



Dc Eikefet Aggregates AS
Arne Reigstad
Eikemovegen 3
5994 VIKANES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15163 - 21/15722

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

Dato:
10.03.2021

Dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom til lager og kai - gbnr 220/2 Store Urdal

Administrativt vedtak: **Saknr: 300/21**

Heimelshavar: DC Eikefet Aggregates AS
Søkjjar: DC Eikefet Aggregates 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 byggegrensa langs vassdrag, jf. pbl § 11-6, (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 220/2.

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 om lag 10 857 m² frå gbnr 220/2 på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.06.2020, 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 vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 220/2. Den nye grunneigedommen består av 2 teigar, som ligg på kvar si side av E 39. Arealet som skal delast frå er i reguleringsplanen avsett til lager (f_BL) og kai (SK2). Arealet som er avsett til kai er bygd ut med ein mindre kai. Den nye grunneigedommen skal nyttast som tilleggsareal til gbnr 220/13.

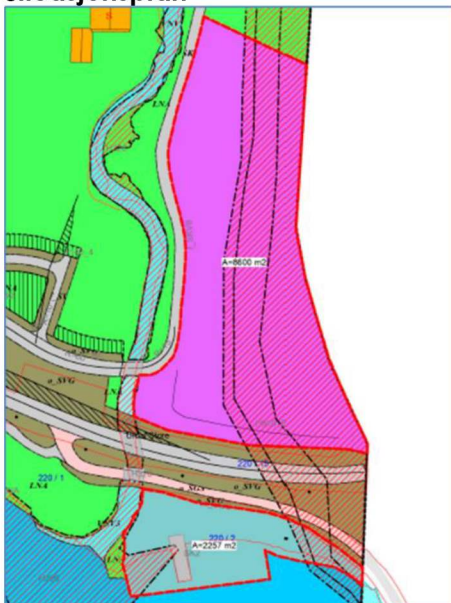
Arealet som er sett av til lager har eit areal oppgitt til ca. 8 600 m², og arealet som er sett av til kai har eit areal oppgitt til ca. 2 257 m². Samla areal er 10 857 m². Areala er noko justert i forhold til det som er oppgitt i søknaden, men er i samsvar med oppdatert situasjonsplan datert 22.06.2020.

Frådelinga er ledd i sal av gbnr 220/2 der heimelshavar, DC Eikefet Aggregates AS, skal behalda arealet som i reguleringsplanen er knytt til tiltakshavar si bergverksdrift.

Søknaden omfattar dispensasjon frå byggegrensa mot Urdalselva.

Det vert elles vist til søknad mottatt 07.09.2020, med supplerande dokumentasjon mottatt 14.12.2020.

Situasjonsplan



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 14.12.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato, med tillegg for den tid søknaden har vore til uttale til regionale styresmakter. Fristen er 05.04.2021.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknadar frå nabo.

BKK AS som eigar av gbnr 220/5 er ikkje nabovarsla. Dei har derfor fått vedtaket oversend i høyringsrunden. Vi har ikkje mottatt merknader frå dei. Det vert vurdert at tiltaket er tilstrekkeleg varsla. BKK AS får vedtaket til klagevurdering.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Eikefet og Urdal utviding av steinbrot og deponi, planid 1263-201107, er avsett til lager (f_BL 1) og kai (SK2). Den austre delen av området som skal delast frå ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare, H310_1/2/3, og ein mindre del av kaiområdet ligg innanfor omsynssone for flaumfare, H320. Det er gjennomført skredfarevurdering og flaumsonkartlegging av planområdet.

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 føresegner om temaet.

I samsvar med føresegn 2.6.1 i kommunedelplanen (KDP) er dele- og byggegrensa mot vassdrag/elv/bekk med årsikker vassføring 20 meter der nedslagsfeltet er mindre enn 20 km². Det går vidare fram av føresegn 4.5.1 i kommunedelplanen at byggegrensa mot sjø går i føremålsgrensa for hamn anna byggeføremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrensa mot vassdrag, jf. KDP føresegn 2.6.1.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«DC Eikefet Aggregates As søkte 01.09.20 om frådelling av parsell 3 frå Gnr 220 Bnr 2 i Alver. Parsellen skal delast frå som tilleggsareal til Gnr 220 Bnr 13, heimelshavar DC Eikefet Aggregates As. Arealet ligg i regulert område for steinbrot og deponi og er avsett til lager og kai. Vi stadfester at det er areal avmerka i situasjonsplan datert 22.06.2020 og godkjend reguleringsplan som skal frådelast. Urdalsel va renn vest for parsellen.

I føresegn 2.6.1 i kommunedelplan for Lindås 2019-2031 går det fram at dele- og byggegrensa mot vassdrag/elv/bekk med årsikker vassføring er 20 meter der nedslagsfeltet er mindre enn 20 km². Vi søkjer om dispensasjon frå byggegrensa i denne frådellingssaka.

Ei deling av teigen vil ikkje få uheldige verknader i forhold til byggegrensa. DC Eikefet Aggregates As har ikkje planar om å føra opp bygg på parsellen. Den er tenkt nytta til kai og mellombels utelager for lasting og lossing av steinmassar.

Når det gjeld flaum- og erosjonsfare, viser vi til Flomsonekartlegging for Eikefet og Urdal, rapport fra Multificonsult 03.05.18. Det er utarbeidd flaumsonkart 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 på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Statens vegvesen, BKK AS og Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE).

NVE har i e-post datert 15.02.2021 meldt tilbake at dei ikkje har merknader i saka. Kommunen har ikkje mottatt andre uttalar.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 22.06.2020.

Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant for tiltaket.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Avkøyrslø til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Arealet som er avsett til lager, f_BL1, får tilkomst frå offentleg veg via privat felles veg f_SKV8 som er eksisterande gardsveg i Urdal, medan arealet som er avsett til kai SK2 får avkøyrslø via gang- og sykkelveg på sørsida av E39.

Kommunen legg til grunn at eigedomen har vegrett frå offentleg veg og fram til den nye parsellen. Endeleg plassering av avkøyrslø til ny teig må avklarast ved søknad om etablering av nye tiltak på eigedomen.

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 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 medføra.

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 grunngeving for søknaden. Det skal ikkje etablerast nye tiltak på eigedomen. Areal skal delast frå i samsvar med godkjend reguleringsplan slik at DC Eikefet Aggregates sikrar eigarskap til areala som er knytt til drifta ved steinbrotet, før eigedomen vert seld. 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 delinga er eit ledd i realisering av reguleringsplanen og at det er føremålstenleg at arealet, som omfattar område avsett til lager og kai, vert delt frå som tilleggsareal til gbnr 220/13. Vi kan ikkje sjå at arealoverføringa vil gje særlege ulemper slik det er søkt om. Fordelane ved arealoverføringa vert vurdert større enn ulempene.

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

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom må ikkje 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. Den nye parsellen vert oppretta i samsvar med arealføremål i godkjend godkjend plan.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Den austre delen av området som skal delast frå ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare, H310_1/2/3, og ein mindre del av området som er avsett til kai ligg innanfor omsynssone for flaumfare, H320. Det er gjennomført skredfarevurdering og flaumsonekartlegging av planområdet.

Det går fram av føresegnene til planen at det innanfor omsynssona for ras- og skredfare ikkje kan gjennomførast tiltak før det eventuelt er gjennomført risikoreduserande tiltak. Det er ikkje tillate med bygging innanfor sona for flaumfare.

Området som er avsett til lager (f_BL1) kan nyttast til utelager for massar og maskiner og det skal plasserast eit reinseanlegg på området for å hindra at ureina slam frå deponiet kan renna ut i vassdraget. På området for kai, SK2, er det ein mindre eksisterande kai som kan nyttast i tilknytning til området for lager, f_BL 1.

Då omsøkte tiltak gjeld oppretting av ny grunneigedom i tråd med arealføremål i gjeldande plan, og det ikkje skal ikkje etablerast nye tiltak som bygningar og liknande, eller terrenginngrep, er det kommunen si vurdering at søknaden kan godkjennast utan ytterlegare vurdering av naturfare og behov for risikoreduserande tiltak.

Plassering

Oppretting av ny grunneigedom vert godkjend slik det er søkt om.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom med eit areal oppgitt til 10 857 m² frå gbnr. 220/2.

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.
- Søknad om tilkopling til offentleg vatn og avlaup, jf. , jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Tilkomst til offentleg 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 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. 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 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. 20/15163

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 datert 20062020

Kopi til:

Bkk AS	Postboks 7050	5020	BERGEN
Statens vegvesen	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
Statsforvaltaren i Vestland	Nordre Ål		
	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER

Mottakarar:

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