

Merknad til 1. gangs offentlig ettersyn av reguleringsplan for E39 Knarvik Sentrum – oval rundkjøring, plan-ID 1263-201702 (heretter også «reguleringsplanforslaget»).

Kvassnesvegen 32 AS (BS17-1 og BS18) har følgende merknader til reguleringsplanforslaget:

Kvassnesvegen 32 AS ser positivt på utviklingen i Knarvik sentrum, og vil så langt som mulig bidra til at målsetningene for området kan gjennomføres. Kvassnesvegen 32 AS sine merknader til reguleringsplanforslaget gjelder både dersom planalternativ 1 og 2 blir vedtatt.

Finansiering av offentlige tiltak

Det forventes at Lindås kommune bidrar til realiseringen av foreslåtte detaljreguleringsplan og gjeldende områdereguleringsplan (plan-ID 1263 201002). Kommunen må forskuttere planlagte infrastrukturtiltak og offentlige arealer på vegne av byggetomter som ikke vil bli realisert med det første. Hvis ikke risikerer man at hele byutviklingen stopper opp.

Det fremstår urimelig at enkelte utbyggingsprosjekt risikerer å måtte betale for opparbeidelse av rekkefølgekrav på vegne av andre tomter. Dette gjelder særlig infrastruktur som kreves ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis. I praksis blir utbyggere stilt overfor valget mellom om å påta seg betydelige kostnader for opparbeidelse av offentlige tiltak eller å avvente sine prosjekter.

Det vises forøvrig til planomtalen for gjeldende områdeplan for Knarvik sentrum, side 74, hvor det uttales at: «Rekkjefølgekrav og utbyggingsavtaler skal være forholdsmessige i forhold til utbyggingspotensialet for den enkelte utbyggjar innafor planområdet».

Oval rundkjøring:

Den ovale rundkjøringen anses som et uhensiktsmessig og meget fordyrende tiltak for området. Kommunen bør vurdere en alternativ, billigere løsning. Vi ser dessuten på rundkjøringen som trafikkfarlig. Rundkjøringens uvanlige ovale utforming kan skape problemer for bilister, særlig bilister som ikke er lokalkjent i området. Det vises til at E39 utgjør hovedferdselsåren langs Vestlandskysten, og det dermed må forventes at rundkjøringen vil bli benyttet av et betydelig antall bilister som ikke er kjent i lokalområdet.

Utnyttelsesgrad – reguleringsbestemmelse pkt. 5.1:

Reguleringsforslaget med utvidet trasé for E39 medfører at BS17-1 og BS17-2 blir avspist en del areal i forhold til gjeldene områdereguleringsplan. Dette får store konsekvenser for utnyttelsen av tomtene. Arealene blir ødelagt som byggetomter, og vil dessuten kunne resultere i økte utbyggingskostnader for de planlagte byggeprosjektene.

BS17-2 har blitt avskåret med ca 0,4 daa. Som kompensasjon for utvidelsen av traséen for E39 har BS17-2 fått økt utnyttelsesgrad med 50%BRA, fra 150%BRA til 200%BRA. BS17-1 har blitt avskåret med ca. 0,2 daa, men blir ikke kompensert med økt utnyttelsesgrad. Dette fremstår lite rimelig. Hensynet til likebehandling tilsier at BS17-1 bør gis økt utnyttelsesgrad tilsvarende den forholdsmessige økningen hos BS17-2. BS17-1 bør dermed gis økt utnyttelsesgrad med 25%BRA.

Arealer avsatt til riggområde – reguleringsbestemmelse pkt. 9.1.

I reguleringsbestemmelse pkt. 9.1 avsettes arealer i bestemmelsesområde #7 til midlertidig anleggs- og riggområde for bygging av veganlegget. Dette kan innebære en betydelig vanskeliggjøring av grunneiers egne utbyggingsplaner. Midlertidig anleggs- og riggområde i #7 kan ikke etableres uten grunneiers samtykke. Kommunen må dessuten sørge for at anleggs- og riggområdet ikke hindrer grunneiers egen utbygging av BS17-1 og BS18. Kvassnesvegen 32 AS planlegger selv å benytte området #7 som riggplass for utviklingen av BS18.

Kommunen må grunngi hva et eventuelt beslag av #7 innebærer, blant annet hvor omfattende beslaget av eiendommen kan bli, og hvor lang tid tomten kan bli benyttet som anleggs- og riggområde. I det hele savnes en vurdering av om beslaget av eiendommen er nødvendig og forholdsmessig overfor grunneier.

I anleggsperioden vil Kvassnesvegen bli stengt ved innkjørsel til Shell. Reguleringsplanen må ta hensyn til tilkomst til brukere av Kvassnesvegen 32 i denne anleggsperioden.

Området BS18:

Utbyggingen av BS18 er planlagt basert på høydene som er angitt i gjeldende områdeplan. Endring av kvotehøyder for Kvassnesvegen må ikke få negative konsekvenser for BS17-1 eller BS18.

Mvh

Geir Vatnøy

