



Byggmester Knut Henanger AS  
Mjåtveitstø 33A  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/2808 - 19/17392

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

Dato:  
16.08.2019

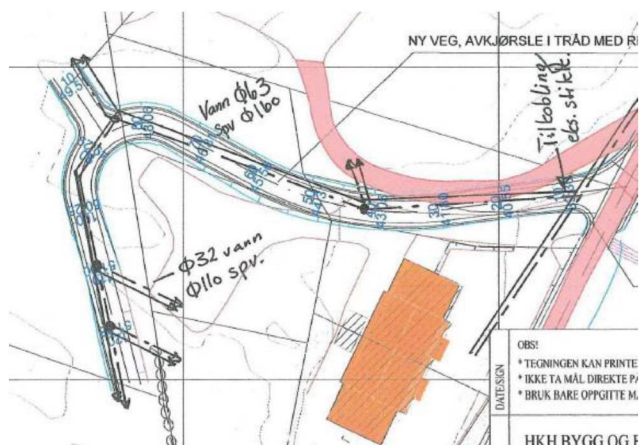
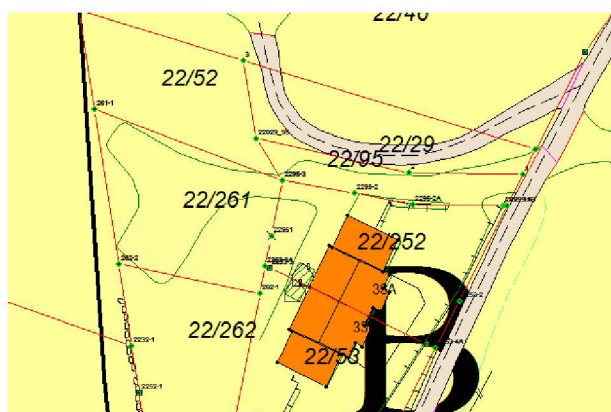
## Avslag - GBNR 22/52, 95 - Søknad om fritak frå forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering

Administrativt vedtak. Saknr: 182/2019

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Saka gjeld søknad om fritak frå mellombels bygge- og deleforbod innanfor område Mjåtveitstø-Dalstø, som er under områderegulering, for opparbeiding av veg, vatn og avlaup over gbnr. 22/52 og 22/95, fram til gbnr. 22/261 og 22/262.



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 17.7.2019.

### Historikk:

**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](http://www.nordhordlandskart.no)

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. 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.»

## 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:

*Ettersom trafikkanalysen viser at søknad om veg, vatn og avlaup ikkje vil koma i konflikt med områdeplanen ber vi om fritak frå bygge og deleforbodet som ligg på eigedomen. Et fritak frå dette forbodet vil ikkje medføre nokonn negativ verknad på den nye områdeplanen. Vedlagt i søknad om tillatelse ligg erklæring frå Furefjellet Invest AS som stadfestar dette. Søklar har gitt Furefjellet Invest AS rett til å bruka/omdisponera omsøkt veg til eventuelt gang/sykkelveg i områdeplanen som er under utarbeiding. Søklar forpliktar seg også til eventuelt å knyta seg til framtidig ny veg inn i området B-9. Basert på dette bør søknad om tillatelse frå fritak frå forbodet.*

Cowi AS har i samband med områderegulering av Mjåtveitstø-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 leggst til grunn for det vidare planarbeidet.

Formannskapet beslutta følgjande:

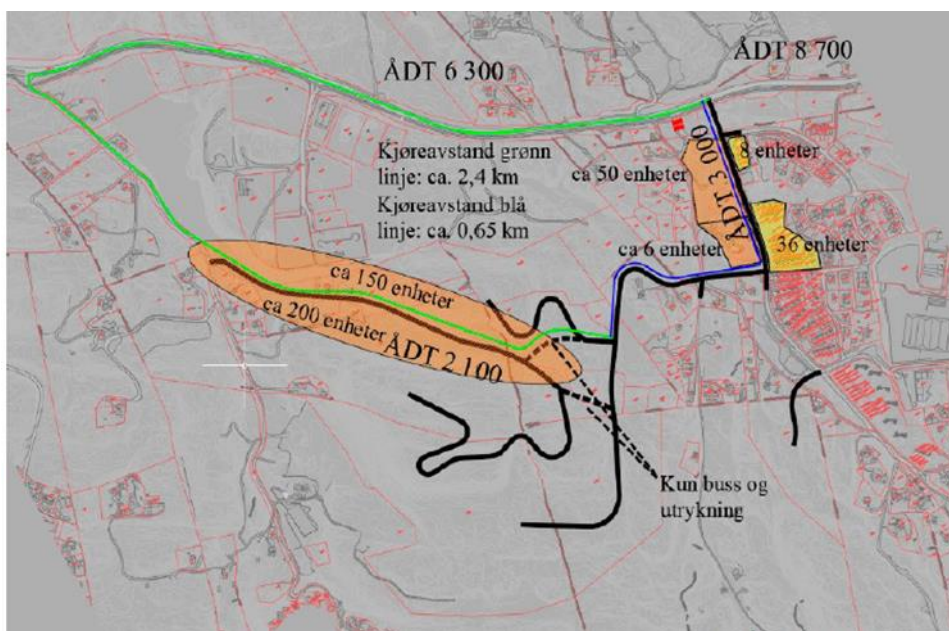
Anbefalinga i trafikkanalysen frå Cowi (kombinasjon av prinsipp 2 og 3) skal leggst til grunn for det vidare planarbeidet med områdeplanen.

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 leggst 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 grunngjevast på same måte. Dei omsøkte eigedomane inngår ikkje i ein reguleringsplan. Veg, vatn og avlaup til gbnr. 22/261 og 22/262, samt øvrige eigedomar i området som er satt av til bustadbygging i kommuneplanen sin arealdel, bør inngå i ein reguleringsplan før eigedomane kan byggast ut.

Vidare viser vi til at omsøkt avkøyring og vegtilkomst får konsekvensar for eksisterande veg til gbnr. 22/46, og er vist med ei plassering på gbnr. 22/29. Vi kan ikkje sjå at det er gjort avtale med eigar av gbnr. 22/29 om plasseringa.

I tillegg vil vedtak om fritak frå bygge- og deleforbodet for uregulerte eigedomar skape uheldig presedens innanfor området. Administrasjonen si vurdering er etter dette at eit fritak frå bygge- og deleforbodet som omsøkt kan gjere planarbeidet vanskeleg.

På bakgrunn av det ovennevnte 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 opparbeiding av veg, vatn og avlaup over gbnr. 22/52 og 22/95, fram til gbnr. 22/261 og 22/262.»*

\*\*\*\*\*

**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.*

**Kopi til:**

Hkh Bygg og Eiendom AS

Mjåtveitstø 33A 5918

FREKHAUG

**Mottakere:**

Byggmester Knut Henanger AS

Mjåtveitstø 33A 5918

FREKHAUG