

Introduksjon til Flatøy og gjennomføring av forestående områdeplan.

- **Om stedet**

Flatøy ligger i Meland kommune og er en del av byregionen Bergen. Flatøy er strategisk plassert langs E39 mellom de to kommunesentre Frekhaug (Meland kommune) og Knarvik (Lindås kommune). Planområdet omfatter områdene Midtmarka og Rotemyrane på Flatøy henholdsvis lokalisert nordvest og sørøst for E39. Planområdet utgjør et samlet areal på totalt ca. 970 daa inkl. sjøarealer. Flatøy er forbundet med bro mot Frekhaug og mot Knarvik (se også vedlagte kart).

Den sørlige delen av Flatøy fremstår som et spredt bebygget boligområde preget av eneboliger. Sørvest på Flatøy har Frank Mohn produksjonsanlegg (off shore komponenter) og sysselsetter ca. 410 personer. Mot vest avgrenses planområdet av Håøyna, - et mye brukt turområde med flere spor av tidligere tiders militær aktivitet. Planområdet fremstår i dag som stort sett ubebygget, men det finnes enkelte hytter i området samt spor fra tidligere aktivitet.

Flatøy har, som for store deler av Vestlandet for øvrig, sin kulturelle rot i en fisker-bondekultur og områdene har tidligere vært benyttet som utmark/ beiteområde.

- **Om prosjektet**

Meland kommune, og for så vidt også nabokommunen Lindås, er under kraftig vekst. Statistisk framskrivning tilsier at kommunen også i fremtiden vil være preget av vekst. Planområdet er fra kommunalt hold vurdert som sentralt for å legge til rette for vekst. Nærhet til kommunesentrene og muligheten for å legge til rette for en utbygging som kan understøtte funksjoner i eksisterende sentre vurderes som viktig.

Det er en forutsetning at utbyggingen på Flatøy skal gjennomføres innenfor et kompakt urbant prinsipp. På et overordnet, generelt og ikke særlig presist nivå kan man si at det skal etableres en mindre by innenfor planområdet. Man ser for seg følgende programmer:

- ca. 3 000 boliger innenfor ulike typologier/ målgrupper
- ca. 100 000m² næring.
Det skal ikke planlegges for shoppingsentre eller tilsvarende handelsaktivitet som fordrer bilbasert tilkomst. De handelsarealer som etableres skal ikke konkurrere med eksisterende handelssentre i kommunesentrene.
- Hotell
Lokalt næringsliv og Meland kommune har ønsker om å legge til rette for et hotell innenfor planområdet. Lokalt næringsliv har et behov for å kunne tilby hotellovernatting lokalt, noe de ikke kan i dag.
- Barnehage, eventuelt også skole
- Kulturtilbud
- Nytt knutepunkt for kollektivtransport
- Fritidstilbud for barn og unge.
Det har vært fremmet forslag om å etablere et lavterskel aktivitetssenter for vannsport innenfor planområdet.

- Planområdet er i dag brukt som turterreng og det er viktig at det etableres strukturer som sikrer at slik aktivitet fortsatt kan finne sted på gode måter.

Listen over er på ingen måte komplett og skal betraktes som foreløpige betraktninger knyttet til fremtidig bruk. Det vil bli arbeidet mer med konkret program, men temaet vil naturlig nok også være gjenstand for diskusjon ved kommende workshop.

Områdeplanen skal legge til rette for en bærekraftig utvikling. Sosial bærekraft er også en viktig del av dette. Planeier har høye ambisjoner knyttet til bærekraft, og det vil være et sentralt silingskriterium ved utforming av det endelige plandokument. Etablering av et bærekraftig rammeverk rundt planen vil være tema i kommende workshop.

- **Om organisasjonen**

Gjennomføring av forestående områdeplan vil bli ledet av Meland Kommune (planeier). Meland kommune understøttes av investor (Vest Land Eiendom AS) og plankonsulent (Opus Bergen AS). 3RW arkitekter er engasjert som rådgiver og er ansvarlig for utarbeidelse av underlagsmateriale for områdeplanen. 3RW arkitekter v. siv.ark MNAL Jakob Røsvik vil være ansvarlig for gjennomføring av kommende workshop.

For å sikre at planleggingen gjennomføres med bakgrunn i brede faglige vurderinger skal det engasjeres en tverrfaglig gruppe bestående av fagpersoner med erfaringer knyttet til planlegging og relevante problemstillinger.

Følgende virksomheter/ fagpersoner er invitert til å delta:

- OPA Form (ARK, N-Bergen)
- Nord Architects (ARK, DK-KBH)
- La La Tøyen (LARK, N-Oslo)
- Kari Anne Drangslund (Samfunnsgeograf, N-Bergen)

I tillegg til nevnte ressurser vil Meland kommune, Lindås kommune, Opus Bergen AS og Vest Land Eiendom AS også delta i workshopen.

- **Om form**

Utvikling av planforslaget vil skje innenfor en workshopsmodell. Det vil bli avholdt to workshops, hver av to dagers varighet som en del av prosessen. Workshopene vil i hovedsak ha form som en åpen diskusjon rundt premisser, mål og muligheter for utvikling av det aktuelle område. Utover de inviterte deltagerne vil den øvrige prosjektgruppe også delta i workshopene. Det vil bli utarbeidet program for workshops som oversendes når det er klart.

I perioden mellom workshops vil de inviterte virksomheter ha som oppgave å utarbeide plan-studier herunder prinsipielle- og tematiske studier som underlag for etterfølgende workshop. Mer presise beskrivelser av hva som skal produseres i denne fasen er under utarbeidelse. Vi understreker dog at det ikke vil bli utarbeidet eksplisitte krav til materialet utelukkende en oversikt over hvilke problemstillinger som vurderes relevante å undersøke i denne fasen.

- **Om program**

Milepelene for prosjektet er som følger:

- Første workshop blir avholdt uke 42, 15. og 16. oktober då. og vil finne sted lokalt i Meland kommune.
- Andre workshop blir avholdt uke 47, 19. og 20. november då. og vil også finne sted lokalt i Meland kommune.

MERK: det er ikke mye tid mellom workshopene og det er viktig at dere booker inn arbeidskapasitet i perioden mellom workshopene slik at dere har fornødne ressurser for å utføre skisseringsarbeidet.

Å foreta endringer i milepeler er på ingen måte lett... Håper derfor at dere kan vise forståelse for den noe pressede fremdriften i prosjektet.

- **Om honorar/ kostnader**

Som deltakere vil dere få dekke alle kostnader knyttet til gjennomføring av workshopene (transport, kost, overnatting for dem som trenger dette osv.). Timeforbruk i forbindelse med workshops dekkes etter medgått tid, på normal måte.

Skisseringsarbeid i perioden mellom workshops honoreres med NOK 100 000,- eks. mva.

Dere vil enten få en avtale med oss (3RW arkitekter) eller direkte med Vest Land Eiendom AS. Dette er ikke avklart enda, men jeg vil komme tilbake til dette.

Da gjenstår det bare å si takk for samarbeidet så langt, - vi gleder oss alle til å komme i gang. Dere vil som nevnt tidligere motta ytterlig informasjon så snart den er på plass. Skulle det være spørsmål så er det undertegnede som er kontaktpersonen deres.

Med vennlig hilsen

For 3RW arkitekter

Siv. ark MNAL Jakob Røsvik

Telefon: +47 995 996 92

Epost: jakob.rosvik@3rw.no