoner eller firma. Kjøper blir ansvarlig for all innvendig istandsetting. Forsvarsbygg og Ørland kommune sørger for å opparbeide felles uteområder før salg. Kjøper(e) blir ansvarlig for godkjenning av bygg før de tas i bruk.
- b) Forsvarsbygg og Ørland kommune inngår avtale med en utviklingsaktør før flyttingen gjennomføres. Kjøper overtar bygningene og blir ansvarlig for å utvikle området iht. ny reguleringsplan for området samt sørge for å oppfylle vilkår i kjøpekontrakt om istandsetting av bygninger innen frist. Kjøper blir ansvarlig for godkjenning av bygg før de tas i bruk.

For å sikre bygningenes verneverdi, bokvalitet og at området bidrar med kvalitet til kystbyen Brekstad, anbefaler styringsgruppa at Ørland kommune starter arbeid med reguleringsplan for området så snart som mulig.

For å sikre at flyttingen utføres i løpet av Forsvarsbyggs prosjektperiode, anbefaler styringsgruppa denne framdriften videre:

Hva	Når	Hvem
Behandle og vedta mulighetsstudien	September 2020	Forsvarsbygg, Trøndelag fylkeskommune, Ørland kommune
Avgjøre størrelse og avgrensning på ny tomt	September 2020	Ørland kommune
Vedta oppstart reguleringsplan	September 2020	Ørland kommune
Etablere fasaderestaureringsprogram inkl. finansiering og organisering	Høst/vinter 2020	Forsvarsbygg, Trøndelag fylkeskommune, Ørland kommune
Utarbeide reguleringsplan for Brekstadbukta	Høst 2020 – august 2021	Ørland kommune i samarbeid med Forsvarsbygg og Trøndelag fylkeskommune
Parallelt med reguleringsplanen: Prosjektere grunnarbeid på ny tomt og flytting av bygninger. Utarbeide søknader om byggetillatelse. Gjennomføre anbud.	Høst 2020 – august 2021	Forsvarsbygg
Parallelt med reguleringsplanen: Behandle søknader om flytte-/rivetillatelser.	Høst 2020 – august 2021	Ørland kommune
Inngå avtale(r) med kjøper(e) av bygningene	Første halvår 2021	Forsvarsbygg
Vedtak ny reguleringsplan	August 2021	Ørland kommune
Vedtak om byggetillatelse	August 2021	Ørland kommune
Klargjøre tomt i Brekstadbukta		Må avklares med kjøper
Flytte bygninger til ny tomt	August 2021 – januar 2022	Forsvarsbygg
Gjennomføre fasaderestaurering på utvalgte bygg	Fra høst 2021	Avklares senest ved etablerings av fasaderestaureringsprogrammet
Alle bygninger er flyttet og solgt til ny(e) eier(e)	Januar 2022	Forsvarsbygg
Innløsningsprosjektet avsluttes	April 2022	Forsvarsbygg

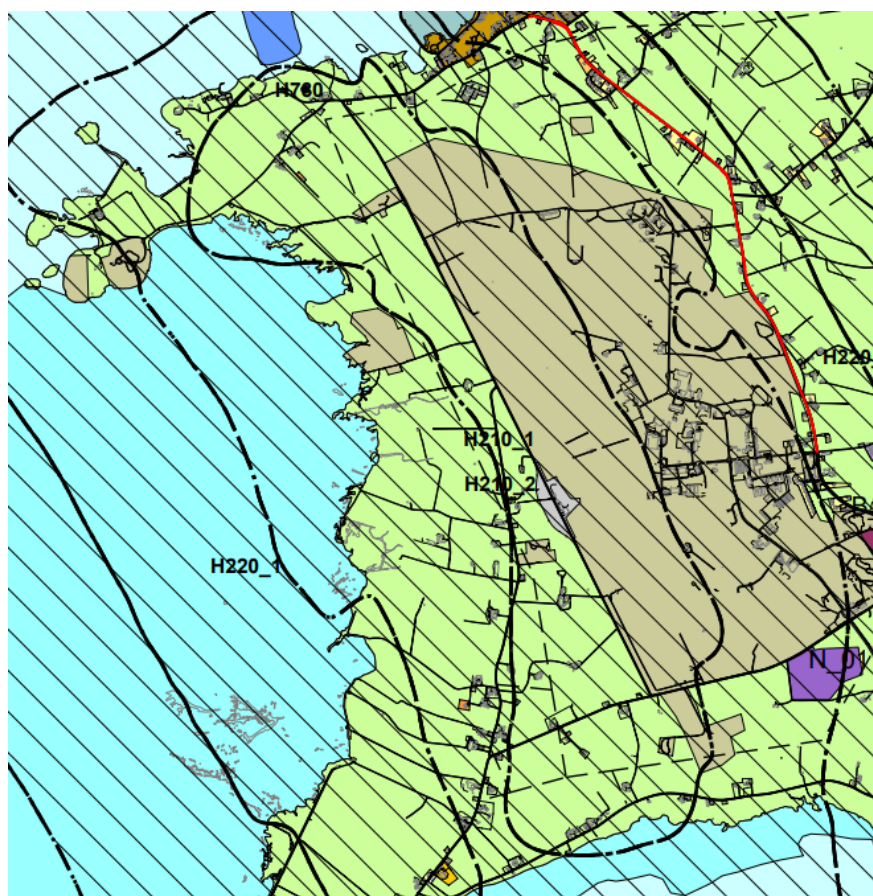
2. Grunnlag

2.1 Bakgrunn for arbeidet

Stortinget vedtok i 2012 at hovedbasen for Norges nye kampfly skulle etableres på Ørland flystasjon. På vegne av Forsvarsdepartementet utfører Forsvarsbygg oppdraget med å planlegge og bygge den nye kampflybasen. Kampflybasen er et tiltak av vesentlig samfunnsmessig betydning som får konsekvenser bl.a. for bebyggelse med regionalt og lokalt vern gjennom kommuneplanens arealdel Ørland. Forsvarsbygg utfører på vegne av Forsvarsdepartementet oppdraget som består i å planlegge og bygge, samt ta hånd om aktuelle eiendomserverv og støysisolerende tiltak i forbindelse med etablering av basen. Denne studien omfatter 40 innløste bygninger i rød støysone. Fylkesmannens avgjørelse i 2018 i Forsvarsbyggs søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til fradeling av innløst bebyggelse, førte til at etterbruk av innløst bebyggelse ikke var mulig etter kommuneplanens hensikt. Man kan si at hensikten bak kommuneplanens bestemmelser allerede er fraveket, og aktualiserer et flytteprosjekt.

2.1.1 Kommuneplanens arealdel Ørland

Ørland kommune vedtok kommuneplanens arealdel i 2016, og den ble stadfestet av kommunal- og moderniseringsdepartementet i 2018. Planen angir juridiske bestemmelser for regionalt verdifulle bygninger og annet kulturmiljø, og retningslinjer saksbehandling for lokalt viktig bebyggelse i rød støysone.



Figur 1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel Ørland. Rød støysone er avgrenset av hensynssone H210_1 og H210_2. Bestemmelsene om regionalt verdifulle bygninger og kulturmiljø og retningslinjene for lokalt viktige bygninger, gjelder innenfor disse hensynssonene

0.9 Bevaring av eksisterende regionale verdifulle bygninger og annet kulturmiljø innenfor rød støysone (plan- og bygningslovens §11-9 nr. 7)

Regionalt viktige bebyggelse har følgende bygningsnr: **183397427, 183397419**, 183397354, 183397389, 183397397, 183397370, **183397311, 183397338, 183397303, 183397281**, 183397273, 183397192, 183397206, 183397214, 183397958, 183397931, 183396579, 183396552, 183396587, **183396781**, 183396803, **183396811**, 183396862, 183396870, 183396854, 183396897, 183396900, 183396919, **183396986, 183396994**, 183407201, **183406787, 183406795**, 183406825, 183406833, 183406817, **183406957, 183393626**, 183393596, 183428098, 183403001, 183403028, 183403060, 183403079, 183403087, 183403109, 183403125, 183403133, 183403141, 183403117, **183403192, 183403206, 183403184, 183403176, 183403168**, 183428012, **183403265**, 183403257, 183403354, **183403281, 183400304**, 183400371, 183400363

Regionalt verdifulle bygninger i rød støysone skal bevares, og tillates ikke revet eller flyttet.

Tiltak på regionalt verdifulle bygninger i rød støysone skal planlegges i samråd med lokal (kommunen) og regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunen).

Det kan ikke gjennomføres endringer på bevaringsverdige bygninger som hindrer formålet med bevaring. Ved tiltak som innebærer endring eller oppussing av fasade, skal husets takform, fasader, vinduer, dører og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres.

Bygninger kan på- og tilbygges så fremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle tilbygg må tilpasses eller underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse og materialbruk.

Teksten i rammen over er hentet fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. De 22 bygningsnumrene som er vist med fet skrift, er innløste bygninger som inngår i mulighetsstudien.

7.4.1 Kulturmiljø og kulturlandskap i rød støysone (H570)

Sonen viser kulturhistorisk verdifull gårdsbebyggelse og særpreget miljø, herunder landskapsverdier som søkes bevart.

Gårdsbebyggelse som tilbys innløsning på grunn av støy, bør så langt som mulig bli stående av landskapsmessige/estetiske hensyn. Tilsvarende gjelder SEFRAK-registrerte bolig- og fritidshus som etter vurdering av kulturminnemyndigheten bør bevares. Det bør vurderes om boliger fortsatt kan brukes til ferieformål eller annen hensiktsmessig bruk.

*Lokalt viktige bygninger har følgende bygningsnr: 183397486, **183396668, 183396676, 183396722, 183396730, 183397109, 183397095, 183397168, 183397141, 183407562, 183407554, 183407546, 183407473, 183403451, 183403427, 183403575, 183403613, 183403621, 183403648, 183400339, 183406868.***

Bygninger som har lokal verneverdi skal ikke rives, men kan flyttes til områder utenfor rød støysone. Dersom husene ikke kan flyttes av bygningsteknisk årsaker eller innenfor et forsvarlig kost/nytte forhold, kan de omsøkes revet.

Tiltak på lokalt verdifulle eiendommer i rød støysone skal planlegges i samråd med antikvarisk myndighet.

Det kan ikke gjennomføres endringer på bevaringsverdige bygg som hindrer formålet om å ivareta kulturlandskapet.

Det skal tas hensyn til disse bygningenes kulturminneverdier ved endring eller oppussing av fasade. Ved tiltak som innebærer endring eller oppussing av fasade, skal husets takform, fasader, vinduer, dører og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres.

Bygningen kan på- og tilbygges såfremt dette ikke reduseres bygningens verneverdi. Eventuelle tilbygg må tilpasses eller underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse og materialbruk.

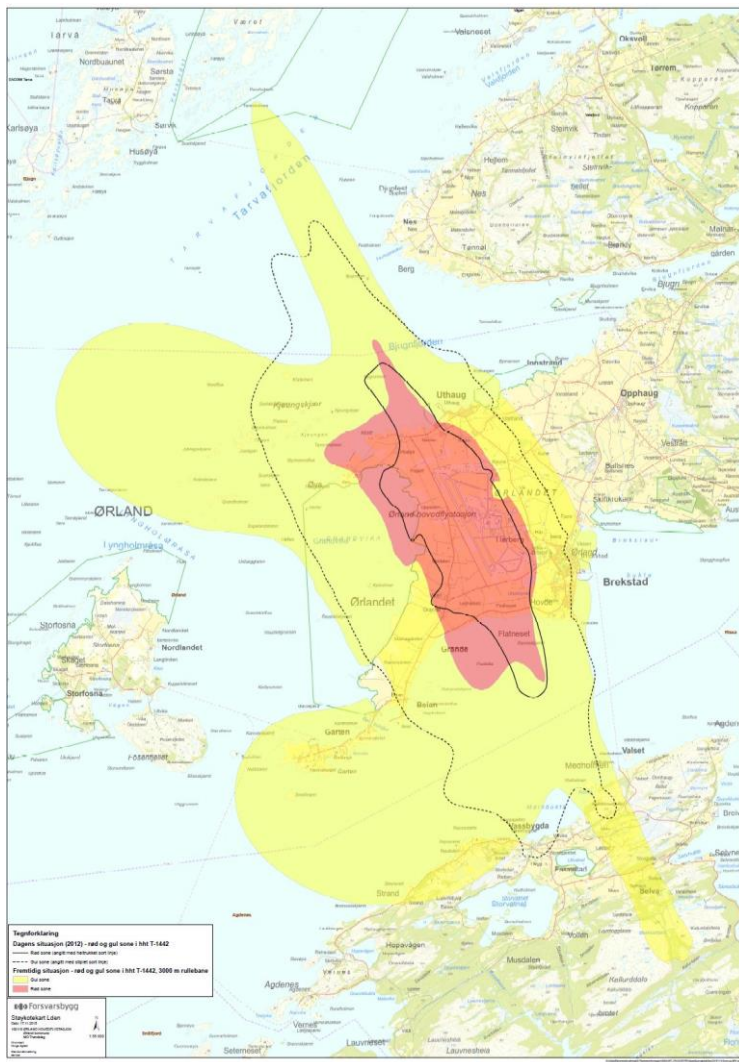
Tiltak som vil påvirke kulturminner med stor verdi innenfor hensynssonen må omsøkes/forelegges kulturminneforvaltningen til godkjenning.

Sonen har samme avgrensning som 7.1.2 Rød støysone 2 (øvrig deler av rød støysone) (H 210_2).

Teksten i rammen over er hentet fra retningslinjer til kommuneplanens arealdel. De 13 bygningsnumrene som er vist med fet skrift, er de lokalt verdifulle bygningene som inngår i mulighetsstudien. I tillegg har styringsgruppa besluttet å ta med fem følgende bygningsnummer i studien som lokalt viktige bygninger: 183407465, 183428039, 183403583, 183408321, 183408313. Til sammen utgjør det 18 bygninger definert som lokalt viktige.

2.1.2 Reguleringsplan for Ørland hovedflystasjon

Premisser for gjeldende reguleringsplan for Ørland HF, angir at det ikke er ønskelig med boliger eller fritidsboliger i rød støysone, se figuren under. Alle eiere av bolighus i rød støysone får tilbud om innløsning. Øvrige boliger blir støyoisoleret. Driftsbygninger vil i hovedsak forbli i privat eie, slik at landbruksdrift og kulturlandskap blir opprettholdt. Fritidsboliger blir støyoisoleret.



Figur 2. Støykotekart

Innløste boliger med lokal eller regionalt vern, vil ikke kunne få ny bruk som bolig eller fritidsbolig på eksisterende tomt. Forsvarsbygg har signalisert at de som eier vil utføre et minimumsvedlikehold og bygningene vil stå tomme. Vedlikeholdsmidler til disse bygningene vil konkurrere med vedlikeholdsmidler til Forsvarets aktive anlegg og Forsvarets øvrige kulturminner.

Det er ikke en samfunnsmessig god løsning at et såpass stort omfang av vernet bebyggelse blir stående uten bruk – «bruk er det beste vern».

2.1.3 Styringsgruppe og helhetlig plan

Konsekvensen av innløsning av verna bygg i rød støysone underlagt bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel som beskrevet i avsnittet over, er bakgrunnen for at Forsvarsbygg,

Trøndelag fylkeskommune og Ørland kommune rundt årsskiftet 2019/2020 ble enige om å se på en alternativ løsning som innebærer at bygningene bevares best mulig gjennom aktiv bruk. De tre virksomhetene ble enige om å opprette en styringsgruppe bestående av representanter fra alle tre parter. Styringsgruppen fikk i oppgave å lage et løsningsforslag som skulle være «en helhetlig løsning vedrørende bevaring av vernede boliger som er innløst i rød støysone». Partene ble enige om at Forsvarsbygg engasjerer en prosjektleder som arbeider for gruppen. Arbeidet skulle starte i mars, og løsningsforslaget skulle være ferdig 31. mai 2020. Dette ble senere utsatt til 3. september 2020 pga. begrunnet med endrede rammer for arbeidet gitt korona-situasjonen som oppsto.

Partene var enige om at løsningsforslaget skulle utforske muligheten for å flytte bygningene til tomt utenfor rød støysone

2.2 Redegjørelse for organiseringen av arbeidet

Forsvarsbygg, Trøndelag fylkeskommune og Ørland kommune hadde et felles møte i Trondheim den 16. januar 2020. Dette var oppfølgingsmøte etter møte mellom samme deltakere i november 2019. I mellomtiden hadde Forsvarsbygg laget et utkast til overordnet løsningsforslag om hvordan vernet på best mulig måte kunne ivaretas. Utkastet ble sendt til fylkeskommunen og kommunen forut for møtet den 16. januar. Møtet ble arrangert fordi deltakerne hadde et felles mål om å få en helhetlig løsning vedrørende bevaring av vernede boliger som er innløst i rød støysone. Deltakerne så for seg at problemstillingen knyttet til vern best kunne løses i et samarbeidsprosjekt mellom de tre. I mars startet arbeidet med mulighetsstudien. Forsvarsbygg har leid prosjektledelse og -medarbeider fra Kystplan AS. I tillegg deltok Trond Eide, førsteamanuensis v/institutt for arkitektur og teknologi, NTNU, og Vegard Røstad, museumshandverker for Roret KF i styringsgruppas workshop den 8. mai. Asas Arkitektur deltok i heldagsmøte den 29. juni, og de har utarbeidet illustrasjoner og situasjonsplaner ut fra drøftinger styringsgruppa har gjort gjennom perioden.

Styringsgruppa har bestått av:

Forsvarsbygg	Trøndelag fylkeskommune	Ørland kommune og Roret KF
Philip Moland Gustavsen Felix Nyberg	Heike Schmidt Michael Kahn	Petra Roodbol-Mekkes Ina Mittet Daniel Johansen

2.3 Målsetting og sluttdato for styringsgruppas arbeid

Styringsgruppa fastsatte målsetting for arbeidet i møte den 10.03.2020.

Studien skal se på muligheter og konsekvenser ved flytting av verna bygg i rød støysone til én eller flere tomter utenfor rød støysone. Studien skal se på hvilke bygg det er mulig å finne alternativ bruk for på opprinnelig sted, mulige tomter byggene eventuelt kan flyttes til og status for og etterbruk av disse flyttede byggene. Studien kan foreta prioritering av hvilke bygg som kan eller skal flyttes, samt vurdere hvilke bygg som kan rives. Målet er å komme frem til en helhetlig løsning som ivaretar de vernede byggene på best mulig måte, og som er omforent i styringsgruppa. Mulighetsstudien skal utarbeides i tidsrommet mars til 31.05.2020.

Pga. koronasituasjonen nå i vår og behovet for å leie inn arkitektfaglig kompetanse til å lage illustrasjoner, ble fristen forskjøvet til september. Med den framdriften som er gjennomført, legges det opp til at Ørland kommune kan gjennomføre politisk behandling av studien i september 2020.

2.4 Føringer for arbeidet

Teksten under er hentet fra styringsgruppas omforente budskap om mulighetsstudien, datert 26.02.2020:

*«Mulighetsstudie vernede bygg i rød støysone på Ørland
Ørland kommune, Trøndelag fylkeskommune og Forsvarsbygg har hatt et innledende samarbeidsmøte om utfordringer og muligheter for de vernede byggene som er innløst i rød støysone på Ørland. Partene ble enig om at det er nødvendig å lage en omforent og helhetlig plan for disse byggene.*

I rød støysone tilbyr Forsvarsbygg frivillig innløsning av boliger, slik at berørte beboere kan bosette seg et sted som er mindre støyutsatt. Alternativet er at beboer fortsetter å bo i rød støysone, og får tilbud om støytiltak ned til 42 dB. For de innløste boligene er hovedregelen er at de blir revet.

I rød støysone er det til sammen tre kulturmiljøer som i kommuneplanens arealdel er underlagt regionalt vern. Disse bygningene er ikke tillatt revet eller flyttet, men skal bevares der de står. I tillegg kommer den lokalt vernede bebyggelsen, som kan tillates flyttes. Formålet med vernet i kommuneplanen er å bevare kulturlandskap og kulturmiljø.

Mange av de vernede boligene er nå innløst og overdratt til Forsvarsbygg. Med tiden har det vist seg utfordrende å ivareta vernet for disse boligene på en god måte, fordi det er begrensede muligheter for etterbruk av de innløste vernede byggene i den røde støysonen.

Partene har derfor nå kommet til enighet om å se på muligheter og konsekvenser ved å flytte flere av de regionalt vernede byggene ut av rød støysone, der hvor alternativet er rivning eller bygg vil bli stående tomme. Studien vil blant annet se på hvilke bygg det er mulig å finne alternativ bruk for på stedet, mulige tomter byggene eventuelt kan flyttes til og status for og etterbruk av disse flyttede byggene. Målet er å komme frem til en helhetlig løsning som ivaretar de vernede byggene på Ørland på best mulig måte.»

2.5 Gjennomføringen av arbeidet

- Styringsgruppen har gjennomført arbeidet i perioden 10. mars til 2. september 2020.
- 10 møter i styringsgruppen. Disse er gjennomført via Skype.
- Styringsgruppa gjennomførte heldags befaring og workshop den 8. mai. Trond Eide, NTNU, og Vegard Røstad, Roret KF, deltok i tillegg til styringsgruppa denne dagen.
- Styringsgruppa gjennomførte heldags møte den 29. juni. To arkitekter fra Asas Arkitektur deltok på deler av dette møtet.
- Kystplan AS har foretatt befaring med ytre oppmåling alle bygg og tatt fasadebilder.
- Innendørs befaring i noen bygg (bygninger som var tilgjengelige våren 2020).
- Kystplan AS har vært på befaring på eksisterende tomter for å vurdere flyttbarhet av alle bygg.
- Kystplan AS har organisert og tilrettelagt arbeidet for styringsgruppen, og skrevet rapporten med gode, skriftlige bidrag fra medlem i styringsgruppa Daniel Johansen.
- Underveis har partene orientert om styringsgruppas arbeid i sine respektive organisasjoner.

2.6 Partenes premisser for arbeidet

Partene i styringsgruppen har formidlet klare premisser for arbeidet. Disse presenteres under.

- Det er viktig at løsningen som velges er helhetlig, dvs omfatter alle 40 bygninger. Det kan ikke være en del av løsningen at det står igjen innløste verna bygninger i rød støysone.
- Bygningene bør i størst mulig grad reetableres samlet, for å skape et nytt kulturmiljø av gjenreiste historiske bygninger som kan være en verdi for Brekstad, kommunen og Fosen.
- Som en del av en helhetlig løsning kan enkeltbygninger selges og flyttes til andre steder enn det som forslås i hovedløsningen.
- Dersom driftsbygninger ikke kan flyttes bl.a. av bygningstekniske grunner, kan riving aksepteres dersom flest mulig av bygningsdelene inngår i en materialbank for gjenbruk.
- Det forutsettes at bygninger som flyttes ikke blir stående tomme, men tas i bruk i henhold til prinsippet *vern gjennom bruk*.
- Før bygningene flyttes, må det lages en detaljreguleringsplan for området de skal flyttes til. Reguleringsplanen må sikre bygningenes verneverdi, selv om bygningene flyttes ut av kulturmiljøet og -landskapet. Noen bygninger er autentiske, mens andre er ombygd og renoverert flere ganger.
- Bygningene skal ikke eies av noen av partene etter flytting. Det betyr at arbeidet med å finne ny(e) eier(e) må starte så fort som mulig. Ideelt sett bør alle bygninger ha avklart nytt eierskap umiddelbart etter at de er flyttet til ny tomt.
- Historien på Ørland viser at hoveddelen av de vernede bygningene i rød støysone har vært flyttet tidligere i forbindelse med jordreformer på 1800-tallet. Deltakerne i mulighetsstudien ser at etableringen av kampflybasen er en tilsvarende samfunnsmessig reform som kan forsvare en ny flytting av bygningene.

2.7 Samfunnsmessige fordeler og ulemper ved flytting

Teksten i dette avsnittet er skrevet av Daniel Johansen, fagleder historie ved Ørland kultursenter/Roret KF.



Figur 3. Eksempel på flytting. Denne trønderlåna ble i 2008 flyttet 8 km fra Lille Gran til Sakshaugberg på Inderøy. Det drives i dag som det populære Husfrua gårdshotell

Ørland kommune vedtok en verneplan for rød støysone med klare hensikter: Kommunen ønsket et styringsredskap i forbindelse med innløsningsprosessen og hadde som mål å bevare et

kulturlandskap med over 1000 år gamle tradisjoner i det aktuelle området. Og med gårdsanlegg og enkelthus som i mange tilfeller er flere hundre år gamle. Når så mange eiere av vernede hus nå har tatt imot innløsning av staten, og Forsvarsbygg har presentert et seriøst kompromissforslag knyttet til flytting av innløst og vernet bebyggelse, er dette interessant å vurdere som et alternativ for kommunen.

Ved å flytte bebyggelsen vil man ikke klare å bevare konteksten og kulturlandskapet, men unngår et betydelig tap av bygningsarv. Man må i en slik prosess også se på hvilke muligheter et flytteprogram skaper:

For det første har bygningsmassen, utover sin historiske betydning, også en miljøverdi. Husene er bygget. Det vil si at den miljøforurensning som nybygging medfører allerede er gjort. Når en eksisterende bygning blir revet viser prosjektstudier at det tar 25 til 60 år å spare inn energien brukt i rivning og nybygging, selv om den nye bygningen er langt mer energieffektiv.

Man må i tillegg se på mulighetene for å skape nye og positive bomiljøeffekter gjennom et slikt flytteprogram. Innløsningsprosessen, med den påfølgende fraflyttingen og saneringen av betydelige områder i Ørland, er den mest smertefulle delen av hele kampflybaseutbyggingen. Dette aller mest for de berørte eierne, men også for hele lokalsamfunnet. Det er derfor av stor betydning at man ut av dette klarer å skape noe som oppleves som allment positivt for befolkningen og som en berikelse for lokalmiljøet. En slik effekt kan man oppnå dersom man bruker den innløste og vernede bebyggelsen til å skape et nytt og kompakt trehusmiljø i et eksisterende tettsted, som for eksempel i kommunesentret Brekstad. Et kompakt miljø av historiske trehus kan i seg selv kan bli en attraksjon og et miljø som Ørlandet ikke har med unntak av Sjøgata på Uthaug.



Figur 4. Det første bildet viser bryggemiljøet i Rørvik i Namdalen. Disse bryggene ble på initiativ fra Namdalsmuseet reddet fra rivning fra forskjellige steder rundt på Namdalskysten og flyttet til Rørvik på 1990-tallet. Bryggene er i dag en vesentlig miljøfaktor i Rørvik. Sjøgata på Uthaug er en selvgrodd tettbebyggelse som av de fleste oppleves som tiltrekkende

Det er et allment trekk ved mennesker at vi tiltrekkes av klynger av historiske bygg. Ta Sjøgata som et eksempel. Både lokalbefolkning og tilreisende oppsøker dette stedet bare for å se det, eller legge sin søndagstur dit. Lokale kunstnere har malt utallige malerier av disse husene, og Ørland bruker trehusmiljøet i nesten alle sine turistbrosjyrer. Det samme gjelder ikke for noen av de moderne boligfeltene som er bygget i kommunen siden 1970-årene. De er attraktive miljøer for de som selv

bor der, men de oppsøkes ikke av andre mennesker for opplevelse eller rekreasjon. Gamle hus har en slik effekt på de aller fleste, og jo flere av dem som er samlet jo mer populært blir miljøet som utfartssted og besøksmål. Spør man den jevne trondheimmer om byens identitet vil mange framheve den gamle trehusbebyggelsen. Få hendelser har utløst så mye folkelig mobilisering som de mange forsøkene på å rive trehusbydelene i Trondheim. Og hva ville Røros egentlig ha vært uten sin gamle bergstad av tømrede trehus?



Figur 5. Bilde venstre: Folkeliv i trehusbydelen Bakklandet i Trondheim. Bilde høyre: Vinterstemning i Kjerkgata i Røros

For Sjøgata på Uthaug's del handler ikke effekten så mye om enkeltbygningene, men om miljøet. Det står mange små stuer tilsvarende de man finner i Sjøgata på andre steder i Ørland, men disse står spredt eller alene. De færreste legger merke til om de fortsatt er der eller forsvinner. Men setter man seks-syv slike på rekke ved sjøen, eller i en gate, har man plutselig skapt noe som blir en identitetsfaktor for langt flere enn de som bor i den aktuelle grenda.

De aller fleste gamle trehus i rød støysone har dessuten et lengre liv enn det de har levd der de står i dag. Undersøkelser gjort under arbeidet med vernet i kommuneplanen, viser at det aller meste av bebyggelsen i rød støysone har vært flyttet en eller flere ganger før. De fleste gamle hus ble fraktet ut hit fra mer trerike steder, spesielt Orkanger og Hemne, men også andre steder lokalt på Ørlandet. Gjenbruk av hus var det vanligste. Flyttingen kunne knytte seg til enkeltvalg gjort av eierne, eller store samfunnsomveltninger. Loven om utskifting av jord og skogfellesskap fra 1857 påla alle gårdbrukere i hele Norge å omdisponere måten de drev jorda på. På Ørland fikk dette effekt gjennom det såkalte storskiftet i 1870-årene da gårder ble arrondert til sammenhengende og mer hensiktsmessige enheter. Før dette lå gårdene i kommunen i klynger eller rekker. De største eksemplene vi kjenner er faktisk fra rød sone. På gården Grande bodde så mange som 18 gårdbrukere i et digert klyngetun fram til utskiftingen på 1870-tallet. Det nest største lå på Nes hvor 12 gårder lå samlet på samme vis. Etter storskiftet flyttet gårdbrukerne husene sine til den nye og sammenhengende teigen de hadde fått, og dagens spredte kulturlandskap oppstod.



Figur 6. Kart over klyngetunet eller landsbyen på Grande fra 1796

Dagens kulturlandskap oppstod derfor på siste halvdel av 1800-tallet på grunn av offentlig inngripen. Den sivile konsekvensen av at staten vedtok å samle hele Norges kampflykraft på Ørland i 2012 trenger på samme måte et lesbart monument. Og en trehusbydel med tydelig formidling om både historien til enkelthusene og hvordan de havnet der er, kan bli et slikt monument. Et slikt miljø kan i tillegg bli en berikelse både for framtidige beboere, for hele lokalsamfunnet og en opplevelsesrik attraksjon for besøkende.

2.8 Vern gjennom bruk

«Vern gjennom bruk» er velkjent strategi for å ta vare på kulturmiljø og den fastslås i St.Meld. 16 (2019-2020) Nye mål i kulturmiljøpolitikken. Riksantikvaren gjennomførte i 2006-2010 Verdiskapingsprogrammet på kulturminneområdet, som igjen var en oppfølging av St.mld. nr 16 (2204-2005) *Leve med kulturminner*. Her er det gode eksempler på «vern gjennom bruk»:
<https://www.riksantikvaren.no/prosjekter/verdiskaping/>.

Bakgrunnen for mulighetsstudien er at de innløste bygningene ikke kan brukes til boligformål (eller fritidsbolig) der de står i rød støyzone. De fleste innløste bygningene er bolighus, og bygningene er tilpasset boligformål. Bygningene med regional verneverdi er gjennom bestemmelser i kommuneplanens arealdel verna der de står i landskapet, og de tillates ikke flyttet eller revet. De lokalt verna byggene kan iht. kommuneplanens arealdel flyttes. De kan også tillates revet dersom visse vilkår er tilstede (se pkt. 2.1.1).

3. Beskrivelse av eksisterende situasjon og vurdering av ny tomt

3.1 Oversikt over bygningene som inngår i studien

I tabellen under er det en oversikt over alle bygningene som studien omfatter. Dvs. at alle disse bygningene skal inngå i *en helhetlig løsning*, jf. avsnitt 2.3.

R/L	Gnr/bnr	Bygningsnr.	Bygningstype	Kulturmiljø	SEFRAK	Adresse	Dok.
R	165/18	183397427	113- Våningshus	Flatneset	Ja	Flatnesvn 247	TA ØK
R		183397419	181- Garasjeuthus anneks	Flatneset	Nei		TA
R	165/11	183397311	111 - Enebolig	Flatneset	Ja	Flatnesvn 265	TA ØK NTNU
R		183397338	181- Garasjeuthus anneks	Flatneset	Ja		ØK
R		183397303	181- Garasjeuthus anneks (fjøs)	Flatneset	Ja		ØK
R	165/19	183397281	123 - Våningshus, tomannsb./vertikal.	Flatneset	Nei	Flatnesvn 275	ØK
R	164/116	183396781	113- Våningshus	Grande	Nei	Grandvn 336	ØK
R		183396811	113- Våningshus	Grande	Nei	Grandvn 334	ØK
R	164/26	183396986	113 - Våningshus	Grande	Ja	Nordgrandvn 15	TA ØK
R		183396994	249 - Annen landbruksbygning	Grande	Ja		TA ØK
R	164/126	183406787	113 - Våningshus	Grande	Ja	Nordgrandvn 100	ØK
R		183406795	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Grande	Nei		
R	164/127	183406957	123 - Våningshus, tomannsb./vertikal.	Grande	Ja	Nordgrandvn 166	ØK
R	173/34	183393626	123 - Våningshus, tomannsb./vertikal	Hoøya-Neset-v Uthaug	Ja	Hoøyvn 300 og 302	ØK
R	(174/5) 174/387	183403192	113 - Våningshus	Hoøya-Neset-v Uthaug	Ja	Nessavn 49	ØK
R		183403206	113 - Våningshus	Hoøya-Neset-v Uthaug	Ja	Nessavn 51	ØK
R		183403184	249 - Annen landbruksbygning	Hoøya-Neset-v Uthaug	Ja		ØK
R		183403176	249 - Annen landbruksbygning	Hoøya-Neset-v Uthaug	Ja		ØK
R		183403168	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Hoøya-Neset-v Uthaug	Ja*		ØK
R	174/388	183403265	113 - Våningshus	Hoøya-Neset-v Uthaug	Ja	Hoøyvn 89	ØK
R	174/57	183403281	111 - Enebolig	Hoøya-Neset-v Uthaug	Ja	Hoøyvn 74	TA
R	174/12	183400304	123 - Våningshus, tomannsb./vertikal.	Hoøya-Neset-v Uthaug	Ja	Hoøyvn 65	
L	164/117	183396668	113 - Våningshus		Ja	Grandvn 350	TA ØK
L		183396676	249 - Annen landbruksbygning		Ja		ØK

R/L	Gnr/bnr	Bygningsnr.	Bygningstype	Kulturmiljø	SEFRAK	Adresse	Dok.
L	164/27	183397109	113 - Våningshus		Ja	Grandvn 265	ØK
L	164/125	183397168	113 - Våningshus		Ja	Grandvn 272	TA
L		183397141	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo		Ja		
L	163/10	183407473	113 - Våningshus		Ja	Nordgrandvn 183	ØK
		183407465	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo		Ja		ØK
		183428039	249 - Annen landbruksbygning		Ja		ØK
L	173/6	183403451	113 - Våningshus		Ja	Høyvvn 128	TA ØK
L		183403427	249 - Annen landbruksbygning		Nei		TA ØK
L	173/9	183403575	113 - Våningshus		Nei	Djupdalsvn 200	ØK
		183403583	249 - Annen landbruksbygning		Nei		ØK
L	174/13	183403613	113 - Våningshus		Ja	Ulriksborgvn 53	TA ØK NTNU
L		183403621	249 - Annen landbruksbygning		Ja		TA ØK
L		183403648	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo		Ja		TA ØK
L	174/11	183400339	123 - Våningshus, tomannsb./vertikal.		Ja	Høyvvn 32	TA
	169/109	183408321	249 - Annen Tingstua		Ja	Uthaugsvn 100	TA
		183408313	123 - Våningshus, tomannsb./vertikal.		Ja	Uthaugsvn 100 og 102	
	Sum	40 bygningsnr.					

*Tilbygg er ikke sefrakregistrert

Forklaring til forkortelser i tabellen over:

R/L: henviser til kommuneplanens arealdel og hvilken vernekategori bygningene hører til:

- R = regionalt verdifulle bygninger.
- L = bygninger med lokal verneverdi.

Dok: Dokumentasjon om bygningen som man har hatt tilgang til i arbeidet med studien:

- TA = tilstandsanalyse utarbeidet av Forsvarsbygg.
- ØK = Kulturhistorisk registrering utarbeidet av Ørland kommune og Ørland kultursenter.
- NTNU = Studentrapporter fra kursene AAR 4825 Bygningsdokumentasjon og analyse og AAR4551 Bygningsvern og transformasjon.

SEFRAK: Et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner fra før 1900. For bygninger eldre enn 1850 skal det gjøres en vurdering av verneverdien før søknad om endring eller riving blir godkjent.

Kulturmiljø: Henviser til kulturmiljøene i omtalt i kommuneplanens arealdel.

I tabellen under vises et sammendrag med antall bygninger fordelt på bygningstype:

	Antall
Bolighus med en boenhet	18
Tomannsboliger	6
Stabbur	8
Andre uthus	2
Driftsbygninger/fjøs	6
Sum	40

Disse 40 bygningene ligger i området Flatneset – Grande – Høyå – Nesset – Uthaug:



Figur 7. Beliggenhet bebyggelse som inngår i studien. Rød = regionalt vern. Blå = lokalt vern. Grønn = to bygninger ved Hårberg

3.2 Tomte vurderinger

Styringsgruppa hadde som oppgave å vurdere tomter bygningene kan flyttes til. I forbindelse med kommuneplanens arealdel ble det laget et grunnlagsdokument der alle eiendommene og bygningene i tabellen under pkt. 3.1 ble vurdert, og man beskrev tre kulturmiljøer av regional verdi. Som nevnt har kommuneplanen bestemmelser om at bebyggelse av regional verdi skal bevares på stedet.

Allerede i grunnlagsdokumentet påpekes at dersom bevaringsverdige bygninger ønskes revet, bør det etableres et flytteprogram hvor bygningene kan transporteres ut av støysonen og benyttes som bolighus. Videre at man må etterstrebe å samle denne bebyggelsen i kompakte trehusmiljøer så dette i seg selv kan bli en attraksjon.

Styringsgruppa tok utgangspunkt i dette, og la til grunn at man skulle forsøke å finne én ny tomt som var stor nok til at alle bygningene kunne flyttes dit. Andre kriterier var at de fleste bygningene er bolighus, og dermed best egna til fortsatt å brukes som bolighus eller fritidsboliger. Styringsgruppa gjorde en planfaglig vurdering av hvor ny boligbebyggelse bør lokaliseres ut fra bl.a. kommuneplanens arealdel, men også nasjonale føringer. Dette tilsa at ny tomt burde være lokalisert i eller i nærheten av Brekstad sentrum, fortrinnsvis med gangavstand til de fleste funksjoner man bruker i dagliglivet. Pga. behovet for rask gjennomføring av flyttingen, jf. framdriftsplan vist i pkt. 1, studerte styringsgruppa områder som er regulert til eller avsatt til boligformål eller sentrumsformål i vedtatt arealplaner.

Det er viktig at bebyggelsen kan knyttes til eksisterende bebyggelse, og slik bidra til å videreføre eller forsterke eksisterende kvaliteter. Ut fra denne begrunnelsen foreslår derfor styringsgruppa å flytte bygningene til én sentrumsnær tomt på Brekstad. Dette er på utfyllingsområdet ved ferjeleiet i Brekstad sentrum.

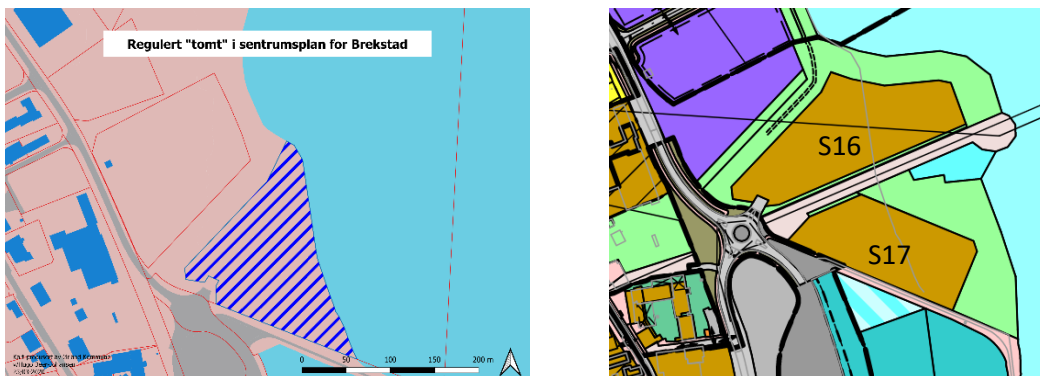
3.2 Beskrivelse av ny tomt

Styringsgruppa anbefaler at bygningene flyttes til tomt i Brekstadbukta. Tomta ligger på utfyllingsområde nord for moloen. Tomta er grovt markert på bildet under. Ortofoto datert 2020.



Figur 8. Brekstadbukta. Kilde: <https://www.norgebilder.no/>

Under er det tatt inn to kartutsnitt. Det til venstre viser tomtas utstrekning iht. areal regulert til sentrumsformål i områdeplan for Brekstad og areal som er utfylt. Som man ser av kartet til venstre (som er et utsnitt av områderegulering Brekstad), er det et større areal som er regulert til sentrumsformål enn hva som er utfylt. Ørland kommune har signalisert at det er lite sannsynlig at det vil bli fylt ut mer enn pr i dag.



Figur 9. Tomta i Brekstadbukta vist i kart og i reguleringsplan

Fakta om tomt på utfyllingsområde ved ferjeleie, Brekstad sentrum	
Areal	Rundt 15 daa
Eier	Ørland kommune
Arealformål	Sentrumsformål S16 og S17 – gul støysone
Plan	Områdeplan for Brekstad sentrum
Status	Ubebygget, ikke opparbeidet
Beskrivelse	Utfylt areal ved moloen og ferjekaien. God forbindelse til skole og butikker, kollektivknutepunkt, turveier, park og turområder. Området ligger i ytre del av gul støysone
Vurdering	Arealet er tilgjengelig og har en sentral plassering i Brekstad sentrum. Grunnet tomtens bredde mot Brekstadbukta vil en samling med historisk bebyggelse her kunne danne en ny og fin sjøfront for Brekstad. Arealet har sammenheng med den gamle bebyggelsen på Meieriet, og kan kommunisere med Bryggegården (regulert). Det er regulert inn en grøntallmenning fra Yrjarsgate til fjorden. Historiske hus kan danne rammen rundt denne og dermed også skape en sammenheng via Meieriparken til den eldre småhusbebyggelsen i tre i Yrjarsgate. Arealet er avsatt til sentrumsformål, noe som gir muligheter for andre bruksformål enn kun boliger, f.eks. kaféer eller små forretninger. Det foreligger en opsjon på søndre del av dette arealet. En plassering av historiske bygg må ta hensyn til det. Man kan vurdere å bruke kun nordre del av arealet (S16), alternativt rekkefølge med nord først, så sør (S17).

3.3 Planbestemmelser og retningslinjer for tomta

I områderegulering for Brekstad er det beskrevet ønsket utvikling på området regulert til sentrumsformål:

Sentrumsformål tillater: service, tjeneste, forretning, kontor, bevertning og bolig. Sentrumsformålet skal tydelig angi hvor forretninger og funksjoner som bidrar til gate- og byliv skal plasseres. Hovedfokus er lagt på å bygge opp under Yrjars gate som hovedgate og allmenninger som hovedferdselsårer for gående og syklende mellom bygd, by og sjø. I størst mulig grad skal det ikke plasseres bolig eller lukkede funksjoner i første etasje ut mot disse hovedårene. Småkontorer tillates. Områdeplankartet sentrumsformål angir tydelig en definisjon av sentrum. Innenfor sentrumsformål skal det stilles høye krav til urbane kvaliteter som felles uterom og gatemøblering. Det tillates høy tetthet. Det legges opp til en hovedregel på maks mønekote 23, men det skal kreves variasjon. Langs Yrjars gate ønskes det mellom 2 til 5 etasjer i nordlige hjørner i de ulike delområdene. Sentrumsformålene kan inneha en høy boligandel.

Teksten fra planbeskrivelsen tilsier at det vil være i tråd med gjeldende reguleringsplan å bygge ut tomta med boliger, men man kan også ha andre funksjoner i bygningene. Bolig i første etasje ut mot allmenningen er ikke ønskelig, men mulig.

Reguleringsbestemmelsene som gjelder for tomta (sentrumsformålene S16 og S17, allmenning A3, grønnstruktur rekreasjon F1, F2, og vegetasjonsskjerm V2 og V3):

For sentrumsformål S16 og S17:

Sentrums formål	Maks kote møne/gesims	Minimum antall boenheter	Min. % BRA	Minimum m2 uteareal pr. boenhet (inkl. balkong og nærlek)	Type funksjoner og boenhet:
S16	12 m langs med A3 allmenning - ellers 14m gesims/ 15 m møne	80	80	30	Handel, kontor, bolig, servering
S17	12 m langs med A3 allmenning – ellers 14m gesims/ 15 m møne	60	80	30	Handel, kontor, bolig, servering

Området skal bebygges hovedsakelig med tunstruktur. Høyder langs med allmenning A3 skal være lavere enn ytterkantene. Detaljregulering / utomhusplan skal ha særskilt fokus på skolevei til /fra delområdene. Maks kotehøyde på møne/gesims i bygningsrekke mot grense til allmenning A3 er 12 meter. Det tillates ikke å etablere parkeringsplasser inntil grense mot friområde F2, og allmenning A3. Innregulering av boenheter på S3, S4, S7 og S14 som ikke har krav om min. antall boenheter, medfører reduksjon av minimumskravet til boenheter tilsvarende. I forbindelse med utarbeidelse av detaljplan for området skal det utarbeides en ROS-analyse med særskilt fokus på sikkerhetsrisiko knyttet til nærhet til sjø. ROS-analysen kan medføre behov for byggegrenser/bufferzoner og evt. andre sikkerhetstiltak for deler av byggeområdet. Detaljplan skal bl.a. oversendes Kystverket til uttalelse.

For Allmenning A3:

Allmenningen skal danne en siktlinje mot Austrått. Der A3 møter sjø på innside av molo skal det lages en trapping av plassen ned til vannspeil/fjære. På allmenningen kan det planlegges for etablering av statuen Fru Inger.

For Rekreasjon F1 og F2:

Området er offentlig friområde og skal i størst mulig grad bestå av naturlig fjære med en opparbeidet randsone inn mot sentrum. Innenfor F2 skal det opprettes en gang- og sykkelvei/turvei som forbinder allmenning A2 med turveien som planlegges til Bruholmen og videre til Austrått. Alle tiltak innenfor F1 og F2 skal ta særlige hensyn til natur og fugleliv under drifts- og anleggsfasen. Det tillates etablert et mindre bygg for service og bevertning på området. Det tillates slipp for båter på F2. En detaljert illustrasjonsplan skal ligge til grunn for opparbeidingen av grøntområdene i fjæreområdet.

Friområdet skal både fungere som en buffersone mellom bebyggelse - sjølinjen, bebyggelse - næringsareal i Brekstadbukta, og som et offentlig rekreasjons- og friluftsområde. Friområdet skal sørge for en kontinuerlig sammenheng, også hva gjelder vegetasjon, mot tilgrensende friluftsområde i Brekstadbukta i nord og allmenningen A2 i sørvest.

For Vegetasjonsskjerm V2 og V3:

Vegetasjonsbelte langs begge sider av allmenning A3 er fellesområder for S16 og S17, og skal beplantes med trær/busker i et belte på 4 m. Intensjonen er å skjule innsyn fra A3 samt skjerme aktiviteten langs allmenningen mot S16 og S17.

I tillegg er det en rekke fellesbestemmelser som gjelder for tomta. Når det skal lages detaljregulerings for tomta, må man hensynta disse bestemmelsene så det langt det er mulig, og begrunne avvik.

Styringsgruppa vurderer at det å flytte, sette i stand og ta i bruk historiske bygninger på ny tomt, samtidig som man tilfører Brekstad en trehusbydel som vil berike både fremtidige beboere, lokalsamfunnet og bli en opplevelsesrik attraksjon, er en god begrunnelse for å tillate noen avvik fra gjeldende reguleringsplan.

.

4. Forslag til arealutvikling

4.1 Forslag til løsning fra styringsgruppa

Gjennom skypemøter og to heldagsmøter har styringsgruppa kommet fram til tre mulige løsninger for hvordan området i Brekstadbukta kan utvikles med denne bygningsmassen. Styringsgruppa ønsker å synliggjøre at tomta i Brekstadbukta er svært fleksibel, og at det fins flere mulige løsninger.

1. Alle bygninger (bortsett fra bygningsnr. 183403648, 183397141 og 183407465) flyttes til område S16 og S17.
2. Alle bygninger (bortsett fra bygningsnr. 183403648, 183397141, 183407465 og 183406795) flyttes til område S16 og S17. Løsningen kan gi rom for ny bebyggelse som øker utnyttingsgraden i området
3. Område S17 utgår, dvs. bare S16 disponeres. Her ser man bort fra alle seks driftsbygninger, dvs. bygningsnr. 183403648, 183397141, 183407465, 183406795, 183397303 og 183403168. Løsningen åpner for ny bebyggelse på S17 og høyere utnytting i området.

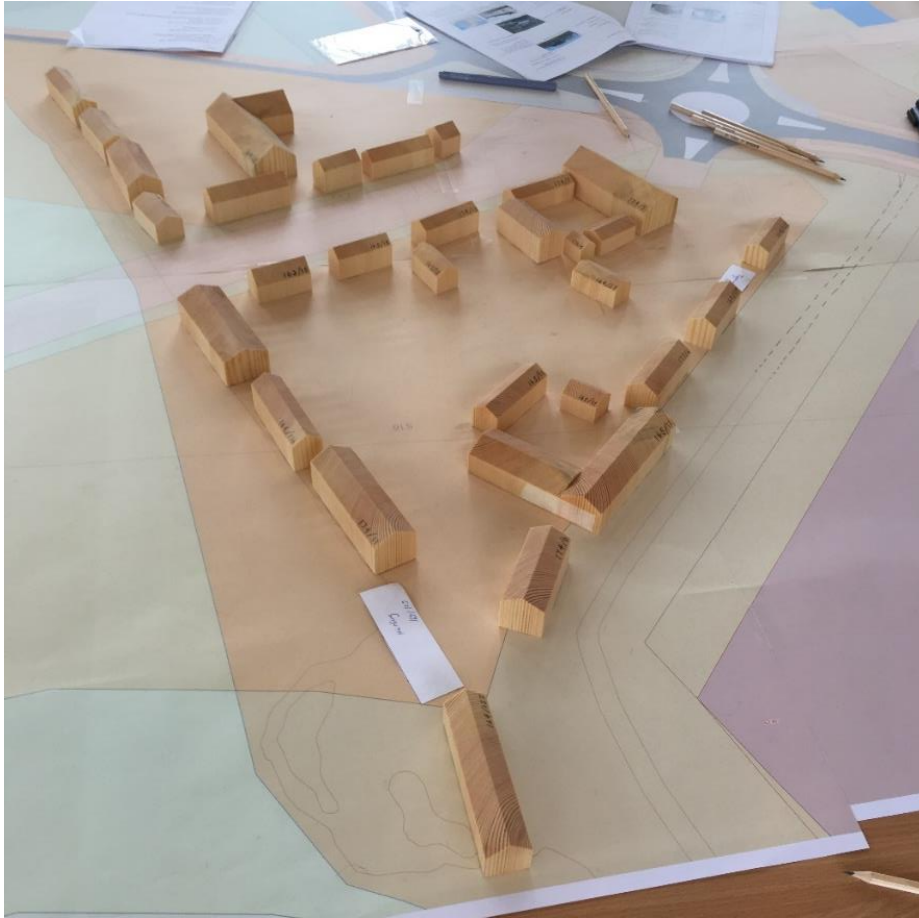
For alle tre løsningene gjelder at man hensyntar opsjonen lengst i sør på S17. Bygninger som ikke flyttes vurderes til materialbank.

Styringsgruppa vurderer at bolighusene først og fremst er egna til fortsatt bruk som boliger, og at fortsatt bruk som bolig vil være det som ivaretar bygningenes verdi på best måte. Alternativt kan de benyttes som fritidsboliger, men trolig er det ønskelig ut fra tettstedsutviklingshensyn at det blir færrest mulig fritidsboliger. Bl.a. på grunn av at det ønskes lys i vinduene gjennom hele uka, samt at fritidsbeboere kan ha litt annen borytme enn fastboende. Noen av boligene kan også brukes til små forretninger, handel, galleri, servering osv. og dermed bidra til et variert område som vil ha funksjoner som gjør det attraktivt og interessant å oppsøke ut over at bygningene og miljøet i seg selv er en attraksjon. Blandete funksjoner bidrar til å skape et levende miljø som innbyr til liv gjennom store deler av døgnet, uka og året.

Stabbur og andre mindre uthus kan flyttes og tas i bruk som anneks/uthus/lager/bod for boligene, alene eller ved at flere boliger deler. Disse byggene kan også ha en funksjon for å dele inn området i mindre, private uterom, og avgrense private hager mot fellesarealer og offentlige arealer.

Det kan være vanskelig å flytte driftsbygninger/fjøs. De har komplekse strukturer. Større driftsbygninger er ikke vanlig bebyggelse i Brekstad sentrum, men store volumer fins det mange av. Styringsgruppa vurderer at man heller kan sette opp tilsvarende volumer og ha stor grad av gjenbruk av materialer og bygningsdetaljer. Denne muligheten ble drøftet i workshop i mai. Det vil gjøre det lettere å ta i bruk disse volumene til en ny funksjon som kan være garasjer, lager, verkstedrom osv. for beboerne i området, eller med leiligheter, næringslokaler osv. Disse nye volumene kan plasseres i tunstruktur, og lokaliseres slik at de også fungerer som skjerming mot trafikken i Havnegata. I tillegg foreslår styringsgruppa at det bør arbeides for å få etablert et bygningsvernssenter i tilknytning til et gårdstun med driftsbygningsvolum. Materialbanken kan legges til et slikt senter. Et bygningsvernssenter vil ha en offentlig funksjon, og dersom man lokaliserer dette på en bevisst måte, kan det bidra til å tydeliggjøre områder som bør ha en offentlig funksjon. Her tenkes særlig på området ved enden av allmenningen mot sjøen.

Løsning 1: Styringsgruppa jobbet fram en innledende modell av løsning 1 (jf. over) under workshop den 8. mai. Gruppa jobbet innenfor rammene i områderegulering Brekstad så langt det lot seg gjøre gitt bygningsmassen man hadde. Bildet under viser en prinsipiell løsning for løsning 1, og dette er én av situasjonene gruppen har fått bearbeidet til situasjonsplan (situasjonsplan nr. 1). Denne løsningen er også vist i 3D-illustrasjon. I alle løsningene er det mulig å kjøre bil til hver bolig.



Figur 11. Styringsgruppas valg av hovedprinsipp for organisering av bygg i Brekstadbukta

Bebyggelsen er plassert tett på og med stramme linjer til offentlige områder som allmenningen, gang- og sykkelveg og sjøfront. Private hager og uteopphold dannes i indre tun. Her kan det skapes helt private uterom nært boligen ved å bruke stabbur og uthus til romdelere, samtidig som det kan være gangstier gjennom tunet uten at man kommer for tett på husene.

Situasjonsplaner og perspektiver utarbeidet av Asas Arkitektur er vist under. Disse illustrasjonene ligger som vedlegg i større format.



Figur 12. Situasjonsplan alt. 1 viser prinsipp for en løsning med alle bygg unntatt tre lokalt verna driftsbygginger

I tillegg til situasjonsplanen er det laget perspektiver av løsning 1. Standpunkt i perspektivet fra gateplan er inne i tunet i det nordre området (S16). Man står med ryggen mot sjøen og ser mot sørvest gjennom det indre tunet og mot Meieriparken.



Figur 13. Illustrasjon av situasjon 1. Bildet viser det indre tunet i område S16. Trærne i Meieriparken i bakgrunnen



Figur 14. Fugleperspektiv mot nordvest av situasjon 1

Løsning 2: En annen løsning som styringsgruppa vil vise fram, er å disponere samme område (både S16 og S17), men å overføre en fjerde driftsbygning til materialbank (byggningsnummer 183406795 i tillegg til de tre nevnt over). Dette kan være en løsning dersom man ikke finner hensiktsmessig ny bruk tre bygninger med volum og utforming som en driftsbygning har. I tillegg blir det bedre plass til å etablere boliger med hager, uteområder osv., eller tillate nye boliger som kan gi høyere utnyttelse av området og slik være mer i tråd med områderegulering Brekstad. Se situasjonsplan nr. 2. Mulig ny bebyggelse er vist med to volmer nærmest rundkjøringa.



Figur 15. Situasjonsplan alt. 2 viser prinsipp for en løsning unntatt fire driftsbygninger

Løsning 3: Her har styringsgruppa kun sett på området nord for allmenningen (S16). Det vil gi større fleksibilitet ved eventuell innløsning av opsjonen på område S17, alternativt mulighet til å utvikle området med sjø- eller småbåttrettede virksomheter, eller nye boliger med høy utnyttelse. Man får fortsatt plass til alle boliger og stabbur/mindre uthus, eller ta ut to bolighus og erstatte med et gårdstun. Se situasjonsplan nr. 3 i to versjoner. På område S17 (sør for allmenning) er det vist ny bebyggelse.



Figur 16. Situasjonsplan alt. 3A viser prinsipp for en løsning på område S16 uten driftsbygninger



Figur 17. Situasjonsplan alt. 3B viser prinsipp for en løsning på område S16 uten to bolighus og med en regionalt verna driftsbygning

4.2 Vurdering av løsningene

Partene i mulighetsstudien redegjorde tidlig for en del premisser de i fellesskap eller hver for seg mener må oppfylles dersom det skal være bedre å flytte den verneverdige bebyggelsen til ny tomt i stedet for å la bygningene stå på opprinnelig tomt.

Alternativ 1 og 2 er nærmest til å oppfylle premisset om at alle bygg skal flyttes til ny tomt. Alternativ 3 gir ikke plass til noen av de seks volumene driftsbygningene utgjør. Driftsbygninger som ikke flyttes, eller gjenskapes i tilsvarende volumer, kan rives og disponeres i materialbank. På denne måten ivaretar alle tre løsningene at det ikke blir stående enkeltbygg igjen i rød støysone.

For Ørland kommune er det pekt på som viktig at den løsningen som velges, må være økonomisk overkommelig for kommunen. Kommunens økonomiske situasjon er slik at man ikke har ledige midler som kan brukes til drift og vedlikehold av bygningene etter at de er flyttet til ny tomt. Dette innebærer at området og bygningene må selges til andre enn kommunen. Parallelt med utarbeiding av reguleringsplan for området, må det derfor jobbes med prospekter med tanke på salg og overdragelse så fort som mulig etter at bygningene er flyttet. Kommunen er også opptatt av at investeringen de har gjort med utfylling i Brekstadbukta, må forvaltes på best mulig måte. Det kan bety at kommunen ønsker å disponere deler av områdene S16 og S17 til andre formål, eller at de ønsker en høyere utnyttning enn flytting av toetasjes boligbygg kan gi. For alle de tre skisserte løsningene, er det mulig å oppfylle kravene fra kommunen. I og med at interessen hos eiendomsutviklere ikke er undersøkt, og heller ikke markedet eller interessen for å bo i et sjønt område med historisk bebyggelse midt i Brekstad, kan det vurderes som at alternativ 3 innebærer mindre risiko for kommunen enn alternativ 1 og 2.

Alle tre alternativene kan gjennomføres uten at Forsvarsbygg eller Ørland kommune eier bygningene etter flytting, men det er som nevnt usikkert hvordan interessen og markedet er hos aktuelle kjøpere.

Gir løsningene svar på spørsmålene studien skulle arbeide med?

Studien skal se på muligheter og konsekvenser ved flytting av verna bygg i rød støysone til én eller flere tomter utenfor rød støysone: Styringsgruppa har arbeidet med flere alternativer til ny(e) tomt(er). Flytting av verneverdige bygninger sørger for at bygningene blir tatt vare på og brukt. Alternativet dersom de blir stående, er at de blir stående tomme med minimumsvedlikehold.

Studien skal se på hvilke bygg det er mulig å finne alternativ bruk for på opprinnelig sted, mulige tomter byggene eventuelt kan flyttes til og status for og etterbruk av disse flyttede byggene: Styringsgruppa har ikke arbeidet med å finne alternativ bruk for bygningene på opprinnelig sted. Bolighusene egner seg best til fortsatt bruk som boliger, og det er ikke forenlig med rød støysone. Styringsgruppa har vurdert nye tomter, og mener utfyllingsområdet i Brekstadbukta er godt egnet. Det er redegjort for styringsgruppas forslag til etterbruk av bygninger som flyttes i pkt. 4.1. Oppsummert foreslår gruppa at boligene fortsatt brukes som boliger, alternativt til små forretninger el.l. Stabbur og mindre uthus til lager, anneks el.l. i tilknytning til boligene. For driftsbygningene foreslår styringsgruppa at volumene kan gjenskapes, men at man i stor grad gjenbraker materialer og bygningsdetaljer. Volumene kan brukes til garasjer, lager osv. eller transformeres til boliger, næringslokaler osv.

Studien kan foreta prioritering av hvilke bygg som kan eller skal flyttes, samt vurdere hvilke bygg som kan rives: I løpet av studien er det gjennomført befaring på alle eiendommer og bygninger man har hatt tilgang til. Alle befarte bygninger med unntak av driftsbygningene er vurdert som flyttbare, enten hele eller delt. Driftsbygningene er komplekse strukturer, og konstruksjonene er sammensatte. For driftsbygningene er det vurdert at riving før flytting er eneste alternativ. Styringsgruppen har ikke vurdert eller tatt stilling til hvilke bygg som kan rives, men foreslår at driftsbygninger ikke flyttes, men bygges opp i tilsvarende volumer.

Målet er å komme frem til en helhetlig løsning som ivaretar de vernede byggene på best mulig måte, og som er omforent i styringsgruppa: Styringsgruppa har kommet fram til en anbefaling om ny tomt i Brekstadbukta. Videre viser styringsgruppa tre løsninger som alle er helhetlige, dvs. løsningene handler om alle 40 bygninger, og ingen bygninger blir stående igjen på opprinnelig tomt.

4.3 Bygningsvernssenter

Teksten i dette avsnittet er i hovedsak skrevet av Daniel Johansen, fagleder historie ved Ørland kultursenter/Roret KF.

Det har både fra Roret KF og Trøndelag fylkeskommunes side blitt fremmet et ønske om at dette prosjektet bør bunne ut i etableringen av et bygningsvernssenter. Administrasjonen i Ørland kommune har i utgangspunktet stilt seg positiv til dette, men har uttrykt bekymring for hvilke langsiktige økonomiske forpliktelser dette kan medføre for kommunen.

Uthusprosjektet på Røros kan være inspirasjon også for dette prosjektet.

Styringsgruppa anbefaler at Forsvarsbygg, Trøndelag fylkeskommune og Ørland kommune jobber videre med mål om å få etablert et bygningsvernssenter knyttet til Brekstadbukta, der Staten bør inn med finansiering da det er nasjonale interesser som er årsaken til at bygningene er innløst og ikke kan brukes som boliger lenger.

Det bør kobles et særlig fagmiljø til prosjektet med flytting og istandsetting av hus fra rød støysone. Dette enten gjennom et team som leder håndverkere som har vunnet anbud fra prosjekt til prosjekt, eller gjennom en større gruppe som skal utføre hele restaureringsprosjektet. Et delmål for operasjonen kan være å rekruttere håndverkere og entreprenørfirma fra regionen. Dette for å bruke prosjektet som et redskap til å bygge mest mulig bygningsvernkompetanse lokalt.

5. Oversikt over investeringsbehov ny tomt

Forsvarsbygg vil i utgangspunktet stå for alle nødvendige tiltak knyttet til flyttingen, så som sikring, transport, rydding av opprinnelig grunn, grunnarbeider på ny tomt, gjenreising og øvrig monteringsarbeid. Forsvarsbygg sørger også for at bygningene plasseres på nytt fundament.

Det er ikke gjort beregninger på øvrige kostnader man må påregne før bygningene kan flyttes til ny tomt. Dette innebærer bl.a:

- Detaljreguleringsplan for området
- Oppstramming av fyllingsfront
- Infrastruktur i grunnen (vann, avløp, el, fiber) ut over det Forsvarsbygg står for
- Tomtetekniske kostnader

- Opparbeiding av offentlige formål (veger, gangveger, allmenning osv)
- Ombygging av rundkjøring
- Fasaderestaurering

Dersom man ikke inngår avtale med kjøper på et tidlig tidspunkt, må det avklares hvem som skal forskuttere kostnadene nevnt over.

6. Nødvendige prosesser og avklaringer

- Regionalt verna bygg kan ikke rives iht. kommuneplanens arealdel. Regionale og lokale kulturminnemyndigheter må akseptere at bygningene flyttes. Flytting av regionalt verna bygg krever dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Prosessen med søknad om dispensasjon for riving og flytting bør settes i gang parallelt med oppstart av reguleringsplanen. Tiltakshaver for flyttingen (Forsvarsbygg) må søke kommunen, og kommunen fatter vedtak etter høring.
- Reguleringsplan for ny tomt må utarbeides. Planprosessen vil avklare hvilken tomt man kan disponere, hvordan den skal utvikles, hvilke bestemmelser man skal legge på bygningene for fortsatt å sikre bygningenes verneverdi. Reguleringsplanprosessen vil også avklare hvor mange og hvilke bygg som flyttes til Brekstadbukta.
- Parallelt med reguleringsplanen, bør bygninger som man ikke har hatt innvendig tilgang til i denne studien, vurderes med tanke på tilstand for flytting. Dette gjelder både regionalt og lokalt verna bygg der man ikke har gode tilstandsanalyser el.l. Dersom det skal søkes om riving av lokalt verna bygninger, er det et vilkår at det bl.a. foreligger bygningstekniske årsaker til søknaden (jf. kommuneplanens arealdel).
- Dersom kommunen regulerer en mindre del av S16 og S17 for å legge til rette for flytting av bygg, er det mest aktuelt å prioritere regionalt verna bygg for flytting til Brekstadbukta. Bygninger som er verna bl.a. ut fra kulturmiljøhensyn bør i størst mulig grad holdes samlet også etter flytting. Lokalt verna bygg kan flyttes til enkeltstående tomter dersom det er interessenter. Bl.a. har museumslagene Yrjar og Mølnargården signalisert ønske å overta hhv. bygningsnr 183403451 (våningshus Høyveien 128) og bygningsnr 183408321 Tingstua.
- Dersom det viser seg vanskelig å finne ny bruk til volumer tilsvarende driftsbygningene etter flytting, kan styringsgruppa anbefale riving, men at materialene tas vare på i materialbank for gjenbruk ved restaurering av andre bygninger i flytteprosjektet, eller ved restaurering av bevaringsverdige bygninger andre steder i kommunen.
- Driftsbygningene har delvis variabel konstruksjon og består av komplekse strukturer som gjør de vanskelig å flytte.
- Dersom kommunen detaljregulerer ei stor tomt i Brekstadbukta som kan gi rom for flere større volumer, er det en mulighet å gjenreise en eller flere låver/fjøs med ny konstruksjon der materialer fra materialbanken gjenbrukes.
- Flytting eller gjenoppbygging av volumer tilsvarende driftsbygninger betinger at man kan gi volumene en hensiktsmessig funksjon. Styringsgruppa mener et aktuelt formål kan være etablering av et bygningsvernsenter som kan bistå ved restaurering av boliger og stabbur. Volumer tilsvarende låver/fjøs kan også brukes til garasjer/overbygde parkeringsområder i tillegg til større lager, eller transformeres til bolig, næringslokaler eller annet.
- Hele flytteprosessen må være gjennomført ultimo januar 2022. Hele *prosjekt avhending* skal være avsluttet til 1. april 2022.

- Flytting må være prosjektert (rammetillatelse og igangsettingstillatelse foreligge) i august 2021. Forsvarsbygg antar flyttingen gjennomføres i perioden august 2021 til januar 2022.
- Ørland kommune bør gjøre vedtak som gjelder bruk av tomt i Brekstadbukta, felles behandling av reguleringsplan og byggesøknad iht. plan- og bygningsloven § 12-15, samt oppstart av detaljreguleringsplan så tidlig som mulig høsten 2020 dersom flytting av bygningene skal kunne gjennomføres før Forsvarsbygg avslutter prosjekt avhending.

7. Usikkerhet og risiko

Som påpekt over er det knyttet usikkerhet til flere forhold. Den største usikkerheten er knyttet til markedet for et slikt boligområde på Brekstad. I større byer er det større interesse både hos eiendomsutviklere og beboere for «spesielle» prosjekter. Styringsgruppa har ikke undersøkt markedet på Brekstad for et slikt prosjekt. Vi har vært i kontakt med en eiendomsmegler for å få innspill, og vi har fått slik tilbakemelding:

Vi synes det er et spennende prosjekt og fint å se at de gamle husene kan få nytt liv.

Det er mange forhold som er viktige for å estimere et prosjekts salgbarhet. Jeg har ikke inngående kunnskap om boligene og boligens tilstand, og velger da å uttale meg på generelt grunnlag. Jeg lister opp noen punkter som vil være avgjørende for salgbarheten.

Tomten

Det er valgt en god beliggenhet. Tomten er sentrumsnær med gangavstand til de fleste tjenester og servicetilbud. God tilgang til grønn struktur via turveier og meieriparken. Nærheten til- og bruken av sjøen er momenter som bør vektlegges. Felles sjøbod til oppbevaring av f.eks kajakk, fiskeutstyr o.l. Området ligger utsatt til mtp vær. Dette er et vindutsatt område (som alt annet på Brekstad). Spesielt «landvind» på vinterhalvåret. Tror det klokt å plassere bebyggelsen i tun og forhindre vindgater. Dette må også hensyntas i plan for tomteopparbeidelse. Siktlinjer, solforhold og utsikt er også viktige momenter ved plassering av boligene.

Boligene

Boligens beskaffenhet og standard vil ofte være en avgjørende faktor for om kunden kjøper eller ikke. Hvis ikke boligen dekker kundens behov, vil man ikke kjøpe selv om boligen er billig og flott. Et variert tilbud av boliger med en god miks av typer og størrelser. Mindre enheter har økt behov for lagringsplass. Gjenbruk av stabbur og driftsbygninger vil være avgjørende for disse boligtypene. Kjøpere av fritidsboliger trekkes ofte til mer landlige omgivelser.

Standard

Det kan være ulike varianter for salg. Vi vurderer at det mest realistiske vil være at selger sørger for å utføre samlet fasaderestaurering før salg iht. den nye reguleringsplanen. Deretter selges bygningene til enkeltpersoner eller firma. Kjøper blir ansvarlig for all innvendig istandsetting. Felles uteområder opparbeides av selger før salg. Eller at selger inngår avtale med en utviklingsaktør før flyttingen gjennomføres. Kjøper overtar bygningene og blir ansvarlig for å utvikle området iht. den nye reguleringsplanen samt sørge for å oppfylle vilkår i kjøpekontrakt om istandsetting av bygninger innen frist. Eventuelt en kombinasjon av disse av disse to variantene. Salgbarheten her er avhengig av kjøpers kompetansenivå ved restaurering. Boligkjøperen har mange valgmuligheter i et marked når det kommer til type bolig, beliggenhet og pris osv. En kjøpers preferanser varierer mye, men det som ofte er avgjørende er standard, pris og hvilke innsatsfaktorer som kreves for å istandsette etter kjøpers personlige preferanser. Den siste faktoren er gjerne avgjørende. De som ikke føler de har

kompetanse eller føler usikkerhet rundt omfanget av oppgradering, velger ofte minste motstands vei med å forkaste kjøpsobjektet. For denne kjøpergruppen er det avgjørende hvilke leveransenivå vi legger oss på. Byggene har varierende grad av behov og vernestatus. Det vil kreve en viss grad av kompetanse å sette disse i stand. Meglere jobber ofte med å kartlegge og belyse alle mulige usikkerhetsfaktorer som en kjøper kan få rundt et prosjekt. Her er kjøperne veldig forskjellige. Noen ønsker en veldig detaljert gjennomgang, mens andre kun forholder seg til selve prisen. Vi tror en aktiv samarbeidspartner med kompetanse innenfor restaurering vil være viktig her. Vi mener det er avgjørende at man minimum setter i stand fasade før salg. Dette vil også sikre et helhetlig estetisk uttrykk og låste fargevalg.

Annonsering

Man har ofte suksess med å presentere prosjekter av boliger under oppførelse tidligere i prosessen. Vanligvis presenter meglere ferdige prosjekterte prosjekter med satte priser, standard og romløsning. Kunden må velge ut i fra det som er på menyen. I områder med begrenset marked og befolkningsgrunnlag som her, har vi med godt hell presentert prosjekter i planleggingsprosessen med type «kommer-for-salg»-annonser og presentasjon med «folkemøte». Dette gir oss direkte kontakt med interessenter. Vi kan dermed kartlegge kundens behov og ønsker og kan i større grad tilpasse boligtypene etter ønske og økonomisk begrensninger. Dette eliminerer i stor grad faren for å måtte omprosjekttere.

Kjøpsbetingelser

Her vil det være avgjørende med tydelige kjøpsbetingelser og detaljerte leveransebeskrivelser. Disse må også i stor grad tilpasses etter hver enkelt bolig. Det vil være nødvendig med detaljert leveransebeskrivelse på utenomhusarealer. Det kan være uhensiktsmessig å opparbeide disse før salg dersom det skal foregå mye anleggstrafikk ifm restaurering etter salg.

Pris

Pris er ofte den mest avgjørende faktoren for salg. De fleste ønsker ikke å betale mer enn nødvendig. Kjøpsvilligheten er som regel stor når man sitter igjen med følelsen av at man får mye igjen for pengene. Det er viktig at man også sikrer en høy grad av kvalitet på de arbeider som utføres. Dette hever også kvalitetsfølelsen til kjøper og dermed også kjøpsviljen.

Det er også knyttet usikkerhet til tomtepris. Ørland kommune eier området og har investert i utfyllingen, og har i prosessen kommentert at de kan selge tomter til kostpris.

Reguleringsplanen er ikke utarbeidet, og man har derfor ikke oversikt over hvilke rammer som vil gjelde for området. Det vil være viktig å involvere sentrale parter tidlig i planprosessen, for å få klarlagt rammene tidlig. Både Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag vil være sentrale her.

8. Vedlegg

- Situasjonsplan alternativ 1
- Situasjonsplan alternativ 2
- Situasjonsplan alternativ 3A
- Situasjonsplan alternativ 3B
- Perspektiver av situasjon 1
- Oversikt over bygninger m/foto
- Oversikt over vernede og verneverdige innløste bygninger i rød støysone
- Forslag til forvaltning av prioritert bevaringsverdig bebyggelse og kulturlandskap i rød støysone på Ørland