

Arkiv: GBNR-322/248,
322/247 og 322/71,
FA-L42
JournalpostID: <jplD> 20/16589
Saksbehandlar:
Dato: 26.03.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
068/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

Søknad om fritak frå bygge- og deleforbod og søknad om løyve til arealoverføring - GBNR 322/71 Mjåtveit
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd fritak frå mellombels bygge- og deleforbod, vedteke 19.02.2019, i sak 16/2019, for arealoverføring til gbnr. 322/247, som omsøkt.

Vidare gir utval for areal, plan og miljø i medhald av pbl § 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav m) løyve til arealoverføring på 930 m2 frå gbnr. 322/71 til gbnr. 322/247, i samsvar med søknad journalført motteke 17.02.2020.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om arealoverføring ikkje er gjennomført innan 3 år etter at vedtaket er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 29.04.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 068/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd fritak frå mellombels bygge- og deleforbod, vedteke 19.02.2019, i sak 16/2019, for arealoverføring til gbnr. 322/247, som omsøkt.

Vidare gir utval for areal, plan og miljø i medhald av pbl § 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav m) løyve til arealoverføring på 930 m2 frå gbnr. 322/71 til gbnr. 322/247, i samsvar med søknad journalført motteke 17.02.2020.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om arealoverføring ikkje er gjennomført innan 3 år etter at vedtaket er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 322/71
Adresse: Rosslandsvegen 336
Tiltakshavar/eigar: Kjetil Tufte
Ansvarleg søkjar: Sveåsen AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om fritak frå mellombels bygge- og deleforbod innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø i samband med områderegulering og søknad om løyve til overføring av eit areal på om lag 930 m² frå gbnr. 322/71 til gbnr. 322/247.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Tilknytning til infrastruktur

Tilknytning til infrastruktur får ikkje betydning for arealoverføring som omsøkt.

Planstatus

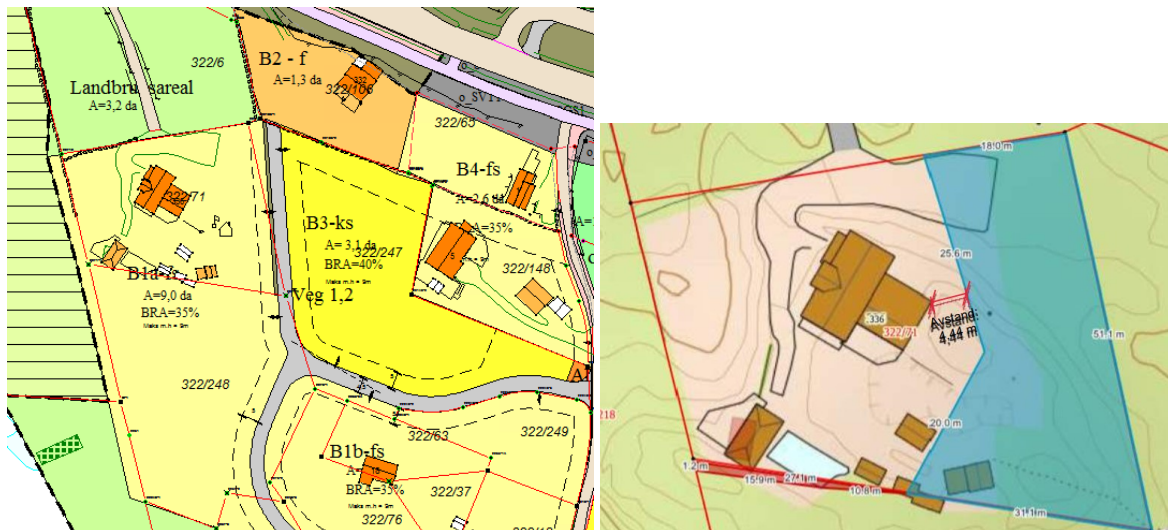
Gbnr. 322/71 og 322/247 ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002 er definert som boligbebyggelse, høvesvis frittliggande og konsentrert småhusbebyggelse.

Arealoverføring som omsøkt er i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Kart/Foto

Kartutsnitt:

Innsendt situasjonskart, arealoverføring markert med blått:



Fritak frå mellombels bygge- og deleforbod innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø

Det er søkt om fritak frå mellombels bygge- og deleforbod med slik grunngeving:

Søknad om fritak fra bygge- og deleforbud området Mjåtveitstø - Dalstø

Vi søker med dette fritak fra bygge- og deleforbud nedlagt i områdeplan for Dalstø og Mjåtveitstø i forbindelse med søknad om arealoverføring av 930 kvm fra gnr/bnr 322/71 til gnr/bnr 322/247, samt grensejustering av 25 kvm fra gnr/bnr 322/248 til gnr/bnr 322/71. Se vedlagt situasjonskart. Søknad om arealoverføring ettersendes.

Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002 er gjeldende for eiendommene.

Vi kan ikke se at arealoverføringen kan få konsekvenser for områdeplanen Mjåtveitstø - Dalstø med begrunnelse gitt for nedleggelse av bygge- og deleforbudet. Det er ikke planlagt infrastruktur for områdeplanen i dette området og det vises til trafikkanalysen og valg av trase som ble vedtatt av Formannskapet i Meland kommune 19.06.19.

Det vert elles vist til søknaden i sin heilskap med vedlegg, journalført motteke 06.02.2020, supplert 17.02.2020.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Historikk

Utval for drift og utvikling (UDU) gav i vedtak datert 19.02.2019, 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 regulert 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

Søknad om fritak frå mellombels bygge- og deleforbod

På bakgrunn av saksutgreiing og vurdering til vedtak datert 19.02.2019, i sak 16/2019, vedtok UDU i tidlegare Meland kommune mellombels bygge- og deleforbod som vist til over.

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 eiendom eller tiltak etter pbl § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikkje kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort».

Kommunen kan med dette samtykke til at tiltak etter § 1-6 blir gjennomført *«hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen».*

Kompetansen til å samtykke til tiltak innanfor området som inngår i bygge- og deleforbodet ligg hos det organet som la ned forbodet. I Alver kommune er dette Utval for areal, plan og miljø.

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

Analysen viste fire ulike alternativ for tilkomst inn til området. Formannskapet tok i møte den 19.06.2019 stilling til kva tilkomst som skal leggest til grunn for det vidare planarbeidet.

Formannskapet beslutta følgjande:

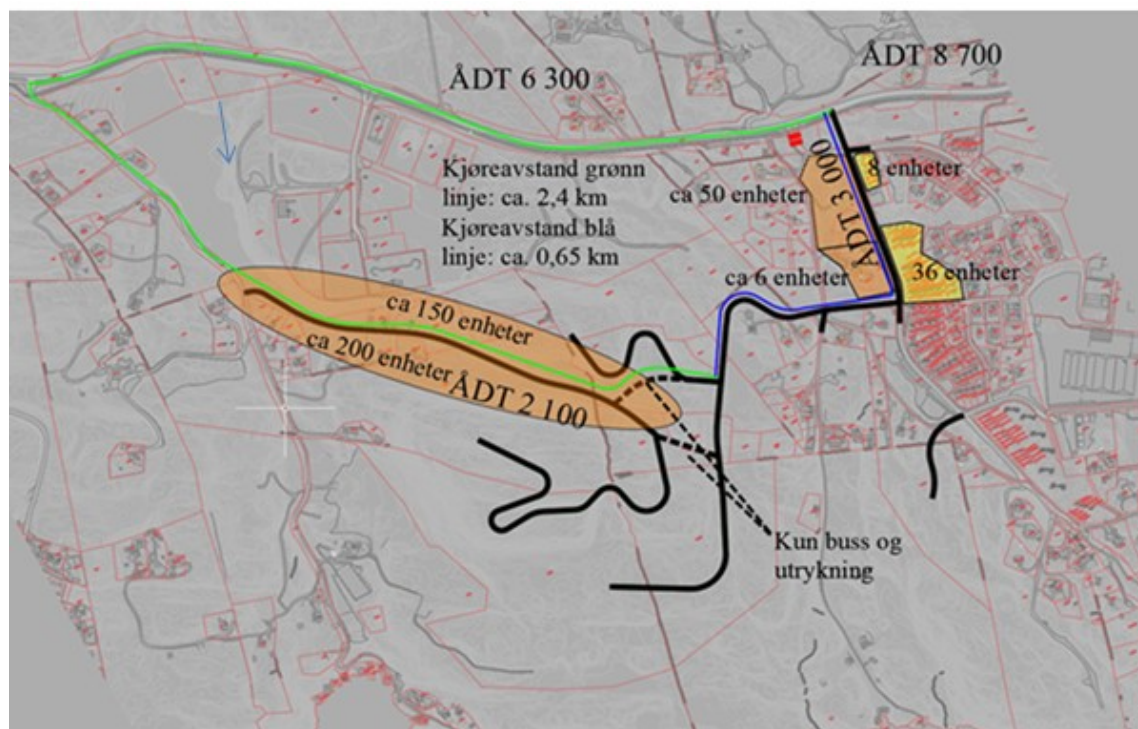
Anbefalinga i trafikkanalysen frå Cowi (kombinasjon av prinsipp 2 og 3) skal leggest til grunn for det vidare planarbeidet med områdeplanen.

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.

Følgjande skal leggest til grunn for det vidare planarbeidet:



Val av tilkomst til områdeplanen kan få konsekvensar for gbnr. 322/190, B5, i form av at eksisterande veg inn til Mjåtveitmarka må utvidast, men rådmannen kan ikkje sjå at omsøkt arealoverføring vil få konsekvensar for infrastrukturen innanfor områdereguleringsplanen og vidare planarbeid med denne.

På bakgrunn av det ovanneemde, foreslår rådmannen at det blir gitt fritak frå bygge- og deleforbodet, vedteke 19.02.2019, i sak 16/2019, for arealoverføring frå gbnr. 322/71 til gbnr.

Søknad om arealoverføring

Under føresetnad av at Utval for areal, plan og miljø gir fritak frå gjeldande bygge- og deleforbod, finn rådmannen grunnlag for å gi løyve til arealoverføring etter pbl § 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav m).

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggtknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

06.02.2020	Situasjonskart_arealoverføring	1348384
17.02.2020	Søknad_fritak_deleforbud	1374063
17.02.2020	Søknad om arealoverføring og grensejustering - gbnr 322/71, 322/247 og 322/248 Mjåtveit	1374057