

Lindås kommune
v/Eining for areal og miljø
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Ansvarlig advokat:
David Hilton

Vår ref.:
1416050/Dh/ka

Deres ref.: Bergen, 26.09.14

MERKNADER TIL OMRÅDEREGULERING FOR KNARVIK SENTRUM

I. Innledning.

Undertegnede representerer Knarvik Senter AS, Knarvik Eiendom AS, Knarvik Handel AS, Knarvik Senterutvikling AS og Kvassnesvegen 32, som ønsker å inngi enkelte merknader til det forslag til reguleringsplan som er fremlagt for Knarvik sentrum (PlanID 1263-201002).

Fristen for å inngi merknader til planforslaget er satt til den 22.9.14. med utsettelse til den 26.9.14..

II. Generelt

Dersom planforslaget blir vedtatt som endelig områdeplan for Knarvik sentrum, vil dette få svært store negative følger for våre klienter.

Følgene vil nedenfor bli omtalt i generelle vendinger, og en tar forbehold om at ytterligere konkretisering og utdyping av de

OSLO:

Advokat Ole Andresen (H)
Advokat Knut Riisa (H)
Advokat Haldis Winje (H)
Advokat Jarl R. Henstein (H)
Advokat Ståle Haugsvær
Advokat Jørgen Svartebekk (H)
Advokat Jørgen Brendryen
Advokat Greger Bengson

Advokat Rune Tveit
Advokat Ståle Hovda
Advokat Marit Asphaug
Advokat Kristine Fougner
Advokat Yngve Skogrand
Advokat Anne-Lise Knoph Birkeland
Advokat Lili N. Sverdrup (LLM)
Advokat Joachim Dahl Wogstad Skjelsbæk
Adv.fim. Eli Husjord

TRONDHEIM:

Advokat Tormod A. Sletten (H)
Advokat Ronald Eriksen Brevik

Advokat Bjørn Egil Ramse Berg
Advokat Line Svinndal Lorentsen
Advokat Vegard Svarva
Adv.fim. Nicholas Kiel Vollset

BERGEN:

Advokat Svein Å. Bergset (H)
Advokat David Hilton
Advokat Chriss Bjørøy

Advokat Børth-Eivind A. Lid
Advokat Endre Nåmdal (Ph.D)
Advokat Kristin Aspevik
Adv.fim. Emilie Høgheim Apeland
Adv.fim. Beate Katrin Selstad Røysland

(H): Møterett for Høyesterett

OSLO:

Postboks 3119 Elisenberg
0207 Oslo
Besøksadresse:
Bygdøy allé 23
Inng. Lambrechtsgt.
Telefon: 22 12 15 70
Telefax: 22 12 15 99
E-mail: riisa.mail@riisa.no

TRONDHEIM:

Fjordgata 82
7010 Trondheim
Telefon: 73 92 38 00
Telefax: 73 92 38 01
E-mail: riisa.trondheim@riisa.no

BERGEN:

Postboks 663, Sentrum
5807 Bergen
Besøksadresse:
Bryggen 15
Inng. Nikolaikirkeallmenningen
Telefon: 55 30 63 80
Telefax: 55 30 63 81
E-mail: riisa.bergen@riisa.no

Bankkonti:

Driftskonto: 9053.05.51759
Klientkonto: 9053.05.51740
Foretaksnr: NO 947 280 740 MV

følger planen vil få for våre klienter, av hensyn til tidsaspektet frem til frist for innlevering av merknader, vil måtte bli inngitt på senere tidspunkt.

Slik planen er foreslått utformet, så er de viktigste og mest brutale konsekvensene for våre klienter tap av nærmere 500 parkeringsplasser med en verdi på rundt 300.000 per parkeringsplass, tap av disponerte og disponerbare arealer av svært store verdier, påført tap som følge av at bygg må rives og kostnader ved gjenoppbygging/endringer av tidligere pålagte tiltak på tomtene, samt en ubegrunnet negativ forskjellsbehandling.

Dette har vært påpekt av Knarvik Senter AS i en rekke møter hvor man har fremlagt synspunkter og konsekvenser uten at man har blitt hørt. Det har ikke vært ført en form for dialog som oppfyller kravene i Plan og Bygningslovens §5-1 (1.)

De økonomiske konsekvenser av planen synes ikke tilstrekkelig utredet. Planen forutsetter at kostnadene skal belastes utbyggere gjennom utbyggingsavtaler. Vi vil anta at kostnadene med infrastruktur, som veier, grønt områder, vrimeområder offentlig parkering etc langt vil overstige 1 milliard kroner. Ingen utbyggere vil ta slike kostnader som her kreves enkeltvis eller samlet.

III. Forskjellsbehandling i utformingen av hva som er regulert

Slik planforslaget nå fremstår, synes det også å foreligge en ubegrunnet og usaklig forskjellsbehandling av våre klienter i forhold til eierne av arealene på sørsiden av E39.

Tomtene og det eiendomsarealet som Knarvik Senter står på, er ikke regulert på noen måte i planforslaget, mens alle øvrige arealer, i praksis alle arealer på sørsiden av E 39, derimot er detaljregulert og fremstår som nøye vurdert og tilrettelagt.

For våre klienter innebærer dette at de ved denne planen ikke vil ha muligheter til å foreta seg noe på sine områder i form av utbygging, utbedringer og utvikling, mens stort sett alle andre utbyggere og grunneiere i planområdet vil kunne gå rett på bygging og utvikling i ly av planen.

Det mest iøynefallende ved dette er at man ved utarbeidelse av forslaget ikke i det hele tatt synes å ha gjort noe forsøk på å vurdere hvilke konsekvenser de enorme og omfattende endringene forslaget innebærer for Knarvik Senter og sentertomtene. Ut fra de formidable konsekvenser en vedtakelse av dette forslaget vil gi, synes det opplagt at disse ikke er vurdert ved utarbeidelsen av forslaget.

IV. Planforslagets praktiske og økonomiske konsekvenser

Etter fremleggelse av planforslaget i 2011, ble det besluttet utsettelse særlig fordi man ikke i tilstrekkelig grad hadde vurdert de økonomiske konsekvensene av planforslaget.

Nå fremlegges planforslaget på ny til annen gangs høring med endringer av mindre betydning. De økonomiske konsekvensene av planen er ikke utredet verken nå eller tidligere.

Ut fra hva vi forstår, er det fortsatt ikke foretatt tilstrekkelige revideringer til at de økonomiske konsekvensene synes å være utredet og vurdert, og en kan ikke se at plan og bygningslovens krav om konsekvensutredning etter § 4-2 andre ledd, jf 12-2 tredje ledd, er innfridd.

Planens beskrivelser av konsekvenser angir bare enkelte fysiske følger av planforslaget, men er ingen konsekvensutredning med vurdering av slikt som for eksempel de økonomiske og praktiske konsekvenser av planforslaget for en av de desidert viktigste interessentene i bybildet, nemlig Knarvik Senter AS, Knarvik Eiendom AS, Knarvik Handel AS, Knarvik Senterutvikling AS og Kvassnesvegen 32.

Dersom det foreligger konsekvensanalyse må den offentliggjøres.

Ut fra det foreliggende, vil en anføre at den utforming som følger av planforslaget er mer omfattende enn nødvendig, jf plan- og bygningsloven § 3-1 tredje ledd, om at *"[p]lanleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig"*.

En vil fremheve at en har vanskeligheter med å forstå hvordan Lindås kommune skal kunne forsvare de enorme kostnadene denne totale omreguleringen og endringene i eksisterende byggverk og områdedisponering som planen innebærer, når dette på helt sentrale punkter er i strid med gjeldende plan og relativt ferske pålegg om utbygginger og tilrettelegging av – i alle fall – nordsiden av E 39.

Ekstra vanskelig å forstå dette, blir det når en oppfatter det slik at kostnadene ved omreguleringen av det allerede eksisterende byggverk og arealdisponering av og ved Knarvik Senter skal tillegges grunneierne/utbyggerne, som blant annet i svært liten grad har noen

ønsker eller behov for å flytte på sin velfungerende tilkomst fra E 39 til en rundkjøring lenger øst, og ennå mindre å få antallet tilkomstveier og innkjørsler redusert til under minimum.

En kan ikke se at det er gjort rede for mulighetene for dispensasjon fra kravet om avstand mellom rundkjøringene. Man burde, for blant annet å redusere kostnadene ved den kolossale omreguleringen og flyttingen av det meste rundt Knarvik senter, fått Statens vegvesen ved Vegdirektoratet sitt vedtak om dispensasjon fra nevnte krav, og derved plassert den foreslåtte ovale rundkjøringen på det stedet hvor en i dag har en sårt tiltrengt og velfungerende /tilkomst til innkjøringene til Knarvik senter mfl.

Vi kan ikke se at planen bygger på *”økonomiske og resurssmessige forutsetninger for gjennomføring”*, jf plbl § 3-1(3), da det er begrenset hvor mye midler de private næringsdrivende har anledning til eller interesse av å kaste inn i stadige omregulerings- og ombyggingsprosesser.

Særlig Knarvik Senter AS har i lengre tid måttet legge millionvise summer i å utforme Knarvik sentrum slik det fremstår i dag, stort sett etter pålegg og rekkefølgekrav fra kommunen, for å komme i samsvar med den reguleringsplan og kommunedelsplan som gjelder i dag.

Eksempelvis la Knarvik Senter AS ut ca 19.2 mill kr for utbygging og utforming av den rundkjøring som i dag ligger i ytterkant av planområdets vestsida, under forutsetning av at det forskutterte beløpet blir tilbakebetalt i 2016. Kun 10 mill kr blir tilbakebetalt.

Og etter pålegg fra kommunen fikk Knarvik Senter bygget ut festplassen bak handelshuset som i dag fremstår som et nytt og anvendelig rekreasjonsområde og vrimleareal. Planen legger imidlertid opp til at dette nå, kort tid etter at penger er brukt på utbygging av festplassen, igjen skal endres og bygges om på lik linje med arealene hvor det i dag er parkeringsplasser.

Planforslaget legger videre opp til at det skal gå en elv/bekk fra nord til sør i planområdet, gjennom det området som per i dag utgjør vei og parkeringsplasser som tjener Knarvik Senter.

Den elven/bekken som man nå ønsker skal gå gjennom midt-/østlige del av planområdet, ble i sin tid betalt større summer for å få lagt under bakkenivå. Det fremstår da som urimelig at de næringsdrivende ved Knarvik Senter og grunneierne av tomtene, som hele veien har strekt seg langt for å imøtekomme kommunens krav til utforming av tomtene, skal måtte betale for å grave denne elven/bekken frem igjen.

Videre innebærer planen at alle parkeringsplassene som tjener Knarvik Senter og ligger utenfor og rundt byggene i umiddelbar nærhet til Handelshuset på nordsiden av E 39, som våre klienter har besørget og som de har sårt behov for, fjernes eller avspærres for mulig tilkomst.

Innkjøring til parkeringshus fra sørsiden av Knarvik Senter, vil med planforslaget bli avspærret.

Alle innkjørsler på Knarvik Senter sør- øst- og nordlige sider er forutsatt avspærret med gangfelt og eller vrimleareal, og kun en innkjørsel til er foreslått opprettholdt, der hvor ovennevnte parkeringshus forutsettes revet. Men denne synes å måtte endres for å kunne tilpasses veien som skal flyttes noen meter lenger øst, noe som for våre klienter for øvrig fremstår som meningsløst slik forslaget fremstår i dag. Knarvik Senter har i dag en godkjent innkjøring og kostnader ved ny innkjøring kan ikke pålegges Knarvik Senter AS.

Parkeringsbygget i planområdets nordlige del, på gnr. 188 bnr. 448, like utenfor dagens Kiwi-butikk, forutsettes i planen sågar revet, og bare denne isolert gir et tap for våre klienter på rundt 30 mill kr, ut fra verdien på hver enkelt parkeringsplass.

Det er lagt opp til et friareal/vrimleområde rundt omtrent hele Knarvik Senter, noe som også innebærer et formidabelt tap av parkeringsplasser og at innkjørslene fra tilkomstveien sperres av/fjernes.

Planforslagets omfattende endringer i det som i dag er bygget og disponert, fremstår som langt ”mer omfattende enn nødvendig”, jf plbl § 3-1(3), hva gjelder de berørte eiendommene og interessene til i alle fall Knarvik Senter AS, Knarvik Eiendom AS, Knarvik Handel AS, Knarvik Senterutvikling AS og Kvassnesvegen 32.

Riktig nok er det i planen foreslått at man på sikt skal få parkeringshaller under jorden, på begge sider av E 39. Dette er imidlertid i bestefall et svært optimistisk alternativ til løsning på tapet av parkeringsplasser, og er ikke egnet til å hindre at våre klienter som følge av at parkeringsplassene borttas, lider store tap.

Noe underjordisk parkeringsanlegg ligger nemlig etter all sannsynlighet svært langt frem i tid i forhold til det behovet for likviditet man har bare for å kunne få på plass en avtale om utbygging av denne, og selvfølgelig det behovet for likviditet en har på generell basis.

Behovet for parkeringsplasser vil foreligge i like stor grad i den tiden man er i påvente av en utbygging av den planlagte parkeringshallen, og planlagte parkeringsplasser som er flere

hundre meter unna, vil ikke avhjelpe det kontinuerlige behovet man har for parkeringsplasser i umiddelbar tilknytning til handlesenteret og næringsbyggene.

Endringen av alle tilkomstveiene og parkeringsplassene til et friareal/vrimelområde, medfører også at svært mange av butikkene i Knarvik Senter mister sin tilkomst.

Varelevering til disse blir da umuliggjort, og utsiktene for Knarvik sentrum ved at flere butikker ikke lenger kan drive sin virksomhet i Knarvik Senter, er ikke annet enn svært dystre.

Således synes ikke spørsmålet om fortsatt varelevering gjennomtenkt overhodet.

Ved vedtak av planen, vil våre klienter med dette forslaget miste to byggeklare tomter i nordlig del av planområdet (bak Knarvik Senter). Disse vil våre klienter kreve erstatning for av Lindås kommune, etter regelen i plan- og bygningsloven § 15-3, evt kreve innløst etter § 16-9.

Hadde man ved utarbeidelse av planforslaget i alle fall forsøkt å overholde en viss dialog med grunneierne, ville dette vært medtatt i vurderingen av planforslagets økonomiske konsekvenser. Noe som opplagt ikke er gjort.

Videre vil (særlig) våre klienter kreve erstatning for øvrige arealer som blir båndlagte av kommunen til andre formål enn i dag, jf plbl § 15-1.

Tre bygg i senteret har betalt for alle rekkefølgekrav for å bygge på en etasje i henhold til kjøpekontrakt med Lindås Tomtelag. Dersom planen medfører at kommunen stiller nye krav til disse, vil eventuelle erstatningskrav bli krevd dekket av Lindås kommune på samme måte.

Ny tilkomst til senterets parkeringsplasser via ramper langs E 39, er videre ikke Knarvik senters ansvar, og en kan ikke se noen grunn til at andre enn Lindås kommune selv skal dekke kostnadene med disse, all den tid det er svært urimelig at disse er en del av rekkefølgekravene for eiendommer sør for E 39.

Planen vil altså også medføre et betydelig erstatningsansvar for Lindås kommune, slik den fremstår nå.

V. Følgene for Knarvik sentrums eksistens og vekst

En kan således ikke se at det er nærmere vurdert eller tilstrekkelig tatt høyde for de konsekvenser en omgjøring av arealene rundt Knarvik Senter vil få for alle de

næringsdrivende som driver sin virksomhet der, og den videre følgen av at dette blir vanskeliggjort; nemlig tap av både tilreisende og daglige brukere av handelshuset, og derved stadig mindre folk i sentrum av Knarvik.

Eksempelvis kan nevnes at den kiwibutikken som ligger på baksiden av senteret, trolig vil lide store tap ved at de mister alle parkeringsplasser i umiddelbar nærhet. Som næringsdrivende og ut fra erfaringer generelt, er vår part vel kjent med at folk flest ikke handler slikt som (særlig) matvarer, med mindre de omtrent kan kjøre egen bil helt til døren.

Videre vil senteret og svært mange butikker lide under det faktum at overordnede retningslinjer og ledende i de ulike butikkjeder, krever et visst antall parkeringsplasser tilgjengelig i nær tilknytning til selve butikken, ut over det lovmessige kravet til parkeringsplasser.

Ut fra dette, anmodes det om at planforslagets økonomiske og praktiske konsekvenser for alle de mange næringsdrivende, og i sær våre klienter, analyseres og revurderes langt nøyere, og at de helt sentrale interessene også på nordsiden av E 39 blir tilstrekkelig og forsvarlig hensyntatt. I motsatt fall vil kommunen sannsynligvis pådra seg et betydelig erstatningsansvar som ikke lar seg løse med utbyggingsavtaler som planen forutsetter. I det minste må berørte interessenter og grunneiere få en mulighet til å påvirke innholdet i reguleringsplanen.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Riisa & Co


David Hilton
Advokat

Kopi til: Knarvik Senter AS, Knarvik Eiendom AS og Kvassnesvegen 32