

Saksnr.:

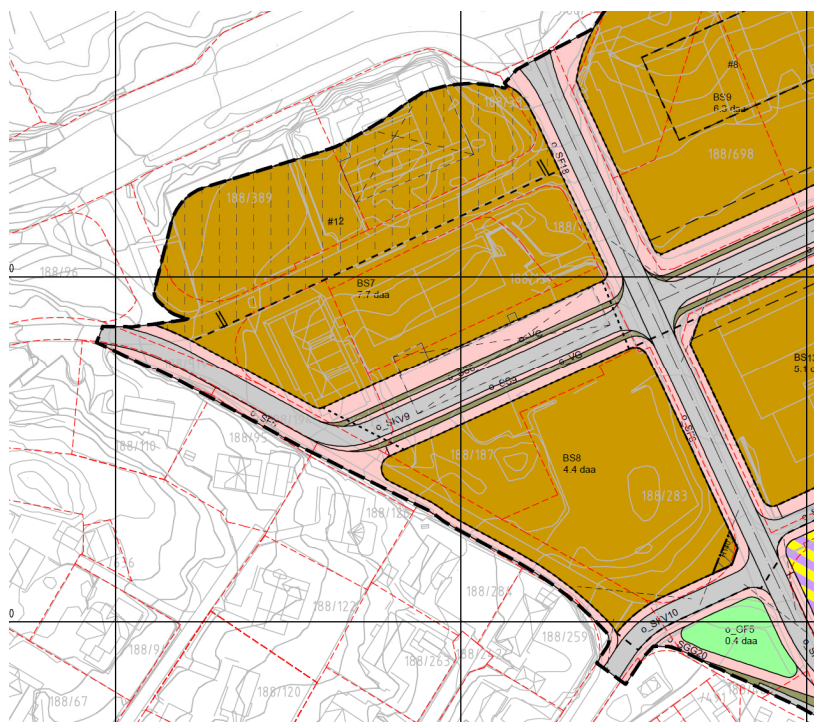
vår ref.:
Knarvik, Alverporten 19000

dato:
02.02.2023 Trondheim

B1 DISPENSASJONSSØKNAD - Del av bestemmelsesområde #12 i områdeplan for Knarvik Sentrum.

Bakgrunn

Arc Arkitekter AS er engasjert av Alverporten AS til å utarbeide et bolig- og handelsprosjekt på eiendommene gnr./bnr. 188/385, 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. Resterende del av BS7 omfattes av bestemmelsesområde #12.



Utsnitt områdeplan for Knarvik sentrum

Det er tidligere i byggesaken for prosjektet søkt og gitt dispensasjon fra krav om detaljregulering i planens bestemmelser og angitt stenging av Lyngvegen i plankartet. Dispensasjonen ble gitt av utvalg for areal, plan og miljø ved politisk behandling i møte 18.12.2020 på bakgrunn av søknad og klage på administrativt avslag fattet 23.07.2020.

Bestemmelsesområde #12 berører følgende tre eiendommer:

- 188/389 – Grunneier: Statens Vegvesen
- 188/385 – Grunneier: Lyngbakkane 1 AS
- 188/116 – Grunneier: Alver kommune (Lyngvegen)

Bestemmelser til området er gitt i §3.2.6, d) og lyder som følger:

Føresegningsområde #12 kan nyttast til anleggs- og riggområder så lenge det er anleggsarbeid knytt til endring av E39 med sidevegar. Når anleggs-arbeidet er ferdig, kan arealet nyttas til sentrumsføremål. Føresegnene om midlertidig anleggs- og riggområde ender når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er gjort administrativt vedtak om opphør av den midlertidige reguleringa.

Videre er bruken av Lyngvegen som kjøreveg (gnr/bnr 188/116) vurdert til ikke å være i strid med bestemmelser for området i sentrumsplanen i forbindelse med tidligere søknadsbehandling.

Gnr/bnr 188/385 er i dag i bruk til hagesenter som er i strid med sentrumsplanen og forutsettes avvirket i forbindelse med videre utvikling av eiendommen.

Da behovet for bruk av arealet i bestemmelsesområde #12 i forbindelse med utbygging av E39 på nåværende tidspunkt er meget usikker, er det ønskelig å legge til rette for en midlertidig bruk av arealet på gnr/bnr 188/385 som parkeringsplass inntil videre. Det søkes derfor midlertidig dispensasjon fra §3.2.6, d).

Etter PBL §19-2 skal ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra bli vesentlig tilsidesatt av tiltaket og fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Bestemmelsens hensikt

Angivelsen av bestemmelsesområde #12 med tilhørende bestemmelse i §3.2.6, d) har til hensikt å sikre areal til rigg og anleggsområde for gjennomføring av vegarbeider på E39. Det faktiske behovet for arealet er pr. i dag usikkert da omleggingen av E39 er i planstadiet og endelig trasévalg ikke er avklart. Vi forstår det slik at det avsatte arealet er regulert i sentrumsplanen for sikkerhets skyld inntil endelig avklaring om behov foreligger.

Den omsøkte bruken som parkeringsplass forutsetter i hovedsak en planering av terrenget med hensiktsmessig fall for overvannshåndtering. Dette er ikke til hinder for senere bruk av område som rigg og anleggsområde for eventuelle arbeider på E39. Hensynet bak bestemmelsen vurderes dermed til ikke å bli vesentlig tilsidesatt av tiltaket.

Fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon

Nåværende situasjon for eiendommen gir at det ikke er mulig å benytte eiendommen på noe fornuftig vis frem til forholdene rundt E39 er avklart. Det er derfor en fordel for grunneier at det gis mulighet for en midlertidig bruk som ikke er til hinder for eventuelt senere behov i forbindelse med gjennomføring av arbeider på E39. For grunneier er denne bruken også en klar fordel for forretningsvirksomhet med inngang fra Lyngvegen inntil arealet frigjøres og kan utvikles videre.

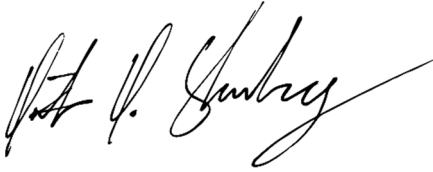
På sikt ønskes området som omfattes bestemmelsesområde #12 utviklet i tråd med sentrumsplanen. Parkering for ny bebyggelse er tiltenkt tilknytning under bakken til den delen av BS7 som ikke er omfattet av bestemmelsesområdet. Denne intensjonen er tydeliggjort i omsøkt byggetiltak der forbindelse under Lyngvegen klargjøres allerede nå for å unngå senere arbeider under vegen.

Ulempen ved å gi dispensasjon er at området tas i bruk til parkering og på den måten beslaglegger areal som er reservert for arbeider knyttet til ny E39. Tiltaket er derimot reversibelt og kan med enkle grep omdisponeres dersom det senere skulle bli behov for arealet.

Oppsummert er fordelene for grunneier og forretningsvirksomheter mot Lyngvegen klart større enn ulempen dette medfører, der ulempen kan avbøtes med vilkår om tilbakeføring til rigg og anleggsområde ved behov.

Vilkårene gitt i PBL§19-2 vurderes til å være til stede og at det dermed kan gis dispensasjon for det omsøkte tiltaket.

For
Arc Arkitekter AS



Håkon Hasslan Skarshaug
Arkitekt MNAL