



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Ragnhild Lønningdal	Arkivkode: FA-L12
Arkivsaksnr: 19/731	Løpenr: 21/7710
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	26.10.2021	030/2021

Handsaming av innspel til områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet

26.10.2021 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

Ragnhild Lønningdal, planleggjar presenterte saka og svarte på spørsmål frå medlemmane i naturutvalet.

Spørsmål om gildskap:

Gunn Østvik Petersen (Ap) stilte spørsmål om ekteparet Karl B. Kollbotn (FrP) og Linda H. Kollbotn (FrP) sin gildskap i denne saka.

Ein av grunneigarane på Lauvskar, der det er teikna inn gangsti, er halvbror til Karl B. Kollbotn.

Representantane Karl B. Kollbotn (FrP) og Linda H. Kollbotn (FrP) gjekk ifrå medan utvalet handsama spørsmålet om gildskapen deira.

Det vart røysta over om dei to var gild eller ugild i denne saka. Begge to vart samrøystes funnen ugild etter reglane i forvaltningsloven §6 bokstav b). Ingen av dei to deltok i handaminga av saka.

Monica Tjønnå (Sp) vart samrøystes utnemnt til møteleiar i handsaminga av denne saka.

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

NAT- 030/2021 Vedtak:

Naturutvalet sluttar seg til rådmannen sine vurderingar omkring dei innkomne innspela til oppstartsmelding for områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet. Vurderingane går fram av saksutgreiinga. Administrasjonen arbeider vidare med saka, og hentar som planlagt inn konsulent for å utforma plandokumenta.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Naturutvalet sluttar seg til rådmannen sine vurderingar omkring dei innkomne innspela til oppstartsmelding for områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet. Vurderingane går fram av saksutgreiinga. Administrasjonen arbeider vidare med saka, og hentar som planlagt inn konsulent for å utforma plandokumenta.

Dokument som er vedlagt:

Fråsegn til oppstartsmelding - Samnanger - områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet
Fråsegn til oppstart - revisjon av områdereguleringsplan - Bjørkheimsområdet - PlanID 1242201001 - Samnanger kommune
NVE sitt innspel - Varsel om planoppstart - Områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet - Samnanger kommune
Uttale til oppstart - revisjon av områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet - Samnanger kommune
Uttale SVV 2012.PDF
17_00928-21Høringsuttalelse - Melding om oppstart revisjon - Områdereguleringsplan - Bjørkheimsområdet - Samnanger kommune
Svar på førespurnad om jordbruksareal på gnr. 22 bnr. 2 kart - markslag (164098).pdf
Melding om oppstart: revisjon av områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet - PlanID 1242201001
Uttale til melding om oppstart av revisjon av områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet i Samnanger kommune, med plan-ID 1242201001
Høringsuttale til områdereguleringsplan på Bjørkheim - tillegg SKILT 3 BJØRKHEIM
Høyringsuttale til revisjon av områdereguleringsplan SKM_C30821033116070
SKILT 2 BJØRKHEIM
tillegg høyringsutkast
brev-20210330-Samnanger kommune-revisjon områdereguleringsplan Bjørkheimsområdet- søknad frå Karstein Skulstad
Bilde 30.03.2021 klokken 01.01
Områdeplan Bjørkheim
Utskrift av kart Kommuneplan og Reguleringsplan Bjørkheimsområdet
Uttale til revisjon av områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet PlanID 1242201001
Innspill til sak 19-731
Innspill til planprosess revidert områderegulering for Bjørkheimsområdet

Kva saka gjeld:

Oppstartsvedtak for revisjon av områdeplan for Bjørkheimsområdet vart gjort hausten 2019, men av ulike grunnar gjekk ein ikkje vidare med prosessen før eitt år seinare. I mellomtida gjorde kommunestyret vedtak om at det også skulle utarbeidast eit moglegheitsstudium for Bjørkheim. Moglegheitsstudiet vart utført av HR Prosjekt våren 2021.

Administrasjonen sendte [oppstartsvarsel](#) for planprosessen 4. mars 2021 til alle høyringspartar. Det kom inn 14 innspel og høyringssvar innan fristen 31. mars. Me har no gjort ei vurdering av alle innspela og legg i denne saksutgreiinga fram våre framlegg til handsaming av innspel og vidare utgreiingar i prosessen. På bakgrunn av tilbakemeldingane/vedtak som naturutvalet no gjev vil administrasjonen utarbeida eit anbodsgrunnlag og henta inn naudsynt konsulentbistand for å utarbeida planskildring med konsekvensvurderingar og ROS, revidert plankart og føresegner.

- Naturutvalet kan gjera vedtak om å slutta seg til rådmannen sine vurderingar i denne

saksutgreiinga, gjera vedtak om enkelte tilleggspunkt, eller gjera detaljert vedtak som omhandlar kvart enkelt innspelspunkt m.m.

Vurderingar og konsekvensar:

Det kom inn 14 tilbakemeldingar frå offentlege organ, næringsdrivande og privatpersonar. Her følgjer ein gjennomgang av innspela, merknadar og vurderingar, samt vår vurdering av kva tilbakemeldingar som skal takast med og utgreiast vidare i planprosessen. Innspela ligg ved som vedlegg i same rekkefølge som dei er omtalte nedanfor.

Statsforvaltaren i Vestland

Det kom ei rekkje generelle innspel frå Statsforvaltaren til områdereguleringa, samt nokre konkrete merknadar på enkelte tema. Dei poengterer at den vidare planlegginga må leggje dei statlege retningslinene til grunn.

Dei konkrete innspela gjeld universell utforming, leikeareal, kjøpesenter og landbruk. Statsforvaltaren saknar omtale av og retningsgjevande formuleringar knytt til universell utforming i saksutgreiinga. Me vert også oppmoda om å ha målsettingar som er høgare enn minstekravet når det gjeld universell utforming.

Statsforvaltaren har merka seg at det ikkje er tilrettelagd leikeareal i Bjørkheimsområdet, og at dette difor må innregulerast no. Det vert vidare sagt at det då må sjåast på trongen for leikeområde for dei samla buområda.

Kommunen vert oppmoda om å vurdere behovet for lokalisering av plasskrevjande forretning/næring opp mot føresegnene i [Regional plan for attraktive senter i Hordaland](#). Det vert særleg vist til føresegn om at nytt bruksareal for detaljhandel berre er tillate i nærare definerte senterområde.

Statsforvaltaren har også som tydeleg utgangspunkt at dei er skeptiske til omdisponering av dyrka mark. Kommunen vert minna om at me har eit klårt ansvar for å bidra til at det nasjonale jordvernmålet vert nådd, og vidare at kommunane bør trekkje langsiktige grenser mellom tettstadsområde og store, samanhengande LNF-område.

Dei generelle innspela frå statsforvaltaren trekk fram kva tema som er viktig å få med seg i planarbeidet. Det er opplyst om kor ein kan finne krava til at desse punkta skal vere med i planarbeidet, og korleis ein kan møte desse punkta. Punkta er:

- Samfunnstryggleik/ROS-analyse
- Folkehelse
- Støy
- Universell utforming og aldersvenlege samfunn
- Barn og unge
- Friluftsliv
- Klima og energi
- Samordna bustad, areal og transportplanlegging
- Kjøpesenter
- Landbruk
- Naturmangfald
- Vassdrag
- Strandsona – område med mindre press
- Medverknad

Kommentar:

Innspela vil bli tekne med vidare i planarbeidet. Det er også behov for å definera kva for senter-status Bjørkheim har i Samnanger, og dette må utgreiast og skildrast i planskildringa til

områdereguleringsplanen. Me vil i samband med dette også gjera ei konkret vurdering av den geografiske avgrensinga på senterområdet Bjørkheim, jf. føresegn 2.3 i Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Avgrensinga skal eventuelt også sjåast opp i mot tilgrensande, samanhengande LNF-område.

Vestland fylkeskommune

Fylkeskommunen sin uttale kan samanfattast slik:

1. Vestland fylkeskommune uttalar at planområdet er eit omfattande, komplekst og langstrekt areal, og saknar ei nærare utgreiing for valt planavgrensing.
2. Det vert etterspurt ei vurdering av dei klimamessige konsekvensane ei omdisponering av LNF til utbygging kan ha, og om dette vil utløyse krav om konsekvensutgreiing.
3. Med omdisponering av eit større areal med fulldyrka mark til parkering og utbygging, vil dette skape utfordringar med overvatn i framtida. Det er derfor viktig at overvasshandtering blir teke med i det vidare planarbeidet. Det er veldig viktig at kommunen legg føre-var-prinsippet til grunn ved detaljutforming av uteareal og nye byggeområde.
4. Vestland fylkeskommune etterlyser ei tydeleggjering av samheng mellom intensjonar i søknaden om tilskot til klimavennleg areal- og transportplanlegging og intensjonar for planen.
5. Frå tidlegare rapport om kulturminne i planområdet, er det ikkje kome fram opplysningar om automatisk freda kulturminne. Likevel tek Vestland fylkeskommune atterhald om at det kan vera uregistrerte fornminne i planområdet. Ved funn av gjenstandar eller konstruksjonar, skal Vestland fylkeskommune ha beskjed med ein gong. Dette gjeld for arbeid på land og i sjø.
6. I planarbeidet er det viktig å få på plass gode og trafikksikre vegtilkoplingar mot Fv 49.
7. Vestland fylkeskommune ber om at det blir stilt rekkefølgekrav til etablering/utbetring av avkøyrsl i Bjelkarvika/Lauvskarmyra området dersom det opnast opp for monaleg meir utbygging i området.
8. Fylkeskommunen er open for andre løysingar enn undergong under fv 49 ved Bjørkheim.
9. Det må utarbeidast ein trafikkanalyse for planområdet.
10. I vidare planarbeid må ein hugse på byggegrensar til riks- og fylkesveg, og at det skal leggjast inn eit 3- meter breidd belte langs vegen regulert til annan vegggrunn.
11. Vestland fylkeskommune lurar på kva status Bjørkheim har i kommunen, og kva tnenester og tilbod skal Bjørkheim bidra med for nærområdet og kommunen elles? Spørsmålet er for å belyse korleis planarbeidet skal samsvare med regional strategi *Regional plan for attraktive senter i Hordaland (2015-2026)*. Det blir oppmoda til kommunen at det blir særskilt sett på kap 4.3.
12. Kommunen må vera tydeleg på arealføremål til handel og næring i det vidare planarbeidet. Vidare blir kommunen oppmoda til å bruke omgrepa for handel definert i senterplanen framfor «plasskrevjande forretning/næring».
13. Samnanger har mykje strandsoner. Det ligg ikkje nokre regional strategi som påverkar strandsona. Vestland fylkeskommune rår Samnanger kommune at det blir gjort grundige vurderingar av utbygging i strandsona kor omsynet til ålmenn tilgjenge blir vektlagt sterkt.
14. Vestland fylkeskommune ber avslutningsvis om at planarbeidet legg særleg vekt på klimatilpassing, klimavennleg areal- og transportplanlegging, kulturminne og kulturmiljø, veg og samferdsel, stadutvikling og strandsoneforvaltning.

Kommentar:

1. Planavgrensinga er slik som vedteken områdereguleringsplan er, med tillegg som er grunngevrne i oppstartsmeldinga.
2. Dei klimamessige konsekvensane vil vera ein del av konsekvensskildringa.
3. Overvasshandtering er eit viktig tema å ha kontroll på, og det vil bli teke med i ROS-analyse, konsekvensvurdering og vidare planarbeid.
4. Denne avklaringa er gjort i dialog med ansvarleg for tilskotsordningar i fylkeskommunen.
5. Atterhaldet om kulturminne er med i eksisterande føresegner for planen, og det vil bli med vidare.
6. Trafikktryggleik er eitt av dei viktigaste temaa i planen.
7. Utbetring av avkøyrsla til Bjelkarvika er eit krav som er med vidare i planarbeidet. Det er også eit krav i kommuneplanens arealdel, i samband med framtidig utarbeiding av reguleringsplan for Bjelkarvika bustadområde.

8. Me vil gjennom planarbeidet sjå på alternativ til undergong under fv 49.
9. Trafikkanalyse vil vera ein del av oppdragsbeskrivinga som Samnanger kommune skal leggje ut på anbod.
10. Byggjegranser langs fylkesveg og innteikning av annan veggrunn langs fylkesveg vil bli teke omsyn til i planarbeidet.
11. Me ynskjer å gjera ei avklaring på Bjørkheim si rolle i kommunen sin senterstruktur gjennom planarbeidet.
12. Me vil tilpassa omgrepa om handel til dei omgepa som er brukte i Regional plan for attraktive senter i Hordaland.
13. Det er ikkje planar om å opne opp meir av strandsona i områdereguleringa.
14. Oppsummeringa vert teke til orientering.

NVE

Frå NVE er det kome innspel om at ein må ta omsyn til vassdrag i planområdet, sikra trygg og god handtering av overvatn, avklare om det er skredfare, og at utfylling i strandsona kan utløyse skred. Det er også gjeve generelle innspel for kva ein må tenke på i den vidare prosessen, i form av tilvising til aktuelle rettleiarar og retningslinjer.

Kommentar:

Råda vil bli tekne med vidare i planprosessen.

Statens vegvesen

Statens vegvesen har kome med innspel om viktige punkt som må takast omsyn til i det vidare planarbeidet. Det går på samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, støy og generelle krav til planarbeid. Dei konkluderer og med to viktige punkt som treng ei ekstra vurdering i planarbeidet. Det skal vere eit særskilt fokus på trafikktryggleik for mjuke trafikantar i områdereguleringa, og vurdering om høgresvingfelt for å unngå tilbakeblokkering ved avkøyrsepunktet til Bjørkheim for køyrande som kjem frå Bergensområdet (frå vest).

Kommentar:

Punkta som SVV ber oss ta omsyn til vil bli arbeidd vidare med i planarbeidet. Trafikktryggleik er viktig å få fram i revisjonen av områdereguleringa, og Samnanger kommune jobbar med å få mjuke trafikantar øvst i trafikkhierarkiet på Bjørkheim.

Samnanger kommune har aldri fått tilbakemeldingar eller innspel om at det er problem med tilbakeblokkering på dette punktet, og det er god sikt bakover. Eit høgresvingfelt inn til Bjørkheim for køyrande frå vest vil krevje breiare veg. Dette vil føre til behov for ekspropriasjon av næringseigedom som ligg langs vegen. Me kan ikkje sjå at eit høgresvingfelt som skal hindre ei tilbakeblokkering som ikkje har skapt utfordringar, er meir samfunnsnyttig og nødvendig, samanlikna med attraktive næringsareal med full aktivitet på. Vidare vil eit ekstra køyrefelt skape ein større barriere frå Fv 49. Dette er allereie ein utfordring for Samnanger kommune som skapar dårleg trafikktryggleik for mjuke trafikantar som skal krysse Fv 49. Eit avkøyringsfelt vil gjere det lettare for trafikantar som ikkje skal av til Bjørkheim å halde høg fart, som igjen skapar dårleg trafikktryggleik for mjuke trafikantar på Bjørkheim. Eit høgresvingfelt vil ikkje bli tatt med vidare i planprosessen.

Statnett

Statnett minnar kommunen om sin tinglyste rett til tilkomst til kai og ilandføring av transformator på Bjørkheim, og transport fram til offentleg veg. Dei har sendt ei liste over ting ein må ta omsyn til i den vidare planlegginga for at transport av transformator ikkje skal komme i konflikt med utbygginga på Bjørkheim. Lista gjev skildringar av gateutforming og sideareal, men desse er ikkje kartfesta. Det vert også vist til ei prinsippsskisse for skarpe svingar. Statnett ber kommunen vurdere å leggje inn krav frå lista i ei omsynssone for å betre ivareta Statnett sin rett til transport av transformator.

Kommentar:

Sikring av Statnett sine interesser er eit plangrep som kommunen kan vurdere å gjere, så lenge det ikkje får uheldige juridiske konsekvensar. Det vil då vere snakk om å leggje inn ei omsynssone med arealføremål som har hovudkategori som *sikringssone*, og underkategori *sikringssone transport*

(byggeforbud rundt veg, bane og flyplass) eller Andre sikringssoner jmf. vedlegg 1B arealformål, hensynsoner og bestemmelser angitt på plankart frå kart- og planforskriften. Dersom dette vert aktuelt må Statnett kartfesta dei skildringane dei kjem med i uttalen, slik at det ikkje er tvil om kva areal det er snakk om.

Bjørnafjorden landbrukskontor

I denne saka kom det på vår førespurnad ein førehandsuttale om kvalitetane ved jordbruksarealet på Lauvskar, og til oppstartsmeldinga kom det ein uttale til planen.

Førehandsuttalen er dagsett 06.10.2020, og jordbruksarealet på GBNR 22/2 vert skildra som organisk jord med dreneringsbehov. Vidare heiter det at «(s)lik arealet ligg i dag er det lite eigna til drift med moderne landbruksmaskiner på grunn av at det er myrjord med behov for drenering.» Tre alternativ vert presenterte for at denne jorda skal bli god landbruksjord, og dei er alle kostnadskrevjande. Det er mogleg å søkja om tilskot gjennom ulike tilskotsordningar, men kostnaden vert likevel stor.

1. Drenering ved å seinka utløpet og grøfta arealet.
2. Heving av terrenget ved å få tilkøyrt reine stein- og jordmassar frå Samnanger eller nabokommunane.
3. Jordflytting, der matjorda vert nytta til å dyrka opp eit anna udyrka areal på eit anna bruk. Dette krev ein god plan og ei skikkeleg gjennomføring for at nydyrkinga skal bli vellukka.

Landbrukskontoret minnar om at det er driveplikt på alt jordbruksareal, og at eigar har ansvar for at jorda vert halden i hevd slik at areala kan nyttast i vanleg jordbruksdrift. Vidare minnar landbrukskontoret om at det er ei nasjonal målsetting å redusere omdisponering av dyrka jord. For Samnanger sin del er det store skilnader i ressursgrunnlaget på kvart enkelt bruk, og mykje av landbruksareala er kuperte og bratte. Jordbruksarealet som er aktuelt i denne saka er ein teig på 17 dekar, med potensiale til å bli eit relativt flatt, godt og drivverdige areal.

Uttalen til oppstartsmeldinga er dagsett 31.03.2021 og det vert lagt vekt på at det er den langsiktige disponeringa av landbruksareala og omsynet til samfunnsbehova som er viktigast. Det vert gjenteke at det er gode moglegheiter for å oppgradera jordbruksarealet slik at det vert betre eigna til produksjon, sjølv om det vil vera kostnadskrevjande. Det vert også peika på at ei utbygging av denne største teigen på GBNR 22/2 sannsynlegvis vil gjera heile eigeidomen uinteressant som landbrukseigedom.

Vidare vert det peika på at utbygging av Lauvskarmyra moglegvis kan innebera ein ganske høg klimakostnad. Førebels er det berre landbruksnæringa som er omfatta av myrvernet, gjennom nydyrking av myr, men konsekvensen for klimaet vil vera negativt uansett kven det er som gjer tiltak i myrområde.

Konklusjonen i uttalen er at «(o)verordna føringar og nasjonale forventningar tilseier at jordvernet skal vektast tungt. Samnanger kommune har svært lite dyrka jord totalt sett, og dei største, samanhengande teigane med fulldyrka jord er endå sjeldnare. Ein bør difor tenkja nøye gjennom ei kvar omdisponering som inneber at denne jorda forsvinn.

Trass manglande drift i dag er vår meining av ein ikkje bør regulera for utbygging av Lauvskarmyra med mindre kommunen etter ei grundig vurdering kjem fram til at det ikkje finst andre alternativ.»

Kommentar:

For å oppklara kva areal det er snakk om å utgreia for utbygging, så er det viktig å presisera at det ikkje er dagens myrområde på Lauvskar som er aktuelt. Det er eit jordbruksareal på 17 dekar, som i si tid har vore myr og som er blitt drenert til jordbruksføremaal. Området har søkke saman, og det er behov for ny drenering.

I planprosessen vil det bli gjort grundige vurderingar av alle typar konsekvensar, det vil bli sett på om det finst alternative areal, og det vil eventuelt bli vurdert avbøtande tiltak eller krav om til dømes flytting av matjorda. Når det gjeld den resterande dyrkamarka på GBNR 22/2 så er den i

kommuneplanens arealdel sett av til område for bustadbygging. Dette området vart teke inn som bustadområde i samband med kystsonenplanen som vart vedteken i 2012. Det ligg ingen føringar for handsaming av jordressursane i føresegnene til kommuneplanen, men dette bør bli eit tema ved utarbeiding av reguleringsplan for området.

BIR

BIR sitt innspel til planarbeidet er at utgreiing av behov for teknisk infrastruktur også omfattar areal og tilkomst til framtidige avfallsløysningar. Det bør også vurderast om det kan stillast eit generelt krav i føresegnene om utarbeiding av ein renovasjonsteknisk plan (RTP) i samsvar med BIR sin renovasjonstekniske rettleiar(RTV) som utfyllandeplan/dokumentasjonskrav, jamfør gjeldande føresegn 1.1.

Kommentar:

Dette er tema som vil bli vurdert i planprosessen.

Samnanger næringsforum

Samnanger næringsforum har kome med innspel på fleire punkt som er samanfatta i punktlista under.

- Næringsforumet ynskjer at det blir gjort ein ny vurdering av utfylling av «pøylø» ved grendahuset. Dei meiner at det er mangel på parkering og næringsareal.
- Vil ha undergangen under Fv49 inn i områdereguleringa. Som mellom løysning bør det gjerast tiltak for å betre sikkerheita på dagens løysning, dagens fotgjengarfelt.
- Forslag om eit informasjonsskilt rett etter ein har køyrd inn på Bjørkheim. Spesifikasjonar, innhald og dimensjonar er vedlagt innspelet.
- Visar til dårleg trafikkbilde inne på Bjørkheim og ynskjer at dette blir utbetra.
- Føreslår å fjerne autovernet mellom senterområdet og Fv 49 for å skape meir innsyn til senterområdet.
- Offentleg toalett på kommunal tomt mot sjøen, bak paviljongen (P2). Bør og få inn løysning for septiktanktømming og annan avfallstømming for campingbilar.
- Skape ein meir overordna plan for utvikling av heile Klubben.
- o_PP1 bør regulerast til forretning, kontor og tenesteyting.
- Kollen som ligg på F/K/T1 bør takast vare på. Forventa at noko vil bli fjerna, men ikkje heile.
- Det er ikkje nødvendig å ha med fleirbrukshall i områdereguleringa sidan denne diskusjonen er avslutta og skal bli plassert ved barneskulen på Gjerde.
- Styret reknar med at sykkelvegen mellom Bjørkheim og Bjelkarvikvegen vil følgje Bjelkarviksvegen langs bustadområdet og knytte seg saman med fylkesvegen syd-øst i det regulerte området.
- Tilrettelegging for næringsutvikling på Lauskarmyrane.
- Det bør gjerast eit arbeid for å sikre fleire næringslokale på Bjørkheim om det skal skje meir bustadutbygging, type opprette kontor på bakkeplan.
- Områdereguleringa bør finne gode løysningar for trafikksituasjonen for heile Bjørkheim, og at innfartsparkeringa er med i desse løysningane og blir ferdigstilt.

Kommentar:

Kommunen ser på moglegheita for å utvikle austsida av Reistadpøyla til eit område for campingvogn- og bubilparkering. Her er det tenkt at bubilar og campingvogner kan parkera over natta, samtidig som det er moglegheit for tømming av septiktankar, tøming av avfall, og påfylling av vatn. Det er ikkje snakk om servicebygg, og området skal ikkje definerast som ein fullverdig campingplass. Vestsida av Reistadpøyla kan eventuelt vurderast for etablering av noko vanleg parkering. For denne revisjonen av områdereguleringa er det veldig viktig for Samnanger kommune at det er dei mjuke trafikantane som får det beste tilbodet. Dei har lenge vore tenkt på, men ikkje fått dei tiltaka som trengs for å gjere Bjørkheim venleg for mjuke trafikantar. Undergangen næringsforumet omtaler ligg allereie inne i reguleringsplanen, men denne revisjonen skal sjå på andre alternativ som er meir realiserbare.

Det vert arbeidd med å finna ein aktuell stad for eit offentleg toalett, og staden(e) vil bli utgreidd i

løpet av planprosessen. Me ser også på moglegheitene for å ta vare på den skogklede kollen, samstundes som området rundt vert utvikla.

Som nemnt tidlegare er noko av det viktigaste med denne revisjonen å få på plass viktig infrastruktur på Bjørkheim, før utviklinga kan spreie seg til naboareal. Utvikling på naboareal vil bli eigne prosesser med eigne reguleringsplanar. Denne revisjonen vil legge opp til ei god tilknytning til naboareal i infrastrukturen. På grunn av strandsoneproblematikk er det ikkje rom for å utvikla Klubben meir enn det som er opna for i dagens plan. Ei utviding må eventuelt først skje i kommuneplanens arealdel.

Det vil vere behov for ei oversikt over kva som er dagens næring, kva som kan bli næring, og parkeringsmoglegheitene for dette. Ein del av bustadutbygginga på Bjørkheim er tenkt å bli på toppen av næringsareal, og det kan bli aktuelt med parkering i kjellaretasje på nokre areal. Når det gjeld innspelet om o_PP1 syner me til innspel frå grunneigaren av gbnr. 21/38, som det er svart på på neste side.

Nokre av innspela som næringsforumet kjem med er tiltak som kan setjast i verk uavhengig av planprosessen, slik som skilting, fjerning av autovern, utbetra trafikkbiletet i form av tydelegare oppmerking og skilting m.m.

Samla melding frå næringsdrivande og grunneigar på Bjørkheim (Ragnar Brigtsen AS, Solheim Autoservice AS, Kiwi Bjørkheim, Spar Bjørkheim).

1. Dei ynskjer ikkje gjennomkøyring til næringsområdet på Lauskarmyrane
2. Parkering av tungtransport bør tilbake til plassering ved Bjørkheim Kro før «Lagabutikken/Blomabutikken» kom.
3. Offentleg toalett ser dei som ein stor utgift for kommunen. Offentlege toalett blir ofte stengde store deler av året nettopp grunna utgiftsutfordringar. Kan det vere aktuelt å heller gje tilskot til dei næringsdrivande for at dei held toaletta opne for kundar som i dag?
4. Det er dyrt å byggja i dag. Skal me få næringslokale med ein kostnad som går ann å leva med bør alle få byggja leiligheiter i andre og tredje høgda.
5. Oppmerking av den kommunale kjørebana bør gjerast tydligare enn i dag. Brustein bør malast kvite for at ikkje bilistar skal kutta svingar. Det er stor utfordring i svingen spesielt ved Kamillebutikken. Ein føreslår også piler i vegbana.
6. Me meiner at Bjørkheim er godt nok rusta slik da er i dag. Me har fleire næringslokaler som bør fylast. Derfor ynskjer me ikkje noko endringar på våre område no. Derimot må me vera opne for endringar dersom behovet skulle vera der.

Kommentar:

1. Dette punktet verkar å byggja på ei misforståing, då det i denne planprosessen ikkje har vore lagt fram forslag om å køyra gjennom Bjørkheim sentrum for å koma til Lauvskar.
2. Det er i eit slikt sentrumsområde ikkje ynskjeleg med parkering for tungtransport i blanding med mjuke trafikantar. Det føreslegen arealet er inntil eit torg, og det er regulert gangveg over parkeringsplassen fram til kroa. Dersom tungtransport skal parkera i Bjørkheimsområdet må dette plasserast nær fv 49, og slik at ein unngår denne trafikken inn på sjølve sentrumsområdet.
3. Det er eit politisk vedteke mål om å få til eit offentleg toalett i Bjørkheimsområdet, og me har god tru på at det vert mogleg å drifta det året rundt.
4. Det vil i planen bli vurdert å leggja inn moglegheit for bygging av bustader i høgda over alle næringsbygg.
5. Denne type tiltak kan gjerast utanom planprosessen, då det er i tråd med gjeldande plan.
6. Planprosessen skal leggja til rette for at området kan utvikla seg gradvis over tid, og at den utviklinga er styrt på ein god måte.

Advokat Roald Helgesen, på vegne av Laila Johanne Haug, eigar av gbnr 21/38

Krev at ei ny områderegulering skal ta omsyn til dagens næringsverksemd og at dette blir innregulert

i planen.

Kommentar:

Dagens plan har regulert denne eigedomen til veg, gatetun og offentleg parkering, samt forretning/kontor/tenesteyting på eit restareal mot kommunen sin eigedom. Grunneigar ynskjer ikkje dette og er sterkt ueinig i planen. Enten det i denne revisjonsprosessen er snakk om å halda på reguleringa imot grunneigar sitt ynskje, eller om tomte skal vurderast på nytt til næringsføremål/kombinert føremål, må det gjerast ei oppdatert utgreiing og grunngeving for valet. Den vidare planprosessen vil visa om plangjennomføringa er avhengig av dette arealet, eller om det finst andre alternative løysingar som ikkje krev inngrep på privat eigedom. Den vidare prosessen med definering av Bjørkeheim i kommunen sin senterstruktur vil også gje svar på kva type næring som er tillate innanfor sentrumskjernen, og kva type næringsverksemd som bør lokaliserast utanfor sentrum.

Kjell Roar Nordvik, nabo til planområdet

Har kome med innspel og løysningar knytt opp til trafiksikkerheit, utbygging av næring på dyrka mark på Lauvskar, samt meir naustområde i Reistadvika og innteikning av ein tilkomstveg til eksisterande naust. Det vert føreslått rundkøyring og ny plassering av kulvert på Bjørkheim. Det vert føreslått ein alternativ gangveg frå Bjørkheim til Bjelkarvika, der gangvegen går like inntil fv 49, og med fotgjengarovergang ved Bjelkarvika.

Kommentar:

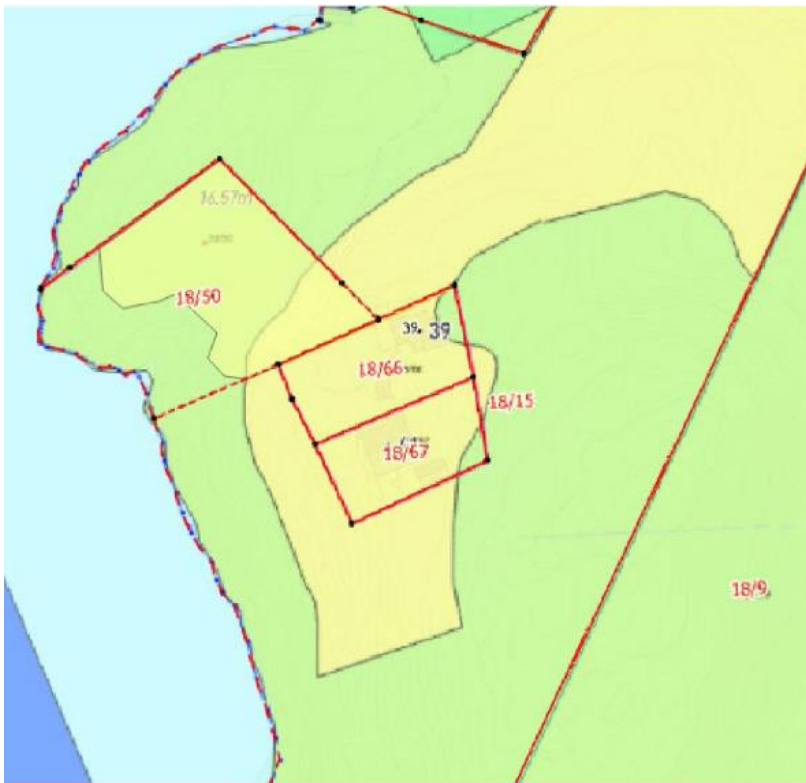
Rundkøyringa er eit trafikkgrep som kommunen jobbar med, sidan det kan løyse mange utfordringar knytt til tilgjengelegheit for alle på Bjørkheim. Det kan også vera med på å ta vekk behovet for kulvert.

Gangveg frå Bjørkheim til Bjelkarvika langs med fv 49 vil verta ein mindre attraktiv veg å gå enn ein som ligg med større avstand frå fylkesvegen. Ein gangveg lenger vekk/nede vil også vera attraktiv for rekreasjonsføremål.

Vegen ned til nausta er eit køyrespor som tek av direkte frå eit busstopp. Me har ingen informasjon om dette er eit tiltak som er godkjend av fylkeskommunen eller Statens vegvesen.

Advokat Arne Landsvik, på vegne av Grethe Isdahl, Berit Andersen og Aina Marthinsen, eigarar av gbnr 18/50

Det blir vist til gjeldande områderegulering og KPA som eigedomen ligg under og kva for arealformål som er førande på eigedomen. Innspelet inneheld ei lengre grunngeving for kvifor større deler av eigedomen bør setjast av til arealformålet bustadbygging i staden for gjeldande arealformål LNF. Avgrensinga mot sjø baserer seg i følgje grunngevinga på at strandsona kan halda fram i same breidde som mot BB1.

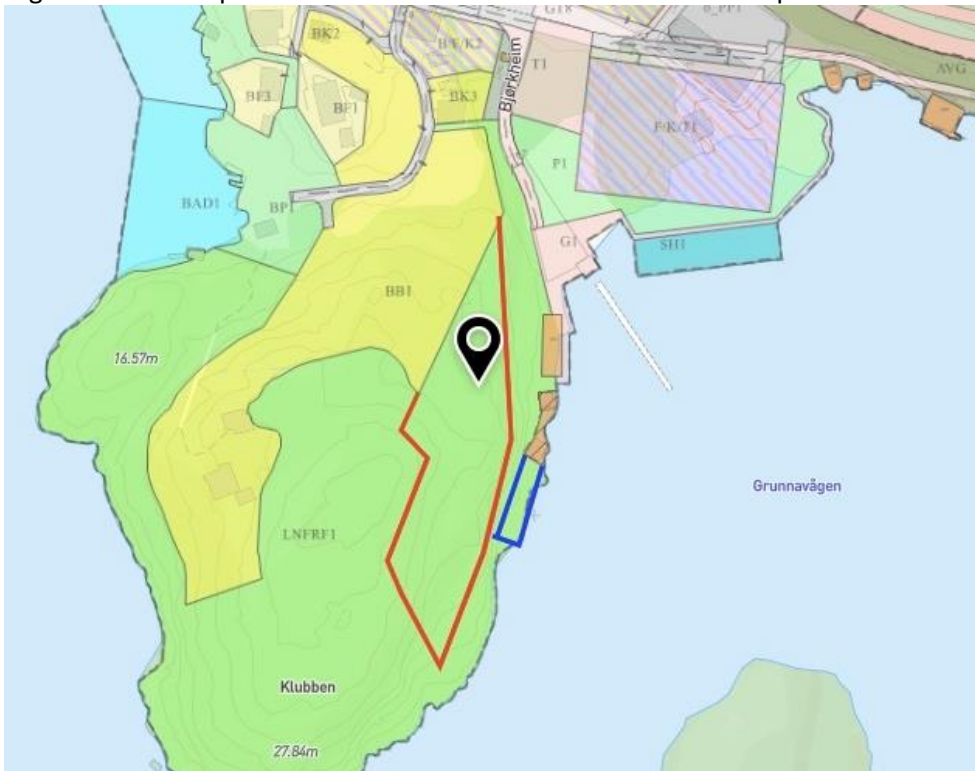


Kommentar:

I kommuneplanens arealdel er det fastsett korleis strandsona i Bjørkheimsområdet er avgrensa, og områdereguleringsplanen skal i all hovudsak halda seg i tråd med kommuneplanen. Dagens form på arealføremålet bustadbygging er utforma etter retningslinjer frå staten. Me rår til at det ikkje vert forsøkt regulert inn meir bustadareal på Klubben.

Karstein Skulstad, eigar av gbnr 18/9

Ynskje å få omregulert større delar av eigedommen sin på klubben frå LNF til bustad. Ynskje og å få regulert inn fleire plassar til naust attmed kommunen sine naust på austsida av Klubben.



Kommentar:

Heile denne eigedommen på Klubben er regulert til LNF område i områdereguleringa, og er sett av til

LNFR i kommuneplanen. Eigedommen har ei lang strandsone på austsida av Klubben. I kommuneplanens arealdel er det fastsett korleis strandsona i Bjørkheimsområdet er avgrensa, og områdeplaneringsplanen skal i all hovudsak halda seg i tråd med kommuneplanen. Dagens form på arealføremålet bustadbygging er utforma etter retningslinjer frå staten. Me rår til at det ikkje vert forsøkt regulert inn meir bustadareal på Klubben.

Eigar av Gnr 23 Bnr 1, John Haukenes

Ein omfattande uttale kor det blir uttrykt sterk misnøye mot planane som angår Bjelkarvika, Haukanest og Lauskar. Brevet er her samanfatta punktvis:

1. Bjelkarvika er ikkje med i reguleringsplanen for Bjørkheimsområdet.
2. Det vert umogleg å fortsette med gardsdrift med dyr slik det blir gjort i dag, om LNFRJ1 blir delt av ein gang- og sykkelveg.
3. Ein planfri gang- og sykkelveg frå Bjelkarvika til Haukaneset løyser ikkje risikoen for mjuke trafikantar som må krysse FV 49 på Lauvskar.
4. Meiner at kryssinga av FV 49 ved Lauvskar bør skje gjennom lysregulering, lågare fartsgrense med fotgjengarfelt, eller ein overgang.
5. Er i mot alle planer inne på sitt areal, og er ynskjer ikkje noko samarbeid.
6. Stiller spørsmål til om Samnanger kommune eller Vestland fylkeskommune har lovheimel til ekspropriasjon.
7. Ber om at sin eigedom ikkje blir teke med i planprosessen, og om at Samnanger kommune skrinlegg planane om gang- og sykkelveg frå Bjelkarvika til Haukaneset.

Kommentar:

Kommunen vil satse på ei framtidretta utvikling av Bjørkheim i denne revisjonen, samtidig som det skal vere opent for utvikling utanfor Bjørkheim. Kommunen ynskjer å få på plass nødvendig kryssløysing eller rundkøyring for avkøyringa til Bjelkarvika. Me meiner vidare at det er behov å få på plass ein sterkare infrastruktur som kan støtta opp om målsettinga om å få fleire til å gå og sykla i kvardagen. Dette gjeld både innanfor sentrum og til og frå sentrum. Vidare vil det ved ei utbygging av fleire bustader i Bjelkarvika vera viktig å sikra gang- og sykkelveg i retning skulane, utan at ein må kryssa fv 49. Då får ein også på plass gang- og sykkeltilkomst til Bjørkheim frå aust, utan at ein må kryssa fv 49. Det vil bli gjort grundige vurderingar før val av endeleg trasé, og det er eit mål å skapa minst mogleg driftsulemper for landbruket. Medverknad er også eit viktig prinsipp i planlegging. Ved endeleg godkjent reguleringsplan får Samnanger kommune heimel til å gjennomføra naudsynt ekspropriasjon.