

Knarvik 10.07, 2015

Lindås kommune.
Plan og miljøutvalet
Kvernhusmyrane 20,
5914 ISDALSTØ

Klage på planID 1263-201002 – Knarvik senter – områdeplan

Knarvik senter vil påklage planen og har som grunneigarar i planområdet rettsleg klagerett. Planvedtaket vart kunngjort med melding om høve til klage 26.06, 2015 og vi reknar difor med at klagefristen (3 veker) er 18.07 d.å.

Områdeplanen for Knarvik har vore gjennom ein lang prosess – over 5 år - og slutthandsaminga bar preg av at mange hadde trøytna og såg det som det minste av ondar å få planen vedteke. Vi veit at når Knarvik senter no vel å klage, så vert det lett oppfatta som "omkamp" – og for nokre stadfestar det nok eit inntrykk som har vore freista skapt om at Knarvik senter "ikkje vil samarbeide" eller "berre ha ting på sitt vis".

Den viktigaste grunnen til at vi klagar er rett og slett at det ikkje er nokon god plan i høve til hovudføremålet; å utvikle Knarvik til ein skikkeleg småby med både gode urbane kvalitetar, men óg regionalt særpreg. Sentrale politikarar har i sluttfasen uttalt at om planen ikkje er heilt god, så kan ein jo berre dispensere. Det oppfatar vi å vere stikk i strid med plan og bygningslova sine intensjonar, nemleg at det er planane som styre og at dispensasjonar er absolutte unntak.

Det er i slutthandsaminga gjort ei rad endringar for å rette opp dei mest rigide og oppberre feilgrepa i planen – heile rekkjefølgjesystemet er t.d. vesentleg justert ,men det er framleis ein plan som har i seg grunnleggjande grep og mekanismar som er til hinder for at det skjer ei utvikling i høve til mål og forventningar. Det skuldast at planen har feil utgangspunkt, og som igjen har si årsak i at det ikkje er gjort naudsynte analysar, og at det difor manglar heilt grunnleggjande data om Knarvik og Nordhordlangregionen. Dette treng Fylkesmannen sin uhilda vurdering om ein skal kome vidare på rett kurs

Litt meir om bakgrunnen for at Knarvik senter klagar

Knarvik senter - som er lokaleigd - har sendt grundige 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. Og senteret har altså forskuttert fleire viktige infrastrukturtiltak ved tidlegare høve.

I samband med 2.gongshøyringa hausten 2014, la Knarvik senter fram ein "straksplan" med ei rad tiltak i samsvar med områdeplanen sine overordna mål – som senteret vil ta på seg eller som kunne supplera planen slik at noko kunne skje raskt. Straksplanen var utarbeidd av Arkitektgruppen CUBUS som tidlegare har lagd fleire utgreiingar for kommunen om korleis Knarvik kan utviklast meir bymessig. Strakstiltaka er ikkje teke med i planen.

24.03,15 arrangerte Knarvik Senter eit eige møte i samband med 3.gongshøyringa der m.a. alle folkevalde i Lindås kommune var inviterte. 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.

Knarvik senter har prøvd å kome i dialog og vere ein aktiv medspelar, men har ikkje lukkast å nå fram. Vi vedlegg eit eige klagenotat.

Med venleg helsing for Knarvik Senter AS

Geir Vatnøy

Klage på planID 1263-201002 – Knarvik senter – områdeplan



- Klagen er forma som 3 hovedklagepunkt og ei lengre oppsummering.
- Illustrasjonen over er henta frå Knarvik senter si tiltaksplan for strakstiltak for å realisera Områdeplanen sine hovedmål.

Dette er vårt fyrste klagepunkt:

Når ein bommar på satsen så vert hoppet dårleg sjølv om ein freistar justere undervegs i svevet. Områdeplanen er utarbeidd utan naudsynte utgreiingar.

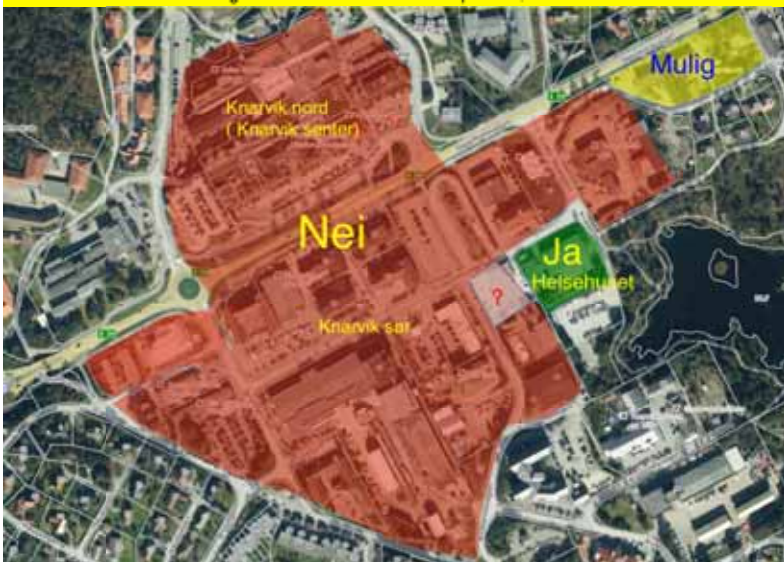
Hordaland fylkeskommune har vore svært klåre (jfr. merknad til 2. og 3.gongshøyring) på at det er ein stor mangel ved planen at det ikkje er gjort handels og næringsanalyse. Når alle mål og grep i ein plan er så nært knytt til vurderingar av framtida sine behov for å møte vekst innen ulike føremål og arealkategoriar, så må ein som eit minimum har gjort grundige vurderingar av kva slags stad Knarvik realistisk skal sikte mot å verte. Fylkeskommunen sjølve har gjort slike vurderingar i sin "Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel" (vedteke i 2014) Planen konkluderar med at ein ikkje kan gjere planvedtak for senterområder (lokale eller regionale sentre) utan at det er gjort handelsanalyse. I underlaget til planen er 85.000 m2 vurdert som riktig volum for detaljhandel i Nordhordlandsregionen. Det er nøye gjort greie for korleis ein skal vurdere omlandet sin kjøpekraft og handelsbehov både no og i framtida. Riktignok er Knarvikplanen utvikla i ei tid då oljeoptimismen framleis rådde, men at ein legg opp til 130.000 m2 nytt detaljhandlareal har ikkje forankring i nokon form for prognose. Når Opus på vegne av einskilde grunneigarar påpeiker dette i sin merknad til planen i lag med det Knarvik senter har gjort, får ein svar fra Lindås kommune at "Regionsenteret skal tene eit areal som er større enn Bergen kommune.." Dette verker mildest talt useriøst. Knarvik senter – som er eit monaleg stort regional kjøpesenter er på 44.000 m2 – vår næraste hovudkonkurrent er Åsane sentrum som etter Horisont si etablering er på 93.000 m2. Knarvikområdet har i alt ikring 80.000 m2 med ulike typar handel – som er tett på det heile regionen treng på sikt i høve Fylkeskommunen sine berekningar. Men Nordhordland med sine mange småsentre har over 155.000 m2 detaljhandlareal dvs. over 5 m2 pr. innbyggjar – 2 m2 vert rekna som "norm". Det tyder på at det er fare for overetablering. Knarvik senter er utvikla gjennom snart 40 år steg for steg. Sjølve Knarvik har p.t. 3500 innbyggjarar, og har eit oppland på ikring 30.000 i Nordhordland – ein del mindre enn Åsane bydel. Korleis dette senteret skal meir enn doble sitt areal og verte eit senter større enn Lagunen, er ikkje begrunna i planen. I merknadskommentarane frå kommunen seier ein at dette er ein plan med eit svært langt perspektiv; 30-40 år. Vi må da gjere merksam på at dette er ein **områdeplan** som har som mål å få til ein rimeleg rask transformasjon av ein stad som er for mykje "kjøpesenterprega", og som skal verte meir tradisjonell småby. Då kan ein ikkje samstundes basere planen på at ein skal utvikla eit gigantisk kjøpesenter og at denne utviklinga skal finansiere fellesgoda som torg, "allmenningar", sykkel og gangveggar m.v.

Tidsperspektivet er stikk i strid med måla for planen; Knarvik er i dag i ferd med å verte atterutsegla, ein har hatt byggje og delingsforbud i praksis i over 5 år, ein treng rask transformasjon og utvikling. Då er det no og hastedimensjonen som burde vore fokusert og ikkje svært langsiktige mål. Mål som ikkje er dokumenterte eller knytt til analysar. Når ein i planen konkluderer med at det skal byggjast ut ikring 400.000 m2 i Knarvik i høve planen - av dette om lag 150.000 m2 næring - og alt i planen dimensjonert i høve til det, så passar rett og slett ikkje kleda til kroppen.

Oppsummert klagepunkt 1:

Planen er i strid med overordna planar i fyrste rekkje "Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel" § 4.1 regionale føresetnader for handel og § 4.2 krav om handelsanalyse.

Spørsmål: Er de innstilt på /klår til å investere iht til områdeplanen (Knarvik sentrumplanen) dei næraste 5-10 åra? *Grunneigarane i Knarvik er kontakta pr. sms,mail eller telefon direkte.*



Like før Knarvikplanen vart vedteke vart det gjort ei undersøking om grunneigarane var budd på å investere i høve til planen, Svært få grunneigarar svarte ja.

Vårt andre klagepunkt:

Planen har ikkje hatt reell medverknad sidan 2011.

Områdeplanen har uvanleg nok hatt 3 høyringar. Det er óg uvanleg at ein kommune vel å bandleggje all utbygging/utvikling av sitt viktigaste senter i heile 5 år medan alle konkurrerande tettstader og sentre har utvikla seg raskt. Planen vart vesentleg endra i innhald etter 1.gongshøyringa i 2011. Fram til da vart planen utvikla i tett samarbeid med m.a. grunneigarane i Knarvik. Ein hadde ei rad arbeidsmøte o.a. kontakt. Det planframlegget som lå føre i 2011 hadde brei oppslutnad, men vart i realiteten nullstilt då nytt kommunestyre overtok – sidan har det ikkje vore t.d. noko "grunneigargruppe" eller anna form for reell medverknad. Dette er paradoksalt avdi planen føreset – er basert på – at alle vesentlege investeringar til planen sine hovedudmål m.o.t. fellesgode skal verte finansierte av grunneigarane o.a. investorar. Siste merknadsrunde syner at svært få av dei store aktørane finn planen tenleg, og at planen ikkje gjer det mogleg å kome raskt igong slik plan og miljøutvalet har hevda. Sjølv Coop – som den såkalla ovale rundkøyringa i stor grad er tilpassa m.o.t. plassering – finn ikkje at dei kan byggje i høve til planen. 3.gongshøyringa var et resultat av at det i samband med 2.gongshøyringa kom fram sterke, nestan unisone reaksjonar på framlegget til plan der planen sin mangel på realisme og forankring var gjennomgangstona. Det er då urovekkjande at det trass i omfattande endringar av m.a. rekkjefølgjekrava jamvel kjem fram så sterke negative reaksjonar i 3.gongshandsaminga. Ei vesentleg årsak til det er at planen ikkje har hatt naudsynt og reell medverknad. Planen har ikkje ankerfeste.

Oppsummert klagepunkt 2: *Planen er ikkje gjennomført i høve til intensjonane i Plan og bygningslova sin medverknadsparagraf (§ 5.1) og er heller ikkje i samsvar med overordna planar som t.d. fylkesskommunen sin strategiske næringsplan som sterkt understrekar kor naudsynt medverknad er for gode og operasjonelle planar.*

Vårt tredje klagepunkt :

Planen stadfestar løftebrot – og undergrev den tilliten som ein plan basert på grunneigarar og investorar si investeringsvilje krev. Planen bryt likehandsamingsprinsippa i plan og bygningslova og norsk forvaltningslov.

Knarvikplanen omfattar reelt sett to rundkøyringar; ein i sør som er bygd og ein ny som ikkje er bygd og som er trekt vesentleg lengre nord enn i 1.framlegget til reguleringsplan. Den fyrste rundkøyringa vart løyst i ein eigen avgrensa planprosess (plan ID 1263-200603) før oppstart av områdeplanen på bakgrunn av m.a. av at Statens Vegvesen hadde fremma krav om motsegn. Knarvik senter forskutterte og dekte mykje av vegomleggingane. Dette vart knytt til eit rekkjefølgjeføresegn om at ein då kunne byggje ut ytterlegare 10.000 m² av senteret. Dette avtalen vart teke inn i områdeplanen og er med i fyrsteutgåva av planen - sjå § 3.3.1 ("krav til rammeløyve") frå planen sin førstegongsutljosning. Kombinasjonen av byggje og delingsforbodet og at heile denne føresegnen vart teke ut av planen, har gjort at kommunen i realiteten har stroke føresetnaden for at Knarvik senter var med å løyse ein svært vanskeleg situasjonen for kommunen. Dette har vore påpeika og teke opp ei rad gonger – utan at det er gjeve turvande svar. Statens vegvesen (jfr. Odd Høydalsvik og Sindre Lillebøe) har ved mange høve stadfest at rundkøyringa i sør har gjort det trafikkalt heilt uproblematisk med vidare utbygging av området nord for E39 dvs. m.a. heile Knarvik senterområdet. Det har difor aldri vore nokon trafikkal el.l. grunn til at kommunen skulle trekke attende avtalen sin. Rundkøyringa i nord derimot har vore heilt naudsynt for vidare utbygging i heile sona SØR for E39 der m.a. kommunen sjølve har store utbyggingsinteressar.

Som den **einaste delen av områdeplanen har Knarvik senter krav på seg om utarbeiding av detaljreguleringsplan** før ein kan byggje ut i prinsippet noko som helst. I realiteten er difor byggje og deleforbodet forlenga for Knarvik senter aleine i minst eit par år. Lindås kommune har aldri gjeve nokon skikkeleg grunngeving for kvifor avtalen om utbygging av 10.000 m² vart broten og heller ikkje kvifor Knarvik senter er handsama ulikt alle andre i planen m.o.t. krav om detaljregulering.

Oppsummert – 3. klagepunkt: *Det er vanskeleg for den desidert største aktøren i Knarvik å ha tiltru til ein kommune som ikkje står ved løfta sine. Andre grunneigarar i Knarvik har óg registrert korleis rekkjefølgjekrav og inngåtte avtaler om forskuttering har vore handtert tidlegare, og dette er moglegvis ein medverkande årsak til den store skepsis planen har vore møtt med. Ikkje minst har det vekt sterke reaksjonar at planen har føresett store kostnader dekt av grunneigarane utan at kommunen bidrar med noko til t.d. offentlege plassar og torg og utan at summane det skal koste har vore kjend førplanen vart vedteke. Når Knarvik senter som har åttvara i fleire år mot det viset planprosessen har vore lagt opp på etter 2011, vert "straffa" med eit detaljreguleringskrav som einaste del av planen, så stadfestar det at planen både bryt med likehandsamingsprinsipp og vanleg skikk for korleis rekkjefølgjekrav og utbyggingsavtalar skal handterast i ein plan som dette.*

Samla konklusjon:

- Områdeplanen er basert på ei totalt urealistisk utbygging av handelsareal (130.000 m²) og parkeringsplassar (6500 – fleire enn i Bergen sentrum) og samstundes svekkar planen tilrettelegginga for kollektivtrafikken ved at den sentrale skysstasjonen (kollektivterminalen) vert flytta ut av sentrum. Sjølv om Knarvik senter er ein kommersiell aktør som sjølv har trong for å byggje ut og om eit kjøpesenter, så ser det lokaleigde senteret samstundes at Knarvik treng kraftige grep for å verte ein meir attraktiv og framtidsretta småby – eit sterkt regionsenter for Nordhordland. Planen legg opp til at Knarvik skal verte ein ny "Lagunen" – og det ynskjer ingen sentrale aktørar. Vi finn at planen bryt med den nyleg vedtekte "Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel" på fleire sentrale punkt (§ 4 og § 5) og er soleis i strid med overordna plan.
- Lindås har i dag meir enn 8m² detaljhandelsareal pr. innbyggjar, Nordhordlandsregionen har 5,1 m². For Lindås del er det 4 gonger meir enn det ein legg til grunn som "norm" og Noreg er då det land i Europa som har desidert høgst tal m² handelsareal pr. 1000 innbyggjarar i Europa. Med ei meir enn dobling av handelsarealet som planen legg opp til sprenger planen alle grenser for vekst. Faren for overetablering og for å utarma dei prioriterte regionale og lokale sentraene er stor. Då fell óg grunnlaget for at det skal verte overskot og private ressursar til fellestiltak og viktige samfunnsmessige forbetringar som t.d. torg/plassar og kulturhus m.v. Knarvik senter har gjort framlegg om ein tiltaksplan der ein får til alle hovedtiltaka i planen, men tilpassa den staden Knarvik faktisk er i dag og som ein realistisk kan sjå for seg i åra som kjem. Senteret sine eigarar har tilbudt seg å følgje opp planen. Dette har områdeplanen ikkje teke opp si seg eller fulgt opp. Ein har prinsipielt avvist at Knarvik senter – som er ei samling av hus med gatestruktur og torg og plassar skal inngå i "Knarvikbyen" trass i at dette ER Knarvik sin sentrale møtestad i dag. Knarvik senter eller Knarvik som stad er ikkje analysert og vurdert i planen.
- Planen vart vedteke utan at det er lagt fram ein strategi for korleis han skal realiserast t.d. m.o.t. kommunale/offentleg medverknad trass i at dette vart "lova" på førehand m.a. i samband med 3.gongshøyringa av planen. Heil på slutten av planprosessen vart ein konsulent engasjert for å sjå på dei økonomiske konsekvensane av planen utan at resultatet har vore offentleg kjend.
- Områdeplanen er samla sett ikkje forankra i dei aktørane han er basert på for å verte realisert.