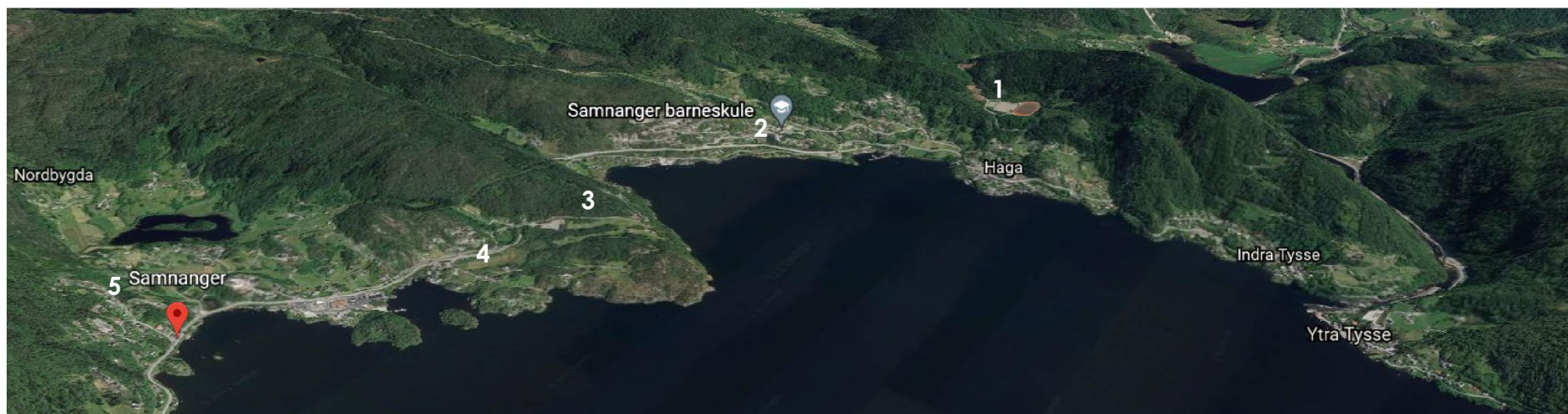


SAMNANGER KOMMUNE – NY FLEIRBRUKSHALL

Oversikt over planføresetnader

I dette notatet er det laga ein tomtvis oversikt over planføresetnader til arbeid med val av tomt til ny fleirbrukshall i Samnanger kommune. Dei fem tomtane som er vurdert er følgande:

1. **Hagabotnane idrettsanlegg** 26/9
2. **Samnanger barneskule** 24/191
3. **Haukaneset** 23/1
4. **Lauskar** 22/2
5. **Erikajorda** 18/230



VURDERINGSTEMA

Status og føringar i KPA

- gjeldande føremål i KPA
- eventuelle omsynssoner
- føresegn med betydning for gjennomføring av reguleringsplan

Krav og sentrale problemstillingar i reguleringsplan

- er arealet omfatta av reguleringsplan frå før?
- Tilhøve på staden som krevjer ekstra undersøkingar

Overordna føringar

- Vurdering av om plassering av tiltaket er i direkte konflikt med nasjonale eller regionale føringar

Utgreiingskrav

- Vurdering av krav om konsekvensutgreiing etter *Forskrift om konsekvensutredninger*
- Vurdering av behov for utgreiingar/rapporter for ulike tema

Plassering med omsyn til bustadområder og andre funksjonar

- Vurdering av plassering opp mot eksisterande og planlagt framtidig bustadstruktur, nærsenterutvikling, nærleik til øvrige tenestetilbod og eigna infrastruktur

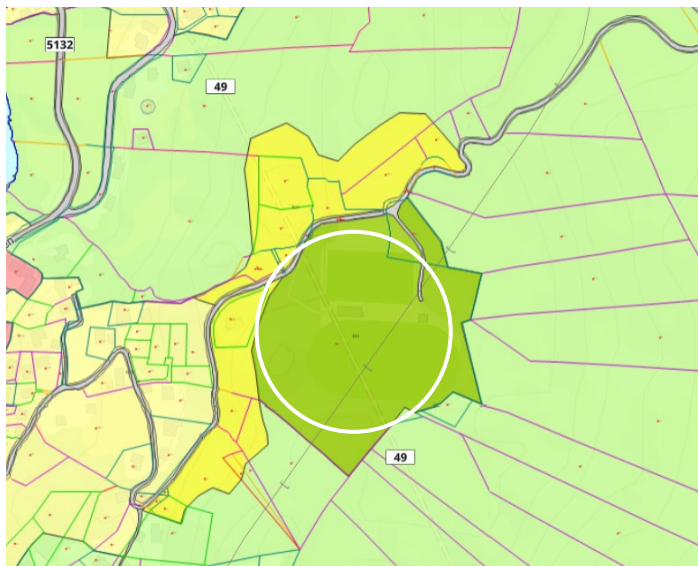
Gjennomføring

- Eigedomstilhøve
 - Dersom kommunen ikkje kjem til ein minneleg avtale med grunneigar, vil det være behov for ekspropriasjon. Dette kan berre skje med heimel i ein vedtatt reguleringsplan
- Andre tilhøve som vil påverke gjennomføringa

HAGABOTNANE IDRETTSANLEGG GNR/BNR 26/9



Figur 1. Skråfoto av tomten



Figur 2. Arealet er avsett til idrettsanlegg i KPA.

STATUS OG FØRINGAR I KPA

Arealet er avsett til idrettsanlegg i KPA, og er soleis i tråd med overordna plan. Arealet er ikkje omfatta av nokon omsynssoner i overordna plan. I dag består arealet av ein grusbane med skog rundt.

Følgande føresegner er knytt til føremål «idrettsanlegg i KPA»:

21.1. Føremålet gjeld byggjeområde for idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. Føremåla er spesifisert som følgjer: Plankart id Stad Spesifisering føremål I01 Hagabotnane Idrettsanlegg I02 Totræna Langrennsstadion I03 Eikedalen Alpintsender

21.2. Nye tiltak skal ikkje vere til hinder for framtidig og heilskapleg utbygging av tenestetilbod.»

Dette tomtealternativet er allereie omtalt og vurdert i planomtalen til kommuneplanens arealdel:

«**Hagabotnane** ligg kommunen sitt anlegg for fotball og friidrett. Ved å legga til rette for ein fleirbrukshall i same området får ein eit samla område for idrett og fysisk aktivitet. I dag er bruken av Hagabotnane sesongbasert. Ved å plassera ein fleirbrukshall her kan området nyttast heile året. Uffordringane er tilkomst, og at området blir lite nytta i vinterhalvåret.

Vegen opp Hagabakkane får negative merknader i følgje barnetråkkundersøkinga. Vegen opplevast som mørk, og det blir kommentert at bilane køyrer midt i vegen.

Vegen manglar lys og er ikkje brei nok til at gåande og syklande kan ferdast trygt. Den er heller ikkje brei nok til møtande bilar. Vegen opplevast ikkje som trygg. Næraste busstopp er ved Hagakyrkja, noko som gjer at barn og unge som tek buss likevel må gå denne strekninga.»

KRAV OG SENTRALE PROBLEMSTILLINGAR I REGULERINGSPLAN

Området er ikkje regulert frå før, og det vil vere krav om utarbeiding av reguleringsplan.

Reguleringsplanen vil måtte inkludere areal til ny/oppgadert trasè for tilkomstveg. Dersom tiltaket plasserast på eksisterande grusbane vil det ikkje gjerast inngrep i urørt natur, landbruksareal eller anna som vil krevje vesentlege terrenginngrep eller masseutskifting. Dersom hallen plasserast i skogsområde tilgrensande grusbana, vil det krevjast inngrep i ubebygd område og mogleg konflikt med dagens veg til forsamlingshuset.

Tomten ligg over marin grense, på bart fjell med stadvis tynt løsmassedekke.

OVERORDNA FØRINGAR

Plasseringa er ikkje vurdert å vere i direkte konflikt med overordna føringar eller nasjonale og regionale interesser. Plasseringa er likevel noko usentral og tilkomstveg har låg standard.

Plassering av idrettsanlegg på Hagabotnane kan difor kome i konflikt med Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal-, og transportplanlegging, då ein reknar med at dei fleste vil køyre hit med bil. Tilbod for gåande og syklande er ikkje tilstades, og terrengtilhøva gjer det vanskeleg å etablere god tilkomst for mjuke trafikantar.

UTGREIINGSKRAV

Det er ikkje avdekka interesser i området som gjer det naudsynt å innhente nærare kunnskap/utgreiingar (td. skredfare, naturverdiar, kulturminne osv.). Trafikk/mobilitetsanalyse vil vere naudsynt å utarbeide.

Ein reguleringsplan her vil ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing, jf. forskrift om konsekvensutgreiingar.

PLASSERING MED OMSYN TIL BUSTADOMRÅDER OG ANDRE FUNKSJONAR

Tomten på Hagabotnane ligg midt i aksen med bustadbebyggelse frå Tysse til Haga og bustadfelta rundt Samnanger barneskule. Det er større areal avsett til bustad i denne aksen, slik at potensiale for bustadfortetting i området er stort.

Eigedomen ligg mellom Samnanger barneskule og Samnanger ungdomsskule, med ein avstand på hhv. 2 km og 2.2 km (langs dagens vegtrasè i begge retninger).

Tomten ligg perifert med omsyn til andre tenester og senterfunksjoner, og ikkje i umiddelbar nærleik til kollektivhaldeplass. Det er 1.3 km frå fylkesvegen og opp til Hagabotnane. Denne avstanden er noko lang med omsyn til tilkomst med kollektivtransport.

GJENOMFØRING

Det er Samnanger kommune som eig tomten på Hagabotnane. Dette gjer at prosess rundt grunnavståing ikkje er naudsynt for sjølve fleirbrukshallen.

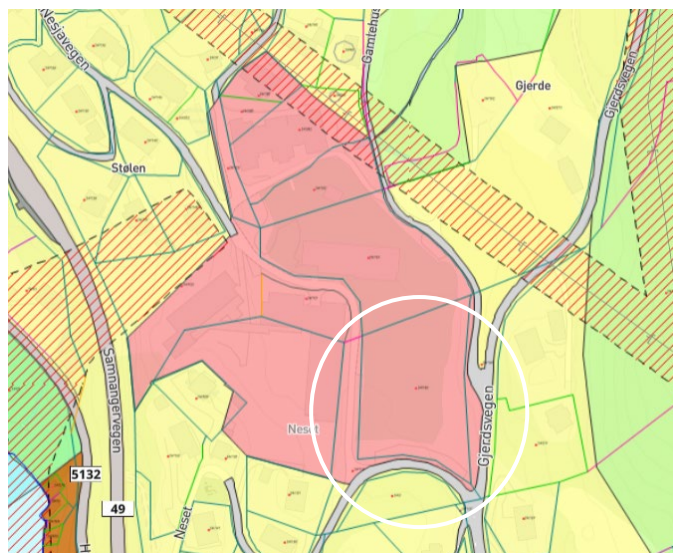
Grunnavståing vil derimot vere naudsynt langs tilkomstvegen for å kunne utbetre denne. Reguleringsplanen må inkludere tilkomstveg, og det vil krevjast kostnader knytt til utbetring av denne. Det vil vere trong for trygg tilkomst for mjuke trafikantar.

Dagens tilkomstveg er smal, bratt og svingete, og det kan vere trong for å vurdere opparbeiding av ny tilkomst i form av ein *annan* trasé enn dagens.

SAMNANGER BARNESKULE GNR/BNR 24/190



Figur 3. Skråfoto av tomten.



Figur 4. I KPA er arealet avset til privat og off. tenesteyting.

STATUS OG FØRINGAR I KPA

Arealet er avsett til offentlig tenesteyting og privat tenesteyting i KPA. Tiltaket er difor i tråd med KPA. I dag består arealet av uteareal med to ballbingar.

Arealet er ikkje omfatta av nokon omsynssoner i overordna plan, men ligg i nærleiken av omsynssone for ras- og skredfare. Dersom tilkomst veg må inkluderast planområdet, ligg delar av denne i faresone for ras- og skredfare.

Dette tomtealternativet er allereie omtalt og vurdert i planomtalen til kommuneplanens arealdel:

«Eit anna alternativ er på Gjerde i nærleiken av barneskulen. Ein kan bruka mange av dei same argumenta som for Lauvskarmyra her. Området vert nytta både i skuletid og fritid kvar vekedag. Ein kan i større grad enn Hagabotnane koma seg trygt fram både til fots- og med sykkel, og det er busstopp i nærleiken ved fv 7. Ved å leggja fleirbrukshallen på Gjerde kan ein auka den fysiske aktiviteten i skuletida. Plasseringa er framtidsretta ved ein eventuell 1-10 skule. Ein fleirbrukshall vil bli det største felleslokalet kommunen har. Mange av dei samlingane som har behov for stort lokale er felles planlegging i skule og barnehage – nærleiken til skulen ville då vore eit naturleg samlingspunkt.»

KRAV OG SENTRALE PROBLEMSTILLINGAR I REGULERINGSPLAN

Reguleringsplanen vil måtte inkludere areal til oppgadert trasè for tilkomstveg. Dersom Gjerdevegen krev utbetring som følgje av tiltaket, vil planområdet (delar av vegen) ligge innanfor omsynssone for ras- og skredfare. Eigedomen ligg òg under marin grense, på forvittringsmateriale. I følgje NVE kan ein ikkje utelukke forekomster av kvikkleire og dette må difor vere tema i planen. Etter NVE sin rettleiar 1/2019 kan det være krav om geologisk undersøking.

Det må vurderast kva konsekvensar løysinga vil få for skulens uteareal, det kan være aktuelt å opparbeide tak på fleirbrukshall til slikt føremål. Det finst ikkje fastsettekrav til størrelse og kvalitet på uteareal til barneskuler, men rapporten «Skolens utearealer. Om behovet for arealnormer og virkemidlen» konkluderer med at det på en skole med 100-300 elever bør være minimum 10.000m² uteareal.

OVERORDNA FØRINGAR

Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging inneberer at bygningar og infrastruktur leggst slik at transportbehovet i kommunen vert redusert. Plassering av fleirbrukshall ved barneskulen vil stø opp om mål i overordna førinar på bakgrunn av plassering ved barneskule, nærleik til større eksisterande og planlagde bustadfelt, samt kort avstand til hovudveg med kollektivhaldeplass.

Plasseringa av sjølv bygget er elles ikkje vurdert å vere i direkte konflikt med overordna føringar eller nasjonale og regionale interesser.

UTGREIINGSKRAV

Det er ikkje avdekkja interesser i området som gjer det naudsynt å innhente nærare kunnskap/utgreiingar (naturverdiar, kulturminne osb.). Unntaksvis vil det vere trong for vurdering av skredfare dersom tilkomstveg skal inngå i planområdet pga vegutbetring og fordi tomten ligg under marin grense. Trafikk/mobilitetsanalyse vil vere naudsynt å utarbeide.

Ein reguleringsplan her vil ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing, jf. forskrift om konsekvensutgreiingar.

Plassering med omsyn til bustadområder og andre funksjonar

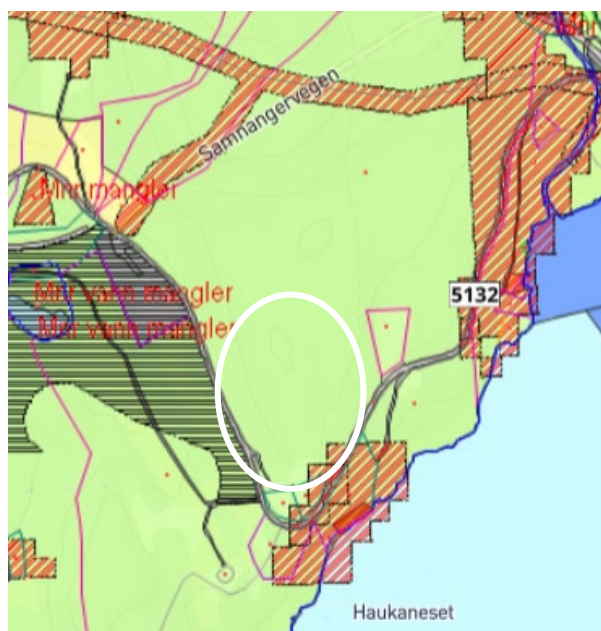
Tomten ved Samnanger barneskule ligg sentralt med omsyn til eksisterande og planlagt bustadfelt og avstand til kollektivhaldeplass. Denne plasseringen ligg noko lengre unna ungdomsskolen enn Hagabotnane, men begge alternativa er vurdert å krevje bilbasert tilkomst frå ungdomsskolen.

Det er om lag 250 meter frå busshaldeplass til skuleområdet. Frå denne tomte til senterområdet på Bjørkheim, er det ein gongavstand på om lag 3 km.

GJENOMFØRING

Det er Samnanger kommune som eig tomten. Dette gjer at prosess rundt grunnavståing ikkje er naudsynt for sjølv fleirbrukshallen. Grunnavståing vil derimot kunne vere naudsynt ved utbetring av tilkomstveg, samt ved opparbeiding av parkeringsplass på eigedom 24/3.

HAUKANESET GNR/BNR 23/1



Bildet øst viser tomtens plassering i forhold til Bjørkheim, der kommunen planlegg utvikling av eit sentrumsområde med bustadfortetting, handel, samt privat og offentlig tenesteyting. Det er ca. 900 meter frå tomt til handelsområdet på Bjørkheim.

Til venstre er tomtens plassering på kommuneplankart, som viser areal for LNF.

STATUS OG FØRINGAR I KPA

Arealet er avsett til LNF i kommuneplanens arealdel. Det er ikkje knytt omsynssoner i KPA knytt til arealet. I dag består eigedomen av skog med høg bonitet (NIBIO gårdskart).

KRAV OG SENTRALE PROBLEMSTILLINGAR I REGULERINGSPLAN

Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan for denne eigedomen. Føringar som ein må ta særskilt omsyn til er:

- Funksjonsområde for hjort, registrert i artsdatatabanken som beiteområde
- konsekvensar for naturressursar (uttak av skog)
- Klimapåverknad som følgje av utbygging i uberørt skogsområde
- 50 meter byggjegrænse mot fylkesveg.
- Landskapspåverknad

Arealet ligg under marin grense, på bart fjell med stadvis tynt lausmassedekke. I følgje NVE kan ein ikkje utelukke forekomster av kvikkleire og dette må difor vere tema i planen. Etter NVE sin rettleiar 1/2019 kan det være krav om geologisk undersøking.



Figur 5. Grønt felt syner registrert beiteområde for hjort, registrert i miljøstatus.no.

OVERORDNA FØRINGAR

Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging inneberer at bygningar og infrastruktur leggst slik at transportbehovet i kommunen vert redusert. Plassering av fleirbrukshall ved Haukaneset vil ligge sentralt i forhold til planlagt framtidig senterutvikling på Bjørkheim, men usentralt i forhold til eksisterande barneskule og ungdomsskule.

Plasseringa er elles ikkje vurdert å vere i direkte konflikt med overordna føringar eller nasjonale og regionale interesser.

UTGREIINGSKRAV

Det vil vere trong for vurdering av:

- skredfare fordi tomten ligger under marin grense
- trafikk/mobilitetsanalyse
- landskapsanalyse fordi tomten ligg i urørt område eksponert mot fjorden
- klimapåverknad som følgje av utbygging i uberørt skogsområde

Det vil ver krav om konsekvensutgreiing ved utbygging på denne tomta, primært for tema naturressursar.

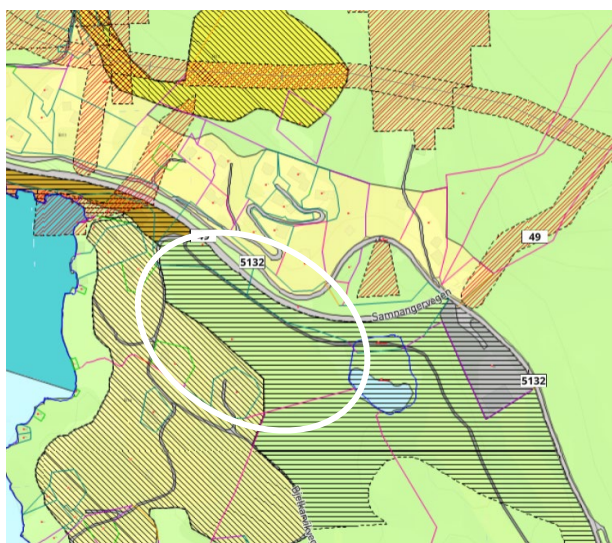
PLASSERING MED OMSYN TIL BUSTADOMRÅDER OG ANDRE FUNKSJONAR

Tomten på Haukaneset har ein relativt sentral plassering med omsyn til Samnanger kommune sine planer om å utvikle Bjørkheim som eit senterområde med bustader, handel, samt offentleg og privat tenesteyting. Oppstarta arbeid med områdeplan for Bjørkheim vil legge til rette for dette. Tomten ligg nesten 2 km frå barneskulen.

GJENOMFØRING

Eigedomen er privat eigd og det ligg ikkje føre nokon intensjonsavtale om kjøp. Eigedomstilhøva kan vanskeleggjere bygging av tiltaket på denne eigedomen.

LAUSKAR GNR/BNR 22/2



Bildet øvst viser tomtens plassering i forhold til Bjørkheim, der kommunen planlegg utvikling av eit sentrumsområde med bustadfortetting, handel, samt privat og offentleg tenesteyting. Det er ca. 500 meter frå tomt til handelsområdet på Bjørkheim.

STATUS OG FØRINGAR I KPA

Aralet er avsett til LNF i kommuneplanens arealdel og i områdeplan for Bjørkheim. Det er knytt omsynssone i KPA til arealet, der det er bestemt at gjeldande områderegulering skal gjelde framfor kommuneplanen. I dag består denne delen av eigedomen av landbruksareal med status «fulldyrka jord» i NIBIO sine gårdskart.

Dette tomtealternativet er allereie omtalt og vurdert i planomtalen til kommuneplanens arealdel:

«Lauvskarmyra er sentrumsnært og ligg i gangavstand til barneskulen på Gjerde. Den vil også ligga i tilgjengeleg avstand frå dei tre barnehagane i kommunen. Ein kan gå og sykla til hallen frå Ådland og Bjørkheimsområdet, og bruka fylkesveg 136 frå Tysse, Haga og Gjerde. Det er busstopp på fv. 7 som ligg rett ved sida av området. I dag køyrer mange foreldre borna sine til trening i Hagabotnane. Ved å legga fleirbrukshallen til Lauvskarmyra vil ein redusera behov for privat transport samanlikna med Hagabotnane.»

KRAV OG SENTRALE PROBLEMSTILLINGAR I REGULERINGSPLAN

Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan for denne eigedomen. Føringar som ein må ta særskilt omsyn til er:

- konsekvensar for landbruksareal
- 50 meter byggjegrænse mot fylkesveg
- mogleg krav om utbetring av kryss mot fylkesveg
- Landskapspåverknad

Når det gjeld konsekvensar for landbruksjorda, skriv Bjørnafjorden landbrukskontor i sin uttale til oppstart av områdeplan for Bjørkheim, følgande: *«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.»* Aralet kjem imidlertid dårleg ut i vurdering av jordressurs og jordkvalitet. Slik arealet ligg i dag er det lite eigna til drift med moderne landbruksmaskiner på grunn av myrjord med behov for drenering. Gjenbruk av jordmassane på ein eigna plass vil verte tema i ein eventuell reguleringsplan for denne tomten.

Aralet ligg under marin grænse, på bart fjell med stadvis tynt lausmassedekke. I følgje NVE kan ein ikkje utelukke førekomster av kvikkleire og Dette må difor vere tema i planen. Etter NVE sin rettleiar 1/2019 kan det være krav om geologisk undersøking.

OVERORDNA FØRINGAR

Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging inneberer at bygningar og infrastruktur leggst slik at transportbehovet i kommunen vert redusert. Plassering av fleirbrukshall på Lauvskar vil ligge sentralt i forhold til planlagt framtidig senterutvikling på Bjørkheim, men usentralt i forhold til eksisterande barneskule og ungdomsskule. Plasseringa vil vidare vere i konflikt med nasjonale føringar for vern av matjord.

UTGREIINGSKRAV

Det vil vere trong for vurdering av:

- skredfare fordi tomten ligger under marin grense
- trafikk/mobilitetsanalyse
- landskapsanalyse fordi tomten ligg i urørt område eksponert mot fjorden
- klimapåverknad som følgje av utbygging i landbruksareal
- omdisponering av landbruksjord

Det vil vere krav om konsekvensutgreiing ved utbygging på denne tomta, primært for tema landbruk.

Plassering med omsyn til bustadområder og andre funksjonar

Tomten på Lauvskar har ein svært sentral plassering med omsyn til Samnanger kommune sine planer om å utvikle Bjørkheim som eit senterområde med bustader, handel, samt offentleg og privat tenesteyting. Oppstarta arbeid med områdeplan for Bjørkheim vil legge til rette for dette. Tomten ligg imidlertid eit stykke frå eksisterande barneskule og ungdomsskule (2,7 km frå barneskulen og 3,3 km frå ungdomsskulen). Tomta ligg samstundes i direkte tilknytning til busshaldeplass ved hovudveg.

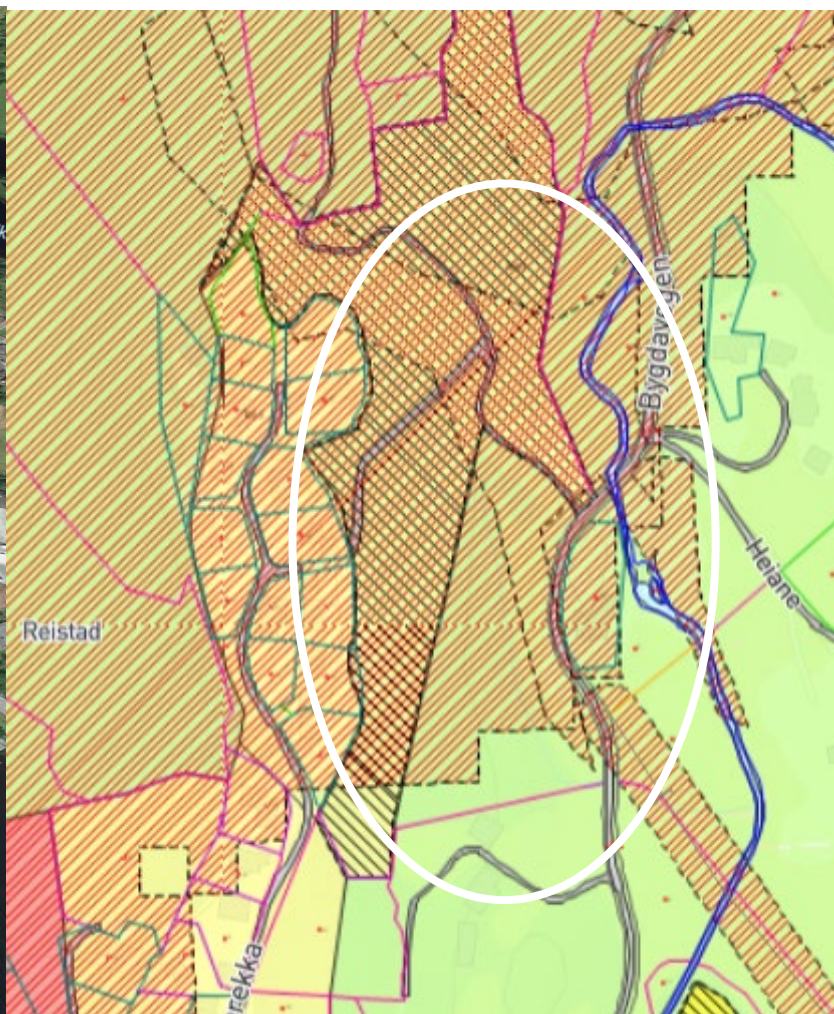
GJENOMFØRING

Eigedomen er privat eigd. Det er usikkert om eigedomstilhøva vil kunne påverke gjennomføring av tiltaket. Det er elles ikkje avdekka andre tilhøve som kan gjere gjennomføringa vanskeleg, dersom ein finn gode løysingar for gjenbruk av matjord og utgreiingar syner at omdisponeringa kan akseptrast for dette føremålet.

ERIKAJORDA GNR/BNR 18/230



Figur 6. Flyfoto av tomten på Erikajorde.



Figur 7. Tomten på Erikajorde vist på kommuneplankart. Arealet er avsett delvis til LNF og delvis til bustadføremål.

STATUS OG FØRINGAR I KPA

Arealet er avsett til LNF og bustadføre mål i kommuneplanens arealdel. Arealet ligg i faresone for risiko for skred og ras i kommuneplanen. Tomten er òg omfatta av omsynssone med krav om felles planlegging, eit krav som ligg inne for at utbetring av tilkomstveg skal kunne sjåast i samanheng og at enkelttomtar ikkje skal kunne byggast ut utan at felles løysingar vert ivareteke. Området er uregulert frå før.

I dag består denne delen av eigedomen av delvis produktiv skog og innmarksbeite i følgje NIBIO sine gårdskart.

KRAV OG SENTRALE PROBLEMSTILLINGAR I REGULERINGSPLAN

Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan for denne eigedomen. Føringar som ein må ta særskilt omsyn til er:

- konsekvensar for skog og landbruksområde
- ras- og skredfare på grunn av faresone i KPA og på grunn av at arealet ligg under marin grense
- infrastruktur. Tilkomstveg frå hovudveg er svært smal og ikkje eigna for auka trafikk. Tilkomstveg må inkluderast i planområdet ned til hovudveg.

Arealet ligg under marin grense, på bart fjell med stadvis tynt lausmassedekke. I følgje NVE kan ein ikkje utelukke førekomstar av kvikkleire og dette må difor vere tema i planen. Etter NVE sin rettleiar 1/2019 kan det være krav om geologisk undersøking.

OVERORDNA FØRINGAR

Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging inneberer at bygningar og infrastruktur leggst slik at transportbehovet i kommunen vert redusert. Plassering av fleirbrukshall på Erikajorda vil ligge om lag 800 meter frå handelssentrum på Bjørkheim, der kommunen planlegg framtidig senterutvikling. Denne tomten ligg imidlertid lengre vekk frå barneskule og ungdomsskule enn dei andre alternativa på/nært Bjørkheim. Tomten ligg forholdsvis nær busshaldeplass, ca. 300 meter. Tiltaket er elles ikkje vurdert å vere i konflikt med overordna føringar. Området består primært av skog og noko eldre beitemark, det er difor ikkje snakk om å bygge ned jordbruksareal.

UTGREIINGSKRAV

Det vil vere trong for vurdering av:

- skredfare fordi tomten ligger under marin grense og i faresone for ras og skred i KPA
- trafikk/mobilitetsanalyse
- konsekvensar for naturressursar og landbruksareal

Det vil vere krav om konsekvensutgreiing ved utbygging på denne tomta, primært for tema landbruk og naturressursar.

Plassering med omsyn til bustadområder og andre funksjonar

Tomten på Erikajorda har ein relativt sentral plassering med omsyn til Samnanger kommune sine planer om å utvikle Bjørkheim som eit senterområde med bustader, handel, samt offentleg og privat tenesteyting. Oppstarta arbeid med områdeplan for Bjørkheim vil legge til rette for dette. Tomten ligg imidlertid eit stykke frå eksisterande barneskule og ungdomsskule, og om lag 300 meter frå busshaldeplass.

Gjennomføring

Eigedomen er eigd av kommunen. Grunnavståing for utbetring av veg er ikkje avklart, men må avtalast gjennom arbeid med ein eventuell reguleringsplan. Gjennomføring på denne eigedomen er avhengig av at geologiske rapporter konkluderer med at det er mogleg å sikre arealet gjennom avbøtande tiltak, evt. at nærare undersøkingar syner at rasfare reelt sett ikkje er tilstades. Det er elles ikkje avdekka andre tilhøve som kan gjere gjennomføringa vanskeleg.