

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Alexander Helle		15/581

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
32/2015	Formannskapet	PS	11.03.2015

Framlegg til planprogram og oppstart offentleg områdereguleringsplan Midtmarka / Rotemyra, Flatøy

Vedlegg:

Planprogram for Midtmarka og Rotemyra 02.03.2015

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Kommunestyret i Meland vedtok i møte 15.10.2014, sak 59/2014, oppstart av ein offentleg områdeplan for Midtmarka på Flatøy. Utvikling av Midtmarka har vore eit tema i Meland kommune sidan 1970 talet; mange planar har vore utarbeida, men av ulike grunnar har ingen vorte realisert. I gjeldande arealdel til kommuneplanen (2005-2017) er Midtmarka, Rotemyra og Håøya sett av til område som skal regulerast. Eit planprogram vart godkjent av kommunestyre i møte 16.06.2010, etter avklaring og godkjenning av Miljøverndepartementet. Arbeidet stoppa deretter opp.

Sidan 2010 har rammene for planarbeidet endra seg. Dette skuldast dels nye prognosar om forventna høg folketalsvekst i kommunen, men også eit paradigmeskifte innan arealplanlegging i byregionar. Det vert no lagt opp til sentrumsstrukturar rundt kollektivknutepunkt, med føringar om å byggje tettare og med høgare utnytting av tomteareala. Kommunen engasjerte difor konsulentfirmaet Opus Bergen AS til å utarbeide ein statusrapport for planarbeidet i Midtmarka. Denne vart lagt fram for kommunestyret i møte 15.10.14. Med den revisjonen av planprogrammet som no er utført, vert det planlagt for ei langt meir omfattande utbygging enn det som låg føre sist. Målet er å utvikle ein meir urban tettstad i Midtmarka, som på sikt kan binde saman kommunesentra Frekhaug og Knarvik, slik at denne aksen dei neste 20-25 åra kan utvikla seg til å verte ein regional møtestad. Strategien er forankra i samfunnsdelen til kommuneplanen for 2014-2025 og i framlegget til kommuneplanen sin arealdel.

I framlegg til kommuneplanen sin arealdel er Midtmarka og Rotemyra vist som anlegg for busetnad og anlegg, og er i planskildringa omtala slik:

«Ved denne revisjonen er arealbruk som ikkje er realisert i førre kommuneplan, vidareført. Det gjeld mellom anna planar for utvikling av Midtmarka på Flatøy, vist som sone med særskilt plankrav. Her er det godkjent eit planprogram. Planprogrammet skal reviderast i høve til meir framtidretta tenking om arealutnytting og strukturar i sentrale knutepunkt. Ved planlegging av området må krav til servicefunksjonar, barnehage og skule løysast innafor planområdet.

Utviklinga vil i alle høve ha verknad for den generelle infrastrukturen og lokalsamfunnsutviklinga, men den er vanskeleg konkretisere. Om nødvendig kan kommuneplanen reviderast på enkelte område. Aksen Frekhaug-Knarvik er eit regionalt utviklingsområde, Meland kommune ynskjer å gjennomføre ei moglegheitsanalyse i dette området.»

Kommuneplanen sin samfunnsdel legg også andre føringar for planarbeidet, som tilgjenge til friluftsområde og strandsona for alle, tilrettelegging av gode møteplassar i bustadfelt, gode bumiljø for innbyggjarar i alle livsfasar, stimulering til auka differensiering i bustadmarknaden, sikring av areal til offentleg infrastruktur og reduksjon av klimagassutsleppet i kommunen med 15%.

Områdeplan

Kommunen har valt å nytte områderegulering som planform. Områderegulering er ei planform som etter plan og bygningslovas § 12-2 vert nytta for å ivareta verneomsyn eller for å leggje rammer og til rette for vidare planlegging, utvikling og bygging. Reguleringsområdet er svært stort, og den vidare utviklinga av dette er viktig for den samla arealbruken i kommunen og regionen. Ein ønskjer difor ein overordna plan som set grenser for omfang og plassering av busetnad, næringsområde, skule, barnehagar, vegar, teknisk infrastruktur og grøntområde og som tek omsyn til friluftssinteressene i området. Ein vedtatt områdeplan vil legge føringane for etterfølgjande detaljregulering.

Områderegulering er ei kommunal oppgåve, men kommunen kan med heimel i plan og bygningslova §12, 2. ledd overlata til private å utarbeide planen, innanfor dei rammer kommunen set og der dei private tek kostnadene med planarbeidet. Kommunestyret har gitt rådmannen fullmakt til å inngå avtale med Vest Land Eiendom AS, som representerer grunneigarane, om å utarbeide og betale for planarbeidet. Vest Land Eiendom AS har engasjert Opus Bergen AS til å utarbeide planen i samarbeid med kommunen si planavdeling. Formannskapet er politisk styringsgruppe for arbeidet.

I høve til kommunestyret sitt vedtak i sak 59/2014, er planområdet utvida til også å omfatte Rotemyra, i tillegg til Midtmarka. Dette fordi utbygging av områda er avhenging av ei ny, planskilt kryssløysing med E39, og det er viktig å sjå løysingane i samanheng. I tillegg har dei to områda fått same arealformål i framlegget til kommuneplanen sin arealdel. Planområdet er elles utvida mot sør for å tilfredsstille vegvesenet sine krav til reservering av areal. Planområdet i denne delen er no samanfallande med planområdet frå 2010, korrigert for andre plangrenser.

Planprogram

Planprogrammet skal mellom anna gjere greie for formålet med planarbeidet, hovudproblemstillingane knytt til reguleringa, medverknad, oversyn over viktige utgreiingar som skal utførast, vurdera ulike alternativ og gjere greie for kva konsekvensvurderingar som må gjerast. Framlegg til planprogram vert sendt på høyring og til offentleg ettersyn seinast samstundes som igangsetting av planarbeidet vert varsla, jamfør PBL § 4-1.

Dei overordna utviklingsmåla gjennom reguleringsarbeidet er (henta frå framlegget til planprogram):

- Utvikle eit samfunn med gangavstandar til dei daglege behov.
- Leggje til rette for næringsareal i planområdet og slik at flest mogleg kan bu og arbeide på same stad.
- Leggje til rette for at delar av strandsona kan nyttast til sjøtilknytt nærings- og aktivitetstilbod, som til dømes hotell.
- Leggje til rette for å utvikla Midtmarka til eit klima- og energieffektivt bustad- og næringsområde
- Utvikle betre tilgjenge for friluftslivet på Flatøy og Håøyna
- Utbetre det lokale vegsystemet på Flatøy, leggje betre til rette for fotgjengarar og syklistar

- og kople det til E39 og eit overordna gang- og sykkelvegnett.
- Utvikle eit område med miljøvennlege løysingar for transport, energi og avfallshandsaming.
- Leggje til rette for ny barnehage, skule og andre offentlege føremål som del av eit nærssenter med eit avgrensa handelstilbod og private tenestetilbod.
- Styrka og vidareutvikla regionsenteret Knarvik, og leggja til rette for ei utvikling av aksen Frekhaug – Flatøy – Knarvik.

I tillegg til generelle utgreiingar om korleis ein gjennom regulering ser for seg å oppnå desse måla skal det lagast eigne planar for medverknad, friluftsliv, teknisk infrastruktur og eit kvalitetsprogram.

Konsekvensutgreiing

Alle reguleringsplanar som kan få vesentleg verknad for miljø og samfunn skal etter plan og bygningslovas §4-2 konsekvensutgreiast. For denne planen gjeld det følgjande tema: naturmiljø, sjøareal og strandsone, kulturminne, friluftsliv, lokalklima, risiko og sårbarhet, trafikk og parkering, næringsliv og sysselsetting og samfunnstilhøve, service og helse.

Prosess, framdrift

Planprogrammet inneheld vurderingar av organisering, medverknad og framdrift. Ut over dette søker administrasjonen å dra nytte av eit samarbeid mellom omlandskommunane til Bergen, omkring felles problemstillingar knytt til klimavenleg utvikling av byregionen. Det fins fleire statlege program å søkje prosjektmidlar frå, her ønskjer administrasjonen å hente ut aktelle tilskot og elles drive erfaringsutveksling. Til dømes korleis oppnå nullutslepp og kollektivbasert, energinøytral utbygging, i tråd med statlege krav.

Vurdering

Folkehelse: Ikkje relevant tema

Miljø: Planarbeidet skal byggje opp under nasjonale mål om klimavenleg og berekraftig utvikling.

Økonomi: Kommunen bidrar med personell til samarbeid om offentleg områderegulering med privat gjennomføring.

Konklusjon

Framlegget til planprogram er forankra i kommuneplan og tek omsyn til regionale og statlege føringar. Planprogrammet legg klare rammer for det vidare arbeidet, hovudproblemstillingar er belyst, og planen gjer greie for kva utgreiingar som er naudsynt for utarbeiding av ein områdeplan.

Framlegget vert lagt fram for formannskapet i tråd med delegeringsreglement vedteke i kommunestyret 24.06.2009.

Planprogrammet vert etter vedtak i formannskapet sendt på 6 vekers høyring og offentleg ettersyn. Samstundes vert innbyggjarane og offentlege instansar invitert til å komme med innspel til sjølve planarbeidet. Målet er at framlegget til områdeplan skal vera ferdig til vedtak hausten 2016.

Framlegg til vedtak:

«Formannskapet i Meland kommune vedtek igangsetting av planarbeid for områderegulering med konsekvensutgreiingar for Midtmarka og Rotemyra på Flatøy. Planprogrammet vert lagt ut til offentleg ettersyn. Vedtak om planprogram er heimla i plan og bygningslova § 4-1 samt forskrift om konsekvensutgreiing § 7, og i §§ 12-2 og 12-8 om oppstart planarbeid områderegulering.»

Formannskapet - 32/2015

FS - behandling:

FS - vedtak:

Formannskapet i Meland kommune vedtek igangsetting av planarbeid for områderegulering med konsekvensutgreiingar for Midtmarka og Rotemyra på Flatøy. Planprogrammet vert lagt ut til offentlig ettersyn. Vedtak om planprogram er heimla i plan og bygningslova § 4-1 samt forskrift om konsekvensutgreiing § 7, og i §§ 12-2 og 12-8 om oppstart planarbeid områderegulering.