

Saksutgreiing

| Sak nr i møte | Utval | Møtedato |
|---------------|-------------------------------|------------|
| | Utval for areal og samferdsel | 06.09.2023 |

Revidert framlegg til avgrensa høyring - Detaljregulering for naustområde Andahavet og Langøy 110/270 mfl., Alvsvåg, PlanID 201810

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Revidert framlegg til detaljreguleringsplan for naustområde Andahavet og Langøy 110/270 mfl., Alvsvåg, PlanID 201810 vert sendt på avgrensa høyring til berørte grunneigarar før planen vert fremja til godkjenning i kommunestyret.

Samandrag av saka:

Planlegg Bømlo AS v/Onarheim har på vegne av Dag Magnar Mæland/Reidar Nordtun, Ivar Martin Alvsvåg m.fl. laga privat detaljreguleringsplan for naustområde på Andahavet og Langøy 110/270 m.fl., Alvsvåg.

Framlegg til reguleringsplan var utlagt til offentleg gjennomsyn i tida 24.10.2020 til 05.12.2020. Det kom inn motsegn til reguleringsplanen frå Statsforvaltaren i Vestland. Planleggar har revidert planforslaget i fleire omgangar for å imøtekomme motsegna frå Statsforvaltaren. I brev datert 15.05.23 trekk Statsforvaltaren i Vestland motsegna til planforslaget. Talet naust er no redusert frå 32 til 26.

Grunna store endringar i plankartet vert reguleringsplanen sendt på avgrensa høyring til alle grunneigarane før reguleringsplanen vert fremja til kommunestyret.

Bakgrunn for saka:

Planforslaget begynte med planområde Andahavet, der prinsippøknad om oppstart av detaljregulering vart sendt til Bømlo kommune si planavdeling den 30.09.18, men før saka vart behandla av Utval for Areal og Samferdsle, vart den utsett av planleggjar, då ein såg ein moglegheit for å innlemme planområde Langøy i ein større detaljreguleringsplan for slik å sjå området i ein større samanheng. Planområde Langøy hadde

oppstartsmøte med kommunen 16.01.16. Planleggjar då var Byggprosjekt v/ Daniel Fylkesnes, men vart overteke av Planlegg Bømlo etter samråd med Bømlo kommune. Felles søknad om oppstart av reguleringsplan for Andahavet og Langøy vart behandla av Utval for Areal og Samferdsle den 04.09.19, med positivt vedtak.

Utval for areal og samferdsel vedtok i møte 14.10.2020 (sak PS 90/20) å leggje ut framlegg til reguleringsplan på høyring og offentleg gjennomsyn. Planframlegget var utlagt til offentleg gjennomsyn i tida 24.10.2020 til 05.12.2020. Det kom inn totalt 6 merknader, samt motsegn frå Statsforvaltaren i Vestland.

Planforslaget

Planforslaget som skal handsamast består av følgjande:

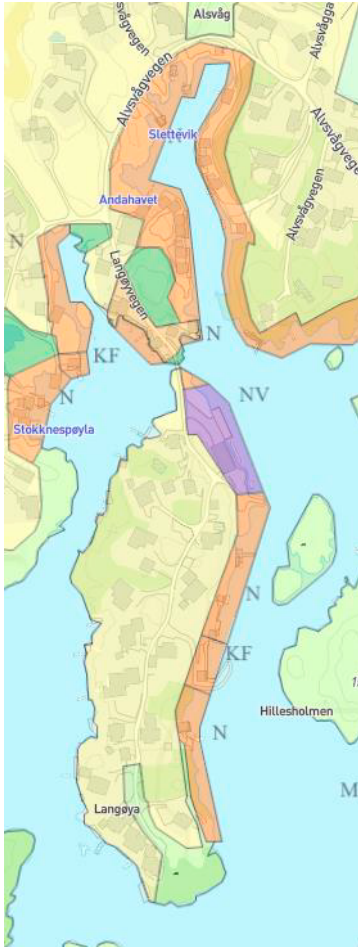
- Plankart, datert 27.04.23
- Reguleringsføresegner, datert 21.08.23
- Planomtale, datert 21.08.23

Føremålet med planen

Føremålet med planen er å planleggja for bygging av inntil 26 nye naust og 1 nytt næringsbygg i henhold til planskisse. Innanfor planområdet vert det tilrettelagt for naudsynt trafikkareal, parkeringsplassar, kaiar, friområde, flytebrygger og småbåtanlegg i sjø. Tilførselsveg frå FV5012 Giljevegen er allereie utbygd som kommunal veg, Kv1173 Alvsvågsvegen og privat veg Pv1254 Langøyvegen.

Gjeldande planar

I gjeldande kommuneplan er området i hovudsak disponert som noverande naust, bustad, fritid, næringsføre mål, grøntstruktur og LNFR føremål. Området er ikkje tidlegare regulert. Planområde grensar i nordaust til eksisterande reguleringsplan naustområde Klubben, 110/6 m.fl. Alvsvåg.



Figur 1 - Utsnitt frå kommuneplanens arealdel

Saksutgreiing:

Innhaldet i planen

Planområde utgjer om lag 48 daa. Planområdet strekker seg frå omlag der Pv1174 Alsvåggarden kjem ut i Kv1173 Alsvågsvegen og føl den kommunale vegen vidare sørover der den går over i Pv1254 Langøyvegen. Planområdet inkluderar dei omtalte vegane og er avgrensa mot sjø i vika i den nordlige delen, og mot sjø på austsida av vegen til endes på Langøy.

Innanfor planområdet finnes det i dag 36 bygningar, fordelt på 7 uthus/garasjar/tilbygg, 20 naust, 2 fritidsbygg, 1 lagerbygning og 1 annan fiskeri- og fangstbygning.

Fritidsbustader

Planforslaget inneheld 2 eksisterande fritidsbustader. Planforslaget opnar ikkje for fleire fritidsbustader enn dagens situasjon.

Næringsbygningar

Planforslaget opnar for 2 næringsbygningar for fiskeri/næring, korav 1 er eksisterande innanfor BN3. I tillegg inneheld planforslaget eit eksisterande lagerbygg innafør BN1 og eit eksisterande bygg kombinert lager og forsamlingslokale innanfor BN2.

Naust

Innanfor områda BUN 1-26 kan det førast opp naust og kai. Planforslaget inneheld totalt 36 naust, derav 10 eksisterande og 26 nye naust. Nausta er planlagt bygd i henhald til «reglar for område avsett til naustføremål» gitt i gjeldande kommuneplan for Bømlo (18.03.2013).

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Område skal nyttast til kaiar, utliggarar og flytebrygger for småbåtar. I enkelte område av BSB kan ein på grunn av tilflot og sjøverts ferdsel leggja ut flytebrygger i føremålsområda. Desse områda er angitt i føresegnene.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Tilførselsveg, kommunalveg Alvsvågsvegen og parkeringsareal vert regulert inn som trafikkareal.

Det er regulert inn turveg bak nausta i BUN 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15 og 16. Kombinert med tilførselsveg SV1 og tilsvarande tilførselsveg sør for planområdet og kommunal veg Alvsvågsvegen, får ein samanhengande turveg i området.

Det er regulert inn separate og felles parkeringsareal (SPP1-4) med minimum 36 parkeringsplassar, som gjer ein parkeringsplass til kvart naust, samt tilstrekkeleg parkeringsareal til næringsbygga. Mange av nausteigedomane har parkering på eiga tomt. Kvar parkeringsplass er dimensjonert i henhald til Vegvesenet sine normtal på 2.5 x 5.0m. Ein har såleis tilfredstillande parkeringskapasitet i forhold til krav stilt i kommuneplanen.

Blågrøntstruktur

Blågrøntstruktur føremålet dekker område som er utanfor byggeområdene og kan nyttast til friluftsområde. Terreng og vegetasjon i området skal i størst mogeleg grad bevarast slik det er.

Naturområde føremålet dekker område for rekreasjon og kan ikkje bebyggast. Det kan lagast båtfeste / innretning for båtfeste på området.

Friområde føremålet dekker område for allmenn rekreasjon. Det største av friområda innanfor planområdet ligg på sørspissen av Langøy, ut mot sjøen. Området har høg verdi for ålmenta og kan blant anna nyttast til friluftsliv, fiske og bading. Området kan tilretteleggjast for ålmenta ved eksempelvis å setja ut bord, benkar eller tilordning av tursti.

Angitt grøntstruktur kombinert med andre hovudføremål føremålet dekker område som er utanfor byggeområdene og som kan nyttast til ein kombinasjon av ålment tilgjengeleg grøntområde og område for tekniske installasjonar som båtslipp / båtopptrekk og VA-teknisk utstyr i grunnen. Innanfor området GAA2 kan det tilordnast universelt tilrettelagt fiskeplass.

Landbruks – natur – og friluftsføremål og reindrift

I området for friluftsføremål kan det ikkje byggast, og kan nyttast til friluftsområde og rekreasjon. Arealet kan beplantast og anordnast til friluftsføremål. Det kan setjast opp teknisk utstyr som til dømes straumskap og pumpekum innan føremålsområdet.

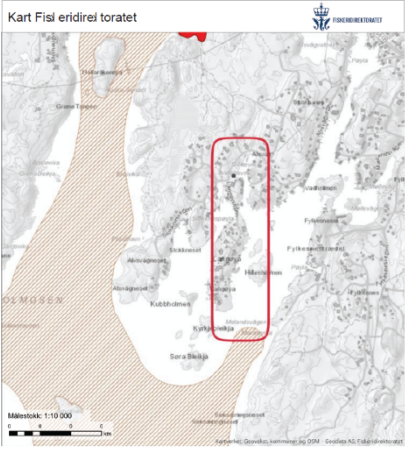
Bruk og vern i sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

Område bruk og vern i sjø og vassdrag vert avsett til friluftsføremål i sjø og skal haldast fritt for tiltak.

Merknader

Oppsummert merknader til planforslaget ved høyring og offentlig ettersyn, med kommentar frå konsulent.

| | | |
|--|---|--|
| <p>1. Museum Vest (Bergen Sjøfartsmuseum) – 26.22.20</p> | <p>Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Alvsvå gbnr 110/270 og 110/22 m.fl i Bømlo kommune som kan bli direkte råka av reguleringa. Me har heller ingen indikasjonar på at området har vore nytta som ankringsstad eller hamn i eldre tid.</p> <p>Museet har derfor ingen merknadar til det planlagde arealinngrepet.</p> <p>Det er likevel mogeleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Me gjer derfor merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast.</p> | <p>Det er teke med i føresegnene at dersom ein gjer mogelege funn, skal arbeidet stansast og rett myndighet skal varslast.</p> |
| <p>2. Fiskarlaget Vest, 04.12.20</p> | <p>Fiskarlaget Vest viser til kart frå Fiskeridirektoratet si nettside som viser at det er registrert gytefelt nær reguleringsområdet. Det blir og fiska i område som ikkje er registrert. Ein har t.d. nye fiskeri som leppefiske og fiske etter sjøkreps.</p> <p>Ein vil til slutt gjere merksam på at fiskerinæringa er basert på fornybar biologisk produksjon, og er difor avhengig av eit reint og produktivt kyst- og havmiljø mest</p> | <p>Dette vert teken tilvitande.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>mogeleg fritt for miljøgifter, framandstoff og legemiddel.</p>  <p>Kart Fisi eridirel toratet</p> <p>Målestokk: 1:10 000</p> <p>Grunnare: Fiskeridata</p> <p>Øyemåler</p> <p>Linjetypeløser</p> | |
| <p>3. NVE, 19.11.20</p> | <p>(NVE si generelle tilbakemelding til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan)</p> <p>På grunn av stor saksmengd i høve til tilgjengelege ressursar har ikkje NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplanar som kjem på høyring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspel og uttalar til reguleringsplanar der det vert bede om fagleg hjelp til konkrete problemstillingar.</p> <p>NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt naudsynt omsyn til flaum- og skredfare, overvatn, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløve og dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttale til saka.</p> | <p>NVE sine generelle merknadar vert teke til vitande.</p> |
| <p>4. Vestland Fylkeskommune, 05.12.20</p> | <p>I planframlegget som er på høyring er tal naust redusert frå 51 nye naust, til 32. Dette kjem i tillegg til eksisterande naust og annan bebyggelse. Likevel er ikkje strandlina teke omsyn til, og er i stor grad nedbygd og privatisert gjennom heile planområdet ned til seør, der det er sett av eit mindre friområde med dårlig tilgjenge og kvalitet. Det er også lagt opp til større utfyllingar, og dette er</p> | <p>Planleggjar har etter innspel frå Statsforvaltaren i Vestland revidert planen ytterlegare, slik at omsynet til strandsone er ivareteke betre. Det er lagt inn meir «luft» mellom bygga, og fleire stader er brygger trekt lengre inn mot land for å redusera fylling i sjø.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>fylkeskommunen kritisk til. Eige brygge framfor kvart naust er også kritikkverdig, då vi vurderer at fellesløysingar med fellesbrygger i mange tilfeller kan erstatta naust. Tettleiken i utbygginga forringer den opplevde kvaliteten i området, både i høve til badeplass, tursti og reint visuelle verknader. Sumverknadene av tiltaket er for store, og omsynet til ålmenta og landskapet er ikkje sikra.</p> <p>Ut frå våre arkiv har vi ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i det aktuelle planområdet. Areal er i stor grad nedbygd frå før, og blir difor vurdert til å ha lågt potensiale for funn av uregistrerte kulturminne i marka. Regional kulturminnemynde i Vestland fylkeskommune har ingen vidare merknader til planen ut over å gjere tiltakshavar merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd.</p> | <p>Dette er lagt inn i føresegnene i planen.</p> |
| <p>5. Fiskeridirektoratet, 23.11.20</p> | <p>I samband med oppstart av planområdet har Fiskeridirektoratet region Vest uttalt at det ikkje er registrert særskilde fiskeriinteresser i desse sjøområda. Vi konstaterer at det har vore dialog med fiskarlag gjennom planprosessen slik vi har tilrådd. På bakgrunn av det vi veit om fiske i sjøområda ser vi ikkje at planen kjem i direkte konflikt med arealbruk til fiske.</p> <p>Eit stykke lenger ute i Arholmosen er det registrert eit gyteområde (Fiskeridirektoratet sine data), og i Melandsvåg er det registrert verdifulle blautbotnområde (Naturbase, Miljødirektoratet). Vi har ikkje grunnlag for å hevde at regulering legg til rette for utbygging som vil få store negative konsekvensar for bevaring av desse områda.</p> | <p>Dette vert teke tilvitande.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>6. Hans Arne Fylkesnes, 28.10.20</p> | <p>Tomteeigarane innst i Andahavet (nord for den rauge linja) ser for seg å gå saman for å utdjupe området. Fleire av bruksnr har ikkje tilflot på fjære sjø slik det er i dag. Tomtene har liten eller ingen verdi utan at dette vert gjort. Botnen består av laus evje/mud, slik at sjølve arbeidet med utdjupeinga er enkel.</p> | <p>Dette må eventuelt avklarast med Bømlo kommune si byggesaksavdeling.</p> |
| | | |

Prossessen rundt motsegn

Statsforvaltaren fremja motsegn til planforslaget i brev datert 01.12.2020. Det har ikkje vore gjennomført dialogmøte i høyringsfasen. Det har vore sendt over revidert planforslag tre gongar tidlegare, men der motsegna til Statsforvaltaren har stått ved lag, jf. breva deira datert 28.04.2021, 04.05.2022 og 24.01.23.



Figur 2 - Utsnitt frå plankartet som var på høyring i 2020.



Figur 3 - Utsnitt frå siste revisjon av plankartet i 2023.

Hovudendingane som er gjort etter høyring og offentleg gjennomsyn i 2020 er følgjande:

- Antall naust er redusert frå 32 til 26.
- Område rundt BUN13 i gjeldande plankart er redusert både på land og i sjø.
- LF4 og LF5 er utvida.
- SV8 til BUN9 er lagt inn.
- Område GN1 er lagt inn i stedenfor naustføremål.
- GN2-GN7 er lagt inni mellom naustføremåla.
- GAA2 er flytta lengre sør.
- Tatt ut GB og VB.
- Redusert antall flytebrygger.
- Renummerering

På bakgrunn av endringane er no motsegna til planforslaget trekt, jf. brev 15.05.23.

Vurderingar:

Kommunedirektøren meiner at reguleringsplanforslaget kan godkjennast slik det no føreligg. Sidan det er gjort ein god del endringar i reguleringsplankartet etter at planen vart utlagt til offentleg gjennomsyn bør revidert reguleringsplan leggast ut på ei avgrensa høyring til alle grunneigarar før planen vert handsama i kommunestyre.

Innkome merknader

For vurdering av dei enkelte merknadane vises det til kommentarar frå konsulent ovanfor.

FN sine berekraftsmål:



Økonomiske konsekvensar:

Utbyggjar skal dekkje alle kostnader knytt til planarbeidet.

Miljømessige konsekvensar:

Ifølge NGU sitt kartverk, Arealis, består bergrunnen i planområdet av metagabbro, vesentleg grovkorna og lagdelt. Ifølge same kartportal er det "Moderat til lav" aktsomhetsgrad for radon i området, med eit lite belte av «usikker» aktsomhetsgrad som går over Meland. Det (geologisk sett) næraste området med høg aktsomhetsgrad ligg ved Stølo, gode 4 km frå planområdet.

Planområdet er i sjø omkransa av naturtype «Bløtbunnsområder i strandsonen», definert som viktig. Store bløtbunnsområder gjev robuste og stabile (motstandsdyktige) økosystemer og utgjer viktige beiteområder for fugl og fisk. Bløtbunn består av mudder og/eller fin, leirholdig eller grovare sand som ofte vert tørrlagd ved lavvatn. Eit stort antall arter er å finna i bløtbunnsområder i strandsona og produksjonen i vassmassane kan vera høg.

Observasjonar i planområdet : Svartbak på Langøya og Tyrkerdue i Alsvåg, ellers nokon observasjonar av andre fugleartar av nasjonal forvaltningsinteresse i området rundt. Det ferdast mykje folk i området, og det er då naturleg at det vert gjort observasjonar av fleire ulike artar, utan at ein kan sei så mykje om desse fuglane hekkar i området eller om dei berre er innom.

Begrep:

Ansvarsart – 25% eller meir av den europeiske bestanden er i Norge

VU – Sårbar, artar som har høg risiko for å dø ut

NT – Nær truet

Artar med stor og særleg stor forvaltningsinteresse, som har status Ansvar, VU eller NT:

Kilder – Miljødirektoratet, Naturbasekart

- Tyrkerdue (*Streptopelia decaocto*) NT
- Svartbak (*Larus marinus*) Ansvar
- Ærfugl (*Somateria mollissima*) NT
- Toppskarv (*Phalacrocorax aristotelis*) Ansvar
- Fiskemåke (*Larus canus*) NT

Kulturminne

Ingen kjende, automatisk freda kulturminne vert berørt av planforslaget.

Beredskap og samfunnstryggleik:

Fagkunnig har gjennomført ROS-analyse. Det er ingen tiltak i raudt felt, dvs. ingen tiltak er naudsynt. Tiltak gult er vurdert nærare i ROS-analyse. For nærare omtale av planforslaget, konsekvensar og risiko- og sårbarhetsanalysen vert det vist til planomtalen og eigen ROS-analyse.

Folkehelse:

Auka tilgjenge til området opnar for meir turaktivitet og anna utandørs rørsleaktivitet. Dette fremjar folkehelse og aukar trivsel generelt. Området ligg langs ein veg, og kan få auka turtrafikk enten som mål eller som delmål for turaktivitet. Det vert regulert inn ein turveg i den nordaustre delen av planområdet i bakkant av nausta, som opnar for ein samanhengande turveg i kombinasjon med kommunal og privat veg i området.

Utbygd naustbebyggelse vil tilsei auka mogeleg for fritidsaktivitetar for brukarane, som òg har eit positivt folkehelseaspekt ved seg. På motsett side kan utbygging virka privatiserande slik at ålmenta ikkje brukar området på same måte som før. Dette området har ikkje vore nytta til allmenn rekreasjon slik at det tilsynelatande ikkje er ein slik negativ effekt av denne planen. Ein vil gjennom føresegnene i planen leggja opp til at det skal vera fri fersel for ålmenta i planområdet og det vil verta forbode å setja opp stengslar som hindrar ferdsla.

Vedlegg til saka:

- Planomtale
- Føresegner

- Plankart