

Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug
post@alver.kommune.no

Bergen, 15.03.21

KLAGE OVER 1) VEDTAK ETTER JORDLOVA OG 2) KLAGE OVER VEDTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA.

Undertegnede bistår Oddvar Urdal, eier av gbnr. 220/1 og rettighetshaver ved kjøpekontrakt av landbruksdelen av eiendommen gbnr. 220/2.

Klagen gjelder to vedtak:

- 1) Sak 20/18378, løyve til frådelling etter jordlova, gbnr. 220/2 Store Urdal, datert 15.01.21

og

- 2) Sak 20/15165, dispensasjon og løyve til arealoverføring, gbnr. 220/2 og 220/9 Store Urdal, datert 01.02.21.

Innledende merknader:

Klagefrist er for begge vedtak satt til 15.03.21. Klagen er rettidig fremsatt.

Oddvar Urdal, eier av bnr. 1, bor fast på bnr. 1. Bruket drives og holdes i hevd. Innmark blir slått, dels slår han selv, dels har innmarken vært utleid til naboeiendom for slått. Skogen vedlikeholdes og driftes, planer om mer omfattende skogsdrift foreligger, bruket har egen sag. Bruket har gjennom mange år leiet ut utmarks- og innmarksbeite til naboeiendom hvor områdene har vært beitet av inntil 38 angusfe. Eier Oddvar Urdal legger ned et stort arbeid i å ivareta bruket på alle plan.

I 2018 ble der undertegnet en skriftlig avtale mellom eier av bnr. 1 Oddvar Urdal og Oster Pukk og Sand AS (Nå DC Eikefet Aggregates AS) om kjøp av landbruksdelen til bnr. 2 i samsvar med forutsetningene i den konsesjon Oster Pukk og Sand AS hadde fått i 2016. Avtalen ble i utgangspunktet inngått gjennom samtaler og skriftlig korrespondanse med enighet om pris og at arealet omfattet landsbruksdelen. Det trakk ut i tid før endelig skriftlig avtale ble nedtegnet, bla. skulle det gjennomføres en

oppmåling av industriarealer som skulle beholdes av industriforetaket. Før skriftlig avtale endelig kom på plass dukket

der opp nye problemstillinger rundt fradeling av enkeltarealer, bla. gjaldt dette naust for salg, hytte i Urdalsmarken, og «makeskifteavtale» mellom Oster Pukk og Sand AS og bnr. 9 (det her omhandlede areal). Det ble fra Oddvar Urdals side den gang protestert mot fradelingene ,også mot det i saken her omhandlede areal , nettopp med den begrunnelse at det ville skape driftsmessige problemer for hans planlagte landbruksvirksomhet. I tillegg ble der anført at en fradeling ville være i strid med den avtale som han allerede mente å ha inngått med hensyn til pris og areal. Etter forhandlinger ble avtalen akseptert av Oddvar Urdal slik den er formulert i dag. Det var da enighet i samtaler mellom partene om at fradeling av areal, omhandlet i saken her, måtte behandles av kommunen og landbruksmyndighetene der for å få vurdert konsekvensene til det landbruksmessige. Saken her dreier seg nettopp om den problemstilling som var drøftet allerede den gang, nemlig om hvorvidt aktuelle parsell skal følge med i kjøpet/salget av bnr. 2 til

Oddvar Urdal eller om det skal fradeles og tilføres bnr. 9. Det er ikke riktig slik angitt i vedtakene at fradeling av areal til bnr. 9 er en forutsetning for salget av bruket til Oddvar Urdal.

Ad. 1), vedtak etter jordlova, sag 20/18378.

Begrunnelsen for vedtaket, slik denne fremkommer i premissene, er angitt å være at det gir «ei god løysing at det vert lagt til GBNR 220/9». Der anføres at andre og bedre løsninger vektlegges ikke, og at slike løsninger heller ikke er oppgitt .

Ved dette vektlegger man i vedtaket etter jordlova å se vekk fra de tungtveiende landbruksmessige hensyn i saken.

Der anføres i vedtaket at sivilrettslige forhold ikke vektlegges. Like fullt er det til faktum i vedtaket angitt at vi her står overfor «et makeskifte» mellom DC Eikefet Aggregates AS og eier av bnr. 9 og der angis at denne makeskifteavtale og gjennomføringen av den er en forutsetning for avtalen mellom DC Eikefet Aggregates AS og Oddvar Urdal. Dette siste er ikke korrekt. Spørsmålet er om hvorvidt parsellen skal tilfalle Oddvar Urdal gjennom sitt kjøp av landbruksdelen av bnr. 2 eller om den skal fradeles og tilføres bnr. 9.

Til det landsbruksmessige anføres der til klagen at Oddvar Urdal skal igangsette mer omfattende drift av bruket som et samlet bruk (bnr. 1 og bnr. 2) og da altså med planer som omfatter hele det nye driftsarealet. Oddvar Urdal, som for øvrig også er landsbruksmessig utdannet, ser det som viktig at arealene nå ikke stykkes opp slik vedtaket her gir som resultat, at arealene, slik han har forutsatt, forblir hensiktsmessige og da sammenhengende. Der vises i slik sammenheng til Oddvar Urdal sine merknader til forhåndsvarsel inngitt til kommunen. Der bemerkes at landbruksmessig/driftsmessig i slik sammenheng ligger disse arealene i kort avstand til hus og driftsbygning og nær vei og er derfor svært sentrale arealer for den drift som skal gjennomføres i det videre . Det kan og vises til at nærområdene til den sentrale driftsplassering for bruket allerede er nokså oppstykket arealmessig/eiendomsmessig i og med de arealer som nå skal eies av

industriforetaket. Det kan også bemerkes at bnr. 2 har rettigheter til en vannledning som i dag går over det omsøkte området .

Der skal også bemerkes at i skriv datert 12.05.17 fra Lindås kommune til Oster Pukk og Sand AS angjeldende en orientering etter et møte den 17.04.17 ble der angitt «Ytterlegare fradelinger som skissert, må skje gjennom endring av reguleringsplanen. Administrasjonen kan ikke sjå at det er grunnlag for å dele frå en parsell i området mellom vegen inn i dalen og GBNR 220/6 og 220/9.»

Undertegnede, som også mottok informasjon om det samme i det aktuelle tidsrom, oppfatter det slik at dette var etter en klar tilråkning fra landbrukskontoret.

Der nedlegges påstand om at vedtaket endres slik at fradeling til bnr. 9 ikke finner sted/parsellen følger bnr. 2

Ad. 2) Dispensasjon og løyve til arealoverføring, vedtak av 01.02.21.

Vedtaket her forutsetter at vedtaket under 1), jfr. klage ovenfor, er korrekt. Forutsetningen om samlet drift på bnr. 1 og bnr. 2 er viktig. Dette forhold er ikke tilstrekkelig vektlagt ved bestemmelse som angitt i vedtaket. Bnr. 1 og bnr. 2 vil ikke utgjøre et feriested eller bruk med hobbydrift i det videre, men et stort bruk som skal driftes og hvor nærområdene står svært sentrale til en effektiv og hensiktsmessig landbruksdrift.

Dispensasjon og medfølgende ulemper ved dispensasjon er vektlagt med uriktige forutsetninger. Der vises på ny til Oddvar Urdal sine inngitte merknader etter forhåndsvarsel.

Der nedlegges påstand om at dispensasjon ikke blir gitt og at fradeling ikke finner sted.

Med vennlig hilsen



.....
Fredrik Verling
Advokat

Kopi: Oddvar Urdal