

## WIKBORG | REIN

Lindås kommune  
Att: Plan- og miljøutvalget  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
23. 09. 2014	
Ark. saksnr. 14/1135	Løpenr.
Saksy.	Tilgangskode

Sendes per post og e-post til: postmottak@lindas.kommune.no

Vår ref.: 530151-001  
Ansvarlig partner: Bjørn Frode Skaar

Bergen, 22. september 2014

## Merknad til områdeplan for Knarvik sentrum - Plan id. 2010002 – Saksreferanse 14/1135

### 1 INNLEDNING

På vegne av Foss Utviklingsselskap AS ("FU"), eier av gnr. 188, bnr. 346 i Lindås kommune, inngis herved merknader til ovennevnte planforslag.

FU vil sterkt oppfordre til at gatetunet o\_SGT4 (mellom BKB1 og BKB3) som er plassert over gnr. 188, bnr. 346 og 633 tas ut av planforslaget. For ethvert tilfelle mener FU at gatetunet må justeres eller flyttes.

### 2 GATETUNET O\_SGT4

#### 2.1 Gatetunet bør tas ut av planen

Gatetunet o\_SGT4 krysser over eiendommene bnr. 346 og 633, hvilket forutsetter at begge eiendommene deles opp. Samtidig er begge eiendommer foreslått regulert til byggeområde for bolig og kontor.

Eiendommen bnr. 346 er på om lag 4 mål og arealet er således ikke større enn det som normalt ansees påkrevet for å kunne oppføre tilfredsstillende bebyggelse til benyttelse for bolig og/eller kontor. En ytterligere oppdeling vil medføre at eiendommen blir vanskelig å utnytte hensiktsmessig for det formål som forutsettes i planforslaget. Den nordlige del av bnr. 346 vil nok ikke være bebyggelig etter delingen og denne del av eiendommen kan således ikke benyttes til det reguleringsformål arealet er avsatt til, noe som i seg selv viser at denne del av planforslaget ikke er hensiktsmessig.

Videre er det allerede oppført bebyggelse (på begge eiendommer) som forutsettes revet helt eller delvis før gatetunet etableres. Bebyggelsen på bnr. 346 består av en lagerhall på om lag 1220 m<sup>2</sup> BRA. Lagerhallen betjenes i sammenheng med de øvrige deler av eiendommen og vil være i bruk for overskuelig fremtid. I fortsettelsen av dette ble "Reklamehuset" på bnr. 633 oppført og

innflytningsklart etter år 2000. Dette bygget forutsettes revet i sin helhet før gatetunet kan etableres. FU er ikke eier av bnr. 633 eller bygget for øvrig, men det er naturlig å legge til grunn at dette nyoppførte bygget ikke vil bli revet før det er gått flerfoldige år. Et reguleringsplanvedtak bør på sin side være egnet til gjennomføring innenfor en periode på 10 år etter at vedtaket er kunngjort. Dette planforslaget vil derved ikke være realistisk å gjennomføre innenfor en slik tidshorisont. Til dette kommer også at det ikke skal gis byggetillatelse i BKB1 og BKB3 før o\_SGT4 er ferdig opparbeidet ("F"), jf. planbestemmelsene punkt 3.2.5. Dette vil i praksis innebære at ny utbygging på bnr. 346 kan bli satt på vent i svært lang tid. Alternativt må planforslaget gjennomføres ved ekspropriasjon og etterfølgende riving av eksisterende bebyggelse, noe som verken er formålstjenlig eller samfunnsøkonomisk.

Vi registrerer at gatetunet hevdes å ha stor viktighet for kommunikasjon øst-vest. FU har vanskelig for å se at dette stemmer all den tid planforslaget inneholder passasjer både nord og sør for bnr. 346. Disse passasjene bør være mulig å justere slik at tilsiktet kommunikasjon oppnås uten at det blir behov for større inngrep i eksisterende bebyggelse.

## 2.2 *Alternativt – Gatetunet bør flyttes mot nord eller sør*

For det tilfelle at o\_SGT4 ikke tas ut av planforslaget, fremholder FU at gatetunet bør etableres i den sørlige del av bnr. 346 og da i tilknytning til veien mellom BKB3 og o\_BOP3. Eventuelt bør gatetunet legges til den nordlige del av bnr. 346 mot grensen til eksisterende bebyggelse på bnr. 78.

Dersom gatetunet justeres/flyttes som nevnt over, vil man i det minste få en mer hensiktsmessig og sammenhengende arrondering av de resterende arealer på bnr. 346. Dette gir også bedre grunnlag for oppføring av formålstjenlig bebyggelse innenfor reguleringsformålet.

Med vennlig hilsen

WIKBORG, REIN & CO. ADVOKATFIRMA DA



Håvard Hestenes Lothe