

Etter adresseliste

Dykkar ref.	Sakshandsamar:
«REF»	Frøydis Ones
Vår ref.	Telefon
2010/289 - 0 - 7013/2013	56 37 56 33
Arkivkode:	Dato:
L12	15.03.2013

Referat frå møte med styringsgruppa 13. mars - områdeplan Knarvik sentrum

Stad og tid: Rådhuset 13. mars

Til stades:

Frå styringsgruppa: Ingrid Hindenes, Sæbjørg Kjeka, Henriette Mjøs, Alf Angelskår, Mette Bøe, Ståle Hauge (møtte for Astrid Namtvedt Sylta).

Forfall frå styringsgruppa: Jan Erik Hope, Halvard Rydland, Kjetil Gjerstad. Vara for desse kunne ikkje stilla på møtet.

Frå arbeidsgruppa: Tord Bakke (Fylkesmannen i Hordaland), Odd Høydalsvik og Sindre Lillebø (Statens vegvesen), Kari Øvsthus (Hordaland fylkeskommune), Arne Eikefet, Arnold Matre og Frøydis Ones. Berre administrasjonen i Lindås kommune deltok på møtet då diskusjonen gjekk over på lokalsjukehus.

Forfall: Terje Villanger

Frå Asplan Viak as: Fredrik Barth og Knut Hellås (gjekk før samtalen om regionalt helsehus).

Elles møtte: Ordførar, Assisterande rådmann (deltok fram til samtalen om regionalt helsehus) og einingsleiar areal- og miljø.

Referatet vart sendt møtedeltakarane til godkjenning 22. mars. Mindre korrigeringar er lagt inn i det godkjende referatet.

Asplan Viak as gav ein presentasjon av det dei har arbeidd med sidan møtet 20. februar, jf vedlegg. Presentasjonen byggjer på signal frå styringsgruppa, jf referatet. Konsulentane ser at det er mogleg å få til gode kvalitetar om det vert bygd opp mot dei brutto tala som ligg i framlegg til områdereguleringsplanen. Dei kjem med tilrådingar som bør implementerast i planen:

«

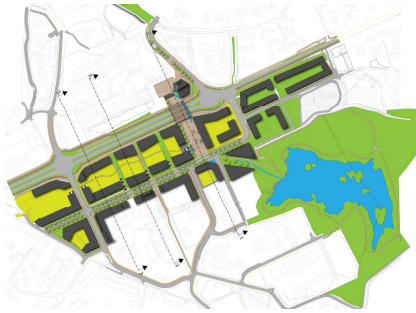
- BRA og BYA (Bebygd areal - fotavtrykket)
- Muligheter for 2 byggegrenser mot vei, en med fire etasjer, og en med fem etasjer. BRA er så høy mange steder at den dekker potensialet
- Areal en har trukket inn fra vei og eiendomsgrenser vil telle som uteoppholdsareal.
- Areal oppå P-dekke vil telle som uteoppholdsareal. Dekket må dimensjoneres slik at gårdsrom kan bygges med tilstrekkelig kvalitet. Eksempel 80 cm påfylte masser (Crescendo i Fana)
- Krav om gjennomgående leiligheter, men grunneiere kan også bygge leiligheter ut mot europaveien
- Vareleveranse fra Kvassnesvegen. Det settes kvalitetskrav til disse sonene, og tidsbegrensing for kjøring.
- Indre gårdsromhøyde må settes slik at vi får sol, og at gårdsrommet møter naboen sitt gårdsrom.

Gårdsrommene kan helle 1:50 – 1:40

»



Gjennom modell arbeidet i 3D kan også kvar tomt og kvar etasje tydeleggjerast. Konklusjonen er at det er eit stort potensiale i kvartalsstrukturen som det vert arbeidd med no.



Kommentarar og spørsmål til presentasjonen

- **Kvassnesvegen som kollektivgate?**
 - Skyss stasjonen vert lagt til området vidaregåande skule er i dag. Det er viktig at bussen også kjem inn til sentrum, og det er fleire løysingar på korleis dette kan løysast.
 - Sykkelfeltet i vegen kan t.d. også vera kantstopp for bussen.
 - Kvassnesvegen må vere truverdig som atkomst til Kvassnesstemma og dei grøne områda. Difor må vegen vere på minimum 22 meter i breidde.
 - Positiv attendemelding på å trekkje kollektivaksen inn mot «Haugland tomten»
- **Leilegheiter inn mot E39, kva med støy?**
 - Dette kan løysast gjennom krav i føresegna. Det vert viktig at leilegheita også har ei stille side.
 - Når tunnelen kjem under Knarvik kan det vere ok å få bustader også inn til E39. For området som ligg nærast tunnelmunninga kan det vere nødvendig å leggje inn krav om rekkefølge. I Bergen kommune er det i kommuneplanen lagt inn ei moglegheit til å byggje i «raud» sone i senterområda.
 - For Statens vegvesen er det viktig at framtidig vegløyning og moglegheit for framkommelegheit ikkje vert bygd igjen.
- **Gjennomføringsfasen, korleis er den tenkt?**
 - Det vert ikkje lagt inn pålegg om tiltak før kvar grunneigar skal gjennomføra tiltak på eigedom sin. Når dei er kome så langt vil dei få krav om t.d. å tilpassa tomten til breiare Kvassnesveg m.m.
- Planen vil kunne **fristilla grunneigar for krav om detaljplan** i etterkant. Gjennom kvalitetsprogrammet får vi på plass fotavtrykket til bygningskroppen, samanhengande og gode grøntareal, m.m. Utbyggingsforma som er tydeleggjort i skissa er ei svært god utbyggingsform. Vi kan ta igjen mykje av tapt tid ved å få vidare med denne tenkinga.
- **Inn- og utkøyrsla til parkeringsanlegget**, kva meiner konsulentane om det?
 - Det er uheldig med inn- og utkøyrsla over Kvassnesvegen til kvart bygg. Ein må akseptere etappevis utbygging, på sikt kan vi få til ei inn og utkøyrsla i aust og ei i vest.
 - Ei etappevis utbygging av Knarvik må akseptast også på fleire område.
- **Kravet om minste uteopphaldsareal (MUA)** kan vere vanskeleg å få til på nokre av eigedomane. Difor må det leggjast inn ei moglegheit for å kjøpe seg inn på felles uteareal som almenningen (grøntarealrekneskap).
- **Er planen realiserbar på lang sikt?**
 - Asplan Viak meiner det er eit stort utbyggingsareal i forhold til andre prosjekt dei er inne i. Utbyggingsstrukturen som vert vist er den tilnærminga som er minst konstnadsdrivande både for private og offentlege.
 - Ein ynskjer arbeidet med kvalitetsprogrammet og planen å leggje stor fleksibilitet i planen for at dei fleste ynskjer skal kunne nås. Flexibiliteten er på same nivåa som andre tettstader i landet.
 - Gjennom arbeidet med utbyggingsavtalen vil vi kome i hamn med fordelinga mellom private og det offentlege. Her må ein sjå også midlar frå nasjonalt og regionalt nivå inn.

- Tilbakemelding frå **grunneigarar**. Ordførar informerte om møte mellom formannskapet i Lindås kommune og representantar frå næringslivet som vart halde sist veke. Dei ynskjer å delta i større grad enn dei gjer no, og stiller spørsmål ved om planarbeidet går i retning av ein realiserbar plan. Planen må vere forutsigbar, det må kome ein framdriftsplan som er bindande, dei økonomiske konsekvensane må kome fram. Kva incentiv er det for å starta opp? Det vert vist til Sotra der grunneigarane sjølv har vore drivkrafta i planarbeidet.
 - Attendemeldinga frå miniseminar den 6. februar var at forutsigbarhet og ryddighet også er viktig. Økonomiperspektivet er ein del av biletet.
 - I det arbeidet vi er inne i no, treng ein ikkje vera så bekymra for realiseringa. Utvikla vil gå bitvis, men når områdeplanen får detaljelementar inn, vert utbyggjarane ikkje så avhengig av kva naboen gjer. Poenget er å ha eit system som er likt for alle, det må vere forutsigbart og alle får like rettar til å byggje ut.
 - Administrasjonen arbeider no med kvalitetsprogrammet, vi har nett fått på plass arbeidet med trafikkprognosar (som grunnlag for å sjå kor mykje som kan byggjast før rekkefølgekrava må slå inn), og vi er i startfasen av arbeidet med ein finansieringsmodell for tiltak langs E39 gjennom Knarvik sentrum. Dette arbeidet vert lagt til grunn for arbeidet med utbyggingsavtalen.
 - Det er viktig at arbeidet med utbyggingsavtalen langt på veg går parallelt med planarbeidet. Fleire utbyggingsavtalar kan utviklast, knytt til ei etappevis utbygging som oval rundkøyring og firefelt E39.
 - Løysinga som er vist av konsulentane i dag er noko av det beste som er vist i Knarvik til no.
 - Planprosessen med Knarvik er ein av dei mest krevjande som pågår i Norge no. Det er eit stort område som skal transformerast. Det er forståeleg at utbyggjar er utålmodige, men dei må ha ei vilje til å etablere seg her. Det er enno mykje formidling og kommunikasjon som står att i dette planarbeidet. Vi er inne i ein prosess.
- Kva skjer andre stader med omsyn til **parkeringsløysing**?
 - Sotrabymen byggjer no eit felles parkeringsanlegg i fjell, det same gjer dei i Ålesund og i Bergen. Etter Asplan Viak sine vurderingar er dette den gunstigaste tilnærminga til å løyse parkeringsbehova. På Sotra etablerer dei solfangarar og jordvarme samstundes og skal m.a. bruke varmen til å halde fortau fri for is om vinteren. Det er ei føremon at inn- og utkøyrsla vert styrt.
- **Regionalt helsehus** i Knarvik. Nordhordland Utviklingsselskap IKS har arbeidet med å utgreia lokalsjukehus i Knarvik. Det er viktig at planen er fleksibel i forhold til dette.
 - Det er fleire område som kan vere aktuelle til føremålet. Moglegheita ligg også inne i planframlegget.
- **Oppsummerande merknader**
 - Det er mange omsyn å ta i planarbeidet og arbeidet må sjåast i ein heilskap.
 - Dette er eit regionsenter som skal utviklast til by, det er fleire krav som skal stillast, m.a. universell utforming, og omsynet til dei som skal bu innanfor planområdet. Det er viktig at ein ikkje går mange skritt attende i planarbeidet no.
- Det er ynskjeleg å ha eit **møte mellom Formannskapet og Plan- og miljøutvalet** i Lindås kommune. Liste over samtalepunkt på møte om Knarvik Sentrum som Ordførar kallar inn til:
 - Forventningar knytt til gamle «analysane» i sentrum.
 - Fordelingsprinsippa i dei analysane kom aldri opp i debatt.
 - Dei gamle private framlegga møtte motsegn og vart aldri ført vidare.
 - Private framlegg/innspel til løysningar, vart sett på vent på grunn av høgare utnytting.
 - Lokalisering av innfarts- og pendlarparkering i forhold til Skysstasjon.
 - Lokalisering av regionalt helsehus i områdeplanen.
 - Framdriftsplan på områdeplan. Konsekvensar av utsetting.
 - Kan alle "baller vere i spill"? Kva er dialogarenaen no?
 - Endring av delelement i områdeplan:
 - Fjerne deling av "Mesta-tomta" med ein vegtilkomst. - Må takast i styringsgruppa.
 - Justering av byggegrense mot Kvassnesstemma. - Må takast i styringsgruppa.
 - Endre samanbinding over/under E39. - Må tilbake nye rundar = utsetting av planen min. eit år.

- Fellesparkering i fjellhall.
- Ikkje flytte busstasjon/ fjerne allmenning.
- Må takast i styringsgruppa. Kan gje utsetting 1 år.
- Fjerne allmenning, er i strid med motsegn. Vil gje vesentleg utsetting av planen.

- Økonomi i områdeplanen.
 - Prosess om økonomi i områdeplan skjer i løpet av april 2013.
 - Tema i prosessen er: vurdere utbyggingspotensiale/kostnadsfordeling av infrastruktur – etablering av infrastrukturfond - og – rekkefølgekrav. Tema: rekneskap for grøntstruktur/allmenningsspassasje, parkering, veg / rundkøyning og leidningsnettverk.
 - Prosessen i rekkefølgeprinsippa knytt til tiltak på E39 vil omhandle, forenkla:
 - a) Ny rundkøyning i aust ved E39/Kvassnesvegen knytt opp til vidare arealutvikling i dette området.
 - b) Opp mot 30 000 m² ny utbygging i området som soknar til rundkøyninga E39/Bruvegen utan krav om tiltak. Nivået må vurderast i forhold til om areala ligg nord eller sør for E39, og i forhold til samansetting av utbyggingsføremål.
 - c) Ved utbygging over dette nivået bør det stillast krav om etablering av 4 felt mellom rundkøyningane (inkludert passasjen)(som nemnt i a og b).
 - d) Det bør definerast eit øvre tak for utbyggingsvolum i forhold til krav om etablering av ny hovudvegstruktur i området (E39 i tunnel eller liknande). Førebelse analysar indikerer at dette taket kan liggje på rundt 200 000 m² BRA, men dette må greiast ut nærare i samband med formulering av rekkefølgekrav etc. Nivået vil vere avhengig av om utbygginga er nord eller sør for riksvegen, og samansettinga av utbyggingsføremåla.

- **Konklusjon** for arbeidet med kvalitetsprogram:

- Prosessen med kvalitetsprogrammet heldt fram i samsvar med framdrifta og med målsetting å få områdeplanen fram til ny 1. gongs handsaming den 5. juni. Styringsgruppa ber om at konsulentane utarbeider kvalitetsprogrammet etter dei prinsippa som er presentert i møtet.

Med helsing

Arnold Matre
Kst. fagleiar arealplan

Frøydis Ones
arealplanleggar