

SAMNANGER KOMMUNE
Eining for samfunnsutvikling

Sendes kun pr. e-post til postmottak@samnanger.kommune.no

Bergen, 29. mars 2021

Vår ref: 10152

Deres ref.: 19/731

INNSPILL TIL PLANID 1242201001 OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BJØRKHEIMSOMRÅDET

Eiendom:	Knr. 4623 Gnr. 18 Bnr. 50
Eiendommens adresse:	Eiendommen har ingen adresse
Hjemmelshaver:	Marthinsen Aina Hjørdis Andersen Berit Margrethe Isdahl Grethe Evelyn

1. INNLEDNING

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS representerer eierne av ovennevnte eiendom.

I forbindelse med varsel om revisjon av områdereguleringsplan for Bjørnheimsområdet, PlanID 1242201001, ønsker hjemmelshaver av gnr. 18 bnr. 50 å komme med innspill til revisjonen.

I varselet er frist for innspill satt til 31. mars d. å. Innspillet er med dette innsendt rettidig.

Innspill fremgår av punktene nedenfor.

2. PLANSITUASJON

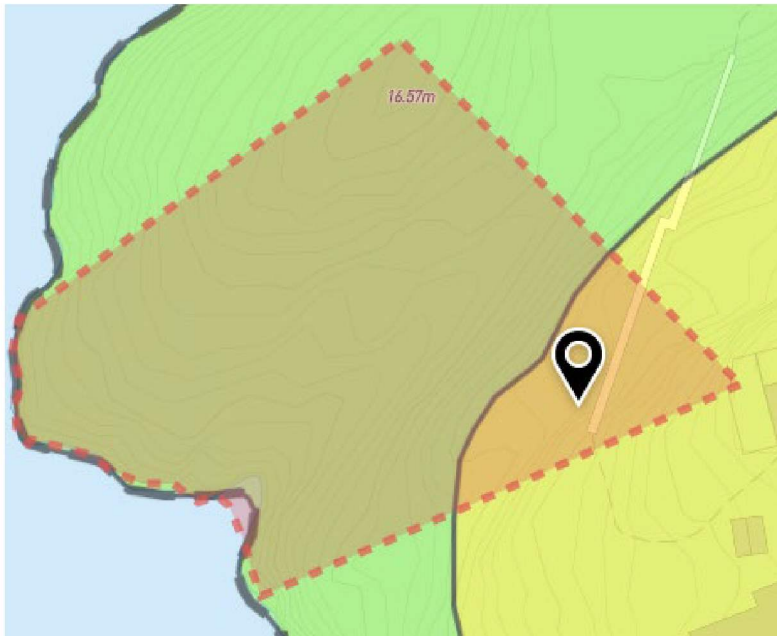
Eiendommen inngår i følgende arealplaner

- Områdereguleringsplan for Bjørnheim, PlanID 1242201001, ikrafttredelse 20.06.2012
- Kommuneplanens arealdel 2017-2027 (KPA), PlanID 1242201800, ikrafttredelse 13.12.2017

Nedenfor vil gjeldende plangrunnlag for eiendom kort bli gjennomgått.

2.1 Områdereguleringsplan for Bjørkheim – PlanID 1242201001

Eiendommen er i områdeplanen avsatt til LNFRN1 og boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BB1). De to ulike formål fordeler seg mellom ca. 310 kvm boligformål og 1812 kvm LNFRF1.

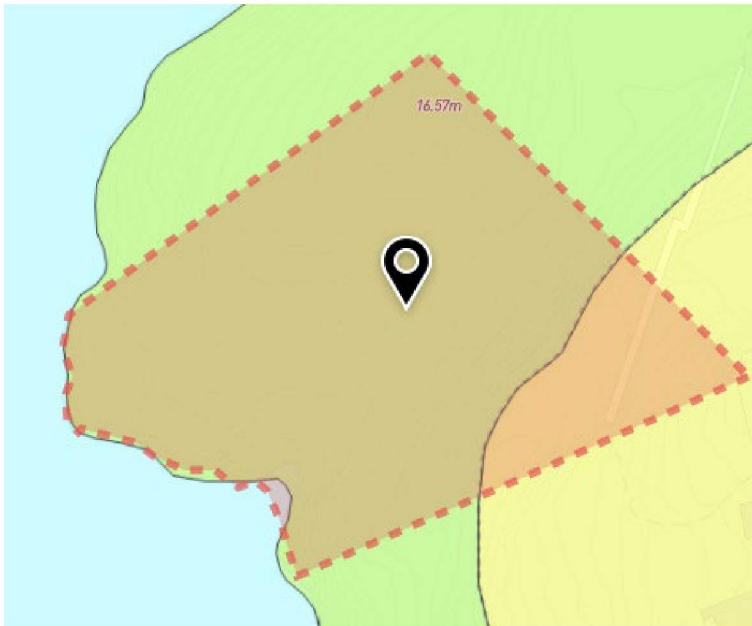


Figur A. Utklipp av eiendommen i gjeldende områdereguleringsplan

I gjeldende bestemmelser for formålene er det for BB1 fastsatt i § 3.4 at det i området skal bygges blokker, og området er gitt en høy utnyttelsesgrad på 70% BYA og maksimal byggehøyde er satt til 18 meter. For LNFRF1 er det i § 7.1 gitt at området skal holdes mest mulig naturlig, men det kan ryddes i vegetasjon og gjøre området mer tilgjengelig.

2.2 KPA 2017-2027 planid 1242201800

I kommuneplanens arealdel for Samnanger kommune er eiendommen satt av til formål for LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og boligbebyggelse. Fordelingen mellom formålene er lik som for områdereguleringsplan for Bjørkheim.



Figur B. Utklipp av eiendommen i gjeldende kommuneplan

2.3 Områdeplan planid. 1242201001

I forslag til plankart er eiendommen uendret fra gjeldende regulering i både kommuneplan og områdereguleringsplan, og er lagt til formål for LNF og boligbebyggelse.

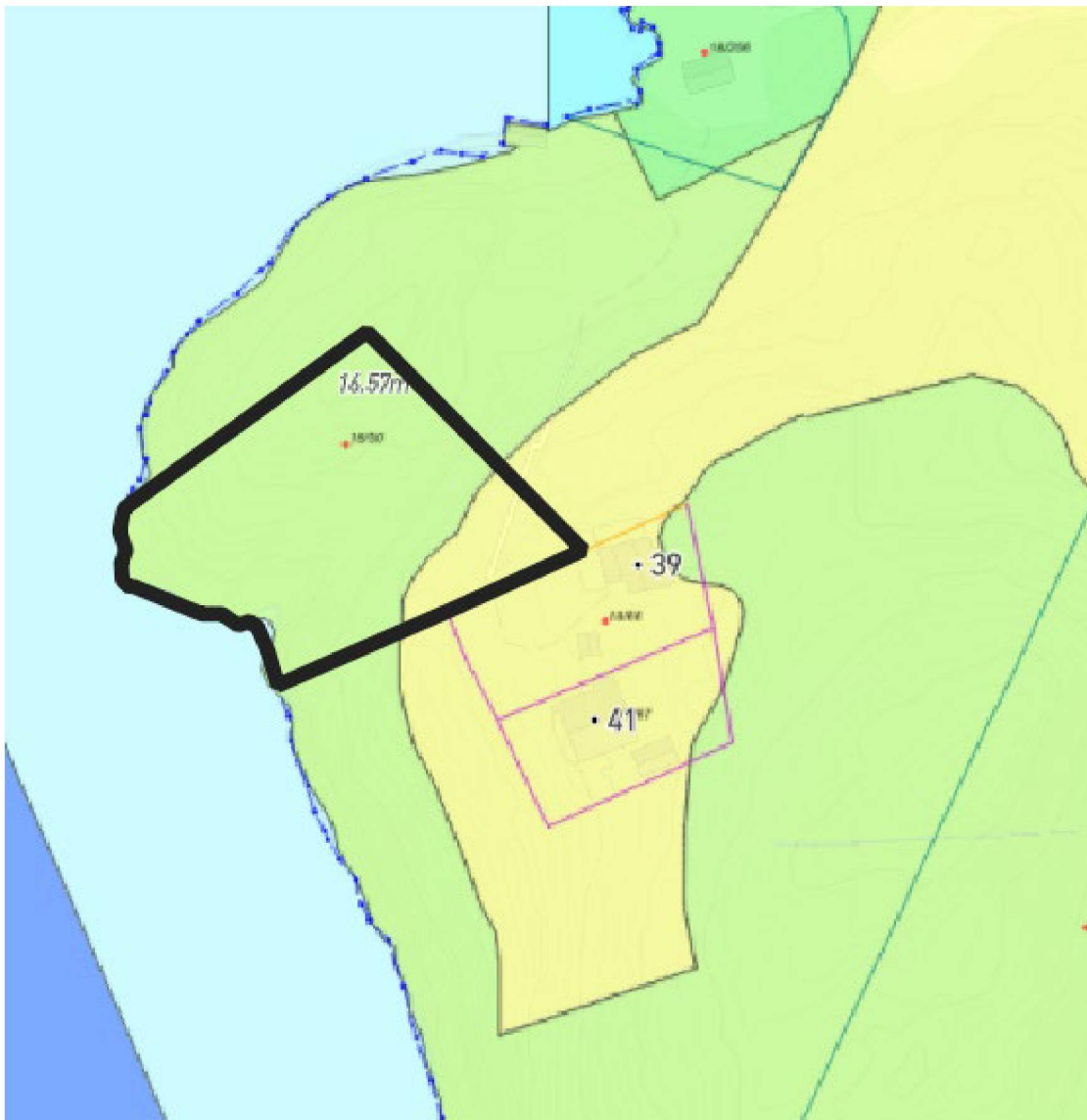
Det er ikke gitt noen konkrete føringer for den aktuelle eiendom i revidert versjon for områdereguleringsplanen som er sendt på høring.



Figur C. Utklipp av aktuell del av planomriss til revidert områdereguleringsplan

3. EIENDOMMEN

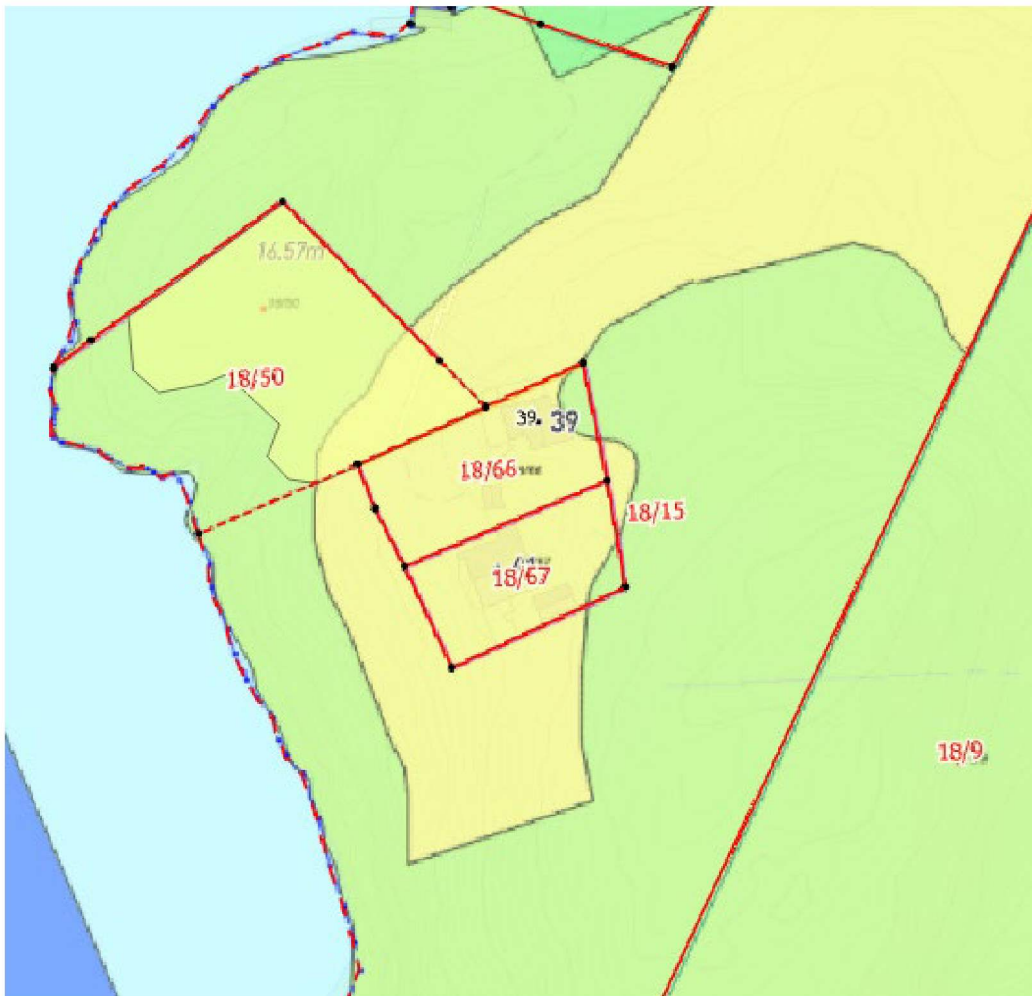
Eiendommen har et areal på 2121,6 kvm og er ubebygget. Eiendommen har ca. 50 meter lang strandlinje og er preget av skog og kystlandskap. I øst grenser eiendommen til to fritidsboliger og det er lagt opp en mur i ytterkanten av grensen mot gbnr 18/15 og 18/66.



Figur C. Utklipp fra arealkart med inntegnet parsell

4. INNSPILL

I forbindelse med revisjon av områdereguleringsplanen ønsker hjemmelshaverne av gbnr. 18/50 at den delen av eiendommen som allerede er avsatt til BB1 utvides slik at det blir en forlengelse av område BB1 og lagt til boligformål som vist på figur D under.



Figur D. Utklipp fra arealkart med inntegnet parsell

Forslaget innebærer at eiendommen andel til boligformål økes fra ca. 310 til ca. 1400 kvm, en økning på anslagsvis 1,100 kvm.

Endringen til formål for bolig er i grensen mellom LNF og boligformål lagt til å følge eksisterende avgrensning for boligformål i BB1, slik at endringen kun blir en forlengelse av eksisterende boligområde. Ved denne grensesettingen sikres det også at det på samme tid blir ivaretatt den samme avstanden til strandlinjen.

Tiltakshaver vurderer en delvis endring av eiendommen til formål til bolig til å være i tråd med ønske om utvikling av Bjørkheim som senter i Samnanger. Etter gjeldende bestemmelser og planbeskrivelse i områderegeringsplanen skal BB1 være et forettingsområde for boliger og skal knyttes opp mot Bjørkheim som et attraktivt senter for ny boligbebyggelse, se planbeskrivelsen på s. 23.

Videre grenser eiendommen til to allerede oppførte fritidseiendommer, slik at et eventuelt nybygg her vil kunne koble seg på eksisterende infrastruktur, og det blir en fortetting av allerede utbygde område.

I eiendommens grense mot strandlinjen blir friluftsområdet ivaretatt, og det er satt av mellom 16-17 meter avstand til boligformålet. Bestemmelsene for LNFRF1 om fri passasje for allmenheten og naturlig vegetasjon blir da også ivaretatt gjennom endringen. Det må også legges vekt på at det på eiendommen i dag er mye skog som gjør eiendommen overgrodd og ikke godt egnet for friluftaktiviteter.

Innspillet kan knyttes opp mot kulepunkt 6 i tema for endring av områdereguleringsplanen. I dette punktet går det frem at det er behov for justeringer innenfor sentrumsarealene, og innsendt innspill vil være en slik justering. Hovedmålet med endringen av formålet er å forlenge BB1 til å også omfatte hjemmelshavernes eiendom.

Innspillet kan oppsummeres til:

BB1 blir forlenget etter formåls grensen satt i figur D til å også omfatte deler av gbnr. 18 bnr. 50

5. AVSLUTNING

Basert på det ovenfor gjennomgåtte vurderes innspillet til hjemmelshaverne av gnr. 50 bnr. 18 til å kunne bli omfattet av endring av områdereguleringsplan for Bjørkheim.

Endringen vil medføre en forlengelse av område allerede avsatt til boligbebyggelse, og vil medføre en ønsket fortetting av boliger på Bjørkheim.

Vi ber derfor kommunen om å innta innspillet som endring av områdereguleringsplan for Bjørkheim.

Med vennlig hilsen



Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS
Arne Christian Landsvik
Advokat M.N.A.
e/ ac@llco.no
m/ 93424469