
Vår referanse 2020/61-10
Dato 11.05.2020

Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Fråsegn til offentlig ettersyn og høyring av områdereguleringsplan for Midtmarka og Rotemyra, Alver kommune

Vestland fylkeskommune viser til brev datert 27.11.2019 om offentlig ettersyn av områdereguleringsplan for Midtmarka og Rotemyra, i Alver kommune. Vestland fylkeskommune har fått utsett høyringsfrist på grunn av behov for handsaming av saka i fylkesutvalet.

Vestland fylkeskommune har vurdert reguleringsplanen ut frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

I møte i fylkesutvalet den 30.04.2020 vart det fatta følgjande vedtak:

1. Fylkesutvalet ser at forslaget til områdereguleringsplan for Midtmarka og Rotemyra har gode intensjonar om å stø opp om ei berekraftig og attraktiv utvikling i Bergensområdet, men ved å legge opp til for stor bustadetablering i høve befolkningsprognosane for innbyggjartal i Alver kommune, vil det vanskeleggjere satsinga på dei eksisterande sentera i kommunen.

2. Fylkesutvalet meiner at kommunen bør utsetje handsaminga av områdereguleringsplanen til ein har fått utarbeida ny kommuneplan slik at ein får gjort ei heilskapleg vurdering av bustadbehovet og senterutviklinga i den nye kommunen. Dersom kommunen ikkje utset handsaminga fremjar fylkesutvalet motsegn til planen på følgjande punkt:

a) Behovet for utbygging av Midtmarka og Rotemyra med 3 000 bustader og 40 000 m² næring er ikkje grundig nok dokumentert til å kunne forsvare nedbygging av og kring dei regionalt viktige friluftsområda Midtmarka, Håøyana og Flatøyosen. Sjølv om området er knytt til ei regional vekstsone, må det ligge føre dokumentasjon av behov for å kunne byggje ned grøntområde.

b) Fylkesutvalet meiner planforslaget opnar for meir detaljhandel enn det som er tillate for i regionalt planføresegn for handel jf. Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Utfordringa vert forsterka av at føresegnene i områdeplanen er opne for at ein kan lokalisere hotell, kontor, tenesteyting, bustader og detaljhandel i alle senter- og kombinertområda i plan.

Med helsing

Eva Katrine Taule
Fagleiar kommunal plan

Lars Petter Klem
Rådgevar

Brevet er elektronisk godkjent og har difor ingen handskriven underskrift

Kopi til:
Statens vegvesen - Region Postboks 1010
vest
FYLKESMANNEN I Njøsavegen 2
VESTLAND

Saksgang

Utval	Utv.saknr.	Møtedato
Fylkesutvalet	74/20	30.04.2020

Fråsegn til offentleg ettersyn og høyring av områdereguleringsplan for Midtmarka og Rotemyra, Alver kommune

Forslag til innstilling

1. Fylkesutvalet ser at forslaget til områdereguleringsplan for Midtmarka og Rotemyra har gode intensjonar om å stø opp om ei berekraftig og attraktiv utvikling i Bergensområdet, men ved å legge opp til for stor bustadetablering i høve befolkningsprognosane for innbyggjartal i Alver kommune, vil det vanskeleggjere satsinga på dei eksisterande sentera i kommunen.

2. Fylkesutvalet meiner at kommunen bør utsetje handsaminga av områdereguleringsplanen til ein har fått utarbeida ny kommuneplan slik at ein får gjort ei heilskapleg vurdering av bustadbehovet og senterutviklinga i den nye kommunen. Dersom kommunen ikkje utset handsaminga fremjar fylkesutvalet motsegn til planen på følgjande punkt:

a) Behovet for utbygging av Midtmarka og Rotemyra med 3 000 bustader og 40 000 m² næring er ikkje grundig nok dokumentert til å kunne forsvare nedbygging av og kring dei regionalt viktige friluftsområda Midtmarka, Håøyna og Flatøyosen. Sjølv om området er knytt til ei regional vekstsone, må det ligge føre dokumentasjon av behov for å kunne bygge ned grøntområde.

b) Fylkesutvalet meiner planforslaget opnar for meir detaljhandel enn det som er tillate for i regionalt planføresegn for handel jf. Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Utfordringa vert forsterka av at føresegnene i områdeplanen er opne for at ein kan lokalisere hotell, kontor, tenesteyting, bustader og detaljhandel i alle senter- og kombinertområda i plan.

Saksprotokoll 30.04.2020 - fylkesutvalet

Silja Ekeland Bjørkly (H) sette fram slikt forslag:

«Alternativ:

Fylkesutvalet har ingen merknader til områdereguleringsplan for Midtmarka og Rotemyra, Alver kommune.»

Avrøysting

Bjørkly sitt forslag fekk 5 røyster (H, Frp) og fall.

Fylkesrådmannen sitt forslag fekk 12 røyster (A, Sp, MDG, SV, KrF, V, FNB) og vart vedteke.

Vedtak

1. Fylkesutvalet ser at forslaget til områdereguleringsplan for Midtmarka og Rotemyra har gode intensjonar om å stø opp om ei berekraftig og attraktiv utvikling i Bergensområdet, men ved å legge opp til for stor bustadetablering i høve befolkningsprognosane for innbyggjartal i Alver kommune, vil det vanskeleggjere satsinga på dei eksisterande sentera i kommunen.

2. Fylkesutvalet meiner at kommunen bør utsetje handsaminga av områdereguleringsplanen til ein har fått utarbeida ny kommuneplan slik at ein får gjort ei heilskapleg vurdering av bustadbehovet og senterutviklinga i den nye kommunen. Dersom kommunen ikkje utset handsaminga fremjar fylkesutvalet motsegn til planen på følgjande punkt:

a) Behovet for utbygging av Midtmarka og Rotemyra med 3 000 bustader og 40 000 m² næring er ikkje grundig nok dokumentert til å kunne forsvare nedbygging av og kring dei regionalt viktige friluftsområda Midtmarka, Håøyna og Flatøyosen. Sjølv om området er knytt til ei regional vekstsone, må det ligge føre dokumentasjon av behov for å kunne byggje ned grøntområde.

b) Fylkesutvalet meiner planforslaget opnar for meir detaljhandel enn det som er tillate for i regionalt planføresegn for handel jf. Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Utfordringa vert forsterka av at føresegnene i områdeplanen er opne for at ein kan lokalisere hotell, kontor, tenesteyting, bustader og detaljhandel i alle senter- og kombinertområda i plan.

Samandrag

Områdereguleringsplan for Midtmarka og Rotemyra i Alver kommune legg opp til utbygging av 3 000 bustader og 40 000 m² næring på Flatøy, i eit viktig grønt- og friluftsområde mellom kommunesenteret Knarvik og nærsenteret Frekhaug. Sjølv om området er del av regional vekstsone, strir planforslaget mot regionale og nasjonale retningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

Fylkesrådmannen vurderer det som betre for regionen å utvikle regionsenteret Knarvik og nærsenteret Frekhaug gjennom utbygging av eksisterande bustadreservar i sentera, framfor å byggje ut eit nytt senter midt mellom desse. Ut frå ei heilskapleg vurdering vil Fylkesrådmannen rå til at kommunen utsett handsaming av reguleringsplanen til ein har fått utarbeida ny kommuneplan for Alver kommune.

Rune Haugsdal
fylkesrådmann

Paal Fosdal
fylkesdirektør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor ingen handskriven underskrift

Vedlegg

- 1 Fråsegn til områdeplanen frå administrasjonen i Vestland fylkeskommune
- 2 Planskildring
- 4 Plankart-26.11.19
- 5 Føresegner 221119
- 6 Illustrasjonsplan-med-bygningstypologi-15.11.19
- 7 Kvalitetsprogram 310319
- 7 Lokale-og-regionale-verknader-handel-og-boliger

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Planområdet omfattar eit areal på 1061 mål på Flatøy i Alver kommune (tidlegare i Meland kommune), og legg opp til ei omfattande utbygging i eit større natur- og friluftsområde. Områdeplanen er eit offentleg-privat samarbeid mellom kommunen og Vest-Land Eiendom AS.

Planområdet er til dels i tråd med kommuneplanen sin arealdel for Meland, som blei revidert i 2015. Utnyttingsgrada av planområdet blei ikkje handsama i dette kommuneplanarbeidet, noko som fylkesmannen peika på som uheldig.

Hovudføremålet i planen er å utvikle ein bystruktur i Midtmarka og Rotemyra, som kan binde saman regionsenteret Knarvik og nærsenteret Frekhaug til ein regional småby. Når området er ferdig utbygd, skal det vere tilrettelagt for at dei fleste daglege gjeremål skal kunne gjerast innan 10 minutt, eit konsept som er kjent som «10 minuttars byen».

I det vedtekne planprogrammet frå 2010 låg det inne 400 - 1000 bustader. Ved revisjon av planprogrammet i 2015 såg ein for seg ei meir omfattande utbygging av bustader. I seinare dialog og revisjon har kommunen planlagt for 3 000 bustader. Næringsarealet som er føreslått er på 40 000 m². Planforslaget forventar ei utbyggingstid på rundt 40 år, og den skal byggjast ut gjennom 3 fasar som kvar har krav til detaljregulering.

Planen vart sendt ut på offentleg ettersyn og høyring frå Meland kommune desember 2019, men frå januar 2020 vert den handsama vidare av kommunestyret i Alver kommune.

I administrasjonen sin fråsegn av 19.02.2020 blei det fremja administrative motsegner knytt til trafikktryggleik og kulturminne (sjå vedlegg 1). Det blei og varsla at administrasjonen ville rå til motsegn på grunnlag av motstrid mot retningslinjer i Regional areal- og transportplan for Bergensområdet. Statens vegvesen og Fylkesmannen i Vestland har og fremja motsegn til planen, der motsegnstema er samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, trafikktryggleik, landbruk, strandsone og konflikt med pågåande planarbeid for ny E39.



Figur 1 Planforslagets lokalisering mellom Knarvik og Frekhaug på Flatøy. Linja avgrensar planområdet. (Kartgrunnlag: Norkart).

Planprosess og medverknad

Brev om oppstart, med forslag til planprogram, blei sendt ut 25.03.2015. Planområdet blei revidert i 2017. Planforslaget har vore til diskusjon i regionalt planforum 17.02.2015, 23.02.2016 og 25.09.2018. I 2019 har både seksjon for kulturminne og planseksjonen hatt eigne møte med planforslagsstillar om planforslaget.

Gjennom planprosessen har administrasjonen i fylkeskommunen, under føresetnader om balansert dimensjonering av nærings- og bustadformåla, og ein realistisk plan for utbygging som sikrar sosial og teknisk infrastruktur, stilt seg opne for utarbeiding av planforslaget.

Saksdokument

Det er 35 saksdokument som blei sendt med planforslaget til høyring og offentleg ettersyn. Dette inkluderer t.d. planskildring, plankart, konsekvensutgreiingar for friluftsliv, næring, kulturminne, lokale og regionale verknadar, og illustrasjonsplan. Administrasjonen har lagt ved dei viktigaste.

Alle saksdokument finst her:

<https://www.alver.kommune.no/innhald/politikk-og-hoyringar/hoyringar-og-kunngjeringar/omraderegulering-for-midtmarka-og-rotemyra---offentleg-ettersyn-og-hoyring/>

Regionale føringar

Eit av hovudmåla i Regional areal- og transportplan for Bergensområdet (Bergensområdeplanen) er at *Utbyggingsmønsteret i Bergensområdet skal vere arealeffektivt og klimavenleg basert på den regionale senterstrukturen. Hovudtyngda av veksten i arbeidsplassar og bustader skal kome innanfor regionale vekstsoner.* Endra arealbruk i regionsenterkommunane omkring Bergen er ei føresetnad for å nå måla i planen.

Etter planen bør utbygging i kommunane i stor grad fokusere på å nytte potensialet i regionsentera, og veksten i bustader og arbeidsplassar bør i hovudsak kome innanfor regionale vekstsoner (retningsline 3.1). Resterande vekst bør kome i lokale vekstsoner. For å stø opp om ei føremålstenleg utvikling, syner retningsline 3.2 til at *kommunane bør leggje til rette for arealeffektiv utbygging og setje krav om rekkefølge i utbygging av arealreservane der transportreducerande og arealeffektive prinsipp er lagt til grunn. Sentrumsnære område bør bli prioritert først.*

Ved å nytte dei eksisterande senterområda kan ein òg få ei meir effektiv bruk av investeringar til sosial og teknisk infrastruktur som til dømes skular, barnehagar osv. Planen legg difor opp til at investeringar i slik infrastruktur bør skje i eksisterande senterområde (retningsline 3.5).

Då det ofte er store interessekonfliktar knytt til sentrumsområde nyttar planen eit prinsipp om differensiert arealforvaltning. Dette gir at i regionale vekstsoner kan utbygging *bli vektlagt sterkt i høve til omsynet til naturmangfald, landskap, landbruk og friluftsliv* (retningsline 4.1). Det følgjer likevel nokre prinsipp for ei slik utbygging, som at behovet for utbygginga må vere grundig dokumentert (retningsline 4.2).

Knarvik er definert som regional vekstzone, mens Frekhaug er definert som lokal vekstzone. Planforslaget foreslår Flatøy som nytt nærsenter som skal stø opp om utviklinga av dei to andre sentera.

Vurdering av regionale interesser

Planforslaget legg opp til ei omfattande utbygging av eit grønt- og friluftsområde på Flatøy. Utviklinga av Midtmarka og Rotemyra vert fremja som eit viktig grep for å styrke aksen mellom Frekhaug og Knarvik. Dette skal skje gjennom oppretting av et heilt nytt nærsenter mellom dagens lokalsenter og regionsenter. Aksen har ei lengde ca. 4,8 km, dvs. ei vesentleg utstrekning, og utfordrar i stor grad knutepunktsutviklinga ein ønskjer i Nordhordlandsregionen.

Flatøy ligg i eit fjordlandskap, omkransa av Osterfjorden, Flatøyosen og Kvernafjorden. Store inngrep i planområdet vil difor ha ei vesentleg landskapspåverknad. Dette vil og ha ei visuell påverknad på kulturmiljøa i området.

Det er viktige regionale og kommunale friluftsområde knytt til planområdet, der prosjektet vil byggje ned dagens turterreng i Midtmarka som fører inn til det mykje besøkte turmålet Håøyna. Tiltaket vil og medføre ei nedbygging av strandsona ut mot Flatøyosen med bustader, småbåthamn, sjøsportsenter og hotell. Dette er i dag eit regionalt og kommunalt svært viktig friluftsområde, særleg brukt av kajakkpadlarar og småbåtar.

Planforslaget inneheld fleire gode intensjonar som kan realisere ei god og berekraftig utvikling i kommunen og regionen. Likevel ser fylkesrådmannen at det er store usikkerheiter ved planforslaget som kan undergrave dei gode intensjonane. Planforslaget er for omfattande kva gjeld dimensjonering opp mot anna utvikling i kommunen, og fylkesrådmannen rår difor til motsegn på fleire punkt.

Fylkesrådmannen konkretiserer her motsegnspunkta, og syner elles til fråsegna som blei sendt 19.02.2020.

Administrative motsegner

Avdeling for infrastruktur og veg har fremja administrativt motsegn mot ei kryssløysing mellom ny lokalveg og fylkesveg 564. Dette med heimel i myndeansvar for trafikktryggleik. Sjå vedlegg 1 for meir informasjon.

Avdeling for kultur, idrett og inkludering har fremja administrativt motsegn mot ei lokalisering av bustadfelt (BBB1) over eit automatisk freda kulturminne, riktig bruk av omsynssoner og krav om at kyststi må utformast i dialog med kulturminnemynde. Sjå vedlegg 1 for meir informasjon.

Bustadreservar og regionale verknadar

I tidlegare dialog med kommunen og planforslagsstiller har ein etterspurt ein balansert plan som stør opp om utviklinga til Knarvik og Frekhaug. I ein samanstilling av bustadbyggeplanane i Knarvik og Frekhaug kjem det fram at det i dag er planar om 2 500 nye bustader i regionsenteret Knarvik, 1 000 bustader i kommunesenteret Frekhaug (Langelandskogen og Mjåtveit - Dalstø), 500 bustader på Flatøy sør og nokre hundre til i prosess ved Fossesjøen og Moldekleiv. Utbygginga av Midtmarka - Rotemyra vil tilføre ytterlegare 3 000 nye bustader til denne utviklingsaksen.

Hovudalternativet til befolkningsprognosane for kommunen har ei befolkningsvekst på 4377 nye personar dei neste 25 åra. Innan denne tid er det berekna at i alle fall fase 1 og fase 2 av utbygginga er gjennomført, dvs. 1600 nye bustader fordelt til 4000 menneske (2,5 personar per husstand).

I så fall legg utbygginga opp til at 91 % av nye innbyggjarar i kommunen skal busette seg i planområdet dei neste 25 år. Fylkesrådmannen set spørsmålsteikn ved realismen i bustaddisponeringa, og om det er ønskeleg med tanke på verknadane for utvikling i Knarvik, Manger, Vikebø, Lindås, Ostereidet, Frekhaug som er etablerte senter i Alver i dag.

Fylkesrådmannen vil òg gjere merksam på at veksten i folketalsutviklinga nasjonalt og i Bergensområdet er justert ned sidan planen blei starta opp i 2015, og er ikkje er i samsvar med prognosane frå det tidspunktet. Til dømes hadde Alver-kommunane i 2019 rundt 1 000 personar færre i befolkninga enn kva dei meir optimistiske prognosane frå 2014 anslo.

Planen i eit 40-års perspektiv, med utbygging av alle bustadane, vil bety at samtlege nye innbyggjarar i Alver skal busette seg i Midtmarka og Rotemyra viss ein nyttar fylkeskommunen sine prognosar (det er høg usikkerheit knytt til slike langtidframskrivingar). Sjølv med lågare tal personar per bueining, vil planen i all hovudsak ta det meste av veksten.

Det vert brukt som grunngeving for behov for store bustadreservar at bustadetablering er marknadsstyrt, og at for at marknaden skal fungere så er det naudsynt at det er eit overskot av planavklarte utbyggingsområde. Men områdeplanen for Midtmarka og Rotemyra er i særstilling då utbygginga vil vere i eit urørt natur- og friluftsområde av høg regional verdi.

Regional areal- og transportplan for Bergensområdet (RATP) seier at ein kan sterkt vektleggje utbygging i regionale vekstsoner opp mot verdiar som t.d. friluftsliv, naturmangfald, kulturminne og landskap. Men det er på fleire vilkår. Retningsline 4.2 i RATP set mellom anna krav om grundig dokumentasjon for behovet for ei slik nedbygging av desse verdiane. Vi kan ikkje sjå at kunnskapgrunnlaget kan dokumentere eit sterkt behov, all den tid det ligg store bustadreservar i eksisterande senterområde i Knarvik og Frekhaug som betre kan nytte seg av eksisterande teknisk og sosial infrastruktur. Fylkesrådmannen må og syne til retningsline 5.1 i RATP som seier at *kommunane bør ha ein bustadreserve i samsvar med befolkningsprognosar for minst 12 år og maksimum 20 år*. Planforslaget strir mot desse retningslinene, og fylkesrådmannen rår difor til å gå til motsegn mot planen på dette.

Fylkesrådmannen rår til slutt til at kommunen utset handsaming av områderegeringsplan for Midtmarka og Rotemyra til ein har fått utarbeida ny kommuneplan. Då får ein vurdert alle

bustadreservane som ligg i den nye kommunen, og betre vurdere kva utvikling ein ønskjer vidare for bustad- og senterutviklinga.

Utbyggingsrekkefølge

Dei regionale retningslinene (3.2 og 3.5) i Regional areal- og transportplan syner til at kommunane bør leggje til rette for arealeffektiv utbygging og setje krav om rekkefølge i utbygging av arealreservane der transportreducerande og arealeffektive prinsipp er lagt til grunn. Sentrumsnære område bør bli prioritert først. Ny utbygging bør utnytte eksisterande sosial og teknisk infrastruktur, og investeringar i ny infrastruktur bør i hovudsak skje knytt til senter.

Utbygginga av områdeplanen skal skje gjennom trinnvis utbygging (sjå figur 2), med krav om detaljregulering for kvar fase. I lys av storleiken på området er faseutbygging eit overordna godt grep. Rekkefølgekrava sørgjer for at 80 % av tillate BRA i kvar fase må vere ferdigstilt før ein kan gå til neste. Ein viktig ambisjon for planforslaget er å leggje opp til ti-minuttars byen. Eit slikt grep kviler på fleire underliggande faktorar som må liggje til grunn for at dette konseptet skal fungere.

Utbygginga i fase 1 vil starte i Skitnedalsvika, med barnehage, sjøsportsenter, detaljhandel og 590 bustader. Dette vil i hovudsak medføre ei bilbasert utbygging då mykje av naudsynt kvardagsinfrastruktur vil mangle. Ein har difor opna for høgare parkeringsnorm her enn i fase 2 og fase 3. Avdeling for kultur, idrett og inkludering har og fremja motsegn til bustadfeltet BBB1 her då det er lokalisert rett over eit steinalderfunn som er automatisk freda kulturminne. Det er i fase 2 ein vil starte med senterutbygginga i Midtmarka, mens i fase 3 vert planområdet kopla til E39 på ei god måte som lettar koplinga mot Knarvik, samt at ein vil byggje ut hotell og store næringsareal. Dette er prosjektert til å skje innan 40 år.

Utbygginga i fase 1 og fase 2 er altså avhengig av ei ny lokalvegløysing som går sørover ned til dagens kollektivterminal. Lokalvegløysinga har fått motsegn frå Fylkesmannen i Vestland, då tiltaket vil byggje ned eit kjerneområde for landbruk i kommunen. Avdeling for infrastruktur og veg ved fylkeskommunen har fremja motsegn på grunn av trafikktryggleik i kryssløysinga mot fylkesvegen heilt i sør. Det er difor uvisse rundt korleis lokalvegløysinga som skal binde planområdet til hovudvegen kan bli.

Fylkesrådmannen er og uroa over at ei lokalvegløysing sørover vil gjere utbygginga av fase ein og fase to til satellittar som eksisterer mellom Frekhaug og Knarvik, og ikkje som del av dei. Gitt usikre bustadbehov, og ingen plan for finansiering av miljøløkk over ny E39, er det difor fare for at desse satellittane vert meir eller mindre permanente. I så fall vil plangrepet i stor grad stri mot overordna mål i RATP.

Sjølv om Knarvik ligg nært geografisk har ikkje Hagelsund bru, som knyt Flatøy til regionsenteret, eit trygt og attraktivt tilbod for mjuke trafikantar. Det er difor lite sannsyn for at ein vil primært nytte denne løysinga, noko som vil styrke bilen som framkomstmiddel. Det pågår for tida eit pilotprosjekt om å greie ut moglegheita for å lage eit vedheng på brua som vil betre desse tilhøva, dette vil i så fall gjere koplinga betre. I lengre tidsperspektiv er det og eit ønske om ny bru over Hagelsundet, og inngår som del av planarbeidet med E39 Flatøy - Eikefettunnelen. Dette er ikkje omtala i NTP i dag, og det vert difor ikkje vurdert som eit tilstrekkeleg grunnlag for å sei at dette vil kome på plass innan høveleg tid.

Per idag er det korkje barnehage eller grunnskule på Flatøy som kan dekke behovet lokalt. Det er difor høg sannsyn for at desse må bli transportert med buss eller bil, med dertil belastning på det lokale vegnettet. Næraste barneskule er i dag i Knarvik, men denne vegstrekninga er ikkje vurdert til å vere ein trygg skuleveg jf. tilstanden på Hagelsund bru. På dette er bergensområdeplanen klar i retningsline 5.4: nye større bustadområde (15 einingar) skal ha dokumentert trygg veg til grunnskule og til kollektivstopp. Nærleik til kollektivstopp på E39 gjer at dette kan fungere, men ein bør vurdere rekkefølgekrav om utbetring av gang- og sykkeltilhøva over Hagelsundet (ny bru/vedheng på dagens bru) før ein kan starte utbygginga.

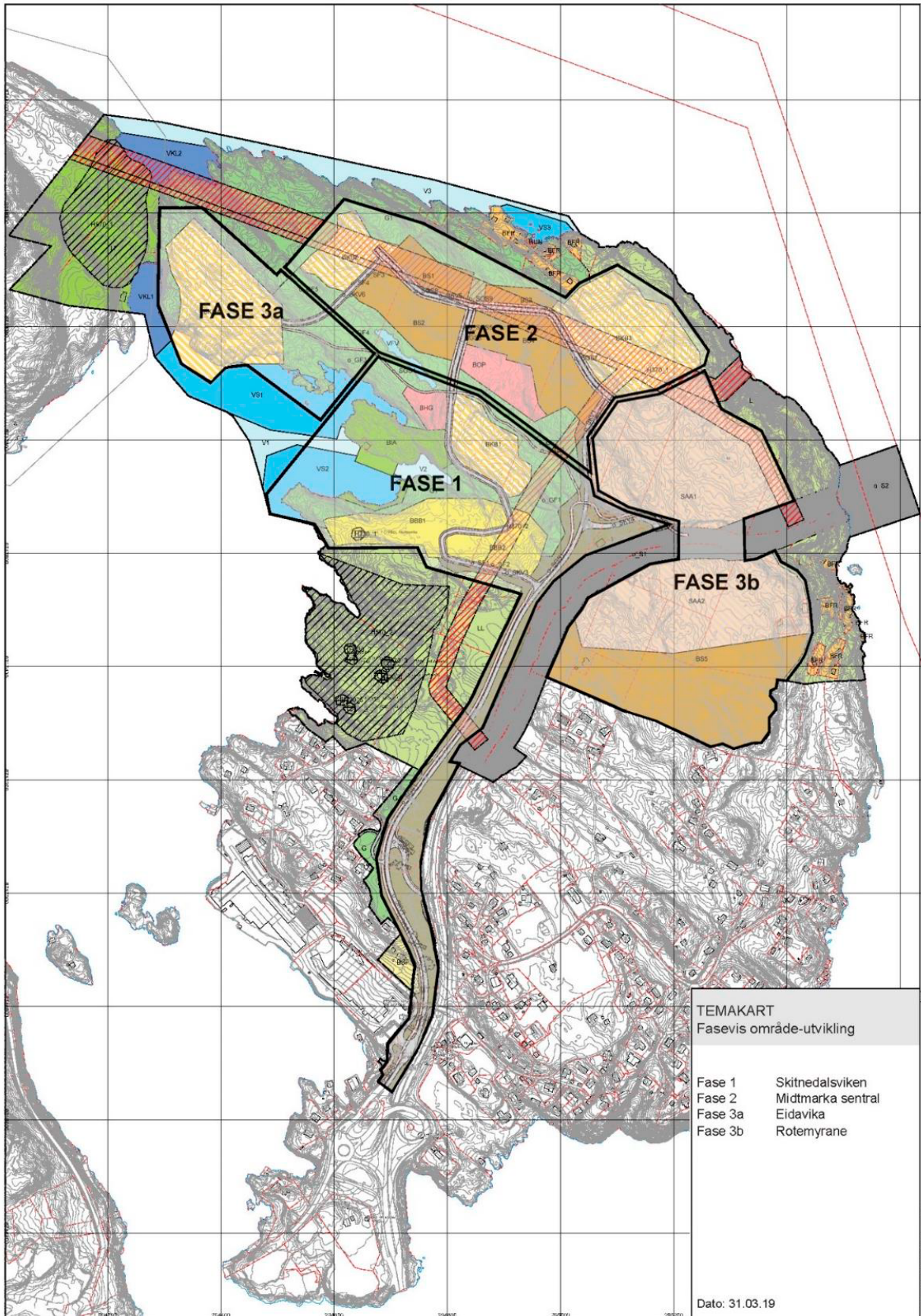
Av planforslaget kjem det fram at barnehage (BBH) er sikra i løpet av fyrste fase, men føresegnene seier ikkje noko om når i fyrste fase den skal bli realisert. Vi vil rå til at dette vert sikra gjennom eige rekkefølgekrav (t.d. gjennom krav om ferdigstilling etter eit visst tal bueiningar før ein kan byggje fleire).

Fylkeskommunen registrerer at ferdigstilling av barneskulen (BU) ikkje er del av det utløysande kravet for at fase 3 kan utbyggjast. Fylkesrådmannen vurderer det til at ei sentralt plassert barneskule er ein essensiell del for ein «10-minuttars by», og er kritisk til at dette ikkje er del av rekkefølgekrava. Fylkesrådmannen rår til at dette vert endra for å sikre at barneskule vert opparbeida i høveleg tid.

Fylkesrådmannen meiner at konseptet om ei «10 minuttars by» skal fungere, kviler på at heile planområdet er bygd ut med tilhøyrande sosial og teknisk infrastruktur. Det vert likevel vurdert at planen kan medføre fare for at ein kan starte ei utbygging som heller vil fungere stikk i strid med dette, og overordna føringar for arealeffektiv og transportreduserande utvikling. Dette på grunnlag av usikker dokumentasjon for framtidige behov for bustadreservane, og utfordringar ved opparbeiding av ny sosial og teknisk infrastruktur.

Det er og sakna omtale og konsekvensvurdering av planen sine verknadar gjennom dei ulike fasane. Fylkesrådmannen vurderer det som lite gunstig å planlegge for utbygging av eit slikt område over 40 år når det eksisterer stor uvisse om trongen for utvikling av heile området. Fylkesrådmannen meiner difor at planforslaget er for omfattande og har for mange usikkerheiter om faktorar som må vere på plass for at konseptet om ei 10-minuttars by skal fungere. Etablering og drift av nye offentlege tenestetilbod vil måtte konkurrere om finansiering mot eksisterande tilbod i dag. Ei meir effektiv framtidretta løysing er å byggje opp om eksisterande senterstruktur for å best nytte og stø opp om tilboda som er i dag, ut frå eit prinsipp om at ein skal utvikle sentera innanfrå og ut jf. retningsline 3.5.

Planområdet vil lettare kunne stø opp om overordna føringar, og utviklinga i Knarvik, viss ein startar opp i områda nærast Hagelsund bru, og ikkje med dei områda som startar i dei viktigaste naturområda og som er lengst unna noverande infrastruktur



Figur 2 Plankart som viser faseutbygginga. Fase 1 er prosjektert til å vere ferdig 10 år etter områdeplanen er godkjend, med hhv. fase 2 10-15 år etter ei detaljplan er godkjend og fase 3 10-15 år etter ei detaljplan er godkjend.

Handel og næring

Jamfør regionalt føresegn for arealbruk i Regional plan for attraktive senter i Hordaland, kan eit nærsenter ha opptil 3 000 m² samla bruksareal for detaljhandel, og kor tilbodet bør i høg grad konsentrerast i sentrum. I områdeplanen vert det lagt opp til 3 000 m² detaljhandel i fase 1 og fase 2, mens 3 000 m² kjem til i fase 3b-utbygginga. Det er fase 3b som bidreg med mest næring (13 000 m²) og handel, men er også den mest usikre delen av planforslaget då den kviler på krav om 80% gjennomføring av tiltaka i byggjetrinn 2 og kryssløysing mot E39. Totalt legg ein opp til etablering av 6 000 m² detaljhandel i det nye nærsenteret. Dette er i strid med den regionale føresegna for arealbruk i Regional plan for attraktive senter i Hordaland.

I planforum har administrasjonen tidlegare peika på at føresegnene i liten grad syner til korleis grepa i kvalitetsprogrammet skal bli sikra gjennom føresegnene. Dette gjer det vanskeleg å følgje opp gode intensjonar i planskildringa og kvalitetsprogrammet.

Reguleringsføresegnene gir i avgrensa grad kor noko skal lokaliserast, og ein ser det er ei inkonsekvens mellom planskildringa og føresegnene. Ein har forståing for at ein treng ei fleksibilitet i eit så stort plangrep, men når det er snakk om næringsareal på over 40 000 m² er det trong for ei viss avklaring. Det er følgjande føresegner ein vektlegg må bli endra:

- § 4.1.3 og § 4.1.7 - *Innanfor BS1-BS5/BKB1-BKB4 er det tillate med bustadar, forretning, tenesteyting, kontor, hotell og servering med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus og garasje/parkeringsanlegg.*

Desse føresegnene syner til at ein i hovudparten av arealformåla står fristilt til å byggje ut kva ein vil. Dette er ikkje i samsvar med fordelinga av arealformåla ein syner til i planskildringa.

- Det er ikkje samsvar mellom maksimal BRA%-nyttegrad som vert syna til i planskildringa opp mot kva som står i reguleringsføresegnene § 4.1.1.b. Til dømes gir føresegnene for BS1 og BS2 ei auka maks nyttegrad med 33 og 24 % opp mot kva som står i planskildringa - totalt tillét føresegnene 20 000 m² meir BRA enn kva planskildringa syner.

Lokalisering av 6 000 m² detaljhandel i eit nærsenter strir direkte mot den regionale føresegna for arealbruk. Nærleiken til Knarvik gjer likevel at Fylkesrådmannen vurderer det til at ein kan tenke seg å i utgangspunktet finne ei løysing på dette i dialog med kommunen. Utfordringa er då at føresegnene ikkje gir tilstrekkeleg styring for korleis ein skal utvikle området. Totalt sett vil difor fylkesrådmannen rå til motsegn på dette punktet.

Vedtakskompetanse

I administrasjonen si fråsegn av 19.02 blei det fremja motsegn forankra i veglova og kulturminnelova, og administrasjonen varsla om at ein tilrådde motsegn forankra i Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028, og Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026.

Etter delegasjonsreglementet for Vestland fylkeskommune §5-4 og §12-10 har fylkesrådmannen mynde til å fremje motsegn til tema i arealplanar som ikkje er av prinsipiell karakter, og som har vesentleg negativ verknad for myndeområda fylkeskommunen skal ivareta. For tema av regional interesse og prinsipiell karakter er det fylkesutvalet som har mynde til å fremje motsegn.

Vurderingar og verknader

Økonomi: Ikkje relevant.

Klima: Tiltaket vil bidra til ei vesentleg auke i senterområda i kommunen på kostnad av viktige natur- og friluftsområde. I kva grad tiltaket vil vere positivt for areal- og transportutviklinga i Bergensområdet vil vere avhengig av om ein klarer å følgje opp intensjonane i planforslaget. Etter dagens bustadprognosar vert ikkje utbygginga vurdert som naudsynt.

Folkehelse: Planforslaget byggjer ned noverande friluftsområde, samstundes som det vil gi auka tilgang til det svært viktige friluftsområdet Håøyyna og Flatøyosen. Desse vil likevel bli påverka i form av landskapsendring og utbygging over 40 år.

Regional planstrategi: Planforslaget vil med stor sannsyn vere negativt for ei berekraftig utvikling av Vestland fylke

Konklusjon

Fylkesrådmannen vurderer det til at planmaterialet slik det ligg føre ikkje godt nok utgreidd, og at det er manglar i rekkefølgekrav til infrastruktur og styring av senterutviklinga. Planen er overdimensjonert med tanke på bustad- og næringsmengdene. Fylkesrådmannen rår til motsegn på desse punkta ut frå mål, føresegn og retningslinjer i Regional areal- og transportplan for Bergensregionen og Regional plan for attraktive senter.

Det føreligg også administrative motsegn til infrastrukturløysingane som er skissa opp i planen, samt for kulturminnelokalitetar og omsynssoner. Desse finn ein som vedlegg til saksframlegget.

Fylkesrådmannen rår til at kommunen utset handsaming av områderegeringsplan for Midtmarka og Rotemyra til ein har fått utarbeida ny kommuneplan, der ein får vurdert bustadreservane som ligg i den nye kommunen og kva utvikling ein ønskjer vidare for bustadbygging og senterutvikling i kommunen.