



Dato: 16.09.2020
Arkivref: 2018/1145-22052/2020 / 504

Saksbehandlar: Linda Djuvik
53423156
linda.djuvik@bomlo.kommune.no

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
	Utval for areal og samferdsel	14.10.2020

FRAMLEGG TIL PRIVAT DETALJREGULERINGSPLAN FOR NAUST- OG NÆRINGSOMRÅDE ANDAHAVET OG LANGØY 110/270 OG 110/22 MFL. ALVSVÅG PLANID 201810**Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:**

1. Framlegg til privat detaljreguleringsplan for naust- og næringsområde Andahavet og Langøy gnr. 110, bnr. 270 og 22 mfl. i Bømlo datert 21.09.2020 med reguleringsføresegner datert 29.09.2020 vert i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 vedteke utlagt til offentleg gjennomsyn.

Dokument i saka:

- Sak i utval for areal og samferdsel sak PS 76/19 dato 04.09.2019
- Varsel om oppstart dato 16.09.2019
- Brev frå Planlegg Bømlo AS v/Onarheim dato 15.05.2020
- Brev frå Planlegg Bømlo AS v/Onarheim med komplett planforslag dato 29.09.2020

Bakgrunn for saka:

Utval for areal og samferdsel handsama i møte 04.09.2019 sak PS 76/19 prinsippøknad for å melde oppstart av reguleringsplan for naustområde Andahavet og Langøy 110/270 mfl. Alvsvåg. Det vart gjort samrøystes slikt vedtak:

1. I samsvar med § 12-3 i Plan- og bygningslova vil kommunen rå til at gnr. 110, bnr. 22 og 270 mfl. Langøy og Andahavet, Alvsvåg i Bømlo vert teke opp til regulering til naustføremål med tilhøyrande trafikkareal, parkering, kaiar, småbåtanlegg, og friområde i sjø. Forslagsstillar skal melde oppstart av planarbeidet i samsvar med Plan- og bygningslova § 12-8.
2. Som ein del av arbeidet med detaljreguleringsplanen skal det i samsvar med sjekklister vist i Akseptkriterium ROS-analyse i arealplanlegging i Bømlo kommune dato 06.02.2013 gjennomførast ein risiko- og sårbarhetsanalyse. Eventuelle tiltak og avbøtande tiltak skal innpassast i føresegnene til detaljreguleringsplanen og takast omsyn til ved utbygging.

3. Det skal i 100-metersbeltet langs sjøen takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jf. plan- og bygningslova § 1-8.
4. Bømlo kommune set ikkje krav om konsekvensutgreiing av reguleringsplanen jf. § 10 i forskrift om konsekvensutgreiing.

Planlegg Bømlo AS v/Onarheim har på vegne av Dan Magnar Mæland og Ivar Martin Alvsvåg sendt framlegg til privat detaljreguleringsplan for gnr. 110, bnr.270 mfl.

PLANSTATUS: Kommuneplan

Området er ikkje regulert frå før, men er i gjeldande kommuneplan for Bømlo 2013-2025 vist som område for noverande andre typer bebyggelse og anlegg (naust), framtidig næringsbebyggelse, noverande fritidsbebyggelse, noverande boligbebyggelse og framtidig grønnstruktur. Område i sjø er vist som noverande småbåtanlegg, naust og som noverande bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Sidan det er plass til meir enn 4 naust i rekkje utløyser tiltaket krav til reguleringsplan jamfør føresegner til kommuneplanen § 3.1.3.

Reguleringsplan

Området er ikkje regulert tidlegare. Planen grensar til nyleg vedteken reguleringsplan for naustområde 110/6 mfl. Klubben Alvsvåg, planid 201617. Det er fleire pågåande reguleringsplanar på Alvsvåg. Planid 201902 naust Stokknespøyla, planid 201705 naust Pøyla og reguleringsplan for bustadfelt Alvsvåg 110/44 mfl. planid 201305.

Planforslaget

Forslagsstillar er Dan Magnar Mæland og Ivar Martin Alvsvåg mfl. Planområdet er totalt ca. 48 daa.

Av det er:

Bygningar og anlegg

Fritidsbusetnad (BFR)	0,6	daa
Næringsbygningar (BN)	5,5	daa
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)	6,0	daa
Uthus/naust/badehus (BUN)	10,2	daa

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (SV)	1,6	daa
Køyreveg (o_SKV)	3,9	daa
Gang- og sykkelveg (SGS)	0,1	daa
Annan veggrunn – teknisk anlegg	0,01	daa
Anna veggrunn – grøntareal (SVG)	2,0	daa
Parkeringsplassar (SPP)	0,9	daa

Grøntstruktur

Blågrønnstruktur (G)	0,2	daa
Friområde (GF)	5,1	daa

Badeplass /område	0,2	daa
Angitt grøntstruktur kombinert med andre hovudføremål	0,3	daa
Landbruks, natur- og friluftsføremål og reindrift		
Friluftsføremål	2,3	daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	9,0	daa
Naturområde i sjø og vassdrag	0,04	daa
Badeområde	0,1	daa
Omsynssoner:		
Sikringssoner		
Frisikt H140	0,5	daa

Fritidsbustadar

Planforslaget inneheld 2 fritidsbustadar, dette er eksisterande bygg. Planføresegnene er i tråd med reglar i gjeldande kommuneplan for Bømlo Kommune. Planen opnar ikkje opp for fleire fritidsbustadar enn dagens situasjon.

Næringsbygningar

Planforslaget inneheld 2 næringsbygningar for fiskeri/næring i, der 1 er eksisterande. Totalt opnar planen såleis for bygging av inntil 1 ny næringsbygning. Denne er i tråd med § 4.7 i gjeldande kommuneplan for Bømlo Kommune.

I tillegg inneheld planforslaget 2 eksisterande næringsbygningar, BN1 som er eit lagerbygg for eit fiskeoppdrettsselskap, Fremskridt Laks AS og BN2, «Naustet, Alvsvåg», som er eit kombinert lager for fiskeriverksemd og forsamlingslokale. Det har tidlegare vore brukt i drift av eit større, havgåande fiskefartøy.

Naust

Planforslaget inneheld totalt 52 stk. naust, der 20 stk. er eksisterande, og det blir 32 stk. nye naust. Bygningane er planlagt bygd i henhold til "Reglar for område avsett til naustføremål" gitt i gjeldande kommuneplan for Bømlo Kommune. Dette betyr at bygga kan ha BRA (bruksareal) inntil 40m², maksimal mønehøgde på 5m målt frå ferdig golv, takvinkel mellom omlag 40 – 45° og at bygningane kan ha våtrom på opptil 4m². Ved å setja same krav til bygningar som i kommuneplanen sine føresegner, sikrar ein at området får ei sams utforming i forhold til øvrige nyare naustbygg i området rundt og slik får eit heilhetleg estetisk uttrykk.

Det vert planlagt bygd 32 nye bygg innanfor planområdet BUN 1-35. Ei fullendt utbygging i henhold til plan vil fortsatt gje høveleg rom mellom bygga og fortsatt gje eit fint visuelt uttrykk frå sjøen. Det er lagt vekt på at bygga skal ha ei maritim utforming i tråd med retningslinjene gitt i kommuneplanen. Ved å opna opp mellom grupper av bygg gjer ein området noko meir tilgjengeleg for ålmenta, og tilgangen til sjølinja for ålmenta blir delvis oppretthalde, delvis forbetra i forhold til dagens situasjon. Det blir tilrettelagt med gangveg i bakkant av naust i deler av planområdet.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Området skal nyttast til kaiar og flytebrygger for småbåtar. Kaiar kan lagast i tre, naturstein eller i betong. I tråd med kommuneplanen skal det ikkje byggjast naust eller kai lengre ut i sjø enn 3m frå kystkonturen. Flytebrygger kan vera inntil 15m² og ha ei breidd på 2.5m. I enkelte områder av BSB kan ein på grunn av tilflot og sjøverts ferdsle ikkje leggja ut flytebrygger i føremålsområdet. Desse områda er angitt i føresegnene.

Trafikkareal / veg

Tilførselsveg, kommunal veg Alvsvågsvegen og parkeringsareal vert regulert inn som trafikkareal. Alvsvågsvegen er utbygd som offentleg veg med fast dekke, og med fartsgrense 30 km/t. Det er laga til fartshumpar på vegen for å halda hastigheita på trafikken låg. Ved planområdet er det gode siktforhald. Det er ikkje tillaga gang- og sykkelsti langs vegen, men relativt liten trafikk og låg trafikkhastigheit gjer at mjuke trafikkantar kan ferdast langs bilvegen. Gang og sykkelsti langs Alvsvågsvegen har vore vurdert, men på grunn av at det er bebygd på begge sider av vegen både lengre inne og lengre ute langs vegen, er det vanskeleg å få til dette utan omfattande tiltak på mange eigedomar. Dette må eventuelt gjerast i ein heilskap.

Det vert tilordna separate og felles parkeringsplassar, der oppsitjarane har tinglyste rettar til parkering. Fleire stadar langs Alvsvågsvegen er det tilfredsstillande snuforhald for større køyretøy, og det er tilkomst til sjø som sløkkjevattn for brannbil.

Ei utbygging av tomtene vil medføra ein auke i trafikk, som igjen kan gje noko auka fare for trafikkulukker. Det er ikkje funne målt årstdøgntrafikk (ÅDT) for Alvsvågsvegen.

Gang- og sykkelveg

Det er regulert inn turveg bak nausta i BUN 10, 13, 15, 18, 20 og 21. Kombinert med tilførselsveg SV1 og tilsvarande tilførselsveg sør for planområdet og kommunal veg Alvsvågsvegen, får ein samanhengande turveg i området.

Anna veggrunn - teknisk anlegg

Dette føremålet er brukonstruksjon for brua som går mellom Alvsvåg og Langøy. Det er ikkje planlagt tiltak i dette føremålet.

Anna veggrunn / grøntareal

Grøntareal er områda inntil tilførselsvegane, inklusive siktsoner langs kommunal veg. I siktsonene skal det ikkje vera vegetasjon eller anna hinder høgare enn 50 cm. Innan området kan det tillast mindre endringar av vegføring som skjering / fylling, grøft, skråning og liknande.

Parkering

Det er regulert inn separate og felles parkeringsareal (SPP1-5) 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 tilfredsstillande parkeringskapasitet i forhold til krav stilt i kommuneplanen.

Blågrøntstruktur

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

Frionråde

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.

Badeplass/område

Føremålet dekker område som er utanfor byggjeområda og kan nyttast til badestrand med tilhøyrande areal.

Angitt grøntstruktur kombinert med andre hovudføremål

Føremålet dekker område som er utanfor byggjeområda 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.

Friluftsføremål

Området kan ikkje byggjast på, og kan nyttast til friluftsområde og rekreasjon. Arealet kan tilplantast og tilordnast til friluftsføremål. Det kan setjast opp teknisk utstyr som til dømes straumskap og pumpekum innan føremålsområdet.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Området vert avsett til friområde i sjø og skal haldast fritt for tiltak.

Teknisk anlegg

Det er offentleg vasstilførsel i planområdet, og ein har i samråd med Bømlø Vatn og Avlaup funne fram til tilkoplingspunkt, traséar og dimensjonering av leidningar. Det er ikkje offentleg avløpssystem i området, så det er utarbeida ei løysing for avløp for dei ulike byggeområda med delvis felles løysingar, basert på trykkavløpssystem. Avløpssystem vert laga som eige, private anlegg ihht lokal forskrift. I overordna VA-plan er det teikna inn slik felles løysing, basert på slamavskiljar med utslepp til sjø. Einskilde nausteigarar kan også la vera å installera vatn, og dermed avløp. Eit eventuelt avløp frå bygga krev utsleppsløyve etter søknad.

Overvatn vert leda ut i terreng og vidare til sjø.

Området vert tilknytt Finnås Kraftlag sitt forsyningsnett for straum.

Landskap

Eit ferdig utbygd område vil ha liten eller ingen silhuettverknad frå sjøsida ettersom bygningane ligg inntil skråningar i terrenget, med vegetasjon i bakkant. I søre delen av planområdet går den kommunale vegen mellom og dette mellomrommet gir litt djupne og skyggeeffekt i bakkant. Det vert lagt vekt på å gje bygningane ei maritim utforming, samt ei god tilpassing til terrenget slik at behovet for inngrep vert mindre. Skjeringar og fyllingar skal

opparbeidast mot eksisterande terreng til eit naturleg uttrykk og skal ferdigstillast fullstendig.

Innkomne merknader til melding om oppstart. Me tek med samandrag av innkomne merknader og Planlegg Bømlo AS sine kommentarar til dei:

1. Bømlo vatn og avløp (BVA) dato 09.09.2019

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det følgje ein overordna VA-plan. Overordna VA-plan skal bestå av utgreiingar, planteikningar og andre naudsynte illustrasjonar/teikningar. Det skal utarbeidast eit plankart i målestokk >1:2000 som viser hovudtrasear (kommunale og private), plassering av brannuttak, overvassanlegg, pumpestasjonar mm. Planen skal avklare eigarforhold til nye VA-leidningar (private eller kommunale) og være godkjent av BVA. VA-plan må utarbeidast og godkjennast av BVA før anleggsstart.

Kostnaden med framlegging, utbygging og tilkopling av VA leidningar til offentleg nett må takast av utbyggjar.

Kommentar:

Overordna plan er utarbeida i samråd med BVA når det gjeld tilknytingspunkt. Det ligg ved eit eige notat angående val av tekniske løysingar/tilknytingspunkt. Kostnad ved utbygging vert teke av utbyggjarane.

2. Fylkesmannen i Vestland dato 11.09.2019

Fylkesmannen minner om at statlege planretningslinjer skal leggjast til grunn ved planlegging etter plan- og bygningslova (pbl.) § 6-2 andre ledd. Rådmannen i Bømlo uttrykker i saksutgreiinga uro over tal nausteiningar og gjennomgåande store terrenginngrep og påpeiker òg at arbeidet bryt med statlege og viktige regionale føringar på fleire punkt. Han viser i så måte m.a. til arbeidet med Regional kystsonenplan for Sunnhordland og ytre Hardangerfjord. Fylkesmannen støttar rådmannen i desse vurderingane. Vi er sterkt kritisk til den høge utnyttingsgraden i strandsona og dei inngrepa det vert lagt opp til i naturen/terreng. Vi viser allereie her innleiingsvis til at sjølv om det meste av areala har utbyggingsformål i kommuneplanen, seier ikkje det at alt skal byggast ut. Det skal vurderast meir i detalj i reguleringsplan. Innan utbyggingsområde skal det alltid setjast av areal til grønt m.m. Det gjeld ikkje minst i større naustområde. Vi kan ikkje sjå at varselet om oppstart tar høgde for det. Det er vist ei alt for tett utbygging, særleg til sjø. Fylkesmannen vil difor alt no varsle om at det kan verte aktuelt å fremje motsegn til planforslaget viss det vert utarbeidd i tråd med det som går fram av oppstartsmeldinga.

Kommentar:

Planframlegget er nedjustert i tråd med merknaden frå Rådmannen i Bømlo og Fylkesmannen, frå 51 naust og 3 bygningar for næring til 31 naust og 2 bygningar for næring. Viser ellers til ytterlegare omtale av strandsonen i kapittel 8.2

Friluftsliv er viktig for trivsel og god helse. I mars 2016 vart Meld. St. 18 om friluftsliv godkjent i statsråd. Hovudmålet er at befolkninga skal drive med friluftsliv jamleg. Høvet til fysiske aktivitetar i kvardagen er viktig for alle, og nærområda er særleg viktige for barn og eldre. Å ta vare på desse interessene kan vere utfordrande, fordi dei lett kjem i konflikt med

andre ønskje for dei aktuelle areala. Her er det viktig å legge opp til friluftsliv til og langs sjøen. Det er ikkje tilstrekkeleg med avsette friluftsområde mellom bygga og nokre plassar til sjø. Ein må få til eit fortløpande område for friluftsliv til og langs sjøen. Ein må innskrenke byggeområda for å få på plass friluftslivsområde og stiar og veger til desse samt langsgåande kyststiar for friluftsliv for ålmenta.

Kommentar:

Dette vert innpassa i planen.

Byggeforbodet i strandsona gjeld også i dei delane av Hordaland med mindre press på areala, jf. pbl. § 1-8. I følgje statlege retningsliner om differensiert utbygging i strandsona er det likevel lettare for kommunane å vedta planar som opnar for utbygging i strandsona, enn i kommunar der arealpresset er større. Som nemnd er det slik at sjølv om arealet i overordna plan er sett av til naustføremål, så betyr ikkje det at heile området kan byggjast ut. Planområdet har potensielt viktige strandsone-kvalitetar knytt til landskap, oppleving og ferdslø/ tilgjenge. Det er viktig omsyn å sikre ålmenta reell tilgang til strandsona og sjøen. All utbygging i området bør såleis vurderast konkret opp mot desse verdiane og så langt råd lokalisert slik at ein unngår bygging i dei delane som er urørde område med spesielle kvalitetar. Det synast å vere skilt ut nausttomtar tett i tett nokre stader. Slik kan ein i dag ikkje bygge det ut. Det skal vere rom mellom nausta for ferdsel og opphald til sjø. Fleire stader er det til no ikkje bygd ut. Her kan ein i større grad ta varte på sjøtilkomst for ålmenta.

Kommentar:

Området er avsett til byggeområde i KPA, og er i dag prega av utbygging som oversiktsbilder i planomtalen også viser. Ein kan tilretteleggja for ålmenta sin frie tilgang til strandsona på utvalde stadar, men samstundes lyt ein og sjå at delar av området ikkje er praktisk anvendeleg for ålmenta sin bruk. Til dømes er det i den nordre delen av planområdet blautbotn (evje) og grunt, det gjer at området ikkje er eigna til fiske, bading og liknande fritidsaktivitetar. Samstundes finnest det områder innanfor planområdet som har gode kvalitetar, og det vert lagt opp til å bevare desse og tilretteleggja for allmenn bruk. Det området som inneheld 7 utskilte nausttomter tett i tett slik Fylkesmannen beskriv det er eit vanskeleg område å planleggja for ettersom desse er både delt frå, gitt eige gards- og bruksnummer, og er vidareseid som nausttomter. Slik planleggjar ser det, kan ein gruppera naustbygga og laga opne «rom» mellom gruppene, og sikra dette som grøntområder med allmenn tilgang, men ein ønskjer å halda på det samla utbyggingstalet akkurat her. Ein legg inn eit mindre grøntområde i tilknytning til tilkomstvegen.

3. Roar Espevold dato 16.09.2019

Underteikna er eigar av g.nr/ b.nr110/40, ei tomt disponert til bustadbygging, som i dag er ubebygd. Her har me planar om utbygging som med fordel kan innpassast i planarbeidet. Planane gjeld utbygging av 3 bustadeiningar og 3 tilhøyrande naust. Viser til vedlagte skisse.

Kommentar:

Det vart i oppstartsmeldinga og tilhøyrande søknad om detaljregulering beskrive at ein ville planleggja for naust og bygningar for kystfiskeri. Ein kan difor ikkje ta inn fortetting av bustadhus som ein del av planen på dette stadiet.

4. Kystverket vest dato 18.09.2019

I plansamanheng skal Kystverket ivareta omsynet til god framkomme, trygg ferdsle og forsvarleg bruk av farvatnet. Kystverket har vurdert at tiltak i planområdet ikkje kjem i konflikt med farleia «2166-Alsvåg» eller med navigasjonsinstallasjonar i området. Kystverket vil minne om at bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan virke på tryggleiken og framkoma i farvatnet, i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova, også må handsamast etter havne- og farvannsloven. Vi ber dykk ta dette med i føresegnene når ein utarbeider planen.

Kommentar:

Dette er teke med i føresegner § 2.6.

5. Bømlo brann og redning dato 30.09.2019

Det må som ein del av planen påvisast/dokumenterast kva vassmengder som realistisk kan forventast ved sløkkjevassuttak.

Teknisk plan / VA -plan må vise fordeling og plassering av sløkkjevassuttak.

Dersom heile eller delar av området planen gjeld for ikkje kan dekkast av ordinære sløkkjevassuttak, eller ein vel å nytte andre kjelder som sløkkjevavn (for eks. opne kjelder eller sjøvatn) må det tydeleggjerast kva ytterlegare tiltak som er iverksett (tatt med i planen) for å sikre at branntryggleiken er tilfredsstillande ivareteke.

Kommentar:

Det er lagt opp til å nytta sjø som sløkkjevavn i området. Det er tilkomst til brannbil gjennom heile området, samt fleire snuplassar som er høvelege.

6. Erik Johan Ådnanes dato 02.10.19

Vi har mottatt varsel om oppstart av detaljregulering ved Andahavet/ Langøy i Bømlo kommune.

I den forbindelse er vi bekymret for trafikkmengden som vil øke på Alsvågvegen. Veggen fremstår idag i dårlig forfatning, er smal og svingete. Og den er allerede belastet med mye bil. Når det nå planlegges hele 51 stk nye naust og 3 bygg for næring innenfor det nevnte planområdet, er vårt innspill at kommunen må ha en plan for utbedring/ forbedring av Alsvågveien ev. lage ny strekning til Andahavet/ Langøy. Og dette må skje i forkant/ parallelt med igangsettingen av naustutbyggingen.

Kommentar:

Planleggjar er einig i at den kommunale veggen er for smal og svingete, og treng utbetringar. Dette vart også diskutert på oppstartsmøte. Utbyggingsomfanget er redusert med -37% i forhold til opprinneleg forslag, men fortsett gjeld planen bygging av meir enn 30 einingar. Som omtalt i punkt om trafikk/veg er dette i hovudsak fastbuande som bygger ut, men einingane kan eventuelt fritt omsetjast ved eit seinare høve, og må difor sjåast som om alle kan generera meir trafikk.

7. Karsten og Wenche Alsvåg dato 11.10.2019

Vi har følgjende kommentar til reguleringsarbeidet:

Ønsker å gjøre oppmerksom på at det foreligger en feil på det vedlagte kartet av gjeldende kommuneplan. Denne feilen er utenfor det regulerte området, men vi ønsker likevel å gjøre oppmerksom på det da det muligens har betydning for helhetsvurderingen. Grøntområdet som viser i krysset mellom Langøyveien og Stokknesveien er ikke et framtidig grøntområde, men en del av vår boligtomt (Langøyvegen 5). Denne feilen i kartet har kommunen kun retta som en fotnote til kartet og viser derfor ikke på kartutsnittet som ligger til grunn for reguleringsplanen. Vi regner ellers med at den økte trafikkbelastningen på Langøyveien blir tatt med i planarbeidet.

Kommentar:

Reguleringsplanframlegget råkar ikkje det nemnte grøntområdet, så det vert berre teke til etterretning. Trafikk er særskilt omtala i pkt. 8.3.

8. Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) dato 23.10.2019

Vi viser til varsel om oppstart datert 07.09.2019.

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonalt sektormynde innanfor saksområda flaum-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser i vassdrag og grunnvatn, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og rettleiing om korleis desse saksområda skal takast omsyn til ved utarbeiding av arealplanar etter Plan- og bygningslova (PBL). Forslagsstillar har ansvaret for at desse interessene er vurdert i planarbeidet. Dersom planen har følgjer for NVE sine saksområde, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE legg til grunn at kommunen vurderer om planen tek i vare nasjonale og vesentlege regionale interesser. I plandokumenta må det gå tydeleg fram korleis dei ulike interessene er vurdert og innarbeidd i planen. Alle relevante fagutgreiingar innan NVE sine saksområde må vere lagt ved plandokumenta.

Kommentar:

Det er utarbeida ROS-analyse for området, ut over det er det ikkje gjort ytterlegare utgreiingar ettersom det ikkje er avdekkja spesielle risikoar innanfor fagfeltet til NVE.

9. Bjørn Inge Solberg dato 24.10.2019

Gjer oppmerksom på at det er tinglyst lending av båt, ved nordre enden av slettevikberget for gnr110/110. Skyldskifte dokument vedlagt. Dette må takast med i reguleringsplanen.

Kommentar:

Reguleringsplanen endrar ikkje på tinglyste rettigheter for båtfeste. Det er lagt inn føresegn som sikrar båtfesterett for 110/110 innan område BSB9. Jf. føresegn § 3.4.6.

10. Bergens sjøfartsmuseum dato 25.10.2019

Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Andahavet og Langøy, gbnr. 110/270, mfl. Bømlo kommune som kan bli direkte råka av tiltak i planområdet. Me har heller ingen indikasjonar på at området har vore nytta som ankringsstad eller hamn i eldre tid. Området er prega av tidlegare utfyllingar.

Museet har derfor ingen merknader til planarbeidet.

Det er likevel mogleg 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. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil være i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

Kommentar:

Dette er teke med i føresegner jf. § 2.6.

11. Daniel Fylkesnes mfl. dato 26.10.2019

Underteikna representerer 7 grunneigarar som alle har nausteigedomar innanfor området som varsla oppstart regulering. Dette gjeld fylgjande eigedommar gnr. 110, bnr. 206, 215,224,243,244,245 og 303. Alle desse nausteigedommane med unntak av ein (bnr. 224) er i dag utbygd med større naustbygg, samanhengande bryggeanlegg, vegtilkomst, spillvatnutslepp og gode parkeringstilhøve. Naustbygga har to målbare etasjar og bruksareal mellom 80 og 100m². Alle desse eigedommane/naustbygga vart godkjendt via byggesak i perioden fram til ny kommuneplan gjeldande frå april 2006.

Vi viser vidare til planprosessen som pågjekk i samband med revisjon av kommuneplan som i dag er gjeldande (2013-2025) Viser her spesielt til prosessen rundt omdisponering av eigedommar frå naust til fritidsbygg.

Alle overnevnte eigedommar hadde den gong innspel til kommuneplanarbeidet som gjaldt slik omdisponering til fritidsbygg. Sjå vedlagt kopi av innspel datert 12.03.09.

Den administrative og politiske prosessen i samband med vedtak gjeldande kommuneplan, samt etterfylgjande dialog mellom «naustfolket», Bømlo kommune og Fylkesmannen er godt kjend av administrasjonen /politisk utval i kommunen. Me forutset at myndigheita, som vert involvert i denne aktuelle planprosessen, ser samanhengen i høve problemstillinga rundt omdisponering av store naustbygg til fritidsbygg og våre forslag/ynskje som framkjem i høve dette innspel til planarbeidet. Det vil derfor ikkje vera naudsynt med meir inngående utgreiing vedkommande dette. Me vil likevel påpeike at kommunen har innrømme ein urett handsaming av våre og andre sine innspel i samband ny kommuneplan. (Viser her spesielt til den politiske prosessen).

Vårt inntrykk har vore at Bømlo kommune har vist stor vilje i å rydde opp i disse tilhøva.

Vi vil til slutt påpeike at fleire naboeigedommer er godkjendt disponert for fritidsbruk. Endra disponering av vårt område vil i svært liten grad påvirke allmenn interesser. Det aktuelle naustområdet er tradisjonelt i svært liten grad nytta som rekreasjonsområde og har difor i liten grad allmenne interesser.

Området med bygningar framstår allereie som om området var disponert for rorbu-/fritidsbygg. Eventuell omdisponering til fritidsbygg vil difor kunn medføre endra innreiing og bruk.

I motsatt fall, til omdisponering, er at noverande naustområde iflg. kommuneplanen vert stadfesta via nytt reguleringsvedtak. Utforming og bruken av desse nausta vil då avvike i høve generelle føresegner for naustformålet ellers. Dette vil etter vår meining vera ein uheldig situasjon. Stadfesting av arealformålet i fylgje reg.plan vil etter våre ynskje vera svært uheldig for framtidig mogeleg omdisponering av bruk til fritidsformål.

Med bakgrunn i ovannemnde har vi fortsatt eit håp om at disse aktuelle nausteigedommane kan verta omdisponert til fritidsareal og meiner det no foreståande planarbeidet vil vera eit godt høve å få til denne omdisponeringa. Omdisponering via reguleringsprossessen vil medføre ein brei og grundig vurdering med mange involverte partar.

Vedlagt fylgjer kartutsnitt som viser det aktuelle området me meiner må foreslåast disponert for fritidsbygg. Viser også til regulering av aktuelt areal som trafikk/parkering for same nausteigedommar. Vi ber fagkyndig å innarbeida ovannemnde forslag til disponering iflg. Reguleringsforslaget som framlegges for offentlig handsaming .

Subsidiert ber vi om at aktuelt naustområde vert halde utanom ny reguleringsplan.

Kommentar:

Omtalte naustområde vert teke ut av reguleringsframlegget etter samråd med planetaten i Bømlø kommune.

Vurderingar:

Det vart i søknad om oppstart vist til at arbeidet bryt med viktige statlege og regionale føringar på fleire punkt. Det vart i tillegg synt til arbeidet med regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardangerfjord.

Kommunedirektøren sa då:

Rådmannen tykkjer talet nausteiningar er høgt og at det er gjennomgåande lagt opp til store terrenginngrep. I sum meiner rådmannen at prinsipp søknaden bryt med statlege og viktige regionale føringar på fleire punkt. For å utdjupe dette nærare vert det vist til at i arbeidet med Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardangerfjord vart det utforma retningslinjer som utdjuper det statlege, lovgjevne strandsonevernet og tilpassar dei nasjonale føringar til regionale høve. Mellom anna er følgjande retningslinjer relevante for dette planområdet.

2.29 Utbygging i strandsona skal skje mest mogleg konsentrert. Større, samanhengande inngrepsfrie område bør haldast fri for nye tiltak.

2.30 Alternativ lokalisering av nye tiltak bør vurderast før bygging tillatast.

Nye tiltak bør trekkast så langt unna sjøen som mogleg, og lenger vekk enn eksisterande. Utviding av eksisterande bygningar bør om mogleg skje i retning vekk fråsjøen.

2.31 Nye tiltak i strandsona skal gjevast ei god estetisk og arkitektonisk utforming når det gjeld form, volum, stiluttrykk, materialbruk og fargar, og gje minimale terrenginngrep og optimal massebalanse.

2.35 Brygger skal ikkje byggast slik at dei stenger for allmenn ferdsel mellom naust og sjøen. Brygger bør etablerast utan store, irreversible terrenginngrep.

2.39 Naust er uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, båtar og anna. Naust skal ikkje nyttast til overnatting og innreiast som bustad/ fritidsbustad.

2.40 Nye naust skal som hovudregel samlast i eigne naustmiljø der ein planlegg med tanke på fellesløysingar for kai, bryggjer, parkering, bodar, toalett/bad, parkeringsplassar og anna. I desse områda skal det vera krav om reguleringsplan.

2.41 Nye naust skal ikkje redusere ålmenta si tilgang til strandsona. Det skal tilretteleggast for allmenn ferdsel ved nye naust og over. brygger der det er mogleg. Det er ikkje tillate med nye gjerde/ levegg eller andre stengslar i naustområde.

2.42 Nye naust bør oppførast som separate einingar med variasjon i breidde og mønehøgd. Naustbygg skal vere maks. 40kvm, maks 1 etasje, maks mønehøgd 5,0 m over lågaste terreng under bygget. Naust skal ha ei utforming som samsvarar med bruken. Større takutstikk, takvindauge, terrassar og balkongar er ikkje i samsvar med bruken. Andre utformingar avnaust kan vurderast gjennom detaljplanlegging dersom naustet er fellesnaust, eller det ligg føre gode arkitektoniske og landskapsmessige løysingar.

Det står i plan- og bygningslova § 1-8 at det i 100-metersbeltet langs sjøen skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser. Sjølv om området er sett av til naustføremål i overordna plan, betyr ikkje det at heile området kan byggjast ut. I dette området er det ein del attståande ubygd strandsona, og der det ikkje er utbygd har strandsona høg verdi. I allereie utbygde område kan det etter nærare vurderingar vere aktuelt å opne for fortetting.

Det ligg ikkje føre vesentlege merknader i samband med oppstart av planarbeidet. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at planforslaget har teke til seg desse retningslinene på alle områder, heller ikkje at det er teke særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjø (jf. PBL § 1-8).

Kommunedirektøren viser til vurderingane som går fram av saka og vil likevel rå til at framlegg til privat detaljreguleringsplan Andahavet og Langøy på gnr. 110, bnr. 270 og 22 mfl. vert utlagt til offentleg gjennomsyn.

Det er usikre eigedomsgrenser innanfor planområdet. Nokre av desse samanfell med planavgrensing og føremålsgrenser. Desse må klarleggjast før slutthandsaming av reguleringsplanen. Ved store endringar etter påvising skal det vurderast ev. ny oppstart/høyring. Dette er tiltakshavar gjort merksam på.

Økonomiske konsekvensar:

Utbyggjar skal dekke alle kostnader knytt til planarbeidet.

Miljømessige konsekvensar:

Andahavet og Langøya ligg i området for lokalt viktig naturtype, verdi B, bløtbunnsområder i strandsona, her er lokalisert strandflatar av mudderblandet sand. Området er ikkje avsett til viktig viltområde. Artsdatabanken viser at det er gjort funn av raudlistearta fugl (storspove) i nærleiken av planområdet i 2016. Funnet er ikkje kvalitetssikra.

Planområdet ligg i aktsemdområde for flaum. Minimum kotehøgd for nye bygningar er sikra i føresegner.

Kulturminne

Det er ikkje registrert kulturminne i planområdet.

Beredskap- og samfunnstryggleik:

Fagkunnig har gjennomført ROS-analyse. Det er ingen tiltak i raudt felt, dvs. ingen tiltak er naudsynt. Tiltak i gult er vurdert nærare i ROS-analyse. For nærare omtale av planområdet, 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 ferdsel for ålmenta i planområdet og det vil verta forbode å setja opp stengsler som hindrar ferdsla.

Oppsummering og konklusjon:

Planlegg Bømlø AS v/Onarheim har på vegne av Dan Magnar Mæland og Ivar Martin Alvsvåg sendt framlegg til detaljreguleringsplan for naust- og næringsområde på gnr. 110, bnr. 270 mfl. Alvsvåg. Kommunedirektøren viser til vurderingane som går fram av saka og rår til at framlegg til privat detaljreguleringsplan Alvsvåg på gnr. 110, bnr. 270 mfl. vert utlagt til offentleg gjennomsyn.