

Lindås kommune
v/Plan og miljøutvalget
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Ansvarlig advokat:
David Hilton

Vår ref.:
1416050/Dh/ka

Deres ref.: Bergen, 22.04.15

MERKNADER TIL OMRÅDEREGULERING FOR KNARVIK SENTRUM- REFERANSE 14/1135

Det vises til planforslag til ny reguleringsplan for Knarvik sentrum (PlanID 1263-201002), som er sendt ut på tredje gangs høring med frist for å inngi merknader til den 22.4.15.

Det vises videre til tidligere inngitte merknader på vegne av Knarvik Senter AS, Knarvik Eiendom AS, Knarvik Handel AS, Knarvik Senterutvikling AS og Kvassnesvegen 32, datert 26.9.14 samt tilleggsbemerkninger datert 15.01.2015..

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

I notatet er merknadene herfra blitt dels imøtegått, og vi ser positivt på det at kommunen hensyntar at varelevering skal muliggjøres og at parkeringsplassene kan disponeres som i dag, frem til grunneier selv ønsker å omdisponere arealene og bygge ut senteret.

OSLO:

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

Advokat Rune Tveit
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 Vegard Svarva
Adv.fim. Nicholas Kiel Vollset
Adv.fim. Ingrid Marie Garmo

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
Advokat Erlend Bakken
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

Vi kan imidlertid ikke se at alle moment er vurdert, og de kommentarer som tidligere er inngitt, blir i stor grad stående enten ubesvart eller ikke hensyntatt.

Konklusjonen er også at det ikke blir innarbeidet konkrete endringer i planforslaget, etter merknadene herfra, noe som fra denne side oppfattes som overkjøring av sentrale grunneieres interesser, og i beste fall vanskeliggjør et samarbeid om videreutvikling av Knarvik sentrum fra våre klienters side.

Særlig merker en seg at kommunen viser til at særlig de økonomiske sidene ikke ennå er fullt ut avklarte, og en god del beslutninger og vurderinger bli utsatt. Våre klienter blir også nektet innsyn i kostnadsoverslag over infrastrukturiltakene som vedrører planen.

Som eksempler på dette, kan nevnes notatet om merknader ved 2. gangs ettersyn s. 2, andre avsnitt, og s 23 femte avsnitt.

Dette gir grunnlag for skepsis til hvor nøye man som tidligere nevnt faktisk har og hvor vidt man har hatt anledning til å vurdere konsekvensene av planforslaget, økonomisk sett.

I notatet hvor merknader ved 2. gangs ettersyn er imøtegått, s 2, er det vist til at *"det er ikkje teke stilling til kva strategi kommunen skal ha i forhold til utbygginga"*, jf andre avsnitt.

Det er eksempelvis således fremdeles stor usikkerhet rundt hva som er tenkt å være situasjonen vedrørende vrimeområdene rundt Knarvik senters sørlige, østlige og nordlige side (o_SGT1, o_SGT5 og o_ST1). Er det meningen at dette skal være eid av private eller skal det løses ut av kommunen? Det vurderes som mangelfullt at planforslaget ikke tar stilling til dette, da det er av stor betydning både for hvilke vurderinger og innspill våre klienter kan forutsettes å inngi, men også for deres forutsigbarhet og videreutvikling som en av Knarvik sentrums desidert største aktører og grunneiere.

På s 5, i tredje avsnitt er det vist til at *"formannskapet vil i løpet av våren handsama ei sak knytt til kommunen si rolle i utbygginga av sentrumsområdet"*.

Det anføres at dette er noe som burde vært avklart under arbeidet med planen, slik at forslag og vurderinger på det punkt også kunne hensyntas ved vurderinger og utforming av reguleringsplanen, nettopp da det er så viktig for våre klienter å få visshet om at de økonomiske konsekvenser for alle parter blir hensyntatt, samt å i det hele tatt få kunnskap om disse.

Vi vil i den sammenheng igjen fra denne siden fremheve at de økonomiske sidene, så langt vi kan se, fremdeles ikke synes å være tilstrekkelig behandlet, med hensyn til planens størrelse og omfanget og de økonomiske virkninger som planen vil ha for grunneierne.

Det er lagt til grunn som prinsipp for planen at *"alle som bygger ut områda sine må bidra økonomisk til finansiering av fellesutgifter"*, jf notatet s. 2 første avsnitt.

Altså er det også i dette forslaget lagt til grunn at kostnadene med planen og de økonomiske følgene skal skyves over på grunneierne.

Problematikken med rekkefølgekravene er riktignok forsøkt løst ved at det er gjort den endring at det ikke for alle tiltak lenger kreves at rekkefølgekrav må være fullførte, men kun sikret opparbeiding.

I notatets svar på merknader herfra av den 26.9.14, har kommunen unnlatt å ta stilling til de grunnleggende spørsmålene, nemlig de økonomiske konsekvensene av planen.

Det er lagt til grunn at dagens parkeringsplasser kan disponeres som i dag, frem til Knarvik Senter selv ønsker å utvikle egen eiendom, med unntak av o_ST1, som trolig er den delen av forslaget som i planforslaget skaper mest problemer når det gjelder parkeringsplasser. For denne vises det til at denne må utvikles i samsvar med plan, altså blant annet må rampene til E39 på plass før man kan gjøre noe med dette arealet, jf nedenfor.

De problemer som er trukket frem i tidligere merknader vedrørende dette, opprettholdes således, og vi har fremdeles problemer med å se hvordan dette er forenlig med føresegnene punkt 1.8.4, om at *"ved utvikling av parkeringsanlegg f_PHU1-f_PHU6 skal det sikrest at tilstøytande eigedomar over og under bakken får rett til tilkomst"*.

Vi kan heller ikke forstå at det maksimale antall parkeringsplasser for *"forretning, handel, kjøpesenter"* bare skal være 35, jf føresegnene punkt 1.8.2.

Videre er våre merknader om investeringen i rundkjøringen sørvest for Knarvik senter, som Knarvik Senter forestod for å oppfylle rekkefølgekrav for videre utvikling av sine arealer, heller ikke imøtekommet.

Rentekostnader og utlegg de har hatt til utbyggingen av rundkjøringen, på til sammen nærmere 12 mill kr, ut over de 10 mill kr. som de har forskuttert for kommunen, er bortkastede penger så lenge de på må forholde seg til nye rekkefølgekrav for å få anledning til å bygge eller utvikle sine eiendommer.

Våre klienter får således store og svært urimelige ekstrakostnader etter å ha besørget rundkjøringen, når det i strid med nevnte avtale om løyve til utbygging, ikke er gjort endringer mht til føresegnene punkt 3.2, om at *”ramper langs E39 for tilkomst til parkeringsanlegg i vertikalnivå 1 må være etablert før det kan gjevast løyve til tiltak i felta BS1-BS6 og i felta BS9-BS12”*.

For at en av Knarvik sentrums mest sentrale og største aktører skal ha muligheter til og interesse i å være med å videreutvikle Knarvik sentrum, forutsettes det derfor som minimum at det ved opprettholdelse av disse føresegnene, at våre klienter ytes erstatning for det tap de derved lider, og eventuelt at kommunen forestår byggingen av rampen innen en frist, slik at avtalen om våre klienters rett til utbygging opprettholdes sammen med forutsetningene for en realisering av utviklingsplanene for Knarvik sentrum.

I planomtalen punkt 10.12, er det vist til at Linidås kommune forbereder grunnlag for utarbeidelse av utbyggingsavtaler for å sikre gjennomføringen.

Ovennevnte forutsettes å være en del av dette grunnlaget, og det gunstigste vil være om kommunen forskutterer utgiftene. Som innspill til hvordan kostnadsspørsmålet ved utbyggingen av rampene fra E39 kan løses, vil en videre derfor også vise til hvordan Drammen kommune har løst tilsvarende problemstilling med å opprette et interkommunalt selskap til å håndtere utbyggingen.

Avslutningsvis i kommunens angitte vurdering av våre merknader til 2. høringsrunde, i notatet på s 23, 2. avsnitt, er det gitt uttrykk for at de to tomtene som blir berørt av planen, nord for senteret, er ”relativt små” og at den største vil kunne utvikles til sentrumsforemål.

Vi er ikke enig i dette. Dersom planen blir vedtatt, vil disse to tomtene bli båndlagt til offentlige gatetun, og verdien av eiendommene er således redusert til nær kr 0 for våre klienter. Skal planen gjennomføres slik den nå er fremlagt på dette punktet, fastholdes det derfor at våre klienter kreve innløsning av disse tomtene, i henhold til plan- og bygningsloven § 15-2, eventuelt erstatning i henhold til § 15-3.

Endelig vil en påpeke at kommunens svar på våre merknader om at Knarvik Senter eiendommer er unnlatt regulert, i 5. avsnitt på s 23 i notatet, består i en bortforklaring om at ”representantar for Knarvik Senter har gjennom prosessen uttrykt sterk ueinighet”, og at det derfor ikke lot seg gjøre å legge inn løsninger for deres eiendom.

Dette finner våre klienter uholdbart. Kommunen må kunne forutsettes å finne løsninger i samarbeid med grunneierne selv om man er uenige på enkelte punkter.

Viktigere er det imidlertid at signalene fra kommunen om at Knarvik Senter områder som følge av unnlatt detaljregulering omtrent kan bygges fritt frem etter et mer detaljert reguleringsforslag fra deres side, ikke samsvarer i det hele tatt med det som er sitert ovenfor på s 3, fra føresegnene punkt 1.8.4, om at *"ved utvikling av parkeringsanlegg f_PHU1-f_PHU6 skal det sikrast at tilstøytande eigedomar over og under bakken får rett til tilkomst"*.

Dette rekkefølgekravet fremstår svært urimelig i forhold til det som ovenfor er nevnt om at Knarvik Senter allerede har lagt ut titalls millioner kroner for å utvikle E 39 som følge av rekkefølgekrav. Det nye kravet om enda flere rekkefølgekrav for å kunne utvikle senteret videre nå, fremstår nesten som en straff for våre klienter, fordi de har hatt et avvikende syn på sentrumsplanene.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Riisa & Co


David Hilton
Advokat

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