



KONSEKVENSGREIING NÆRINGS- OG SYSSSELSETTING Midtmarka og Rotemyra

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Vest-Land Eiendom AS
Rapporttittel:	Næringsliv og sysselsetting
Utgave/dato:	01/03.04.2019
Oppdrag:	P14063 Flatøy områdeplan
Type oppdrag:	Utgreiing
Oppdragsleder:	Johannes Sverdrup
Tema:	Næringsliv og sysselsetting
Dokumenttype:	Konsekvensutgreiing
Skriven av:	Anne Mette Mydland
Kvalitetskontroll:	Siren T. Sælemyr
Opus Bergen AS	www.opus.no

INNHALD

1. Innleiing	5
2. Bakgrunn	7
2.1 Definisjonar og omgrep	7
2.2 Overordna planar og retningslinjer	7
2.3 Senter-, kommune- og fylkesstrukturar	8
3. Datagrunnlag og metode	9
3.1 Data	9
3.2 Metode	9
3.3 Avgrensing av plan- og influensområdet	10
4. Skildring av alternativa	11
4.1 0-alternativet	11
4.2 Alternativ 1 «utbyggingsalternativet»	11
5. Dagens situasjon / skildring av området	13
5.1 Dagens befolkning	13
5.2 Næring og sysselsetting	14
5.2.1 Arbeidsplassar	14
5.2.2 Lokale og regionale koplingar	14
6. Konsekvensutgreiing	16
6.1 Befolknings- og næringsutvikling	16
6.1.1 Prognosar	16
6.1.2 Tilvekst i planområdet	17
6.1.3 Næringsutvikling på Flatøy	17
6.1.4 Utdanning og teknologi	19
6.2 Konsekvensar	19
6.2.1 Handel	19
6.2.2 Tenesteyting	21
6.2.3 Kontor	22
6.2.4 Hotell/reiseliv	22
6.3 Samla konsekvensutgreiing	24
6.3.1 0-alternativ	24
6.3.2 Utbyggingsalternativet	24

7. Avbøtande tiltak	26
8. Oppsummering og konklusjon	27
9. Kjelder	29

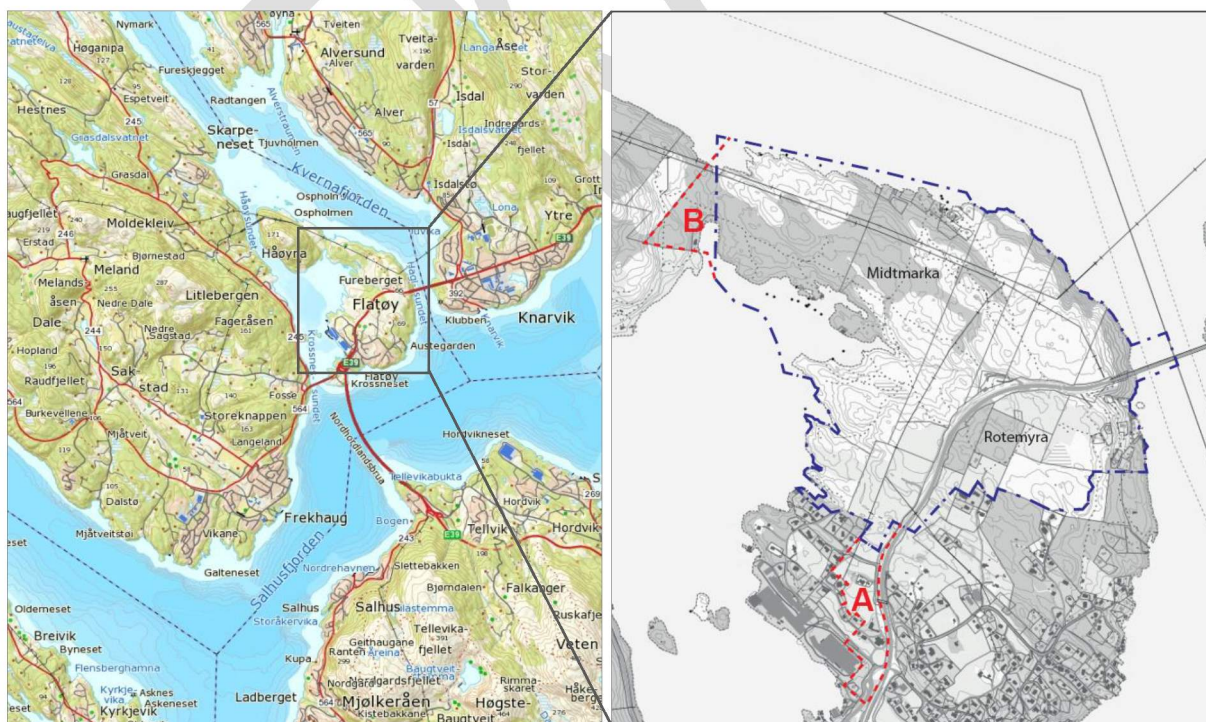
1. INNLEIING

I samband med områderegulering av Midtmarka og Rotemyra på Flatøy i Meland kommune, er det utarbeidd konsekvensutgreiinga (KU) for næringsliv og sysselsetting. KU er utarbeidd av Opus Bergen AS, med informasjonsgrunnlag frå 3RW Arkitekter AS, for Vest-Land Eiendom AS. I samsvar med vedteke planprogram (2017) skal konsekvensar for næringsliv og sysselsetting utgreiast.

Det aktuelle planområdet, illustrert i figur 1, omfattar 1 064 dekar, og dekkjer store delar av utmarka på nordre del av Flatøy. Friluftsområdet Håøyna er ikkje inkludert i planområdet. Det meste av planområdet er ubyggt, med unntak av noko spreidd hyttebygging i strandsona. E39 deler planområdet i to: nord for vegen ligg Midtmarka og sør for vegen ligg Rotemyra. Både Midtmarka og Rotemyra er sett av til bygg og anlegg i arealdelen til kommuneplanen 2015 – 2027.

Føremålet med planarbeidet er å utvikle ein bystruktur i Midtmarka og Rotemyra som kan binde saman kommunesentra Frekhaug og Knarvik til ein regional småby for heile Nordhordland. Det skal leggjast til rette for ein «10-minuttby», med funksjonsblanding der mange daglege behov kan dekkjast innan rimeleg gangavstand. Framlegg til områderegulering vil mellom anna ha følgjande hovudføremål:

- Sentrumsføremål, som vil omfatte næring og handel
- Offentleg eller privat tenesteyting, skule, barnehage og idrettsanlegg
- Ulike formarar bustadbygging (frittliggjande småhus, blokk)
- Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande vernesone, inkludert småbåthamn



Figur 1: Planområdet ligg på Flatøy i Meland kommune og er avgrensa som vist med blåstipla linje. Dei raude stipla linjene viser utviding av planområdet.

Jamfør planprogrammet skal ein «gjere greie for næringsliv og sysselsetting i høve til planar om ulike typar næring slik som hotell, kontor, storvarehandel, daglegvare og service, for å dekke det nye området». Utviklinga må sjåast i samanheng med næringslivsutvikling i heile regionen. Ein skal vidare vurdere «kva moglegheiter utbygging kan gje den lokale næringa, og kva trong det vert for arbeidskraft i byggjefase og seinare drift».

Alternativa som skal utgreiast er anten utbygging (utbyggingsalternativet) eller ikkje utbygging (0-alternativet). 0-alternativet svarer til dagens situasjon, der ingen reguleringsplanar er vedteke, men i kommuneplan er områda avsett til bygg og anlegg. Alternativ 1, derimot, legg til rette for ein omfattande utvikling av eit urbant senter, over fleire byggetrinn. Sjå nærare omtale i kapittel 4.

I samband med planframlegget har 3RW Arkitekter AS ein foreløpig visjon om at utbygginga i planområdet skal vere av eit omfang som fører til at det etablerast kring 2 500 arbeidsplassar (ca. éin per bustad).



Figur 2: Illustrasjonsplan, datert 31.03.2019. Kjelde: 3RW Arkitekter AS.

2. BAKGRUNN

Følgjande kapittel skal klargjera sentrale omgrep og retningslinjer som er viktige for fagtemaet næringsliv og sysselsetting

2.1 DEFINISJONAR OG OMGREP

Næring: Her definert som det som fell inn under reguleringsføremålet sentrumsføremål: «*Forretningar, tenesteyting og bustader, kontor, hotell/ overnatting og bevertning, her under naudsynte grøntareal til bygga*»

Veiledning til kart- og planforskriften, (2009, sist revidert 2014), s.63

Syssselsetting: Er eit omgrep som referer til tilsetjing i arbeidslivet, altså det at folk er i arbeid. Både lønstakarar og sjølvstendige er rekna som sysselsette. I samanheng med denne utgreiinga medfører det at føremål som *barnehage, offentlege og private tenester, derunder skule*, må takast omsyn til saman med næring i ein samla vurdering.

Store norske leksikon (snl.no 2018)

Planområdet: «Området som fysisk kan bli berørt av tiltaket»

Influensområdet: «Området som kan bli påverka av tiltaket inkludert planområdet»

Statens Vegvesen, handbok V712 (2014), s.124

2.2 OVERORDNA PLANAR OG RETNINGSLINER

For ein meir utførleg orientering om overordna planar og retningslinjer visast det til planskildringa. Her nemnast rammevilkåra som er særleg vesentlege for utgreiingstema. Sjå også kjelder.

Statlege planretningslinjer, (SPR), er nasjonale forventningar til planlegging, som kommunen skal legge til grunn i sin planlegging. Dette er heimla i plan- og bygningsloven (PBL) § 6-2. I forhold dette tema er særleg dei følgjande aktuelle:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging

Lover som i hovudsak rører ved temaet næringsliv og sysselsetting, er:

- Plan- og bygningslova

Av kommunale og fylkeskommunale planar og strategiar er dei følgjande aktuelle:

- Regional næringsplan 2013-2017
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel, 2014
- Strategisk næringsplan for Bergensregionen 2015-2020
- Kommuneplan for Meland kommune 2013-2025 – Eit samfunn for alle
- Planstrategi for Meland kommune 2016-2020
- Regionrådet Nordhordland: Interkommunal næringsplan 2015
- Knarvikplanen – Områdeplan for Knarvik

2.3 SENTER-, KOMMUNE- OG FYLKESSTRUKTURAR

Senterstrukturen i Hordaland ligg fast med Bergen som fylkessenter. Kommunane definerer sjølve gjennom kommuneplan og vedtak dei kommunesentera og lokale sentra der dei ønskjer nye etableringar av handel og offentlege og private tenester av lokal karakter. Eit lokalsenter kan innehalde areal for fleire funksjonar og større bruksareal enn eit nærsenter. Knarvik er i «Regional plan for attraktive senter» peika ut som regionssenter i Nordhordland, og skal betene omlandskommunane: Lindås, Meland, Radøy, Austrheim, Masfjorden, Modalen og Fedje. Dette synar at eit senter i praksis kan ha fleire funksjonar. Knarvik i Lindås er både regionssenter for Nordhordland, kommunesenter, og lokalsenter for dei som bur i senterområdet.

Det er vedteke at Meland kommune skal slåast saman med nabokommunane Lindås og Radøy. Frå 01.01.2020 vil dermed Flatøy utgjere en del av storkommunen Alver, med Knarvik som kommunesenter. Av omsyn til både denne prosessen og den geografiske lokaliseringa av planområdet, nær kommunesenter Knarvik i dagens kommune Lindås, er det fleire plassar i utgreiinga gjort greie for forhold knytt til Lindås spesielt, og i nokre tilfelle heile Nordhordland, i tillegg til Meland kommune.

Fylka Hordaland og Sogn og Fjordane skal òg slåast saman til eit nytt fylke, frå 01.01.2020. Det nye fylket vil få namnet Vestland. Knarvik si rolle som regionsenter vil halde fram.

3. DATAGRUNNLAG OG METODE

I dette kapittel skal det gjerast greie for brukte kjelder og metode for utgreiing av temaet næringsliv og sysselsetting.

3.1 DATA

Vurdering av føreliggande kunnskap i influens- og planområdet er gjort på bakgrunn av gjennomgang av offentlege, tilgjengeleg planar, rapportar og statistikk for området. Tall er henta frå mellom anna Statistisk sentralbyrå og Hordaland fylkeskommune. Litteraturliste med kjelder ligg i kapittel 9.

3.2 METODE

Rapporten er basert på metodikk i Statens Vegvesens handbok V712 (Statens vegvesen 2014) for ikkje-prissette konsekvensar, og tilpassa etter emne pålagt i vedtatt planprogram. Omgrepa verdi, omfang og konsekvens har ein særleg meining i samanheng med konsekvensutgreiingar (KU) etter handboka. Området sin *verdi* er i dette tilfellet knytt til området si plassering og potensiale for næringsliv og sysselsetting. Vidare vurderast *omfang*, dvs. den positive eller negative påverknaden ei realisering av tiltaket vil ha for utgreiingstema. Konsekvensen går fram frå ei vektig av verdi opp mot omfanget.

Det er vanleg å nytta såkalla registreringskategoriar i samband med KU. Nokre KU-tema har veileddarar med kriterium for å veie konsekvensar for ulike registreringskategoriar. Næringsliv og sysselsetting er ikkje eit vanleg KU-tema, og denne utgreiinga er derfor basert på utgreiingskrav i vedtatt planprogram. Det vil vere særleg fokus på næring, tenesteyting, kontor og hotell, som kan reknast som registreringskategoriar for denne KU.

Tema	Mogleg verknad	Eksisterande kunnskap	Datagrunnlag og metode	Merknader
Næringsliv og sysselsetting	Nye arbeidsplassar Komplimenterande og konkurrerende til eksisterande verksemdar i regionen.	Kommuneplan for Meland kommune Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel, 2002 Fylkesdelplan for senterstruktur 2014 Regionsrådet Nordhordland: Interkommunal Næringsplan 2015	Planen skal gjere greie for næringsliv og sysselsetting i høve til planar om ulike typar næring slik som hotell, kontor, storvarehandel, dagligvare og service for å dekke det nye området. Utviklinga må sjåast i samanheng med utviklinga av næringsliv i heile regionen. Det må klarleggjast/vurderast kva moglegheiter utbygging kan gje den lokale næringa, og kva trong det vert for arbeidskraft i byggjefase og seinare drift.	

Næringsliv og sysselsetting er kartlagd i høve til dagens situasjon, som utgjer det såkalla 0-alternativet; moglege scenario som følgje av utbyggingsalternativet, samanliknast med 0-alternativet. Moglege konsekvensar av tiltaket drøftast.

3.3 AVGRENSING AV PLAN- OG INFLUENSOMRÅDET

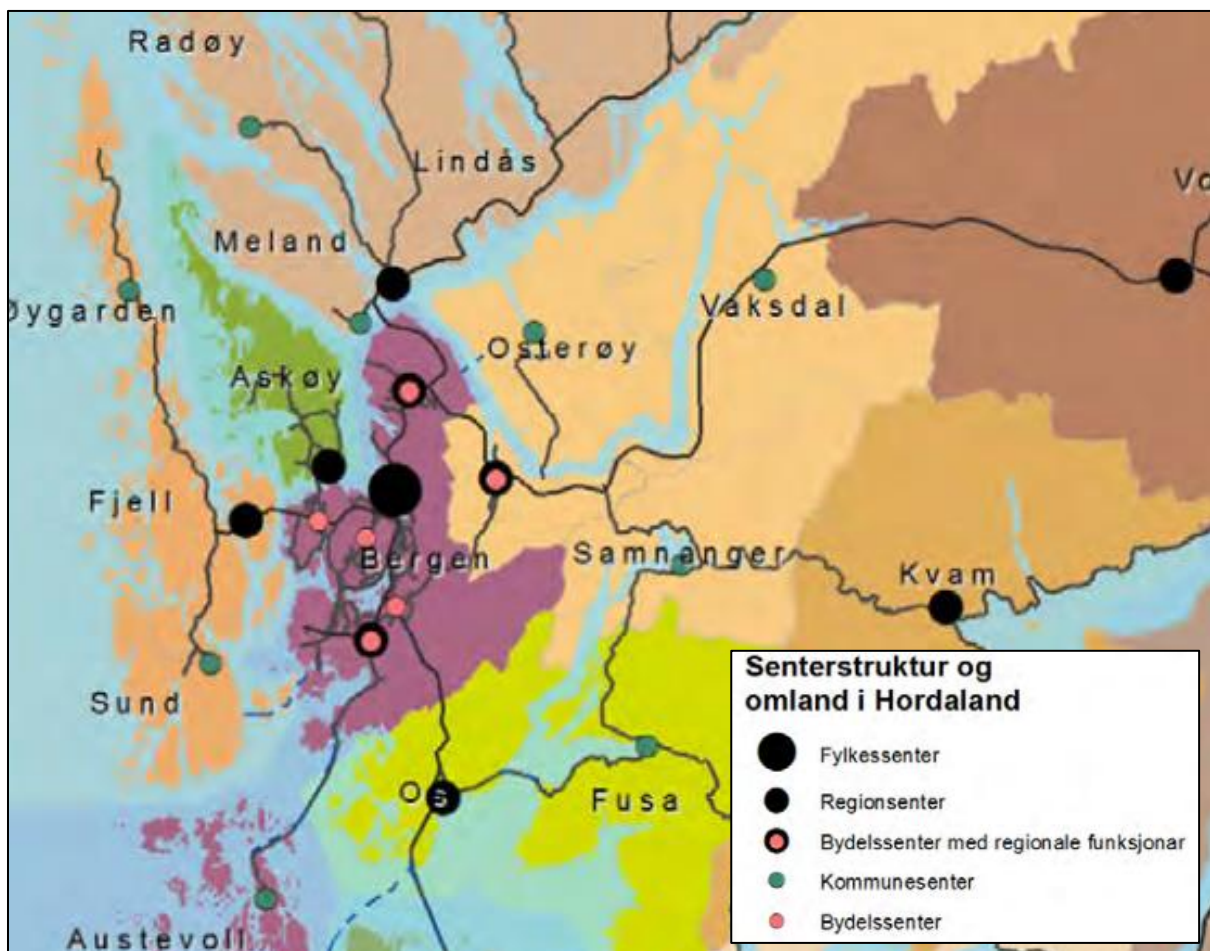
Influensområde er område utanfor sjølve planområdet, som kan bli påverka av tiltaket.

For tema næringsliv og sysselsetting vert influensområdet naturleg avgrensa av planområdet og det omland som er i akseptabel dagleg pendlingsavstand frå bustad til arbeid. Ein ønskjer med planframlegget å legge til rette for at flest mogleg skal arbeide og bu i sitt nærmiljø.

Samtidig må ein òg sjå næring i ein regional kontekst, dvs. at influensområdet kan vere knytt til heile regionsenteret sitt omland. Regional plan for attraktive senter fastset Knarvik i Lindås kommune som regionsenter for Nordhordland. Senterstrukturplanen reknar rundt éin times pendlingstid som akseptabel avstand mellom regionsenteret og bustad, då til tenester ein gjerne ikkje nyttar kvar dag.

Hovudfokusområdet for KU næringsliv og sysselsetting vil vere nærliggjande senterområde, jamfør «Regional plan for attraktive senter i Hordaland». Her går det fram at Bergen sentrum er fylkessenter i regionen, medan Knarvik er regionsenter i Lindås kommune, Frekhaug er kommunesenter i Meland kommune, og Åsane er bydelssenter med regionale funksjonar i Bergen kommune.

Den viktigaste avgrensinga er vurdert å vere mot regionsenteret på Knarvik i Lindås kommune og kommunesenteret på Frekhaug i Meland kommune, då koplinga mot desse områda er stor. Det kan likevel vere aktuelt å trekkje inn andre sentre som ein del av vurderinga.



Figur 3: Kart over definert senterstruktur i Hordaland; fylkes- og regionsenter. Kjelde: Hordaland fylkeskommune.

4. SKILDRING AV ALTERNATIVA

I dette kapitlet skildrast alternativa. På bakgrunn av det fastsette planprogrammet skal eitt alternativ, «utbyggingsalternativet», utgreiast, i tillegg til 0-alternativet. 0-alternativet er referansen som ein skal sjå andre alternativ i høve til.

Ved utbyggingsalternativet vert det lagt til rette for ei høg utnytting i Midtmarka og Rotemyra. Utbygginga skal gjennomførast med høg tettleik, med urban struktur og med funksjonsblanding med innslag av mellom anna offentlege tenester, næringsføremål og hotell.

4.1 0-ALTERNATIVET

0-alternativet tek utgangspunkt i dagens situasjon, samt allereie vedtekne planar, det vil seie forventande endringar i analyseperioden, utan at tiltak i planforslaget blir gjennomført. Både Midtmarka og Rotemyra er vist som busetnad og anlegg i kommuneplanen sin arealdel, utan høve til å etablere industriverksemder eller detaljhandel.

Det meste av planområdet er uregulert, men E39, som går gjennom planområdet, er regulert i plan for bygging av midtdelar: E39 over Flatøy (planID 12562011007). På sørsida av E39 regulerer «Flatøy sør/aust» (planID 125619971015) frå 1997, området for fritidsbustader og grønt. Det ligg ei handfull fritidsbustader der i dag, nye er ikkje planlagde. 0-alternativet vil difor ikkje medføre ny utbygging i planområdet, og situasjon blir om lag som i dag.

4.2 ALTERNATIV 1 «UTBYGGINGSSALTERNATIVET»

Gjeldande planprogram for områdereguleringa, vedteke i juni 2017, legg opp til ei omfattande utbygging. Ein skal no «utforme eit rammeverk for å utvikle Flatøy til ein urban tettstad i aksen Frekhaug-Knarvik. Dei neste 20-25 år skal denne utvikle seg til å verte ein regional møtestad for heile Nordhordland. Den sentrale plasseringa med korte avstandar til veg, fjord, kollektivtilbod, arbeid, handel, offentlege og private tenestetilbod bidreg til ei miljøvenleg areal- og transportplanlegging. Det skal regulerast for sentrumsføremål med bustadar, skule, barnehage, servicefunksjonar, sjøretta næringsliv, hotell og anna næring.» (Planprogram Midtmarka og Rotemyra, 2017).

Det vert lagt til rette for ei høg utnytting i Midtmarka og Rotemyra. Utbygginga skal gjennomførast med høg tettleik, med urban struktur og med funksjonsblanding med innslag av næringsføremål. Utbyggingsalternativet omfattar mellom anna bustader, næring, tenesteyting, barnehage, skule og hotell.

Eit viktig premiss for utforming av utbyggingsalternativet har vore den så kalla «10-minuttbyen». Det vil seie at det skal vere korte avstandar mellom daglege gjeremål, slika at ein raskt kan bevega seg mellom bustad, arbeid, kollektivtransport, service, næring, offentlege tenestetilbod m.m. Innan 20 minuttars gonge vil nesten heile Flatøy og sentrale delar av Knarvik vere tilgjengelege frå planområdet.

Det er utarbeidd ein førebels oversikt over arealutviklinga i tre fasar. Dette er ikkje bindande, men eit tenkt scenario, som leggjast til grunn for berekningar. Samla utbyggingspotensiale er grovt rekna til om lag 390 000 m² BRA. Her inngår 3 000 bustader, 18 000 m² kontor, 6 000 m² tenesteyting, 6 000 m² handel, og 10 000 m² hotell.

Tabell I: Fase 1-3 utbyggingsalternativet, førebels anslag.

	Bueiningar	Personar	BRA (m2)
Fase 1			
Bustad	500	1250	50 000
Kontor			0
Tenesteyting			0
Handel			1 000
Fase 2			
Bustad	1 500	3750	150 000
Kontor			10 000
Tenesteyting			3 000
Handel			3 000
Fase 3			
Bustad	1 000	2500	100 000
Kontor			8 000
Tenesteyting			3 000
Handel			2 000
Hotell			10 000

Tala er nytta i konsekvensutgreiinga for å kunne talfeste omtrentleg forventa mengde bebuarar i ulike aldersgrupper. Tala i tabell I byggjer på ein annan, dvs. at det er oppgitt nye bueiningar, personar og BRA for dei tre byggjetrinna som er føreslege. Om ein legg til grunn gjennomsnittleg hushaldsstorleik for Meland kommune i dag, det vil sei 2,5 personar¹ i kvar husstand, (ssb.no/kommunefakta) tilseier 3 000 busetnader om lag 7 500 bebuarar.

¹ SSB sine tall for kommunane Lindås og Radøy, som saman med Meland vil danna storkommunen Alver i 2020, er om lag 2,4 personar per bustad.

5. DAGENS SITUASJON / SKILDING AV OMRÅDET

Planområdet ligg på øya Flatøy i Meland kommune. Det er cirka tre km aust for kommunesenteret Frekhaug, og halvannen km vest for kommunesenteret Knarvik i nabokommunen Lindås. Øya er innfallsporten til Nordhordland, med brusamband til Knarvik og resten av Nordhordland i nordaust, til Frekhaug og resten av Meland kommune i sørvest, og til Bergen i sør. Avstand til Bergen sentrum er ca. 25 km, medan avstanden til Åsane terminal er om lag 15 km. Mogleg framtidig tunnelloysing mellom Nordhordlandsbrua og Åsane, «Nyborgtunnelen», vil kunne korte reisetida mot Bergen. Planområdet på Flatøy ligg dermed svært sentralt i høve til både E39, regionsenteret Knarvik, kommunesenteret Frekhaug, med kort veg til Bergen og tett på skipsleia. Den sentrale plasseringa gjer at planområdet, som i det store og heile er ubyggt, har eit stort potensial for utvikling.

Øya er grovt sett delt i tre område med a) innmarksarealet i sør, i dag det området med mest busetnad og industri, b) utmarka sentralt på Flatøy, Midtmarka og Rotemyra, med store friluftssareal og litt spreidd hyttebygging i strandsona, c) Håøyna friluftsområde i nordvest. E39 kryssar øya frå sør til nordaust og dannar ein barriere mellom dei to delane av øya. Planområdet dekkjer Midtmarka, og strekkjer seg over E39 til eit utmarksområde på sørsida av E39, ved Rotemyra. Flatøy sin identitet som stad er sterkt knytt til landbruk og fiske som leveveg, og sjøen som viktigaste ferdsleveg. Dette finn ein framleis levande spor etter i form av kulturlandskap, gamle gardstun, sjøhus og naust.

5.1 DAGENS BEFOLKNING

Busetnaden på Flatøy er konsentrert på den sørlege delen av øya, både på aust- og vestsida av E39 som kryssar øya. Bustadane er i all hovudsak einestadar, mange av dei i byggjefelt frå 1990-talet. Planområdet har minimalt med bygde område, men på den nordlege delen av Midtmarka, i Skjellevikane mot Kvernafjorden er det oppført nokre hytter.

I følge SSB hadde Meland kommune om lag 8 000 innbyggjarar i 2017, medan Lindås hadde 15 800 og Radøy 5 100. Aldersfordelinga for Meland (2017) visast i tabell II. Prosentfordelinga er tatt med vidare for å estimera framtidig aldersfordeling i kapittel 6. I dag er innbyggjartalet på sjølve Flatøy i underkant av 500 personar, ved inngangen av 2017 budde 483 av Meland sine 8 021 innbyggjarar, på Flatøy. Per 1. januar 2019 er det 8 187 innbyggjarar i Meland kommune, ein liten auke frå 2017.

Tabell II: Befolkning og aldersfordeling i Meland i 2017. Kjelde: SSB.

Aldersgrupper	Totalt	Menn	Kvinner	% av total
0-5 år	757	426	331	9%
6-15 år	1168	597	571	15%
16-19 år	450	232	218	6%
20-66 år	4727	2401	2326	59%
67 år eller eldre	919	438	481	11%
Totalt	8021	4094	3927	100%

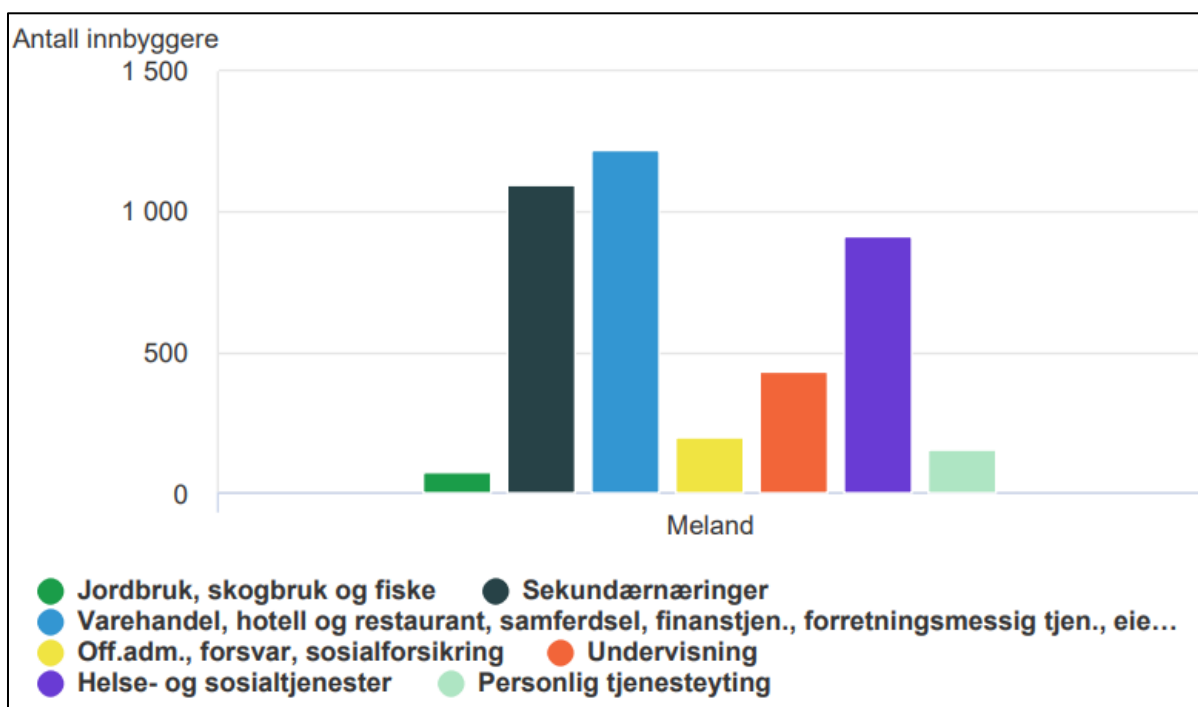
Medan folketalet ha halde seg stabilt på Flatøy, har Meland kommune hatt ein folketalsvekst på nærare 40 % sidan år 2000. Ingen andre kommunar i Hordaland har hatt ein høgare prosentvis vekst. Det er også forventa høg vekst i åra som kjem. Folketalsprognosar for Meland, Lindås, Radøy, altså framtidige Alver kommune vert utdjupa i kapittel 6/tabell III.

5.2 NÆRING OG SYSSELSETTING

5.2.1 ARBEIDSPlassAR

I følge Statistisk Sentralbyrå hadde Meland kommune om lag 8 000 innbyggjarar i 2017. Aldersfordelinga er vist i tabell II. Gruppa 20-66 år kan ein rekna som den yrkesaktive delen av befolkninga. For Meland utgjør denne gruppa noko meir enn halvparten av befolkninga, dvs. 4 700 personar.

Ved inngangen til januar 2019 jobba flest innbyggjarar i Meland kommune med *varehandel, hotell og restaurant, samferdsel, finanstenester, forretningsmessige tenester og eigendom*, etterfølgt av *sekundærnæring*, samt *helse- og sosialtenester*. Fordeling av sysselsette på ulike næringar er framstilt grafisk i figur 4. Dette bildet er stort sett tilsvarande i nabokommunen Lindås, men med ei lita overvekt av sysselsette i *sekundærnæringar*. I Bergen kommune er bildet også noko tilsvarande, men med ei stor overvekt av sysselsette innanfor *varehandel, hotell og restaurant, samferdsel, finanstenester, forretningsmessige tenester og eigedom*.



Figur 4: Fordeling av sysselsette på ulike næringar i Meland kommune ved inngangen til 2019: Kjelde: SSB.

Det er særst lite eksisterande næring og sysselsetting innanfor planområdet i dag. Einaste verksemd er NorBetong AS sitt betongblandeverk med 8-10 heiltids sysselsette (7 egne og 2 frå Gjerde Betong (pers. med. Haugland, 2019). På Flatøy, litt sør for planområdet, ligg Flatøy barnehage. Elles er Frank Mohn AS den største verksemda på øya med om lag 410 tilsette, derav 310 innan produksjon/ verkstad, og om lag 100 innan kontor og ingeniørfag.

5.2.2 LOKALE OG REGIONALE KOPLINGAR

Utbygging av overordna transportinfrastruktur er viktig for næringsutviklinga i Nordhordlands-regionen. Det blir stadig lengre bilkør inn/ut av Nordhordland, noko som påverkar samspelet til Bergen. Det blir vanskelegare å få bedrifter til å investere sør i Nordhordland. Utviklinga i Nordhordland og spesielt sør i Lindås kommune er difor avhengig av betre infrastruktur. Den moglege framtidige

tunnelløysing mellom Nordhordlandsbrua og Åsane, «Nyborgtunnelen», vil kunne korte reisetida frå Nordhordland mot Bergen.

Planområdet har ei svært nær kopling til nabokommunen Lindås i nord. Området ligg tett på arbeidsplassar innan privat og offentleg service/tenesteyting i Knarvik og på Frekhaug. Industriområdet Mongstad ligg om lag ein halv time med bil frå planområdet. I Lindås jobbar 36 % av dei sysselsette i sentrum av kommunen. Hovudvekta av næringsverksemda i Lindås er enten i sentrum eller på Mongstad. Lindås har også ein stor del av arbeidskrafta som pendlar til Bergen, men det er likevel fleire som arbeider lokalt, det er også betydeleg pendling inn til kommunen. Det er lite næringsareal innafor KDP- planområdet, med unntak av Knarvik der det i sentrumsplanen vert lagt til rette mykje areal for kontor, service og handel; tilsett-intensive verksemdar. Innanfor formålet næring/handel ligg det inne eit potensiale på ca. 130 000 m² i Knarvikplanen. I tillegg til arealet i Knarvik ligg det noko næringsareal på Galteråsen, Alverflaten og Alver næringsområde. Knarvik manglar kompetansearbeidsplassar og mange arbeidstakarar med høg utdanning pendlar til Bergen. Arbeidsplassane er i stor grad direkte og/eller indirekte avhengig av oljeaktivitet. Kommunen treng ein strategi for arbeidsplassar uavhengig av oljen. Spesielt manglar kommunen arbeidsplassintensive arbeidsplassar (kontorarbeidsplassar) og desse bør fortrinnsvis lokaliserast i region- og lokalsentra.

I Bergen kommune sitt forslag til ny kommuneplan (KPA 2018) har større utbyggingsområde nord i kommunen, kring Haukås/Åsane blitt tatt ut som byggjeområde, til fordel for fortetting i eksisterande sentre. Ei slik utvikling kan bidra til å byggja opp under aksen Frekhaug-Flatøy-Knarvik, ved at det ikkje vert oppretta ein semi-urban korridor mellom Åsane og Flatøy som kan trekke handel og anna aktivitet sørover mot Bergen. Ei tettare kopling mot Knarvik vil også vere naturleg med tanke på kommunesamanslåinga til storkommunen Alver.

6. KONSEKVENSGREIING

Før ein går inn på mogleg omfang for kvert enkelt tema (handel, tenesteyting, kontor, hotell/reiseliv), gis ei oversikt over forventade befolknings- og næringsutvikling.

6.1 BEFOLKNINGS- OG NÆRINGSUTVIKLING

I kommuneplan for Meland kommune 2014-2025 (KPA) går det fram at Meland er ein kommune i vekst og har som eit mål å vere ein av dei mest attraktive næringskommunane i Hordaland. Det er venta at 80-90 % av arbeidsplassveksten i kommunen vil kome i tettstad-/byutviklingsområde, og aksen Frekhaug-Flatøy-Knarvik er utpeika som eit kjerneområde for slik utvikling. Det er høg utpendling frå kommunen, ca. 60 %, og det er behov for lokale arbeidsplassar knytt til buplassar. KPA peiker på at Flatøy er ein naturleg stad å utvikle eit nærssenter, i samband med dei framtidige utbyggingsplanane. Det er også ein sentral plass i regionen, der båt, buss, sykkel og privatbilar kan møtast, og det skal utviklast til å bli eit knutepunkt for kollektivtrafikk. Overordna plan legg dermed til rette for at Flatøy skal utviklast til eit nærssenter og sentralt knutepunkt i regionen.

Meland kommune har over fleire år vore ein kommune i vekst, og det er forventade fortsett vekst. Prognosane for nabokommunane Lindås og Radøy, som saman med Meland vil bli Alver kommune, tydar også på vekst. Flatøy er ein plass som kan gje rom for den vaksande befolkninga til både Meland og Lindås kommune. Ei full utvikling etter utbyggingsalternativet, kan bety nær ei dobling i høve til dagens folketal i Meland kommune, og ei stor auke i høve til Flatøy sine 500 noverande bebuarar.

6.1.1 PROGNOSE

Folketalsutviklinga avheng av talet på nyfødde i høve til døde, det vil seie fødselsoverskot/underskot, og tilhøvet mellom innflytting og utflytting, dvs. netto inn- eller utflytting. Basert på SSB sitt hovudalternativ (middelestimat) syner Hordaland Fylkeskommune sin folketalsframskriving ei vekst i befolkninga i kommunane Meland og Lindås, medan Radøy har ei noko lågare vekstrate. Basert på framskrivingane går det fram at den nye storkommunen Alver, vil vere oppe i kring 36 000 innbyggjarar i 2040. Sjølv om dette er basert på prognosar, gjer det eit bilde av ein stor og folkerik kommune, med god vekst frå etableringa i 2020 og dei næraste 20 åra fram i tid.

Tabell III: Folketalsframskriving. Kjelde: <http://statistikk.ivist.no/hf/>.

Kommune region	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030	2035	2040	2041
År										
Hordaland	516 497	521 216	525 907	530 630	535 495	559 761	583 077	604 755	624 835	628 668
Bergen	277 391	280 150	282 998	285 888	288 816	303 575	317 982	331 658	344 687	347 227
Nordhordland	33 631	33 985	34 307	34 653	34 996	36 696	38 331	39 836	41 223	41 486
Meland	7 812	7 963	8 115	8 267	8 426	9 176	9 927	10 649	11 359	11 507
Radøy	5 077	5 113	5 145	5 170	5 197	5 378	5 530	5 677	5 805	5 831
Lindås	15 607	15 765	15 918	16 089	16 251	17 078	17 886	18 612	19 273	19 403
Alvør (frå 2020)	28 496	28 841	29 178	29 526	29 874	31 632	33 343	34 938	36 437	36 741

6.1.2 TILVEKST I PLANOMRÅDET

Gjennomsnittleg hushaldsstorleik for Meland kommune i dag er om lag 2,5 personar² i kvar husstand (ssb.no/kommunefakta), medan nasjonalt gjennomsnitt er 2,2 personar. Det kan vere rimeleg å sjå på noverande gjennomsnittstal for å danne eit bilete av framtidige bebuarar innanfor planområdet. 3 000 einingar tilseier at det 7 500 bebuarar, noko som er nær ei dobling av folketalet i høve til Meland kommune i dag. Dersom ein nyttar det nasjonale snittet på hushaldsstorleik, gjev 3 000 einingar 6 600 bebuarar. Antakeleg vil hushaldsstorleiken og talet på bebuarar vere ein plass i mellom estimata 7 500 og 6 600. I det vidare nyttar vi det høgaste. I dag er innbyggjartalet på Flatøy i underkant av 500 personar. Det er planer for utbygging også sørvest 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. I det vidare nyttast likevel 7 500, som er estimert framtidig befolkning knytt til tiltak i planområdet.

Aldersfordelinga i kommunen i dag (vist i kapitel 5) dannar grunnlag for tabell IV, som synar mogleg aldersfordeling ved realisering av utbyggingsalternativet, fordelt på dei tre tentative utbyggingsfasane og samla. Utbygginga vil romme både større og mindre bustadeiningar. Det er rimeleg å anta at i byrjinga vil tala for yngre befolkningsgrupper, i etableringsfase, om mogleg vere overrepresenterte, medan dei over 67 år gjerne er godt etablerte i ein annan bustad. Samtidig er delen einestader i Meland og omlandskommunane høg. Moglegheita for ein mindre og lettstelt bueining kan lokke dei eldre segmenta av befolkninga til Flatøy. Ein annan faktor er at ein forventar at alderssamansetninga (på landsbasis) vil endra seg: det vil bli fleire eldre (67+) i høve til talet på yngre generasjonar. Likevel, i samheng med aldersfordeling blant framtidige bebuarar innanfor planområdet ventar ein at denne nyansen vil vere forsvinnande liten. Populasjon eller utvalet er knytt til berre 3 000 bueiningar, slik at eit par individ meir eller mindre i dei ulike alders gruppene ikkje vil ha nemneverdig tyding. Dagens aldersfordeling er basert på reelle tal og nyttast som grunnlag for vidare estimat, sjølv om mykje tydar på at ein noko større del vil vere eldre i framtida.

Frå tabell IV går det fram at dei 3 000 bustadene kan huse ein yrkesaktiv befolkning på om lag 4 400, altså om lag ein dobling i høve til dagens ca. 4 700 i alderen 20-66 år i heile Meland kommune.

Tabell IV: Befolkning og alderssammensetning, estimat for utbyggingsalternativet. Kjelde: SSB.

1256 Meland		Flatøy - fase 1	Flatøy – fase 2	Flatøy – fase 3	Flatøy – i alt
Aldersgrupper	% av total	500 bustader	1500 bustader	1000 bustader	3000 bustader
0-5 år	9%	118	354	236	708
6-15 år	15%	182	546	364	1092
16-19 år	6%	70	210	140	421
20-66 år	59%	737	2210	1473	4420
67 år eller eldre	11%	143	430	286	859
Totalt	100%	1250	3750	2500	7500

6.1.3 NÆRINGSUTVIKLING PÅ FLATØY

NorBetong AS sitt betongblandeverk lokalisert ved av- og påkøyring til E39 skal fjernast i samband med planframlegget. Arealet skal utviklast med naudsynt infrastruktur, som ny gang- og sykkelsti mot Knarvik samt betra av- og påkøyring til E39. Betongblandeverket er planlagt rive tidleg i fase 1.

² SSB sine tall for kommunane Lindås og Radøy, som saman med Meland vil danna storkommunen Alver i 2020, er om lag 2,4 personar per bustad.

Tilsvarende verksemd vil ikkje vere aktuelt å etablere i planområdet. Planområdet ligg også i tilstrekkeleg avstand frå Frank Mohn Flatøy AS til at det ikkje vil bli uheldige samlokaliseringverknader.



Figur 5: Betongsblandeverket NorBetong AS er i dag einaste næringsverksemd innanfor planområdet. Verksemda vil bli lagt ned i tidleg fase av planarbeidet.

Det er lagt opp til nytt handels- og serviceareal som skal sikre at områdeplanen sine ambisjonar for etablering av ein 10-minuttby, med gangavstand til daglege gjeremål, skal bli 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 6: Nærsenter Midtmarka og Rotemyra. Avstand mellom desse vil være ca. 8 min. gange.

Med bakgrunn i områdeplanen sin storleik og utbygningstakt er det planlagteit nærsenter som ein samanhengande bystruktur som vil binde saman områda på Midtmarka med områda i Rotemyra, jf. figur 6. Nærsenteret vert bygd ut over tid og vil samla sett ha ei utstrekning på ca. 700 m, tilsvarande om lag 8 minutt til fots. Nærsenteret si utstrekning vil dermed ikkje vere større enn det som er forventa å vere akseptabel gangavstand for dei fleste.

Nærsenteret vil ha eit handelsmessig tyngdepunkt i Midtmarka kor ny barneskule og offentleg torg er lokalisert. I tillegg vil det vere ein konsentrasjon av næring og servicefunksjonar i Rotemyra. Denne delen av nærsenteret er strategisk plassert også for den sørlege delen av Flatøy og den fortetting som ein kan forvente her.

6.1.4 UTDANNING OG TEKNOLOGI

Trenda i Noreg generelt er ei auke i personar som tek høgare utdanning, og med etablering av næringsklynger/kontor i planområdet, kan forholda ligge til rette for etablering av nye kompetanse-arbeidsplassar. Utdanningsnivået er lågare i Meland enn i Bergen og i landet elles. Det skuldast mellomanna at det har vore relativt lett å få godt betalt arbeid utan ei lang utdanning (Meland kommune 2016). Dette har mellom anna samanheng med ein stor del oljerelatert næring i området. I framtida kan ein sjå føre seg at viktigheita av slike næringar gradvis reduserast, medan verksemd knytt til t.d. grøn teknologi, innovasjon, energi og forsking vil ha ein viktigare rolle. Om det blir etablert nye framtidsretta arbeidsplassar i planområdet, kan dette stimulera til at fleire unge i Meland og omegn (nye Alver kommune) tek høgare utdanning, fordi det kan vere moglegheiter for å kunne jobbe og bu i heimbygda. Den nære tilknyttinga til utdanningsinstitusjonar i Bergen, saman med nærheit til sjø-/naturressursar, gjer det også nærliggjande å tru at ei utvikling som skildra over, er aktuell, og til og med sannsynleg. Noko som igjen kan stimulera til auka interesse for høgare utdanning i kommunen.

6.2 KONSEKVEN SAR

I samband med konsekvensutgreiinga er det gjort grove berekningar av nyskapte arbeidsplassar for ulike formål (handel, kontor, hotell, tenesteyting). Tala er basert på andre estimat/prognosar og generelle tal på areal, tilsette, tal verksemdar og liknande, frå ulike kjelder. Desse tala er derfor ikkje egna som grunnlag for vidare vurderingar, men er berre meint å gje eit mogleg bilde av korleis situasjonen for næringsliv og sysselsetting kan bli ved full utbygging av planområdet.

6.2.1 HANDEL

Regional plan for attraktive senter i Hordaland skildrar nærsenter som «*eit mindre senter med opptil 3000 m² 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 sjølv Flatøy. Det vil seie at det er 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 vesentleg auke i bruksareal for detaljhandel utover dei 3 000 m² som den regionale planen legg opp til.

Tabell V 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 naudsynt for å gi grunnlag for handelsverksemd. Handelsarealfaktor totalt for handelsomlandet (Flatøy) er 0,7 m² handelsareal per innbyggjar. Totalt for planområdet er handelsarealfaktor 0,8 m² per innbyggjar.

Tabell V: Handelsfaktor, handelsareal per innbyggjar, for dei ulike trinna og totalt for planområdet og handelsområdet.

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

I *Regional plan for attraktive senter i Hordaland - senterstruktur, tenester og handel* legg Hordaland fylkeskommune (HFK) til grunn eit gjennomsnittleg normtal på 2,0 m² handelsareal per innbyggjar. Handelsareal foreslått i planen ligg altså betydeleg under dette normtalet. Målsetting om urbane kvalitetar og det å skulle utvikle ein 10-minuttbyen vert likevel vurdert som realistisk innan planområdet, sjølv om samla handelsareal pr. innbyggjar er lågt. Orsaka til dette er den tette koplinga til Knarvik. Nærleiken til regionsenteret Knarvik gjer det naturleg at handelsareal på Flatøy ligg lågare enn normtalet på 2 m² per innbyggjar i omlandet. Det kan og vere ein faktor for å unngå konkurranseeffekt mellom handelsområde på Flatøy og i Knarvik.

For å finne potensielle nyskapte arbeidsplassar frå 6 000 m² handelsareal, er det gjort ei teoretisk øving og generalisering av moglege type og tal verksemder. Det er antatt at det etablerast om lag 3 daglegvareforretningar på 10 00 m², ein i kvar byggetrinn, alternativt to større daglegvareforretningar på kring 1 500 m², slik at ca. halvparten av handelsarealet er venta å bli nytta til daglegvare. Då står det att 3 000 m² som blir fordelt på større og mindre butikkar/detaljhandel. Regional plan for attraktive senter legg vekt på at handel skal vere tilpassa og dimensjonert for nærmiljøet. Det vil truleg innebere overvekt at mindre handelslokale på gateplan, heller enn store lokale i senter. I utrekninga legg ein til grunn 100 m² som gjennomsnitt på resten av handelsareala, då ein antek at det vil etablerast enkelte større handelslokal, og fleire små. Totalt utgjer dette 30 handelslokalar på 100 m².

Med utgangspunkt i desse faktorane, kan det etablerast ca. 3 store og 30 små, totalt 33 handelslokale i planområdet. Tal frå SSB frå 2017 synar at det i Hordaland, i kategorien *detaljhandel*, *unntatt sal av motorvogner*, var 24 004 føretak og 229 308, noko som gjer ca. 10 sysselsette per føretak.

Basert på dei gitte føresetnadane, som er svært grove og generelle, kan ein anslå kring 330 nye arbeidsplassar i samband med handel i planområdet.

Konsekvens for handel

Næringsutvikling innanfor planområdet må sjåast i samanheng med næringsutviklinga i resten av kommunen og nabokommunane. Tilhøvet til Knarvik bør 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. Nærleiken til Knarvik gjer at handel med mindre varar har eit potensial for å løysast til fots eller med sykkel frå Flatøy.

Planen legg ikkje til rette for etablering av særskilte typar næring. Innanfor kategorien som er nytta for utrekning over (SSB) ligg mellom anna butikkhandel med breitt utval, spesialforretningar med nærings- og nytelsesmidlar, spesialforretning for IKT, bøker, musikk, fritidsartiklar m.m. Ut ifrå at det er berekna kring 330 nye arbeidsplassar knytt til handel, og eit mål om at handel i fyrste omgang skal vere knytt

til lokale behov, evt. med nokke spesialisert handel retta særleg mot Knarvik, kan ein anta ein positiv konsekvens for handel og sysselsetting.

6.2.2 TENESTEYTING

Tenesteyting kan inkludera skule, barnehage, helsetilbod, omsorgsbustader, kommunale teneste, frisør, kafé, restaurant m.m. Innanfor planområdet er det ikkje definert tydeleg kva for tenesteyting som er aktuell, med unntak av skule og barnehage. I KU samfunn er det berekna behov for skule- og barnehageplassar. Desse berekningane danner grunnlag for grove estimeringar av kor mange arbeidsplassar som blir generert som følge av etablering av skule og barnehage i planområdet. Andre tenester er vanskelege å berekna nye arbeidsplassar for, då ein ikkje kjenner resterande areal eller type tenesteyting.

Arbeidsplassar generert frå skule

Tala i berekningane er basert på befolkningsframskrivingar og andre estimat, og må derfor sjåast som grove, teoretiske overslag. For å berekne arbeidsplassar knytt til skule, har ein nytta tal frå tabell IV (med dei atterhald som er knytt til desse), på barn i alderen 6-15 år. Frå tabellen går det fram at det vil vere om lag 1100 elevar i skulealder ved full utbygging. Lærarnormen seier at det (frå august 2019) skal vere maksimalt 15 elevar for kvar lærer på 1.-4. trinn, og 20 elevar per lærer på 5.-10. trinn (Utdanningsdirektoratet 2019b). Det gjer ei fordeling på 40 % elevar på 1.-4. trinn, og 60 % på 5.-10. trinn.

Basert på dei gitte føresetnadane er det 440 elevar på 1.-4. trinn og 660 elevar på 5.-10. trinn:

$$440 \text{ elevar} / 15 \text{ lærarar} = 29,3$$

$$660 \text{ elevar} / 20 \text{ lærarar} = 33$$

Etablering av naudsynt barne- og ungdomsskule i planområdet er estimert å generere i overkant av 60 nye arbeidsplassar.

Arbeidsplassar generert frå barnehage

Tala i berekningane er basert på befolkningsframskrivingar og andre estimat, og må derfor sjåast som grove, teoretiske overslag. For å berekne arbeidsplassar knytt til barnehage, har ein nytta tal frå tabell IV (med dei atterhald som er knytt til desse), på barn i alderen 0-5 år. I KU Samfunn er det berekna at det vil vere om lag 570 barn med behov for barnehageplass ved full utbygging. Då er det rekna inn at det er sannsynleg at barn under eitt år framleis er heime (80 % belegg). Barnehagelova stiller krav om at barnehagen skal ha minst éin tilsett per tre barn når barna er under tre år og éin tilsett per seks barn når barna er over tre år (Utdanningsdirektoratet 2019a). Ein antar ei fordeling på 30 % små barn og 70 % store barn. Fordelinga er basert på at ein antar at nokre få barn blir heime lenger enn eitt år, og at barn blir rekna som 3 år frå det året dei fyller 3 år, dvs. at omfanget av små barn i praksis vil vere ein del lågare enn omfanget av større barn.

Basert på dei gitte føresetnadane vil det vere 171 små barn og 399 store barn i barnehage:

$$171 \text{ barn} / 3 \text{ vaksne} = 57$$

$$399 \text{ barn} / 6 \text{ vaksne} = 66,5$$

Etablering av naudsynt barnehage i planområdet er estimert å generere totalt kring 124 nye arbeidsplassar.

Konsekvens for tenesteyting

Innanfor tenesteyting vil skule og barnehage i planområdet kunne skapa til saman nær 200 nye arbeidsplassar. Ut over lærarar kan det også vere behov for annan type arbeidskraft, til dømes knytt til drift og vedlikehald.

Når det kjem til anna tenesteyting er det vanskeleg å berekna tal, då ein ikkje kjenner resterande tilgjengeleg areal eller type tenesteyting som vil bli etablert. Ein kan anta at hovuddelen av dei nye jobbane knytt til anna tenesteyting vil vere knytt til serveringsbransjen og helse- og sosialtenester. Denne type tenesteyting er av stor tyding i lokalsamfunn, då det er med på å dekke opp under viktige helserelaterte behov, og byggje opp under sosiale møtestader og urbane funksjonar lokalt på Flatøy. Etablering av tenesteyting i planområdet vert derfor vurdert å ha positiv konsekvens, i fyrste omgang for bebuarane på Flatøy.

6.2.3 KONTOR

Områdeplanen inneheld totalt 18 000 m² BRA kontorareal. Område for kontorbygg er samanfallande med område for etablering av nærsenter. Etablering av kontorarbeidsplassar som del av nærsenteret vil vere med på å underbygge området sin kompleksitet og bymessige karakter. Hovudtyngda av kontorareal vil ha kort avstand til kollektivhaldeplass (ca. 100 m, avhengig av endeleg plassering/kryssløysing), og vil slik sett vere godt eigna for arbeidsplassar kor ein må forventa at arbeidstakarar også vil vere busett utanfor planområdet.

For å berekna eit grovt overslag av moglege nye arbeidsplassar knytt til kontor, tek ein utgangspunkt i samla areal avsett til føremålet (ved full utbygging) og ei fordeling med 20 m² pr kontorarbeidsplass. Minstekravet er ifølge arbeidstilsynet 6 m² pr. arbeidsplass. Ein vel å ta utgangspunkt i 20 m² fordi dette er ein vanleg storleik å nytte til slike berekningar, og gjer eit større handlingsrom for å etablere ulike typar kontorverksemd, kor behov/ynskje for areal kan vere ulike.

Til saman kan det etablerast 18 000 m² kontor i planområdet, gitt 20 m² per arbeidsplass gjer dette 900 nye arbeidsplassar knytt til kontor.

konsekvens for kontor

Med etablering av 18 000 m² kontor i planområdet kan det skapast kring 900 nye kontorarbeidsplassar. Det er i utgangspunktet ein positiv konsekvens, gitt at det ikkje skapast konkurranse mot nærliggjande senterområde, som Knarvik. Ved å samla ein del kontorverksemd i ei næringsklynge, kan ein skapa eit miljø med framtidsretta kontorverksemd, som kan vere attraktivt for både bebuarar i kommunen og i kringliggjande kommunar (sjå også kap. 6.1.4). Per i dag er dette eit tilbod som i hovudsak er lokalisert i Bergen, og dei med høg utdanning pendlar gjerne i samband med jobb. Det er ikkje venta at oppføring av kontor vil vere i særleg konkurranse med annan kontorverksemd i Knarvik. Ein reknar tvert imot med at det kan skapa eit betre tilbod med varierte verksemdar, som kan tilby ein ny type arbeidsplass som området delvis manglar i dag. Med fleire moglegheiter på arbeidsmarkanden, kan det vidare stimulera til at fleire unge tek utdanning og får moglegheit både til å bu og jobbe i sin heimkommune. Ein vurderer på denne bakgrunn konsekvensen av å etablere større kontorareal å vere positiv.

6.2.4 HOTELL / REISELIV

I planområdet er det tilrettelagt parkering og tursti for besøkande til friluftsområdet på Håøyna. Området er i dag nytta til friluftslivsaktiviteter, også for folk som bur andre stader i regionen. Auka attraktivitet og betra tilkomst til området kan auke potensialet for friluftsliv og rekreasjon. Det er også

lagt opp til et sjøsportsenter for barn og personar med ulike utfordringar, og det er planar for idrettsanlegg og hotell. Avhengig av kva konkret innhald dette får, kan det vere med på å stette området sin attraktivitet for turisme og tilreisande. Desse aktivitetane vil trekke til seg vitjande frå utanfor Flatøy, og vil soleis vere med å bygge noko opp under handelsgrunnlaget.

Innanfor planområdet kan det etablerast hotell på opptil 10 000 m² BRA. Eit hotell kan gjere området relevant i turismesamanheng, spesielt tatt i betraktning området si sentrale lokalisering. Truleg vil hotell her kunne ha noko belegg i samband med arbeidsreiser knytt til industrien i området, og då kanskje først og fremst på Mongstad. Alternativt kan det utviklast ein form for opplevings-/spahotell som kan ha ei anna/utvida brukargruppe. Med sannsyn bør eit framtidig hotell satse på ei kombinasjon av kurs/konferanse og oppleving/spa, for å etablere eit mest mogleg robust eksistensgrunnlag. Det er avgrensa hotellkapasitet i regionen frå før. Samstundes må ikkje hotellet overdimensjonast, fordi det er sannsynleg at også Knarvik, som regionsenter og senter i Alver kommune, vil etablere eit hotell i sjølve Knarvik. Med bakgrunn i vurdering frå hotellfagleg rådgjevar er hotellet forventa å vere eit av dei seinare tiltaka som blir bygga, og utbygging av hotell er planlagt i siste byggetrinn.

Hotellet er tenkt plassert ved sjølina jf. figur 7. Anbefalt plassering er vurdert å vere attraktiv i fleire samanhengar:

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



Figur 7: Anbefalt plassering av hotell innanfor BKB4. Kjelde: 3RW Arkitekter AS.

For å gjere ei grov vurdering av kor mange nye arbeidsplassar hotell i planområdet kan føre med seg, har ein sett på statistikk over kor mange overnattingsverksemdar det er i Hordaland og kor mange sysselsette det er i overnattingsbransjen. Ved å dele tilsette med verksemdar, kjem ein fram til gjennomsnittleg tal tilsette per verksemd: 298 verksemdar og 2 652 tilsette i næringa i 2017 (Statistikknett), gjer nær 9 tilsette per overnattingsverksemd. Dette talet er høgst usikkert, då både store og mindre hotell, samt anna type overnatting (t.d. rorbu/sjøbu med få tilsette) er antatt å vere inkludert i tala. Typen hotell og kva tenester det vil tilby, vil verke inn på arbeidsplassar. I tillegg er det ofte knytt deltidstillingar og sesongarbeid til hotell- og reiselivsverksemd. Alt dette gjer det vanskeleg å anslå tal sysselsett, men basert på den enkle berekninga og atterhald gitt i tekst, kan ein anslå kring 10 nye arbeidsplassar knytt til hotell i planområdet.

Konsekvens for hotell og reiseliv

Trass i planar for hotell, senter for sjøsport og tilrettelegging for friluftsliv, er det ikkje truleg at dette vil generere turisme/tilreisande av eit vesentleg omfang i regional målestokk. Hotellverksemd og anna reiselivsverksemd vil skapa nokre arbeidsplassar på Flatøy, grovt berekna til kring 10 stk., sjølv om det ikkje er venta å skape store ringverknader for anna reiselivsrelatert næring i planområdet. Per i dag er det ikkje eit omfattande hotelltilbod i regionen, og hotell kan soleis tilføra området eit sentralt hotell for besøkande. Siktemålet er å sikre at hotellet og aktivitetar er attraktive også for busette og andre brukarar av området, og kan stimulere til aktivitet i ein bymessig samanheng. Om ein greier å gjennomføre dette, kan etablering av hotell og eventuelt annan turistnæring, medføre ein liten positiv konsekvens.

6.3 SAMLA KONSEKVENsutGREIING

I dette kapittel har ein sett på konsekvensar av utbyggingsalternativet for næringsliv og sysselsetting. Dette skal samanliknast med 0-alternativet, som svarar til dagens situasjon, inkludert vedtekne planar, samt ein generell befolkningsvekst i området. 0-alternativet er vurdert å vere tilsvarande dagens situasjon, utan utvikling av nemneverdige bustad- og næringsområde på Flatøy.

Planområdet sin verdi vert i hovudsak vurdert ut frå området sitt potensiale for næring og næringsutvikling. Planområdet står fram med stor verdi for næringsliv og sysselsetting. Dette heng saman med området si plassering i høve til kringliggjande senterstrukturar og infrastruktur. Planområdet ligg svært sentralt i høve til både E39, regionsenteret Knarvik og kommunesenteret Frekhaug. Det er kort veg til Bergen og området ligg tett på skipsleia. Med samanslåinga til den nye storkommunen, Alver kommune, vil Flatøy få ein enno tydelegare og sentral posisjon slik området ligg, på grensa mellom storkommunen og Åsane/Bergen.

6.3.1 0-ALTERNATIV

Alternativ 0, ei vidareføring av dagens situasjon, vil ikkje medføre vesentlege endringar for planområdet med omsyn på næring, sysselsetting og kommunens inntektsgrunnlag. Ei slik utvikling vil altså ikkje ha nokon konsekvens for næringsliv og sysselsetting.

Om ein ser på dei regionale verknadane for næringsliv og sysselsetting, i ein framtidig situasjon, kan det at ein ikkje bygger ein tett 10-minuttby i Flatøy, som avgrensar personbiltrafikk, føra til ei lite hensiktsmessig og spreidd utbygging rundt om i regionen. Samfunnsøkonomisk og miljømessig kan meir spreidd utbygging det ha ein negativ effekt.

6.3.2 UTBYGGINGSALTERNATIVET

Utbyggingsalternativet på Flatøy vil ha tyding for sysselsettinga både gjennom dei permanente arbeidsplassar som etablerast, og dei arbeidsplassane som sjølv utbygginga generera.

Ein ser føre seg ei utbygging som går over 20-40 år på Flatøy. Ei stor utbygging over så lang tid inneber i fyrste omgang arbeidsplassar innan byggje- og anleggs-bransjen. Det vil gje ein langvarig, men midlertidig, positiv effekt for bransjespesifikk sysselsetting, gitt at det blir nytta lokale aktørar. I forlenginga av dette vil det også skapast arbeid innan t.d. konsulent-, reguleringsverksemd, samt truleg også innan eigedomsmeikling. Utbyggingsalternativet legg opp til ei gradvis utbygging over fleire tiår. Ved endeleg situasjon vil det samla utbyggingspotensiale grovt rekna vere om lag 390 000 m² BRA bustad og næring. Av desse vil det vere ca. 18 000 m² kontor, 6 000 m² tenesteyting, 6 000 m² handel, og 10 000 m² hotell (sjå oversikt i tabell I). Allereie frå fyrste fase skal det etablerast næring, og i seinare fasar vil altså mengd næring, tenesteyting, kontor og reiseliv auke gradvis.

Det er vanskeleg å seie noko konkret om korleis vekst i arbeidsplassar vil slå ut i plan- og influensområdet. Det er gjort grove berekningar for handel, kontor, hotell og deler av tenesteyting, som samla er grovt berekna å skape kring 1 400 nye arbeidsplassar. I tillegg kjem sysselsetting i samband med tenesteyting, ut over skule og barnehage. Eit grovt anslag på nyskapte arbeidsplassar på Flatøy, i samband med planframlegget, kan med denne utrekninga totalt tenkast å liggja på kring 1 500. Omtrentlege tal for ønska omfang av arbeidsplassar er oppgitt å vere 2 500 (ca. éin pr. bustad). Gitt alle atterhald og usikkerheiter nytta i utrekningane i denne KU, særleg i samband med tenesteyting og storleik på kontorarbeidsplassar, er det godt mogleg at denne visjonen kan bli reell.

Planområdet ligg mellom kommunesentra Frekhaug i Meland og regionsenteret Knarvik i Lindås. Til dels ligg planområdet svært nær Knarvik, og har dermed potensiell innverknad på regionsenteret. Om det blir lagt opp til næring som bør vere lokalisert i større regionsenter, som Knarvik, kan det føra til konkurrerende marknad, noko som ikkje er ynskja. Sentra skal utviklast for å supplera kvarandre med funksjonar og arbeidsplassar, heller enn å skapa konkurranse. Den tette koplinga mot Knarvik både for gåande og syklande, men også for kollektiv og privatbilisme er viktig for å leggje til rette for dette.

I samfunnsdelen til kommuneplan for Meland er det lagt opp til at Flatøy skal utviklast til eit nærsenter. I nærsentera skal utviklinga «byggje opp under næringsliv, kultur og infrastruktur». Planområdet ligg tett på Knarvik, men likevel for langt vekke til at det i dag blir ein funksjonell heilskap integrert for gåande/syklande. Planen kan skape ein kritisk masse som byggjer opp om regionsenteret, men har også potensial for å legge til rette for konkurrerende aktivitet. Dimensjonering og type handel, næring og kulturtilbod vil vere avgjerande for korleis planen vil påverke Knarvik si rolle som regionsenter.

Relasjonen til Frekhaug synes meir avklart enn relasjonen til Knarvik. Her er avstandane noko større, og som eit nærsenter er det naturleg at Flatøy til ein viss grad skal avlaste Frekhaug. Utbygging på Flatøy kan bidra til å samle større del av innbyggjarane i Meland tettare på de sentrale delane av kommunen. I Frekhaug er det avgrensa areal til å handtere sterk befolkningsvekst og Flatøy sin sentrale tilknytning til vegnettet gjer det til ein naturleg plass for å avlaste Frekhaug. På sikt er det uvisst kor lenge «gamal» kommunetilhørsel vil vere verksam etter kommunesamanslåing når det gjeld kva kommunesenter innbyggjarane vil føle tilhørsle til. Også med omsyn til dette, gjer Flatøy sin lokalisering mellom Knarvik og Frekhaug det til ein naturleg plass for konsentrert utbygging.

Utbyggingsalternativet vil skape mange nye arbeidsplassar, samtidig som den legg til rette for at fleire tusen menneske kan busette seg i ein 10-minuttby med naudsynnte daglege tenester og handel i nærområdet. Området ligg sentralt i høve til transportnett og kollektivdekning. Det kan bidra til ei sentralisering av næring/kontor/handel/større arbeidsplassar, ved å trekke utbygging vekk frå andre, meir perifere stader, først og fremst i Meland og Lindås, men mogelegvis også i andre delar av Nordhordland. Dette kan vere positivt for å avgrensa transport og bygge opp kring eksisterande sentre. Dette kan også få til dels store positive samfunnsøkonomiske ringverknader.

Konsekvens for næringsliv og sysselsetting vurdert som positiv for utbyggingsalternativet, såfram ein legg opp til ein type næringsutvikling som er komplimenterende, og ikkje konkurrerende til eksisterande verksemdar i regionen, og særleg med omsyn på regionsenteret Knarvik.

7. AVBØTANDE TILTAK

For å sikra at utbygginga på Flatøy får ein positiv effekt både lokalt og regionalt, er det faktorar ein må taka omsyn til i vidare detaljregulering for å byggje opp under ei positivt utvikling.

- For utbygginga 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.
- Tilhøvet til Knarvik bør dermed vere ein gjensidig avhengigheit, men likevel slik at det vil måtte vere ein overvekt av spesialisert handel i Knarvik.
- Planen bør mellom til rette for fleksibilitet og rimelege løysningar for næringslivet, t.d. som klynger i grundermiljø eller etablering av rimelege/ mellombelse kontorfellesskap i dei ulike næringsareala.
- I vidare detaljregulering bør det takast nærare stilling til kva slags næring/kontor/handel som bør etablerast, for å unngå konkurranse med andre senterområde, og i hovudsak regionsenteret på Knarvik.
- Det er vesentleg at planen ikkje legg til rette for å spreie tilbod og tenester som naturleg bør høyre heime i eit regionsenter. Handelsareal i planområdet utover det som støtter daglege behov innan området, bør avgrensast.

8. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Regional plan for attraktive senter (Hordaland fylkeskommune) slår fast at «*eit tilfredsstillande 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 tydelegare sentral posisjon slik området ligg på grensa mellom storkommunen og Åsane/Bergen.

På bakgrunn av det fastsette planprogrammet skal eit alternativ, «utbyggingsalternativet», vurderast, i tillegg til 0-alternativet. 0-alternativet er referansen som ein skal sjå andre alternativ i høve til.

Ved utbyggingsalternativet vert det lagt til rette for ei høg utnytting i Midtmarka og Rotemyra. Utbygginga skal gjennomførast med høg tettleik, med urban struktur og med funksjonsblanding med innslag av mellom anna bustad, arbeidsplassar, handel, service og tenester. Det blir lagt opp til etablering av ein 10-minuttby på Flatøy. Det betyr at alle daglege gjeremål ideelt skal kunne gjerast i gangavstand frå heimen.

På bakgrunn av tilgjengeleg informasjon og kunnskap om utgreiingsemna, planområdet og føremål med planen, er verdi, omfang og konsekvens av planframlegget vurdert med omsyn på næringsliv og sysselsetting.

Planområdet sin verdi vert i hovudsak vurdert ut frå området sitt potensiale for næring og næringsutvikling. Planområdet står fram med stor verdi for næringsliv og sysselsetting. Dette heng saman med området si plassering i høve til kringliggjande senterstrukturar og infrastruktur. Planområdet ligg svært sentralt i høve til både E39, regionsenteret Knarvik og kommunesenteret Frekhaug. Det er kort veg til Bergen og området ligg tett på skipsleia. Med samanslåinga til den nye storkommunen, Alver kommune, vil Flatøy få ein enno tydelegare og sentral posisjon slik området ligg, på grensa mellom storkommunen og Åsane/Bergen.

For 0-alternativet vert det inga omfang for næringsliv og sysselsetting. Ein anslår nær ubetydeleg konsekvens, då det ikkje inneber utbygging i planområdet. I ein regional samanheng kan det føra til negativ samfunnsøkonomisk og miljømessig konsekvens, fordi ein kan risikera meir spreidd utbygging.

Utbyggingsalternativet på Flatøy vil ha stort omfang, med utvikling av ulike typar arbeidsplassar, dels av anna karakter enn dei som finst i kommunen og nærområda i dag (hotell, grøn teknologi, arbeid som krev høg utdanning). Ei utbygging vil ha stor tyding for sysselsettinga både gjennom dei permanente arbeidsplassar som etablerast, og dei arbeidsplassane som sjølv utbygginga generera. Den einaste verksemda i planområdet i dag, NorBetong AS, vil bli avvikla i samband med planframlegget, det er kring 10 arbeidsplassar knytt til verksemda.

Eit grovt anslag på nyskapte arbeidsplassar på Flatøy i samband med planframlegget, kan totalt tenkast å liggja på kring 1 500 permanente plassar ved full utbygging. I tillegg vil det i ein periode på 20-40 år vere ein midlertidig, men langvarig, positiv effekt for bransjespesifikk sysselsetting (bygg og anlegg fortrinnsvis), gitt at det blir nytta lokale aktørar. Områdeplanen sin ambisjon om 2 500 arbeidsplassar i planområdet kan derfor godt tenkast å bli oppfylt.

Dimensjonering, så vel som type handel, næring, tenesteyting m.m., vil vere avgjerande for korleis planen vil påverke Knarvik si rolle som regionsenter. På dette stadiet, områdeplan som sidan skal detaljerast, er det vanskeleg å vite heilt korleis denne relasjonen vil verte. Det vil i vidare planlegging vere viktig å avgrense handelsareal utover det som stetter daglege behov innan planområdet, og å legge til rette for ein tett kopling til Knarvik spesielt for gåande og syklande, men også for kollektiv og privatbilisme.

Planen er vurdert å stette overordna nasjonale, regionale og lokale mål, retningslinjer og strategiar, og vil truleg ha avgrensa regionale verknader. Dette skuldast at planen i hovudsak skal bygge opp under eksisterande strukturar og passa seg inn i planlagt utvikling. Dei lokale og regionale verknadene av planen er på dette grunnlaget vurdert til å vere positive.

Utbyggingsalternativet er samla vurdert å medføre positiv konsekvens for næringsliv og sysselsetting, både midlertidig i samband med byggjefasen, og permanent med mange nye arbeidsplassar. Det skal leggstilrette for å skapa varierte arbeidsplassar, i tilknyting til ein 10-minuttby som byggjer opp under naudsynte daglege tenester og handel i nærområdet.

Det er ein føresetnad for den skildra positive konsekvensen at det leggstilrette opp til ein type næringsutvikling som er komplimenterande, og ikkje konkurrerande, til eksisterande verksemdar i regionen, og særleg med omsyn på regionsenteret Knarvik. Dette er nærare skildra som Avbøtande tiltak i kapittel 8.

9. KJELDER

3RW Arkitekter AS 2018. Lokale og regionale verknader, områdeplan Midtmarka og Rotemyra.

Arbeidstilsynet 2019. Arealkrav til kontorarbeidsplassar:

<https://www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/veiledning-til-dokumentasjonskrav-ved-soknad-om-arbeidstilsynets-samtykke/arealkrav-til-kontorarbeidsplasser/>

Hordaland Fylkeskommune 2013. Regional næringsplan for Hordaland 2013-2017:

<https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/regionale-planar/regional-naringsplan.pdf>

Hordaland Fylkeskommune 2015. Regional plan for attraktive senter i Hordaland:

https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/regionale-planar/regional-plan-for-attraktive-senter-i-hordaland_web.pdf

Kvalitetsprogram – Områdeplan Midtmarka og Rotemyra 2019.

Meland kommune 2016. Planstrategi for Meland kommune.

Statens Vegvesen 2014. Konsekvensanalyser. Veiledning. Håndbok V712.

Statistikknett Reiseliv:

https://www.statistikknett.no/reiseliv/analyse/Temasider/Okonomi_Sammenlikne.aspx

Utdanningsdirektoratet 2019a. Barnehagefakta. <https://www.barnehagefakta.no/om-nokkeltallene>

Utdanningsdirektoratet 2019b. Statistikk om grunnskolen 2018/19. <https://www.udir.no/tall-og-forskning/statistikk/statistikk-grunnskole/gsi-notat-grunnskole/>

SSB, Kommunefakta for Meland, Lindås og Bergen: <https://www.ssb.no/kommunefakta> [lasta ned 02.04.2019]

<https://snl.no/sysselsetting> Store norske leksikon (07.02.18)

PERSONLEG MEDDELING

Ørjan Haugland, Regionsjef. Dialog per telefon, 25.03.2019