



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Hilde-Lill Våge	Arkivkode: GBNR-18/230
Arkivsaksnr: 21/257	Løpenr: 21/2606
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Formannskapet	08.04.2021	015/2021
Kommunestyret	22.04.2021	032/2021

Drøftingssak - Erikajorda bustadområde.

22.04.2021 Kommunestyret:

Handsaming i møtet:

Framlegg frå Senterpartiet ved Øyvind Røen, foreslått av Øyvind Røen, Senterpartiet
Samnanger kommune skal laga ein «eldreplan». Det vil seia ein plan for korleis kommunen skal møte
det aukande talet på innbyggjarar over 75 år dei neste 20–30 åra.
Planen skal handla generelt om situasjonen for dei eldre i Samnanger i framtida, men skal særleg
kartleggja kva som trengst av institusjonsplassar, omsorgsbustader, demenstilbod og
heimesjukepleie – og peika på gode løysingar for desse tenestene.

Innspelet om å bruka Erikajorda til demensbustader vert vurdert i arbeidet med eldreplanen.

Planen vert å rekna som første del av ein ny kommuneplan for Samnanger. Rådmannen arbeider ut
sak om oppstart og organisering av arbeidet med eldreplanen innan 1. oktober. I saka skal det òg
greiast ut korleis eldreplanen kan samordnast med handlingsplanen som er laga i oppfølginga av
«Leva heile livet»-reforma.

Framlegg frå Øyvind Strømmen, foreslått av Øyvind Strømmen, Miljøpartiet Dei GrøneBygdalista
Kommunestyret tek saka til orientering.

Erikajorda, foreslått av Arild Røen, Høgre

Samnanger kommune bør vurdere å leggja ut eigedomen for sal. Eiga sak om dette vert å leggja fram
for kommunestyret hausten 2021

Handsaming:

Øyvind Røen (Sp) sette fram framlegg til vedtak.

Øyvind Strømmen (MDG) sette fram framlegg til vedtak.

Arild Røen (H) sette fram framlegg til vedtak.

I røystinga i saka fekk framlegget til Øyvind Strømmen 12 røyster og vart vedteke. Framlegget til Senterpartiet fekk 5 røyster og framlegget til Arild Røen fekk 4 røyster.

For Øyvind Strømmen sitt framlegg	For Senterpartiet sitt framlegg	For Arild Røen sitt framlegg
Lena Tveit (Bl)	Øyvind Røen (Sp)	Arild Røen (H)
Anja Elisabeth G. Markhus (Bl)	Monica Tjønna (Sp)	Karl Bård Kollbotn (Frp)
Martin Haugen (Bl)	Solveig Vassenden (Bl)	Øyvind Steinsland (Bl)
Linda Haug Kollbotn (Frp)	Knut Harald Frøland (Bl)	Knut Loneland Høibraaten (Bl)
Odd Arne Haga (Frp)	Ove Totland (Bl)	
Shirin Kvernes Khadoor (Ap)		
Gunn Østvik Petersen (Ap)		
Jon Magne Borgevik (Ap)		
Harald Boge (Ap)		
Gunn Totland Moss (KrF)		
Øyvind Strømmen (MDG)		
Oskar Røen (MDG)		

KS- 032/2021 Vedtak:

Kommunestyret tek saka til orientering.

08.04.2021 Formannskapet:

Handsaming i møtet:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke. Dette betyr at saka vert vidaresendt til kommunestyret utan innstilling frå formannskapet.

FORM- 015/2021 Vedtak:

Saka vert lagt fram utan tilråding.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Saka vert lagt fram utan tilråding.

Kva saka gjeld: Drøfting av framtidig bruk av Erikajorda.

Bakgrunn for saka: Arild Røen (H) hadde følgjande grunngjeve spørsmål om Erikajorda til kommunestyremøtet 25.02.2021:

«Samnanger kommune har i dag svært få (ingen?) område som er tilrettelagt for bustadområde. Fleire område er definert til dette i arealplanen, men i/på desse er det ikkje (?) starta opp arbeid med reguleringsplanar.

Samnanger kommune eig Erikajorda (Gnr/Bnr 18/230 ?). Eigedomen består av innmark (som snart er grodd til med skog og kratt) og utmark som er svært brattlendt. Nedre delen (mellom Bygdavegen og Vetlebekken) vert brukt som tilleggsjord (grasproduksjon). Eigedomen grensar opp til kommunal veg (Bygdavegen) og ligg innanfor gangavstand til Bjørkheim (700-1200 m). Deler av eigedomen (nordre og vestre del) ser ut å kunne høva godt som bustadområde.

Spørsmål :

1. Tenkjer Samnanger kommune å regulera eigedomen sjølv for så og utvikla denne til bustad ?

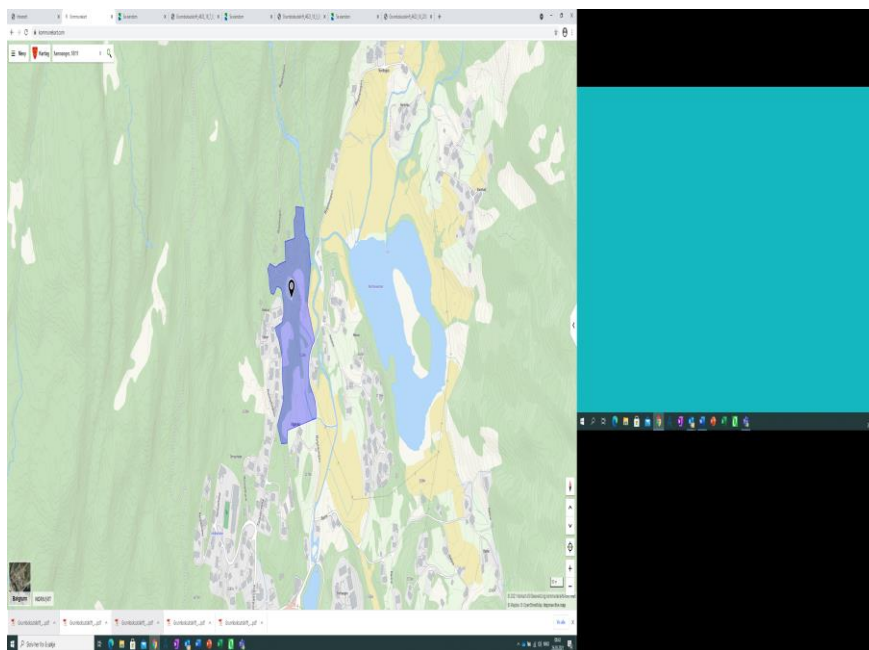
2. Er det aktuelt å leggja heile eigedomen ut for sal til private som kan regulera og utvikla området til boligformål ?»

Svar på grunngjeve spørsmål frå ordførar Knut Harald Frøland (BI) i kommunestyret 25.02.2021:
«Sak om Erikajorda vert sett på saklista til neste formannskapsmøte»

Fakta: I kommunen sin arealplan er det sett av areal i tråd med ønska befolkningsvekst, pluss litt ekstra for fleksibilitet. Mesteparten av områda er det private grunneigarar som eig. På Lønnebakken er det igjen 3 tomtar som er realistisk å bygge på og få selt. I Rolvs våg er det fleire tomtar men svært liten interesse for kjøp av desse. Sjå kommunekart i linken for bustadområde:

<https://kommunekart.com/>

Nedanfor visast området for Erikajorda. Samnanger kommune kjøpte Gbnr 18/230 i 2013.



Planstatus:

Delar av Erikajorda har i kommunen sin arealplan planstatus som bustadføre mål. Hovudregelen er at det skal lagast ein reguleringsplan dersom det skal skje bygging av bustader der. Omregulering til anna føremål bør gjerast gjennom revisjon av arealplanen. Det er tidlegare utarbeidd ein landskapsplan for området, i og med området har registrerte landskapsverdiar. Dette bør verte teke omsyn til i ei eventuell utvikling av området. Ei utbygging vil føre til ei del rekkjefølgjekrav for veg, vatn og avløp. Kommunestyret har ikkje vedteke å regulere Erikajorda, eller finansierte eit slikt prosjekt. Spørsmålet om regulering og mandat til å starte regulering ligg i økonomiplanen for 2022 og planstrategien.

Status Veg vatn og avløp:

Det ligg ikkje offentleg infrastruktur for vatn og avløp fram til området/Erikajorda, dvs. frå krysset med ungdomshuset. Nytt VA-anlegg må og planleggast og prosjekterast i samband med reguleringsarbeidet. Det vert då eit krav å utbetre vegen. Bygdavegen frå krysset på fv 49 til Nordvik og innover til Skintveit er smal og svært dårleg. Fleire bustader vil gje auka trafikk, og ein må pårekna ei vegutbetring i tråd med dagens standard og trafikktryggleik. Dette er skuleveg for ein del barn og unge heilt frå Skintveit.

Ein reguleringsplan vil avklara korleis området kan verte utbygt og kor store investeringane som dette kan medføre.

Vurderingar og konsekvensar:

I 2020/2021 har det vore planlagt å ha felles møte med både grunneigarar og utbyggjarar for utvikling av nye bustadområde. To gongar har vi måtte utsette desse møta av smittevernomsyn.

Rådmannen har vurdert ei utbygging og regulering av Erikajorda opp mot andre aktuelle bustadområde i kommuneplanen. For ein utbyggjar er kostnad med utbygginga og populariteten av området eller interessa for kjøp av bustad viktigaste. Utbyggjarar har tidlegare gjeve signal om at utvikling av Erikajorda kan gje for høg pris på bustadane, og at det er knytt noko usikkerheit omkring forventa attraktivitet og sal.

Slik rådmannen ser det, er det andre bustadområde i kommunen som har meir attraktive tomtar, og som det er meir samfunnsnyttig for kommunen å investera i infrastruktur til. Rådmannen tilrår elles at kommunen ikkje står som utbyggjar sjølv, men går saman med utbyggjarar og grunneigarar om utvikling av framtidige bustadområde. For distriktskommunar har slike spleiselag vist seg å vera ein god måte å få både utbyggjarar å ta risikoen og å tørre å satse på å sal av husvære.

I samband med revisjon av områdeplanen på Bjørkheim vert avkøyringa til Bjelkavika regulert. Bjelkavik-området er difor eitt av bustadområda vi ser har ei rekkje gode kvalitetar med omsyn til nærleik til skule (gåavstand), barnehage og Bjørkheim sentrum, samt utsikt til sjø. Det er krav om eigen reguleringsplan for bustadområdet for ein utbyggjar/grunneigarar. Kommunen sitt bidrag kan vera ta stilling til eventuelle kostnader med å legge til rette/spleiselag på utbygging av veg, vatn og avløp (VVA).

Dersom kommunen skal gå vidare med sjølv å regulera Erikajorda må rådmannen få mandat til å starta opp arbeidet og finansiera det. Eit slikt arbeid må settast ut til eksterne. Det føreset òg at det vert oppretta eit VVA-prosjekt som må finansierast i budsjett og økonomiplan.

Dersom det vert sal av Erikajorda må kommunen ta stilling til kor stor andel av VVA som skal verte lagt til utbyggjar i ei utbyggingsavtale ev spleiselag. Sistnemnde gjeld òg for utbygging av Bjelkavika.

Spørsmåla kommunestyret skal ta stilling til for Erikajorda er:

1. *Tenkjer Samnanger kommune å regulera eigedomen sjølv for så og utvikla denne til bustad ?*
2. *Er det aktuelt å leggja heile eigedomen ut for sal til private som kan regulera og utvikla området til boligformål ?*