



Alver Invest AS
Christian
Kvassnesvegen 23
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/292 - 20/32376

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@alver.kommune.no

Dato:
02.06.2020

Avvist - Sveåsen B1 og B3 - Søknad om fritak frå forbod mot tiltak innafor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering

Administrativt vedtak. **Saknr: 562/20**
Tiltakshavar: Alver Invest AS, ved Christian

Søknadstype: Søknad om fritak frå forbod mot tiltak innafor området Mjåtveitstø til Dalstø

VEDTAK:

Søknad journalført motteke 20.05.2020 vert avvist med heimel i Pbl. § 13-1, då fritak for forbod om tiltak ikkje omfattar reguleringsendring, og grunnlag for vurdering av søknaden ikkje er tilstades.

Tiltak

Alver kommune viser til søknad om fritak frå mellombels bygge-og deleforbod innanfor pågåande områdeplan Mjåtveitstø-Dalstø, for å gjennomføre ei mindre planendring etter ein forenkla prosess. Samt løyve til tiltak i tråd med denne endringa for delfelt B1 og B3 i vedtatt reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid. 1256 2006 0002. Arealet fritaket blir søkt for er regulert til frittliggande småhus -og konsentrert busetnad, vedtatt i 2009.

Ved utvida plangrense av områdeplanen Mjåtveit- Dalstø (i juli 2018) blei arealet B1 og B3 teken inn som ein del av områdeplanen. Det mellombelse bygge- og deleforbodet blei nedlagt av Utval for drift og utvikling (UDU) den 19.2.2019, som sak 16/2019 og gjeldt for heile områdeplanen. Grunngevinga for vedtaket var trong for avklaringar av arealbehov for teknisk infrastruktur i området, og konsekvensar dette kunne få for allereie regulerte felt.

Søknaden er fremma av dagleg leiar for Sveåsen AS, Thomas Nesheim (her: heimelshavar) i søknad journalført motteke 20.05.2020. I korte trekk har heimelshavar gjort gjeldande at fritak for bygge- og deleforbodet innafor områdeplanen Mjåtveit- Dalstø kan gis, då endring frå

opprinneleg plan (Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, her delfelt B1 og B3) hovudsakleg omhandlar å justere ein vegtrase internt i område/delfeltet for å få ei betre terrengtilpassing av arealet. Han påpeiker at avkøyrsløp til delfelta er på same stad slik den er regulert i eksisterande reguleringsplan for Mjåtveitmarka.

Vidare vil den foreslåtte endringa truleg innebære ei omplassering av bebyggelsen internt i delfelta B1 og B3, men søkjar er av oppfatning at det ikkje vanskeleggjer pågåande planlegging av områdeplanen, som bygge- og deleforbodet ivaretar. Søknaden inneheldt mellom anna desse kartutsnitta som viser endringa frå eksisterande reguleringsplan, Mjåtveitmarka vs. omsøkt endring.



Utsnitt viser område B1 og B3 før og etter ønska endring. Rød sirkel syner avkøyrsløp.

Status og historikk

Områdereguleringsplanen for Mjåtveit-Dalstø er under planlegging, og omfattar mellom anna deler av eksisterande reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Omsøkt areal (delfelt B1 og B3, Sveåsen) er i utgangspunktet tenkt vidareført med same formål. Områdeplanen er ikkje fremma for offentlig ettersyn, men har i prosessen fram til no vedtak på to overordna rapportar; Trafikkrapport og Areal for ny barneskule. Desse er førande for den vidare planlegginga av området.

Sveåsen As søkjer fritak frå følgjande vedtak :

«Utval for drift og utvikling vedtek mellombels forbod mot tiltak etter plan- og bygningslova (pbl.) § 131 første ledd.

Forbodet skal gjelde for alle tiltak etter pbl. § 1-6, innanfor angjeve område på kart tidlegare i saksframlegget, med unntak av følgjande tiltak på bebygd eigedom:

- Tilbygg/påbygg, jf. pbl. § 20-1 bokstav a)
- Fasadeendring, jf. pbl. § 20-1 bokstav c)
- «Mindre tiltak», jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b)
- Tiltak som er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 4-1.

Når vedtak om plassering av infrastruktur i området er endeleg avgjort, kan grunneigarar søkje om fritak frå forbodet, jf. pbl. § 13-1 tredje ledd. Fritak vil bli gitt viss det er avklart at omsøkt bygging ikkje vil få konsekvensar for planlagt infrastruktur i området».

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) § 13-1 første ledd at:

«Finner kommunen (...) at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eigedom eller tiltak etter pbl. § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikkje kan settes i gang før plan spørsmålet er endelig avgjort.»

På bakgrunn av saksutgreiing og vurdering til vedtak datert 19.2.2019, i sak 16/2019, vedtok UDU bygge- og deleforbod som vist til over.

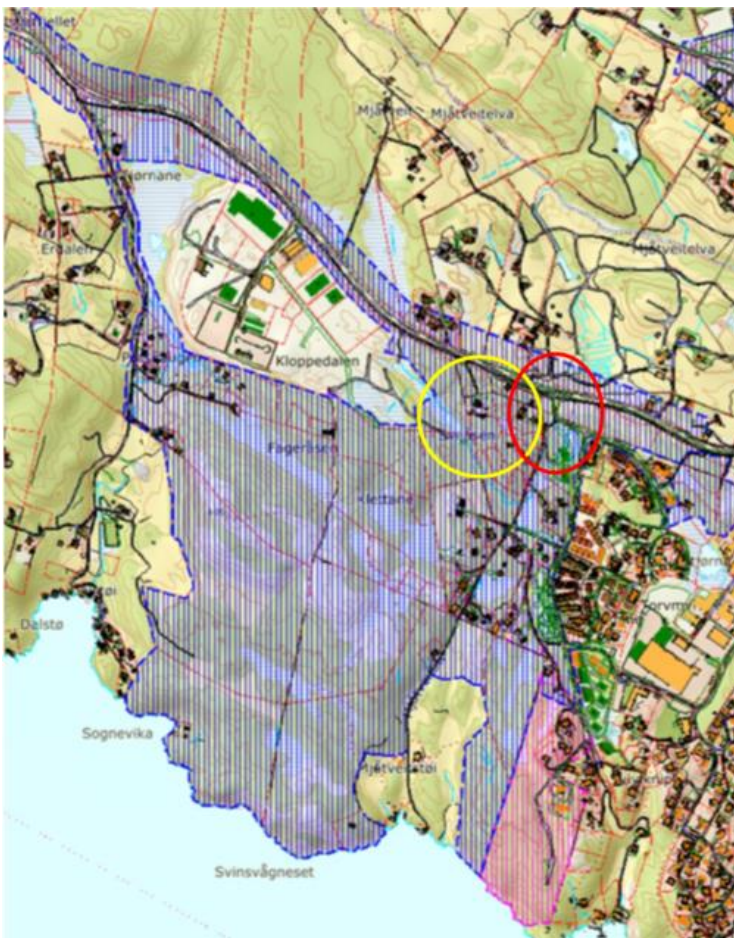
I følge pbl § 13-1 tredje ledd kan kommunen samtykke i at tiltak etter § 1-6 blir gjennomført *«hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.»*

Endring av reguleringsplan er ikkje eit tiltak etter pbl § 1-6 som kan gi grunnlag for fritak frå gjeldande bygge-og deleforbod. Kommunen finn difor ikkje grunnlag for å vurdere fritak frå bygge og deleforbodet for å gå i gang med ei mindre endring av eksisterande reguleringsplan, etter ein forenkla prosess for deler av reguleringsplan for Mjåtveitmarka (omfatta av plangrensa til områdeplanen).

Framtidige reguleringsplaner og endringar skal i planarbeidet koordinerast mot overordna planer. Ei endring her vil kome i konflikt med uavklarte problemstillingar i planlegginga av den pågåande områdeplanen, og kan få konsekvensar for framtidig planlagt infrastruktur i området.

Vidare finn kommunen å kommentere følgjande:

Bygge og deleforbodet omfattar heile plangrensa til områdeplanen, og blir vist med blå skravur i utsnitt nedanfor. Gul sirkel viser området B1 og B3, Sveåsen, og rød sirkel viser eksisterande kryss til fylkesveg 564.



Bygge og delefobod

16.06.2019 gjorde Formannskapet i Meland, i sak 53/2019 19.2.2019 vedtak om kor tilkomst i områdeplanen skal gå. Vedtaket viser til anbefaling: «Kombinasjon av prinsipp 2 og 3» i den utarbeidde trafikkrapporten for området. Vedtaket tar for seg hovudprinsippa for kvar vegen skal gå, og kor mange enheter/ framtidige årdsdøgntrafikken, ÅDT som kan koblast på dei to innfartspunkta Mjåtveit og Dalstø til planområdet.

Begge tilkomstvegane inn til planområdet går via fylkesveg 564. For utforming av avkøyrse/kryss/rundkøyring til fylkesveg er fylkeskommunen vegmynde. Utforming av dei to avkøyrslane er enno ikkje avklart eller godkjent av fylkeskommunen. Difor er det heller ikkje avklart kor stort areal som går til infrastruktur ved påkoplinga til fylkesvegen og tilhøyrande infrastruktur rundt. Kommunen er heller ikkje planmynde her, og er på noverande tidspunkt i prosess med å koordinere dette med fylkeskommunen som vegmynde. Sjølv om endring av delfelt B1 og B3, Sveåsen for forslagstillar blir vurderast som «mindre vesentleg», kan det i planlegginga og koordinering mot områdeplanen vera vesentleg, for utforming av infrastruktur og kryss/rundkøyring som ligg på omsøkt areal. Her vil mellom anna høgdenivå og stigningsforhold på/til tilgrensande infrastruktur vera viktig.

Fritak for forbod om tiltak framsett i søknad journalført motteke 20.05.2020 vert ikkje teken til følgje.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. 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, jf. fvl. § 27b.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Merethe Tvedt
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om fritak fra bygge- og deleforbud Dalstø, Mjåtviet - Mindre endring av reguleringsplan for Mjåtveitmarka område B1 og B3
Søknad om fritak fra bygge og deleforbud Mjåtveit Dalstø
Notat fra møtet i dag - Sveåsen
VS Notat fra møtet i dag - Sveåsen
VS Oppstartsmøte SveåsenMjåtveitmarka - ettersendelse dokumentasjon

Mottakarar:

Alver Invest AS

Kvassnesvegen 23

5914

ISDALSTØ