



## SAKSFRAMLEGG

<b>Sakshandsamar:</b> Ragnhild Lønningdal	<b>Arkivkode:</b> FA-L12
<b>Arkivsaksnr:</b> 19/731	<b>Løpenr:</b> 19/6844
<b>Sakstype:</b> Politisk sak	

### SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	01.10.2019	019/2019

## Oppstart av reguleringsendring - Områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet

### 01.10.2019 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

Utvalet drøfta avgrensinga av planen og omdisponering av dyrka mark.

Utvalet slutta seg til følgjande merknad til planarbeidet:

Vi rår til å unngå å omdisponere dyrka mark og myrområde til andre føremål.

### NAT- 019/2019 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §12-14 vert det starta opp reguleringsendring av «Områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet, planID 1242201001». Endringa vil følgja vanlege reglar for utarbeiding av reguleringsplan i tråd med pbl § 12-14 første ledd. Planområdet vert utvida slik det er synt i figur 1-4 i denne saksutgreiinga. Det er vurdert at det ikkje ligg føre konsekvensutgreiingsplikt etter forskrift om konsekvensutredningar, jf. rettleiar frå Klima- og miljødepartementet «*Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutrednes? Vurdering etter § 10 i forskrift om konsekvensutredningar*». For grunngjeving til vurderinga syner ein til saksutgreiinga, og at det blir lagt opp til ei grundig planskildring som tek føre seg konsekvensar av nye reguleringar innanfor området.

Merknad: Vi rår til å unngå å omdisponere dyrka mark og myrområde til andre føremål.

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §12-14 vert det starta opp reguleringsendring av «Områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet, planID 1242201001». Endringa vil følgja vanlege reglar for utarbeiding av reguleringsplan i tråd med pbl § 12-14 første ledd. Planområdet vert utvida slik det er synt i figur 1-4 i denne saksutgreiinga. Det er vurdert at det ikkje ligg føre konsekvensutgreiingsplikt etter forskrift om konsekvensutredningar, jf. rettleiar frå Klima- og miljødepartementet «*Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutrednes? Vurdering etter § 10 i forskrift om konsekvensutredningar*». For grunngjeving til vurderinga syner ein til saksutgreiinga, og at det blir

lagt opp til ei grundig planskildring som tek føre seg konsekvensar av nye reguleringar innanfor området.

#### **Kva saka gjeld:**

«Områdereguleringsplan for Bjørkheimsområdet» er eit viktig styringsdokument for utvikling av tettstaden Bjørkheim. Planen vart vedteken i 2013 og mange byggjeprojekt har blitt gjennomførte både i kommunal og offentleg regi. Det er no på tide å revidera planen, for å sikra at utviklinga går i den retninga som tener Bjørkheim og Samnanger best.

Gjeldande plankart og reguleringsføresegner er å finna på følgjande lenkjer:

<https://kommunekart.com/?urlid=d3a531b6c1364b42b8e63d2baff36c53>

[http://webhotel2.gisline.no/gislinewebplan\\_1242/gl\\_planarkiv.aspx?planid=1242201001](http://webhotel2.gisline.no/gislinewebplan_1242/gl_planarkiv.aspx?planid=1242201001)

#### **Vurderingar og konsekvensar:**

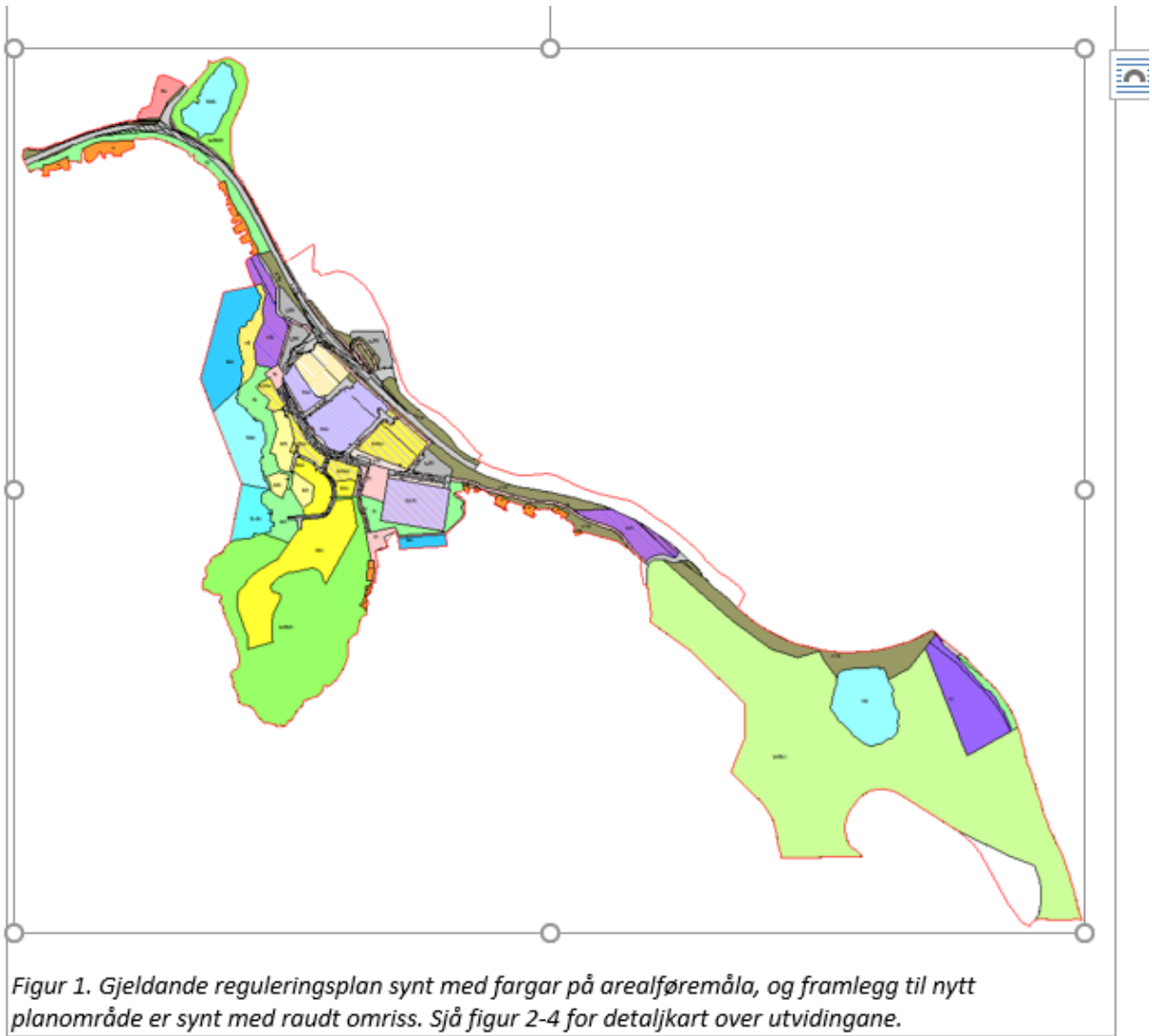
Administrasjonen kan på dette punktet i planprosessen peika på følgjande tema som aktuelle for reguleringsendringa:

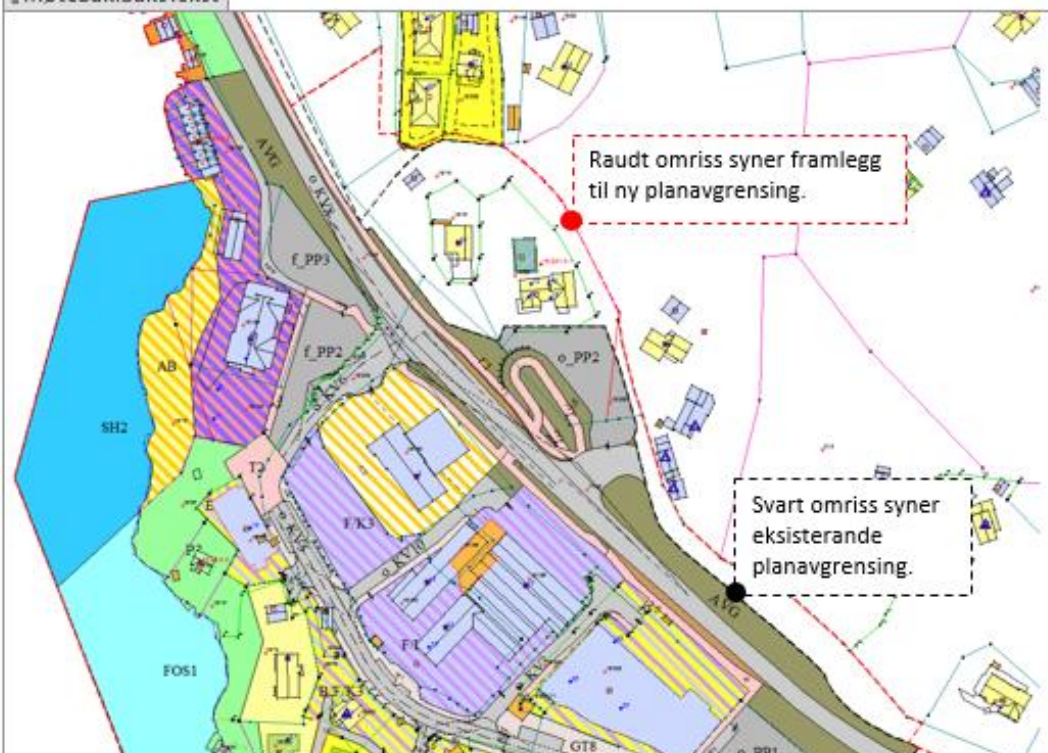
- Trafikksikring og trafikkflyt ved busstopp, overgangsfelt og innkøyring til sentrumsområdet. Det er eit mål å finna andre løysingar enn dagens krav om undergang, som er for kostandskrevjande til at den let seg realisera.
- Areal til innfartsparkering og annan offentleg parkering (o\_PP2 + undergangsareal, sjå figur 2).
- Avkøyrsla til bustadområdet i Bjelkarvika må utbetrast for å leggja til rette for vidare bustadbygging i tråd med kommuneplanens arealdel. (Bustadområdet må realiserast med eigen, privat reguleringsplan).
- Kommunen har behov for eit område for plasskrevjande forretning/næring, og dette bør lokaliserast nært fv 49 (tidlegare fv 7). Administrasjonen ynskjer å utgreia eit areal ved avkøyringa til Bjelkarvika, på landbruksareal v/Lauvskarmyra.
- Gang- og sykkelveg frå Bjelkavik til Haukaneset. Denne er avklart i kommuneplanens arealdel, men nøyaktig trasé må regulerast.
- Det er behov for justeringar innanfor sentrumsareala, for tilpassingar til utbygd situasjon, og for å løysa problemstillingar som ein ikkje såg føre seg i førre planrunde. Det har vore tale om ein «moglegheitsstudie» for å få maksimalt ut av Bjørkheim sitt potensiale.
- Fleirbrukshall – skal arealet FKT1 (forretning, kontor, tenesteyting) oppretthaldast i den form det har no på Bjørkheim? Sjå figur 3.
- Kva skal skje med arealet o\_PP1? Sjå figur 2 og 3.
- Areal til offentleg toalett og til tømning av campingtoalett?
- Strandpromenade mot Ådland. Denne er avklart i kommuneplanens arealdel, men treng regulering, inkludert konsekvensutgreiing. Administrasjonen rår til at denne problemstillinga blir gjenstand for ein eigen reguleringsplan, for ikkje å forseinka arbeidet med omreguleringa av Bjørkheim.

Lista er ikkje uttømande eller bindande for kva endringar som kan føreslåast og utgreiast gjennom planprosessen fram til omregulering. Lista er laga for å syna kva som er aktuelle problemstillingar og for å ha eit grunnlag for å vurdere plikt til å utføra konsekvensutgreiing.

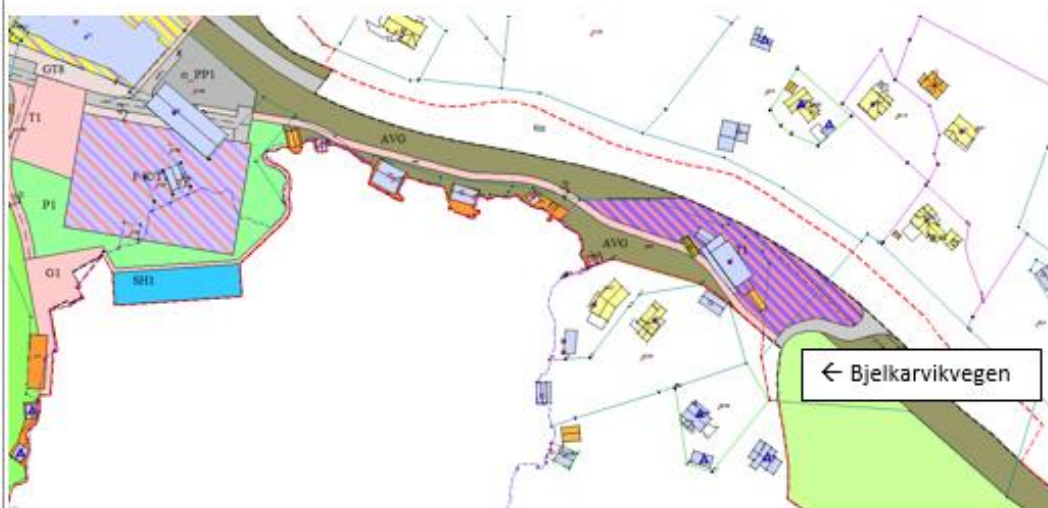
#### Planavgrensing

Det er behov for ei justering av plangrensa for å tilpassa planområdet til gjeldande kommuneplan, samt framlegg til ny bruk av nokre areal.

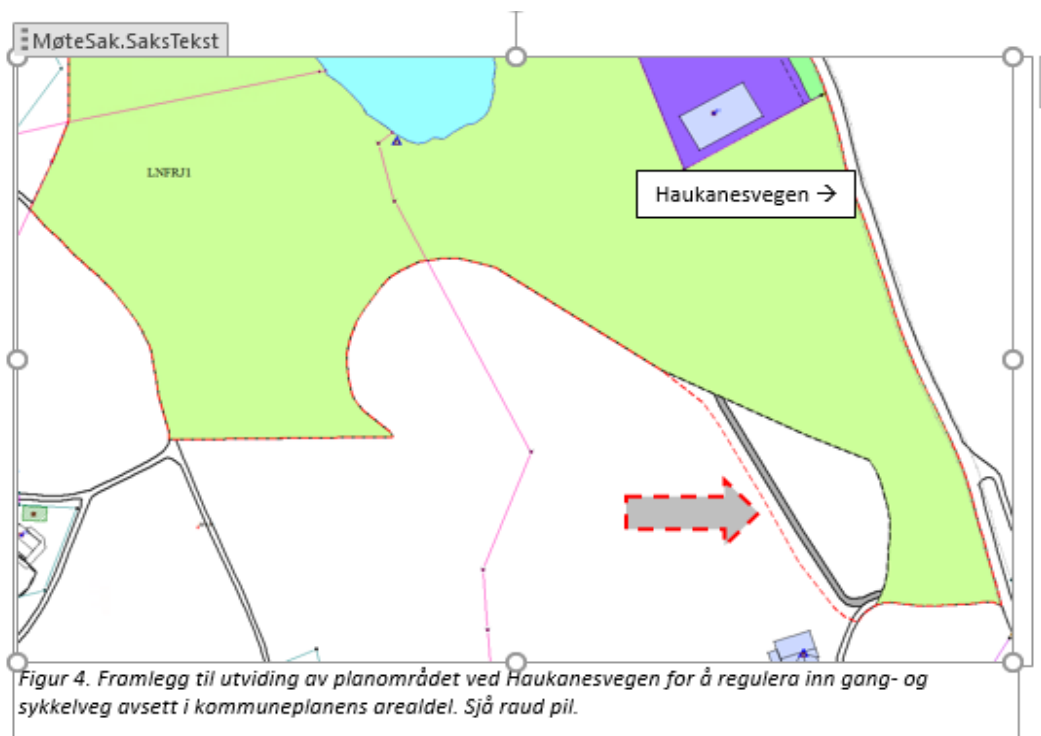




Figur 2. Framlegg til utviding av planområdet ved sentrum, mot nordaust. Dette for å ha rom for å finna løysingar på trafikktryggleik og trafikkflyt i området ved avkøyringa til Bjørkheim og på den kommunale vegen Vågabygda.



Figur 3. Framlegg til utviding av planområdet langs fylkesvegen og ved avkøyringa til Bjelkarvikvegen for å oppgradera avkøyringa, og ved G1 for å samsvara med eigedomsgrense i sjø (rosa område til venstre i biletet). Slik som i figur 2 er raudt omriss nytt framlegg, medan svart omriss er eksisterande plangrense.



#### Vurdering av plikt til å konsekvensutgreia

Revisjon av denne områdeplanen fell ikkje innunder § 6 i [forskrift om konsekvensutgreiingar](#), som skildrar kva planar som alltid skal konsekvensutgreiast. Planen fell i staden innunder § 8 i same forskrift:

#### **§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn**

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a. reguleringsplaner for **tiltak i vedlegg II**. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- b. tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Reguleringsendringa som er under oppstart inkluderer potensielle endringar som fell innunder tiltak lista opp i **Vedlegg II**:

- 10. Infrastrukturprosjekter
  - b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg
- 11. Andre prosjekter
  - j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål.

Tiltaka som skal vurderast regulert inn på dei nye areala i planområdet, og på regulert landbruksområde (delar av Lauvskarmyra) er veg, gang- og sykkelveg, rundkøyring(ar), fotgjengarovergang, parkering og plasskrevjande forretning. Storparten av tiltaka er i tråd med gjeldande reguleringsplan eller gjeldande kommuneplan, men fleire små delar av areala er ikkje i tråd. Det største tiltaket som har fullstendig avvik frå eksisterande planverk er plasskrevjande forretning plassert på regulert landbruksareal (fulldyrka mark). Det er berre dette arealet som er stort nok til at det må gjerast ei nærare vurdering.

Konsekvensutgreiingsforskrifta § 10: Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få



vesentlige virkninger for miljø eller samfunn:

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

- a) størrelse, planområde og utforming
- b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
- c) avfallsproduksjon og utslipp
- d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

- a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven
- b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv
- c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.
- d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet
- e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet
- f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning
- g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp
- h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.

I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.

Klima- og miljødepartementet har utarbeidd [ein rettleiar](#) som hjelper til med å gjera vurderingane av vesentlege verknader for miljø og samfunn etter vedlegg II. I rettleiaren heiter det innleiingsvis at «*Det legges til grunn at det vil være relativt få planer og tiltak etter § 8 som vil falle inn under forskriftens definisjon av vesentlige virkninger. (...) På bakgrunn av lovreguleringen vi har i Norge gjennom plan- og bygningsloven, sektorlover og med naturmangfoldloven og vannforskriften legges det til grunn at saker som ikke blir omfattet av kravet til konsekvensutredning likefullt blir tilfredsstillende belyst gjennom den ordinære saksbehandlingen.*»

I gardskart.no er det aktuelle landbruksarealet klassifisert som fulldyrka mark, og heile teigen utgjer 15,9 dekar. Storleiken på ei eventuell omregulering vil truleg vera om lag halvparten, men heile teigen skal telja med i vurderinga av konsekvensutgreiingsplikt, fordi restarealet potensielt får dårlegare arrondering eller plir påverka på annan måte.

Om en tek utgangspunkt i forskrifta § 10, tredje ledd, bokstav d, og det som står i rettleiaren om vesentlege verknader konkluderer administrasjonen med at den aktuelle omdisponeringa av opp mot

16 dekar dyrka mark ikkje utgjer ei «større omdisponering» av område regulert til landbruk og som har stor betydning for landbruket. Det aktuelle gardsbruket har totalt 20 dekar fulldyrka jord, 1,4 dekar overflatedyrka og 3,1 dekar innmarksbeite. Den dyrka marka som ikkje inngår i vurderingane no er allereie omdisponert til bustadføremål i kommuneplanens arealdel.

I rettleiaren er det stilt opp ein tabell som gjev ei oversikt over når tiltak i vedlegg II skal konsekvensutgreiast. Ved bruk av naturressursar, særleg areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar skal ein ta utgangspunkt i følgjande vurdering: «Dersom planer og tiltak medfører omfattende bruk av ressursar, vil dette normalt utløse konsekvensutredning.»

Me vurderer saka slik at planprosessen vil kunna belysa konsekvensane av ei eventuell omdisponering av dyrka mark på ein tilfredsstillande måte, og at denne omdisponeringa ikkje fell innunder dei omfattande tiltaka som ei full konsekvensutgreiing er mynta på. Dokumentet «Planskildring» skal alltid utarbeidast til ein reguleringsplan, og her skal konsekvensane av planframlegget skildrast og vurderast. Deretter vil den vidare planprosessen avgjera om kommunestyret gjer endeleg vedtak om omdisponering eller ikkje.