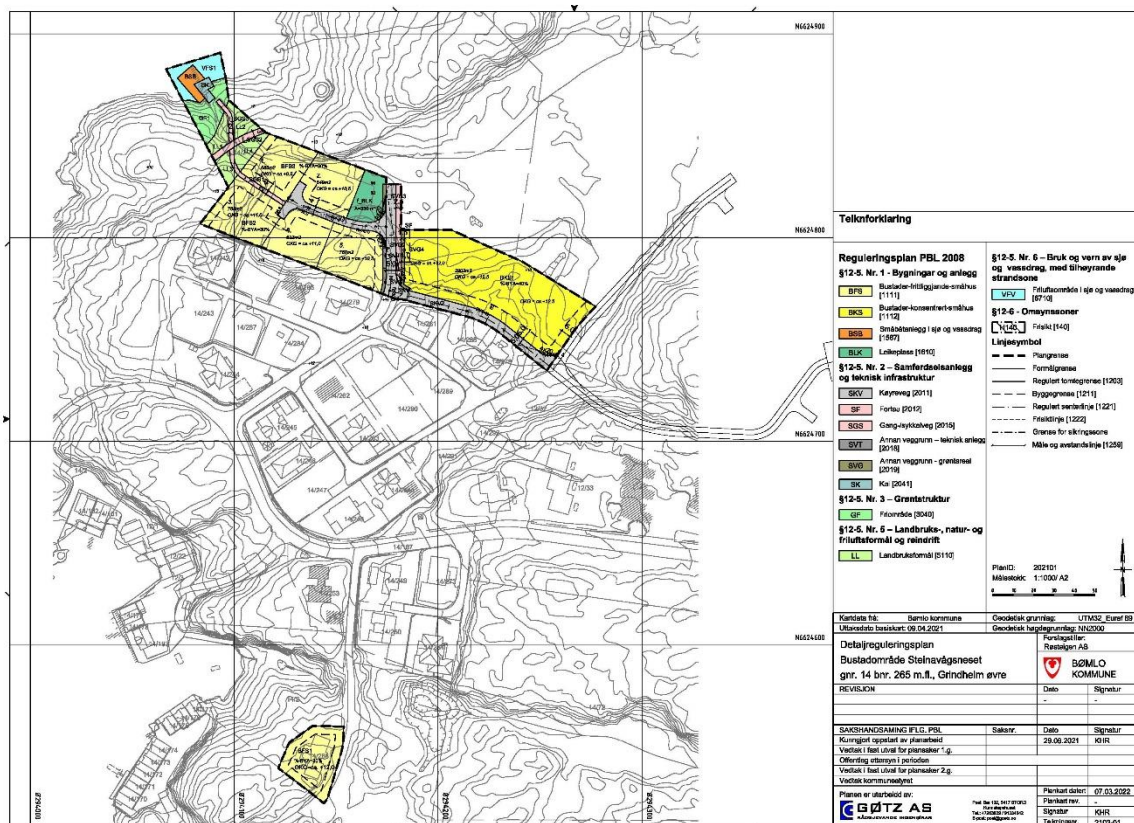


DETALJREGULERINGSPLAN FOR BUSTADOMRÅDE STEINAVÅGSNESET GNR/BNR 14/265 M.FL., GRINDHEIM ØVRE PLANID: 202101

BØMLO KOMMUNE



PLANOMTALE

Mars 2022

Innhold

1.0	BAKGRUNN/INNLEIING	3
1.1	<i>Bakgrunn</i>	3
2.0	PLANSTATUS	3
2.1	<i>Kommuneplan</i>	3
2.2	<i>Reguleringsplan</i>	4
3.0	OMTALE AV PLANOMRÅDET / EKSISTERANDE SITUASJON	6
3.1	<i>Geografisk plassering</i>	6
3.2	<i>Historikk og arealbruk</i>	8
3.3	<i>Eksisterende bygg</i>	9
3.4	<i>Eksisterende veg- og trafikktilhøve</i>	10
3.5	<i>Naturgjevne tilhøve</i>	10
4.0	EIGEDOMSTILHØVE	14
5.0	PLANPROSESS	15
6.0	MERKNADER TIL OPPSTART AV PLANARBEID	15
7.0	OMTALE / KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET	21
8.0	PLANFAGLEGE VURDERINGAR	34
8.1	<i>Kulturlandskap og kulturminne</i>	34
8.2	<i>Samfunnsverknader</i>	36
8.3	<i>Transport</i>	37
8.4	<i>Friluftsliv</i>	39
8.5	<i>Naturmiljø og naturmangfaldslova</i>	41
8.6	<i>Landskap</i>	43
8.7	<i>Universell utforming</i>	45
8.8	<i>Born og unge sine interesser</i>	45
8.9	<i>Strandsona</i>	46
8.10	<i>Folkehelse</i>	48
9.0	ROS- ANALYSE	48

1.0 BAKGRUNN/INNLEIING

1.1 Bakgrunn

Forslagsstillar: Røsteigen AS v/ Arne Friis
Tlf.: 47 39 53 08

Utarbeidd av: Gøtz AS v/ Kari Hilde Rommetveit
Sæ 132, 5417 Stord
Tlf.: 97 65 39 72 e-post: kari@goetz.no

Forslagsstillar Røsteigen AS ynskjer å legge fram eit forslag til reguleringsendring for delar av eigedomane gnr. 14 bnr. 265 og 266, samt delar av 12/18, 14/2 og 14/187. Området er tidlegare regulert i detaljreguleringsplan for Espeland – Grindheim, felt ALM-2, BK-2 og B-7, planid: 201301.

Det vart sendt inn prinsippøknad for å melde oppstart av planarbeidet 18.05.2021 som vart godkjend 01.09.2021. Plangrensa er sett i samråd med kommunen. Planområdet utgjer totalt ca. 23,5 daa.

Føremål

Føremålet med reguleringsplanen er å omregulere den delen som i gjeldande plan ligg inne som «barnehage» til bustader (frittliggjande og konsentrert) med tilhøyrande leikeområde og trafikkareal. Det er ikkje grunnlag eller behov for fleire barnehagar i dette området, og dette er årsaka til at ein ynskjer omregulering. Det ligg ein stor Espira barnehage berre ca. 500m i luftlinje frå planområdet. Dei har svært god kapasitet, og dessutan er det også nedgang i barnetalet på Moster.

Konsekvensutgreiing

Planen er vurdert i høve til forskrift om konsekvensutgreiing, og administrasjonen i Bømlo kommune har vurdert det slik at reguleringsplanen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing etter forskrift om konsekvensutgreiing §8, §10, første ledd bokstav a-d og §10, andre ledd bokstav a-h. Det er ikkje verdifulle naturtypar, registrerte kulturminne eller andre registrerte miljøverdiar i området som kan bli vesentleg råka av reguleringa. Tiltaket medfører ikkje vesentleg forureining eller risiko for alvorlege ulukker.

Planarbeidet vil spesielt kaste lys over følgjande problemstillingar: Utnytting og bruk av området og konsekvensar av endra arealbruk frå barnehageformål til bustader.

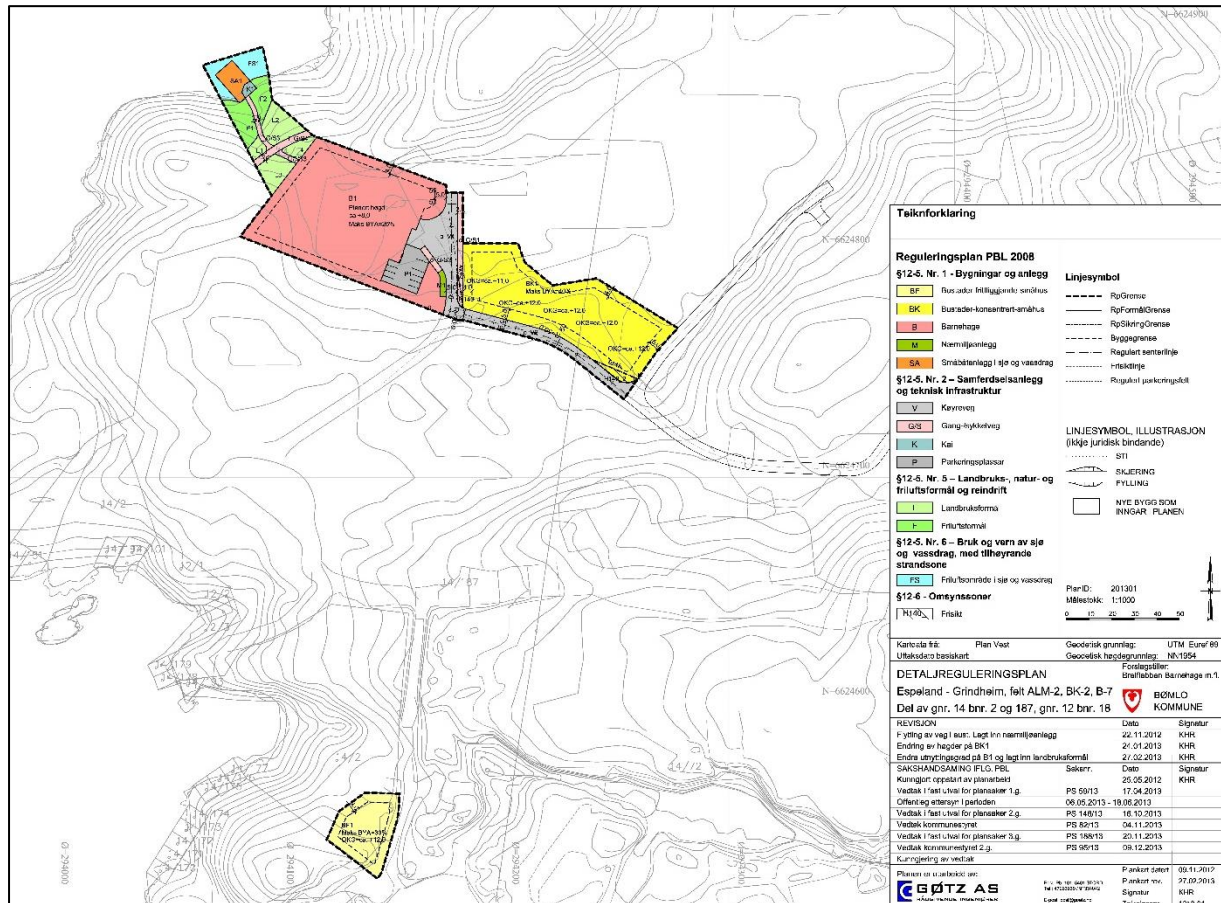
2.0 PLANSTATUS

2.1 Kommuneplan

Heile området er regulert i reguleringsplan.

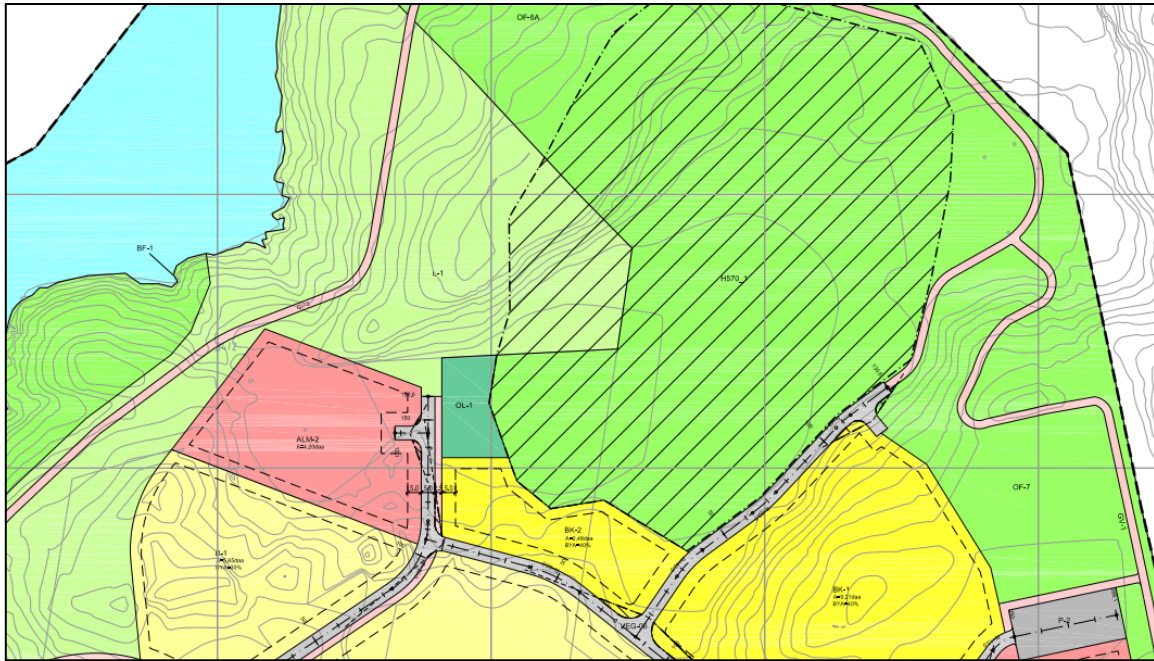
2.2 Reguleringsplan

Området er regulert frå før i detaljreguleringsplan for Espeland – Grindheim, felt ALM-2, BK-2 og B-7, planid: 201301. Her er området regulert til bustader (frittliggjande og konsentrert), barnehage, nærmiljøanlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag, køyreveg, gang-/sykkelveg, kai, parkeringsplassar, landbruksformål, friluftsmål og friluftsområde i sjø og vassdrag.



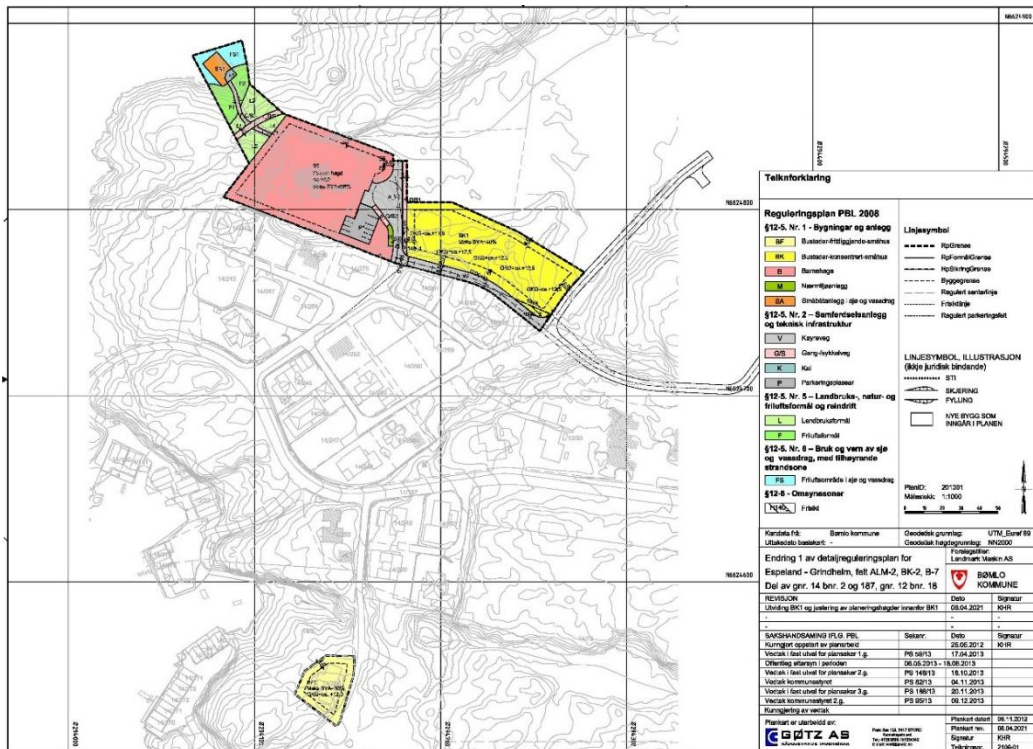
Gjeldande reguleringsplan for Espeland – Grindheim, felt ALM-2, BK-2 og B-7, planid: 201301.

Den delen av 14/187 som ikkje er regulert i denne detaljreguleringsplanen, er regulert til friluftsmål med omsynssone for bevaring av kulturmiljø i gjeldande områdereguleringsplan for bustadfelt Espeland – Grindheim (planid: 200701).



Utsnitt av «Områderegeringsplan for bustadfelt Espeland - Grindheim» med planID: 200701.

01.09.2021 vedtok Utval for areal og samferdsel ei mindre reguleringsendring jf. pbl. 12-14 i detaljreguleringsplan Espeland- Grindheim, felt ALM-2. BK-2 og B7, planid: 201301. Endringa omfatta ei mindre utviding av det konsentrerte bustadområdet i planen, og gjorde at 242m² som i områderegeringsplanen er regulert til friluftsmål med omsynssone for bevaring av kulturmiljø, no vart omregulert i detaljreguleringsplan for Espeland-Grindheim planid 201301 til bustader- konsentrert – småhus (BK1).

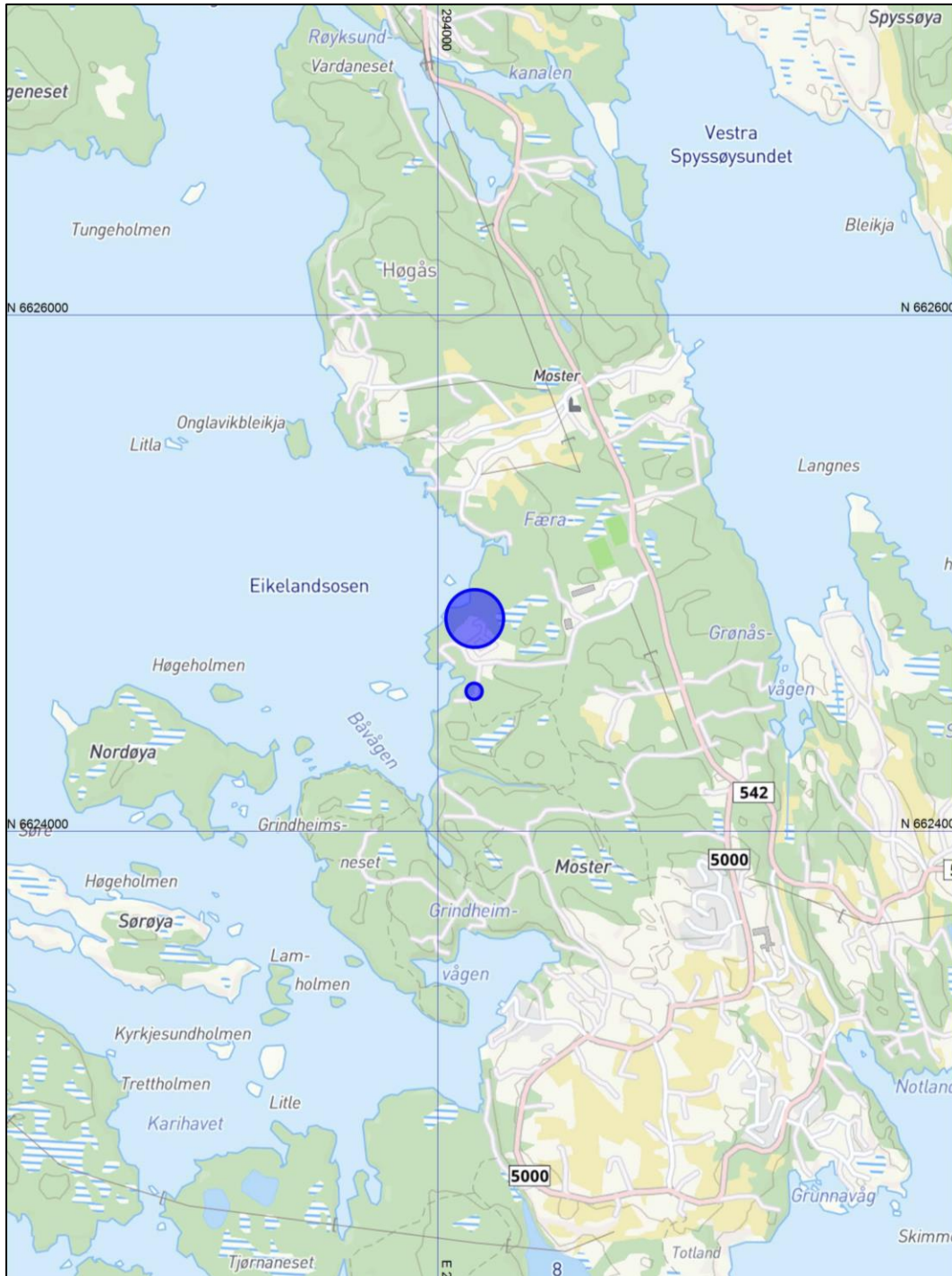


Godkjent endring av detaljreguleringsplan Espeland- Grindheim, felt ALM-2. BK-2 og B7, planid: 201301.

3.0 OMTALE AV PLANOMRÅDET / EKSISTERANDE SITUASJON

3.1 Geografisk plassering

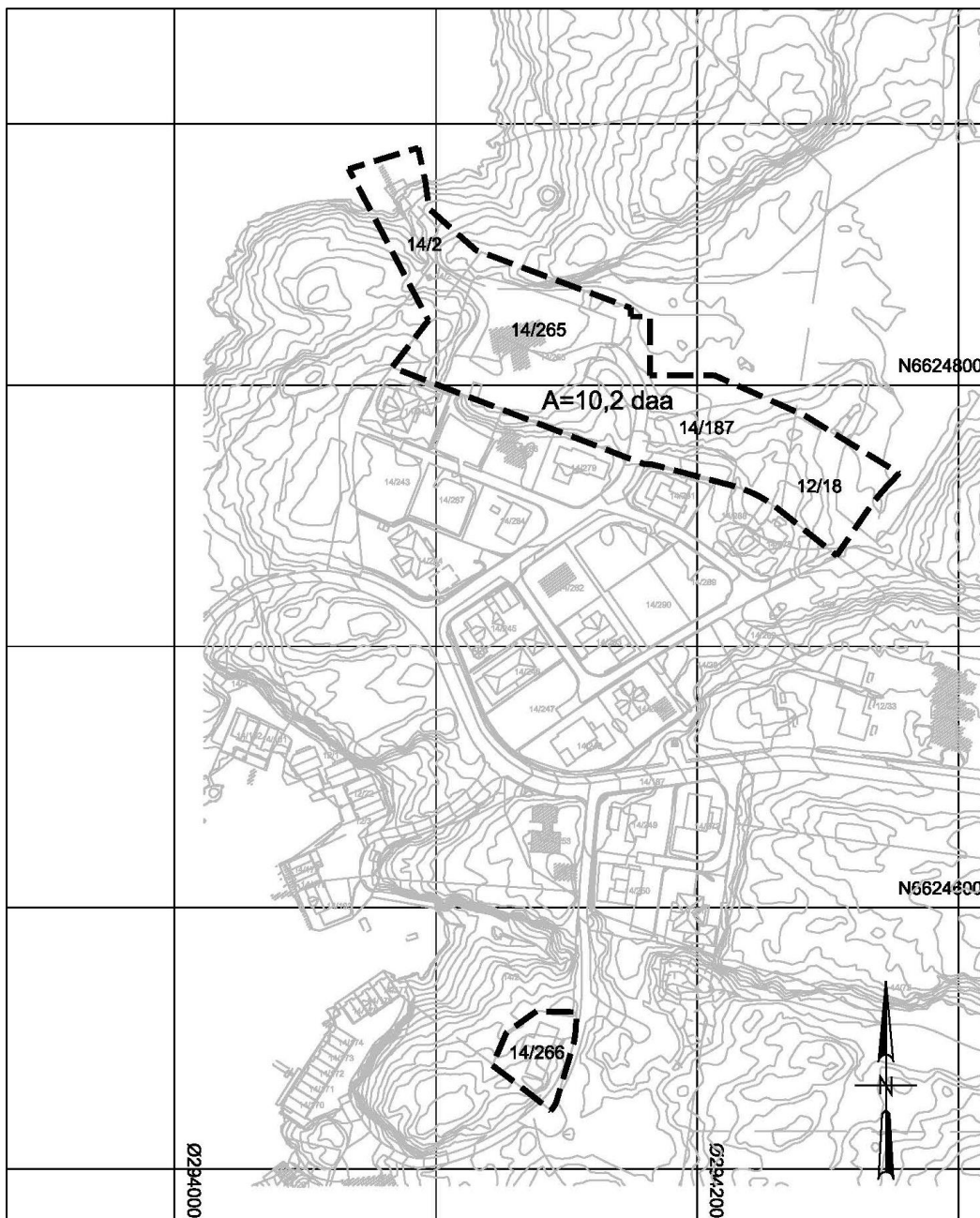
Planområdet ligg på vestsida av Moster i Bømlo kommune. Planområdet går ned til sjø ved Færevågen, og omfattar delar av eigedomane gnr. 14 bnr. 265 og 266, samt delar av 12/18, 14/2 og 14/187.



Oversiktskart.

Ein hadde i utgangspunktet tenkt å halda seg til den plangrensa som omfattar eksisterande detaljreguleringsplan i området (detaljreguleringsplan for Espeland – Grindheim, felt ALM-2, BK-2 og B-7, planid: 201301), men på grunn av ein igongsatt søknad om mindre reguleringsending i same område, så ynskte kommunen at ein utvida plangrensa noko slik at ein også får med det området som er omfatta av den mindre reguleringsendinga. Vidare bad kommunen Gøtz AS om å ta kontakt med eigar av BK-1 i områdereuleringsplanen for å høyre om vedkomande hadde planar for utbygging i dette området no. I og med at grunneigar her ikkje hadde klare planar for utvikling av BK-1 på dette tidspunktet, så vart det beslutta å ikkje ta med dette området i denne reguleringsplanen.

Samla areal for planforslaget er 10,2 daa. Grensene for planområdet er vist på biletet nedanfor.



Avgrensing av planområdet.

3.2 Historikk og arealbruk

Området som er omfatta av detaljreguleringsplanen er altså regulert frå før som ein del av ein større områdereguleringsplan (Bustadfelt Espeland Grindheim, planID: 200701) frå 2007 (endra 15.10.2014). I følgje planomtalen som vart laga i samband med områdereguleringsplanen for Espeland - Grindheim, er området i utgangspunktet utmark for garden Eikeland. Det var i samband med områdereguleringsplanen at området for barnehage vart lagt inn i området (ALM-2). Dette området låg den gongen inne med bustadføremål i kommuneplanen, men barnehagen *Breiflabben Barnehage AS* vurderte å flytte frå sine lokale på Moster til dette området. I samband med områdereguleringsplanen fekk ein difor regulert inn eit område med arealføremålet *barnehage*.

I 2012/2013 regulerte Gøtz AS det aktuelle området for Breiflabben Barnehage AS m.fl.. I samband med denne reguleringsplanen vart det lagt opp til at det skulle kunna etablerast 72 barnehageplassar her. Det har no gått nokre år sidan områdereguleringsplanen og detaljreguleringsplanen vart laga, og Breiflabben Barnehage AS har no bestemt at dei ynskjer å bli på sin eksisterande lokalitet på Moster. Dei har også skrinlagd utvidingsplanane dei hadde tidlegare. Det føreligg difor ikkje lenger planar om å etablere barnehage innanfor det området som er avsett til dette føremålet (ALM-2/ B1) i gjeldande område- og reguleringsplan. Røsteigen Utbygging AS ynskjer difor å sjå på moglegheita for å omregulere dette området til frittliggjande einebustader.

Arealbruk i dag

Planområdet ligg som ein del av eit eksisterande bustadfelt som har vore under utbygging dei siste 10 åra. Det er no etablert ein einebustad på 14/266. Elles er det ikkje etablert bygningar innanfor planområdet, men det er etablert køyreveg fram til det framtidige bustadområdet og den går over i ein anleggsveg som går ned til det området som i gjeldande reguleringsplan var sett av til barnehage. Delar av området var tidlegare velteplass og myr, men består no av tilkøyrde steinmassar. Området er delvis brukt til lagring av båtar, tilhengarar og containerar med utstyr i dag. Det er også etablert ein kai og godkjend ei flytebyggje i strandlinja her.



Flyfoto (kjelde: Norge i bilder, 2021).

Arealbruk tilstøytande areal

Det er eit utbygd bustad- og naustområde i sør og sørvest. I aust er det ein kombinert barne- og ungdomsskule. I nord er det skog/utmark.

3.3 Eksisterande bygg

Det er ein eksisterande einebustad på gnr. 14 bnr. 266.



Eksisterande einebustad på 14/266.

Elles er det bygd ein kai på 14/2 i det området som er avsett til kai og småbåtanlegg i sjø i gjeldande detaljreguleringsplan.



Eksisterande kai på 14/2.

3.4 Eksisterande veg- og trafiktilhøve

Veg

Det er etablert asfaltert køyreveg med fortau fram til den nordlege delen av planområdet. Det er også etablert køyreveg til eksisterande bustad på 14/266. Begge desse vegane er regulert som offentlig veg i gjeldande områderegeringsplan, men dei er ikkje overtekne av kommunen enno. Planområdet ligg ikkje til riks- eller fylkesveg og fører heller ikkje til tiltak på dette vegnettet.

Fartsgrensa i området er 50km/t, men det har vore snakk om at denne skal setjast ned til 30km/t.



Eksisterande køyreveg med fortau som går fram til planområdet i dag. Vegen er asfaltert fram til eksisterande bustad på 14/279.

3.5 Naturgjevne tilhøve

I og med at 14/266 er ferdig utbygd ut med ein einbustad, har ein vald å skildre dei naturgjevne tilhøva i den nordlege delen av planområdet.

Terrengtilhøve/ landskap

I Aurland Naturverkstad si landskapskartlegging av Hordaland fylke, ligg planområdet innanfor eit område som vert kategorisert som Ytre fjordbygder på vestlandet - småvåg og smalsund.



Flyfoto i 3D av nordleg del av området, sett mot sør (kjelde: 3d.kommunekart.com).

Den nordlege delen av planområdet hellar mot nord og nordvest, ned mot sjø. Delar av dette området er allereie planert og grusa. Denne planerte flaten ligg på ca. kote + 7,0. Det er laga ein gangveg ned til sjø og kaien som er etablert der. Det er relativt bratt ned mot sjø i strandlinja.

Grunntilhøve

Arealis viser at det meste av grunnen i planområdet består av metabasalt, også intermediære og sure metavulkanittar. I austleg og sørleg del (14/266) består grunnen av Metavulkanittar, sure til intermediære, for det meste omdanna tefra (ca. 475 mill. år). Arealis viser vidare at lausmassane i planområdet består av forvittringsmateriale.

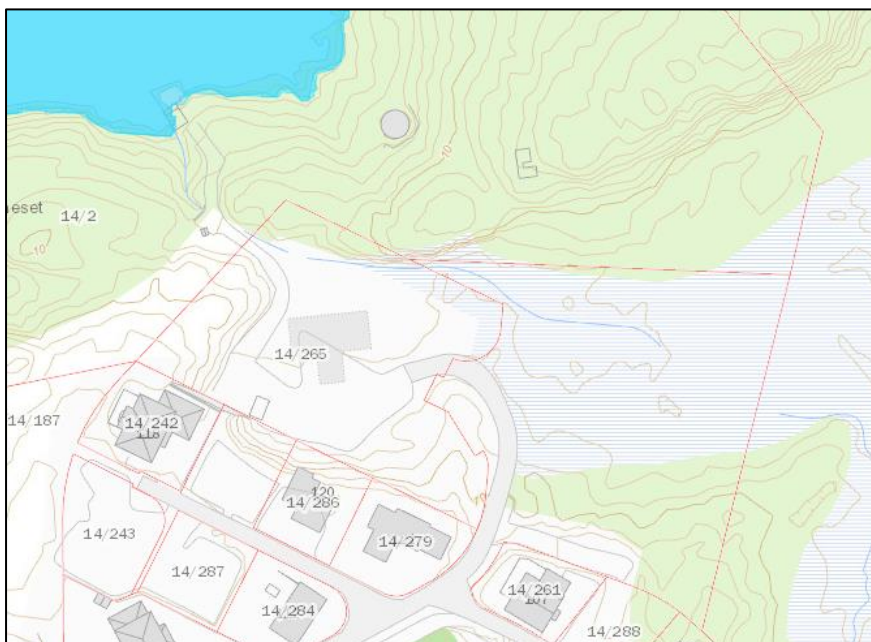
Nordaust for planområdet er det eit område som er registrert med arealtype *myr* i kartdatabasen Kilden – arealinformasjon. Utløpet til myra går gjennom planområdet i dag med avrenning til sjø.



Biletet viser utstrekninga av det området som er lagt inn med arealtype myr (Kjelde: Kilden arealinformasjon).

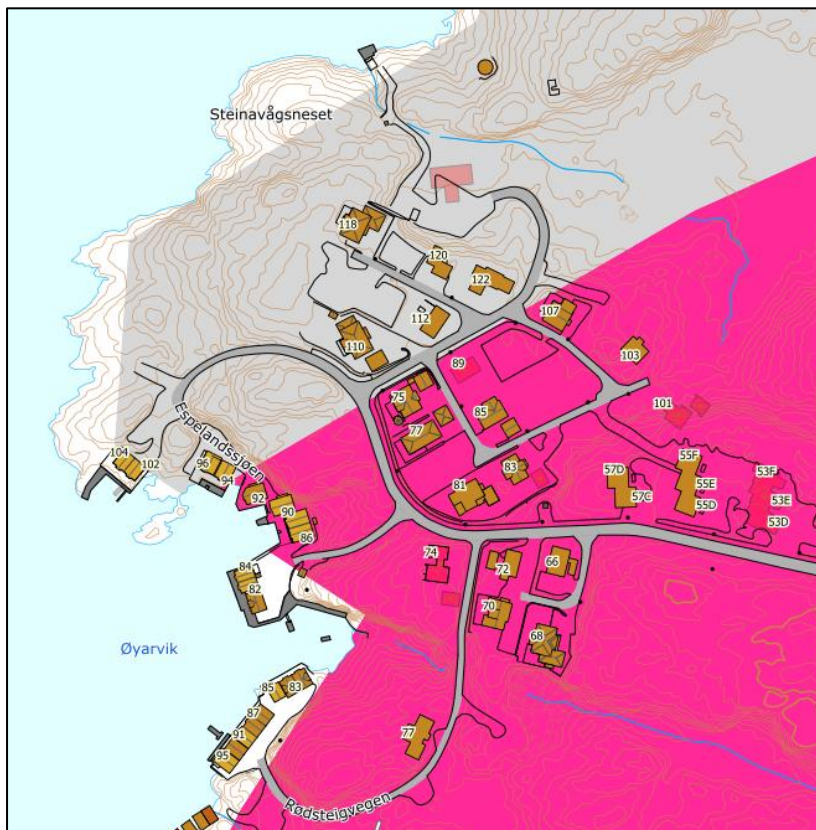
Det er ikkje registrert nokon form for ras-/skredfare i området, og ut i frå terreng -og landskapsformasjonar samt at her er eit mildt kystklima, så ein kan heller ikkje sjå at området er spesielt utsett for det.

Kartdata frå Miljøstatus viser at det føreligg aktsemdområde for 20-, 200- og 1000-års stormflaum i sjøområda innanfor planområdet.



Kartet viser aktsemdområde for 20-, 200- og 1000-års stormflaum i området ((Miljødirektoratet/Miljøstatus, 2022).

Fare for radon er ihht nasjonalt aktsemdkart frå NGU vurdert som høg i austleg og sørleg del (14/266) av planområdet.



Kart som viser aktsemdområde for radon i området.

Vegetasjon

Det er noko skog ned mot sjøen i nordvest. Skogen har høg og særskilt høg bonitet i følgje Kilden arealinformasjon. Naturleg vegetasjon i planområdet er furuskog *Pinus sylvestris* med innslag av lauvtre, m.a. bjørk *Betula pubescens*. Røsslyng *Calluna vulgaris*, pregar feltsjiktet. Dette er vanlege artar i Bømlo kommune.

På den delen som er planert og grusa er det ikkje lenger noko vegetasjon som veks. Lengst aust er det myrområde og noko skog. Gnr. 14 bnr. 266 er bygd ut med ein einebustad, og har ikkje lenger naturleg vegetasjon.

Det føreligg ingen registreringar i planområdet av viktige naturtypar, sjeldne eller truga (raudelista) artar, og ei heller artar som ikkje høyrer heime i norsk natur og som er til trugsel for norsk biologisk mangfald (svartelista artar). Ser ein vekk i frå myra som tidlegare er nemnt, kan ein ikkje sjå at det er nokon andre naturtypar eller artar i området som bør takast særskilt omsyn til.

Fauna

Det er ingen observerte eller registrerte fuglar eller dyr i området som er på norsk raudeliste.

Sol- og utsiktsforhold

Området er vinkla mot nordvest og stig frå nordvest mot søraust, og har gode sol- og utsiktsforhold. Det er ikkje spesielt vindutsett.



Utsikt mot nordvest. Biletet er teke frå planert område på 14/265.

Verneinteresser

Det er ikkje registrert nokon verneinteresser i -eller i nærleik av planområdet.

4.0 EIGEDOMSTILHØVE

Planområdet omfattar gnr. 14 bnr. 265 og 266, samt delar av 12/18, 14/2 og 14/187.

Gnr. 12 bnr. 18 er eigd av	Landmark maskin AS
Gnr. 14 bnr. 2 er eigd av	Oddrun Merete Friis
Gnr. 14 bnr. 187 er eigd av	Landmark Maskin AS
Gnr. 14 bnr. 265 er eigd av	Oddrun Merete Friis
Gnr. 14 bnr. 266 er eigd av	Oddrun Merete Friis

5.0 PLANPROSESS

<u>Oppstartsmøte</u>		09.04.2021	
<u>Godkjenning av prinsippøknad</u>		01.09.2021	
<u>Melding om oppstart</u>	utsending:	29.09.2021	Varselbrev
		29.09.2021	AnnONSE på kommunen sine nettsider
		02.10.2021	AnnONSE i avisa "Bømlo Nytt"
	frist:	12.11.2021	

6.0 MERKNADER TIL OPPSTART AV PLANARBEID

I samband med oppstartsmeldinga har det kome inn nokre merknader som fylgjer vedlagt. Her kjem våre kommentarar til merknadane.

Merknader til planarbeid – Melding om oppstart

Oversikt merknader:

Nr	Avsendar		Dato
	Offentlege instansar - statleg/ kommunal		
1.	Karmsund Hamn	e-post	20.10.2021
2.	NVE	Altinn	11.11.2021
3.	Vestland Fylkeskommune	Altinn	11.11.2021
4.	Statsforvaltaren i Vestland	Altinn	12.11.2021
5.	Fiskarlaget Vest	Altinn	12.11.2021
6.	Fiskeridirektoratet	Altinn	15.11.2021
	Private/lag		
7.	Arvid Lilledal	E-Byggesøk	08.10.2021

1. Karmsund Hamn, 20.10.2021

Skriv at ein ved planlegging i sjø må ta omsyn til sjøvertsferdsel og at det difor er viktig at det ikkje vert planlagt tiltak/aktivitetar som kan koma i konflikt med framkommelegheita i farleia. Dei peikar også på at tiltak må prosjekterast og dimensjonert slik at dei toler belastninga dei kan bli påført av vatnet. Ynskjer at ein tek med i føresegnene at tiltak som fell inn under hamne- og farvasslova sine bestemmelsar skal godkjennast av hamnemynde. Ber om at dei blir ein høyringsinstans i det vidare planarbeidet.

Kommentar:

Dette vert lagt inn i føresegnene. Det er ikkje planlagt nye tiltak i sjø her i forhold til det som allereie er godkjend. Karmsund hamn vil få planforslaget på høyring.

2. NVE, 11.11.2021

Skriv at planområdet dekkjer utløpet til ei stor myr. Dersom terskelen for dette utløpet vert seinka eller utvida, vil det kunne føre til at myra tørkar ut. Dette kan igjen føre til raskare

nedbryting av organiske materiale og auka CO₂- utslipp. Dersom terskelen vert heva og/ eller snevra inn kan det føre til høgare vasstand og potensielt auka fare for overvassproblem rundt myra. NVE rår difor til at ein legg opp til ein arealbruk som ikkje medfører slike uheldige endringar av avrenninga. Dei skriv at planen bør sette krav om dokumentasjon av avrenningstilhøva før og etter utbygging. NVE viser vidare til sine internettsider og rettleiarar til det vidare planarbeidet.

Kommentar:

Det er lagt inn i føresegnene at det ikkje må gjerast tiltak innanfor planområdet som kan medføre uheldige endringar for avrenninga frå den resterande delen av myra. Vidare har ein lagt inn i føresegnene at Avrenningstilhøva skal dokumenterast både før og etter utbygging i samband med byggjemelding for tiltak innanfor område kor tiltak potensielt kan medføre konsekvensar for avrenninga frå myra. Store delar av det området som skal byggjast ut med einebustader består allereie av tilførte massar med god drenering. Sidan området er ein gamal velteplass, så er utløpet alt lagt i røyr, og har gått i røyr i 15-20 år allereie, så dette er ei løysing som fungerer godt i dag. Dimensjonen på dette røyret er Ø=600 mm. I samband med utbygginga så lyt ein leggje om desse røyra litt slik at dei ikkje blir liggjande under dei nye bustadane, men løysinga vil bli den same og den planlagde utbygginga vil såleis ikkje endre på terskelen mot myra.

3. Vestland Fylkeskommune, 11.11.2021

Landskap, arkitektur og estetikk

Skriv at planlegginga må sikre at byggjetiltaka og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadene for å redusere eventuelle negative fjernverknader. Arkitektur, materialval, terrenginngrep, fjernverknad og tilgjenge til/ bruk av friområde og grøntområde er viktige fokusområde. God bukvalitet må sikrast, samt varierte bustader som sikrar mangfaldig nabolag.

Barn og unges interesser og universell utforming

Skriv om kvalitetskrav til opphaldsareal og leikeplassar.

Folkehelse

Skriv at skjerming for støy er ein viktig faktor for trivsel og helse.

Strandsone

Skriv at dei føreset at tiltak/planlagd endring ikkje vil medføre endringar i strandsona.

Kulturminne

Viser til tidlegare fråsegn ift. kulturminne. Skriv at området allereie har blitt kartlagd, og at dei ikkje kjenner til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i området. Bergens sjøfartsmuseum har heller ikkje merknader.

Samferdsel

Skriv at dei ikkje har merknader til veg i denne planen, men oppmodar om at ein lagar trafiksikre løysingar for å sikre trygg ferdsel for mjuke trafikkantar.

Kommentar:

Alle punkta i merknaden er vurdert og teke med under kap. 8 i planomtalen.

4. Statsforvaltaren i Vestland, 12.11.2021

Friluftsliv og strandsoner

Peikar på viktigheita av tilgjenge til friluftsområde, stiar og strandsoner. Skriv at dei legg til grunn at planarbeidet ikkje tek sikte på å omdisponere viktige leikeareal for born og unge, og at tilkomst til nærturområdet ikkje vert forringa, men heller forbetra.

Viser vidare til at det er registrert eit friluftsområde i sjø – Rutsøy, og at det er viktig at planen tek omsyn til friluftsiinteresser i planområdet. Dei skriv at det må gjerast ein grundig analyse av strandsoneverdiar og ålmenne interesser, og viser til statlege planretningslinjer for strandsona.

Folkehelse

Skriv generelt om folkehelsearbeid i planar, og viser til at tilkomst og nærleik til nærturområde, gode soltilhøve for bustader og leikeområde om kvalitativt gode leike- og uteopphaldsareal er viktige moment her.

Barn og unge

Viser til barn og unge sine rettigheter i planprosessar. Viktige moment her er leikeareal, uteopphaldsareal og trafikktryggleik.

Samfunnstryggleik/ ROS- analyse

Viser til krav om utarbeiding av ROS- analyse i reguleringsplanar.

Klima og energi

Viser til kommunen sitt ansvar i forhold til å gjennom planlegging innarbeide tiltak og verkemiddel for å sikre meir effektiv energibruk og meir miljøvenleg energiomlegging.

Samordna bustad, areal og transportplanlegging

Viser til statlege retningslinjer for samordna bustad, areal og transportplanlegging. Peikar på at utvikling av nye, større bustadområde må sjåast i samanheng med behovet for infrastruktur. Planlegginga skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform.

Støy

Viser til at retningslinje T-1442/2021 or behandling av støy i arealplanlegging skal leggjast til grunn i alt planarbeid.

Naturmangfald

Skriv at konsekvensane planendringa har for eventuell endra arealbruk skal vurderast etter naturmangfaldlova.

Medverknad

Skriv at det må leggjast til rette for god medverknad i planprosessen.

Kommentar:

Alle punkta i merknaden er vurdert og teke med under kap. 8 i planomtalen. Når det gjeld friluftsliv og strandsona, så legg reguleringsplanen opp til at dei gangvegane som er regulert i områdereguleringsplanen innanfor plangrensa skal opparbeidast. Dette vil forenkle tilkomst til nærtuområda og til strandsona, samt leggje til rette for ei vidare utvikling av turveg- nettet i området. Det er ingen areal som i dag er i bruk som leikeareal for born og unge som vert omdisponert. Det er lagt inn leikeplass i plankartet og rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av denne i føresegnene.

5. Fiskarlaget Vest, 12.11.2021

Skriv at dei ikkje kan sjå at det er tenkt endringar i tilknytning til sjø. Dei føreset difor at tiltak i området ikkje har negativ innverknad på fiskeområda i nærleiken.

Kommentar:

Det er ikkje gjort endringar i strandlinja eller områda i sjø i forhold til det som allereie er bygd i dag. Eksisterande kai og flytebrygge var i si tid planlagd til bruk m.a. for den nye barnehagen som var planlagd her, og ein hadde difor stort fokus på sikkerheit og tilgjenge då dei vart planlagd og bygd. I samband med kaien såg ein at det var behov for ein sikker platting og trapp ned til kaien slik at borna kunne stå trygt medan dei venta på å stige oppi ein båt. Ein ser i ettertid at denne plattingen og delvis kaien hamna litt utanfor føremåls grensene for kai i gjeldande reguleringsplan, og føremåls grensene er difor justert slik at tiltaka no ligg innanfor rett formål. Men det er altså ingen nye tiltak ned mot sjø eller i sjø.

6. Fiskeridirektoratet, 15.11.2021

Skriv at det ikkje er registrert fiskeriinteresser i sjøområdet som tilseier at detaljregulering vil medføre auka konfliktpotensial. Dei ynskjer å få planforslaget tilsend i samband med off. ettersyn.

Kommentar:

Dei vil få tilsend planforslaget på høyring.

7. Arvid Lilledal, 08.10.2021

Eigar av 14/279. Viser til at når han kjøpte eigedomen så var det opplyst at det skulle byggjast barnehage på tomta nærast eigedomen deira. Er oppteken av at dei ikkje skal miste utsikt og sol. Skriv at dei ikkje kan godta at det vert bygd høgare enn allereie godkjent kotehøgdi i eksisterande reguleringsplan.

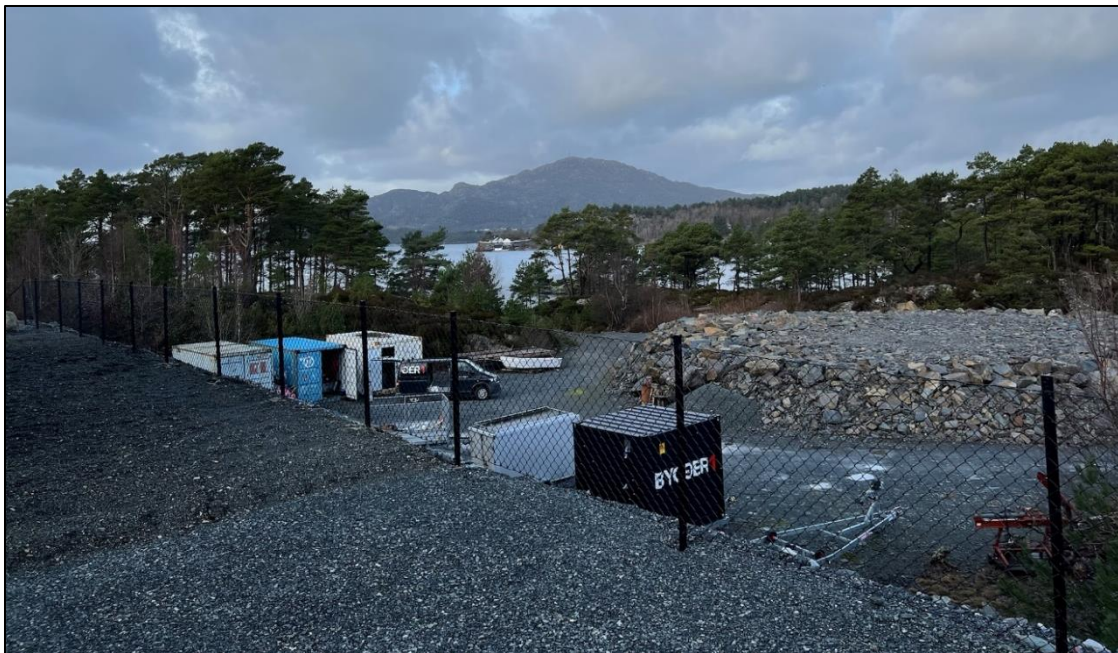
Kommentar:

Som Lilledal skriv, så var planen å byggje barnehage på tomta som ligg nærast hans eigedom. Ettersom åra har gått, så har grunnlaget for ny barnehage her falle bort, og ein ynskjer difor å utnytte tomta på ein annan måte.

Som Lilledal nemner i merknaden sin, så ynskjer ein å heve terrenget på området noko, slik at ein kan oppnå sjølvfall på leidningsnett for VA. I gjeldande reguleringsplan er det satt ei planeringshøgdi på +8,0 for barnehageområdet. Vidare er maks mønehøgdi på barnehagen satt til 8,5m. Barnehagen ville såleis maks. fått ei mønehøgdi på kote +16,5 moh. I ny plan vil ein legge opp til at overkant golv skal liggje på +10,5 for den bustadtomta som vert liggjande nærast 14/279 (tomt5). Maks mønehøgdi er satt til 8,5m målt frå overkant golv dersom det vert nytta saltak. For hus med flatt tak eller pulttak er maks gesimshøgdi 7,0m målt frå overkant golv. Dette er same maks. mønehøgdi som gjeld for frittliggjande bustader i områdere reguleringsplanen og i naboplanen som 14/279 er regulert i (reguleringsplan for Espeland-Grindheim, planID: 201106). Dersom det blir bygd bustad med saltak, vil denne altså kunne få ei mønehøgdi på maks. kote +19,0. Dersom det vert bygd med flatt tak eller med pulttak, vil mønehøgda maks. kome på kote 17,5 moh. Eksisterande bustad på 14/279 er plassert på ca. kote 12,0.

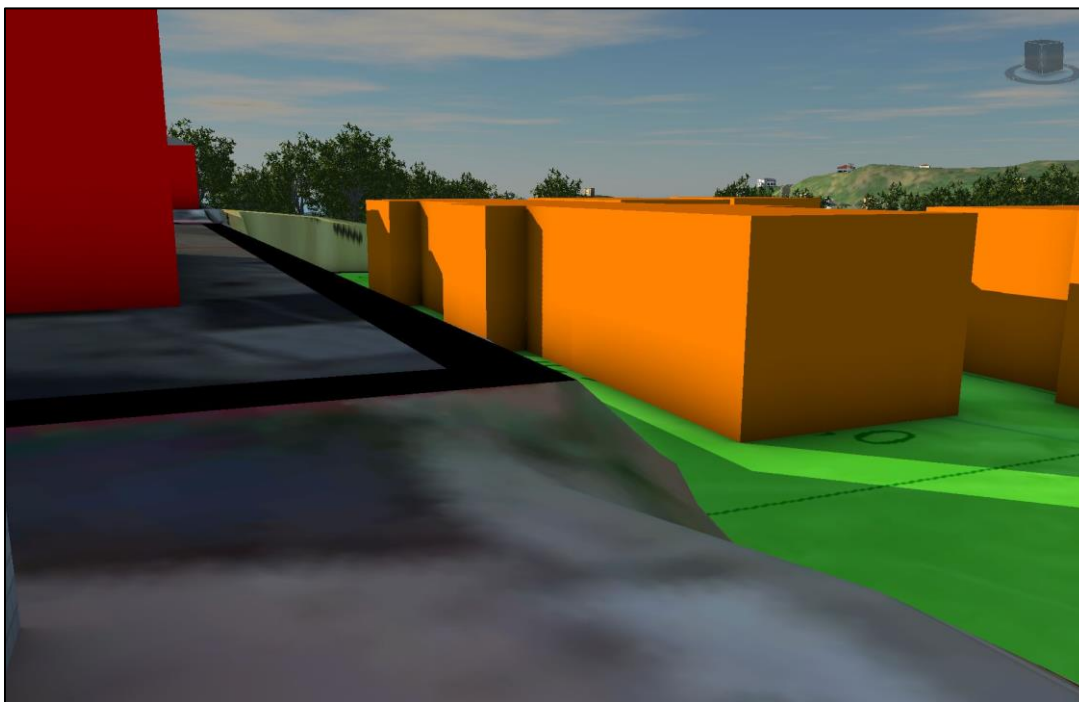
Bustaden på 14/279 har sin hovud- uteplass på sørvestsida av huset. Det er her det er ettermiddags- og kveldssol, så det er rimeleg å anta at dette er den mest brukte uteplassen. Stova er også vendt mot sørvest. Det er også ein uteplass som vender mot nordvest. Slik som situasjonen er i dag, så er det ikkje bygd noko på 14/265. Difor har ein fritt utsyn utover

Eikelandsosen og ser sjøen sjølv om det veks ein del vegetasjon i området ned mot sjø. Biletet nedanfor syner eksisterande utsikt frå grensa mellom 14/279 og 14/286.



Dagens utsikt. Biletet er teke i grensa mellom 14/279 og 14/286 i nordvestleg retning.

Det har derimot aldri vore planen at 14/265 ikkje skal byggjast ut, og gjeldande plan opnar som nemnt for at det kan førast opp ein barnehage i området og at tomte kan planerast på ca. kote +8,0. Barnehagen vart i si tid planlagd og teikna av JK Arkitektur, slik at ein har kunna bruke desse teikningane til å lage ein 3D- illustrasjon i 3D- programmet Autodesk Infraworks for å illustrere korleis utsikta ville endra seg dersom barnehagen hadde vorte realisert:



Illustrasjon av tidlegare planlagd barnehage på 14/265. Ein har plassert seg i grensa mellom 14/279 og 14/286 for å kunne samanlikne opp mot dagens utsikt og ny reguleringsplan.

Som ein ser av illustrasjonen ovanfor, så ville den planlagde barnehagen ført til at sjøutsikta frå uteplassen på nordvestsida av bustaden på 14/279 ville blitt redusert i høve til i dag. Den planlagde barnehagen hadde større samanhengande bygningsmasse som var plassert ganske tett opp mot eigedomsgrensa til bakanforliggjande tomter. Dette ville resultert i at heile sjøutsikta forsvann.

Ein har også laga ein tilsvarande illustrasjon med dei planeringshøgdena og bustadane som den nye planen opnar for. Ein gjer merksam på at type bustader, form og plassering på tomte er tilfeldig:



Illustrasjon som viser korleis området for einebustader kan bli sjåande ut etter utbygging.

Dersom ein samanliknar dagens situasjon med dei to illustrasjonane, så er det ikkje tvil om at utsikta frå 14/279 vert redusert når området vert bygd ut. Barnehagen var allereie planlagt og teikningar og illustrasjonar låg vedlagd den førre reguleringsplanen, så denne utbygginga har eigar av 14/279 vore klar over før dei kjøpte og bygde bustaden sin.

Sjølv om ein no legg opp til ein noko høgare planeringshøgde og mønehøgde enn det gjeldande reguleringsplan opnar for, så meiner vi at situasjonen uansett vert betre med einebustader kontra barnehage. Frå uteplassane til dei bakanforliggjande bustadane vil ein då kunne få sjøutsikt mellom dei nye bustadane. Dette var ikkje mogleg med den utbygginga som var planlagt på området dersom det skulle vorte nytta til barnehage, sjølv om planeringshøgda og mønehøgda for barnehagen var lågare. Ein meiner også det er større sannsyn for at dei bustadane som vert ført opp på dei nye tomtane vil bli trekt lenger vekk frå grensa mot naboamtane i sør, då dei truleg vil behalde ein del areal her til sørvendt hage og uteplass for å oppnå gode solforhold. Då oppnår ein meir luft mellom bygga og utsikta blir friare.

Sjølv om arealføremålet vert endra frå barnehage til bustader som kanskje blir litt høgare enn det barnehagen her ville blitt, så er det viktig å også tenke på at bustader medfører langt mindre trafikk og støy enn det ein barnehage ville gjort. Slik ein ser det vil dei nye bustadane bli ei naturleg utviding av det eksisterande bustadfeltet her.

Når det gjeld sol, så ligg det nye bustadområdet nord for det eksisterande. Bustaden på 14/279 har som nemnt sin uteplass på sørvestsida, og det er også her det er best soltilhøve. Ein ser ikkje at dei nye bustadane vil medføre konsekvensar for soltilhøva på 14/279.

7.0 OMTALE / KONSEKVENSAAR AV PLANFORSLAGET

Arealbruk (pbl § 12-5), arealoppgåve

Planområdet er totalt ca. 10,2 daa

Av det er:

1. Bygningar og anlegg (pbl. §12-5. Nr. 1)

Bustader – frittliggjande – småhus, BFS1-BFS3	4,3	daa
Bustader – konsentrert – småhus, BKS1	2,9	daa
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB	0,2	daa
Leikeplass, f_BLK	0,3	daa

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12.5. Nr. 2)

Køyreveg, o_SKV1, SKV2-SKV3	1,0	daa
Fortau, o_SF	0,1	daa
Gang-/sykkelveg, f_SGS1-3	0,2	daa
Annan veggrunn – teknisk anlegg, f_SVT	0,01	daa
Annan veggrunn – teknisk grøntareal, SVG1-SVG2	0,1	daa
Kai, SK	0,1	daa

3. Grøntstruktur (pbl. §12.5. Nr. 3)

Friområde, GF1	0,3	daa
----------------	-----	-----

4. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (pbl. §12-5 Nr. 5)

Landbruksformål, L1-4	0,5	daa
-----------------------	-----	-----

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. §12.5. Nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFS1	0,3	daa
--	-----	-----

6. Omsynssoner (pbl. §12-6)

Frisikt, H140_1-H140_4	0,1	daa
------------------------	-----	-----

SKILDRING AV PLANFORSLAGET

Det er utarbeidd ein illustrasjonsplan for nordre del av planområdet, som syner korleis ein ser føre seg ei utbygging i området (sjå også vedlegg 3). Planen syner tenkt plassering av bustader, tilkomstvegar, parkeringsplassar, leike- og uteareal m.m. Illustrasjonsplanen syner området i sin heilskap, og at parkeringsdekning og avstandar til leikeareal er stetta. Dette er berre eit utkast, og utbygging i område vil først bli fastsett i samband med ei eventuell

byggemelding. Det kan såleis koma endringar på vegføring, tal på einingar osv. før endeleg godkjenning.



Illustrasjonsplan av nordre del av planområdet.

BYGNINGAR OG ANLEGG

Bustader – frittliggjande- småhus, BFS1- BFS3

Innanfor BFS1 er det ein eksisterande einebustad som skal liggja som i dag. I tillegg kan det førast opp til saman 5 stk. frittliggjande einebustader med tilhøyrande tilkomstveggar og grøntanlegg innanfor BFS2-3. Bustadane kan ha husvære for utleige. Maksimalt tillate bygd areal, BYA, er 30 % inkl. garasje, biloppstillingsplassar, uthus o.l. Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga. Bygningar kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. For hus med saltak er maks mønehøgde 8,5m. Maks gesimshøgde er 6,5m. For hus med flatt tak eller pulttak er maks gesimshøgde 7,0m.

Ein har lagt inn ca. høgdeplassing for bustadane i plankartet. Desse høgdena kan avvikast med +/- 0,5m. Det er lagt opp til at terrenget skal hevast nokre meter i høve til i dag for å oppnå sjølvfall for VA- leidningane. Dette er ynskjeleg frå tiltakshavar si side, for å sleppe store investeringskostnader og vedlikehaldskostnader for framtidige bebuarar. Dette oppnår ein då for alle tomter med unntak av tomt1. Store delar av området er fylt opp ein del i dag, då tiltakshavar hadde store mengder massar tilgjengeleg i samband med utbygginga av eit naustområde med tilhøyrande småbåtanlegg lengre sør i Øyjordsvika. Det føreligg løyve for dette.



Biletet viser eksisterande fylling på 14/265.

Terrenget på nabotomtane i sør er også fylt opp, og desse har fått lov til å fylle heilt til grensa si og la fyllingsfoten gå inn på 14/265. Her vil ein altså tilbakefylle i samband med planeringa av tomtene innanfor reguleringsplanen.



Biletet viser bustaden på 14/286 og fyllingsfoten som går inn på 14/265.

Endeleg plassering, bygga si utforming, møneretning, avkøyrsløse og endeleg høgdeplassering skal fastsetjast nærare i byggemeldinga.

Bustader – konsentrerte småhus, BKS1

Det er sett av 1 område for konsentrerte bustader i planen. Innanfor området BKS1 kan det førast opp konsentrerte bustader (gruppert småhusbusetnad – frittliggjande eller i rekkje,

rekkehus og fleirmannsbustader) med tilhøyrande tilkomstveggar og grøntanlegg. Det kan etablerast maks. 8 bustadeiningar til saman.

Maksimalt tillate bygd areal, BYA, er 40% og gjeld samla utbygging innanfor området. Maks mønehøgda = 9,0 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga.

Ein har lagt inn ca. høgdeplassing for bustadane i plankartet. Desse høgdena kan avvikast med +/- 0,5m. Området innanfor BK1 er allereie grovplanert med overskotsmassar frå andre byggjeprojekt i nærleiken. Grovplaneringa er omsøkt og godkjent av Bømlo kommune (saksnr. D-310/21). I reguleringsplanen har ein heva høgda på den vestlegaste delen av tomta med 0,5m i høve til den planeringshøgda som er godkjend i gjeldande reguleringsplan. Dette er gjort for å oppnå betre tilpassing mot tilkomstvegen.



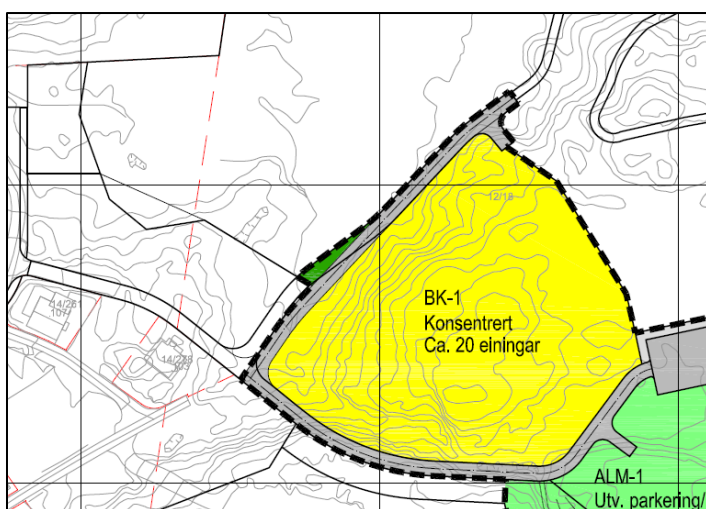
Biletet viser området BK1 som allereie er grovplanert med overskotsmassar frå eit større byggjeprojekt på Serklau..

Ein har vald å utvide bustadområdet BK1 (BK-2 i områdereguleringsplanen) ca. 5,0m lengre aust enn det som er avsett i områdereguleringsplanen. Dette resulterer i at noko areal som er avsett til køyreveg o_VEG-06 i områdereguleringsplanen forsvinn. Dette var også gjort i gjeldande detaljreguleringsplan med planID: 201301. Slik som dei godkjende planane ligg no, så er det ikkje samanhengande veg langs nordvestsida av BK-1 i områdereguleringsplanen.



Biletet viser korleis området BK1 er utvida i austleg retning, noko som har resultert i at det ikkje lenger er samanhengande veg (o_VEG-06) på nordvestsida av BK-1.

Ein har illustrert korleis ein tenkjer at vegen heller bør gå utanfor planområdet i plankartet. I samband med tekniske anlegg så har denne vegen vore diskutert. Den ligg nede ein dal og bør fyllast opp, men så ligg området nordvest for vegen og nord for BK-2 innanfor eit område som er satt av til «vern av kulturminne» i gjeldande områderegeringsplan, og ein får difor ikkje gå inn på det med ei fylling. Det mest praktiske er difor å flytte denne vegen inn på BK-1-feltet i områderegeringsplanen. Det er regulert til konsentrert busetnad på begge sider av vegen i områderegeringsplanen. Begge områda er eigd av Landmark Maskin AS, så det at ein vel å forskyve vegen, har ingen negative konsekvensar for nokon. Landmark Maskin AS har nyleg bedd om oppstartsmøte med Bømlo kommune for å få regulert dei resterande områda som dei eig her i Øyjordsvika. Dette omfattar altså BK-1 i områderegeringsplanen, og ein ser då føre seg å få ordna opp i dette og få regulert vegen slik som ein meiner er best og slik at den blir samanhengande.



Skisse som viser korleis ein tenkjer å leggje tilkomstvegen mellom BK-1 og BK-2 i områderegeringsplanen.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB

Det er sett av eit område for småbåtanlegg i planen (BSB). Innanfor dette området er det godkjend ei flytebrygge på 2x12m i dag, men sidan kaien på land er bygd noko større og lengre ut i sjø enn det som var omsøkt (sjå forklaring under kap.7.0 Kai), så er det ikkje lenger plass til ei så lang flytebrygge innanfor formåls grensene. Gjeldande føresegner seier at «Innanfor området for småbåtanlegg kan det etablerast flytebrygge. Maks storleik på flytebrygga er 4,5 x 12 m». Sidan det ikkje lenger er plass til ei så stor flytebrygge her, så har ein justert føresegnene slik at flytebrygga maks kan vere 15m² pluss landgang og maks breidde kan vere 2,5m. Ei slik flytebrygge er i tråd med føresegnene i kommuneplanen, og ein får då plass til å leggje brygga innanfor føremåls grensene for småbåtanlegg i sjø utan å måtta utvide dette området i forhold til gjeldande reguleringsplan. Sjå vedlagd prinsippsskisse.

Leikeplass, f BLK

Det er sett av eit område for leik som skal vere felles for dei nye bustadane innanfor planområdet. Leikeplassen ligg sentralt i bustadfeltet og ein har lagt inn i føresegnene at min. 100m² av det samla arealet som er avsett til leikeområde skal opparbeidast med sandkasse, minimum to leikeapparat, bord og benkar. Denne delen av området skal vera universelt utforma. Tilkomst til sandkasseleikeplass skal vera trinnfri og ikkje ha større stigning enn 1:20, maks 1:12 på kortare strekningar inn til 3m.

I §1.4.4 i føresegnene til kommuneplanen sin arealdel, står det at det skal setjast av attraktive areal for leikeplassar i detaljreguleringsplanar. Føresegnene i kommuneplanen slår vidare fast at det skal setjast av eit minsteareal på 50m² leikeareal pr. eining i område for einebustader og 25m² leikeareal per eining i område for konsentrert busetnad. Maksimal avstand frå bustad til leikeplass skal vere 200m.

Når det gjeld eksisterande einebustad innanfor BFS1 (14/266), så ligg denne tomta fråskild frå resten av planområdet, og vil difor ha andre leikeområde som ligg nærare og som det dermed blir meir naturleg å bruke. Dersom ein ser vekk i frå den eksisterande einebustaden som ligg innanfor BFS1, så er det lagt opp til at det kan etablerast 5 stk. einebustader og maks 8 konsentrerte bustadeiningar innanfor planområdet. Dette utgjer eit samla krav til 450m² leikeareal. Det området som er sett av til leikeareal i reguleringsplanen, har eit samla areal på 330m², altså 120m² mindre enn det kommuneplanen krev.

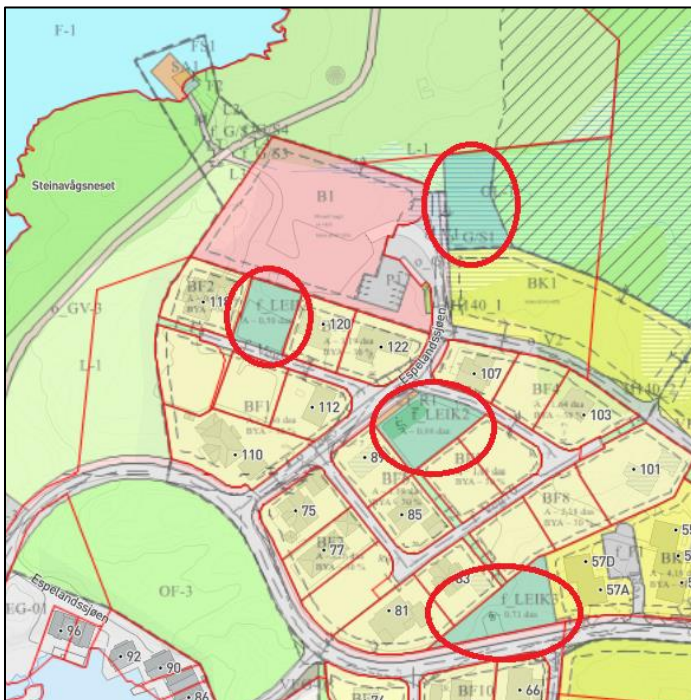
Som vist til i kap. 2.2, så er området her allereie regulert i ein områdereguleringsplan. I denne områdereguleringsplanen er det sett av fleire leikeareal i tilknytning til dei ulike bustadområda i området. I tillegg er det laga detaljreguleringsplan for nokre av bustadområda i områdereguleringsplanen, m.a. detaljreguleringsplan for Espeland – Grindheim med planID: 201106. I denne reguleringsplanen er det satt av 3 leikeareal, f_LEIK1, f_LEIK2 og f_LEIK3. Til saman utgjer desse eit samla leikeareal på ca. 500+660+710 = 1870m². I same plan er det lagt inn 27 einebustadtomtar og 10 konsentrerte bustader. Desse einingane utgjer då eit samla krav til 1600m² leikeareal dersom ein tek utgangspunkt i føresegnene til kommuneplanen. Det er då 170m² «for mykje» leikeareal i denne tilgrensande detaljreguleringsplanen. f_LEIK1, f_LEIK2 og f_LEIK3 ligg alle innanfor ein avstand på 200m frå dei planlagde bustadane innanfor BFS2, BFS3 og BKS1 i den nye reguleringsplanen.



Eksisterande leikeplass like sør for planområdet (f_LEIK2 i reguleringsplan for Espeland-Grindheim. planID: 201106).

Ein prøvde difor å argumentere ovanfor Bømlo kommune med at det er nok leikeareal totalt sett i bustadområdet for både eksisterande og nye einingar når den nye leikeplassen innanfor planområdet kjem på plass med sine 330m². Bømlo kommune peika då på at føresegnene i områdereguleringsplanen og detaljreguleringsplan for Espeland – Grindheim med planID: 201106 seier at det minimum skal etablerast 50m² leikeplass pr. ein bustad og pr. konsentrert bueining. Med 27 ein bustadtomter og 10 konsentrerte bustader utgjør dette eit samla krav til 1850m² leikeareal. Med dette kravet så er det altså berre 20m² «for mykje» i naboplanen. Bømlo kommune meinte difor at ein måtte sikre nok leikeareal for dei konsentrerte bustadeiningane innanfor BKS1 i den nye detaljreguleringsplanen, sjølv om det ikkje var lagt inn noko leikeareal eller tilsvarande rekkefølgekrav for desse einingane i den gjeldande reguleringsplanen. Her hadde ein fått lov til å vise til kringliggjande leikeareal og

mogleg opparbeiding av leikeområdet OL-1 som ligg like nord for BKS1. Dette området har eit areal på ca. 740m².



Utsnitt frå fonnakart som viser regulererte leikeplassar i nærleiken av planområdet. 3 av desse er allereie opparbeidd som leikeareal (f_LEIK1, f_LEIK2 og f_LEIK3). Området OL-1 lengst nord er ikkje opparbeidd enno, men planen er at det skal fungere som naturleikeplass for bustadane i feltet.

Kommunen meinte at ein måtte legge inn eit rekkefølgjekrav om opparbeiding av OL-1 i den nye reguleringsplanen, sjølv om denne ligg utanfor planområdet. Dette har ein gjort. Rekkefølgjekravet set inn først dersom det vert etablert meir enn 3 konsentrerte bustadeiningar innanfor BKS1, sidan f_BLK er stort nok til å dekkja behovet for 3 av dei konsentrerte bustadane i tillegg til dei 5 nye einebustadane innanfor BFS2-3. Fordi det ligg fleire andre opparbeidde leikeareal med leikeapparat, sandkasse og benker så nært opp til planområdet, så ynskjer ein at OL-1 skal kunne fungere meir som ein naturleikeplass, med t.d. slengtau, balansehinder, klatrenett eller liknande.

I tillegg til dei eksisterande leikeplassane, er det store grøntområde i umiddelbar nærleik til einebustadane. I skogen like nord for planområdet er det etablert ein lavvo og bord med sittebenker og flott utsikt utover sjøen. Det går ein eksisterande grusa gangveg frå planområdet bort til lavvoen.



Godkjend og etablert lavvo med sittegruppe i skogen like nord for planområdet.

Her er også ei bålpanne. Lavvoen er eigd av grunneigar, men kan leigast til ulike samlingar/ arrangement.

I skogsområdet her er det også satt opp ein gapahuk med fleire slenger og disser som heng frå trea og ulike balanseelement ved bruk av tau. Saman utgjer desse plassane fine naturleikeplassar for born og unge.



Eksisterende gapahuk og naturleikeplass.

I tillegg så skal Landmark Maskin AS snart i gong med ein detaljreguleringsplan for alle sine resterande utbyggingsområde innanfor områdereguleringsplanen (m.a. BK-1 i områdereguleringsplanen), så då vil det koma enno fleire nærleikeplassar i umiddelbar nærleik til planområdet. Ein har difor lagt inn i rekkefølgjekravet (§2.1) at leikeareal for bustadeiningar >3 stk. innanfor BKS1 alternativt kan opparbeidast innanfor BK-1 i områdereguleringsplan for bustadfelt Espeland – Grindheim (planID: 200701). Leikeplassen må i så fall inngå i detaljreguleringsplan for BK-1 først.

Totalt sett meiner ein altså at det er sett av tilstrekkeleg areal for leik for bustadane innanfor planområdet.

SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Køyreveg, o SKV1, SKV2-SKV3

Vegsystemet si utforming spelar ei avgjerande rolle for kvaliteten av eit bustadområde. Forhold som ivaretek trafikktryggleiken, er viktige ved prosjektering av vegsystemet. Vegane i detaljreguleringsplanen er laga med tanke på at ein ynskjer låg fart. Dette kjem av at området kjem til å verta mykje brukt av born og unge, og fordi desse ofte leikar i og i nærleiken av vegen.

O_SKV1 skal opparbeidast som offentleg veg i forlenginga av allereie eksisterande tilkomstveg. Regulert breidde er 5,0m, slik som både områdereguleringsplanen og gjeldande detaljreguleringsplan også legg opp til. Vegen vil få same vegprofil som den eksisterande tilkomstvegen som går fram til planområdet i dag. Vegen skal opparbeidast med einssidig fortau og fartsgrensa er tenkt satt til 30km/t. I tillegg er det lagt inn eit belte til annan veggrunn langs vegen i tråd med kommunale krav til veganlegg som skal overtakast av kommunen.



Biletet viser eksisterande køyreveg som i dag stoppar og går over til ein anleggsveg som går vidare ned til planområdet.

Køyreveg SKV2 og SKV3 er nye private vegar som skal opparbeidast i tråd med vegnormal HB-N100, som adkomstveg kategori A1, med regulert fartsgrense på 30 km/t og siktkrav i kryss på 4(3)m x 20m. Vegane er felles for tilgrensande eigedomar og dei som har vegrett. SKV2 er regulert til offentlig veg i gjeldande reguleringsplan, men ein ynskjer altså no at denne vert privat veg, då ein ikkje klarar å tilfredsstille alle krava som Bømlo kommune stiller for at dei skal overta vegen.

Alle vegar skal vere opne for ålmenn ferdsle (gåande og syklande).

Som nemnt så har ein i reguleringsplanen vald å utvide området for konsentrert bustad, BK1, noko sørover. Dette medfører ei justering av vegen sør for planområdet. Denne vegen er ikkje teken med i reguleringsplanen, men ein har illustrert ny vegtrasé i plankartet. Justeringa er gjort hovudsakleg av terrengmessige årsaker.

Fortau, o SF

Området SF skal nyttast til offentlig fortau, og skal vere opne for ålmenn ferdsle. Regulert breidde er 2,5m som synt i plankartet. Fortauet skal asfalterast og ha avvisande fortauskant mot eksisterande køyreveg. Fortauet er vidareført frå eksisterande plan, men fordi ein no har erstatta barnehagen med 5 einebustadtomtar og trafikken og talet på mjuke trafikkantar som naturleg ferdest langs denne delen av tilkomstvegen går betrakteleg ned, har ein fjerna rekkefølgekravet for opparbeiding av fortauet. Ein har difor lagt opp til at fortauet kan byggjast ved behov.

Gang- og sykkelveg, f SGS1-f SGS3

Ein har vidareført dei gangvegane som låg inne i områdereguleringsplanen og i den gjeldande reguleringsplanen i området. Det er no bygd ein gangveg frå det planerte området på 14/265 ned til den eksisterande kaien i dag (f_G/S3 i gjeldande reguleringsplan). Hensikta med denne gangvegen er å gje tilkomst til sjø og til den eksisterande kaien og flytebyggja her.



Eksisterende sti frå kaien opp til bustadområdet (f_SGS1 og f_SGS3).

For å oppnå betre stigningstilhøve og terrengtilpassing, samt å unngå at gangvegen kom i konflikt med ein bekk som renn ut i sjø her, så vart gangvegen lagt litt annleis i terrenget enn det den gjeldande reguleringsplanen legg opp til. Ein har difor tilpassa f_SGS3 til den gangvegen som er bygd her i den nye planen. Slik første del av gangvegen er bygd, så går den tvers gjennom to av dei planlagde bustadtomtane i den nye reguleringsplanen (tomt 1 og 3). Ein vil difor legge om denne delen av gangvegen (f_SGS1) slik at den vert liggjande mellom dei to tomtane i staden. Regulert breidde for f_SGS1 og f_SGS3 er 2,0m, og gangvegen kan opparbeidast med grus eller asfalt.

F_SGS2 er også vidareført frå områdeplanen, og denne gangvegen er ein del av eit større gangvegnett som ein ynskjer å få på plass slik at det vil vere mogleg å gå ei rundløype i nærområdet her. Regulert breidde for SGS2 er 3,0m, og gangvegen kan opparbeidast med grus eller asfalt. Maks stigning skal vere 5%. Dette er vidareført frå gjeldande reguleringsføresegner.

Ein har lagt inn i føresegnene at traseen for gangvegane i planen kan justerast dersom dette gjev betre stigningstilhøve og terrengtilpassing.

Annan veggrunn – teknisk anlegg, f_SVT

Området skal nyttast til plassering av bossdunkar på tømmedagen, samt postkassestativ. Arealet skal planerast, opparbeidast med fast dekke og vere lett tilgjengeleg for renovasjonsselskapet. Området skal ikkje nyttast til oppstilling av bilar eller andre ikkje godkjende mellombelse eller varige konstruksjonar.

Arealet er felles for bustadane innanfor planområdet.

Detaljutforming av området skal liggja ved tekniske planar og i tillegg godkjennast av Sunnhordland Interkommunale Miljøverk, SIM.

Annan veggrunn – grøntareal, o SVG1-o SVG4

Areal skal nyttast som grøntareal for vegane i planområdet. Områda kan nyttast til vegutviding, avkøyrslar, grøfter, skråningar og skjeringar.

Kai, SK

Området omfattar eksisterande kai. Denne kaien vart etablert i 2014, og var m.a. meint til å fungere som kai for den planlagde barnehagen innanfor området. Følgjande står under føremålet for kai i gjeldande detaljreguleringsplan:

Nærleik til sjø er viktig i drifta av barnehagen. Dei har stort fokus på dette og tilknytning til kystkulturen, og ynskjer å vidarebringe den til komande generasjonar. Breiflabben Barnehage disponerer båt i dag, men det er ynskjeleg å etablere ein kai med flytebrygge som vist på situasjonsplanen for å kunne ha båten i nærleiken av barnehagen. I området for kai kan det byggast ein liten plattung/kai slik at barnehageungane trygt kan stå og vente på tur til å gå ombord i båten. Det er svært viktig at kaien vert lagt til rette på ein slik måte at den er forsvarleg for barnehageborna å bruke til ombordstigning i båten. Det er også viktig for dei tilsette å vite at dei trygt kan ta med seg borna i båt utan å vere redd for at nokon skal falle i sjøen ved ombordstigning. Utbygginga vil krevje svært få terrenginngrep, og det er lagt inn i føresegnene at det ikkje skal sprengast i strandsona her. Kaien er tenkt bygd i tre og bryggja skal boltast fast. Utbygginga vil bidra til å gjerestrandsona meir tilgjengeleg og sikker for barnehageborna. Det vil også gjere det mogleg å få med seg born med funksjonshemming i båten.

På grunn av dette, så hadde ein sjølvsagt stort fokus på sikkerheit for borna som skulle bruke kaien og som skulle kome seg inn og ut av båtar her. Ein såg behov for ein sikker plattung og trapp ned til kaien slik at borna kunne stå trygt medan dei venta på å få kome om bord i båt.



Eksisterande kai innanfor planområdet. Kaien vart bygd i 2014.

Ein ser no at kaien inkl. plattung og trapp difor er bygd slik at den ligg delvis utanfor føremålsgransene for kai i gjeldande reguleringsplan og inn i området for småbåtanlegg i sjø

og vassdrag. Ein har difor justert føremåls grensene i den nye reguleringsplanen slik at heile kaien med plattung og trapp ligg innanfor føremåls grensene for kai. Men det er altså ingen nye tiltak ned mot sjø eller i sjø i forhold til det som allereie er bygd eller opna for i gjeldande reguleringsplan.

GRØNTSTRUKTUR

Friområde, GF1-GF2

I området kan det ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta området som friområde. Områda skal vere ålment tilgjengelege. Så langt råd er skal eksisterande terrengform og vegetasjon takast vare på. Det er ikkje tillate med snauhogst av området eller andre tiltak som kan hindre friluftinteressene. Det er tillate å opparbeide gang-/sykkelveg gjennom området som vist i plankartet (f_SGS3).

LANDBRUKS-/ NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

Landbruksformål, LL1-LL4

Områda LL1-LL4 skal fungere i sambruk mellom landbruk (skogbruk) og friluftinteressar. Det er ikkje tillate med snauhogst av området eller andre tiltak som kan hindre friluftinteressene. Det er tillate å opparbeide gang-/sykkelveg gjennom området som vist i plankartet (f_SGS1-f_SGS3) jf. §4.3.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Friluftsområde i sjø og vassdrag, FS1

Området FS1 skal vere fritt tilgjengeleg for allmenta og nyttast til sjø- og vassaktivitetar.

OMSYNSSONER

Frisikt, H140 1-H140 4

Innanfor denne sona må det vere tilfredsstillande sikt i kryss og avkøyrslar.

Vatn og avlaup

Det er laga ein overordna VA- plan som ligg vedlagd.

Spillvatn

Ein vil kople seg på det spillvassystemet som er etablert i samband med nabofeltet (ein driv på å prøver å få BVA til å overta dette). Eksisterande anlegg var dimensjonert for dagens reguleringsplan og endringa no er at det kjem 5 bustadhus i staden for ein barnehage med 3 avdelingar som då kunne huse 72 barnehageplassar med 12 tilsette. Avrunda etter personekvivalentvurderinga (pe) på wikipedia så reknar ein 0,2pe pr tilsett og barn, så då får ein at det er dimensjonert for ca. 17pe etter barnehagereguleringa. Same staden så reknar ein at det er 0,8pe pr person for bustadar. 17pe gir då i snitt ca. 4,5personar for dei 5 husa her og det vil vere nokså nære det reelle her. Vurderer det difor slik at dagens anlegg er dimensjonert for å ta denne endringa. Ein legg opp til sjølvfall for alle dei nye tomtane, med unntak av tomt 1 som må ha pumpe. Sjå vedlagt VA-plan. Ein reknar ikkje med at

kommunen vil overta denne delen av VA-grøftene, og ein legg opp til å ha grunn grøft med isolasjon på delar av grøfta.

Vatn

Ein vil kople seg på vassforsyninga som er etablert i samband med nabofeltet. På VA-planen så har ein prøvd å synleggjera kvar det er brannkummar i dag med raud firkant. Stor stipla raud runding er radius 100mm og som då syner branndekninga i dag. Vegtilkomsten skal vere god, så ein reknar branndekninga som god nok.

Overvatn

Overvatn blir slept til myr og sjø. Det går ein eksisterande bekk i nord og denne bekken blir ført inn i røyr i dag og bekken er ført i røyr ned til sjø (Ø=600mm). Ein ynskjer ikkje å ha røyr under bygg, så i samband med utbygginga her vil ein legge om overvassanlegget slik at det går i tomtegrense og veg.



Eksisterande bekk som delvis er lagt i røyr i dag.

Straum

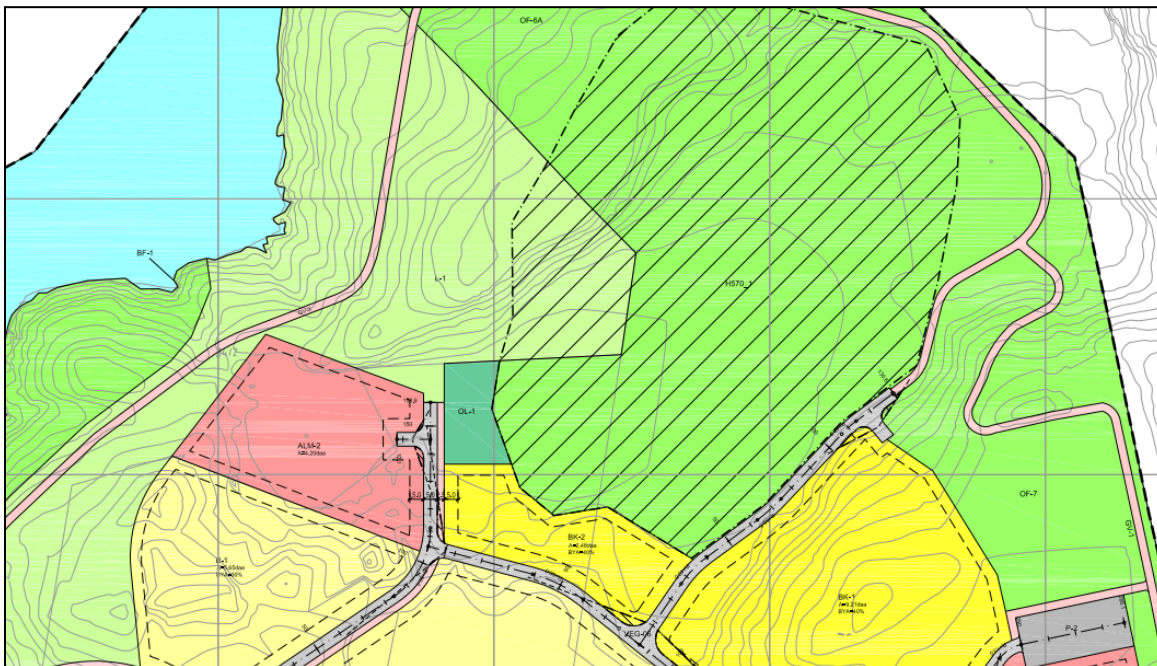
Straum i nærleiken.

8.0 PLANFAGLEGE VURDERINGAR

I dei følgjande temaa er verknader og konsekvensar av planforslaget vurdert. Ein viser også til planomtalen som vart utarbeidd i samband med områdereguleringsplanen for området.

8.1 Kulturlandskap og kulturminne

I områdereguleringsplanen ligg det eit automatisk freda kulturminne ca. 110m nord for BKS1 (BK-2 i områdereguleringsplanen). Kulturminnet er eit busetnads-/aktivitetsområde med kulturminneID: 14478-1. I områdereguleringsplanen er det lagt inn ei svært stor omsynssone kring kulturminnet (H570_1). Omsynssona som er brukt er H570 *Bevaring kulturmiljø*.



Utsnitt av områdereguleringsplanen, kor omsynssona H570_1 til kulturminnet er synt.

Når ein skulle detaljregulere området i 2013, fekk ein beskjed frå kommunen om å halda seg utanfor omsynssona i områdereguleringsplanen. Dette resulterte i at bustadområdet BK-2 fekk ein lite praktisk «knekk». Denne «knekk» gjorde at utbyggingsområdet her berre blei ca. 20m på det smalaste, noko som gjorde at tomta vart lite praktisk med omsyn på utbygging. Landmark Maskin AS, som no eig dette utbyggingsområdet, ba difor Gøtz AS som å hjelpe seg med å søkje om ei mindre endring jf. pbl. 12-14 for å få bort denne «knekk» i april 2021. Tilbakemeldinga frå Vestland Fylkeskommune var då at reguleringsendringa med justering av omsynssone H570 ikkje ville få vesentlege konsekvensar for framleis vern av den automatisk freda steinalderbuplassen med id. 144781. Dei hadde difor ingen merknader til reguleringsendringa, og den vart godkjent av Utval for areal- og samferdsel i Bømlo kommune den 01.09.2021, sak 64/21.

I samband med oppstartsmeldinga viser Vestland Fylkeskommune til at kartlegging av kulturminneinteressene i dei aktuelle areala allereie har blitt gjennomført ved arkeologisk registrering under arbeidet med områdereguleringsplanen. Ut i frå deira arkiv og resultatata etter den arkeologiske undersøkinga, kjenner dei ikkje til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i dei aktuelle areala som er omfatta av denne detaljreguleringa. Saka har også vore vurdert av bergens Sjøfartsmuseum, som heller ikkje hadde merknader.

Konklusjon:

Planen skal ikkje ha noko negativ konsekvens for kjende kulturminne og det er i føresegnene teke med at dersom det i samband med gravearbeid kjem fram automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar, må dette straks meldast til Hordaland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltningsstyremakt har vurdert funnet, jfr. lov om kulturminne av 1976 §8, andre ledd. Vestland fylkeskommune har vurdert området for å ha lågt potensiale for funn av hittil ikkje kjende kulturminne.

8.2 Samfunnsverknader

Endra arealbruk – frå barnehage til bustader

Det var i samband med områdereguleringsplanen at området for barnehage vart lagt inn i området (ALM-2). Dette området låg den gongen inne med bustadføre mål i kommuneplanen. Sidan området som no ligg inne med formål for barnehage opphøveleg var klarert for bustadbygging i kommuneplanen for Bømlo 2006-2018, meiner ein at det bør vere ein kurant sak å gå tilbake til denne arealbruken. Ei endring av gjeldande plan frå barnehage til bustad vil slik ein ser det vere meir i tråd med hovudformålet i overordna plan, som altså var å leggje til rette for bustadbygging. Slik som situasjonen er i dag, så er det allereie etablert ein barnehage i nærområdet (Espira). Denne er antatt å dekkje barnehagebehovet framover. I tilknytning til denne barnehagen er det også regulert inn moglegheit for vidare utviding av denne. Etter at områdereguleringsplanen var ferdig, har Espira utvida drifta si, noko som har gjort at grunnlaget for ein barnehage innanfor B1 fell bort. I tillegg er det i tilgrensande reguleringsplan (R-112) i aust regulert inn eit område med formålet «offentleg byggeområde» (o_Off.B1) etter at områdereguleringsplanen vart godkjend. Dette området ligg mellom eksisterande barnehage, skule, bustadområde, hestesportsanlegg og bedehus. Området er på ca. 27 daa, og er i dag ubyggd. Dvs. at dersom det i framtida skulle vise seg å bli behov for ein barnehage til i dette området, så er det reguleringsmessig disponibelt areal innanfor o_Off B1. Trafikkmessig er dette også vurdert til å vere ei vesentleg betre plassering for ein barnehage enn B1 i gjeldande plan, då det ikkje ligg i enden av eit område som vil generere trafikk gjennom eitt heilt bustadområde. Det er også etablert fortau langs hovudvegen i dette området.

Vidare har dette området vore brukt som velteplass, så det er allereie planert og delvis brukt til å mellomlagre massar på i dag. Området framstår difor ikkje som eit vakkert område. Ein unngår altså at delar av området vert liggjande som eit ope sår i terrenget fordi det ikkje er økonomisk forsvarleg å bygge det ut etter gjeldande reguleringsplan.

Kommunalt

I Bømlo kommune så ynskjer ein vekst og aktivitet. Føremålet med planen er å leggja til rette for utbygging og fortetting av bustader (frittliggjande og konsentrert). Bueiningane skal vere lettstelte og av ulik storleik for å kunne passe til fleire brukarar/målgrupper. Planen vektlegg trivsel, gode oppveksthøve for born og unge, og trafikktryggleik.

Ein legg opp til at kommunen skal overta hovudvegen som leier inn til planområdet, o_SKV1. Denne skal etablerast med fortau. Vidare legg ein opp til å kople seg på det eksisterande VA- anlegget i området. Dette skal også overtakast av kommunen.

Lokalt

Tiltaket vil føre til auka aktivitet i området, og med det meir bruk av infrastrukturen og området generelt i forhold til dagens situasjon. Krysset inn mot fv.542 vart utbetra i samband med bygginga av Moster skule for nokre år sidan, og er difor i god nok stand til å ta den trafikkauken som utbygginga vil føre med seg. Samanlikna med gjeldande reguleringsplan, så vil det at ein erstattar barnehagen med 5 einbustadtomt, gjere at trafikken inn til området vert vesentleg mindre enn om det skulle koma ein barnehage her. Dette er positivt for bebuarane i området.

Planen legg opp til å sikre tilgjenge til/ bruk av friområde og grøntområde i nærområdet.

Konsekvensar for naboar

Bustadane vil verta av same art som er i området frå før. Det området som i gjeldande reguleringsplan er sett av til barnehageformål, er satt til å ha ei planeringshøgde på ca. kote +8,0 i plankartet. Vidare opnar føresegnene for at barnehagen kan ha ei mønehøgde på 8,5m.

I ny plan ynskjer ein å heve området noko for å oppnå sjølvfall for VA- leidningane. Ca. høgdeplassing for bustader innanfor BFS2 og BFS3 ligg no ein stad mellom ca. kote +9,5 og +11,0, men dette er høgde for ferdig planert golv. Dvs. at planeringshøgda normalt sett ligg ca. 0,3m under dette igjen. Nye føresegner opnar for at frittliggjande bustader med saltak kan ha ei maks. mønehøgda på 8,5m. For frittliggjande bustader med flatt tak eller pulttak, er maks. gesimshøgda sett til 7,0m. Nye bustader vil altså verta liggjande noko høgare i terrenget enn det barnehagen ville gjort, men samstundes er det no snakk om ein meir «oppdelt» og mindre massiv bygningsmasse enn det barnehagen ville blitt. Dette gir meir «luft» og gjer det enklare for bakanforliggjande bustader å sjå forbi og mellom bustadane. Viser til 3D- illustrasjonar under pkt. 6.0 under merknad nr. 7 for nærare forklaring. Dei nye bustadane vil koma på nordsida av dei eksisterande. Dei næraste eksisterande bustadane har sine hovud- uteplassar på sørvestsida, då det er her dei har ettermiddagssola si. Dei nye bustadane vil ikkje endre på dette.

For konsentrerte bustader innanfor BKS1 er maks mønehøgda sett til 9,5m målt frå ferdig golv. Dette er vidareført frå gjeldande reguleringsplan. Også her er det lagt inn ca. høgder for overkant golv i plankartet. Desse høgdene er stort sett vidareført frå det som er godkjend i reguleringsendringa, som vart godkjent av Utval for areal- og samferdsel den 01.09.2021, sak 64/21, med unntak av den vestlegaste delen av tomta. Her har ein justert opp høgda med 0,5m for å få ei betre tilpassing inn mot tilkomstvegen og mellom tomtane her.

Ein ser det som positivt for naboane at den arealbruken ein no legg opp til vil generere vesentleg mindre trafikk gjennom eksisterande bustadområde enn det ein barnehage her ville gjort. Sjå pkt. 8.3. Endringa vil også vere positiv i forhold til støy. Det vert dessutan sett på som positivt for naboane her at dette området som i dag ligg som eit ope «sår» i terrenget vert utvikla og ferdigstilt, og at området ned mot sjø og mot tilgrensande friområde vert meir tilgjengeleg ved at ein no etablerer gangvegane her.

Konklusjon:

Samfunnsmessig er det ingen negative konsekvensar. Ein ser det som positivt at fleire vil kunne bruke det attraktive området når utbygginga er ferdig og meiner området har mange gode kvalitetar som gjer at det eignar seg særst godt som bustadområde. Dei nye bustadane vil gjere at utsikta for bakanforliggjande bustader vert noko redusert i forhold til i dag, men i forhold til den planlagde barnehagen så vil det ikkje bli store endringar. Bustadane vil kunna koma noko høgare i terrenget enn barnehagen, men det vil bli betre moglegheiter til å sjå mellom og forbi bustadane. Endringa vil vere positiv for naboane mtp. trafikktryggleik og støy.

8.3 Transport

Bil

Den planlagde utbygginga vil medføre noko auka biltrafikk samanlikna med i dag, men dersom ein samanliknar med den aktiviteten ein barnehage her ville medført, så vil det nye planforslaget redusere potensiell biltrafikk gjennom bustadområdet her vesentleg. Gjeldande plan opnar for ein barnehage med plass til ca. 72 born og 12 tilsette. Med to turar pr. born og tilsett så ville barnehagen potensielt medført ein auke i ÅDT på 168 på kvardagar. No er det rimeleg å anta at ein del av borna ville vore søsken og at nokre av dei bur i gå-avstand og dermed ikkje vill brukt bil. Dette talet er nok difor ikkje heilt reelt, men til samanlikning så reknar Statens vegvesen at kvar bustad genererer 3,5 bilturar i døgeret (variasjonsområde 2,5-5,0). 5 bustader vil difor generere ein stad mellom 17,5 – 25 bilturar i døgeret. Det er

difor rimeleg å anta at endringa medfører langt mindre trafikk gjennom eksisterande bustadområde enn det gjeldande reguleringsplan legg opp til.

Tilkomstvegane til planområdet og krysset inn mot fv.542 er gode nok til å ta den belastninga som er venta at planen vil gje i form av biltrafikk. Nye køyreveggar vil opparbeidast i tråd med Statens vegvesen sin vegnormal og det er lagt inn siktsoner i alle kryss/ avkøyrslar i planen.

Gang- og sykkelveg

Det er i reguleringsplanen lagt inn fortau langs o_SKV1, noko som også er i tråd med områdereguleringsplanen. Dette er ei vidareføring av eksisterande fortau som går langs eksisterande køyreveg i dag. Ein har også lagt inn gangvegen som allereie er etablert i området ned mot eksisterande kai og flytebrygge i strandlinja (f_SGS1 og f_SGS3). Denne gangvegen sikrar ålmenta tilgjenge til sjø. Ein har også vidareført ein gang-/sykkelveg (f_SGS2) som ligg inne i områdereguleringsplanen, og som inngår i ein lengre samanhengande framtidig turveg.

Buss

Det er ikkje venta at den planlagde utbygginga vil medføre konsekvensar for kollektivtransporten.

Båt

Det er allereie godkjend ei flytebryggje på 4,5x12m i tilknytning til den eksisterande kaien her. Denne flytebrygga har vore lagt ut tidlegare, men vart øydelagd i ein storm. Planen er å erstatte den med ei ny. Som ein har forklart under pkt. 7.0 – *Småbåtanlegg i sjø og vassdrag og kai*, så er det ikkje plass til ei så stor flytebrygge innanfor føremålsgrensene for småbåtanlegg i sjø lenger. I føresegnene har ein difor redusert den tillatne storleiken for flytebrygga her. Sjølv om kaien og flytebrygga her er privat, så er tanken at dei skal kunne brukast til av/på- stiging til båt av bebuarane innanfor planområdet.

Støy

Den trafikkauken som utbygginga vil føre med seg, vil vere av same art som den trafikken som er i området i dag. Auken vil hovudsakeleg koma frå småbilar og småbåtar, og omfanget vil ikkje verta så stort at det vert problematisk. Samanlikna med gjeldande reguleringsplan, så vil bustadane generere mindre støy enn det ein barnehage her ville gjort.

Trafikktryggleik

Alle køyreveggar er planlagt i tråd med Statens vegvesen sin vegnormal N100, og det er lagt inn tilfredsstillande siktsoner i alle kryss og avkøyrslar. Vegane i detaljreguleringsplanen er regulert med tanke på at ein ynskjer låg fart. I forlenginga av eksisterande offentleg veg har ein også lagt inn fortau. I føresegnene har ein lagt inn at det skal vere avvisande fortauskant inn mot køyreveg. Dette vil bidra til å auka tryggleiken for både bilistar og mjuke trafikkantar. I den nye planen erstattar ein den regulerte barnehagen som kan etablerast med potensielt 72 barnehageplassar med 6 bustadeiningar. Dette gjer at den potensielle trafikkmengda som må køyre gjennom det eksisterande bustadfeltet vert sterkt redusert.

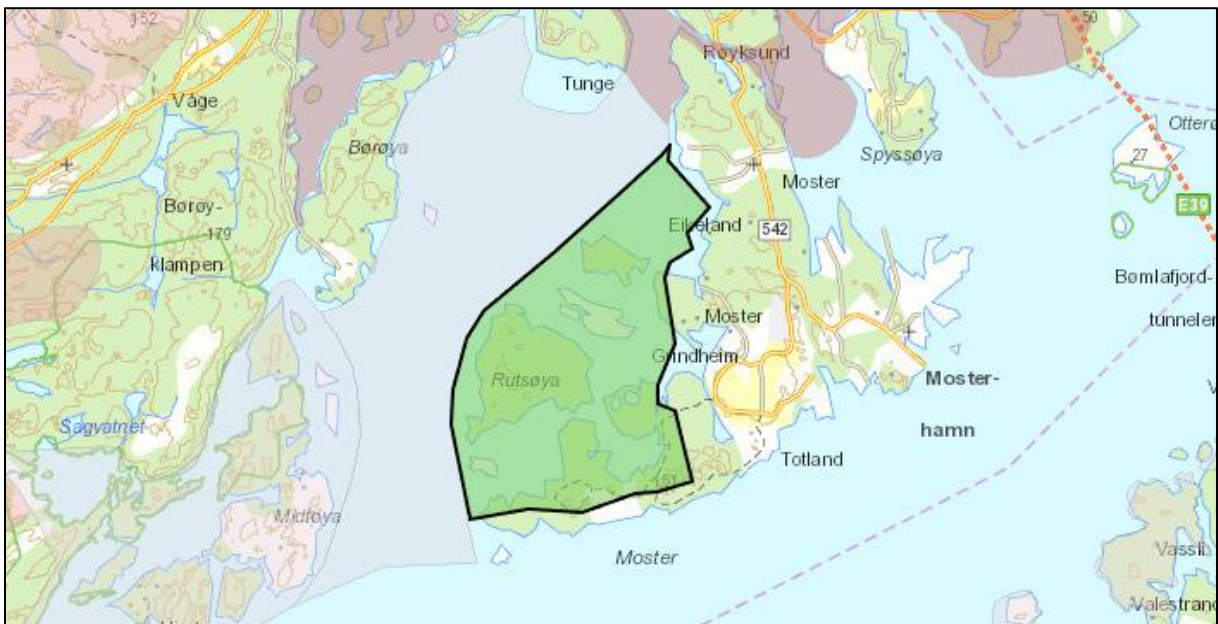
Konklusjon:

Planen legg opp til gode trafikksikringstiltak og generelt så reduserer ein potensiell trafikkmengd i området ved å omregulere frå barnehage til bustader. Det er ikkje registrert støyproblem i området.

8.4 Friluftsliv

Friluftsliv er viktig for god helse og trivsel. I 2016 vart stortingsmelding 18 om friluftsliv godkjend i Statsråd. Hovudføremålet 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.

Sjølve planområdet er i stor grad prega av terrenginngrep i dag og omfattar ingen registrerte friluftsområde eller grøne interesser som er i konflikt med nasjonal, regional eller lokal verdi for friluftslivet. Noko vest for planområdet, i sjø, er det derimot registrert eit viktig friluftsområde; *Rutsøy*, jf. Naturbase.



Biletet viser det kartlagde friluftsområdet Rutsøy. Kjelde: Naturbase.

Rutsøy	
ID	FK00006784
Områdetype	Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag
Områdeverdi	Viktig friluftslivsområde
Kommunennummer	4613
Kommunenavn	Bømlo
Områdebeskrivelse	
Kartleggingsår	2007
Brukerfrekvens	-
Regionale og nasjonale brukere	Nesten aldri
Opphav	Kartlagt etter Handbok 25-2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder, men forenkla og tilpassa regionalt nivå.
Opplevelseskvaliteter	Ganske mange
Symbolverdi	Middels
Lydmiljø	-
Funksjon	-
Egnethet	Middels
Tilrettelegging	Middels tilrettelagt
Kunnskapsverdier	-
Inngrep	Ganske inngrepsfritt
Potensiell bruk	Ganske stor
Tilgjengelighet	Middels
Utstrekning	-
Areal fra kartobjekt (daa)	8 857,6

Faktaark, Rutsøy friluftsområde. Kjelde: Naturbase.

I dei nye planretningslinjene for strandsona (2021) er det i pkt. 6.2 som omhandlar friluftsliv, vist til at «*moglegheitene for ålment friluftsliv basert på ferdsle med båt, til fots og på sykkel, opphald på strand og bading, bør tryggast og forbeholdt. Det bør leggjast stor vekt på å oppretthalde og forbetre tilgjengelegheita til strandsona frå landsida og sjøsida, i tillegg til moglegheita for å ferdest og opphalde seg langs sjøen*».

I planen legg ein til rette for at det skal etablerast gang-/sykkelvegar som vil forenkla tilkomst til strandsona og til tilgrensande nærturområde. Desse områda er fine område for born som likar å leike i naturen. I skogen her har det også vore laga til refleksløype for born og familiar.

I tillegg er det ein eksisterande kai innanfor planområdet, kor det også er lagt opp til at det kan etablerast ei flytebrygge. Sjølv om dette er eit privateigd anlegg, så er grunneigar her open for at folk skal kunne legge til her med båt og plukke opp eller sette av folk som bur i området. På den måten vil kaianlegget og flytebryggja her bidra til å gjere det enklare for bebuarane her å utøve friluftsliv til sjøs.

Konklusjon:

Samla sett vil planen bidra til å sikre betre tilgjenge til friluftsliv, både for buande i området og ålmenta generelt, enn det som er i dag. Ein kan ikkje sjå at planen vil koma i vesentleg konflikt med andre interesser i område, verken på land eller i sjø. Ut i frå dette ser ein planen som positiv for friluftslivet.

8.5 Naturmiljø og naturmangfaldslova

Biologisk mangfald

I samband med planarbeidet er det gjort søk i ulike databasar for å finne ut om det kan vere truga/raudelista artar eller lokalitetar innanfor eller i nærleiken av planområdet. Det er ikkje gjort slike funn. Naturleg vegetasjon i planområdet er furuskog med innslag av lauvtre. Dette er vanlege artar i Bømlo kommune.



Typisk vegetasjon i området ned mot sjø som har vegetasjon i dag.

Som nemnt i kap. 3.5, så er det ei større myr nordaust for planområdet. Ein har lagt inn i føresegnene at det ikkje må gjerast tiltak innanfor planområdet som kan medføre uheldige endringar for avrenninga frå den resterande delen av myra. Avrenningstilhøva skal dokumenterast både før og etter utbygging i samband med byggjemelding for tiltak innanfor område kor tiltak potensielt kan medføre konsekvensar for avrenninga frå myra. Viser elles til kommentar under merknad frå NVE under kap. 6.0.



Bilete av vegetasjon som veks i myra som ligg nordaust for planområdet.

Geologi

Bergartane i planområdet er vanleg å finna i Bømlo kommune og fleire andre stadar i Noreg. Planen omfattar ingen område med krav til geologisk vern eller bergartar av særskild interesse. Det er heller ikkje registrert skred-/rasfare eller andre farar som kan vere knytt til geologi i området. Store delar av planområdet har fungert som velteplass for stein, og er allereie planert og grusa. Det er ikkje registrert radon i grunnen, men Arealis viser høg aktsemdgrad i søraustre del av planområdet. Dette gjeld også for gnr/bnr 14/266. Elles er aktsemdgraden sett til «usikker». Ein bør føreta radonmåling i området for å avdekke om det faktisk er problem med radon i dette området. Elles skal nye bygg radonsikrast ihht. gjeldande forskrifter.

Landbruk - skogbruk

Området er ikkje nytta korkje til skogbruk eller landbruk. I nordvestre del er det noko skog med høg/særs høg bonitet ned mot sjøen i vest. I områdereguleringsplanen er dette området sett av til landbruksområde (L-1). I føresegnene til områdereguleringsplanen og i gjeldande detaljreguleringsplan står det at «området skal fungere i sambruk mellom landbruk (skogbruk) og friluftinteressar. Det er ikkje tillate med snauhogst eller andre tiltak som kan hindre friluftinteressene». Desse føresegnene vert vidareført i ny detaljreguleringsplan. Lenger sør er det open skrin fastmark. I nordaust er det myr. Gnr/bnr 14/266 er bebyggd.

Konklusjon:

Utbygging vil alltid ha negative konsekvensar for naturen. Området er vurdert opp mot naturmangfaldlova §7-12, og utbygging av området vert ikkje rekna til å medføre vesentleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet i området. Planen vil heller ikkje koma i konflikt med areal som er eigna for jordbruk eller skogbruk.

8.6 Landskap

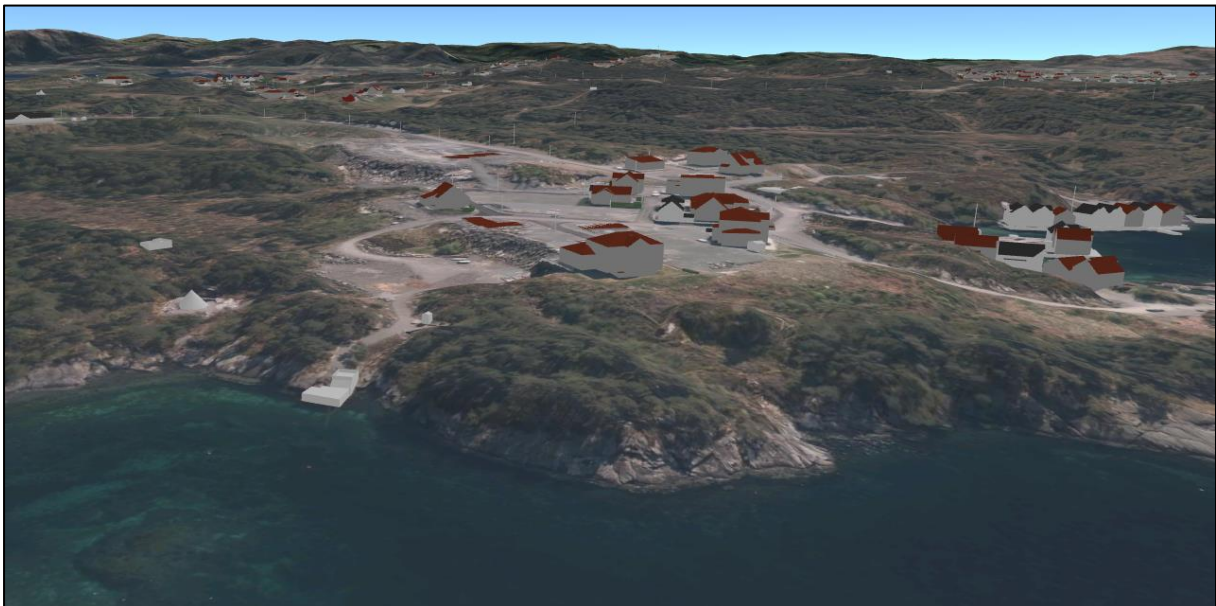
Landskapsvurdering

I Naturbase ligg området innanfor eit område med landskapstype *beskytta indre småkupert kystslette (KS-9)*. Denne landskapstypen omfattar landskap på den indre delen av kystsletta, ofte på innsida av større øyar eller i kystslette innover mot fjordane som i større grad er skjerma for bølge- og vindeksponering frå ope hav.

Området har ingen spesielle eller særeigne landskapstrekk som bør vernast eller takast spesielt vare på etter vår vurdering. Områda innanfor planområdet som er ynskjeleg å bygge ut, er stort sett allereie planert, utbygd eller prega av landskapsinngrep frå før. Nye bygg vil kunne påverke landskapet noko med tanke på nær- og fjerneffekt av nye bygg og fasadar, men samla sett reknar ein konsekvensane for landskapet som små.

Visuelle inngrep og vurdering av byggjehøgder i høve til landskapet

Området ligg til sjø, og er dermed synleg derfrå. Dette gjeld både den nordlege delen av planområdet, samt ein bustadtomta i sør (14/266).

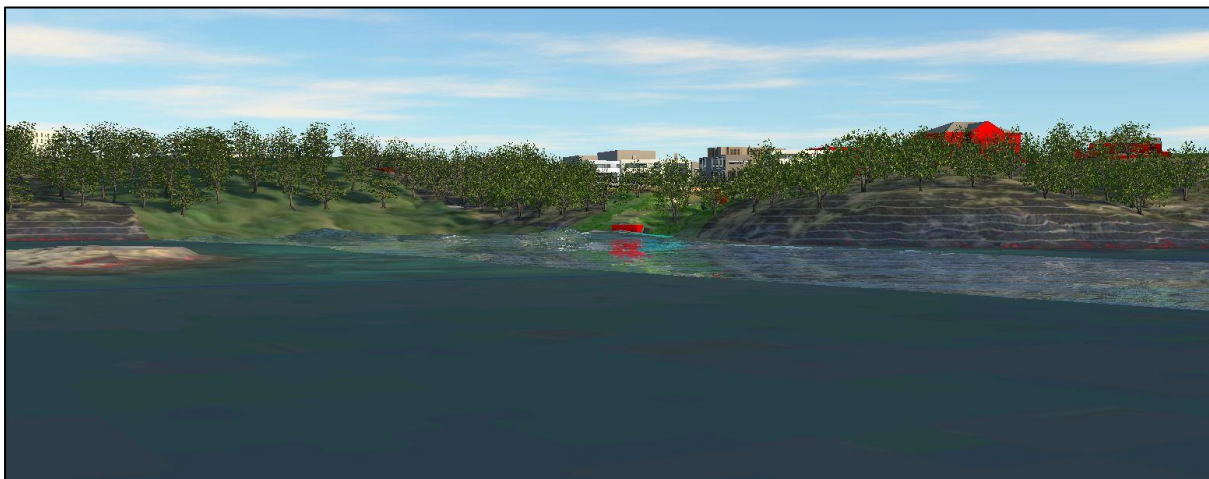


Flyfoto i 3D av nordleg del av området, sett mot søraust (kjelde: 3d.kommunekart.com).

Då områdereguleringsplanen vart laga, la ein bevisst områda med høgast utnytting i den sentrale delen av planområdet. Områda nærare sjø og opp mot høgdena i feltet har lågare utnyttingsgrad. Utnyttingsgraden som er nytta på ein bustadfeltet like sør for planområdet, er vidareført til BFS2-3 (30%). Utnyttingsgraden for BFS1 og BKS1 er vidareført frå gjeldande reguleringsplan. Føresegnene angir bygningane sitt tillate volum og gjev føringar for utforming. Gjennom desse føresegnene er det ei målsetting at området til slutt står fram som

eit godt bustadområde, med estetiske kvalitetar som vidarefører eksisterande byggjeskikk i området og ivaretek området sine landskapstrekk.

Ved hjelp av 3D- visualiseringsprogrammet Autodesk Infracore, har ein laga ein illustrasjon som viser korleis området kan bli sjåande ut frå sjø etter utbygging i tråd med ny reguleringsplan. Eksisterande bygg og anlegg er vist med raudt, men pga. noko feilkoding i kartfilene så er det ikkje alle eksisterande bygg som er koda rett, så desse har ein då måtta generere manuelt i 3D- programmet for å få eit rettare inntrykk. Dette har resultert i at nokre av dei eksisterande bygga også er vist med grå/kvit farge i illustrasjonane.



3D- illustrasjon som viser området sett frå sjø etter planlagd utbygging.

Til samanlikning, har ein også laga ein illustrasjon som viser 14/265 bygd ut med barnehage, slik gjeldande reguleringsplan opnar for. Den planlagde barnehagen er vist med oransje farge.



3D- illustrasjon som viser området sett frå sjø etter bygging etter gjeldande reguleringsplan.

Som ein ser av illustrasjonane, så er det eksisterande bustader som både ligg høgare i terrenget og nærare sjøen enn det dei nye bustadane vil gjere. Vår vurdering er at den planlagde utbygginga vil bli ei naturleg utviding av allereie eksisterande byggjefelt i området, og at dei byggjehøgdedene som den nye reguleringsplanen legg opp til ikkje medfører uheldig påverknad på landskapet.

Fysiske inngrep

Dei største inngrepa vil koma i samband med etablering av køyreveggar (fyllingar og skjeringar) og ferdigplanering av bustadtomtane. No er einebustadtomta på 14/266 bygd ut, og 14/265 består i stor grad av tilkøyrdde massar og har vore brukt til lagring av massar ein periode. Her ynskjer ein å heve terrenget noko, slik at ein oppnår sjølvfall for VA-leidningane.

14/187 og den delen av 12/18 som inngår i BKS1 er også fylt opp og grovplanert. Det vart gjeve løyve til dette 09.07.2021 (saksnr. D-310/21).

Det skal ikkje gjerast nye fysiske inngrep i området ned mot sjø i høve til det som allereie er etablert der.

Størsteparten av området er altså prega av fysiske inngrep frå før, og ein ser det som positivt at området no skal byggjast ut med bustader og etterpå då vil framstå finare og meir heilskapleg.

8.7 Universell utforming

Universell utforming handlar om at alle skal ha dei same moglegheitene, i denne samanhengen forstått som tilgjenge til å bruke dei fysiske omgjevnadene. Krav om universell utforming er nedfelt i plan- og bygningslova. Det skal generelt leggjast vekt på universell utforming av delar av leikeområdet og parkering/ tilkomst innanfor planområdet.

8.8 Born og unge sine interesser

Det er sett av eit område for leik som skal vere felles for dei nye bustadane innanfor planområdet. Leikeplassen ligg sentralt i bustadfeltet og ein har lagt inn i føresegnene at min. 100m² av det samla arealet som er avsett til leikeområde skal opparbeidast med sandkasse, minimum to leikeapparat, bord og benkar. Denne delen av området skal vera universelt utforma. Tilkomst til sandkasseleikeplass skal vera trinnfri og ikkje ha større stigning enn 1:20, maks 1:12 på kortare strekkingar inn til 3m. I tillegg er det lagt inn rekkefølgjekrav som seier at før det kan gjevast bruksløyve for meir enn 3 bustadeiningar innanfor BKS1, skal leikeområdet OL-1 i områderegeringsplan for bustadfelt Espeland – Grindheim (planID: 200701) opparbeidast. Leikeplassen kan opparbeidast som naturleikeplass med t.d. slengtau, balansehinder, klatrenett eller liknande. Alternativt kan kravet til leikeareal for bustadeiningar > 3 stk. innanfor BKS1 opparbeidast innanfor BK-1 i områderegeringsplan for bustadfelt Espeland – Grindheim (planID: 200701). Leikeplassen må i så fall inngå i detaljreguleringsplan for BK-1 først. Viser elles til kap. 7.0 *Leikeplass* for vurdering av storleik og tal på leikeplassar.

I tillegg til dei eksisterande opparbeidde leikeplassane, f_BLK og OL-1, så er det store friområde i umiddelbar nærleik. Her finn ein også ein lavvo og ein gapahuk som inviterer til frileik i naturlege omgjevnader. Det er også lagt opp til at det skal etablerast fleire gangveggar gjennom friluftsområdet som gjer det enklare å gå turar i området.

Vidare sikrar ein tilkomst til sjø, og gjer området meir tilgjengeleg for alle brukarar. Den eksisterande kaien innanfor føremålet SK vart bygd med tanke på at dei borna som skulle gå i den regulerte barnehagen skulle kunne bruke den, så løysingane er solide og trygge med tanke på at born og unge skal kunne kome seg ut og inn av båtar her.

Ein har også lagt vekt på å få til gode trafikkløysingar i bustadfeltet, og det er positivt for born og unge at trafikkmengda gjennom bustadområdet vert redusert ved at området på 14/265 no vert regulert til einebustader i staden for barnehage. Viser til kap. 8.3 for meir om dette. Totalt sett meiner vi at born og unge sine interesser er godt ivareteke i reguleringsplanen.

Det er kort avstand frå bustadområdet til barnehage, kombinert barne- og ungdomsskule og idrettsanlegg (ca. 750m), og skulevegen er tilrettelagd med fortau heile vegen. Det er god kapasitet både i barnehage i nærleiken og på skulen.

8.9 Strandsona

Landskapsform/topografi

Planområdet har eit kystprega landskap. Områda lengst ned mot sjø består stort sett av svaberg, og stadvis er det bratt å vanskeleg å ta seg fram. Det er sparsamt med vegetasjon i desse områda. Området i strandsona har typisk kystvegetasjon som er vanleg å finne på Bømlo, med klar dominans av røsslyng i feltsjikt, spreidd førekomst av einer i busksjikt, og hovudsakleg furu og enkelte lauvtre i tresjikt. Det renn ein bekk ut i sjø like sør for den eksisterande trekaien.



Biletet viser topografien i strandsona.

Urørt strandsone og inngrep

Strandsona er området innan 100 meter frå kystlina målt i horisontalplanet. Med bygningspåverka kystlinje meines at det finst bygningar i strandsona. I følgje SSB er 53,9 % av kystlina frå Halden til og med Hordaland bygningspåverka. For Hordaland er andelen bygningspåverka strandsone ca. 36%.

Strandlinja i planområdet er omlag 30m lang. Strandsona nord for Øyordsvika og bort til Færavågen er stort sett urørt, men innanfor planområdet er det ein eksisterande kai som vart bygd i 2014. Dette har medført inngrep i ca. 8,2m strandlinje innanfor planområdet.



Eksisterande kai på 14/2.

I gjeldande reguleringsplan var det lagt inn eit område for kai og småbåtanlegg her, og intensjonen med dette i førre planprosess var at det skulle kunna byggjast ein kai med ei større flytebyggje i tilknytning til den planlagde barnehagen som skulle ligge i området. I planomtalen for gjeldande reguleringsplan stod det: *«Det er svært viktig at kaien vert lagt til rette på ein slik måte at den er forsvarleg for barnehageborna å bruke til ombordstigning i båten. Terrenginngrepa vil som nemnt verta minimale, då flytebyggja skal boltast i fjell»*. Diverre var kaiformålet som var satt av i gjeldande plan litt for lite til at ein kunne lage ein trygg kai som skulle kunne nyttast av born heilt ned i 2-årsalderen, så kaien vart bygd slik at den stikk noko utanfor føremålsgransene for kai i gjeldande plan. Nedre del av kaien er bygd i forlenginga av ei naturleg «hylle» eller «lendingsplass» i fjellet her og den øvre delen består av ein trekonstruksjon som er fint tilpassa berget her. Det er gjort svært lite inngrep i berget for å få plass kaien. I gjeldande reguleringsplan er det også opna for at det kan leggjast ut flytebyggje i tilknytning til kaien på maks. 4,5x12m. I den nye reguleringsplanen har ein justert storleiken på denne flytebyggja til maks. 15m² pluss landgang og maks. 2,5m breidde. Dette er gjort for at flytebyggja skal få plass innanfor føremålsgransene for småbåtanlegg i sjø og vassdrag.

4 av dei planlagde bustadane innanfor BFS2 og BFS3 ligg innanfor 100- metersbeltet mot sjø, og dermed i strandsona. Områda her er allereie regulert til byggjeområde i gjeldande reguleringsplan, og tomtane ber sterkt preg av menneskeleg aktivitet i dag på grunn av at området tidlegare har vore nytta som velteplass og til lagring av massar. Byggjegransa mot sjø er beholdt lik som i gjeldande reguleringsplan. Dei nye bustadane vil koma i forlenginga av eksisterande bustadfelt, og dersom ein ser på tidlegare kommuneplan, gjeldande områdereguleringsplan og reguleringsplan, så har det vore intensjonen å byggje ut dette området i mange år.

Det er også laga ein gangveg ned til sjøen frå det planlagde bustadfeltet. Dette er ein grusa veg som bidreg til å auka tilgjenge til strandsona og til tilgrensande nærturområde.

Oppsummering av strandsona i høve til planforslag

Etter dei statlege planretningslinene (SPR) for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø (2021), for område plassert i sone 3, pkt. 10.2, bør det ikkje gjevast løyve til utbygging i område med spesiell verdi for friluftsliv og ålmenn ferdsle, naturkvalitetar, naturmangfald, kulturmiljø og landskap. Dette gjeld til dømes utbygging i kyst- og fjordlandskap med spesielle kvalitetar. Omsynet til andre interesser, som til dømes landbruk, fiske, akvakultur og reindrift må også vurderast. Der det opnast for bygging, bør omsynet til andre interesser takast i vare best mogleg. Utbygging bør så langt som mogleg lokaliserast til område som er bygd frå før, og med vekt på felles løysingar for veger og anna teknisk infrastruktur. Alternative plasseringar bør vurderast og veljast dersom det er mogleg.

Gjennom dei vurderingane som er gjort i kap.8, har ein ikkje funne at dei planlagde tiltaka kjem i konflikt med dei interessene som dei statlege planretningslinjene skal ivareta. Reguleringsplanen legg ikkje opp til omdisponering av viktige leikeareal for born- og unge eller forringar tilkomst til sjø eller nærtuområda kring planområdet. Tvert om så meiner vi at planen forbetrar og legg til rette for at fleire kan ta i bruk desse sjønære områda. Det er altså ingen nye tiltak i strandlinja i høve til det som allereie er bygd eller opna for i gjeldande reguleringsplan. Dei tiltaka som allereie er bygd har kravd små terrenginngrep og har bidrege til å gjere strandsona her meir tilgjengeleg og trygg. Viser elles til vurderingar og illustrasjonar vist i kap. 8.6.

8.10 Folkehelse

Omgrepet folkehelse har ingen overordna definisjon i Noreg, men det tyder dei levekåra som bidreg til å fremja eller hemma god helse i befolkninga. Omgrepet tilseier at dette dreiar seg om summen av dei faktorar som påverkar vår helsetilstand. I statleg og regional folkehelsestrategi er hovudmålsetting å auke kvardagsaktiviteten til både born og vaksne. Planlegginga skal vere helsefremjande jamfør plan- og bygningslova. Samfunnet i Bømlo kommune har gode tradisjonar knytt til aktivitet i naturen og i nærleik til sjø. Planen legg til rette for at området og nærområdet skal kunne nyttast til fritidsaktivitetar som leik, bading, fisking m.m.. Auka friluftaktivitetar er generelt positivt for folkehelsa. Etter utbygginga er det venta at området vil verta meir tilgjengeleg og brukt enn før. Alle nye bustader skal elles førast opp med radonsperre i tråd med gjeldande forskrifter, slik at eventuell radonførekomst i område ikkje skal kunne medføre nokon helserisiko.

9.0 ROS- ANALYSE

Bakgrunn

Hensikta med risiko- og sårbarheitsanalysar er å utarbeide eit grunnlag for planleggingsarbeidet slik at beredskapsmessige omsyn kan integrerast i den ordinære planlegginga i kommunen.

For å kunne redusere omfang og skadar av uønska hendingar, slik som uhell, ulukker, driftsstans og katastrofar, er det ein forutsetnad at ein først kartlegg risiko og sårbarheit.

I tilknytning til dette reguleringsplanarbeidet er det av omsyn til plantiltakets omfang utført ein analyse av risiko og sårbarheitsforhold. ROS- analysen byggjer på føreliggjande kunnskap om planområdet og arealbruken der.

Det vert også vist til ROS- analysen som vart utført i samband med områdereguleringsplan for Espeland - Grindheim.

Metode

Analysen er gjennomført i samsvar med "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging - kartlegging av risiko og sårbarhet" frå DBS. Analysen er basert på føreliggjande planforslag med tilhøyrande illustrasjonar og løysingar som der er gitt.

Moglege uønska hendingar som kan påverke planområdet funksjon som bustadområde, er vurderte jf. sjekklister nedanfor. Forhold som ikkje er relevante i sjekklister er ikkje merka.

I vegleiarer er analysearbeidet delt inn i 6 fasar:

1. Skildring av analyseobjekt
2. Kartlegging av moglege hendingar og potensielle farar
3. Vurdering av årsaker og sannsyn
4. Vurdering av konsekvensar
5. Systematisering og risikovurdering
6. Forslag til tiltak og oppfølging

Risiko uttrykker den fare som uønska hendingar representerer for menneske, miljø, økonomiske verdiar og samfunnsviktige funksjonar. Risiko er eit resultat av *Sannsyn* (frekvens) og *konsekvens* av hendingar.

Vurdering av sannsyn for uønska hending er delt i:

Grad av sannsyn	Markering av grad	Kommentar
Særs sannsynleg/ kontinuerlig	5	Skjer vekentlig/ forhold som er kontinuerlig tilstades i området
Meget sannsynleg/ periodevis, lengre varigheit	4	Skjer månadleg/ forhold som opptre i lengre periodar, fleire månader
Sannsynleg/ fleire enkelttilfelle	3	Skjer årlig/ kjenner til tilfelle med kortare varigheit
Mindre sannsynleg/ kjenner tilfelle	2	Kjenner til 1 tilfelle i løpet av ein 10- års periode
Lite sannsynleg/ ingen tilfelle	1	Kjenner ingen tilfelle, men kan ha høyrte om tilsvarande i andre område.

Vurdering av konsekvensar av uønska hending er delt i:

Grad av konsekvens	Markering av grad	Kommentar
Ubetydeleg/ ufarleg	1	Ingen person eller miljøskadar/ enkelte tilfelle av misnøye
Mindre alvorleg/ ein viss fare	2	Få/små person- eller miljøskadar/ belastande forhold for enkeltpersonar
Betydeleg/ kritisk	3	Kan føre til alvorlege personskadar/ belastande forhold for ei gruppe personar
Alvorleg/ farlig	4	Person- eller miljøskadar og kritiske situasjonar
Svært alvorleg/ katastrofalt	5	Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige miljøskadar

For å gje ei visuell og kvantifiserbar framstilling av ROS- analysa, er det her nytta ei risikomatrix. Risikomatrixa bidrar til å påpeike kva område det er behov for å iverksette eventuelle avbøtande tiltak, og ROS- analysen har i så måte ein praktisk verdi i gjennomføringa av planen.

- Raudt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må iverksettast for å redusere denne til gul eller grøn.
- Gult indikerer risiko som bør vurderast med omsyn til tiltak som reduserer risikoen.
- Grønt indikerer akseptabel risiko.

Konsekvens: Sannsyn:	1. Ubetydeleg/ ufarleg	2. Mindre alvorleg/ ein viss fare	3. Betydeleg / kritisk	4. Alvorleg/ farlig	5. Svært alvorleg/ katastrofalt
5. Særs sannsynleg/ kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynleg/ periodevis, lengre varigheit	4	8	12	16	20
3. Sannsynleg/ fleire enkelttilfelle	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynleg/ kjenner tilfelle	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynleg/ ingen tilfelle	1	2	3	4	5

- Hendingar i raude felt: Tiltak naudsynt, i utgangspunktet ikkje akseptabelt.
- Hendingar i gule felt: Tiltak må vurderast.
- Hendingar i grønne felt: Ikkje signifikant risiko, men risikoreduserande tiltak kan vurderast.

Ved ROS- analysen vert vurdering av fare i det konkrete planarbeidet satt inn i ein tabell. Det kan vere naturleg å gjengi ein slik tabell både for no- situasjonen (før reguleringa) og ein tabell for ny situasjon etter utbygging i henhold til planen i planomtalen.

ROS- analyse for det aktuelle planområdet

Moglege hendingar, risikovurdering og moglege tiltak er samanfatta i tabell. Det er laga ein tabell for nosituasjonen og ein for ny situasjon etter utbygging. Dei tema som står i tabellen men som ikkje vert ansett for å vere relevant for planområdet, er vurdert men ikkje kommentert.

Nositasjon:

Hendingar / situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ Tiltak
Natur og miljøforhold					
Ras/Skred/flom/grunn					
1. Masseras/Skred	Nei				Området er ikkje spesielt bratt, og har ikkje ustabile massar. Det er grunnlendt terreng og det er ikkje registrert rasfare i området. Det er lite menneske i planområdet.
2. Snø/isras	Nei				Ikkje kjend problem i området. Det er lite menneske i planområdet.
3. Flaumras	Nei				Ikkje kjend problem. Det er lite menneske i planområdet.
4. Elveflom	Ja	1	1	1	Det går ein mindre bekk i nord i området som renn gjennom 14/265. Det er lite vatn i bekken, og delar av han er lagt i røyr. Svært lite truleg med flaumproblem.
5. Tidevassflaum, bølgjer	Ja	1	2	2	Lite truleg.. Eks. kai er laga slik at den skal tole at det flør over og det er laga luke i kaien slik at bølgjene skal kunne kome gjennom. Kaien har stått der nokre år no, og har tolt både flaum og store bølgjer.
6. Radongass	Nei	1	3	3	Ikkje eit kjend problem. Ikkje registrert i området.
Vær og vindeksponering					

7. Vindutsette områder	Nei	1	2	2	Ikkje eit kjend problem. Vind skal uansett ikkje utgjere nemneverdig risiko.
8. Nedbørutsette områder	Nei	1	3	3	Kan førekomme, men utgjere ikkje nokon nemneverdig risiko.
Natur og kulturområde					
9. Sårbar flora	Ja	1	3	3	Ingen sårbare artar registrert i naturbase. Nordvest for området er det myr, og planområdet dekkjer utløpet til myra. Det er lagt ned overvassrør som leier vatnet frå myra gjennom planområdet og slepp det ut lenger ned mot sjø. Løysinga fungerer fint i dag, og terskelen til myra er uendra.
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				Ingen sårbare artar registrert i naturbase.
11. Verneområde	Nei				Ikkje kjende sårbare område.
12. Vassdragsområde	Nei				Ikkje kjende sårbare område.
13. Fornminne	Nei				Ikkje kjende fornminne.
14. Kulturminne/miljø	Nei				Ikkje kjende kulturminne.
15. Område for idrett/leik	Nei				Ikkje relevant.
16. Park rekreasjonsområde	Nei				Ikkje relevant.
17. Vassområde for friluftsliv	Ja	1	3	3	Registrert friluftsområde i sjøområdet utanfor planområdet. Ingen kjende konflikta.
Menneskeskapte forhold					
18. Veg, bru knutepunkt	Ja	1	3	3	Lite trafikk i området. Berre anleggsvegar.
19. Hamn/kai - anlegg	Nei				Berre småbåttrafikk.
20. Sjukehus/heim , kyrkje	Nei				Ikkje relevant.
21. Brann/politi/SF	Ja	2	2	4	Brann kan førekomme. Ingen busetnad i området.
22. Forsyning kraft, vann	Nei				Ikkje relevant.
23. Tilfluktsrom	Nei				Ikkje relevant.
Forureiningskjelder					
24. Industri	Nei				Ikkje relevant.
25. Bustad/fritid	Nei				Ingen bustader i området.
26. Landbruk	Nei				Ikkje relevant.
27. Akutt forureining	Nei				Lite truleg.
28. Støv og støy; industri	Nei				Ikkje relevant.
29. Støv og støy; trafikk	Nei				Lite trafikk i området.
30. Støy	Nei				Ikkje eit kjend problem.
31. Støy andre kjelder	Nei				Ikkje relevant.
32. Forureining i sjø	Nei				Ikkje eit kjend problem.
33. Forureina grunn	Nei				Ikkje eit kjend problem.
34. Elforsyning	Nei				Ikkje relevant.
Andre farlige/spesielle områder/forhold					
35. Industriområde	Nei				Ikkje relevant.
36. Høgspenlinje	Nei				Ikkje relevant.
37. Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)	Nei				Ikkje relevant.
38. Avfallshandsaming	Nei				Ingen busetnad eller annan verksemd som produserer avfall i tiltaksområdet.
39. Oljekatastrofeområde	Nei				Ikkje relevant.
40. Spesielle forhold ved utbygging gjennomføring	Nei				Ikkje relevant.
Transport					
41. Ulykker med farleg gods	Nei				Ikkje relevant.
42. Vær/tøre avgrensar tilgjenge til området	Nei				Ikkje relevant.
43. Ulykker i avkjørsler	Nei	1	3	3	Ikkje skikkeleg utbygd vegnett i planområdet. Få brukarar.
44. Ulykke med gåande/syklande	Nei	1	3	3	Ikkje utbygd vegnett i planområdet. Få mjuke trafikkantar som nyttar området.
45. Andre ulykkespunkt	Nei				Ingen konkrete døme.

Risikoen av hendingane før utbygging er her framstilt i tabell:

Konsekvens: Sannsynlegheit:	1. Ubetydeleg/ ufarleg	2. Mindre alvorleg/ ein viss fare	3. Betydeleg/ kritisk	4. Alvorleg/ farlig	5. Svært alvorleg/ katastrofalt
5. Særs sannsynleg/ kontinuerlig					
4. Meget sannsynleg/					

periodevis, lengre varigheit					
3. Sannsynleg/ fleire enkeltilfelle					
2. Mindre sannsynleg/ kjenner tilfelle		21			
1. Lite sannsynleg/ ingen tilfelle	4	5,7	6,8,9,17,18,43,44		

Situasjon etter utbygging:

Hendingar / situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ Tiltak
Natur og miljøforhold					
Ras/Skred/flom/grunn					
1. Masseras/Skred	Nei				Området er ikkje spesielt bratt, og har ikkje ustabile massar. Det er grunnlendt terreng og det er ikkje registrert rasfare i området.
2. Snø/isras	Nei				Store snømengder er sjeldan eit problem i området og på vestlandet generelt.
3. Flaumras	Nei				Ikkje kjend problem.
4. Elveflom	Ja	1	3	3	Det går ein mindre bekk i nord i området avsett til barnehagefremål. Det er lite vatn i bekken, og delar av han er lagt i røyr. Svært lite truleg med flomproblem.
5. Tidevassflaum, bølger	Nei	1	2	2	Lite truleg. Over 50 m til sjø frå næraste bustad. .. Eks. kai er laga slik at den skal tole at det flør over og det er laga luke i kaien slik at bølgiene skal kunne kome gjennom. Kaien har stått der nokre år no, og har tolt både flaum og store bølger. Ein må syte for god innfesting av flytebyggja når den skal etablerast.
6. Radongass	Nei	1	3	3	Ikkje eit kjend problem. Ikkje registrert i området. Vanleg byggsikring.
Vær og vindeksponering					
7. Vindutsette område	Nei	1	3	3	Ikkje eit kjend problem. Vind skal uansett ikkje utgjere nemneverdig risiko. Sterk vind kan førekome, men slik området ligg til, vil det ikkje verta utsett for vindpåkjenningar utover det ein kan forvente. Vanleg byggsikring.
8. Nedbørutsette område	Nei	1	3	3	Kan førekome, men utgjere ikkje nokon nemneverdig risiko. Store nedbørmengder kan førekoma, men vert ikkje sett på som ein risiko for planområdet. Vanleg byggsikring.
Natur og kulturområde					
9. Sårbar flora	Ja	1	3	3	Ingen sårbare artar registrert i naturbase. Nordvest for området er det myr, og planområdet dekkjer utløpet til myra. Det er lagt inn i føresegnene at det ikkje må gjerast tiltak innanfor planområdet som kan medføre uheldige endringar for avrenninga frå den resterande delen av myra. Vidare har ein lagt inn i føresegnene at Avrenningstilhøva skal dokumenterast både før og etter utbygging i samband med byggjemelding for tiltak innanfor område kor tiltak potensielt kan medføre konsekvensar for avrenninga frå myra. Store delar av det området som skal byggjast ut med einbustader består allereie av tilførte massar med god drenering. Sidan området er ein gamal velteplass, så er utløpet til bekken alt lagt i røyr, og har gått i røyr i 15-20 år allereie, så dette er ei løysing som fungerer godt i dag. Dimensjonen på dette røyret er Ø=600 mm. I samband med utbygginga så lyt ein leggje om desse røyra litt slik at dei ikkje blir liggjande under dei nye bustadane, men

					løysinga vil bli den same og den planlagde utbygginga vil såleis ikkje endre på terskelen mot myra.
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				Ingen sårbare artar registrert i naturbase.
11. Verneområde	Nei				Ikkje kjende sårbare område.
12. Vassdragsområde	Nei				Ikkje kjende sårbare område.
13. Fornminne	Nei				Ikkje kjende fornminne.
14. Kulturminne/miljø	Nei				Ikkje kjende kulturminne.
15. Område for idrett/leik	Nei				ikkje relevant.
16. Park rekreasjonsområde	Nei				ikkje relevant.
17. Vassområde for friluftsliv	Ja	1	3	3	Registrert friluftsområde i sjøområdet utanfor planområdet. Utbygginga vil ikkje medføre uheldige konsekvensar for friluftsområdet.
Menneskeskapte forhold					
18. Veg, bru knutepunkt	Ja	1	3	3	Tilkomst til planområdet er frå kryss ved Moster skule til fv. 542. ÅDT var 1400 (2010) og fartsgrensa 60km/t. Krysset vart utbetra for nokre år sidan. Sjølve planområdet ligg ikkje inn mot fylkesvegen eller i konflikt med byggeavstand mot denne. Lita auke i trafikk. Vegane er dimensjonert for å tole auken.
19. Hamn/kai - anlegg	Nei				Berre småbåttrafikk.
20. Sjukehus/-heim , kyrkje	Nei				ikkje relevant.
21. Brann/politi/SF	Ja	2	3	6	Brann kan førekomme. Vanleg byggsikring. Sløkkevatn i nærleiken.
22. Forsyning kraft, vann	Nei	1	1	1	Kommunalt leidningsnett er dimensjonert for å ta dette feltet.
23. Tilfluktsrom	Nei				ikkje relevant.
Forureiningskjelder					
24. Industri	Nei				ikkje relevant.
25. Bustad/fritid	Ja	1	2	2	Det er avfallsordingar i kommunen. SIM hentar avfall. Avlaupet vert reinsa.
26. Landbruk	Nei				ikkje relevant.
27. Akutt forureining	Nei				Lite truleg.
28. Støv og støy; industri	Nei				ikkje relevant.
29. Støv og støy; trafikk	Ja	1	2	2	Planen vil generere noko meir trafikk. Støy i samband med dette skal ikkje vere noko problem.
30. Støy	Nei	1	1	1	Ikkje eit kjend problem.
31. Støy andre kjelder	Nei				ikkje relevant.
32. Forureining i sjø	Nei				ikkje eit kjend problem.
33. Forureina grunn	Ja	1	3	3	Ikkje eit kjend problem. Det er ikkje registrert radon eller andre forureiningskjelder i grunnen, men aktsemdgraden er høg i austleg og sørleg del av planområdet. Vanleg byggsikring.
34. Elforsyning	Nei				ikkje relevant.
Andre farlige/spesielle områder/forhold					
35. Industriområde	Nei				ikkje relevant.
36. Høgspennelinje	Nei				ikkje relevant.
37. Risikofyllt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)	Nei				ikkje relevant.
38. Avfallshandsaming	Ja	1	2	2	SIM har ordning i området.
39. Oljekatastrofeområde	Nei				ikkje relevant.
40. Spesielle forhold ved utbygging gjennomføring	Nei				ikkje relevant.
Transport					
41. Ulykker med farleg gods	Nei				ikkje relevant.
42. Vær/føre avgrensar tilgjenge til området	Nei				ikkje relevant.
43. Ulykker i avkjørslar	Ja	2	3	6	Kan førekomme – auka trafikk gir auka sannsyn. Samanlikna med gjeldande reguleringsplan så vil den nye planen generere mindre trafikk til/ frå området. Lagt inn siktsoner i kryss. Sikt skal ivareta kast i innkjørslar til bustadene.
44. Ulykke med gåande/syklande	Ja	2	3	6	Kan førekomme – auka trafikk gir auka sannsyn. Lagt inn fortau langs o_SKV1 og siktsoner i kryss. Det vert også etablert gangveggar i området.
45. Andre ulykkespunkt					

Risikoen av hendingane etter utbygging er her framstilt i tabell:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydeleg/ ufarleg	2. Mindre alvorleg/ ein viss fare	3. Betydeleg/ kritisk	4. Alvorleg/ farlig	5. Svært alvorleg/ katastrofalt
5. Særs sannsynleg/ kontinuerlig					
4. Meget sannsynleg/ periodevis, lengre varigheit					
3. Sannsynleg/ fleire enkelttilfelle					
2. Mindre sannsynleg/ kjenner tilfelle			21,43,44		
1. Lite sannsynleg/ ingen tilfelle	4,22,30	25,29,38	6,7,8,9,17,18, 33		

Kommentarar til nokre av punkta:

Gjennom ROS- analysen er det ikkje påvist forhold som medfører at planframlegget bør endrast i høve til det utkastet som no føreligg.

Av tabellane kan ein sjå at risikoen i samband med trafikkulukker innanfor planområdet aukar når planen vert bygd ut. Området er ikkje bygd ut med vegar eller bustader i dag, så risikoen er ikkje til stades før planen vert utbygd. Risikoen det her er snakk om er ein generell risiko som uansett er til stades når det er trafikk i området. Samanlikna med gjeldande reguleringsplan, som legg opp til at det skal etablerast barnehage innanfor 14/265, så vert trafikkmengda inn og ut av eksisterande bustadfelt redusert vesentleg. Dette er positivt for trafiktryggleiken.

Når det gjeld brannfare, så er aukar konsekvensen etter utbygging, då det skal etablerast bustader i området. Bygga skal forskriftsmessig brannsikrast og i samband med detaljprosjektering av VA- anlegga skal krav til sløkkjevatn stettast.

Dato: 22.03.2022

Rev:



Vedlegg:

- Vedlegg 1 Plankart, datert 07.03.2022, målestokk 1:1000/ A2
- Vedlegg 2 Føresegner, datert 07.03.2022
- Vedlegg 3 Illustrasjonsplan, datert 07.03.2022, målestokk 1:1000/ A3
- Vedlegg 4 Prinsippskisse VA, datert 10.03.2022, målestokk 1:500/ A1

