

Søknad om dispensasjon fra krav til underjordisk parkering i reguleringsplan 1263-201702 E39 Knarvik sentrum – oval rundkjøring, gnr. 188 bnr. 66 i Alver kommune. Nabovarslet 15.06-22

1. Innledning

Det søkes om dispensasjon fra krav om at parkering knyttet til sentrumsformål skal skje under bakken. I tillegg søkes det dispensasjon fra krav om at offentlige samferdselstiltak skal være sikret opparbeidet, eksempelvis ved utbyggingsavtale, på det tidspunkt hvor det søkes om rammetillatelse.

Det søkes om dispensasjon fra følgende:

- Reguleringsplan 1263-201702 E39 Knarvik sentrum – oval rundkjøring § 5.3.3. Dispensasjonen søkes for både BS17 og BS18.
- Reguleringsplan 1263-201702 E39 Knarvik sentrum – oval rundkjøring § 4.3.1 og 4.3.2, jf. 4.1. Dispensasjonen søkes for BS17.

2. Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 1263-201702 E39 Knarvik sentrum – oval rundkjøring, gnr. 188 bnr. 66, 69, 114, 122, 237, 257, 357, 368, 741 m.fl., stadfestet 3. mai 2018 og er regulert til sentrumsformål, delvis innenfor hensynssone frisikt og delvis til midlertidig anlegg- og riggområde.

Videre omfattes eiendommen av områdeplan Knarvik sentrum, planid. 1263-201002, hvor eiendommen er avsatt til sentrumsformål, delvis innenfor hensynssone frisikt.

3. Nabovarsling

Dispensasjonen er nabovarslet og det er ikke kommet merknader innen fristen på 14 dager.

4. Reguleringsplan 1263-201702 E39 Knarvik sentrum – oval rundkjøring § 5.3.3. Søknad om dispensasjon fra krav til underjordisk parkering for BS17 og BS18

4.1. Hjemmelsgrunnlag

Plan- og bygningsloven § 19-2 legger til grunn at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

Det skal i tillegg foretas en interesseavveining hvor fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene».

4.2 Vurdering

4.2.1 *Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt*

Av reguleringsplan 1263-201702 E39 Knarvik sentrum – ovalrundkjøring § 5.3.3 følger det at all parkering knyttet til sentrumsformål skal skje under bakken.

Parkering under bakken bidrar til mer effektiv arealbruk, hvor hensikten blant annet er å frigjøre areal til lek og rekreasjon. Parkering under bakken bidrar til at man unngår synlige parkeringsvegger, slik at det helles skapes urbane kvartal med aktive fasader.

På delfelt BS18 vil parkering vende mot terreng i øst og nordøst. Fordi tomten har en stigning på ca 1:17, vil deler av parkeringen bli liggende lavere enn eksisterende terreng, og derfor under bakken. I nordvest, sør og vest vil parkeringsarealet bli skjult bak næringslokaler, boliger og sykkelverksted, slik illustrasjonene under viser.



Fasade mot nord og vest



Fasade mot sør og øst



Fasade mot vest og sør

På delfelt BS17 vil parkering vende mot terreng nord, øst og sør. Også her medfører tomtens stigningsforhold at deler av parkering blir liggende lavere enn eksisterende terreng.

Parkering som vender mot vest, vil også på BS17 bli skjult bak bygningsmassens øvrige funksjoner og fasader som tilfredsstillter reguleringsplanens krav til urbane kvartal og aktive fasader.

En slik parkeringsløsning vil være i samsvar med reguleringsplanens intensjon, da reguleringsplanen også gir bestemmelser om beregning av utnyttelse dersom deler av parkeringsarealet ligger over eksisterende terreng, jf. reguleringsplanens § 5.1.1.

Samlet er tiltakshaver av den oppfatning at parkeringsløsningen gir en effektiv arealbruk, uten at det går på bekostning av tiltakets behov for å skape arealer til lek og rekreasjon. Parkeringen vil bli «kled» med aktive fasader og ligge skjult bak utadrettet virksomhet mot byrommene.

En dispensasjon som omsøkt vil ikke medføre at hensynene bak krav til parkering under bakken blir "vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2. Dispensasjonen vil heller ikke bryte med regionale eller nasjonale interesser og lovens formålsbestemmelse.

4.2.2 Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempen

Dersom parkering skal opparbeides i samsvar med plan, vil tiltaket medføre et betydelig masseuttak. En dispensasjon som omsøkt vil gi mindre utslipp i form av klimagasser, gi et bedre klimagassregnskap



for prosjektet og etterlate et vesentlig mindre klimaavtrykk enn det reguleringsplanen legger opp til.

Ortofoto med markering viser det areal under bakken som er benyttet ved beregning av co2-ekvivalenter. Ved å gi dispensasjon som omsøkt vil prosjektet få en reduksjon på anslagsvis 400 tonn co2-ekvivalenter.

Dersom parkering tillates på bakkeplan, vil dette også medføre redusert anleggstrafikk i byggeperioden. Dette vil være av betydning for klima/miljø. I tillegg vil belastningen for naboene i form av

trafikk, støy og støv i byggeperioden, bli vesentlig redusert.

Ulempene ved å gi dispensasjon er på generelt grunnlag at slike tillatelser vil kunne medføre presedensvirkning for øvrige tiltak som omfattes av samme plan. Ethvert tiltak må likevel vurderes separat og ut fra sine spesielle forhold før dispensasjon kan innvilges.

Etter tiltakshavers syn vil fordelene ved å gi dispensasjon som omsøkt, klart være større enn ulempene.

5. Reguleringsplan 1263-201702 E39 Knarvik sentrum – oval rundkjøring § 4.3.1 og 4.3.2, jf. 4.1 Søknad om dispensasjon fra krav om at offentlige samferdselstiltak skal være «opparbeidd eller sikra opparbeidd» før rammetillatelse for BS17

5.1. Hjemmelsgrunnlag

Av reguleringsplan 1263-201702 E39 Knarvik sentrum – oval rundkjøring § 4.3.2 følger det at "Før det kan gjevast rammeløyve for nye tiltak etter pbl §20-1 bokstav a og d, eller ferdigattest for gjennomførte tiltak innanfor det einskilde delfelt, skal offentlege samferdsletiltak, som regulert i plan 1263-201002, vere opparbeidd eller sikra opparbeidd i samsvar med tabellen under".

| Felt | Tiltak *) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|--|-------------|------------------|------------|------------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--|
| | Rampe o_KV1 | Rampe o_KV2 | oval rundkjøring | E39 o-SKV2 | E39 o-SKV3 | o_SKV4a | o-SKV4b | o-SKV5 | o-SKV6 | o-SKV7 | o-SKV8 | o-SKV9 | o-SKV10 | o-SKV11 | o-SKV12 | o-SKV13 | o-SKV14 | o-SKV15 | o-SKV16 | o-SKV17 | o-SKV18 | o-SKV19 | o-SKV21 | |
| BS17-1 | | | F | s | s | F | | | F | | | | | | | | | | | | s | | | |
| BS17-2 | | | F | s | s | F | | | F | | | | | | | | | | | | s | | | |
| Teiknforklaring til tabellen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| F | Ferdig opparbeidd (utanfor eige felt) for bruksløyve kan gjevast | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| s | Minimum sikra opparbeiding, eller heilt eller delvis opparbeidd før det kan gjevast løyve til nybygg eller utviding av eksisterande bruk | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Videre følger det av § 4.4 "Før det kan gjevast rammeløyve for nye tiltak etter pbl § 20-1, bokstav a og d, eller løyve til utviding av eksisterande bruk, skal offentlege torg, gatetun, leikeplassar og grøntområde vere minimum sikra opparbeidd, eller heilt eller delvis opparbeidd i samsvar med tabellen under".

| Felt | Torg og gatetun *) | | | | | Grøntanlegg *) | | | |
|--------|--------------------|-------|-------|--------|--------|----------------|-------|-------|-------|
| | o_ST1 | o_ST2 | o_ST3 | o_SGT1 | o_STG5 | o_GF1 | o_GF2 | o_GF3 | o_GF4 |
| BS17-1 | | s | s | | | | | s | s |
| BS17-2 | | s | s | | | | | s | s |

*) Feltnamn på tiltak refererer til plan 1263-201002

Utbyggingsavtale kan benyttes for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeidelse av teknisk infrastruktur, offentlig veg og offentlige byrom i planområdet. Rekkefølgekrav knyttet til tiltak som alternativt kan være "sikra opparbeidd" regnes som oppfylt for det aktuelle byggeområdet, dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Alver kommune, og har oppfylt sine plikter til gjennomføring av tiltaket i samsvar med avtalen, jf. reguleringsplanens § 4.1.

Tiltakshaver skal bygge ut både BS17 og BS18. For delfeltet BS18 gjelder områdeplan Knarvik sentrum, planid. 1263-201002. Av denne planens § 2.1, jf. § 1.7 følger det at offentlige infrastruktur som er opplistet i planen "må vera sikra opparbeida eller opparbeide før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak", og at "utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri krav om rekkefølgje for å opparbeide eller sikre opparbeiding av offentlig infrastruktur".

Tiltakshaver ønsker å følge tidspunktet som er inntatt i områdeplanen, slik at utbyggingsavtale inngås med Alver kommune før det søkes om igangsettingstillatelse, men først etter at det er gitt rammetillatelse for tiltaket. Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsplan 1263-201702 E39 Knarvik sentrum – oval rundkjøring § 4.3.1 og 4.3.2, jf. 4.1, som krever at offentlige samferdselstiltak skal være sikret opparbeidet på det tidspunkt hvor det søkes om rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 legger til grunn at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

Det skal i tillegg foretas en interesseavveining hvor fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene».

5.2. Vurdering

5.2.1. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

For å sikre gode bokvaliteter, gode sentrumsområder og en forutsigbar utbygging av et område, er det vanlig at det fastsettes rekkefølgekrav. Hensynet bak bestemmelsen er i hovedsak å sikre at området får de kvaliteter som er nødvendige før utbygging starter eller boliger tas i bruk. En utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen har som oppgave å sikre dette.

Det pågår forhandlinger mellom Alver kommune og tiltakshaver knyttet til utbyggingsavtale. Det er partenes intensjon at slik avtale skal foreligge før det søkes om igangsettingstillatelse. At det i tillegg er et krav i områdeplanen at tiltakene skal være sikret opparbeidet, eksempelvis ved utbyggingsavtale, før det gis igangsettingstillatelse sikrer at hensynene bak bestemmelsen vil bli ivarettatt.

En dispensasjon som omsøkt vil ikke medføre at hensynene bak krav om at offentlige samferdselstiltak skal være sikret opparbeidet ved rammetillatelse, vil bli "vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2. Dispensasjonen vil heller ikke bryte med regionale eller nasjonale interesser og lovens formålsbestemmelse.

5.2.2. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Tiltakets ytre rammer vil være avklart ved en rammetillatelse. Sammen med gjeldende plangrunnlag for eiendommen, vil dette gi et svært godt utgangspunkt for å inngå utbyggingsavtale før det gis igangsettingstillatelse.

En dispensasjon som omsøkt vil også gi et sammenfall i tidspunkt for når offentlige samferdselstiltak skal være sikret opparbeidet. Dispensasjonen vil slik medføre at tiltakshaver kan forholde seg lojalt til områdeplanen, uten at det går på bekostning av de rekkefølgekrav som er gitt i reguleringsplan 1263-201702.

Ulempene ved å gi dispensasjon er på generelt grunnlag at slike tillatelser vil kunne medføre presedensvirkning for øvrige tiltak som omfattes av samme plan. Ethvert tiltak må likevel vurderes separat og ut fra sine spesielle forhold før dispensasjon kan innvilges.

Etter vårt syn vil ikke en dispensasjon føre til ulemper, og fordelene må derfor sies å være «klart større enn ulempene».

TAG arkitekter as

A handwritten signature in black ink, reading "Jesper Jorde". The signature is written in a cursive, flowing style with a prominent initial 'J'.

Jesper Jorde