

# LOKALE OG REGIONALE VERKNADER

## HANDEL OG BOLIGER

Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra

Meland kommune  
31.03.2019



# Innhold

<b>1 Handelsvurdering Flatøy</b> .....	<b>2</b>
Handelsgrunnlag.....	2
Næringsareal .....	2
Trinnvis utvikling .....	3
Tilhøvet til Knarvik som regionsenter .....	6
Organisering og utforming av næringsareal.....	6
<b>2 Vurdering av regionalt bustadbehov i Lindås og Meland kommune</b> .....	<b>13</b>
Tidshorisont.....	13
Forventa folkevekst i området .....	13
Busette per bustad .....	15
Bustadtypologi.....	15
Forventa Bustadbehov fram mot 2060 .....	16
Hordaland fylkeskommune sitt estimerte bustadbehov.....	16
Plassering av framtidige boliger i Alver kommune.....	16
Pågående og planlagte boligutbygginger i Meland og Lindås kommune .....	17
Konklusjon .....	18

# 1 Handelsvurdering Flatøy

Regional plan for attraktive senter (Hordaland fylkeskommune) slår fast at «*eit tilfredstillande handelstilbod er ein sentral del i det å skape robuste og attraktive senter for befolkninga*» og at «*for å redusere transportomfanget bør det leggjast til rette for at innbyggjarane ikkje treng å dra langt for å nå handelstilbod*». Meland er ein av kommunane på Vestlandet med sterkast vekst i folketalet. I samfunnsdelen til kommuneplan for Meland er det lagt opp til at Flatøy skal utviklast til eit nærsenter der utviklinga skal «*byggje opp under næringsliv, kultur og infrastruktur*». Med samanslåing til den nye storkommunen, Alver kommune, vil Flatøy få ein enno tydeligare sentral posisjon slik området ligg på grensa mellom storkommunen og Åsane/Bergen.

Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra legg opp til etablering av ein ti-minutts by på Flatøy. Det betyr at alle daglege gjeremål ideelt skal kunne gjerast i gangavstand frå heimen. Dette krev ei utbygging med blanda føremål mellom bustad, arbeidsplassar, handel, service og tenester.

## Handelsgrunnlag

Regional plan for attraktive senter i Hordaland skildrar nærsenter som «*eit mindre senter med opptil 3000 m<sup>2</sup> samla bruksareal for detaljhandel. Eit nærsenter vil typisk innehalde daglegvarehandel dimensjonert for nærmiljøet, samt lokalt tenestetilbod som frisør og liknande*». Områdeplanen tek difor utgangspunkt i at utbygginga skal stette sjølve Flatøy. Det vil seie at det er sjølve Flatøy som definerast som handelsomland for den utbygginga som det vert lagt opp til. Det vert likevel peika på at omfanget av planen er av ein slik skala at det er naturleg med ein vesentlig auke i bruksareal for detaljhandel utover dei 3 000 m<sup>2</sup> som den regionale planen legg opp til.

Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra legg opp til 3 000 nye bustader. Med eit snitt som i dag med 2,5 personer per bustad, gir dette grunnlag for om lag 7 500 nye innbyggjarar. I dag er innbyggjartalet på Flatøy i underkant av 500 personar. Det er planer for utbygging sør vest på Flatøy. Det er vanskeleg å vurdere omfang av dette, men truleg vil det gjelde minimum bustader for 500 nye innbyggjarar. Totalt sett vil det på Flatøy vere eit berekningsgrunnlag på 8 500 innbyggjarar.

På Flatøy er det i tillegg til bustader ein vesentleg næringsverksemd. Av arbeidsplasser med særleg omfang er det først og fremst Frank Mohn Flatøy AS med om lag 410 tilsette. I forslag til områdeplan for Midtmarka og Rotemyra vert det også opna for ein vesentlig mengde nye arbeidsplassar fordelt på 40 000 m<sup>2</sup> næringsareal. Andelen av desse som vil verte busette på Flatøy er usikker, men ein viss grad av arbeidstakarar som ikkje er busett på Flatøy vil det vere og desse vil vere med på å stette handelsgrunnlaget.

I planområdet er det tilrettelagt parkering og tursti for besøkande til friluftsområdet på Håøyna, det er lagt opp til et sjøsportsenter for barn og personar med ulike utfordringar, det er planar for idrettsanlegg og hotell. Desse aktivitetane vil trekke til seg vitjande frå utanfor Flatøy, og vil soleis vere med å bygge noko opp under handelsgrunnlaget.

I det følgjande er det berre rekna på handelsgrunnlag ut frå innbyggjarar på Flatøy. Verken arbeidsplassar eller besøksmål/attraksjonar er teke inn i berekningsgrunnlaget, men er likevel med på å stette trong for handel i planområdet.

## Næringsareal

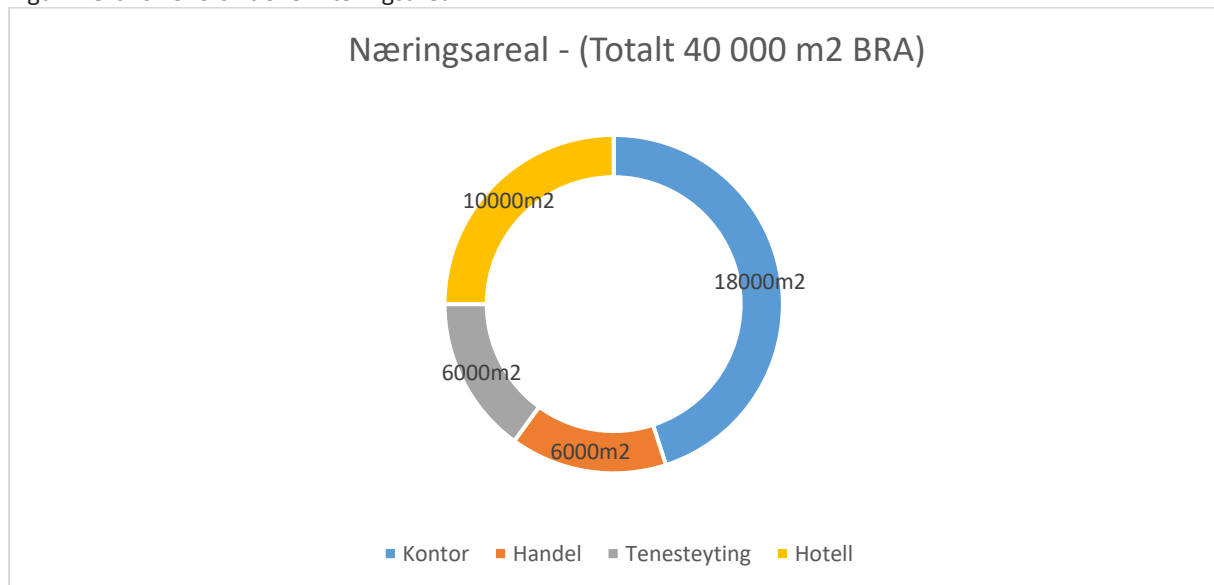
Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra legg som nemnt opp til 40 000 m<sup>2</sup> med næringsareal. Arealet vil fordele seg først og fremst innan kategoriane: kontor, tenesteyting, handel og hotell. Tenesteyting

omfattar service som frisør, helsetenester, treningsentre, kafear og restaurantar. Fordeling på dei ulike nærings kategoriane er vist i Tabell 1 og Figur 1.

Tabell 1 Oversikt over næringsareal (alle arealer m2 BRA).

Næringsareal (Totalt 40 000 m2)	Prosent	Kvadratmeter
Kontor	45 %	18000
Handel	15 %	6000
Tenesteyting	15 %	6000
Hotell	25 %	10000
Total	100 %	40000

Figur 1 Grafisk oversikt over næringsareal.



I tråd med at området vert planlagd for en urban utvikling og 10-minutsby, vil handel vere ein naturleg del av dei verkemiddel ein kan nytte til å skape urbane kvalitetar. I den regionale planen for senterstruktur vert det også hevda at «i sentrum kan detaljhandelstilbod samlast og det kan leggjast til rette for gode tilhøve for å bevege seg mellom butikkane til fots. Slik blir det mogleg å handle mykje av det ein treng på ein stad, og tilbodet blir tilgjengeleg for dei som ikkje nyttar bil».

Handelsareal er lagt til sentrumsområda i planen. For å støtte dei urbane kvalitetane vil brorparten av handelsarealet her vere i form av detaljhandel som integrerast med planområdetets øvrige funksjoner for å understøtte en bymessig områdeutvikling.

### Trinnvis utvikling

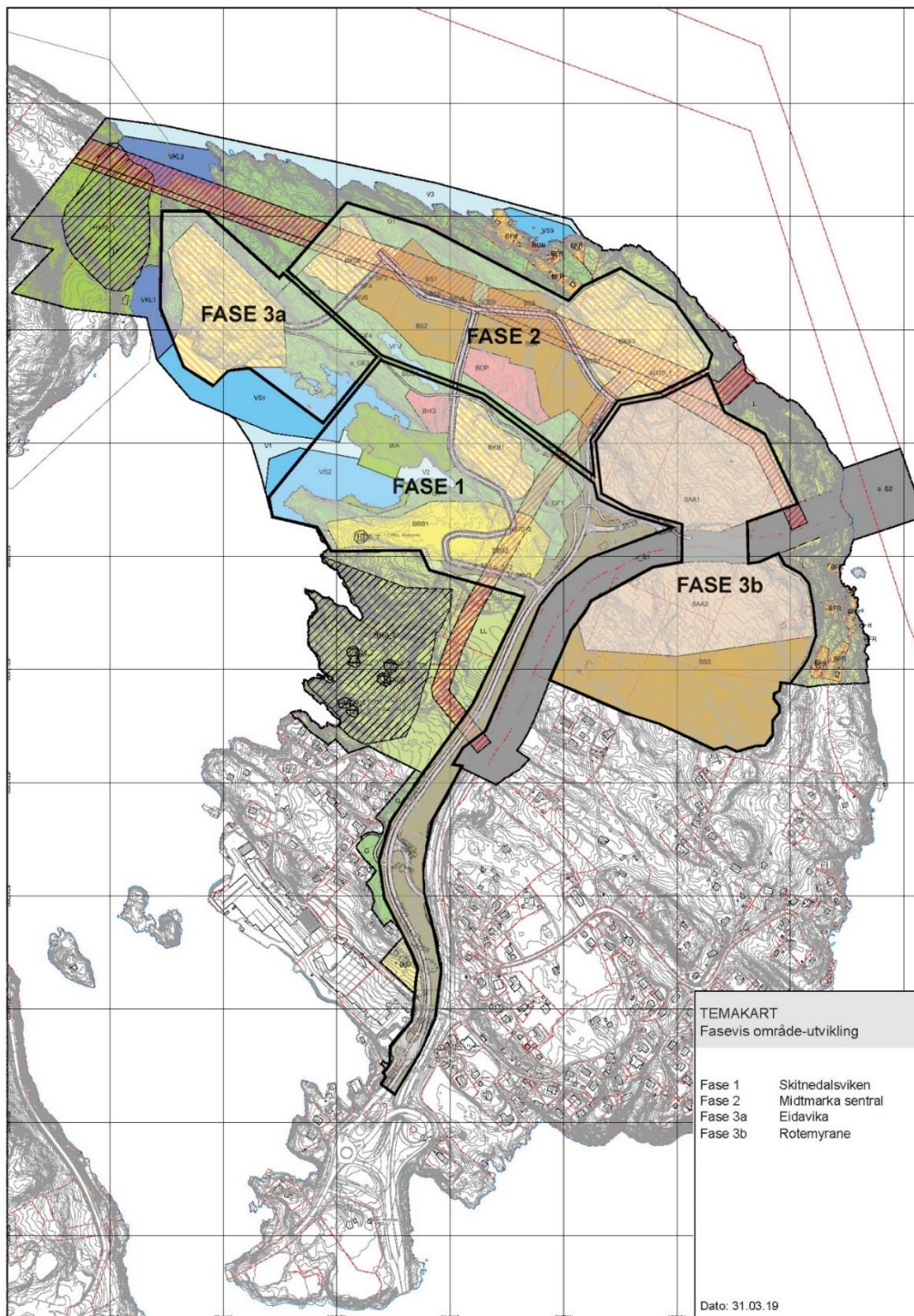
Planen legg opp til tre utbyggingstrinn. Handelsareal vil verte tilpassa dette. Det er utarbeida ei oversikt over arealutvikling for dei aktuelle utbyggingstinna. Planområdet skal detaljregulerast, detaljregulering vil følgje utviklingstrinna.

- Trinn 1: Skitnedalsvika og Langholmen
- Trinn 2: Midtmarka, Skjeljevikane og Fureberget
- Trinn 3: Sørå Eidavika og Rotemyrane



Områdeplanen har eit omfang som tilseier at planområdet vil vere under utvikling over ei lengre periode. Det blir vurdert at planområdet vil vere ferdig utvikla innanfor ein tidshorisont på omkring 40 år. Det er lagt opp til at området skal fungere tilstrekkelig gjennom den trinnvise utbygginga. For å få dette til må utvikling og utnytting av næringsareal verte tilpassa den kritiske masse som vert generert i dei ulike utbyggingstrinn.

Figur 2 Oversikt over fasar i utbygginga.



Tabell 2 Fordeling av bustad- og næringsareal på dei ulike utviklingstrinna (areal til øvrige føremål er utelate).

	<b>Bueiningar</b>	<b>Personar</b>	<b>BRA (m2)</b>
<b>Byggetrinn 1</b>			
Bustad	590	1475	59 000
Kontor			0
Tenesteyting			0
Handel			1 000
<b>Byggetrinn 2</b>			
Bustad	1 000	2500	100 000
Kontor			10 000
Tenesteyting			3 000
Handel			3 000
<b>Byggetrinn 3</b>			
Bustad	1 410	3525	141 000
Kontor			8 000
Tenesteyting			3 000
Handel			2 000
Hotell			10 000

Tabell 2 viser fordeling av bustad- og næringsareal på dei ulike utviklingstrinna.

Tabell 3 Handelsfaktor, handelsareal per innbyggjar, for dei ulike trinna og totalt for planområdet og handelsomlandet.

	<b>BRA handel / personar</b>
<b>Trinn 1</b>	0,8 m <sup>2</sup>
<b>Trinn 2</b>	0,8 m <sup>2</sup>
<b>Trinn 3</b>	0,8 m <sup>2</sup>
<b>Totalt planområdet</b>	<b>0,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Totalt Flatøy</b>	<b>0,7 m<sup>2</sup></b>

Tabell 3 viser fordeling over handelsareal per innbyggjar for dei ulike utbyggingstrinna, samla for planområdet og samla for Flatøy. Areal til handel aukar gjennom dei ulike utbyggingstrinna, men faktoren er tilnærma uendra noko som reflekterer oppbygging av den kritiske masse som er nødvendig for å gi grunnlag for handelsverksemd. Handelsarealfaktor totalt for handelsomlandet (Flatøy) er 0,7 m<sup>2</sup> handelsareal per innbyggjar.

I *Regional plan for attraktive senter i Hordaland - senterstruktur, tenester og handel* legg Hordaland fylkeskommune (HFK) til grunn eit gjennomsnittleg normtal på 2,0 m<sup>2</sup> handelsareal per innbyggjar. Handelsareal foreslått i planen ligg betydelig under dette normtalet. Målsetting om urbane kvalitetar og det å skulle utvikle ein ti-minuttars by vert likevel vurdert som realistisk innan planområdet sjølv om samla handelsareal pr. innbyggjar er lågt. Orsaka til dette er den tette koplinga til Knarvik.

## Tilhøvet til Knarvik som regionsenter

Planen ligg mellom kommunesentra Frekhaug i Meland og regionsenteret Knarvik i Lindås. Til dels ligg planområdet svært nær Knarvik. Planens har dermed potensiell innverknad på regionsenteret.

Meland, Lindås og Radøy er i ferd med å verte slått saman til den nye storkommunen Alver. Senterstrukturen vil naudsynleg verte påverka av dette. Det er ei uttalt målseting om å styrke heile aksa Knarvik-Flatøy-Frekhaug.

Knarvik er i regional plan for attraktive senter peika ut som regionsenter i Nordhordland. Senteret skal betene omlandskommunane: Lindås, Meland, Radøy, Austrheim, Masfjorden, Modalen og Fedje. Nærmaste senter av tilsvarande funksjon vil vere bydelsenteret Åsane i Bergen. For utbygging på Flatøy er det viktig at handel enten løysast lokalt på Flatøy, eller rettast mot Knarvik for å unngå handelslekkasje mot Åsane/Bergen og dermed auka trong for transport.

Nærleik til regionsenteret Knarvik gjer det likevel naturleg at handelsareal på Flatøy ligg lågare enn normtalet på 2 m<sup>2</sup> per innbyggjar i omlandet. Tilhøvet til Knarvik bør dermed vere ein gjensidig avhengigheit, men likevel slik at det vil måtte vere ein overvekt av spesialisert handel i Knarvik. Utvikling av områdeplan for Midtmarka og Rotemyra legg dermed til rette for at Flatøy for ein stor grad vil vere sjølvforsynt med handel for dagleg bruk, samstundes vil den styrke grunnlaget for spesialisert handel og service i Knarvik.

Konklusjon i mobilitetsplanen som er vedlagt planarbeidet synar dei grep som er gjort for å legge til rette for at handelsreiser vil dirigerast mot Knarvik framfor Åsane/Bergen. Nærleiken til Knarvik gjer også at handel med mindre varar har eit potensial for å løysast til fots eller med sykkel frå Flatøy.

## Organisering og utforming av næringsareal

Målsettinga om å utvikle Midtmarka og Rotemyrane innanfor prinsippa for ein 10-minuttsby, vil stille krav til organisering og utforming av næringsareala. Temaet er mellom anna omhandla i kvalitetsplanen som følgjer plandokumentet. Under vert det gitt ei oppsummering av sentrale prinsipp som må ligge til grunn for vidare detaljplanlegging og prosjektering.

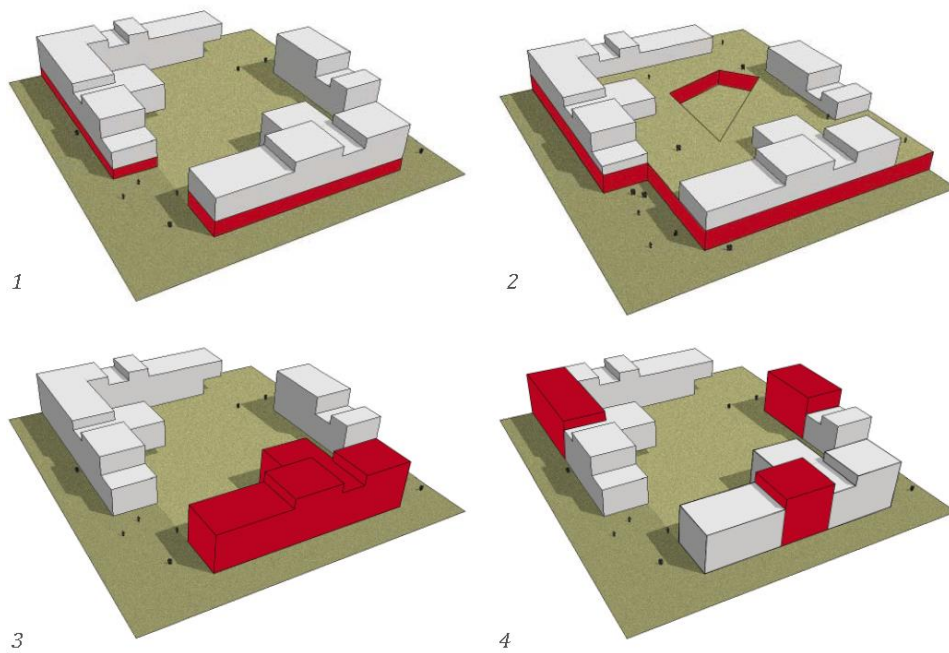
### *Funksjonsblanding*

Etablering av en 10-minuttsby føreset at næringsfunksjonar, offentlege funksjonar og bustader vert samlokalisert innanfor eit bymessig plankonsept. Områdeplanen legg føringar for dette og synar moglegheiter for korleis dette kan realiserast. Følgjande prinsipp vert lagt til grunn:

- Handel skal lokaliserast på bakkeplan med frontfasade og inngang frå gate eller offentlig plass. Prinsippet er sentralt med tanke på å oppnå ei bymessig områdeutvikling. Eventuelle parkeringsareal og varelevering må ikkje komme i konflikt med dette eller skape barrierar mellom gaterom og handelsareal.
- Servicefunksjonar skal primært lokaliserast på bakkeplan med inngang frå gate eller offentlig plass. I tillegg vert det opna for at nokre servicefunksjonar kan plasserast oppover i etasjane. Dette kan vere aktuelt for funksjonar som treningsentre, tannlegesentre eller andre helsebedrifter som ikkje har behov for direkte kontakt med dei offentlege romma.
- Kontorverksemd kan integrerast i fleifunksjonsbygg eller som sjølvstendige bygg. Hovudtyngda av næringsbygga er plassert i byggeområda SAA1 og SAA2. I desse områda opnar planen for etablering av ei næringsklynge som i mindre grad er integrert med dei øvrige funksjonane i planområdet. Aktuelle areal avsett for etablering av mellom anna næringsklynge er støytsett og vidare planlegging og prosjektering av området må ta omsyn til dette.



Figur 3 Prinsipp for integrering av næring i bygningsstrukturen, kvalitetsplan.illustrasjon frå



Illustrasjonen over viser ulike prinsipp for integrering av næringsareal i bystrukturen, her vist innanfor et kvartals-konsept. Næring vist med rød farge. 1: næring på bakkeplan mot gaterom 2: nærings sokkel 3: sjølvstendig næringsbygg 4: integrerte næringsbygg i kvartalet.

Figur 4 Område kor det vert opna for etablering av næringsklynge (A: næringsklynge SAA1, B: næringsklynge SAA2).





### *Maksimal storleik på sjølvstendige brukseiningar for detaljvarehandel*

Områdeplanen opnar for etablering av butikkar med areal opp til 1 200m<sup>2</sup> BRA pr. butikk. For å oppnå ei bymessig områdeutvikling er det viktig at det også vert etablert mindre butikkar for detaljhandel. I planføresegnene for dei ulike felta er det sett krav til at minimum 30 % av handelsarealet kan vere på maksimalt 100 m<sup>2</sup> BRA pr. butikk. Slike handelsflatar kan eksempelvis nyttast til kiosk, bakeriutsal, blomsterhandel eller annan mindre detaljvarehandel.

### *Parkering*

Områdeplanen set krav til maksimal parkeringsdekning for næringsfunksjonar. Tabell 4 viser parkeringsdekning i områdeplanen. Krav til bilparkering er maksimumskrav, medan sykkelparkering er minimumskrav.

Tabell 4 Parkeringsdekning i planområdet.

<b>Føremål /verksemd</b>	<b>Eining</b>	<b>Bil</b>	<b>Sykkel</b>
Forretning, daglegvarehandel	1000 m <sup>2</sup> BRA	12	12
Tenesteyting (mosjon og helse)	1000 m <sup>2</sup> BRA	5	5
Tenesteyting (cafe og resturant)	1000 m <sup>2</sup> BRA	2	2
Kontor	1000 m <sup>2</sup> BRA	7	7
Hotell		0,4 (pr. gjesterom)	3 (pr. 1000 m <sup>2</sup> )

Parkering skal løysast i form av parkeringsanlegg under marknivå eller i parkeringshus. I følgjande samanhengar opnar planen for overflateparkering:

- Som en midlertidig løysing jf. kvalitetsplanen som viser løysingar for korleis midlertidig overflateparkering skal utformast med tanke på sambruk.
- Korttidsparkering, HC-parkering og varelevering kan også løysast på bakkeplan. Utforming må i slike tilfelle ikkje komme i konflikt med prinsipp om prioritert tilkomst for gåande og syklende, dvs. at eksempelvis sykkelparkering skal lokaliserast med kortare avstand til inngang enn bilparkering på bakkeplan.

### Lokalisering av handel og tenesteytande føremål

Handel og tenesteytande verksemdar skal lokaliserast med utgangspunkt i prinsippa for 10-minuttsbyen. I denne samanheng er det ei føresetnad at handel og tenesteytande verksemd vert integrert med bustadbygga på måtar som sikrar at avstandane vert så korte som mogleg. Dette vil sikre at flest mogleg finn det attraktivt å gå eller sykle mellom bustad og det lokale handels-/ servicetilbodet. I tillegg er det viktig at handel og tenesteytande verksemdar vert samlokalisert. Samlokalisering vil sikre at eit attraktivt nærsenter kan utviklast og auke konkurransekrafta til dei einskilde næringsdrivande.

Med bakgrunn i områdeplanens storleik og tal på bustader vil det vere trong for at nærsenteret vert utvikla over tid.

### *Skitnedalsvika*

Områdeutvikling er planlagt starta i området rundt Skitnedalsvika. Byggetrinnet omfattar om lag 500 bustader. I tillegg er det planlagt ny barnehage og sjøsportssenter i denne fasen. For å understøtte prinsipp for 10-minuttsbyen er det i denne fasen avsett areal til ein daglegvarebutikk (byggeområde BKB1). Sjølv om byggetrinnet ikkje kan omfatte ein komplett 10-minuttsby, er det planlagt at

grunnleggjande behov for handel- og servicefunksjonar skal vere tilgjengelige også i planens tidlege fase.

Figur 5 Viser plassering av butikk, barnehage og sjøsportssenter ved Skitnedalsvika. A: butikk, B: Barnehage, C: Sjøsportssenter



#### Midtmarka

Eit komplett handels- og servicetilbod vert etablert sentralt i Midtmarka som ledd i fase 2. Områdeplanen opnar for etablering av 3 000 m<sup>2</sup> handel og 3 000 m<sup>2</sup> tenesteytande føremål i dei sentrale områda på Midtmarka. Handel og servicefunksjonane vil i hovudsak verte lokalisert innanfor utbyggingsområde BS4. Noko handels og tenesteytande formål vil verte lokalisert innanfor utbyggingsområda BS1, BS2, BS3 og BKB3.

Figur 6 Torgområdet i Midtmarka.



Handels- og servicetilbodet på Midtmarka vil verte samla rundt eit større offentleg torg. Direkte knytt til torget er det planlagt ny barneskule. Torget på Midtmarka vil vere eit sentralt tyngdepunkt i områdeplanen. Ved samlokalisering av skule, offentleg torg og handel/service ønsker områdeplanen å skape rammer for sosial aktivitet og ei tydelig bymessig områdeutvikling i området.

Prinsipp for utforming og organisering av torget er vist i kvalitetsplanen og her finn ein nærare skildring og illustrasjonar.

#### *Rotemyrane*

I Rotemyrane opnar områdeplanen for 2 000 m<sup>2</sup> handel og 3 000 m<sup>2</sup> tenesteyting. Funksjonane vil alle verte lokalisert innanfor byggeområde SAA1.

Figur 7 Handel og service i Rotemyrane.



Rotemyrane er lokalisert innanfor fase 3. Område vil verte utbygga i samanheng med etablering av ny av- og påkjøring frå E39. I samband med etablering av ny av- og påkjøring frå E39 vil det også verte etablert ny gangtrasé over E39 (miljølokk) som bind saman utbyggingsområda på Midtmarka med utbyggingsområda i Rotemyrane.

Handel- og service funksjoner i Rotemyrane vert utforma innanfor eit gatenettsystem (jf. figur 7). Dvs. at areala som vert avsett for handel og service i Rotemyrane vert utforma med andre fysiske rammer enn dei etablerast i Midtmarka. Dette vil samla sett sikre eit romleg mangfald i dei sentrale delane av planområdet, og sikre at det vert skapt ulike rammer for sosial aktivitet.

SAA1 vil i hovudsak ligge innanfor omsynssona til ny av- og påkjøring frå E39. Det er usikkerheit knytt til val av kryssløysing, og i denne samanheng er det også usikkert korleis utforming av handel og service funksjonar i Rotemyrane vert organisert. Prinsippavklaringar bør verte fatta som del av detaljplan, men med utgangspunkt i dei løysingar som er presentert i kvalitetsplanen og vist i illustrasjonsplanen.

#### *Oppsummering nærsenter Midtmarka og Rotemyra*

Nærsenteret i Midtmarka og Rotemyra omfattar totalt 6 000 m<sup>2</sup> handel og 6 000 m<sup>2</sup> servicefunksjoner. Med eit samla folketall på om lag 7 500 personar vil dette seie om lag 0,8 m<sup>2</sup> handelsareal pr. innbyggjar. Dette er monaleg lågare enn normtall for handelsareal slik Hordaland fylkeskommune skildrar det i «*Regional plan for attraktive sentre i Hordaland*».

Handels- og serviceareal vil vere tilstrekkelig for å sikre at områdeplanens ambisjonar for etablering av en 10-minuttsby, med gangavstand til daglege gjeremål, vert innfridd. Samtidig reflekterer areala at planområdet i handel- og servicesamanheng støttar seg på regionsenteret i Knarvik og dei planar som er vedtekne for å utvikle eit kvalitativt senter for handel, service og kultur.



Figur 8 Nærserter Midtmarka og Rotemyrane. Avstand mellom desse vil vere om lag 8 min. gange.



Med bakgrunn i områdeplanen sin storleik og utbygningstakt er nærserteret planlagd som ein samanhengande bystruktur som vil binde saman områda på Midtmarka med områda i Rotemyra, jf. figur 8. Nærserteret vert bygd ut over tid og vil samla sett ha ei utstrekning på ca. 700 m, tilsvarande om lag 8 minuttsgange. Nærserteret si utstrekning vil dermed ikkje vere større enn det som er forventa å vere akseptabel gangavstand for dei fleste.

Nærserteret vil ha eit handelsmessig tyngdepunkt i Midtmarka kor ny barneskule og offentlig torg er lokalisert. I tillegg vil det vere ein konsentrasjon av næring og servicefunksjonar i Rotemyrane. Denne delen av nærserteret er strategisk plassert også for den sørlige delen av Flatøy og den fortetting som ein må forvente her.

Samla sett tilbyr nærserteret eit romlig mangfald. Medan delar av nærserteret er organisert inn mot eit offentlig torg, er andre delar organisert innanfor et gatenettsystem. Romlig mangfald er viktig med tanke på nærserterets funksjon som sosial arena for organisert og uorganisert aktivitet.

#### Lokalisering av kontorverksemd

Områdeplanen inneheld totalt 18 000 m<sup>2</sup> BRA kontorareal. Kontorarbeidsplassar kan lokaliserast innanfor byggeområda BS4, BS5, BS6 og BS7. Område for kontorbygg er samanfallede med område for etablering av nærserter. Etablerings av kontorarbeidsplassar som del av nærserteret vil vere med på å understøtte området sin kompleksitet og bymessige karakter.

Hovudtyngda av kontorareal vil vere lokalisert til BS6 og BS7. I desse områda vert det opna for etablering av næringsklynge med redusert trong for funksjonsblanding. Områda vil ha kort avstand til

kollektivhaldeplass (ca. 100 m, avhengig av endelig plassering/ kryssløsning), og slik sett vere godt eigna for arbeidsplassar kor man må forvente at arbeidstakarar også vil vere busett utanfor planområdet. Områda nærast E39 vil i nokon grad vere støyutsette. Etablering av tyngre næringsbygg i dette området vil kunne redusere støypåkjenning for bakanforliggende bygg.

### Lokalisering av hotell

Innanfor formålsområde BKB4 kan det etablerast hotell på opptil 10 000 m<sup>2</sup> BRA. I illustrasjonsplanen er hotellet plassert ved sjølinja jf. figur 10. Anbefalt plassering er vurdert å vere attraktiv i fleire samanhengar:

- God utsikt og dagslystilhøve
- Nærleik til badeplass ved Søre Eidavika og naturområda på Håøyana
- Relativ skjerma lokalisering utan direkte tilknytning til øvrige funksjonar
- Moglegheit for å etablere eit ikonisk bygg tett ved sjøen (merkevare)

Figur 9 Anbefalt plassering av hotell innanfor BKB4.



BKB4 ligg i fase 3. Med bakgrunn i vurdering frå hotellfaglig rådgjevar vert hotellet forventa å vere eit av dei seinare tiltaka som vert bygga. Dette talar også for at hotellet vert plassert innanfor dette byggetrinnet.

Første etasje av hotellet bør innehalde resepsjon samt utadretta aktivitetar som kafé/restaurant. Siktemålet er å sikre at hotellet er attraktivt også for busette og andre brukarar av området, og kan stimulere til aktivitet i ein bymessig samanheng.



## 2 Vurdering av regionalt bustadbehov i Lindås og Meland kommune

Det er sett i gang planarbeid for områda Midtmarka og Rotemyra på Flatøy i Meland kommune. Midtmarka og Rotemyra er eit viktig utviklingsområde i kommunen og regionen, og skal utviklast med bustader og næring.

Det er lagt til grunn ein ambisjon om å kunne bu i planområdet utan behov for eigen bil. Dette skal mellom anna gjerast gjennom å skape gode bustadmiljø med viktige servicefunksjonar i nærmiljøet, samt etablering av ein effektiv og målretta infrastruktur for gang, sykkel og kollektivtransport. Gåing og sykkel skal vere det naturlege og mest tenlege reisemidlet for kort og mellomlang reise, og kollektivtransporten skal vere eit konkurransedyktig alternativ for lengre reiser. For å nå dette målet er det nødvendig med ein kritisk masse for å gi grunnlag for etablering av eit tilstrekkeleg sjølvforsynt tilbod av sosial infrastruktur, teneste, service og handel.

Planområdet er lokalisert mellom regionsenteret Knarvik og kommunesenteret Frekhaug. Spesialisert handel og tenester utover det ei treng til dagen kan ein nå i Knarvik på under ti minutt på sykkel eller drygt det dobbelte til fots. Ny gang- og sykkeløysing over Hagelsundet skal regulerast separat frå denne planen.

Samla utbyggingspotensiale i planen er om lag 350 000m<sup>2</sup> BRA, fordelt på 300 000m<sup>2</sup> BRA bustad, 6 000m<sup>2</sup> BRA handel, 18 000m<sup>2</sup> BRA kontor, 6 000m<sup>2</sup> BRA service, 10 000m<sup>2</sup> hotell og om lag 10 000m<sup>2</sup> BRA barnehage/skule/idrett. Bustadarealet innanfor planområdet vil venteleg gi rom for om lag 3 000 nye bustader, eller om lag 7 500 nye innbyggjarar.

Planarbeidets omfang tilseier at det vil være behov for å vurdere størrelsen på planen opp mot forventa befolkningsvekst og bustadbehov i regionen.

### Tidshorisont

Planen har ein lang tidshorisont for full utbygging. Planområdet er grovt delt inn i tre fasar som alle krev nærare detaljregulering. Dei ulike formåla som er opna for er tilpassa den befolkningsmasse som vert generert av kvar fase. Fase 1 opnar for 590 bustader, og det skal etablerast éin barnehage og eit mindre handelstilbod for å støtte bustadene. Fase 2 opnar for ytterlegare 1 000 bustader, samt ytterlegare ein barnehage. I tillegg skal det etablerast skule, kontorar, tenesteyting og handel. I fase 3 kjem ytterlegare 1 410 bustader, med tilhøyrande kontorar, tenesteyting og handel. Fase 3 er vurdert å kunne vere ferdig utbygga om lag til 2060.

Tidshorizonten er soleis svært lang, so lang at det ikkje er mogleg å seie noko som helst sikkert om befolkningsutviklinga frå til dette tidspunktet. Den lange tidshorizonten er likevel nødvendig for å kunne legge til rette eit nytt utbyggingsområde der infrastruktur, teknisk so vel som sosial, vert dimensjonert og lokalisert på ein tenleg måte frå start.

### Forventa folkevekst i området

Befolkningsvekst i området er prognostisert både av Statistisk sentralbyrå (SSB) og Hordaland fylkeskommune (HFK). Generelt vil det være de sentrale delane av Meland og Lindås som er vesentlig å sjå på når det gjeld prognosar for området. Vi har likevel teke med prognosar for Radøy i oppsettet på grunn av kommunesamanslåinga til den nye Alver storkommune som står for døra i 2020, og for lettare å kunne samanlikne med tar i rapportar frå HFK der statistikk og talmateriale er samla for Alver som heilskap. Likevel, er det vekstsentra i Meland og Lindås som vil vere mest relevant å sjå til.

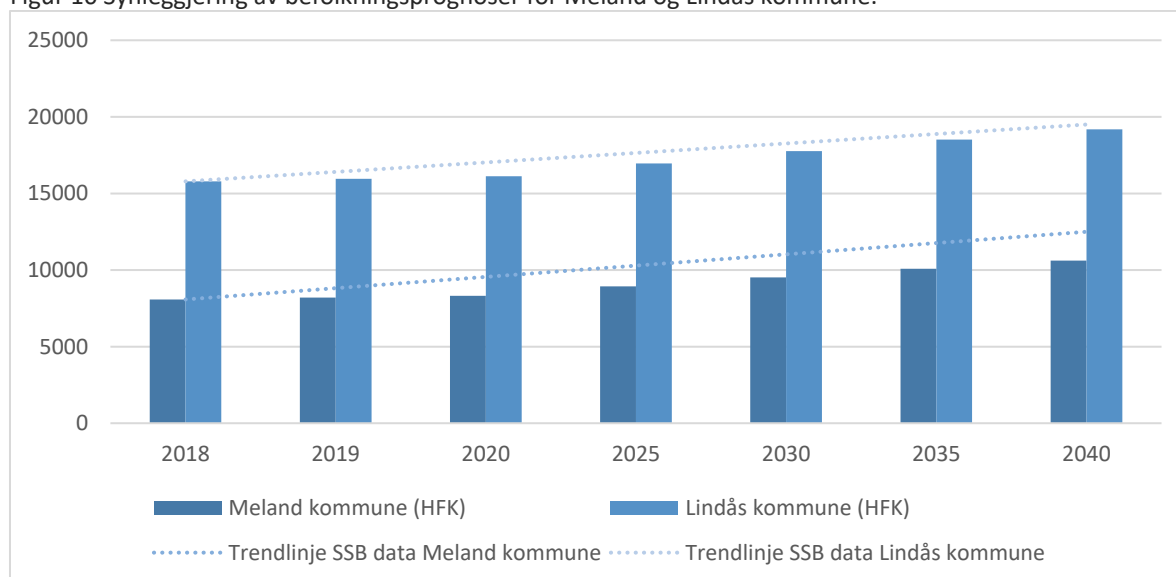
Tabell 5 Hordaland Fylkeskommunens prognose for befolkningsvekst, Fylkesprognoser 2018, HFK.

	2018	2019	2020	2025	2030	2035	2040	2045
<b>Meland kommune</b>	8079	8201	8317	8931	9519	10087	10612	11107
<b>Lindås kommune</b>	15789	15954	16121	16956	17768	18521	19185	19753
<b>Radøy</b>	5 129	5 153	5 157	5 237	5 275	5 280	5 257	5 175

Tabell 6 SSB's prognose for befolkningsvekst. Middelalternativ, 2018, SSB.

	2018	2019	2020	2025	2030	2035	2040	2045
<b>Meland kommune</b>	8079	8221	8380	9200	10043	10872	11688	-
<b>Lindås kommune</b>	17697	17855	18006	18738	19444	20008	20361	-
<b>Radøy kommune</b>	3221	3203	3201	3233	3242	3191	3149	-

Figur 10 Synleggjering av befolkningsprognoser for Meland og Lindås kommune.



Om ein følgjer den same trendkurva, ved ein årleg befolkningsending som vert avtakande, noko nærare null, for kvart år vil befolkningsprognose for 2060 verte om lag som følgjer:

Tabell 7 Befolkningsprognosar for kommunane Meland, Lindås, og Radøy frå høvesvis HFK og SSB.

	HFK 2060	SSB 2060	Auke frå 2020 HFK	Auke frå 2020 SSB
<b>Meland kommune</b>	12500	15200	4183	6820
<b>Lindås kommune</b>	21000	21800	4879	3794
<b>Radøy kommune</b>	4900	3050	-257	-151

Om vi ser på SSB sine framskrivingar vil folketalet i Lindås og Meland auke med om lag 11 000 personar frå 2018 til 2060. I følgje HFK sine prognosar vil folketalsauken i Lindås og Meland vere på vel 7 000 personar.

## Busette per bustad

Det er ein trend med færre busette per buening. Statistisk sentralbyrå gir tal på personar per privathushald, for Alver har denne gått frå 2,6 i 2006 til 2,4 i 2018. Om denne trenden vert vidareført vert det mellom 2,2 og 2,1 personar i gjennomsnitt per hushald i Alver i 2040, og enda lågare mot 2060. Tala vert i tillegg enno lågare dersom ein ser på befolkning per *bustad* (i staden for *hushald*), grunnen til dette er truleg at det er ein del bustader som i praksis fungerer som fritidsbustad, særleg i ytre del av Alver, samt at nokre bustader står tomme. Til samanlikning har Bergen i dag om lag 2,08 personar per bustad (jf. SSB).

Tabell 8 Personar fordelt på tal på hushald, kjelde SSB 2018.

Personer per privathushald	2006	2010	2014	2018
Meland	2,66	2,58	2,54	2,54
Radøy	2,55	2,44	2,42	2,37
Lindås	2,55	2,44	2,43	2,41
Alver	2,59	2,49	2,46	2,44

Om ein ser på årleg befolkningsvekst i Alver delt på ferdigstilte bustader same år, så vert det bygga i gjennomsnitt éin bustad per 2,36 nye innbyggjarar i perioden 2006 til 2017. Dei årlege tala varierer ei god del, men gjennomsnittstalet er likevel tydeleg noko lågare enn det som er tal på personar per privathushald. Tal på ferdigstilte bustader fordelt på årleg befolkningsvekst er relativt tett på det talet man får når man deler totalt folketal på totalt tal på bustadar.

Tabell 9 Personar fordelt på bustad, kjelde SSB 2018.

Alver	2006	2010	2014	2018
Folketal per bustad	2,57	2,35	2,30	2,27

Når vi har sett på bustadbehov i regionen har vi nytta 2.2 personar per bustad som berekningsgrunnlag. Dette talet synast å ligge som eit truverdig gjennomsnitt om ein ser mot perioden 2020 til 2060.

## Bustadtypologi

Om ein ser på kva bustader som finst og kva som byggjast i området er det ein klarovervekt av einebustader, medan det er mindre bustader det vert bygga mest av. Om ein føreset at marknaden reflekterer bustadpreferansar, er det derfor leilegheiter og mindre og tettare bustadsformer som vert etterspurd.

Tabell 10 Bustadar etter bygningstype og år i Alver, kjelde SSB.

Bustadar etter type og år, Alver	2006	2018	%-auke frå 2006 til 2018	% av total 2018
Einebustad	8291	9382	13 %	73 %
Tomannsbustad	588	1162	98 %	9 %
Rekkjehus, kjedehus og andre småhus	654	1089	67 %	9 %
Bustadblokk	183	742	305 %	6 %
Bygning for bufellesskap	58	77	33 %	1 %
Andre bygningstyper	279	317	14 %	2 %

Sett relativ til den eksisterande bustadmassen tyder dette på stor etterspurnad etter mindre bustader og tettare bumiljø, noko som er lagt til grunn for vurdering av bustadtypologi i planen.

## Forventa Bustadbehov fram mot 2060

Om ein vurderer bustadbehovet basert på folketalsframskrivingane til høvesvis HFK og SSB, vil det vere relevant å sjå på differansen mellom forventa folketal i 2020 og folketal ved den forlengta trendkurven fram til 2060 og bele dette på forventa tal på personar per bustad. Tabell 11 viser dette oppsettet for høvesvis Lindås og Meland og heile Alver. Grunnen til å skilje mellom Lindås og Meland og heile Alver, er at vi ser at folketalsveksten er større i dei sentrale delane av Alver og av di planområdet ligger svært sentralt er det desse tala som truleg best reflekterer situasjonen for planområdet.

Tabell 11 Bustadbehov basert på framskrivingar og forventa tal på busette per bustad på 2,2 personar.

	HFK 2060	SSB 2060	Snitt mellom HFK og SSB
<b>Meland og Lindås kommune</b>	4119	4825	4472
<b>Alver</b>	4002	4756	4379

Bustadbehovet slik det kjem fram over gir ein peikepinn basert på usikre folketalsframskrivingar, men ei trong for om lag 4500 bustader fram til 2060 truleg nær den beste berekninga ein kan leggje til grunn basert på tilgjengelege tal. Berekninga ser ikkje på kor mange bustader som vil gå ut av bruk grunna utidsmessigheit / riving og som ikkje vert bygd opp att. Heller ikkje at det i dei mindre sentrale stråka vendeleg vere ein viss overgang frå bustad til fritidsbustad i samband med den desentraliserte sentraliseringa som finner stad i kommunane rundt Bergen. Behovet for nye bustader vil soleis vere større enn tala som kjem fram når ein berre ser på folketalsframskrivingar og personar per bustad. Kor stor del av bustadene som går ut av marknaden er usikkert, men i eit førtiårs perspektiv kan ein kanskje sjå for seg ein stad mellom 3 – 5 prosent av bustadmengda, med ein hovudvekt i dei minst sentrale delane av kommune.

## Hordaland fylkeskommune sitt estimerte bustadbehov

Hordaland fylkeskommune estimerer bustadbehovet i Alver i 2045 til mellom 1 500 til 6 900 nye bustader, med eit hovudalternativ på 3 700 bustader (jf. AUD-rapport nr. 14-18 *Fylkesprognosar Hordaland 2018-2045: Scenario for bustadbehov*). Skilnadene mellom alternativa er basert på grad av byspredning. Uavhengig av dette er det forventa støst auke i små og mellomstore hushald. Tala viser stor usikkerheit.

Analysen til Hordaland fylkeskommune seier ikkje noko om kor i kommunen behovet vil komme, men all erfaring tydar på at det går føre seg ein aukande sentralisering i regionar og kommunar. Veksten vil venteleg komme hovudsakleg i dei sentrale område rundt Knarvik og Frekhaug. Relevant for dette er at einebustader står for 73 % av bustadane i Alver, medan auken av denne typen bustad er vesentleg lågare enn tilfellet er for til dømes bustadblokkar, noko som også peiker i retning av auka sentralisering av busetnaden.

## Plassering av framtidige boliger i Alver kommune

Lokalisering av nye bustadkonsentrasjonar skal i følgje bode regionale og lokale målsettingar bygge opp rundt senterstrukturen i kommunane. For Bergensområdet er det vidare lagt opp til ein utvikling med desentralisert sentralisering. Dette tyder at ein ikkje ubetydeleg del av befolkningsveksten i Bergensområdet skal handterast knytt til regionsentra rundt Bergen. For den nye Alver kommune er det lagt til grunn at aksen Knarvik – Flatøy – Frekhaug skal verte tyngdepunktet i kommunen. Dette inkluderer då Knarvik som kommunesenter i Lindås og regionsenter i Nordhordland, samt Frekhaug kommunesenter i Meland og området mellom sentra kor Flatøy ligg som eit naturleg midtpunkt særst godt koplå til vegnettet og med stort utbyggingspotensiale. Flatøy ligg strategisk til i den nye storkommunen og er nøkkelen til å integrere Knarvik og Frekhaug i eit samanhengande bu- og





Figur 12 Godkjente og pågåande planer for bustader sentralt i Meland og Lindås kommunar.

Kommune	Plannamn	Tall bustader (sum i plan)	Utbyggingstakt basert på sal								
			2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050	2050-2055	2055-2060	2060-2065
Meland	Områdeplan Midtmarka - Rotemyrane	3000	200	300	300	300	300	400	400	500	300
Meland <sup>1</sup>	Områdeplan Flatøy sør	500		200	200	100					
Meland	Områdeplan Langelandsskogen	400	200	200							
Meland	Reguleringsplan Fossesjøen	150	50	100							
Meland	Fosse	30	30								
Meland <sup>2</sup>	Områdeplan for Dalstø - Mjåtveitstø	600	200	200	200						
Meland <sup>2</sup>	Sundet	70	35	35							
Meland <sup>2</sup>	Moldekleiv	50	25	25							
Lindås <sup>3</sup>	Knarvik-Lonane-Langeheiane	2500	200	300	300	300	300	400	400	300	
<b>SUM</b>	<b>Alle planar</b>	<b>7300</b>	<b>940</b>	<b>1360</b>	<b>1000</b>	<b>700</b>	<b>600</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>300</b>

1 Planarbeid er ikkje starta opp, utbyggingspotensial er ikkje avklart

2 Aktuelle planer er lokalisert utanfor de områder som vurderast å vere fortettingsområdet

3 Omfattar alle utbyggingsplaner sentralt i Knarvik og tilstøytande omland innanfor fortettingsområdet

## Konklusjon

Om ein legg berekningane over til grunn er det basert på folketalsprognosar, endring i hushaldsstorleik og justert for bustader som går ut av marknaden, er det trong for om lag 5 000 bustader i Alver fram til 2060. Tala er svært usikre, noko som vert tydeleg av at HFK sine prognosar for bustadbehov fram til 2045 sprikar mellom 1 500 til 6 900 nye bustader.

Bustadetablering er marknadsstyrt. For at bustadmarknaden skal fungere er det nødvendig at det er eit overskot av planavklarte utbyggingsområde. Dette er med på å sikre både tilstrekkelig konkurranse og at marknaden kan tilpasse seg svingingar i behov og preferansar. I dette perspektivet synast det rimeleg og til dels nøkternt å planlegge for 7300 nye bustader fram mot 2060.

Befolkningsprognosar så pass langt inn i framtida som vi forhold oss til her er usikre av natur. Prognosar og framskriving av folketalsutvikling og bustadbehov er basert på historisk utvikling. Dette vil avvike frå den utviklinga som faktisk vil skje. Ein må vere medviten om at prognosane ikkje viser framtidig utvikling, men ei sannsynleg utvikling dersom det ikkje skjer større endringar i grunnvilkåra. I langsiktig planlegging må prognosar derfor nyttast med varsemd. Store planar må vere robuste og fleksible nok til at dei kan handtere ulike framtidsscenario, både at veksten blir høgare eller lågare enn prognosane tilseier.

Geografisk fordeling av folkevekst vert mellom anna påverka av bustadbygging, næringsutvikling og opplevd sentralitet. Område med relativt sett høg tilgang på arbeid, bustad og infrastruktur vil normalt trekke til seg større delar av befolkningsveksten enn område med mindre tilgang på desse faktorane. Planområdet for områdereguleringsplanen for Midtmarka og Rotemyra på Flatøy ligg svært sentralt i den nye storkommunen – Alver kommune - mellom Knarvik og Frekhaug, med gangavstand til Kvarvik, sykkellavstand til Frekhaug og kort veg mot Nordhordlandsbrua og vidare mot Bergen.

Når dei ulike planlagde utbyggingsområda innanfor den kommande Alver kommune vert sett i samanheng, har Flatøy vesentlege føremon knytt til lokalisering og sentralitet. For Flatøy vil det venteleg også verke positivt inn på mogelegheit for folketalsvekst at ny kommuneplan i Bergen legg opp til ein monaleg reduksjon i areal for bustadformål nord i kommunen mellom Åsane og Nordhordlandsbrua. Basert på tilgjengelege tal og framskrivingar, synast det derfor å vere dekning for ei planlegging på Flatøy for 3000 nye bustader.