



DC Eikefet Aggregates AS  
Eikemovegen 3  
5994 VIKANES

Referanser:  
Dykkar: Arne Reigstad  
Vår: 20/15165 - 21/6499

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
01.02.2021

## Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 220/2 og 220/9 Store Urdal

**Administrativt vedtak:** Saknr: 141/21

**Heimelshavar:** DC Eikefet Aggregates AS

**Søkjær:**

**Søknadstype:** Søknad om oppretting av ny grunneigedom.  
Søknad om dispensasjon.

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrensa langs vassdrag, jf. pbl § 11-6, (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel), og arealføremålet naturføremål av LNF (LNA), jf. pbl § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan) for arealoverføringa av 10 920 m<sup>2</sup> frå gbnr 220/2 til gbnr 220/9.

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 arealoverføringa av 10 920 m<sup>2</sup> frå gbnr 220/2 til gbnr 220/9 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.05.2020 (parsell 2), jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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

## **SAKSUTGREIING**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om arealoverføring av 10 920 m<sup>2</sup> frå gbnr 220/2 til 220/9 vist som parsell 2. Areallet som skal overførast er sett av til naturføremål av LNF (LNA) i reguleringsplanen, og omfattar tilkomstveg til gbnr 220/9 og arealet kring denne. Urdalselva grensar til den nye parsellen.

Det vert elles vist til søknad mottatt 07.09.2020, med tilleggsdokumentasjon mottatt 30.11.2020 og 09.12.2020.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var klar for behandling den 09.12.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Eikefet Urdal steinbrot og deponi, planid 1263-201107, er avsett til naturføremål av LNF(LNA).

Det går fram av kommunedelplanen for Lindås 2019-2031 at reguleringsplanen gjeld med endring/supplering av kommunedelplanen der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet. I samsvar med kommunedelplanen §2.6.1 er dele- og byggegrensa mot Urdalselva 20 meter.

### **Dispensasjon**

Kommunen vurderer at tiltaket er i strid med arealføremålet og byggegrensa mot vassdrag.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«DC Eikefet Aggregates AS søkte 01.09.20 om frådelling av parsell 2 frå Gnr 220 Bnr 2 i Alver. Parsellen skal delast frå som tilleggsareal til Gnr 220 Bnr 9, heimelshavar Ingvild Kari Våg. Areallet er sett av til naturføremål (LNA) og omfattar beiteland og tilkomstveg til eigedomen til Våg. Urdalselva renn i vestre del av parsellen.

I føresegn 2.6.1 i kommunedelplan for Lindås 2019-2031 går det fram at dele- og byggegrensa mot vassdrag/elv/bekk med årssikker vassføring er 20 meter der nedslagsfeltet er mindre enn 20 km<sup>2</sup>. Vi søkjer om dispensasjon frå byggegrensa og arealføremålet naturføremål i denne frådellingssaka.

Ei deling av teigen vil ikkje få uheldige verknader i forhold til byggegrensa. Ingvild Våg har i e-post 30.09. stadfesta at arealet vil bli brukt til beiteland for husdyr og vedproduksjon til eige bruk. Parsellen vil bli brukt landbruksføremål og det er ikkje planar om nye byggetiltak på eigedomen.

Når det gjeld flaum- og erosjonsfare, viser vi til Flomsonekartlegging for Eikefet og Urdal, rapport fra Multiconsult 03 .05.18. Det er utarbeidd flaumsonekart for 20 og 200 års-intervall, samt 200 år inkludert klimapåslag. Simuleringa viser at det vil vere små flaumutsette areal utanom det originale elveleiet. Ingen hus er utsett, og det er lavt potensial for føljeskader grunna erosjon.»

### **Uttale frå anna styresmakt**

Søknaden har vore send på høyring til BKK AS, Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE), Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland.

NVE har gitt uttale i brev datert 05.01.2021. Dei skriv:

«Slik vi tolkar søknaden skal det berre skje ei arealoverføring, utan at arealbruken skal endrast i strid med reguleringsplanen. Vi har då ingen merknader til søknaden.»

Det ligg føre løyve til deling etter jordlova i vedtak datert 15.01.2021 i sak 20/18378.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 220/1, Oddvar Urdal, ved brev datert 12.06.2020. 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 leggast 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 utgjør ca 5 da.

Innmarksbeitet som skal frådelast frå parsell i til Bnr 13 utgjør 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 i 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.»

Tiltakshavar har kommentert nabomerknaden i brev datert 01.09.2020. Tiltakshavar ber om at kommunen ikkje tek merknaden til følge, og skriv at frådelinga det er søkt om er ein føresetnad for sal av gbnr 220/2 til Oddvar Urdal (eigar av gbnr 220/1).

Eigar av gbnr 220/9 som arealet skal overførast til har kome med følgjande kommentar til søknaden:

« 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 byggeaktivitet 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.»

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 05.05.2020 (parsell 2).

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg. Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Tiltaket medfører inga endring av eksisterande situasjon.

## **VURDERING**

### **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 ulempene, 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.

### Naturføremål av LNF (LNA)

Omsynet bak LNF-formålet er å sikra område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikra at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi ein vil ta vare på eller sikra dei interessene som fell inn under føremåla.

Omsøkt tiltak gjeld arealoverføring av 10 920 m<sup>2</sup> frå gbnr 202/2 til gbnr 202/9. Arealet er i gjeldande reguleringsplan sett av naturføremål (LNA) av LNF (landbruk-, natur, og friluftsføremål). I samsvar føresegnene til planen kan arealet nyttast til jord- og skogbruk.

Det er inngått avtale mellom gbnr 220/2 og gbnr 220/1 om kjøp av restarealet av gbnr 220/2 som tilleggsjord når eigar, DC Eikefet Aggregates AS, har delt frå aktuelle industriareal knytt til bergverksdrifta. Det er ikkje drift på nokon av bruka i dag, men jordbruksarealet på gbnr 220/1 er leigd vekk til ein nabo i nærleiken som driv med husdyr. Eigar av gbnr 220/9, som også eig gbnr 220/6, har aktiv drift med hest på bruka i sommarhalvåret.

Administrasjonen vurderer at naturføremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved den omsøkte arealoverføringa. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på landbruksavdelinga si vurdering og det faktum at det er gitt løyve til deling etter jordlova. Det er vidare lagt vekt på at arealet vil bli brukt til beiteland og utfak av skog og at det ikkje skal etablerast nye byggetiltak på arealet. Vi kan heller ikkje sjå at ei overføring av arealet det er søkt om vil gje vesentlege ulemper for ei framtidig drift på gbnr 220/2.

#### Dele- og byggegrensa mot Urdalselva

Innanfor dele- og byggegrensa mot vassdrag skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Administrasjonen vurderer at dele – og byggegrensa mot Urdalselva ikkje vert vesentleg sett til side ved den omsøkte arealoverføringa. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på søkjar si grunngjeving for søknaden. Tiltaket gjeld berre ei overføring av arealet. Det skal ikkje etablerast bygningar eller andre tiltak langs vassdraget og bruken av arealet vil vera uendra.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealoverføringa ikkje set omsynet bak verken naturføremålet eller byggegrensa mot Urdalselva vesentleg til side, og at tilkomstveg til eigedomen og framtidig beiteareal, vert overført til gbnr 220/9.

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

#### **Nabomerknad**

Eigar av gbnr 220/1 skriv i merknad til nabovarslinga at den omsøkte delinga vil medføra at ein ikkje får eit samanhengande beiteområde mellom gbnr 220/1 og 220/2.

Administrasjonen er samd i at det er ei føremon at innmarksbeite er samanhengande. Vi kan likevel ikkje sjå at merkningen frå nabo kan tilleggst avgjerdande vekt i denne saka. Ved omsøkt arealoverføring vil arealet verta nytta i samsvar med den bruken som gjeldande plan legg opp til. Deling er også godkjend etter jordlova. Vi kan ikkje sjå at ei arealoverføring til gbnr 220/9 vil vera til vesentleg hinder for ei framtidig drift av verken gbnr 220/1 eller gbnr 220/2. Søknaden gjeld overføring av eit mindre areal samla sett, der tilkomstvegen til gbnr 220/9 snor seg gjennom arealet. Det er også knytt noko usikkerhet til om beitearealet oppfyller krava til innmarksbeite i dag, jf. delingsvedtaket etter jordlova. For gbnr 220/1 og 220/2 er det utmarksressursane som har særleg verdi. Etter samanslåing vil driftseininga samla sett ha over 8 000 daa skog/utmark. Merknad frå nabo vert ikkje tatt til følgje.

#### **Vurdering av eigedomen**

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring 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 arealoverføringa 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.

### **Naturmangfaldlova**

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil koma i konflikt med naturmangfaldslova og dei omsyn den skal ivareta.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av 10 920 m<sup>2</sup> frå gbnr 220/2 til gbnr 220/9 slik det er søkt om.

### **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.
- 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 offentleg 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. matrikkelova § 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 grunnjevast.

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 uker. 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.

**Til orientering**

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 20/15165

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Situasjonsplan arealoverføring 220-2 til 220-9

**Kopi til:**

DC Eikefet Aggregates AS	Eikemovegen 3	5994	VIKANES
Ingvild Kari Våg	Skottesalen 4	5011	BERGEN
Oddvar Urdal	Osterfjordvegen 2520	5994	VIKANES

**Mottakarar:**

DC Eikefet Aggregates AS	Eikemovegen 3	5994	VIKANES
--------------------------	---------------	------	---------