



Byggmester Knut Henanger AS
Mjåtveitstø 33A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1574 - 19/20334

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
03.10.2019

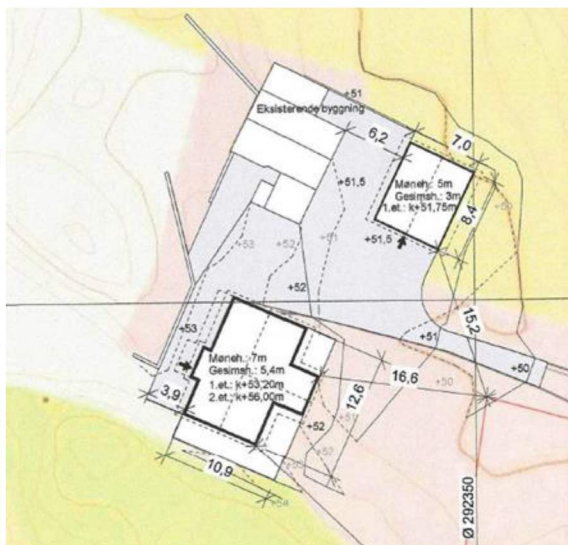
Avslag - GBNR 22/16 - Søknad om fritak frå forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering

Administrativt vedtak. Saknr: 225/2019

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om fritak frå mellombels bygge- og deleforbod innanfor området Mjåtveitstø-Dalstø, som er under områderegulering, for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad og garasje på gbnr. 22/16.



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 20.9.2019.

Postadresse
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt
www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Historikk:

Utval for drift og utvikling (UDU) gav i vedtak datert 19.2.2019, i sak 16/2019, mellombels bygge- og deleforbod for heile området som er under regulering. Grunngeving for vedtaket var at det var trong for avklaring av arealbehov for teknisk infrastruktur i området, og konsekvensane dette kunne få for allereie regulerte felt.

Det vart gitt følgjande 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. byggesaksforskrifta (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 planspørsmålet 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 følgje 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.»*

Søklar skriv følgjande grunngeving for søknad om fritak:

Vedlagt utsnitt frå forslag til infrastruktur i områdeplanen Dalstø .Mjåtveistø viser vegtrase inn i område B-9 . Plankartet viser korleis ny avkjørsel til Gnr 22/16 er løyst på ein måte som tilfredsstillar krav i PBL. Ard arealplan som arbeider med områdeplanen har i vedlagt dokument bekrefta at Gnr. 22/16 ikkje vil koma i konflikt med ny vegtrase`. På grunn av krav til stigning på vegen vil den ikkje under nokon omstende kunne koma nærare ny omsøkt bustad. Eigar av Gnr 22/16 har angått avtale med Furefjellet Invest AS om sal av det areal som er naudsynt til infrastruktur i området.

Sjølv om det formelt ikkje er gjort endeleg vedtak om plassering av infrastruktur meiner me at erklæring frå Ard og vedlagt utsnitt frå forslag til plankart viser at omsøkt bygging ikkje vil få konsekvensar for planlagt infrastruktur i området. Avtale om kjøp av areal sikrar gjennomføring av infrastruktur i området.

Eit fritak frå dette forbodet vil derfor ikkje medføra nokon negativ verknad på den nye områdeplanen . Sidan grunneigar har inngått avtale med utbyggjar som sikrar gjennomføring av

infrastruktur vil saka vil heller ikkje skapa uheldig presedens for tilsvarende søknader, snarare tvert imot.

Vidare har søkjar lagt ved ein uttale frå Aslaug Sæther ved Ard arealplan AS som skriv at det omsøkte tiltaket ikkje vil kome i konflikt med forslag til områdeplan og planlagd vegtrasè.

Cowi AS har i samband med områderegulering av Mjåtveistø-Dalstø utarbeida ein trafikkanalyse etter bestilling av rådmannen.

Analysen viste fire ulike alternativ for tilkomst inn til området. Formannskapet tok i møte den 19.6.2019 stilling til kva tilkomst som skal leggest til grunn for det vidare planarbeidet.

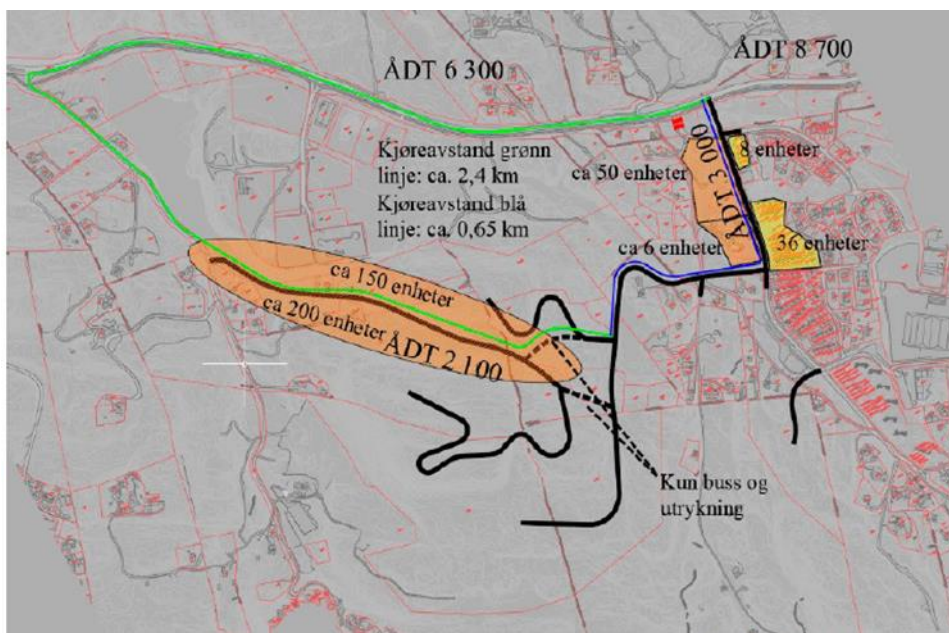
Formannskapet beslutta følgjande:

Anbefalinga i trafikkanalysen frå Cowi (kombinasjon av prinsipp 2 og 3) skal leggest til grunn for det vidare planarbeidet med områdeplanen.
Viser elles til overordna trafikkanalyse frå Cowi.

Det må sikrast tilkomst til gnr./bnr. 22/254 gjennom dialog mellom grunneigarar.

Formannskapet forventar at alle grunneigarar blir sikra god medverknad i det vidare planarbeidet.

Visualisert vil dette innebere at følgjande skal leggest til grunn for det vidare planarbeidet:



Administrasjonen har tidlegare vore positive til å gi fritak frå bygge- og deleforbodet for allereie regulerte eigedomar som formannskapet sitt val av trasè ikkje får konsekvensar for. Vi kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket kan grunnjevast på same måte. Den omsøkte eigedomen inngår ikkje i ein reguleringsplan, men er satt av til byggeområde for bustad i kommuneplanen sin arealdel. Føresegn 1.2.1 til kommuneplanen sin arealdel set krav om regulering av området før ny utbygging. For å sikre regulering av området er det lagt ned bygge- og deleforbod. Det omsøkte tiltaket krev dermed også fritak/dispensasjon frå plankravet. Dette er ikkje omsøkt, og administrasjonen vil vere negativ til slik søknad før ein har planlagt området som heilheit.

Kartet over viser at formannskapet sitt val av trasè vil få konsekvensar for den omsøkte eigedomen. Kva omfang det vil få for eigedomen, samt for planlagt tiltak, er ikkje avklart. Aslaug Sæther i Ard arealplan AS har uttalt at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med forslag til områdeplan og planlagd vegtrasè. Administrasjonen er einig i at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med foreløpig innsendt materiale til områdeplanen. Det same gjeld for vegtrasèen. Formannskapet har beslutta kva prinsipp i trafikkanalysen som skal leggast til grunn for vidare planarbeid. Likevel er analysen på eit overordna nivå, og justering av trasè i samsvar med analysen kan få verknad for tiltak i området.

Vidare grensar eigedomen til areal som er registrert med naturtyper av stor verdi. Dette kan få konsekvensar for vidare planarbeid, og tilseier at det ikkje bør gis fritak frå forbodet før forholdet er avklart i plan.

Administrasjonen finn dermed at eit fritak frå forbodet i dette tilfellet vil kunne få konsekvensar for vidare planarbeid, og presiserer at vi ikkje kan gi fritak frå forbodet som bind vidare planlegging av området.

Vidare er administrasjonen ikkje einig i at tiltaket ikkje kan få konsekvensar for tilsvarande søknadar. Eit fritak i denne saka vil uthole forbodet og skape uheldig presedens for tilsvarande søknadar.

På bakgrunn av dette finn administrasjonen at vilkåra for å kunne gje fritak frå bygge- og deleforbodet datert 19.2.2019, i sak 16/2019, ikkje er oppfylt, jf. pbl § 13-1 tredje ledd.

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd, avslår Meland kommune søknad om fritak frå mellombels bygge- og deleforbod innanfor området Mjåtveitstø-Dalstø, for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad og garasje på gbnr. 22/16.»

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 offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). 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 høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Byggmester Knut Henanger AS

Mjåtveitstø 33A 5918

FREKHAUG