



PLANOMRÅDET



Regulert areal:
Ca. 1 064 daa



REGIONAL STRATEGI

Utvikling av akse mellom regionsenter Knarvik og kommunesenter Frekhaug





PLANPROGRAM

Utviklingsmål beskrevet i planprogram for Midtmarka og Rotemyra er:

- Utvikle et samfunn med gangavstand til de daglige behov.
- Legge til rette for næringsarealer i planområdet, og sikre at flest mulig kan bo og arbeide på samme sted.
- Legge til rette for at deler av strandsonen kan benyttes til sjørelatert nærings- og aktivitetstilbud, eksempelvis hotell.
- Utvikle Midtmarka og Rotemyra som et klima- og energieffektivt bolig- og næringsområde.
- Utvikle og bedre tilgjengeligheten til friluftslivet på Flatøy og Håøya.
- Bedre det lokale vegsystemet på Flatøy, herunder bedre forholdene for fotgjengere og syklister gjennom utvikling av et overordnet gang- og sykkelvegnett.
- Utvikle et område med miljøvennlige løsninger for transport, energi og avfallshåndtering.
- Legge til rette for utvikling av et nær-senter med et avgrenset handelstilbud samt private og offentlige tjenestetilbud.
- Styrke og utvikle regionsenteret Knarvik, og legge til rette for en utvikling av akse Frekhaug – Flatøy Knarvik.





PLANFORSLAG

Innhold:

- Ca. 3 000 boliger
- Ca. 6 000 m² detaljhandel
- Ca. 6 000 m² service, tjenesteyting
- Ca. 10 000m² hotell
- Ca. 18 000m² kontor
- Ca. 10 000m² barnehage, skole, idrett



.... I et grønt naturmiljø





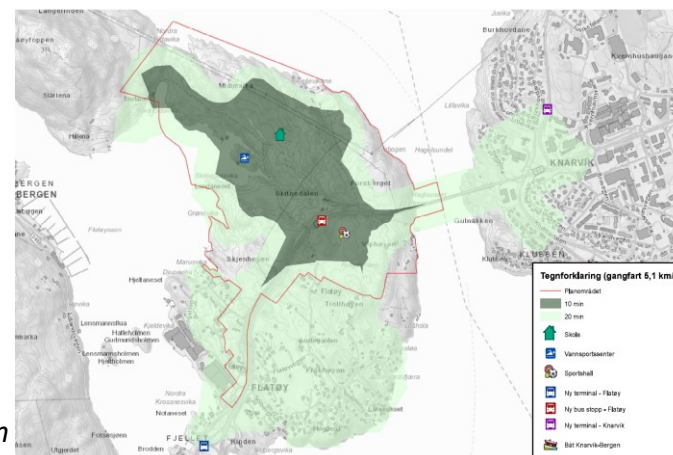
10-MINUTTERSBY

Med bakgrunn i vedtatt planprogram utvikles planområdet innenfor konseptet 10-minuttersbyen. Følgende forhold skal i denne sammenheng legges til grunn for utvikling:

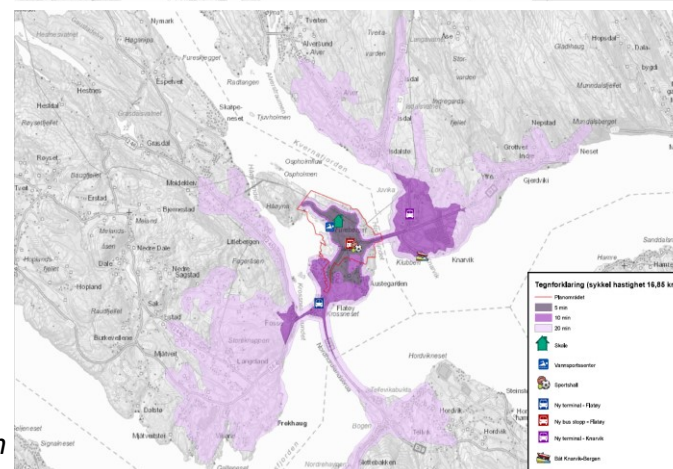
- Skape et fler-funksjonelt nærmiljø med korte gangavstander og nærhet mellom boligen og ulike daglige gjøremål.
- Det vil være en målsetning at man – primært som bosatt, sekundært som arbeidstaker – har tilgang til flest mulig funksjoner og tjenester innenfor 10 minutters gangavstand.
- Flest mulig turer skal løses innenfor et minst mulig område med transportformer i prioritert rekkefølge: gående, syklende, kollektivt og med bil.

Strukturering av planområdet etter dette prinsippet vil være hovedgrepet i en helhetlig strategi for å realisere følgende målsetninger: Nå oppsatte klimamål, oppnå tilstrekkelig kapasitet på transportnettet og ikke minst å gi folk en bedre hverdag uten unødige reiser.

Gangavstander 10 og 20 min



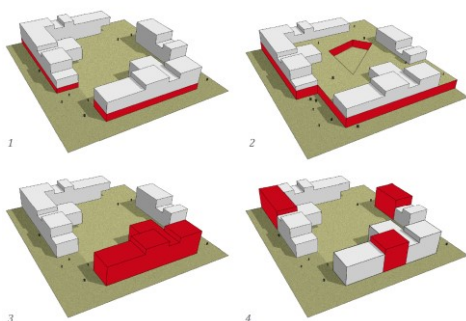
Sykkelavstander 10 og 20 min





BOLIGER OG NÆRING

For å oppnå utvikle en 10-minuttersby er det viktig at næring, handel og service og boliger blandes i bymessige strukturer. Dette vil sikre korte avstander mellom daglige gjøremål og danne grunnlag for mangfoldige miljøer.



Prinsipper for blanding av boliger og handel



Illustrasjon gatemiljø Midtmarka



OFFENTLIG INFRASTRUKTUR

I områdeplanen er det regulert for barneskole, barnehager, sjøsportsenter og åpnet for etablering av en flerbrukshall. Offentlige institusjoner og lokalt fritidstilbud skal bidra til å skape gode oppvekstmiljøer.



Gode sammenhenger mellom offentlig torg, skole, barnehage og sjøsportssenter skal skape grobunn for sambruk mellom institusjonene.



Illustrasjon sjøsportssenter



PARKERING

I områdeplanen er det satt lavere maksimumskrav til parkering enn det som beskrives i kommuneplanen for Meland kommune.

Krav til parkering beskrevet i områdeplanen reflekterer prinsippet om etablering av en 10-minuttersby og det faktum at det planlegges for korte avstander mellom ulike daglige gjøremål.

FUNKSJON	BEREGNINGS-GRUNNLAG	FASE 1										FASE 2					FASE 3				
		planformål										planformål					planformål				
		BBB1	BBB2	BKB1	BIA	BHG	BS1	BS2	BS3	BS4	BOB	BKB2	BKB3	BFR	BUN	BKB4	SAA1	SA2	BFR	BS5	
forretning, handel	1 000m2 BRA	bil			12		12	12	12	12	12	12				12	12	12		12	
		sykkel			12		12	12	12	12		12	12				12	12	12		12
kontor	1 000m2 BRA	bil					7	7	7	7		7	7			7	7	7		7	
		sykkel						7	7	7	7		7	7			7	7	7		7
service	1 000m2 BRA	bil					2	2	2	2		2	2			2	2	2		2	
		sykkel						5	5	5	5		5	5			5	5	5		5
hotell	pr. gjesterom	bil													0,4						
		sykkel													0,2						
sjøsport	RS (stk.)	bil				20															
		sykkel				20															
barnehage	RS (stk.)	bil				10	10	10	10	10										10	
		sykkel				20	20	20	20	20											20
skole	RS (stk.)	bil									20										
		sykkel									100										
idrettsanlegg	RS (stk.)	bil									5					20	20				
		sykkel									10					40	40				
bolig	100m2 BRA	bil	1,4	1,4	1,4		0,9	0,9	0,9	0,9		0,9	0,9		0,9	0,9	0,9		0,9		
		sykkel	2	2	2		2	2	2	2		2	2		2	2	2		2		
fritidsbebyggelse	100m2 BRA	bil											1							1	
		sykkel											2							2	
uthus/ naust	100m2 BRA	bil												1							
		sykkel												2							

Områdeplanen stiller krav om at parkering primært skal lokaliseres under marknivå eller i felles parkeringsbygg





TURSTIER

Det er regulert for et to-delt stisystem mellom E39 (offentlig parkeringsplass/ busstopp) og Håøya:

- Turvei gjennom grønndrag (rød)
- Kyststi (gul)

I tillegg til disse hoved-trassene etableres det «snarveier» som vil tilby korte gang- og sykkelavstander mellom de ulike byggeområder og mellom byggeområder og sentrale offentlige funksjoner.

Turveier og kyststi er regulert og det stilles rekkefølgekrav til etablering av disse.





TURSTIER

I omgangen mellom grønndraget og byggeområdene anbefaler områdeplanen at det legges til rette for rekreasjon og friluftaktiviteter. Dette har til formål å styrke grønndragets funksjon som møteplass for beboere og brukere av området.





STANDSONE OG KYSTSTI

Store deler av strandsonen ned mot Flatøyosen er i dag vanskelig tilgjengelig.

Områdeplanen har som ambisjon å åpne arealene opp for allmenheten:

Det etableres en kyststi mot Flatøyosen. Kyststien vil bevege seg inn mot arkeologiske funnsteder, kulturhistoriske anlegg og utsiktspunkter. Det planlegges for informasjonstavler ved kyststien som kan orientere om områdets historie.

Innenfor byggeområde BKB4 åpnes det for etablering av bebyggelse i standsonen, herunder bla. hotell (jf. planprogram).

Bebyggelse i standsonen skal ikke privatisere strandsonen og områdeplanen stiller krav til offentliggjøring av arealer rundt bebyggelsen.





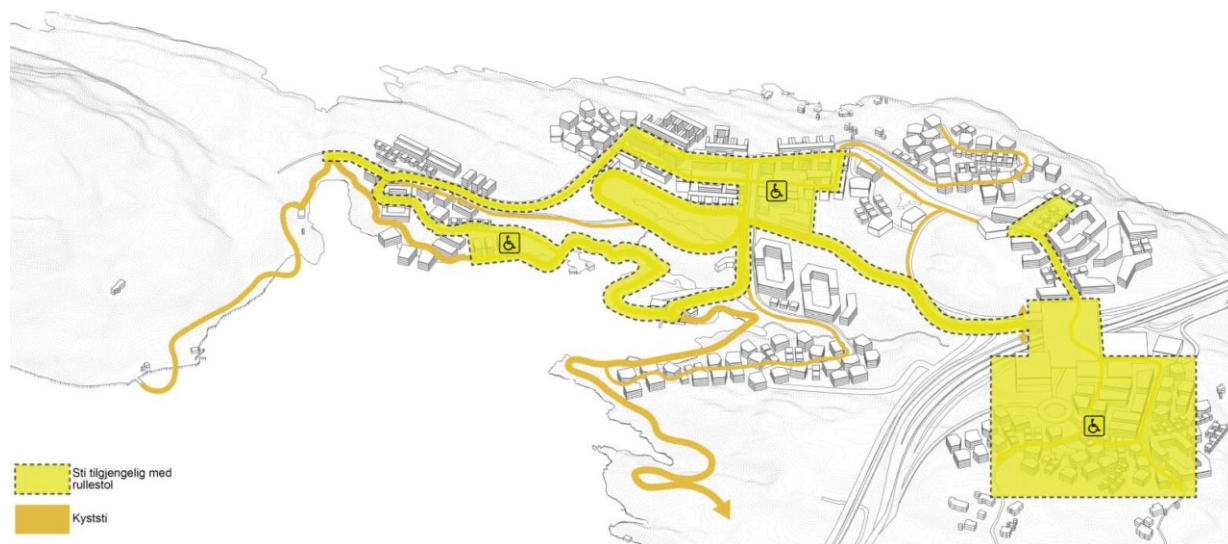
UNIVERSELL UTFORMING

Det er hensikten å utforme mest mulig av stianleggene innenfor krav om universell utforming.

Der krav om universell utforming vil medføre vesentlige terrenginngrep har man foreløpig valgt å avvike fra kravet.

Figuren viser områder der det er realistisk å etablere universelt utformede stianlegg. Figuren konkluderer med at det vil være mulig å etablere en universelt utformet tilkomst til Håøya.

Ved i størst mulig grad å ivareta krav om universell utforming er det hensikten å sikre at flest mulig får mulighet for å bruke friluftsområdene i Midtmarka og på Håøya.



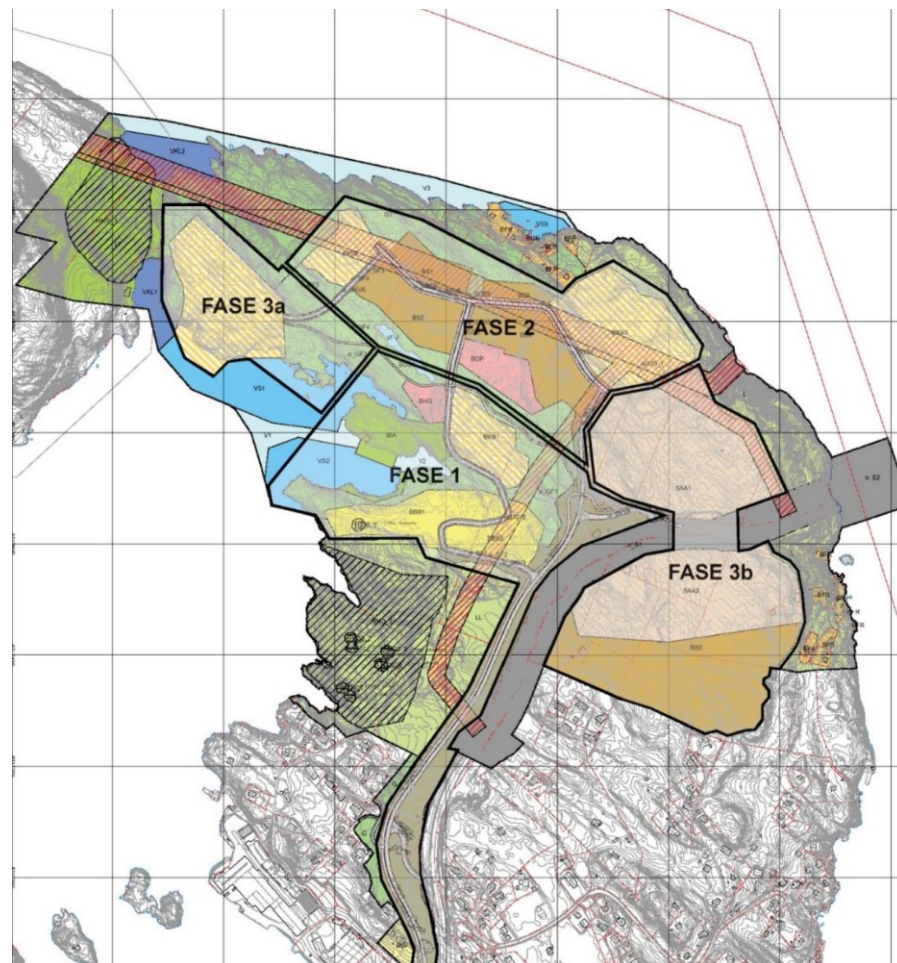


UTBYGGINGSTAKT

Områdeplanen for Midtmarka og Rotemyrane er omfangsrik og det estimeres med en etableringsperiode på ca. 40 år (fra 2020 til 2060).

Med bakgrunn i dette er det satt opp en trinnvis utbyggingsplan. For alle faser er det i planbestemmelsene satt rekkefølgekrav til teknisk og sosial infrastruktur.

- FASE 1 – Skitnedalsvika og Langholmen
- FASE 2 – Midtmarka, Skjeljevikane og Fureberget
- FASE 3a – Sørø Eidavika
- FASE 3b – Rotemyrane og Midtmarka sør





FASE 1

Skitnedalsvika og Langholmen

Forventet etableringsperiode:

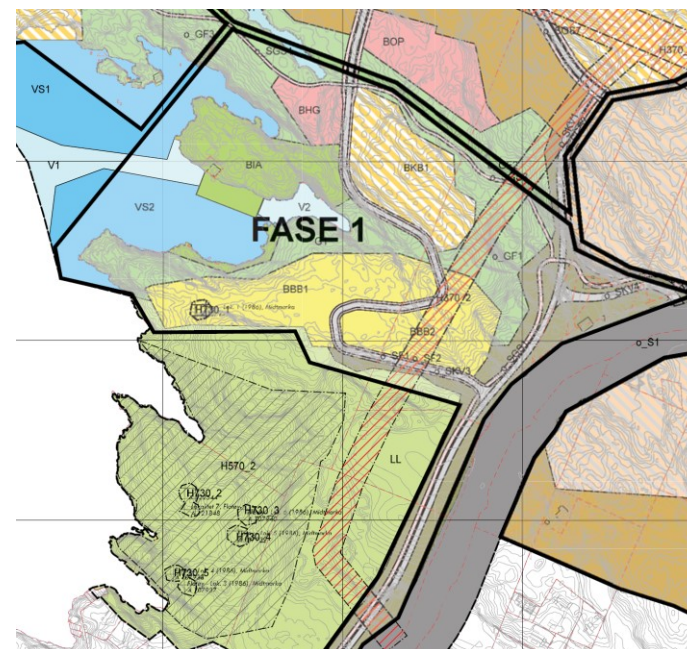
2020 – 2030

Kort om fasens innhold:

- Infrastruktur (lokalvei og gang-, sykkelforbindelse til kollektivknutepunkt sør på Flatøy).
- Etablering av boliger som kan danne grunnlag for 10-minuttersbyen.
- Sikre et minimum av handel- og servicetilbud (barnehage, sjøsportssenter og dagligvarebutikk)

Program og arealer:

Fase 1	Antall	BRA	P-plassar (stk.)	P-plasser sykkel (stk.)
Bolig	590 stk.	59 000	826 (1,4 pr. 100m ²)	1 180 (2 pr. 100m ²)
Kontor				
Tenesteyting				
Handel		1 200	12 (12 pr. 1 000m ²)	15 (12 pr. 1 000m ²)
Barnehage	150 barn	1 200	10	20
Sport		1 000	20	20
Sum		62 400m²	8 68 stk.	1 235 stk





FASE 2

Midtmarka, Skjeljevikanne og Fureberget

Forventet etableringsperiode:

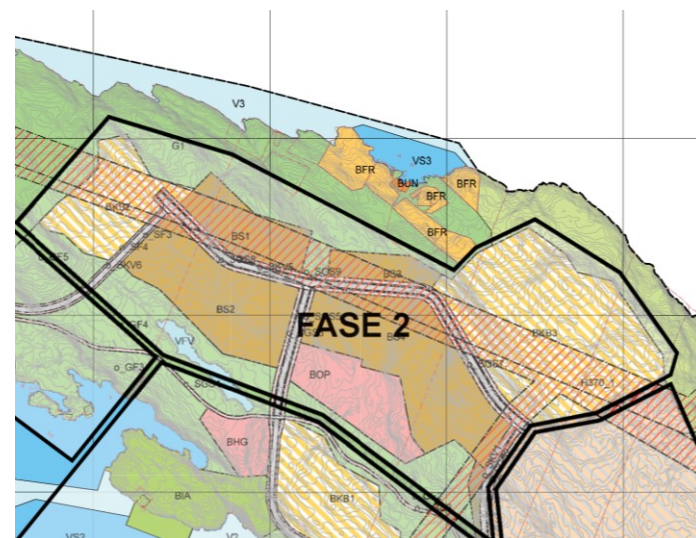
2030 – 2045

Kort om fasens innhold:

- Etablering av 10-minuttersbyen
- Utvidelse av den sosiale infrastruktur (barneskole og barnehage)
- Etablering av nærssenter/ torg med handelsmuligheter
- Etablering av arbeidsplasser fortrinnsvis kontor og service

Program og arealer:

Fase 2	Antall	BRA	P-plassar (stk.)	P-plasser sykkel (stk.)
Bolig	1 000 stk.	100 000	900 (0,9 pr. 100m ²)	2 000 (2 pr. 100m ²)
Kontor		5 000	35 (7 pr. 1 000m ²)	35 (7 pr. 1 000m ²)
Tenesteyting		3 000	6 (2 pr. 1 000m ²)	15 (5 pr. 1000m ²)
Handel		2 000	24 (12 pr. 1 000m ²)	24 (12 pr. 1 000m ²)
Barnehage	150 barn	1 200	10	20
Skole		5 000	20	100
Sport				
Sum		116 200m²	995 stk.	2194 stk.





Meland kommune

FASE 3a + 3b

Rotemyrane og Midtmarka sør

Forventet etableringsperiode:

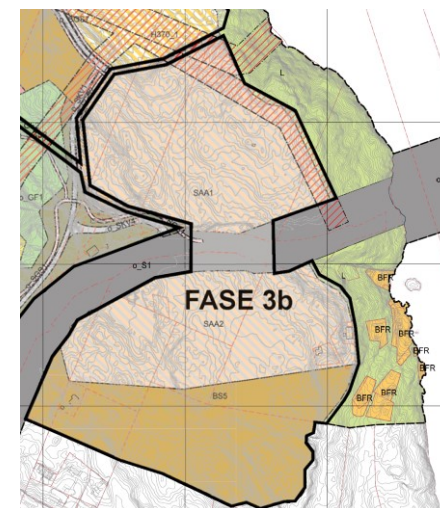
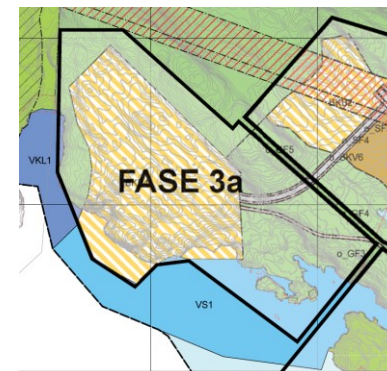
2045 – 2060

Kort om fasens innhold:

- Etablering av nytt planfritt kryss mot E39
- Etablering av forbindelse mellom Midtmarka og Rotemyrane
- Etablering av hotell
- Vesentlig økning av antall arbeidsplasser
- Utvidelse av nærsenter på Rotemyrane

Program og arealer:

Fase 3a +3b	Antall	BRA	P-plassar (stk.)	P-plasser sykkel (stk.)
Bolig	1 410 stk.	141 000	1269 (0,9 pr. 100m ²)	2 820 (2 pr. 100m ²)
Kontor		13 000	91 (7 pr. 1 000m ²)	91 (7 pr. 1 000m ²)
Tenesteyting		3 000	6 (2 pr. 1 000m ²)	15 (5 pr. 1000m ²)
Handel		2 800	34 (12 pr. 1 000m ²)	34 (12 pr. 1 000m ²)
Hotell		10 000	20 (0,4 pr. gjesterom)	10
Barnehage	150 barn	1 200	10	20
Sport		4 000	20	40
Sum		175 000m²	1 450 stk.	3 030 stk.





TILKOMST TIL PLANOMRÅDET

I samsvar med anbefalinger fra Statens vegvesen (SVV) anbefaler områdeplanen for Midtmarka og Rotemyrane en trinnvis etablering av tilkomst til planområdet:

- Lokalvei inkludert gang- og sykkeltrase fra kollektivknutepunktet sør på Flatøy og fram til planområdet. (A)
- Planfritt kryss mot E39 (B)

Lokalvei samt gang- og sykkelvei etableres i Fase 1 og vil være adkomstvei til Midtmarka. Gang og sykkelvei forlenges til Knarvik (egne plan). I forbindelse med etablering av ny 4-felts E39 anbefaler SVV at lokalveien forlenges over Hagelsundet bru og fram til Knarvik.

Planfritt kryss mot E39 etableres ved oppstart av Fase 3. Områdeplanen har fastsatt rekkefølgekrav for etablering av planfritt kryss og løsningen har til formål og redusere biltrafikken på lokalveien.



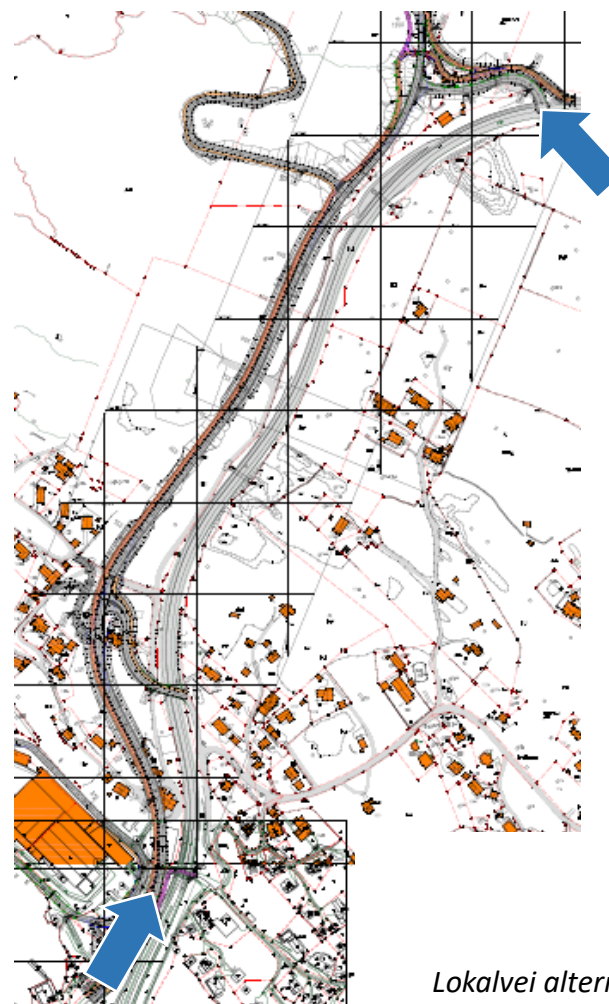


LOKALVEI ALTERNATIV 1

Veglinja er 1360 m lang. Traseen har ei maks stigning på 6%. Det er planlagt 4 kryss og 2 avkøyrslar på strekninga. Kryssa vert regulert med dråpe.

Veglinja startar i Flatøyvegen i sør. Den går gjennom landbruksareal og vert liggande relativt tungt i terrenget opp til Hjelten. Kryss til Framo vert flytta sørover. Kryss med Flatøyvegen og Hjelten bru vert kopla til lokalvegen på austsida av vegen, dette inneber blant anna at kryssande gangtrafikk må krysse vegen i plan. Vidare nordover er vegen plassert så langt mot aust som råd er utan å komme i konflikt med framtidig E39.

Kryss med E39 er planlagd med tilkopling til eksisterande kryss ved Betongblanderiet.



Lokalvei alternativ 1

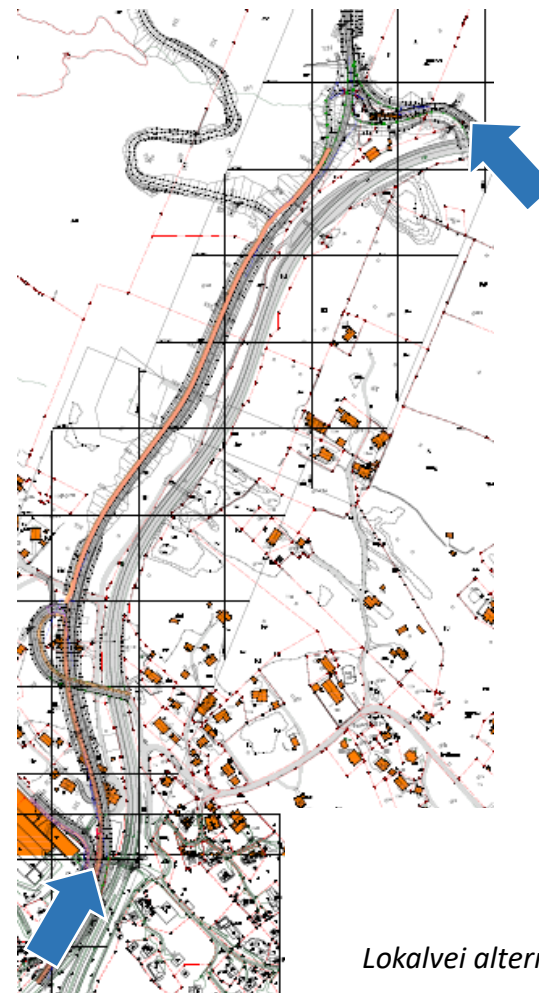


LOKALVEI ALTERNATIV 2

Veglinja vert 1340 m lang. Traseen har ei maks stigning på 6%. Det er planlagt 4 kryss og 2 avkøyrslar på strekninga. Kryssa vert regulert med dråpe.

Veglinja er relativ lik alt 1 med unntak av den blå trasen. Denne linja er plassert tettare på E39 for å unngå nærføring til busetnad på Hjelten. Løysinga inneber ny bru over lokalvegen frå Hjelten bru.

Tiltaket medfører at gåande frå Hjelten unngår å krysse lokalvegen i plan. Fortau kan vidareførast planfritt frå Hjelten bru til kryss med lokalvegen.



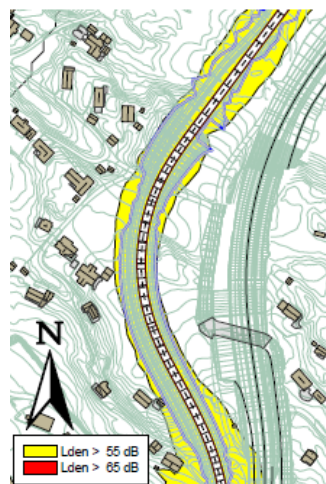
Lokalvei alternativ 2



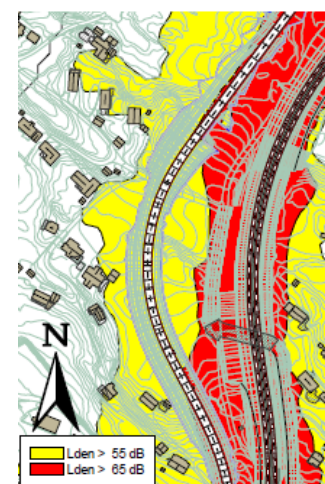
STØYVURDERINGER

Det er gjennomført støytredninger av de to lokalvei-alternativene. I tillegg er det foretatt støytredning av dagens støy fra E39 (0-alternativ). Her vises hvordan støysonene vil påvirke eksisterende boligområde på Flatøy (alternativ 1).

Forskjellen mellom de to lokalvei-alternativene er derfor totalt sett svært liten, og konklusjonen er derfor at støymessige hensyn ikke bør tillegges særlig vekt i vurdering mellom de to alternativene.



Støykart Fase 1, lokalvei



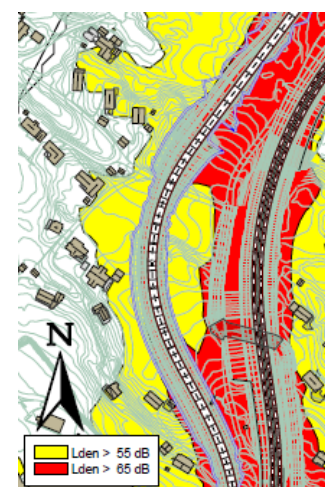
Støykart Fase 1, lokalvei og E39



Støykart 0-alternativ kun E39



Støykart Fase 2, lokalvei

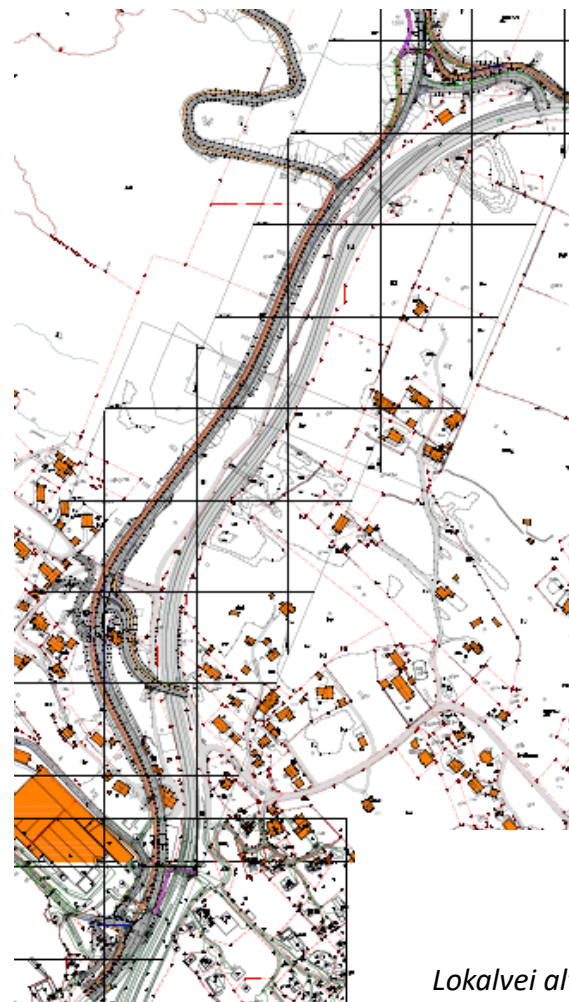


Støykart Fase 2, lokalvei og E39



ANBEFALTE LOKALVEILØSNING

Veiteknisk faggruppe tilrår at ein går vidare med alt. 1. Dette veialternativ er derfor lagt til grunn for denne områdeplan. Det er knytt større usikkerheit til nærføring til Hjelten bru for alt 2 enn for alt 1, samstundes som ein forventar noko større kostnad med dette alternativet som følgje av bru over lokalvegen. Når det gjeld trafiksikkerheita anser vi farenivået som lite som følgje av lokalvegen vil ha lav fart (50kmt) og at det planlagt kryssing i dagen på stadar med god oversikt, samt at syklande får ei tryggare løysing med alt 1, der det er noko mindre risiko knytt antall kryssingar og antal køyrande ved dei ulike kryssningspunkta.



Lokalvei alternativ 1



PLANFRITT KRYSS OG MILJØLOKK FASE 3

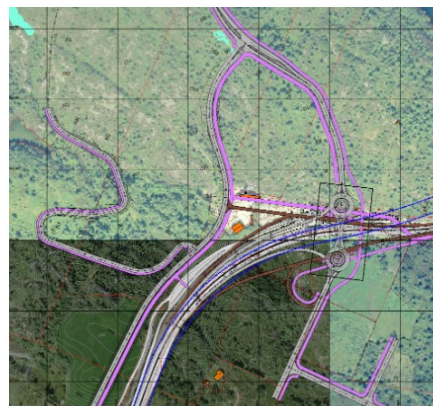
I områdeplanen er det avsatt areal for etablering av framtidig planfritt kryss mot E39. Avsatte arealer er fleksible og åpner for ulike krysskonsepter, her vises halvt ruterkryss og halvt kløverbladskryss. Områdeplanen stiller rekkefølgekrav til etablering av planfritt kryss i forbindelse med igangsetting av byggearbeider i fase 3.

Arbeidsgruppen anbefaler et halvt ruterkryss med to rundkøyinger, ei på kvar side av E39 som kryss med sekundærvegnettet. Kryss-konseptet er kompakt og åpner for god områdeutvikling på Midmarka og i Rotemyrane.

Løysinga kan også visast som ei oval rundkøyring over E39 plassert på eit lokk/ torgplan over E39. Lokk/ torgplanet skal ha som funksjon å binde saman Midtmarka med Rotemyr området.

I høve til framtidig firefeltsveg vil krysset kunne tilpassa dagens E39 eller rampar kan også byggast slik at desse vert eksakt tilpassa framtidig løysing i ein tidleg fase. Lokk/ torgarealet som krysset er del av vil kunne byggast også med tanke på framtidig E39.

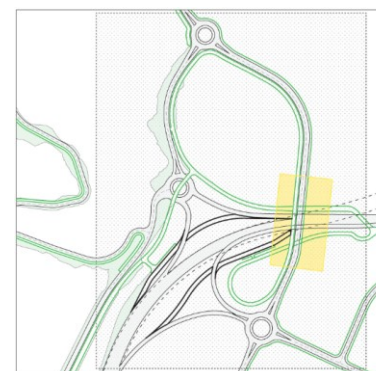
Kollektivhaldeplassar er lagt under lokk/ torgplanet og i plan med E39. Det er vist kollektivtrasear mellom haldeplassar og lokalvegssystema både på sør og nord sida av vegen.



Halvt ruterkryss



Halvt kløverbladkryss





PROSESSEN VIDERE/ MEDVIRKNING

Ut over den medverknaden som allereie er gjennomført, er det planlagt fleire typar medverknad under høyringsperioden. Dato for dei ulike aktivitetane er ikkje satt, men under følgjer ei liste over planlagde og/eller aktuelle aktivitetar og aktørar.

I tillegg til møter og informasjon, ser ein føre seg å gjennomføra enkelte andre tiltak for å gjere planen meir tilgjengeleg for alle:

- Opprette heimeside med informasjon om planen
- Lage fysisk modell

Desse verkemidla gjer det enklare for alle som ynskjer å sette seg betre inn i planen og den komande utbygginga i Midtmarka og Rotemyra, og sikre at riktig informasjon er tilgjengeleg for folk.

Aktivitet/ medverkand	Aktuelle aktørar
Møte med kommuneadministrasjonen	Meland kommune etatvis (før sommaren 2019)
Turdag	Lag/ organisasjonar knytt til friluftsliv/sjøsport Naboar Barn og unge Andre interesserte
Møte angående sjøsportsenter, evt. andre friluftsjanser	Lag og organisasjonar knytt til sjøsport Andre interesserte
Møte med bygdelaget	bygdelaget
Møte i samband med berefrakft og tilhøvet til Knarvik	Hordaland Fylkeskommune (14.06 2019)











