

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

Oppdrag nr:
646

Dato:
29.11.2020

Gnr - 188 / Bnr – 136 Kvassnesvegen 27

Søknad om dispensasjon fra:

1. Byggehøyde

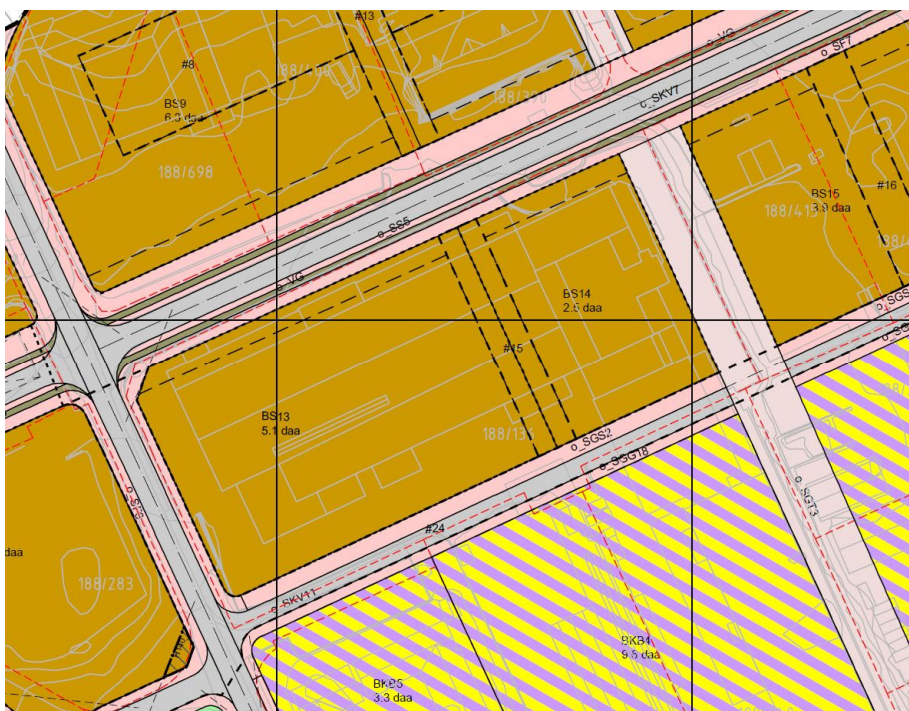
Ref pkt 1.4 Tabell for utnytting, byggehøgder, byggegrenser og fasadelengder i Felt BS13 for Områdeplan Knarvik sentrum med Plan ID 1263-201002

Innledning

På vegne av Coop Hordaland Eiendom AS (COOP) er det innsendt søknad om rammetillatelse av nytt sentrumsbygg med butikker og kontorarealer på eiendom med gnr 188, bnr 136, Kvassnesvegen 27 i Alver kommune («Eiendommen»). Tiltaket er en del av Områdeplan Knarvik sentrum med Plan ID 1263-201002 og ligger i Sentrumsformål felt BS13.

Tiltaket omhandler etablering av handelsareal på første og andre plan. Det er etablert flere mindre publikumsrettede funksjoner som har direkte kontakt med Kvassnesveien. Aktuell bruk kan være konditori, kiosk, frisør og lignende. Det er etablert en større hovedinngang til KV27 Senter ved adkomst til daglivare og inntil den tilbaketrukket inngangen ved gårdsplassen.

Det er utarbeidet et prosjekt «KV27 Senter» som ivaretar de overordnede krav og ønsker om et sentrumsbygg med publikumsrettet aktivitet på gateplan inn mot SKV7, butikkareal i 2. etasje og kontor i de øvrige etasjene. Prosjektet har et totalt bruksareal på ca. 18.790 m2 inkludert parkeringsandel.



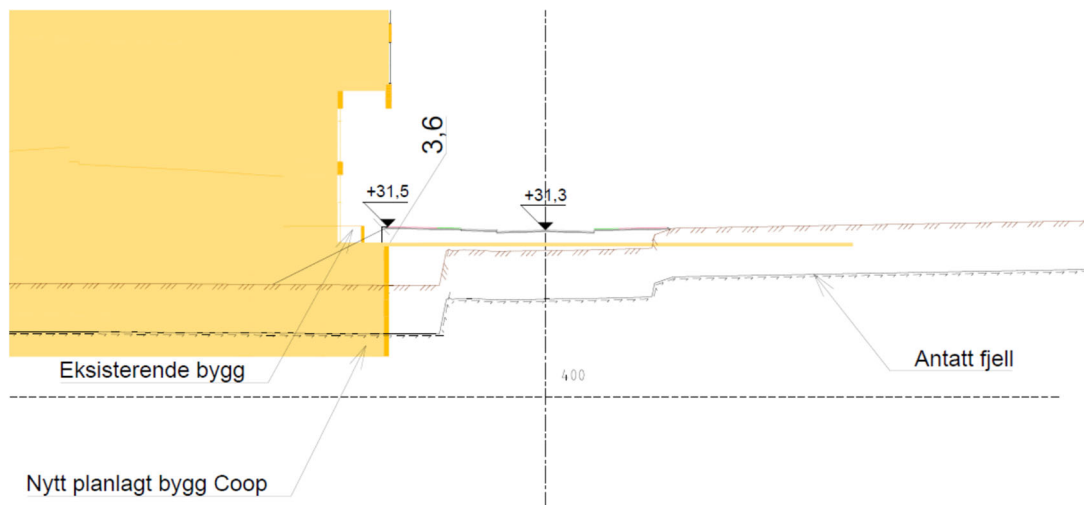
Utsnitt fra Områdeplan

Bakgrunn for dispensasjonssøknad

På vegne av Alver Kommune har Norconsult fått laget et notat, datert 19.06.2019, som viser til at Kvassnesvegen ved Coop sin eiendom bør heves med ca 1 m. Årsaken er å få dannet en god flomvei i Knarvik-planen, og å få til en best mulig kobling mellom Kvassnesvegen og Bruvegen.

Eksisterende planbestemmelser i områdeplan for Knarvik Sentrum, sier at kotene som står på illustrasjonsplanen er bindende, og disse er foreslått endret i pågående planendringsprosess. Bestemmelsen som omtaler høydebegrensninger på bygg innenfor planområdet er ikke foreslått endret, men iht notat er byggesaksavdelingen klar over problemstillingen.

Det er byggesaksavdelingen som er rette myndighet til å svare på om Coop sitt planlagte bygg kan plasseres 1 m høyere uten justeringer, og på hvilke prosesser og evt dispensasjonssøknader som kreves i denne forbindelse.



Utklipp fra Norconsult sitt notat

Behov for dispensasjon

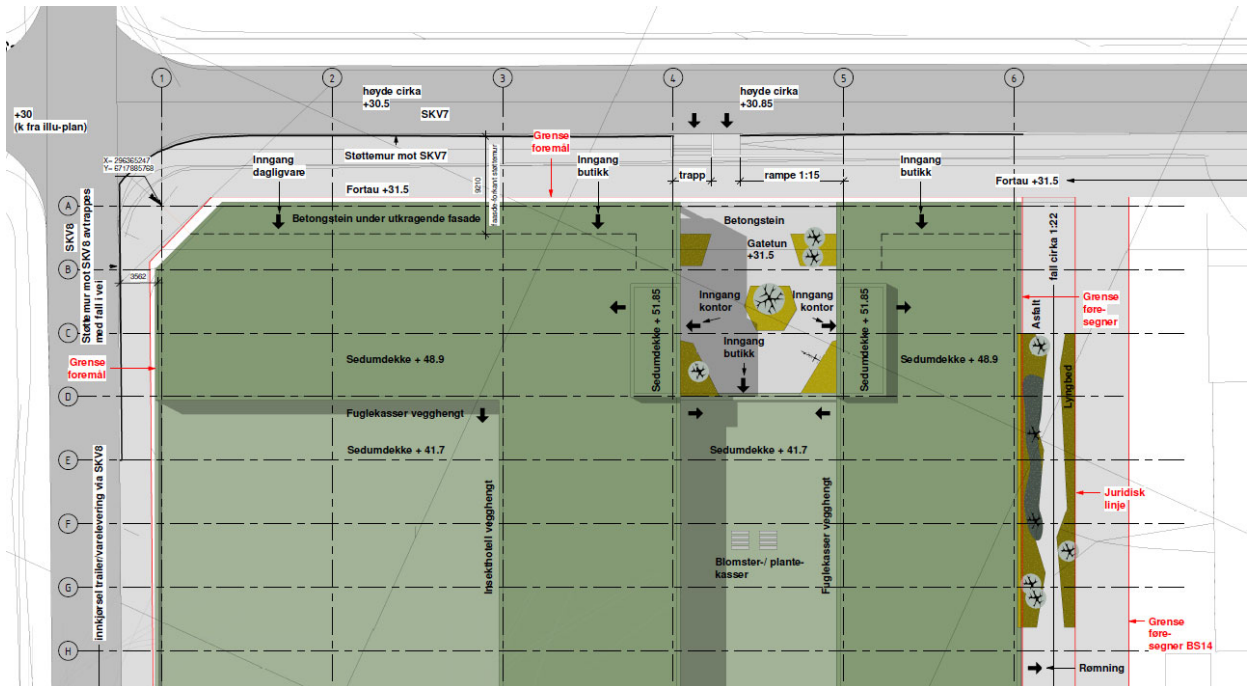
Basert på notat fra Norconsult, har det vært vurdert om byggehøyde innenfor BS13 skal heves tilsvarende som Kvassnesvegen. Forholdet mellom kotehøyde på Kvassnesvegen og byggehøyde på felt BS13 har vært diskutert og tilpasset i områdeplan for Knarvik Sentrum. Dersom veg heves/senkes bør bygg tilhørende området justeres tilsvarende.

Vi har vurdert notat fra Norconsult opp mot innsendt søknad om rammetillatelse for Coop på felt BS13 og har utviklet skisser for å vurdere forholdet. Vi har i tilpasningene valgt å inkludere fortau i situasjonen og dermed la Kvarnessvegen og Bruvegen bli liggende på dagens nivå i påvente av en justering.



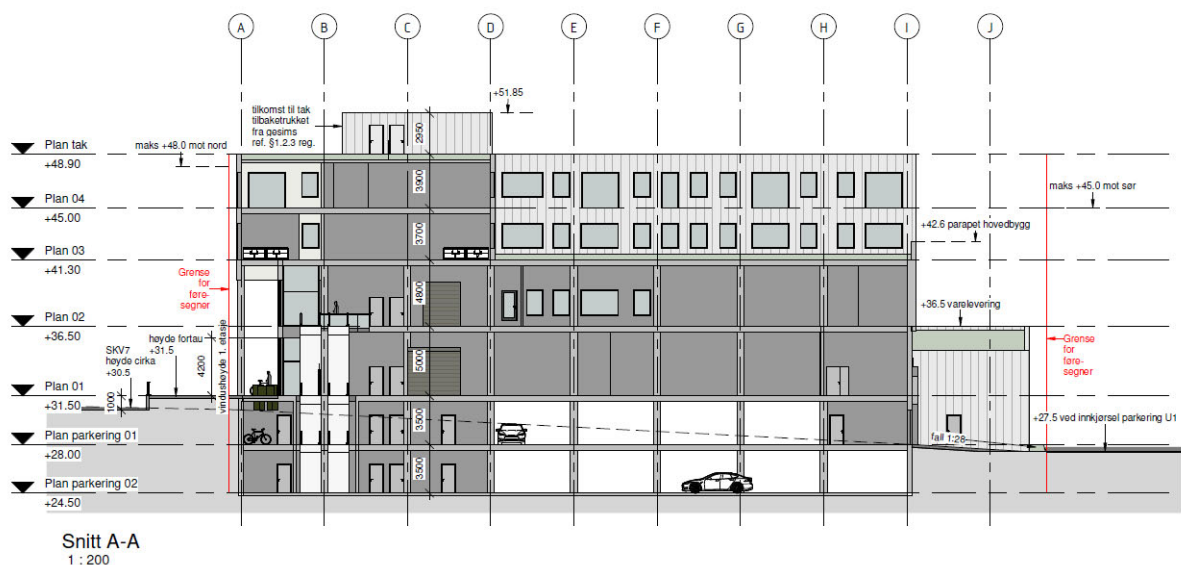
Justert illustrasjon Byggehøyde

Plass foran nytt bygg og fortau vil dermed skape en bred og fin plass, uten nedtrapping/opptrapping, og en helhetlig flate tilgjengelig for alle. Det tilrettelegges for tilpasninger i øst mot BS14 og i sør langs Bruvegen for å lage en myk overgang.

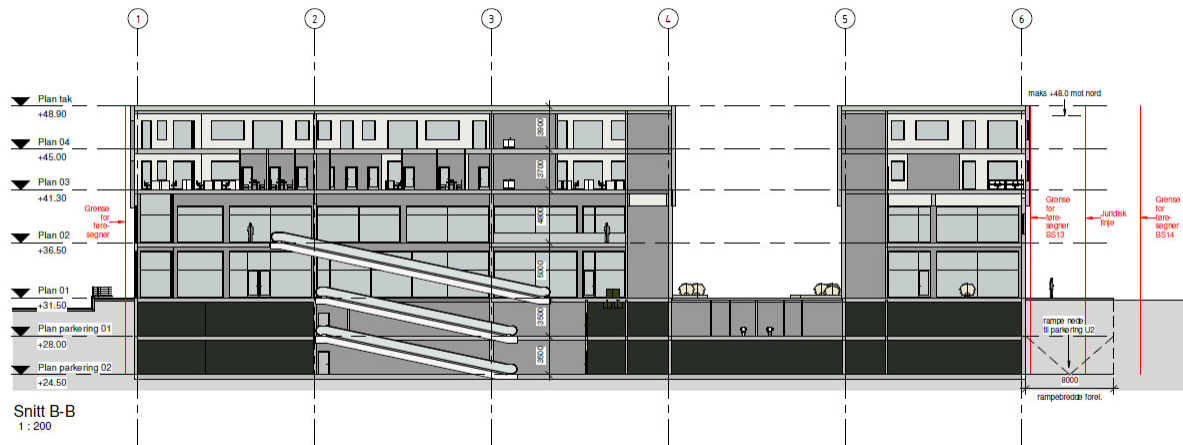


Justert utomhusplan Byggehøyde

Selv om Norconsult sine nye kotehøyder enda ikke er vedtatt forstår vi det slik at de vil bli innlagt som nye høyder i nytt planforslag som er til utarbeidelse og som trolig blir vedtatt i mars 2021. For å imøtekomme ønsket krav til justering av Kvassnesveien mm, søkes det her om dispensasjon fra eksisterende kotehøyder i BS13. Det vil i den videre detaljprosjekteringen for felt BS13 kunne gjøres ytterligere tilpasninger mot fremtidig kotehøyde på Kvassnesvegen, men vi vil da ikke være begrenset til eksisterende kotehøyde i Områdeplan, men mot fremtidig tilpasning mot Kvassnesvegen. Endringene det søkes om vil da være i overensstemmelse med Norconsult sine nye kotehøyder.



Justert snitt mot Kvassnesvegen



Justert snitt mot Bruvegen

Om hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsesettes:

Hensynet bak justering av Kvassnesvegen er på å få dannet en god flomvei i Knarvik-planen, og å få til en best mulig kobling mellom Kvassnesvegen og Bruvegen.

Dispensasjonsadgangen etter pbl. § 19-2 er ikke knyttet til om det er avvik fra plan, men om hensynet bak bestemmelsen i vesentlig grad tilsesettes ved å innvilge dispensasjonen. Et slikt avvik kan vanskelig sies å ha en slik vesentlig karakter.

Det er ikke intensjonen å unngå et krav eller øke en bygningshøyde for egen vinning, men med bakgrunn i ny detaljreguleringsplan for Kvassnesvegen virker det fornuftig og samfunnsøkonomisk å justere dette høydemålet, til fremtidig nivå for Kvassnesvegen. Tiltaket vil da ha tilpasset seg en fremtidsrettet løsning og ikke være basert på en «gammel» plan.

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 områdeplan. At en endring av Kvassnesvegen skal stanse eller hindre en slik utvikling av Knarvik Sentrum vil vi tro ikke er intensjonen. En godkjenning av dispensasjon og dermed en tilpasning til en heving av Kvassnesvegen viser en tilpasningsdyktig sentrumsplan som kan ivareta justeringer og utvikling.

En tilpasning har åpenbare og positive samfunnsmessige sider og Coop kan dermed fortsette planlegging av sitt prosjekt i Knarvik Sentrum. Å innvilge søknaden om dispensasjon, vil innebære at påbegynt planleggingen ikke vil skape ytterligere usikkerhet om tillatelse til rammetillatelse vil bli gitt, og dermed en ytterligere forsinkelse på prosjektet til Coop.

Vi kan ikke se at en tillatelse til dispensasjonssøknaden vil kunne 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 det andre vilkåret etter pbl. § 19-2 er dermed også oppfylt.

Avslutningsvis

Som det har fremgått over, mener vi at vilkårene etter pbl. § 19-2 for å innvilge dispensasjonen som omsøkt er oppfylt. Alver kommune kan derfor innvilge dispensasjonssøknaden. Pbl. § 19.-2 er imidlertid en "kan-bestemmelse" som innebærer at Coop ikke har noe rettskrav på dispensasjon. Spørsmålet blir på denne bakgrunn om kommunen vil. Vi vil i denne sammenheng peke på det forhold at bakgrunnen for at Coop må gjøre tilpasninger er for å tilpasse seg en fremtidig samfunnsviktig funksjon i form av en flomvei og bedre vegsystem. Det er et godt og fornuftig tiltak som ivaretar sentrale samfunnsmessige hensyn.

Vi håper på den bakgrunn at Alver kommune vil innvilge den omsøkte dispensasjonen, la planlegging om bygging av det overnevnte tiltak kunne fortsette og dermed bidra til at Coop får mulighet til å realisere nye lokaler for sin virksomhet i Knarvik Sentrum.

Med vennlig hilsen
SE-Arkitektur AS


Stig Eide