

Innspel til endra arealbruk for Gjervikflaten m.m. ved rulleringa av kommunedelplanen Knarvik – Alversund



Skråfoto av Gjervikflaten i Lindås kommune

09.03.2018 (revidert 14.03.2018)

Innspel på vegne av:
KT og OPI Invest AS (Søderstrøm Hagesenter AS)

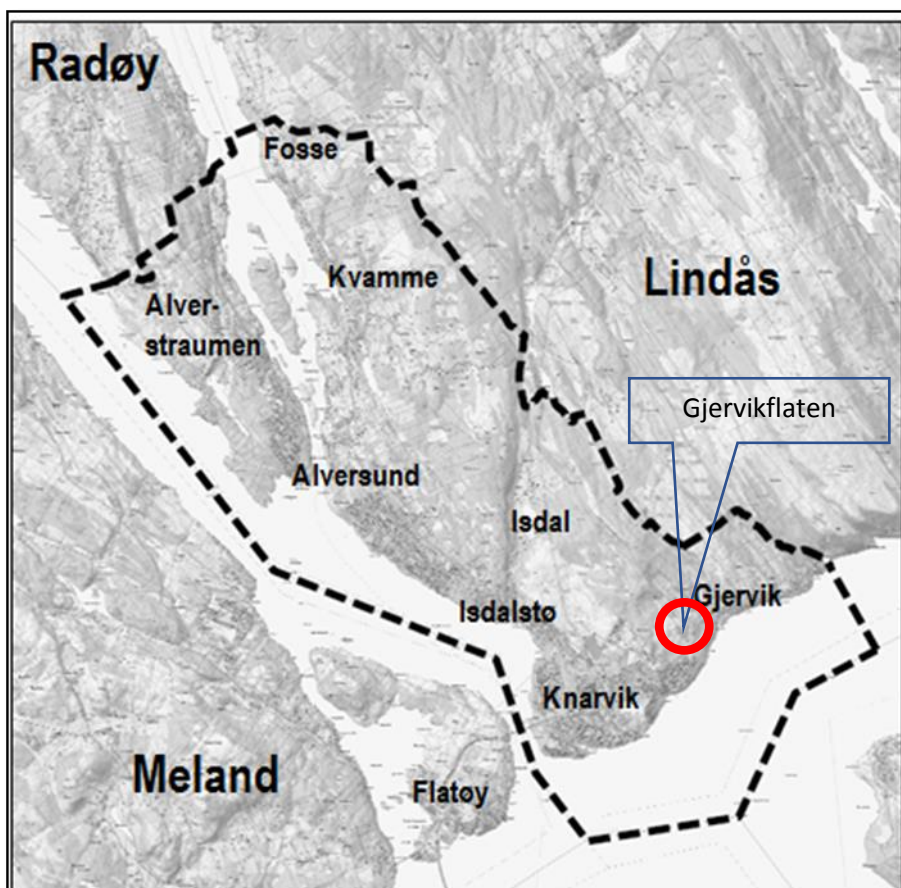
INNSPEL TIL RULLERINGA AV KOMMUNEDELPLANEN KNARVIK – ALVERSUND.

Viser til kunngjering om oppstart av planarbeidet under melding på kommunen si heimeside. Viser også til møte på Rådhuset mandag 5. februar og seinare til informasjonsmøte den 21. februar.

Søderstrøm Hagesenter AS er i dag lokalisert på eit ca 1 dekar stort areal i Knarvik sentrum. Hagesenteret er ei arealkrevjande verksemd der den optimale tomtestorleiken ligg rundt 8-10 dekar. Hagesenteret er soleis ikkje ei verksemd som er prioritert for plassering i sentrum etter ny plan for Knarvik sentrum. Arealet senteret disponerer i dag er i tillegg leigd. Søderstrøm Hagesenter AS har difor i nokre år vore oppteken med å skaffa seg ny plassering som kan sikra verksemda levevilkår i mange år fram etter.

Eigaren av hagesenteret KT og OPI Invest AS har kjøpt verksemda Gjervikflaten 5 AS som eig garden gnr. 188, bnr. 5 på Gjervik. Her ønskjer eigaren at nytt hagesenter skal etablerast på ei planert sprengsteinsfylling som tidlegare eigar etablerte rundt 2010. Søderstrøm Hagesenter AS har mellombels løyve til å ha ein lagerhall ståande på dette arealet. Denne er eit heilt naudsynt tiltak i høve til å få noverande lokalitet i sentrum til å fungere.

Det er også andre verksemdar i sentrum som også er arealkrevjande og som treng vera lett tilgjengeleg for kundar og varetransport. Langenes Bygg, Shell, Europris, Montèr er eksempel på slike verksemdar. Alle har det felles at dei er arealkrevjande men har ønskje om å vera lokalisert nær Knarvik sentrum. Det er soleis viktig for Søderstrøm Hagesenter AS og dei andre nemnde verksemdene at det vert tilrettelagd nye sentrumsnære areal som er lette å nå. Gjervikflaten kan vera eit slikt areal og dette innspellet dokumenterer ei høveleg arealdisponering som ivaretek dette føremålet.

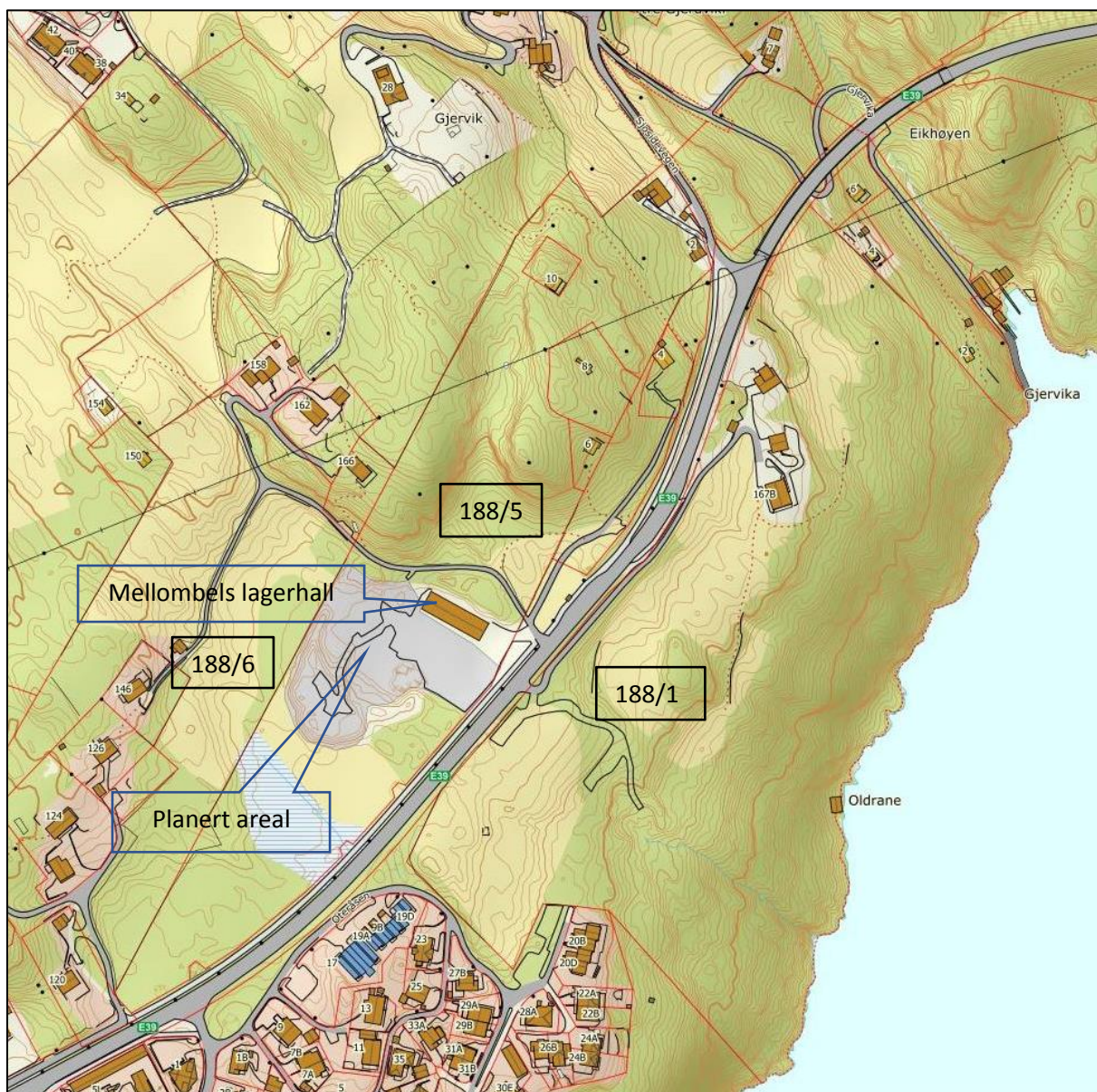


Figur 1- Planområdet for kommunedelplan

Gjervikflaten noverande situasjon

Sentralt på Gjervikflaten går E39. Skilta fartsgrense er 60 km/t. Det er under arbeid planar for ny E39 som åleine kan endre tilhøva på Gjervik monaleg. Dette er omtala seinare i dette notatet.

På kvar side av E39 ligg hovudbruka gnr. 188, bnr. 1, 5 og 6. Berre nokre mindre areal av desse bruka er i dag fulldyrka jordbruksmark. I gjeldande kommunedelplan er det meste av området disponert til LNF-føremål. I dette innspelet er delar av området foreslått disponert til Næringsføremål. Viser elles til innspel frå Magnar Bleikli av 28.01.2016.



Figur 2- Eksisterande tilhøve Gjervikflaten/Gjervik

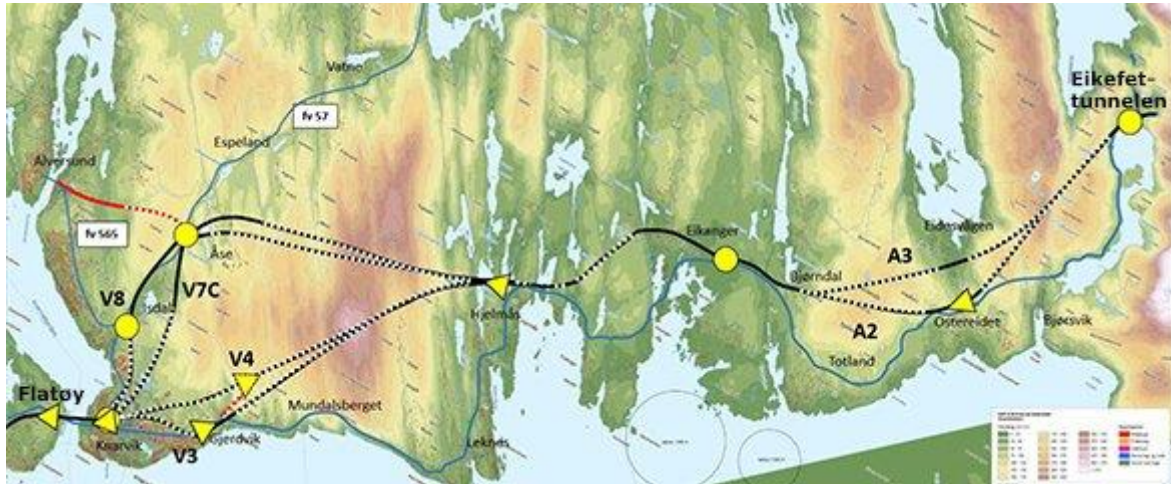
Framtidig E 39

Det er under arbeid ein kommunedelplan for E39 Flatøy - Eikefettunnelen. Oversikt over alle vurderte alternativ er omtala i ein silingsrapport. I tillegg er det utarbeidd og handsama eit planprogram for det vidare planarbeidet.

Av aktuelle alternativ sit ein att med to hovudkorridorar i området ved Knarvik:

- Korridoren via Knarvik – Gjervik – Hjelmås
- Korridoren via Isdalstø – Hjelmås

Den førstnemnde korridoren har to variantar (V3 og V4)- jf. figuren nedanfor. V3 består av ein kortare dagstrekning ved Gjervik med tilhøyrande halvkruss som inneheld på- og avkøyrslø mot aust.



Figur 3 - Aktuelle vegtrasear for ny E39 mellom Flatøy og Eikefettunnelen

I flyfotoet nedanfor vil ny E39 etter variant V3 gå inn i tunnel på nedsida av noverande veg, omlag vis a vis der avkøyringa til lagerhallen er i dag. Det er då lite truleg at areala av 188/1 aust for dette punktet let seg utnytte til andre føremål.

Truleg vil det etablerast eit vegkruss på noverande veg med eigne av- og påkøyringsrampar til ny E39. Gjervikflaten blir soleis liggjande optimalt plassert i høve til Ny E 39 og lokaltrafikken til og frå sentrum.



Figur 4- Skråfoto av Gjervikflaten sett frå sørvest

Noverande arealbruk

Gnr. 188, Bnr. 1,5 og 6 er alle småbruk. Delar av terrenget på bnr. 1 og 5 er masseutskifta med sprengstein og planert om lag i høgd med dagens E39 – jf. skråfoto sida framføre.

Det er enno nokre teigar med slåttemark. Desse blir dels halde i hevd.

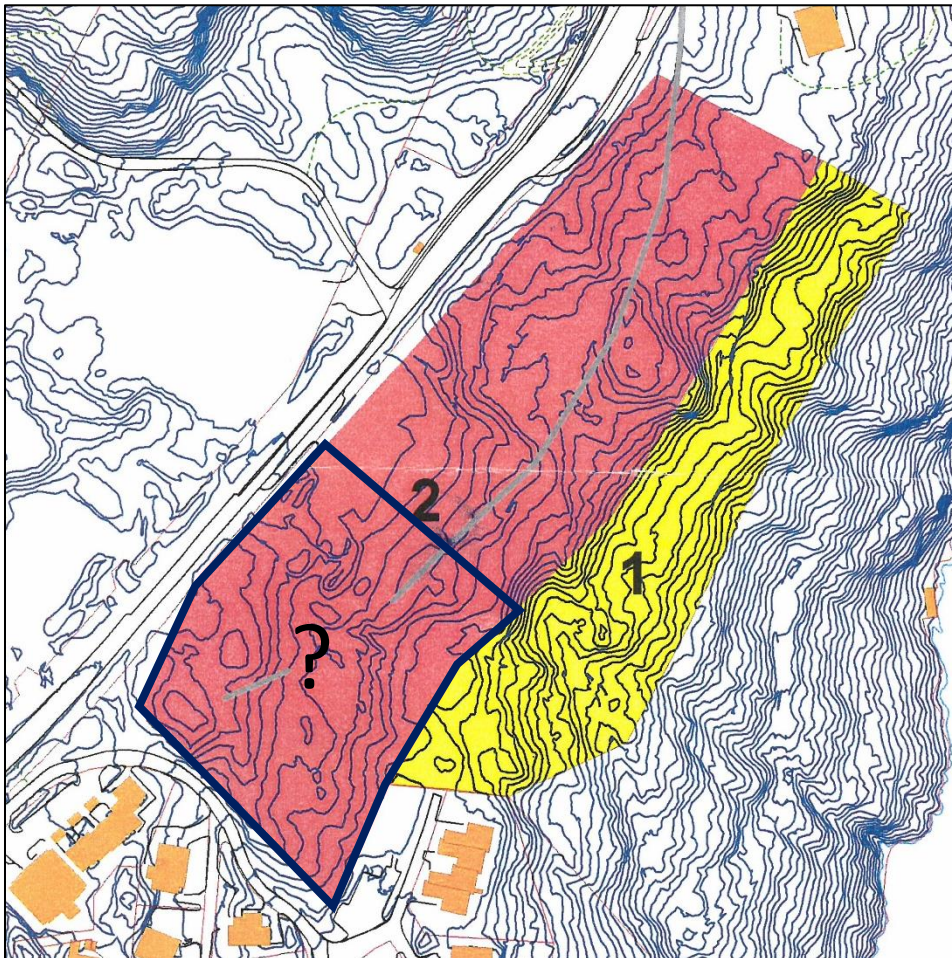
Mot sjøen er det eit samanhengande vegetasjonsbelte som har stor verdi for landskapsbilete. I øvre del av det aktuelle område er også landskapet dekt av meir og mindre samanhengande vegetasjon.

I området er det i dag noko spreidd bustadbygg og nokre hytter.

Forslag til framtidig arealdisponering av området

Vi viser til tidlegare innsendt innspel frå Magnar Bleikli for gnr.188, bnr.1, datert 28.01.2016. Dette innspelet står framleis ved lag.

Dersom ny E39 vert ført etter tidlegare omtala alternativ V3, vil dette i stor grad styre arealbruken på bnr. 1. I tillegg er det avgjerande kva høgd eit evt tunnelinnslag vil liggje på (i retning Knarvik). I beste fall kan areala lengst opp til eksisterande E39 og i grense mot eksisterande bustader i Oteråsen – nyttast til byggeområde - jf. kartskisse nedanfor der arealet merka 1 ikkje vil vera i konflikt med den nye europavegen og arealet 2 har nemnde usikkerheit ved seg i den søre enden mot Oteråsen.



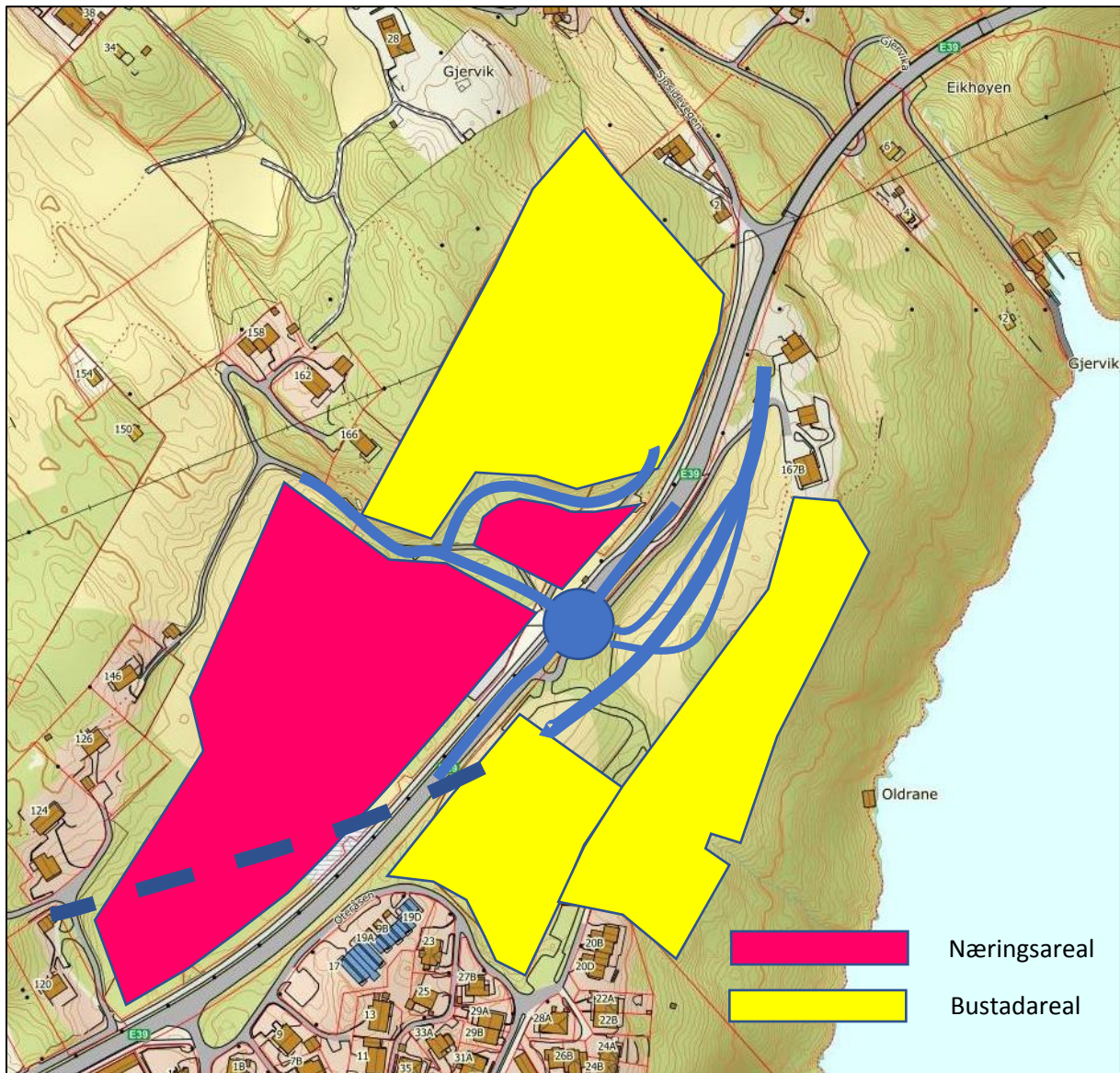
Figur 5 - Arealutnytting på 188/1 i høve til ny E39

Etter samråd med Lindås kommune, tar eigaren av 188/5 sikte på å nytta store delar av det aktuelle arealet på Gjervikflaten til næringsføremål og bustader austover mot Gjervik.

Det er utarbeidd to forslag til arealdisponering:

Alternativ A - Ny E39 etter alternativ V3 med dagstrekning på Gjervikflaten

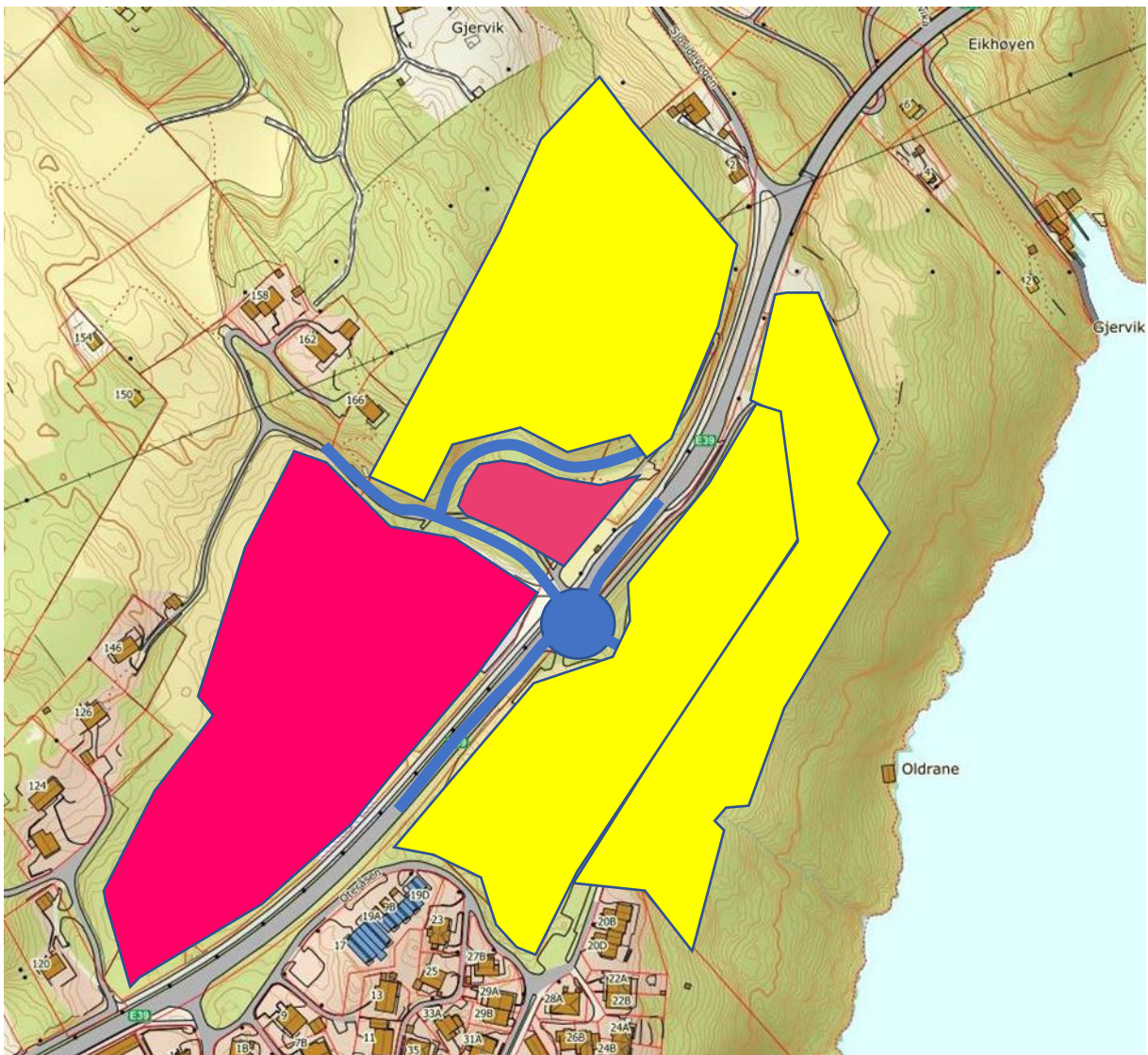
Alternativ B - Ny E39 i tunnel forbi Gjervikflaten (dvs. ingen inngrep)



Figur 6 – ALTERNATIV A - Forslag til arealdisponering basert på ny E39 i dagen ved Gjervik



Figur 7 - Illustrasjon på Hagesenter lokalisert på Gjervikflaten – ill. ABO Plan & Arkitektur



Figur 7 – ALTERNATIV B - Forslag til arealdisponering utan ny E39 som råkar området

Vi gjer merksam på at dette er prinsipielle figurar som viser areal som vi foreslår disponert til byggeområde for næring (rosaraud farge) og til bustad (gul farge).
Veg- og kryssløysingar er også vist som prinsipp. Plassering og utforming må avklårast nærare gjennom reguleringsplan.

Areala som er sett av til næringsverksemdar måler ca. 35 dekar i begge alternativ. Dette skulle kunne dekke trongen for Sørderstrøm Hagesenter AS og ein del av verksemdene i sentrum som er arealkrevjande, slike med trong for transport og som etter sentrumsplanen bør lokaliserast ein annan stad. Gjervikflaten vil vera ei høveleg lokalisering for mange av desse verksemdene. Sørderstrøm Hagesenter AS er budd på å flytte i nytt anlegg på del av 188/5 og disponerer allereie denne eigedomen.

Os, den 09.03.2018

ABO Plan & Arkitektur