

Bømlo kommune

v/ Rakel Friis

27.02.2024

Merknad til Reguleringsplan for naustområde Andahavet og Langøy 110/270 og 110/22 m.fl., Alvsvåg

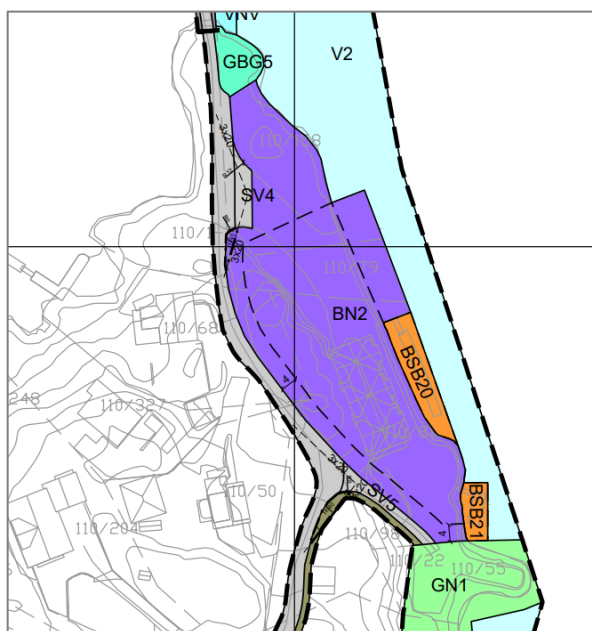
Bakgrunn

Hengjo Eiendom ANS er eigar av gbnr. 110/158, 110/79, 110/81 og 110/55 på Alvsvåg i Bømlo kommune. Disse eigedomane har i fleire år vore under regulering, og etter det vi har fått opplyst skal reguleringsplan for naustområde Andahavet og Langøy 110/270 og 110/22 m.fl., Alvsvåg (planID: 2018) opp til 2. gongshandsaming i Utval for areal og samferdsel 13.03.24. Hengjo Eiendom ANS overtok eigedomane i 2023.

Undervegs og mot sluttfasen av planprosessen er det gjort nokre endringar på Hengjo Eiendom sine eigedomar som vi ikkje støttar eller meiner at vi har vorte tilstrekkeleg informert om. Hengjo Eiendom ANS har tidlegare sendt inn eit motsvar til planforslaget til Bømlo kommune, datert 28.12.2023. Dette motsvaret gjeld framleis. I seinare tid har vi vorte merksam på fleire ting ved planforslaget som vi ynskjer å kommentere og fremje merknad mot.

1. Byggjegranser

I plankartet er det lagt inn ei byggjegrænse på gbnr. 110/158 som er svært begrensande for korleis området som er sett av til næringsverksemd BN2 kan byggjast ut og utnyttast i framtida.



Figur 1 Utsnitt av plankartet som viser delar av byggjegrænse på gbnr. 110/158, 110/79 og 110/81.

Slik byggjegrensa ligg no, kan det ikkje byggjast noko på gbnr. 110/158 i det heile. Gbnr. 110/158 er del av eit samanhengande næringsområde som byggjer på lange tradisjonar og med ein eksisterande bygningsmasse som vert nytta ma. av Bømlo kommune i undervisningssamanheng. Hengjo Eiendom overtok som sagt eigedomane her i 2023, og har planar om å utvikle området og den eksisterande næringsverksemda vidare slik at den vert lønsam og konkurransedyktig i eit langsiktig perspektiv.

Vi vil hevde at vi ikkje har vorte tilstrekkeleg informert i planprosessen om byggjegrensa og kva konsekvensar ei slik byggjegrense vil ha for vår moglegheit for å utvikle eigedomane våre. I føresegnene står følgjande i §2.7:

§ 2.7 Byggjegrenser

For arbeid og tiltak i nye byggeområde, samt frådeling til slike føremål, følgjer byggjegrensa langs sjø føremålsgrensa. Der byggjegrenser ikkje er synlege i plankartet, ligg byggjegrensa i føremålsgrensa.

Denne formuleringa er svært misvisande og har gjeve oss all grunn til å tru at byggjegrensa føl føremålsgrensene. Føresegna blir heilt feil når det i tillegg viser seg at det er lagt inn byggjegrenser innanfor dei ulike utbyggingsføremåla i plankartet. Det er ikkje enkelt for folk som ikkje har kunnskap om regulering, planarbeid eller planprosessar å forstå samanhengen her. Det er heller ikkje enkelt for oss å sjå ei slik grense på eit plankart når det vert presentert for oss på ein pdf, kor delar av byggjegrensa heller ikkje er synleg. Vi vart difor først klar over dette når vi tok kontakt med eit rådgjevande ingeniørfirma som kunne vise korleis denne grensa er lagt inn i det digitale kartet.

Planomtalen gir heller ikkje noko informasjon eller grunngjeving for kvifor byggjegrensa er lagt slik som den er lagt innanfor BN2.

Korkje byggjegrensa eller føresegnene tek omsyn til eksisterande kaiar. Dette vil då medføre at ein lyt søkje om dispensasjon frå byggjegrensa dersom kaiane skal utbetrast, endrast eller haldast ved like i framtida. Dette bør rettast opp i planforslaget, anten ved å endre byggjegrensa eller ved å sikre dette i føresegnene.

2. Kaianlegg og småbåtanlegg i sjø

Næringseigedomen delvis utbygd i dag, og er ma. utstyrt med ein djupvasskai (på gbnr. 110/79 mfl.). Kaien er i bruk i dag, og er mellom anna nytta i samband med undervisninga som går føre seg på gbnr. 110/81 **MEIR I FORHOLD TIL BRUK DE BØR TA MED HER?**. Slik planforslaget ligg føre no, er området i sjø utanfor djupvasskaien synt med arealføremål «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørande strandsone», V2. Planen opnar såleis ikkje for at det kan liggje båtar til kai her. Dette er noko som planleggjar ikkje har kommunisert godt nok til oss, og noko vi meiner bør endrast i plankartet. Området i sjø utanfor eksisterande djupvasskai bør regulerast til «Småbåtanlegg i sjø og vassdrag», alternativt må eksisterande og planlagd bruk sikrast i føresegnene.

Vidare er næringsføremålet trekt inn til kystkonturen på store delar av gbnr. 110/158 i planforslaget. I gjeldande KPA er næringsføremålet vist lenger ut i sjø. Hengjo Eiendom har eit ynskje om å forlengje djupvasskaien langs delar av gbnr. 110/158, som vi altså ynskjer å vidareutvikle som ein del av den eksisterande næringsverksemda i området. Det ligg allereie klar naturstein på kaien som er tiltenkt dette føremålet, og planen er å mure seg opp frå eksisterande steinmassar som allereie ligg i sjø her frå ei tidlegare fylling. Kaien vil såleis ikkje kome i konflikt med registrert bløtbunn som er synt i Naturbase. Dette føreset også då at byggjegrensa innanfor BN2 vert endra.

Planforslaget, slik det ligg føre no, tek ikkje tilstrekkeleg omsyn til våre framtidige planar for utvikling av næringsområdet her. Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger skal leggjast til grunn

for verksemda til regionale organ og for kommunal og statleg planlegging og forvaltning i regionen. Planområdet er omfatta av arealsona sjø og vassdrag generelt, og ligg utanfor område med særskilte verdiar i den regionale planen. Dette er område avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag utan akvakultur, som skal detaljerast vidare i samband med kommunal arealplanlegging. Områda er fleirbruksområde der dei ulike interessene (t.d. fiske, ferdsel, natur og friluftsliv) er likestilte. Planen legg føringar for kommunal planlegging, og for utbygging i strandsona, som t.d.:

- Det skal leggjast til rette for at marine og maritime næringar i området kan utvikla seg vidare til å vere lønsame og konkurransedyktige i eit langsiktig perspektiv innanfor rammene av ei berekraftig utvikling.
- Fortetting i eksisterande utbygde område med omsyn til lokale tilhøve
- Utbygging i strandsona skal skje mest mogleg konsentrert
- Fellesanlegg for båtplassar skal prioriterast framfor nye naustområde. Det skal leggjast opp til fellesløyser for båtplassar, båtslipp, molo og infrastruktur som til dømes bodar, toalett/dusjrom, felleslokale og parkering knytt til båthamna på land. Nye naust skal som hovudregel samlast i eigne naustmiljø der ein planlegg med tanke på fellesløyser

Den ynskja utviklinga som vi har for næringsområdet er altså i tråd med fleire av føringane i den Regionale kystsoneplanen.

Vi ber om at planforslaget vert revidert i tråd med merknadane før det vert lagt fram for 2. gongshandsaming i Utval for areal og samferdsel. Dersom dette ikkje er aktuelt, ber vi sakshandsamar om å ta med desse merknadane i saka når reguleringsplanen skal handsamast i Utvalet 13.03.24.

Med venleg helsing

XXXXX