

Alver Kommune
Byggesaksavdelingen
Kvernhusmyrane 41
5914 ISDALSTØ

Fantoftvegen 42, 5072 BERGEN
Tlf 55 98 70 20 / firma@se-arkitektur.no
Org.nr: 986536345 MVA

Deres ref:

Deres brev av:

Vår ref:
Stig Eide/GJB

Oppdrag nr:
646

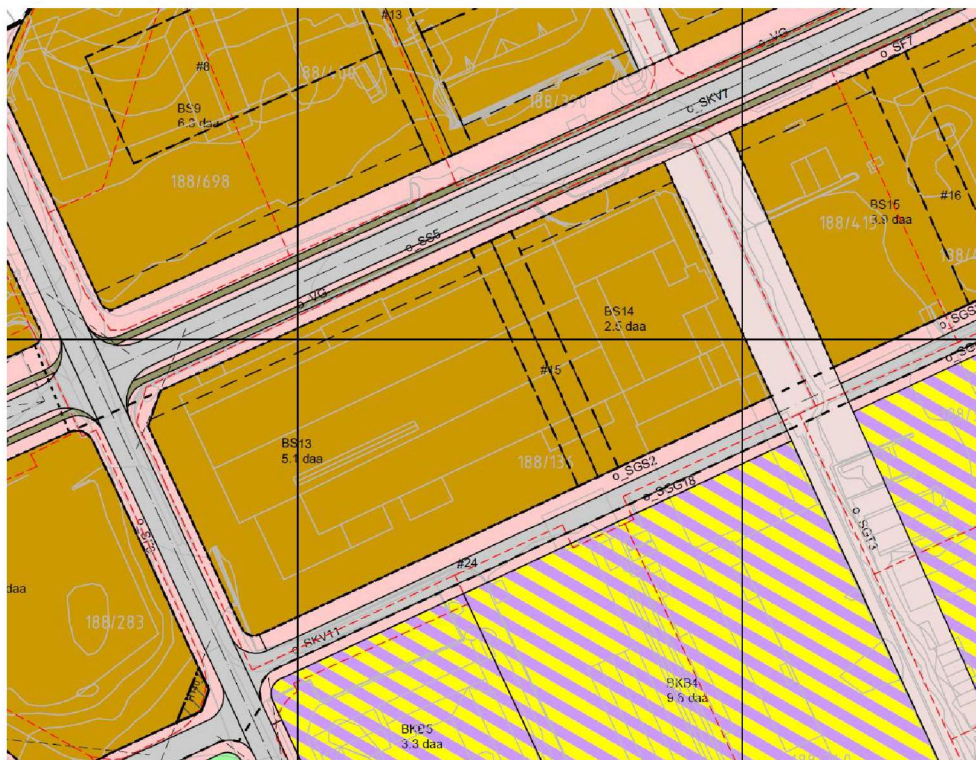
Dato:
10.2.2021

G.nr. 188 B.nr. 136 Kvassnesvegen 27

Søknad om dispensasjon fra planlagte reviderte bestemmelser tilknyttet områdeplan for Knarvik Sentrum.

Innledning

På vegne av Coop Hordaland Eiendom AS (COOP) er det innsendt søknad om rammetillatelse av nytt sentrumsbygg på eiendom med gnr 188, bnr 136, Kvassnesvegen 27 i Alver kommune. Tiltaket er en del av områdeplan Knarvik sentrum med Plan ID 1263-201002 og ligger i Sentrumsformål felt BS13. I tilfelle det ikke innvilges rammesøknad før nye planbestemmelser vedtas søkes det herved subsidiært om dispensasjon fra krav om detaljregulering.



Utsnitt fra områdeplan for Knarvik Sentrum

Bakgrunn for dispensasjonssøknad

Alver kommune har ønsket endringer i områdeplanen for Knarvik Sentrum. I den forbindelse er det foretatt justeringer i planens bestemmelser som tilsier en endring relatert til krav om detaljregulering. Nye bestemmelser som nå skal vedtas legger til grunn et ønske om detaljregulering av område BS13-14. BS13-14. I gjeldende reguleringsbestemmelser er området BS13-14 unntatt fra kravet om detaljregulering.

Det er i revidert forslag til bestemmelser kommet inn krav om detaljplan for områdene BS7-12, BS13-14, BKB5 og BAA. Dette er en vesentlig endring i bestemmelsene for de feltene dette berører.

Eksisterende bestemmelser:

2 UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON
2.1 Krav om detaljregulering 2.1.1 For tiltak som nemnd i pbl § 20-1 og som ikkje er omfatta av eller i samsvar med illustrasjonsplan og kvalitetsprogram, jf. § 2.2 og §2.3 skal det utarbeidast detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal omfatta feltet som tiltaket ligg i, og tilstøytande areal som kommunen finn naudsynt for å ivareta ei heilskapleg utvikling. Krav til detaljplanarbeidet er og definert i punkta 2.3.1. Unntak frå krav om detaljregulering gjeld for: 1) tiltak etter pbl § 20-1 bokstav c, bokstav e-j, og bokstav m. 2) mindre tiltak som er omfatta av pbl § 20-2 3) mindre endringar og tiltak på eksisterande bygningar / areal som ikkje er til hinder for seinare gjennomføring av områdeplanen. 4) grensejusteringar, jf. matrikkelloven § 16.

Forslag til endring i bestemmelser:

1.6 Krav om detaljplan 1.6.1 Krav om utarbeiding av detaljplan gjeld for: - Alle område som ikkje er omfatta av illustrasjonsplanen - Områda BS 7-12, BS 13-14, BKB4, BKB5 og BAA innanfor illustrasjonsplanen Detaljplanen skal omfatta feltet som tiltaket ligg i, og tilstøytande areal som kommunen finn naudsynt for å ivareta ei heilskapleg utvikling. For områda som ikkje er omfatta av detaljplankrav kan det byggast ut i samsvar med plankart og føresegner. 1.6.2 Unntak frå krav om detaljregulering gjeld for: - tiltak etter pbl § 20-1 bokstav c, bokstav e-j, og bokstav m) - mindre tiltak som er omfatta av pbl § 20-4 og § 20-5 - mindre endringar og tiltak på eksisterande bygningar / areal som ikkje er til hinder for seinare gjennomføring av områdeplanen - grensejusteringar, jf. matrikkelloven § 16. <i>Det kan gjevast mellombels dispensasjon for tiltak med med varighet over 2 år, der kommunen vurderar at tiltaka er nødvendig som eit ledd i gjennomføring av planen.</i>

Vi har lagt inn merknad til Alver kommune tilknyttet planendringen hvor det påpekes at dette ikke er hensiktsmessig og ønskelig.

Om det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon:

Det er etter vårt syn klart en overvekt av hensyn som taler for å innvilge dispensasjonen.

En dispensasjon som omsøkt vil innebære at Coop kan få realisert sitt prosjekt i Knarvik Sentrum som vil være i tråd med intensjonen for områdeplanen. Det står i innledningen til bestemmelsene følgende:

Føremålet med planen er å legge til rette for trinnvis transformasjon og omforming av Knarvik Sentrum til eit regionssenter som har framtidsretta og urbane løysingar med høg arkitektonisk kvalitet.

Coop har initiert en start på transformasjonen og tilpasset seg gjeldende områdeplan.

Coop har vært i en positiv dialog med Alver kommune for avklaring av ulike forhold tilknyttet byggesaken. Det ble innledningsvis den 5.6.2019 avholdt forhåndskonferanse med Alver kommune for å få oversikt og sikre ivaretagelse av byggesaken relatert til overordnet plangrunnlag. Det er videre igangsatt arbeider med utbyggingsavtale i dialog med kommunen for å avklare forholdet til rekkefølgekrav.

Parallelt med prosessen med utbyggingsavtalen fremkommer det et overordnet kommunalt ønske om endring av gjeldende plangrunnlag for områdeplan for Knarvik Sentrum. Endringen forholder seg i stor grad til en forenkling av rekkefølgekrav og tilpasninger av veganlegg ved heving av Kvassnesveien med 1 meter i krysset Kvassnesvegen/ Bruvegen. Dette vil da påvirke Coop sitt byggeprosjekt. Det er i byggesaken tatt hensyn til hevingen og tiltaket er justert i tråd med dette forholdet. Det er nedlagt et betydelig arbeid i samarbeid med Alver kommune og konsulent Norconsult for å finne et funksjonelt grensesnitt mellom eksisterende forhold på eiendommen og det nye tiltaket. Det foreligger nå en omforent løsning som ivaretar hensynet til Alver kommune, tiltakshaver Coop og omkringliggende eiendommer som berøres av byggesaken. Løsningen ivaretar grensesnittet mot dagens situasjon og synliggjør midlertidige løsninger frem til omkringliggende veger og anlegg bygges ut i tråd med områdeplanen.

I reviderte planbestemmelser er det nå lagt inn krav om detaljregulering for BS13-14. Tiltakshaver for BS13 er Coop og tiltakshaver for BS14 er Alver kommune. Coop er klar for bygging og Alver kommune har pr. nå ikke klare tanker om eksisterende bygning på BS14 skal rives og/ eller om området skal utvikles. Dette tilsier at det pr i dag ikke vil være gjennomførbart å utforme en detaljreguleringsplan for disse områdene sett i fellesskap. Det er som nevnt lagt ned et betydelig utredningsarbeid i samråd med kommunen for å sikre en god gjennomføring av tiltaket i forhold til omgivelsene i relasjon til bygninger og veganlegg.

Kravet om detaljregulering vil etter vår vurdering kun tilføre prosjektet en ekstra prosess med tilhørende økte kostnader og forlenget fremdrift. Dette er da ikke i tråd med den overordnede målsetningen om å raskt og enkelt kunne realisere en utbygging av Knarvik Sentrum. Slik vi ser det er det ikke mulig og/ eller hensiktsmessig å tilrettelegge en samlet detaljreguleringsplan for dette området i dag. Det har vært en inngående dialog med Alver kommune for å sikre et godt samspill i relasjon til både eksisterende og planlagte forhold for å sikre en god utvikling. En detaljregulering vil ikke i større grad gi endrede forhold for utviklingen av BS13.

Ved å innvilge søknaden om dispensasjon fra kravet om detaljregulering vil Alver kommune kunne gi Coop rammetillatelse til bygging av et nytt tiltak på BS13 og bidra til en raskere realisering av det nye Knarvik Sentrum.

Vi kan ikke se at en innvilgelse av dispensasjonssøknaden vil gi negative konsekvenser eller at det er hensyn som i seg selv taler mot å innvilge dispensasjonen. Etter vårt syn foreligger det således en klar overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon kan gis og at fordelene ved å gi dispensasjon klart vil være større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Avslutningsvis

Vi er av den klare oppfatning av at fordelene ved å gi dispensasjon fra kravet om detaljplan har en klar overvekt og vil åpne opp for en rask igangsettelse av utvikling av Knarvik Sentrum. Vi håper på den bakgrunn at Alver kommune vil innvilge den omsøkte dispensasjonen og bidra til at Coop får mulighet til å realisere nye lokaler for sin virksomhet i Knarvik Sentrum.

Med vennlig hilsen

SE-Arkitektur AS

Gro Borkner