

Alver kommune
Plan og byggesak

deres ref.:
20/8216-20/40891

vår ref.:
Knarvik, Alverporten 19000

dato:
20.08.2020 Trondheim

KLAGE PÅ VEDTAK OM AVSLAG – GNR/BNR 188/385

Viser til melding om vedtak, datert 23.07.2020, og utvidet klagefrist, datert 04.08.2020.

Arc Arkitekter har på vegne av Alverporten AS søkt om dispensasjon fra krav om detaljregulering og stenging av Lyngvegen i områdeplan for Knarvik sentrum. Plan og byggesak ved Alver kommune har behandlet søknaden og fattet administrativt vedtak om avslag.

Arc Arkitekter fremmer med dette klage på vedtaket på vegne av Alverporten AS. Klagen omfatter både klage på saksbehandlingen og vurderingene som er gjort av saksbehandler i saken. Derav er klagen videre tilsvarende todelt.

Saksbehandling

I dispensasjonsøknaden har Arc Arkitekter vurdert at tiltaket er å anse som av prinsipiell karakter. I avslaget har saksbehandler derimot vurdert det til at tiltaket ikke er av prinsipiell karakter, og kan derfor behandles på delegert myndighet. Saksbehandlers grunnlag for denne vurderingen er at tiltak som ikke er i tråd med overordnet plan ikke kan være av prinsipiell karakter. Vi mener at dette er en overforenkling av hvordan kommunens delegasjonsreglement er tenkt håndhevet, og at det bør gjøres individuelle vurderinger for hver enkelt sak.

I denne saken står vi ved vår tidligere vurdering om at de avvikene det er søkt dispensasjon om klart innehar en prinsipiell karakter nettopp **fordi** de avviker fra planen og ikke omvendt.

Vi har i den innsendte søknaden valgt å holde dispensasjoner som, etter vår vurdering, ikke er av prinsipiell karakter utenfor søknaden, da disse dispensasjonene gjøres irrelevante for saken dersom det ikke gis dispensasjon fra plankravet og videre bruk av Lyngvegen som adkomstveg. Saksbehandler skriver derimot i avslaget at kommunen i behandlingen av søknaden ikke har vært i stand til å vurdere konsekvensene av å gi dispensasjon fra plankravet uten kjennskap til øvrige dispensasjoner og at dette tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen om plankrav. Det er her åpenlyst at saksbehandler har vurdert søknaden som mangelfull, og vi finner det uheldig at det derfor ikke er sendt ut melding om mangler ved søknaden, og gitt mulighet til å supplere vurderingsgrunnlaget, før det det fattes vedtak om avslag.

Vi mener derimot detaljert opprømsing av øvrige dispensasjoner ikke er nødvendig for å vurdere om det kan gis dispensasjon, da det vedlagt tegningsgrunnlaget tilstrekkelig viser hvordan tiltaket forholder seg til hovedføringene i områdeplanen.

Vurderinger

Det vises i avslaget til at områdeplanen er så detaljert som den er med en intensjon om at det skal være mulig å bygge etter den uten behov for detaljregulering. Vi har forståelse for at kommunen her har et ønske om å forenkle videre prosesser, og ser hensiktsmessigheten i dette, men da må det også være rom for at det dukker opp ny informasjon i løpet av mer detaljerte utviklingsprosesser. Spesielt for denne saken er det at deler av felt BS7 er båndlagt på ubestemt tid pga. arbeid med E39. Vi mener områdeplanen ikke gir noe godt svar på hvordan dette feltet tenkes utviklet frem til og etter båndleggingen oppheves, og har derfor kommet med våre egne vurderinger der vi har et fokus på hva som er hensiktsmessig å bygge ut nå, men også at det som bygges nå ikke skal være til hinder for utvikling av de øvrige eiendommene i feltet senere. Som nevnt tidligere medfører dette avvik fra områdeplanen, men da øvrige forhold i hovedsak er i tråd med intensjonene i områdeplanen kan vi ikke se et reelt behov for egen detaljregulering av Lyngvegen som er en eksisterende gate og er i bruk

i dag. Vi anerkjenner at gaten slik den er utformet har en del utfordringer med tanke på utforming, og har derfor utredet trafikkanalyse og forslag til utbedringer.

Det vises i avslaget til at vi i søknaden har varslet behov for ytterligere dispensasjoner det ikke er søkt om i denne omgangen, og at det er vanskelig for kommunen å behandle en søknad om dispensasjon fra plankravet uten å ha kjennskap til hvilke dispensasjoner det her er snakk om. Som nevnt tidligere har vi vurdert det som mest hensiktsmessig å dele opp prosessen da øvrige dispensasjoner blir irrelevant dersom det ikke gis dispensasjon fra plankravet og bruk av Lyngvegen, men har supplert søknaden med tegningsgrunnlaget vi ønsker å benytte i neste omgang. Ytterligere dispensasjoner er av mindre vesentlig karakter, der det allerede foreligger presedens for å gi den type dispensasjoner fra sak 059/17 i Plan- og miljøutvalet, 31.05.2017, i tidligere Lindås kommune. En dispensasjon fra plankravet i seg selv gir heller ingen automatisk dispensasjon for de øvrige avvikene, så vi kan ikke se at detaljert kjennskap til disse er strengt nødvendig for å gi dispensasjon fra plankravet.

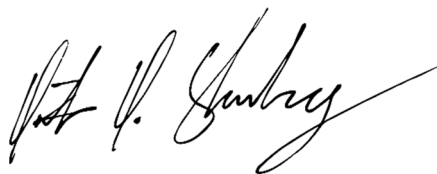
Vi har notert oss uttalelse fra Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune som berørte vegmyndigheter gjengitt i avslaget fra kommunen og har forståelse for at det her uttrykkes bekymring for trafiksikkerhet og fremkommelighet i avkjørselen fra Bruvegen til Lyngvegen slik dette krysset fremstår i dag. Trafikkforholdene i krysset, både med tanke på fremkommelighet og sikkerhet, har vært et viktig tema i prosjekteringen og vi har derfor engasjert Asplan Viak til å utføre nødvendig analyse for å forsikre oss om at hensynene er ivaretatt. I uttalelsene fra vegvesenet og fylkeskommunen kan vi ikke se at funnene i analysen og forslag til utbedring er kommentert. Vi kan heller ikke se at innholdet i analysen ville vært annerledes dersom den hadde vært utarbeidet i forbindelse med en detaljregulering som anbefalt av vegmyndighetene.

Da analysen konkluderer med at den foreslåtte løsningen fremstår som en bedre løsning enn slik områdeplanen er utarbeidet mener vi dette er en fordel som taler for å gi dispensasjon for tiltaket.

Nabovarsel

I avslaget er det angitt at tiltaket ikke er nabovarslet. Dette medfører ikke riktighet, da tiltaket ble nabovarslet 11.06.2020, men vi ser at dokumentasjon på nabovarslet ved en forglemmelse ikke er vedlagt den innsendte søknaden. Dokumentasjon på varsel, mottatte merknader og våre kommentarer til merknadene legges derfor ved denne klagen.

For
Arc Arkitekter AS



Håkon Hasslan Skarshaug
Arkitekt MNAL