

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	LU-nemnd	

SØKNAD OM DELING ETTER JORDLOVEN, 5058/31/1-4 - GILDESETRA - UREGISTRERT JORDSAMEIE, BRAGE GILDE, JON IVAR GILDE, J. PETTER KARLSAUNE OG GUNNAR STIEN

Rådmannens innstilling

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.

Sakens bakgrunn og innhold

Åfjord kommune mottok 11.august søknad fra tiltakshaver Peter Gilde. Søknaden gjelder fradeling av Gildeseteren, gnr 31, bnr 1-4, fra eiendommene i uregistrert jordsameie, gnr 31, bnr 1, 2, 3 og 4, samt omdisponering av 1,6 daa innmarksbeite og 0,2 daa skog med lav bonitet til fritidsformål. Totalarealet er 1,8 daa. Gildeseteren har vært felles seter for gårdsbrukene fram til om lag 1950 (se sorthvitt flyfoto). I dag er det kun vilt som beiter i områdene og husene står til nedfalls (se flyfoto i farger). Dagens eiere ønsker å flytte eieransvar på 1 eier, slik at nødvendig vedlikehold lettere kan gjennomføres. Peter Gilde er sønn til en av eierne i sameiet og ønsker å bruke seteren som fritidseiendom. Adkomst er via sti fra Gamle Sørlandsvei som går mellom Stordalen og Sørlandsdalen (se oversiktskart).



Administrasjonens vurdering

Lovgrunnlaget:

Jordloven har til formål å legge forholdene slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til (arealressursene), kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger.

En samfunnsgagnlig bruk innebærer at man tar hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoner sine behov. Forvaltningen av arealressursene skal være miljøforsvarlig og blant annet ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Omdisponering §9: Dyrka og dyrkbar jord må ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. I følge §9 kan det gis dispensasjon dersom det etter en samla vurdering finner at jordbruksinteressene bør vike. I avgjørelsen skal det tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og samfunnsganget omdisponeringa vil gi. Det skal tas hensyn til om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon og det kan stilles krav om alternative løsninger.

Samtykke til omdisponering kan gis på slike vilkår som er nødvendig med hensyn til formålet som loven skal fremme.

Deling, §12: Den nye delingsbestemmelsen har som utgangspunkt at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene som § 12 er satt til å ivareta. Målet med § 12 er altså å hindre oppdeling av landbrukseiendom som er uheldig av hensyn til landbruksinteressene.

Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis, skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderingen inngår mellom annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til ei driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Selv om det etter tredje ledd ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke gis dersom delingen vil ivareta hensynet til bosettingen i området.

.....

Det søkes om fradeling av 1,6 daa innmarksbeite 0,2 daa skog, jf. arealklassifiseringen hentet fra gårdskart. Innmarksbeite defineres som dyrkajord. Innmarksbeite på Gildeseteren er en del av setervollen som til sammen er på 3,3 daa innmark. I dag er denne setervollen er delvis gjengrodd. Tomta til Gildeseteren er sentral på setervollen og en omdisponering av 1,6 daa innmarksbeite til fritidsformål vil trolig føre til at hele setervollen utgår som dyrkajord.

Dersom noen av gårdsbrukene ønsker å gjenoppta seterdrift, vil det være aktuelt å vurdere alternative områder for nye seterhus, enten på egne eiendommer eller som fellestiltak med andre aktive husdyrbrukere

Det er store ressurser i utmarksbeite og seterhus har tidligere vært viktige ressurser for gårdsbrukene. I dag er det ingen av gårdene i sameiet som bruer Gildeseteren slik den ble brukt opprinnelig og husene står til nedfalls. Det er ikke jordbruksdrift i området og en ser for seg at det vil være uproblematisk å tilrettelegge for fritidsbolig i området. Det vil være positivt om husene ivaretas og at kulturminnet kan leve videre gjennom nye bruksformål.

Dersom det gjenopptas beiting av husdyr i området, vil det trolig bli behov for inngjerding av eiendommen. Det vil da være naturlig å pålegge fritidseiendommen gjerdeplikt dersom de ikke ønsker husdyr på tomta.

Ut fra en helhetlig vurdering kan vi ikke se at delingen og omdisponeringen av arealet vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Folkehelsevurdering:

Det vil være positivt å endre eierstrukturen for eiendommen, slik at ansvar rundt vedlikehold blir tydeligere. Gildesteren har fin beliggenhet og vil kunne bli en fin fritidseiendom for rekreasjon i området.

Oppsummering:

Målet med § 12 i jordloven er å hindre oppdeling av landbrukseiendom som er uheldig av hensyn til landbruksinteressene. Åfjord kommune er av den oppfatning at omsøkte deling ikke er uheldig av hensyn til landbruksinteressene.

Målet med § 9 i jordloven er å hindre at dyrka eller dyrkbar jord brukes til formål som ikke er jordbruksproduksjon. Åfjord kommune er av den oppfatning at omdisponering kan tillates med begrunnelse i at det opprinnelige behovet for beitevoll i sameiet er endret og at kulturlandskapet vil kunne bli bedre ivaretatt med 1 eier.

Åfjord kommune er positive til omsøkt fradeling og omdisponering. Det påpekes at det er eier av fritidseiendom som må stå for inngjerding, dersom det blir nødvendig.

Vedlegg

- 1 5058/31/1-4 - Ny grunneiendom - Fradeling av Gildesetra - Dispensasjon - Peter Gilde
- 2 5058/31/1-4 - Søknad om dispensasjon, PBL § 19-1