

Arkiv: <arkivID><jplD> FA-L42, HistSak-18/2808, FA-L12

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato: 29.09.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
140/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

Mellombels forbod mot tiltak innanfor områdeplan for Mjåtveitstø - Dalstø

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd skal mellombels forbod mot tiltak innanfor områdeplan for Mjåtveitstø – Dalstø datert 19.2.2019, saksnr 16/2019, framleis gjelde.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Utval for areal, plan og miljø 14.10.2020:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Det mellombelse forbodet mot tiltak innanfor områdeplan for Mjåveitstø - Dalstø vert oppheva med verknad frå i dag.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 140/20 Vedtak:

Det mellombelse forbodet mot tiltak innanfor områdeplan for Mjåveitstø - Dalstø vert oppheva med verknad frå i dag.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Saka gjeld

Utval for areal, plan og miljø har bede administrasjonen om å leggje fram vedtak om mellombels forbod mot tiltak innanfor områdeplan for Mjåtveitstø – Dalstø for ny vurdering.

Historikk

Utval for drift og utvikling i Meland kommune la ned mellombels forbod mot tiltak innanfor

område Mjåtveitstø – Dalstø som er under områderegulering, i møte den 19.2.2019, i sak 16/2019.

Følgjande står i vedtaket:

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

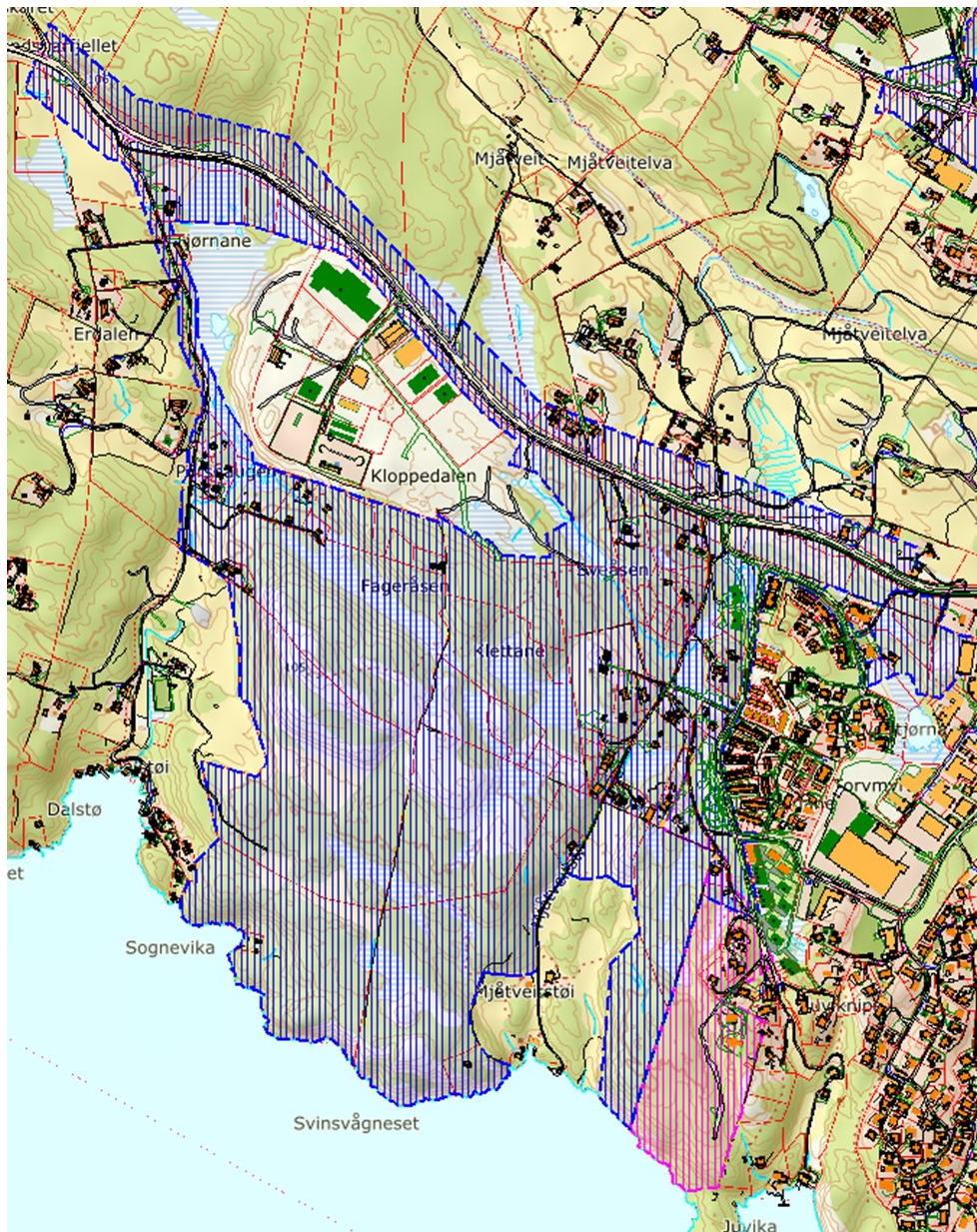
Forbodet skal gjelde for alle tiltak etter pbl § 1-6, innanfor angjeve område på kart tidlegare i saksframlegget, med unntak av følgjande tiltak på bebygd eigedom:

- 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.»

Forbodet vart lagt ned fordi det var trong for avklaring av arealbehov for teknisk infrastruktur inn i området og trong for vurderingar knytt til kva konsekvensar arealbehovet vil få på allereie regulerte felt. Vegtilkomst inn i byggeområde B8 og B9 (Mjåtveitstø-Dalstø) kan skape behov for endra arealbruk innanfor tilgrensande område som er omfatta av allereie vedtekne reguleringsplanar.

Arealet som er omfatta av gjeldande bygge- og deleforbod er vist med blå skravur på kartet under:



Vurdering

Det følgjer av 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 rulling av arealdelen til kommuneplanen.

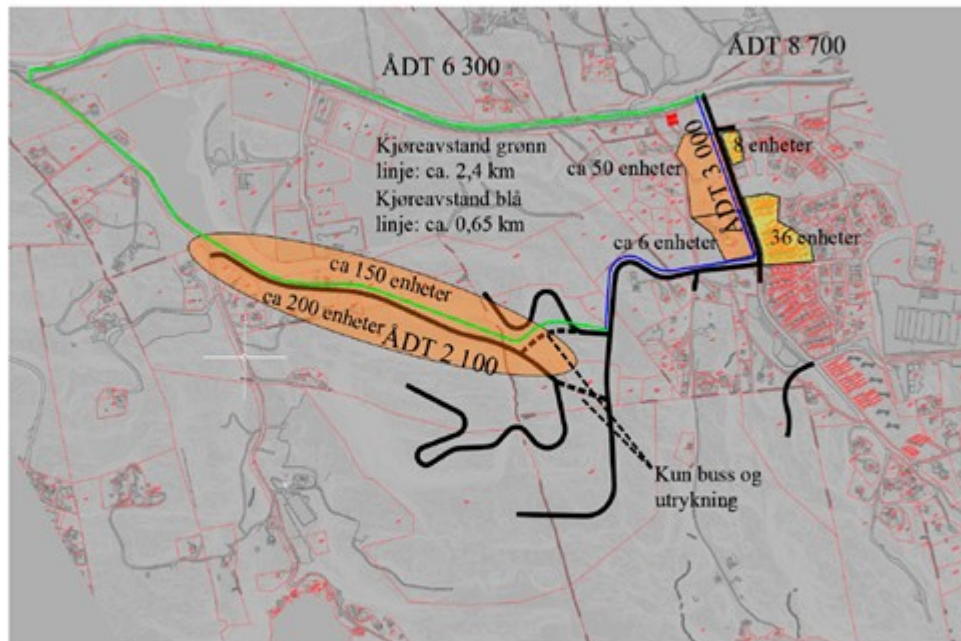
I dette tilfellet pågår det regulering av området Mjåtveitstø-Dalstø som vist på kartet tidlegare i saksframlegget. Det geografiske området er dermed tilstrekkeleg definert, og rådmannen finn at grunnvilkåret for å vedta mellombels forbod mot tiltak innanfor området, framleis er oppfylt.

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 annan virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.»

Rådmannen er framleis av den oppfatning at eit vedtak om mellombels forbod ikkje 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.

Vidare er rådmannen framleis av den oppfatning at øvrige tiltak etter pbl § 1-6 kan gjere vidare planarbeid vanskeleg. Vi viser i den samanheng til at hovudstrukturen for teknisk infrastruktur (veg inn i området) for bustadane har vore vurdert av formannskapet i Meland kommune. Følgjande hovudprinsipp vart vedteke av formannskapet i møte den 19.6.2019, saksnr 53/2019, og skulle leggjast til grunn for vidare planarbeid:



Til grunn for formannskapet sitt vedtak låg ein trafikkrapport utarbeida av Cowi As.

I etterkant av vedtaket er det kome fram at trafikkrapporten ikkje i tilstrekkeleg grad tek høgde for at det vert planlagt for ein skule og ein barnehage i områdeplanen. I tillegg pågår det reguleringsplanarbeid på ein tilgrensande eigedom der det vert planlagt for eit forsamlingshus (Reguleringsplan for Tonesmarka, planID 125620080005). Infrastruktur til både bustadar, skule, barnehage og forsamlingshus må vurderast i områdeplanen. Administrasjonen si foreløpige vurdering er at vi ikkje kan planlegge for ei slik auke i trafikkbelastninga inn i Mjåtveitmarka. Kartet under viser eksisterande situasjon, der det er bygd tett på vegen som er tenkt nytta inn i området i områdeplanen:



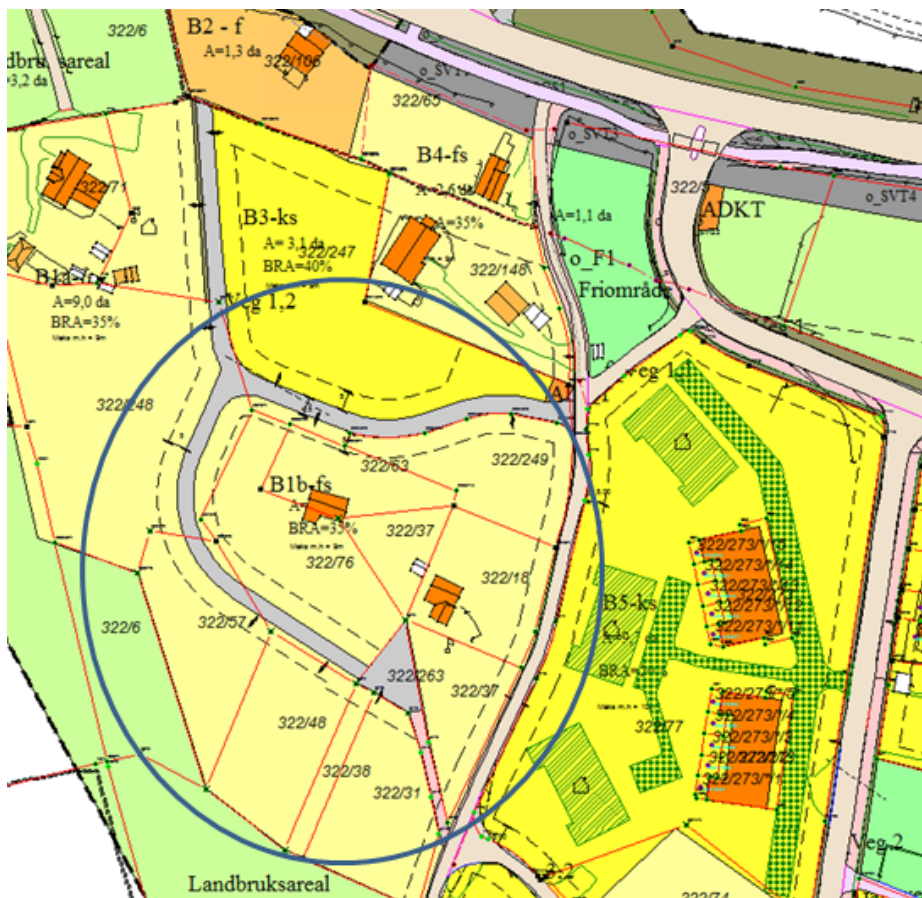
Vidare har Statens vegvesen, og no Vestland fylkeskommune, vore tydeleg på at det ikkje skal etablerast fleire avkøyringar frå fylkesvegen mellom Mjåtveit og Dalstø inn i området. Dette inneber at må det må jobbast med å finne gode løysingar for tilkomst inn i området, både for framtidig utbygging og for eksisterande bebyggelse i Mjåtveitmarka.

Kartet som vart godkjent av formannskapet i Meland den 19.6.2019 viser at det skal vurderast å flytte avkøyringa frå fylkesvegen og inn i Mjåtveitmarka. Her må ein sjå på ulike løysingar, under dette om omfanget vil krevje at det må opparbeidast rundkøyring. Avkøyringa vil uansett krevje areal, og kva konsekvens dette vil ha blant anna for sidebekken til Mjåtveitelva som kjem ned i området må også vurderast.

Det må også vurderast om tilkomst til området kan løysast på anna vis, men utan at det må opparbeidast ei ny avkøyring mellom Mjåtveit og Dalstø. Administrasjonen har difor bede plankonsulenten, Ard Arealplan, om å sjå på moglegheita for ein felles tilkomst inn i området, men der tilkomsten til områdeplanen og forsamlingshuset vert delt frå veggen til eksisterande bebyggelse i Mjåtveitmarka like etter krysset.

Det ovanneemde inneber at Ard Arealplan blant anna må sjå på moglegheita for å lage tilkomstveg inn i områdeplanen via Sveåsen. Sveåsen er vist med omtrentleg plassering på

kartet under, markert med blå ring.



Sveåsen er regulert til frittliggjande småhusbebyggelse i Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planID 125620060002, men er omfatta av gjeldande bygge- og deleforbod og er ikkje bygd ut etter planen.

Administrasjonen si vurdering er at tilkomsten inn i områdeplanen ikkje er avklart. Ved å oppheve gjeldande bygge- og deleforbod, vil blant anna Sveåsen kunne byggast ut i samsvar med gjeldande reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Dette vil stenge for ein mogleg tilkomst til B8 og B9 og kan i verste fall medføre at områdeplanen ikkje kan godkjennast.

Konklusjon

Oppheving av gjeldande bygge- og deleforbod kan i verste fall medføre at det ikkje vil kunne finnast løysingar for tilkomst inn i området Mjåtveitstø-Dalstø. Då er det heller ikkje grunnlag for å godkjenne områdeplanen.

Før tilkomst inn i områdeplanen er avklart, kan ikkje administrasjonen sjå at gjeldande bygge-

og deleforbod bør opphevast då det vil kunne gjere vidare planarbeid vanskeleg.

Regelverk

1. Plan- og bygningslova § 13-1