

# Sakspapir

| Saksbehandlar            | Arkiv  | ArkivsakID |
|--------------------------|--------|------------|
| Marianne Aadland Sandvik | FA-L12 | 18/2808    |

| Saksnr  | Utvalg                       | Type | Dato       |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 16/2019 | Utval for drift og utvikling | PS   | 19.02.2019 |

## Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering

### Vedlegg:

Varsel - Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø - Dalstø, i samband med områderegulering

Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø - Dalstø - Meland kommune

Tilbakemelding på førehandsvarsel GBNR 22/82

Tilbakemelding

Varsel om midlertidig forbud mot tiltak, Mjåtveitstø - Dalstø

### Saksopplysningar:

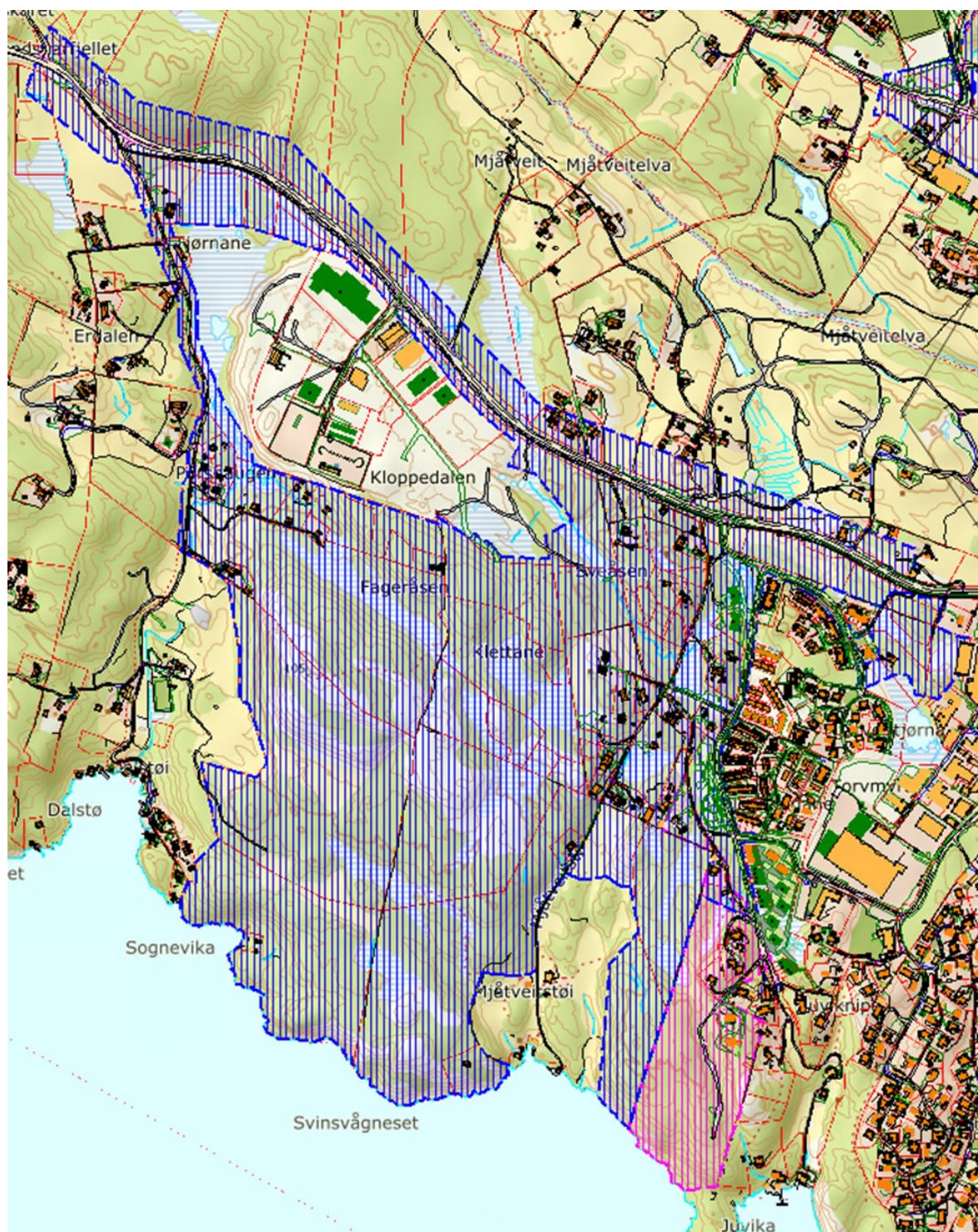
#### Saka gjeld:

Saka gjeld mellombels bygge- og deleforbod innanfor område Mjåtveitstø-Dalstø, som er under områderegulering. Heimel og vilkår for eit slikt forbod er plan- og bygningslova kapittel 13.

Bakgrunnen for at forbod må vurderast no, er trong for avklaring av arealbehov for teknisk infrastruktur inn i området, og konsekvensane eventuelle arealbehov kan få for allereie regulerte felt. Heilt konkret er det slik at vegtilkomst inn i byggeområde B8 og B9 kan skape behov for endra arealbruk innanfor tilgrensande områder som er omfatta av allereie vedtekne reguleringsplanar.

Området Mjåtveitstø til Dalstø, satt av til byggeområde for bustadar i kommuneplanen sin arealdel (område B8 og B9) er under regulering og skal inngå i ein områdereguleringsplan etter plan- og bygningslova (pbl) § 12-2. I perioden fram til områdereguleringsplanen er godkjent, bør ikkje kommunen leggje opp til utbygging som kan vere til hinder for ei best mogleg planlegging. På bakgrunn av dette må kommunen no vurdere om vi skal leggje ned mellombels forbod mot bygge- og deletiltak til planen er godkjent.

Ettersom grunneigarar har rett til å uttale seg før kommunen vurderer å fatte vedtak, førehandsvarsla rådmannen grunneigarar innanfor det aktuelle området, som markert med blå skravar på kartet under. Frist for tilbakemelding til kommunen vart sett til måndag 14.1.2019.



#### Merknad frå grunneigarar:

- Bygghuset Utvikling AS v/Stian Gripsgård, gbnr. 22/82, i e-post den 14.1.2019. Han viser til at det ikkje er ønskeleg med mellombels forbod mot tiltak for eigedomen, då dei vil byggje tre einebustadar på den no. Han viser til at dette er innanfor dagens reguleringsplan for eigedomen.
- Statens vegvesen, i brev datert 15.1.2019. Vegvesenet er positive til mellombels forbod mot tiltak i området under reguleringsarbeidet.
- Arkoconsult AS, på vegne av Gripsgård Bygg/Bygghuset Utvikling As, i e-post den 17.1.2019.

Merknaden gjeld gbnr. 22/13, som er omfatta av Reguleringsplan for Mjåtveitstø, planid: 125620150005, godkjent 13.12.2017. Dei utarbeider no byggesøknadar for eigedomen, og plan for tilkopling til vatn og avlaup er godkjent av kommunen. Søknadar for opparbeiding av utomhusarealet og første bustadprosjekt er snart klart.

Advokatfirmaet Harris AS, på vegne av Rygir Tomteutvikling AS og Mjåtveitmarka B16 AS, i brev datert 18.1.2019. Mjåtveitmarka B16 AS er i gang med utbygging av felt B5 og Rygir Tomteutvikling AS har utbyggingsrett til felt B1-B3, B7 fl. Det er også inngått opsjonsavtale med Alvergruppen AS på kjøp av tomter innanfor felt B1-B3. Alle desse eigedomane er regulert til byggeområde i Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002, godkjent 24.6.2009. Harris AS v/Olav Pedersen, legg fram følgjande merknadar:

1. Kommunen sitt varsel om mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø – Dalstø, datert 18.12.2018, er ikkje konkret grunngjeve med tanke på tiltaksforbodets formål, eller kva konkrete omsyn forbodet eventuelt skal ivareta for foreståande planarbeid. Det vert difor stilt spørsmål ved om varslinga er forsvarleg og i samsvar med forvaltningslova (fvl) § 17, då det begrenser partane sin moglegheit for kontradiksjon, samt bidrar til saksopplysning. Det vert difor anmoda om nytt varsel med ny frist for merknadar, for å sørgje for reell moglegheit for medverknad og kontradiksjon, jf. pbl § 5-1.
2. Merknadsstillar viser til at det i planarbeidet Dalstø-Mjåtveitstø er vurdert eit alternativ til ny hovudtilkomst som går vest for prosjektet til Mjåtveitmarka B16, der det i dag er gang og sykkelveg. Dei legg difor til grunn at dette er bakgrunnen for kommunen sitt varsel av 18.12.2018, sjølv om dette ikkje kjem fram av brevet. Merknadsstillar motset seg ei slik løysing, som vil få store konsekvensar for pågåande byggeprosjekt på B5 i form av dårleg bukvalitet og betydeleg økonomisk tap. Det vil også kunne få betydelege konsekvensar for eksisterande tomteareal, B1-B3, som følgje av inngripen i terrenget og dårleg tilkomst til området og dermed begrensa utnytting og høgare kostnader. Merknadsstillar meiner difor det er ein fordel om veg Sveåsen vert behalde som intern gang- og sykkelveg for en eksisterande bustadstrukturen, då åtskilt frå anna trafikk.

Veg Mjåtveitmarka har ei langt betre standard og breidde enn Sveåsen. Det vil difor vere ei langt gunstigare løysing om eksisterande tilkomst til Mjåtveitmarka vert oppgradert og forlengja mot område B8, med dimensjonering av nytt kryss mot fv564 Rosslandsvegen. Ei slik løysing antar ein vil vere mindre kostnadskrevjande en oppgradering av Sveåsen, og den løysinga som best ivaretek beståande veg- og planstruktur. Denne løysinga vil også best ivareta tilkomsten til område B1-B3, utan arealinngrep og konsekvensar for regulerte byggetomter, som elles vil måtte erstattast iht pbl § 15-3.

Rygir Tomteutvikling AS (saman med Alvergruppen AS) er positive til å diskutere konkrete løysingar for felt B1-B3 og B7 som ledd i planprosessen. Eit overordna mål må då vere at

eksisterande regulert byggeareal ikkje vert beslaglagt.

3. For pågåande byggeprosjekt på Mjåtveitmarka B5 kjem kommunen sitt varsel på eit svært ugunstig tidspunkt. Av dei fem leilighetsbygga som skal oppførast, har kommunen allereie gitt ramme- og igangsettingløyve til bygg A og B. Desse er også solgt. Prosjektering er gjennomført for samtlege fem bygg. Grunnarbeid for heile utomhusplanen er igangsatt og medgåtte kostnader for prosjektering og utomhusarbeid mv må fordelast over alle fem bygg. Konsekvensen av eit forbod vil dermed vere at heller ikkje bygg A og B kan gjennomførast som føresett. I yttarste konsekvens vil tilhøve vere ein bristane føresetnad for utbygginga, med den følgje at avtalar om allereie solgt leilegheiter må terminerast. Eit forbod for felt B5 framstår difor som uforholdsmessig, ettersom det føreligg alternativ.

Merknadsstillar oppmodar difor om at B5 ikkje vert omfatta av eit bygge- og deleforbod. Subsidiært oppmodar dei om at kommunen samtykkjer til at omsøkte tiltak kan godkjennast som føresett, jf. pbl § 13-1 tredje ledd.

4. Merknadsstillar gjer kommunen merksam på at kommunen i eit tilfelle som dette har eit mogleg objektivt erstatningsansvar for forspilte prosjekteringsutgifter. Det framstår som uklart om eit erstatningsansvar er eit aspekt som kommunen v/planmynde har vurdert før varselet av 18.12.2018, eller i planarbeidet for øvrig. Det vert difor anmoda at ein utset saken til spørsmålet er utreia og førelagt politisk beslutningsmynde før avgjerd om mellombels bygge- og deleforbod.

Det vert vist til brevet frå Harris AS, datert 18.1.2019, i si heilheit.

#### **Vurdering:**

##### Førehandsvarsel:

Advokatfirmaet Harris AS meiner at førehandsvarsel frå kommunen, datert 18.12.2018, ikkje er tilstrekkeleg grunngjeve med tanke på tiltaksforbodets formål, eller kva konkrete omsynet forbodet eventuelt skal ivareta for foreståande planarbeid. Han stiller difor spørsmål ved om varslinga er forsvarleg og i samsvar med fvl § 17, samt pbl § 5-1.

Fvl § 17 set krav til at forvaltningsorganet skal sjå til at saka er så godt opplyst som mogleg før vedtak vert treffe. Føresegna må sjåast i saman med fvl § 16 om førehandsvarsel, og parten sin anledning til kontradiksjon.

Når det gjeld fvl § 16 set andre ledd krav til innhaldet i eit førehandsvarsel. Dette inneber at ein i varselet skal gjere greie for kva saka gjeld og elles innehalde «*det som anses påkrevd for at parten på forsvarlig måte kan vareta sitt tarv.*»

I førehandsvarsel datert 18.12.2018 orienterte rådmannen om dei aktuelle eigedomane som vil inngå i ein områdeplan som er under regulering, og viste til kart med plangrenser. Vi viste også til at vi i perioden fram til områdereguleringsplanen er godkjent ikkje kan legge opp til utbygging som kan vere til hinder for ei best mogleg planlegging, og at vi på bakgrunn av det ville vurdere å fatte vedtak om mellombels forbod mot tiltak til planen er godkjent. Vi viste også til heimelen for å leggje ned

forbod, som er pbl § 13-1 første ledd, og at ein kan søkje om samtykke til gjennomføring av enkelte tiltak som ikkje står i fare for å gjere planlegginga vanskeleg, jf. tredje ledd.

Rådmannen har etter dette opplyst om dei faktiske føresetnadane for å leggje ned mellombels forbod. Noko meir grunngjeving ut over dette kan vi ikkje sjå at det var grunnlag for i førehandsvarselet, jf. fvl § 16. Vi finn difor ikkje grunnlag for å førehandsvarsle på nytt, med ny frist, før vi tek stilling til vedtak om eit mogleg bygge- og deleforbod.

Når det gjeld pbl § 5-1 som Advokatfirmaet Harris AS viser til, så legg føresegna til grunn at ein kvar som fremjar planforslag, skal leggje til rette for medverknad. Kommunen skal sjå til at dette er oppfylt i planprosessar som vert utført av andre offentlege organ eller private. Etter andre ledd har kommunen eit særleg ansvar for å sikre aktiv medverknad frå grupper i samfunnet. Rådmannen er einig med marknadsstillar i at ein må sikre medverknad i planprosessen i samsvar med pbl § 5-1, og vi føreset at dette vert ivareteke. Vi kan likevel ikkje sjå at føresegna har betydning for vurdering av mellombels forbod mot tiltak under planprosessen.

#### Erstatningskrav:

Advokatfirmaet Harris AS varslar erstatningskrav for vedtak som kan medføre spilte prosjekteringsutgifter for felt B5, og meiner at sak som gjeld bygge- og deleforbod må utsettast til kommunen har utreda spørsmål om erstatningsansvar og forelagt dette til politisk beslutningsmynde for avgjerd.

Eit mellombels bygge- og deleforbod vil utsetje sakshandsamingsfristen for blant anna søknad om rammeløyve for hus C, D og E innanfor Mjåtveitmarka B5. Eit vedtak om mellombels bygge- og deleforbod får ingen konsekvensar for utnyttinga av eigedomane innanfor planområdet, i motsetning til planprosessen og det endelege planvedtaket.

På bakgrunn av dette kan ikkje rådmannen sjå at det er grunnlag for å vurdere eit mogleg erstatningsansvar på noverande tidspunkt. Vi er likevel einige i at eit slikt ansvar må vurderast før ein tek stilling til kor infrastruktur og liknande skal plasserast, viss den aktuelle plasseringa kjem i konflikt med planlagt utbygging i området.

Rådmannen finn i den samanheng grunnlag for å kommentere at utbyggjar har ei plikt til å avgrense ein mogleg skade, slik at den ikkje aukar i omfang. Vi viser til at utvida plangrense for områdeplanen vart varsla 11.7.2018, med merknadsfrist 7.8.2018. Då var Rygir Tomteutvikling AS varsla, som grunneigar av bl.a B1, B3 og B5. Tysseland Arkitektur AS sendte inn søknad om rammeløyve for opparbeiding av utomhusarealet og oppføring av to bygningar på B5 den 29.6.2018. Fordi søknadane var mangelfulle vart ikkje rammeløyva godkjent før 19.9.2018, altså etter at plangrensa var endra. Det vart likevel søkt om løyve til igangsetting, noko som vart gitt i vedtak datert 23.11.2018, DS-316/2018. Til tross for at kommunen i møte den 28.11.2018 varsla at vi må vurdere eit mellombels forbod mot tiltak innanfor planområdet, valte utbyggjar her å gå i gang med prosjektet.

#### 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, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.»*

Formålet med eit mellombels forbod er å gje reguleringsmynde tid og moglegheit for å vurdere den framtidige arealdisponeringa i området utan å måtte gje løyve til søknadar som kan vere vanskeleg for det framtidige reguleringsarbeidet.

Grunnvilkåret for å leggje ned mellombels forbod mot tiltak etter pbl § 13-1 er at plan- og bygningsmynde finn at eit område bør planleggjast i form av regulering eller rullering av arealdelen til kommuneplanen.

I dette tilfellet er det starta regulering av området Mjåtveit-Dalstø som vist på kartet tidlegare i saksframlegget. Det geografiske området er dermed tilstrekkeleg definert, og rådmannen finn at grunnvilkåret for å vedta mellombels forbod mot tiltak innanfor området, er oppfylt.

Vidare må ein ta stilling til kva tiltak som kan møtast med mellombels forbod, jf. pbl § 13-1 første ledd. Føresegna viser til oppretting og endring av eigedom eller tiltak etter § 1-6 *«og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet.»* Pbl § 1-6 viser til tiltak i form av oppføring, riving, endring, medrekna fasadeendring, endra bruk og andre tiltak knytt til bygningar, konstruksjonar og anlegg, samt terrenginngrep og oppretting og endring av eigedom. Som tiltak *«regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.»*

Rådmannen kan ikkje sjå at eit vedtak om mellombels forbod skal omfatte søknad om følgjande, under føresetnad av at det er på eigedom som allereie er bebygd med bustad eller fritidsbustad:

- 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.

Rådmannen finn at søknad om øvrige tiltak etter pbl § 1-6 *«kan vanskeliggjøre planarbeidet,»* jf. pbl § 13-1 første ledd. Vi viser i den samanheng særleg til at den tekniske infrastrukturen i området ikkje er avklart, og at dette må avklarast før det kan opnast for meir bygging i området.

Det er lagt fram forslag, som Advokatfirmaet Harris AS, viser til, om ei plassering vest for Mjåtveitmarka B5. Plassering av hovudtilkomst, samt teknisk infrastruktur generelt i feltet, skal avklarast etter ein trafikkanalyse. Premissane for analysen er klar, men kven som skal utarbeide analysen er ikkje avklart på noverande tidspunkt. Når analysen er klar, vil rådmannen legge opp til ei politisk handsaming, der ein tek stilling til kva infrastruktur ein vel for området.

Viss marknadsstillar har innspel til vurderinga om val av hovudtilkomst, må dette spelast inn i planprosessen, og er dermed ikkje tilhøve som skal vurderast i samband med vedtak om bygge- og deleforbod.

Rådmannen har allereie i møte, med grunneigarar og utbyggarar innanfor områdereguleringsplanen, den 28.11.2018 varsla utbyggjarar i området om at vi må vurdere å leggje ned bygge- og deleforbod for området viss det kjem inn nye byggjesøknadar. Søknad frå Mjåtveitmarka B16 AS om rammeløyve til oppføring av bygg C, D og E, journalført motteke 12.12.2018, utløyste dermed ei vurdering av om det bør leggjast ned bygge- og deleforbod for området inntil områdeplanen er vedteke. Eit vedtak

om mellombels forbod vil utsetje fristar for handsaming av byggjesøknadane.

Ettersom arealet skal inngå i ein områdereguleringsplan, kan ein også stille spørsmål ved om kommunen har plikt til å leggje ned mellombels forbod mot tiltak som kan vere i strid med ønska arealdisponering innanfor området. Når plan- og bygningslova har satt kommunen til å sørge for at arealbruken skjer i samsvar med det som til ei kvar tid står fram som ønskjeleg ut ifrå eit samfunnsmessig perspektiv, kan ein ikkje la vere å bruke den kompetanse til å leggje ned mellombels forbod som lova har gitt.

- Merknad frå Bygghuset Utvikling AS v/Stian Gripsgård, om gbnr. 22/82:

Gripsgård viser til at det ikkje er ønskjeleg med mellombels forbod mot tiltak på eigedomen, då dei vil byggje tre einebustadar på den no.

Rådmannen viser til at eigedomen både skal inngå i områdereguleringsplanen og i detaljreguleringsplan for Tonesmarka, gnr. 22 bnr. 4 m.fl. Det er pr i dag ikkje ein gjeldande reguleringsplan for eigedomen, og rådmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å opne for bygging i form av fortetting, jf. føresegn 2.1.1 a) til KPA. Eigedomen må regulerast før ein kan søkje om utbygging, og infrastruktur må avklarast i områdeplanen. Vi finn difor ikkje grunnlag for å unnta eigedomen frå eit mellombels byggje- og deleforbod.

- Merknad frå Arkoconsult AS, på vegne av Gripsgård Bygg/Bygghuset Utvikling AS, om gbnr. 22/13:

Eigedomen er omfatta av Reguleringsplan for Mjåtveitstø, planid: 125620150005, og var godkjent 13.12.2017. Det er utarbeida plan for tilkopling til kommunalt vatn og avlaup, som er godkjent av kommunen. Søknad for opparbeiding av utomhusarealet og første bustadprosjekt er snart klart.

Reguleringsplanen som gjeld for eigedomen er ny, og utbyggjar er gjort merksam på at det kan skje endringar for tilkomsten til prosjektet på grunn av områdereguleringa. Ved å bygge ut no vil ein dermed pådra seg kostnader med opparbeiding av infrastruktur, på grunn av regulerte rekkefølgekrav, som vil kunne bli endra ved seinare utbygging i området.

Fordi ein ikkje har avgjort kor infrastrukturen kjem i det nye feltet, kan rådmannen likevel ikkje sjå at det er grunnlag for å opne for utbygging på eigedomen før plassering av infrastrukturen er bestemt. Vi finn difor at byggje- og deleforbodet må gjelde også for denne eigedomen, men at utbyggjar kan søkje om fritak frå forbodet når plassering av infrastrukturen innanfor områdeplanen er vedteke. Som nemnt over vil rådmannen leggje opp til ei politisk handsaming av plassering av infrastrukturen når denne er avklart.

- Merknad frå Advokatfirmaet Harris AS v/advokat Olav Pedersen, på vegne av Rygir Tomteutvikling AS og Mjåtveitmarka B16 AS, eigar og utbyggjar innanfor Mjåtveitmarka B1, B3 og B5:

Merknadane er vurdert undervegs i saksframlegget. Rådmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å frita Mjåtveitmarka B1, B3 eller B5 frå eit mellombels byggje- og deleforbod.

Tiltakshavar for byggetiltaka innanfor område B5 har opplyst at eit mellombels forbod vil få som konsekvens at heller ikkje bygg A og B, som har godkjente byggeløyve, kan gjennomførast som planlagt. Rådmannen meiner likevel at det er rett å vedta eit forbod som gjeld heile området inntil

trafikkanalysen er gjennomført og arealbehov avklart. Som vist til Arkoconsult AS i merknaden over kan tiltakshavar søke om løyve til fritak frå bygge- og deleforbodet når infrastrukturen er avklart, under føresetnad av at plassering av infrastrukturen ikkje kjem i konflikt med gjeldande reguleringsplan.

#### Konklusjon:

Ettersom området frå Mjåtveit til Dalstø er under områderegulering, finn rådmannen at vilkåra for å vedta mellombels bygge- og deleforbod etter pbl § 13-1 første ledd er oppfylt.

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

Etter ei vurdering av innkomne merknadar, finn ikkje rådmannen grunnlag for å frita enkelte eigedomar frå forbodet, men viser til at det kan søkjast om fritak frå forbodet når vedtak om plassering av infrastruktur i området er endeleg avgjort, jf. pbl § 13-1 tredje ledd.

#### Vidare saksgang:

Dersom kommunen vedtek mellombels forbod mot tiltak etter pbl § 13-1 første ledd, skal alle grunneigarar som vedtaket gjeld for ha tilsendt vedtaket, slik at dei kan vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling vedtek mellombels forbod mot tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 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 bebyggd 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.»

## **Utval for drift og utvikling - 16/2019**

### **UDU - behandling:**

Fredrik Seliussen, H hadde varsla at han ville ha sin habilitet vurdert då han er dagleg leiar i Furefjellet AS som i eit privat-offentleg samarbeid saman med Meland kommune utviklar områdeplan for Dalstø-Mjåtveitstø .

Fredrik Seliussen gjekk frå ved handsaming av habilitetsspørsmålet.

Terje Larsen tok sete.

### **Avrøysting:**

**Med tilvisning til forvaltningslova § 6 e, pkt. 2 vart Fredrik Seliussen samrøystes erklært inhabil.**

Terje Larsen tok del i handsaming av saka.

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.**

### **UDU - vedtak:**

Utval for drift og utvikling vedtek mellombels forbod mot tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 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.