



Dc Eikefet Aggregates AS
Eikemovegen 3
5994 VIKANES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15166 - 21/1613

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

Dato:
26.01.2021

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 220/2 og 20/13 Store Urdal

Administrativt vedtak: Saknr: 041/21

Heimelshavar:

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) for arealoverføringa av 248 658 m² frå gbnr 220/2 til gbnr 220/13.

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 248 658 m² frå gbnr 220/2 til gbnr 220/13 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.05.2020, 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 vera i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om arealoverføring av 248 658 m² frå gbnr 220/2 til gbnr 220/13. Arealet som skal overførast omfattar i hovudsak område som er avsett til råstoffutvikling (BRU), samt ein mindre del avsett til naturføremål (LNA) i reguleringsplanen for området. Urdalselva renn gjennom austre del av parsellen.

Arealet skal knyttast til bergverksdrifta til DC Eikefet Aggregates, og er knytt til framtidig sal av eigedomen gbnr 220/2. DC Eikefet Aggregates er heimelshavar til begge eigedomane.

Det vert elles vist til søknad mottatt 07.09.2020 med tilleggskommunikasjon mottatt 27.11.2020.

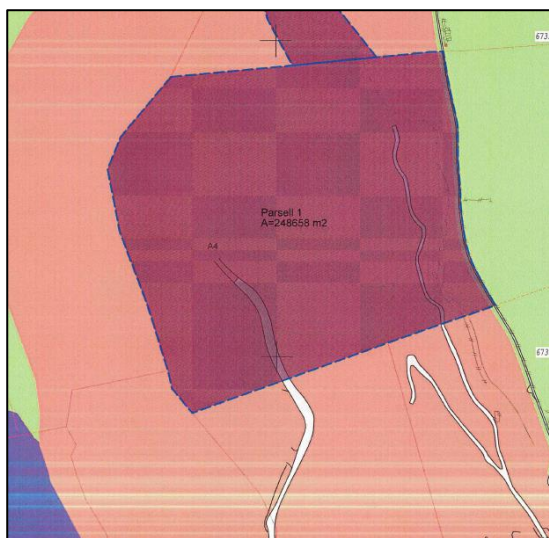
Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 27.11.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Situasjonskart



Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Eikefet og Urdal utviding av steinbrot og deponi, planid 1263-201107, i hovudsak er avsett til råstoffutvikling (BRU), medan ein mindre del av arealet langs vegen inn i dalen, er avsett til naturføremål (LNA).

Store delar av parsellen ligg innanfor faresone for ras- og skredfare (H310), medan mindre delar av parsellen ligg innanfor faresone steinsprang (H390) og sikringssona til steinbrotet (H190).

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 er dele- og

byggegrensa mot vassdrag/elv/bekk med årssikker vassføring 20 meter der nedslagsfeltet er mindre enn 20 km².

Kommunen vurderer at tiltaket er i strid med dele- og byggegrensa mot vassdrag, men at ei overføring av arealet som er avsett til LNA-føremålet ikkje krev dispensasjon frå planen då arealet vert frådelt til uendra bruk.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«DC Eikefet Aggregates As søkte 01.09.20 om frådelling av parsell 1 frå Gnr 220 Bnr 2 i Alver. Parsellen vi søker frådelt utgjør del av teig av Gnr 220 Bnr 2 som er sett av til område for råstoffutvikling (BRU) og naturføremål (LNF). Parsellen skal overførast til Gnr 220 Bnr 13, heimeishavar DC Eikefet Aggregates As. Urdalselva renn gjennom austre 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 km². Vi søker om dispensasjon frå dele- og byggegrensa i denne frådellingssaka.

Ei deling av teigen vil ikkje få uheldige verknader i forhold til byggegrensa. Arealet ligg innanfor sikringssona for uttak av steinmassar. Det skal ikkje etablerast nye byggetiltak på eigedommen, men berre skje ei arealoverføring slik at eigarforholda vert endra.

Når det gjeld flaum- og erosjonsfare, viser vi til Flomsonekartieggning for Eikefet og Urdal, rapport fra Multiconsult 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 send på høyring til BKK AS, Statsforvaltaren i Vestland, Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE), Vestland fylkeskommune og Alver kommune si landbruksavdeling.

NVE har gitt uttale i skriv datert 21.12.2020. NVE skriv følgjande:

«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.»

Alver kommune si landbruksavdeling har gitt uttale i skriv datert 21.12.2020.

Landbruksavdelinga skriv følgjande:

«Saka gjeld søknad om arealoverføring av eit areal på 248 658 m² frå gbnr 220/2 til gbnr 220/13. Arealet som skal overførast omfattar i hovudsak areal som skal inngå i drifta ved steinbrotet. DC Eikefet Aggregates AS er heimelshavar av begge eigedomane.

Arealet er regulert til anna føremål enn landbruk eller ligg innanfor faresoner/sikringssoner H390 eller H310.

Jordlova sine bestemmelsar om omdisponering eller deling etter §§ 9 og 12 gjeld ikkje for areal som er avsett i plan til andre føremål enn landbruk eller omsynsone med tilhøyrande bestemmelsar som fastlegg faresone jf jordlova § 2 verkeområde.

Dette er i hovudsak areal som er i bruk til drift av steinknuseverket og inngår i driftsplan og sikringssone for anlegget. Arealbruken er i godkjente planar avsett til andre føremål enn landbruk og treng ikkje samtykke etter jordlova. Det er heller ikkje andre landbruksinteressert som vert råka av tiltaket.

Dette er ein del av eit konsesjonsvilkår sett i konsesjonsvedtak for kjøp av GBNR 220/2 i 2016, og landbruksavdelinga meiner det er positivt at dette vilkåret no vert følgt opp. Me har ingen merknader utover dette.»

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 05.05.2020.

Tilkomst og avkøyrse

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg. Avkjøyrse til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

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. DC Eikefet Aggregates eig begge eigedomane og søknaden omfattar berre ei overdraging av det aktuelle arealet frå gbnr 220/2 til 220/13. Det skal ikkje etablerast bygningar eller andre tiltak langs vassdraget og bruken av arealet vil vera uendra og i samsvar med godkjend reguleringsplan. 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 det er føremålstenleg at arealet, som omfattar område avsett til råstoffutvikling og sikringssona til steinbrotet, vert lagt til gbnr 220/13 og at arealoverføringa vil gje ryddige eigedomsforhold. Vi kan ikkje sjå at arealoverføringa vil gje særlege ulemper slik det er søkt om. Fordelane ved arealoverføringa vert vurdert større enn ulempene.

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

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er gjennomført skredfarevurdering og flaumsonekartlegging av planområdet. Store delar av parsellen ligg innanfor faresone for ras- og skredfare (H310), medan mindre delar av parsellen ligg innanfor faresone steinsprang (H390) og sikringssona til steinbrotet (H190).

Sikringssona H190 omfattar eksisterande voll i nordaustleg del av steinbrotet. Denne skal forlengast nordover i takt med framdrifta i utvinningsområdet for å skjerma mot innsyn og avrenning til Urdalselva.

Ein større del av området til råstoffutvikling som skal arealoverførast ligg innanfor sone med ras- og skredfare H310. Innanfor denne sona kan det ikkje gjennomførast tiltak før det eventuelt er gjennomført risikoreduserande tiltak.

Ein mindre del av området for råstoffutvinning og arealet som er avsett til naturføremål ligg innanfor faresone for steinsprang og steinsprut H390. Området har ein teoretisk fare for steinsprang og/eller steinsprut frå steinbrotet.

Av reguleringsføresegnene går det fram at driftsplanen for anlegget skal omtala forhold knytt til ingeniørgeologiske undersøkingane og planar knytt til flaumsikring.

Då omsøkte tiltak gjeld arealoverføring, og det ikkje skal ikkje etablerast nye bygg eller gjerast inngrep i terreng, er det kommunen si vurdering at søknaden kan godkjennast utan ytterlegare vurdering av naturfare og behov for risikoreduserande tiltak.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending 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. Overføring av eit areal på 248 658 m² frå gbnr 220/2 vert vurdert å vera i samsvar med arealføremålet og vil ikkje få noko verknad for framtidig drift av landbrukseigedomene som i følgje gardskartet har eit samla areal på ca. 460 dekar.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til overføring av eit areal på 248 658 m² frå gbnr 220/2 til gbnr. 220/13 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.
- 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. 20/15166

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 parsell 1 - gbnr 220-2

Kopi til:

Dc Eikefet Aggregates AS

Eikemovegen 3 5994

VIKANES

Mottakarar:

Dc Eikefet Aggregates AS

Eikemovegen 3 5994

VIKANES