

Deres ref.:

Vår ref.

Dato: 26. sept. 2014

Knarvik.

OMRÅDEPLAN FOR KNARVIK SENTRUM**Merknad fra hovedgrunneierne i Sentrumsgården, BS 9 – 12.**

De 5 hovedeierne av delområdet som i planforslaget er benevnt «Sentrumsgården», BS 9 – 12, ønsker i fellesskap å fremme nedenstående merknad. De 5 eierne er: Bjarne Foss Eiendom AS, gnr 188 bnr 342,400 og 698. Ulvundbygget, gnr 188 bnr 399. Landbrukshuset AS, gnr 188 bnr 371. Langenes Eiendom AS gnr 188 bnr 371 og Vatnøy Eiendom AS gnr 188 bnr 401.

Om prosessen

Det er positivt at Lindås kommune har gjennomført en prosess med å utarbeide en områderegulering for Knarvik sentrum, men planprosessen har tatt svært lang tid, og planen har en rekke svakheter som kommenteres under. Det er også kritikkverdig at man i slutfasen av planutformingen ikke har hatt noen dialog med grunneierne. Planen slik den fremstår nå, er ikke i samsvar med de konstruktive innspill grunneierne hadde tidlig i prosessen.

Merknader til planen

De aktuelle eiendommene er planlagt til sentrumsformål med felles (offentlig) parkeringsanlegg i 2 underetasjer. Det ligger til grunn for planen at eksisterende bygg i området skal rives før en kan få ny utbygging, da det nye »kvartalet» skal bestå av mindre grunnflater for forretning, med flere boligetasjer og med interne gatetun.

Kommunens planbeskrivelse sier at området kan utvikles i byggetrinn, men i praksis vil dette være vanskelig å gjennomføre slik dagens bebyggelse og tilhørende atkomster er plassert. Det er også i det overordnede trafikksystemet en forutsetning at atkomst til hele tomteområdet «Sentrumsgården» skal være fra en felles avkjørsel.

Det er betydelige kostnader forbundet med å bygge ut etappevis med flere midlertidige løsninger. Skal de foreslåtte løsninger realiseres må i praksis de 5 eiendommene utvikles samordnet, noe eierne ser som utenkelig med den bygningsmasse og de bruksformål området har nå.

Kvalitetsprogrammet har høy detaljeringsgrad og er gjort juridisk bindende for området. Sett i sammenheng blir kravene så store at det blir lite gjennomførbart. Kvalitetsprogrammet bør gjøres veiledende og ikke juridisk bindende.

For delfelt BS9-12 «Sentrumsgården» er det også fastlagt krav om samlet planlegging. Kommunen sier området kan gjennomføres i byggetrinn. I praksis er det for nåværende eiere utenkelig at de vil være klare for å igangsette planleggingsprosesser samtidig. Det er ønskelig

at man i stedet utformer planen på en måte som gjør det mulig å fortette og bygge i sentrum over tid, med kvalitet og slik at resultatet til slutt og undervegs blir godt. Eierne vil ha ulik interesse og forventning i forhold til bygging på sitt område. Når en i tillegg legger til grunn at eksisterende bygg skal rives må en forvente at det tar lengre tid før eierne er byggeklare. Et tilleggsmoment her er at eierne i dag driver virksomhet (byggevere, bilbutikk og bilverksted) som ikke «passer inn» i det plangrep som er lagt til grunn. De nevnte virksomheter har ikke planer om relokalisering for å tilfredsstille et planforslag som de ikke er enige i. Dette er grunneiere som driver virksomhet på egen tomt og som legger til grunn at virksomhetene skal fortsette. Dette vil ikke være forenlig med en etappevis utvikling av en helt annen bygningsstruktur med et svært forskjellig innhold.

Rekkefølgekrav og kostnadsdeling.

Planforslaget legger opp til svært tyngende rekkefølgekrav og tung økonomisk belastning gjennom utbyggingsavtaler. Planforslaget er lagt opp slik at bare en begrenset mengde areal kan bygges før overordnet infrastruktur – vegsystem, gangveger, plasser, torg, allmenninger, mv, skal bygges ut. Denne infrastrukturen skal i hovedsak være på plass før det skal gis rammetillatelse eller i noen sammenhenger brukstillatelse.

Det foreligger ingen kostnadsberegning av de tiltak som kommunen forutsetter skal finansieres av utbyggere gjennom utbyggingsavtale-instituttet. En enkel og grov beregning indikerer at vi passerer en milliard kroner med god margin. Dersom vi samtidig forutsetter at man i dette området neppe kan regne med et påslag på ordinære byggekostnader med mer enn 12 -1300 kroner/m² nytt gulvareal, må det bygges over 1mill m² for å dekke utgiftene. Dette er et stort sprang forbi det man kan tilrettelegge for i Knarvik.

I planforslaget ligger det inne er utbyggingsvolum i størrelsesorden 350.000m². Dette vil – selv under forutsetning om at alle er villige til å tilpasse seg den utbyggingsstrukturen kommunen her legger opp til, neppe bli bygget ut på kortere tid en 20 – 30 år. Det sier seg selv at man vil bli stående fast med rekkefølgekrav som ikke kan innfris grunnet for høye kostnader og for lang utbyggingstid.

Skal man kunne realisere kommunens planforslag må kommunen selv bidra i vesentlig grad og samtidig må kommunen regne med å forskuttere betydelige deler av det som i neste runde skal dekkes inn gjennom utbyggingsavtaler. Krav om å betale til utbyggingsavtaler slår først inn når igangsettingstillatelse gis. *For* tunge rekkefølgekrav eller *for* store forventninger til kronebeløp gjennom en utbyggingsavtale kan sammen eller hver for seg føre til at ingen ting skjer.

Rekkefølgekravene må endres slik at man har krav om deltakelse i utbyggingsavtale, men ikke krav om at tiltaket er gjennomført. Bergen kommune har for reguleringsplaner der det forutsettes rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler brukt følgende formulering for å ikke låse seg til at tiltaket skal være gjennomført:

Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt skal være "sikret opparbeidet", anses oppfylt dersom tiltakshaver/ grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune, jf plan- og bygningslovens kap 17, og i tillegg har inngått forpliktende avtale med Statens vegvesen der slik avtale er aktuell.

Med en slik formulering er det mulig for enkelte utbyggere å komme i gang med sine prosjekter uten at alle tiltak er ferdigstilt.

I Bergen er det de seneste årene inngått utbyggingsavtaler for mellom kr. 600 og kr. 1400 per m². Forventningene til kronebeløp per kvadratmeter må ses i sammenheng med priser på bolig og næringsareal i nærområdet til Knarvik. En kan ikke forvente at betalingsviljen pr kvadratmeter i Knarvik er like stor som i sentrale deler av Oslo eller Bergen. Det er også et viktig poeng at alle parter bidrar – det er ikke akseptabelt at noen ikke skal delta, jfr. at det er lagt opp til at 30.000m² skal kunne bygges før rekkefølgekravene slår inn – og så vidt vi kan se, 30.000 m² som gjelder bestemte bygg, deriblant helsehuset.

Omfanget av offentlig infrastruktur

Knarvik-planen legger opp til en utbygging av svært kostbar offentlig infrastruktur. Grunneierne som står bak denne merknaden mener flere av de foreslåtte tiltakene har et omfang som ikke står i forhold til det utbyggingsvolumet det legges opp til. Noen eksempler:

- Hovedveiløsningen gjennom området er omfattende, både når det gjelder kapasitet og det areal denne legger beslag på. Det gjelder både for vegbredde og utforming av rundkjøring.
- Allmenningen N-S, er i bredde og lengde bedre tilpasset et sentrumsområde i en storby enn den småbyen en planlegger på Knarvik.
- Løsningen med åpent vassdrag gjennom hele planområdet vil bli svært dyr.

Tilleggskonsekvenser for noen av partene bak dette skrevet.

Det planlagte vegsystemet mellom nord- og sørsiden av senteret, som blir 4 felt + av- og påkjøringsramper, til sammen 6 felt, vil få store negative konsekvenser for bnr 399 og 371. Dette forslaget har ikke vært kommunisert til de berørte parter under planarbeidet

Konsekvenser for boligbyggings-takten i Knarvik-området.

I planforslaget er det lagt til grunn at det skal bygges et stort antall boliger i sentrum – tallet 1500- 1800 er nevnt – med den påståtte konsekvens at det ikke er nødvendig å tilrettelegge for høy utbyggingstakt for boliger i andre deler av Knarvik-området på lang tid.

De aller fleste boliger det planlegges for i sentrum forutsettes lagt til de øverste etasjer i bygg som forutsetningsvis skal ha større, sammenhengende parkeringsanlegg i underetasjer, deretter forretningsetasje(r) og i en del områder også kontor-/serviceetasjer, før man kommer opp til boligene.

Det er en rekke forhold som vil medføre lange og kompliserte prosesser for å få etablert de forutsatte prosjektene. Eiere av grunn og påstående bygg må samordne seg i større felles-prosjekter, samt rive eksisterende bygg før nybygging kan starte. Kostnadene ved rekkefølgebestemte infrastrukturkrav, samt inntektstap ved fjerning av eksisterende bygg med leieavtaler, vil kreve lang tid. Bygging av boliger kan da bli sterkt forsinket i forhold til forventningene i dagens boligmarked. Uten god fart i boligbyggingen i Knarvik-området, svekkes også grunnlaget for de næringsmessige sentrumsformålene.

Eierne av BS 9 – 12 vil på bakgrunn av bl.a. ovennevnte momenter, protestere mot et offentlig planforslag som ikke tar hensyn til nåværende eieres gjeldende forutsetninger.

1. Krav om felles planlegging av et stort område med påstående bygg til egen virksomhet, der de fleste ikke har planer om å gjennomføre vesentlige endringer, men tvert imot videreføre nåværende drift.

2. Dagens atkomster til eiendommene begrenser mulighetene for etappevis utvikling av områdene. Det vil ikke være mulig å etablere deler av et større og samlet underjordisk parkeringsanlegg uten å bryte atkomstmulighetene for eksisterende bygg.
3. Dagens bebyggelse er plassert med en avstand fra Kvassnesvegen som er helt forskjellig fra det planen legger opp til. Dette vil også være svært begrensende for mulighetene for etappevis utbygging.
4. Rekkefølgekravene som forutsettes finansiert ved at utbyggerne deltar i en utbyggingsavtale er ikke diskutert med eiere av tomter og bygg. Det foreliggende planforslaget er ikke i samsvar med eierne egne utviklingsplaner. Kommunen kan ikke forvente at de da vil delta i utbyggingsavtaler for å dekke kostnader for anlegg i strid med egne ønsker og behov. Selv der det er enighet (noe det ikke er for sentrumsgården) vil det ikke kunne kreves betaling før igangsettingstillatelse er gitt. Dette medfører at enten må kommunen forskuttere, eller gjennomføring vil bremses vesentlig. Det foreligger heller ikke beregninger som indikerer kostnadsbelastningen for den enkelte (hvor stort beløp pr. m² nytt gulvareal?). Slike beregninger er avgjørende for om det er realisme i rekkefølgekravene og gjennomføring av utbyggingen som ønskes.
5. Størrelsen på omdanning og utbygging i Knarvik Sentrum er etter planforslaget så omfattende at en må påregne 30 – 40 –års utbyggingsperspektiv. Så detaljerte planer vil ikke fungere i så langt perspektiv – enn må regne med flere vesentlige endringsfaser, som vil gjøre eiernes investeringer usikre.

Vi er kjent med at en rekke sentrale eiere er svært kritiske til den planen som nå er utarbeidet. Vår oppfordring er at planforslaget trekkes tilbake, og at det jobbes videre med et utkast der grunneierne får en helt annen mulighet til å påvirke utformingen av planen.

Opus Bergen,

ToreJensen