

## Bømlo kommune

v/ Planavdelinga

Dato: 24.01.2024

Vår ref.: 202358800

[www.abo-ark.no](http://www.abo-ark.no)  
[post@abo-ark.no](mailto:post@abo-ark.no)  
[poststord@abo-ark.no](mailto:poststord@abo-ark.no)

### **Avdeling Os**

Hamnevegen 53,  
PB. 291, 5203 Os  
Tlf: 56 57 00 70

### **Avdeling Stord**

PB. 32, 5401 Stord  
Tlf: 906 61 631

## **Planinitiativ - Detaljregulering for gnr./bnr. 14/21 m.fl. fritidsbustadar - Grindheims- vågen, Bømlo kommune**

Det er ønske om å utarbeide detaljregulering for fritidsbustadar ved Grindheimsvågen, der målsetnaden med arbeidet er å legge til rette for etablering av fritidsbustadar med tilkomst og parkering, samt småbåtanlegg og ei einebustadtomt. I samband med oppstartsmøtet for planarbeid er dette notatet utarbeida i samsvar med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova. Dokumentet skildrar initiativet i høve til krava sett i § 1. I tillegg er krav sett i *Startpakke for reguleringsplanar* innlemma.

Planarbeidet vil bli utført av ABO Plan & Arkitektur Stord AS på vegne av tiltakshavar Ole Martin Torkelsen m.fl.

### **Bokstav A) Føremål med planen**

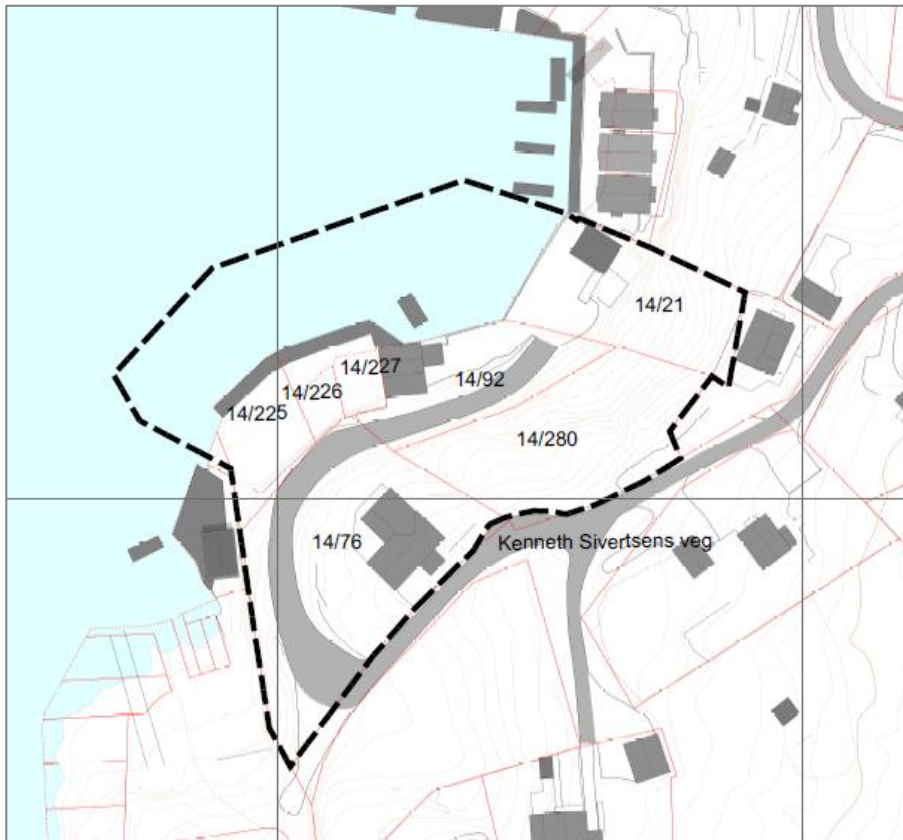
Detaljreguleringa sitt hovudføremål er å legge til rette for etablering av ny einebustad, nye fritidsbustadar med tilhøyrande småbåtanlegg, tilkomst og parkering.

Området er pr. i dag bygd ut med ein einebustad, eitt naust, murar etter eit bygg og brygge/kaiareal, resterande eigedomar er ikkje utbygd. Det er ønske om å få føra opp nye fritidsbustadar og ein einebustad innanfor området, samt etablera utvida vegtilkomst, båtplassar og parkeringsplassar.

### **Bokstav B) Planområdet**

Planområdet er avgrensa med bakgrunn i eigedomsgrenser, tilgrensande plan 201509 samt tilkomst til området. Forslag til planområde omfattar areal tilknytt eigedomane 14/21, 27, 76, 92, 225 – 227 og 280. Planområdet vist i skisse med ønska plangrense utgjør om lag 6,7 daa. Eigedomane er i privat eige.

Plangrensa må setjast meir nøyaktig etter grunnkart og kommuneplanen sine avgrensingar når digitale kart er bestilt, og etter dialog i oppstartsmøte kring parkerings- og tilkomsttilhøve.



Figur 1 Forslag til plangrense

**Bokstav C, D) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, utbygging og volum**

Planframlegget vil legge til rette for å etablere ein ny einebustad, om lag 10 nye fritidsbustadar med tilhøyrande båt plassar, tilkomst og parkeringsareal.

**Bokstav E) Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Det må takast omsyn til stormflo og havnivåstigning då området ligg i 100-metersbeltet.

**Bokstav F) Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap**

Bygningane skal tilpassast terreng og landskapet. Det skal takast omsyn til omkringliggjande bygningar og område.

**Bokstav G) Forholdet til kommuneplan etc.**

I gjeldande kommuneplan er planområdet sett av til fritidsbebyggelse, småbåtanlegg og boligbebyggelse. Området er ikkje tidlegare regulert. Ein er ikkje kjent med nye planar eller andre prosjekt som grensar til planområdet. Tilgrensande område er i hovudsak utbygd.



Figur 2 Utsnitt av gjeldande kommuneplan

### Bokstav H) Vesentlege interesser

Vurderingar av verknader av planforslaget vil verta sett opp mot referansesituasjonen; dagens planstatus og at det er etablert naust, parkering og brygger/kaianlegg i området.

Forslag til utgreiingstema og vurdering av moglege verknadar:

Tema	Moglege verknader
<b>Naturmangfald</b>	Det er ikkje registrert verdifullt naturmangfald, naturtypar eller naturvernområde innanfor det aktuelle området. Sør for planområdet er det registrert lav – denne er registrert som livskraftig.
<b>Landskap</b>	Omhandlar estetiske verdiar i landskapet, den visuelle opplevinga av omgjevnadane, og endringar som følgje av tiltaket. Landskapet sin karakter og planframlegget sin visuelle påverknad på landskapet skal synleggjerast. Verknader for naboar og nær- og fjernområde skal vurderast i planframlegget.
<b>Nærmiljø, folkehelse, friluftsliv</b>	Det er ikkje registrert interesser knytt til friluftsliv, nærmiljø, barn og unge i det aktuelle området. Verknad på friluftsliv knytt til både land/strandsone, sjø og vassdrag, samt tilgjenge til attraktive friluftsområde og fritidsfiskeområde skal vurderast i planen. Verknader for naboar og nærområde på land skal vurderast i planen.
<b>Kulturminne Kulturmiljø</b>	Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø i det aktuelle området.

	Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i sjø. Potensiale for nye funn skal avklarast.
<b>Naturressursar</b>	Det er ikkje registrert dyrka mark i det aktuelle området. Ein mindre del av arealet er registrert som grunnlendt lauvskog og resterande delar av arealet er registrert som bygd areal. Heile planområdet ligg under marin grense, det er fjell i dagen i på store delar av området.
<b>Fiskeri og ferdsel på sjø</b>	Det er ikkje registrert fiskeriinteresser og farlei i sjøområdet utanfor det aktuelle området. Det er eksisterande brygger og kaiar innanfor området. Påverknad for temaet vil bli vurdert og omtala i planframlegget.
<b>Samfunnsverknad Sosial infrastruktur</b>	Føremålet med reguleringa er å leggje til rette for bygging av fritidsbustadar med tilhøyrande båtplassar. Samfunnsverknadar knytt til samfunnsøkonomisk og sosial berekraft av planframlegget skal gjennomførast.

### **Bokstav I) Samfunnstryggleik, ROS**

Det skal gjennomførast ROS-analyse som del av planarbeidet, inkl. vurderingar kring beredskap og ulukkesrisiko. Ein vurderer at sentrale tema i analysen vil vera havnivåstigning/stormflo.

Deler av planområdet ligg innanfor areal for stormflo. Verknadar av havnivåstigning/stormflo skal vurderast. Det er ikkje planlagt nye kartleggingar for å gjennomføre ROS-analysen.

### **Bokstav J) Kva offentlege organ og andre interesserte som skal varslast ved oppstart**

Dei vanlege instansane som skal varslast i samband med oppstart:

- Statsforvaltar, Fylkeskommune, NVE, Kystverket, Fiskeridirektoratet mfl.
- Grunneigarar på tilgrensande eigedommar
- Velforeiningar, grunneigarlag – ønskjer innspel frå kommunen om aktuelle lokale lag eller organisasjonar

### **Bokstav K) Prosessar for samarbeid og medverknad**

I arbeidet med detaljreguleringa er det ønskjeleg med medverknad frå ulike grupper som har interesse av planarbeidet, i samsvar med krav til medverknad i plan- og bygningslova. Ein vil som minstekrav halde seg til pbl. sine krav til medverknad, kunngjeringar og høyringar.

### **Bokstav L) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing**

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. gir at ein i planinitiativet skal vurdere om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Føremålet med forskrifta er å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under førebuinga av planar og tiltak, og når det vert tatt stilling til om, og på kva vilkår, planar eller tiltak kan gjennomførast.

Forskrift om konsekvensutgreiing § 4 gir at forslagsstillaren skal vurdere om planen vert omfatta av § 6, § 7 eller § 8.

- §6: Planen fell ikkje inn under § 6; planar og tiltak som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutgreiing. Dette då planen ikkje omfattar tiltak i vedlegg I.
- §7: Planen fell ikkje inn under § 7, planar og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding. Planen inneheld ikkje tiltak i vedlegg II som vert handsama etter energi-, vassressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller skal vedtakast av eit departement.
- §§ 8 og 10: Etter ei samla vurdering vurderer vi at planen ikkje fell inn under §8; planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast dersom dei får vesentlege verknader for miljø og samfunn. I tabellen under er vurderingane våre etter kriterium i § 10 sett opp.

Kriterium § 10	Førebels vurdering
<i>Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:</i>	
<i>a) størrelse, planområde og utforming</i>	I tråd med gjeldande KPA
<i>b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser</i>	I tråd med gjeldande KPA.
<i>c) avfallsproduksjon og utslipp</i>	Ikkje aktuelt då det ikkje er planlagt for slike verksemder i planområdet.
<i>d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer</i>	Ikkje aktuelt då nye bygningar og anlegg skal prosjekterast etter TEK17. Det skal gjennomførast ROS-analyse i planarbeidet.
<i>Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:</i>	
<i>a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernaede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven</i>	Det er ikkje registrert utvalde naturtypar og prioriterte artar innanfor planområdet. Sør for planområdet er det registrert lav. Dette skal belysast i planarbeidet.
<i>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</i>	Det er ikkje gjort observasjonar av trua artar innanfor planområdet. Dette skal belysast i planarbeidet.
<i>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.</i>	Heile planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Området er avsett til boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og småbåtanlegg i gjeldande KPA.
<i>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</i>	Ikkje aktuelt
<i>e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet</i>	Ikkje aktuelt
<i>f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning</i>	Ikkje aktuelt
<i>g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp</i>	Ikkje aktuelt
<i>h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom</i>	Ein må ta høgde for havnivåstigning ved utbygging av området.

Ut frå dette vurderer ein at planen ikkje fell inn under konsekvensforskrifta. Vurderingar av verknad for tiltaka planen opnar for vil likevel verta gjennomført for aktuelle tema, ref. bokstav H.