

Uttale med straksplan for å kome igong med ”Knarvikbyen”

- ***Knarvik senter ynskjer framleis å vere ei drivkraft i vidareutviklinga av Nordhordland sitt regionsenter***



- 1) Bakgrunn
- 2) Respons på førre merknad
- 3) Straksplan
- 4) Erkjenning
- 5) Framlegg til endringar i siste fase av planhandsaminga
- 6) Konklusjon.
- 7) **VEDLEGG:** Presentasjonane som Knarvik senter sine konsulentar synte på informasjonsmøtetom Knarvikbyen 24.03. 15

Bakgrunn

Knarvik senter har sendt merknader til alle 3 høyringar og delteke i alle informasjons og orienteringsmøte sidan 2012. Vi var óg aktive i planprosessen til den førre Knarvikplanen og stod m.a. for årlege idédugnader i åra frå 2007-2010.

24.03,15 arrangerte Knarvik Senter eit eige møte i samband med 3.gongshøyringa der m.a. alle folkevalde i Lindås kommune var inviterte (sjå presentasjonane i eige vedlegg). Føremålet med møtet var å klargjere at Knarvik senter og deira eigarar er budd på å bidra til å realisere fleire av områdeplanen sine overordna mål for å utvikle "Knarvikbyen". Eit anna føremål var å førebu "vegen vidare" m.o.t. at områdeplanen føreset at Knarvik senter gjennomfører ei detaljregulering før ein kan iverksetje mange av dei tiltaka senteret ynskjer.

Det er i samband med 3.gongshøyringa presisert frå kommunen si side at ein primært ynskjer merknader til det som er ENDRA i planen etter siste høyring. Desse endringane er avgrensa til korleis rekkefølgemekanismen skal verke ved at fleire tiltak no ikkje vert krevd **ferdigstilt**, men at ein heller nyttar nemninga "sikra opparbeidd". Sjølv om kommunen ideelt sett ynskjer at merknader og innspel i denne runden skal vere innretta mot §3 i føresegnene om rekkjefølge, så vel vi eit litt vidare perspektiv.

Responen på førre merknad

I Knarvik senter sin merknad til 2.gongshøyringa i september 2014 vart det bede om ei rad korreksjonar av planen, og óg gjort framlegg om nye og supplerande løysingar i høve til planen sine overordna mål. Ingen av desse ynskja eller framlegga er teke omsyn til i revisjonen av planen. Einaste unnatak er at óg vi i lag med mange andre grunneigarar påpeika at planen sine rekkefølgeføresegn vil kunne verte til hinder for realiseringa av planen – at dei ville kunne verke mot føremålet med føresegnene.

Straksplan

I møte med kommunen si planleiing og i ulike kommentarar frå leiande politikarar i møte (jfr. ope kontordag 23.03 og Knarvik senter sitt møte 24.03, 15) og i media er det kome til uttrykk at mange av framlegga til Knarvik senter om raske/raskare tiltak i tråd med planen sine hovedmålsetjingar vert sett på som positive og vil verte møtt med openheit og dialog. Det gjeld m.a. tiltak som:

1. Opninga ein "nord-sørallmenning" gjennom Knarvik senter ved at det som i dag er ein glasoverdekt hovedgate/handlegate vert opna heile døgret og (etterkvart) omgjort til offentleg trafikkareal.
2. At ein freistar å få til ein betre plassdanning med torgkarakter der allmenninga ender i sør i dag sett i samanheng med moglege framtidige grep for å gjere allmenningen beinare og tydlegare og skipe eit større byrom (jfr. SG15 i planen og pkt. 6 under om kulturhus)
 3. At ein gjer Loneelva - som i dag renn i hovedgata gjennom senteret - til eit tydlegare "blågrønt" element i allmenningen, og ovanfor gata gjennom senteret (jfr. SGT1 i reguleringsplanen)
4. At ein rustar opp gangvegane og passasjen fram til dagens undergonger under E39.
5. At ein stiller til rådvelde areal på vestsida slik at skysstasjonen kan utvide trafikkarealet sitt for å auke kapasiteten.
6. At ein arbeider vidare med realistisk tomt for eit kulturhus m.v. som kan supplere eller erstatte dette føremålet lagt til BS6 i framlegget til områdeplan.
7. At ein tek initiativ snarast råd til ein detaljreguleringsplan som kan supplere og vidareutvikle områdeplanen jfr. kravet om detaljreguleringsplan for det meste av tiltak innan Knarvik senter sitt område med nokre få unnatak (nokre ledd i § 20-1 i PBL).

Erkjenning

Knarvik senter erkjenner at mange av planen sine hovudgrep er medvite politikk for å "balansera" Knarvik senter si sentrale rolle i det som er Knarvikbyen pr. i dag. I staden for å spela på og vidareutvikle Knarvik senter som "motor" i Knarvikbyen, har ein valt ein annan strategi:

- 1) Ein opnar for konkurrerende kjøpesenter utan å ha konsekvensutgreid om det er bra/dårleg for hovedvisjonen om utvikling av ein Knarvikby. Det er til dømes ikkje gjort ein handelsanalyse slik m.a. Fylkesmannen har etterlyst.
- 2) Ein legg dei sentrale byromma utanom senteret
- 3) Ein gjev "andre" eit forsprang på 2-3 år for byggjesøknader som kan "bruke opp" dei 30.000 m² med utbyggingsareal som kan gjennomførast utan ferdigstilte veg eller byromstiltak.
- 4) Ein legg opp til å aktivisera med nye torg og andre byrom i ei strekning og eit areal dimensjonert for ein by mange gonger større enn Knarvik vil kunne verte på fleire tiår – i staden for å konsentere seg om **eitt** bytorg, **ein** felles møteplass no og raskt, og **så** utvide når byen har vokst tilstrekkeleg.
- 5) Dei omfattande tiltak som må verte realiserte før ein kan byggje ut har ein kostnad som gjer det uråd å byggje ut mange område med mindre det offentlege - del vil i dette høve seie kommunen – dekker det meste av kostnadene. Det er det så langt ikkje lagt opp til. Ein risikerer difor at "den gode hensikt, blir ens verste fiende".

Framlegg til planendringar i siste fase av planhandsaminga

For at ikkje utviklinga skal stoppe for mykje opp eller gjere Knarvik senter ut av stand til å vere ein aktiv part i Knarvikutviklinga, vil vi be om følgjande endringar av planen sine føresegnar:

1. At § 3.3.1 ("krav til rammeløyve") frå planen sin førstegongsutljosning vert inkludert i planen på nytt m.o.t. følgjande passasje: At inntil 10.000 m² nytt BRA kan realiserast innan BS1, BS2 og BS3 i planen utan nærare villkår. Dette var ein føresegn som vart teke med i planen avdi det var ein avtale i plan ID 1263-200603 at Knarvik senter skulle få høve til ei slik utbyggjing på basis av at Knarvik senter førskotterte den sørlege rundkøyringa. Desse 10.000 m² på nordsida av E39 vert ikkje oppfatta som trafikkalt problematiske slik dei "30.000 m²" som planen no inneheld gjer jfr. m.a. utsegner frå representantar frå Statens Vegvesen på ope kontordag 23.03 og Knarvik senter sitt informasjonsmøte 24.03.
2. At vidareutviklinga av Knarvik senter (BS2-BS6) ikkje vert gjort avhengig av at (parkerings)rampe o_KV1 og o_KV2 skal ferdigstillast først og i praksis alle vegsystem og byrom rundt senteret. I røyndomen er Knarvik senter si utvikling bandlagt i heilt uforutsigbar framtid avdi ei rad veg og byromstiltak ligg anten utanfor senteret sin innverknad å kunne få gjennomført, eller overskrid senteret si økonomiske bæreevne. Ein vil difor be om at rekkefølgjekrava knytt til desse svært uvisse rampene vert teke ut av planen – sekundært at ikkje Knarvik senter si utvikling skal vere bunden til byggjinga av rampen på motsett side av E39 (o_KV2) og kva heilt andre grunneigarar vel som utviklingstrategi for sine eigedomar. Vi vil av same grunnar be om at rekkjefølgjestatusen vert endra frå "F" til "S" (sikra opparbeidd)
3. At utbyggjing av BS1 og BS2 ikkje har ferdigstilling ("F") av o_SGT1 som rekkjefølgjekra, men vert merka i tabellen for "Torg og gateun" (side 10 i føresegnene) som "S" (dvs. "sikra opparbeidd"). Tiltaket føreset m.a. riving av Kvernhusmyrane 37 dvs. Knarvik misjonshus. Det krev samla ein så omfattande prosess at vidareutviklinga av Knarvik senter ikkje bør vere bunden av å måtte ferdigstille tiltaket.
4. Vi ber om det vert vurdert på nytt om føremål og dimensjonering av BS6 er rett. Planen er svært oppteken av siktsoner og har m.a. detaljregulert siktsonene innan Knarvik senter. Slik vi kan sjå det, så vil eit 9 etasjar høgt bygg i B6 sperre nokre av dei viktigaste og mest sentrale siktlinene i Knarvik. Knarvik kyrkje vil ikkje verte synleg m.a. frå delar av skysstasjonen/den nye hovudsplassen (ST2) og det nye Helsehuset.
5. At tiltaka 1-6 i "Straksplan" (se tidlegare) kan arbeidast vidare med og realiserast utan plankrav.
6. At det vert garantert i planvedtaket at Knarvik senter kan nytte alle parkeringsplassar og tilkomstane for varelevering som i dag når oval rundkøyring og vegsystem knytt til dette nye vegtiltaket er gjennomført. Ut frå vår lesing av planen verker det vanskeleg å få til tilkomstane frå nord, men vi har vore forsikra i ei rad møte om det motsette, så vi ber difor berre om å verte trygga gjennom ei eksplisitt stadfesting av dette i planvedtaket.

Konklusjon

- Vi ber om våre merknader vert fulgt og innarbeidd i slutthandsaminga av planen , og vil gjerne ha eit møte om det med plannemda.
 - Vidare voner vi å etablere eit tett samarbeid med kommunen om strakstiltaka vi gjer framlegg om uavhengig av framdrifta til sjølve områdeplanen. Vi ber om eit utspel m.o.t. når og korleis.
 - Vi vil óg be om å kome raskt igong med ei avklåring av korleis ein mogleg detaljreguleringsplanprosess kan leggjast opp slik at Knarvik senter kan skilje ut dei tiltaka som ikkje krev vedteke ny plan, og korleis ein ny plan kan utarbeidast og handsamast rasktast råd.
- Med venleg helsing
 - Knarvik Senter AS



Illustrasjonen er frå ein mindre engelsk by og syner korleis ein har lukkast med å kombinere eit kjøpesenter og eit offentleg bytorg i eit samla godt byrom