

Til
Lindås kommune
Plan- og miljøutvalet
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Merknad til områdereguleringsplan for Knarvik Referanse 14/1135

Denne merknaden er frå Anders Haugland AS, eigarar av hoveddelen av BS7 og BS8 (Hauglandtomta), området er i planframlegget gitt namnet Lyngbakkane. Området ligg lengst vest i planområdet. Merknaden er delt opp i ein generell del og ein del som gjeld eigedomen særskilt.

For Lyngbakkane (BS7 og BS8) fastslår kvalitetsprogrammet at her skal ein «videreføre ideene/tankene fra Sentrumsgarden og bygge opp under/videreføre Bygata(Kvassnesvegen)». Som eigarar av områda vil vi understreke at dette ikkje samsvarer med våre egne planer for utvikling av eigedomen.

Planframlegget opnar for at det kan bli etablert eit samanhengande kjøpesenter i ein etasje under bakken. Våre planer går ut på at vi har parkeringsanlegg under bakken og kjøpesenter i ein samanhengande etasje, som er under bakken i nordlige(øvre) dela av tomten, men at dette senteret vil ha fasade mot tilgrensande gatenett i sørlige deler. Dette er fordi tomteområdet og tilgrensande veg i øst fell forholdsvis bratt. Vi kan ikkje sjå at det er mogeleg å legge heile kjøpesenteret så lavt at det ligg under bakken. Tvert imot meiner vi det vil være viktig at senteret har en hovedinngang ved enden av Bygata/Kvassnesvegen, utforma som ein attraktiv fasade. Dette er ei betre og meir tiltrekkjande løysning enn å trekke Kvassnesvegen gjennom tomteområdet for å ende opp i ein fjellvegg.

Vi har også vanskelig for å forstå at hovedinngangen til Knarvik frå vest skal være eit riggområde, som med dei mange uavklarte problemstillingar når det gjelder langsiktige vegløysningar, må forventast å bli liggjande som riggområde i svært mange år. Riggområdet bør leggjast til ein meir diskret lokalitet, ikkje midt i inngangspartiet til sentrumsområdet.

Plangrepet

Planframlegget er utforma på ein slik måte at den vert vanskeleg å gjennomføre.

Planframlegget krev slik det er utforma at store delar av sentrum skal byggjast ut samstundes. Ein skal til dømes byggje eit stort parkeringshus. Dette krev at ei rekkje eigarar samstundes er klar til å gjera store investeringar og rive bygga som ligg i området i dag. Det er lite realistisk å tru at så mange huseigarar vil ha behov og høve til å gjere så store investeringar samstundes. Konsekvensen av dette kan vere at lite eller ingenting skjer i Knarvik sentrum.

Planen må liggje meir til rette for trinnvis utbygging. Planen løyser ikkje korleis den enkelte huseigaren eller grunneigaren skal kunne byggje på si tomt når dei er klare til å utvikle eigedomen.

I staden for å leggje til rette for at sentrum kan utviklast i den retninga kommunen ønskjer etter kvart som eigarane er klare, legg ein til grunn at alle er klare samstundes. Konsekvensen kan bli at det ikkje er grunnlag for å byggje noko i Knarvik på lenge. Realiteten kan bli at planen i staden for å opne for ei god utvikling vert ein brems for utviklinga. Knarvik sentrum har venta lenge på denne planen. No treng ein at noko skjer.

Kvalitetsprogrammet

Kvalitetsprogrammet bør være rettleiande og ikkje være bindande slik det no er foreslått. Dersom ein skal rive eksisterande bygg, gir dette i tillegg høg tomtekostnad. Eit anna døme på at kvalitetsprogrammet stiller kostnadskreivjande og vanskeleg gjennomførbare krav, er kravet om 70% glas på fasadane.

Utbyggingsavtalar

Planframlegget har rekkefølgekrav om gjennomføring på ei rekke infrastruktur og samferdselstiltak. Planen legg opp til utbyggingsavtale som ein del av finansieringa av desse tiltaka. Veg- og infrastrukturtiltaka er av eit slikt omfang at dei ikkje kan finansierast av private utbyggjarar åleine. Rekkefølgekrava bør difor endrast slik at det vert stilt krav til å delta i utbyggingsavtaler, og ikkje krav til at vegtiltaka skal vere gjennomført. Det er viktig at føresegnene vert utforma slik at tiltaka ikkje må vere fullfinansiert før ein få sette spaden i jorda. Slike føresegner vil i realiteten verte byggeforbod.

Generelt er sentrumsområde utforma med store krav til infrastrukturbidrag og stor grad av detaljstyring. Til saman gjer dette at det kan verte vanskelig å finne økonomi i å gjennomføre byggjeprojekt. Samstundes viser illustrasjonsplanen og illustrasjonane småskalabusetnad. Deler av sentrum er nede i to etasjar. Sett i samanheng gjev ikkje dette økonomi til gjennomføring.

Slik planen er utforma er det høge kostnader til utbyggingsavtalar. Kostnadene må vere rimelege i høve til kva som skal byggjast. Ein må unngå at alle vert avhengige av kvarandre for å kunne starte bygginga.

MUA

Krav til MUA bør tydeleggjerast. Dersom ein ikkje reduserer kravet til m², bør ein opne for at meir av uteopphaldsarealet kan løysast på tak eller dekkje over parkeringskjellarar. Til dømes har Bergen kommune for sine sentrumsareal krav om 15m² der berre 25% må løysast på bakkeplan på eigedomen.

Fasadelengd

Krav om maksimal lengde på samanhengande fasade heng ikkje saman med ønskje om gode uteareal inne i kvartala. Ei kvartalslengd på 50 meter med inngangar kvar 10 meter heng ikkje saman med dagens krav til storleiken på forretningsareal.

Kvassnesvegen

Kvassnesvegen har fått ein brei tverrprofil. Vegarealet tek mykje areal. Når ein legg opp til auka bredde på vegen og stort areal til trafikk, er det vanskeleg å sjå at gata vert idyllisk slik ho er vist på illustrasjonane. Det arealet ein set av til biltrafikk vil truleg nyttast til det. Om ein ønskjer areal for folk i sentrum bør ein redusere biltrafikkarealet i Kvassnesvegen. Slik

løysinga er vist i planen stel vegen unødvendig mykje areal samstundes som bredda vil stimulere til auka biltrafikk.

Konsekvensar for Hauglandtomta

Planframlegget har dramatiske konsekvensar for Hauglandtomta fordi ein mister store deler av tomtearealet. Område #12 er bandlagt, samstundes som Kvassnesvegen er foreslått forlengta på tvers av tomta. Det kan løysast ved at Kvassnesvegen si forlenging på tvers av tomta vert tatt ut av planen, og ved at riggområdet vert flytta.

Område #12

Kommunen legg i planframlegget opp til byggeforbod på ubestemt tid i område #12. Området er avsett til rigg og drift. For grunneigar for store deler av område #12 framstår det som urimeleg at ei sentral tomt ved tilkomsten til Knarvik skal settast av til rigg og drift. Det er heller ikkje sett noko tidsavgrensing for kor lenge tomta kan bandleggast. Det synest urimeleg at ei sentral tomt skal bandleggast på ubestemt tid. Ein kan ikkje skjønne at det ikkje finst anna ledig areal i nærleiken som kan nyttast. Det er nyleg vedteke ein plan for framtidig veg gjennom Knarvik. I denne planen, som er utarbeidd av Statens Vegvesen, er deler av vår tomt tatt med til vegformål. Grunneigar meiner at kommunen må kunne leggje vegvesenet sin plan til grunn for vegarealet.

Vi kan heller ikkje sjå at kommunen har løyst dei juridiske tilhøva i planframlegget. Ser ein til dømes føre seg tvangsinnløyising eller ekspropriasjon?

Vi finn det urimeleg at ei så sentral tomt ved inngangen til Knarvik sentrum skal bandleggast på ubestemt tid. Vi har og vanskeleg for å sjå at riggområdet i forlenginga av den føreslåtte kvartalsbusetnaden gjev ei god løysing for byform.

Vi ber om at rigg og drift for framtidig E39 vert løyst ein annan stad. Vi finn det urimeleg å binde opp ei sentrumstomt ved innkøyringa til Knarvik til dette.

Kanskje treng ein meir enn eit signalbygg i Knarvik sentrum. I tidlegare kommunale planar har ein vore opptatt av signalbygg ved inngangsporten til Knarvik. Heller enn bandlegging til riggområde for veg bør området opnast for eit bygg som ønskjer velkommen til Knarvik.

Kvassnesvegen

For Hauglandtomta er det dramatisk at om lag halve tomtearealet fell vekk ved at område #12 vert bandlagt samstundes som Kvassnesvegen vert trekt på tvers av tomta.

Ettersom vegen ender i ein fjellvegg i vest, har vi vanskeleg med å sjå kvifor vegen skal forlengast. Kvassnesvegen ender ikkje i ei rett strekning i aust, kvifor skal den ende slik i vest? Forlenginga av Kvasnesvegen gjer det vanskeleg å utnytte eigedomen til forretning.

Grunneigarane meiner at ein ved å forlenge vegen gjer eit urimeleg inngrep i eigedomen.

Gangtunnell under E39

Vidare viser vi til kommunen sitt framlegg om ein ny undergang frå Skysstasjonen i dette området. Ein slik undergang vil dele tomta i to i framtida. Vi ber om at ein legg Statens Vegvesen sin plan for E39 til grunn for plassering av undergang.

Alternativt ber vi om at ein heller jobbar vidare med ei bruløysing. Dette gir ei betre oppleving og større tryggleik for fotgjengarane. Ei gangbru kan løysast slik at det vert ein vakker portal og inngangsport til Knarvik. Vi viser til vedlagte og tidlegare innsendte skisser for bru, som er utarbeidd av Link arkitektur as.

Byggjehøgde

Hauglandtomta er i planframlegget vist med ein byggjehøgde mellom 2 og 4 etasjar. Skjeringa mot naboane i vest gjer at ein bør kunne tåle høgare bygg enn det som er lagt opp til i planframlegget som er på høyring. For å kunne byggje gode og effektive bygg må ein kunne byggje meir enn to etasjar over bakken. Ser ein dette i samanheng med kravet om maksimalt fire bustader per heis vert det tydeleg at det ikkje vil vere økonomi i ei slik utbygging.

Berekning av utnyttingsgrad

I §1.1.2 i føresegnene er parkeringsareal under bakken, som ikkje skal reknast med i utnyttinga, definert som «under lågaste inngangsetasje som har direkte inngang frå tilstøytande gateplan». Hauglandstomta er skrånande og har store høgdeforskjellar internt på tomta. Avhengig av kva løysingar ein vel for tomta kan ein med ein slik definisjon ende opp med å måtte ta med parkering under bakken i grad av utnytting. Av den grunn ber vi om at definisjonen av parkering som ikkje skal reknast med i utnyttinga vert endra.

Konklusjon

På vegne av eigarane av gnr 188 bnr 137, 187, 283, 385,407 – Hauglandtomta ber vi om at planen vert omarbeidd i tråd med kommentarane over. Vi ber særskilt om at kvalitetsprogrammet vert rettleiande, og at Kvassnesvegen ikkje vert forlenga på tvers av tomta, at område #12 ikkje bandleggast og at byggjehøgda på eigedomen vert auka.

Plankartet i seg sjølv kan ein byggje vidare på. Der er sett av store område til sentrumsformål. Planen må ta omsyn til at ikkje alle grunneigarane vil byggje ut samstundes. Det må leggast til rette for ei byggetrinnsløysing og for at sentrum kan fyllast i tomt for tomt. Med slike løysingar kan sentrum trinnvis verta meir i tråd med kommunen sine ønsker. Slik planen ligg no er det fare for at ein aldri kjem i gang med endringar i Knarvik . Utbyggjarane blir belasta med store fellesskapskostnader. Dei er avhengige av å være einige med naboen om gjennomføring og gjennomføringstakt, og dette er kombinert med detaljerte og kostandskrevjande krav som kan gjere det umogeleg å byggje ut.

Grunneigarane bidreg gjerne i det vidare arbeidet med planen for å finne dei gode og konkrete løysingane for området.

Venleg helsing
Anders Haugland AS

Laila Tvedt
-sign-

Vedlegg: Teikningar, Link arkitektur