

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Raniseth	Plannavn-Offentleg områdereguleringsplan for Midtmarka og Rotemyra, Flatøy, Komnr-1256, FA-L12	19/1175

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
86/2019	Utval for drift og utvikling	PS	15.10.2019

Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra på Flatøy - 1. gongs handsaming

Vedlegg:

- 01_Plankart 21.05.19
- 02_Føresegner 21.05.19
- 03_Planskildring 04.10.19 (520503)
- 04_KU Landskap Flatøy
- 05_KU Kulturminne og kulturmiljø Flatøy
- 06_KU Naturmangfald Flatøy
- 07_KU Sjøareal og strandsone Flatøy
- 08_KU Friluftsliv og barn og unge Flatøy
- 09_KU Trafikk og parkering Flatøy
- 10_KU Næringsliv og sysselsetting Flatøy
- 11_KU Samfunnstilhøve, service og helse Flatøy
- 12_ROS (Risiko- og sårbarheits) analyse Flatøy
- 13_Kvalitetsprogram Flatøy
- 14_Mobilitetsplan Flatøy
- 15_Illustrasjonsplan med bygningstypologi Flatøy
- 16_Illustrasjoner sjøsportssenter Flatøy
- 17_Solstudie Flatøy
- 18_Lokale og regionale verknader handel og boliger Midtmarka og Rotemyra
- 19_Miljøgeologiske grunnundersøkelser Flatøy
- 20_Mulighetsstudie termisk energiforsyning Flatøy
- 21_Landbruksfagleg utredning Flatøy
- 22_Notat Lokalklima Flatøy
- 23_Notat hotell Flatøy
- 24_Notat RIE Midtmarka og Rotemyra
- 25a_VAO rammeplan Overordnede prinsipper
- 25b_VAO-rammeplan - Kartvedlegg_21.01.19
- 26_Merknadsskjema planprogram for Midtmarka og Rotemyra
- 27_Merknadsskjema utvida plangrense for Midtmarka og Rotemyra
- 28_Notat Avvik mellom områdeplan og kommuneplanens arealdel
- 29_Plan for medverknad - Områdeplan Flatøy, revidert 06.06.2019

30_Planprogram vedteke i Meland formannskap 02.06.17

31_Process kring val av lokalvegsløysningar

32_WSP_Vurdering av gjennomføring av områdeplan Midtmarka, Rotemyra

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Kommunestyret i Meland vedtok i møte 15.10.2014, sak KS-59/2014, oppstart av ein offentlig områdeplan for Midtmarka og Rotemyra på Flatøy i Meland kommune. Til planarbeidet er det knytt eit planprogram vedteke 17.06.15 som gjer greie for planformål, prosess, medverknad, konsekvensutgreiingar med meir. Planprogrammet vart revidert 02.06.2017 i samband med utviding av planområdet.

Reguleringsarbeidet er gjennomført som eit offentlig-privat samarbeid, og den føreliggjande områdereguleringsplanen er utarbeidd for Vest-Land Eiendom AS av Opus Bergen AS i samarbeid med 3RW arkitekter AS. Meland kommune er planeigar, og sluttbehandlinga av planen går inn i Alver kommune.

Planprosess

Det vart gjennomført oppstartsmøte med kommunen og representantar frå forslagsstillar og plankonsulent Opus Bergen AS 12.12.2014.

Første utkast til planprogram vart utarbeidd i desember 2014 og handsama i regionalt planforum 17.2.2015. Formannskapet vedtok oppstart av planarbeidet 11.3.2015. Framlegget til planprogram vart kunngjort i avisa Nordhordland 25.3.2015. Folkemøte vart arrangert 23.4.2015. Frist for merknadar til planprogram var 7.5.2015. Det kom inn til saman 21 merknadar. Av desse var 8 frå offentlege myndigheiter og 13 frå private. Formannskapet vedtok planprogrammet 17.6.2015.

I samband med at Statens vegvesen starta arbeidet med kommunedelplan for ny E39, vart det i planprogrammet gjort framlegg om å etablere ein lokalveg over Flatøy parallelt med framtidig ny E39.

Plangrensa er difor utvida mot sør for tilkopling til lokalvegssystemet på søre Flatøy. Utvida plangrense og revisjon av planprogrammet vart vedteke lagt ut til offentlig ettersyn 29.3.2017. Det kom inn til saman 13 merknadar til varsel om utvida plangrense. Av desse var 7 frå offentlege myndigheiter og 6 frå private.

Utvida plangrense og revidert planprogram vart handsama 2.6.2017 og vedteke 14.6.2017.

Forslag til reguleringsplan vart sendt til 1. gongs handsaming 19.9.2019

Kort om planforslaget

Planområdet utgjer ca. 1 064 daa, og dekkjer i hovudsak utmarka på nordre del av Flatøy, unnateke friluftsområdet Håøyna i nordvest. Mesteparten av arealet er ubygd, men det finst spreidde hytter i strandsona, samt bustader og veganlegg lengst sør i planområdet. E39 delar planområdet i to: nordvest for vegen ligg Midtmarka og søraust for vegen ligg Rotemyra. Vest for E39 finst noko dyrka mark. Både Midtmarka og Rotemyra er sett av til bygg og anlegg i kommuneplanen sin arealdel 2015-2026 (KPA).

Målet med planen er å utvikle eit urbant bustadområde på Flatøy, som kan binde saman kommunesentera Frekhaug og Knarvik. Det har vore naudsynt å utforme ein overordna plan, som set rammer for omfang og mogeleg plassering av busetnad, næringsområde, skule, barnehagar, vegar, teknisk infrastruktur og grøntområde, og samstundes tek omsyn til natur- og kulturmangfaldet i området, for å styre utviklinga på Flatøy og den samla arealbruken i kommunen.

Hovudformåla i planframlegget er bustad, næring, og offentlege tenester (som barnehage, skule, idrettsanlegg), kombinert med samferdslesanlegg og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.



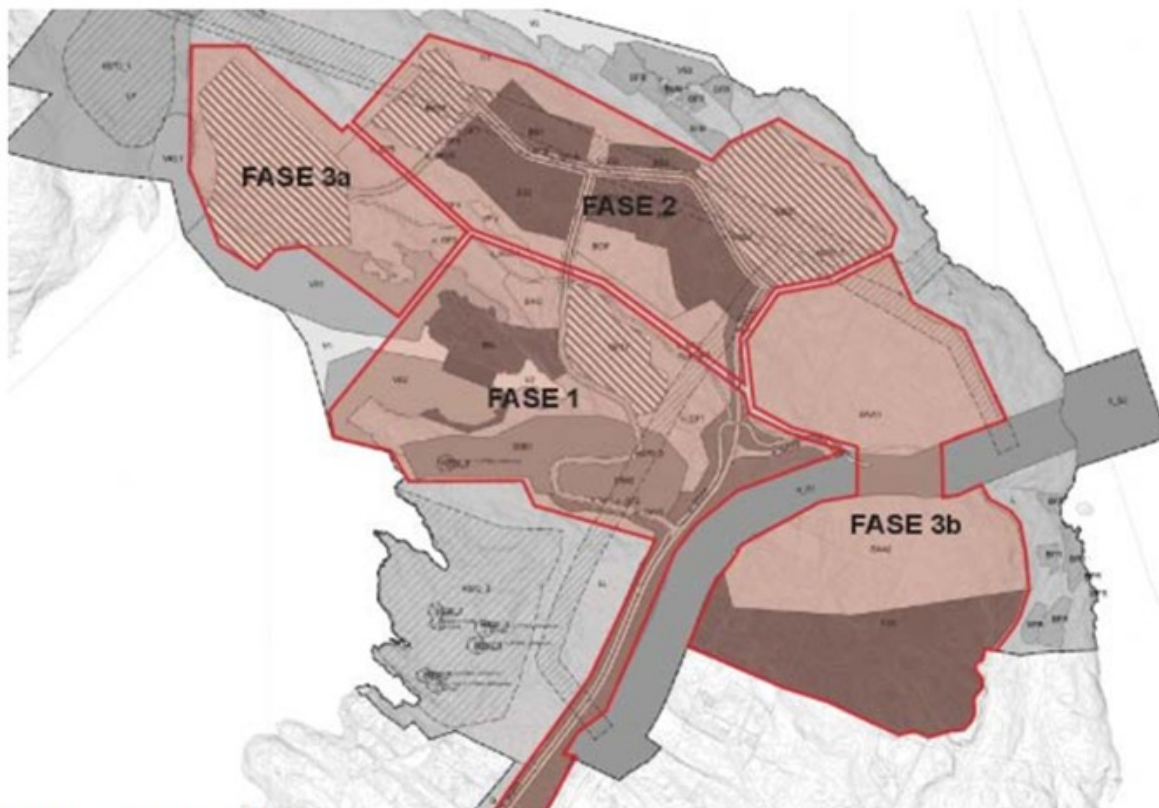
Illustrasjon, sammenheng mellom planområdet, regionssenter Knarvik og kommunesenter Frekhaug

For å utvikle Midtmarka og Rotemyra til eit berekraftig og urbant buområde, har ein nytta konseptet «10-minuttbyen», ein planleggingsstrategi som legg opp til at framtidige bebuarar skal nå daglege gjeremål innan 10 minutt gangavstand frå heimen. Korte gangavstandar, funksjonsblanding og god tilrettelegging for mjuke trafikantar er avgjerande faktorar for å skape eit godt, berekraftig bumiljø, der ein raskt kan bevege seg mellom bustad, arbeid, kollektivtransport, service, nærbutikk, rekreasjonsområde, samt offentlege tenestetilbod som skule, barnehage og idrettsfasilitetar som sjøsportssenter som er planlagt etablert som eit av dei første tiltaka i områdeutviklinga. Planprinsippet tilbyr nærleik til lokalmiljøet, og sikrar at nærområdet kan utviklast som levande og attraktive for bebuarane og brukarane av området. Ved områdeplanlegginga er det lagt vekt på å skape gode gang- og sykkelforbindelsar internt i planområdet og mot sentrale knutepunkt utanfor planområdet. Gang- og sykkelforbindelse til kollektivknutepunktet sør på Flatøy er regulert i denne områdeplanen og gang- og sykkelforbindelse mot Knarvik kan verte handsama med eigen detaljreguleringsplan.

Planprinsippet reduserer behovet for bilbruk og områdeplanen regulerar derfor for ei lågare parkeringsdekning enn det som den gjeldande kommuneplanen føreskriv.

Planprinsippet understøttar nasjonale målsetnader knytt til folkehelse og nasjonale og lokale

klimate mål.



Illustrasjon, utviklingsfasar.

Det vert planlagt for ei suksessiv utvikling når ein startar områdeutvikling i Fase 1. Dei siste områda som vert utvikla vil være Fase 3 (a, b). Kvart delområde skal detaljregulerast før utbygging kan begynne.

Planen er omfattande, og realisering av utbygginga vil gå over fleire tiår. Difor er det skissert tre fasar eller byggjetrinn, som indikerar eigna rekkefølge for utvikling av området. Vidare detaljering må gjerast i kommande detaljreguleringar. Planen opnar for om lag 3 000 bueiningar, hovudsakleg i konsentrerte bustadområde. Fordeling i dei tre fasane er: 590, 1 000 og 1 410 bueiningar. I tillegg legg planen opp til eit næringsareal på 40 000 m² BRA, fordelt på kontor 18 000 m², handel 6 000 m², tenesteyting 6 000 m² og hotell 10 000 m². Næringsarealet vert fordelt på de ulike fasane, med hovudtyngde i Fase 2 og 3, slik at områdeplanen sitt prinsipp om ei berekraftig utvikling utviklast fortløpande. For samferdsle er ny lokalveg inkludert gang- og sykkelsti regulert parallelt med E39. Lokalveg inkludert gang- og sykkelveg vert etablert i første fase, medan toplanskryss øvst i Skitnedalen kan bli etablert innan utbygging av tredje fase vert igangsett.

Områdeplanen skal sikre tilgjenge til Håøya og skal sikre at særleg Midtmarka framleis har verdi som friluftsområde for besøkande og framtidige bebuarar. Dette er gjort ved regulering av ein offentlig grøn-korridor sentralt gjennom planområdet. Den grønne korridoren skapar forbindelse mellom offentlig parkeringsplass/busstopp ved E39 og Håøya. Den grønne korridoren legg til rette for ulike friluftaktivitetar, samstundes som det er regulert gangveg som kan nyttast som tilkomst til Håøya.



Illustrasjon, grøn-korridor med gangvegar (raud) og ny kyststi til Håøya (gul)

I områdeplanen er det også regulert ein ny kyststi som vil tilby alternativ turrute til Håøya. Kyststi er vist med intensjonslinje i plandokumentet og gjennom planføresegner er det satt rekkefølgekrav for etablering av denne. Både Kyststien og gangvegar i den grønne korridoren skal så langt det er mogeleg tilby universell utforma tilkomst til Håøya og dermed bidra til at flest mogeleg får høve for å nytte dette område i rekreativ samanheng.

Berekraftige energiløysingar skal innarbeidast i planlegging, utbygging og drift av all verksemd på Midtmarka og i Rotemyra. Det skal byggjast ny hovudvassleidning som koplar seg til Lindås kommune sitt forsyningssystem ved Isdalstø. Innanfor planområdet vert det lagt til rette for kjeldesortering av avfall for ei effektiv og berekraftig resirkulering av dei største avfallsfraksjonane.

Ved full realisering av planframlegget vil det vera etablert ein meir urban og tett bustadmasse enn det som er norma i dag, i tråd med prinsippa for samordna areal- og transportplanlegging. Prinsippa i 10-minuttbyen skal gjere det mogleg å redusera bruken av privatbil. Nærområde kan få ei rekke nye tilbod (barnehage, skule, handel, sjøsportssenter mm.) og sannsynlegvis lagt til rette for eit mangfaldig sysselsettingsgrunnlag. Samstundes har planen fleire grønne areal som tek i vare både kulturminne og friluftsinnteressar. Flatøy/ Håøya sin funksjon som regionalt friluftsområde vert styrka, og offentleg tilkomst til strandsona betra.

Vurdering

Hovudformål

I kommuneplanens arealdel (KPA 2015) er planområdet avsett til bygg og anlegg, småbåthamn, idrettsanlegg, kaste- og låssettingsplass, samt eit krav om felles planlegging. Vidare seier KPA at ved planlegging av Midtmarka må krav til servicefunksjonar, barnehage og skule løysast innanfor planområdet. Utviklingsmål for planarbeidet er gjeve i planprogram for Midtmarka og Rotemyra, vedteke 07.06.2015 (vedlegg 30), og er som følgjer:

- Utvikle eit samfunn med gangavstandar til dei daglege behov.
- Leggje til rette for næringsareal i planområdet og slik at flest mogleg kan bu og arbeide på same stad.
- Leggje til rette for at delar av strandsona kan nyttast til sjøtilknytta nærings- og aktivitetstilbod, som til dømes hotell.
- Leggje til rette for å utvikla Midtmarka til eit klima- og energieffektivt bustad- og Næringsområde.
- Utvikle betre tilgjenge for friluftslivet på Flatøy og Håøya.
- Utvikle eit lokalt vegsystem over Flatøy, frå dagens kryss sør på Flatøy til dagens Hagelsund bru og kople Midtmarka og Rotemyra til E39.
- Utvikle ein høgkvalitets sykkelveg gjennom planområdet, frå Flatøy sør til Hagelsund bru, og kople denne til gang- og sykkelveg i planområdet.
- Utvikle eit område med miljøvennlege løysingar for transport, energi og avfallshandsaming.
- Leggje til rette for eit nærsenter med eit avgrensa handelstilbod, private og offentlege tenestetilbod.
- Styrke og vidareutvikle regionsenteret Knarvik, og leggja til rette for ei utvikling av aksa Frekhaug -Flatøy – Knarvik.

Framlegget er hovudsakleg i tråd med overordna plan og rådmannen sluttar seg til hovudgrepa i planforslaget som støtter opp under utviklingsmåla som er sett i planprogrammet. Før planforslaget vert sendt ut til offentlig ettersyn og fram mot 2. gongs handsaming, vurderer rådmannen at ein lyt gjere ein del endringar i plandokumenta. Desse er lista opp i konklusjonen og vedtaket.

Byggjetrinn

Områdeplanen har eit omfang som tilseier at planområdet vil vere under utvikling over ein lengre periode. Det vert vurdert at planområdet vil vere ferdig utvikla innanfor ein tidshorisont på om lag 40 år. Det kjem fram av planprogrammet at utbyggingstid og utbyggingstakt må sjåast i samanheng med fleire faktorar. Ein må sjå til marknadssituasjonen, utviklinga av regionale arbeidsplassar, samt utviklinga av regional og kommunal infrastruktur. Folketalsveksten i regionen og kommunen sine mål for utvikling og vekst er òg relevante faktorar.

Sidan utbygginga av ny E39 kan liggje mange år fram i tid, vil eit første byggjetrinn i planområdet ikkje verte bygd ut med toplanskryss mot E39. Storleiken på dei ulike utbyggingstrinna vil vere avhengig av kapasiteten på eksisterande kryss. Planen legg opp til utbygging i tre fasar. Alle byggeområda i planområdet skal detaljregulerast. Detaljregulering vil i stor grad følgje faseinndelinga, med unntak for fase 3, som er naturleg å dele inn i to delområde ved detaljregulering.

- Fase1 : Skitnedalsvika og Langholmen

- Fase2 : Midtmarka, Skjeljevikane og Fureberget
- Fase3a og 3b: Sørø Eidavika og Rotemyr, Midtmarka sør

For å sikre at utbyggingsområda innanfor kvar fase sin geografiske utstrekning vert bygd ut i sin heilheit, vurderer rådmannen at ein burde vurdere å leggje omsynssoner H810 – Gjennomføringssone, med krav om felles planlegging inn i plankartet.

Vegsystem

Utviklingsmålet for Flatøy når det gjeld trafikk, er å planleggje eit nytt lokalt vegsystem og å betre tilhøva for mjuke trafikantar gjennom eit overordna gang- og sykkelvegnett, jf. planprogrammet.

Lokalveg frå eksisterande kryss sør på Flatøy opna i utgangspunktet for to alternativ til traséar for lokalvegen:

- a) Vest for E39, frå Framo til Midtmarka vest for E39 eller
- b) Aust for E39, frå Framo over dagens Hjeltens bru, vidare til Rotemyra via oppgradert/ny veg og ny bru over E39 til Midtmarka.

Alternativ b) vart lagt til sides i ein tidleg fase sidan Statens Vegvesen ikkje vil opne for regulering av ny bru over E39, samt at det ikkje er inngått avtale om reguleringssamarbeid med grunneigarane i Rotemyra.

For lokalveg vest for E39 vart det i tidleg fase gjort ei landbruksfagleg utgreiing for tilråding av traséval. Den tilrår plassering av lokalveg så tett på E39 som mogleg. Etter innspel frå Flatøy bygdelaug vart òg alternativ trasé under Hjeltens bru greia ut vinter/vår 2018. Konsulent tilrådde å ikkje gå vidare med dette alternativet då det ikkje gjer vesentleg forskjell verken for støysituasjon eller trafikktryggleik, samt at kostnadane var svært usikre.

Områdereguleringa avklarar hovudstrukturen til den nye lokalvegen, gang- og sykkelssystemet og tilkomst til byggeområda innanfor planområdet. Det er regulert ein ny lokalveg som har innslag ved Framo i sør, vegen går deretter delvis parallelt med dagens E39 fram til betongblandeverket i nord, der koplars vegen seg på E39 via dagens kryss. Langs vestsida av lokalvegen er det regulert inn sykkelveg med fortau. Tilkost til Flatøy aust vert via Hjeltens bru, medan dagens kulvert under E39 er regulert til gang- og sykkelveg.

Lokalvegen er tilstrekkeleg for utbygginga som vil skje i fase 1 og 2, ved utbyggingsfase 3 er det stilt krav til nytt kryss mot E39 like ved Hagelsundbrua. Kryssløysinga er ikkje regulert i dette planforslaget, men det er sett av areal som er tilstrekkeleg for å detaljere krysset samt areal til ny trasé om E39 i framtida skal utvidas til 4-feltsveg.

Det er teikna inn ny tilkomst for Framo AS som er meir oversiktleg og trafiksikker enn dagens hovudtilkomst med tanke på køyremønster for tung transport. Løysinga er utarbeida i dialog med Framo AS sine plankonsulentar.

Hovudinfrastrukturen skal vere sikra gjennomførbar i områdereguleringa, og kommuneplanen sett krav til at utforming av vegen skal vere i samsvar med Statens vegvesens handbok N100. I plankartet følgjer ikkje tilkomstvegane som går til dei ulike byggeområda dette kravet, det føreligg heller ikkje vegteikningar til lokalvegen med tilhøyrande sykkelveg med fortau. Plankartet har òg manglande

påskrifter som vegbreidder, frisikt, avkøyrspiler, støysoner, annen veggrunn, skjærings- og fyllingsutslag mm.

Rådmannen vurderer at før offentlig ettersyn må vegsystemet i plankartet ha detaljeringsgrad lik ei detaljregulering.

Rådmannen vurderer at til 2. gongs handsaming må hovudinfrastrukturen vere sikra ved at lokalvegen, tilkomstvegar og gang- sykkelvegar er detaljprosjekterte og naudsynte vegtekniske teikningar er lagt ved planforslaget, sjølv om dette kan føre til endra linjeføring og nye løysingar.

Landbruk

Den planlagde lokalvegen på Flatøy vil få følgjer for gardsbruket som ligg til gbnr. 1/1 slik planforslaget no ligg føre. Konsekvensane for gardsbruket, uavhengig av traséval, fører til at driftsbygninga lyt rivast. Framføringa av ny lokalveg vil fragmentere dei fulldyrka teigane og truleg føre til at det ikkje lenger vil vere rasjonelt med sjølvstendig drift på garden.

Dei tre vegalternativa som vart utgreia i planprosessen blei sendt til Norsk Landbruksrådgiving for vurdering. Den landsbruksfaglege utgreiinga rådde til alternativet som ligg nærast til E39, med bakgrunn i at ein då fekk det største samanhengande jordbruksarealet total sett. Teigen vert liggjande på vestsida av lokalvegen, den vil vere å lett å drive og attraktiv som leigeareal. Tilrådinga er tatt høgde for i val av trasé.

Rådmannen rår til at ein markerar landbruksavkjørsel frå lokalvegen til jordbruksarealet i plankartet og at dei husa som skal rivast er merkt korrekt i kartet.

Uteopphald/leikeområde

Områdeplanen sett arealkrav til privat- og felles uteopphaldsareal ut frå bygningstype. Ein stor del av bustadane vil verta utforma som blokkleilegheiter. Arealkrava er generelt lågare enn kommuneplanens krav.

Kommuneplanen (KPA) sin definisjon av uteopphaldsareal (MUA) er følgjande:

«MUA er minste areal for opphald ute. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den einskilte bueining (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til leike og friområde.»

Planforslaget sett følgjande krav til uteopphaldsareal (MUA) i områder for konsentrert busetnad:

- I område for bustad i blokk (BBB1 og BBB2) og innanfor sentrumsføremål (BS) skal det setjast av eit privat uteopphaldsareal på minst 7 m² pr. bueining og felles uteopphaldsareal inkludert leikeareal på minst 25 m² pr. 100 m² BRA bustad. Inntil 15 m² av felles uteareal kan dekkast inn i offentlege rom. Minst 10 m² av kravet til felles uteopphaldsareal skal løysast på eigen grunn, inntil 3 m² av desse kan leggjast på tak.

Kommuneplanen (KPA) sett følgjande krav til uteopphaldsareal (MUA) i områder for konsentrert busetnad:

- For blokkbebyggelse er kravet i KPA til privat- og felles MUA det same som for områda regulert til konsentrert bebyggelse (50m² privat og 50m² felles). KPA opnar for at ved bymessig utbygging med gatestruktur eller ved blokker over 3 etasjar kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan. Samla MUA skal likens vere 100m² per bueining.

Avvik mellom planforslaget og kommuneplanen vedrørande uteopphaldsareal:

Planforslaget	Kommuneplan
Privat MUA= 7m ² per bueining	Privat MUA= 50m ² per bueining.
Felles MUA, inkludert leikeareal= 25m ² per 100m ² bruksareal bustad Felles MUA, 15m ² av de totalt 25m ² per 100m ² bruksareal bustad, kan vere plassert i offentlege områder, resterande 10m ² skal vere plassert på eigen grunn. Samla MUA= Ukjent m ² per bueining. <u>Til dømes:</u> · Byggjar ein bueiningar med buareal på 50m² vil dei få ein samla MUA (privat og felles) på 19,5m² per bueining. · Byggjar ein bueiningar med buareal på 100m² vil dei få ein samla MUA (privat og felles) på 32m² per bueining.	Felles MUA, utanom leikeareal=50m ² per bueining. Felles MUA=50m ² per bueining, skal vere løyst/plassert enten på eigen grunn eller ved avsett fellesareal for fleire bustader innanfor eit bustadområde. Samla MUA=100m ² per bueining.

Konsekvens om ein opnar for at deler av felles MUA kan vere løyst i offentlege områder:

Planforslaget legg opp til at delar av felles uteopphaldsareal (inkludert leikeareal) for bustader kan leggjast i områder avsett til offentlege formål. Det medfører at kommunen risikera å sitte med ansvaret for opparbeiding, drift og vedlikehald av dei tiltaka som vert lagt til desse områda.

Rådmannen vurderer at uteopphaldsareal (MUA) må løysast innanfor dei enkelte utbyggingsområda, og at reguleringsføresegna om uteopphaldsareal må endrast i høve til den ein kvar tids gjeldande kommuneplan. Planforslaget må korrigerast i høve til rådmannens vurderingar før offentlig ettersyn. Ved seinare detaljregulering av dei enkelte utbyggingsområda innanfor planområdet, kan ein sjå nærmare på andre løysningar for uteopphaldsareal.

Når det gjeld område BFS som er eit eksisterande bustadfelt, legg ikkje planforslaget opp til ein framtidig utbygging innanfor område. Rådmannen vurderer at BFS feltet er overflødig, og i sin heilhet kan takast ut av planforslaget.

Utnyttingsgrad/byggjehøgder/estetikk

Utnyttingsgrad

I samsvar med vedtatt planprogram er det innanfor planområdet regulert for ein urban busetnad med relativ høg utnytting. Maksimal utnyttingsgrad innanfor byggjeområda er oppgjeve i reguleringsføresegn § 4.1.1. i same paragraf er det satt krav til maksimal byggjehøgde. Det understrekast at ein i områdeplanen har valt å oppgje maksimal utnyttingsgrad som %BRA og ikkje %BYA som vert brukt i kommuneplanens føresegn. Byggjeområde innanfor denne områdeplanen har eit bebygd areal (BYA) på ca. 50%.

Rådmannen vurderer at avviket mellom kommuneplan (30 %BYA) og områdeplan reflekterer vedtatt planprogramets ambisjon om å legge til rette for ein tett bygningsstruktur med urbane kvalitetar. For å oppnå dette, er utnyttingsgrad for dei enkelte byggjeområda auka noko utover det som kommuneplanen tillèt.

Byggjehøgder

Av tabellen under kan ein sjå at planforslaget i fleire område legg opp til ein byggjehøgde (kolonnen til høgre) som er over kommuneplanens krav på 9 meter. Planen representerer eit høgare nivå enn det som har vore godkjent i kommunen tidlegare. Formannskapet fekk ei prinsippsak til vurdering i møte 17.10.2018, FS-sak 93/2018, men det vart ikkje gjort noko vedtak om prinsipielle avgrensingar då. Rådmannen har ingen ytterlegare kommentarar til planlagde byggjehøgder for dette planområdet.

BBB1	140 %	13,0 m
BBB2	140 %	13,0 m
BS1	150 %	14,0 m
BS2	150 %	14,0 m
BS3	160 %	14,0 m
BS4	150 %	20,0 m
BS5	120 %	20,0 m
BU	60 %	8,0 m
BBH	40 %	8,0 m
BIA	15 %	8,0 m
BKB1	150 %	14,0 m
BKB2	100 %	8,0 m
BKB3	120 %	14,0 m
BKB4	110 %	14,0 m
SAA1	60 %	20,0 m
SAA2	60 %	20,0 m

Estetikk

Det kjem fram av reguleringsføresegna § 2.1.2 at tiltak innanfor planområdet skal utarbeidast i tråd med utarbeidd kvalitetsprogram. Rådmannen vurderer at kvalitetsprogrammet som vert lagt til grunn for utforming av tiltak er i tråd med kommuneplanens krav til estetikk.

Før planen vert sendt ut på offentleg ettersyn, må plankartet vere oppdatert med maks byggehøgde og utnyttingsgrad (TU) for alle byggeområda.

Rådmannen rår til at ein til 2. gongs handsaming ser på prinsippa i kvalitetsprogrammet som gjeld byggeskikk, fasade, leikeplasser mm og at dei er ivaretekt under fellesføresegnene og i krava sett til dokumentasjon ved rammeløyve (utomhusplan).

Friluftsliv

Nordre del av Flatøy er i dag eit inngrepsfritt naturområde med unntak av nokre hytter og naust. Som følge av planen vil området verte transformert frå urørt naturlandskap til ein urban tettstad, og dei menneskeskapte stiane og turdraga må gå tapt. I planprogrammet er eit av utviklingsmåla å betre tilgjengelegheita for friluftslivet på Flatøy og Håøy. Plangrepa som er tatt for å nå målet er ein regulert gang- og sykkelsti frå hovudvegen gjennom planområdet mot Håøy, kyststi langs vestsida med Flatøyosen, tilrettelegging for tilkomst for kajakk/kano og grønne strukturar mellom byggjeområda.

Dagens tursti gjennom til Håøy vil verte fjerna og erstatta av gang- og sykkelsti, denne er sikra opparbeida i føresegnene. Rådmannen er positiv til at stien og tilkomsten til Håøya er ivaretatt gjennom planen og at stien går via ein samanhengande grøntkorridor sentralt i planområdet. Dette er det òg krav om i KPA §11-10 nr 3: *Turvegen til Håøytoppen skal takast vare på i min. 20 m brei korridor.* Siste delstykket av gang- og sykkelstien skal detaljreguleras i byggjeområde BKB4. Rådmannen rår til at ein heimlar slutføring av stien i føresegnene, både i BKB4 og heilt fram til plangrensa mot Håøya.

I området for idrett er det tillate med tiltak knytt til umotorisert sjøsport. Oppføring av kaianlegg, klubbhus, lagringsanlegg m.m. vil gjere strandsona meir tilgjengeleg både frå land og frå Flatøyosen. Dette, saman med kyststien, gjer strandsona funksjonell og førebygger privatisering. Rådmannen vurderer at planforslaget legg til rette for friluftsliv der folk bur, samt at den sikrar universelt utforma tilgang til det regionale friluftsområde på Håøy og Flatøyosen.

Det er i KU for Friluftsliv og barn og unge føreslått avbøtande tiltak i anleggs- og driftsperioden som å sikre tilgang til Håøy i denne fasen av utbygginga. Det er òg føreslått tiltak for å oppnå best mogleg friluftstilbod i planområdet. Rådmann rår til at desse vert gjennomgått og heimla i føresegnene.

Kulturminne

Det er definert fire kulturmiljø innanfor planområdet: Flatøy vest, Skitnedalen/Midtmarka, Håøyna og Rotemyra der det er flest enkeltminne på Flatøy vest med 6 steinalderlokalitetar, steingjerde, jordkjellar og sjøhus/notbu.

Dei automatisk freda kulturminna innanfor planområdet er verna i planen gjennom omsynssoner. Desse ligg skjerna i landbruksområdet LL på Flatøy vest samt på Håøy, med unntak av ein buplass frå steinalderen. Den vert liggande i byggesona BBB1 med ei mindre omsynssone og vert ein del av utearealet til bustadane.

Det vert ei vesentleg endring av landskapet innanfor det definerte kulturmiljøet i Skitnedalen/Midtmarka. Skytebana og skytegravene vert øydelagde, truleg også notbu på gbnr. 1/405 og steingjerde. Skøytedammen og notbuene på gbnr. 1/1 vert derimot bevarte, men det opphavlege landskapet rundt vert endra. Eit avbøtande tiltak vil vere å bevare landskapet rundt, særleg notbuene, slik at dei vert liggande i opphavleg landskap. Vidare vert det rådd til at ein bør unngå å leggje til rette for småbåthamn nær notbuene.

Det vert i planskildringa oppmoda til å ta omsyn til enkeltminne og utforme tiltak så varsamt som mogleg for å bevare mest mogleg av kulturminna og opplevingsverdi knytt til desse. Rådmann rår til at det vert tatt inn i utomhusplan at den skal vise korleis kulturminne vert ivaretatt i uteopphaldsarealet og at ved etablering av småbåthamn i VS1-2 skal det takast omsyn til notbuene.

Miljø

Det er i følge konsekvensutgreiing for naturmangfald registrert fem naturtypar innanfor planområdet: éi hagemark, to naturleg fisketomme innsjøar/tjern og to kystmyrar. Det er ikkje prioriterte viltområder på Flatøy. I alt 9 raudlisteartar er registrert innanfor influensområdet, derav 8 fugleartar og 1 sommarfuglart. Midtmarka og Rotemyra har, saman med influensområdet, middels verdi som landskapsøkologisk element. Middels verdi har òg tema som vassmiljø/miljøtilstand og naturtypar i saltvatn. Temaet funksjonsområde for fisk og andre ferskvassartar har liten verdi. Det finst ingen verneområde i det gjevne planområdet i medhald av Naturmangfaldlova. Samla verdigrunnlag for naturmangfald er vurdert til *liten til middels*.

Det er i KU for Naturmangfald føreslått konkrete tiltak for å avbøte på skadar i anleggs- og driftsperioden. Rådmann rår til at desse vert gjennomgått og heimla i føresegnene. Dette gjeld mellom anna overvaking av vasskvaliteten i vassløp og byggjegrænse mot vassløpa.

Folkehelse

Gå- og sykkelvennlege nærmiljø kan bidra til betre sosial helse og auka sosial kontakt. Teneste- og handelstilbod skal ha universelt utforma tilgang og ligga i gåavstand frå bustader og kollektiv transport. Ny kyststi og turveg mot Håøya vil gjere dette friområdet tilgjengeleg for nye brukarar frå heile Nordhordland. Dei delane av kyststien der det er praktisk mogeleg skal vera universelt utforma, og det er lagt opp til rundløyper som skal sikra tilgang til strandsona for alle. Turveg mot Håøya gjennom planområdet skal opparbeidast slik at alle innbyggjargrupper kan nytta denne. Mellom buområda er det regulert grøntstruktur for rekreasjon, friluftsliv og leik. Det skal settast krav til opparbeiding av private og offentlege opphalds- og møteplassar samt leikeområde i bustadområda.

Den breie variasjonen av aktivitetsfremjande tilbod som vert mogeleg med denne planen er rådmannen positiv til. Planforslagets innhald opnar for at fleire menneske med ulike interesser kan bruke områda om det måtte vere sjøsport, sykkelport eller turgåing. Fokuset på gåande og syklande understøttar òg nasjonale målsettingar knytt til folkehelse.

Bustadsosial struktur

Det er eit generelt behov for bustadbygging i eit bustadsosialt perspektiv for å sikre målet om at flest mogleg kan bu godt i eigen bustad i den nye kommunen. Dette som følge av at Alver kommune vil ha eit lavt antall bustadsosiale tiltak i forhold til befolkningsstørrelse samanlikna med landsgjennomsnitt og nabokommunar.

Rådmann vurderer at det fram mot 2. gongs handsaming vert gjort vurderingar knytt kommunen sitt behov for bustadsosial struktur i områdeplanen, og at dette vert heimla i føresegnene.

Økonomi

Planforslaget legg til rette for offentlig lokalveg som må overtakast av kommunen for drift og vedlikehald. Kostnadsfordeling til offentlege anlegg som skal byggast ut etter planen vil ein kunne ta

stilling til i ein utbyggingsavtale. Prinsipp for inngåing av ein slik avtale er heimla i KPA pkt 1.3.

Det er gjort ei overordna vurdering av finansiering og opparbeiding av ny offentleg infrastruktur i regi av WSP, vedlegg 32. Vurderinga er lagt ved saka og rådmannen ber om at denne vert gjennomgått og naudsynte endringar vert gjort før offentleg ettersyn og evt. fram mot 2. gongs handsaming.

Konklusjon

Områdeplanen for Midtmarka og Rotemyra er viktig for tilrettelegging av vekst og utvikling i regionen. Planen opnar for ei langsiktig tenking ved å gjere det mogeleg å få ei urban utbygging med høg kvalitet også utanfor bykjernen, i eit klimavenleg perspektiv. Området er kopla på eksisterande hovudinfrastruktur, og har eit potensiale når det gjeld innbyggjartal som legg til rette for å satse på kollektive løysingar i større grad enn i dag. Området byggjer opp om Knarvik som regionsenter, og kan bidra til å dempe utpendlinga mot byen.

Områdeplanen har ein overordna karakter når det gjeld sjølve utbyggingsområda, men skal løyse hovudgrepa for infrastrukturen og sette tydelege kvalitetsmål. For nokre tema trengs meir presisering slik at rammene for seinare detaljregulering og til slutt gjennomføringsfasen er tydelege. Detaljreguleringa må elles skje tråd med den til ein kvar tid gjeldande overordna strategi for utvikling av Alver.

Vidare vurderer rådmannen at planforslaget kan leggjast ut til offentleg ettersyn når desse endringane er gjort:

- Det er i konsekvensutgreiingane som ligg til planen lista opp avbøtande tiltak for anleggsfasen og driftsfasen av utbygginga. Fleire av tiltaka er ikkje følgt opp i føresegnene. Rådmannen vurderer at konsekvensutgreiingane må gjennomgåast og aktuelle avbøtande tiltak må heimlast i føresegnene og eventuelt i utomhusplan.

Generelt:

- Alle plandokumenta må samsvare med kvarandre og korrigerast for feil
- Plandokumenta må som hovudregel følgje krava gitt i KPA
- Plandokumenta må oppdaterast i samsvar med sjekkliste gitt av kommunen

Føresegner:

- Heimle sluttføring av gang- og sykkelsti i BKB4 og fram til friluftformålet på Håøy
- Vurdere omsynssone Felles planlegging for dei ulike byggjetrinna
- Heimle omsyn til kulturminner i utomhusplan og ved etablering av småbåthamn
- Regulerer avkjørsel frå lokalvegen til jordbruksarealet på gbnr. 1/1
- Ta inn føresegn om Plan for massehandtering og Krav til støyfagleg utgreiing som dokumentasjon ved søknad om rammeløyve
- Ta inn føresegn om universell utforming gitt i KPA: minimum 50 % av nye bueiningar utformast som tilgjengeleg bueining.
- Følgje krav i KPA om minste uteopphaldsareal
- Vurdere endringar i samsvar med vurdering gitt av WSP

Plankart:

- Vegane må ha påskrift lik ei detaljregulering (vegbreidder, støysoner, anna veggrunn, friskt, byggegrense, skjærings- og fyllingsutslag mm)
- Byggjehøgder og utnyttingsgrad (TU) må påførast byggjeområda
- Riktig påskrift for bygningar som skal rivas
- Regulere avkøyrspiler til jordbruksareal og andre aktuelle stadar
- Vurdere omsynssone Felles planlegging for dei ulike byggjetrinna
- Ta inn prefiks offentleg og felles i teiknforklaring
- Feltet BFS vert tatt ut av plankartet

Vidare har rådmann nokre punkt til planforslaget som ein ber om vert utarbeidd/vurdert før 2. gongs handsaming av planen:

- Detaljprosjekter vegsystemet som ligg i planforslaget
- Avklare utfordringar knytt til minste uteopphaldsareal og krav i kommuneplanens arealdel
- Vurdere om prinsippa gitt i Kvalitetsprogrammet er ivaretatt i føresegnene
- Vurdere kommunen sitt behov for bustadsosial struktur
- Oppdatere overordna plan for vann, avløp og overvann

Framlegg til vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg Utval for drift og utvikling følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra, Planid 125620150002, vist på plankart sist datert 21.05.2019 , med tilhøyrande føresegner datert 21.05.2019 på følgjande vilkår:

- Det er i konsekvensutgreiingane som ligg til planen lista opp avbøtande tiltak for anleggsfasen og driftsfasen av utbygginga. Fleire av tiltaka er ikkje følgt opp i føresegnene. Rådmannen vurderer at konsekvensutgreiingane må gjennomgåast og aktuelle avbøtande tiltak må heimlast i føresegnene og eventuelt i utomhusplan.

Generelt:

- Alle plandokumenta må samsvare med kvarandre og korrigerast for feil
- Plandokumenta må som hovudregel følgje krava gitt i KPA
- Plandokumenta må oppdaterast i samsvar med sjekkliste gitt av kommunen

Føresegner:

- Heimle sluttføring av gang- og sykkelsti i BKB4 og fram til friluftformålet på Håøy
- Vurdere omsynssone Felles planlegging for dei ulike byggjetrinna

- Heimle omsyn til kulturminner i utomhusplan og ved etablering av småbåthamn
- Regulerer avkjørsel frå lokalvegen til jordbruksarealet på gbnr. 1/1
- Ta inn føresegn om Plan for massehandtering og Krav til støyfagleg utgreiing som dokumentasjon ved søknad om rammeløyve
- Ta inn føresegn om universell utforming gitt i KPA: minimum 50 % av nye bueiningar utformast som tilgjengeleg bueining.
- Følgje krav i KPA om minste uteopphaldsareal
- Vurdere endringar i samsvar med vurdering gitt av WSP

Plankart:

- Vegane må ha påskrift lik ei detaljregulering (vegbreidder, støysoner, anna veggrunn, friskt, byggegrense, skjærings- og fyllingsutslag mm)
- Byggjehøgder og utnyttingsgrad (TU) må påførast byggeområda
- Riktig påskrift for bygningar som skal rivas
- Regulere avkøyrspiler til jordbruksareal og andre aktuelle stadar
- Vurdere omsynssone Felles planlegging for dei ulike byggjetrinna
- Ta inn prefiks offentleg og felles i teiknforklaring
- Feltet BFS vert tatt ut av plankartet

Vilkåra må vere oppfylt og plandokumenta oppdatert før planforslaget vert sendt ut på offentleg ettersyn.

Vidare har rådmann nokre punkt til planforslaget som ein ber om vert utarbeidd og vurdert før 2. gongs handsaming av planen:

- Detaljprosjektere vegsystemet som ligg i planforslaget
- Avklare utfordringar knytt til minste uteopphaldsareal og krav i kommuneplanens arealdel
- Vurdere om prinsippa gitt i Kvalitetsprogrammet er ivaretatt i føresegnene
- Vurdere kommunen sitt behov for bustadsosial struktur
- Oppdatere overordna plan for vann, avløp og overvann

Utval for drift og utvikling - 86/2019

UDU - behandling:

Det kom fram at Åse Sudmann er grunneigar til delar av planområdet.

Det kom forslag på at Åse Sudmann vart erklært inhabil i saka.

Avrøysting:

Med tilvisning til forvaltningsloven § 6 a vart Åse Sudmann samrøystes erklært inhabil.

Åse Sudmann gjekk frå ved handsaming av saka.

Framlegg til vedtak frå Åshild Aamli, MDG:

Planen blir avvist. Det vil ikkje vere trong for større utbygging i Alver kommune i overskuelig framtid. Langsiktige miljøomsyn må kome framfor utbygging.

Avrøysting:

Utsetjingsframlegget til Åshild Aamli fekk 1 røyst for, (MDG), 7 røyster mot, (2 AP, 2 H, 1 SP, 1 KrF,

1 FrP), og fall.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 7 røyster for, (2 AP, 2 H, 1 SP, 1 KrF, 1 FrP), 1 røyst mot, (MDG), og er såleis vedteke.

UDU - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg Utval for drift og utvikling følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra, Planid 125620150002, vist på plankart sist datert 21.05.2019 , med tilhøyrande føresegner datert 21.05.2019 på følgjande vilkår:

- Det er i konsekvensutgreiingane som ligg til planen lista opp avbøtande tiltak for anleggsfasen og driftsfasen av utbygginga. Fleire av tiltaka er ikkje følgt opp i føresegnene. Rådmannen vurderer at konsekvensutgreiingane må gjennomgåast og aktuelle avbøtande tiltak må heimlast i føresegnene og eventuelt i utomhusplan.

Generelt:

- Alle plandokumenta må samsvare med kvarandre og korrigerast for feil
- Plandokumenta må som hovudregel følgje krava gitt i KPA
- Plandokumenta må oppdaterast i samsvar med sjekkliste gitt av kommunen

Føresegner:

- Heimle sluttføring av gang- og sykkelsti i BKB4 og fram til friluftformålet på Håøy
- Vurdere omsynssone Felles planlegging for dei ulike byggjetrinna
- Heimle omsyn til kulturminner i utomhusplan og ved etablering av småbåthamn
- Regulerer avkjørsel frå lokalvegen til jordbruksarealet på gbnr. 1/1
- Ta inn føresegn om Plan for massehandtering og Krav til støyfagleg utgreiing som dokumentasjon ved søknad om rammeløyve
- Ta inn føresegn om universell utforming gitt i KPA: minimum 50 % av nye bueiningar utformast som tilgjengeleg bueining.
- Følgje krav i KPA om minste uteopphaldsareal
- Vurdere endringar i samsvar med vurdering gitt av WSP

Plankart:

- Vegane må ha påskrift lik ei detaljregulering (vegbreidder, støysoner, anna veggrunn, frisikt, byggegrense, skjærings- og fyllingsutslag mm)
- Byggjehøgder og utnyttingsgrad (TU) må påførast byggjeområda
- Riktig påskrift for bygningar som skal rivas
- Regulere avkøyrspiler til jordbruksareal og andre aktuelle stadar
- Vurdere omsynssone Felles planlegging for dei ulike byggjetrinna
- Ta inn prefiks offentleg og felles i teiknforklaring
- Feltet BFS vert tatt ut av plankartet

Vilkåra må vere oppfylt og plandokumenta oppdatert før planforslaget vert sendt ut på offentleg ettersyn.

Vidare har rådmann nokre punkt til planforslaget som ein ber om vert utarbeidd og vurdert før 2.

gongs handsaming av planen:

- Detaljprosjektere vegsystemet som ligg i planforslaget
- Avklare utfordringar knytt til minste uteopphaldsareal og krav i kommuneplanens arealdel
- Vurdere om prinsippa gitt i Kvalitetsprogrammet er ivaretatt i føresegnene
- Vurdere kommunen sitt behov for bustadsosial struktur
- Oppdatere overordna plan for vann, avløp og overvann