

Alver kommune
Plan og byggesak

deres ref.:
20/8216-20/40891

vår ref.:
Knarvik, Alverporten 19000

dato:
18.02.2021 Trondheim

ALVERPORTEN - KLAGE PÅ VEDTAK **Kommentar fra tiltakshaver**

Viser til klage på vedtak fra Harris Advokatfirma AS på vegne av Knarvikgården AS, datert 10.02.2021.

Vedtaket som påklages er søknad om dispensasjon fra plankrav og stenging av Lyngvegen som ble behandlet og innvilget med vedtak i Utval for areal, plan og miljø i sak 20/8216-20/80876, 09.12.2020.

I klagen påpekes at Knarvikgårdens merknad til nabovarsel ikke er vurdert eller vedlagt saken ved behandling. Merknaden skulle selvfølgelig både vært kommentert og oversendt kommunens saksbehandler, så her kan vi ikke annet enn å beklage på det sterkeste. Vi må også påpeke at dette **ikke** er en bevisst unnlattelse, men en menneskelig feil fra vår side. Rent formelt er det riktig, som klager hevder, at dette er å anse som en saksbehandlingsfeil. Innholdet i nabomerknaden er gjengitt i klagen slik at vi ikke ser behov for å kommentere nabomerknaden ytterligere i klagesaken.

Vi kan ikke se hvordan merknadens innhold ville påvirket utfallet av behandlingen i så vesentlig grad at det er grunnlag for å oppheve vedtaket.

Hovedvekten av klagens innhold omhandler omstendigheter rundt vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter PBL §19-2. Altså hvorvidt hensynene bak bestemmelsene i sentrumsplanen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt av tiltaket og om fordelene av å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Argumentasjonen for at vilkårene ikke er til stedet er i stor grad en gjengivelse av saksbehandlers vurdering i saksfremlegget til behandlingen, og inneholder ingen nye opplysninger i saken. Det vil si at dette er forhold som allerede er vurdert da vedtaket ble fattet, og skal ikke tillegges vekt ved behandling av klagen.

Verdt å nevne i denne sammenhengen er at det trekkes frem at Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune fraråder dispensasjon og at kommunen, etter PBL §19-2, ikke bør dispensere fra planer dersom statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt. Dette var også vurdert ved behandlingen av dispensasjonssøknaden og siden loven angir «bør» er vedtaket ikke lovstridig. Da hverken Statens vegvesen eller Vestland Fylkeskommune har påklaget vedtaket tyder det på at dispensasjonen aksepteres og dette forholdet kan dermed heller ikke tillegges vekt ved behandling av klagen.

I klagen hevdes det at konsekvensene for naboeiendommer ikke er tilstrekkelig belyst, og da med hovedvekt på konsekvenser for Knarvikgården. Det trekkes i den forbindelse frem at Knarvikgården vil få vegareal på tre sider i tillegg til at deler av eiendommen skal tas i bruk til vegformål, og at eiendommen dermed kan bli en inneklemt «resttomt». Vi erkjenner at konsekvensene som omtalt ikke er vurdert i forbindelse med behandlingen av dispensasjonssøknaden, men vi er uenige i omfanget av denne konsekvensen.

Som omtalt i dispensasjonssøknaden er det flere eiendommer i BS7 som vil miste sin adkomst dersom Lyngvegen helt og fullt skal stenges. Vi vurderer sentrumsplanen til at det ikke har vært intensjon å frarøve eiendommer rett til adkomst og at man uansett måtte forvente noe vegareal rundt Knarvikgården for å løse adkomst til eiendommene selv om intensjonen var å stenge Lyngvegen for ordinær trafikk. Eiendommen grenser allerede til vegformål i vest, slik at det egentlig bare er sydspissen av eiendommen, som i sentrumsplanen er regulert som forlengelse av Kvassnesvegen, som i realiteten utgjør nytt vegareal. Vi oppfatter denne argumentasjonen mer som kritikk til sentrumsplanens føringer fremfor en vesentlig konsekvens av dispensasjonen fra kravet om stengning

av Lyngvegen. Vi kan derfor ikke se at konsekvensen av opprettholdelse av Lyngvegen er negativ for Knarvikgården, men snarere positiv siden det gir mindre behov for manøvreringsareal på selve eiendommen.

Når det kommer til fremtidig utvikling av Knarvikgården, skal det legges til at tiltakshaver har vært i flere møter med grunneier, senest 22.01.2021, for å drøfte utviklingspotensiale for eiendommene. Tiltakshaver har i møtet fremmet forslag om rettighet til adkomst til parkeringskjeller via det omsøkte tiltakets kjeller og rettighet til å bygge helt inntil felles eiendomsgrense. Basert på skissen som ble fremlagt for Knarvikgården gir dette tilbudet med tilkobling til tiltakshaver sitt garasjeanlegg et bedre utviklingspotensiale for eiendommen enn tilkomst til parkering over eget tomteareal. (Den fremlagte skissen og dokumentasjon på oversendelse til klager følger våre kommentarer som vedlegg)

Det hevdes også følgende i klagen når det gjelder utvalgets vurdering av opprettholdelse av Lyngvegen:

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

Forholdet mellom opprettholdelse av Lyngvegen og båndleggingen av #12 i BS7 er grundig utredet i dispensasjonssøknaden og klage på delegert vedtak om avslag. Kort oppsummert konkluderes det i dispensasjonssøknaden med at dersom delene av feltet som ikke er båndlagt skal kunne utvikles før båndleggingen opphører må fremtidige muligheter for utvikling av hele feltet sikres. Dette er illustrert med diagram som viser trinnvis utvikling av hele feltet inndelt i to utbyggingstrinn, før og etter opphør av båndlegging. For at det skal være mulig å gjennomføre en slik to-trinns utvikling av feltet må eiendommene i trinn 2 sikres adkomst, og det er vurdert at den mest hensiktsmessige måten å sikre denne adkomsten er ved å opprettholde Lyngvegen som adkomstveg.

Ut fra det ovennevnte kan vi ikke se at det fremkommer vesentlige nye opplysninger i klagen som tilsier at vedtaket skal oppheves, og at klagen dermed ikke skal tas til følge.

For
Arc Arkitekter AS



Håkon Hasslan Skarshaug
Arkitekt MNAL

Kopi:
- Alverporten AS v/Laila Tvedt

Vedlegg:
- Tegningsgrunnlag til møte med Knarvikgården, datert 27.01.2021
- Dokumentasjon på oversendelse til Knarvikgården