



ALVER
KOMMUNE

Gjennomføringsstrategi

Områdeplan for Knarvik

2022-2025





Innhald

Forord	2
1 Innleiing	3
Ordforklaringar/definisjonar	4
2 Prinsipp og føringar	5
3 Mål og intensjonar med Knarvikplanen	7
4 Kommunens roller	9
5 Utbyggingstakt	11
6 Kommunen som grunneigar	11
7 Nødvendige avklaringar i planen	13
8 Økonomi	14
9 Kommunikasjon	16



Forord

Gjennomføringsstrategi for områdeplan Knarvik sentrum (Knarvikplanen) skildrar kva kommunen skal gjere for å sikre gjennomføring av planen.

Dokumentet er utarbeidd av ei administrativ arbeidsgruppe i kommunen i perioden april- september 2022. Arbeidsgruppa har bestått av Line Merete Valle (tenesteleiar eigedom), Daniella Svindal Fernando (utbygging og avtaler), Arne Eikefet (næring og utvikling), Siril Sylta (tenesteleiar arealforvaltning), Hans Kristian Dolmen (plan og analyse), Trude Langedal (plan og analyse) og Inger Marie Jordal (prosjekt).

Arbeidet med gjennomføringsstrategien har vore ei tverrfagleg, lærerik og nyttig prosess.

Alver kommune, september 2022.



1 Innleiing

Knarvikplanen vart vedteken 18.06.2015, med ei planendring 25.03.2021. Planen har eit samla utbyggings-potensiale på ca. 400 000 m² bygningsareal. I tillegg er det planlagt ei rekkje nye infrastrukturtiltak.

Føremålet med planen er å legge til rette for trinnvis transformasjon og omforming av Knarvik Sentrum. Det skal bli eit regionssenter som har framtidsretta og urbane løysingar, med høg arkitektonisk kvalitet. Det er lagt opp til ei stor mengd bustader, kombinert med handel, kontor, privat og offentleg tenesteyting.

Gjennomføringsfasen vil strekkje seg over fleire ti-år. For å sikre heilskaplege løysingar og kontinuitet er det viktig at kommunen har ei aktiv og koordinerande rolle. Gjennomføringsstrategien har prinsipp og føringar som skal sikre samanhengande og koordinerte økonomiske og tekniske prioriteringar, over lengre tid.

..... Dette dokumentet byggjer på gjennomføringsstrategien som tidlegare Lindås kommunestyre godkjente i 2015, og vidarefører denne inn i Alver med nødvendige tilpassingar.

Gjennomføringsstrategien skal klargjere kommunen si rolle ved gjennomføringa. Klargjering av prinsipp og strategiar er lagt inn i kapittel 2.

Ansvarsdeling blir regulert gjennom utbyggingsavtalar mellom kommunen og utbyggjarane.

Det vil vere behov for rullering av denne gjennomføringsstrategien med jamne mellomrom, samt ved planendringar. Dokumentet er derfor sett som gjeldande for perioden 2022-2025.



Ordforklaringar/definisjonar

Transformasjon

Samanhengande og styrt endring i bygd miljø. Handlar om større endringar, til dømes endring i arealbruk frå industri til bustad.

Utbyggjar

Grunneigar eller eigedomsutviklar (på vegne av grunneigar) som byggjer ut eit areal. Utbyggjar kan og vere kommunen sjølv. Kommunen har, for sine eigedommar, plikter på lik linje med andre utbyggjarar i forhold til å oppfylle krav i Knarvikplanen.

Hovudanlegg

Overordna anlegg som er nødvendig for utbygging av området. Hovudanlegga utførast og dekkast av det offentlege, men tiltakshavarane betaler bidrag til anlegga. Til dømes anlegg for vatn og avløp, vegar og offentlege parker og byrom. Hovudanlegga skal vere kommunale.

Fellesanlegg

Anlegg til felles bruk innanfor planområdet. Kostnadene dekkast av utbyggjar og gjennomførast enten av tiltakshavar eller kommunen. Til dømes felles uteopphaldsareal / leikeplassar og parkeringsanlegg. Opparbeidast av utbyggjarar, og driftast og vedlikehaldast av private. Ofte nødvendig at ulike aktørar går saman om felles planlegging.

Mellombelse anlegg/mellombelse løysingar

I dette dokumentet er mellombelse anlegg omtalt fleire stader. Dette er anlegg som er behov for å etablere i ein mellomperiode, fordi heile Knarvikplanen ikkje blir realisert på same tid. Dei mellombelse løysingane kan bli liggande i fleire ti-år, men det kan og bli fjerna berre etter eit par år.

Utbyggingsavtale

Ein utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommunen og utbyggjar/grunneigar om utbygging av eit område og gjennomføring av kommunal arealplan, jfr. plan- og bygningslova (pbl.) § 17-1.

Det sentrale innhaldet i avtalene er finansiering, kostnadsdeling og ansvar for opparbeiding av ny offentlig infrastruktur som det er stilt rekkefølgjekrav for.

Anleggsbidrag

Utbyggjars økonomiske forpliktingar i utbyggingsavtalen blir omtalt som anleggsbidrag. Anleggsbidrag skal i utgangspunktet ystast som eit kontantbidrag, men det kan også avtalast at heile eller deler skal ystast som ein realyting for å etablere rekkefølgjekrav, eller som ein kombinasjon av desse to.



2 Prinsipp og føringar

Alver kommune har sett ned prinsipp og føringar for kommunen si rolle i gjennomføring av Knarvikplanen. Bakgrunnen for kvart punkt er skildra i dei vidare kapitla.

Mål og intensjonar i Knarvikplanen

- Kommunen skal sikre at intensjonane i Knarvikplanen i størst mogleg grad blir fulgt opp i gjennomføringsfasen.
- Kommunen skal etablere gode tilbod til mjuke trafikantar.
- Tilboda til dei gåande og syklende må prioriterast og skal planleggjast tidleg i gjennomføringsfasen.
- Kommunen skal jobbe for at grøne kvalitetar blir prioritert i alle utbyggingsprosjekt.

Mellombelse løysingar

- Kommunen skal sikre at mellombelse løysingar bygger opp under intensjonane i planen. Døme: sikre gode, samanhengande løysingar for gåande og syklende, sikre grøne kvalitetar, redusere overflateparkering og skape gode byrom.
- Kommunen skal vere bevisst på kva for kvalitetar som blir lagt ned i mellombelse tiltak. Desse tiltaka kan bli verande i ti-år, og vi ønskjer gode kvalitetar undervegs.



Kommunens roller

- Kommunen skal ha ei aktiv rolle i den vidare utviklingsprosessen i Knarvik, og vere ein pådrivar for utbygging og utvikling.
 - Kommunen skal vere i forkant av utviklinga med tanke på planlegging og evt. etablering av offentleg infrastruktur for å sikre gode prosessar og gjennomtenkte løysingar.
 - Kommunen skal kunne planlegge/gjennomføre tiltak fleire stader parallelt. Dette er viktig sidan kvar utbyggjar kan velje å realisere sitt område når dei sjølv vil.
 - Kommunen skal ha dialog med kvar enkelt eigar når det skjer utbygging i tilgrensande eigedom, for å tilpasse dagens situasjon mot framtidig situasjon.
- Kommunen skal ha byggherrerolla for enkelte, komplekse fellesanlegg. Døme: heving av Kvasnesvegen.
- Kommunen skal bidra til å sikre grunnleggjande infrastruktur (eks: reinseanlegg) for å leggje til rette framtidig utbygging.
- Kommunen skal ha koordineringsansvar for bruk av anleggsbidrag.
- Kommunen skal ha ein plan for å sikre relevant, tverrfagleg kompetanse i utviklinga i Knarvik. Dette for å sikre kontinuitet og kvalitet.
- Kommunen skal prioritere å byggje kompetanse internt, framfor å nytte innleigde konsulentar til arbeidet.
- Kommunen skal, så langt som økonomisk mogleg, legge til rette for å etablere nødvendig infrastruktur.

Kommunen som grunneigar

- Kommunen skal aktivt nytte egne eigedomar og areal for å sikre ei god gjennomføring av byutviklinga.
- Kommunen skal aktivt vurdere kjøp og sal av eigedomar og areal som bidrar til den strategiske utviklinga av byen.
- Kommunen skal bidra aktivt til å dekke parkeringsbehova i området.



Økonomi

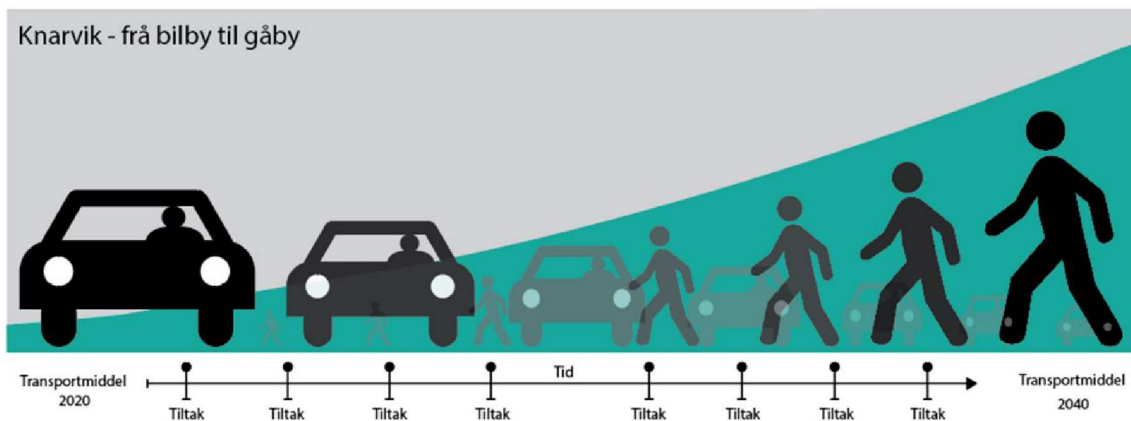
- Alle utbyggjarar betaler ein fastsett kvadratmeterpris basert på omsøkt areal.
- Kommunen kan bruke forskottering som eit verkemiddel for å sikre heilskapleg gjennomføring.
- Hovudanlegg skal eigast av det offentlege, og finansierast gjennom anleggsbidrag frå utbyggjarar.
- Fellesanlegg skal finansierast av kvart enkelt utbyggingsprosjekt.

Kommunikasjon

- Kommunedirektøren rapporterer status for gjennomføring og økonomi til politisk nivå i tråd med rapporteringsrutiner i økonomireglementet.
- Kommunen skal sikre at innbyggjarar, utbyggjarar og grunneigarar enkelt finn relevant informasjon og dokumentasjon om utviklinga i Knarvik. Dette skal skje gjennom kommunen sine kanalar (nettside og sosiale media) og lokalaviser.
- Dei som ønskjer å gjennomføre utviklingsprosjekt i Knarvik, skal møte ein open og løysingsorientert kommune. Det er viktig å ha ein aktiv dialog tidleg i prosessane, slik at utbyggjarar og kommunen saman kan sjå på aktuelle løysingar.
- I definerte utbyggingsprosjekt er det prosjektet sjølv som har kommunikasjonsansvaret.

3 Mål og intensjonar med Knarvikplanen

Knarvikplanen legg til rette for at Knarvik skal utviklast til eit attraktivt kommune- og regionsenter med bymessige kvalitetar. Målet er at Knarvik over tid skal bli ein urban småby der dei gåande har ei klar prioritering. I planen er det lagt vekt på at Knarvik skal ha grønne kvalitetar og gode byrom godt tilrettelagt for innbyggjarane. Urban transformasjon og framtidsretta løysingar skal føre til utvikling av ein levande by. Knarvik skal utviklast frå ein bilbasert tettstad til ein attraktiv gåby.



- Kommunen skal sikre at intensjonane i Knarvikplanen i størst mogleg grad blir fulgt opp i gjennomføringsfasen.
- Kommunen skal etablere gode tilbod til mjuke trafikantar.
- Tilboda til dei gåande og syklende må prioriterast og skal planleggjast tidleg i gjennomføringsfasen.

Det er i planen sett krav til grøn overflate faktor, også kalla GOF-faktor, samt grønne punkt. Dette for å sikre gode kvalitetar på tross av høg utnyttingsgrad. Grøn overflatefaktor er ein reknemodell for å beskrive forholdet mellom økologisk effektive (grønne og permeable) overflater og samla tomteareal.

Knarvikplanen opnar for at ein andel av felles uteareal for byggeområda kan dekkast inn på dei offentlege byromma.

Grønne kvalitetar er viktig for å gjere Knarvik attraktivt, og difor ønskeleg å få på plass tidleg.

- Kommunen skal jobbe for at grønne kvalitetar blir prioritert i alle utbyggingsprosjekt.

Mellombelse løysingar i tråd med måla

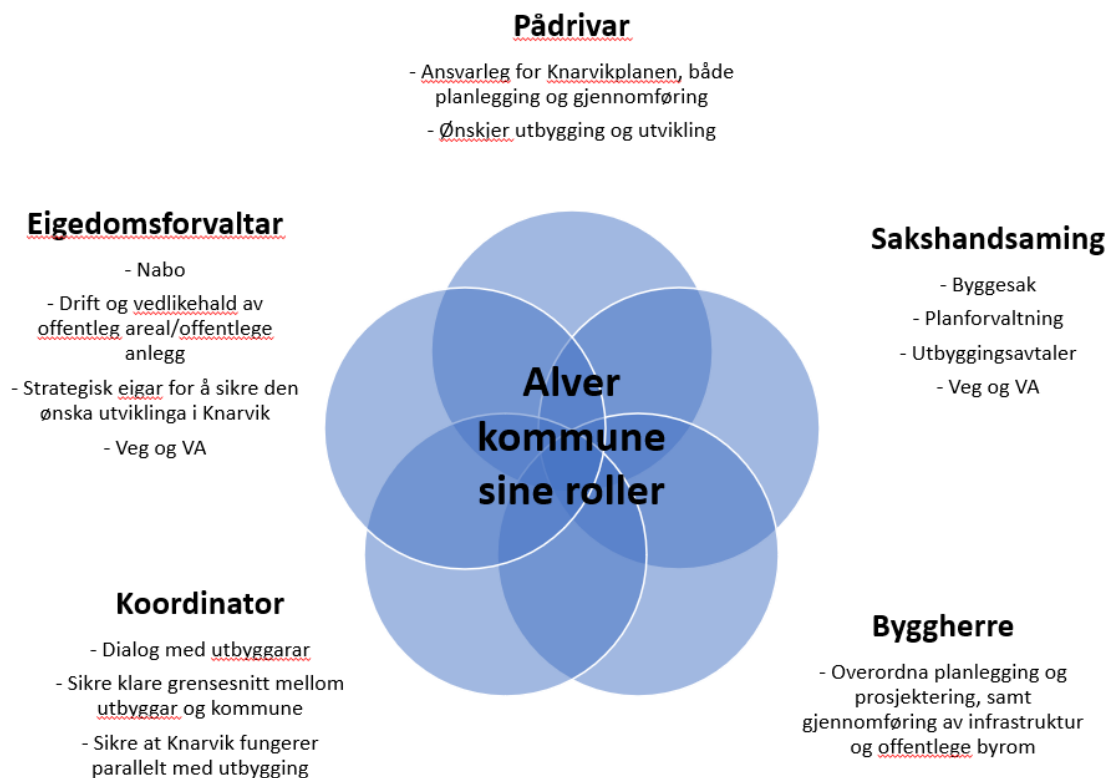
Ein transformasjon som skal skje over lang tid, og som har ulik realisering av utbyggingsprosjekt, vil ha behov for mellombelse løysingar i gjennomføringa. Døme på dette kan vere parkeringsløysingar på bakkenivå, omlegging og endring av eksisterande løysingar for parkering, avkøyrse, terreng i og rundt eksisterande bygg m.m.



- Kommunen skal sikre at mellombelse løysingar bygger opp under intensjonane i planen. Døme: sikre gode, samanhengande løysingar for gåande og syklende, sikre grønne kvalitetar, redusere overflateparkering og skape gode byrom.
- Kommunen skal vere bevisst på kva for kvalitetar som blir lagt ned i mellombelse tiltak. Desse tiltaka kan bli verande i ti-år, og vi ønskjer gode kvalitetar undervegs.

4 Kommunens roller

Kommunen har fleire roller i gjennomføringa.

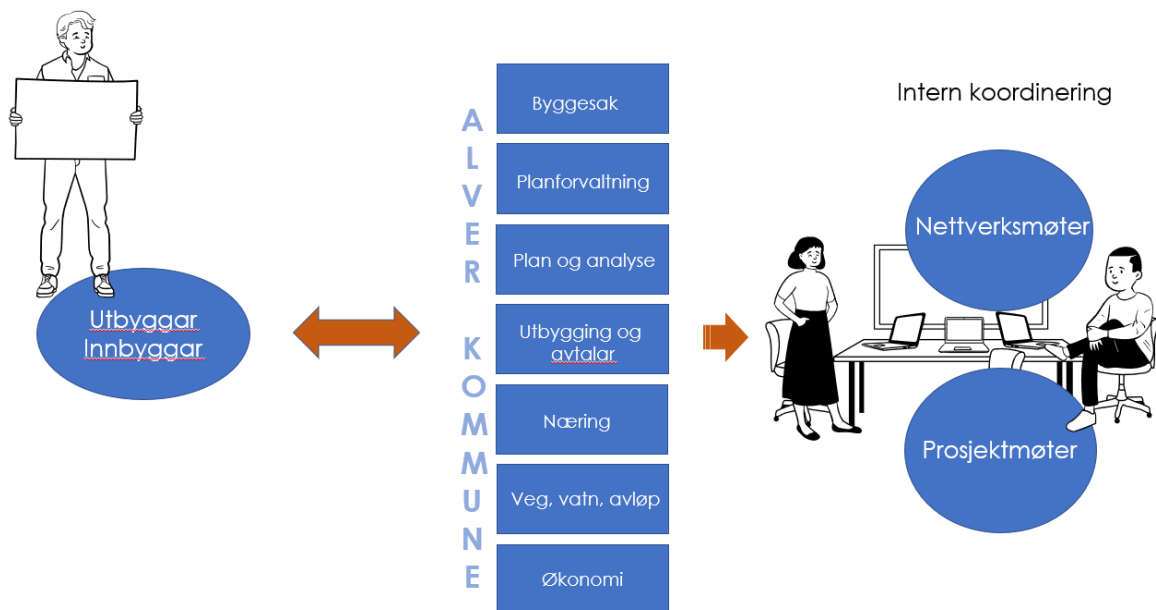


- Kommunen skal ha ei aktiv rolle i den vidare utviklingsprosessen i Knarvik, og vere ein pådrivar for utbygging og utvikling.
 - Kommunen skal vere i forkant av utviklinga med tanke på planlegging og evt. etablering av offentlig infrastruktur for å sikre gode prosessar og gjennomtenkte løysingar.
 - Kommunen skal kunne planlegge/gjennomføre tiltak fleire stader parallelt. Dette er viktig sidan kvar utbyggjar kan velje å realisere sitt område når dei sjølv vil.

- Kommunen skal ha dialog med kvar enkelt eigar når det skjer utbygging i tilgrensande eigedom, for å tilpasse dagens situasjon mot framtidig situasjon.
- Kommunen skal ha byggherrerolla for enkelte, komplekse fellesanlegg. Døme: heving av Kvassnesvegen.
- Kommunen skal bidra til å sikre grunnleggjande infrastruktur (eks: reinseanlegg) for å leggje til rette framtidig utbygging.
- Kommunen skal ha koordineringsansvar for bruk av anleggsbidrag.

Samordning

For å ivareta alle rollene til kommunen, er det behov for ei tverrfagleg samansetning. Figuren under viser korleis kommunen sine ulike avdelingar er involvert i gjennomføring av Knarvikplanen. Utbyggjar treng avklaringar og vedtak frå fleire. Kommunen brukar faste interne arenaer for å sikre samordning og koordinering på tvers.



Figuren viser samordning i kommunen.

- Kommunen skal ha ein plan for å sikre relevant, tverrfagleg kompetanse i utviklinga i Knarvik. Dette for å sikre kontinuitet og kvalitet.
- Kommunen skal prioritere å byggje kompetanse internt, framfor å nytte innleigde konsulentar til arbeidet.



5 Utbyggingstakt

Det er mange grunneigarar i Knarvik, og dei står sjølv fritt til å utvikle sine eigedommar når dei ønskjer det.

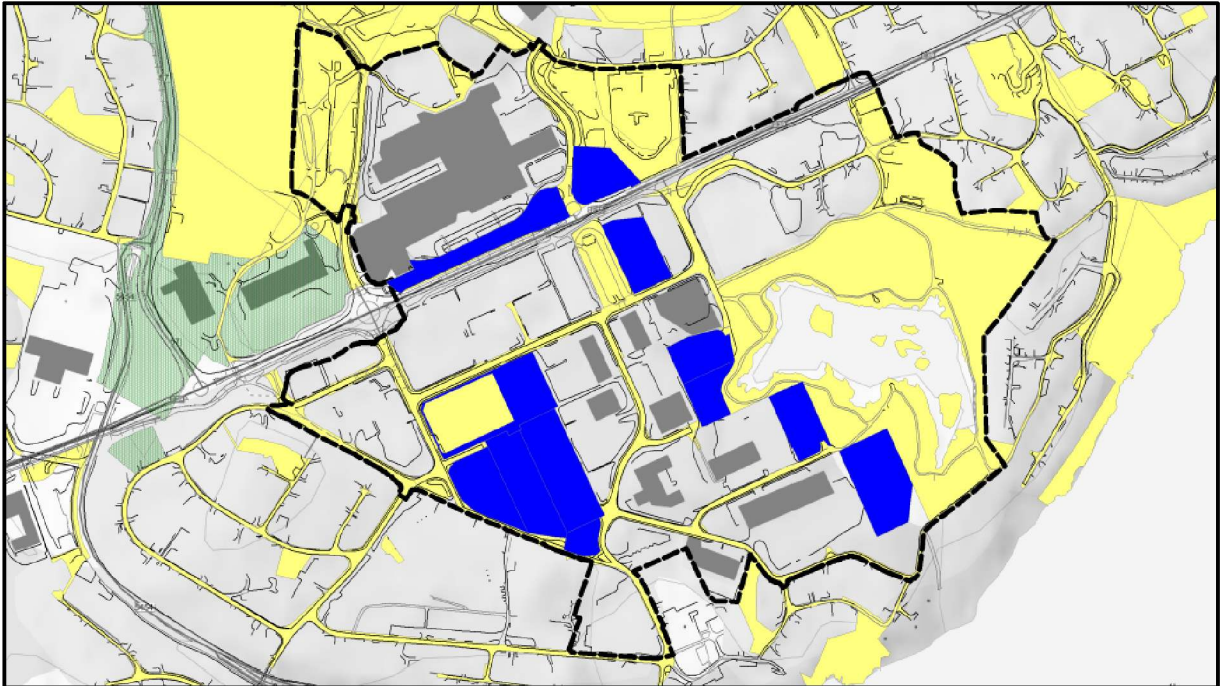
- Kommunen skal, så langt som økonomisk mogleg, legge til rette for å etablere nødvendig infrastruktur.

Økonomisk sett kan ei slik tilrettelegging vere krevjande, fordi nødvendig infrastruktur kan koste meir enn kva utbyggjarane er pliktig til å betale i anleggsbidrag. I så tilfelle må kommunen vente med å etablere permanent infrastruktur fram til fleire utbyggjarar betaler inn anleggsbidrag.

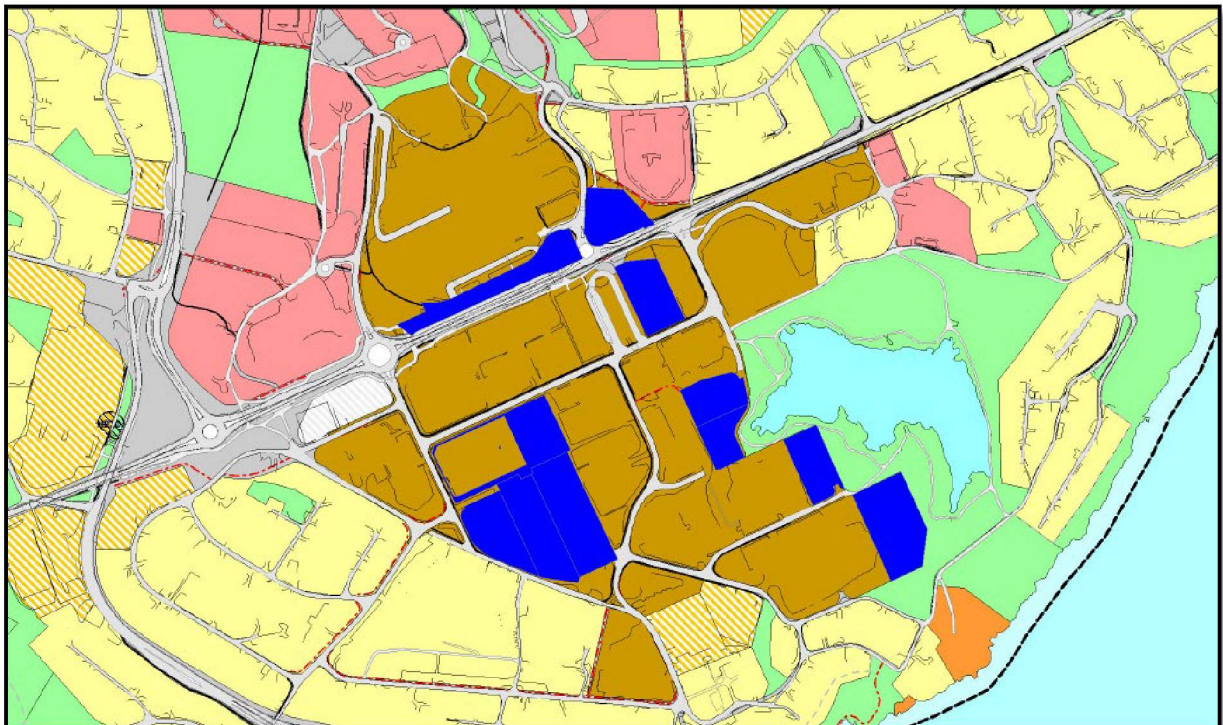
6 Kommunen som grunneigar

Kommunen eig ein del areal i Knarvik sentrum. Det er behov for offentlege areal til skule, barnehage, helseføremål, kulturhus, idrettsarenaer, grøntområde/park mm. Kommunen treng areal både til dagens behov og framtidige behov som regionsenter. Det er difor ein styrke at det er mykje kommunalt areal i Knarvik.

- Kommunen skal aktivt nytte egne eigedomar og areal for å sikre ei god gjennomføring av byutviklinga
- Kommunen skal aktivt vurdere kjøp og sal av eigedomar og areal som bidrar til den strategiske utviklinga av byen.



Oversikt over kommunen sine eigedommar i Knarvik. Eigedomane som er vist med blått er byggjeføremål, gult areal er park, allmenning, friområde eller vegar.



Oversikt over felt for utbygging som er i kommunen si eige

7 Nødvendige avklaringar i planen

Det er behov for ei bearbeiding og avklaring knytt til enkelte tema i Knarvikplanen. Det gjeld parkering, varelevering og renovasjon, samt kollektivterminal.

Parkering - regulert løysing i Knarvikplanen

Eit sentralt grep i Knarvikplanen er at parkeringa skal løysast under bakken. I planen er det regulert inn eit stort sentralt felles hovudparkeringsanlegg under bakken. Det er lagt opp til fleire nedkøyringar, direkte frå E39 og tett kobla til avkøyring frå E39. Grepet er valt for å redusere interntrafikken i sentrum. Eit stort fellesanlegg under bakken vil for fleire av byggeområda forutsette ei samtidig utvikling av eigedommane, samt at av- og påkøyringsrampar frå E39 blir etablert. Utfordringa er at det er mange eigarar og aktørar med ulik tidshorisont i forhold til utvikling av sine eigedommar. Dermed let ikkje fellesanlegget seg realisere.



Kart som viser regulert parkering på vertikalnivå 1 (under bakken) i Knarvikplanen.

Parkering – framtidig behov

Det vart gjennomført ei parkeringsanalyse(2018) der parkeringsbehovet ved full utbygging av Knarvikplanen vart berekna til ca. 4000 parkeringsplassar.

Full utbygging iht Knarvikplanen vil ta fleire tiår og parkeringsbehovet kan endra seg over tid. Løysing for fellesanlegg og parkeringsbehov skal vurderast nærmare i



reguleringsendring av Knarvikplanen med oppstart hausten 2022. Dette arbeidet må sjåast i samanheng med framtidig løysing for E39.

No bygger utbyggjarane ut eigne parkeringsanlegg under eigne bygg.

Knarvikplanen opnar opp for denne løysinga, men det vil og vere behov for eit (eller fleire) sentralt felles anlegg i tillegg.

Gratis overflateparkering i dag skaper utfordringar for betalte løysingar under bakken. Det er behov for ei felles strategi for heile Knarvik.

- Kommunen skal bidra aktivt til å dekke parkeringsbehova i området.

Varelevering og renovasjon

Det er ikkje regulert inn eigne areal til varelevering eller renovasjon i planen. Erfaringa etter planen vart vedtatt er at gode løysingar for varelevering og renovasjon er krevjande å få til, samstundes som planen skal legge til rette for meir ferdsel for gåande og syklande. I planendringa må ein sjå korleis det kan leggjast betre til rette for dette, og gjerne med meir samla løysingar for fleire byggeområder.

.....

Kollektivterminal

Det er positive erfaringar med den mellombelse skystasjonen. Dette skapar grunnlag for å vurdere om løysinga skal leggast inn som permanent skystasjon i ei planendring.

8 Økonomi

Prinsippet i Knarvikplanen er at alle utbyggjarar og tiltakshavarar skal vere med å bidra på lik linje. Midlane skal brukast til felles infrastruktur og fellesareal innanfor planområdet. Anleggsbidraget blir på den måten rettferdig fordelt, ut frå omfang på utbygginga til kvar enkelt utbyggjar.

Alle planlagde tiltak (rekkefølgekrav) i Knarvikplanen er kostnadsestimert (av Norconsult og WSP i 2020) og summert. Vidare er totalt forventa utbygd areal i heile Knarvikplanen estimert (såkalla fordelingsgrunnlag i m² BRA). Ut frå dette er det berekna ein kvadratmeterpris som kvar utbyggjar må betale for kvar omsøkt m² utbygging i rammesøknad.



$$\frac{\text{KOSTNADER TIL REKKEFØLGEKRAV (kr)}}{\text{FORDELINGSGRUNNLAG (m}^2\text{ BRA)}} = \text{ANLEGGSBIDRAG (kr) PR. m}^2\text{BRA (kvadratmeterpris)}$$

- Alle utbyggjarar betaler ein fastsett kvadratmeterpris basert på omsøkt areal.

Kommunen framforhandlar utbyggingsavtalar og tek inn anleggsbidrag. Føreseielegheitsvedtaket for bruk av utbyggingsavtalar ligg til grunn, ref. kommunestyrevedtak april 21. Kommunen tilbyr og justeringsavtalar for mva.

Eit vilkår i utbyggingsavtalane er at avtalt anleggsbidrag skal indeksregulerast til forfallstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen. Dersom det viser seg at kostnadene over tid er høgare enn estimata, og/eller kostnader for mellombelse tiltak blir vesentlege, må kvadratmeterprisen reviderast.

Den økonomiske ramma i gjennomføringa er basert på ei kontantstrømanalyse som viser inntekter (gjennom utbyggingsavtalar) og utgifter (ved gjennomføring).

Forskottering

Sidan nødvendig infrastruktur genererer større utgifter enn inntekter i dei første utbyggingane, vil det i starten vere behov for forskotteringsmidlar. Per oktober 2022 har Alver kommune eitt forskotteringsvedtak knytt til områdeplan Knarvik sentrum. I sak 161/21 gjorde kommunestyret følgjande vedtak:

- Alver kommune set av 100 mill kr i økonomiplanperioden 2022 - 2025 til forskottering av infrastrukturutbyggingar innan områdeplan Knarvik sentrum. Det er tilsvarande budsjettert med 60 mill. kr i tilbakebetaling av dei forskotterte midlane i økonomiplanperioden og 20,2 mill kr i mva refusjon.
- Dei resterande 20,2 mill kr av forskotteringa blir tilbakebetalt gjennom framtidige utbyggingsprosjekt i Knarvik.
- Ein føresetnad for å nytte forskotteringsmidlane er at medfinansiering frå utbyggjarar er sikra gjennom politisk vedtekne utbyggingsavtalar.

Prinsipp:

- Kommunen kan bruke forskottering som eit verkemiddel for å sikre heilskapleg gjennomføring.



- Hovudanlegg skal eigast av det offentlege, og finansierast gjennom anleggsbidrag frå utbyggjarar.
- Fellesanlegg skal finansierast av kvart enkelt utbyggingsprosjekt.

9 Kommunikasjon

- Kommunedirektøren rapporterer status for gjennomføring og økonomi til politisk nivå i tråd med rapporteringsrutiner i økonomireglementet.
- Kommunen skal sikre at innbyggjarar, utbyggjarar og grunneigarar enkelt finn relevant informasjon og dokumentasjon om utviklinga i Knarvik. Dette skal skje gjennom kommunen sine kanalar (nettside og sosiale media) og lokalaviser.
- Dei som ønskjer å gjennomføre utviklingsprosjekt i Knarvik, skal møte ein open og løysingsorientert kommune. Det er viktig å ha ein aktiv dialog tidleg i prosessane, slik at utbyggjarar og kommunen saman kan sjå på aktuelle løysingar.
- I definerte utbyggingsprosjekt der kommunen sjølv har byggherrerolla, er det prosjektet sjølv som har kommunikasjonsansvaret.