

Saksnr.:
23/1555 - 23/19169

vår ref.:
Knarvik, Alverporten 19000

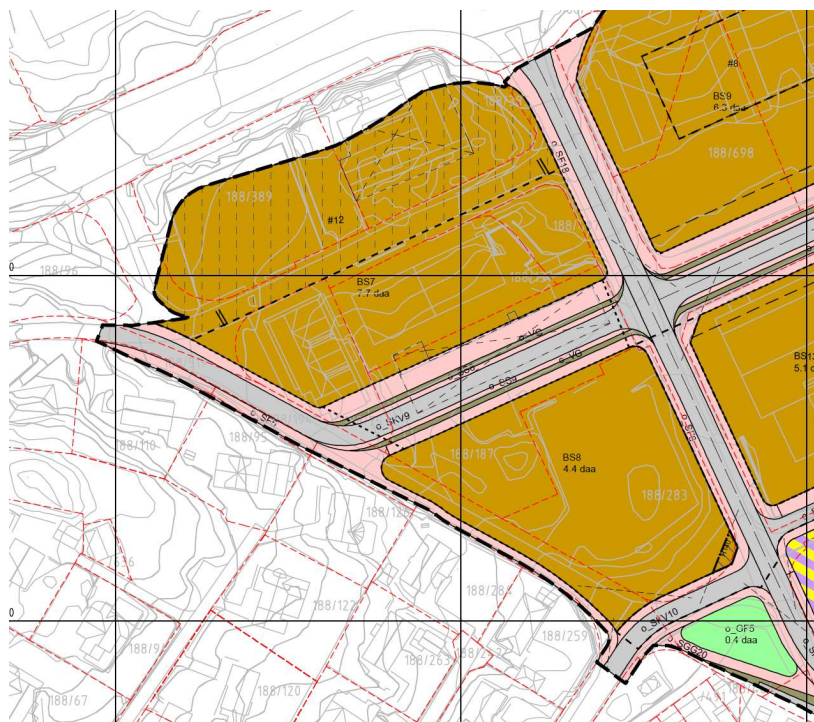
dato:
13.04.2023 Trondheim

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

Dispensasjonssøknaden er supplert etter brev fra Alver kommune datert 09.03.2023. Supplert tekst er angitt i kursiv.

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

Arc Arkitekter AS søkte om dispensasjon for midlertidig bruk av gnr./bnr 188/385 til parkeringsplass 02.02.2023.

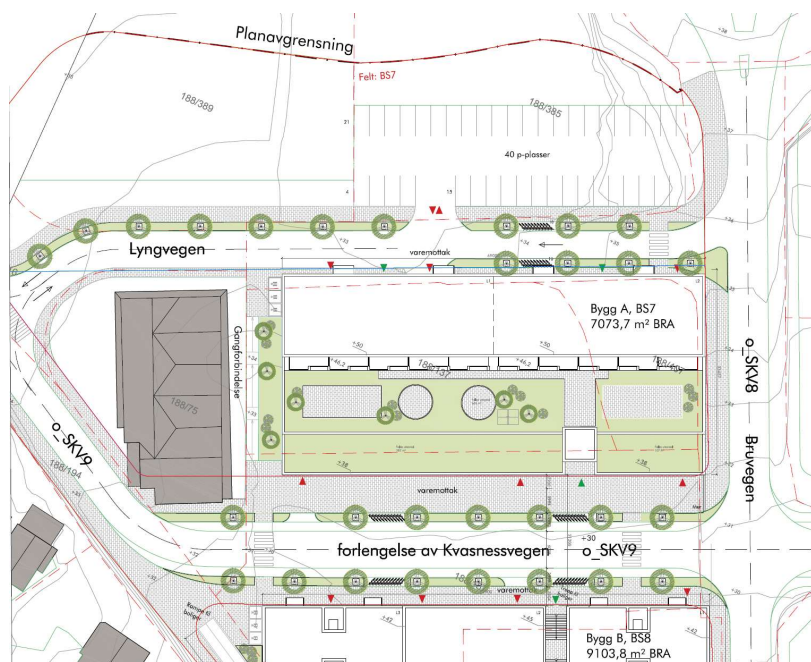
Søknaden ble vurdert som mangelfull av kommunen i brev datert 09.03.2023 der det kommer frem at den omsøkte bruken avviker fra flere planer og bestemmelser. Det må derfor søkes dispensasjon fra følgende forhold i tillegg:

- Plankrav (§1.6.1) og krav om parkering under bakken (§3.1.9) i sentrumsplanen
- Skissert parkering overlapper også områdeplanen «Tunnel på fv. 57, Knarvik – Isdalsø», 1263-202101.

I tillegg etterspørres vurderinger av tiltaket knyttet til byggegrenser, uttalelse fra grunneier om samtykke og tidsaspekt for omsøkt bruk.

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.

I grunnlaget for dispensasjonssøknaden fra plankravet var det også omtalt og skissert parkeringsplass i #12 innenfor områdeplanen, vi vurderer det dermed ikke nødvendig å søke om dispensasjon fra plankravet på nytt.



Utsnitt av situasjonsplan til dispensasjon fra plankrav i 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 sideveggar. 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 og nødvendig å avvikle 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) inntil faktisk behov for arealet til rigg- og anlegg for arbeider på E39 oppstår.

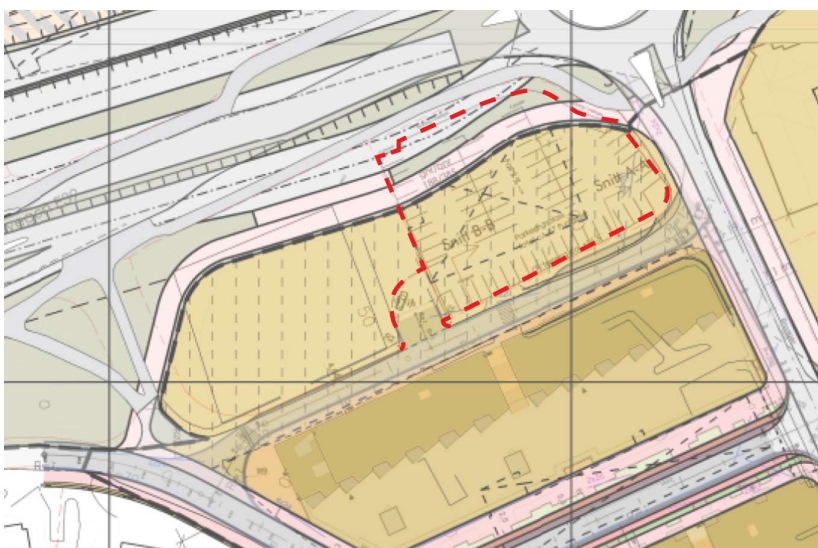
Krav til parkering under bakken er angitt i §3.1.9 da BS7 omfattes av formål i vertikalnivå 1.

3.1.9 Parkering

Plankart med vertikalnivå 1 viser parkeringshus/anlegg under bakken. All parkering knytt til dette føremålet skal skje under bakken. Planen skal vise moglegheit for etappevis utbygging av parkeringsareal i vertikalnivå 1 og korleis tilkomst til det einskilde felt skal løysast. Det er ikkje høve til å ha nedkøyrse til parkeringsanlegg frå o_SKV7 og o_SKV6. Det kan likevel leggjast til rette for avkøyrse for ambulanse til felt o_BOP1. Parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar med tab. 5.

Da intensjonen med tiltaket er en midlertidig bruk av arealet virker det mot sin hensikt å etablere dette under bakken i tråd med bestemmelsen, og det søkes dermed dispensasjon fra bestemmelsen.

Foreslått parkering overlapper også formålene «Annen veggrunn», «Gang- og sykkelveg» og «Kjøreveg» i planen «Tunnel på fv. 57», planid 1263-201201, vedtatt 19.12.2013.



Utsnitt av sammenstilte plankart, parkeringsplass markert med stiplet linje.

Planen for fv.57 er snart 10 år gammel og er ikke blitt gjennomført. Vegføringen inngår i ny plan for E39 Flatøy-Eikefet og forventes ikke gjennomført før planene for E39 er avklart. Dette innebærer også en omregulering av arealene som blir berørt. Disse arbeidene er direkte relatert til båndleggingen av #12 i sentrumsplanen og det søkes derfor om dispensasjon fra arealformålene som berøres og tilhørende bestemmelser §8.2, §8.4 og §8.5.

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.

Bestemmelsenes hensikt

Sentrumsplanen #12

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.

Sentrumsplanen §3.1.9

Kravet om å legge parkering under bakken har til hensikt å sikre god utnyttelse av arealressursene som er i kommunen. Inntil båndleggingen av #12 oppheves kan ikke arealet utnyttes slik bestemmelsen legger opp til. Inntil området kan bebygges er det derimot i tråd med bestemmelsens intensjon å unytte arealet med en samfunnsnyttig funksjon som ikke strider med hensikten bak båndleggingen. Midlertidig parkering er en slik funksjon og tilsidesetter dermed ikke hensynet bak bestemmelsen forutsatt at bruken opphører samtidig med båndleggingen.

Dette understøttes også av følgende retningslinje i §3.1.9:

Det kan gjevast mellombels dispensasjon til overflateparkering som leidd i transformasjonen for områdeplanen for Knarvik. Overflateparkering skal ikkje skje på areal som er regulert til o_GF, o_ST og o_PRK.

Plan for «Tunnel på fv. 57»

Planen har til hensikt å sikre areal til gjennomføring av tidligere vegprosjekt på E39. Det er usikkert når dette arbeidet kan påbegynnes og om det vil gjennomføres som regulert. Den omsøkte bruken er ikke til hinder for senere bruk som regulert, forutsatt at den omsøkte midlertidige bruken opphører når behovet for arealet oppstår. Hensynet bak bestemmelsen blir dermed ikke tilsidesatt ved å gi midlertidig dispensasjon.

Fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon

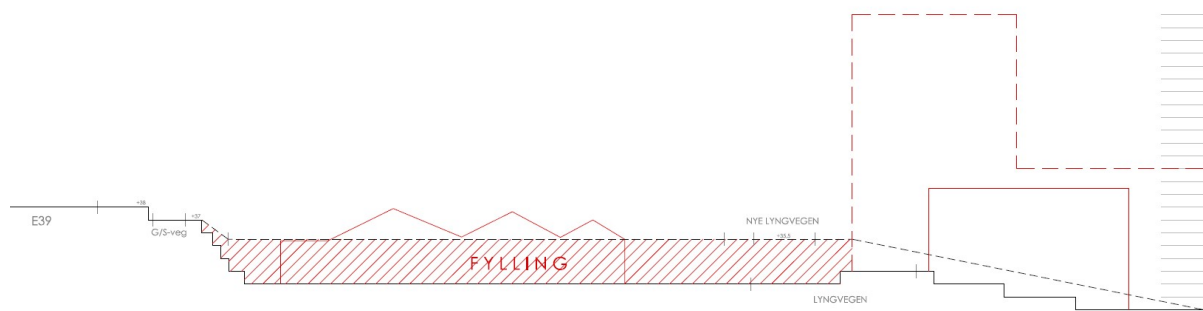
Nåværende situasjon for eiendommen gir at det ikke er mulig å benytte eiendommen på noe fornuftig vis frem til forholdene rundt E39 er avklart. Det er derfor en fordel for grunneier at det gis mulighet for en midlertidig bruk som ikke er til hinder for eventuelt senere behov i forbindelse med gjennomføring 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.

Dagens situasjon er at gartneriet ligger i et søkk i landskapet med en bratt skjæring opp mot E39. Med hevingen av Lyngvegen som inngår i tiltaket for naboeiendom vil høydeforskjellene mellom Bruvegen og Lyngvegen utjevnes og nye Lyngvegen vil bli liggende ca. 3m over nivået på terrenget slik det er i dag.



Skjæring i dagens terreng markert i sammenstilling med tiltak.

Ved bruk som midlertidig parkering forutsettes terrenget planert til å ligge på nivå med Lyngvegen slik den er prosjektert i tilgrensende utbyggingsprosjekt. Dette gir en klar fordel i forhold til hvordan området oppleves og brukes i dag og en unngår behovet for støttemurer og/eller skråninger fra eiendommen opp til nye Lyngvegen.



Prinsippnitt som viser tenkt terreng sammenstilt med eksisterende.

På sikt ønskes området som omfattes bestemmelsesområde #12 og del av plan for «Tunnel på fv 57» utviklet i tråd med sentrumsplanen og fremtidig plan for E39. 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

Ulempen ved å gi dispensasjon er at området tas i bruk til parkering og på den måten beslaglegger areal som er reservert for arbeider og samferdselsareal knyttet til ny E39. Tiltaket er derimot midlertidig og reversibelt som med enkle grep kan 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