

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-220/2, FA-L33
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 27.05.2021

Saksframlegg

Saknr.	Utval	Møtedato
093/21	Utval for areal, plan og miljø	09.06.2021

Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 220/2 og 220/9 Store Urdal
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/15165, datert 01.02.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2 xxxx

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 093/21 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/15165, datert 01.02.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2 xxxx

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 220/2 og gbnr. 220/9
Adresse: Store Urdal
Tiltakshavar/eigar: DC Eikefet Aggregates AS og Ingvild Våg
Klagar: Advokat Fredrik Verling på vegne av Oddvar Urdal

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/15165, om dispensasjon og løyve til arealoverføring frå gbnr. 220/2

til gbnr. 220/9.

Vedtaket har følgende ordlyd:

«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 m2 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 m2 frå gbnr 220/2 til gbnr 220/9 på følgende 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.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå nabo over delegert vedtak, sak 20/15165.

Klagerett og klagefrist

Naboar har klagerett som part i saka.

Vedtak i sak 20/15165 er sendt ut den 02.02.2021. Det er gjeven utsett frist for å sende inn grunngjeving av klage. Frist er sett til 15.03.2021. Klagen er mottatt innan den 15.03.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte

09.06.2021, og blir ikkje handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

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

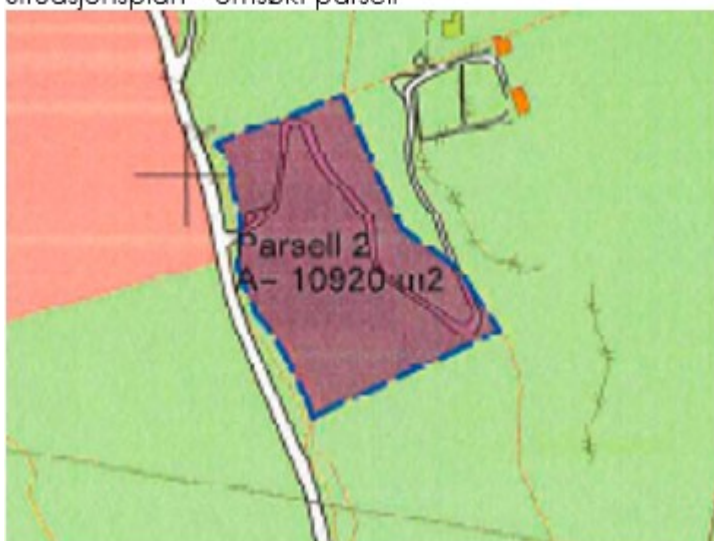
om temaet. I samsvar med kommunedelplanen §2.6.1 er dele- og byggegrensa mot Urdalselva 20 meter.

Dispensasjon

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

Kart/foto

Situasjonsplan – omsøkt parsell



Innsendte foto frå tiltakshavar av «Vetlemyra» - omsøkt parsell

Fra vei mot nordre del av parsellen



Fra vei mot søndre del av parsellen



Fra øst i parsellen mot sørvest



Fra øst i parsellen mot elv, vei og steingard i nordvest



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

- Det er ikkje riktig at frådeling av areal til bnr. 9 er ein føresetnad for salet av bruket til Oddvar Urdal.
- Føresetnaden om samla drift på bnr. 1 og bnr. 2 er viktig. Det er ikkje tilstrekkeleg lagt vekt på ved føresegn som angitt i vedtaket.
- Bnr. 1 og bnr. 2 vil vere eit stort bruk som skal driftast og kor nærområda står sentrale i ei effektiv og hensiktmessig landbruksdrift, og vil difor ikkje vere ein feriestad eller bruk med hobbydrift vidare.
- Dispensasjon og medfølgjande ulemper ved dispensasjon er vektlagt med uriktige føresetnader. Her vert det vist til Oddvar Urdal sine merknader etter førehandsvarsel.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Det er mottatt uttale på klagen frå tiltakshavar datert 27.04.2021.

Uttalen er i hovudsak grunngjeve med:

- Ein stillar seg uforståande til påstandar Oddvar Urdal kjem med i si klage datert 15.03.2021. Ein har i heile søknadsprosessen hatt signert kjøpekontrakt datert 19.01.2018 av eigedom gbnr. 220/2 mellom selgar Oster Pukk og Sand AS og kjøpar Oddvar Urdal som grunnlag.
- De visast til kjøpekontraktens punkt 13 som omhandlar at kjøpar er kjend med at eit areal «Vetlemyra» skal frådelast og overdras til gbnr. 220/9. I tillegg vert det vist til kjøpekontrakt punkt 1, siste avsnitt der det går fram at selgar skal dekke alle kostnader rundt frådelinga.
- Ein har i lang tid prøvd å få ferdigstilt handelen, frådeling av parsell «Vetlemyra» er siste sak før kartforretning kan gjennomførast.
- Ein stillar spørsmål ved Oddvar Urdal sine påstandar om at ei frådeling vil føre til ei oppstyking av eigedomen og dermed hindre effektiv og hensiktsmessig drift at eit stort bruk i framtida når omsøkt parsell er skilt frå Oddvar Urdal sin bustad, driftsbygg og innmark av både veg og elv. Sjå vedlagte foto.
- Parsellen er i tillegg nærmast uframkommeleg, og i sør er omsøkt parsell fysisk adskilt utmarka med steingard.

Det vert vist til uttalen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Det er mottatt uttale på klagen frå heimelshavar av gbnr. 220/9 datert 07.05.2021.

Uttalen er i hovudsak grunngjeve med:

- Det ligg føre ein avtale om makebytte for eit areal til DC Eikefet Aggregates AS mot omsøkt areal som skal over til gbnr. 220/9. Denne frådelinga vart akseptert og signert av Oddvar Urdal. Ein stillar seg difor uforståande til kvifor det vert klaga i ettertid. Ein kan ikkje sjå at noko er endra etter signering.
- Ein har vanskeleg for å sjå at omsøkt areal er svært sentrale arealer til Oddvar Urdal sin framtidige drift med bakgrunn i at arealet er bratt og ulent morenemasse/fjell kor vegen til bnr. 220/9 snor seg gjennom arealet.
- Det er ønskje om at areala er samanhengande og ikkje oppstykkja for utvikling av beiteområde og vedproduksjon.
- Gbnr. 220/9 har eigne beitedyr og eigen vedproduksjon. Landbruksarealet, skogen og bygningane vert laupande vedlikehaldt.
- På gbnr. 220/1 har det ikkje vore drift i eigen regi på fleire år. Det ser ein igjen i manglande vedlikehald av skog, bygningsmasse, vegar og gjerder.
- Ein undrar seg over at ein person som ikkje driftar den garden han allereie eig, ønsker å ta på seg meir areal, og fleire bygningar. Dagens driftsnivå i eigen regi ligg langt under det ein kan forvente av eit hobbybruk.
- Det er nemnd planar for drift av gbnr. 220/1 og gbnr. 220/2, men ein stillar spørsmål til kor seriøs desse planane er når ein ser på dagens drift.
- Beiter og slåttemark har vore leigd ut til ein bonde i nabobygda.

Det vert vist til uttalen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande 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 innafør 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.

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 m² 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 bruken 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 bruken 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 uttak 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.»

Det vert vist til at det ikkje er riktig at frådeling av areal til gbnr 220/9 er ein føresetnad for salet av bruket til Oddvar Urdal. Spørsmålet er om parsellen skal falle til Oddvar Urdal gjennom sitt kjøp av landbruksdelen av bnr. 2, eller om den skal frådelast og tilføyast bnr. 9. Dette er privatrettslege spørsmål, og det skal ikkje vurderast av kommunen kven arealet skal falle til.

Ut i frå klagegrunnar og innsendte uttaler frå tiltakshavar og heimelshavar på gbnr. 220/9 ser det ut som om ueinigheita er av privatrettsleg karakter, dette er ikkje noko kommunen kan ta stilling til. Kommunen må ta stilling til søknaden, og vurdere den opp mot fordelar og ulemper.

Når det gjeld klagegrunn at det ikkje er tilstrekkeleg lagt vekt på at føresetnaden om samla drift på bnr. 1 og bnr. 2 er viktig viser kommunen til jordlovsvedtaket i saksnr. 20/18378, datert 15.01.2021. Som skildra i vedtaket er det ikkje vurdert andre løysingar då det etter reglane i jordlova er tilstrekkeleg at den løysinga som er omsøkt er god. Ein vurderer difor ikkje anna enn det som er omsøkt når det viser seg å vere ei god løysing.

Sjølv om ein i liten grad kan legge vekt på privatrettslege avtalar, er det ei god grunngjeving for kvifor heimelshavarane av gbnr. 220/2 og gbnr. 220/9 ønsker denne løysinga.

Det vert vist til at dispensasjon og medfølgjande ulemper ved dispensasjon er vektlagt med uriktige føresetnader. Kommunen vurderer det tvert i mot. Det er lagt vekt på at arealet skal brukast til drift i landbruket, noko som er i samsvar med gjeldande plan. I tillegg ser kommunen det som positivt at arealet skal gjerast i stand og vedlikehaldast slik at bruken vert betre enn i dag. Dette er moment som er lagt til grunn for både vurderinga av dispensasjon og sjølv arealoverføringa. Vidare skal det ikkje førast opp noko tiltak, det er ingen planlagt byggeaktivitet ved frådelinga. Føremålet med arealoverføringa er positivt for landbruket ved at gbnr. 220/9 får meir areal til å ha plass til fleire beitedyr og at arealet vert halde i stand.

Planane som er lagt fram frå heimelshavar av gbnr. 220/9 er tilrettelegging av beite ved at skog og kratt vert tynna og tilpassa hestebeite. Vidare vil skog verte vedlikehaldt for at ein skal kunne felle tre til ved. Samla vil dette bidra til ei meir effektiv og hensiktsmessig landbruksdrift.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår rådmannen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-

8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.

9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjstatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjstatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

25.05.2021	Uttale til klage på vedtak etter jordlova - gbnr 220/2 Store Urdal (arkivsak 20/18378)	1562006
10.05.2021	Uttale til klage - gbnr 220/2 Store Urdal	1556361
10.05.2021	Uttalelse til klage fra Oddvar Urdal	1556362
29.04.2021	Uttale til klage på vedtak - gbnr 220/2 Store Urdal	1550719
29.04.2021	Uttale til klage på vedtak om arealoverføring	1550720
15.03.2021	Klage over vedtak etter plan- og bygningslova	1527891
15.03.2021	E-post	1527890
23.02.2021	Svar på førespurnad om oversending av vedtak og utsatt klagefrist - gbnr 2202og 2209 Store Urdal	1516226
22.02.2021	Ber om sakspapir og utsett klagefrist - gbnr 220/2 Store Urdal	1515214
02.02.2021	Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 220/2 og 220/9 Store Urdal	1504866
09.12.2020	Situasjonsplan arealoverføring 220-2 til 220-9	1486227
18.01.2021	Løyve til frådeling etter jordlova - gbnr 220/2 Store Urdal	1499068
07.01.2021	NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon for arealoverføring til uttale - Gbnr 220/2 og 220/9 Store Urdal	1495023
07.12.2020	Søknad om dispensasjon frå dele- og byggegrensa langs vassdrag ved frådeling, parsell 2 - gbnr 220/2 Store Urdal	1484623
07.12.2020	Søknad om dispensasjon	1484624
01.12.2020	Førespurnad om status og oversending av kommentar frå eigar av gbnr 220/9 - gbnr 220/2 og 220/9 Store Urdal	1481635
07.09.2020	Arealoverføring parsell 2 - gbnr 220/2 Store Urdal	1441270
07.09.2020	Firamattest	1441271
07.09.2020	Merknader til nabovarsel	1441273