

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
033/15	Plan- og miljøutvalet	PS	04.03.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Frøydis Ones	14/1135

Forlenging av mellombels forbod mot tiltak innanfor planområdet områdeplan for Knarvik sentrum

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Lindås kommune vedtek i samsvar med plan- og bygningslova § 13-3, jf. §13-1, å forlenga det mellombelse forbodet mot tiltak innanfor plangrensa til områdeplan Knarvik sentrum. Jf. sak 132/10 og sak 48/14. Forbodet gjeld til planen er vedteken av kommunestyret jf § 13-2.

Tiltak er definert som oppretting og endring av eigedom, eller tiltak etter § 1-6, og andre tiltak som kan vanskeleggjere planarbeidet.

Plan- og miljøutvalet tek avgjerd i spørsmål om tiltak som kan gjennomførast utan at planlegginga vert negativt råka, jf. plan- og bygningslova § 13-1, 2.ledd.

Plan- og miljøutvalet - 033/15

PM - behandling:

Ingrid Fjeldsbø-H var ugild grunna private eigarinteresser, og deltok difor ikkje i handsaming av denne saka.

Merknader frå Kvassnesveien 32 og Vatnøy Eiendom pluss merknader frå Knarvik senter v/arkitektgruppen CUBUS, vart utdelt i møte.

Fellesframlegg:

Rådmannen sitt framlegg med endring:

Endring til siste setning i første avsnitt.

Forbodet gjeld , seinast 18.06.15.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune vedtek i samsvar med plan- og bygningslova § 13-3, jf. §13-1, å forlenga det mellombelse forbodet mot tiltak innanfor plangrensa til områdeplan Knarvik sentrum. Jf. sak 132/10 og sak 48/14. Forbodet gjeld til planen er vedteken av kommunestyret jf § 13-2, seinast 18.06.15.

Tiltak er definert som oppretting og endring av eigedom, eller tiltak etter § 1-6, og andre tiltak som kan vanskeleggjere planarbeidet.

Plan- og miljøutvalet tek avgjerd i spørsmål om tiltak som kan gjennomførast utan at planlegginga vert negativt råka, jf. plan- og bygningslova § 13-1, 2.ledd.

Saksopplysningar:

Plan- og miljøutvalet vedtok i møte den 2. april 2014 (sak 48/14) å forlengja mellombels forbod mot tiltak i planområdet til Knarvik sentrum (sak 132/10). I følgje dette vedtaket gjeld forbodet inntil 1 år frå vedtaksdato, eller til planen er vedteken med endeleg rettsverknad. Områdeplan for Knarvik sentrum vert ikkje formelt vedtatt innanfor dei tidsrammene som vedtaket av 2. april 2014 fastset. Det er ynskjeleg å forlenga forbodet, med same grunngeving som i dei to tidlegare sakene. Eit tilleggspunkt er og at endringar i føresegna om rekkefølge vil gje betre rammer for den framtidige utbygginga. Det er forventa at områdeplanen for Knarvik sentrum skal handsamast av kommunestyret i møte den 18. juni i år.

Grunneigarar er varsla i brev av 18. februar, med merknadsfrist 3. mars.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Plan- og miljøutvalet vedtok følgjande i sak 48/14:

Lindås kommune vedtek i samsvar med plan- og bygningslova § 13-3, jf. §13-1, å forlenga det mellombelse forbodet mot tiltak innanfor plangrensa til områdeplan Knarvik sentrum. Jf. sak 132/10.

Forbodet gjeld inntil 1 år frå vedtaksdato, eller til planen er vedteken med endeleg rettsverknad jf § 13-2.

Tiltak er definert som oppretting og endring av eigedom, eller tiltak etter § 1-6, og andre tiltak som kan vanskeleggjere planarbeidet.

Plan- og miljøutvalet tek avgjerd i spørsmål om tiltak som kan gjennomførast utan at planlegginga vert negativt råka, jf. plan- og bygningslova § 13-1, 2.ledd.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

- Saka skal avgjerast av Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Plan- og miljøutvalet vedtok i sak 132/10 (møte den 5. mai 2010): «...i samsvar med plan- og bygningslova §13-1 å leggje ned mellombels forbod mot tiltak (definert som oppretting og endring av eigedom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet) innanfor plangrensa til områdeplan Knarvik sentrum. Forbodet gjeld fram til områdeplan for Knarvik sentrum er vedteke, jf § 13-2.

Plan- og miljøutvalet tek avgjerd i spørsmål om tiltak som kan gjennomførast utan at planlegginga vert negativt råka, jf. plan- og bygningslova § 13-1, 2.ledd.»

Bakgrunnen for vedtaket i 2010 kjem fram i sak 132/10 «Mellombels forbod mot tiltak innanfor plangrensa til områdeplan Knarvik sentrum»:

Saksutgreiing:

Plan- og miljøutvalet tek stilling til spørsmålet om midlertidig forbod mot tiltak innanfor plangrensene til områdeplan for Knarvik sentrum.

Plan- og miljøutvalet vedtok i sak 49/10 (møte den 24.02.2010) å vurdere å leggje ned midlertidig forbod mot tiltak til planspørsmåla er endeleg avgjort.

Varsel om vurdering av mellombels forbod mot tiltak i planområdet var kunngjort i avisa Nordhordland den 7. mars i år, i fellesdistribusjon i avisa Nordhordland den 24. mars, og på heimesida til Lindås kommune. I tillegg er grunneigarar, naboar, og aktuelle andre instansar varsla i brev datert 2. mars i år. Merknadsfristen var sett til 17. april. Det er ikkje kome inn merknader til varselet om å leggje ned mellombels forbod mot tiltak i planområdet. Merknadene er knytt til planarbeidet og planprogrammet for Knarvik sentrum. Sidan desse er presentert og vurdert i ei eiga sak vert desse ikkje teke inn i

denne saka.

I følgje plan- og bygningslova kapittel 13-1 kan kommunen vedta at "...oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter §1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen."

Om planspørsmålet ikkje er endeleg avgjort seinast 4 år etter at forbodet er lagt ned, fell forbodet vekk, jf. § 13-2. Kommunen kan og forlenga fristen i særlege tilfelle, § 13-3.

Vurdering:

Det føreståande planarbeidet kan gje andre moglegheiter i sentrumsområdet i Knarvik enn gjeldande reguleringsplan opnar for. Med mange grunneigarar innanfor plangrensene, kan eit ynskje om å få gjennomført tiltak i samsvar med gjeldande plan, kunne gje ringverknader for moglegheiter for andre grunneigarar og for dei gode fellesløysingane. Områdeplanen for Knarvik vil krevje gode løysingar på komplekse problemstillingar. Det er difor viktig at det vert etablert ei ro rundt planarbeidet slik at både administrasjonen og politisk nivå får høve til å setje fokus på dei framtidige løysingane. Gjennom planprogrammet er det definert kontaktpunkt med grunneigarar for å sikra dialog og felles referanseramme for den vidare utviklinga.

Sidan det heller ikkje er kome merknader på eit mellombels forbod mot tiltak, vil administrasjonen tilrå at plan- og miljøutvalet iverkset mellombels forbod mot tiltak fram til områdeplanen for Knarvik sentrum er godkjent. Områdeplanen skal etter planprogrammet vere godkjent i juni 2011.

Administrasjonen tilrår at plan- og miljøutvalet tek avgjerd i saker om aktuelle tiltak som kan gjennomførast utan at det vil vanskeleggjere planlegginga.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Det er ikkje direkte miljøkonsekvensar knytt til denne saka.»

Forlenga forbod mot mellombels tiltak

Spørsmålet om ei forlenging av mellombels forbod mot tiltak vert reist fordi arbeidet med områdeplan for Knarvik sentrum ikkje er avslutta, og enno er i prosess. Plan- og bygningslova opnar i utgangspunktet for ei 4 års ramme for mellombels forbod etter plan- og bygningslova § 13-3. I følgje plan- og bygningslova §13-3 kan kommunen: «...i særlege tilfeller forlengje fristen.» Fire års grensa er ikkje absolutt, men det må liggje føre særlege tilfelle for å kunne forlenga eit mellombels forbod mot tiltak. I tillegg må vedtak om forlenging av dette forbodet treffast før tidsramma for vedtaket av 5. mai 2010 er gått ut. Eit eventuelt vedtak om forlenging av vedtaket må difor treffast før 5.mai 2014.

«Særlige tilfelle», jf. plan- og bygningslova §13-3

Områdeplan for Knarvik sentrum var til første gongs offentlig ettersyn i perioden februar til april 2012. Fylkesmannen i Hordaland gav motsegn til framlegget på grunn av «...manglande gjennomgåande grøntområde og siktliner i planen.» Løysinga for å utvikla ein plan som i større grad har desse kvalitetane med, var å utarbeida kvalitetsprogrammet før planen vart vedteken, og ikkje i ein seinare fase slik det var sagt i planfamlegget som var til første gongs ettersyn. Etter innhenting av anbod i samsvar med lov om offentlege anskaffelser, starta konsulentfirmaet arbeidet med kvalitetsprogrammet i januar 2013.

For å sikra gode kvalitetar og grøntareal i det nye planframlegget, har det vore viktig å utnytta arealet under bakken i større grad enn tidlegare vist. Gjennom dette arbeidet vart det behov for å sjå nærare på byggegrensa med omsyn til den framtidige tunnelen for E39 under Knarvik sentrum. Heile hausten 2013 gjekk med i hovudsak til dette arbeidet, og i siste fase kombinert med vurdering av inn- og utkøyrsløse knytt til parkeringsanlegg under bakken. Det har vore tett dialog med Statens vegvesen i denne fasen av arbeidet.

Administrasjonen er i sluttfasen av arbeidet med å få ferdigstilt eit framlegg til plan. Eit planframlegg skal diskuterast i arbeidsgruppa for planarbeidet den 18. mars. Deretter får styringsgruppa presentert planframlegget i møte før plan- og miljøutvalet får planen lagt fram for vurdering av andre gongs offentlig ettersyn.

Enkeltvedtak etter forvaltningslova

Eit mellombels forbod mot tiltak etter kapittel 13 i plan- og bygningslova er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova. Part skal i samsvar med forvaltningslova §16 varslast og ha høve til å uttala seg innan nærare frist. Fristen går frå den dagen varselet er sendt, når ikkje anna er sagt.

Brev av 13. mars 2014 er sendt grunneigarar innanfor planområdet, og naboar til planområdet. Partane har fått 2 vekers merknadsfrist.

Vurdering

Det vert vist til vurderinga i sak 132/10. Situasjonen som skildra i saka er den same no. Problemstillingane som skal løysast i Knarvik er komplekse. Eit tiltak på ein tomt kan lett gje konsekvensar for moglegheita for gjennomføring av tiltak, i samsvar med den nye planen, på ein annan tomt. Lindås kommune har lagt mykje ressursar inn i arbeidet med områdeplanen. Fleire grunneigarar ynskjer å utvikla sine eigedomar på ein annan måte enn det gjeldande reguleringsplan for området viser. Det er difor viktig å skapa ro rundt denne siste delen av planprosessen.

Vi er i ferd med å få fram eit planframlegg som skal handsamast av plan- og miljøutvalet i vår. Og vi har von om å få planen godkjent i løpet av hausten 2014.

Motsegnet frå Fylkesmannen i Hordaland ved første gongs offentlig ettersyn, og den ekstra fasen der byggegrenser og E39 i framtidig tunnel under Knarvik sentrum vart vurdert, har heilt klart ført til auka tidsbruk i planarbeidet. Kombinasjonen med at det er komplekse problemstillingar som skal løysast har ført til at 4 år ikkje var ei tilstrekkeleg tidsramme for planarbeidet, og dermed for det mellombelse forbodet mot tiltak. Administrasjonen meiner det ligg føre «særlige tilfelle» i samsvar med plan- og bygningslova § 13-3, og tilrår difor ei forlenging av mellombels forbod mot tiltak innanfor planområdet Knarvik sentrum på 2 år, eller inntil planen er vedteken. Eit mellombels forbod går automatisk ut når planen er vedteke, og vert såleis ikkje gjeldande etter planvedtaket.

Grunneigarar er varsla i samsvar med reglane i forvaltningslova i brev sendt den 14. mars 2014. Fristen for å kome med merknad er etter administrasjonen sin skrivefrist (17. mars) til møtet den 2. april. Eventuelle merknader frå grunneigarar vert difor sendt plan- og miljøutvalet før møtet. Administrasjonen vil og gje ei vurdering av eventuelle merknader i møtet den 2. april.”

Vurdering

Det vert vist til vurderinga i sak 132/10 og 48/14. Arbeidet med områdeplan for Knarvik sentrum er i slutfasen. Det er gjort endringar i planframlegget med omsyn til føresegna om rekkefølge i tillegg til andre presiseringar. Endringa knytt til rekkefølge er ei føremon for grunneigarane ved at det vert større fleksibilitet knytt til gjennomføringa av dei ulike tiltaka.

Ei endring krev ny offentleg ettersyn på 6 veke. Dette medfører at kommunen ikkje vil kunne få planframlegget handsama av kommunestyret før vedtak om mellombels forbod går ut 2. april i år.

Plan- og miljøutvalet skal i møte i mars ta stilling til eit revidert planframlegg for områdeplan Knarvik sentrum. Om utvalet vedtek å leggje planen til ny offentleg ettersyn er det forventa at planframlegget kan vedtakast av kommunestyret 18. juni 2015.