

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
034/15	Plan- og miljøutvalet	PS	04.03.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Frøydis Ones	14/1135

Knarvik sentrum områdeplan - tredje gongs handsaming

Vedlegg:

Merknader Plankart vertikalnivå 1 Plankart vertikalnivå 2 Plankart vertikalnivå 3 Føresegn vedlegg til PMU sak 4. mars 2015 Vedlegg A - kvalitetsprogram - grøn overflatefaktor Vedlegg B - kvalitetsprogram - grønne punkt Vedlegg C - illustrasjonsplan_m planid pr 2015.02.20 Vedlegg D - Kvalitetsprogram Planomtale med siste endringar 25.02.2015

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet legg områdeplan for Knarvik sentrum til offentleg ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova §12-10. Planen vert lagt ut med 6 vekers høyringsfrist frå kunngjeringsdato.

Plan- og miljøutvalet - 034/15

PM - behandling:

Ingrid Fjeldsbø-H var ugild grunna private eigarinteresser, og deltok difor ikkje i handsaming av denne saka.

Nytt framlegg til vedtak:

Plan- og miljøutvalet legg områdeplan for Knarvik sentrum til offentleg ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova §12-10. Følgjande endringa skal leggjast inn.:

Til § 1.13.

Utbygger kan ikkje vidaretransportera denne avtalen utan skriftleg samtykke frå Lindås kommune. Lindås kommune kan ikkje nekte samtykke utan sakleg grunngjeving. Ei sakleg grunngjeving kan vera svekking av kommunen sin tryggleik og ny bidragsytars betalingsevne.

Planen vert lagt ut med 6 vekers høyringsfrist frå kunngjeringsdato

Framlegg frå Jan-Erik Hope-H:

Til § 2.3.3: «Rådmannen har delegert vedtakskompetanse til å avgjere søknader som er i samsvar med plan- og bygningslova, men som ikkje er av prinsipiell karakter. Delegeringa omfattar også kompetanse til å handsame eventuelle klager.»

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet legg områdeplan for Knarvik sentrum til offentleg ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova §12-10. Følgjande endringar skal leggjast inn:

Til § 1.13.

Utbyggar kan ikkje vidaretransportera denne avtalen utan skriftleg samtykke frå Lindås kommune. Lindås kommune kan ikkje nekte samtykke utan sakleg grunngjeving. Ei sakleg grunngjeving kan vera svekking av kommunen sin tryggleik og ny bidragsytars betalingsevne.

Til § 2.3.3: «Rådmannen har delegert vedtakskompetanse til å avgjere søknader som er i samsvar med plan- og bygningslova, men som ikkje er av prinsipiell karakter. Delegeringa omfattar også kompetanse til å handsame eventuelle klager.»

Planen vert lagt ut med 6 vekers høyringsfrist frå kunngjeringsdato.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Arbeidet med områdeplan for Knarvik sentrum starta formelt opp i 2010. Eit planframlegg var til offentleg ettersyn i 2012. Etter motsegn frå Fylkesmannen, vart kvalitetsprogrammet utarbeidd saman med eit endra planframlegg. Plan- og miljøutvalet vedtok i møte den 18. juni 2014, sak 93/14 (sjå vedlegg) å leggje eit nytt planframlegg til offentleg ettersyn.

Framlegg til områdeplan for Knarvik sentrum var til andre gongs offentleg ettersyn i perioden 2. juli til 22. september, og det kom inn 39 merknader. Merknadene er referert i eit eige notat, og administrasjonen si vurdering av kvar merknad er lagt inn i dette notatet (sjå vedlegg). Alle merknadene er lagt ut på kommunen si heimeside. Saksutgreiinga gir ein presentasjon av det viktigaste innhaldet frå merknadene, saman med ei samla vurdering.

Styringsgruppa (som er plan- og miljøutvalet) har sidan november hatt 4 møte (13. november, 4. desember, 15. januar og 9. februar) for m.a. å vurdera merknadene, og eventuelle endringar av planframlegget. Gjennom denne prosessen er det m.a. gitt signal om endringar som skal leggjast inn i plandokumentata.

Hovudpunkta i merknadene:

1. Føresegna om rekkefølge og gjennomføringsevne
2. Kvalitetsprogrammet, ynskjer det ikkje juridisk bindande
3. Høgare byggehøg, utnyttingsgrad og redusert MUA (minste uteopphaldsareal)
4. Eksisterande næring inn i det nye Knarvik
5. Er planen fleksibel nok?
6. Bete involvering av grunneigarane
7. Konkrete framlegg til endringar
 - a. «Opning» av Knarvik senter
 - b. Breidda på Kvassnesvegen o_SKV7
 - c. Flytta o_SGT4 eller ta den ut av planen
 - d. Byromma er for store
8. Økonomi – gjennomføringsmoglegheit, m.a. knytt til innløyising av parkeringsplassar
9. Vatn som element
10. Tydeleggjer planen (visjon, mål, analysearbeid)

I styringsgruppa sitt arbeidet med å gjennomgå planframlegget har det også vore nærare fokus på følgjande tema:

- Kollektivløyising
- Felles parkeringsløyising med inn- og utkøyrsløse frå E39
- Trinnvis utbygging i områda ved ny rundkøyring
- Økonomiske vurderingar knytt til gjennomføring
- Alle merknader ved andre gongs offentleg ettersyn
- Korrigering av plandokumenta med vedlegg for å tydeleggjere og få betre samsvar mellom dei ulike dokumenta

Endringar som er lagt inn i nytt planframlegg:

Plankarta:

I vertikalnivå 1: Parkeringsløyising

I vertikalnivå 2:

1. Byggegrense mellom BBB1 og BS 17
2. Byggegrense for o_BOP1
3. Byggegrense for o_BOP2
4. Utvida o_PRK2 mot Kvassnesstemma
5. Splitta opp veg o_SKV4 (til A og B)
6. Forlenga veg o_SKV6 slik at veg o_SKV7 startar ved almenningen
7. Det er lagt inn ei ny føremålssone #25

Føresegna:

1. Endra rekkefølgekrav, som inneber at færre tiltak skal krevjast ferdig opparbeidd før bruksløyve kan gjevast. Dette fører til at fleire tiltak får eit mildare krav som inneber at tiltak skal vere minimum sikra opparbeidd, eller heilt eller delvis opparbeidd før det kan gjevast løyve til nybygg eller utviding av eksisterande bruk.
2. Nytt punkt om at kommunal gatebruksplan og lysplan skal utarbeidast
3. Presisering av kvalitetsprogrammet i punkt 2.3, og gjennom å flytta tekst frå kvalitetsprogram og planomtale til føresegna
4. Alle byggjeområda har fått ein omtale i føresegna, i kapittel 4
5. Parkering er tydeleggjort, punkt 1.8
6. Generelle presiseringar og tydeleggjering
7. Redaksjonelle opprettingar

Planomtale

1. Omtalen av Kvassnesvegen som kollektivgate er omskrive. Det skal utarbeidast ein overgangsplan for kollektivtrafikken i Knarvik for perioden frå eksisterande skyss stasjon vert lagt ned, og til ny kollektivstasjon er bygd ut.
2. Eit nytt kapittel, parkering, er lagt inn
3. Eit nytt kapittel, konsekvensutgreiing, er lagt inn
4. Redaksjonelle opprettingar

Illustrasjonsplan

1. Illustrasjonen for felt BBB1 er korrigert slik at den ligg innanfor eigedomen
2. Stipla line for gangmoglegheit frå ny kollektivterminal utanfor planområdet til BS7 er teke ut
3. Ny line som viser kva område som unngår detaljplankravet dersom det vert bygd ut i samsvar med rammene i plan og kvalitetsprogrammet

Kvalitetsprogram

1. Teksten er korrigert slik at det som er meint å vere faglege råd er skildra som kan og bør
2. Formålet med kvalitetsprogrammet, kapittel 2.2. er konkretisert
3. Sjekklistene er korrigert slik at det som skal vere juridisk bindande i kvalitetsprogrammet er innarbeidd
4. Redaksjonelle opprettingar

Vurdering

Fleire av merknadene peiker på at føresegna om rekkefølge slik dei var utforma ved andre gongs offentleg ettersyn, vil påverke gjennomføringsmoglegheita. Dette er eit tema som det er arbeidd grundig med. Det er eit ynskje at flest mogleg skal kunne kome i gang med realiseringa av planen, utan at dei må venta på at tiltak utanfor eigedomen deira skal verte ferdigstilt. Føresegna om rekkefølge er no tilpassa dette så langt det er mogleg. Nokre av tiltaka må stå som «ferdigstilt» før tiltak kan starta opp. Statens vegvesen har sett krav om at oval rundkøyring må etablerast tidleg. Som ein konsekvens av det må også tilførselsvegane, del av veg 4 og veg 6 opparbeidast på same tid. Fordelinga av tiltak som skal vere sikra opparbeidd («S») og ferdigstilt («F»), framgår i tabell i punkt 3.2.3 og 3.2.5 i

føresegna. Oppsummert er det meste av rekkefølgekrava endra frå F til S. Dette betyr at dei fleste byggeprosjekta kan startast opp på eit tidlegare tidspunkt enn skissert i tidlegare framlegg til plan. Dette føreset inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune.

Kvalitetsprogrammet og illustrasjonsplanen er mellom anna eit svar på motsegnet frå Fylkesmannen (ved første gongs høyring). Desse dokumenta er utforma for å gje kvalitet i byromma, og gje gode samanhengar for alle som skal bu i og ferdist i det nye Knarvik. Vegglivet i bygningskroppane utgjer ein vegg i byrommet. Difor vert det også sett kvalitetskrav til bygningskroppane som vender inn mot viktige byrom. Etter andre gongs offentleg ettersyn er det gjort korrigeringar i kvalitetsprogrammet. Det er skilt tydelegare mellom kva som er krav, råd og eksempel. Føresegna er og tydeleggjort. Alle detaljplanar i planområdet skal utarbeidast i samsvar med innhaldet i kvalitetsprogrammet. Dette er omtala i føresegna kapittel 2.

Spørsmålet om planframlegget viser ein tilstrekkeleg fleksibel plan er eit tema som fleire har vore oppteken av. Det er gitt rom for fleksibilitet i forhold til utforming av det einstilte bygg. Kvalitetsprogrammet gir råd, og viser nokon eksempel på kva som vert rekna som god kvalitet. Sidan det er mange eigedomar og grunneigarar innanfor planområdet, og utbyggingsområdet inngår i ein heilskap og eit landskap, er det viktig å ha tydelege strukturar og ramar for å oppnå eit godt slutt resultat for det framtidige Knarvik. Fleksibiliteten er tydeleggjort gjennom presiseringar i planmaterialet.

Gjennom arbeidet med kvalitetsprogrammet er det arbeid grundig med byggehøgde og utnytting. Planløyvinga viser ein struktur som i hovudsak viser dei høgaste bygga inn til Kvassnesvegen, med nedtrapping mot ytterkanten av planområdet. Dette er eit prinsipp som er viktig å halde på. Gjennom arbeidet med kvalitetsprogrammet er det utvikla ein 3D modell som er lagt til grunn for utnyttingsgraden og høgdene som er fastlagt i planframlegget. I dette arbeidet er det lagt fram konkrete kvadratmetertal som kvart felt kan byggjast ut med om dei legg planframlegget til grunn. Det har vore viktig i planarbeidet å sikra utbyggjar ei viss inntening av utbygginga, på same tid som det er viktig å sikra tilstrekkeleg store og kvalitativt gode byrom og grøntstruktur. Ved å gje rom for auka kvadratmeter bygg, må det også sikrast meir areal som stettar kravet til «minste uteopphaldsareal» (MUA). Ein del av MUA vert i planframlegget løyst gjennom dei offentlege byromma. Planframlegget framstår no med ein god balanse mellom framtidig bygningsmasse og gode byrom.

Spørsmålet om å få vidareutvikla eksisterande næring etter at den nye planen vert vedteken er vurdert. Næring er i denne samanheng meint som industri-, handverks- og lagerverksemd. Det er ei overordna målsettinga å utvikla Knarvik til ein by. Dette er ikkje i samsvar med å leggje til rette for ei vidareutvikling av næringsverksemd og plasskrevjande handel. Det er gjennom plan- og bygningslova ikkje mogleg å leggje føringar som favoriserer ein aktør eller merkevare. Difor vert det vanskeleg å gje eksisterande næringsverksemd ei utviklingsmoglegheit innanfor rammene av planframlegget. Ei løysing som opnar opp for næring eller plasskrevjande handel, er ikkje i samsvar med intensjonen med områdeplan for Knarvik sentrum. Eksisterande verksemd kan halde fram så lenge det ikkje er aktuelt med vidareutbygging (som vert råka av føresegna av planen).

Gjennom arbeidet med kvalitetsprogrammet er det halde to fellesmøte med m.a. alle grunneigarar, og i tillegg er det halde separate møte med einstilte grunneigarar. Det er halde kontormøte etter at planframlegget vart lagt til andre gongs offentleg ettersyn, og det er arrangert folkemøte, og ein minikonferanse (september 2014). Gjennom prosessen tidlegare har det vore fleire møte med grunneigarar og referansegruppe. Dialogen som er halde oppfyller krava om medverknad etter plan- og bygningslova.

Vatn som element i byromma er i merknadene kommentert både positivt og negativt. Det er

erfaringar og kunnskap i fleire kompetansmiljø som viser at dette er mogleg å få til. Eventuell fare og flaum knytt til ei etablering av vatn som element i byrommet, må vurderast og takast omsyn til i det vidare plan- og prosjekteringsarbeidet. Vatn kan vere eit viktig element som bidreg til kvalitet reint fysisk, men kan også gje grunnlag for gode opplevingar. Det skal i tillegg etablerast ein ny hovudflomveg frå Lonena til Kvassnesstemma.

Fleire merknader omtaler og eit ynskje om visjon- og målformulering av planen, betre analysegrunnlag, og meir konkret plan med omsyn til lokalitet for kulturhus. Arbeidet med planen for Knarvik sentrum byggjer på planprogrammet, vedteken av plan- og miljøutvalet i mai 2010. I dette programmet vart det lista opp mange punkt som ein i planarbeidet skulle ta omsyn til. Planframlegget som ligg føre er eit svar på planprogrammet. Føremålet med planen er omtala innleiingsvis i føresegna, der det vert sagt at målsettinga er å leggje til rette for trinnvis transformasjon og omforming av Knarvik sentrum til eit regionsenter med framtidsreta og urbane løysingar med høg arkitektonisk kvalitet. I planomtalen, kapittel 7, er planforslaget omtala. Det vert der sagt at «Ei bymessig utvikling skal leia til ein levande by som inviterer til bruk av byromma, og som tilbyr eit mangfald av aktivitetar for alle. Den menneskelege skala i utforming av fasadar og byrom er opplevde kvalitetar som gir det fysiske grunnlaget for ei bymessig utvikling.» I planframlegget er det stor fleksibilitet med omsyn til den vidare utviklinga av Knarvik med omsyn til arealføremåla som er lagt som grunnlag i planen. Arealføremål «sentrum» kan romma svært mykje, men det er i føresegna sagt litt nærare om kva ulike felt kan byggjast ut som. Om det er ynskjeleg å få gjennomført analysar, og å utvikla visjonar for det framtidige innhaldet i regionsenteret, kan dette gjennomførast etter at planen er formelt vedteken. Eit slikt arbeid kan vere av interesse for alle med utviklings- og utbyggingsinteresser i Knarvik.

Før planen vart lagt til offentleg ettersyn for andre gong, vart det gjennomført kostnadsanslag for tiltak knytt til E39, i tillegg til for lokale tiltak. Det vert vist til sak 93/14. I kommunen si vurdering av merknader etter andre gongs offentleg ettersyn, er det gjort vurderingar knytt til arealbruk som kan verte råka av ei gjennomføring av planen. Det samla erstatningskravet som kommunen vil kunne få ved gjennomføringa av planen er forventa å vera lågare enn det som vert førespegla i merknader til planframlegget. Styringsgruppa har fått presentert eit oversyn over moglege økonomiske konsekvensar av innløysingskrav frå grunneigarar utan at det har fått konsekvensar for vurderinga av løysingane som er lagt inn i planframlegget.

Almenningen er eit viktig byrom som må opprettast tidleg også fordi private eigedomar får løyst deler av kravet til minste uteoppfallsareal på eigen grunn. Ved å opprette del av almenningen med nemning o_ST1, vil dette gje konsekvensar for parkeringsplassar som er etablert på arealet i dag. Ut over dette er det lagt til rette at dagens funksjonar skal kunne brukast som i dag gjennom m.a. mellombelse løysingar for vareleveranse og innkøyrsløse til parkering.

Lindås kommune og Hordaland fylkeskommune var i møte den 24. september for å drøfta einskild element i planframlegget. Som ei oppfølging av merknaden frå fylkeskommunen, vedtok plan- og miljøutvalet i møte den 1. oktober følgjande (i sak 124/10): «Lindås kommune

er samd i at det må sikrast mellombelse løysingar på kollektivtransport dersom terminalen i sentrum blir fasa ut før ny permanent skyss stasjon blir bygd i samsvar med «Områdeplan for tunnel på fv 57 Knarvik-Isdalstø». Lindås kommune stadfestar med dette at me forpliktar oss til å gå i dialog med Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen med det føremål å finna løysingar som sikrar naudsynte funksjonar knytt til kollektivtransport i Knarvik.» Ein konsekvens av denne dialogen er at snittet som viser den framtidige løysinga for Kvassnesvegen (o_SKV7 og del av o_SKV6) kan verte meir fleksibel ved at sykkelfelta som er regulert med 3 meters breidde (i ein mellomfase) kan nyttast som kantstopp for kollektivtransport. Det er gjennomført korrigeringar i planomtalen som m.a. tydeleggjer at Lindås kommune i eit samarbeid med fylkeskommunen og vegvesenet skal utarbeida ein overgangsplan for kollektivtrafikken i Knarvik, jf. punkt 7.11.5. Kollektivtrafikken må i ein mellomfase fram til ny kollektivterminal vert etablert utanfor planområdet, kanskje ha fleire mellombelse lokalitetar der Kvassnesvegen er ein av desse.

Det er i arbeidet med planframlegget innarbeidd endringar og korrigeringar som det er sett fokus på etter andre gongs offentleg ettersyn. Endringane knytt til føresegna om rekkefølge vil gje planen ei betre gjennomføringsevne. Dei største endringane i planframlegget er knytt til føresegna om rekkefølge. Andre endringar som er gjort i dei ulike plandokumenta, er i hovudsak ei tydeleggjering og presisering, m.a. gjort for å sikra fleksibilitet i planen. Planframlegget er som heilskap svært likt framlegget som var til offentleg ettersyn i 2014. Sidan det er gjort endringar i plandokumenta tilrår administrasjonen å leggje planen til ny offentleg ettersyn med 6 vekers merknadsfrist, i samsvar med minimumskravet i plan- og bygningslova.