

Alver kommune v/ byggesak
plan og byggesak
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18378 - 21/2410

Saksbehandlar:
Laila Bjørge
laila.bjorge@alver.kommune.no

Dato:
15.01.2021

Løyve til frådelling etter jordlova - gbnr 220/2 Store Urdal

Administrativt vedtak **Saknr: 077/21**
Tiltak: Frådelling etter jordlova
Eigedom: Gbnr:220 /2
Tiltakshavar: DC Eikefet Aggregates AS

Vedtak :

Alver kommune gjev med heimel i jordlova §12. samtykke til deling av 10,9 daa som ømsøkt på gbnr 220/2.

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

Det frådeltte arealet skal leggjast til GBNR 220/ 6 og 9.

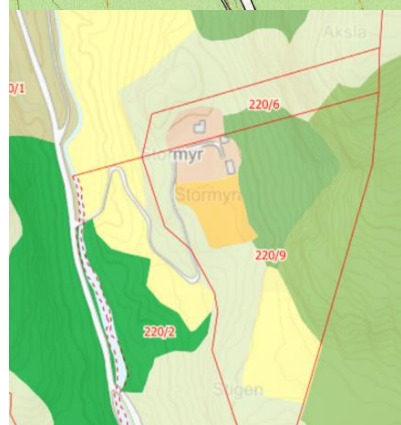
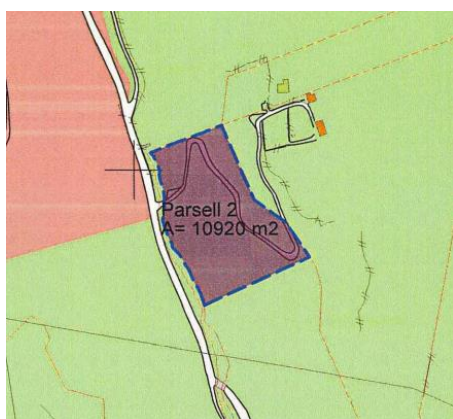
Saka gjeld søknad om deling av eit areal på 10,9 daa som tilleggsgjord til gbnr 220/9.

Bakgrunn for saka:

Eigedommen gbnr 220/2 vart i 2016 overdratt til selskapet Oster Pukk og Sand AS (no DC Eikefet Aggregates AS). Lindås kommune gav konsesjon på vilkår at dei innan 1 år frådeltte det regulerte området og overførte resten av eigedomen til person som kunne få konsesjon. Det vart i 2018 gjort avtale med eigar av naboeigedomen, Oddvar Urdal om at han skulle få kjøpa resten av eigedomen. Av ulike årsaker har ikkje delinga vorte gjennomført, men Alver kommune har no til handsaming søknader om deling. Det er i hovudsak søkt om frådelling av areal som er regulert til anna føremål enn landbruk, slik konsesjonsvilkåret krev. Deling er og ein føresetnad for at avtalen med Urdal kan oppfyllast.

Denne konkrete søknaden om frådelling av 10,9 daa har sin bakgrunn i avtale om ein form for makebytte som DC Eikefet Aggregates AS har gjort med eigar av gbnr 220/6 og 9. Ho ynskjer dette arealet som tilleggsgareal til sitt bruk, og vil nytta det til beite for hestar om sommaren. Bruk nr. 220/6 og 9 eig eit område, Dyrskardet, som DC Resources treng for å ta ut stein.

Opplysningar om bruکا:



Bonitet (AR5)

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog, særš høg bonitet
- Skog, høg bonitet
- Skog, middels bonitet
- Skog, lav bonitet
- Uproduktiv skog
- Myr

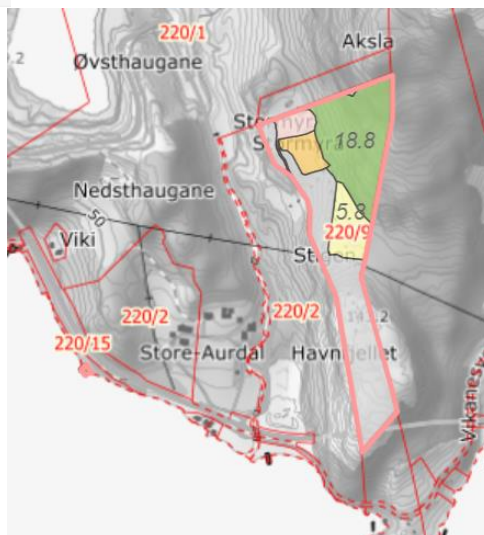
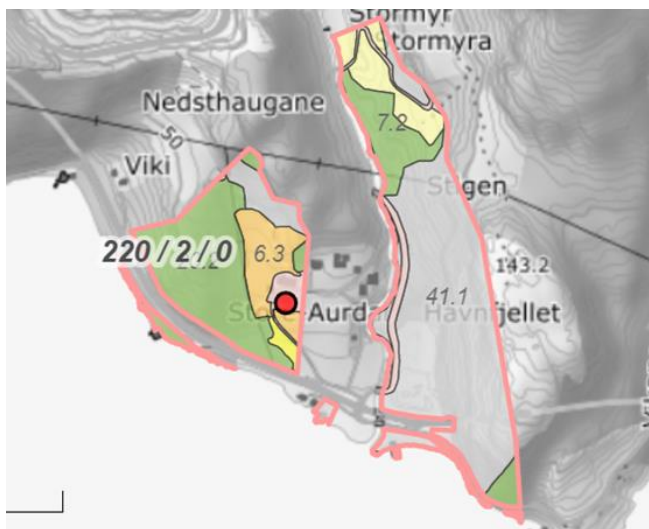
Figur 1 omsøkt areal merka parsell 2 Figur 2 og 3. Flyfoto/gardskart same stad. Lysgul farge er innmarksbeite og mørk grøn farge er skog

Tabellen syner arealopplysningar frå gardskart fordelt på dei ulike eigedomane:

GBNR	Eigar	Tal teigar	Fulldyrka	Overflatedyrka	Innmarksbeite	Produktiv skog	Anna markslag	Samferdse l	Sum
220/2	DC Eikefet Aggregates AS	10	15,1	1	12,6	139	279,2	12,7	459
220/1	Oddvar Urdal	6	25,2	0,6	46,5	131,6	167,4	34,9	406,2
Sum	etter eventuell samanslåing		40,3	1,6	59,1	270,6	446,6	47,6	865,2
Felles utmark	220/1 og 2					2326,6	4844,4		7321,3
220/ 6 og 9	Ingvild Våg	2	3,2	0	5,8	56,2	44,7		112,5

DC Eikefet Aggregates AS er ein stor og viktig arbeidsplass i området, men driv ei arealkrevjande næring. Bruka på Stor – Urdal har gjennom overordna planar og andre avtalar avstått mykje areal til bergverksdrifta. Ein del av areala som i kartet er synt som landbruksareal på gbnr 220/2 er regulert til andre føremål. Ein tek difor atterhald om at tala i tabellen kan verta endra som følgje av dette.

Det er ikkje eiga drift på verken gbnr 220/1 eller 2, men jordbruksarealet på gbnr 220/1 er vekkleigd til ein nabo i nærleiken som driv med husdyr.



Figur 4 Gardskart GBNR 220/2 eigar: DC Eikefet Aggregates AS
heiltrukken rosa linje.

Figur 5: GBNR 220/2 er synt med
stipla rosa linje.

Figur 6: GBNR 220/9 eigar Ingvild Våg
med stipla rosa linje

GBNR 220/1 eigar: Oddvar Urda) er synt
med stipla rosa linje

Merknader frå naboane:

Eigar nabobruket GBNR 220/1 Oddvar Urdal har avtale om å kjøpa resten av GBNR 220/2 etter deling er gjennomført. Han har levert inn nabomerknad til søknaden der han grunngjev kvifor han er imot denne søknaden. Han skriv: *I henhold til konsesjon gitt OPS den 9. desember 2016, skal industriområdene delast frå og resten av 220/2 seljast innan eit år. Det er difor forunderleg at parsell 2 skal frådelast og leggjast til Gnr 220/9.*

Begrunnelse: Gnr. 220/2 har totalt 12,7 dekar med innmarksbeite, i følge gardskart. Parsell 2 har 6,4 dekar med innmarksbeite, og det omsøkte området utgjer ca 5 da. Innmarksbeitet som skal frådelast frå parsell i til Bnr 13 utgjer 6,3 da. Dette området ligg mellom gardsvegen og elva. Det totale innmarksbeitet vert då etter omsøkt frådeling (12,7 da - 11,3 da) = 1,4 da. Den 19. januar 2018 inngjekk eg kjøp av Gnr 220/2. Formålet var å kunna driva effektivt både

jord- og skogbruk. Dersom parsell 2 vert frådelt, får ein ikkje samanheng av beiteområde mellom bruk 1 og 2. Tidlegare forslaget frå kommunen som kun omhandla frådeling av veg, vert oppretthalden. Kommunen bør foreta synfaring av området, fordi det er foretatt stor utbedring av vegen som forringa beiteområdet. Har i fleire høve vore i kontakt med kommunen om fortgang med frådelinga.

Eigar av GBNR 220/9 Ingvil Våg har sendt inn tilleggsinformasjon til delingsøknad der ho skriv: Bruk nr. 220/9 er et småbruk som er i drift med stall og beiter til hester. Drifta med hester har pågått de siste 14 årene. Bruket er dessuten et av to bruk i bygda som har egne beitedyr, og det eneste bruket som har hatt kontinuitet i beiting de siste 14 årene. Marka er ikke egnet for å produsere hestefor på, og pr. i dag er det tilstrekkelig beite til 2 hester. For å kunne drive aktiv med ridning i vinterhalvåret, leies stallplass med ridehall på Kårbø i Alver kommune. Fra påske til oktober er hestene på småbruket og beiter området. Ved at parsell nr. 2 blir tilføyd bnr. 220/9, vil dette området, som pr. i dag og de siste 25 årene har lagt brakk, bli tilrettelagt for beite. Dvs. skog og kratt som er vokst opp de siste 20 - 30 årene vil bli tynnet og tilpasset hestebeite, samt at grøfter vil bli utbedret. Dermed kan området igjen bli benyttet til landbruksformål og hesteholdet kan utvides.

Bruk nr. 220/9 produserer også ved av skogen på bruket til eget bruk og til venner og bekjente. Landbrukskontoret må gjerne komme på befaring for å konkludere med at det er tilstrekkelig drift på bruket. Skog og kratt som er vokst opp på parsell nr. 2, vil ved overtakelse bli vedlikeholdt slik at trær kan vokse opp og bli til mer ved, og ikke slik i dag at det er bare viltvoksende kratt. Dermed vil området bli ivaretatt til landbruksformål også innenfor skog og ved. Det skrives at byggegrensa mot Urdalselva skal ivaretas. Mine planer for området er beite og ved, og at hestene kan drikke fra Urdalselva. jeg har ingen planer om noen form for byggektivitet der. Så hvor dette kommer fra, vet ikke jeg. Bruk nr. 220/9 eier et område, Dyrskardet, som DC Resources trenger for å ta ut stein og bevare de 40 arbeidsplassene som de har idag i Alver kommune. Uten tilgang til dette området, vil drifta bli vesentlig redusert i antall driftsår. Dyrskardet utgjør en vesentlig del av bnr. 220/9 sin utmark, og for at tap av Dyrskardet ikke skal forringe bruk nr. 220/9 sin bærekraftighet, så er det inngått avtale som en form for makebytte mellom parsell nr 2 og Dyrskardet. Av hensyn til drifta til DC Resources, så antar jeg det begynner å haste med å få dette nå gjennomført, etter at det har gått 3 år fra avtale mellom DC Resources og eier av bnr. 220/9 ble inngått. Jeg bistår gjerne med ytterligere informasjon hvis ønskelig.

Planstatus/gardskart:

Det omsøkte arealet ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Eikefet Urdal steinbrot og deponi, planid 1 263-201 1 07, er avsett til naturføremål av LNF(LNA). Arealet omfattar tilkomstveg til eigedomen. 220/9

Uttale:

Plan- og byggesak har sendt søknaden over til landbruksavdelinga for handsaming etter jordlova.

Vurdering

Søknaden har vore vurdert etter jordlova og rundskriv M-1/2013 omdisponering og deling

Arealet på 10,9 daa er definert som innmarksbeite (om lag 5 daa), samferdsel og produktiv skog (om lag 5,9 daa). Før arealet delast, må det ligga føre vedtak om deling etter jordlova.

Det er ikkje naudsynt med samtykke til omdisponering etter jordlova § 9 då arealformål/bruken av arealet ikkje skal endrast.

Deling etter jordlova § 12

Det følgjer av jordlova § 12 at «deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.»

I vurderinga av om det skal gjevast samtykke til deling, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova, jf. jordlova § 12 3.ledd.

Eigar av GBNR 220/9 oppgjer at søknaden har sin bakgrunn i avtale om makebytte. Ein teig som bruket eig i Dyreskaret er teke i bruk til bergverksdrifta, og som erstatning for dette skal ho difor få overta det omsøkte arealet på om lag 10 daa. Sjølv om ein i liten grad kan leggja vekt på privatrettslege avtalar, er det ei god grunngeving for kvifor dei ynskjer denne løysinga. Ho legg og fram planar for rydding, grøfting og anna naudsynt skjøtsel for både jord- og skogareala for å setja dei i stand.

Eigar av GBNR 220/1, som har kjøpsavtale på resten av GBNR 220/2 er usamd i at dette arealet skal delast frå, og meiner at det vil gje ei uheldig løysing visst GBNR 220/1 og 2 skal drivast saman i framtida.

Dei privatsrettslege sidene i saka vert ikkje vurdert av kommunen. Utfrå rammene gitt i jordlova vil rådmannen ta stilling til om omsøkt deling er i tråd med føremålet til lova, og eit av spørsmål vil vera ei vurdering om det er ei god løysing at det vert lagt til GBNR 220/9. Det kan vera andre løysingar som er like gode eller betre, men kommunen må ta stilling til det som er omsøkt og då er det tilstrekkeleg at det er ei god løysing.

Teneleg og variert bruksstruktur

Det er gjennom overordna planar bestemt kva arealbruk som skal vera i området, og det er gjort privatsrettsleg avtale om å selja resten av GBNR 220/2 som tilleggsjord til GBNR 220/1. Det er ei føremon om desse vert slått saman, då dei frå før har felles skog/utmark. Det er sistnemnde som er den viktigaste arealressursen, og driftseininga vil etter samanslåing ha over 8000 daa skog/utmark. Denne samanslåinga er ikkje ein del av denne saka, men i ei vurdering om kva som er ein tjeneleg bruksstruktur det vera naturleg å sjå på heile området samla. Sjølv om 10,9 daa av GBNR 220/2 vert lagt til eit anna nabobruk vil totalen medføra at både GBNR 220/2 og 220/9 får større arealressursar som kan gje grunnlag for vidare drift. Dette er i tråd med føremålet til jordlova.

Vern av arealressursane

I denne saka skal arealet frådelast til tilleggsjord. Det vil gje godt vern for arealet at det vert lagt til nabobruket. Årleg skjøtsel og beiting er i ein føresetnad for ta vare på innmarksbeite, og planane for bruk av arealet til dette føremålet er positivt.

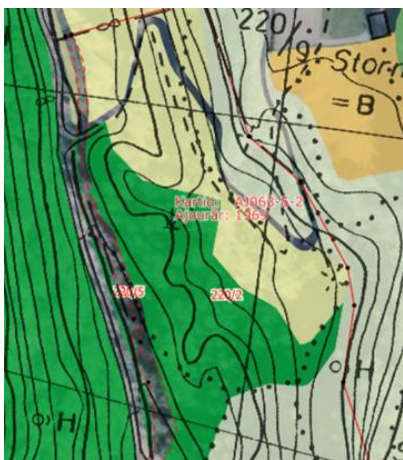
Driftsmessig god løysing

Ei driftsmessig god løysing inneber at driftseiningane bør vera samla med korte driftsavstandar. Vanlegvis vil oppbygging av større bruk gje mindre driftskostnader. Det omsøkte arealet grensar mot bruket det skal leggjast til (GBNR 220/9) og har dei siste åra vore brukt som beite for hestar saman med resten av jordbruksarealet på GBNR 220/9.

Bestemmelsen om deling kan i følge rundskriv M-1/2013 brukast til å få betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur. For eigar GBNR 220/9 vil det vera ei føremon at ho får eiga vegen fram til bruket og beite/skog som ho har brukt i mange år. Rådmannen meiner at dette er ei driftsmessig god løysing at det vert lagt til GBNR 220/9 utifrå det som er pårekeleg drift for dette området.

Det skal og vurderast konsekvensar for bruket som arealet vert delt i frå. Urdal som eig av nabobruket har avtale om å kjøpa GBNR 220/2, og meiner at deling som omsøkt vil gjera at han får eit mindre samanhengande beiteareal, enn om det vart liggjande på GBNR 220/2. Han peikar på at det vil vera ei driftsmessig ulempe at det vert liggjande att eit lite beiteareal på 1,4 daa som ikkje heng saman med resten av beitearealet på GBNR 220/1. Rådmanen kan vera samd i at dette. Utifrå flyfoto av arealet er kommunen i tvil om arealet faktisk fyller krav til innmarksbeite idag, og sjølv om arealet delvis er ope, har det meir karakter av utmarksbeite. Visst dette stemmer har det mindre betydning om litt av beite vert liggjande att på GBNR 220/2.

Utifrå flyfoto ber det omsøkte beitearealet preg av attgroing, og det vil krevja ein god del arbeid å få det i god stand att. Arealet på GBNR 220/2 som Urdal skal overta har ein god del skogareal nord og vest for tunet som det vil vera mogleg å setja i stand til innmarksbeite, dersom det er trong for det i drifta. På gamle rasterkart frå 1969 ser ein at det omsøkte innmarksbeite gjekk heilt ned mot elva/vegen, og det talar for at det vil vera mogleg med rydding og gjerding å få innmarksbeite på resten av teigen om det er ynskjeleg i framtida. Eit anna alternativ er at ein utvidar det omsøkte arealet mot sør slik at heile beite vert inkludert i det som er søkt frådelt.



Figur 7: prikka svart linje viser markslagsgrense og teikn  for innmarksbeite. Figur 8 viser flyfoto frå arealet frå 2003. Der ser ein at det er heilt ope og grasdekt den gongen.

Urdal har ikkje noko eige drift i dag, men skriv att han har planar om jord- og skogsdrift når han får overta GBNR 220/2. Det ligg godt til rette for å få eit større beiteareal dersom GBNR 220/ 1 og 2 vert slått saman utan frådelling av det omsøkte arealet, og difor vil det og vera ei driftsmessig god løysing.

Det er imidlertid ikkje det som skal vurderast i denne saka og rådmannen må gje svar på søknaden som er komen inn. Etter reglane i jordlova er det er tilstrekkeleg at den løysinga som er omsøkt er god.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket

Verken arealformål eller bruk av arealet vert endra, så rådmannen ser ikkje at det er tale om drifts- eller miljømessige ulemper av eit slikt omfang eller styrke at det kan leggjast vekt på det i denne saka.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingane over har rådmannen kome fram til at omsyna bak deling ikkje vert sett til side som følge av at det samtykke til å dela frå om lag 10,9 daa av GBNR 220/2 som omsøkt. Det er eit vilkår at arealet vert lagt til GBNR 220/9

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delebert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. 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. Førretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/18378

Bortfall av løyve

Samtykke til deling fell bort om oppmåling ikkje vert rekvirert innan 3 år etter at delingsvedtaket vart fatta, jf. jordlova § 12 (8). Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett i gang innan tre år etter at vedtaket er gjort, jf. jordlova § 9 4.ledd.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Landbruk

Siril Sylta
tenesteleiar

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Ingvild Kari Våg
Oddvar Urdal

Skottesalen 4
Osterfjordvegen 2520

5011 BERGEN
5994 VIKANES

Mottakarar:

Alver kommune v/ byggesak
Dc Eikefet Aggregates AS

Postboks 4
Eikemovegen 3

5906 FREKHAUG
5994 VIKANES