

Planprogram

Sist revidert 2/8-2018

Bjelkarøy Hovedgård

Gård/Bruk 2/7 mfl.

Forslagstiller: Bjelkarøy Hovedgård AS

Planfaglig konsulent: Cardo 8614 AS





PLANPROGRAM

Sund Kommune ved kommunens faste utvalg for plansaker, forvaltningsstyret – plan, har anbefalt oppstart for privat detaljregulering av fem boliger på brukene 7 og 8 på gård 2, Bjelkarøy, Sund Kommune.

PU- 079/18 Vedtak:

Forvaltningsstyret-Planutval tilrår oppstart av planarbeid i prinsippsak om detaljregulering på Bjelkarøy med følgende grunngeving:

- Planutvalet er positiv til planane
- Tiltaket berikar øya
- Tek vare på kulturlandskapet
- Berekraftig utvikling
- Området får eit godt bumiljø
- Tek vare på gamle bygningar
- Revitalisering av området.

Planen utløser konsekvensutredning (KU) etter tilhørende forskrift fra Regjeringen.

Av dette følger det at det skal fastsettes et planprogram som viser hvilke utredninger som må foretas innenfor og utenfor KU forskriften og bakgrunn for disse.

Da det er et prosjekt begrenset til 5 enheter, er planprogrammet relativt kortfattet.

a) PROSJEKTET BJELKARØY HOVEDGÅRD -BESKRIVELSE AV TILTAKET OG PROBLEMSTILLINGER

Eier av brukene 7 og 8, gård 2, har engasjert seg i området over et tiår. Brukene eier i tillegg til hovedbruk også andeler/hele fellesnaust, samt teiger på omkringliggende øyer. Bjelkarøy har vært preget av stagnasjon og fraflytting og mange bruk og felles naust/sjøhus bærer preg av dette.

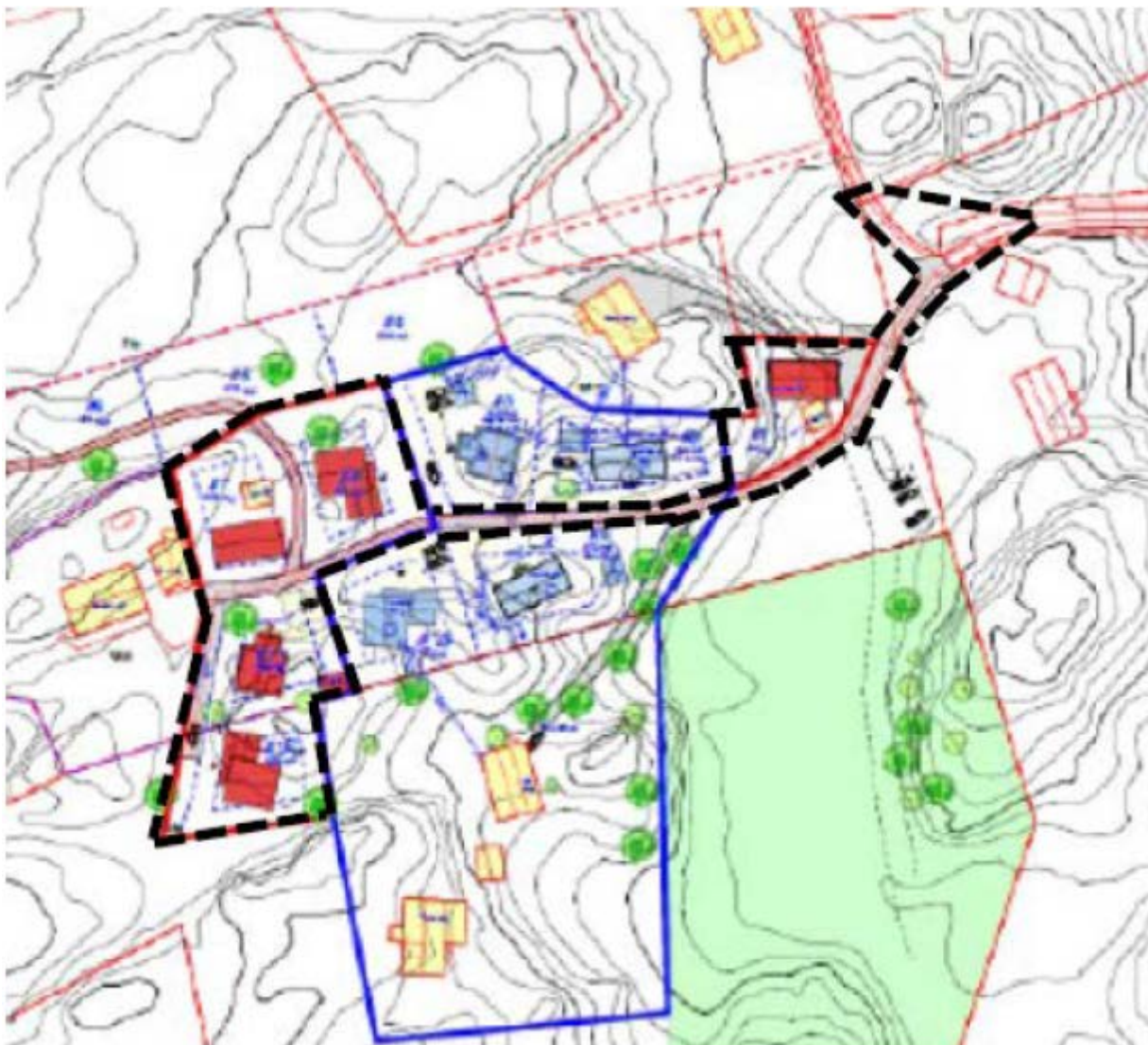
Bjelkarøy Hovedgård AS og dets eiere har som formål å få til et levedyktig tun med flere enheter, slik at en kan opprettholde både bygninger og kulturlandskap. En har totalrenovert tre bolighus i tunet, og en har byggeløyve og bygger ytterligere tre enheter. En søkte opprinnelig om å regulere ytterligere 25 enheter, men har redusert dette til 5 nye enheter, sentralt plassert i det eksisterende tunet. Dette er en kritisk masse for å skape et levedyktig lite kraftsentrum og

miljø. Målet er at en med utgangspunkt i dette tunet får nok kraft i prosjektet til å berge kystkulturen ved naust, nothus etc. før det er for sent, samt å berge den dyrka marken gjennom å få inn private interessenter for sjølaug og småskala dyrking og drift. Kulturlandskapet på skrinne vestlandsgårder tar hundrevis av år å etablere, og derfor delvis i ferd med å defineres som en ikke fornybar ressurs om de går tilstrekkelig til spille.

Under vises prosjektet illustrert:

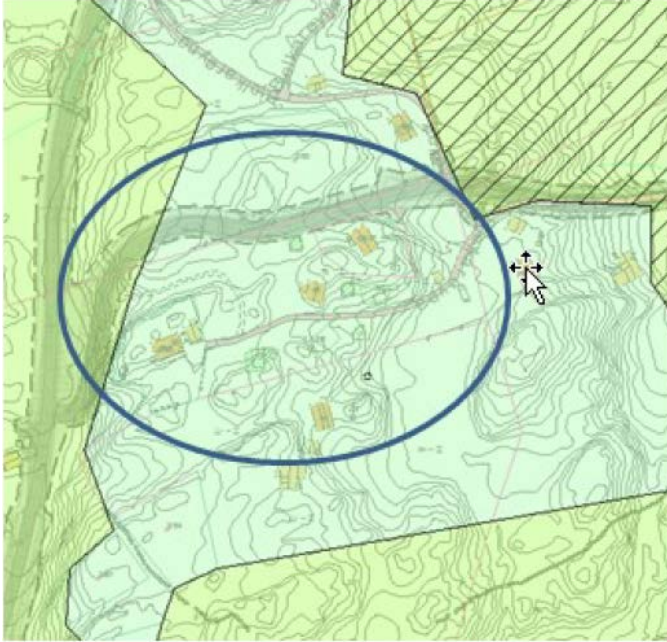


På neste side vises prosjektet med foreslått plangrense stiplet i svart, godkjente bygg i blått og foreslåtte bygg innenfor planområdet i rødt. Planområdet tar også med seg vegen til hovedvegen, og noe areal ved krysset for siktlinjer mm.



Den helt sentrale problemstillingen er under gjeldende kommuneplan hvilken vekst Bjelkarøy skal ha for å opprettholde sin vitalitet. Kommunen har deler av øyen, herunder området som søkes regulert definert som LNF med spredt boligbygging. Denne er det satt en kvote på fem enheter for, som med de tre i tunet er oppbrukt. Rulleringen av planen har latt vente på seg, så denne kvoten er spredt over flere år enn ved normal rulleringsyklus. Intensjonen bak gjeldende plan er at øyen eller bygdene der skal ha en vedlikeholds kraft, men ikke bygges sterkt ut. Erfaringen tilsier at dagens befolkning, med eller uten bånd til området, søker å bo i noe større miljø enn bare enkelt tun. Utbygger har ved å nå ha tre enheter, og tre nye på gang, også nær en del andre hus, merket pågang og optimisme for å bidra til å opprettholde busetnad på øyen.

Under vises utsnitt av kommuneplanens arealdel:



De sentrale interessene som veies opp mot hverandre i dette planprogram er levedyktige bygder og spredt busetnad, satt opp mot målet i samordnet areal og transportpolitikk, med ønske om at hovedveksten i samfunnet skal komme langs sentrale transportårer. Området er nær frekventert fergerute.

Kommunen har til planinitiativet også problematisert skoletilbud, og derunder trygg skolevei.

Det er et registrert bruk, og derfor blir også forholdet til skog og landbruksressursen viktig, se kart under. Forslaget er plassert på en tuft etter tidligere hus, samt øvrige skrinne områder/berggrunn. Noe av dette fremstår med høyere bonitet på kartet enn i virkeligheten.



Den sentrale jordvernsproblemstillingen blir å vurdere om fraflytting og få folk på øyen er en større trussel, enn ny bebyggelse av et visst omfang. Her vil en se på driftshistorikk og befolkningsutvikling opp mot det areal som beslaglegges av ny bebyggelse og anlegg.

I gamle kulturmiljø er alltid kulturvern viktig. En har ikke registrert kulturminner på området. Det er registrert funn av en eldre bosetning på øyen, men utenfor eiendommene og planområdet.

b) FORHOLD SOM SKAL VURDERES ETTER KAPITEL 5 I KU FORSKRIFTEN:

- naturmangfold, jf. Naturmangfoldloven
- Økosystemtjenester
- nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål
- kulturminner og kulturmiljø
- Friluftsliv
- Landskap
- forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)
- vannmiljø, jf. Vannforskriften
- jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser
- samisk natur- og kulturgrunnlag – IKKE AKTUELT
- transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
- beredskap og ulykkesrisiko
- virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred
- befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen
- tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
- barn og unges oppvekstvilkår
- Kriminalitetsforebygging
- arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

Forholdene vil bli vurdert ved hjelp av offentlige database og registreringer, med supplerende undersøkelser og utredninger der det er nødvendig og eller fremkommer av høringen av dette program.

De vil holdes opp mot sentrale planpolitiske føringer fra Regjeringen, Fylket og Kommunen:

Sentrale statlige føringer er:

- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges Interesse i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming
- Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen

Fylket/regionens føringer:

- Regional areal og transportplan for Bergensområdet 2017-2028
- Handlingsprogram for næringsutvikling
- Regionale plan for attraktive senter i Hordaland vedtatt 2014
- Regional plan for folkehelse 2014- 2025- Fleire gode levekår for alle.
- Regional klimaplan 2014-2030

Sund Kommune:

- Kommuneplanens arealdel

C, UTREDNINGSSALTERNATIV

Dette er en begrenset plan. Da er det to alternativ som er aktuelle:

- 0- alternativet som er et tun med 3 eksisterende og tre enheter under oppføring.
- Foretrukket alternativ, bygge ut 5 enheter i tunet, som sammen med de tre eksisterende Og de tre enhetene under utbygging gir et tun med 11 boenheter. Tiltaket innbefatter 5 nye boligenheter.

Alle vurderingstema vil bli gitt en verdi fra 0-3 for dette prosjektet, der 0 er ingen vesentlig verdi Og der 3 er en meget vesentlig verdi (stor regional/nasjonal/internasjonalt verdi)

For de enkelte områdene gis det videre en virkning fra minus 3 til pluss 3, etter skalaen ingen, liten, Stor negativ eller positiv virkning.

Av disse dannes det et produkt for hvert vurderingsområde og en samlet oppstilling over alle Funnene.

Eksempel:

Vurderingsområde 1 gis verdi 2 (middels viktig/lokal viktig) og virkningen av alternativet er For null alternativet minus en (svakt negativt) og for foretrukket alternativ med 5 boenheter Pluss 2 (middels positivt). For et slikt tenkt tilfelle vil 0 alternativet få en konsekvens på minus 2 Foretrukket alternativ gis en konsekvens på pluss 4. Konsekvensene fremkommer på skala fra minus 9 til pluss ni.

For tema under ROS analyse blir det benyttet akseptkriterier som gir grønt, gult eller Rødt lys for det enkelte område, basert på en matrise av sannsynlighet holdt opp mot Konsekvens.

For alle utredningsområder som gir grunnlag for dette skal det foreslås mulige avbøtende Tiltak, og hvordan disse kan integreres i planens formelle dokumenter.

D – Frister og medvirkning

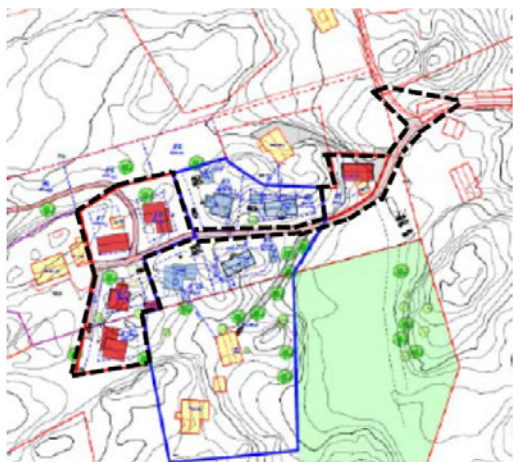
Planoppstart og planprogrammet legges ut i perioden 3/8-18 til 14/9-18, se annonse under. Basert på de svar og merknader som kommer inn vil en i september 2018 produsere endelig Forslag til planprogram og sende dette til kommunen til godkjenning sammen med utredninger Og utkast til program.

Etter at planprogrammet og planmaterieell er slik at kommunen kan godta det for behandling er Det en normalbehandlingstid på tre måneder av planen til første gang i kommunen. Dette antas å være i primo 2019. Planen skal så med sine dokumenter ut på 6 ukers høring før eventuell sluttbehandling i Sund Kommune, estimert medio 2019.

Området har få nære naboer. En vil derfor ikke lage informasjonsmøte, men heller ivareta den enkelte som henvender seg med grundig informasjon under planleggingen.

OPPSTART AV PLANARBEID og utlegging av planprogram til offentlig ettersyn - gård/bruk 2/7 m.fl. Sund

I medhold av plan og bygningsloven §12-1,3,8 og 9 varsles igangsetting av privat detaljregulering av GBR 2/7 m.fl Bjelkarøy, Sund Kommune, se plangrense i stiple svart under. Bygg i rødt illustrerer bebyggelse som ønskes regulert, bygg i blått er byggegodkjent.



Forslagstiller er Bjelkarøy Hovedgård AS. Cardo 8614 AS er utførende konsulent. Planområdet omfatter deler av brukene 7 og 8 på gårdsnummer 2, samt tilførselsvei. Formålet er å legge til rette for boliger. Gjeldende status i KPA er LNF med spredt bustad. Videre vil det bli tilhørende tiltak som uteopphold, trafikk/trafiksikkerhet og parkering. Planarbeidet utløser konsekvensutredning etter egen forskrift. Planinitiativ er forelagt kommunens forvaltningsstyre/planutvalg i sak PU 079/18 hvor det ble fattet positivt vedtak til oppstart. Alle sakens dokumenter finnes på Sund kommunes nettsted, søk via møtereferat 18/6-2018.

Forslag til planprogram er i tidsrommet 3/8-18 til 14/9-18 lagt ut på høring. Du kan se kunngjøring, referat for planinitiativ og planprogram på www.cardo8614.no Etter høringen vil Sund Kommune fastsette endelig planprogram.

Naboer, grunneiere og relevante offentlige høringsinstanser varsles direkte. Merknader til planprogrammet og oppstart av planarbeid sendes til brev.cardo@gmail.com eller til Cardo 8614, Postboks 45, Birkebeinersenteret, 5831 Bergen innen 14. september 2018. Skill om mulig mellom merknad til oppstart og merknad til planprogram. Merknader videresendes Sund Kommune. Kontakt oss på brev.cardo@gmail.com og 90945028 ved behov for ytterligere informasjon.



