

Lindås kommune  
Plan- og miljøutvalet  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø.

Deres ref.:

Vår ref.: p14112

Dato: 22.04.2015

## **Områdeplan for Knarvik Sentrum – Merknader til 3. gangs offentlig ettersyn.**

Lindås kommune har lagt områderegulering for Knarvik Sentrum ut til høring for 3. gang, hovedsakelig begrunnet med endring av rekkefølgebestemmelser. Endringen er først og fremst at flere av rekkefølgekravene er endret fra «ferdigstilt» til «sikret opparbeidd».

### **Planforslagets dimensjonering av utbyggingen.**

Dimensjonering av hovedformålene i planforslaget (130.000m<sup>2</sup> forretning/næring i tillegg til dagens, 85.000m<sup>2</sup> tjenesteyting, 18.000m<sup>2</sup> kontor) innebærer i beste fall at det er snakk om en 30 – 40 års betydelig befolkningsvekst i Knarvik og nærområdene til Knarvik, samt i regionen, før det er grunnlag for full utbygging.

Eksempelvis er Åsane Senter, Arken og Horizont til sammen 93.000m<sup>2</sup>.

### **Manglende hensyn til eiernes ønsker og behov.**

For Sentrumskvartalet (arealet mellom E39 og Kvassnesveien) er det forutsatt en utforming som innebærer riving av eksisterende bebyggelse. Under ny bebyggelse skal det så etableres sammenhengende 2 – 3 etasjer med parkering – et prosjekt som vanskelig kan utvikles i etapper som passer til dagens eiendomsstruktur.

Det er også for en stor del eiere av tomter og påstående bygg, som driver sin virksomhet i disse byggene. De vil ha forskjellige planer når det gjelder fornying/ombygging, slik at områdereguleringens manglende fleksibilitet vil være begrensende for gjennomføringen. Med en sannsynlig svært lang utbyggingsprosess, vil den overordnede forutsetningen om sammenhengende strukturer, parker og plasser over en rekke tilgrensende eiendommer og finansiering av alle kvalitetshevende tiltak gjennom rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler, medføre langvarige «halve» løsninger.

Skal kommunen oppnå den ønskete kvalitetsheving rimelig raskt, kan det trolig bare gjøres ved forskottering fra kommunen – med tilbakebetaling fra utbyggere over en 30 – 40 års periode. Over så lang tid har en ikke kjente utbyggere i dag, og kan derfor ikke regne med at utbyggingsavtaler kan inngås.

Så lenge eierne av dagens bygningsmasse og tilhørende virksomheter i området, gjennomgående ikke er begeistret for de fremlagte planer, vil det også være motstand mot realisering. Med en så komplisert eiendoms- og bygningsstruktur som er i Knarvik i dag, vil en planlegging som skal kunne gjennomføres, måtte ta et sterkere hensyn til den enkelte eiers egne tanker om sin eiendom/sitt bygg.

Slik det er gjort med Sentrumskvartalet, er forutsetningen at det skal bli et sammenhengende strøk med en stor, offentlig tilgjengelig indre park/grøntområde. I dag er store deler av området bebygget med ganske forskjellige bygningsplasseringer enn det plan og kvalitetsprogram legger opp til. Flere av byggene ligger midt i den planlagte parken.

### **Boligbygging.**

Det er også lagt opp til en betydelig boligbygging. Problemet er imidlertid at boligene skal ligge oppå forutsatt ny bebyggelse, der en skal ha sammenhengende parkering underst, forretning og annet publikumsrettet formål på bakkeplan, kontor og tjenesteyting over forretningene og så boliger i de øvre etasjer. Forutsetningene for boligbygging blir da at andre virksomheter kommer på plass.

Begrenset kundegrunnlag vil medføre at det vil ta svært lang tid å etablere forretnings – kontor –og annen servicevirksomhet i nye bygg, oppå kostbare parkeringsanlegg. Boligene som skal skape vesentlige deler av kundegrunnlaget, kan da ikke bygges før de andre funksjonene er på plass.

### **Oppsummert.**

Planforslagets drastiske inngrep i eiendommer, eksisterende bygg, med eksisterende virksomheter, og tilhørende krav om at det skal etableres store, sammenhengende parkeringsanlegg under all denne nye bebyggelsen, egner seg for områder som ikke er bebygget fra før, og der eiendomsstrukturen er mindre komplisert. I dette området, som er bygget ut over en periode på 30-40 år, vil det være svært vanskelig å få realisert utbygging i samsvar med planforslaget.

Dette forsterkes vesentlig av forutsetningen om at kostnadene ved etablering av alle plasser, parker, interne forbindelser og andre kvaliteter fastlagt i kvalitetsprogram (som skal være bindende for de nevnte formål).

Rekkefølgebestemmelser og forutsetning om enten realisering av de tiltakene som ligger i rekkefølgebestemmelsene, alternativt (for noen av tiltakene) sikring av gjennomføring gjennom avtaler, er ikke godt egnet for en rekke prosjekter der man må regne med en svært lang gjennomføringsperiode.

Som eiere og brukere av betydelige deler av Knarvik sentrumsområde, anmoder vi på ny kommunen om å gå i nærmere dialog med de mange berørte eiere og justere planforslaget basert bl.a. på det som fremkommer gjennom slik dialog.

På vegne av eierne av Sentrumskvartalet,  
Opus Bergen AS

Tore Jensen