

deres ref.:
22/25482

vår ref.:
Knarvik, Alverporten 19000

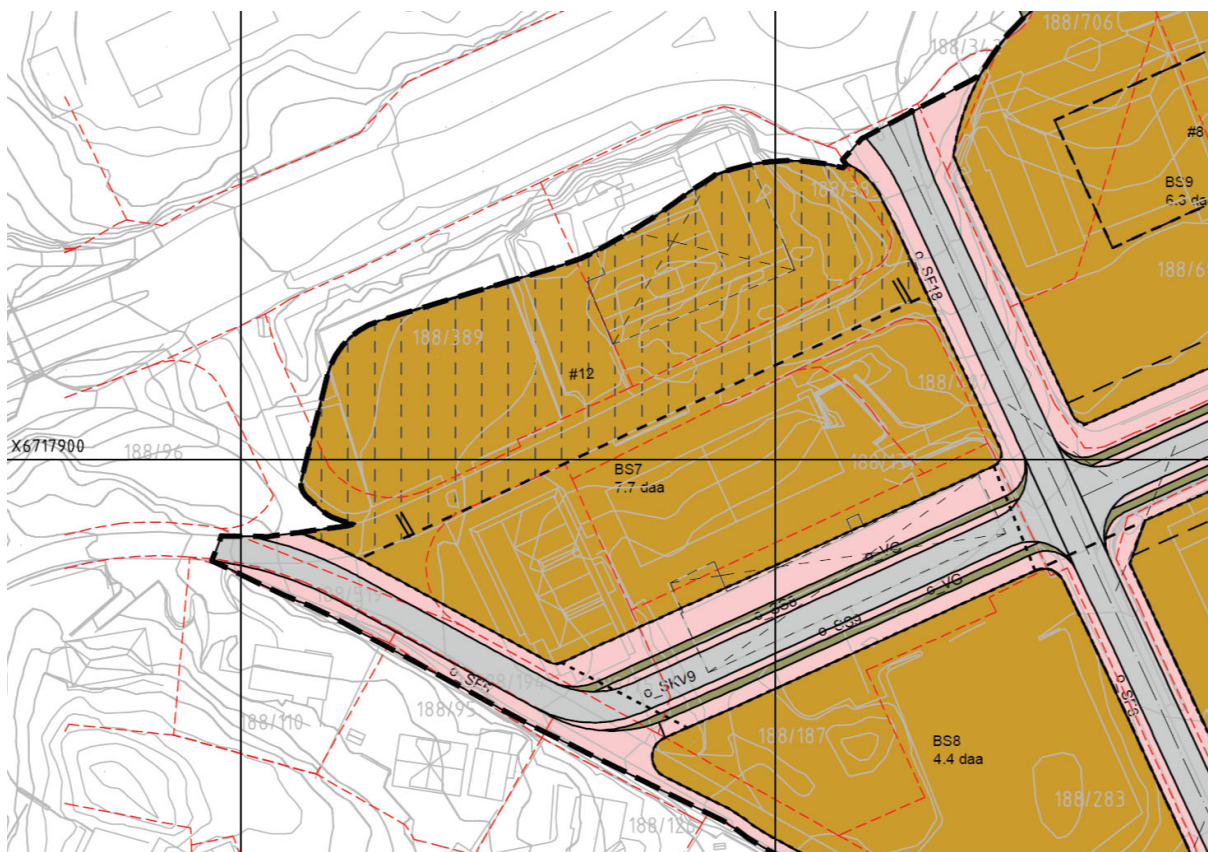
dato:
14.06.2022 Trondheim

NOTAT VEDR. BYGGEHØYDER MOT NORD I FELT BS7

I. Bakgrunn

Arc Arkitekter AS er engasjert av Alverporten AS til å utarbeide et bolig- og handelsprosjekt på eiendommene gnr./bnr. 188/75, 385, 137, 187 283 og 407. Dette prosjektet utgjør deler av felt BS7 og hele felt BS8, samt forlengelse av Kvassnessvegen i områdeplan for Knarvik sentrum.

Det er i forbindelse med forhåndskonferanse, februar 2022, oppstått uenighet med Plan og byggesak i Alver kommune rundt tolkningen av bestemmelse om byggehøyde mot nord for felt BS7 i områdeplanen.



Utsnitt av områdeplan for Knarvik sentrum som viser felt BS7.

Byggehøyden er angitt som følger i bestemmelse §3.1.4, tab. 3, til planen:

Område / Føremål	% U BRA	Maks. byggehøgd vist som: • Kotehøgd og tak, K+ moh og • Tal etg. for fasade N,S,A og V	Byggjegrænse (BG) Føresegn/sikring (#/..) Maks. fasadelengde (MF)
BS7 Sentrumsføremål	300	• K + 53 mot «E39» (N) (over terreng) • K + 49 mot o_SF5 (V) • K + 39 mot BS8 (S)	• BG – Pkt. 3.2.3 • FO #12 er riggområde og kan ikke bebyggast • MF 50m

Alver kommune, Plan og byggesak, tolker punktet «K+53 mot «E39» (N) (over terreng)) gjeldende for den delen av #12 som ligger opp mot E39 og at i grensesnittet mellom #12 og det området av BS7 som tillates bebygges er tillatt byggehøyde K+39.

Dette notat inneholder Alverporten sin tolkning av denne bestemmelsen, som er at K+53 gjelder opp mot bestemmelsesområde #12 (Lyngveien) i den delen av BS7 som er frigjort for utbygging.

II. Alverporten sin dialog med kommunen i perioden oktober 2020 til april 2022

a. Forhåndskonferanser 2019/20

Alverporten hadde høsten 2019 to forhåndskonferanser (15.10.2019 og 18.12.2019) med tilhørende referat. I begge disse var tegningsunderlaget som ble presentert som vist på figurene.



Illustrasjon lagt til grunn for forhåndskonferanse

I referat fra begge møter er hele prosjektet sitt underlag vurdert opp mot bestemmelsene i planen og kommunen har kommet med sine kommentarer til avvik fra planen uten at det fremkommer noen kommentarer som henviser til kotehøyde mot nord i BS7. Viser spesielt til møterefertat fra møtet 18.12.2019 hvor det på side 6 oppsummeres med følgende;

Identifiserte avvik fra plangrunlaget ved innsendt teikningsmaterieil:

- BS7 og BS8 Bygg skal plasserast i føremålsgrense mot o_SKV8
- BS8 bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot o_SKV9
- Bygghøgder BS8
- Balkongar BS8 mot o_SKV9 bryt byggeline/føremålsgrense, Ingår i kvalitetsprogrammet s. 62 og 63
- I kryss mlm skv9 og skv8 bryt hjørna av bygga på 3.plan byggeline ved at inngangsparti på terreng er trekt inn i fasaden og plan 3 heng ut over byggeline/formålsgrense.
- BS8 fasadelegnde mot skv8 for lang
- BS7 fasadelengde mot skv8 og skv9 for lang
- Det skal ikkje vere samanhengande fasade mot o_SF5 jf førsegna § 4.9.4
- Avfallshandtering ikkje tillete frå terreng for næring

Med en slik detaljert tilbakemelding skulle også byggehøyde mot nord være vesentlig å påpeke, og det er tydelig at det på daværende tidspunkt ikke ble vurdert til å være et avvik.

b. Alverporten sine innspill til revisjon av Knarvikplanen sine «føresegner»

Alverporten gav innspill til revisjonen i både den ordinære høringsrunden og den begrensede høringsrunden, og i tillegg hadde vi en dialog med Alver kommune og Norconsult vedrørende kotehøyder. Norconsult hadde i oppdrag fra kommunen å utrede konsekvensene av en heving av Kvassnesveien i østre grensesnitt til vårt prosjekt fra K+30 til K + 31.

Som en konsekvens av våre innspill ble kotehøyde mot nord økt 1m fra K+52 til K+53. Vi tok også opp følgende i vårt innspill sendt 11.09.2020:

Bestemmelsen om byggehøyder mot E39 virker også noe utydelig ettersom store deler av feltet er båndlagt og ikke bygges ut samtidig. Vår tolkning er at byggehøyde mot nord (E39) da refererer til den delen av bygget som vender mot nord også innenfor den delen som ikke er båndlagt. Siden vi foreslår å opprettholde Lyngvegen som adkomstveg foreslår vi samtidig å tydeliggjøre bestemmelsen med å angi byggehøyde +52 mot Lyngvegen.

Vi påpeker her i vårt innspill at det bør vurderes å klargjøre denne delen av bestemmelsene med å presisere en tydeligere grense for kotehøyde mot nord. Vi mener, basert på vårt ovennevnte innspill om utydelighet, at også da vurderte kommunen at vår tolkning av bestemmelsene ikke var et avvik fra planen og at det dermed ble gjort et bevisst valg om å ikke revidere bestemmelsens ordlyd.

I forhåndskonferanse 15.10.2019 tok Alverporten opp en annen problemstilling i tabell 3.1.4. I de gamle bestemmelsene var alle kotehøyder angitt med nord, sør øst og vest. Det er imidlertid slik at nord på plankartet ikke er nord, men nordvest. I den nye tabellen 3.1.4 er:

- K+53 mot nord erstattet med K+53 mot «E39» (N)
- K+49 mot vest erstattet med K+49 mot o_SF5 (V)
- K+39 mot søre erstattet med K+39 mot BS8 (S)

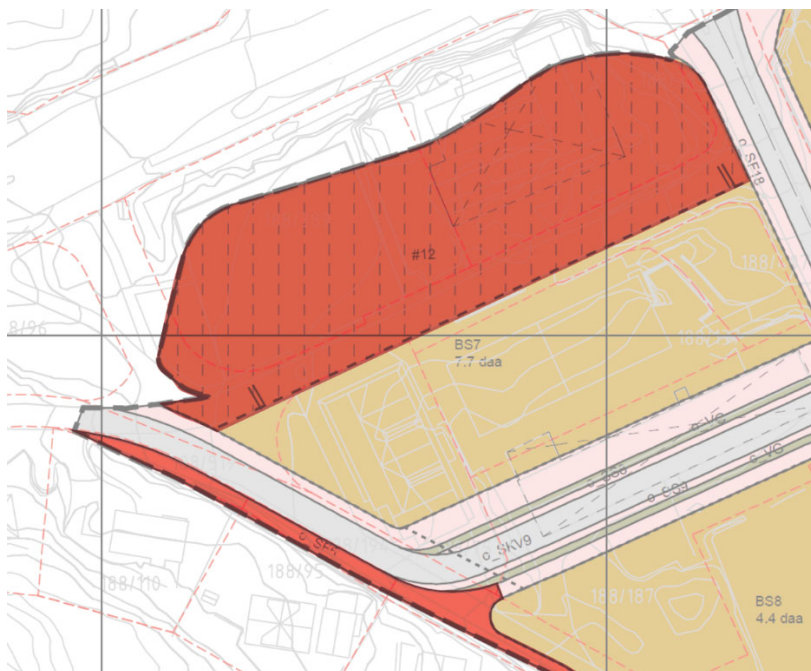
Slik vi tolker denne endringen er for eksempel «mot «E39» (N)» angitt for å vise retningen og vi mener at hvis kommunen mente at denne K+53 skulle angi kotehøyde ved plangrensen mot E39 burde det stått «opp mot «E39»» hvis dette var kommunen sin tolking av bestemmelsen spesielt med basis i vårt innspill om at denne bestemmelsen virker utydelig.

Konklusjon:

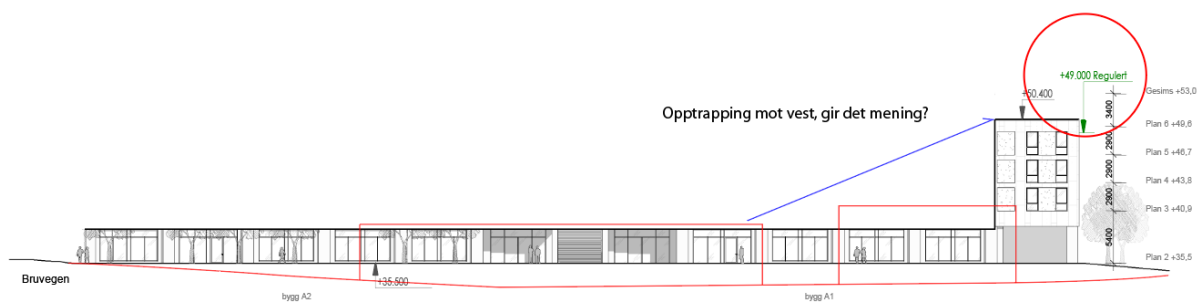
Alverporten har hatt dialog med Alver kommune i over 2 år om prosjektet uten at det på noe tidspunkt fra kommunen sin side er kommet frem at kotehøyde K+53 mot nord var i strid med planen. Vi har til og med påpekt i vårt innspill til revisjon av planen at bestemmelsen er uklar, uten at Alver kommune brukte anledningen til å presisere planbestemmelsen dersom vår tolking var feil. Når denne tolkningen nå legges til grunn for søknad om tiltak, kan vi ikke annet enn å føle oss misledet av plan og byggesak tidligere i prosessen.

III. Byggehøyder mot vest

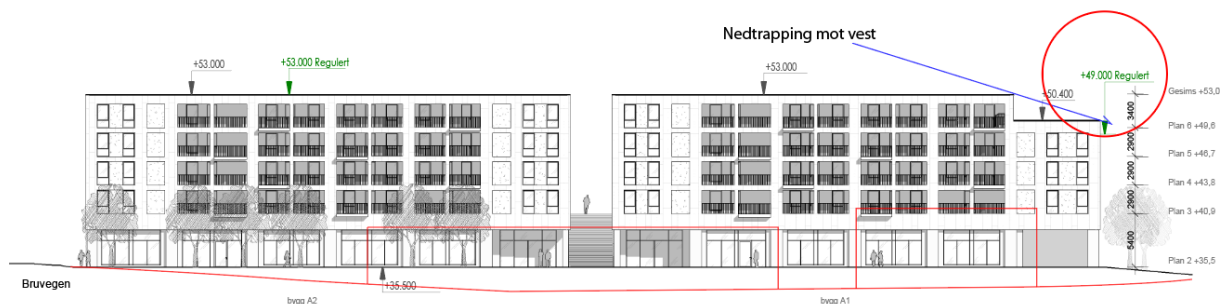
I tabell 3.1.4 angis det «K+49 mot o_SF5 (V)». Denne bestemmelsen gir derimot lite mening om kommunens tolkning legges til grunn for at hele søndre del av BS7 skal ligge på K+39. Som det kommer frem av illustrasjonen under, er det i hovedsak kun søndre felt av BS7 som vender mot o_SF5. Her blir i beste fall bestemmelsen tvetydig, hvilken høyde er det som skal gjelde mot o_SF5? Er det byggehøyden mot Kvassnesvegen på K+39 som skal være førende så er det ingen rasjonell byggegrunn igjen i feltet som vender mot o_SF5 som kan føres opp til K+49. Dersom byggehøyden mot vest skal gjelde foran byggehøyden mot Kvassnesvegen så hjemler planen i realiteten ingen nedtrapping mot vest, men denne bestemmelsen gir derimot mening når vår tolkning av bestemmelsen av byggehøyde mot nord legges til grunn, der laveste angitte høyde forutsettes gjeldende i feltets hjørner. Dette gir at en får en reell nedtrapping mot vest, der bebyggelsen er tilbaketrukket fra Kvassnesvegen. Dette er vist i illustrasjonen under.



Utsnitt av sentrumsplanen for BS7 der «nordre del» av feltet og o_SF5 er markert rødt.



Facade mot nord med Alver kommune sin tolkning K+39 mot nord (Lyngveien)



Facade mot nord med Alverporten sin tolkning K+53 mot nord (Lyngveien)

Konklusjon:

I bestemmelsene settes byggehøyde mot vest til K+49, og da spesifikt mot o_SF5. Denne bestemmelsen gir derimot lite mening om kommunens tolkning legges til grunn for at hele søndre del av BS7 skal ligge på K+39. Det er i hovedsak kun søndre del av BS7 som vender mot o_SF5. Her blir i beste fall bestemmelsen tvetydig, hvilken høyde er det som skal gjelde mot o_SF5? Er det byggehøyden mot Kvassnesvegen på K+39 som skal være førende så er det ingen rasjonell byggegrunn igjen i feltet som vender mot o_SF5 som kan føres opp til K+49. Dersom byggehøyden mot vest skal gjelde foran byggehøyden mot Kvassnesvegen så hjemler planen i realiteten ingen nedtrapping mot vest, men snarere det motsatte med en opptopping.

IV. Tolking av planbestemmelser

Etter PBL §4-2 stilles det krav om planbeskrivelse for alle planforslag ved offentlig ettersyn. Formålet med å kreve planbeskrivelse er videre utredet i «Reguleringsplanveileder» utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, sist revidert 10.09.2018. I veilederens pkt. 3.4.3. beskrives formålet bl.a. med følgende:

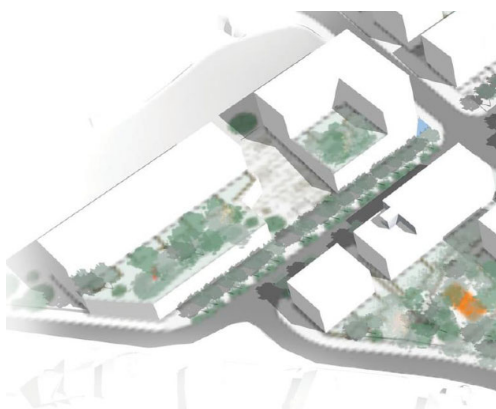
«Fordi planbeskrivelsen skal være et grunnlag for senere tolkning av vedtatt plan, er det viktig at den gir en dekkende beskrivelse av selve planløsningen som ligger til grunn for det endelige planvedtaket. Planbeskrivelsen må også gjøre rede for hensynene bak planbestemmelser og plangrep, for å kunne være tolkningsgrunnlag ved søknad om dispensasjon. Det innebærer at planbeskrivelsen må oppdateres etter høring og offentlig ettersyn og etterfølgende planbehandling slik at den beskriver den vedtatte planløsningen»

Planbeskrivelsen for sentrumsplanen henviser til illustrasjonsmaterialet dvs. kvalitetsprogrammet, illustrasjonplanen, og 3D modellen for å beskrive planløsningen som ligger til grunn for planens vedtak. Derfor må disse, i lys av veilederens utdypning, ansees som del av planbeskrivelsen i forhold til tolkning av planens juridiske dokumenter.

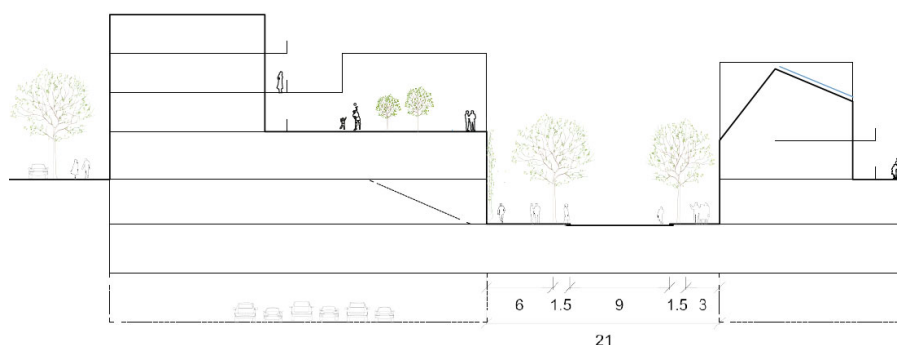
Planens illustrasjonsmateriale har et ubestridelig samsvar med det omsøkte tiltaket, der det er vist en høyere bebyggelse mot Lyngvegen på den sørlige delen av felt BS7. Dette skal etter ovennevnte føringer legges til grunn ved tolkning av planens bestemmelser, noe som tilsier at vår tolkning av planen medfører riktighet.



Utsnitt fra illustrasjonsplanen (BS7)



Utsnitt fra 3D-modell i Kvalitetsprogrammet, s. 12



Snitt gjennom søndre del av BS7 (t.v.) og BS8 (t.h.) fra Kvalitetsprogrammet, s.62

I kvalitetsprogrammet står det i tillegg skrevet følgende om bebyggelsen i BS7 på s. 62:

«Husvære trekt tilbake på sokkel, med felles syd-vest vendt uteareal på dekke»

Konklusjon:

Planens illustrasjonsmateriale har et ubestridelig samsvar med det omsøkte tiltaket, der det er vist en høyere bebyggelse mot Lyngvegen på den sørlige delen av felt BS7. Dette skal etter ovennevnte føringer i «Reguleringsplanveileder» legges til grunn ved tolkning av planens bestemmelser, noe som tilsier at vår tolkning av planen medfører riktighet.

V. Oppsummering

Alverporten har i dette notatet gjort rede for både dialogen med Alver kommune om prosjektet og de argumenter vi mener understøtter vår tolkning av planbestemmelsen. Alver kommune, plan og byggesak, sin tolkning av bestemmelsene kommer altfor sent i prosessen og burde i det minste vært vurdert i forbindelse med tidligere dialog i saken. Når denne tolkningen nå legges til grunn for søknad om tiltak, kan vi ikke annet enn å føle oss misledet av plan og byggesak tidligere i prosessen. I og med at tolkningen i tillegg medfører selvmotsigende bestemmelser og i beste fall irrasjonell utbygging, medvirker dette til å understøtte vår påstand om at tolkningen rett og slett ikke medfører riktighet.