

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-1263-201002,
Plannavn-
Områdeplan
Knarvik, Komnr-4631,
FA-L12, HistSak-19/67,
2013/564, 2010/289

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato:

02.11.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
164/20	Utval for areal, plan og miljø	11.11.2020
	Alver kommunestyre	

Områdeplan Knarvik - Endring - 2. gongs handsaming

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Alver kommunestyre godkjenner framlegg til endring av Områdeplan for Knarvik, planID 1263-201002.

Gjeldande plandokument vert etter dette føresegn og plankart datert hhv 02.11.2020 og 02.11.2020.

Vedtaket har heimel etter plan- og bygningslova § 12-12

Utval for areal, plan og miljø 11.11.2020:

Behandling:

Orientering til saka v/Arne Eikefet-rådgjevar Næring og utvikling

Rådmannen sitt alternative framlegg i møtet:

Utval for Areal, plan og miljø sender framlegg til endring av Områdeplan for Knarvik, planID 1263- 201002, tilbake til administrativ vurdering og innarbeiding av endringar som lagt fram i møte 11.11.2020.

Rådmannen får fullmakt til å legge endringane ut på offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 før saka vert lagt fram for ny politisk handsaming.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 164/20 Vedtak:

Utval for Areal, plan og miljø sender framlegg til endring av Områdeplan for Knarvik, planID 1263- 201002, tilbake til administrativ vurdering og innarbeiding av endringar som lagt fram i møte 11.11.2020.

Rådmannen får fullmakt til å legge endringane ut på offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 før saka vert lagt fram for ny politisk handsaming.

Politisk handsaming

- Saka har i høyringsperioden vore til orientering og for uttale i:
 - Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne
- Saka godkjennast for høyring og offentlig ettersyn og innstilling til kommunestyret:
 - Plan- og miljøutvalet
- Saka skal avgjerast og vedtak om godkjenning i:
 - Kommunestyret

Bakgrunn

Områdeplan for Knarvik sentrum blei vedtatt i Lindås kommune i juni 2015. I tillegg blei det vedtatt ein gjennomføringsstrategi som konkretiserte kommunen si rolle i utviklinga av region- og kommunesenter.

Hovudmålet med områdeplanen er å utvikle Knarvik til ein attraktiv og grøn småby med bymessige strukturar og kvalitetar. Knarvik skal utviklast slik at dei gåande har ei klar prioritering og det skal bli tilrettelagt for handel, service, effektive parkeringsløyser og gode byrom for aktivitet og sosialt samvære. Områdeplanen har eit langsiktig perspektiv og skal vere ein transformasjonsplan som skal bidra til å endre eller omforme den tettstaden vi kjenner i dag til eit meir attraktivt og tilgjengeleg region- og kommunesenter.

I tida etter godkjenning av planen i 2015 har kommunen jobba aktivt med å leggje til rette for utvikling av Knarvik. I gjennomføringsstrategien var det særleg lagt vekt på at kommunen må sikre seg kompetanse og ressursar på utbyggingsavtalar, dette er eit viktig verktøy for å avklare ansvar og roller i realisering av utbyggingsprosjekt. I tillegg har kommunen gjennomført planlegging og prosjektering av viktig infrastruktur som legg grunnlaget for byutviklinga. Per juni 2020 er bygging av helsehus og sentral infrastruktur i full gang.

Det å transformere ein tettstad og bygge ein by er utfordrande. For å realisere aktuelle utbyggingsprosjekt i Knarvik må utbyggjarar ha ein utbyggingsavtale med kommunen, og dette blir avklart gjennom forhandlingar. Kommunen har vore i forhandlingar med fleire aktørar dei siste åra, og det er kome fram fleire utfordringar knytt til planen og som gjer det vanskelig å realisere prosjekt i planen.

Ein sentral utfordring er oppbygging og struktur på rekkjefølgjekrava i områdeplanen. Dei er bygd opp på ein slik måte at det kan gje store variasjonar på det økonomiske bidraget frå dei ulike områda i planen. I tillegg er strukturen på rekkjefølgjekrava slik at det er vanskeleg å realisere felles infrastruktur der det er behov.

Rekkjefølgjekrava blir opplevd som komplisert og forhandlingar har tatt mykje ressursar og tid, både for kommune og for utbyggjarar. For å sikre ei betre gjennomføring av planen og ei meir lik fordeling av økonomisk bidrag, er det behov for å gjere endringar i føresegnene – og særleg knytt til måten rekkjefølgjekrav er bygd opp på.

Utsnitt frå Kvalitetsprogrammet - Helsehus



Saksopplysninger:

Administrasjonen fekk som utgangspunkt eit arbeidsoppdrag frå planutvalet i Lindås kommune som rådmannen vil skildre slik:

- Det er eit **politisk ønske** om at det vert gjort endringar i områdeplanen som skal ha som mål å forenkle forhandlingane om utbyggingsavtale og gjennomføring av rekkjefølgjekrava
- Vidare er det eit behov for å **gjera endringar i føresegnene** i områdeplanen. Dette gjeld mellom anna retting av feil, forenkle oppsettet i dokumentet, tydeleggjering av kva tiltak som er omfatta av rekkjefølgjekrav og ikkje m.m
- Plan- og miljøutvalet ber administrasjonen om å legge fram ei sak der det vert gjort greie for **kjende**

utfordringar i planen når det gjeld rekkefølgjekrav og endringar i føresegnene. Dersom det er andre forhold som er nødvendig for å få gjennomført planen, så må administrasjonen legge fram desse til vurdering

- Endringar av forhold som til dømes **arealføremål, høgder på bygningar og utnyttingsgrad for dei ulike byggeområda** er forhold som i utgangspunktet ikkje skal vera tema ved ei planendring

Oppstart av planarbeid om endring av Områdeplan Knarvik vart lagt fram for planutvalet i Lindås sak 016/19 den 13.2.2019. Saka skildra tre hovudval:

- Det fyrste var om arbeidet kunne gjerast som ei mindre endring eller om omfanget var av ein slik art at endringa måtte reknast som vesentleg. Konklusjonen vart vesentleg og det vidare arbeidet gjerast etter dei vanlege prosessreglane i plan- og bygningslova
- Det andre var at ein i denne omgang berre skulle endre førsegna og ikkje opne opp for endringar i plankartet
- Det tredje var val av modell for korleis krava om rekkjefølgje skulle endrast. Ønsket var krav om rekkjefølgje som gjer gjennomføringa av områdeplanen enklare, som bidreg til å forenkle og forkorte forhandlingane om utbyggingsavtaler og som gjev mindre skilnad i anleggsbidraget (m2/BRA-sum) mellom dei ulike utbyggjarane og som auker kommunens gjennomføringskraft

Med denne bakgrunnen vart plankartet reta opp i høve til nokre konkrete feil medan førsegna vart vesentleg omarbeida. Framlegg til endra plan vart lagt fram for utval for areal-, plan- og miljø i møte den 10.6.2020, sak 097/20. Utvalet vedtok at framlegget skulle leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn.

Framlegget til endra plan har i seg mange detaljar, men rådmannen vil vise særleg til to tilhøve. Det eine er endring i status på plandokumenta. Tidlegare var det ei blanding der det låg element av juridisk binding i fleire av plandokumenta. Ved endring no vil plandokumenta vere delt i 3 grupper:

Områdeplan for Knarvik omfattar følgjande dokument som utfyller kvarandre:

- a. Juridisk bindande
 1. Plankart
 2. Førsegner
- a. Gjev ramme for innhald, kvalitet og utforming
 1. Planomtale
 2. Illustrasjonsplan
 3. Kvalitetsprogram
 4. Grøne punkt
 5. Grøn overflatefaktor
- a. Tydeleggjer detaljert formgjeving og innhald i offentlege gater og byrom
 1. Gatebruk- og lysplan
 2. Offentlege gater og uterom (Skisseprosjekt)

Det har vidare vore ein del av oppdraget frå planutvalet at endringane skulle bidra til å lette gjennomføringa av planen. Rådmannen vil gjere synleg nokre hovudpunkt som kan bidra i denne samanheng:

- a. Tydeleg kva som er juridisk bindande (pkt. 1.3)
- b. I større grad leggje vekt på eit tiltak sitt bidrag til gjennomføring av plan i si heilskap i vurdringa av plan eller dispensasjon i eit delområde (pkt. 1.6.2)
- c. Utomhusplan vert viktigare verktøy som skal vise tiltak og korleis kvalitetskrav er ivaretekt (pkt. 1.9.6)
- d. Målsetjinga med omforminga av krava om rekkjefølgje (kap. 2) er at dei lettare skal kunne tilpassas dei einskilde prosjekta/delområde
- e. Omfang av tiltak på inntil 30.000m² er endra frå rammeløyve til bruksløyve/ferdigattest (pkt. 2.4.1)

- f. Opning for meir noko tilpassing når det gjeld plassering av bygg (pkt. 3.1.3)
- g. Opning for at overflateparkering kan vere mellombels løysing som ein del av gjennomføringa av planen i sin heilskap (pkt. 3.1.9)

Innkomne innspel

I perioden har det kome inn 9 uttaler, 3 frå offentlege mynde, 2 frå firma og 4 frå innbyggjarar. Uttalene gir nyttig innspel til det vidare arbeidet med områdeplanen, men fører ikkje med seg større endringar plankart eller føresegn. Innpela er nedanfor kommentert fortløpane.

Arbeidsoppdraget gjeve av planutvalet har vore konkret og tydeleg. Mellom anna gjeld dette at *“endringar av forhold som til dømes arealføremål, høgder på bygningar og utnyttingsgrad for dei ulike byggeområda er forhold som i utgangspunktet ikkje skal vera tema ved ei planendring.”*

Nokre av innspela og dialog kring endringa er særleg retta mot alle dei tre nemde tilhøva ovanfor. Samstundes er det delområde og projekt som er i prosess no. Endring av premiss og vilkår vil kunne påverkast gjennom handsaminga av denne saka. Alver kommune har i perioden ikkje fått gjort ei samla vurdering av konsekvensane knytt til desse ulike og viktige tilhøva i heilskap. Med den bakgrunn velger rådmannen å halde seg strengt til bestillinga frå planutvalet og ikkje gå inn i dei tre nemde forholde arealføremål, høgde og utnyttingsgrad

Leif Sleire

Hosøy skriv at han opplever det som vanskeleg å få med seg endringane i plandokumenta og at det som er forelått kunne komen tydlegare fram. Vidare at:

- Områdeplanen er viktig for utviklinga av Knarvik og det er viktig at både innbyggjarar, næringsdrivande og grunneigarar forstår innhaldet
- Grunna Covid-19 er det enda viktigare enn tidligare at kommunen strekk seg langt for å nå ut til berørte parter og innvolverte
- Ser at det vert opna for overflateparkering, men vil peike på at det er viktigare at det vert tilrettlagt for kollektivtransport, sykkel og gange
- Overflateparkering må ikkje kome på bekostning av gode kvalitetar, grøntstruktur og møteplassar
- Overflateparkering er i utgangspunktet i strid med planen og bør berre godkjennast gjennom politisk handsaming

Rådmannen

Det å innføre moglegheit for overflateparkering må sjåast på som eit ledd i gjennomføring av plan og ikkje ei varig løysing. Skal ikkje gå på bekostning av kvalitet og utforming som skildra.

Sæbjørg Hageberg Kjeka

Kjeka skriv at ho synes det er vanskeleg å få med seg alle endringane i plandokumenta og at det som er foreslått endra kunne vore markært tydlegeare. Vidare skriv Kjeka at:

- Ønskjer minst mogleg av parkeringa kjem som overflateparkering
- Synes det er positivt at meir av sykkelparkeringa skal kome under tak
- At område o_BIN5 burde setjast av til omsorgsbustadar eller barnehage
- At nye skysstasjonar ikkje er nemnd i førsegna eller vist i plankart. Plassering og utforming av nye skysstasjon oppleveres som positiv

Rådmannen

Innspela knytt til endra arealføremål vert ikkje tatt stilling til no.

Steiner Ekkeren

Ekkeren skriv at planen må ta høgde for at folketalet auker og at der er tilsktrekkelig med sentrumsareal for å møte denne auken. Vidare at:

- Løysingar for parkering må leggjast til rette meir fleksibelt. Utelukkande parkering under bakken er på noverande tidspunkt eit hinder for utvikling. Til dømes kan eit parkeringshus i fleire etasjer som fellesprosjekt vere med å løyse ut andre investeringar
- Få klarlagt vegsystem, bussterminal og pendlerparkering samt framtidig E39 og FV57
- I naudsynt grad forenkle føresegn og gjer den meir funksjonell
- I høve til krav om rekkjefølgje må det vere tydeleg kva krav som gjeld for kvart byggjeområde, at naudsynt infrastruktur er inkludert og når ulike tiltak skal vere gjennomført
- Kvalitetsprogram, offentlige byrom, grøn overflatefaktor og grønne punkt vedlegg til planen som er positivt og gir ramme for utforming, kvalitet og innhald

Rådmannen

Endringa av føresegna skal vere eit bidrag til fornkeling og lettare gjennomføring. Planlegging og utbygginga av infrastruktur er viktig og mellom anna krav om rekkjefølgje bidreg til naudsynt framdrift. Ei mellombels løysing for parkering er utfordrande og innspel knytt til dette tas med i vidare arbeid.

Håkon Vatnøy

Vatnøy skriv at tilhøvet til gjesteparkering i høve til bebeuarar ikkje er løyst i plan. Krav om garasjeanlegg må ha i seg krav om etablering av gjesteparkering slik at ikkje parkering knytt til nabobustad eller langs kommunal vert nytta til dette. Vidare at anlegg for gjesteparkering må vere tilgjengelig og ha nok takhøgde til å ta i mot bilar høgare enn vanlig personbil.

Rådmannen

I utgangspunktet skal dei einsklide utbyggingsprosjekta ta i vare både bebuar og gjesteparkering.

Arc Arkitekter

Arc Arkitekter er engasjert av Alverporten AS for å utvikle eigedomane innan for delområde BS7 og BS8 i områdeplanen

Arc Arkitekter skriv at sjølv om dei ser at arbeidsoppdraget og denne endringa ikkje tar opp plankartet ønsjer dei likevel å problematisere konskevansar for bruk og utnytting av område BS7 og BS8 i høve til gjeldande plankart. Dette er utreda i tidlegare dispensasjonssøknad i sak 20/8216.

Arc Arkitekter tek vidare opp at:

- a. Klargjering av skilje mellom dei ulike plandokumenta synast greit, men at ein i framlegget i pkt. 1.9.6 om illustrasjonsplan og kvalitetsprogram nyttar ordlyden «oppfylt» som indikerer krav i staden for til dømes «gjere greie for» eller liknande
- b. Det er stilt plankrav til fleire av delområda enn tidlegare, meiner at det framleis må vere opning for å gjennomføre tiltak som er i tråd plan
- c. Savner ein tydelegare definisjon av metode for kva som reknes som fasadelengde
- d. Kotehøgde i Kvassnesvegen kan påverke forminga av prosjekta i delområde BS7 og BS8. Ein har forventning om at ved ei eventuell heving av Kvassnesvegen vert det gjeve rom for tilsvarande heving i byggjeområda
- e. Byggjehøgde for delområde BS7 ønskes auka med 2m
- f. Byggjehøgde for delområde BS8 vert sett til K + 42 mot o_SF5 (Vest)

Rådmannen

Med utgangspunkt i bestillinga frå planutvalet vil ikkje dette arbeidet ta inn konkrete framlegg til endring i arealføremål, høgde og utnyttingsgrad.

Orion prosjekt

Orion prosjekt driv arbeidet med Kvassnesvegen 33 AS som er dagens Nordhordland Transportkontor. Over tid har det vore arbeida med forming av eit bustadprosjekt innan for rammene av områdeplan Knarvik.

I høve til parkeringsløyising har prosjektet tidlegare fått godkjent dispensasjon for delområdet der utnyttingsgraden er auka frå 200% til 280%. Løyve til dispensasjon har no gått ut. Hovudgrunn for dette er at parkeringskjeller har vore rekna som ein del av bruksarealet (BRA) og utgjør ein for stor del av den tillatte bruksarealet til at prosjektet kan gjennomførast.

Tiltakshavar ser at endra føresegn dels løyser problemstillinga, men ikkje fullt ut og har difor framlegg om justering av føresegna på ein av to måtar for å unngå dispensasjonshandsaming:

- a. %-BRA for BKB2 vert auka frå 200% til 280%
- b. Endra ordlyden i føresegna pkt. 3.1.1 til:

«Garasjeanlegg heilt – eller delvis under terreng skal ikkje inkluderas i arealrekneskapet for tomteutnyttinga. (Med garasjeanlegg meins her parkeringsplassar inkl. naudsynt manøvreringsareal)

Rådmannen

Med utgangspunkt i bestillinga frå planutvalet vil ikkje dette areidet ta inn konkrete framlegg til endring i arealføremål, høgde og utnyttingsgrad.

Fylkesmannen i Vestland

Fylkesmannen skriv at han ikkje har vesentlege merknadar til saka slik den ligg føre.

Vestland fylkeskommune

Fylkeskommunen skriv at eit tydeleg, overordna og samanhengande nettverk for alle trafikkgrupper er viktig. Gatebruks- og lysplanen for Knarvik er difor viktig å ha i botn å følge opp. Viktig med krav til ferdselsårer og at heilskapleg infrastruktur vert sikra og gjennomført slik vist i føresegna pkt. 2.2.1. Fylkeskommunen legg til grunn at etablering av felles infrastruktur, møteplasser, blå-grøne strukturer og urbane kvaliteter vert sikra.

Statens vegvesen

Statens vegvesen skriv at i høve til denne planen er deira interesser fyrst og fremst er knytt til E39 og prosjektet ny oval rundkøyring som ligg inne i planområdet. Anbud for dette prosjektet er ute i marknaden, men etter plan ventar ein oppstart seint 2020 og om lag 2 års byggetid.

Statens vegvesen er positiv til arbeid med gjere krava om rekkjefølgje meir tydeleg slik at planen vert eit betre styringsredskap. Alver kommune må ha kunnskap og oversikt om korleis føresegna best kan endrast. Kommunen må likevel ha med seg kva konsekvensar endringane kan ha for omsynet til trafikktryggleik slik at løysingane for mjuke trafikantar vert bedra.

Oppsummering

Områdeplanen for Knarvik er eit viktig styringsverktøy for Alver kommune knytt til utviklinga av kommune- og regionsenteret Knarvik. Arbeidet med endring av planen har belyst fleire tilhøve som må arbeidast vidare med og som ikkje vert løyst med det utgangspunktet som vart gjeve for denne saka. Rådmannen meiner likevel at dette arbeidet er eit steg i riktig retning og eit bidrag til ei enklare gjennomføring

Vedlegg i saken:

02.11.2020	OP Knarvik SAK 16-19 Oppstart 130219	1467942
02.11.2020	OP Knarvik - Endring - 1GH SAK 097-20 100620	1467941
02.11.2020	OP Knarvik Føresegn 021120	1468012
02.11.2020	OP Knarvik Plankart Vertikalnivå 1 230615	1467949
02.11.2020	OP Knarvik Plankart Vertikalnivå 2 021120	1468013
02.11.2020	OP Knarvik Plankart Vertikalnivå 3 230615	1467950
02.11.2020	OP Knarvik Kvalitetsprogram 040315	1467947

02.11.2020	OP Knarvik Illustrasjonsplan 240215	1467946
02.11.2020	OP Knarvik Grøn Overflatefaktor 030614	1467944
02.11.2020	OP Knarvik Grøne punkt 030614	1467945
02.11.2020	OP Knarvik Gatebruks- og lysplan 011216	1467943
02.11.2020	OP Knarvik Offentlege Byrom Skisseprosjekt 050520	1467948
02.11.2020	Leif Sleire Innspel 4 OP Knarvik	1468018
02.11.2020	Steiner Ekkeren Innspel 2 OP Knarvik	1468021
02.11.2020	Sæbjørg Kjeka Innspel 3 OP Knarvik	1468022
02.11.2020	Håkon Vatnløy Innspel 1 OP Knarvik	1468017
02.11.2020	Arc Arkitekter Innspel OP Knarvik	1468015
02.11.2020	Orion Fråsegn OP Knarvik	1468019
02.11.2020	Fylkesmannen Fråsegn OP Knarvik	1468016
02.11.2020	Vestland Fylkeskommune Fråsegn OP Knarvik	1468023
02.11.2020	Statens vegvesen Fråsegn OP Knarvik	1468020