



Oster Shipping As
Vikanesvegen 161
5994 VIKANES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/5916 - 23/9587

Saksbehandlar:
Kjartan Medaas
kjartan.medaas@alver.kommune.no

Dato:
02.02.2023

Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 220/1 Store Urdal

Administrativt vedtak: Saknr: 136/23

Heimelshavar: Oddvar Urdal
Søkjær: Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS
Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom. Søknad om dispensasjon.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål LNA i reguleringsplan for Eikefet og Urdal- utviding av steinbrot og deponi, planid 1263-201107. Dispensasjonen vert gjeve for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 220/1 som omsøkt. Videre vert det med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 gjeve dispensasjon frå dele- og byggegrensa langs vassdrag sett i føresegnene til kommunedelplan for Lindås.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d, vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på omlag 111 da frå gbnr 220/1 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.08.2022, jf. pbl. § 29-4. Med korreksjon av eksisterande grenser mot naboeigedomar etter at desse er klarlagde.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Erklæring om vegrett for den nye grunneigedomen vert å leggja fram landmålar for tinglysing seinast ved oppretting av eigedomen i grunnboka.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 220/1. Arealet skal nyttast til drift av massedeponi.

DC Eikefet Aggregates AS (tidlegare Oster Pukk og Sand AS) har i fleire år leigd delar av gbnr 220/1 av grunneigar Oddvar Urdal. Arealet har vore nytta til drift av steinbrudd. Det føreligg godkjent plan for anlegg og drift av massedeponi i «gamlebruddet» på Eikefet.

Oster Shipping AS, tidlegare Osterfjorden Fartøylag AL, er aleine rettshavar til etablering av deponi i området. Firmaet har inngått avtale med grunneigar om kjøp av det aktuelle arealet.

Fram til erverv av arealet har Oster Shipping leigd det aktuelle området av grunneigar, og leigd arealet vidare ut til DC Eikefet Aggregates AS. Oster Shipping AS skal også etter ervervet leige ut deler av arealet til same selskap.

Arealet er oppgjeve til å vera om lag 111 da.

Det vert elles vist til søknad motteken 05.08.2022 med diverse tilleggsinformasjon.

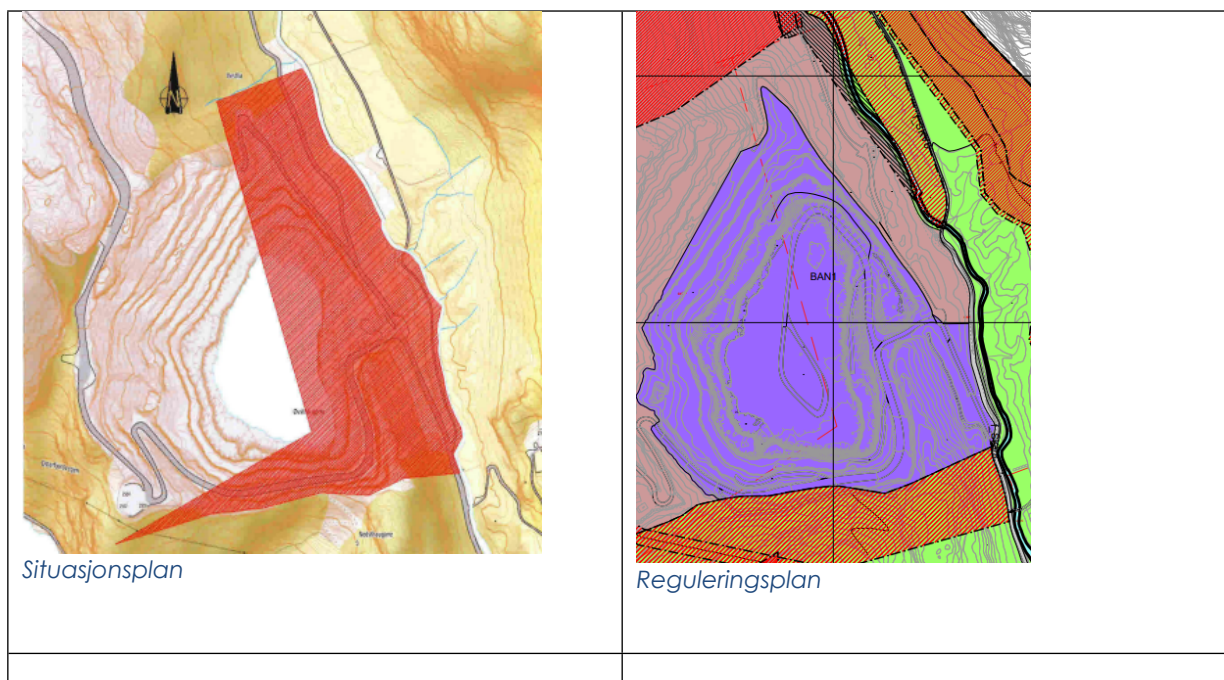
Nabovarsel

18.01.2023 mottok kommunen merknad frå eigar av gbnr 219/2 om manglande nabovarsling. Merknaden vart sendt ansvarleg søkjar for kommentar. I e-post motteken 02.02.2023 frå kjøpar, Oster Shipping AS, vart merknaden kommentert. Det vart samstundes søkt om fritak frå nabovarsling av mellom anna gbnr 219/2. Det vert peikt på at gbnr 219/2 ikkje vert rørt ved frådelinga då rest av gbnr 220/1 og gbnr 220/2 vil ligga mellom omsøkt areal og gbnr 219/2. Heller ikkje dei andre eigedomane som vert rekna opp som ikkje nabovarsla vert direkte rørte ved frådelinga.

Alle naboane er varsla 2 gongar tidlegare. Dette i samband med tildeling av konsesjon for etablering og drift av avfallsdeponi og i samband med utarbeiding av reguleringsplan for området. Det vart også halde folkemøte når planane for området vart lagt fram. Eigar av gbnr 219/2 var invitert til dette møtet.

Kommunen er samd med tiltakshavar i at oppretting av ny grunneigedom ikkje, eller i liten grad, vil røra ved naboane som ikkje er varsla sine interesser. Det vert gjeve fritak frå nabovarsling med heimel i pbl. § 21-3 2. ledd.

Situasjonskart



Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Eikefet og Urdal utviding av steinbrot og deponi, planid 1263-201107, i hovudsak er avsett til anna næring (BAN). Noko av arealet er regulert til råstoffutviding (BRU). Medan ein mindre del av arealet langs elva inn i dalen og i søre delen av omsøkt areal er avsett til naturformål (LNA). Dette området skal nyttast til jord- og skogbruk.

Mindre delar av parsellen ligg innanfor faresone for steinsprang (H390) og sikringssone for steinsprang (H190).

Det går fram av føresegn 4.5 i kommunedelplanen for Lindås 2019 –2031 at reguleringsplanen gjeld med endring/supplering av kommunedelplanen der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegn om temaet. I samsvar med føresegn 2.6.1 i kommunedelplanen er dele- og byggegrensa mot vassdrag/elv/bekk med årssikker vassføring 20 meter der nedslagsfeltet er mindre enn 20 km².

Største delen av tiltaket er i samsvar med reguleringsformålet. Kommunen vurderer at delar av tiltaket er i strid med dele- og byggegrensa mot vassdrag og i strid med LNA-formålet. Tiltaket krev derfor dispensasjon frå planen.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå arealformål LNA med grunngjeving i stor samfunnsnytte for anlegget som skal etablerast. Mellom anna for lokal næringsutvikling. Tomtearronderinga er naudsynt for å få fullført prosjektet. Søkjar meiner også at etablerte omsynssoner regulerer bruken av arealet. Det er heller ikkje jordbruksinteresser knytt til areala det vert søkt dispensasjon for.

Grensa mot elva er trekt der for fordi det vil gje eit naturleg skilje mellom gbnr 220/1 og den nye grunneigedomen. Den søndre grensa er trekt noko utanfor formålsgrrensa for

industriformålet for å etablere ei buffersone mot omkringliggjande landbruksformål. Den delen av parsellen som går inn på LNA formålet vil ikkje verta nytta til industriell verksemd.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Alver kommune si landbruksavdeling. Statsforvaltaren har ikkje kome med uttale i saka. Alver kommune landbruksavdelinga har i vedtak saknr.23/136 datert 30.01.2023 gjeve løyve til deling etter jordlova § 12.

Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) og Vestland fylkeskommune får vedtaket til klagevurdering.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 05.08.2022.

Tilkomst og avkøyrslø

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg. Det er lagt fram erklæring om vegrett for den nye grunneigedomen over gbnr 220/1.

Avkøyrslø til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

VURDERING

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil koma i konflikt med naturmangfaldslova.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Del av omsøkt areal på austsida av parsellen mot Urdalselva er regulert til LNA formål. Arealet er utrekna å vera om lag 3.9 da. Søkjar oppgjev at grunnen til at dette arealet er teke med er for å få ei naturleg grense mellom den nye grunneigedomen og gbnr 220/1. På søndre del av dette arealet går eksisterande gardsveg som fører vidare innover i dalen. Vegen er regulert med eige formål, 2011 (Kjøreveg). Dei eigedomane som har vegrett i denne vegen vil fortsett ha vegrett, uavhengig av kven som eig arealet.

Kommunen kan ikkje sjå at arealet, som er ei smal langstrakt stripe langs med elva er viktig for bnr.1 Det synest fornuftig at den nye grunneigedomen vert avgrensa av ei naturleg grense langs elvebreiden. Kommunen legg også stor vekt på landbruksavdelinga si vurdering av dispensasjonssøknaden.

Ut frå at det er snakk om eit relativt lite areal regulert til landbruksformål som vert delt frå bnr.1, og at bruken vil vera uendra, finn kommunen at det ikkje vil føra til vesentleg ulempe for landbrukseigedomen å gje frå seg dette arealet.

Kommunen legg til grunn at den nord-auster delen av arealet regulert til landbruksformål i reguleringsplanen ikkje treng handsaming etter jordlova då arealet er sett av til industri i kommunedelplan for Lindås. Kommunen legg dei same vurderingane til grunn for å gje dispensasjon for denne delen.

Grensa for søndre del av omsøkt areal er trekt litt sør for formålsgrensa som avgrensar området regulert til industrielle formål. Grunnen til dette er at ein ønskjer ei buffersone mot landbruksarealet rundt. Arealet vil ikkje verta nytta industriell verksemd. Slik buffersone burde vore teikna inn i reguleringsplanen. Det er ikkje gjort. Kommunen ser ikkje at omsynet som ligg bak formålet i planen vert vesentleg sett til side ved at det vert gjeve dispensasjon. Dette mellom anna ut frå storleiken på arealet, om lag 6.7 da, er så liten at det ikkje vil få konsekvensar for drift av bnr.1 å gje frå seg dette arealet.

Det er allmenne interesser at anlegget for masseinntak vert etablert. Tomtearronderinga er ein del av totalbilde for å få etablert masseinntaket. Det er etablert omsynssoner som regulerer bruken av areala. Dispensasjon frå arealformål vil ikkje få noko verknad for framtidig drift av landbrukseigedomen som i følge gardskartet har eit samla areal på omlag 406 dekar. Kommunen vurderer at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensa mot vassdrag er oppfylt.

Reguleringsplanen inneheld ikkje dele- og byggegrensa mot elv. Planen vert derfor supplert av føresegn 2.6.1 i kommunedelplan for Lindås. Her er dele- og byggegrensa sett til 20 meter.

Administrasjonen vurderer at dele – og byggegrensa mot Urdalselva ikkje vert vesentleg sett til side ved den omsøkte delinga. Det er i vurderinga lagt vekt på at det ikkje skal etablerast bygningar eller andre tiltak langs vassdraget og bruken av arealet vil vera uendra og i samsvar med godkjend reguleringsplan. Det er vidare lagt vekt på at det heller ikkje ligg føre negative merknadar frå høyringsinstansane.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at det er formålstenleg at arealet, som omfattar område avsett til råstoffutvikling og sikringssona til steinbrotet, vert delt frå. Kommune kan ikkje sjå at delinga vil gje særlege ulemper i forhold til elva. Fordelane ved dispensasjon og løyve til deling vert vurdert større enn ulempene. Her legg kommunen til grunn dei same argumenta som for dispensasjon frå arealformålet.

Det kan uavhengig av kven som eig arealet ikkje gjerast søknadspliktige tiltak innanfor dele- og byggegrensa utan at det vert søkt om dispensasjon frå denne grensa. Dette sjølv om arealet er regulert til industrielle formål.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensa mot vassdrag er oppfylt.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er gjennomført skredfarevurdering og flaumsonekartlegging av planområdet. Delar av parsellen ligg innanfor faresone for steinsprang (H390) og sikringssona til steinbrotet (H190).

Sikringssona H190 omfattar eksisterande voll i nordaustleg del av steinbrotet. Denne skal forlengast nordover i takt med framdrifta i utvinningsområdet for å skjerma mot innsyn og avrenning til Urdalselva.

Ein mindre del av området for råstoffutvinning og arealet som er avsett til naturformål ligg innanfor faresone for steinsprang og steinsprut H390. Området har ein teoretisk fare for steinsprang og/eller steinsprut frå steinbrotet.

Av reguleringsføresegnene går det fram at driftsplanen for anlegget skal omtala forhold knytt til ingeniørgeologiske undersøkingane og planar knytt til flaumsikring.

Tiltakshavar har erklært at omsøkt areal er tilstrekkeleg sikra mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøforhold, jf. pbl. § 28-1. Kommunen legg dette til grunn for vurderinga.

Det omsøkte tiltak gjeld oppretting av ny grunneigedom. Det skal ikkje etablerast nye bygg eller gjerast inngrep i terreng. Etter kommunen si vurdering kan derfor søknaden godkjennast utan ytterlegare vurdering av naturfare og behov for risikoreduserande tiltak.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Administrasjonen vurderer at delinga ikkje fører til at eigedomane vert endra på ein måte som kjem i strid med plan- og bygningslova, eller at parsellane vert ueigna for framtidig utnytting. Oppretting av ny grunneigedom på om lag 111 da frå gbnr 220/1 vert vurdert å i hovudsak vera i samsvar med arealformålet.

Partane har gått opp grensene for parsellen og det er lagt fram koordinatar og utarbeidd kart for parsellen til bruk ved søknad om frådeling. Målingane er gjort av privat firma. Det viser seg at desse grensene/ koordinatane ikkje stemmer med eigedomsgrensene som ligg i Matrikkelen. Grensene for parsellen må derfor tilpassast eksisterande grenser mot naboeigedomane. Dette etter at dei er klarlagde på oppmålingsforretninga i samband med oppretting av den nye grunneigedom.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå arealformål og dele- og byggegrense mot vassdrag samt løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 111 da frå gbnr 220/1 som omsøkt.

Aktuelt regelverk

- Deling av eigedom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.

- Tilkomst til offentlig veg via privat veg må vere sikra, jf. pbl. § 27-4.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Vilkåra for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen kan ikkje opprette eigedomar som ikkje er eigna til å bygge på, eller som er i strid med lov, forskrift, vedtekter eller plan, jf. pbl § 26-1.
- Delegert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentlig forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkellova § 35.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut.

Oppmåling

Saka vert oversend avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er 16 veker. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/5916

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Oster Shipping As

Vikanesvegen 161

5994

VIKANES