

Lindås kommune
Plan- og miljøutvalet
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Atrium AS
Dronning Mauds Gate 10
8 etasje
Postadresse:
Postboks 1284
0111 Oslo

Tel: 400 05 766
Fax: 22 83 70 90
E-mail: office@cbre.no

www.cbre.no
Org.nr.: 958 963 629 MVA

Epost: postmottak@lindas.kommune.no

Oslo, 26.09.2014

Merknad til Områdeplan for Knarvik Sentrum – andre gangs høring, ref 14/1135

CBRE Atrium er porteføljeforvalter for Shell i Norge vedrørende eiendom som er i bruk til bensinstasjon m.m. Innenfor planområdet er Shell hjemmelshaver til eiendom gnr 188, bnr 358 som blir berørt av planforslaget.

Vi viser til mottatte varsel datert 03.06.2014, samt telefoni og møte mellom Shell og Fredrik Barth i Asplan Viak 10.september. Viser også til dialog med Frøydis Ones i Lindås Kommune.

Vi ser av siste reguleringsforslag mottatt i møte 10.september at det er forsøkt å ta hensyn til tankbilens manøvrering på eiendommen. Likevel er det flere forhold ved reguleringsforslaget som gjør dette svært ugunstig for Shell.

For at tankbilen skal kunne manøvrere på eiendommen i henhold til planforslaget, blir Shell nødt til å rive dagens stasjonsbygning. Det nye planforslaget gjør det umulig å drive en bemannet stasjon med butikk. Butikken utgjør et viktig tilbud for hele Knarvik, hvor man i tillegg til å tilby bilisttilpasset mat- og drikkeprodukter, også tilbyr bilrelaterte produkter, bilvask, støvsuger, luftpåfylling, samt bilrettet kompetanse og rådgivning for kundene. Dette tilbudet er viktig for både beboere i Knarvik, men også for gjennomreisende på E39. Det bør derfor være i kommunens interesse å legge til rette for at et slikt tilbud kan opprettholdes, noe reguleringsforslaget ikke gjør. Butikken har ca 15 – 20 ansatte i dag som vil stå uten arbeidsplass i en slik situasjon.

Shell har en leietaker på eiendommen i dag, Arne Lundøy Bilglass AS, som følge av endringene vil bli tvunget til å si opp sitt leieforhold. Følgelig mister Shell en viktig samarbeidspartner som bidrar til en forsvarlig drift av stasjonen i dag gjennom husleie, og samtidig bidrar til å trekke kunder til stasjonen. Også Arne Lundøy Bilglass AS leverer en service som er viktig for Knarvik å beholde, spesielt i det bilrelaterte området som eiendommen ligger i eksempelvis med Statens Vegvesen som nærmeste nabo.

For det tilfellet at Statens Vegvesen har behov for å erverve deler av Shells tomt, vil det kreves full erstatning for dette. Her vil man også vurdere erstatningsgrunnlaget for potensiell rivning av dagens stasjonsbygning og tap av leiekontrakt, foruten det som ellers nevnes.

I tillegg er øvre adkomst fra Kvassnesvegen foreslått fjernet, slik at stasjonen kun vil ha den sydlige adkomsten. Dette vil utvilsomt føre til negative konsekvenser for stasjonsdriften, da det vil føre til en

langt svakere tilgjengelighet for stasjonens kunder som passerer på E39. Det forventes at langt færre kunder vil benytte stasjonen i fremtiden ved realisering av forslått løsning.

Ved eventuell flytting eller endring av avkjørsel vil man vurdere hvorvidt det foreligger grunnlag for krav om erstatning for nødvendige utgifter som påløper i forbindelse med slik endring/etablering av alternativ avkjørsel.

Videre krever planforslaget mulig grunnerverv fra Shell i forbindelse med ny rundkjøring som delvis legges inn på Shells eiendom, hvor drivstofftankene ligger i grunnen i dag. Således blir Shell nødt til å flytte tanker og røropplegg til et annet sted på eiendommen, noe som naturligvis vil påføre selskapet vesentlige kostnader. Både for grunnerverv og for kostnader tilknyttet oppgraving, flytting og nedgraving av drivstoffrelatert utstyr vil det være naturlig at selskapet vil kreve erstatning.

Vi ber i den forbindelse om å bli kontaktet så snart det blir avklart om det blir nødvendig med grunnerverv. For det tilfellet at Statens Vegvesen har behov for å erverve deler av Shells tomt, vil det kreves full erstatning for dette.

Det er viktig for Shell at arbeidet før/under/etter anleggsperioden berører stasjonen og driften i minst mulig grad. Shell ønsker for ordens skyld å meddele allerede nå at dersom tiltak i anleggsperioden fører til skade og eller ulempe for Shells eiendom og eller Shells virksomhet på eiendommen vil det kreves kompensasjon for dette. Eventuelle avbøtende tiltak vil bli vurdert.

Vi tror det fremdeles vil være mulig å finne måter å justere forslaget på slik at både de sikkerhetsmessige og trafikkmessige hensyn blir ivaretatt, samtidig som at stasjonen blir mulig å drive videre på en forsvarlig måte. Det foreslås derfor at det avholdes et møte mellom Shell og representanter fra kommunen og Statens Vegvesen for å se på konkrete måter å justere forslaget på.

Ta gjerne kontakt med undertegnede dersom det er spørsmål. Jeg ber om at dere vennligst registrerer CBRE som kontaktpunkt på vegne av Shell i Norge, og at det oversendes ny informasjon så snart dette foreligger.

Vi imøteser deres bekreftelse på at dette merknadsbrevet er mottatt og registrert.

Med vennlig hilsen



Mats Toftenes
Rådgiver, Porteføljeforvaltning
E-post: mt@cbre.no