



Alver kommune

Sendes per e-post til: post@alver.kommune.no

Vår referanse:
1116869501/1971593

Ansvarlig advokat:
Olav Pedersen

Dato:
10. februar 2021

UTFYLLENDE BEGRUNNELSE FOR KLAGE – SAK 20/8216 GBNR. 188/385 GJERVIK YTRE

1. Innledning

Det visest til klage av 7.1.2021, fra Knarvikgården AS, over vedtak fattet i Utval for areal, plan og miljø 9.12.2020, i sak 20/8216-20/80876. Vi skulle komme tilbake med en utfyllende begrunnelse for klagen innen 10.2.2021, og foreliggende brev er dette.

Overordnet anføres det at vilkårene for å dispensere fra plankravet i reguleringsplanens § 2.1.1, og fra stenging av Lyngvegen som markert med juridisk punkt i plankartet, ikke er oppfylt.

Knarvikgården AS eier eiendommen Gbnr 188/75, naboeiendommen til bl.a. 188/137 og 188/187, som skal bebygges. Det er klart at hvordan Bnr 137 og 187 bygges ut og hvordan veiløsningen blir i området, vil påvirke Bnr 75.

2. Dispensasjon

Utvalget har dispensert fra gjeldende reguleringsplans § 2.1.1; hvor det følger:

For tiltak som nemnd i pbl § 20-1 og som ikke 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.

Begrunnelsen til utvalget er at en detaljregulering ikke vil gi mer verdi enn det som «allerede er gjennomført i områdeplanen» og at den omfattende prosessen som har vært med områdeplanen har gitt «uttale og medvirkningsmulighet for området» allerede. Det som synes klart er at utvalget har lagt avgjørende vekt på at utbygger får anledning til å komme i gang med «igangsetting av dette tiltaket snarest mulig», for å nå et «felles mål om faktisk gjennomføring av Knarvikplanen og å fortsette utviklinga av et sterkt regionsenter».

Videre er det dispensert fra planens stenging av Lyngvegen. Begrunnelsen til utvalget er at deler av BS7 er båndlagt på ubestemt tid og at det derfor er «hensiktsmessig å behalde Lyngvegen når ein no skal byggje ut deler av området. Det er også viktig at det som vert bygd no, ikke skal

være til hindre for å utvikle det bandlagte området seinare.». Utvalget anfører også at selv om det å beholde Lyngvegen åpen er et avvik fra planen, så er «dei andre forholda i hovudsak er i tråd med intensjonane i områdeplanen» og Utvalget ser derfor ikke «eit reelt behov for ein eigen detaljregulering for det omsøkte tiltaket». Dispensasjonen er gitt på vilkår av bl.a. at Lyngvegen blir enveiskjørt.

Etter vår oppfatning er det en sammenheng mellom at det både dispenseres fra plankravet og fra stengingen av Lyngvegen, og spørsmålet om dispensasjon behandles derfor sammen.

Etter pbl. § 19-2, er det to vilkår som må oppfylles for at kommunen skal kunne dispensere; «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse» må ikke bli «vesentlig tilsidesatt», og «fordelene ved å gi dispensasjon» må «være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», se pbl. § 19-2, 2.ledd. Ved dispensasjon fra arealplaner skal det dessuten legges særlig vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikke dispenseres fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

For at kommunen skal kunne dispensere, må for det første hensynene bak plankravet ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Hovedhensynet bak plankravet i reguleringsplanens § 2.1.1, er at kommunen skal få mulighet til å foreta en helhetlig vurdering av de ulike feltene dersom tiltakene ikke samsvarer med illustrasjonsplanen og kvalitetsprogrammet. Trafikale forhold vil også være relevant i en slik vurdering.

Ansvarlig søker har opplyst at tiltakene som skal omsøkes ikke vil være i tråd med kvalitetsprogrammet, uten at det konkret er opplyst hva avvikene innebærer.

I tillegg vil veiløsningen være i strid med plankartet, da Lyngvegen skal holdes åpen.

Vi er enig med administrasjonens vurdering av at «Å gje dispensasjon frå kravet om detaljplan utan at det er konkretisert kva krav ein ikkje klarar å oppfylla vil kunne setja omsynet bak plankravet vesentleg til side. Kommunen kan ved handsaminga av søknaden ikkje vurderer verknadane av avvika i forhold til det omsøkte tiltaket eller omgjevnadane. Det vil også vera vanskeleg for både naboar og høyringspartar å ta stilling til endringa.». Administrasjonen mener derfor at ved å detaljregulere området vil en få en mer helhetlig vurdering.

Videre er vi enig med kommunen at en avgjørelse om å holde Lyngvegen åpen, ikke bør tas gjennom en dispensasjon, men må vurderes i en planprosess. Her viser vi også til uttalelse fra Statens vegvesen av 10.6.2020:

Konkret har Statens vegvesen følgjande merknader knytt til trafikktryggleik;

Dagens tilkomst til det aktuelle området skjer i dag frå rundkøyringa i nord på E39, via kommunal veg Bruvegen. Deretter tar ein av til høgre inn på kommunal veg Lyngvegen. Det skjer mykje i området ved rundkøyringa som krev bilistane sin merksemd. Her er det etablert eit gangfelt som fører over til handelsverksemd i Foss bygget på gnr. 188 bnr. 706. Gang- og sykkelvegen langs E39 kjem brått på og avstanden til avkøyringa til Lyngvegen er kort, om lag 35 meter.

Krysset Lyngvegen/Bruvegen har ikkje utforming i tråd med vegnormal N100. Fleire av avkøyrslene langs Bruvegen er utforma slik at parkering hindrar sikt mot fortau, noko som mellom anna har samanheng med at Bruvegen er bratt. Ut frå omsynet til trafikktryggleik vil Statens vegvesen difor rå i frå at det vert gjeve dispensasjon frå kravet om stenging av Lyngvegen. Dersom ny tilkomst til området ikkje er tilfredsstillande løyst i områdeplanen er også dette tilhøve som ein bør sjå nærare på i arbeidet med ein detaljreguleringsplan.

Vestland Fylkeskommune uttaler 12.6.2020, at de er enig med Statens vegvesen og de fraråder dispensasjon:

Eit føremål med områdeplanen har vore å løyse trafikale utfordringar i området for alle trafikantgrupper, og legge til rette for ein overordna gatestruktur som skal vere enkel og føreseieleg. Plankartet viser at Lyngvegen er stengt og at tilkomst går om Kvassnesvegen som er forlenga mot sør. Vi legg til grunn at løysingane som er valt er i samsvar med handbøkene og viser gode, trafikksikre løysingar. Tilkomst til overordna vegnett går om rundkøyring til E39, som er hovudtransportåre nordover og har høg årstdøgertrafikk. Vi seier oss samd i Statens vegvesen sine vurderingar at Lyngvegen kjem i dag tett på rundkøyring mot E39, og at dette skaper trafikale utfordringar.

Vi er samd med Alver kommune si vurdering at det ikkje bør gjevast dispensasjon frå plankrav, og at ei eventuell omlegging av vegsystemet må gjennomførast som ei reguleringsendring for å vurdere alle relevante forhold som gjeld trafikktryggleik og framkome.

Som nevnt bør ikke kommunen dispensere når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Selv om tiltakshaver har fått utarbeidet en trafikkanalyse og utvalget gjør en vurdering av at trafikale hensyn ivaretas på vilkår av bl.a. enveiskjøring i Lyngvegen, så er det vår oppfatning at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt; kommunen får ikke mulighet til å foreta en helhetlig vurdering av utbyggingen, og berørte parter, da særlig veimyndighetene, får ikke mulighet til å medvirke til utviklingen i området. Dette er svært uheldig.

Terskelen for å dispensere fra plankravet, synes dessuten å settes lavt; det er ønsket om raskt å kunne igangsette tiltak som vektlegges fremfor en styrt utvikling. Dispensasjonen skaper derfor en uheldig presedens som på lengre sikt vil føre til en gradvis uthuling av reguleringsplanen med tilhørende illustrasjonsplan og kvalitetsprogram.



Dispensasjonsvurderingen er også utilstrekkelig ved at kommunen ikke har vurdert hvilke følger dispensasjonen får for naboeiendommene, bl.a. Bnr 75.

Holdes Lyngvegen åpen, får eiendommen vei på tre sider, og i tillegg er det deler av eiendommen som vil bli tatt i bruk til fortau/vei når Kvassnesvegen skal bygges. Det er en sannsynlighet for at Bnr 75 blir en resttomt, inneklemt mellom veiarealene og nabobebyggelsen, med begrenset utbyggingspotensiale.

Knarvikgården AS vil at det skal utarbeides detaljregulering der Bnr 75 i større grad ivaretas, og



der Knarvikgården AS blir hørt og får mulighet til å medvirke til gode løsninger for alle eiendommene i felt BS7.

Sett hen til ovennevnte er det vår vurdering at ingen av vilkårene for å dispensere er oppfylt.

Hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt, og Lyngvegen bør ikke holdes åpen når trafikkmyndighetene fraråder å gjøre dette utenom en planprosess.

Vi kan heller ikke se at utvalget i tilstrekkelig grad har synliggjort at «fordelene ved å gi dispensasjon» er «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». At utbygger raskt skal få igangsette tiltak kan ikke tilsidesette planfaglige vurderinger om nødvendigheten av detaljplan, og kommunestyrets vedtak om dette. Utbyggers ønske om å igangsette tiltaket raskt, kan heller ikke tilsidesette naboers legitime behov for gode løsninger også for deres eiendommer.

Når det gjelder utvalgets vurdering av at Lyngvegen bør holdes åpen fordi at deler av BS7 er båndlagt på ubestemt tid, så er ikke dette nærmere begrunnet og vanskelig å forstå.

3. Avslutning

Når vilkårene for å dispensere ikke er oppfylt, må kommunen endre dispensasjonen til et avslag jf. fvl. § 33, 2.ledd.

Knarviksgården AS sin nabomerknad ble dessuten ikke tatt med i kommunens behandling av saken, fordi at ansvarlig søker ved en forglemmelse ikke sendte den til kommunen med søknaden. Dette er en saksbehandlingsfeil som har kunnet påvirke sakens utfall, og som gjør at utvalgets vedtak kan være ugyldig jf. fvl. § 41 jf. den ulovfestete ugyldighetslæren. Vedtaket må oppheves og klagen fra Alverporten AS må behandles på nytt i kommunen.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS

Nina Forland Klepsvik

Advokatfullmektig

nfk@harris.no
970 83 672