



Lindås Kommune

Kvernhusmyrane 41

5914 Isdalstø

postmottak@lindas.kommune.no

5913 Eikangervåg

Tlf.: O. Reikerås 97 05 75 06

H. Reikerås 56 34 14 57

E-mail: oddvar.reikeras@eknes.no

hogne.reikeras@nettstar.as

Bankgiro: 3632.09.00039

Eknes 3/3-18

Merknader til reguleringsplan E39 for Knarvik sentrum-oval rundkjøring- plan ID 1263-201702

Innledning

Denne merknad inngis på vegne av eier av gnr. 188 bnr. 69 og 114.

Gnr. 188 bnr. 69 og 114 (Eiendommen) eies i dag av i det vesentlige de samme eiere. Eiendommen drives i dag og er planlagt utviklet som en sammenhengende eiendom og det inngis derfor en felles merknad for begge disse bnr. Eiendommen er i gjeldende plan utlagt til leilighetsbygg BBB.

Merknaden er knyttet til det konkrete forslag til reguleringsplan så langt det berører og har betydning for Eiendommen.

Konsekvenser av planendring.

Med utgangspunkt i områdeplan Knarvik sentrum plan ID 1263-201002 vedtatt 18/6-2015 blir arealet på Eiendommen i den reviderte planen redusert med **25%** fra 6.8 da til 5.1 da. En av hovedårsakene til dette er plassering av veglegeme på og anleggelse av fortau inne på Eiendommen langs E 39 i tillegg til fortau langs Kvassnesvegen (SKV17).

Den reduserer arealet brukt som kunde parkering i hele Eiendommens lengde mot E 39. Konsekvensen av dette er at areal mellom bygg og E39 reduseres fra **11 m til 5,75 m**. I praksis betyr det at alle kundeparkeringsplassene her er tapt.

Planendringen omdefinerer Eiendommen fra arealformålet BBB (leilighetsbygg) til BS (sentrumsområde med butikk, kontor, bolig), og dermed tilbake til et formål som ble forlatt for over 10 år siden, og som grunneier den gang brukte et 7-sifret beløp på til arkitekt- og konsulenthonorar.

Planendringen innebærer også at i anleggsperioden blir alt areal utenfor bygningskroppen båndlagt til anleggsområde, som hindrer kunde adkomst til forretningene i bygget på Eiendommen.

I anleggsperioden vil også arealet foran og muligens bak bygget bli brukt som omkjøringsvei for trafikken på E39, som i realiteten innebærer at det ikke er mulig å opprettholde store deler av dagens virksomhet på Eiendommen.

1/5

For våre leietakere vil denne planen føre til en kraftig forverret drifts og konkurransesituasjon da 50-60 parkeringsplasser forsvinner permanent og driften vil bli sterkt negativt påvirket av støv, støy og vanskeliggjøre tilkomst for både kunder og varelevering i hele anleggsperioden.

Planendringen vil derved få dramatiske konsekvenser for våre leietakere og for oss som eier og utleier både under og etter anleggsperioden.

Realiteten er at vi frykter at leietakere vil seg om etter alternative leie muligheter, samtidig som det vil være svært vanskelig å skaffe nye leietakere, med de økonomiske konsekvenser det vil medføre for eier.

Våre merknader til selve planen er for å peke på nødvendige endringer for å begrense de store negative konsekvensene av planendringen både i forhold til midlertidige og permanente ulemper, både i forhold til eksisterende bruk og fremtidig annen bruk.

Merknader til selve planen.

Arealformål og arealformålsgrense

Planreguleringsgrensen må utvides til å inkludere Kvassnesvegen (SKV17). Dette for å kunne regulere bort et av fortauene i veianlegget.

For bygg mot E39 må det åpnes for at det er mulig å bygge kontor/bolig fra 2 etasje og oppover. For bygg som er skjermet fra E39 må det være mulig å bygge bolig fra 1 etg og oppover.

Adkomst

Eksisterende innkjørsel til Eiendommen via Kvassnesvegen som er fjernet, må reetableres i planen.

Kvassnesvegen er i planen stengt mot vest av både fortau og ved at deler er omgjort til Sentrumsformål.

Det er videre i planen ikke innregulert noen ny adkomst til Eiendommen fra vest. Det legges til grunn at meningen bak planen ikke er at Eiendommen skal få adkomst fra øst via eksisterende smal veg i Røssvikhaugane. En slik løsning er under enhver omstendighet ikke akseptabelt ut fra trafikksikkerhetshensyn sett hen til den trafikk som genereres fra lovlig virksomhet på Eiendommen i dag.

Veiarealer som legger beslag på areal på Eiendommen.

Det er sentralt for eier at Eiendommen består minst mulig beskåret og dermed i minst mulig grad begrenser Eiendommens bruksareal/utbyggingsareal.

Dette kan gjøres ved å flytte gang og sykkelvegen langs E39 som ligger på motsatt side av Eiendommen fra undergangen ved gravplass ned i Såta fram til det nye Helsehuset via stien langs Kvassnesstemma. Se vedlagt illustrasjon. En vil dermed unngå å komme i konflikt med trafikken på E39 samt unngå kryssing av E39 i plan både øst og sør i rundkjøring. På samme måte vil vegbanen til E39 kunne flyttes lenger mot nord og derved frigi mer bruksareal/utbyggingsareal på Eiendommen.

For Kvassnesveien (SKV17) framstår det unødvendig å ha fortau på begge sider av veien. Denne veien ender opp i veien forbi Såtabu som er stengt for kjørende. Det vil bli lite trafikk på denne veien og trafikksikkerheten er ivaretatt uten at det er nødvendig med fortau på begge sider av Kvassnesvegen. Det smaleste fortau på 2,5 meter må kunne fjernes og derved øke bruksarealet/utbyggingsarealet på Eiendommen.

Riggområde

Riggområdene må flyttes bort fra Eiendommen slik at nødvendige parkeringsplasser og areal for varelevering blir opprettholdt også i hele anleggsperioden. Vi foreslår leikeplassen på nordsiden av E39 som riggområde.

Formål/utnyttelsesgrad

I planendringen der formålet er endret fra leilighetsbygg til sentrumsområde er BRA satt til 200%. Dette må økes til 230% BRA slik foreslått for naboeiendom BS17-1. Det er ingen begrunnelse for forskjell i utnyttelsesgrad for disse to eiendommene.

Planen må gi mulighet for etablering av butikk med areal på 1000 m² under bakkeplan i østre del av Eiendommen. Høydeforskjellen langs E39 gjør at det kan anlegges en naturlig adkomst til en slik butikk i en fasade inngang lenger vest på Eiendommen. Dette butikkareal under bakkeplan skal som ellers regulert for parkering under bakkeplan ikke inkluderes i BRA.

Det er i reguleringsbestemmelsene 5.5.1 satt krav om inngang hver 10-15 m. E39 har en stigning på ca. 6 meter forbi Eiendommen som gjør at dette krav ikke er praktisk gjennomførbart. Kravet for bygning på Eiendommen må endres til å være krav om 1 hovedinngang pr fasadelengde.

Eiendommen gir gode muligheter for i fremtiden å kunne utvikles med tanke på fortetting og tilnærming til 0-visjon for bruk av bil. Dette ved å utvikle en kombinasjon av næringer som kan dekke det meste av leieboernes daglige behov for varer og tjenester slik at transportbehovet reduseres. Beboerne i de omkringliggende eneboligene vil også kunne betjenes av de samme næringer. For å få til dette med en ytterligere fortetting må det åpnes for at det kan bygges i 6 etasjer mot E39 og en avtrapping til 5 etasjer mot SKV17. Det må også åpnes for boliger mot E39 fra 2. etg og oppover.

Anbefalt alternativ.

Vi anbefaler at alternativ 2 velges. Velger politikerne dette alternativet så viser det at de er innstilt på å imøtekomme næringslivets ønske og behov. Ved å akseptere å ta bort sykkelsti langs Shell tomten med begrunnelse i at dette vil gi Shell mer restareal så er det god begrunnelse for å gjøre det samme langs E39 og langs Kvassnesveien (SKV17) i tilknytning til våre eiendommer. Da blir det ikke gjort forskjell på store multinasjonale selskaper og små lokale næringsdrivende i Knarvik.

Avslutning

Vi ber om at våre merknader blir hensyntatt i det videre planarbeid, slik at ulempene som planforslaget innebærer begrenses.

Alternativ vil bli et omfattende kompensasjonskrav hvor vi nevner (ikke uttømmende) følgende:

Vi vil kreve kompensasjon for grunnareal som går med til formål vei/undergang.

Vi vil kreve kompensasjon for at redusert areal gir en redusert framtidig tomteverdi med grunnlag i tapt utbyggingsmulighet.

Vi vil kreve kompensert tapte leieinntekter.

Vi vil kreve at det opparbeides tjenlige parkeringsplasser for driften i bygget til erstatning for de som forsvinner mot E39, både under anleggsperioden og permanent.

Vi vil kreve at det anlegges tjenlig adkomst til bygget både under og etter anleggsperioden.

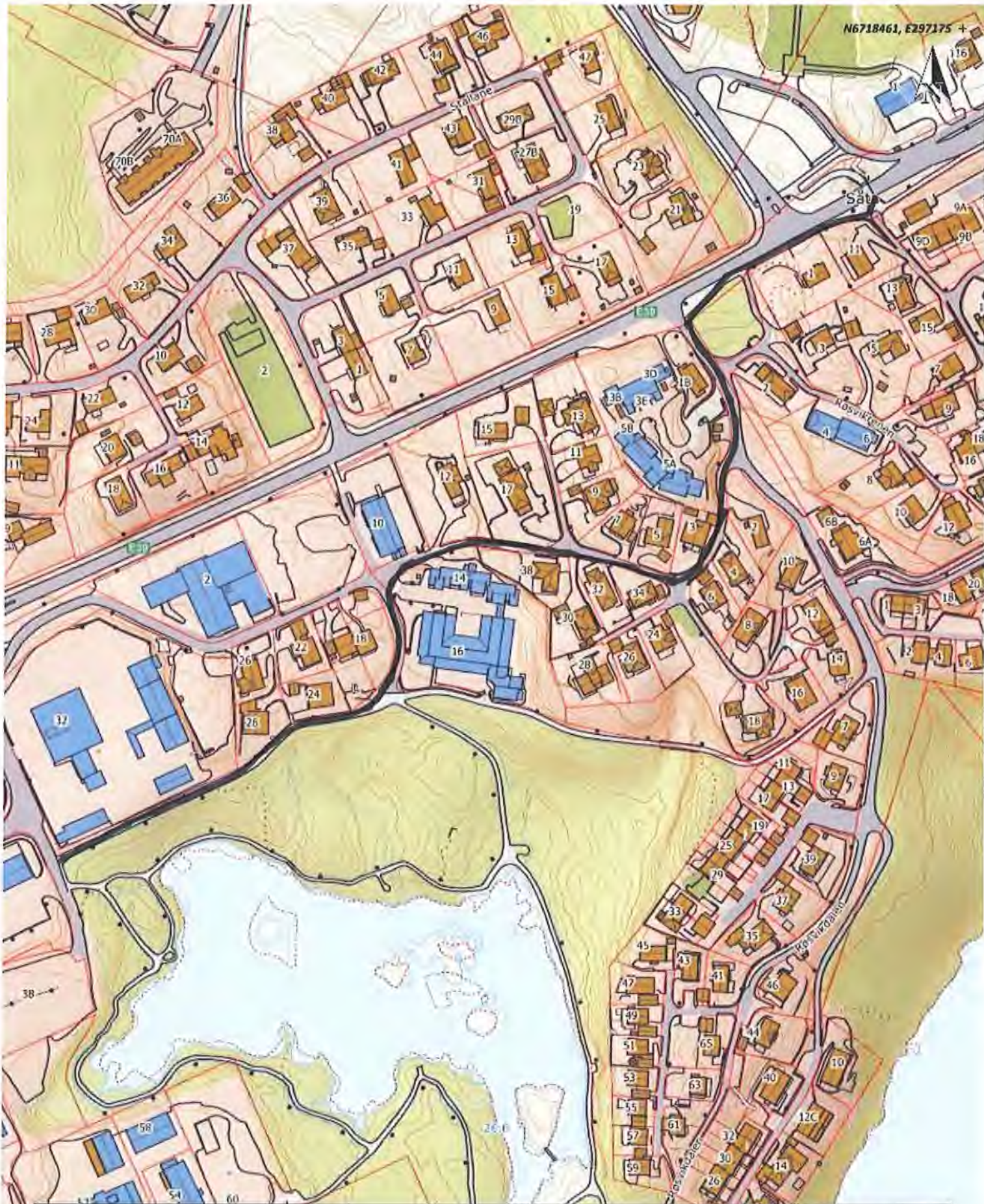
Med hilsen

Reikerås Industri AS

Kvassnesvegen 4 AS


Oddvar Reikerås

N6718461, E297175 +



Situasjonskart -

Dato: 02-03-2018

NHdigi.no

Målestokk: 1:2 500

60m

N6717743, E296675

Data from Norway Digital and Nordhordland digitalt

875