



## Møtebok for Formannskapet

**Møtedato:** 25.09.2019  
**Møtestad:** Møterom 3  
**Møtetid:** 13.00 - 14.40

Møtet vart styrt av ordførar Øyvind H. Oddekalv, AP.

Medlemmene var innkalla i skriv dat. 18.09.2019.

Kommuneplanleggar Kristin Nåmdal orienterte om status og arbeidet framover med kommuneplanen.

Formannskapet vedtok samrøystes å ha eit ekstra kommunestyremøte 16. oktober 2019 kl. 17.00.

Møtedeltakarar	Parti	Rolle
Øyvind H. Oddekalv	AP	Ordførar
Nils Marton Aadland	H	Varaordførar
Anne Grete Eide	AP	Medlem
Sigmund Larsen	FrP	Medlem
Marit Samnøy Jøssang	KRF	Medlem
Silje Ingelin Sæterstøl	V	Medlem
Sølvi Norunn Knudsen	SP	Varamedlem

Forfall meldt frå følgjande medl.	Parti
Per Kristian Holmetun	SP

**Desse møtte frå administrasjonen:** Rådmann Martin W. Kulild og sektorsjef teknisk Anny Bastesen.

Protokollførar: Randi Hilland

1.oktober 2019

Øyvind H. Oddekalv  
ordførar

Randi Hilland  
konsulent

## Sakliste

<b>Saknr</b>	<b>Tittel</b>
70/2019	Godkjenning av innkalling og sakliste
71/2019	Godkjenning av møteprotokoll
72/2019	Hovudanlegg avlaup Holmeknappen - Tveit, utvida kostnadsramme
73/2019	Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra på Flatøy - framlegging for styringsgruppa
74/2019	Aktuelle saker

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Randi Helene Hilland		19/1847

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
70/2019	Formannskapet	PS	25.09.2019

## Godkjenning av innkalling og sakliste

### Saksopplysningar:

#### Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

#### Formannskapet - 70/2019

#### FS - behandling:

Det vart vedteke å opprette aktuelle saker.

#### FS - samrøystes vedtak:

Innkalling og sakliste med 1 ekstrasak vert godkjent.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/1847

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
71/2019	Formannskapet	PS	25.09.2019

## Godkjenning av møteprotokoll

### Vedlegg:

Protokoll - Formannskapet - 11.09.2019

### Saksopplysningar:

### Framlegg til vedtak:

Møteprotokoll frå møte 11.09.2019 vert godkjent.

### Formannskapet - 71/2019

### FS - behandling:

### FS - samrøystes vedtak:

Møteprotokoll frå møte 11.09.2019 vert godkjent.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anny Bastesen	FA-M30	19/1836

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
72/2019	Formannskapet	PS	25.09.2019
46/2019	Kommunestyret	PS	25.09.2019

## Hovudanlegg avlaup Holmeknappen - Tveit, utvida kostnadsramme

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Hovudanlegg avlaup for strekningen Holmeknappen – Tveit er eit prosjekt som har lagt inne i økonomiplan investeringar over fleire periodar. Prosjektet heng saman med ferdig tilrettelagt saneringsprosjekt for området Brakstad - Tveit, i samband med framføring av ny hovudleidning for vassforsyning i dette området. Etappen Holmeknappen – Tveit er eitt av dei siste delprosjekta i dette relativt store løftet som starta i 2011.

Kostnadsramma for delprosjektet er 25,7 mill kroner, fordelt likt på vatn og avlaup med kr 12,85 mill på kvar. Av denne totalramma er kr 17,2 mill sett av i budsjettet for 2019.

Kostnadsauken er knytt til framføring av utsleppsleidningen til sjø, frå slamavskiljarane som blir plassert under regulert parkeringsplass. Parkeringsplassen ligg ved krysset mellom kommunal veg Holmeknappen og Fv 564 Rosslandsvegen. Utsleppsleidningen er planlagt lagt i borehol. Ved gjennomføring av borehola har det oppstått problem som gjer at det må nyttast annan og dyrare teknikk enn opprinneleg planlagt. Den godkjente kostnadsramma dekkjer ikkje denne kostnadsauken.

#### Vurdering

I planleggings- og prosjekteringsfasen vart det gjort undersøkingar og prøveboringar for å sikre at løysinga skulle vere gjennomførbar, som vanleg er. Prøveboringane gjekk fint og ingen feil vart avdekka. Boringsentreprenør starta arbeidet etter planen. I august 2019 begynte det å oppstå problem i borehola; ny borekrone knakk, hola raste saman, verktøyet står no fast. Entreprenøren har prøvd ulike metodar for å løyse problema, men måtte gje opp i september. Rådmannen har derfor raskt måtta sjå på andre metodar for å få det reinsa avlaupsvatnet ut til sjø.

Den alternative boremetoden som rådmannen no har vurdert nærare, er basert på godt kjent Nordsjø-teknikk der det blir nytta vasstrykk i staden for lufttrykk (forenkla framstilt). Den nye boringsentreprenøren er sikker på at metoden vil løyse problemet, men teknikken er betydeleg dyrare enn tradisjonell boring. Det er gjort følgjande kostnadskalkyle:

- 5,1 mill for boringsarbeida

- 1,0 mill for tilrigging og førebuing
- 0,3 mill for uføresette kostnader

Totalsum for dette alternativet blir 6,4 mill kroner.

Rådmannen har sett på andre løysingar også, med utsleppsleidning i grøft langs vegen ned mot Holmeknappen. Dette vil medføre total utskifting av dei gamle bruene og berøre ei rekkje kulturminne, i tillegg til at vegen må oppgraderast betydeleg for å tole anleggstrafikk. Dette alternativet vart drøfta med fylkeskonservatoren våren 2018, og ein kom fram til følgjande kostnadskyle:

- 3,8 mill for grøftetrasé og tilknytning pumpestasjon
- 5,0 mill for bruarbeid
- 0,8 mill for sjøleidning
- 1,1 mill for prosjektering
- 1,1 mill for uføresette kostnader

Totalsum for dette alternativet blir 11,8 mill kroner. På grunn av kostnadsnivået har rådmannen valt å ikkje arbeide vidare med dette alternativet.

Folkehelse: ikkje relevant i denne saka.

Miljø: delprosjektet er det siste avgjerande leddet i arbeidet med å sanere gamle private avlaup og hindre ureining frå avlaup i området Brakstad – Tveit – Holme – Holmeknappen.

Økonomi: auka investeringsramme er nødvendig dersom prosjektet skal ferdigstillast.

### **Konklusjon**

Rådmannen rår til at den alternative metoden for å lage borehol til sjø blir valt. Det inneber ei utvida ramme for avlaupsdelen av prosjektet på kr 6,4 millionar. Når det gjeld evt fråtrekk for utgifter til arbeidet som ikkje kunne utførast som planlagt, vil kommunen vil gå i dialog med den opprinnelege boringsentreprenøren i høve til kostnadsdekking. Ei avrekning her vil ikkje vere klar tidsnok til å få ei justert ramme som prosjektet kan arbeide etter, men vil gå inn i sluttoppgjeret for prosjektet.

Rådmannen rår til at prosjektet ikkje stoppar opp, det ville medføre at heile avlaupssaneringa ikkje blir realisert.

Kostnadsauken blir finansiert ved bruk av lånemidlar.

### **Framlegg til vedtak:**

«Kommunestyret godkjenner at ramma for prosjekt 662, Hovudanlegg avlaup Holmeknappen – Tveit, blir auka med kr 6 400 000 eks mva. Kostnadsauken blir finansiert ved bruk av lånemidlar.»

### **Formannskapet - 72/2019**

### **FS - behandling:**

**FS – samrøystes framlegg til vedtak:**

Kommunestyret godkjenner at ramma for prosjekt 662, Hovudanlegg avlaup Holmeknappen – Tveit, blir auka med kr 6 400 000 eks mva. Kostnadsauken blir finansiert ved bruk av lånemidlar.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Alexander Helle	Plannavn-Offentleg områderegeringsplan for Midtmarka og Rotemyra, Flatøy, Komnr-1256, FA-L12	19/1175

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
73/2019	Formannskapet	PS	25.09.2019

## Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra på Flatøy - framlegging for styringsgruppa

### Vedlegg:

- 01\_Plankart 21.05.19
- 02\_Føresegner 21.05.19
- 03\_Planskildring
- 06\_KU Naturmangfald Flatøy
- 04\_KU Landskap 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 grunnundersøkinger 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
- Plan for medverknad - Områdeplan Flatøy, revidert 06.06.2019
- Prosess kring val av lokalvegsløysningar
- Notat: Avvik mellom områdeplan og kommuneplanens arealdel



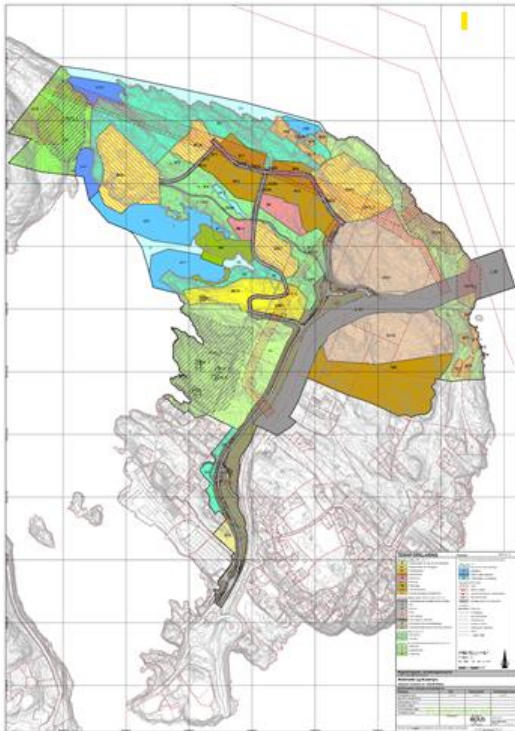
## Saksopplysningar:

### Bakgrunn

Kommunestyret i Meland vedtok i møte 15.10.2014, sak KS-59/2014, oppstart av ein offentleg 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 offentleg-privat samarbeid, og den føreliggjande områderegeringsplanen 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

### Skildring av planframlegget



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.

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 kultur mangfaldet i området, for å styre utviklinga i området 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.

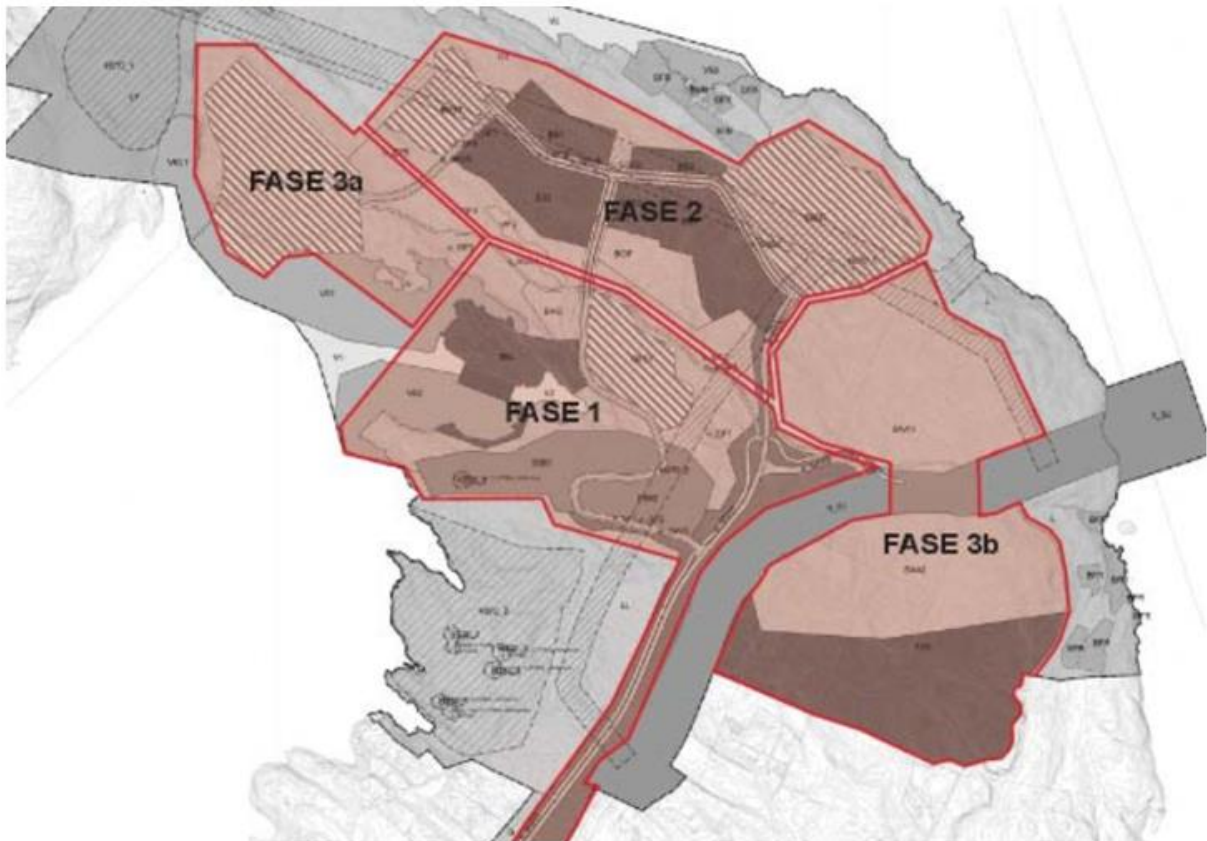


*Illustrasjon, sammenheng mellom planområdet, regionssenter Knarvik og kommunesenter Frekhaug*

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 bli 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 klimamål.



*Illustrasjon, utviklingsfaser.*

*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 byggetrinn, 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 m<sup>2</sup> BRA, fordelt på kontor 18 000 m<sup>2</sup>, handel 6 000 m<sup>2</sup>, tenesteyting 6 000 m<sup>2</sup> og hotell 10 000 m<sup>2</sup>. 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 igangssett.

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 offentleg grøn-korridor sentralt gjennom planområdet. Den grønne korridoren skapar forbindelse mellom offentleg 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 gangveggar (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 gangveggar 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 sysselsetningsgrunnlag. Samstundes har planen fleire grønne areal som tek i vare både kulturminne og friluftinteresser. Flatøy/ Håøya sin funksjon som regionalt friluftsområde vert styrka, og offentleg tilkomst til strandsona betra.

## Planframlegget

Det planforslaget som ligg føre til handsaming består av følgjande vedlegg:

<b>Nr.</b>	<b>Dokumentnavn</b>	<b>Dato rev.</b>
1	Plankart i målestokk	21.05 2019
	<i>Målestokk 1:2000</i>	
2	Føresegner	21.05 2019
3	Planskildring	21.05 2019
4	KU Landskap Flatøy	11.02 2019
5	KU Kulturminne og kulturmiljø Flatøy	27.03 2019
6	KU Naturmangfald Flatøy	01.02 2019
7	KU Sjøareal og standsone Flatøy	11.02 2019
8	KU Friluftsliv og barn og unge Flatøy	11.09 2018
9	KU Trafikk og parkering Flatøy	10.04 2019
10	KU Næringsliv og sysselsetting Flatøy	03.04 2019
11	KU Samfunnstilhøve, service og helse Flatøy	29.03 2019
12	ROS analyse Flatøy	11.02 2019
	<i>Risiko- og sårbarheitsanalyse</i>	
13	Kvalitetsprogram Flatøy	31.03 2019
	<i>Dokumentet skildrar krav til kvalitetar for planlagde funksjonar. Dokumentet skal følgjast opp i samband med detaljplanar/byggjesaker, for å sikre at områdeplanen sine ambisjonar (jf. vedteke planprogram) følgjast opp.</i>	
14	Mobilitetsplan Flatøy	31.03 2019
	<i>Dokumentet skildrar planlagde løysingar for trafikkhandsaming for privatbilar, kollektivtrafikk og mjuke trafikantar. Dokumentet omfattar berekningar av forventade trafikkmengder og krav til veganlegg samt krav til løysingar som skal bidra til å redusere behovet for privatbilisme. Dokumentet skal følgjast opp i kommande detaljplanar.</i>	
15	Illustrasjonsplan med bygningstypologi Flatøy	31.03 2019
	<i>Målestokk 1:2500</i>	
16	Illustrasjoner sjøsportssenter Flatøy	31.03

		2019
17	Solstudie Flatøy	31.03 2019
18	Lokale og regionale verknader handel og boliger Midtmarka og Rotemyra  <i>Dokumentet skildrar områdeplanen sine regionale ringverknader knytt til handel og bustadutvikling i regionen. Omfang av bustader og storleikar for handelsareal vert drøfta opp mot forventa folketalsauke og moglegheitene for å styrke Knarvik som eit attraktivt regionssenter.</i>	31.03 2019
19	Miljøgeologiske grunnundersøkingar Flatøy  <i>Undersøking av forureining i planområdet.</i>	01.06 2019
20	Mulighetsstudie termisk energiforsyning Flatøy <i>Vurdering av moglegheitene for å bruke vedvarande energikjelder i planområdet.</i>	
21	Landbruksfagleg utredning Flatøy	01.12 2017
22	Notat Lokalklima Flatøy	13.03 2019
23	Notat hotell Flatøy <i>Utgreiing av moglegheitene for å etablere eit hotell innanfor planområdet.</i>	2015
24	Notat RIE Midtmarka og Rotemyra  <i>Elektrofagleg notat, vurdering av kapasitetsbehov.</i>	06.05 2019
25a	VAO rammeplan overordnede prinsipp  <i>Prinsipp for handsaming av overvatn i planområdet</i>	20.12 2018
25b	VAO rammeplan kartvedlegg	21.01 2019
26	Merknadsskjema planprogram for Midtmarka og Rotemyra	25.03 2019
27	Merknadsskjema utvida plangrense for Midtmarka og Rotemyra	25.03 2019
28	Plan for medverknad Flatøy	06.06 2019
29	Notat Prosess kring val av lokalvegsløysing  <i>Fagnotat, vurdering av trase og støymessige konsekvensar som følge av etablering av ein ny lokalveg</i>	28.08 2019
30	Redegjørelse for avvik mellom kommuneplanens arealdel og områdeplan for Midtmarka og Rotemyrane	20.08 2019
31	Planprogram  <i>Vedteke av formannskapet ved planoppstart 17.06.15, revidert 02.06.17</i>	02.06 2017

### Føremålet med regulering

Kommunen har valt å nytte områderegulering som planform. Områderegulering vert nytta for å

ivareta verneomsyn eller for å leggje til rette for, og leggje rammer for, vidare planlegging, utvikling og bygging.

Midtmarka er sett av til utbygging både i gjeldande- og i førre kommuneplan. Området er svært stort, og den vidare utviklinga av dette området er viktig for den samla arealbruken i kommunen. Difor er det naudsynt å utarbeide ein overordna plan som set rammer for omfang og plassering av busetnad, næringsområde, skule, barnehagar, vegar, teknisk infrastruktur og grøntområde, og tek omsyn til friluftinteressene i området.

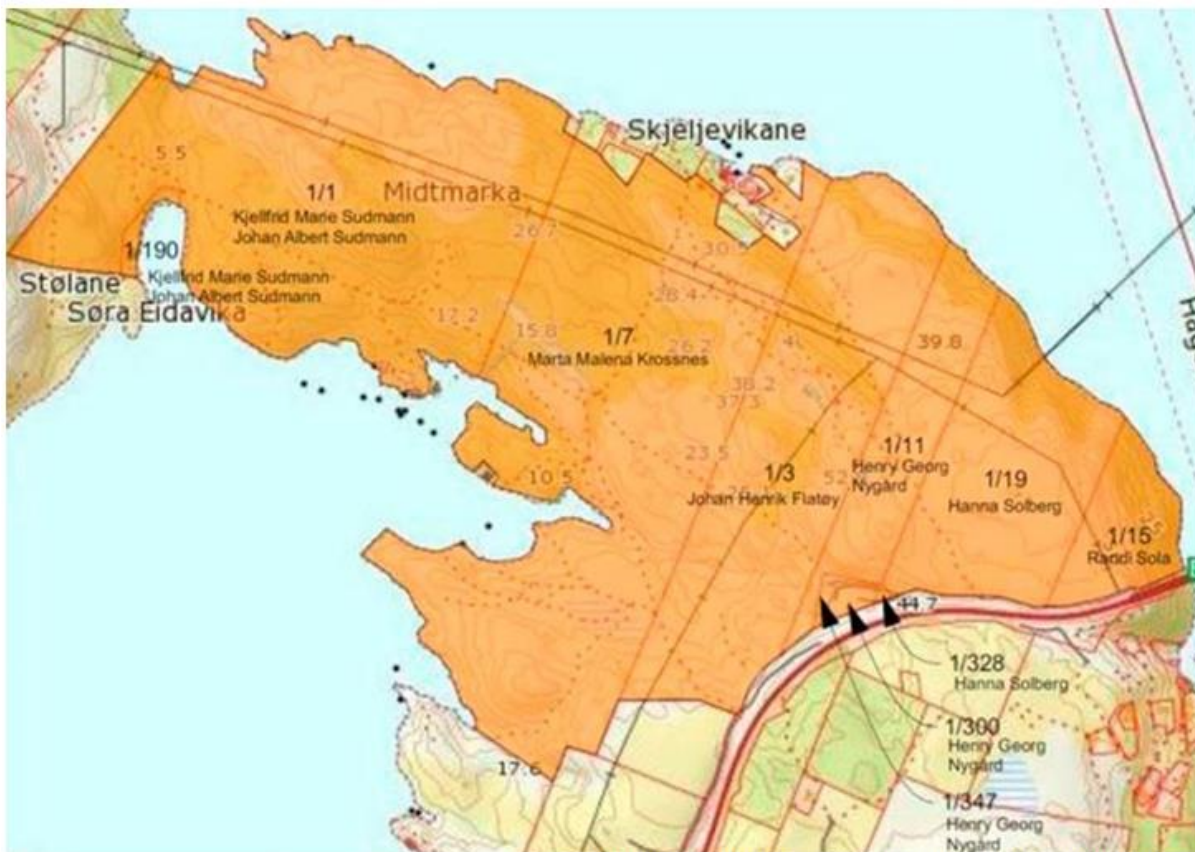
Områderegulering er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan med heimel i plan og bygningslova § 12, 2. ledd overlata til private å utarbeide planen, innanfor dei rammene kommunen set og der dei private tek kostnadene med planarbeidet. For denne planen er utgangspunktet at Vest Land Eiendom AS, som representerar grunneigarane, har gjort avtale med kommunen om å engasjere konsulent og finansiere planarbeidet. I neste omgang skal områdereguleringa vere grunnlag for detaljregulering av delområde innanfor planområdet.

Hensikta med områdeplanen er definert i Planprogram for Midtmarka og Rotemyrane datert 17.06.15, revidert 02.06.17, og kan oppsummerast med følgjande:

1. Utvikle eit samfunn med gangavstand til dei daglege behova.
2. Legge til rette for næringsareal i planområdet slik at flest mogeleg kan bu og arbeide på same stad.
3. Legge til rette for at delar av strandsona kan nyttast til sjørelatert nærings- og aktivitetstilbod, t.d. hotell.
4. Legge til rette for å utvikle Midtmarka som eit klima- og energieffektivt bustad- og næringsområde
5. Utvikle betre tilgjengelegheit til friluftslivet på Flatøy og Håøya
6. Utbetne det lokale vegsystemet på Flatøy, herunder å legge til rette for fotgjengarar og syklistar og kople det til E39 og eit overordna gang- og sykkelvegnett.
7. Utvikle eit område med miljøvenlege løysingar for transport, energi og handsaming av avfall.
8. Legge til rette for eit nær-senter med eit avgrensa handelstilbod, private og offentlege tenestetilbod.
9. Styrke og vidareutvikle regionsenteret Knarvik, og legge til rette for ei utvikling av aksa Frekhaug – Flatøy – Knarvik.

### **Eigendomsforhold**

Vest-Land Eiendom AS har inngått avtale med grunneigarane på Midtmarka om å representere desse i arbeidet med å regulere Midtmarka.



Illustrasjon over illustrerer eigendomsstilhøva i Midtmarka.

### Forhold til overordna planar

Storparten av planområdet er i gjeldande kommuneplan sett av til busetnad og anlegg. I samsvar med vedteke planprogram vert det føreslege ei urban områdeutvikling der næring, service og bustader kombinerast innanfor byggeområda. Sidan standardkrava for busetnad og anlegg i føresegna til kommuneplanen ikkje er laga for ei slik områdeutvikling skiljer Områdeplan for Midtmarka og Rotemyrane seg difor på enkelte område frå føresegnene i gjeldande kommuneplan.

I vedlegg 31 «Redegjørelse for avvik mellom kommuneplanens arealdel og områdeplan for Midtmarka og Rotemyrane» vert det gjort greie for avvik mellom denne områdeplanen og gjeldande kommuneplan. Utgreiinga omfattar også ei drøfting og vurdering av avvika. Det vert synt til dette dokumentet for nærare utgreiing av avvik mot overordna plan.

### Innkomne merknadar til planarbeidet

I samband med denne plansaka er det gjennomført høyring 2 gonger:

1. **Høyring i samband med planoppstart, høyringsfrist 07.05 2015**

I samband med høyring av planprogram vart det motteke 21 merknader. Av desse var 8 frå offentlege myndigheiter og 13 frå private. Merknader frå høyring er samanfatta og kommentert i vedlegg 28 «Merknadsskjema planprogram for Midtmarka og Rotemyra».

2. **Høyring i samband med planutviding, høyringsfrist 30.06 2017**

Undervegs i planprosessen har det vore behov for å utvide plangrensa. Dette med bakgrunn i merknad frå Fylkeskommunen samt behov for å vurdere lokalveg samt gang- og sykkelveg frå planområdet og til kollektivknutepunktet sør på Flatøy. Ved denne høyringa er det kome inn 13 merknader. Av disse var 7 frå offentlege myndigheiter og 6 frå private. Merknader er



samanfatta og kommentert i vedlegg 29 «Merknadsskjema utvida plangrense for Midtmarka og Rotemyra».

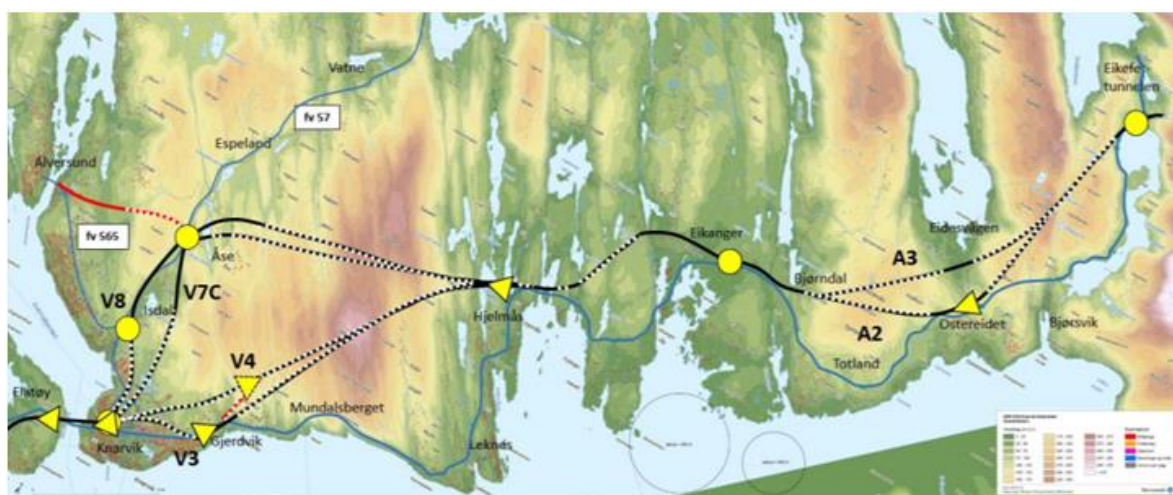
### **Aktuelle tilgrensande plansaker**

Planområdet er stort, og det pågår både privat og offentlig arealplanlegging i og tett på planområdet. I områdeplanen for Midtmarka og Rotemyrane er det lagt vekt på å tilpasse seg desse planane med mål om å sikre ei heilskapleg utvikling av områda.

Under vert det kort gjort greie for pågåande planprosessar:

### **E39 Flatøy – Eikefettunnelen**

*Forslagsstiller: Statens vegvesen*

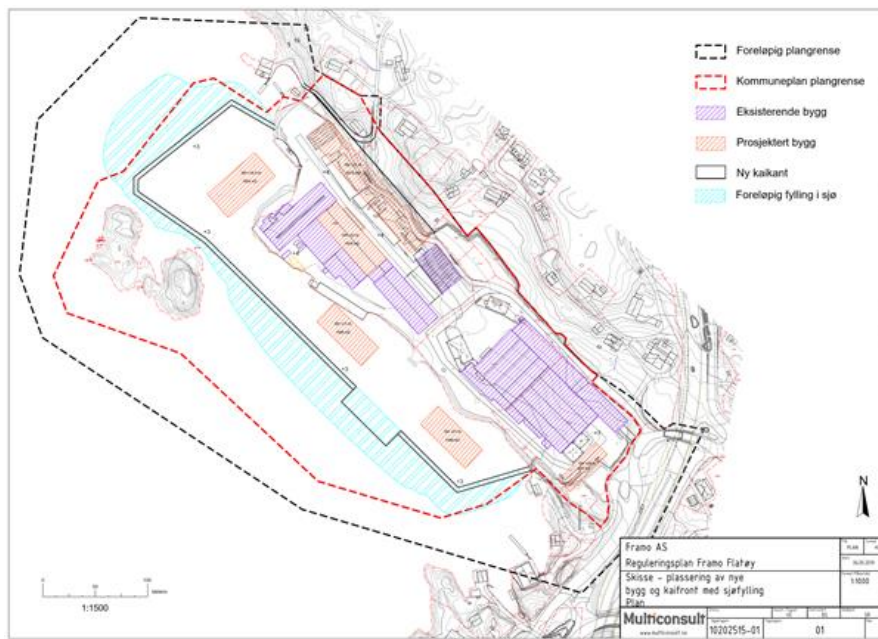


Statens vegvesen har sett i gang kommunedelplan med konsekvensutgreiing for ny E39 på strekninga Flatøy-Eikefettunnelen i Meland og Lindås kommunar. Føremålet med planarbeidet er å regulere for ein ny framtidig 4 felts E39 på strekninga. Planprogram har vore på høyring, og med bakgrunn i dette pågår det no siling og planlegging av løysingar. I silingsrapporten opnar Statens Vegvesen for eit nytt planfritt kryss på Flatøy. I tillegg vert det tilrådd etablering av eit lokalvegssystem på Flatøy. Dagens Hagelsund bru vert tilrådd å inngå i eit slikt framtidig lokalvegssystem. Det argumenterast med at ei slik løysing vil minske faren for ulukker og sikre betre trafikkavvikling.

Gjennom områdeplanlegging av Midtmarka og Rotemyrane har det vore god dialog med Statens vegvesen. Ulike krysskonsept mellom planområdet og E39 har vore skissert og drøfta med Statens vegvesen. Føreliggjande områdeplan for Midtmarka og Rotemyrane tek omsyn til framtidig 4 felts E39 over Flatøy, ny Hagelsund bru og etablering av to-plankryss i planområdet. Konsekvensutgreiing og planlegging legg til grunn 4 felts veg. Plangrensene tek omsyn til dette.

## Reguleringsplan for industriområde Framo Flatøy

Forslagsstiller: Framo Flatøy AS

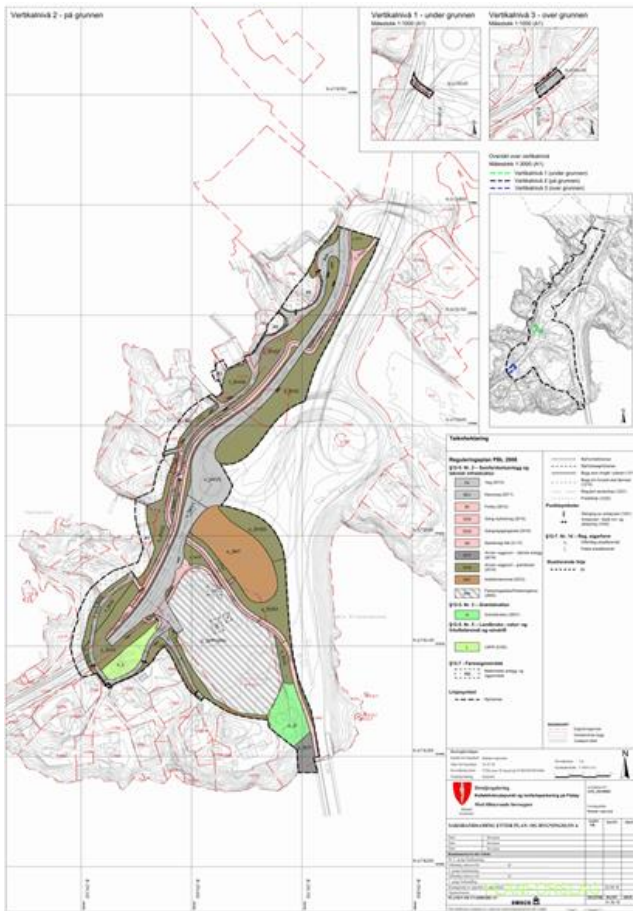


For å leggje til rette for utviding og vidareutvikling, har Framo Flatøy AS sett i gang regulering av næringsområdet. Planområdet går fram av skisse under. Utvidingsområdet vil vere innanfor dei areala som allereie er avsett til formålet i kommuneplanen. Detaljreguleringsplanen har vore på høyring og det pågår no detaljregulering av området.

Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra er delvis overlappande med den detaljplanen. Dette gjeld særleg for areala mellom Framo Flatøy og E39 der det i områdeplanen for Midtmarka og Rotemyrane vert regulert for lokalveg inkludert gang- og sykkelsti. Planlagde løysingar vil påverke tilkomstforholda til Framo Flatøy. Planlegginga av ny lokalveg er derfor utvikla i tett dialog med Framo Flatøy AS. Regulerte løysingar i denne områdeplanen tek omsyn til tilkomstforholda for Framo og ønskjer om å etablere eit administrasjonsbygg på eigedomen.

## Kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy

Forslagsstiller: Statens vegvesen



Det pågår planlegging av kollektivknutepunkt sør på Flatøy inkludert innfartsparkering.

Føremålet med planarbeidet er detaljregulering av nytt kollektivknutepunkt og innfartsparkering med tilkomstvegar og gang-/sykkelvegar. Planarbeidet skal leggja til rette for eit effektivt reisemønster, med smidig overgang mellom transportformar som buss, bil, sykkel og gange.

Nord i planområdet overlappar denne detaljreguleringsplanen med områdeplanen for Midtmark og Rotemyrane. Overlapping av dei to planane kjem som ein konsekvens av planutvidinga (2017) og har som siktemål å sikre at planlagd gang- og sykkelforbindelse frå Midtmarka får ei god og trafikksikker tilknytning til kollektivknutepunktet.

Regulerte løysingar i områdeplan for Midtmarka og Rotemyrane heng saman med prinsippa i detaljreguleringsplan for kollektivknutepunktet og sikrar at mjuke trafikantar kan bevege seg til busshaldeplassane på ein trygg måte. Slik sett understøttar områdeplanen dei målsetningane som detaljreguleringsplan for kollektivknutepunktet regulerar for.

## **Mulighetsstudie for Hagelsundet bru**

*Forslagsstillar: Meland og Lindås kommune*



Statens Vegvesen har på oppdrag frå Meland og Lindås kommune utarbeida eit mogelegheitsstudie for Hagelsundbrua. Føremålet har vore å undersøke moglegheitene for å henge på eit nytt dekke med forbetra tilbod til gåande og syklande på utsida av dagens bru. Tiltaket vil kunne betra regional beredskap ved at ein får ei breiare køyrebane på dagens bru med betre framkomme for utrykkingskøyretøy. Moglegheitsstudiet har undersøkt dei tekniske moglegheitene for å henge ein ny konstruksjon på dagens brukonstruksjon, og har konkluderer med at dette er teknisk mogleg.

Moglegheitsstudiet skal legge grunnlag for framtidig planlegging av denne gang- og sykkelvegen.

Områdeplanen for Midtmarka og Rotemyrane tek omsyn til etablering av ein ny gang- og sykkelveg over Hagelsundbrua. Regulerte gang- og sykkelveg frå kollektivknutepunktet sør på Flatøy er planlagd forlenga gjennom planområdet og kan koplast på ny gang- og sykkelløysing over Hagelsundbrua.

### **Vurdering**

Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra på Flatøy er no sendt inn frå forslagsstillar for 1. gongs handsaming, og om formannskapet sluttar seg til framlegget vil rådmannen førebu sak for vedtak om offentleg ettersyn på vanleg måte. Utvikling av området vil gå over svært lang tid, og det vil såleis vera større usikkerheit knytt til gjennomføring av tiltak som ligg 20 til 40 år fram i tid. I den vidare sakshandsaminga bør det difor fokuserast på utviklingstrinn 1 og 2, og gjennom dette arbeidet sikra grunnlag for ei framtidig utvikling av heile planområdet. Det er knytt krav om detaljregulering av alle dei ulike utviklingstrinna

Folkehelse

Sjå omtale i skildring av planframlegg.

Miljø

Sjå omtale i skildring av planframlegg.

## Økonomi

Planframlegget opnar for arealformål som kan medføre framtidige kommunale investeringar, til dømes ny barneskule. Dette må i så fall avklarast i økonomiplan i Alver kommune. Opparbeiding av vegar, gang og sykkelvegar, turvegar og kyststi mm. er sikra gjennom rekkjefølgjekrav. Mogeleg kommunal overtaking av infrastruktur og fellesareal kan føre til framtidige driftsutgifter.

## Konklusjon

Framlegg til områdeplan for Midtmarka og Rotemyra er i utarbeida i tråd med føringar i planprogram revidert 02.06.2017 og kommuneplanens arealdel for Meland 2015- 2026. Avvik frå kommuneplan er gjort greie for i eige vedlegg. Rådmannen førebur sak for offentleg ettersyn. Innbyggjarane vil få planframlegget presentert i folkemøte. Ved behov vil formannskapet som planeigar og styringsgruppe bli trekt inn i prosessen.

## Framlegg til vedtak:

Formannskapet sluttar seg til framlegg til områdeplan for Midtmarka og Rotemyra. Planframlegget vert sendt til rådmannen som førebur sak for offentleg ettersyn.

## Formannskapet - 73/2019

### FS - behandling:

### FS - samrøystes vedtak:

Formannskapet sluttar seg til framlegg til områdeplan for Midtmarka og Rotemyra. Planframlegget vert sendt til rådmannen som førebur sak for offentleg ettersyn.

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Randi Helene Hilland		19/1847

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
74/2019	Formannskapet	PS	25.09.2019

## Aktuelle saker

### Saksopplysningar:

#### Framlegg til vedtak:

Orienteringane vert tekne til vitande.

#### Formannskapet - 74/2019

#### FS - behandling:

Det vart orientert om følgjande:

Ordførar:

- Uenigheit knytt til dekking av salær

Ordførar foreslo å lukke møtet under orientering om sak knytt til kommunalt kloakkanlegg på Landsvik.

Formannskapet vedtok samrøystes med tilvising til kommuneloven § 31.2 og 31.4 å lukke møtet.

Sølvi Knudsen:

- Takka for det gode arbeidet som har vore gjort med altanane framfor leiligheitene på rådhuset.
- Meiner at det er naturleg at det vert formell avslutning på Meland kommune  
Ordførar opplyste at det vert avslutning for kommunestyret i desembermøtet.  
Det bør setjast ned ei gruppe som skal arbeide med ei markering som inneber at fleire vert inviterte, t.d. tidlegare ordførarar, idrettsråd og andre.

Anne Grete Eide:

- Har vorte kontakta av huseigarar som seier at det renn vatn inn i hagane deira, pga dårleg kantslått, og grøfter som ikkje er reinska.  
Administrasjonen vil melde dette til teknisk avd.  
Oppfordrar innbyggjar til å melde slike saker direkte til rett instans.

**FS - samrøystes vedtak:**

Orienteringane vert tekne til vitande.