



Brage Gilde
Rømmesveien 87
7170 Åfjord

10.12.2020

5058/31/1-4 - Ny grunneiendom - Fradeling av Gildesetra - Dispensasjon - Tillatelse

Eiendom: Gårdsnr. 31/bruksnr. 1 til 4	Adresse:
Ansvarlig søker: Brage Gilde med flere	D.sak: 334/20
Hjemmelshaver: Brage Gilde med flere	Arkivsaknummer: 2020/2770
Kjøper: Peter Gilde	Saksbehandler: SVEFJE

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 11.08.2020. Søknaden gjelder fradeling av bebygd grunn til fritidsformål på et uregistrert jordsameie (Gildesetra) på gårdsnummer 31 og bruksnumrene 1, 2, 3 og 4. Dere har søkt om dispensasjon fra kommunedelplanen for gamle Åfjord.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommunedelplanen, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av 1.800 m² «setertomt» på gnr. 31 / bnr. 1-4, Gildeseteren. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Før fradelingen kan skje, må setertomta registreres som jordsameie, jfr. Matrikkelloven.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk: Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Vedtaket er fattet etter reglene i Åfjord kommunes delegeringsreglement.



Andre ting dere bør ta hensyn til

1. Dere bør sikre adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen ved dokument. Denne avtalen må tinglyses.
2. Tillatelsen til fradeling faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning innen 3 år etter at tillatelsen er gitt. Tillatelsen faller også bort dersom matrikkelføring vil være i strid md Lov om eigedomsregistrering.
3. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.

Fakta om saken

Det er søkt om fradeling av bebygd grunn fra et uregistrert jordsameie som i sin helhet utgjør det arealet som ønskes fradelt.

Søknaden om dispensasjon begrunnes med at seterhusa begynner å forfalle, og at det er vanskelig å få til godt vedlikehold på «fritidsbebyggelse» som har flere eiere.

Nabovarsel

Det er ingen andre naboer eller gjenboere enn deleierne.

Ekstern høring

Trøndelag fylkeskommune:

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for fradeling av 1,8 daa areal rundt Gildesseteren.

Fylkeskommunen slutter seg til kommunens vurderinger i saken, og har ikke merknader til omsøkte fradeling.

Fylkesmannen i Trøndelag:

Dispensasjonssøknaden begrunnes med at seteren begynner å bli råttet/dårlig i taket og vil dermed "falle fra hverandre" om ikke noen tar i et tak. Når det er flere eiere, vil dette ikke bli gjort noe med pga. manglende personlig tilhørighet og ansvar. Kjøper ønsker å bevare så mye som mulig av bygningsmassen, men med noe frihet til å tilpasse den til fritidsbolig. Det er gitt tillatelse til fradeling og omdisponering etter jordloven. Kommunen har blant annet vurdert at tiltaket ikke vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, og at kulturlandskapet vil kunne bli bedre ivaretatt med én eier.

Uttalelse fra landbruksavdelingen

Vi slutter oss til kommunens vurderinger i saken, inklusive fordelene med én eier. Samtidig kan bruk til fritidsformål gjøre området rundt mindre attraktivt til beitebruk, noe som igjen kan føre til at mer areal gror igjen. Dette kan også ha en effekt på kulturlandskapet.

Vi anbefaler derfor at det gjøres en vurdering av denne dimensjonen. Ut over dette, og ut fra nasjonale eller viktige regionale landbruksinteresser, har vi imidlertid ingen avgjørende innvendinger i saken.

Kommunens vurderinger

Matrikkeloven

Før deling og oppmåling av Gildesetra kan gjennomføres, må setra registreres i matrikkel og grunnbok med eget bruksnummer (registrert sameie).

Dette kan gjøres i forbindelse med kommende oppmålingsforretning. Så snart setra er registrert i matrikkelen og tinglyst er det klart for å fradele denne med et nytt bruksnummer.

Naturmangfoldloven

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artskart som hindrer tiltaket.

Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom. Ifølge naturmangfoldloven § 7 skal da lovens § 8-12 legges til grunn som retningslinjer.

Kommunen anser Naturbase og Artskart som gode nok informasjonskilder (kunnskapsgrunnlag), jamfør naturmangfoldloven § 8.

Siden kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok, vil føre var-prinsippet i lovens § 9 ikke benyttes.

Samlet belastning på økosystemet anses å være liten, jamfør lovens § 10.

Tiltaket medfører ikke så stor skade på naturmangfoldet, at tiltakshaveren må betale for å hindre eller begrense skadene, jamfør naturmangfoldloven § 11.

Det vil ikke brukes teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet så mye at det krever særlige tiltak, jamfør naturmangfoldloven § 12.

Jordloven

Åfjord kommune v/landbruks- og utmarksnemnda gir eierne i uregistrert jordsameie gnr 31, bnr 1-4, Gildeseteren, tillatelse til fradeling av setertomt med omliggende areal på til sammen 1,8 daa som omsøkt. Det gis tillatelse til omdisponering av 1,6 daa innmarksbeite og 0,2 daa skog til fritidsformål.

Tillatelse til omdisponering og fradeling er gitt med hjemmel i §9 og §12 i jordloven.

I saksframlegget til LU-nemnda blir Fylkesmannens anmodning om vurdering av gjengroing delvis behandlet. Etter landbruksavdelingens registreringer, har utmarka rundt Gildesetra ikke vært nyttet som beiteland på flere årtier. Det er imidlertid gitt tilskudd til å få slått setervollen de siste åra. En har videre tillit til at kjøperen vil holde setervollen i hevd med tanke på kulturlandskapet.

Kulturminneloven

Ingen registrerte kulturminner.

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning

Ifølge skrednett.no ligger tiltaket utenfor område for skred/flom/rasfare.

Vurdering av dispensasjon

Her er det aktuelt å selge seteranlegget til fritidsformål for å bevare både bygninger og kulturlandskap. Som det går fram av vurderingene ovenfor, har både selgerne og kjøper felles interesser. Sektormyndighetene er også enige i kommunens vurderinger her.

En dispensasjon vil derfor ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Gebyrer

Alle gebyrene for byggesak finnes på afjord.kommune.no.

Du betaler gebyrene som gjelder for det året søknaden leveres komplett.

Frist for å klage på vedtaket er tre uker

Hvis du, eller andre med klageadgang, ikke er enig i vedtaket, har du rett til å klage. Du må sende en skriftlig klage til kommunen senest 3 uker etter at du mottok vedtaket.

Send klagen til Åfjord kommune, Øvre Årnes 7, 7170 Åfjord. Eller via e-post til postmottak@afjord.kommune.no

I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på, hva du mener bør endres i vedtaket og begrunne hvorfor.

Hvis kommunen opprettholder vedtaket, sendes saken til Fylkesmannen.

Med hilsen
ÅFJORD KOMMUNE

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Sverre Fjellheim
Avdelingsingeniør

Kopi: