



10.10.2017

Kommuneplanens arealdel 2017 - 2027

Appendiks 3 – Merknadar frå
1. gongs offentleg ettersyn



Samnanger kommune

FRAMLEGG TIL 2. GONGS OFFENTLEG ETTERSYN

Kommuneplanens arealdel låg ute til offentlig ettersyn i perioden 5. mai 2017 til 30. juni 2017. Det kom totalt inn 34 merknadar frå private og næringsdrivande til planframlegget. Det kom inn merknadar frå 9 offentlege høyringspartar:

- Hordaland fylkeskommune
- Fylkesmannen i Hordaland
- Noregs vassdrags- og energidirektorat
- Statnett
- Fiskeridirektoratet
- Riksantikvaren
- Bjørnefjorden Landbrukskontor
- Bergen kommune
- BKK (ikkje offentlig, men med offentlege interesser)

Alle merknadane er oppsummerte og kommenterte i dette dokumentet, Appendiks 3. Følgjande endringar vart gjort i plandokumenta på bakgrunn av alle innkomne merknadar og motsegner:

- Område for offentlig eller privat tenesteyting OPT1 Lauvskarmyra er teke ut av planen og tilbakeført til LNF-område.
- Bustadområde B19 Bolstadhaugen er teke ut av planen og tilbakeført til LNF-område.
- Bustadområde B11 Rødne er flytta lenger sør på eigedomen gbnr. 21/5 og arealet er redusert med 6,5 daa.
- LNF-område for spreidd bustadbygging SB11 Frøland er redusert med 5,6 daa.
- LNF-område for spreidd bustadbygging SB19 Kvernes har fått ei endra utforming, og ein auke i areal på 0,1 daa.
- Namnet på SB02 Myra er endra til SB02 Solbjørg 2.
- Hytteområde F08 Høyseter 2 er utvida med 13,2 daa mot sør og aust.
- Fritidsbustadområde F12 Kleivane er redusert med 6,6 daa skogareal vest og nord for bebyggd område.
- Hytteområde F15 Kvitingen nord er teke ut av planen og tilbakeført til LNF-område.
- Hytteområde F18 Eikedalen 1 er teke ut av planen og tilbakeført til LNF-område.
- Bandleggingssone for høgspenn - H740 er lagt inn i planen.
- Det er lagt inn følgjande tekst til gjennomføringszone H810_30:
«Reguleringsplan må ikkje hindre moglegheit for framtidig ombygging eller vedlikehald av transformatorstasjonen og leidningsnett.»
- Det er sett inn føresegn til H810_30 som seier:
«Det skal settast av buffersone mot transformatorstasjonen i samråd med Statnett.»
- Det er lagt inn følgjande tekst i gjennomføringszone H810_19:
«Reguleringsplan må ikkje hindre moglegheit for framtidig ombygging eller vedlikehald av høgspenn. Det skal settast av buffersone i samråd med Statnett.»
- Omgrepa frå Regional plan for attraktive senter er innarbeidd i omtalen av senterstruktur, og det er supplert med naudsynte vurderingar kring senter og definering av senterstruktur.
- Det er i planskildringa teke inn ein tekst som skildrar korleis arealføremålet sentrumsføremål har blitt avgrensa i kommunen sine tre sentra.
- Det er utarbeidd føresegn og skildring av samtykkehandsaming og handelsanalyse i tråd med føringane i regional plan for attraktive senter i Hordaland.

- Det er lagt inn følgjande føresegn til LNF-område for spreidd bustadbygging:
«Alle byggjesøknader på ubebyggt areal, skal sendast til Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.
Heimel: kulturminnelova §§3, 8 og 9.»
- Det er lagt inn omsynssoner for automatisk freda kulturminne med følgjande tilhøyrande føresegn:
«I omsynssone d er det automatisk freda kulturminne. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova § 4, jf. § 6. Tiltak eller inngrep som kan øydeleggje, skade, tildekke eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminnet mellombels eller permanent er ikkje tillatt, jf. kulturminnelova § 3. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for Hordaland fylkeskommune, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.»
- I plankartet er det lagt inn omsynssone c rundt Notaholmen og Treskoverkstadene på Reistad, med følgjande tilhøyrande føresegn:
«Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innanfor omsynssone kulturmiljø skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og sikrast varig vern gjennom reguleringsvedtak. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.»
- Følgjande føresegn er teken inn under generelle føresegner:
«Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturmiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak.»
- Følgjande føresegn er teken inn under generelle føresegner:
«Verneverdige einskildbygningar og kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressurs og verta sett i stand.»
- I føresegnene for gjennomføringssone H810_36 er det lagt inn følgjande tillegg:
«Framnes og Notaholmen skal takast omsyn til og framhevast gjennom reguleringsplanen.»
- Følgjande tekst er teken inn i føresegnene for mellomalderkyrkjestaden/omsynssone d: *«Den mellomalderiske kyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.»*
- Følgjande formulering er teke inn som byggjegrænse:
«Byggjegrænse rundt alle nettstasjonar er 5 meter.»

Fylkesmannen sin merknad om fleirbrukshall/skule

OPT05

Område OPT05 for ny fleirbrukshall er lokalisert til Lauvskarmyra, som i hovudsak er eit landbruksareal, der 15,3 av dei 21 dekar er fulldyrka mark. Fylkesmannen vurderer lokaliseringa som konfliktfull i høve til landbruksinteressene, og ønskjer ein dialog med kommunen på denne arealdisponeringa.

Kommunen bør sjå nærare på andre aktuelle lokalitetar for fleirbrukshall som er i mindre konflikt med det nasjonale målet om jordvern å avgrense avgangen av dyrka mark. Til denne planen er det ikkje gjort tilstrekkelege vurderingar av alternative lokalitetar.

Administrasjonen sin kommentar:

Det er trong for offentlege areal og fritidstilbod i Bjørkheimsområdet . Administrasjonen meiner at Lauvskarsmyra ville vore ein god plassering for fleirbrukshall. I områdereglingsplan for Bjørkheim er området regulert til LNF-område. Områdeplanen gjeld framfor kommuneplanen for dette området, og det skisserte arealet ville berre angi kommunen sin framtidige intensjon for bruk av området. Konfliktnivået både med omsyn til jordvern og med grunneigarar er stort.

Endring i planen:

Område OPT1 vert teken ut av planen og tilbakeført til Inf.

Fylkesmannen sin merknad om Datalagringscenter:

N07

Føreslått areal for datalagringscenter N07 i Børdalen har fått ei konfliktfull lokalisering. Elva gjennom området er verna vassdrag. Området kjem også i konflikt med jordvernet. 13 dekar er fulldyrka mark, 20 dekar er under nydyrking, og i tillegg er delar av arealet innmarksbeite. Det vil vere vanskeleg å lokalisere anlegget utan at det vil gå på kostnad av jordvern og verna vassdrag I høve til risiko for flaum og ras er også lokaliteten utfordrande. Området ligg som fareområde i høve til ras, men geotekniske undersøkingar av området er ikkje gjennomført. Det vil seie at det er enda uklart om det er tryggleiksmessig forsvarleg å lokalisere datalagringscenteret til denne lokaliteten i Børdalen. Fylkesmannen ønskjer nærare dialog om N07.

Administrasjonen sin kommentar:

Det er riktig at plasseringa av datalagringscenter er konfliktfull, og vil ha trong for vidare undersøkingar i reguleringsplan for å kunne gjennomførast.

Risiko:

Etter dialog med geolog og synfaringar er det etter administrasjonen sin vurdering avsett naudsynt areal for å kunne etablere datalagringscenter i Børdalen. For den sørlege delen av området vil det vere avgjerande om eventuelle steinnedfall frå Kinnapresten kan nå området. Om dette er tilfelle vil det med stort sannsyn ikkje vere mogleg å sikre seg ut av problemet. Den nordlege delen er det flaumfare som er dominerande, og det vil være naudsynt å sette ein planeringshøgde som hindrar at flaum kan nå bygningane.

Jordvern:

Det vil vere naudsynt å finne gode erstatningsareal for å avgrense konsekvensane for landbruket.

Endring i planen:

Børdalen ligg med motsegn hos fylkesmannen. Før desse er avklart vert det ingen endringar i området.

Fylkesmannen sin merknad om strandpromenade/naust:

KBA01

På KBA01 Ådland – Bjørkheim er det avsett areal for strandpromenade og naust. Fylkesmannen er i utgangspunktet positiv til at det kan etablerast ein strandpromenade og at eksisterande naustområde kan fortettast. Vi vurderer likevel denne arealdisponeringa som konfliktfull særleg i høve til strandsonevernet og naturmangfald, sidan det er lagt opp til større utfylling i sjøen for vesentleg del av strandsona i bukta. På Notaholmen midt i bukta er det registrert fleire fugleartar som er på raudlista, og på utsida av Bjørkheim er registrert eit gyttefelt for torsk. Både fuglelivet på staden og gyttefeltet vil vere sårbart i høve til dei utfyllingane som det her er lagt opp til.

Vi stiller oss positiv til strandpromenade og naust, under føresetnad at storleiken på utfyllingane blir vesentleg redusert, og da redusert til det som er absolutt naudsynt for å sikre framføring av strandpromenaden og plassering av nausta. Fylkesmannen fremjar dette som eit fagleg råd til planen. Ei redusert utfylling vil gjøre at konfliktnivået i høve til fugleliv og gyttefelt blir vesentleg redusert.

Administrasjonen sin kommentar:

I all hovudsak er arealet som er lagt ut i sjø avgrensa til det som er naudsynt for å leggje gang- og sykkelsti med grøn buffer mot køyrebanen. Unntaket er i Reistadvika kor det på det meste er lagt opp til utfylling på om lag 26 meter. På dette området skal det vere plass til naust, rasteplass og grøntareal. Gs-vegen med grønt sone legg beslag på om lag 6 meter, naust, rasteplass og myldreareal vil krevje resten av plassen.

Endring i planen:

Ingen.

Fylkesmannen sin merknad om bustader:

B19

Generelt er det lagt inn langt fleire bustader i planen enn det som er behovet i kommuneplanperioden. Likevel har kommunen klart å avgrense konfliktnivået i høve til viktige verdier. Dei innlagte bustadområda er generelt lagt utanom oppdyrka areal. Eit fagleg råd til kommunen er å sjå nærare på utbyggingsrekkefølga for bustadområda, for å sikre at allereie regulert bustadområde blir ferdig utbygd før nye bustadfelt blir opna.

Fylkesmannen ønskjer dialog på bustadområde B19 på Boltastadhaugen. Delar av feltet er kjem i direkte konflikt med dyrka mark. Dagens tilkomst er vidare bratt. Ein alternativ tilkomst vil gi betydelege terrenginngrep, og vil også bli konfliktfullt å etablere i høve til landbruksinteressene. Overkapasiteten av bustader i planen gjør at behovet for dette området er lite når ein ser planen under eitt.

Administrasjonen sin kommentar:

Med negativ uttale frå fylkesmann, landbrukskontor og grunneigarar i området, ser ikkje administrasjonen grunn til å la område B19 ligge som arealreserve i plankartet. Lia bak Steinsland-Gjerde vil kunne vere eit godt alternativ for framtidig utbygging, men det er tilstrekkelig kapasitet i området for denne planperioden. Eventuelle utvidingar mot aust kan vurderast i seinare revisjonar av planen.

Endring i planen:

B19 vert teke ut av planen i tråd med innspel frå grunneigarar, landbrukskontor og fylkesmannen.

Fylkesmannen sin merknad om spreidde bustader

Kommunen har gjort gode vurderingar for dei spreidde bustadområda. Generelt er nye spreidde bustader lokalisert til område som er godt etablerte med bustader frå før. For dei fleste avsette areala har kommunen unngått å legge bustadene i konflikt med landbruksinteressene. Av dei ti utlagde områda, vurderer Fylkesmannen at åtte av dei er lite konfliktfulle og kan difor tilrå desse. Vi kan tilrå følgjande spreidde bustadområde:

- SB05 Trengereid
- SB06 Hisdalen – Raunekleiva
- SB07 Tveiterås
- SB08 Tveit 1
- SB09 Tveit 2
- SB10 Totland
- SB15 Gaupholm

- SB18 Utskot

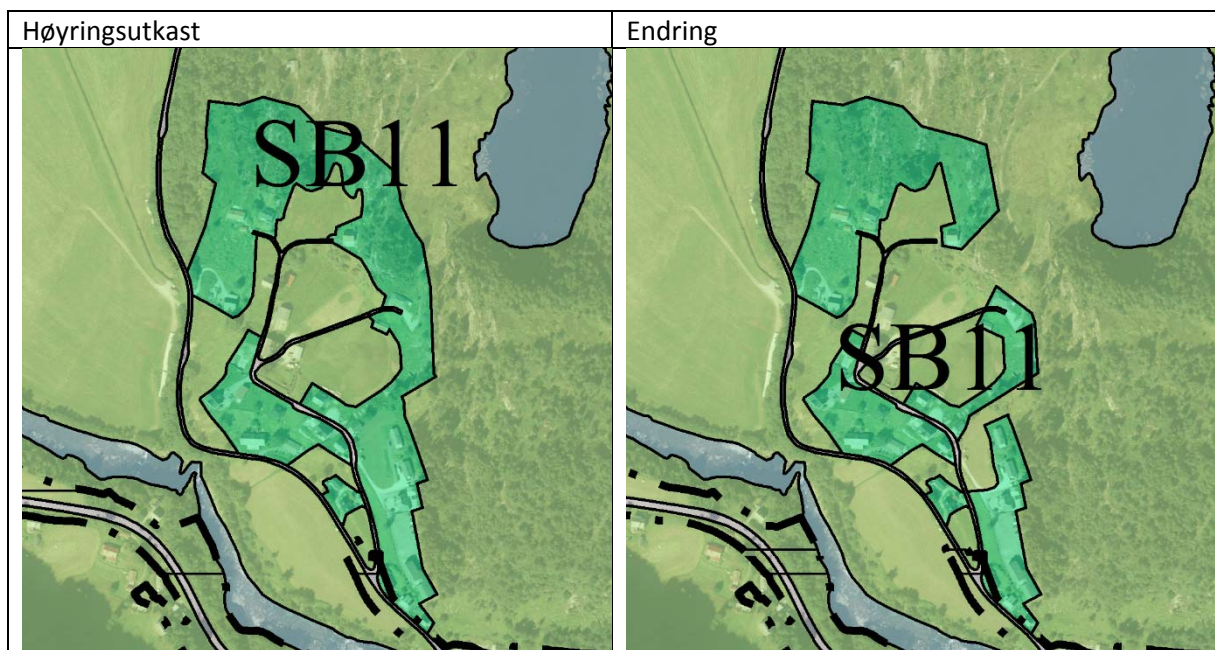
Vi vurderer også at det meste av SB19 på Kvernes er lite konfliktfull, sidan desse bustadene er lagt til eit etablert bygningsmiljø. Vår merknad til SB19 er den austlege teigen som er lagt ut. Den er lagt til eit skogareal med høg bonitet, og som ligg eit stykke unna eksisterande bygningsmiljø. Bustader her vil bidra til ei oppsplitting av skogarealet og LNF-området. Fylkesmannen ønskjer dialog på den austlege teigen, men har ikkje merknader til den resterande delen av SB19.

Sjølv om arealet ikkje ligg direkte på dyrka mark, er området omgitt av dyrka mark på fleire sider. Bustader i dette området vil dermed bidra til ei oppsplitting og fragmentering av landbruksareala i området, og vil gi driftsmessige ulemper for landbruket. Det er også vesentlege naturverdiar området. Den raudlista arten vipe hekkar i området. Dette er ein art som er avhengig av samanhengen i kulturlandskapet og landbruksareala. Fylkesmannen ønskjer dialog om SB11 på Frøland. Vår vurdering er også at kommunen ikkje vil vere avhengig av å få SB11 inn i planen, sidan det samla arealet på nytt bustadareal i planen dekker behovet med god margin i planperioden.

SB11

Administrasjonen sin kommentar:

Frøland er klart definert som ein grend som administrasjonen tilrår at det skal vere moglegheit for vedlikehaldsvekst. Administrasjonen kan sjå at landbruket blir noko oppstykkja med løysinga som var fremma i høyringsutkastet. For å imøtekomme fylkesmannen sin merknad tilrår administrasjonen å opne inngrepsfrie korridorar mellom landbruksområda som synt på teikning.



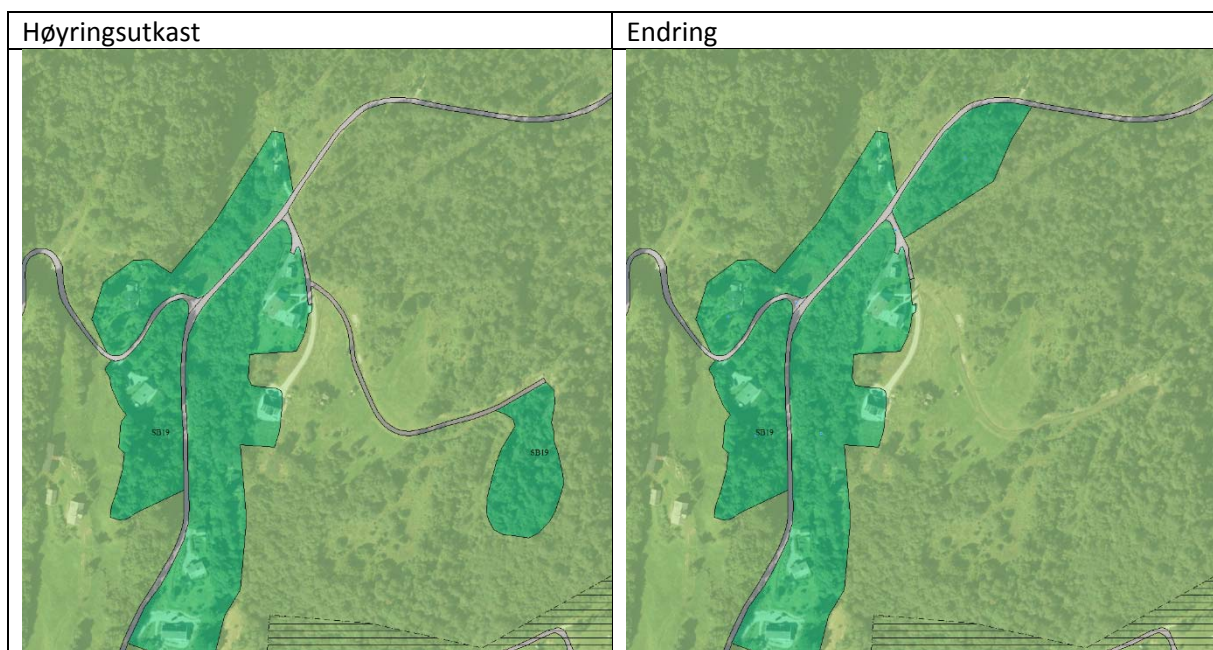
Endring i planen:

SB11 vert redusert for å auke samanheng i landbruksareal.

SB19

Administrasjonen sin kommentar:

Administrasjonen er einige i at det er tilstrekkelig planreserve på Kvernes sjølv om ein tek ut austlegaste frittliggjande del av byggeområdet. Grunneigar i området har uttalt i møte med administrasjonen at området var noko lite til å forsvare kostnaden til teknisk infrastruktur. Likevel ønskjer grunneigar moglegheit til ein viss grad av utbygging på Kværnes og ønskjer eit utviding av område i nordlegaste del av SB19. Dette området ligg i gjeldande kommuneplan som område for bustadbygging.



Endring i planen:

Frittliggjande del av SB19 til vest, vert teke ut av planen, og areal i tråd med grunneigar sitt innspel vert lagt til Inf- spreidd byggeområde.

Fylkesmannen sin merknad om fritidsbustader:

I planen er det avsett 538 dekar for framtidige fritidsbustader. I tillegg ligg det inne eit betydeleg tal med ferdig regulerte fritidsbustadtomter innanfor dei eksisterande fritidsbustadområda. Fylkesmannen vurderer generelt at det er viktig å samle utbygginga av fritidsbustader til området rundt Eikedalen, sidan dette området har over lagt tid vore prioritert som utfarts- og fritidsbustadområde i kommunen.

F04

F04 Totræna 1 og 2

I dette området er pr. i dag få fritidsbustader. I kommuneplanen er det foreslått eit 72 dekar stort område for framtidige fritidsbustader. Dette området kjem i tillegg til eit eksisterande fritidsbustad på over 100 dekar som enda ikkje er utbygd. Fylkesmannen si vurdering er at det ikkje bør opnast for nye fritidsbustader knytt til Totræna-området. Verken den eksisterande eller framtidige fritidsbustadområdet bør realiserast. Ei opning for fritidsbustader her i større skala, vil opne for ei ny utviklingsretning for hyttebygging i kommunen, og kome i eit konkurranseforhold til ei ønskjeleg utvikling i Eikedalen-området, og dermed svekke ei vidare satsing i Eikedal-området.

At fritidsbustadområdet grensar til eit friluftsområde/lysløype vurderer vi som eit lite tungtvegende argument for ei større hyttesatsing i området. Ei utbygging i Totræna vil kome i konflikt med landbruksinteresser i området. Behovet for nye fritidsbustader i planperioden vil vere dekt med stor margin gjennom ei utbygging i Eikedalen- og Kvitingen-området. Fylkesmannen ønskjer dialog om F04 Totræna 1 og 2.

F12 – F15

F12 – F15 Kleivane – Kvitingen

I området Kleivane – Kvitingen er det lagt ut til saman 223 dekar som framtidig fritidsbustadområde fordelt på område F12 – F15. Generelt vurderer Fylkesmannen at fortetting om mindre utvidingar av eksisterande fritidsbustadsområde vil vere eit forsvarleg plangrep. Medan utlegging av større nye område vil vere konfliktfulle, særleg i høve til friluftsjinteressene i området og av omsyn til landskapsverdiane.

For område F12 Kleivane og F13 Kvitingen sår støttar Fylkesmannen at området kan fortettast, og dei utvidingane som er lagt inn kan forsvarast.

F14 Kvitingen vest og F15 Kvitingen nord vurderer vi som konfliktfulle særleg i høve til friluftsliv og landskap. F14 ligg innanfor eit regionalt viktig friluftsområde med A-verdi. F15 vil i større grad enn F14 gå inn i eit heilt nytt landskapsrom, og vil bli dominerande i landskapet på grunn av at terrenget stiger steilt opp i frå vegen. Både for F14 og F15 vil det fortetting og mindre utvidingar knytt til eksisterande fritidsbustader vere ei god planløyising. F14 ligg etre til rette for fortettingar og utvidingar enn F15, sidan er er det samla talet på fritidsbustader høgare, medan innanfor F15 går ein i større grad inn i eit heilt nytt landskapsrom. Fylkesmannen ønskjer dialog på fritidsbustadområda F14 og F15.

Fylkesmannen vurderer også at fortetting og mindre utvidingar av områda F12 – F15 samla sett vil dekke behovet i planperioden. Dessutan vil ei større satsing i Kvitingen-området bidra til å svekke hovudplangrepet, som er å satse på Eikedalen som det viktige fritidsbustad- og utreiseområdet i kommunen.

F18 og F25 Eikedalen 1 og 8

F18 og F25

Nye fritidsbustader lokalisert til F18 og F25 vil ligg vesentleg høgare i landskapet enn eksisterande fritidsbustader, og vil ligge i eit relativt bratt terreng. Dette gjør at fritidsbustadene framstå som dominerande i landskapsbildet. Fritidsbustadene vil også kome inn i eit landskapsrom heilt utan tekniske tiltak, og vil dermed ha ei oppslittande verknad på eit samanhengande naturlandskap. F18 vil også gi reduksjon i storleiken til tilgrensande INON-område.

I dei eksisterande fritidsbustadområda på nedsida av både F18 og F25 er det enda mange fritidsbustadtomter som enda ikkje er bygd ut. Det vil seie at det enda er stor ledig kapasitet innanfor dei ferdig regulerte fritidsbustadområda. Det same gjeld for tilgrensande fritidsbustadområde i Kvam. Også her er det stor ledig kapasitet innanfor dei eksisterande fritidsbustadområda. Fylkesmannen meiner derfor at innanfor planperioden ikkje ligg føre eit behov for å regulere nye fritidsbustader i Eikedalen. Vi ønskjer dialog om F18 og F25.

Administrasjonen sin kommentar:

Det er riktig at Samnanger har ein allereie relativt stor planreserve når det kjem til hyttar. Det er ikkje sannsynleg me vil klare å oppretthalde alle saman. Administrasjonen ønskjer i utgangspunktet å vidareføre alle områda, men om me må redusere for å få planen gjennom til endelig vedtak foreslår me følgjande rangering på kva som må vike:

- a) F18-Eikedalen 1 er den mest konfliktfulle lokaliteten. Denne kjem i konflikt med INON-område, og det er tilstrekkelig kapasitet igjen i Eikedalen for denne planperioden.
- b) F15 – Kvitingen nord er noko konfliktfull i høve rasproblematikk i tillegg til at området er nytta til beite, og det kan vere konflikt med beitelaget sine interesser.
- c) F04 – Totrena. I utgangspunktet krevjast det ein del volum for å kunne fordele kostnad til ny infrastruktur til hyttefeltet, men om det må reduserast areal vil det vere naturleg å starte med den delen som ikkje låg inne i eksisterande kommuneplan.
- d) F05 – Totrena. Dette er i hovudsak det arealet som låg inne frå før.
- e) F14 – Kvitingen vest
- f) F25 – Eikedalen. Dette ville vore eit fint område for «ski in – ski out» hytter i Eikedalen. Om me må kutte denne er det naturleg å først prøve å redusere storleiken på området.

Endring i planen:

Etter dialogmøte med fylkesmannen vart område F18 Eikedalen 1 og F15 Kvitingen nord teke ut av planen.

Føresegn § 13.1

Fylkesmannen sin merknad:

Vi vil minne om at byggegrense innanfor LNF-føremålet mot sjø kun er retningsgivande. Det vil seie at innanfor LNF-føremålet gjeld byggeforbodet mot sjø i § 1-8 fullt ut. Det betyr igjen at alle byggetiltak innanfor LNF-føremålet i 100 m-sona mot sjø (eventuelt med unntak av stadbunden næring) må behandlast som dispensasjon frå § 1-8 i plan- og bygningslova direkte.

Administrasjonen sin kommentar:

Dette er riktig. Kommunen vel likevel å ha byggjegrænse mot sjø i LNF- områda. Dette med grunngjeving at bygde tomter i LNF er å rekne som LNF-område kor spreidd bustadbygging er tillate.

Føresegn § 13.2

Fylkesmannen sin merknad:

Kommunen har lagt inn ei generell byggegrense mot vatn, elvar og vassdrag på 30 m og langs bekkar 5 m. Som ei generell føresegn, vurderer Fylkesmannen at det her blir opna for byggetiltak for nær opp mot vassdrag. Særleg mot verna vassdrag vil ei slik byggegrense vere konfliktfull.

Ei byggegrense på 5 m mot bekk som generell regel vil mange stader kunne gi byggetiltak inn i det naturlege vegetasjonsbeltet og kantsona inn mot bekken. Det vil også kunne gi utbygging inn i naturlege flaumsoner, og bidra til oppsplitting og fragmentering av dei naturlege tilhøva knytt til bekkelaup. Fylkesmannen ønskjer dialog om føresegn § 13.2.

Administrasjonen sin kommentar:

Foreslår å endre føresegn om byggjegransar i tråd med NVE sine merknader.

Endring i planen:

Endra føresegn:

13.2

Tiltak langs vassdrag kan ikkje byggjast ut i område potensielt utsett for flaum og erosjon. Der det ikkje ligg føre utgreiing av flaum og erosjonfare, gjeld generelle byggegrenser jamfør pkt. 13.4.

Heimel: pbl. §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 11-11 nr.5

13.3

Tiltak langs vassdrag kan ikkje byggjast ut før det ligg føre fagkunnig vurdering av natur-, kultur-, friluft- og verneverdiar. I område kor det ikkje ligg føre slik vurdering, gjeld generelle byggegrenser jamfør pkt. 13.4.

Heimel: pbl. §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 11-11 nr.5

13.4

Byggjegrænse mot vatn, elvar og vassdrag er 50 meter med oppstraums nedslagsfelt større enn 20 km².

Byggjegrænse mot vatn, elvar og vassdrag er 20 meter med oppstraums nedslagsfelt mindre enn 20 km².

Byggjegrænse langs mindre bekker utan dokumenterte natur- eller ålmenne interesser som renn gjennom etablert/regulert busetnad i byggeområde er 5 meter.

Annen byggjegrænse fastsatt i kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan gjeld framfor byggjegrænser etter pkt. 13.4.

Heimel: pbl. §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 11-11 nr.

NVE sine merknader:

I dei områda der NGI sine kart er utarbeidd rår vi kommunen til å nytte dei framfor dei landsdekkande karta for steinsprang og snøskred. Det betyr at kommunen kan ta bort dei landsdekkande karta i dei områda som er vurdert av NGI.

Administrasjonen sin kommentar:

NGI sine kart er nytta framfor dei landsdekkande karta. Ingen endring.

NVE sine merknader:

Aktsemdkarta er teke inn med omsynssoneavgrønning for kvar skredtype, i eit kart med dårleg oppløysing og nesten utan kartinformasjon under. Den einskilde omsynssona har ingen signatur slik at det er ikkje mogeleg å sjå om raude skraveringa gjeld skredfare, flaumfare eller annan type fare.

Administrasjonen sin kommentar:

Dei ulike faresonene er koda forskjellig i kartet grunna lettare sakshandsaming. Det vil vere særskilt vanskelig å skilje mellom dei ulike sonene på papirkartet, og merking vil gjere kartet uleseleg. Kartet vil verte meir leseleg når kommunen kjøpar tilleggsmodul til kartløysinga på nett.

NVE sine merknader:

I ROS analysen står det at datagrunnlaget er aktsemdområde for snø, stein- og sørpeskred. I planskildringa står det snø- og steinskred. Dette er feil. Ut frå omsynssonene i plankartet er datagrunnlaget aktsemdområde for steinskred, snøskred, jord- og flaumskred. Det er ikkje utarbeidd aktsemdkart for sørpeskred.

Administrasjonen sin kommentar:

Planskildringa vert oppdatert med riktig nemning.

NVE sine merknader:

Aktsemdkart for flaumfare er nytta til å avgrense omsynssoner i plankartet. Det er ikkje mogeleg å sjå ut frå plankartet at desse omsynssonene gjeld flaum. Vi finn heller ikkje noko i planskildring, ROS-analyse, eller føresegner som tilseier at aktsemdkart for flaumfare er ein del av grunnlaget i planen.

Aktsemdkart for flaumfare er ikkje eigna til å nytte ukritisk som avgrensing av omsynssoner for potensiell flaumfare i kommuneplanens arealdel. Vi rår difor Samnanger kommune til å ta desse ut av plankartet. Eit alternativ til aktsemdkartet er å fastsette byggegrenser mot vassdrag. Ei generell byggegrense på minimum 20 meter på kvar side av bekker med oppstraums nedslagsfelt mindre enn 20km², og 50 -100 m på kvar side av elver med oppstraums nedslagsfelt over 20 km², vil i dei fleste tilfelle vere tilstrekkeleg til å unngå naturfare (flaum, erosjon og skred som følgjer bekkeløp) knytt til vassdrag.

Administrasjonen sin kommentar:

Me tek ut omsynssone flaum, og endrar føresegna i §13.4

Byggegrense mot vatn, elvar og vassdrag er 50 meter med oppstraums nedslagsfelt større enn 20 km².

Byggegrense mot vatn, elvar og vassdrag er 20 meter med oppstraums nedslagsfelt mindre enn 20 km².

Byggegrense langs mindre bekker utan dokumenterte natur- eller ålmenne interesser som renn gjennom etablert/regulert busetnad i byggeområde er 5 meter.

Annen byggegrense fastsatt i kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan gjeld framfor byggegrenser etter pkt. 13.4.

Heimel: pbl. §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 11-11 nr.

NVE sine merknader:

NVE meiner at mindre bekker og vassvegar bør synleggjerast betre i plankartet enn kva som er tilfellet no. Planen bør syne korleis vatn og tjørner drenerer seg imellom og til utlaup i sjø. Eit passeleg nivå å synleggjere vassdraga på i plankartet kan vere tilsvarende som i NVE sin nasjonale elvenettverksdatabase.

Administrasjonen sin kommentar:

Kommuneplan skal teiknast etter nasjonal produktspesifikasjon sine regler for lovlege SOSI-kodar. Det finnest ikkje linjetema for elver i spesifikasjonen tol kommuneplan. Me har nytta seinaste data frå felles kartdatabase (FKB). Dette er dei einaste data med flater. Administrasjonen tilrår ingen endring, men legg inn linjene i sakshandsamingkart.

NVE sine merknader:

Det er positivt at planen legg opp til å fastsette generelle byggegrenser mot vassdrag, og at tiltak langs vatn, elvar og bekkar ikkje skal plasserast slik at kantvegetasjon vert råka. Byggegrensene er likevel etter NVE sitt syn sett med for liten avstand. Som nemnd ovanfor sikrar ikkje dei byggegrensene som er sett at bygg vert plassert sikkert i høve til naturfare knytt til vassdrag. Byggegrenser som skal sikre vassdragsmiljø og ålmenne interesser knytt til vassdraget treng i dei fleste tilfelle endå større avstand.

Vi meiner at Samnanger kommune må vurdere pkt. 13.2 i føresegnene på ny. Ulike vassdrag og ulike vassdragsavsnitt kan og bør vurderast ulikt. Den eine ytterkanten kan vere der mindre bekker utan dokumenterte natur- eller ålmenne interesser renn gjennom etablert/regulert busetnad. I slike område kan avstanden vere liten. Den andre ytterkanten er der verna vassdrag renn gjennom urørte naturområde. I slike område må den generelle byggegrensa mot vassdrag settast med stor avstand. Når det gjeld verna vassdrag syner vi til dei Rikspolitiske retningslinene for verna vassdrag som deler vassdragbeltet inn i tre ulike forvaltningsklassar. Prinsippet om å differensiere i ulike klassar ulike deler av eit vassdrag kan vere ei rettesnor i arbeidet med også å differensiere byggegrensa mot vassdrag i kommunen.

Administrasjonen sin kommentar:

Føresegn §13.2 endra etter merknad som omtalt tidlegare. Me har ikkje differensiert verna vassdrag i ulike forvaltningsklassar i denne revisjonen. Dette på grunn av at me ønskjer like gode føringar for alle vassdraga i kommunen, ikkje berre det verna.

NVE sine merknader:

I planprosessen har det særleg vore retta fokus på etablering av datalagringscenter i Børdalen. Etablering av dette næringsområdet vedkjem NVE som statleg sektormynde av fleire grunnar. Arealet er potensielt flaum- og skredutsett, utbygginga utfordrar verna vassdrag, og arealet ligg tett inntil ein transformatorstasjon som er ein del av den nasjonale infrastrukturen for elektrisitetsforsyning. Utbygginga så langt er lite konkretisert. Det er sett krav om utarbeiding av reguleringsplan. I arbeidet med reguleringsplan vil skred-, flaum-, og erosjonsfare verte utgreidd. Desse utgreiingane vil syne om området let seg bygge ut og i kva omfang. I planarbeidet vil også detaljar i høve til vassdraget bli avklart. Planframlegget slik det er utforma no set rammer for utbygginga, t.d. at utbygging ikkje skal råke kantvegetasjon. Etter det vi har forstått kan ei utbygging i Børdalen også utfordre denne føresegna.

Vi har likevel ikkje så langt sett at arealbruken knytt til utbygginga vil råke vassdraget i så stor grad at ikkje dette kan finne ei løysing gjennom arbeidet med reguleringsplanen.

N07 ligg på begge sider av ein transformatorstasjon i sentralnettet. Stasjonen er eit viktig knutepunkt i den nasjonale infrastrukturen for elektrisitetsforsyninga. Utvikling av næringsområdet må ikkje vere til hinder for eventuelle framtidige arealbehov for stasjon og linjer inn/ut. NVE føreset at Samnanger kommune i planprosessen har hatt god dialog og samråd med netteigarane (BKK/Statnett) om dette.

NVE vil legge betydeleg vekt på desse sine innspel i vår medverknad vidare.

Administrasjonen sin kommentar:

Det har vore dialog med netteigar i prosessen. Vidare utgreiingar kjem under Statnett sin uttale.

NVE sine merknader:

Sentral- og regionalnettanlegg, transformatorstasjonar og andre større kraftleidningar som treng konsesjon etter energilova er unnateke frå PBL. Slike større høgspenningsliner og transformatorstasjonar skal settast av som omsynssoner (PBL § 11-8 d/kode H740) i plankartet. I Samnanger kommune finn ein fleire slike liner. Området for transformatorstasjonen i Børdalen skal og syne med slik omsynssone. Vi ber og kommunen nytte annan underliggende arealbruksføre mål enn næring for stasjonsområdet.

Slik omsynssone er ikkje teke inn i plankartet for nettanlegga. Av føresegnene går det fram at det skal ligge føre Faresone høgspenningsanlegg H370 utan av vi har fått tilgang til desse. Samnanger kommune må syne dei aktuelle nettanlegga med omsynssone kode H740 som nemnd over.

Administrasjonen sin kommentar:

Dei aktuelle nettanlegga vert lagt inn med bandleggingssone H740 som NVE ber om. Endring av underliggjande arealbruk ser ikkje administrasjonen at er naudsynt, men tek dialog direkte med NVE.

Endring i planen:

Bandleggingssone H740 vert lagt inn i plankartet.

Statnett sine merknader om inntegning av transmisjonsnettledningar i plankartet

Statnett eier, drifter og vedlikeholder følgende transmisjonsnettledningar i Samnanger kommune :
420 kV Sima Samnanger, 300 kV Mauranger Samnanger, 300 kV Fana Samnanger (tidligere BKK),
300 kV Evanger Samnanger (tidligere BKK)

Statnett ber kommunen om å legge inn Statnetts eksisterende ledningstraseer i kommunen med byggeforbud/hensynssone. Ved inntegning av hensynssone for kraftledningar skal kode for båndlegging etter andre lover (SOSI-kode 759) brukes. Hensynssoen må angis som Hensynssone for høgspennings luftledning, der restriksjonen gis i bestemmelse til sonen. Alle terrengtiltak i byggeforbudsbeltet skal godkjennes av ledningseier, og vi ber om at planbestemmelsene §38 oppdateres i henhold til dette. Byggeforbudssonen strekker seg til 10 meter fra ytterste strømførende line. 420 kV-ledningen Sima - Samnanger har et byggeforbudsbelte på totalt 40 m med 20 meter til hver side for senter av ledningen. Det kan også tegnes hensynssone over tomten for transformatorstasjon slik at det vises at tillatelse til arealbruken også her er gitt etter annen lovgivning.

Administrasjonen sin kommentar:

Bandlegging etter anna lovverk har SOSI- kode H740, ikkje H759. Me legg inn sone over traseene og tomten som skissert under NVE sin uttale.

Statnett sine merknader om vedlikehald:

Statnett ber ellers generelt om at planene ikke må påvirke vår mulighet for forsvarlig vedlikehold og sikker drift av transformatorstasjonen og ledningstraseene, herunder rett til adkomst som Statnett og BKK tidligere har ervervet gjennom skjønns og minnelige avtaler. Planene må heller ikke hindre eller vanskeliggjøre senere ombygging/reinvestering av ledningene.

Administrasjonen sin kommentar:

Det er viktig at Statnett er aktiv i reguleringsplanarbeidet for Børdalen. Privatrettslege avtaler vert ikkje oppheva av etablering av reguleringsplan, og er sikra mellom anna med granneloven §2. Frå erfaring vert det ofte konflikt om ikkje slike avtaler vert gjort kjent for planmynde så tidleg som mogleg i reguleringsprosessen. Statnett sine erverva avtaler, og moglegheit for ombygging/reinvestering av leidningane vege tungt og vil vere ein føresetnad for planarbeidet.

Endring i planen:

Det vert lagt inn følgjande tekst i gjennomføringszone H810_30:

Reguleringsplan må ikkje hindre moglegheit for framtidig ombygging eller vedlikehald av transformatorstasjonen og leidningsnettet.

Statnett sine merknader om framtidige utbyggingsprosjekter/nettutvikling

Statnett er i tidlig fase knyta til vurderingar av økt transformorkapasitet på enkelte deler av Samnanger transformatorstasjon. Dette vil innebære at det bygges innanfor dagens gjerde og tomtegrenser. Utenfor egne arealar kan det bli arealbehov for deponi (på sørsiden eller nordsiden) og for en midlertidig rigg. Prosjektets gjennomføring avhenger av om det bygges ut tilstrekkelig ny fornybar kraft.

Statnett har i januar 2017 sendt melding med forslag til utredningsprogram for oppgradering av 300 kV-ledningen Mauranger - Samnanger. Dette prosjektet vil være ett ledd i den langsiktige planen Statnett har om å heve spenningsnivået på 300 kV-ledninger til 420 kV for å forbedre overføringskapasitet og bedre forsyningsikkerheten. Fra Mødal i Kvam og inn til Samnanger ble ledningen bygget om og oppgradert samtidig med bygging av ny 420 kV-ledning Sima - Samnanger, og er klaggjort for 420 kV spenningsnivå, men driftes på 300 kV inntil vidare.

Denne ledningen kan i tillegg til de andre 300 kV ledningene når disse oppgraderes, få endret trase inn til nye felt for 420 kV-anlegg på Samnanger transformatorstasjon. Statnett ber Samnanger kommune legge til rette for en arealbruk omkring ledningstraseene inn mot stasjonen slik at det er en fleksibilitet knyttet til å gjøre framtidige endringer på disse. Løsninger for dette er per i dag ikke

planlagt i detalj eller prosjektert. Knyttet til dette er det viktig at det er fleksibilitet knyttet til endringer i plassering og etablering av endemaster inn mot stasjonen, og at disse blir liggende innenfor Statnetts eiendom. Utvidelse av stasjonen med nye 420 kV bryterfelt kan skje både mot sør og mot nord, da det kommer 300 kV ledninger fra begge retninger. På denne bakgrunn ønsker Statnett at det legges inn en buffersone innenfor arealet på vedlagte kart, med hensynssone og bestemmelser om byggeforbud.

Administrasjonen sin kommentar:

Me kan ikkje sjå at nokon av omsynsonane etter plan- og bygningsloven kan nyttast til å heimle eit slikt byggeforbud som dykk ønskjer. Skal dette bandleggjast etter anna lovverk, er ikkje me forvaltningsmynde til å gjere dette. Me har i føresegna til omsynsona at det er krav om felles planlegging, samt at reguleringsplan må ikkje hindre moglegheit for framtidig ombygging eller vedlikehald av transformatorstasjonen og leidningsnett. Om det vert meldt oppstart av regulering i området vil Statnett sitt ønskje område vere del av planområdet, og i den samanheng kan til dømes dette området regulerast for energianlegg. Forslag til løysing er å sette inn eit føresegn til H810_30 som seier at det skal settast av buffersone mot transformatorstasjonen i samråd med Statnett.

Endring i planen:

Det settast inn ei føresegn til H810_30 som seier:

Det skal settast av buffersone mot transformatorstasjonen i samråd med Statnett.

Statnett sine merknader om framtidige utbyggingsprosjekter

Når det gjelder 300 kV ledningen Evanger - Samnanger så er Statnett i tidlig fase knyttet til planlegging av større overføringskapasitet på strekningen fra Tøfjellet til øvre Tverrdalsvatni. Oppgradering av ledningen kan skje ved parallell føring langs eksisterende ledning mot vest og/eller eventuelt stedvis gjenbruk av dagens trase. Parallell føring kan stedvis måtte avvikes på grunn av terrengforhold mv. Statnett bemerker generelt at det ikke må legges opp til en arealbruk som vanskeliggjør oppgradering av ledningen på strekningen, og spesielt områder som er avsatt til framtidig fritidsbebyggelse, herunder F14.

Endring i planen:

Det vert lagt inn følgjande tekst i gjennomføringszone H810_19:

Reguleringsplan må ikkje hindre moglegheit for framtidig ombygging eller vedlikehald av høgspenning. Det skal settast av buffersone i samråd med Statnett.

Planer om datalagringscenter

Av det oversendte planmateriale fremgår det at arealene som er foreslått til næringsområder i Børdalen ved Samnanger transformatorstasjonen ønskes benyttet til datalagringscenter. Datalagringscenter krever store mengder kraft, og det går frem at området anses som godt egnet på grunn av sin nærhet til transformatorstasjonen.

Statnett gjør oppmerksom på at energikrevende virksomhet vil kunne medføre behov for også å utvide stasjonen for å få tilstrekkelig transformeringskapasitet. Dvs at et stort datalagringscenter vil kunne være helt avhengig av at stasjonen har utvidelsesmuligheter på omkringliggende arealer, og at dette krever alle tillatelser som konsesjon, ekspropriasjonstillatelse, avtaler med grunneiere mv.

Administrasjonen sin kommentar:

Dette er me klar over. Dette understreker berre kor viktig det er med felles planlegging av området.

Hordaland fylkeskommune har kome med ein førebels administrativ uttale, i påvente av politisk handsaming. Følgjande punkt er trekt fram som viktige:

HFK sine merknader om LNF-Spreidd bustadbygging:

«Hordaland fylkeskommune er generelt kritisk til ein omfattande bruk av føremålet LNF-Spreidd i kommuneplanens arealdel, men har forståing for dei utfordringane kommunen står ovanfor knytt til bruk av LNF/LNF-Spreidd områda. Områda som er sett av til LNF-S i kommuneplanen er i stor grad avgrensa både gjennom avgrensingane i plankartet og gjennom føresegnene.»

Administrasjonen sin kommentar:

Lnf-spreidd er eit viktig tiltak for å sikre busetnad i grendene, arealkategorien er brukt med forsiktighet for å oppnå dette målet.

HFK sine merknader om senterstruktur:

«Regional plan for attraktive senter i Hordaland (senterplanen) definerer ein hierarkisk senterstruktur med fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, lokalsenter og nærsenter. Retningsline 1.1 i Senterplanen seier at desse skal innarbeidast i kommuneplanarbeidet. Senterplanen legg vidare føringar for innhald i dei ulike senternivå. Hordaland fylkeskommune meiner senter og definering av senterstruktur kunne vore meir drøfta i planarbeidet. Kommunen bør definera sine senter inn i den strukturen som er fastsett i den regionale planen og bruka dei same omgrepa.»

Administrasjonen sin kommentar:

Omgrepa frå senterplanen kan innarbeidast i vår omtale av senterstruktur i planskildringa, og supplerer med naudsynte vurderingar omkring senterstrukturen.

Endring i plandokument: I planskildringa blir omgrepa frå Regional plan for attraktive senter innarbeidd i omtalen av senterstruktur, og det blir supplert med naudsynte vurderingar kring senter og definering av senterstruktur.

Endring i planen:

Omgrepa frå Regional plan for attraktive senter innarbeidd i omtalen av senterstruktur, og det blir supplert med naudsynte vurderingar kring senter og definering av senterstruktur.

HFK sine merknader:

Gjennom føresegnene vert reguleringsplan for Bjørkheim og Tysse vidareført, med omsynssone der gjeldande reguleringsplan fortsatt skal gjelde. I Haga er det tillate med fortetting utan reguleringsplan. Sjølv om det gjennom dei generelle føresegnene 1.1 er sikra plankrav dersom det skal oppførast meir enn 3 einingar, bør kommunen vurdere å også ha plankrav for sentrumsområdet på Haga.

Administrasjonen sin kommentar:

Det arealet som er merka som sentrumsområde på Haga er svært avgrensa, og femner om nokre få bygg i eit område som er brukt både til bustader og næring. Eit plankrav for området vil bli ein uforholdsmessig ulempe, då det ikkje er vesentleg ledig areal innanfor området til nye bygningar. Me finn det tilstrekkeleg at plankrav vert utløyst ved etablering av meir enn tre einingar.

HFK sine merknader:

Den regionale planen for attraktive senter gjev og gjennom retningsline 2.3 føringar for at sentrumsutstrekning skal fastsettast i kommune(del)plan eller reguleringsplan for sentrum. Kommunen bør leggja desse til grunn og fastsetja ei sentrumsutstrekning, og leggja føringar for innhald i senter. På Bjørkheim og Tysse er det føremål sentrum i gjeldande reguleringsplanar som i hovudsak er nytta for å avgrensa sentrum. Hordaland fylkeskommune saknar ei tydelegare drøfting og grunngeving for dei aktuelle sentrumsavgrensing i alle sentra i kommunen.

Administrasjonen sin kommentar:

Det er gjennom kommuneplanen avgrensa sentrumsføremål på bakgrunn av ulike reguleringsføremål i reguleringsplanane for Tysse og Bjørkheim, og på bakgrunn av faktisk bruk til kombinert føremål bustad og næring på Haga. Ein ser at dette kunne vore drøfta i planskildringa. Føringar for bruk av senterområda går fram gjennom føresegnene.

Endring i planen:

Det blir i planskildringa teke inn ein tekst som skildrar korleis arealføremålet sentrumsføremål har blitt avgrensa i kommunen sine tre sentra.

HFK sine merknader om handel:

«Senterplanens retningsline 4.3 set slikt krav til kommuneplanar: «Behov for handel skal vera tema i kommuneplanens arealdel.» Dette tema inngår ikkje i framlegget til arealdel og må innarbeidast. Det bør i føresegnene til planen takast med at detaljhandel skal lokaliserast i senter eller bustadkonsentrasjonar, og at det er krav om samtykkehandsaming når etableringar gjer at handelsarealet i plan eller ved tiltak overstig 3000 m². Det er krav om handelsanalyse som grunnlag for samtykkehandsaming.»

Administrasjonen sin kommentar:

Då det er eit krav i senterplanen at handel skal vera eit tema i kommuneplanens arealdel, vert dette teke inn i planskildringa. Lokalisering av detaljhandel må vurderast og føresegn utarbeidast ut i frå vurderingane. Samtykkehandsaming og handelsanalyse er eit krav og blir teke med i føresegnene.

Endring i plandokument: Det blir teke inn eit avsnitt om handel i planskildringa. Lokalisering av detaljhandel må vurderast og føresegn utarbeidast ut i frå vurderingane. Krav om samtykkehandsaming og handelsanalyse når etablering gjer at handelsarealet i plan eller ved tiltak overstig 3000 m² blir teke med i føresegnene.

Endring i planen:

Det utarbeidast føresegn og skildring om samtykkehandsaming og handelsanalyse i tråd med føringane i regional plan for attraktive senter i Hordaland.

HFK sine merknader om fritidsbustader

«Slik kommuneplanen ligg føre saknar vi ei tydelegare drøfting av dei behova Samnanger kommune har for nye areal til fritidsbustad og tydelegare strategiar for satsing på utvalte område. Vi minner om at inngrepsfri natur er ein gode og at natur utan tekniske inngrep er under press. Det er generelt positivt at hyttefelta i stor grad er knytt til eksisterande inngrep, men vi er kritisk til utbygging av fritidsbustader F18 Eikedalen 1 som ligg nær INON-område på Børdalsfjellet.»

Administrasjonen sin kommentar:

Ein ser at kommunen sitt behov for fritidsbustader kan dekkjast i planperioden utan at dette området er med i planen.

Endring i planen:

Område F18 Eikedalen 1 vert teke ut av planen.

HFK sine merknadar til Børdalen

«Gjennom kommuneplanen vert det lagt til rette for næring i Børdalen. Det er skildra initiativ for etablering av datalagringscenter på dette arealet som vil vere med på å skape nye arbeidsplassar og motverke utpendling frå kommunen. Arealet ligg tett inntil kraftanlegg og vil gje grunnlag for ei etablering av ei framtidretta næring basert på grøn elkraft. Hordaland fylkeskommune er aktivt i gang med å søke opp også andre moglege lokasjonar i Hordaland, samstundes som ein jobbar aktivt for å legge til rette for slik aktivitet. Eit svært sentralt arbeid handlar om å bidra til ei forbetra fiberkabel infrastruktur inn og ut av regionen og inn og ut av Norge. I eit slikt perspektiv vil truleg dei påtenkte areala vere heilt sentrale som kanskje første steg i ei utvikling av ei kommande viktig næring i Hordaland og Norge. Rådmannen er difor positiv til av det vert regulert nye areal for næring. (...) Handlingsprogram for Næringsutvikling i Hordaland (HNN) gjev grunnlag for hjelp til vidare satsing ut frå vedtekne mål og strategiar frå næringsplanen. Gjeldande HNN legg til grunn at energisektoren er eit satsingsområde frå Hordaland fylkeskommune si side. (...) Utfordringar knytt til klima og miljø og trong for å utvikla næringslivet inn i eit «grønt skifte» er også eit viktig satsingsområde. Her opnar det seg moglegheiter for næringsutvikling på område som grøn datalagring, smarte samfunn, rein mat, alternativ energiproduksjon, nye reiselivsprodukt, betre fiskehelse, bioøkonomi og energieffektivisering.»

Administrasjonen sin kommentar

Administrasjonen er einige i at me må utvikle næringslivet og satse på dei grønne verdiane me har i utvikling av ny næring.

HFK sine merknader om akvakultur

«Hordaland fylkeskommune ser det som særleg viktig at kommunen gjennom arealplanlegging legg til rette for ei berekraftig og lønnsam utvikling innanfor akvakulturnæringa. I Regional næringsplan for Hordaland 2013-2017 er havbruksnæringa trekt fram som ei av dei viktigaste næringane i fylket. (...) Hordaland fylkeskommune meiner at kommunen bør legge inn fleire nye område, med tanke på at dette er ei næring i rask utvikling og det kjem stadig ny teknologi og nye artar innan akvakultur.»

Administrasjonen sin kommentar:

Sjøområda har ikkje vore oppe til rullering i dette arealplanarbeidet. Kystzoneplanen har blitt bakt inn i kommuneplanens arealdel i hovudsak slik den låg. Temaet akvakultur var med då kystzoneplanen vart utarbeidd og vedteken i 2012, og det vart lagt inn nye område som ikkje er tekne i bruk enda. Det vert ingen endring i planen.

HFK sine merknader om kulturminne og kulturmiljø:

«Kulturminneplanen er eit viktig reiskap for kommunen i forvaltninga av kulturminne. Samnanger har utarbeida kommunedelplan for kulturminne 2012-2020. Denne kommunedelplanen kjem ikkje godt nok fram i planskildringa til kommuneplanen. Vi ber kommunen framheve arbeidet som er gjort med

kulturminneplanen og utgreie korleis kommunen kan ta vare på verneverdige kulturminne/kulturmiljø med stor lokal/regional verdi gjennom kommuneplanens arealdel.»

Administrasjonen sin kommentar:

Ingen andre kommunedelplanar har fått særskild omtale i planskildringa, og kulturminne har ikkje vore eitt av rulleringstema i planarbeidet. Arbeidet med kommunedelplan for kulturminne er difor ikkje omtala i planskildringa. Det vert ikkje gjort endringar i plandokumentet.

HFK sine merknader om kulturminne og kulturmiljø:

«Konsekvensutgreiinga gjer ei god og ryddig oversikt over kjende kulturminne av nasjonal, regional og lokal verdi i Samnanger kommune, men konsekvensutgreiinga for ny arealbruk meiner vi er mangelfull når det gjeld kulturminne. Utgreiinga har ikkje vurdert godt nok korleis endra arealbruk vil verke inn på omgjevnaden til regionalt og lokalt viktige kulturminne. Vi saknar og ei vurdering av potensial for funn av automatisk freda kulturminne for nye byggeareal. (...) Hordaland fylkeskommune har gått igjennom alle nye område som er lagt ut til LNF-spreidd bustadbygging. Ingen av desse er i direkte konflikt med kjende freda kulturminne eller andre kulturminne med høg nasjonal verdi. Det er ikkje gjort ei vurdering av potensial for funn av automatisk freda kulturminne av desse områda i KU. Det er fleire av områda som har potensial for funn frå forhistorisk tid. For å sikre at Hordaland fylkeskommune får byggjesaker i LNF-område med høve til spreidd bustadbygging til handsaming for at undersøkingsplikta (jf. kml § 9) vert handheva, ber vi om at det innarbeidast i planføresegnene at: «Alle tiltak i areal som ikkje er utbygd innanfor LNF-område med høve til spreidd bustadbygging skal sendast til Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser, jf. kulturminnelova §§3, 8 og 9.»»

Administrasjonen sin kommentar:

Kommunen meiner at det er gjort vurderingar av korleis endra arealbruk vil verka inn på omgjevnadane til kulturminne, men vil ta ein gjennomgang og sjå om det kan gjerast supplerande vurderingar i konsekvensutgreiingane. Dersom ein gjennom dette finn uheldige verknadar vil ein laga føresegner og eventuelt omsynssoner som betre vernar kulturminna. Det vil bli teke kontakt med fylkeskommunen for å høyra konkret kva for nokre område dei meiner det er potensiale for funn frå forhistorisk tid.

Formuleringa i den føreslåtte føresegna er noko tung, og me vil heller bruka følgjande formulering:

«Alle byggjesøknader på ubebygd areal innanfor føremålet LNF-Spreidd bustadbygging skal sendast til Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser, jf. kulturminnelova §§3, 8 og 9.»

Det blir gjort supplerande vurderingar av kulturminne i Appendiks 1 KU, og eventuelt omsynssoner og/eller føresegner.

Endring i planen:

Det vert lagt inn følgjande føresegn til Inf-spreidd:

Alle byggjesøknader på ubebyggt areal, skal sendast til Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.

Heimel: kulturminnelova §§3, 8 og 9.

HFK sine merknader om kulturminne og kulturmiljø - Omsynssoner

«Alle automatisk freda kulturminne bør visast på plankartet som omsynssone d bandlagt etter kulturminnelova, jf. pbl § 11-8, d (SOSI-kode H730). Vi ber om at dette vert retta opp. Kulturminne og kulturmiljø som ikkje er freda kan òg ha verneverdi. Desse bør visast i plankartet som omsynssone c, jf. pbl § 11-8, c (bevaring av kulturmiljø SOSI-kode H570). I kommunedelplan for kulturminne 2012-2020 står det at kommunen vil vurdere å regulere verneverdige kulturminne/kulturmiljø med stor lokal/regional verdi til omsynssone bevaring i neste rullering av kommuneplanens arealdel. I handlingsprogrammet til kulturminneplanen er desse kulturminna foreslått regulert til omsynssone i første omgang: Notaholmen, Botnahytta, eigedomen til Tomas Martin Nordvik stiftelse og Treskoverkstaden. Vi kan ikkje sjå at dette er gjort.»

Administrasjonen sin kommentar:

Automatisk freda kulturminne bør synleggjerast i plankartet, og det blir difor lagt inn omsynssone d på dei 13 automatisk freda kulturminna som er registrerte i Samnanger. Tilhøyrande føresegn som sikrar kulturminna vert lagt inn.

Kulturminne har ikkje vore eige tema i denne rulleringa av kommuneplanen, det har difor ikkje blitt gjort vurderingar omkring avgrensing av dei aktuelle kulturminna frå kulturminneplanen. Ein ser likevel at det er føremålstenleg å leggja inn omsynssone rundt dei to kulturminna som er innanfor og i nærleiken av nye utbyggingsområde i planen. Dette gjeld Notaholmen og Treskoverkstaden.

Endring i planen:

Det vert lagt inn omsynssonar for automatisk freda kulturminne med følgjande tilhøyrande føresegn: I omsynssone d er det automatisk freda kulturminne. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova § 4, jf. § 6. Tiltak eller inngrep som kan øydeleggje, skade, tildekke eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminnet mellombels eller permanent er ikkje tillatt, jf. kulturminnelova § 3. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for Hordaland fylkeskommune, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.

I plankartet blir det lagt inn omsynssone c rundt Notaholmen og Treskoverkstaden på Reistad, med følgjande tilhøyrande føresegn:

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innanfor omsynssone kulturmiljø skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og sikrast varig vern gjennom reguleringsvedtak. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.

HFK sine merknader om kulturminne og kulturmiljø

«Dei generelle føresegnene er viktige for å få sikra omsynet til kulturminneinteressene jf. pbl § 11-9, nr. 7. Fylkesrådmannen ber difor om at ein i dei generelle føresegnene får inn at: «1: Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturmiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak. 2: Verneverdige einskildbygningar og kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressurs og verta sett i stand.»

Administrasjonen sin kommentar:

Føresegna vil støtta opp om kulturminnevernet på ein god måte, og kan takast inn i dei generelle føresegnene.

Endring i planen:

Følgjande føresegn vert teken inn under generelle føresegner:

Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturmiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak.

Verneverdige einskildbygningar og kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressurs og verta sett i stand.

HFK sine merknader om Børdalen:

«Område N07 Børdalen. Føreslått arealbruk, næringsareal, ligg nord for automatisk freda kulturminne med Askeladden id. 120768 – Hellaren, Engjalistølen. Dersom planen ikkje tek omsyn til kulturminnet kan Hordaland fylkeskommune fremje motsegn til planen.

Administrasjonen sin kommentar:

Hellaren Engjalistølen er eit automatisk freda kulturminne og er omtala i konsekvensutgreiinga til planen. Påfølgjande reguleringsplanarbeid vil måtta visa korleis næringsaktivitet på dette området kan kombinerast med vern av kulturminnet og omgjevnadane. Det blir lagt inn omsynssone over dei automatisk freda kulturminna i kommunen, med føresegner som skal sikra vernet.

Omsynssoner og føresegner blir lagt inn, som skissert i tidlegare vedtakspunkt.

HFK sine merknader om Reistad

«Område B07 Reistad. Innanfor planområdet ligg Samnanger treskoverkstad som i 1919 blei etablert i ei stove frå 1830-åra. I kommunedelplan for kulturminne 2012-2020 står det at verkstaden bør vurderast til å ha regional eller nasjonal verdi som teknisk kulturminne. Vi kan ikkje sjå at det i kommuneplanen er tatt tilstrekkeleg omsyn til dette kulturminnet. Dersom planen ikkje tek omsyn til kulturminnet kan Hordaland fylkeskommune fremje motsegn til planen.»

Administrasjonen sin kommentar:

Over område B07 Reistad ligg det gjennomføringssone, med føresegner mellom anna om at det skal takast omsyn til dette kulturminnet: «Treskoverkstaden skal sikrast i reguleringsplan.» Ein ser at denne formuleringa kan vere noko knapp. Gjennomføringssona og bustadføremålet er trekt slik at Treskoverkstaden må inkludrast i ein reguleringsplan for området, slik at vern av kulturminnet blir eit sentralt tema i reguleringsplanen. I førre kommuneplan var bustadføremålet avgrensa 10 meter aust for Treskoverkstaden, og der var ingen føresegner som sikra at kulturminnet blei teke med i reguleringsplanlegging. Kulturminnet kan sikrast ytterlegare ved å leggja over omsynssone c (bevaring av kulturminne), saman med tidlegare nemnt føresegn: *«Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innanfor omsynssone kulturmiljø skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og sikrast varig vern gjennom reguleringsvedtak. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.»*

Omsynssoner og føresegner blir lagt inn, som skissert i tidlegare vedtakspunkt.

HFK sine merknader om strandpromenade Ådland-Bjørkheim

Område KBA01 Ådland-Bjørkheim. Foreslått arealbruk, strandpromenade på fylling, må ta omsyn til kulturmiljøet og den verneverdige Notaholmen og SEFRAK-registrerte naust. Notaholmen er i kulturminneplanen omtalt som eit signalbygg i Samnanger og eit viktig lokalt kulturminne. Ein strandpromenade på ein delvis utfylling i sjø vil få konsekvensar for kulturmiljøet. Fleire naust må takast ned og reetablerast. Notaholmen blir ikkje direkte råka, men tiltaket kan ha negativ påverking av kulturminne.

Administrasjonen sin kommentar:

Konsekvensutgreiinga for KBA01 Ådland-Bjørkheim konkluderer med at Framnes og Notaholmen må takast omsyn til og framhevast av det nye tiltaket. Dette må vera eit krav i reguleringsplan. I føresegnene til gjennomføringssona over området er dette blitt utegløymt, og følgjande tekst må leggjast inn før planen kan vedtakast: *«Framnes og Notaholmen skal takast omsyn til og framhevast gjennom reguleringsplanen.»*

Vidare vil Notaholmen også få omsynssone c (bevaring av kulturminne), saman med tidlegare nemnt føresegn: *«Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innanfor omsynssone kulturmiljø skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og sikrast varig vern gjennom reguleringsvedtak. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.»*

Administrasjonen sin innstilling:

I føresegnene for gjennomføringssone H810_36 blir det lagt inn følgjande tillegg: *«Framnes og Notaholmen skal takast omsyn til og framhevast gjennom reguleringsplanen.»*

HFK sine merknader om Samnangervassdraget – Kraftutbygginga

«Aldersforskjellen på 80 år mellom det eldste og det yngste kraftverket er kanskje det mest særmerkte ved kraftutbygginga i Samnanger. Etter ein pause på over 30 år blei Kvitingen kraftverk ferdig i 1984 og Myra kraftverk i 1988. Heile denne utbygginga er eit viktig kulturminne og kulturmiljøet bør dokumenterast og takast vare på. Ein bør sikre kulturmiljøet med omsynssone.»

Administrasjonen sin kommentar:

Kulturminne har ikkje vore eitt av rulleringstema i kommuneplanarbeidet, og utgreiing og avgrensing av omsynssoner for kulturminne som ikkje ligg i nærleiken av byggjeområde har difor ikkje blitt gjort. Dette kan eventuelt takast opp ved neste rullering.

Riksantikvaren sine merknader:

«Riksantikvaren sitt innspel gjeld Samnanger mellomalderkyrkjestad, Askeladden id nr. 85366- 4, som er automatisk freda i medhald av kml. § 4 første ledd pkt. j). Samnanger kyrkje er listeført. (...) Kyrkja og einskildelementa i dei næraste omgjevnadane har ofte stor verdi kvar for seg som kulturminne, og samla som kulturmiljø. Dette legg føringar for kva som kan akseptast av utbygging eller endringar i området. (...) I mellomalderen var Samnanger kyrkje truleg ei stavkyrkje. Rundt 1652 vart denne erstatta av ei tømmerkyrkje , som i 1851 vart erstatta av den noverande kyrkja . Den gamle kyrkjegarden vart utvida i 1886 (mot sør og mot aust), i 1907 (mot aust), og i 1970 (mot sør). Noverande steingard vart murt opp rundt 1950. (...) Dei automatisk freda kulturminna er svært sårbare – ikkje berre i høve til inngrep, men også i høve til endringar i omgjevnadane. Forbodet mot skjemming av automatisk freda kulturminne står derfor sterkt i lovverket. Samnanger kyrkjestad er ein mellomaldersk kyrkjestad. Det er derfor viktig å vurdere om tiltak i planen vil vere utilbørleg skjemmande for det automatisk freda kulturminnet i området, jf. kulturminnelova § 3. Samnanger mellomalderkyrkjestad er eit automatisk freda kulturminne, og skal visast som omsynssone d) bandlagt etter kulturminnelova i plankartet jf. pbl. § 11 - 8, SOSI - kode H - 730. Til mellomalderkyrkjestaden høyrer avgrensing av ei sikringssone på 5 meter, jf. kml. § 6, som inngår i det automatisk freda kulturminnet. Føresegner som sikrar god forvaltning av mellomalderkyrkjestadane må innarbeidast i kommuneplanen. I føresegnene for Samnanger mellomalderkyrkjestad skal det stå:

«Den mellomalderske kyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.»»

Administrasjonen sin merknad:

Det er ikkje gjort endringar i arealbruken som vil føra til at dette automatisk freda kulturminnet blir råka. Ein vil leggja inn omsynssone d (bandlagt etter kulturminnelova) for dei automatisk freda kulturminna i plankartet, og ta med dei nemnte føresegnene.

Endring i planen:

Følgjande tekst blir teken inn i føresegnene for mellomalderkyrkjestaden/omsynssone d:

«Den mellomalderske kyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.»

BKK sine kommentarar om nettstasjonar:

Som del av distribusjonsnettet finst det eit stort tal nettstasjonar, dvs. små transformatorstasjonar i fordelingsnettet. For både nye og eksisterande nettstasjonar gjeld det at dei må stå minst 5 meter frå bygningar med brennbare overflater. Avstanden gjeld òg til terrassar og liknande utstikk som er direkte knytt til bygget og som er brennbart. Me ser diverre at det ofte ikkje vert teke omsyn til avstandskrava når nye bygningar vert planlagde og oppførde. Dette skapar problem både for grunneigarar, utbyggjarar og BKK Nett. For å synleggjera dette, ber me om at det i planføresegnene vert lagt inn at det generelt er 5 meter byggjegrense rundt nettstasjonar.»

Administrasjonen sin kommentar:

Dette er eit omsyn som bør synleggjerast og takast inn i føresegnene.

Endring i planen:

Følgjande formulering takast inn som byggjegrense:

Byggjegrense rundt alle nettstasjonar er 5 meter.

BKK sine kommentarar om fritak frå dispensasjon

Planføresegnene bør òg uttrykkja at oppføring av nettstasjonar i samband med forsyning av straum til stadbunden næring i LNFR-område og på areal regulert til utbyggingsføremål, skal tillatast utan at det må søkjast om dispensasjon frå arealplan.

Administrasjonen sin kommentar:

Ein kan ikkje sjå at pbl. gjev heimel til å laga føresegner som opnar for bygging av nettstasjonar i LNFR-område utan å søkja om dispensasjon. I område som er sett av til utbyggingsføremål er det viktig at kommunen er involvert i plassering av nettstasjonar, slik at nettstasjonane blir plasserte med omsyn til andre interesser i området. Det er såleis ikkje ynskjeleg å laga føresegn som opnar for bygging av nettstasjonar i tilfelle der nettstasjonen ikkje er i tråd med arealføremålet og/eller føresegner.

Fiskeridirektoratet sine merknader om akvakultur:

I planføresegn pkt. 35-1 er føremålet definert som «natur, friluftsliv, ferdsel og akvakultur» Her er vår vurdering at føremålet skal vere akvakultur.

Endring i planen:

Føremålet definert i føresegnene som «natur, friluftsliv, ferdsel og akvakultur» endrast til «akvakultur».

Bjørnefjorden landbrukskontor sine merknader om B07 Reistad.

Dette ligg delvis i kjerneområde landbruk Nordvik som og er ei viktig kulturlandskapsområde. Sør for vegen er areala sett av til framtidig bustad i gjeldande arealplan. Nord for vegen ligg arealet innanfor kjerneområdet og hallar inn mot kjerneområdet. Bygging her vil punktere og flytte grensa mot kjerneområdet. Det er ikkje ønskeleg å stykke opp kjerneområdet og leggje til rette for auka bustadbygging innanfor dette. Området omfattar 3,3 daa fulldyrka og 6,1 daa innmarksbeite. Delar er i ferd med gro att etter at driveplikta ser ut til å ha vore forsømt lenge. Arealet sør for vegen grensar til anna areal som er sett av til bustad og framleis ikkje er bygd på. Landbrukskontoret meiner difor at det ikkje er trong for å gå inn i kjerneområde landbruk for å finne byggegrunn i dette området og vil ikkje tilrå endring av arealformål i den nordlege delen av det føreslåtte arealet.

Administrasjonen sin kommentar:

Den delen som ligg inne i planen er ikkje drivverdig og planen vert ingen endringar i planen.

Bjørnefjorden landbrukskontor sine merknader om B11 Rødne

Området ligg innanfor kjerneområde landbruk og inkluderer 0,6 daa fulldyrka, 8,3 daa overflatedyrka og 3 daa innmarksbeite. Dette er i eit samanhengande landbruks- kulturlandskapsområde og det er aktiv drift av jorda. Størsteparten hallar inn mot Nordvikavatnet og jordbrukslandskapet der. Det er ikkje ønskeleg å punktere kjerneområdet og omdisponere dette arealet til anna enn landbruk.

Administrasjonen sin kommentar:

Området på Rødne er teikna om for å unngå konflikt med dyrka mark. I det nye utkastet til område råkast 0,5daa fulldyrka mark og 1,2daa overflatedyrka mark. Dette er naudsynt for å sikre vegtilkomst til området.

Bjørnefjorden landbrukskontor sine merknader om F12 Kleivane

Området omfattar om lag 163 daa har om lag 1,7 daa innmarksbeite. Store område i Kvitingen er nytta til beite om sommaren og Landbrukskontoret rår ifrå at areal med status innmarksbeite i Gardskartet vert nytta til fritidsbustad. Elles har ikkje landbrukskontoret ytterlegare kommentarar til dette innspelet.

Administrasjonen sin kommentar:

Avgrensinga av området er endra slik at om lag 0,4 daa innmarksbeite ligg i området.

Bjørnefjorden landbrukskontor sine merknader om N07 Børdalen

Nydyrka og eksisterande jordbruksareal til næring i Børdalen, Det samla arealet som er føreslått sett til framtidig næring er på 191 daa. Det er SKK (gbnr 35/44) og to private grunneigarar (gbnr 35/1, 3 og 4) som eig jorda. Nord for transformatorstasjonen ligg om lag 13 daa fulldyrka og 20 daa innmarksbeite. Sør for transformatorstasjonen vart det i fjor avslutta eit større nydyrkingsprosjekt som hadde som føresetnad i søknaden at det skulle bli fulldyrka etter avslutting av prosjektet. Det er

i dag om lag 25 dekar fulldyrka og ein dei innmarksbeite på dette arealet, men det er enno ikkje registrert med ny status i Gardskartet.

Landbrukskontoret si meining om dette forslaget at jordbruksinteressene bør vika i det at samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi i dette høvet er såpass stort. Det vil kunne gje mange arbeidsplassar og inntekter til kommunen. Den dyrka og dyrkbare jorda må takast hand om slik at den kan nyttast ein annan stad. Fjerde ledd i §12 seier at dispensasjonen fell bort etter 3 år, men i dette høvet vil dispensasjonen vare så lenge arealplanen gjeld.

Administrasjonen sin kommentar:

Børdalen ligg med motsegn hos fylkesmannen kor høve til dyrka mark er av vesentlig betyding. All dyrka mark som eventuelt vert taka hand om og vil kunne nyttast både til oppgradering og plastring av overflatedyrka områder og til nydyrkingsprosjekt.

Bjørnefjorden landbrukskontor sine merknader om OPT05 – Lauskarmyra

Landbrukskontoret vil rå kommunen til å ikkje byggje ned den dyrka marka på Lauskarmyra og undersøkje om det er mogeleg å heller nytta Haukanesvegen til sykkelsti gjennom ei ombygging.

Administrasjonen sin kommentar:

OPT5 vert teken ut av planen. Gang og sykkelstien vert liggjande og vil komme i svært liten konflikt med dyrka mark.

Bjørnefjorden landbrukskontor sine merknader om Bolstadhaugen, B19

I planutkastet er det kome eit framlegg om å endra planstatus frå LNFR til bustad for område B19, Bolstadhaugen. I dette området vert det i dag drive eit aktivt jordbruk der Bøen og Bolstad sauesamdrift driv med sau på gbnr 24/1,3,10 gbnr 24/13 og gbnr 25/7,8,9 og 30.

Det er kome innvedningar mot å endra status til bustadområde då dette vil gjere det uråd å drive landbruk på desse areala. Landbrukskontoret vil slutte seg til denne vurderinga og vil ikkje tilrå at areala i B19 får endra status til busetnad. Det er viktig å behalde aktiv jordbruksdrift der tilhøva ligg til rette for det og det er stor interesse for å halde fram med landbruk.

Administrasjonen sin kommentar:

Bolstadhaugen vert teken ut av planen i tråd med landbrukskontoret sine ønsker.

Bergen kommune sine merknader om næring

Bergen kommune ser på det som positivt at ein vil leggja til rette for fleire lokale arbeidsplassar noko som vil redusera transportbehovet og belastninga på vegnettet inn til Bergen.

Administrasjonen sin kommentar:

Samnanger satsar på å etablere fleire lokale arbeidsplassar i både Børdalen, Raunekleiva og dei etablerte områda og støttar Bergen kommune sitt syn.

Bergen kommune sine merknader om vekst og transport

Bergen kommune meiner det er positivt at kommuneplanens arealdel legg til rette for fortetting og bustadområde nær kollektivtransport og at det er lagt til rette for park and ride. Bergen kommune etterlyser likevel ein nærare omtale av Samnanger si rolle i høve til Bergensregionen. Grøn strategi for Bergen har som mål at kommunen skal bli fossilfri i 2030. Det betyr at det skal arbeidast med fossilfri transport, fossilfri hamn, fossilfri oppvarming og fossilfri avfallshandsaming. For transport er målet å redusera klimagassutsleppa med 30% innan 2020. Det inneber at personbiltrafikken i Bergen må reduserast med minst 10 % innan 2020 og 20% innan 2030 innan 2030 samanlikna med 2013. Sjølv om bustadveksten i Samnanger er relativt låg i høve til resten av regionen, vil ein vekst i

bustadbygging utan tilsvarande vekst i arbeidsplassar og lokal service medføra auka pendling og auka transport til Bergen og nabokommunar.

Samnanger er ein hyttekommune med 620 hytter med størst konsentrasjon i Eikedalen og er eit viktig område for rekreasjon og fritidsaktivitetar for Bergensregionen.

I tillegg bør trafikkskaping i samband med hyttebygging og aktivitetar rundt skisenteret i Eikedalen gjerast greie for m.a. anna tilrettelegging for kollektivtransport til skisenteret. Dette må handsamast meirutfyllande i konsekvensutgreiinga i planen.

Administrasjonen sin kommentar:

Samnanger kommune forsøker støtte opp om tiltak for å hindre auke i pendling og redusere transportbehovet både ved å leggje til rette for lokale arbeidsplasser og med tiltak som innfartsparkering med vidare. Hyttebygging i Eikedalen vil føre til auke i transportbehov. Det er imidlertid vanskelig å estimere omfanget av dette ettersom hyttetraffikk i stor grad foregår på andre tider enn nyttetransport. Vi har heller ingen estimat på korleis hyttetraffikken vil antas å bevege seg til. Det er difor ikkje gjort noko ekstra med konsekvensutgreiinga.

Område for LNF-spreidd bustadbygging

SB02 Myra – Grunneigar Norunn Aspenes Rykken

Status: Delvis innfridd.

Innsendaren har merknad om at namnet Myra ikkje høyrer heime på denne staden, og at namnet i staden burde vera Solbjørg 2. Vidare ynskjer innsendaren at kvoten for utbygging må setjast opp frå to nye einingar til fem nye einingar i planperioden, fordi det allereie er fråskilt fem tomter i dette området.

Administrasjonen sin kommentar:

Namnet bør endrast til Solbjørg 2 for å samsvara betre med staden det ligg på, og ikkje forvekslast med annan stad i kommunen som heiter Myra.

Utbyggingskvoten bør bli halden på 2 nye einingar i planperioden, fordi det er usannsynleg at det vil bli etablert så mange som fem nye bustader i dette området i løpet av fire år. I tillegg ville ein auke ha teke uforholdsmessig mykje av den samla, avgrensa kvoten til spreidd bustadbygging i heile kommunen.

Endring i planen:

Namnet på SB02 Myra vert endra til SB02 Solbjørg 2.

SB14 Nymark – Grunneigarane Gro H. Røsseland og Hildegunn Hadeland

Status: Ikkje innfridd.

Innsendarane ynskjer ei utviding av SB14 mot vest, slik at heile tomta gbnr. 44/29, 37 vert innlemma i området. Dei meiner det ikkje let seg gjera å byggja på tomta når berre delar av den er innanfor området.

Administrasjonen sin kommentar:

1,2 daa av tomte er innanfor område SB14, medan totalarealet på tomte er over 4 daa. Me meiner dette er nok areal til å få bygd eit bustadhus på tomte, og rår ikkje til å utvida SB14.

SB19 Kvernes – Grunneigar Mette Haugen**Status: Innfridd.**

Innsendaren ynskjer eit tilleggsareal på om lag 3,7 daa til område for spreidd bustadbygging SB19. I gjeldande kommuneplan ligg området som areal for framtidig bustadbygging, medan det i planframlegget som har vore ute til offentleg ettersyn var framlagt som LNF-område.

Administrasjonen sin kommentar:

Ein annan del av SB19 måtte etter dialogmøte med fylkesmannen takast ut på grunn av lokaliseringa, det føreslåtte arealet her kan tena som erstatning for det arealet. Arealet er ikkje dyrka mark og då det i eksisterande plan er avsett til bustadbygging krev denne endringa ikkje konsekvensutgreiing og ny høyring.

Endring i planen:

Tilleggsareal på 4,2 daa nordaust for SB19 Kvernes vert teke med i plankartet.

Bustadområde**B01 Rolvsvåg – Nabo Bjarne Øvredal****Status: Teke til orientering.**

Innsendaren har forstått plankartet slik at plarkeringsplassen i Rolvsvågen skal utvidast, og har ei rekkje betrakningar rundt dette området.

Administrasjonen sin kommentar:

Planframlegget syner parkeringsarealet akkurat slik reguleringsplanen for Rolvsvåg bustadområde syner parkeringsareal, men det er berre ein del av parkeringsplassen som er etablert. Det er ingen konkrete planar for ei utviding no.

LNF-område sør for B01 Rolvsvåg – Grunneigar Bjarne Øvredal**Status: Ikkje innfridd.**

Ynskjer å få inn att i planen bustadområda Renen og Øvenane, som i planframlegget er føreslått tilbakeført til LNF-område. Areala er godt eigna til bustadbygging.

Administrasjonen sin kommentar:

Dei to områda Renen og Øvenane er del av dei kutta kommunen har gjort i bustadområda,

for å få ned overkapasiteten i planen. Kommunen ser det som lite sannsynleg at eit større bustadområde i denne delen av kommunen ville ha fått nok etableringar til å dekkja kostnadane ved planlegging og etablering av infrastruktur. Det er framleis mange ledige tomter i det kommunale bustadfeltet i Rolvsvåg.

LNF-område nord for B08 Brendahaugen – Grunneigarane Anne Mette Aadland og Stein Odvar Kleppe

Status: Ikkje innfridd.

Innsendaren har ei bustadtomt nord for B08, og ynskjer at dette området skal utvidast til å femna om bustadtomta.

Administrasjonen sin kommentar:

For allereie etablerte bustadhus er det ikkje naudsynt at ein ligg i bustadområde for å kunna utvikla bustadtomta vidare med t.d. garasjar og uthus. Dette er løyst på ein annan måte, gjennom føresegn om at tomter bebygde med bustadhus vert definert som LNF-spreidd bustadområde, og der det er tillate med ei rekkje tiltak som også er tillate i bustadområde.

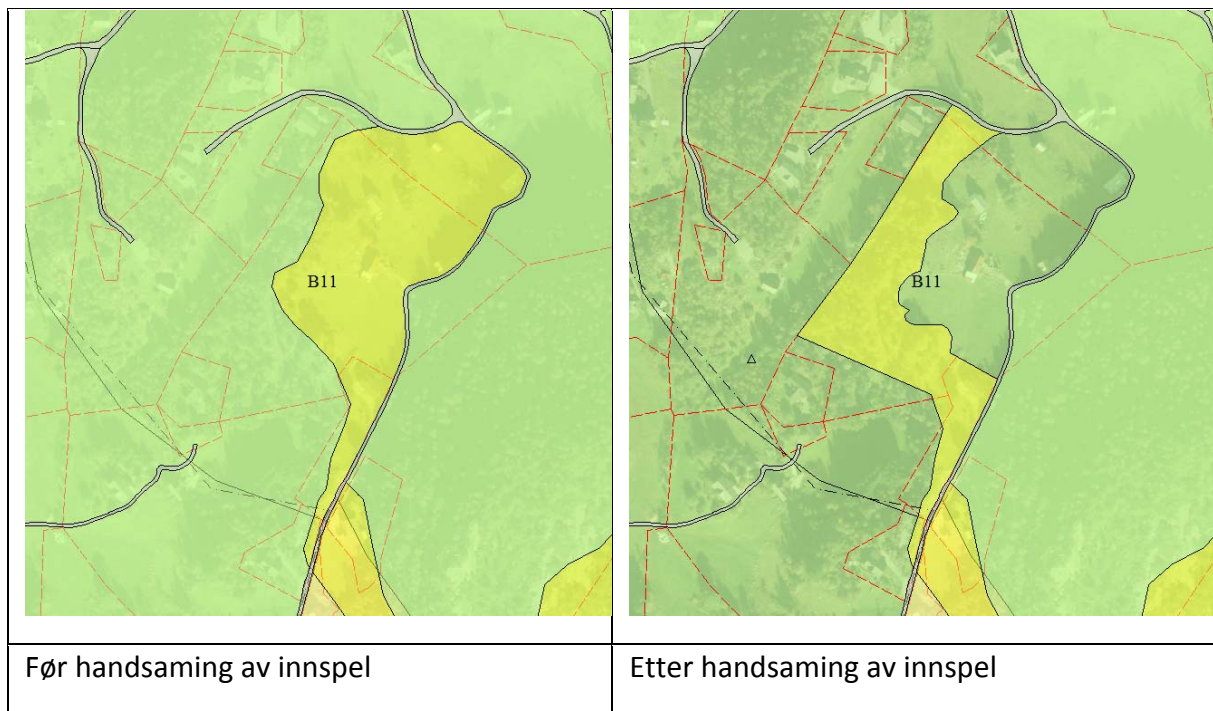
B11 Rødne – Grunneigar Alf Storlid

Status: Innfridd.

Innsendaren føreslår at kommunen justerer utbyggingsarealet B11 vekk frå dyrka mark. På eigedomen er det godt potensiale for utbygging sørvest for det arealet som kommunen har føreslått.

Administrasjonen sin kommentar:

Både landbrukskontoret og fylkesmannen har uttalt at kommunen bør skåna all den dyrka marka ein har, og arealet ligg til rette for å justera seg vekk frå denne. Konsekvensutgreiing er gjort for heile eigedomen, men ei justering må leggjast ut til nytt offentleg ettersyn.



Endring i planen:

Bustadområde B11 vert justert søraustover på eigedomen, vekk frå den dyrka marka.

B11 og B12 – Øyvind Røen

Status: Tatt til etterretning

Grunneigar er bekymra for om tilkomst til B11 og B12 skal løysast frå Rødsvegen. Dette vil gje store ulemper for grunneigar.

Røen meiner og det er uheldig å nytta dyrkamark til utbygging på B11.

Grunneigar er også skeptisk til at veg opp til Høgeskolten er vurdert på sørsida, og meiner det ville vært betre å leggje byggjeområde lenger aust. Dette ville i følgje Røen gitt byggjeland med enklare tilkomst, som ville fremme gang og sykkeltrafikk.

Administrasjonen sin kommentar:

Rødsvegen har ikkje vore vurdert som eit alternativ for vegtilkomst. Kommuneplanen gir ingen eksakt løysing på kor tilkomst til bustadene skal løysast. Det er lagt opp til moglegheit for å kunne leggje vegen til Høgeskolten frå Rødne, men dette er høve som må løysast i reguleringsplan. Administrasjonen vil ikkje tilrå løysingar som gir unødig store terrenginngrep. Når det gjeld utbygging på dyrkamarka til Rødne, er administrasjonen einig i at ein ikkje skal byggje ned dyrkamarka, og legg ut ei ny avgrensing av dette området (Sjå innspel frå Alf Storlid) Administrasjonen tilrår ikkje å flytte B12 lenger bort frå Bjørkheim.

B11 Rødne og B12 Høgeskolten – Knut Inge Røen

Status: Delvis innfridd. Innstilling gjort i samband med tilsvarande innspel.

Røen er generelt skeptisk til å taka i bruk dyrka- og dyrkbar mark til utbyggingsføremål. Han hevder at vegtilkomst til begge områda vanskeleg let seg gjennomføre på grunn av stigningstilhøva. Han peikar på at Rødsvegen ikkje er egna som tilkomst, og at en veg på framsida av Høgeskolten vil vere særskjemmande i landskapet. Røen syner til andre områder han meiner er betre egna for utbygging, som til dømes lia oppom bussgarasjane. Han er og skeptisk til at deler av hans eigedom er lagt til byggjeområde, primært med føremål ny vegtilkomst. Røen rår kommunen til å vurdere tilkomst til Høgeskolten frå baksiden.

Administrasjonen sin kommentar:

Administrasjonen er samd i at ein ikkje skal byggje ned dyrkamark om det fins andre alternativ. På bakgrunn av dette og fleire andre innspel både frå offentlege styresmakter og private aktørar tilrår administrasjonen og ta område B19 ut av planmaterialet, og foreslår en justering av B11 . Når det kjem til tilkomst er det i planen sett krav til at vegtilkomst må sikrast i reguleringsplanarbeidet. Enkelte stader er bratte og kompliserte, men ikkje så gale at det ikkje kan løysast i reguleringsplan. Kor endeleg vegtilkomst til området kjem, må løysast ved framtidig regulering. Når det kjem til alternative lokaliteter for plassering av nye byggjeområde, er det ikkje tema i høyringsfasen, og vil såleis ikkje vere handsama.

B13 Lauvskar – Grunneigar/Nabo Arild Røen

Status: Teke til orientering.

Innsendaren ynskjer eit avmerkt areal på kart sett av til bustader.

Administrasjonen sin kommentar:

Heile arealet er allereie ein del av område for eksisterande bustader B13 Lauvskar.

B15 Helgatona2 – Johnny Gjerde

Status: Ikkje innfridd

Gjerde meiner tilkomst frå Haukanesvegen vil gjere feltet mindre interressant for eventuelle kjøpare, og meiner einaste akseptable løysing er gjennom Lønnebakken og Helgatona med direkte tilkomst frå RV7.

Administrasjonen sin kommentar:

Dagens kryss mot FV7 er ikkje tilstrekkelig utforma til å kunne tilrå utvida bruk. Reguleringsplanen må syte for ein god sikker vegtilkomst. Då er alternativa å gå til gamlevegen, eller utvide vegsystemet og krysset mot Lønnebakken.

B19 Bolstadhaugen – Grunneigarane Norvald Gjerde, Olav Bolstad, Inger Karin Foss og Harry Foss 24/1, 3, 10 og 25/7, 8, 9.

Status: Innfridd.

Grunneigarane innanfor ein stor del av området B19 Bolstadhaugen driv med aktiv sauedrift, og ynskjer ikkje at arealet skal bli lagt ut til bustadføremål. Dei nemner også fleire kulturminne i området, og at arealet er i bruk av skule og barnehage.

Administrasjonen sin kommentar:

Området består av ein del dyrka mark, og då både fylkesmannen, landbrukskontoret og grunneigarane er negative til utbygging føreslår me å ta dette bustadområdet ut av planen.

Endring i planen:

Bustadområde B19 Bolstadhaugen vert teke ut av planmaterialet.

LNF-område vest for B19 Bolstadhaugen – Grunneigarane Åse Tveiterås, Anne Lise Hystad og Irene T. Øverstad

Status: Ikkje innfridd.

Grunneigarane meiner at arealet av eigeiendommen 24/1 på austsida av Gjerdsvegen tidlegare var lagt ut til bustader medan det i planframlegget er lagt ut til LNF. Dei meiner arealet ikkje eignar seg for landbruksdrift, men at det ligg godt til rette for bustadutbygging. I tillegg er det eit areal på vestsida av Gjerdsvegen som er oppdyrka, men som av same grunn som over må setjast av til bustader.

Administrasjonen sin kommentar:

I eksisterande kommuneplan ligg om lag halve eigeiendommen gbnr. 24/1 som framtidig bustadområde, medan resten er LNF. Det om lag 2 daa store overflatedyrka arealet på vestsida av gjerdsvegen er i planframlegget tilbakeført til LNF som del av dei kutta kommunen har gjort i bustadområde. I tillegg til å vera dyrka mark er arealet er med på å opna opp ein grønstruktur som går nedover langs vestsida av Gjerdsvegen, og på dette punktet kryssar strukturen over til austsida. Storparten av denne eigeiendommen er i planframlegget LNF-område. Øvste del av eigeiendommen går inn i B19 Bolstadhaugen, men

dette bustadområdet ser ut til å bli teke ut av planframlegget. Det er ikkje rom for å ta inn att vesentlege delar av dei kutta kommunen har gjort i bustadområda, for å få ned overkapasiteten i planen.

B19 Bolstadhaugen – Rune Espelid

Status: Ikkje innfridd.

Innsendaren har framlegg om å trekkja grensene for B19 Bolstadhaugen lenger mot vest og sør.

Administrasjonen sin kommentar:

Det er i planframlegget lagt inn eit belte med LNF-område ovanfor eksisterande busetnad langs Gjerdsvegen, som tidlegare var bustadområde. Dette innspelet dekkar LNF-området. Då det er innstilling på å ta ut B19 frå planen, kan ein ikkje tilrå å leggja nedre delar tilbake til bustadområde. Dette er del av dei kutta kommunen har gjort i bustadområde, for å få ned overkapasiteten i planen. Det er ikkje rom for å ta inn att vesentlege delar av dei kutta områda.

LNF-område sørvest for B19 Bolstadhaugen – Grunneigar Magne Gjerde

Status: Ikkje innfridd, men delar av området er alt sett av til fortetting.

Delar av eigedomen er i planforslaget lagt ut som nytt LNF-område, medan det i gjeldande plan er byggeområde for bustader. Arealet består av flotte tomter i godt byggjeland.

Administrasjonen sin kommentar:

Dei nedste 2 daa av eigedomen er sett av til eksisterande bustadområde med opning for fortetting. Vidare oppover er det sett av eit grøntdrag med LNF-område, som tidlegare var sett av som bustadområde med krav om reguleringsplan. Dette er del av dei kutta kommunen har gjort i bustadområde, for å få ned overkapasiteten i planen. Det er ikkje rom for å ta inn att vesentlege delar av dei kutta områda. Administrasjonen rår til at LNF-beltet ovanfor eksisterande busetnad langs Gjerdsvegen vert liggjande.

B25 Barmen – Grunneigarane Ketil Tharaldsen og Siv Marit Nilsen

Status: Ikkje innfridd.

I samband med ein tidlegare dispensasjonssøknad for naust/rorbuer på eigedomen gbnr. 43/87, fekk grunneigarane avslag og beskjed om å senda innspel til kystsoneplanen. I Barmen vart det gjennom kystsoneplanen sett av eit stort område til kombinert bygg- og anleggsføremål, og grunneigarane ynskjer at dette skal oppretthaldast i kommuneplanens arealdel. Vidare ynskjer dei at det skal opnast for at eigedomen deira kan regulerast separat, og at dei skal sleppa å samordna seg med andre interessentar i Barmen.

Administrasjonen sin kommentar:

I kystsoneplanen er eigedomen sett av til bygg- og anleggsområde, med spesifikasjon av føremålet til «Bustad, fritidsbustad og rorbuanlegg til utleigeføremål med tilhøyrande kaianlegg/båtplass-/feste.» Det er krav om felles reguleringsplan på heile området og det er teikna inn byggjegransa mot sjø, denne varierer frå om lag 10 – 40 meter frå sjø i heile området. Denne byggjegransa kan berre justerast ved utarbeiding av reguleringsplan. I rulleringa av kommuneplanens arealdel vart det sett opp retningsliner for arbeidet, der det gjekk fram at ein skulle unngå å blanda bustader og fritidsbustader. Det vart difor teke eit val om å skilja desse føremåla også i Barmen, slik at det ligg att bustadområde, og arealføremålet naust er brukt på eksisterande naust med moglegheit for fortetting. Kravet om felles planlegging er oppretthaldt, noko som er viktig i eit område med mange ulike interesser. Å tillata små reguleringsplanar innimellom vil kunna skapa konflikhtar. Byggjegransa mot sjø er den same som i kystsoneplanen, og går heilt oppe ved bustadhuset på den aktuelle eigedomen. Naustføremålet har eigne føresegner som seier at byggjegransa går i føremålsgransa mot sjø. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er kome nye opplysningar som tilseier at det kan tillatast mindre reguleringsplanområde, eller at det kombinerte føremålet kan takast inn igjen.

LNF-område aust for B22 Indre Tysse – Grunneigar Johannes M. Tysse

Status: Ikkje innfridd.

Grunneigaren ynskjer at eit tidlegare regulert område ovanfor Indre Tysse vert lagt inn igjen i arealplanen som byggjeområde for bustader, slik han spelte inn ved oppstart av arealplanprosessen. Han kjem også med nokre betraktningar rundt kommunen si konsekvensutgreiing av området.

Administrasjonen sin kommentar:

Kommunen har konsekvensutgreidd området, og konklusjonane i denne vert ikkje endra på bakgrunn av dei opplysningane som kjem fram i merknaden.

Fritidsbustadområde

Høysæter

På Høysæter har det i lengre tid lagt inne store konsentrasjonar av områder for fritidsbustader. Planreserven har vore langt høgare enn marknaden for utbygging. Det har lege fleire store felt med krav om reguleringsplan. I Høyringsutkastet til ny kommuneplan vart områda redusert kraftig og det var opna for fortetting utan krav om reguleringsplan i enkelte av områda. Det er fortsatt for stor planreserve på Høysæter. Likevel har administrasjonen gjennom møter og innspel til høyringa vert gjort merksam på områder kor det kanskje har vert skjært litt hardt. Administrasjonen ønskjer difor å tilbakeføre nokre deler av hytteområde som vart teken ut i høyringsutkastet.

F08, F09 og F11, Høysæter – Nina og Rolf Høysæter

Status: Delvis innfridd

Grunneigar ønskjer å trekke ut deler av hytteområde F09 til fordel for F08 og F11.

Administrasjonen sin kommentar:

Områda som er foreslått tatt ut frå F09 vil dele området i to, og ligg i grensa til anna grunneigar som munnleg har uttalt at det er ønskje om framtidig regulering av området. Reduksjonen vil såleis kunne vere til hinder for heilskapleg framtidig regulering av området. Foreslått utviding av F08 og F11 ligg i området som i gjeldande kommuneplan er hytteområde. Administrasjonen har ikkje avdekt uønskt risiko ved å utvide arealet F08, og ser at området kan vere egna for framtidig regulering av hytteområdet. Utvidinga av F11 vil vere meir konfliktfull. Det er ikkje satt krav om reguleringsplan for området, men er opna for ein viss grad av fortetting. I tillegg ligg foreslegen utviding i aktsemdsområde for jord/flaumskred.

F08- Ragna og Rolf Rykkje

Status: Innfridd

Grunneigar ønskjer at deler av området som er foreslått teken ut i høyringsutkastet, vert tilbakeført til hytteområde.

Administrasjonen sin kommentar:

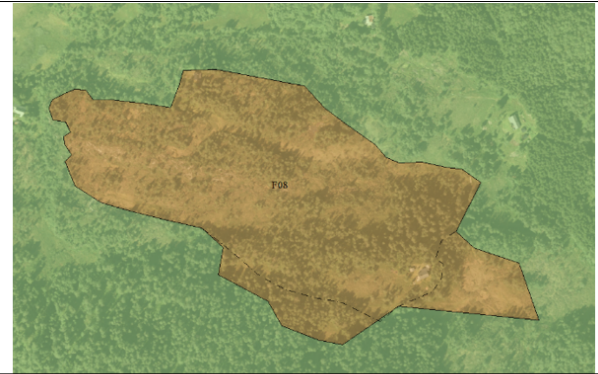
Administrasjonen har ikkje avdekt uønskt risiko ved å utvide arealet, og ser at området kan vere egna for framtidig regulering av hytteområdet.

Endring i planen:

F08 Høyseter 2 vert utvida som synt på kartutsnitt.



Før handsaming av innspel:
71,1daa



Etter handsaming av innspel:
84,3daa

I gjeldande kommuneplan: 118,5daa

F09 Sjurane – Svein Høysæter

Status: Ikkje innfridd.

Grunneigar ønskjer tilbakeført hytteområde til slik det ligg i gjeldande kommuneplan, eventuelt lagt ut som Inf-spreidd område kor hyttebygging er tillate.

Administrasjonen sin kommentar:

Store deler av det arealet som er teke ut ligg i område potensielt utsett for steinsprang. Dette gjeld ikkje dei omtalte tomtene, men ei utviding nord for bøen vil redusere samanhengen mellom innmark og utmark. Området er for lite til at det kan tilrådest å krevje reguleringsplan, men ligg for langt frå utbygde hyttar til å kunne kallas fortetting. Administrasjonen tilrår ikkje utviding.

LNF-område vest for F11 Kuhaugen – Grunneigar Nils Høysæter

Status: Ikkje innfridd.

Grunneigaren fekk i 2007 dispensasjon til frådeling av tre hyttetomter gbnr. 33/142, 143, 144, og ynskjer at kommunen skal leggja dette arealet inn som byggeområde for fritidsbustader.

Administrasjonen sin kommentar:

Ved dispensasjon til frådeling får grunneigar rett til å byggja på tomtene innan tre år, etter dette fell dispensasjonen bort, og ein må søkja om ny dispensasjon dersom ein ynskjer å byggja, eventuelt få arealet sett av til byggeområde i ein arealplan. Dei aktuelle tomtene ligg for seg sjølve i eit skogholt, inntil fulldyrka mark. Næraste utbyggingsområde ligg 100 meter

unna. I gjeldande kommuneplan ligg det svært store unyttta utbyggingsområde på Høysæter, og det har i planframlegget blitt redusert monaleg i desse områda, for å få ein meir realistisk plan. Det kan ikkje tilrådest å ta inn nye småareal med byggjeområde innimellom dei store. Utviklinga på Høysæter må vidare skje gjennom reguleringsplanar for dei større områda som er sett av til utbygging.

F12 Kleivane – Grunneigarane Kai Morten Kleivane, Kårstein Kleivane og Mons Ove Kleivane

Status: Ikkje innfridd.

Grunneigarane sendte ved planoppstart inn innspel om eit stort område for fritidsbustader i Kleivane, og meiner no at kommunen sitt framlegg til areal for F12 er for lite. Det er lagt ved ei rekkje tilleggsopplysningar, som argumenterer for ei utviding som inkluderer fem frådelt tomter vest for F12. Tomtene er frådelt ved dispensasjon, og dei meiner det er svært lite praktisk for eigarane å ha hytter i LNF-område.

Administrasjonen sin kommentar:

Innspelet vart konsekvensutgreidd, og kommunen sine konklusjonar står ved lag etter å ha vurdert tilleggsopplysningane. Ved dispensasjon til frådelling får grunneigar rett til å byggja på tomtene innan tre år, etter dette fell dispensasjonen bort, og alle nye tiltak krev ny dispensasjon. Slik er det for alle dispenserte fritidsbustadtomter i kommunen, og det er ikkje planfagleg rett å leggja alle ut til byggjeområde.

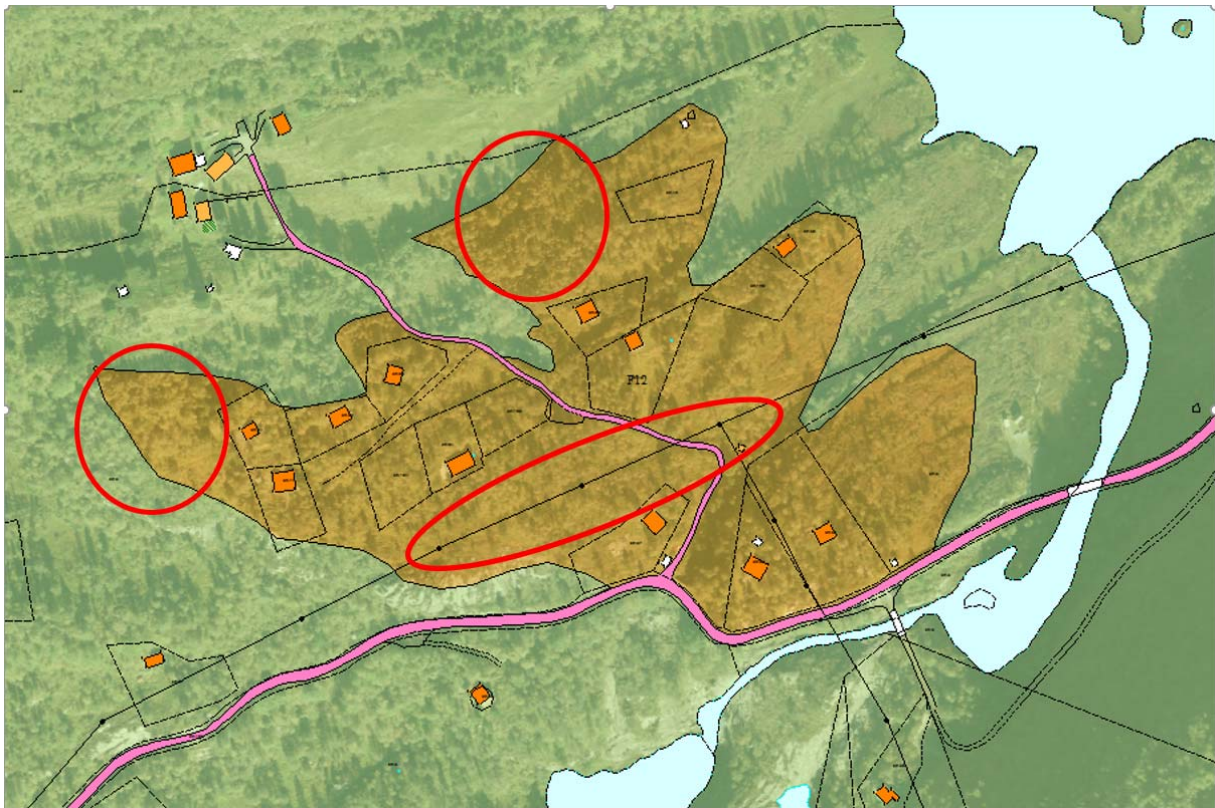
F12 Kleivane, F14 Kvitingen vest og F15 Kvitingen nord – Grunneigarar og naboar Frode Martinussen og Torill Midtun

Status: Delvis innfridd.

Innspelet kjem frå ornitolog som har hytte i Kleivane, og som har sett seg svært grundig inn i fuglelivet i området Kleivane – Kvitingen. Det er vedlagt ei svært lang artsliste over raudlista fuglar og meir vanlege fuglar, som er teke ut frå Artsobservasjoner.no. Dette er ei nettbasert teneste der registrerte brukarar, både ornitologar og vanlege folk kan leggja inn observasjonar av artar i norsk natur. Kleivane og tilgrensande nærområde er gode hekkebiotopar for eit uvanleg høgt tal på sjeldne fugleartar som krev særlege omsyn. I dei seinare år har det blitt gjennomført mykje trefelling i Kleivane og landskapet er blitt påført store endringar. Skogryddinga har i stor grad skjedd på våren midt i hekketida, og har difor verka svært negativt for hekkefuglane. Eventuelt løyve til hyttebygging i området vil medføre enda meir innsnevring og forringing av biotopane for mange av dei sårbare artane. Det føreslåtte området ligg hovudsakleg i sørvendt terreng og representerer viktige område for næringsøk.

Administrasjonen sin kommentar:

Det er i konsekvensutgreiinga for område F12 Kleivane gjeve høgaste karakter – «Stor verdi» på naturmangfaldet i området, og lista ei rekkje artar som var tilgjengelege i artskart på det tidspunktet konsekvensutgreiinga vart gjort i 2014/15. Det har vore lagt inn svært mange artsobservasjonar i Kleivane dei seinare år, og det vil naturleg nok vera noko avvik i høve til observasjonane innsendar no legg ved. I konsekvensutgreiinga er det skildra at konsekvensane av utbygging vil vera negative dersom ein strekk seg ovanfor det allereie etablerte hytteområdet. Difor har me i planframlegget laga eit fortettingsområde rundt den eksisterande bebyggelsen, som består av 11 hytter og ytterlegare 4 frådelte hyttetomter. Innanfor fortettingsområda er det tillete å byggja inntil tre einingar i planperioden utan reguleringsplan. Med tilleggssopplysingane frå desse lokalkjende finn me grunn til å innsnevra fortettingsområdet slik at den vestlegaste utstikkaren frå etablert hytteområde vert teken vekk, og i tillegg området som strekk seg nordover, som synt i kart under. Då vil det i hovudsak bli allereie frådelte tomter som får utbygging, og skogareala vert skåna. Området under kraftlina bør også takast ut.



For område F14 Kvitingen vest kommenterer innsendarane at kommunen si konsekvensutgreiing er mangelfull når det gjeld opplisting av raudlisteartar i området, medan dei finn fleire raudlisteartar i nærleiken.

Administrasjonen sin kommentar:

Me noterer oss at dei ekstra raudlisteartane er registrerte inn i etterkant av kommunen si utarbeiding av konsekvensutgreiing.

For område F15 Kvitingen nord vert det nemnt hekkeplass i nærleiken av området for ein raudlisteart som er sterkt trua, og at den er svært sårbar for forstyrringar i hekketida.

Administrasjonen sin kommentar:

Av ulike grunnar, mellom anna motsegner, er dette området teke ut av planen.

Endring i planen:

Område F12 vert redusert med areal under kraftlina, og skogareal vest og nord for bebygd område, i tråd med kart i saksutgreiinga.

LNF-område søraust for F15 Kvitingen nord – Grunneigar Leon Espelid**Status: Ikkje innfridd.**

Innsendaren ynskjer at arealet (Sota) på austsida av Kvittingsvatnet som han kom med som innspel til kommuneplanen vert lagt ut til hyttebygging. Det er lagt ved utfyllande dokumentasjon som argumenterer for kvifor dette området eignar seg godt til hyttebygging, sjå vedlegg.

Administrasjonen sin kommentar:

Arealet ligg slik til i Kvitingen at det punkterer nytt LNF-område, langt vekk i frå eksisterande bebyggelse. Området er tidlegare i planprosessen konsekvensutgreidd, og konklusjonen var at dei negative konsekvensane med utbygging er større enn dei positive. Administrasjonen kan ikkje sjå at tilleggskommunikasjonen endrar konklusjonen om å ikkje opna opp eit nytt stort areal på austsida av Kvittingsvatnet.

LNF-område søraust for F15 Kvitingen nord – Grunneigar Rannveig Gjerde**Status: Ikkje innfridd.**

Grunneigaren sendte ved planoppstart inn innspel om hyttebygging på eigedomen 32/124 ved Kvitingen kraftstasjon, på austbreidda av Dukaelva. Innspelet er ikkje med i planutkastet, og innsendaren ber om at det vert vurdert på nytt.

Administrasjonen sin kommentar:

Arealet ligg slik til i Kvitingen at det punkterer nytt LNF-område, i tillegg til at mesteparten av det ligg innanfor byggjegrensa mot vassdrag. Området er tidlegare i planprosessen konsekvensutgreidd, og konklusjonen var at dei negative konsekvensane med utbygging er større enn dei positive.

F23 Eikedalen 6 – Nabo Ole Totland**Status: Ikkje innfridd.**

Innsendaren ynskjer at kommunen innskrenkar området F23, slik at arealet nordvest for eigedomens vert tilbakeført til LNF-område. Grunngevinga er at hytter i dette området vil generera trafikk over landbruks-/bustadeigedomens hans, og at landskapsinngrepa i samband med hytte- og vegbygging vil bli svært store. Eigedomens har beiterett i området som er sett av til hyttebygging, men denne er ikkje i bruk.

Administrasjonen sin kommentar:

Dette området har lege inne i arealplanen sidan 2004, og ein reguleringsplan har vore under utarbeiding sidan 2011. Eit utkast til plan er sendt inn til kommunen, og vil bli lagt ut på offentleg ettersyn i løpet av hausten eller vinteren. Det vil vera svært uheldig å ta ut delar av området gjennom kommuneplanen no. Eventuelle beiterettar er privatrettsleg, og må ordnast grunneigarane imellom.

Fritids- og turistføremål**FT04 Sandvika – Grunneigar Tor Helland****Status: Ikkje innfridd.**

Innsendaren ynskjer at dette arealet for fritids- og turistføremål vert trekt mot vest slik at det vert i tråd med det arealet som var konsekvensutgreidd i kommunedelplan for kystsona, og i samsvar med dagens bruk.

Administrasjonen sin merknad:

Kommunen mottok motsegn frå fylkesmannen på dette området då kystsonenplanen låg ute til høyring. Etter mekling vart området redusert både i sør og i vest. I planframlegget som har vore på høyring har kommunen utvida arealet mot sør igjen, slik at ein har tilgang til sjø. Etter vårt syn er det vesentleg å ha tilgang til sjø for eit område for fritids- og turistføremål langs kysten. Me kan ikkje sjå at det er naudsynt å utvida området vestover i denne omgang.

LNF-område

LNF-område på Solbjørg – Grunneigar Ellen Bru Solberg

Status: Teke til orientering.

Har sendt inn eit kart med to justerte grenseliner og to små bygningar, som ikkje syner i kartet.

Administrasjonen sin kommentar:

Bakgrunnskartet er ikkje ein del av kommuneplanen, og det kan ikkje gjerast endringar i dette i samband med rulleringa.

LNF-område i Eikedalselva – Grunneigar Hans R. Gaarder

Status: Ikkje innfridd.

Innsendaren ynskjer at deira fritidseigedom som ligg på ein holme i Eikedalselva, rett nedanfor Eikedalsvatnet, skal bli avsett til område for fritidsbustader. Dette ynskjer dei for å vera sikra at eigedomen kan vidareutviklast og oppgraderast til dagens standard og plassbehov.

Administrasjonen sin kommentar:

Eikedalsvassdraget er varig verna, og kommunen er forplikta til å ha byggjegranser mot vassdraget, for å ivareta ei rekkje omsyn. Det ikkje ønskelig å leggja inn byggjeområde for fritidsbustader nært opptil og ute i elva.

Offentleg og privat tenesteyting:

OPT05 Lauskarmyra – John Haukanes

Status: Delvis innfridd.

Haukanes er svært skeptisk til at Lauskarsmyra skal nyttast til offentleg føremål og lokalitet for mogleg framtidig fleirbrukshall. Området er i dag et landbruksareal i drift, og han ønskjer det fortsatt skal vere det. I tillegg er han skeptisk til at det er teikna inn ein framtidig trase for gong og sykkelveg i grensa av bøen. Denne vil krysse landbruksområdet i nord, og vil etter grunneigar sitt skjønn vere til hinder for vidare drift av garden.

Administrasjonen sin kommentar:

Bjørkheimsområdet er i vekst, og det vil vere trong for å finne gode areal for fritidsaktiviteter

spesielt retta mot born og unge. Det har vore diskutert lokaliteter for etablering av fleirbrukshall i Samnanger. Nærleiken til bustadkonsentrasjonar i vekst, var mellom anna grunngeving for at administrasjonen meiner området er godt eigna. Områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet gjeld framfor kommuneplanen i det omtalte området. I områdeplanen er området regulert til LNF- område. Dette tydar at føremålet fortsatt ville vore LNF, sjølv om kommuneplanen vart vedteken. Om området skulle nyttast, ville det vert trong for å utføre ein reguleringsending i områdeplanen. Dette ville vore langt lettare og få til om føremålet i kommuneplanen låg som offentleg, eller privat tenesteyting. Når det gjeld gs- vegen vurderer administrasjonen at samfunnsinteressene med økt tryggleik på skuleveg er mykje større, enn dei negative konsekvensane eit slikt tiltak vil ha for landbruket.

Endring i planen:

OPT05 vert teken ut av planen. Gs- vegen vert liggjande som i høyringsutkastet.

Næringsareal

Næringsareal generelt – Samnanger Næringsforum

Status: Delvis innfridd.

Styret i forumet stiller spørsmål om grunnen til at områda som er avsett til næring i kommuneplanen (kap 19 s. 17) i Appendiks 1 er redusert til to område –Raunekleiva og Børdalen. Dei vil rå til at arealplanen legg til rette for utvikling av næringsområde som ligg tett inn til hovudvegane fv 7 og fv 48. Styret vil difor på ny peika på at området i Hisdal (mellom Instetjørna og Midttjørna) og på Gaupholm (N09) bør inkluderast i planen.

Vidare meiner ein at reguleringsplan for utviding av Rolvsvåg industriområde bør starta så snart som mogleg, sjølv om ein har tomter i eksisterande regulerte område. Dette fordi regulering tek lang tid, og Bergensområdet har mangel på næringsareal.

Næringsforumet peikar på at dersom kommunen får tilgang på overskotsmassar frå vegarbeid og liknande, bør ein vurdere å fylla ut delar av «Pøyla» ved Nordbygda grendehus. I arealplanen bør ein difor setja av plass til parkering i dette området.

Avslutningsvis ber Næringsforumet om ei avklaring om tilhøvet mellom arealplanen og kystzoneplanen – Når skal ein forhalda seg til arealplanen og når skal ein forhalda seg til kystzoneplanen?

Administrasjonen sin kommentar:

Det ser ut som om Næringsforumet har misforstått litt, for næringsareala i kommuneplanen er ikkje reduserte til berre Børdalen og Raunekleiva. Det er desse to som er nye, difor er dei omtala i Appendiks 1 Konsekvensutgreiing. Område N09 Gaupholm ligg inne i planen frå før, medan Hisdal av ulike grunnar ikkje har blitt vurdert i denne rulleringa.

Kommunen har ingen umiddelbare planar om å starta regulering av meir næringsareal i

Rolvsvåg, då det er svært mykje ledig areal i eksisterande reguleringsplan.

Det er i arealplanen allereie sett av område for parkering rundt heile Reistadpøyla, men i områdereguleringsplan for Bjørkheim er det regulert til friluftsføremål. Dersom ei utfylling skulle bli aktuelt kan ein gjera ei omregulering av Bjørkheimsplanen.

Kystzoneplanen er i denne rulleringa blitt bakt inn i kommuneplanens arealdel, og blir fullt ut erstatta av denne. Når arealplanen er vedteken skal ein slutta å bruka kystzoneplanen.

N07 Børdalen – Anna og Bengt Drageset

Status: Tatt med i vidare vurderingar for Børdalen

Grunneigar ønskjer at det ikkje vert lagt byggjeområde nord for Børdalselva, og at det vert satt byggjegrense mot elva på minst 30 meter. Grunneigar er svært opptatt av at dei estetiske omsyn både med omsyn til fjernverknad, landskap og natur vert tilstrekkelig ivaretatt.

Administrasjonen sin kommentar:

Tema som belyst, er viktige omsyn som i høyringsutkastet var meint at skulle vurderast i reguleringsplan. Fylkesmannen har munnleg varsla at det vil vere naudsynt med meir detaljerte vurderingar om det omtalte området skal takast i bruk til næringsområde. Innspelet er difor teken til opplysning, og vil bli tatt med i det vidare arbeid med vurdering av konsekvens. Generell byggjegrense mot Børdalselva er 20 meter. Denne skal vurderast i ein eventuell framtidig reguleringsplan for området då det er kjent flaumproblematikk i området.

Akvakultur

Akvakulturområde og sjøareala rundt Sagen – Lerøy Sjøtroll

Status: Ikkje innfridd.

Innsendarane ynskjer å utvida akvakulturområdet ved Sagen, både for framtidig utviding, og for at alle fortøyningar skal koma innanfor akvakulturføremålet.

Administrasjonen sin kommentar:

Sjøområda har ikkje vore oppe til rullering i dette arealplanarbeidet. Kystzoneplanen har blitt bakt inn i kommuneplanens arealdel i hovudsak slik den låg. Temaet akvakultur var med då kystzoneplanen vart utarbeidd og vedteken i 2012, og det vart lagt inn nye område som ikkje er tekne i bruk enda.

Omsynssoner

Omsynssone for kulturminne – Botnahytta – Finn og Bjarne Øvredal (Bygslar av Botnahytta)

Status: Ikkje innfridd.

Innsendarane ynskjer at det vert oppretta omsynssone for bevaring av kulturminne rundt Botnahytta, der det er rettsleg strid om eigartilhøva. Hytta, som er eit krigsminnesmerke, vart omtala i kommunedelplan for kulturminne 2012-2022, der det vart rådd til at kommunen vurderte dei verkemiddel som var tilgjengelege gjennom aktuelle lovverk for å bevare hytta, herunder omsynssone i kommuneplanen.

Administrasjonen sin kommentar:

Kulturminne har ikkje vore eitt av temaa i denne rulleringa av kommuneplanen, ein har difor ikkje teke opp kulturminneplanen til vurdering. Likevel har ein etter konsekvensutgreiing av nye utbyggingsareal og innspel frå fylkeskommunen valt å ta med to omsynssoner for kulturminne som ligg tett opptil nye utbyggingsareal. Botnahytta ligg langt i frå utbyggingsareal, og er ikkje eit av dei kulturminna som får omsynssone i denne omgang.