

Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
	Utval for areal og samferdsel	15.05.2024

Framlegg til høyring av detaljregulering for naust - og fritidsbustad Aravikjo, 8/67 Ytre Håvik, PlanID 202306

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Framlegg til detaljregulering for naust – og fritidsbustad Aravikjo, 8/67 Ytre Håvik, PlanID 202306 vert i medhald av plan – og bygningslova §5-2 og §12-10 vedteke utlagt til høyring og offentlig ettersyn.
2. Ved vedtak av plan vert delar av R-55 og heile U-4 oppheva.

Samandrag av saka:

Område er tidlegare regulert i utbyggingsplanen U-4. Hovudføremålet med reguleringsendringa er å vidareutvikle fritidsbustad- og naustområde i Ytre Håvik. Reguleringsendringa legg tilrette for tilkomst, parkering og pumpehus til naustrekke i UNB4, samt justeringar i tråd med løyver og bygd situasjon.

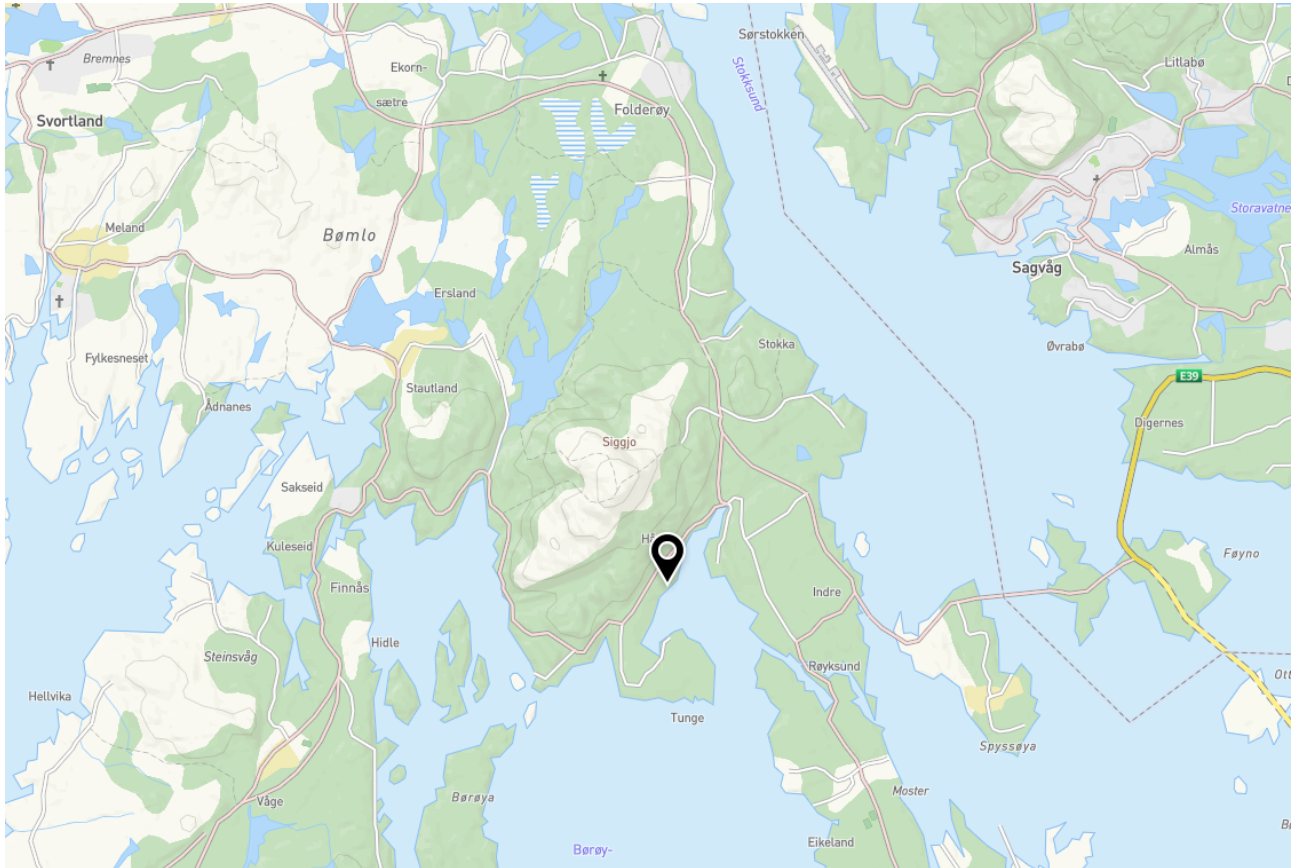
Endringar i plankartet frå U-4 til nytt planforslag summert opp:

- To nye areal for VA1-2 (etablerte pumpehus)
- Ny køyreveg KV2 til UNB1-2 (i tråd med godkjent teknisk plan)
- Ny køyreveg KV3 til UNB4 (i tråd med godkjent teknisk plan, tilkomst til pumpehus)
- Nytt areal for parkeringsplass PP2 ved UNB4 (planert areal over teknisk anlegg i bakken)
- Nytt areal for parkeringsplass PP3 ved UNB1 (i tråd med godkjent teknisk plan)
- Lagt om sti TV1 til UNB4 (terrengtilpassing)
- Tatt ut gangsti til UNB3 (tidl. N2)
- Lagt inn blå/grøntstruktur ved sida av, og mellom, UNB1-2 (gbnr. 8/67)
- Lagt inn eit større leikeareal (LEK1) mellom UNB2 og FBF1
- Lagt inn kaiareal i framkant av naust
- Tatt ut småbåthamn, og lagt inn småbåtanlegg til felles bruk for tilhøyrande naust og fritidsbustader
- Lagt inn større areal for bruk og vern av sjø og vassdrag i sjø
- Lagt inn bruk og vern av sjø og vassdrag i sjø

- Lagt inn badeplass på land

Endringar i føresegner frå U-4 til nytt planforslag:

I justerte føresegner er gjeldande føresegner i all hovudsak vidareførte, der det i tillegg er lagt inn nye føresegner i frå gjeldande KPA og andre overordna regelverk i § 2 Felles føresegner. Det er òg lagt inn føresegner knytt til ålmenta si tilkomst til strandsona og kaiareal. Det er elles lagt inn føresegner som reflekterer gjevne løyve og faktisk bruk i området, knytt til m.a. veg, flytebrygger, leikeplass, badeområde og velforeininga sitt båtopptrekk.



Figur 1 - Utsnitt frå kommunekart

Bakgrunn for saka:

ABO Plan og arkitektur v/Berit Haga Vikanes/Merete Hageberg har på vegne av John Totland utarbeida planforslaget detaljregulering for naust – og fritidsbustad Aravikjo, 8/67 Ytre Håvik, PlanID 202306. Oppstartsmøte blei halde 28.06.23 og fullstendig prinsippspøknaden for å melde oppstart blei så sendt inn 05.07.23.

Det vart i 2015 starta opp eit arbeid med reguleringsplan i område, som ikkje vart noko av grunna ulike årsakar. I 2022 mottok Bømlo kommune søknad om reguleringsendring etter forenkla prosess, jf. pbl. §12-14 andre ledd, men vurderte at reguleringsendringa måtte handsamast etter pbl. §12-14 først ledd, det vil sei full prosess.

Utval for areal og samferdsel behandla prinsippspøknad for å melde oppstart av reguleringsplan for naust og fritidsbustad Aravikjo, 8/67 Ytre Håvik, PlanID 202306 i møte 06.09.2023. Utvalet gjorde samrøystes slikt vedtak:

1. I samsvar med §12-3 i plan – og bygningslova vil kommunedirektøren rå til at detaljregulering for naust – og fritidsbustad Aravikjo, 8/67 Ytre Håvik, PlanID 202306 vert teke opp til ny regulering til naust – og fritidsbustad føremål. Forslagsstillar skal melde oppstart av planarbeidet i samsvar med plan – og bygningslova §12-8.
2. Bømlo kommune set ikkje krav om konsekvensutgreiing av reguleringsplan, jf. §§8 og 10 i forskrift om konsekvensutgreiing.
3. Det må dokumenterast at sikkerheita mot skred er ivaretatt jf. §7-3 i TEK17.
4. Ved vedtak av plan vert delar av R-55 og heile U-4 oppheva.

Saksutgreiing:

Forslag til detaljregulering for naust – og fritidsbustad Aravikjo, 8/67 Ytre Håvik, PlanID 202306 er motteke frå ABO plan og arkitektur v/Merete Refstie Hageberg på vegne av John Totland.

Planforslaget som skal behandlast består av:

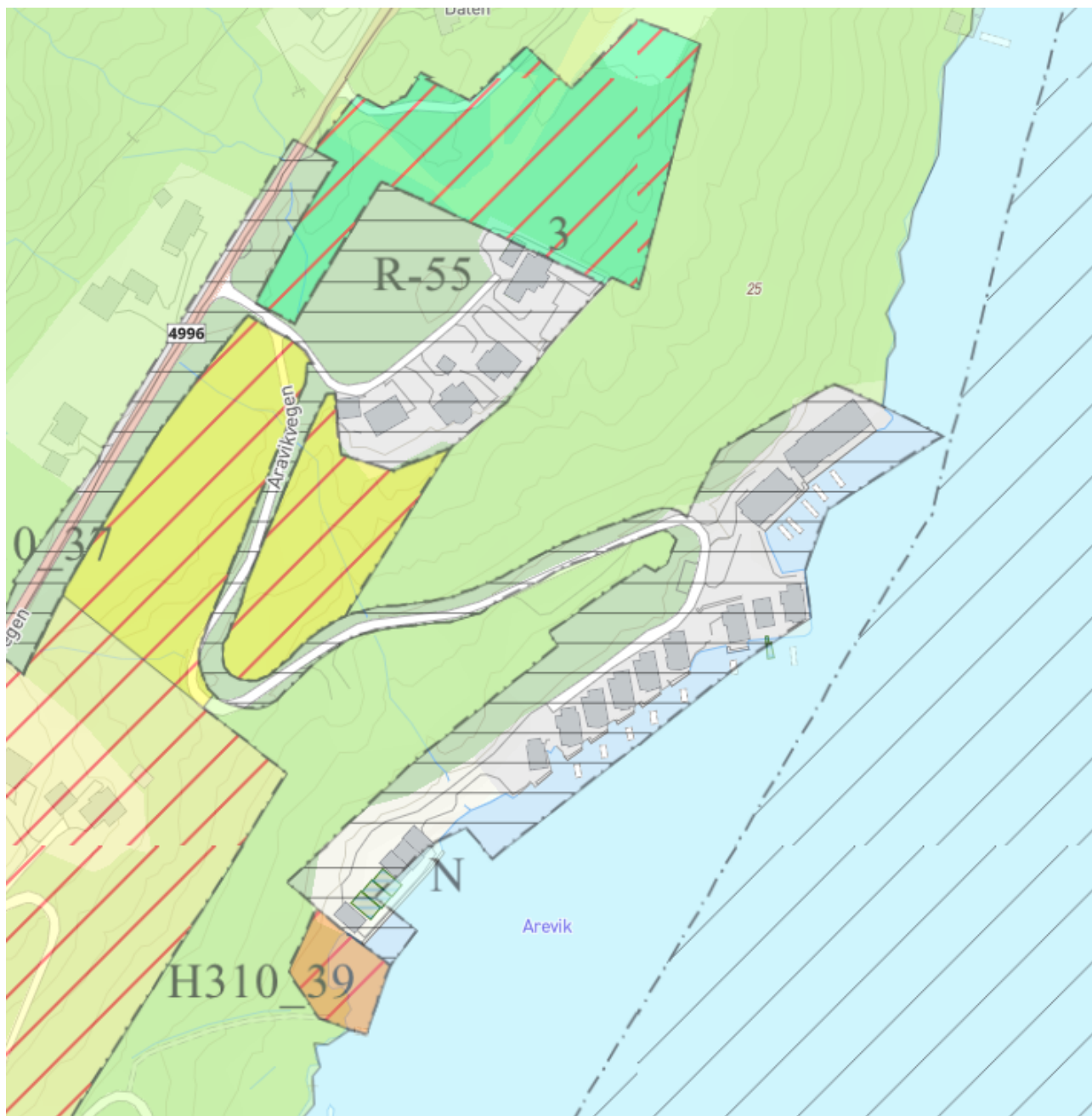
- Plankart, datert 24.04.24
- Føresegner, datert 24.04.24
- Planomtale, datert 24.04.24

Føremålet med reguleringa:

Hovudføremålet med planforslaget er å vidareutvikle fritidsbustad- og naustområde i Ytre Håvik. Reguleringsendringa legg til rette for tilkomst, parkering og pumpehus til nausttrekkje i UNB4, samt justeringar i tråd med løyver og bygd situasjon.

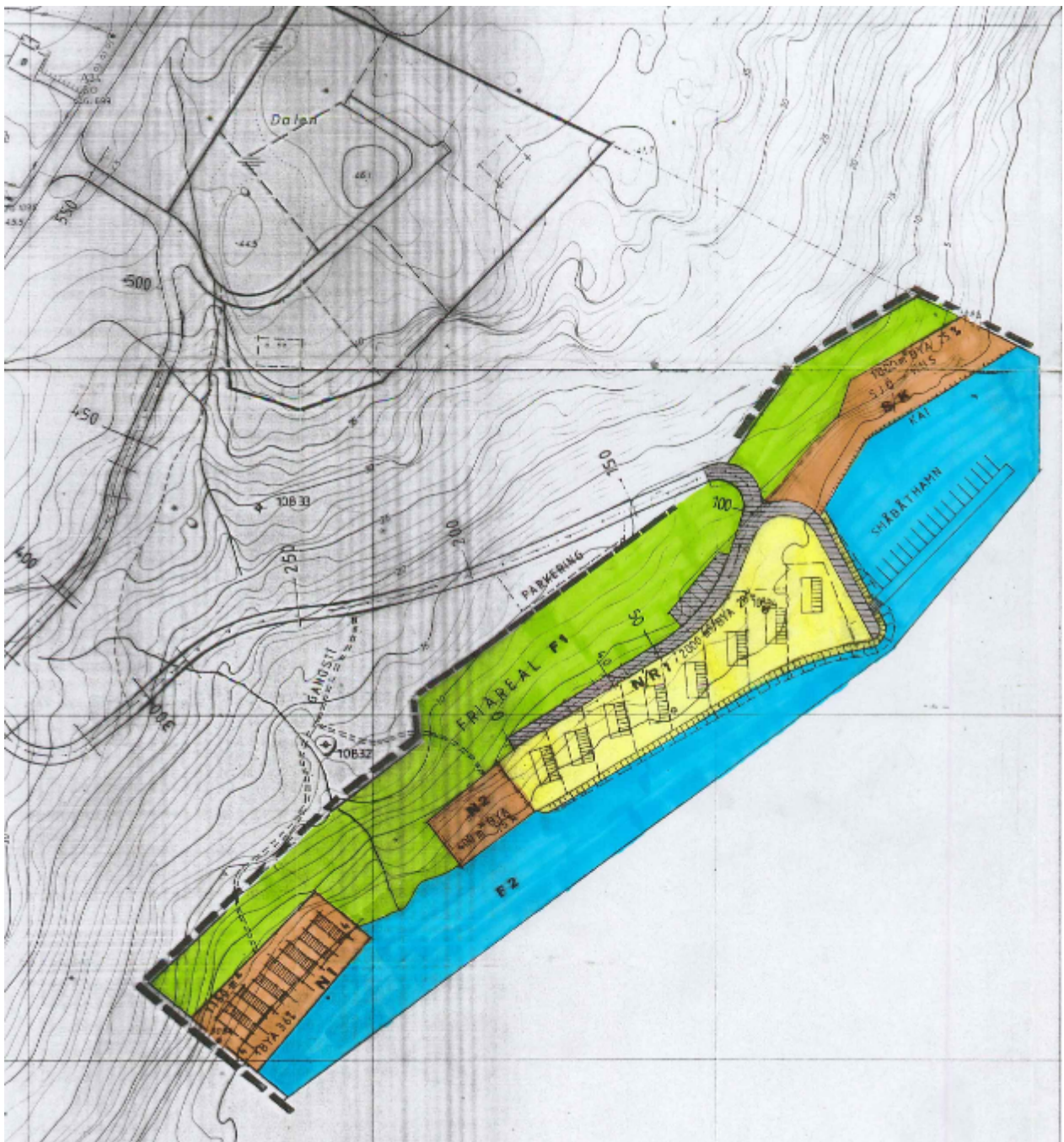
Gjeldande planar:

Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel avsett til omsynssone Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Sjøområdet er elles synt som Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.



Figur 2 - Utsnitt frå kommuneplanens arealdel

I gjeldande reguleringsplan, Utbyggingsplan for Håvik Ytre (planID 4613_U-4), jf. detaljreguleringsplan for Håvik Ytre (planID 4613_R-55), er arealet avsett til naust, fritidsbustader, friareal, gangstiar, småbåthamn og veg. Planen er av eldre dato, og trådte i kraft 07.11.1996.



Figur 3 - Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan U-4

Innhaldet i planen

Planområde ligg langs Håvikvågen i Ytre Håvik. Planområde utgjer om lag 19,8 daa og består av følgjande eigedomar: 8/53, 67, 72-78, 80, 91, og 96-111. Tiltakshavar eig gnr/bnr 8/67 som er hovudbruket, medan dei fråskilde naust – og fritidsbustadtomtene er i privat eige.

Fritidsbustader (FBF1)

Det er sett av eitt område til frittliggjande fritidsbusetnad, der 8 av 9 fritidsbustadar er etablerte, arealet er vidareført frå godkjent reguleringsplan frå 1996. Innanfor arealføremålet skal det òg opparbeidast tilhøyrande parkeringsplassar og ein kan etablere terrasse i bakkant av bygningen. Kvar fritidsbustad kan ha maks. BRA 115 m² innanfor FBF1.

Naust (UNB1-4) og Kai (KAI1-3)

I planen er det fire arealføremål for naust, desse er vidareført frå godkjent reguleringsplan frå 1996. Naust er her definert som eit bygg for lagring/oppbevaring av båtar og ulike fiskereiskap, samt eit bygg til bruk for maritim rekreasjon. For nye naust i området skal kommuneplanen sine føringar gjelda, maks tillat BRA 40 m². Eksisterande, og påbegynte naust i området kan ha maks BRA 84 m².

Innanfor området skal det opparbeidast kaiareal, dette skal ha minimumsbreidde 1,5 meter og vera opent for ålmenta. Kaikantar skal sikrast med naudsynt livredningsutstyr, redningsstigar og leider.

Leikeplass (LEK1)

Innanfor området skal det etablerast leikeplass som og kan nyttast som sosial samlingsplass for einingane innanfor planområdet. Plassen skal opparbeidast i samband med at eksisterande leikeareal vert omarbeida til parkeringsareal. Området skal vera opent for ålmenta.

Badeplass/- område (BAD1)

Innanfor området er det etablert ei badestrand, denne kan vidareførast i planen og leggjast til rette for bade og opphaldsaktivitetar. Dagens båtopptrekk vidareførast, og det er tillate med naudsynt vedlikehald og oppgradering.

Vatn – og avløpsanlegg (VA1-2)

Innanfor VA1 og VA2 ligg det pumpestasjonar. Desse kan haldast ved like og utbetrast ved behov. I samband med pumpestasjonane er det og lagt slamavskiljar i området. Det er regulert køyrbar veg fram til desse, for å sikra tilkomst i samband med service og tømning. Det er i utsleppsløyvet stilt krav om tilkomst for tømning av slamavskiljar.

Køyreveg (KV1-3) og parkeringsplassar (PP1-3)

KV1-3 er eksisterande, opparbeida vegar i området som gir tilkomst til fritidsbustadane, nausta og teknisk anlegg/slamavskiljar i området. Delar av vegane er asfalterte, resterande delar er grusa.

Innanfor arealføremålet skal det opparbeidast parkeringsplass. Parkeringsplass PP1 skal vera felles for einingane innanfor UNB1 og 2, samt for brukarane av badeområdet innanfor planområdet. PP2 skal vera felles for einingane innanfor UNB 3 og 4. Det kan leggjast til rette for lademoglegheit for bilar og sykkel innanfor arealet.

Blå/grønstruktur (BG1-4), Turveg (TV1) og Landbruk, natur og friluftsområde (LNFR1-4)

Det er sett av fire mindre område som blå/grønstruktur, der ein i størst mogeleg grad skal søke å ta vare på naturleg vegetasjon, og områda skal framstå naturlege. Det er ikkje tillate å føre opp bygningar innanfor områda, og areala skal vera opne for ålmenta. Områda skal gje tilgang til sjø og strandsone.

Turvegen skal liggja som vist i plankartet, men kan tilpassast terrenget. Turvegen skal vera open for ålmenta, og gir tilgang til LNF-området i bakkant av planområdet.

Områda skal nyttast til nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden. Det er tillate med justeringar av gangstien TV1 innanfor arealformålet for å oppnå god terrengtilpassing. Det er og tillate å etablera naudsynte grøfte- og sideareal til veg og parkeringsareala innanfor formålet. Ein skal i størst mogleg grad tilplanta skjeringane i bakkant av tilgrensande veg og parkeringsareal.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (BSV1-2) og Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV1)

Områda skal vera opne for fri bruk for ålmenta. Det er tillate med anker og anker-streng i frå SMB1-5 innanfor formålet, men desse skal ikkje hindre fri ferdsel.

Det er ikkje tillate med nye tiltak som kan hindre eller øydeleggje for friluftaktivitet og bading, og områda skal vera opne for ålmenta. Det er tillate med anker og ankerstreng i frå SMB1-5, men desse skal ikkje hindre fri ferdsle.

Endringar i plankartet frå U-4 til nytt planforslag:

Endringar i plankart summert opp:

- To nye areal for VA1-2 (etablerte pumpehus)
- Ny køyreveg KV2 til UNB1-2 (i tråd med godkjent teknisk plan)
- Ny køyreveg KV3 til UNB4 (i tråd med godkjent teknisk plan, tilkomst til pumpehus)
- Nytt areal for parkeringsplass PP2 ved UNB4 (planert areal over teknisk anlegg i bakken)
- Nytt areal for parkeringsplass PP3 ved UNB1 (i tråd med godkjent teknisk plan)
- Lagt om sti TV1 til UNB4 (terrengtilpassing)
- Tatt ut gangsti til UNB3 (tidl. N2)
- Lagt inn blå/grøntstruktur ved sida av, og mellom, UNB1-2 (gbnr. 8/67)
- Lagt inn eit større leikeareal (LEK1) mellom UNB2 og FBF1
- Lagt inn kaiareal i framkant av naust
- Tatt ut småbåthamn, og lagt inn småbåtanlegg til felles bruk for tilhøyrande naust og fritidsbustader
- Lagt inn større areal for bruk og vern av sjø og vassdrag i sjø
- Lagt inn bruk og vern av sjø og vassdrag i sjø
- Lagt inn badeplass på land



Figur 4 - Utsnitt frå plankartet

Endringar i føresegner frå U-4 til nytt planforslag:

I justerte føresegner er gjeldande føresegner i all hovudsak vidareførte, der det i tillegg er lagt inn nye føresegner i frå gjeldande KPA og andre overordna regelverk i § 2 Felles føresegner. Det er òg lagt inn føresegner knytt til ålmenta si tilkomst til strandsona og kaiareal. Det er elles lagt inn føresegner som reflekterer gjevne løyve og faktisk bruk i området, knytt til m.a. veg, flytebrygger, leikeplass, badeområde og velforeininga sitt båtopptrekk.

Merknader

Oppsummert merknader til varsel om oppstart, med kommentar frå konsulent. Det kom inn totalt 7 merknader, fullstending merknader følgjer saka som vedlegg.

Person/etat, dato Merknad summert opp	Kommentarar
<i>Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap, 29.09.23</i> DSB har ikkje kapasitet til å gå inn i alle mottekne plansaker og sender difor automatisk ut eit generelt svar, der dei peiker på at det er Statsforvaltaren som skal følgje opp at omsynet til samfunnstryggleiken er teken hand om i plansaker. Om det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaka, bed vi om at høyringa sendast inn til DSB på nytt med tydeleg oppgjeving av kva tilhøve det bedast om uttale frå DSB til.	Plansaka vart varsla etter liste i frå kommunen, men vi kan ikkje sjå at plansaka rører ved DSB sine saksområde, då det ikkje vert planlagt for tiltak knytt til storulykkeverksemd o.l.
<i>Noregs vassdrags- og energidirektorat, 11.10.2023</i> NVE si generelle tilbakemelding, der dei viser til kartverk- tøy- og rettleiarar innan deira saksområde, og peikar på at det er den som utarbeider planen som har ansvar for at desse interessene blir vurdert i planarbeidet. Dersom planen rører ved NVE sine saksområde, skal NVE har tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumenta må det gå tydeleg fram korleis dei ulike interessene er vurdert og innarbeidd i planen.	Viser til kap. 6.11, samt ROS-analysar i kap. 4.13 og 7, der NVE sine saksområde er vurdert. Planen rører ved NVE sine saksområde, og kommunen må sjå til at planen vert sendt NVE ved offentlig ettersyn.
<i>Fiskeridirektoratet, 19.10.2023</i> I denne saka vil vi gjere merksam på at det er registrert eit gytefelt for kysttorsk inst i Børøyfjorden og vidare inn i Havikosen. Vi legg til grunn at gytefeltet vert teke omsyn til i tilfelle det vert planlagt for tiltak i sjø. FD har per i dag elles ikkje innspel til varsel om oppstart utover dei som følgjer av den generelle rettleiinga på nettsidene våre.	Teke til vitande. Gytefeltet er teke i vare i føre-segnene, som gir at sprenging, graving, utfylling og bygging i strandsona skal utførast skån-samt. Det skal ikkje utførast slikt arbeid i/ved sjø i gytesesongen for torsk, dvs. januar – april.
<i>Vestland fylkeskommune, 19.10.2023</i> I og med at arealet har gamal reguleringsplan og er avsett til slike formål i gjeldande KPA, er det positivt at ein gjennom arbeidet får ein oppdatert reguleringsplan. Likevel vurderer VLFK at gjeldande KPA er gamal, og at å planlegge for å tilpasse planane til utbygging som er gjort, ikkje er eit godt plangrep. Utbygging i strandsona bør skje mest mogleg konsentrert og tilknytt område som er utbygde frå før. Samstundes er ikkje fortetting i strandsona som ein regel positivt, då det ofte er til hinder for allmenta sin tilgang, det verkar privatiserande, og naturen sin eigenverdi blir forringa. Saman med pbl. gjev Statlege planretningslinjer (SPR) og Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger rammer, og den digitale strandsoneretteleiaren for Vestland er eit reiskap for kommunal planlegging. Vestre vågen er i stor grad nedbygd i 100-meters beltet, då det er fleire mindre planar kring vågen, som i hovudsak legg til rette for privat	Då området i stor grad er utbygd, er denne planendringa eit forsøk på å rydde opp i gamle tiltak og gje føringar for attverande tiltak og arbeid i området. Planområdet er i stor grad bygd ut, og det vert ikkje lagt til rette for fleire nye einingar i den nye reguleringsplanen sett ifht. dagens reguleringsplan. Det står att ei nausttomt og ei fritidstomt som ikkje er bygd ut. Elles er det gjeve løyve til planlagde einingar innanfor området.

opphald og aktivitet. SPR seier at ny utbygging og utviding av eksisterande, skal trekkast så langt bort frå sjøen som mogleg. Fylkeskommunen minner også om at SPR, kapittel 8.2: <i>Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i 100-metersbeltet på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og tilpasning av tiltak til landskapet spesielt vektlegges. Privatisering og gjentetting av strand-arealer skal unngås.</i> VLFK rår til at det vert særleg tatt omsyn til landskap, natur, friluftsliv og kulturminne, og at det blir lagd til rette for fellesløysingar og openheit mellom sjø og land, med tilkomst for allmenta frå begge sider. Ut frå våre arkiv har vi ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i det planområdet. Eksisterande utbygging i høve til gjeldande reguleringsplan og nyare tiltak gjer at dei aktuelle areala no er i stor grad nedbygd, og blir vurdert til ikkje å ha høgt potensiale for funn. Vestland fylkeskommune legg til grunn at tilknyttinga til fylkesvegen blir utforma etter gjeldande handbøker.	Viser til kap. 4.4 og 6.3 om strandsone, der våre vurderingar går fram. Teke til vitande. Viser til kap. 4.5 og 6.4 om kulturminne og kulturmiljø. Ukjende fornminne er sikra i føresegnene. Planframlegget omfattar ikkje tilknytting til fylkesvegen, då den er vidareført i frå gjeldande plan.
<i>Statsforvaltaren i Vestland, 23.10.2023</i> SFVL vil påpeike at unntaket frå KU-plikta gjeld der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreidd i tidlegare plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne planen. Dersom tiltaket ikkje er tilstrekkeleg konsekvensutgreidd i den gjeldande reguleringsplanen eller på kommuneplannivå, vil dette utløyse KU-plikt. Vi gjer merksam på at krava til konsekvensutgreiing vert betrakta som ein sakshandsamingsregel. Vurderingane som er gjort i tidlegare plan må gå fram av planforslaget. I dei statlege planretningslinjene (SPR) er det lagt vekt på å oppretthalde og utbetre tilhøva for ålmenn ferdsel og opphald langs sjø. SFVL ventar at planarbeidet kartlegg strandsoneverdiane og tek naudsynte omsyn som går fram av dei statlege planretningslinjene og av den regionale kystsoneplanen. SFVL ser av flyfoto at det er gjort omfattande inngrep i areal som skulle vere sikra som samanhengande friareal/grøntområde i den gjeldande reguleringsplanen, slik at det ikkje lenger er samanhengande, urørt strandsoneareal mellom naustområda i sør. Det er òg gjort store inngrep i areal, etter ein plan frå 1996, som ikkje lenger er i tråd med gjeldande krava til strandsoneforvaltinga. SFVL tykkjer at dette er svært uheldig, og syner til at areal som ikkje lenger er eigna for utbygging grunna til dømes særskilte strandsoneverdiar eller anna, bør takast ut som utbyggingsføre mål av arealdelen. SFVL ventar at det vert gjort gode vurderingar av visuelle verknadar, og at det vert utarbeidd illustrasjonar	Teke til vitande. Viser til kap. 1.5 der krav om konsekvensutgreiing er vurdert. Viser til kap. 4.4 og 6.3 om strandsone, der våre vurderingar går fram. Viser til kap. 4.4 og 6.3 om strandsone, der våre vurderingar går fram. Inngrepa som er gjort er i all hovudsak i tråd med gjeldande plan. Kommunen må elles vurdere alle gjeldande reguleringsplanar opp mot dagens regelverk ved rullering av kommuneplanen. Viser til bilde og 3D-utsnitt i planomtalen som syner dei etablerte tiltaka i området. Tilkomst

som syner nær- og fjernverknad av t.d. veg, fyllingar og skjeringar, samt terrenginngrep og utfylling ved sjø. Det må sikrast god tilkomst langs sjø forbi naustområdet sørøver. Kva gjeld born og unge, SFVL legg til grunn at det vert gjort gode vurderingar av verknadar tiltaka vil ha for bruken av desse areala (leikeområde og friareal), og at det vert sikra god og trygg vidare bruk av areala igjennom arealføremål og føresegner. Kommunane skal fremje samfunnstryggleik i planlegginga si, jf. pbl. § 3-1 bokstav f, g og h. Pbl. § 4-3 set difor krav om utarbeiding av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til handtering av risiko i plan.	vidare sørøver er sikra ved byggjegranser i planen. Viser til kap. 4.8 og 6.7 Born og unges interesser, der våre vurderingar går fram. Viser til kap. 4.13 og 7 med ROS-analyser av dagens situasjon og plansituasjon.
<i>Karmsund Havn IKS, 20.10.2023</i> Ved planlegging i sjø må ta det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med framkommeligheten i farleden. De tiltak som planlegges etablert, må prosjekteres og dimensjoneres slik at de tåler den belastningen de kan bli påført i farvannet. Karmsund Havn IKS vil minne om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i farvannet krever tillatelse etter lov om havner og farvann av 21.juni 2019. Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne – og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet. Vi anbefaler at det blir tatt inn i planbestemmelsene krav om etablering av redningsstiger i småbåthavnen.	Teke til vitande. Føresegnene sikrar dei momenta Karmsund Hamn IKS peiker på i sin merknad.
<i>Inger F. og Arne Haugland, 16.10.2023</i> Som eigarar av rorbu (gbnr. 8/78) i området påklagar dei at mellombels veg er sprengt gjennom friområdet, som no vert omsøkt å bli permanent. Dei meiner det bør etablerast ny tilkomstveg basert på eit tidlegare forslag; 	Teke til vitande. Viser m.a. til kap. 6.2.1 omsyn til naboar. Vi vurderer at etablering av ein heilt ny tilkomstveg i strandsona, i det bratte terrenget på staden, vil føre til nye store inngrep og konsekvensar for landskapet i området. Terrenginngrepa som er gjennomført i samband med etablering av den mellombelse vegen, i tråd med godkjent løyve, vil ikkje vera mogeleg å tilbakeføre på ein god måte då fjellet er sprengd. Ein kan fylle tilbake masse mot skjeringa, men det er likevel behov for tilkomst til etablert pumpehus og slamavskiljar i bakkant av nausta, samt utrykkingskøyretøy. Avbøtande tiltak vil vera å plante til skjeringa, slik som er gjort i planområdet på vegskjering lenger nord.

Vurderingar:

Område er ferdig planert og i stor grad utbygd, ei ny regulering vil ha liten verknad på område. Reguleringa vil vera med å gje område ein oppdatert plan i tråd med faktisk utbygging. Det som er uheldig med reguleringa er at ein burde regulert før ein gjore tiltak i område avsett til friareal, og ikkje gjennom enkelt løyver og dispensasjonar slik det er gjort.

Det er 21 eksisterande bygg i område og planforslaget opnar for 4 nye naust og 1 ny fritidsbustad. Det er ei svært høg utnytting i område, men for å sikre ålmenta tilgjenge er det regulert inn fellesareal som badestrand og leikeplass/møteplass. Desse område brekk opp i dei lange rekkene med bygg, og skapar luft i område.

Merknader

For vurdering av dei enkelte merknadane vises det til kommentarane frå planleggar ovanfor.

Avvik frå gjeldande plan U-4

Det er etablert ein køyreveg til UNB4 igjennom friarealet i gjeldande plan, det same gjelde parkeringa i bakkant av nausta den ligg også i område regulert til friareal. Det er svært uheldig at ein etablerer tiltak som ikkje er i tråd med plan. Det vil heller ikkje vera mogleg å tilbakeføre område, då det er sprengt fjell. Desse områda er no regulert til tilkomstveg og parkering, slik det vert brukt.

Gjeldande plan gir at gangstiane ned til nausta skal kunne brukast som traktorveg i samband med bygging på nausttomtene i UNB4 og UNB3. Etter det planleggjar kjenner til er ikkje stiane etablerte. Slik stien ned til UNB4 ligg i gjeldande plankart, ville den ha kome ned ved pumpehuset. Den ville ha vore særskilt bratt, 37,5 %, i tillegg til at den startar midt i skogen utanfor planavgrensinga, i eit uregulert område.

Parkeringsplass og pumpehus i bakkant av nausta er ikkje synlege i frå sjø eller i frå bakkant. Dette området er planert ut i samband med etableringa av tekniske anlegg som ligg i bakken. Desse kan såleis ikkje plantast til, men kan nyttast til parkering for å få meir ut av arealet. Det er i frå før gjeve løyve til etablering av naust i UNB4, inkl. innlagt vatn og separat avløpsløyving (slamavskiljar), pumpehus og gangveg/mellombels anleggsveg. I utsleppsløyvet er det stilt krav om at det skal vera tilkomst for tømning av slamavskiljaren.

FN sine berekraftsmål:



Økonomiske konsekvensar:

Utbyggjar skal dekke alle kostnadane med reguleringsplanen.

Miljømessige konsekvensar:

Naturmangfald:

Planområdet har ingen verneområde eller registrerte naturtypelokalitetar, søk vart gjort i Naturbase februar 2024. Naturtypen i området vert rekna som vanleg førekomande langs kysten. Naturen består hovudsakleg av furuskog med innslag av lauvtre.

Artsmangfald:

Det er gjort søk i nasjonale databasar i februar 2024 (Artsdatabanken sitt Artskart og Miljødirektoratet sin Naturbase). Nordvest for planområdet er det synt nord-flaggermus, som er vurdert til å vera sårbar (VU) og dvergflaggermus som er vurdert å vera livskraftig (LC). I sjøområdet utanfor planområdet er det observert lomvi, som er vurdert til å vera kritisk trua (CR), gråmåke vurdert til å vera sårbar art (VU), storskarv som er nært trua (NT). I sjø er det synt lokalt viktig gytefelt for torsk i Børøyfjorden, om lag 50 meter i frå planområdet. Det er ingen registrerte førekomstar av korallrev, oppvekstplassar eller marine naturtypar i nærleiken av planområdet.

Kulturminne og kulturmiljø:

Det er ingen registrerte kulturlandskap eller -miljø i området, eller automatisk freda kulturminne. Det er heller ingen registrerte SERFRAX-registrerte bygg i området. Vidare er det ikkje nemnt i Kommunedelplan for kulturminne, vedlegg 2021 – 2032. I samband med oppstartsmelding kunne Vestland fylkeskommune opplyse om at dei ut i frå sine arkiv ikkje har kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre nemneverdig kulturminne i det aktuelle planområdet. Eksisterande utbygging i høve til gjeldande reguleringsplan og nyare tiltak gjer at dei aktuelle areala no i stor grad er nedbygd, og blir vurdert til ikkje å ha høgt potensiale for funn av bevarte kontekstar med registrerte kulturminne i marka.

Naturressursar:

Det meste av arealet som inngår i planområdet er planert eller utbygd frå før. Mindre delar av planområdet har i dag naturleg vegetasjon, som jf. gardskart frå Nibio kan reknast som del av ein større produktiv skog. Det er ingen registrerte førekomstar av mineralressursar i planområdet. I følgje NGU består lausmassane i området av forvittringsmateriale, og berggrunnen av grøn fylt med innslag av raudnande kiselstein (kvartsitt).

Beredskap og samfunnstryggleik:

Fagkunng 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 med ROS-analyse.

Med bakgrunn i innkomne merknader i samband med reguleringsarbeid i 2015, vart skredfare i området kartlagd av Multiconsult (10210604-RIGberg-NOT-001). Deira undersøkingar og vurderingar viser at sannsynet for skred frå naturleg terreng er så liten at det ikkje er grunnlag for å gjera avbøtande tiltak. Vurderinga er gjort ihht. krav i plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrift, TEK17. Det vart samstundes gjort ei vurdering av skjeringane i området, der det vart observert avløyste bergparti og -blokker. Dei mest kritiske områda i forhold til fare for nedfall er bak nordre byggrekke (UNB1-2). For å oppfylle sikkerheitskrav i pbl. må desse sikrast. Dette er sikra i føresegnene. Sikringsarbeidet er utført av Mesta i 2023.

Folkehelse:

Kva gjeld folkehelse, så er planområde først for fremst retta mot friluftsområde i sjø. Planområde er frå før tilrettelagt med sjøretta utbygging som støttar opp under maritim rekreasjon. Tett utbygging gjer at

område framstår som noko privatisert. Det er ei strand innanfor planområde som no vert regulert til badeplass. Planforslaget legg også til rette for leikeplass/møteplass i mellom eksisterande utbygging i område.

Vedlegg til saka:

- Planomtale m/ROS-analyse og merknadsskjema
- Føresegner
- Plankart
- Dokumentasjon på utført sikring
- Notat - Skredfarevurdering
- Overordna VA-plan
- Merknader