



Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Fraråding - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av gårdstun - Norset gård - Ørland 64/55

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger følgende merknader fra avdeling landbruk.

Bakgrunn

Arealet som søkes fradelt er på ca. 9700 m², og omfatter hele driftssentret/tunet på eiendommen 64/55. I kommuneplanens arealdel er arealet LNFR-formål.

Eiendommen ligger i rød støysone, og dagens eiere er i forhandlinger med Forsvarsbygg om innløsning. Flere bygninger på tunet er underlagt regionalt vern i kommuneplanen, bl.a. våningshuset. Våningshuset er sammenbygd med delvis verna driftsbygning. Regionalt verdifulle bygninger i rød støysone skal ihht kommuneplanens bestemmelse pkt. 0.9 bevares, og tillates ikke revet eller flyttet.

Grunneier ønsker å reetablere tunet, med både bolig og driftsfunksjonene, på egne arealer utenfor rød støysone. Han/de framhever at en gunstig lokalisering av et nytt tun vil gi en mer hensiktsmessig driftsstruktur, mindre transport og vil innebære et mer tidsriktig driftssenter nærmere der hovedtyngden av arealene befinner seg. Eiendommen er totalt 824 dekar, hvorav 770 dekar er dyrka jord. Det er kornproduksjon på gården. I tillegg leies jord på langtids leiekontrakter, slik at samlet produksjonsareal er ca. 14-1500 dekar.

Vurdering av saken

Det å fradele tunet på en landbrukseiendom av en slik størrelse er med utgangspunkt i landbruksinteressene en svært kontroversiell sak. Omstendighetene er imidlertid meget spesielle i dette tilfellet, med etablering av kampflybase, utfordringer knyttet til rød støysone, regionalt vern av bygninger, som her også delvis er sammenbygd med driftsbygning som både har en vernet del og en ikke vernet del, samt statens plikt til innløsning av boliger i rød støysone.

Viser herunder til forutsetning/plikt til å tilby innløsning ihht. reguleringsplan for Ørland hovedflystasjon, stadfestet av KMD 10.08.15.



Søknaden innebærer med andre ord et svært krevende sakskompleks, og som vi nå gjennom flere saker det siste året ser delvis noe ulike løsninger på. Dette ikke minst avhengig av om våningshus har en vernestatus eller ikke. Vi viser herunder bl.a. til klagesak avgjort av Fylkesmannen 25.01.2019, jf. sak 2018/16211. Det som framstår som spesielt med den nå foreliggende saken er at flere bygninger på tunet har regionalt vern, herunder våningshuset, og hvor våningshuset er sammenbygd med den største driftsbygningen på tunet, som også er delvis verna.

Landbruksnemnda i Ørland og Bjugn har med hjemmel i jordlovens §12 gitt tillatelse til fradeling av hele gårdstunet. Nemnda har satt flere vilkår for fradelingen. Disse må, i hht jordlovsvedtaket, tinglyses som heftelser på den nye eiendommen.

Vi viser til kommunens jordlovsbehandling, og slutter oss både til de spørsmålene som stilles i saken og til de vilkårene som er satt ifbm jordlovsvedtaket. Vi mener herunder, i likhet med administrasjonens vurdering ved jordlovsbehandlingen, at det bør vurderes om vernestatus kan endres. Det kan framstå som krevende i framtida å ivareta kvalitetene i vernet dersom løsningen blir som foreslått.

For landbruket og framtidig rasjonell drift av eiendommen, og ut fra regionale og nasjonale landbruksinteresser, er vi imidlertid positiv til at det kan gis dispensasjon for fradeling av tunet gitt noen forutsetninger. Det anses som ytterst krevende å fradele tunet på en landbrukseiendom som denne. I lys av storsamfunnets tunge plangrep i området, med påfølgende forutsetning om tilbud/plikt om innløsning av boligfunksjonene i rød støysone, og ut fra at våningshuset her er bygd sammen med den største driftsbygningen på eiendommen, har vi ikke innvendinger til fradelingen av tunet, forutsatt at:

1. nytt tun/driftssenter på landbrukseiendommen etableres utenfor rød støysone,
2. vilkårene satt i jordlovsvedtaket følges opp, samt at
3. det må foreligge en avtale mellom Forsvaret og søkerne om kjøp av tunet før fradelingen kan gjennomføres.

Fylkesmannen **fraråder** med andre ord fradeling av tunet dersom det ikke settes vilkår som nevnt ovenfor. Vi ber om å bli orientert om vedtaket i saken.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Ved spørsmål til Fylkesmannens uttalelse ta kontakt med den aktuelle saksbehandler i fagavdeling, se oversikt nedenfor.



Med hilsen

Trude Mathisen (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Anne Waagø-Hansen
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:
Landbruk: Anne Berit Lein – 74 16 82 09

Kopi til:
Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER