

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 016/19 | Plan- og miljøutvalet | PS | 13.02.2019 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|----------------------|------------|
| Hans Kristian Dolmen | 19/67 |

Områdeplan Knarvik - Vurdering om oppstart endring av plan - planID 1263 - 201002

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Planutvalet har gjeve ei «bestilling» om å vurdere moglegheiter som kan betre rammene for gjennomføring av områdeplan Knarvik. Det er gjort eit innleiande arbeide og ein vil tilrå at det vert gjort vedtak om igangsetting av planarbeid, jfr. pbl § 12-8. Omfanget av planarbeidet vert avhengig av politiske val som er skildra i saksframlegget. Ein står etter dette att med val mellom:

1. Mindre endring etter pbl § 12-14

Forbetra føresegn med omfordeling og jamnare økonomisk byrde knytt til krava om rekkefølge. Gjev ikkje heilt det planmessige verktøyet ein treng og sentrale funksjonar som parkering, varelevering, bosshandtering og tilkomst må etter alt sannsyn verte løyst med (mellombelse) dispensasjonar.

2. Vesentleg endring etter pbl § 12-8

Planarbeidet skal ha si ramme i alternativ 2 som skildra. Det omfattar både endring av føresegn og plankart. Løyser ikkje alle tema som er teken opp, men skal ha som målsetjing og avklare sentrale funksjonar som (mellombels) parkering, varelevering, bosshandtering og tilkomst.

Plan- og miljøutvalet - 016/19

PM - behandling:

K. Vågstøl-H bad utvalet vurdere gildskap grunna slektskap med eigarar i Reklamehuset - utvalet vurderte han som ugild og han gjekk frå under handsaming av denne saka.

I. Fjeldsbø-H bad utvalet vurdere gildskap grunna eigarskap i Reklamehuset - utvalet vurderte henne som ugild og ho gjekk frå under handsaming av denne saka.

Rådmannen sitt vedtak Alternativ 2., med endringar:

Det vert igangsatt oppstart av arbeid med vesentleg endring av plan etter pbl §12-8, for Områdeplan Knarvik. Rammen for arbeidet er gjeven som følgjer:

- a. Endring av føresegna skal føre til:
 - meir ryddig og oversiktleg plandokument
 - Fjerne gjentakningar, uklarheiter og direkte feil mellom kart og føresegna
- b. Alle arealføremål vert rekna inn i høve til deltaking i realisering av krav om rekkjefølgje
- c. Endring av plankart på gjevne premiss :

For fleire av delfelta i planområdet må ein mellombels finne løysingar for funksjonar som skal tene eigedomen eller delområdet. I det minste er 4 funksjonar helit naudsynte og handtere:

- **Parkering**
Planen tillet ikkje overflateparkering. Nye tiltak kan ikkje gjerast utan at garasjeanlegg eller kjellar vert etablert samstundes. Synast uoverkommeleg steg å ta i eit.
- **Varelevering**
Kan ikkje skje i kjellar og ein treng manøvreringsareal, løysast på eigen grunn eller i mellombels/varig samarbeid
- **Bosshandtering**
Uteareal kan ikkje nyttast til dette føremålet. Det er ikkje tydeleg kva samla framtidig løysing skal vere og om ulike løysingar skal gjelde heile eller delar av planområdet
- **Tilkomst** (generelt)
Vilkåra for parkering og varelevering er uklar og mellombels løysing er ikkje gjeve

Framlågget vart vedteke med 8 røyster (Krf, Ap, Sp, Frp, Uavh)

PM - vedtak:

Det vert igangsatt oppstart av arbeid med vesentleg endring av plan etter pbl §12-8, for Områdeplan Knarvik. Rammen for arbeidet er gjeven som følgjer:

- a. Endring av føresegna skal føre til:
 - meir ryddig og oversiktleg plandokument
 - Fjerne gjentakingar, uklarheiter og direkte feil mellom kart og føresegna
- b. Alle arealføremål vert rekna inn i høve til deltaking i realisering av krav om rekkjefølgje
- c. Endring av plankart på gjevne premiss :

For fleire av delfelta i planområdet må ein mellombels finne løysingar for funksjonar som skal tene eigedomen eller delområdet. I det minste er 4 funksjonar helit naudsynte og handtere:

- **Parkering**
Planen tillet ikkje overflateparkering. Nye tiltak kan ikkje gjerast utan at garasjeanlegg eller kjellar vert etablert samstundes. Synast uoverkommeleg steg å ta i eit.
- **Varelevering**
Kan ikkje skje i kjellar og ein treng manøvreringsareal, løysast på eigen grunn eller i mellombels/varig samarbeid
- **Bosshandtering**
Uteareal kan ikkje nyttast til dette føremålet. Det er ikkje tydeleg kva samla framtidig løysing skal vere og om ulike løysingar skal gjelde heile eller delar av planområdet
- **Tilkomst** (generelt)
Vilkåra for parkering og varelevering er uklar og mellombels løysing er ikkje gjeve

Saksopplysningar: **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Oppdrag frå PMU

Det er eit politisk (og administrativt) ønskje om at det vert gjort endringar i områdeplanen som i utgangspunktet skal ha som mål:

- å forenkle grunnlaget for forhandlingane om utbyggingsavtale og gjennomføring av krava om rekkjefølgje
- gjer endringar i føresegnene der ein mellom anna skal rette feil, forenkle oppsettet og gjere tydeleg kva tiltak som er omfatta av krav om rekkjefølgje og ikkje
- prøve å halde endringane innan for prosesskrava til mindre endring

Områdeplanen for Knarvik sentrum med planID 1263-201002, vart vedteken av kommunestyret i sak 59/15 den 18.6.2015. Planområdet rammer inn det som er definert som sentrumsområde og som ein ønskjer endre, forandre og transformere til byen Knarvik. Nokon av erfaringane med Knarvikplanen så langt er at planen gjev utfordringar i forhold til gjennomføring:

- Dette skyldast dels samanvikla rekkefølgjekrav som gjer det vanskeleg og dels tydeleg og forme avklarte og forutseielege utbyggingsavtalar
- Det skyldast og dels «interne bindingar» i plandokumenta som gjer handsaming av søknadar uklar
- Ei følgje av dette vert at den praktiske gjennomføringa vert vanskeleg
- Meir komplisert enn naudtynt å rekne ut kva den einskilde utbyggjar skal betale og det fører til ei uoversiktleg gjennomføring av infrastruktur

Forhandlingane for utbyggingsavtale lid, er meir komplisert og tek lengre tid, enn om krava til rekkefølgje vert enklare utforma. Utbyggingsavtalane er ein måte får å få sikra gjennomføring av rekkefølgjekrava og inngåing av utbyggingsavtale er naudsynt for at den einskilde utbyggjar skal få byggjeløyve for sitt prosjekt.

Samandrag

Det er gjort eit førebuande arbeid knytt til mogleg endring av Områdeplan for Knarvik. Hovudføremålet er å gjer gjennomføring lettare. Ei arbeidsgruppe har bearbeida føresegna og sett på moglegheter i plankartet. Ein har vidare hatt ein «mogleghets-samtale» med fylkeskommunen som overordna fagmynde.

Eit hovudinntrykk og oppfatning er at områdeplanen har ulike fasar og desse vil etter alt sannsyn krevje sine justeringar av plandokumnta over tid. Ein sit likevel igjen med 3 alternativ for vidare arbeid. Alternativa gjev, slik ein ser det, varige verknadar uavhengig kva val ein gjer og der er politiske val (1-5) på vegen.

Berre endre føresegna og ta med offentleg eigedom – Mindre endring

Føresegna treng forbetring og kan endrast

Offentleg eigedom jamnar ut den økonomiske forelinga

MEN, det løyser ikkje utfordringane med gjennomføring pga det ein kan kalle «interne bindingar»

Endra føresegn og kart, vesentleg endring med kort perspektiv

1. Føresegn endrast
 1. Stokke om føresegn etter pkt.1 og offentleg eigedom er medrekna
 2. Stokke om føresegn etter pkt.1 og offentleg eigedom er medrekna
2. Kart endrast på gjevne premiss – styrt prosess
 1. Løyse parkering, varelevering, buss og tilkomst permanent eller mellombels
 2. Økonomien kan verte styrt til fjellhall

Endra føresegn og kart, vesentleg endring med lengre perspektiv

3. Føresegn endrast
 1. Stokke om føresegn etter pkt.1 og offentleg eigedom er medrekna
4. Kart endrast (alt er åpent – open prosess)
 1. Halde på viktigaste hovudgrep – «Almenningen» + ?
 2. Mange andre «brikker» er potensielt i rørsle
 3. Regulere fjellhall
 4. Økonomien kan verte styrt til fjellhall

«Bestillinga»

Plan- og miljøutvalet har bedt administrasjonen om å leggje fram ei sak der ein søker å gjere greie for **moglegheter** som kan lette gjennomføringa. det vert gjort greie for **kjende utfordringar (del 1)** i planen når det gjeld rekkefølgekrev og endringar i føresegnene.

Dersom det er **andre forhold (del 2)** som er nødvendig for å få gjennomført planen, så må administrasjonen legge fram desse til vurdering. Endringar av forhold som til dømes arealføremål, høgder på bygningar og utnyttingsgrad for dei ulike byggeområda er forhold som i utgangspunktet ikkje skal vera tema ved ei planendring.

Førebuande arbeid

Med grunn i førespurnad frå planutvalet har planavdelinga gjort eit arbeid knytt til vurdering av korleis ein kan gjere «Områdeplan Knarvik» meir gjennomførbar. Det førebuande arbeidet omfattar ein open diskusjon mellom plan, bygg og gjennomføring om kva og korleis ein kan tilnærme seg endring av plandokumenta.

Lindås kommune samarbeidar med konsulent i til dømes forhandlingar om utbygging. Same konsulent har vore med i førebuande arbeid om kome med framlegg til ulike løysingaer. Det gjeld særleg i tilhøve til korleis ein kan «stokke om» krava om rekkefølge, og kva kostandsforeling det kan innebere for dei einskilde aktørane i planområdet.

To ord om utbyggingsavtalar på vegen inn i ein endra plan..

Ein finn det rett å peike på at utbyggingsavtalane er frivillige, men er mellom anna ei hjelp til gjennomføring, som fastsetting av tidspunkt for ulike tiltak samt kven og korleis ein skal yte og få i fellesløyser. Eit slikt rammeverk har og si avgrensing i at ein til dømes ikkje kan verte pålagt tiltak eller ytelsar som ikkje er **naudsynt** for eige tiltak og at tiltaka må ha ei **nærheit** slik at det faktisk kjem til nytte, jfr. rammene i pbl kap.17 om utbyggingsavtalar.

Konsulent har skildra 3 alternativ som byggjer på mellom anna desse premissa og gjort ei omstokking av krava om rekkefølge slik at ein kan få ein jamnare økonomisk byrde, men samstundes ein meir forutseieleg gjennomføring av tiltaka i planen. Det er semje i arbeidsgruppa av den vidare vurderinga bør halde seg til denne skildringa der planområdet er delt i 4 soner. Eit fellesområde og 3 definerte «bruk- og utnyttingsområden». Dette er **ALTERNATIV 2** frå samandraget ovan for.

Endra plan – 3 moglegheter

1. Endring berre av føresegna (del 1 av bestillinga) – Mogleg «mindre endring»

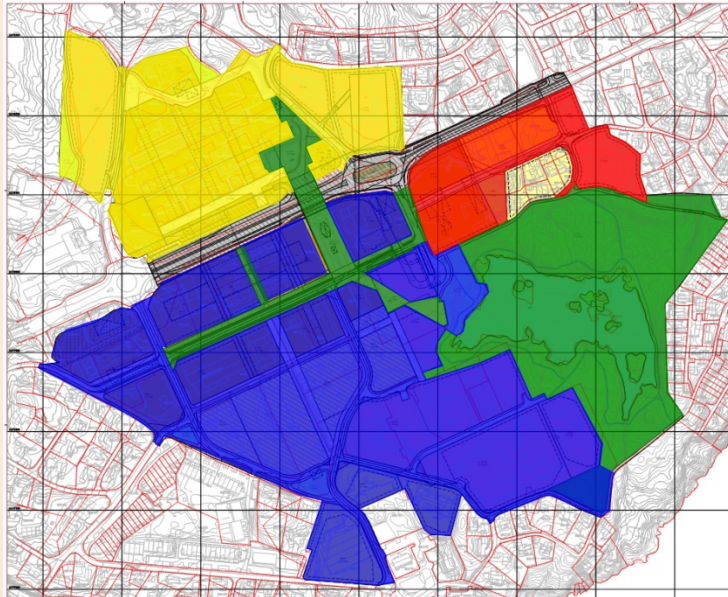
Endring av føresegna bør gjerast av fleire grunnar:

- Det kan gjerast meir ryddig og oversiktleg
- Fjerne gjentakingar, uklarheiter og direkte feil mellom kart og føresegna
- Dette vil gje ei meir forståeleg dokument og samspelet mellom kart og føresegn vert betre

Politisk val 1

Den jamnare økonomiske fordelinga forutsett at **all offentlig eignedom** innan for planområdet er likestilt med privat eignedom når det gjeld rettar og forpliktelsar knytt til gjennomføring.

Fig.1 «Soner» i planområdet



Eit grep for å jamne ut kostnader knytt til krava om rekkjefølgje er å inkludere offentlig eignedom.

Vidare «dele» planområdet i 4 soner og organisere føresegna og særleg krava om rekkjefølgje slik at dei byggjer oppunder dette.

«Grøn sone» er mellom anna Almenningen der alle innan for planområde bidreg.

Vidare vert krava om rekkjefølgje gruppert i gul, raud og blå «sone».

I utgangspunktet er det inga endring i dei eksisterande tiltaka som skal gjennomførast

Men sjølv om me forbetrer føresegna og legg offentlig eignedom inn i reknestykke på lik line med privat eignedom gjev det oss ikkje det spelerommet me treng for å gje meir «energi» til prosessar og lette gjennomføringa. For eit par døme i planen er det nær sagt eit sjølvpålagt byggjeforbod som både bør og må løysast.

2. Endring av føresegna og plankart i kortsiktig perspektiv – Vesentleg endring av plan

- Endrar føresegn som i pkt.1
- Offentleg eigedom vert lagt inn i reknestykka – Politisk val 1
- Endring av plankart på gjevne premiss – Politisk val 2 (kortsiktig perspektiv)
- Ein har ikkje diskutert høgder på bygningar og utnyttingsgrad men arealbruk knytt til desse 4 funksjonane syanst vanskeleg

Politisk val 2 – Kva må me løysa no?

For fleire av delfelta i planområdet må ein mellombels finne løysingar for funksjonar som skal tene eigedomen eller delområdet. I det minste er 4 funksjonar helit naudsynte og handtere:

- **Parkering**
Planen tillet ikkje overflateparkering. Nye tiltak kan ikkje gjerast utan at garasjeanlegg eller kjellar vert etablert samstundes. Synast uoverkommeleg steg å ta i eit
- **Varelevering**
Kan ikkje skje i kjellar og ein treng manøvreringsareal, løysast på eigen grunn eller i mellombels/varig samarbeid
- **Bosshandtering**
Uteareal kan ikkje nyttast til dette føremålet. Det er ikkje tydeleg kva samla framtidig løysing skal vere og om ulike løysingar skal gjelde heile eller delar av planområdet
- **Tilkomst** (generelt)
Vilkåra for parkering og varelevering er uklar og mellombels løysing er ikkje gjeve

3. Endring av føresegna og plankart i langsiktig perspektiv – Vesentleg endring av plan

- Endrar føresegn som i pkt.1
- Offentleg eigedom vert lagt inn i reknestykka – Politisk val 1
- Endring av plankart, men open prosess – Politisk val 3 (langsiktig perspektiv)

Det synast udiskutabelt at ein på sikt må finne ei framsynt løysing for parkering som kan omfatta kundar, beboarar, besøkande, mogleg pendlarparkering mm. I så måte har det vore snakka om og vist til andre regionsentra der dette er løyst med fjellhall. Fjellhall kan vere rette løysinga for Knarvik, men er uansett avhengig av minst 3 tilhøve som ikkje er avklart no:

- Fastsetting av trase for framtidig E39
- Finansiering
- Fjellhallen må vere regulert

Når det gjeld E39 vil det på litt sikt kome ei planmessig avklaring og ein kan sjølv initiere arbeid med regulering. Det interessante og ein moglegheit er at bidrag til finansieringa kan ein dels løyse no og det har samanheng med korleis ein formar gjennomføringsavtalane etter dagens områdeplan. (..og moglegvis litt med politisk val 4)

Politisk val 3

Det synast som om uavhengig korleis ein stiller seg til spørsmålet om fjellhall så går «toget» for delar av finansieringa til fjellhall no. Organisasjonen treng difor ei avklaring om korleis ein skal forhalde seg til temaet. Byggje stein for stein eller leggje det i frå seg? Det kan vere teneleg at dette snarleg vert presentert i eiga sak?

Kommunen som tilretteleggjar og utviklar

Kommunen er vert for regionsenteret og har ei vesentleg interesse i å bidare til utvikling av Knarvik og gjennomføring av områdeplanen. Dette går ikkje minst fram i strategiane i kommuneplanens samfunnsdel. Som bidrag til gjennomføring kan kommunen bruke ulike verkemiddel. Eit av desse kan vere korleis eigen eigedom mellombels kan verte utnytta. Som døme kan ein nytte GECO-eigedomen.

Viss det er slik at det er vanskeleg å gjennomføre endringar i Knarvik fordi det mellombels er mangel på parkeringsplassar og riggområde kan denne eigedomen nyttast til mellombels parkering? Nokon kan hevde at det var ein dyr parkering for kommunen, men ein kan gjere det om til ei «mulighetsrom» der ein kan binde avtaler, vere avgjerande for anna investering og etablering, den ekstra hjelpa som løyser problem eller utfordringar i andre deler av planområdet.

Ei båndlegging i fyrste omgang til eit anna føremål enn det ein trudde, men samstundes ein verdi for heile transformasjonsområdet. Viss ein for kvar krone i GECO-tomta utløyser 20 i andre delar av planområde må det vere ei god investering i utvikling?

Politisk val 4

Korleis vil og kan kommunen bidra med sine ulike verkemiddel for tilrettelegging og utvikling slik at gjennomføringa kan gå betre? Kan ein ha fleire kort (bygg, eigedom, uteavdeling, fagavdelingar mm) på handa ein dei som tradisjonelt nyttast?

Vidare prosess

Med gjennomgangen ovanfor er det tydeleg at administrasjonen meiner at det har lite føre seg å arbeide vidare etter ei løysing eller planendring som er «mindre vesentleg». Den kan gjere dokumenta tydlegare, men gjev oss ikkje det arbeidsverktøyet både kommune og tiltakshavarar treng.

Viss ein velg å gå vidare med oppstart av planarbeid er det alternativ 2 som skildra det me meiner er mest teneleg å arbeide etter no. Det er ikkje perfekt, men kva må me løyse no og kva kan vere godt nok i fyrste omgang. Endringane går i utgangspunktet ikkje inn og endrar kvalitetsprogrammet til planen eller rammene til utaopphaldsareal og grønne strukturar.

Kortfatta kan ein moglegvis skildra byutvilking som mellombels tilstand satt i system for ei tid da:

- Det er vanskeleg å gå frå dagens fysiske utforming til eit framtidig bilete i eit steg
- Plangrunnlaget må etter alt sannsyn justerast/endrast i fleire steg
- Modning både blant tiltakshavarar, politiskarar og brukarar hjelper
- Medviten om kva som mellombels må vike for at noko i det heile skal skje?
- Erfaring tilseier at ei betre løysing kjem
- Kva «investeringar» må det offentlege gjere for å skape initiativ og energi

Vidare kan det se ut som at viss ein på sikt ønskjer å leggje til rette for fjellhall må ein få stadfesta eller vedtak på at me kan byggje opp dei rammene som er naudsynt for å sikre gjennomføringa og av den delen.