

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anny Bastesen	FA - L12, TI - &34	14/2093

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
72/2014	Formannskapet	PS	24.09.2014
59/2014	Kommunestyret	PS	15.10.2014

## Planprosess for Midtmarka, Flatøy. Status og vidare arbeid

### Vedlegg:

Statusrapport Midtmarka korrektur 15.09.2014

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Kommunen har i lengre tid vore oppteken av utviklinga på denne delen av Flatøy, m.a. gjennom ein «disposisjonsplan» frå 1970. Det er også fremja reguleringsplanar som seinare er oppheva. Midtmarka, Håøya og Rotemyra er i gjeldande (gammal) kommuneplan vist som «Område som skal regulerast», og kommunen varsla oppstart av reguleringsplanarbeid i 2004. Det vart etablert eit offentleg – privat samarbeid mellom kommunen og grunneigarane der m.a. aktuelle utviklarar av området deltok og finansierte planarbeidet, som Opus Bergen AS utførte. Planprogrammet vart godkjent av kommunestyret i møte 16.06.2010.

Dei første private utviklarane trekte seg frå arbeidet, andre har vist interesse for å ta over men utan at det har ført til eit forpliktande samarbeid. Kommuneplanen sin arealdel er no under revisjon, og kommunen v/ordførar inviterte plankonsulenten og dei aktuelle grunneigarane til eit drøftingsmøte 23. april 2014 omkring status. Her vart det kjent at grunneigarane har gjort avtale med Sandland Eigedom om utvikling av Midtmarka.

I det pågåande arbeidet med revisjon av arealdelen av kommuneplanen er Flatøy eit sentralt utviklingsområde, i aksa Frekhaug – Flatøy – Knarvik. Midtmarka inngår i denne aksa, vist som eit generelt område for busetnad og anlegg med krav til felles planlegging.

Planprogrammet frå 2010 er noko gammalt og treng oppdatering / revisjon i høve til dagens situasjon. Administrasjonen ser det som viktig at det vidare planarbeidet får ei rasjonell framdrift, og Opus Bergen AS vart bedt om å utarbeide ein statusrapport for planarbeidet. Det er viktig å få ei avklaring på situasjonen i høve til overordna planar og føringar for utviklinga (regionalt og lokalt) og kva som må til av planarbeid og tilrettelegging for å komme vidare.

## Vurdering

I statusrapporten frå Opus Bergen AS er det gjort ein gjennomgang av utarbeidd planmaterieil, av tilhøvet til pågåande kommuneplanarbeid, tilhøvet til regionale og interkommunale planar, vurdering av gjeldande planprogram og trong for nye utgreiingar. Rapporten avslutter med framlegg til ny styringsstruktur og tidsplan.

Rapporten konkluderer med at det bør utarbeidast ein områdeplan (kommunal plan) i tråd med ny plan- og bygningslov § 12-2. Jf også høyringsframlegget til kommuneplanen sin arealdel.

Flatøy er eit særskilt viktig knutepunkt for infrastruktur. Ei tilrettelegging av ulike utbyggingsområde her vil kunne vere med på å styrke heile Nordhordlandsregionen og regionsenteret i Knarvik, ved å trekke til seg nye innbyggjarar og meir næringsaktivitet. I så måte kunne områdeplanen også ha omfatta Roteviksmyra og kollektivknutepunkt m.v., men administrasjonen meiner det er hensiktsmessig å ikkje innlemme for mykje i kvar plan. Kommuneplanen sin arealdel er i alle høve styrande.

Den offentlege områdeplanen skal tilrettelegge den overordna strukturen og legge føringar for utforming og utbygging av delområda, som utbyggjar så utformer i detalj gjennom mindre reguleringsplanar, tilpassa godkjent utbyggingstakt mm. Ein ny utbyggjar har inngått avtale med grunneigarane, og administrasjonen meiner at kommunen bør prioritere områdeplanen for Midtmarka.

Sjølv om plan- og bygningslova påpeiker at områdeplanen er ein kommunal plan, opner lova for at kommunen kan inngå avtale med private aktørar om sjølve utarbeidinga av planen. Administrasjonen meiner situasjonen i dette området ligg godt til rette for eit slikt offentleg – privat samarbeid, og rår til at kommunen inngår avtale med utbyggjar, der utbyggjar engasjerer plankonsulent som kommunen godkjenner.

Statusrapporten inneheld elles ein del kommentarar til kommuneplanen sin arealdel. Desse vert vurdert i høyringsprosessen til kommuneplanen.

### Styringsstruktur

Statusrapporten gjer framlegg om ein styringsstruktur der planarbeidet blir utført i nært samarbeid med såkalla ressursgrupper, for å ivareta både faglege og private interesser i utviklinga av området. Det er ein føresetnad at plankonsulenten også samarbeider tett med kommunen si fagavdeling. Dette skal sikre at det offentlege har kontroll og styring med planprosessen, samstundes som planen sikrar ei rasjonell utvikling og gjennomførbare løysingar.

Det er så innført eit nytt styringsledd, eit prosjektstyre der rådmannen og utviklaren av området løyser eventuelle konflikter eller usemje som måtte oppstå. For Meland er dette ein ny modell som administrasjonen finn interessant. Rådmannen må så løfte prinsipielle spørsmål opp til formannskapet, som er politisk styringsgruppe på vegne av kommunestyret.

Folkehelse: Ikkje aktuell problemstilling på dette nivået

Miljø: Ikkje aktuell problemstilling på dette nivået

Økonomi: Krev kapasitet i administrasjonen. Planavdelinga har fått utvida kapasitet og vil prioritere oppgåva.

## **Konklusjon**

Rapporten avklarer planstatus og trong for vidare planprosess slik administrasjonen ba om og rådmannen meiner situasjonen no ligg til rette for å inngå avtale med utbyggjar om utarbeiding av ein områdeplan for Midtmarka. Rådmannen sluttar seg til rapporten sine tilrådingar om supplering og oppgradering av planprogram og utgreiing av deltema. Rapportar og utgreiingar mm som vart utarbeidd i førre periode vert ført vidare i den grad det ikkje er trong for oppdateringar. Planprogrammet må reviderast eller utarbeidast på nytt, avhengig av kva som er hensiktsmessig arbeidsform.

## **Framlegg til vedtak:**

«Kommunestyret i Meland tek statusrapporten for Midtmarka på Flatøy, august 2014, til orientering. Planarbeidet vert vidareført som offentleg områdeplan i nært samarbeid med private partar.

Rådmannen får fullmakt til å inngå avtale med utviklar om val av konsulent og utføring av planarbeidet. Det er ein føresetnad at utviklaren av området tek kostnadene med planarbeidet og retter seg etter føringane som vert lagt til grunn for planarbeid og utbygging.

Formannskapet vert politisk styringsgruppe for arbeidet, som elles følgjer styringsstrukturen i rapporten.

Kommentarane til kommuneplanen sin arealdel vert å vurdere i høyringsprosessen til denne.»

## **Formannskapet - 72/2014**

### **FS - behandling:**

### **FS - vedtak:**

Kommunestyret i Meland tek statusrapporten for Midtmarka på Flatøy, august 2014, til orientering. Planarbeidet vert vidareført som offentleg områdeplan i nært samarbeid med private partar.

Rådmannen får fullmakt til å inngå avtale med utviklar om val av konsulent og utføring av planarbeidet. Det er ein føresetnad at utviklaren av området tek kostnadene med planarbeidet og retter seg etter føringane som vert lagt til grunn for planarbeid og utbygging.

Formannskapet vert politisk styringsgruppe for arbeidet, som elles følgjer styringsstrukturen i rapporten.

Kommentarane til kommuneplanen sin arealdel vert å vurdere i høyringsprosessen til denne.

## Kommunestyret - 59/2014

### **KS - behandling:**

#### **KS - vedtak:**

«Kommunestyret i Meland tek statusrapporten for Midtmarka på Flatøy, august 2014, til orientering. Planarbeidet vert vidareført som offentleg områdeplan i nært samarbeid med private partar.

Rådmannen får fullmakt til å inngå avtale med utviklar om val av konsulent og utføring av planarbeidet. Det er ein føresetnad at utviklaren av området tek kostnadene med planarbeidet og retter seg etter føringane som vert lagt til grunn for planarbeid og utbygging.

Formannskapet vert politisk styringsgruppe for arbeidet, som elles følgjer styringsstrukturen i rapporten.

Kommentarane til kommuneplanen sin arealdel vert å vurdere i høyringsprosessen til denne.»