

Karstein Skulstad  
Vågabygda 1  
5652 ÅRLAND  
karsteinskulstad@yahoo.no

30.04.2021

Samnanger kommune  
Tyssevegen 217,  
5650 TYSSE.  
19/731/21/1879/43/RLØ

**Revisjon av områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet  
PlanID 1242201001 – søknad om omregulering av areal fra LNF til bustadformål  
og naust i "Klubben" – Gnr.18 Bnr.9**

**Innleiing**

Viser til melding om oppstart av revisjon av områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet- PlanID 1242201001 – datert 04.03.2021.

Som grunneigar av Gnr. 18 Bnr. 9 ønskjer eg å bruke denne muligheten til å fremja søknad om omregulering av deler av eigedomen min i Klubben frå friluftsformål (LNF) til bustadbyggingsformål – innteikna i vedlagt kart med raud ramme. I tillegg ønskjer eg også å omregulere området rett sør for naustet mitt slik at det kan byggjast naust/uthus/badehus (UN) - innteikna i vedlagte kart med blå ramme.

**Nærare om omregulering av område til bustadbyggingsformål i "Klubben"**

Bjørkheimsområdet er i dag allereie delvis utbygd med næringsareal og bustader. I tillegg er deler av "Klubben" regulert til bustadbyggingsformål og resterande del er regulert til friluftsområde. Skisse til framtidig utnytting av Klubben gjer at eigedomen min i Klubben ikkje lenger vil ha nytteverdi til landbruksformål – beite eller liknande. Eg legg til grunn at ønskja for områdeutvikling gjer at det ikkje vil vera nokon restverdi for gårdsdrift i Klubben. Det har eg stor forståing for sett utvikling av Bjørkheimsområdet under eitt.

Deler av Klubben er i dag regulert til bustadformål med mulighet for å bygge bustadblokker. Krav til utforming og visuelt uttrykk området sett under eitt framgår av *Områdereguleringsplan Bjørkheimsområdet Planskildring med konsekvensutgreiing Vedteken av Samnanger kommunestyre 20.06.2013 (Norconsult) s 29.*

Omtale av foreslått utbyggingsplan for dette området vert omtalt på side 44 i planen:

*Område 5: Klubben Nye anlegg: Bustader: Terrasseblokkar på nordvestsida av Klubben. Maksimal byggehøgde for kvar bygningskropp er 18 m frå gjennomsnittleg terrenng. I illustrasjonsplan, og øvrige illustarsjonar, er vist ei blokk på nordsida av Klubben som trappar seg oppover nord-sør og ei terrasseblokk på vestsida som trappar seg oppover austvest. Vurdering av omfang og konsekvens: Toppen på Klubben vil stå urørt etter utbygginga og ein vil framleis kjenne igjen Klubben si form. Bygningane vil likevel være svært dominante i dette naturlandskapet på grunn av sitt volum. Med omsyn på dagens*

*Bjørkheim er den foreslårte utbygginga i Klubben svært dominerande og eit klårt framandelement. Tar ein omsyn til at det skal kome ny utbygging i "sentrumsområda" vil ei større utbygging i Klubben lettare kunne la seg forsvare som ein del av eit utvida sentrumsområde. Då bør imidlertid utbygginga underordne seg eller stå i likevekt med bygningane i sentrum/forretningsdelen av Bjørkheim. Den viste utbygginga i Klubben står i eit lite harmonisk tilhøve til skalaen i landskapet/omgjevnadene og er dårlig tilpassa landskapet/staden sine form og element. Omfang vurderast til stort negativt. Med lågare byggehøgder og meir oppbrutte volum i Klubben vil Bjørkheimområdet kunne stå fram som eit meir heilsakeleg område reint estetisk sett.*

Me har etablert ein dialog med utbyggjar på naboeigedomen i Klubben for å kunne samordne utbygginga med mitt forslag til omregulering av deler av eigedom min til bustadformål – innteikna med raud ramme. Ei slik løysing vil ivareta fleire av planformåla:

- Bustadbygginga i Klubben kan ta i bruk eit noko større areal og legg til rette for å kunne fordele utbygginga og tilpasse bygningsmassen betre naturlandskapet
- Lågare byggehøgder og meir oppdelte volum tilpassa området elles
- Toppen på Klubben vil stå urørt etter utbygginga og ein vil framleis kjenne igjen forma til Klubben
- Utbygginga vil framleis gje lett tilgong til attverande deler av Klubben som friluftsområde (naturleg oppgong frå nausta sør for eksistrande båthamn)
- Utbygginga vil kunne leggje til rette for natursti rundt bebygd området og god tilgong til sørspissen og toppen av Klubben. Desse områda har stor rekreasjonsverdi med enkel tilrettelegging for både busette i området og besøkjande til Bjørkheimsområdet

Ei omregulering som foreslått vil leggje til rette for ei meir balansert og fordelt utbygging av Klubben som i større grad vil ta vare på natur- og rekreasjonsverdiane i området.

### **Nærare om omregulering av område til bygging av naust/uthus/badehus**

Strandlinja på austsida av Klubben er dels stup rett i sjøen, ur og allerede utbygd med to gamle naust som ligg på eigedommen min. Ei omregulering av urområdet sør for mitt naust – innteikna med blå ramme i vedlagte kart – passer naturleg inn i eksisterande bruk av området. I planutkastet er det også foreslått areal til naust på kommunens eigedom nord for min eigedom.

Ei forsiktig og tilpassa utbygging av naust i dette området vil kunne styrka ei positiv oppleveling for dei som kjem sjøvegen inn til planlagt gjestehamn til Bjørkheimsområdet. Visuelt frå andre sida av Vågen og rv 7 vil det også falle naturleg inn i "kystkulturuttrykket" som i dag er rundt Vågen. Samtidig vil tilgong til naust kunne styrke attraktiviteten til bustadområdet i Klubben. Dette vil kunne vera naust med plass til mindre båtar, kajakker mv. Generelt er det også stor etterspurnad etter naustetomter i området.

Dersom det er ønskjeleg med nærmere detaljering av areal som er søkt omregulert, ber eg om å verta kontakta.

Med helsing

Karstein Skulstad

1 vedlegg – kartskisse med areal for omregulering innteikna