

FLATØY

STATUSRAPPORT FOR MIDTMARKA
MELAND KOMMUNE

Opus Bergen AS
August 2014



Statusrapport Midtmarka

Innhald

1. Innleiing	4
2. Arealplanlegging på Midtmarka	5
3. Gjennomgang av utarbeidd planmateriell	6
4. Tilhøvet til pågåande kommuneplanarbeid.....	8
a. Samfunnsdelen	8
b. Arealdelen	9
c. Arealplankart.....	9
d. Føresegner	10
e. Temakart.....	13
f. KU-vurderingar i kommuneplanen:	13
5. Tilhøvet til regionale og interkommunale planar.....	18
a. Statlege rammer og retningslinjer	18
b. Regionale planar og retningslinjer	18
c. Regionale planar under arbeid.....	18
d. Kommunale planar	19
6. Gjennomgang av andre viktige rammer for planarbeider	20
7. Vurdering av gjeldande planprogram	21
8. Behov for rapportar/delutgreiinga.....	24
a. Krav om kvalitetsprogram.....	24
b. Mobilitetsplan:	24
c. Kulturminnehandtering:	24
d. Plan for friluftsliv:.....	24
e. Plan for medverknad:	25
f. Plan for teknisk infrastruktur:	25
9. Framlegg til styringsstruktur for planarbeidet	26
10. Framlegg til tidsplan for planarbeidet	28

1. Innleiing

Opus Bergen AS har på oppdrag frå Meland kommune utarbeidd ein statusrapport for arbeidet med ei områderegulering av Midtmarka, Håøya og Rotemyra på Flatøy. Opus Bergen har tidlegare vore engasjert som plankonsulent for reguleringsarbeidet, og tilhøva ligg til rette for at dette planarbeidet kan takast opp att etter fleire år med stogg i planlegginga.

Meland kommune ønskjer ein statusrapport med framlegg til korleis eit planarbeid kan organiserast og kva for rammer det er rett å leggje for dette arbeidet. Statusrapporten skal tene som grunnlag for den avgjerd kommunen skal ta kring vidare planarbeid på Flatøy.

Rapporten vil ha følgjande innhald:

- Kort gjennomgang av prosessen fram til i dag.
- Gjennomgang av utarbeidd planmaterieil.
- Tilhøve til pågåande kommuneplanarbeid
- Tilhøve til regionale og interkommunale planar
- Gjennomgang av andre viktige rammer for arbeidet (tal bustader, fordeling bustad/næring, hotell, tilhøve til E39, kollektivterminal, teknisk infrastruktur, sosial infrastruktur, tilhøve til resten av Flatøy, regionalt perspektiv).
- Framlegg til styringsstruktur for planarbeidet
- Revidert planprogram for områderegulering
- Framlegg til tidsplan for planarbeidet

2. Arealplanlegging på Midtmarka

Utvikling av Midtmarka på Flatøy har vore tema i Meland kommune sidan omtrent 1970. Tidleg på 1970-talet vart det utarbeidd "disposisjonsplan" (ein ikkje-juridisk kommunedelplan) for heile Flatøy. Her var Midtmarka fyrste gong disponert til bustadføremål. Det vart seinare utarbeidd ein godkjent reguleringsplan for delar av Midtmarka. Meland kommunestyre vedtok i 1995 at den gjeldande reguleringsplanen skulle reviderast. Det vart då slått fast at reguleringsføremålet skulle vera industri, service, bustad, offentleg trafikkområde, friluftsområde m. m. Reguleringsplanen vart oppheva i kommuneplanen for Meland, som vart godkjent i 2004. Planområdet og arealet rundt, vart i arealdelen til kommuneplanen avsett som areal utan rettsverknad, og som areal som skal regulerast.

Kommunen varsla i 2004 oppstart av regulering, der det kom inn merknadar frå statlege og fylkeskommunale styresmakter, kommunale etatar, næringsinteresse og private personar. Også grunneigarane hadde samla seg om eit reguleringsarbeid i samarbeid med eit utviklingsselskap der fleire utbyggjarar og eigedomsutviklarar var med. Dei engasjerte mellom anna arkitektar for å sjå korleis området kunne utviklast. Heilt sidan 2006 har det vore aktuelt å regulere eit større hotell på Midtmarka, med omfattande bustadbygging og eit næringsområde på Rotemyra på austsida av E39. Det har vore tett kontakt med ein mogleg interessent for hotell.

Det har frå kommunal side vore etablert ei styringsgruppe for planlegging av det aktuelle området. Opus vart engasjert til å gjere planarbeidet. I mars 2008 gjorde formannskapet vedtak om å leggje planprogrammet for reguleringsplanen ut til offentleg ettersyn.

I fleire merknader var det reist krav om endringar i planprogrammet. Planutvalet vedtok 17.09.2008 å leggje eit revidert planprogram ut til offentleg ettersyn. Også til dette planprogrammet kom det inn krav om endringar, særleg frå Fylkesmannen i Hordaland. Opus Bergen gjorde nye endringar i programmet. Eit revidert framlegg datert 12.03.2009 vart på bakgrunn av merknaden frå Fylkesmannen sendt til Miljøverndepartementet til vurdering/førelegging. I brev datert 14. august 2009 kom departementet si tilråding. Desse tilrådinga vart følgd opp i det siste utkastet til program som kommunestyret i Meland vedtok 16.06.2010.

På dette tidspunktet hadde dei første private utviklarane trekt seg frå samarbeidet med grunneigarane. Ny privat aktør gjorde avtale med grunneigarane, men trekte seg etter eit år, og planarbeidet har i praksis lege brakk sidan 2009/10.

Sjølv om reguleringsarbeidet stoppa opp, har kommunen gjort framlegg om å endra status for Midtmarka og Rotemyra i ny kommuneplan. Det er og gjort framlegg om endra arealbruk for fleire område i og tett ved det opphavslege planområdet for Flatøy. Kommunen har ønskt å få fart i planarbeidet igjen, og inviterte Opus Bergen og grunneigarar til møte på Frekhaug i mai 2014. Her vart det kjent at grunneigarane har gjort avtale med Sandland Eigedom om utvikling av Midtmarka.

3. Gjennomgang av utarbeidd planmaterieill

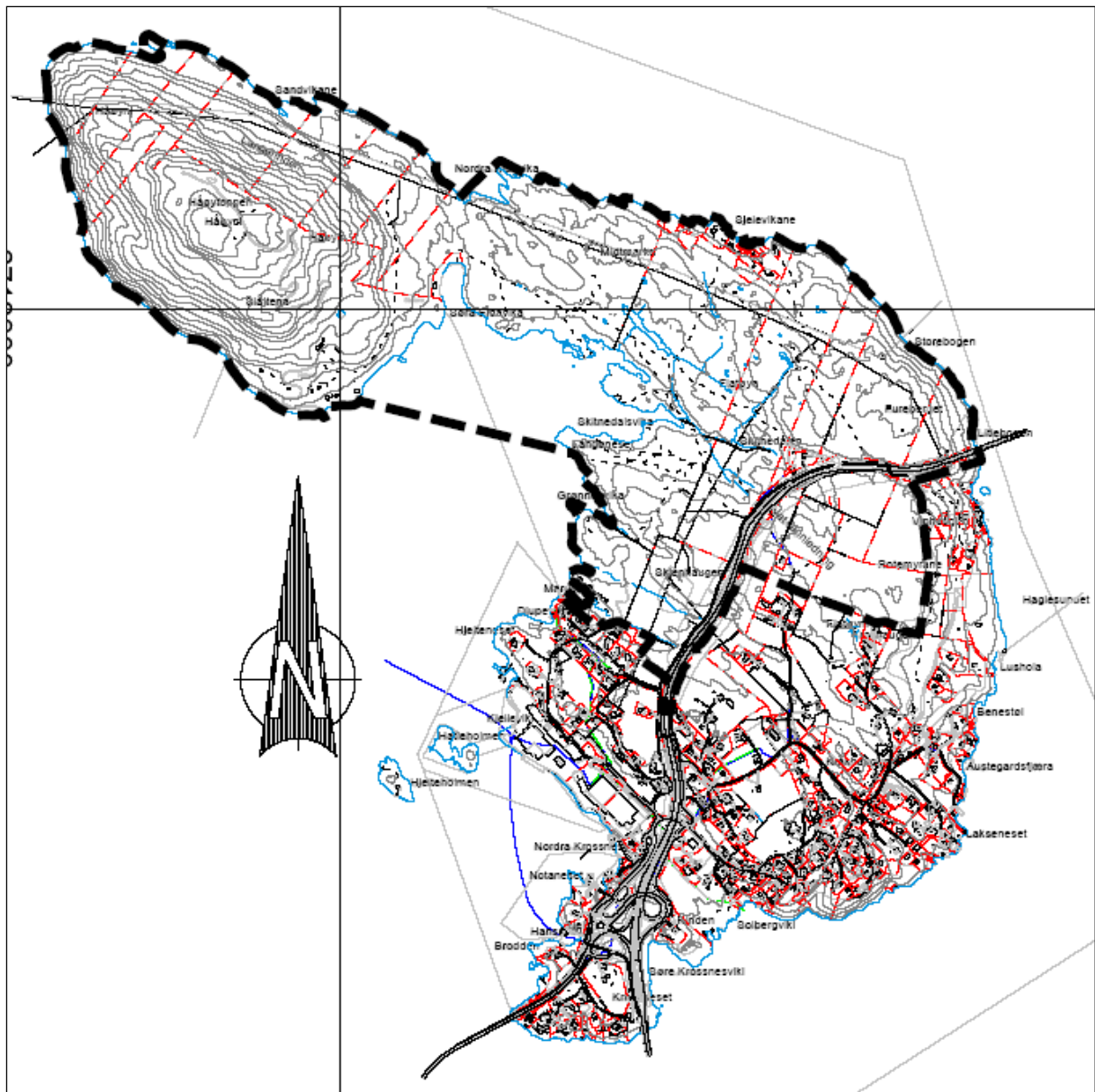
Opus har utarbeidd ein del planmaterieill. Viktigast er planprogrammet, som har vore gjennom fleire revisjonar og som er særskilt omtalt i kapittel 7. I tillegg til dette ligg det føre følgjande materieill:

- Flatøy – naturlandskapet vi vil bu i. Grunnlagsdokument for utvikling av Midtmarka på Flatøy
- Kommunalt notat om utviklinga på Midtmarka
- Kart og skisser til arealplan for dei ulike utgreiingsalternativa til KU
- Illustrasjonsplanar for internveggar, turveggar, gang og sykkelveggar, grøndrag osb. tufta på utgreiingsalternativa.
- Ulike typar arkitektteikningar, særleg av hotell.
- Grundige vurderingar av kvifor hotell kan vere aktuelt på Flatøy
- Utgreiing og utteikning av kryssløysing for E39.
- Kulturhistoriske registreringar utført av seksjon for kulturminnevern, Hordaland fylkeskommune .
- Vurderingar om plassering av kraftlina gjennom planområdet i drøfting med Meland kommune og BKK.

Delar av planmaterialet er utdatert, i all hovudsak fordi det gjeld planløysingar og alternativvurderingar som ikkje er like aktuelle. Men det er gjort eit vurderingsarbeid på kart- og illustrasjonssida som vil vere nyttig i KU-samanheng og i dei vidare vurderingane av korleis området skal utviklast. Det same gjeld vurderingar knytt til overordna plangrep, sol/skygge, klima, grønne verdiar og kartmaterieill knytt til plassering av turveggar, gang- og sykkelveggar og grøntdrag.

Plangrensene går fram av varslingskartet over. Det er grunn til å tru at desse vert endra i samband med nytt planarbeid. Meir om dette i kapittel 7.

Det er og halde møter med Statens vegvesen, BKK, Fylkesmannen og Hordaland fylkeskommunen der viktige spørsmål om veg, kraftliner, kulturminner, utnytting, plangrep osb. har vore diskutert. Planen har og vore tema i regionalt planforum. Dersom det no vert lagd opp til vesentlege endringar i det vidare planarbeidet, kan desse avklaringane og vere utdaterte.



Figur 1 Planområdet for områdeplan Midmarka innanfor stipla linje.

4. Tilhøvet til pågåande kommuneplanarbeid

Arbeidet med ny kommuneplan tok til i 2010. Planprogrammet vart vedteke i 2011.

a. Samfunnsdelen

Samfunnsdelen av kommuneplanen vart vedteken i 2014. Planen gjer greie for viktige mål for kommunen innan ulike delområde. Punkta under er henta frå planen og vurderte som viktige for eit framtidig planarbeid på Flatøy.

Vi har valt å skilje mellom måla dvs. dei som peiker mot/er argument for ei utbygging på Flatøy/Midtmarka med høg utnytting, og dei måla henta frå samfunnsdelen av kommuneplanen som gjev meir generelle føringar for korleis utbygging i dette området og andre område i kommunen skal gjennomførast.

Mål knytt til Midtmarka

- På Holme, Litlebergen og Flatøy kan det utviklast mindre nærsenter. Utviklinga skal byggje opp under næringsliv, kultur og infrastruktur
- Nordhordlandspakken er eit samarbeid for å få løyst store utfordringar innan infrastruktur i regionen. Flatøy er ein sentral stad i regionen der båt, buss, sykkel og privatbilar kan møtast og skal utviklast til å bli eit knutepunkt for kollektivtrafikk.
- Det er nokre område som peiker seg ut når det gjeld innsatsområde rundt knutepunkt. Det er Frekhaug, Midtmarka og Flatøy spesielt.
- I planlegginga av nye næringsområde skal ein ta omsyn til topografi og nærleik til bustadområde
- Arealstrategiane peikar på at kommunen skal gjennom arealplanlegginga stimulere til næringsutvikling langs viktige kommunikasjonsaksar
- Vi skal ha ei berekraftig utbyggingstakt. Vi skal leggje opp til ein utbyggingspolitikk som reduserer trongen for transport
- Utgreie, planleggje og setje i verk utbygging av grøn varme i nye bustadområde og næringsbygg
- Leggje til rette for kollektive transportløyisingar og klimaeffektive drivstoff (el og naturgass) for bilar

Generelle mål

- Det skal leggjast til rette for småbåthamner og flytebyggjer I planlegging av nye bustadområde skal det offentlege sikrast tilgang til strandsona og verdfullt natur- og kulturlandskap
- Ved planlegging i nye bustadfelt skal det verte tilrettelagt for gode møteplassar og aktivitetsfremjande uterom

- Meland kommune skal sikre gode bumiljø for innbyggjarar i alle livsfasar
- Kommunen skal stimulere til auka differensiering i bustadmarknaden med omsyn til storleik, pris og eigedomstilhøve
- Det skal avsetjast naudsynt areal til offentleg infrastruktur i samband med nye bustadområde
- Redusere det spesifikke klimagassutslepp i Meland som geografisk eining med 15 %
- Det meste av arealbehovet som må løysast, gjeld næringane der hovudtyngda er ein direkte konsekvens av folketal, lager, diverse produksjon, alle kategoriar handel.
- Sikre tilstrekkeleg areal til skule og barnehage

b. Arealdelen

Arealdelen med kart, føresegner, konsekvensutgreiing og temakart vart lagt ut til offentleg ettersyn i juni 2014 med merknadsfrist 01.10.2014.

c. Arealplankart

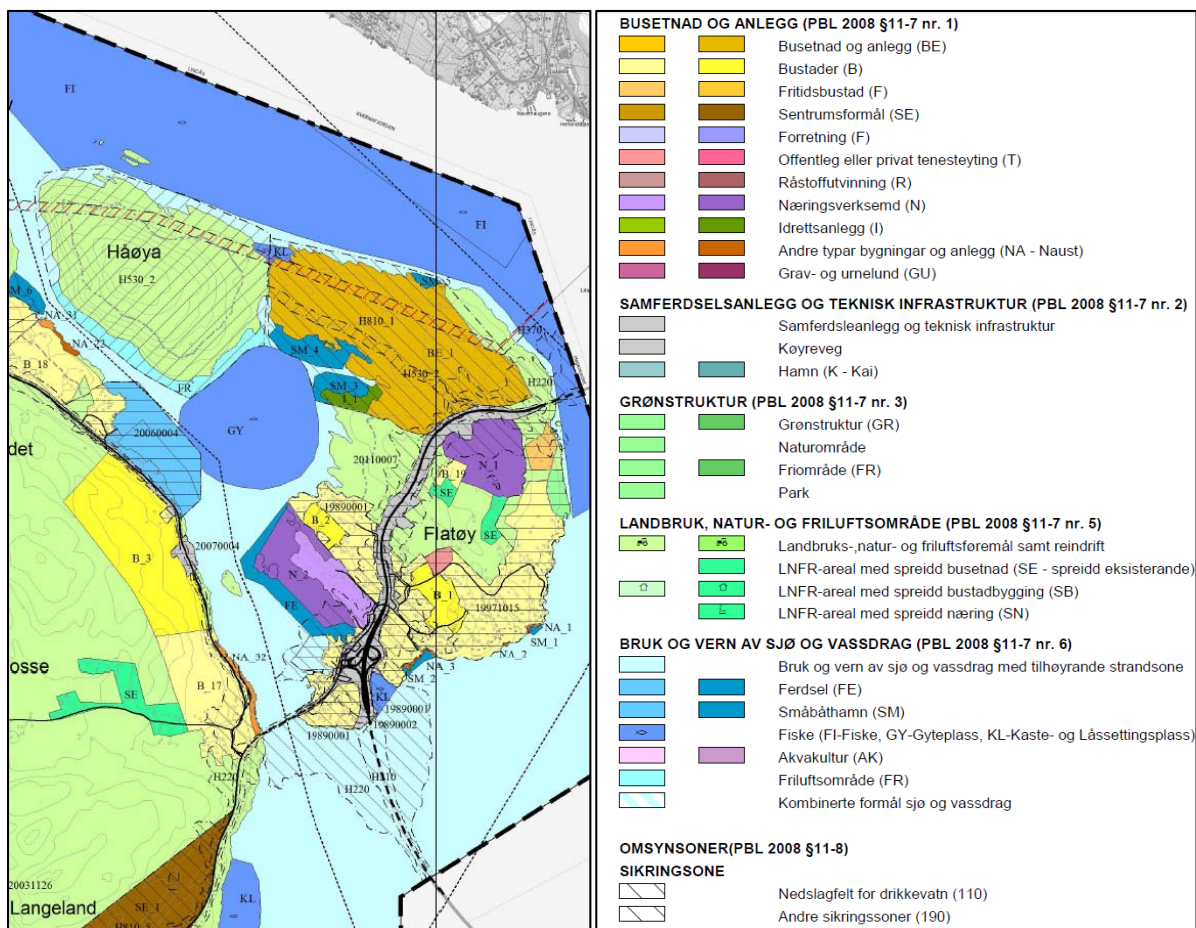
I framlegg til arealplankart er fleire større og mindre område innanfor planområdet sett av til nye arealføremål:

Busetnad og anlegg:

Midtmarka er vist som busetnad og anlegg i framlegg til arealplankart. Området er på 455 daa. og har fått slik omtale i kommuneplanen:

«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 som etter kvart er noko gammalt. Planprogrammet skal mest sannsynleg reviderast i høve til meir framtidsretta 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. Kommunestyret skal vedta ein planstrategi kvart 4. år, og ei nærare vurdering av utviklinga i Midtmarka må då vurderast. 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.»

Kommentar: Det bør vurderast før planen vert vedteken om det kan vere naturleg å gje dette område same status som Frekhaug, som i kommuneplanen er vist med sentrumsføremål, då Flatøy med Midtmarka er ein del av det framtidige samanhengande sentrumsområde frå Knarvik til Frekhaug. «Sentrumsføremål omfattar forretningar/næring, service, tenesteytingar og bustader. Arealføremålet tenesteyting omfattar offentlege og private areal til barnehagar, undervisning, institusjonar, kulturinstitusjonar, kyrkje, forsamlingslokale og administrasjon.»



Næringsverksemd

Rotemyra er avsett til næringsverksemd i planen (N_1) Området er på 83 daa. I området er det ikkje høve til å etablere industriverksemd eller detaljhandel.

Småbåthamner

Det er sett av tre område til småbåthamn innanfor planområdet. To av desse ligg i Flatøyosen, sjå tabellen under henta frå kommuneplanen:

<u>Småbåthamn</u>	<u>og</u>	<u>Områdenamn</u>	<u>Areal i daa</u>
<u>flytebyggjer</u>			
SM_3		Flatøy	19
SM_4		Midtmarka	35
SM_5		Midtmarka	4

<u>Idrett</u>	<u>Områdenamn</u>	<u>Areal i daa</u>
I_1	Midtmarka	35

d. Føresegner

Fleire av føresegnene vil vere viktige for arbeidet med områderegulering av Flatøy.

1.2 Utbyggingsavtale, jf. PBL §§ 11-9 nr 2, 17-2 og 17-3

Meland kommune har i prinsippvedtak i sak KS053/06 – 13.09.06, sagt at det skal lagast utbyggingsavtale knytt til gjennomføring av reguleringsplan. Avtalen skal inngåast mellom kommunen og utbygger.

1.3.1 I områder merka med sone «H810 – krav til felles planlegging» kan det ikkje gjerast tiltak før det ligg føre områderegulering. For utfyllande liste, sjå pkt. 3.4

1.5 Krav om rekkjefølgje (teknisk infrastruktur mm.), jf. PBL §§ 11-9, nr 4

1.5.1 For områder avsett til framtidig bustad- og næringsbygging kan det ikkje gis rammeløyve eller igangsetting av tiltak før:

- Naudsynt kapasitet på skule og barnehage er etablert
- Det ligg føre ROS-analyse som syner utfordringar knytt til miljø, overvatn, sårbare artar, avløp, massehandtering m.m.
- Reguleringsplanar for bustadområde skal innehalde rekkefølgjekrav som sikrar at leikeplassar er opparbeidd og ferdigstilte før det kan gjevast bruksløyve for bustader, jf. pkt. 1.6.8 og 1.6.9 (s.10)
- Avkøyringar/kryss med eventuelle naudsynte busslommer og fortau/gang- og sykkelveg skal vere opparbeidd før nye område for utbygging vert tekne i bruk
- For areal sett av til bygg og anlegg etter PBL § 11-7 nr. 1, der det er krav til regulering skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avlaup sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det naudsynt, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur
- Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevatt må vere etablert før område for utbygging vert tekne i bruk

1.6 Krav om byggegrenser, leikeareal, utnytting, funksjonskrav m.m. jf. PBL §§ 11-9, nr 5 og 11-11, nr 4

- Flatøy: byggegrenser går i grense for arealføremål for I_1, BE_1 og N_2.

1.6.6 Kulturminne og kulturmiljø

Tiltak nærare enn 100m frå freda kulturminne skal leggjast fram for kulturminnemynde for handsaming etter lov om kulturminne før igangsetting av tiltak.

1.7 Krav om miljøkvalitet, estetikk, landskap m.m., jf. PBL §§ 11-9, nr 6

- Areal med registrerte verdi for biologisk mangfald, områder med utheva/særlig landskapsverdi og områder som på annan måte inngår i grønstrukturen skal takast vare på. Prinsippa i Naturmangfaldlova (§§ 8-12) skal leggjast til grunn for forvaltninga.

2.1.2 Utbyggingstakt

Det skal opnast for å bygge 150 nye bustader i året i planperioden.

2.1.3 Område med særskilt rekkjefølgje (bustad)

- Midtmarka (BE-1), plassering av planfritt kryss må avklarast før utbygging. Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370)

3.2 Særlig omsyn til landbruk, landskap, friluftsliv mm., jf. PBL § 11-8, 3. ledd, c) (H500)

Sona gjeld for område med særlege omsyn til landbruk, reinsdrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø med særleg interesse.

Omsyn friluftsliv (H530)

Sona omfattar område med store lokale eller regionale friluftslivsverdier. Friluftsliv skal ha særskilt vern innafor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor områda.

Nokre av føresegnene kan det vere trong for å differensiere. Det gjeld:

1.6.7 Tab.4 - Krav til parkering, jf. PBL § 11-9, nr 5

Kommentar: Dersom det vert lagd til rette for vesentleg høgare utnytting i Midtmarka og området vert sett av til sentrumsområde, kan det vere aktuelt å vurdere ei lågare parkeringsdekning enn det vert gjort framlegg til i tabell 4. Her er til dømes minstekravet for parkeringsplasser med fleire enn fem bustader 1,5 plassar per eining.

1.6.8 Areal for opphald ute (MUA), jf. PBL § 11-9, nr 5 og 8

«Arealkrav

- I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av MUA = 200 m² pr. hovudbustadeining
- Når det samla vert bygd fleire enn 4 hovudbustadeiningar, skal i tillegg min. 25 m² pr. hovudbustadeining setjast av til felles leik
- I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av MUA = 50 m² pr. hovudbustadeining og i tillegg min. 50 m² pr. hovudbustadeining for felles leik
- For kvar 10. hovudbustadeining skal det i alle bustadområde i tillegg setjast av eit areal på 250 m² til områdeleikeplass, som skal leggjast til rette med ballbane eller liknande, og ikkje vere lenger unna nokon av bustadene enn 200m»

Kommentar: Dette er sær høge krav til uteopphaldsareal. Skulle det bli aktuelt med eit vesentleg høgare tal bustadeiningar på Midtmarka enn det ein i planprogrammet til no legg opp til, vil det vere trong for mellom 200 og 250 daa uteopphaldsareal med dette kravet. I senterområda i Bergen, som til dømes bybanestopp, er krava til uteopphaldsareal til samanlikning:

«• Minimum 7m² pr boenhet for andre bygg med 4 eller flere boenheter

b) Fellesareal: (minimumsareal beregnet pr boenhet ved 4 eller flere enheter):

- For blokkbebyggelse: 15 m² i bydelssentra og i senterområder langs bybanen, 25 m² i øvrige senterområder, 30 m² utenfor senterområder.

Spesielt for bydelssentra og senterområder langs bybanen: inntil 50 % av fellesarealene kan dekkes av nærliggende offentlige arealer som park, gatetun eller tilsvarende med god og trafiksikker tilgjengelighet. I de samme senterområdene kan også inntil 50 % av fellesarealene dekkes av takterrasser/opparbeidet dekke med god tilgjengelighet. Summen av slike areal kan maksimalt dekke 75 % av arealkravet.»

For å tilpasse krav til uteopphaldsareal til planane for Midtmarka, bør arealkrava reduserast. Storleiken på denne reduksjonen kan diskuterast.

2.1.6 Næringsområder

I næringsområda Mjåtveit (N_3 og N_4), Fløksand (N_10) og Flatøy (N_1) skal det ikkje etablerast industriverksemder og detaljhandel.

3.4 Sone for felles planlegging, jf. PBL § 11-8, 3. ledd, e) (H810)

H810_1 Midtmarka - Det ligg føre eit godkjent planprogram for Midtmarka. Det skal utarbeidast ein ny heilskapleg plan over området.

H810_2 Flatøy - Gjennom planprosessen vart det avdekka behov for områderegulering på Flatøy i høve til infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd. Dette er lagt inn som omsynssone i plankartet.

Kommentar: Det bør vurderast om desse to planane kan planleggjast under eitt, i det minste bør ein vurdere parallelle prosessar. Både infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd kan vere naturleg å sjå i samanheng med planlegginga av Midtmarka.

e. Temakart

Desse temakarta har verknad for Midtmarka:

Kjerneområde landbruk: Deler av planområdet inngår i kjerneområdet.

Barnetråkk: Det er registrert eit mindre område på Håøya

Friluftsliv: Heile Håøya er vist som friluftsområde av stor verdi. Store delar av Midtmarka er vist som friluftsområde av middels verdi. Sørlege del av Håøya er statleg sikra.

Stiar: Temakartet viser eit nettverk av stiar gjennom Midtmarka og Håøya.

Funksjonell strandsone: Heile Håøya og store delar av Midtmarka er vist som funksjonell strandsone.

Låsetting: Fire viker i planområdet er vist som område for låsetting av nót.

Fiskeplassar/gyteområde: Heile Flatøyosen er vist som gyteområde og fiskeplass. Deler av denne ligg i planområdet.

Støysoner: Ein korridor av planområdet i vekslende bredde langs E39 ligg i raud og gul støysoner.

Kulturminne: Det er avdekka fleire automatisk freda kulturminne i planområdet, både steinalderbuplassar og forsvarsanlegg på Håøya, men ingen av desse ligg i areal avsett til bygg og anlegg i arealplankartet. Det er funne ein steinalderbuplass på Langeneset i området avsett til vassport i arealplankartet.

Sefrak: Ingen anlegg/bygg i dette registeret er funne i planområdet.

f. KU-vurderingar i kommuneplanen:

Det er gjort KU-vurdering av to område som ligg innanfor dei opphavelige plangrensene for områdeplanen. Det gjeld område 119 - vannsportanlegg og småbåthamn, og område 152 – næringsareal. KU-vurderingane er henta frå kommuneplanen.

Område nr. 119, Flatøy

Eigedom: 1/7

Storleik: 35 daa

Noverande areal: LNF Forslått arealbruk. Regionalt vannsportanlegg og småbåthamn

Områdeskildring: Ligg på Flatøy inst i Flatøyosen. Dette er foreslått som regionalt fleirbruksanlegg sjø, med høve for sjøsport av ulikt slag med kajakkanlegg, småbåt og seglbåt plass.



Område etter vurdering

Verdivurdering	Liten	Middels	Stor	Merknader
Naturmangfald	+			Ikkje reg.
Kulturminne kulturmiljø		+		Eit automatisk freda kulturminne innanfor området
Landbruk	+			Ikkje reg
Friluftsliv		+		Regionalt friluftområde Håøya
Landskap/ strandsone		+		Ligg innanafor grensa til funksjonell strandsone.

Tema	Konsekvens	Forklaring, Kunnskapsgrunnlag
Miljø		
Klimagass, forureining		Ikkje kjente registreringar Ikkje forureina grunn (http://www.miljostatus.no) Krav til utslipp vert ivareteke ved regulering.
Støy		Tiltaket vil ikkje føre til auka støy
Landbruk		Det er ikkje landbruksdrift i området
Naturmangfald		Ikkje kjente registreringar, men eit rikt fugleliv må påreknast
Kulturminne, kulturmiljø		Gravhaug innanfor området .Denne må takast omsyn til ved regulering.
Landskap, nærmiljø, grønnstruktur friluftsliv		Området ligg ved inngangen til statleg sikra friluftsområde Håøya, på Flatøy. Området er ikkje prega av inngrep. Dette er tenkt plassert i ei lun vik mot Håøya. Dette er eit kystlandskap med lite inngrep. Frå sjø vil det ikkje ha store verknader med eit slikt anlegg, tilretteleggjing på land vil krev terrenginngrep, men slik området er tenkt kan det tilpassast naturen rundt. Andre planlagde utbyggingar i Midtmarka vil endre området karakter i vesentlig grad.
Samfunn		
Transport		Vegtilkomst til området er vanskeleg i dag. Det må vurderast å etablerast ny avkjørsel frå E39. Dette er planlagt i samband med reguleringsplan for Midtmarka.
Teknisk infrastruktur		Vann og avløp ikkje tilrettelagt
Folketalsutvikling, tenestetilbod		Flatøy ligg sentralt til i regionen med omsyn til infrastruktur. Nærleiken til sjø og byen gjer at området er svært godt eigna til sjøsport
Samfunnstryggleik, beredskap		
Barn og unge		Tiltaket vil ha positiv påverknad på born og unge sine oppvekstvilkår, det vil gje eit unikt tilbod innan vannsport i regionen
Tilhøve til arealstrategier		Området er lokalisert i nærleiken til kommunesenter og regionsenter.
Folkehelse oppsummert		Dette tilbodet vil fremje folkehelse ved å gjere vannsport lett tilgjengeleg for ulike grupper. Det vil vere eit særleg fokus på universell tilretteleggjing i området.
<p>Vurdering av forslaget: Det er behov for eit sjøsportanlegg i regionen. Plassering er svært god i ei lun vik samstundes som ein er nær ulike fjordanløp. Utfordringa er tilkomst til området, i dag er det vanskeleg å kome ned til området. Ved realisering av Midtmarkaprojektet vert det utløyst ny veg. Adm tilrår at det vert sett av areal til vannsportanlegg på Flatøy.</p>		

Område nr. 120, sjå 3.

Område nr. 152, Flatøy

Eigedom: 1/11, 1/13,18, 1/14, 1/19, 1/20, 1/181

Storleik: 83 daa

Noverande areal: I gjeldande kommuneplan er området teikna med skravur til framtidig næring i samband med Midtmarkaprojektet

Forslått arealbruk: Næring

Områdeskildring: Rotemyra ligg på sør/østsida av E39 som går gjennom Flatøy. Området er forslått som næringsareal i samband med utbyggingsprosjektet Midtmarka.



Verdivurdering	Liten	Middels	Stor	Merknader
Naturmangfald	+			Ikkje reg
Kulturminne kulturmiljø	+			Ikkje reg kulturminne
Landbruk	+			Ikkje kjerneområde landbruk
Friluftsliv	+			Ikkje registrert
Landskap/ strandsone	+			Området ligg midt på Flatøy. Det er ikkje eit særeigent landskap her og området ligg utenom funksjonell strandsone

Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag
Miljø		
Klimagass, forureining		Ikkje kjente registreringar Kort avstand til regionsenter og Bergen ved E39 Krav til utslipp vert ivareteke ved regulering.
Støy		Det vil vere støy i forhold til E 39, som går forbi området . Ligg i store deler innanfor gul sone i støysonekart til Statens Vegvesen. Støy og avbøtande tiltak i høve til det, må gjerast i regulering,
Landbruk		Tilrettelegging for næring vil ikkje vere i konflikt med landbruk
Naturmangfald		Ikkje reg trua eller sårbare naturtyrper i området
Kulturminne, kulturmiljø		Ikkje i konflikt med registrert kulturminne eller kulturmiljø
Landskap, nærmiljø, grønnstruktur friluftsliv		Næringsområdet er tenkt plassert i eit flatt litt myrete område omgitt av knausar Det er ikkje i konflikt med landskapsdrag og vil ikkje ha stor visuell effekt. Det er ikkje eit område som i utstrakt grad er brukt til friluftsliv eller grøntområde.
Samfunn		
Transport		E 39 går forbi området. Tiltaket kan ikkje realiserast dersom ein ikkje får ein ny avkjørsel frå E39. Denne er under planlegging av Statens Vegvesen i samband med Midtmarkaprojektet.
Teknisk infrastruktur		Er tilrettelagt med vann og avløp
Folketalsutvikling, tjenestetilbod		Området ligg sentralt på Flatøy kort avstand frå Bergen, Gang og sykkelavstand frå regionsenteret Knarvik. Området ligg i vekstaksen Frekhaug, Flatøy, Knarvik
Samfunnstryggleik, beredskap		Det er ikkje pårekna at tiltaket vil gje auka risiko.
Born og unge		Tiltaket vil ikkje ha påverknad på born og unge sine oppvekstvilkår
Tilhøve til arealstrategier		Kommunen skal stimulere til næringsutvikling langs viktige kommunikasjonsaksar
Folkehelse oppsummert		Tiltaket vil ikkje har noko påverknad på folkehelse
Vurdering av forslaget: Adm. rår til å ta arealet inn i plan da dette arealet som svært godt eigna til næring. Det er særleg med tanke på arealintensive arbeidsplassar. Det ligg sentralt til og vil ikkje vere i konflikt med natur og landskapsinteresser. Utfordringa er avkjørsel frå E 39. Det etablerast ein ny avkjørsel , rekkefølgekrav.		

For område 158 Midtmarka, som i framlegg til kommuneplan er sett av til bustad og anlegg og småbåtanlegg, ligg det førebels ikkje føre KU og ROS.

5. Tilhøvet til regionale og interkommunale planar

I kommuneplanen er det vist til følgjande regionale planar som har verknad for planarbeidet:

a. Statlege rammer og retningslinjer

Det er lagt ei rekkje føringar for planarbeid i kommune gjennom sentrale forskrifter, rikspolitiske retningslinjer, brev og rundskriv. Aktuelle føringar er lagt til grunn i arbeidet med kommuneplan for Meland. Dette gjeld særskilt:

- Forskrift om konsekvensutgreiing (FOR 20009-06-26 nr. 855)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga
- Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- areal og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- St. meld. 26 (2006-2007) Regjeringas miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand
- St. meld. 34 (2006-2007) Norsk klimapolitikk
- St. meld. 16 (2004-2005) Leve med kulturminne
- St. meld. 16 Helse i plan
- St. meld. Nr. 34 (2012-2013) Folkehelsemeldinga. God helse – felles ansvar
- Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging
- T-1082 Verna vassdrag. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag
- Krav til kommunal planlegginga med tanke på vurderingar av konsekvensar for barn og unge
- Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområde langs vassdrag (1/2007 – NVE)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442
- Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging

b. Regionale planar og retningslinjer

- Fylkesplan for Hordaland (2005-2008)
- Klimaplan for 2010-2020
- Fylkesdelplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv (2008-2012)
- Fylkesdelplan for kulturminne (1999-2010)
- Fylkesdelplan Deltaking for alle – universell utforming (2006-2009)
- Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel 2002
- Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland (2007)
- Fylkeslandbruksstyre, arealstrategi
- Regionalt utviklingsprogram for Hordaland 2009
- FylkesROS Hordaland 2009
- RAMMEPLAN 2013-2016 for avkøyrslar og byggjegranser på riks- og fylkesveggar i region vest kommunale planer og rammer
- Regional plan for folkehelse – Fleire gode leveår for alle – 2014-2025
- Regional næringsplan 2013-2017

c. Regionale planar under arbeid

Regional areal og transportplan for Bergensområdet

Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel

Regional klimaplan

d. Kommunale planar

Kommuneplan for Meland 2007-2014
Kommuneplan for Meland 2013-2016
Økonomiplan for Meland 2012-2016
Overordna ROS-analyse for Meland 2013
Energi og klimaplan for Meland kommune 2012-2020
Forvaltningsplan Rylandsvassdraget 2007
Trafikksikringsplan 2012-2016
Tiltaksplan for avlaup 2010-2014
Tiltaksplan for vassforsyning 2010-2014
Kommunedelplan for kommunale vegar 2007
Kjerneområde landbruk 2011
Helse- sosial og omsorgsplan (under arbeid)
Områdeplan Frekhaug sentrum
Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og folkehelse
Folkehelsemelding for Meland kommune

Kommentar: Alle desse planane vil ha verknad for områdereguleringa for Flatøy. Sær viktige vert dei regionale planane som no er under utarbeiding. I statusrapporten har vi ikkje vurdert korleis planane vil påverke arbeidet. Det vil det vere naturleg å gjere i samband med revideringa av vedteken planprogram for områdereguleringa. Men det er sjølvsagt viktig at kommunen i sine innspel til dei regionale planane og gjennom si deltaking i planarbeidet forsterkar målet om å etablere ein bystruktur langs aksen Frekhaug, Flatøy og Knarvik. Frekhaug har ein vedteken områderegulering og for Knarvik ligg det no føre eit framlegg til plan som legg opp til mellom anna bygging av 2000 bustader innafor planområdet. Det som manglar er ein plan for Flatøy. Med tanke på den regionale funksjonen dette byområdet i dei to kommunane vil få, bør ein vurdere om ikkje utviklinga av dette bør skje i eit samarbeid mellom Lindås og Meland kommunar. Til dømes planlegg Lindås kommune ny barneskule i Knarvik, medan ei utbygging på Midtmarka vil krevje ny barneskule også her. Dei to skulane vil liggje berre 1,5 km frå kvarandre.

6. Gjennomgang av andre viktige rammer for planarbeider

Sosial infrastruktur

Ei større utbygging på Midtmarka krev at det vert sett av areal både til skule og barnehagar. Plassering av skule/barnehage må ta omsyn til dei krav som vert sett når det gjeld storleik og kvalitet på areal og plassering i høve til internvegar og planlagde bustader i området.

Teknisk infrastruktur

Det må utarbeidast eigen plan for teknisk infrastruktur. Denne vil mellom anna omfatte internvegar, gang og sykkelvegar, vatn og avlaup, energi, bossug, straum og fiber. Tilhøva ligg vel til rette for ein effektiv og rasjonell samordning av den tekniske infrastrukturen for Midtmarka og Rotemyra.

Framtidig kollektivterminal/hurtigbåtkai

Dagens kollektivterminal på Flatøy bør byggjast ut med større plass til innfartsparkering og framtidig hurtigbåtkai, jamvel plass til skinnegåande transport. Dagens terminal er for liten, og det er vanskelig å finne tilstrekkeleg areal til desse føremåla i nærleiken av det området som i dag er i bruk. Kvar desse føremåla skal leggjast og storleiken på arealet må avklarast i offentleg plan. Om dette skal bli ein del av ein større plan for heile Flatøy, eller om det skal løysast i eigen plan, vert avklart gjennom handsaminga av kommuneplanen. Uansett kva resultatet blir, vil plasseringa og det tilbodet kollektivreisande får ha svært mykje å seie for bilbruken frå eit framtidig byområde i aksen Frekhaug – Flatøy – Knarvik.

7. Vurdering av gjeldande planprogram

Det ligg føre eit planprogram for områderegulering som er vedteken av kommunestyret i Meland kommune etter godkjenning frå Miljøverndepartementet. Etter at planprogrammet vart vedteken har trongen for å byggje tettare og med høgre utnytting rundt framtidige sentrumsområde vorte meir uttrykt. Den skuldast dels ei forventta folketalsvekst som ikkje får plass innanfor dei områda kommunane i Bergensområdet har sett av til busetnad, men den skuldast og eit paradigmeskifte innan arealplanlegging i Bergensområdet – no vil «alle» ha småbyar.

Utnytting

Med dette som mål, legg planprogrammet opp til ei maksimal utnytting på Midtmarka som meir liknar på ein plan for massiv feltutbygging framfor ein sentrumsutbygging. Difor vil det være rett å leggje opp til eit utgreiingsalternativ med langt høgre tall på bustader enn det som i dag ligg inne i planprogrammet, kan hende over 2000 einingar. Dette vil og vere viktig for å få eit best mogleg grunnlag for å finansiere mellom anna to-plans kryss ved E39 og annan dyr infrastruktur. Det er dessutan sett av ei næringsområde på over 80 daa på Rotemyra. Det er i planprogrammet ikkje vurdert kva som skal vere tomteutnyttinga her. Vi vil rå til at ein i planprogrammet legg til rette for eit alternativ med ei utnytting som står i høve til at dette framtidige næringsarealet ligg svært sentralt plassert og difor bør kunne romma både kontor, lager og handel med arealkrevjande varer.

Arealføremål

Dersom ein i planprogrammet vil greie ut ei mykja høgare tomteutnytting enn det som i dag ligg inne i programmet, bør ein også vurdere å endre arealføremålet frå bustad og anlegg til sentrumsføremål, då dette både vil gje fleksibilitet og vere meir i samsvar med det ein legg opp til i planen. Sentrumsføremål opnar for å leggje langt fleire funksjonar inn i planområdet, inkludert hotell, offentleg og privat tenesteyting og handel.

I dag ligg etablering av hotell inne som føresetnad for ei utbygging. Hotellet skulle kome først, deretter skulle det byggjast bustader. Grunngevinga var at ein ved å stikke hol på eit område med store friluftsverdiar måtte betale attende med arbeidsplassar og næringsverksmed. I dag er grunngevinga for å opne dette området ein annan. Nordhordland treng ein småbystruktur for å få til ein berekraftig folketalsvekst som ikkje aukar trongen for å køyre bil, og som ikkje er for arealkrevjande. Midtmarka ligg gunstig til for hotell og til dømes helsesportsenter, men etableringa bør ikkje vere sjølvføresetnaden for ei tett utbygging. Ved å nytte sentrumsføremål i arealplankartet er det opna for hotellbygging.

Utviding av planområdet

Plangrensene i planprogrammet dekkjer dei utbyggingsføremål som det er lagt opp til i planprogrammet. Det er i utgangspunktet difor ikkje trong for å utvide dette.

Gjennomgang av planprogrammet

Det vedtekne planprogrammet for Midtmarka, dekkjer dei aller fleste utgreiingstema:

Landskap, natur- kulturmiljø og naturressursar

- Landskap
- Naturmiljø
- Sjøareal og strandsona
- Kulturmiljø
- Forureina grunn

- Ureining
- Høgspenning
- Klimatiske tilhøve
- Ferskvatnressursar
- Marine ressursar

Samfunn

- Beredskap og samfunnstryggleik/risiko og sårbarheit
Desse fire område var utgreiingstema for arealplanar i kommuneplan for Meland 2005-2017:
Naturskade: Vind, flaum, oversvømming (sjø), nedbør, ras, skred, svikt i grunn
Forureining: Drikkevatn, grunn, luft, radonførekomst
Hendingar: Brann, eksplosjon, utslepp av farleg gods, utslepp olje, skipsulukker, flyulukker, trafikkulukker
Infrastruktur: Kaiar, veganlegg/bruar/tunellar, telekommunikasjon, kraftliner
- Trafikale tilhøve
- Samfunnstilhøve/service/folkehelse
- Sosiale tilhøve og folkehelse
- Utbyggingsmønster: lokalsamfunn/regionsamfunn
- Kommunaløkonomiske konsekvensar
- Næringsliv og sysselsetting
- Friluftsliv

Vurdering

Planprogrammet gjeld ei utbygging med eit stort hotell og ca. 1000 bustader. Alternativutgreiing er stort hotell og 400 bustader. Ein del av omtalen av overordna planer og føresetnader er utdatert og må endrast.

Når ein skal ta oppatt planarbeidet er det truleg nye føresetnader som gjeld. Hotell er framleis aktuelt, talet på bustader kan ha auka til ca.2000. For næringsområdet kan det liggje føre ei konkret utnytting knytt til %BRA. Kollektivterminal på Flatøy kan og liggje inne som eit krav til planen.

Utgreiingstema i planprogrammet er omfattande. Det er truleg ikkje naudsynt med endringar her. Det er kome nytt lovverk, nye forskrifter og nye retningslinjer som gjeld nokre av emna. Det gjer at det kan være ei føremon å oppdatere tekst og utgreiingsmetodar for nokre av emna.

Vi ser to ulike løysingar for planprogrammet:

1. Planprogrammet kan reviderast. Det vert teke inn eit nytt utgreiingsalternativ som inneber fleire bustader og eit konkret mål for utnytting på næringsareala i planområdet. I tillegg må ein oppdatere planprogrammet slik at det er tilpassa overordna retningslinjer og planer. Vår vurdering er at ei slik revidering krev ny høyring, men ein kan leggje til grunn at det som var avklart tidlegare i prosessen er avklart også no.
2. Alternativt kan ein utarbeida et nytt planprogram tufta på det vedtekne planprogrammet. Då er ein ikkje bunden til å utgreie alternativ til dømes frå vedteken planprogram. I eit nytt planprogram kan dei nye utbyggingsplanane leggjast til grunn og ein kan vurdere utgreiingstema meir fritt.

Vi vurderer det slik at det ikkje er vesentlige skilnader i arbeidsmengde/ konsulenttimar knytt til dei ulike alternativa. Høyringsprosessen må uansett følgje krava i plan- og bygningsloven, den blir med andre ord lik for begge alternativa. Ein revisjon kan innebere ein enklare prosess, då ei rekkje problemstillingar og forventningar til utgreiinga var avklart då planprogrammet sist vart vedteken.

8. Behov for rapportar/delutgreiinga

I tillegg til KU-utgreiingane på dei ulike deltema bør ein utarbeide følgjande dokument/utgreiingar:

a. Krav om kvalitetsprogram

Det vert lagt til rette for ei svært stor utbygging i Midtmarka. For å sikre at viktige kvalitetar i planarbeidet vert tekne vare på, er det naturleg å utarbeide eit kvalitetsprogram. På Bildøy vart det i samband med kommunedelplanen utarbeidd eit overordna kvalitetsprogram.

Programmet sette felles kvalitetsmål og retningslinjer knytt til sentrale tema, for å oppnå gode, heilskaplege miljø- og bukvalitetar i planområdet. Programmet la òg føringar for framtidige, meir detaljerte kvalitetsprogram i det framtidige reguleringsarbeidet.

Dei juridisk bindande krava ligg sjølvst i reguleringsføresegnene, men kvalitetsprogrammet vil gje retning og vise kva for omsyn og faktiske tilhøve det skal leggast vekt på ved handsaming av dei rettslege føresegnene.

I samband med område- og detaljreguleringar kan det utarbeidast spesifikke kvalitetsprogram med følgjande tema:

- Arkitektur og estetikk
- Materialval
- Beplantning og belysning
- Universell utforming
- Parkering
- Infrastruktur
- Felles uteopphaldsareal
- Avfallshandtering
- Lokal handtering av overvatn

I tillegg kan programma suppleres med andre, stadspesifikke tema.

b. Mobilitetsplan:

Dette bør lagast for dei ulike delområda. Denne kartlegg og viser transport til og frå for alle som bur og arbeider i området. Mobilitetsplanen skal sjåast i samanheng med klimarekneskap.

c. Kulturminnehandtering:

Fylkeskommunen har utarbeidd kulturminnerapport og har undersøkt området for automatisk freda kulturminne (steinalderbuplassar). I det vidare planarbeidet må det både utformast ein KU delrapport og avklarast korleis ein skal ta vare på områda rundt steinalderbuplassane og om det er aktuelt å få nokre av dei frigjevne for utgraving. Når det gjeld kulturminna knytt til militær verksemd på Håøya, må samspelet med ein framtidig bystruktur, auka trafikk og framtidig vern/eksponering vere ein del av rapporten om handtering av kulturminna.

d. Plan for friluftsliv:

Midtmarka og Håøya er viktige friluftsområder, både i lokal og regional samanheng. Med ei utbygging i det omfanget ein legg opp til på Flatøy, bør det lagast ein eigen plan for korleis ein skal leggje til rette for bruken av friluftsområda. Denne rapporten må sjåast i samanheng med rapport om kulturminnehandtering.

e. Plan for medverknad:

Krava til medverknad i planarbeidet er innskjerpa. Det må lagast ein eigen plan for dette som omfattar eller grupper som skal kunne påverke planarbeidet. Det gjeld:

- Naboar
- Kommunens innbyggjarar
- Organisasjonar
- Næringsliv
- Kommunen sine ulike etatar
- Regionalt Planforum

I tillegg kjem alle dei offentlege instansane som leverer uttaler til planen, og for nokre instansar, også er tunge premissleverandørar ved utforming av delar av planen, til dømes veg, høgspenning, kulturminne osv.

f. Plan for teknisk infrastruktur:

Utbygginga på Flatøy krev omfattande teknisk infrastruktur. Det må lagast plan for denne som både omfattar veg, VA, straum, fiber, energi og avfallshandtering.

9. Framlegg til styringsstruktur for planarbeidet

Områdeplanlegging er ein kommunal planleggingsoppgåve som kommunen kan sette bort til private dersom det er tenleg jf. PBL § 12-2:

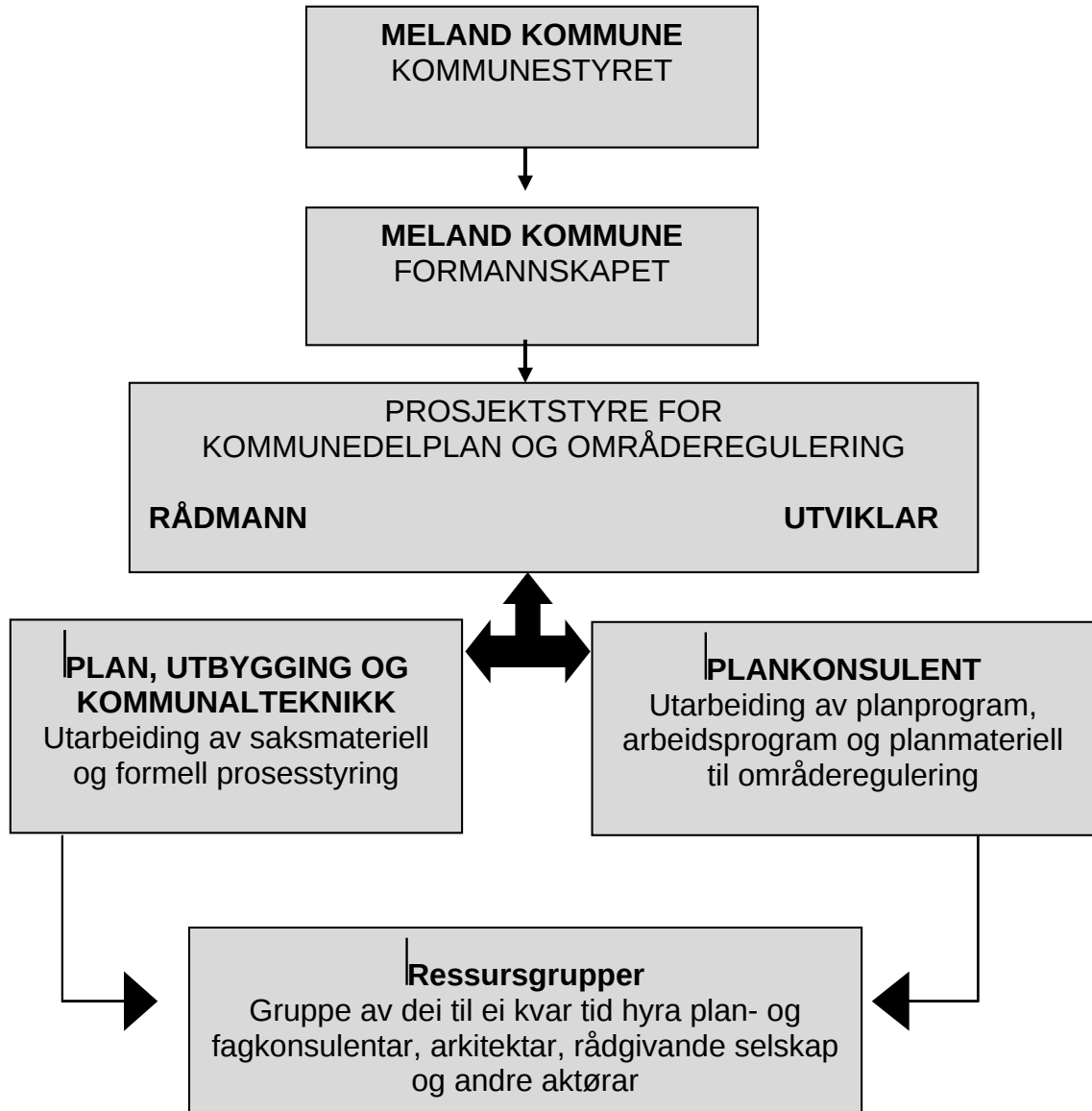
Områderegulering utarbeides av kommunen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering.

Planprosessen fram til no har vore leia av Meland kommune, i periodar av ein eigen styringsgruppe utgått frå formannskapet, seinare av administrasjonen i kommunen. Plankonsulent for arbeidet har vore Opus Bergen AS. Planarbeidet har vore betalt av dei selskapa som har hatt avtale med grunneigar.

Arbeidet med områderegulering er både omfattande og kostbart. Vi legg til grunn at det er eigedomsutviklaren/avtalepartner med grunneigarane, som skal betale for planarbeidet, medan kommunen ved kommunestyret har den formelle styringa.

Ein styringsstruktur for planarbeidet må sikre at det offentlege har kontroll og styring med planprosessen. Samstundes må planen utformast slik at den i neste omgang er eit tenleg utgangspunkt for detaljregulering og utbygging. Denne vil skje i privat regi. Difor må også dei private aktørane påverka innhaldet i planen.

Med eit godt planprogram og tydelege mål for planarbeidet vil slike prosessar normalt kunne gå føre seg utan store konflikter i eit samspel mellom plankonsulent og kommuneadministrasjonen sine ansvarlege for planarbeidet. Det er likevel viktig å ha eit overordna organ som kan skjera igjennom i dei fasane der det oppstår usemje om ulike planløyningar. På Bildøy i Fjell kommune, der Opus Bergen AS er plankonsulent for ei større områderegulering, og der privat utviklar betaler for planarbeidet, er dette løyst med eit prosjektstyre der rådmannen og utviklar er representerte. Så langt er røynslene med dette styret gode, og det har ikkje oppstått usemje i planprosessen som ikkje har vore løyst i prosjektstyret. Vi gjer framlegg om å nytte denne styringsstrukturen også i arbeidet med områdereguleringa på Flatøy.



10. Framlegg til tidsplan for planarbeidet

September 2014: Formannskapet handsamer statusrapporten

- Avklarar føringar for det vidare planarbeidet.

September-oktober 2014: Revidering av planprogram

Oktober/november 2014: Formannskapet gjer vedtak om oppstart for planarbeidet og planprogram vert lagt ut til offentleg ettersyn

Desember 2014: Høyringsfrist for planprogrammet

Januar/februar 2015: Vedtak planprogram

2014/2015: Utarbeide plan

- Konsekvensutgreiing
- Kart
- Føresegner
- Plan for veg
- Plan for kraftline
- Utarbeiding av andre utgreiingar/rapportar – jf. punkta under «Rapportar, delutgreiingar».
- Medverknadsprosess

Haust 2015: Plan på offentleg høyring

Sommar 2016: Vedtak plan



ADRESSE:
Strandgaten 59
5004 Bergen

EPOST:
post@opus.no

TELEFON:
55 21 41 50

WEB:
www.opus.no

PROSJEKTNUMMER
P14059

OPPDRAGSANSVARLIG
Gunnar Wiederstrøm

MEDARBEIDERE
Tore Jensen

MIDTMARKA

ADRESSE:
Flatøy
Meland kommune

STATUSRAPPORT

OPPDRAGSGIVER
Meland kommune