

## Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
	Utval for areal og samferdsel	04.09.2024

## Framlegg til høyring av detaljregulering for bustadområde Strandavegen 101/226 m.fl., PlanID 202304

### Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Framlegg til detaljregulering for bustadområde Strandavegen 101/226 m.fl., PlanID 202304 vert i medhald av plan – og bygningslova §5-2 vedteke utlagt til høyring og offentlig ettersyn.
2. Ved vedtak av plan vert delar av detaljregulering for Sponavikjo – bustad, naust og småbåthamn, gnr. 101 bnr. 10, 11, 20, 112, 140 og 141 m.fl, Meling, PlanID 202006 oppheva.

### Samandrag av saka:

ABO Plan og arkitektur v/Merete Refstie Hageberg har på vegne av Bømlo Mesterbygg Eigedom AS og grunneigar Pål Kvarven m.fl. utarbeida planforslaget detaljregulering for bustadområde Strandavegen 101/226 m.fl., PlanID 202304.

Føremålet med planen er å utarbeide ein heilskapleg detaljreguleringsplan som legg til rette for utvikling og fortetting av bustadområdet. Planen omfattar totalt seks bustadtomter, derav to er utbygd frå før og ei vert opna for bygging av tomannsbustad. Planen opnar for etablering av fem nye bustadeiningar. I tilknytning til bustadområdet vil ein også regulere inn eksisterande areal til leikeplass. Bustadane vil få tilkomst via noverande kommunal tilkomstveg Strandavegen, og det vert lagt opp til parkering på eiga tomt. Planen utgjer eit samla areal på om lag 8,9 daa.

### Bakgrunn for saka:

ABO Plan og arkitektur v/Merete Refstie Hageberg har på vegne av Bømlo Mesterbygg Eigedom AS og grunneigar Pål Kvarven m.fl. utarbeida planforslaget detaljregulering for bustadområde Strandavegen 101/226 m.fl., PlanID 202304. Prinsippsøknaden blei motteke 05.05.2023, og oppstartsmøte blei halde 12.06.2023.

Utval for areal og samferdsel behandla prinsippsøknad for å melde oppstart av reguleringsplan i møte 06.09.2023. Utvalet gjorde samrøysta vedtak i samsvar med kommunedirektøren sitt framlegg:

1. Regulering for bustadområde Strandavegen gnr./bnr. 101/226 m.fl., planid: 202304.
2. Det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jf. plan- og bygningslova § 1-8. Planleggjar må gjera ein kartlegging og vurdering av desse interessene. Strandsonevurderinga skal vurderast innanfor 100-meterbeltet og vera grunnlag for bruk og vern av areal i området.
3. Det blir ikkje sett krav om konsekvensutgreiing av detaljreguleringsplan.
4. Plangrensa i nord, langs Strandavegen, skal justerast slik at den er lik grensa til planen for Sponavikjo, Planid: 202006.

## **Saksutgreiing:**

Forslag til detaljregulering for bustadområde Strandavegen 101/226 m.fl., PlanID 202304 er motteke frå ABO plan og arkitektur v/Merete Refstie Hageberg på vegne av Bømlo Mesterbygg Eigedom AS og grunneigar Pål Kvarven m.fl.

### **Planforslaget som skal behandlast består av:**

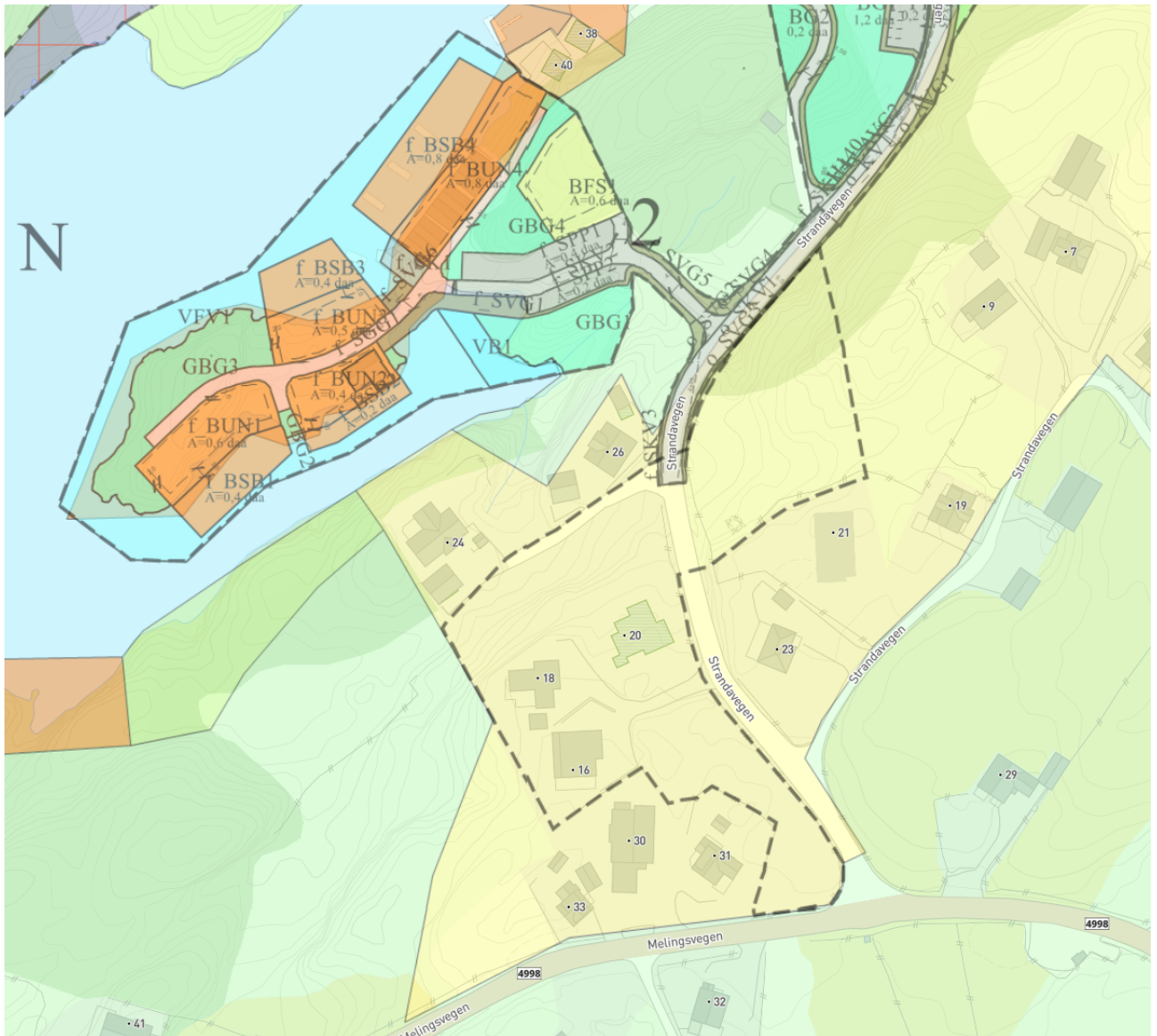
- Plankart, datert 13.08.2024
- Føresegner, datert 13.08.2024
- Planomtale, datert 13.08.2024

### **Føremålet med reguleringa:**

Føremålet med planen er å utarbeide ein heilskapleg detaljreguleringsplan som legg til rette for utvikling og fortetting av bustadområdet. Planen omfattar totalt seks bustadtomter, derav to er utbygd frå før, og ei vert opna for bygging av tomannsbustad. Planen opnar for etablering av fem nye bustadeiningar. I tilknytning til bustadområdet vil ein også regulere inn eksisterande areal til leikeplass. Bustadane vil få tilkomst via noverande kommunal tilkomstveg Strandavegen, og det vert lagt opp til parkering på eiga tomt. Planen utgjør eit samla areal på ca. 8,9 daa.

### **Gjeldande planar:**

Det aktuelle område er i kommuneplanens arealdel avsett bustadføremål. Ein mindre del av eksisterande tilkomstveg nord i planområde overlappar med « detaljregulering for Sponavikjo – bustad, naust og småbåthamn, gnr. 101 bnr. 10, 11, 20, 112, 140 og 141 m.fl, Meling, PlanID 202006».



Figur 1 - Utsnitt frå kommuneplanens arealdel og gjeldande reguleringsplanar i område

### Innhald i planen:

Planområde ligg i Strandavegen på Meling. Planområde utgjer omlag 8,9 daa og består av følgjande eigedomar: 101/10, 171, 172, 173, 174, 214, 226, 227 og delar av tilkomstveg Strandavegen (KV1183) på gnr./bnr. 101/106. Eigedomane innanfor planområde er i privat eige. Bømlo kommune er eigar av vegarealet.

#### Bustader – frittliggjande småhus, BF1-2

Innanfor område BF1 kan det etablerast to nye einingar i form av frittliggjande småhus. Einingane vil få tilkomst gjennom ny etablert avkøyring frå Strandavegen. Det er lagt inn eit føresegningsområde på tomt B1, som viser areal der det ikkje kan førast opp bygningar og anna konstruksjon med høgde over kote + 19,3.

Innanfor BF2 kan det etablerast inntil tre nye einingar i form av frittliggjande småhus. På BF2, tomt B3, er det opning for å etablere ein tomannsbustad. Det er i tillegg to eksisterande einebustadar innanfor området.

Maks tillate bygd areal på tomtene er BYA% = 35%, inkl. garasje, biloppstillingsplassar og liknande. Bustadar kan førast opp i inntil to etasjar med maks. gesimshøgde på 5,5 meter og maks. mønehøgde på 7,0 meter målt frå overkant golv 1. etasje, ved bruk av saltak. Dersom det vert nytta pulttak eller flatt tak, er det tillate med maks. gesimshøgde på 6,5 meter målt frå overkant golv i 1. etasje. Det er synt maks mønehøgde for dei enkelte tomtene på plankartet.

For BF2, tomt 3 kan det førast opp einebustad eller tomannsbustad. Bygg kan førast opp med maks gesimshøgde på 6 m og maks mønehøgde på 8 meter målt frå overkant golv, ved bruk av saltak. Dersom det vert nytta flatt tak eller pulttak, er det tillate med maks høgde på 7 meter målt frå overkant golv.

#### *Leikeplass, f-LEK*

I planområdet er det sett av eit areal til leik på om lag 0,6 daa. Leikeområdet vert liggjande der det i dag er opparbeida ein leikeplass. Denne ligg ved innkøyringa til området, på eit solrikt, lett tilgjengeleg område. Området f\_LEK skal vere felles for einingane i området, og ope for ålmenn bruk. Leikeområdet er opparbeida for leik og fritidsaktivitetar, og er tilrettelagt med ulike aktivitetar for born og unge i alle aldrar.

#### *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

Veg V1 til V3 er eksisterande vegar i området. O\_V1 er eksisterande kommunal veg Strandavegen. Denne er regulert med 6 meter breidde i tillegg til tilgrensande anna veggrunn. Det er lagt til grunn eksisterande opparbeiding av vegarealet. V2 og V3 er eksisterande avkøyrslar til tilgrensande eigedomar i området. Desse er regulert med 4 meter breidde, som opparbeida. V4 er ny regulert avkøyrslar til område BF1, denne er regulert med 3,5 meter breidde. Det er sporadisk belysning langs Strandavegen.

Føremålet anna veggrunn – grøntareal, AVG er regulert for å gje sideareal til vegen som kan nyttast til støttemurar for vegen, rekkverk, lyssetting og grøfter. Vidare kan arealet nyttast til snølagring, avkøyrslar, skråningar og skjeringar samt overvasshandtering. Området skal vera ordna/tilplanta for å handtere avrenning i frå veg og overvatn i planområdet.

#### *Omsynssoner - Frisikt (H140)*

Det er i plankartet synt frisktsoner i alle kryss i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100. I frisktsona skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgde av 0,5 m over tilstøytane vegar sitt plan. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N101 Rekkverk og vegens sideområder må vere tilfredsstillt.

#### *Føresegningsområde*

Innanfor #2\_1 er det sett krav om at det ikkje kan førast opp bygningar eller andre konstruksjonar som er høgare enn kote + 19,3.

#### *Rekkjefølgjekrav:*

Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av BVA, Bømlo Vatn og Avløpsselskap, før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor området. Før mellombels bruksløyve/ferdigattest for VA-anlegg kan gjevast, skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget som er godkjent av kommunen.

Før kommunen kan gje mellombels bruksløyve/ferdigattest for nye bygningar med tilhøyrande anlegg, skal følgande vera ferdig utbygd, med ferdigattest, knytt til aktuell tomt/areal: teknisk infrastruktur, inkludert vatn- og avløp, jf. 7.1, tilstrekkeleg sløkkjevotn, avkøyrse, frisiktsoner. Desse skal opparbeidast i tråd med godkjent teknisk plan.


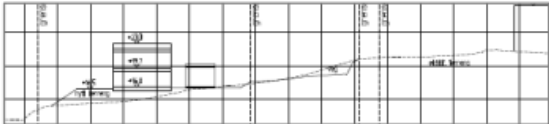
Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for nye bustadar skal leikeplass med leikeutstyr og sikring mot trafikkareal vera ferdigstilt. Vidare skal tilkomstvegar, frisiktsoner og ev. renovasjonsplassar vere opparbeidd i tråd med godkjent teknisk plan.

**Merknader:**

Oppsummerte merknader til varsel om oppstart, med kommentar frå konsulent. Det kom inn totalt 9 merknader, fullstendig merknader følgjer saka som vedlegg.

Person/etat, dato Merknad oppsummert	Kommentarar frå tiltakshavar
<p><u>Statsforvaltaren, 14.11.2023:</u> Vi har ingen vesentlege merknader til oppstart planarbeid, men har dessverre heller ikkje hatt høve til å sette oss tilstrekkeleg inn i saka på noverande tidspunkt. Vi vil uttale oss til saka ved høyring og offentlig ettersyn.</p>	<p>Teke til orientering</p>
<p><u>Vestland fylkeskommune, 09.11.2023</u> <u>Strandsone:</u> Pbl gjev eit generelt byggeforbod i 100-metersbeltet i strandsona. Strandsona er ein felles ressurs og naturen har eigenverdi. Bømlø sin KPA er i prosess, og oppdaterte lokale føringar er ikkje stadfesta per i dag. Det er lokalt press på strandsoneverdiene. Utbygging verkar på naturmangfaldet, på allmenta sin tilgang og den visuelle opplevinga av sjø og strandsone. Positivt at strandsonevurdering skal inngå som del av planframlegget. Sjølv om området er delvis utbygd, må ein tenke heilskap og verknad for sum av tiltak vidare i planlegging. <u>Barns og unges interesse:</u> Positivt at det vert sett av areal til felles leikeplass. Arealet ligg fint til med omsyn til soltilhøve og tilgjenge. Samstundes ligg det tett opp til krysset for tilkomstveg. Planlagt utbygging bør bidra til å styrke framkome og moglegheit for tryggleik for sykkel, gang- og kollektivtrafikk. <u>Kulturminne og kulturmiljø:</u> eventuelle kulturminne og kulturmiljø må dokumenterast, verneverdiane vurderast og takast omsyn til i det vidare planarbeidet. Viktig å få kartlagt tekniske kulturminne, utmarksminne, og kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre stiar, bakkemurar, tufter m.m. Planen kan ikkje vera i konflikt med automatisk freda kulturminne. Ut frå våre arkiv har vi ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i området. Ber om at planarbeidet legg særleg vekt på strandsoneverdiar, naturmangfald, barn og unges interesser og kulturarv.</p>	<p>Området er synt som bustadområde i gjeldande kommuneplan. Kommuneplanen legg til grunn at arbeid og tiltak i nye byggeområde sett av til bustad- og fritidsføremål, samt frådeling til slike formål, er ikkje lov nærare enn 50 meter frå sjø. Arbeid og tiltak i eksisterande byggeområde for bustad-/fritidsbygg, samt frådeling til slike formål, er ikkje lov nærare enn 25 meter frå sjø. Her er næraste tiltak om lag 40 meter frå sjø. Omsyn til trafikksikkerheit og tilkomst er omtala i planomtalen, sjå kap. 6.8.  Det er ikkje kjennskap til kulturminne og kulturmiljø innanfor planområdet.</p>
<p><u>NVE, 24.10.2023</u> Viser til NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan og internettsider for arealplanlegging. Det må vere avklart at tiltak kan gjennomførast med tilstrekkelig sikkerheit, jf. Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerheit i planlegging og byggesaksbehandling. <u>Tilpasning til klimaendringar:</u> viser til NVE Fakta 7/2018, de fylkesvise klimaprofilene og SPR for klimatilpasning kap 4.3. <u>Overvann:</u> helhetlig forvaltning av vannets kretsløp med nødvendig infrastruktur, ta hensyn til åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Viktig å sette av areal til håndtering av overvann. Flomveier bør være utredet og merket på plankartet. <u>Sikkerhet mot flom:</u> NVE anbefaler generelt at det holdes god avstand til vassdrag. <u>Sikkerhet mot erosjon:</u> Det er vassdrag i eller i nærheten av planområdet. Anbefaler å holde god avstand til vassdrag, både av hensyn til fare for flom og erosjon, vassdragsmiljø og biologisk mangfold.</p>	<p>Viser til kap. 5.4 og 6.12 i planomtalen der tema overvatn og klimaendringar er omhandla.  Me kan ikkje sjå at planområdet ligg i nærleiken av vassdrag. Det er om lag 350 m til næraste aktsemdsområdet for flaum i området.  Steg 1-3 i Veileder 1/2019 er gjennomført i planarbeidet, viser til kap. 6.12</p>



<p><u>Sikkerhet mot kvikkleireskred:</u> Det må i utgangspunktet legges til grunn at planområdet ligger under marin grense, og at forekomst av marin leire ikke kan utelukkes. Viser til NVE Veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.</p> <p><u>Allmenne interesser i vassdrag og grunnvann:</u> Det er vassdrag i eller i nærheten av planområdet. Ta omsyn til vannressursloven.</p>	
<p><u>DSB, 10.10.2023</u></p> <p>Automatisk tilbakemelding. Viser til <a href="http://www.dsb.no">www.dsb.no</a> for DSB sin rettleiar om samfunnstryggleik i arealplanlegginga.</p>	Teke til orientering
<p><u>Fiskeridirektoratet, 26.10.2023</u></p> <p>Planområdet omfattar ikkje areal i sjø, og vi kan ikkje sjå at interessene vi skal ivareta vert påverka. Vi har således ingen merknader til detaljreguleringa slik den no ligg føre.</p>	Teke til orientering
<p><u>Statens vegvesen, 08.11.2023</u></p> <p>Legg til grunn at verknadane planløyisingane vil ha for ulike trafikanter, vegtransport og vegnett vert utgreia og kjem tydeleg fram av planomtale og konsekvensvurderingar.</p> <p>Viser til referat frå oppstartsmøtet der kommunen har gode lister på viktige tema som er føresett utgreia og vurdert. Norge har ein nullvisjon om null skadde og drepne i trafikken. Viktig at løysingar tek i vare trafikktryggleik for alle. Særleg opptekne av mjuke trafikantar, bl.a. må det framgå manglar og tiltaksbehov for å ivareta trygg skuleveg.</p> <p>Vurdering av trafikk i byggjefasen må takast med i planarbeidet. Det må sikrast trygge trafikktilhøve for bebuarar uavhengig av vva rekkefølge tomte utbygde med.</p>	<p>Teke til etterretning.</p> <p>Trafikktilhøve er omhandla i kap. 4.7 og 6.8</p>
<p><u>Nina Helle og Svein Meling, 18.10.2023</u></p> <p><u>De nye boligens beliggenhet/utforming:</u> Vi har et sterkt ønske om å fortsatt ha sjøutsikt fra kjøkken og opparbeidet uteplass mot vest. Dette er svært viktig for egen trivsel og ønske om fortsatt å bo på Meling. Har gradvis blitt innebygd og er klar over at utsikt ikke er en rettighet, men ønsker likevel at det blir tatt hensyn til ved utforming og plassering av fremtidige boliger. Vil forringe boligens verdi om vi mister store deler av utsikt. Håper det blir tatt hensyn til at de nye boligene ikke ruver i terrenget. Viser til innspill fra Statsforvalter om å redusere høyden på huset på gnr./bnr. 101/223.</p> <p><u>Trafikksikkerhet:</u> Beregning av trafikk i området er basert på tall fra 2001. Det har foregått en omfattende utbygging av hus, rorbuer og naust i aktuelt område, og vi merker stor økning av trafikk. Dette gjelder spesielt sommerstid, som sammenfaller med mye uteaktivitet for barn. Barnetallet har økt de siste årene, og mange yngre barn bruker kjøreveien både i lek og når de skal til og fra lekeplass/hverandre. Forstår at det ikke vert lagt til rette for</p>	<p>Plassering av nye hus er forsøkt tilpassa slik at bakanforliggjande eigedomar skal behalde noko av utsikta. Bygg på B1 kan ta noko av utsikta frå 1. etasje, men ein beheld utsikt i 2. etasje av bygget, og delar av utsikt frå utearealet. Her får eim noko utsikt sør for B1</p>   <p>Det er ikkje gjort nye teljingar av trafikkmengd i området. Vurderingar er gjort i kap. 5.3.2 og 6.8. Det må takast høgde for planlagde bygningar og anlegg i nærområdet.</p> <p>Køyreveg bør ikkje nyttast til lek.</p>

<p>fortau. Ser derimot at fartshumper i vei og 30 km/t sone kan være med å redusere for ulykker. Inn- og utkjørsel til 101/226 og 101/227 bør vurderes for å sikre best mulig siktzone. Det samme for området der lekeplassen ligger, et område med mye trafikk.</p>	<p>Fartshumper og fartsgrenser vert ikkje regulert i planarbeid. Det er anbefala å skilte fartsgrense 30 km/t, men dette er opp til vegmynde å vurdere. Tilkomst til 101/226 og 227 er endra for å sikre tilfredsstillande sikt. Siktsoner ved utkøyrsløse er i hht. Statens vegvesen si handbok N100.</p>
<p><u>Rune Meling, 06.11.2023</u> Vi går imot ytterligere fortetting i området. Vi har tidligere sendt merknader på nyere oppsatt boliger og manglende terrengtilpasning av disse. Det er allerede en fortetning og boligene er ikke tilpasset eksisterende bebyggelse og landskap.</p>	<p>Området er i kommuneplanen lagt ut til bustadområde. Bustadane skal tilpassast best mogleg til området.</p>
<p><u>Sissel Johnsen og Bjørn Håkonsen, 22.10.2023</u> 1. Vi går imot planen i sin helhet slik den foreligger. 2. Vi går imot ytterligere fortetting av området. Planen kommer flere år for sent, det har resultert i utbygging/fortetting det må settes en stopper for. Videre fortetting i 100-metersbeltet må ikke skje. Bømlo kommune (BK) har ikke stilt krav til plan tidligere, og har feiltolket sin egen arealplan § 3.1.2 og tellepraksis for antall nye tiltak. Statsforvalteren gav oss medhold i 2022, og stoppet videre feiltolking. BK har vist dårlig dømmekraft og mangel på respekt for lovverk, eksisterende bebyggelse over flere år. Den unike naturen og kystlandskapet her vest på Meling fortjener å bli forvaltet på en god måte i dag og for framtiden. BK stiller ikke krav til konsekvensutredning eller krav til fortau langs Strandavegen. Området rundt Strandavegen består av eldre bebyggelse fra 1850 tallet og oppover, og har vært en naturlig del av landskapet og miljøet. Kystlandskapet vil med denne planen få en ytterligere redusert landskapsverdi, for området selv og bomiljøet. Reguleringsplanen vil gi negative konsekvenser som vil føre til mindre attraktivt bomiljø, redusert bokvalitet og redusert eiendomsverdi. Boligene som er bygd de siste årene er store og ruvende i terreng og landskap. Bolig på 101/172, i samme høyde som bolig på 101/171 og 173 vil utgjøre en vegg av bygningsmasse for eksisterende bolig, og spesielt for vår bolig og uteområde. Boligene er plassert ytterst på kanten av tomtene og ikke tilpasset tomte, men omvendt. Svært uheldig visuelt, og hensyn til estetikk har vært fraværende tidligere. Tidligere tiltak og denne planen tar ikke nok hensyn til eksisterende bebyggelse, landskap og terrengtilpassing. Fortetting vil føre til at områdets karakter brytes ytterligere ned og særpreget vil gå tapt for alltid. All utbygging i strandsonen innenfor 100 metersbeltet skal ha god estetisk utforming, tilpasses eksisterende bebyggelse, terreng og landskap. Konsekvensene av tiltak belyst i planen er uopprettelige og videre utbygging av området må ikke tillates. Fra Bømlo kommuneplan, samfunnsdel: 2.4 «Byggeskikk må også få en sterkere plass i planarbeidet og utforming av nærområdet. Også plassering av bygg må vektlegges i sitt nærmiljø for å unngå skjemmende skrikende bygg både i silhuett og uegna plasser» Bolig 101/172 og 173 har fremtredende plassering ved innseiling til Melingsvåg og Karihavet. Med tiltak på 101/172 vil det virke ytterligere estetisk forstyrrende fra sjø og land. Resten av området</p>	<p>Området er synt som bustadområde i kommuneplanen til Bømlo, og området må såleis påreknast å verta bygd ut. Me kan ikkje svare for Bømlo kommune si handsaming av tidlegare løyve i området.  Det er naturleg med ei vidare utvikling av området, og arealet er sett av i kommuneplanen til bustadområde, eigedomane er tidlegare utskilt til bustadtomter. Landskapet og strandsone skal vurderast i planarbeidet.  Eksisterande bygningar har varierende storleik, nye bygningar er vurdert i høve høgde og utforming med omsyn til kringliggjande bygningar og landskap. Ein har avgrensa nye bygg i høgde, og sett maks mønehøgde for dei einskilde tomtene. Nær- og fjernverknadar, samt verknader for naboar er omtala i kap. 6.2 og 6.15.  Tidlegare omsøkt bustadhus på 101/172, har tidlegare vore justert og tilpassa for å ta minst mogleg av utsikt frå bakanforliggjande bygningar. Ei utbygging i området vil ha innverknad på eksisterande bygg.  Samfunnsdelen av kommuneplanen vil og leggja føringar for tiltak som vert planlagt innanfor området.</p>



<p>bør skånes for mer utbygging. Med en helhetlig plan fra starten kunne kanskje utbygging vert realiserbart.</p> <p>Bekymret for trafikksikkerhet for barn og unge. Nye utkjørsler er planlagt til Strandavegen, og kan sette en stopper for utbedring av vei og gang- og sykkelvei i fremtiden. BK bør se all utbygging i området samlet.</p> <p>Lekeplassen er ikke en godkjent lekeplass. Plassering er trafikkfarlig for barn, og etter vårt syn uegnet. Ligg i krysset med Melingsvegen. Ser daglig barn som går og sykler i Strandavegen, noen må krysse vegen. Baller skytes over gjerde, og hentes i veien. Alle typer kjøretøy kjører fort i Strandavegen og Melingsvegen, og vi er redd for en alvorlig ulykke. Plassering av lekeplass er del av flere uheldige, og planløse tiltak i dette området. Viser til § 1.44 i kommuneplanen.</p> <p>BK bør avvise planen i sin helhet og vise i praksis at de ønsker å ta vare på Kystkommunen Bømlo med sitt unike kystlandskap. Vår trivsel og bølyst er redusert kraftig etter en planløs og delvis ulovlig fortetting i vårt nabolag de siste årene. Vi har sendt merknader og klager siden 2018, og håper at videre fortetting ikke blir realisert. Det er bygget 7 eneboliger siden 2012, innenfor 100 metersbeltet. Vi mener at oppstart av reguleringsplan for bustadområdet Strandavegen ikke bør godkjennes. Landskapet blir skadelidende gjennom inngrep i terreng og vil påvirke opplevelsen av kystlandskapet.</p>	<p>Det er gjort ei vurdering av kva som skal tillatast av byggehøgder og utstrekning i høve kringliggjande eksisterande bustadar.</p> <p>Ny avkøyning har siktsoner og svingradius i samsvar med handbok N100. Vegbreidde er i samsvar med N100. Bømlo kommune har ikkje stilt krav om fortau langs Strandavegen. Det er ikkje planlagt for fortau langs denne vegen.</p> <p>Plassering og utforming av leikeareal er omtala i planarbeidet, sjå kap. 6.7. Det er stilt krav til sikring mot trafikkareal.</p>
---	--

## Vurderingar:

### Utbygginga:

Utbygging bør så langt som mogleg lokaliserast til områder som er bebygd frå før, og med vekt på fellesløyningar for vegar og anna teknisk infrastruktur, jf. Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. Den planlagde utbygginga i Strandavegen er ei fortetting av eksisterande bustadområde, med allereie etablerte vegar (med unntak av V4) og anna teknisk infrastruktur. Område ligg i 100-metersbeltet, men ikkje i direkte tilknytning til strandlina då det ligg bustadhus og naust framfor. Det ligg også bustadhus i bakkant, og det er sett krav til høgde i føresegnene noko som er med på å redusere silhuettverknaden frå sjøsida og omsyn til eksisterande bustadhus. Det er laga profilteikningar som visar korleis den nye bebyggelsen vil påverka eksisterande bebyggelse i område.

Planområde ligg med forholdsvis kort avstand til sentrum (4km) der ein finn det meste av næring og tenester. Avstanden til barneskulen på Meling er om lag 1 km.

### Trafikkforhold:

Strandavegen er synt med fartsgrense 50 km/t. Vegbreidda og geometrien, samt at området er del av eit bustadområde tilseier at bilar bør halde lågare fart. Ein har hatt dialog med vegmynde som er positiv til å redusera fartsgrensa på Strandavegen til 30 km/t. Fartsdumpar må dokumenterast med fartsmåling, for å syne at det er eit reelt behov.

### Merknader

For vurdering av dei enkelte merknadane vises det til kommentarane frå planleggar ovanfor, og vurderingane gjort i saksframlegget.

## FN sine berekraftsmål:



### Økonomiske konsekvensar:

Utbyggjar skal dekke alle kostnadane med reguleringsplanen.

### Miljømessige konsekvensar:

#### *Naturressursar:*

Bustadområdet er i tråd med gjeldande kommuneplan og er vurdert til å ikkje gje konsekvensar for viktige naturressursar. Området omfattar eit mindre areal aust for Strandavegen, som er registrert som innmarksbeite, grunnlendt, i NIBIO, samt eit veldig lite område heilt i nord som er registrert som skogsareal. Område for innmarksbeitet er om lag 1,8 daa, og har ikkje vore nytta til beiting dei siste åra. Området ligg innklemmt mellom eksisterande bustadar. Område for skogsareal er om lag 0,8 daa, og ligg i ei bratt skråning ned mot Strandavegen. Begge areala er i gjeldande kommuneplan synt til bustadområde

#### *Vegetasjon:*

I planområdet er det ingen registrerte naturtypelokalitetar frå før, søk vart gjort i Naturbase mai 2024. Natur i området vert rekna som vanleg førekomande langs kysten. Naturen vekslar i hovudsak mellom gamal/dels attgrodd innmark på austsida av tilkomstvegen, og skrotemark med kantvegetasjon på vestsida. Innmarka på austsida framstår som opphøyrte beitemark, og har fleire typiske artar som tyder på attgroing. Skrotemarka på vestsida av veggen består av vegetasjon i utvikling/suksesjon, etter forstyrring frå anleggsarbeid. Kring dei mest prega områda finn ein også restar etter tidlegare innmark. Skrotemarka bær i stor grad preg av tilgrensande areal, men har i tillegg stor dominans av hestehov og geitrams.

Området er sterkt prega av menneskeleg aktivitet i form av utbygging, tråkk og tidlegare landbruk. Planområdet vert ikkje rekna til å ha spesielt viktige/prioriterte naturtypelokalitetar. Det er vidare ikkje gjort funn av artar innan dei to øvste bevaringskategoriane i Norsk rødliste, det vil seie artar som er spesielt utryddingstrua eller freda etter forskrift. Det er heller ikkje oppdaga framande artar som er på framandartslista som høgrisikoartar for norsk natur.

#### *Fauna:*

I følgje Artsdatabanken føreligg det ingen registrering av dyre- eller fugleartar i området som bør takast særskilt omsyn til, men nord-aust for planområde ligg Karihavet naturreservat (ID VV00001661), som utgjer ein holme med hekkande sjøfugl.

Det er og gjort observasjonar i nærområdet, sør for planområdet, av kritisk trua fuglar, som svarthalespove, vipe, åkerrikse og hettemåke samt sterkt trua fuglar som storspove, dvergdykkar, knekkand og hubro. Fugleartane observert i området er vanleg førekommande lokalt på Bømlø. Det same gjeld hubro (EN), hønsehauk (VU) og havørn (livskraftig, LC), som det er synt maskerte data for i storparten av kommunen, samt i planområdet. Vi vurderer det som lite truleg at planområdet eller kringliggjande område er hekke/jakt-område for desse artane då det er sterkt påverka av menneskeleg aktivitet.

### *Økologiske funksjonar:*

Kartdata frå Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) viser at det meste av planområdet kan reknast som utbygd areal, med unntak av område lengst nord-aust, der ein finn eit mindre areal med innmarksbeite og barskog (figur 19). Som nærare beskrive under kap. 4.4 er innmarksbeitet i dag i ferd med å gro att som følge av fråverande beitepress. Området med skog framstår som ung skog, med mykje ungtre og granskot. Ut i frå dette kan ein ikkje sjå at planområdet omfattar viktige naturressursar som bør takast særskilt omsyn til.

I planområdet er det ingen registrerte økologiske funksjonsområde, søk vart gjort i Naturbase mai 2024. Ut i frå kartlagde naturtypar, vegetasjonssamansettingar og grad av byggingspåverka areal, kan ein heller ikkje sjå at dette område bør takast spesielt omsyn til ovanfor dette tema.

### *Klimaendringar og naturhendingar*

I følge Miljøstatus er det ikkje registrert forureina grunn i området. NVE Atlas syner at byggeområdet heller ikkje ligg innanfor flaum- eller skredfaresonar, samt aktsemdsområde for flaum, skred, jord- og flaumskred eller snøskred og steinsprang. Det er ingen registrerte skredhendingar, ustabile fjellparti eller registrert kvikkleire i området. NVE Atlas syner likevel aktsemdsområde for kvikkleire (marin leire) i planområdet ettersom det ligg under marin grense, men det er ikkje registrert kvikkleire eller marin strandavsetning.

Det er ikkje registrert fare for kvikkleire i området frå før, men området ligg under marin grense og har lausmassar av hav-, fjord- og strandavsetning, som i enkelte tilfelle kan liggja som eit tynt dekke over marin leire. I slike tilfelle er det viktig at det ikkje vert liggjande fyllmassar over marin leire ved utbygging utan nærare undersøking. Område med kvikkleireskred kan også utløysast under anleggsarbeid, der ein bør vere spesielt merksam ved graving og sprenging samt komprimering. Innanfor planområdet er det registrert fjell i dagen på store delar av arealet. Resterande areal er registrert som grunnlendt der meir 50 % har mindre jorddjupne enn 30 cm. Det er teke djupneprøvar i søkket som går aust-vest på austsida av Strandavegen. Her syner prøvar at det er mellom 0,35 og 0,5 m ned til fjell.

Ut frå synfaring på staden, lokal topografi og mykje synleg fjell i området vurderer ein at planområdet ikkje er utsett for kvikkleireskred, og at det ikkje er naudsynt med ytterlegare kartlegging knytt til kvikkleire i området.

### **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 sårbarheitsanalysen vert det vist til planomtalen med ROS-analyse.

### **Folkehelse:**

Kva gjeld folkehelse, ligg planområdet nær turterreng og til sjø mot. friluftaktivitetar knytt til båt. Planområdet ligg innanfor gå-avstand til kollektivtrafikk, og innanfor sykkelavstand til Svortland sentrum. I den sørleg del av planområdet er det opparbeida ein leikeplass. Denne er opparbeida med ein mindre ballbane, sandleik og ulike leikeapparat. Det er og lagt til rette med bord og benkar. Området er relativt flatt og gir dermed god tilgjenge for ulike brukargrupper som unge, eldre og menneske med nedsett funksjonsevne. Arealet ligg opp mot vegareal i området, men er skjerma med gjerde ut mot fylkesvegen og delvis mot Strandavegen. Det er sett krav til ytterlegare skjerming mot trafikkareal i Strandavegen.

**Vedlegg til saka:**

- Planomtale m/ROS-analyse og merknadsskjema
- Føresegner
- Plankart
- Overordna VA-plan
- Merknader frå naboar samla
- Merknader frå offentlege samla
- Profiler
- Djupnemåling