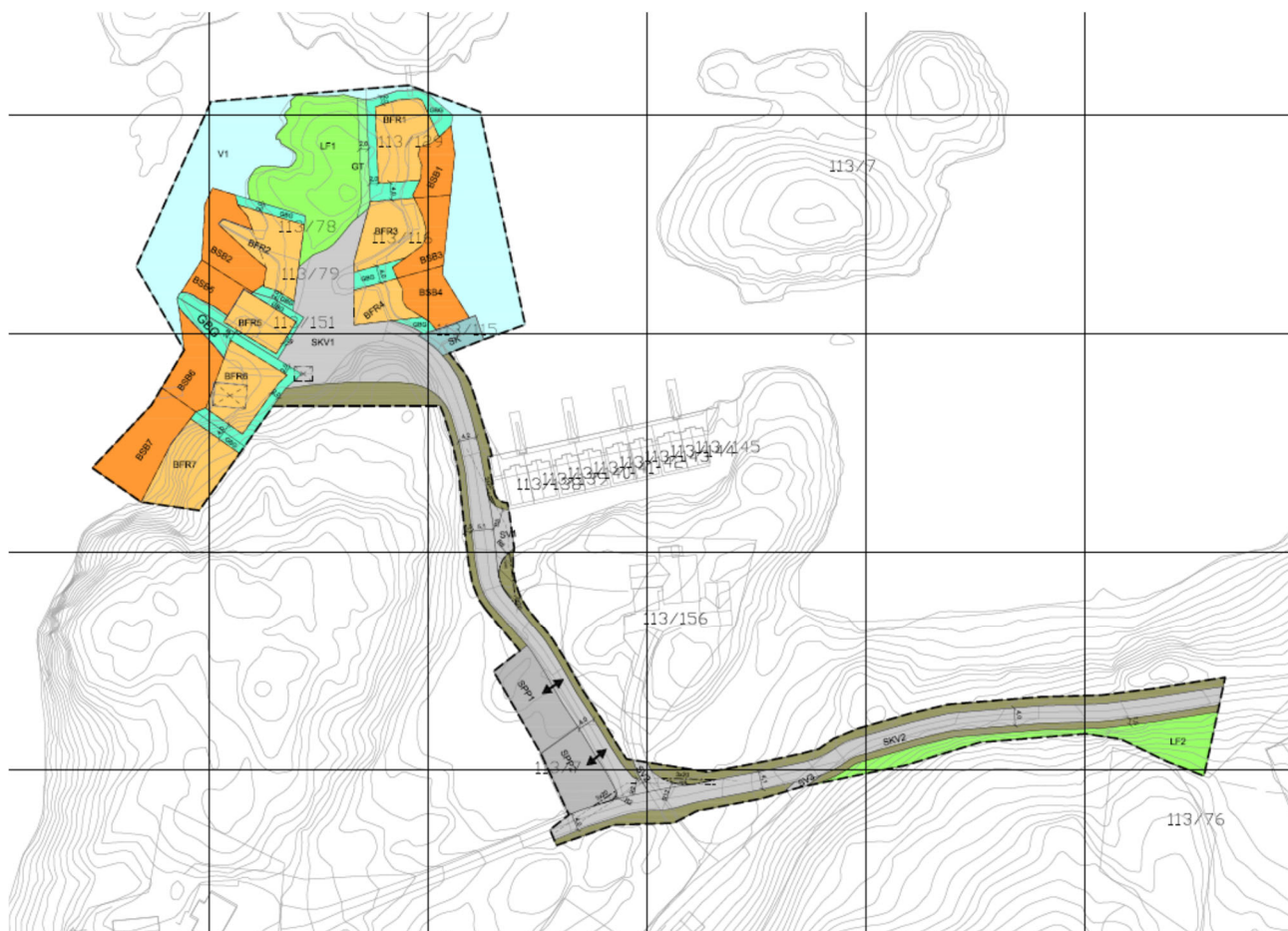


# DETALJREGULERINGSPLAN FYLKESNSTRÆDET, BØMLO

113/7 M.FL,  
PlanID: 201811



**Bømlo kommune**



PLANOMTALE

# Innhold

1. BAKGRUNN .....	4
2. PLANSTATUS .....	5
2.1 KOMMUNEPLANSTATUS .....	5
2.2 REGULERINGSPLANSTATUS.....	5
3. OMTALE AV PLANOMRÅDET .....	6
3.1 Plassering .....	6
3.2 AREAL .....	6
3.3 AVGRENSING AV PLANOMRÅDET .....	6
3.4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET .....	7
3.4.1 Eksisterende bygg .....	7
3.4.2 Eksisterende tilførselsveg.....	7
3.4.3 Naturgitte forhold .....	7
3.4.4 Naturliv – trua artar .....	10
3.4.5 Kulturminne .....	11
3.4.6 Sol- og utsiktsforhold .....	11
4. EIGEDOMSTILHØVE .....	11
5. PLANPROSESS .....	11
6. INNKOMNE MERKNADAR TIL MELDING OM OPPSTART .....	12
7. AREALBRUK.....	17
7.1 BEBYGGELSE .....	19
7.1.1 Bygningar og anlegg.....	19
7.1.2 Småbåtanlegg i sjø.....	20
7.2 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR .....	20
7.2.1 Parkering .....	20
7.2.2 Trafikkareal / veg .....	20
7.2.3 Anna veggrunn / grøntareal.....	20
7.3 LANDSKAP.....	20
7.4 STØY .....	22
7.5 MILJØ / UREINING / RADON .....	22
7.6 KULTURMINNE.....	23
7.7 FOLKEHELSE.....	23
7.8 LANDBRUK.....	23
7.9 UNIVERSELL UTFORMING .....	23

7.10 TEKNISKE ANLEGG .....	23
<b>8. PLANFAGLEGE VURDERINGAR.....</b>	<b>24</b>
8.1 KOTEHØGDE FOR NYE BYGNINGAR .....	24
8.2 STRANDSONE.....	24

## 1. BAKGRUNN

### PlanID 201811

Forslagsstillar: Halvor Mæland, Fylkesnesvegen 45, 5430 Bremnes

Planleggar: Planlegg Bømlo as, Fylkesnesvegen 31, 5430 Bremnes

I kommuneplanen sine føresegner § 3.1.4 vert det stilt krav til detaljregulering for område der det er plass til meir enn 3 fritidsbygg i rekkje, og det er på denne bakgrunn at ein ynskjer detaljregulering av området. Prinsippøknad om oppstart av detaljregulering vart sendt til Bømlo kommune si planavdeling den 22.12.18, med revisjon 18.01.19 og 14.03.19, og saka vart behandla av Utval for Areal og Samferdsle med positivt vedtak den 22.05.19. Omfang av planområde er diskutert i oppstartsmøte med Bømlo Kommune og er i tråd med innstillinga til planavdelinga.

Føremålet med detaljreguleringsplanen var å planleggja for byggjing av inntil 15 nye fritidsbustadar, men dette er etter ulike innspel redusert til å vera 10 nye fritidsbustadar. Innanfor planområdet vert det tilrettelagt for naudsynt trafikkareal, parkering, kaiar, flytebrygger, småbåtanlegg i sjø og grøntområde inklusiv turveg for almenn tilkomst gjennom planområdet og fram til Vadholmen, nord for planområdet.

Planavdelinga i Bømlo kommune har vurdert planomfanget opp mot behovet for konsekvensutgreiing i henhald til gjeldande forskrift og har konkludert med at det ikkje er naudsynt å konsekvensutgreia detaljreguleringsplanen.

## 2. PLANSTATUS

### 2.1 KOMMUNEPLANSTATUS

I gjeldande kommuneplan er planområdet vist som disponert til noverande fritidsbustadbygging, noverande andre typar bebyggelse og anlegg, småbåtanlegg og spredt bustadbygging.

Utbyggingsområdet omfattar g.nr 113, b.nr 7, 78, 79, 115, 116 og 129. I samråd med planavdelinga i Bømlo Kommune er det tatt med eit område for tilførselsveg som går inntil grense for eksisterande reguleringsplan for bustadområde Sethaugen, 113/5 m.fl Fylkesnes, PlanID 201405.



Utsnitt frå kommuneplanen

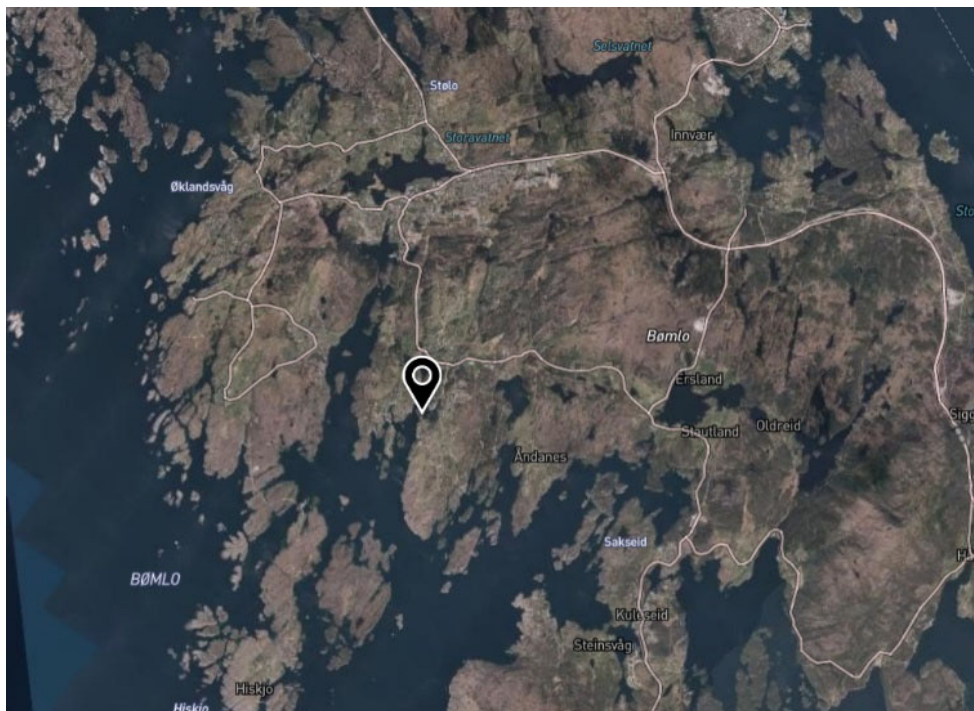
### 2.2 REGULERINGSPLANSTATUS

Området er ikkje regulert tidlegare og i gjeldande kommuneplan er området på land vist som noverande fritidsbustad med krav til reguleringsplan, noverande bustad, og som LNFR-føremål. Område i sjø er vist som noverande småbåtanlegg og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Eksisterande tilkomstveg ligg i område som er vist som LNFR-område og bustadområde i gjeldande kommuneplan

### 3. OMTALE AV PLANOMRÅDET

#### 3.1 PLASSERING

Planområdet ligg på Fylkesnes i Bømlo kommune.



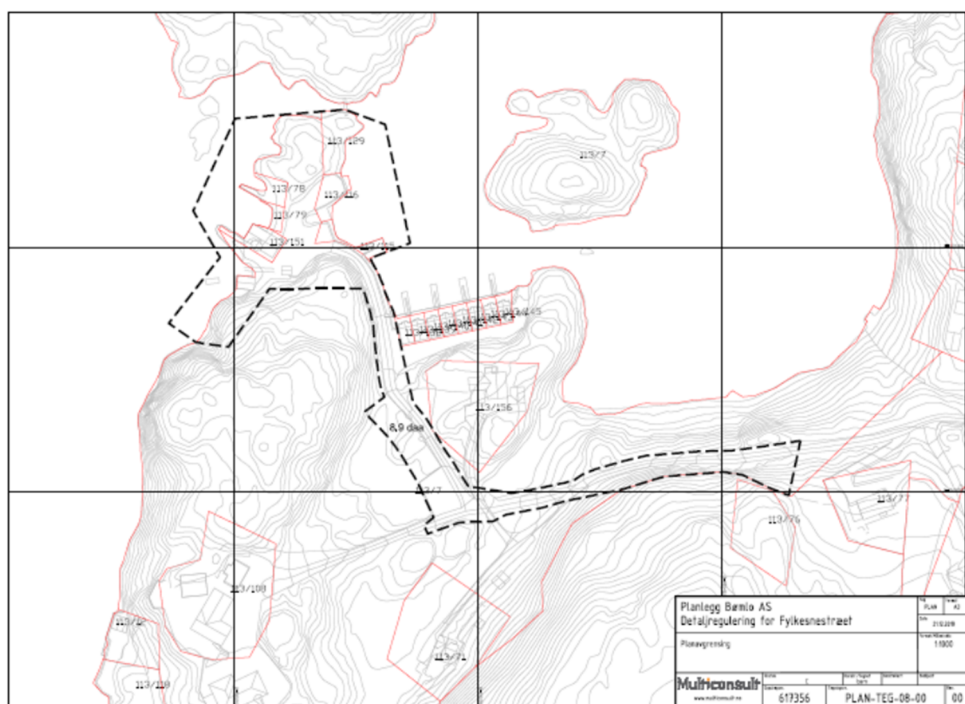
Utsnitt frå Fonnakart

#### 3.2 AREAL

Planområdet utgjer ca. 9 daa inkludert sjøareal.

#### 3.3 AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Planområdet består av ei lita halvøy sør for Vadholmen i Mælandsvågen, avgrensa av sjø i vest og aust. Det er tilkomst til Vadholmen via ei lita gangbru frå planområdet. I sør er grensa sett i føremålsgrrensa i kommuneplanen. Austover er det er teke med ca 280 m av den private delen av tilførselsvegen Fylkesnesvegen, fram til eksisterande reguleringsplan Sethaugen, PlanID 201405, samt eit område for felles parkering ca 40 m frå sjøen, der det i dag er ein felles parkeringsplass for 8 naust.



Planavgrensing

### 3.4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

#### 3.4.1 Eksisterende bygg

Innanfor planområdet er det i dag 2 eksisterende naust, det eine med båtgarasje. I tillegg er her eit båtopptrekk/slipp. Det eldste naustet (i sørvest) er planlagt rive og erstatta med eit meir tidsriktig bygg.

#### 3.4.2 Eksisterende tilførselsveg

Fylkesnesvegen er privat frå innkjørselen til Fylkesnestrædet. Vegen er tilknytt kommunal veg 1168 Fylkesnesvegen, som er tilknytt fylkesveg 5012 Giljevegen. Fylkesnesvegen har fartsgrense 50 km/t . Etter endt utbygging, skal den private vegen i planområdet ha tilfredstillande standard for utrykningsbilar, til døme brannbil.

#### 3.4.3 Naturgitte forhold

Planområdet består av ei halvøy godt skjerma inne i Mælandsvågen med tomtene vendt mot vest og aust. Planområdet er delvis bebygd, delvis planert med sprengstein og delvis naturtomt bevakse med lyng. Planområdet er i sjø omkransa av naturtype «Bløtbunnsområder i strandsonen», definert som viktig. Store bløtbunnsområder gjev robuste og stabile (motstandsdyktige) økosystemer og utgjer viktige beiteområder for fugl og fisk. Bløtbunn består av mudder og/eller fin, leirholdig eller grovare sand som ofte vert tørrlagd ved lavvatn. Eit stort antall arter er å finna i bløtbunnsområder i strandsona og produksjonen i vassmassane kan vera høg.



Flyfoto henta frå Fonnakart.no som viser området.



Ifølge NGU sitt kartverk består bergrunnen i planområdet av metagabbro. Geologiske forhold skulle derfor vera tilfredsstillande for byggeføremål.



Utsnitt frå NGU sin kartportal. Planområdet markert med pil.

Ifølge same kartportal er det «moderat til lav» aktsomhetsgrad for radon i området, med eit lite belte av «usikker» aktsomhetsgrad som går over Meland, nord for planområdet. Det (geologisk sett) næraste området med høg aktsomhetsgrad ligg ved Stølo, gode 4 km frå planområdet. Me går difor ut frå at ein ikkje treng å ta spesielt omsyn til radon under utbygging, utover det gjeldande byggereglar og teknisk forskrift tilseier.

### 3.4.4 Naturliv – trua artar



Kartutsnitt frå Miljødirektoratet sitt Naturbasekart. Planområdet i midten.  
Avmerka er observasjonar av artar med stor forvaltningsinteresse.

Ingen observasjonar direkte i planområdet, men rundt planområdet er det gjort observasjonar av ulike fugleartar av nasjonal forvaltningsinteresse. Det ferdast mykje folk i området, og det er då naturleg at det vert gjort observasjonar av fleire ulike artar, utan at ein kan avgjera om desse fuglane hekker i området eller om dei berre er observasjonar.

Artar med stor og særleg stor forvaltningsinteresse, som har status Ansvar, VU eller NT :

Kjelder – Miljødirektoratet, Naturbasekart

- Ærfugl (*Somateria mollissima*) NT Nær truet
- Fiskemåke (*Larus canus*) NT Nær truet
- Svartbak (*Larus marinus*) – Ansvarsart
- Heipiplerke (*Anthus pratensis*) – Ansvarsart
- Bjørkefink (*Fringilla montifringilla*) - Ansvarsart

Ein går ut frå at desse observasjonane er sporadiske og ikkje indikerer hekking lokalt, i det minste gjeld dette for dei artane som er Nær trua, Ærfugl og Fiskemåke. Difor vil ei eventuell utbygging ikkje ha nemneverdige negative konsekvensar for artar som er trua.

### 3.4.5 Kulturminne

Innan planområdet er det ingen kjente registrerte kulturminne. Næraste kulturminne er 4 gravminner frå Jernalder/Bronsealder på Alvsvågneset, ca 1 km i luftlinje.

Heller ingen Sefrak registrerte bygg innan planområdet. Dei nærmaste beståande bygningane er 200-300 meter sør for planområdet, ved Sethaugen :

- SefrakID 1219-0022-069 Bolighus fra fjerde kvartal 1800
- SefrakID 1219-0022-075 Bolighus fra fjerde kvartal 1800

360m nord for planområdet er det eit sjøhus frå 1800-talet, SefrakID 1219-0022-027

400m nordvest for planområdet, på Alsvåg, eit bolighus frå slutten av 1800-talet, SefrakID 1219-0022-023

### 3.4.6 Sol- og utsiktsforhald

Det er lite som lager skugge rundt planområdet, så solforholda vil vere bra heile dagen. Spesielt dei vestvendte tomtene vil nytta godt av sol på ettermiddag og kveld, samt ha fin utsikt over Mælandsvågen og innseglinga til Alvsvåg. Dei austvendte tomtene vil få morgonsol, ikkje kveldssol i fasade, og ligg meir skjerma til.

## 4. EIGEDOMSTILHØVE

**I planområdet er det følgende eigedomar:**

113/7	Mæland Bjørg og Mæland Halvor
113/78	Mæland Sesilia
113/79	Innvær Kjell Arne og Sakseid Odd Kåre
113/115	Vikse Brit Mæland
113/116	Blåsternes Randi Mæland
113/129	Mæland Torunn
113/138	Mæland Bjørg og Mæland Halvor
113/139	Natterøy Helge og Natterøy Wenche
113/140	Fylkesnes Per Ole
113/141	Fylkesnes Mariann Vika og Fylkesnes Ole Bjarte
113/142	Fylkesnes Oddvar og Grønås Lorraine
113/143	Langøren Aina Gundersen, Lysebo Asta M Gundersen og Taranrød Inta T Gundersen
113/144	Blåsternes Rune
113/145	Onarheim Vidar

## 5. PLANPROSESS

Oppstartsmøte vart avhalde med Bømlo Kommune si planavdeling 14.09.18, og det vart i møtet avklart planområde og omfang. Planen er av planavdelinga i Bømlo kommune vurdert til å ikkje trenga konsekvensutgreiast.

Prinsippøknad om oppstart av detaljregulering vart sendt til Bømlo kommune si planavdeling den 22.12.18, med revisjon 14.03.19, og saka vart behandla av Utval for Areal og Samferdsle med positivt vedtak den 22.05.19.

Oppstartsmelding vart kunngjort i Bømlo-nytt den 05.06.19 og varselsbrev vart tilsendt berørte partar, offentleg mynde og andre lag/organisasjonar den 30.05.19. Liste over adressatar for varslingsbrev vart levert av Planavdelingen hos Bømlo kommune. Under arbeid med planomtalen vart det oppdaga at eigar av eigedom 113/78 Sesilia Mæland ikkje var tatt med på lista over adressatar levert av kommunen, dette var fordi eigar sat i uskifta bo. Grunneigar tok sjølv kontakt og fekk høve til å uttala seg via utvida frist.

## 6. INNKOMNE MERKNADAR TIL MELDING OM OPPSTART

Det kom inn totalt 13 innspel til planarbeidet. Alle merknadar er omtalt i med kommentarar frå planleggjar.

Alle merknadar er vedlagt. Dei var fordelte slik:

Part	Merknadar
Offentlege høyringsinstansar	9
Foreningar, lag/organisasjonar	1
Naboar og andre interessentar	3
<b>Totalt</b>	<b>13</b>

### *Merknadar med kommentarar:*

#### Offentlege høyringsinstansar:

#### Fylkesmannen i Vestland 20.06.19

«Basert på opplysningane i meldinga om oppstart er Fylkesmannen kritisk til reguleringsplanen. Etter vår førebelse vurdering høyrer det ti fritidsbustader med tilhøyrande anlegg ut som ei for omfattande utbygging av strandsona innanfor dette svært avgrensa området.»

*PK: Fylkesmannens innspel er tatt hensyn til, og planomfanget er redusert frå opprinneleg 15 til 10 einingar. I tillegg er dei planlagde bygga på den sørlegaste delen av planområdet trekt bakover og dermed opp frå sjølinja.*

#### Bømlo Vatn og Avlaup, 16.09.19

Bømlo Vatn og Avløpsselskap AS har følgjande merknader til reguleringsplanen:

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

*PK: Det er utarbeida overordna VA-plan for området.*

-VA-plan må utarbeidast og godkjennast av BVA før anleggsstart.

*PK: Det er utarbeida overordna VA-plan for området.*

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

*PK: Utbyggingskostnad vert dekkja av utbyggerane.*

### Statens vegvesen 28.06.19

Ingen merknad, då planområdet ikkje grenser til riks- eller fylkesveg

*PK: Ingen kommentarar.*

### NVE 17.06.19

NGU sitt lausmassekart syner at grunnen i området består av eit tynt dekke med hav-/strandavsettingar. I område med marine avsetningar kan ein ikkje utelukke førekomstar av kvikkleire. Fare for områdeskred av kvikkleire må vere eit tema i ROS-analysen. Vi rår til at prosedyren i NVE rettleiar 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» vert nytta så langt som naudsynt for å avklare skredfaren.

I plandokumenta må det være skildra kva vurderingar som er gjort, og gå tydeleg fram korleis omsyna er innarbeidd i planen.

*PK: Planleggjar har avklart med forslagsstillar at heile det aktuelle utbyggingsområdet ligg på berggrunn, og kvikkleire er difor ikkje ein aktuell problemstilling. Dette er også diskutert skriftleg med NVE i etterkant av høyringsuttalen. Den delen av utbyggingsområdet som i dag ikkje er berggrunn i dagen, er utfylt sprengstein oppå fast berggrunn. Ein ser difor ikkje behov for ytterlegare vurderingar anna enn dei som er føretekte i ROS-analyse vedlagt denne planen.*

### Bømlo kommune v/Folkehelsekoordinator/barnas representant 23.07.19

Folkehelsekoordinator/barnas representant rår til å ta omsyn til nærmiljøkvalitet og mjuke trafikantar. Er redd området kan framstå som privat etter utbygging, og rår til å leggje til rette for allmenn ferdsel. Ønsker utforming av friområde på ein slik måte at det gjev tilgang til strandsona.

*PK: Området vert meir privatisert ettersom det vert planlagt utbygd, men ålmenta vert sikra tilgang gjennom føresegner. I tillegg vert heile Vadholmen sett av til friområde, inkludert badestranda på sørsida av Vadholmen.*

### Kystverket 06.06.19

Kystverket kan ikkje sjå at planområdet rører ved dei interessene dei er satt til å ta vare på og har ingen merknader til oppstartsvarselet.

*PK: Ingen kommentar.*

### Museum Vest - Bergen Sjøfartsmuseum 22.07.19

Museet har ingen merknader til reguleringa, men gjer derfor merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området.

*PK: Dette er innarbeidd i føresegnene.*

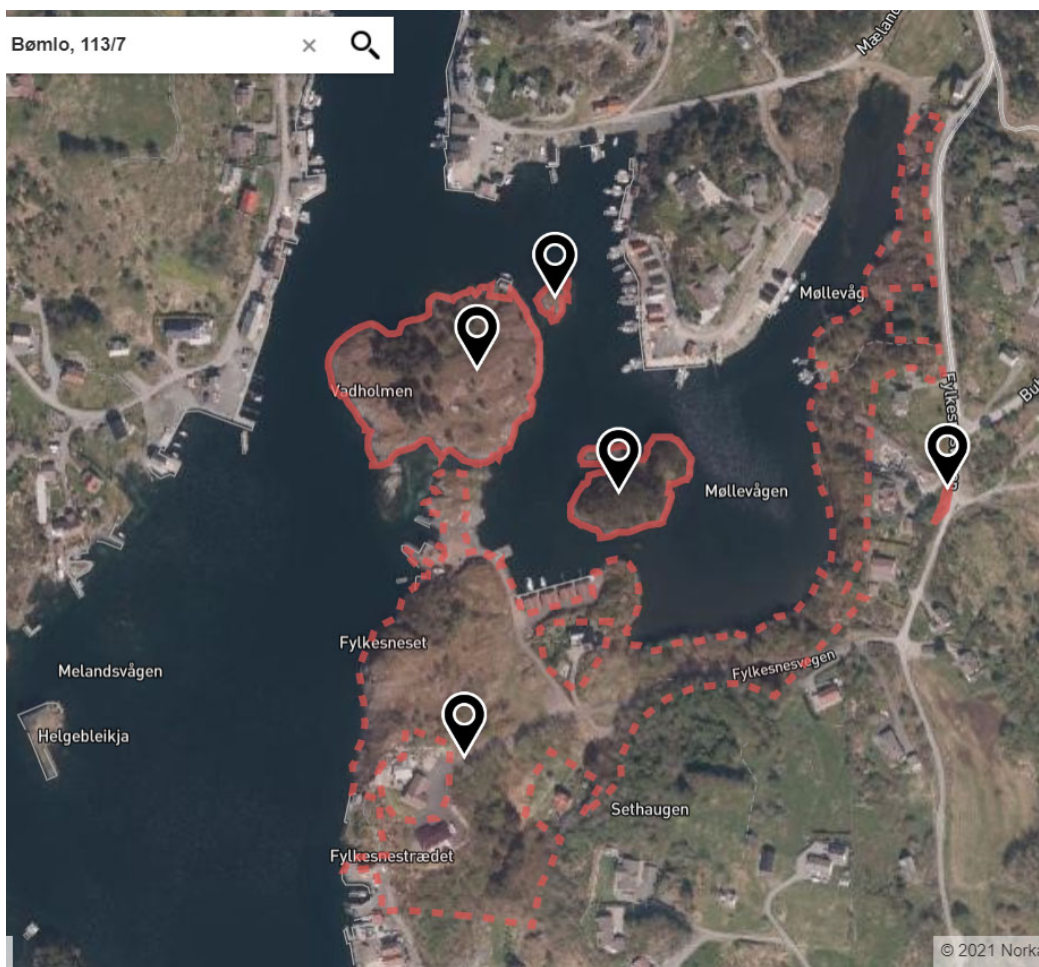
## Hordaland Fylkeskommune, 28.06.19

Relevante planfaglege innspel: Fylkeskommunen er generelt kritiske til planlegging i strid med kommuneplan. PK: detaljreguleringsplanframlegget er i tråd med overordna plan.

Meir om landskap og friluftsliv: All utbygging har verknader på landskapet. Vi minner om at planområdet ligg innafør det regionale landskapsområdet Giljepollen. Det er difor viktig at nye byggetiltak og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadane. Vi ber om at det vert teke omsyn til landskap, terreng og friluftsområde i planarbeidet. *PK: i planframlegget er det teke hensyn til landskapsomgjevnadane og friluftsliv. Det vert tilrettelagt for ålmenta sin frie ferdse gjennom området.*

Strandsona er ein avgrensa ressurs der det er viktig at omsynet til ålmenn tilgjenge vektleggast sterkt. Dette kjem fram av både plan og bygningslova § 1-8, dei Statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og dei arealpolitiske retningslinjene i fylkesplan for Hordaland. Vi minner også om Regional kystsoneplan for Sunnhordland som vart vedteken 04.10.2017. I dette planframlegget vert det lagt til rette for inntil 10 fritidsbustadar innanfor 25-metersbeltet til sjø heilt ned i sjølinja. Dette vurderer vi som uheldig. Fritidsføremaal er ikkje prioritert i strandsona i høve statlege og regionale retningslinjer. *PK: Strandsona er omtalt i eit eige punkt i planomtalen. Det er teke utgongspunkt i nasjonale føringar samt regional og kommunalt planverk for området.*

Oppsummering: Hordaland fylkeskommune er kritiske til denne planen slik den er presentert til oppstart. Tiltaket er for stort i høve til storleiken på området, og fritidsbustader i strandsona er uheldig. Vi ber om at ein i eventuelt vidare arbeid vurderer verknaden planen har på strandsona. Planen sin verknad på kulturminne og kulturmiljø skal også dokumenterast. *PK: Som ein ledd i forberedinga er det utført ein kartlegging av funksjonell strandsona i området. Omfanget av utbygginga vert sett i lys av å ha ei meir konsentrert utbygging av ein del av strandsona, medan ein held større område både nord og sør for planområdet fritt for tiltak. Desse områda er også i forslagsstillars eige og planleggjar vil sjå heile området / strandsona under eitt i denne samanhengen. Bildet under viser eigeidomen 113/7 og at sentrale landskapselement (Vadholmen, Krekjebærholmen og knausen i sørvest) er behalde urørt:*



Bildet viser eiendomen 113/7

### Fiskeridirektoratet 29.07.19

-Vi fraråder på generelt grunnlag utlegging av flytebrygge og etablering av småbåthavn over bløtbunnsområder. I Melandsvågen er det for øvrig godt utbygget med flytebryggeanlegg og småbåthavner. I forbindelse med at det planlegges tilrettelegging for flytebrygge og småbåtanlegg i området er det viktig å ta visse forhåndsregler. Særlig viktig er utformingen på anlegget for å sikre vannsirkulasjonen i området.

*PK: Det vert planlagt for utlegging av flytebrygger, men hensynet til vannsirkulasjonen vert ivaretekne. I dag er det lokalt viktig at straumen mellom Vadholmen og «fastlandet» vert halde open, og det største hinderet for god vassirkulasjon her er i dag ein avlaupsledning frå BVA. Når det gjeld blautbotnsområder, finnes dette berre på austsida av planområdet, på vestsida er det fast botn med skjelsand.*

Foreningar, lag, organisasjonar:

#### Fiskarlaget Vest 29.06.19

Fiskarlaget Vest forutset at fortøyningane til eventuelle flytebyggjer blir innafor reguleringsområdet, og at det vert lagt ved fortøyningsplan ved høyring av utlegg av flytebyggjer. *PK: Planen kan ikkje sjåast å koma i noko konflikt med fiskeriinteresser. Fortøyningsplan vert utarbeidd.*

Naboar og andre interessentar:

#### Asta Lysebo, Inta Taranrød og Aina Langørgen 29.07.19

Som nabo er vi fornøgd med dagens vegtilgang og kvalitet på veg. Brannbilar kjem fram til dagens eigendomar, så sett frå vår ståstad har vi ikkje ynskje om å bruke midlar til å endre vegen.

Dersom utbyggar har slike ynskje, forventar vi han tar kostnaden.

*PK: Tilførselsvegen frå kommunal veg og fram til krysset til innsendar sin eigedom har tilfredsstillande kvalitet, og er nyasfaltet for nokre få år sidan. Den er ikkje planlagt ytterlegare opprusta grunna planarbeidet.*

#### Lars Mæland, Sesilia Mæland, Odd Kåre Sakseid, Kjell Arne Innvær 17.06.19

Viser til «Oppstartsmelding fritidsbustadområde Fylkesnestræet gnr. 113, bnr. 7 mfl.».

I sakens anledning vil vi på vegne av g.nr.113/b.nr.78 og 79 bemerke at tinglyste rettigheter i henhold til Skyldskifte må ivaretas. Vi finner også grunn til å kommentere at det er noe uvanlig at vi som grunneiere i det omsøkte området ikke er kontaktet før planarbeidet blir startet opp. At 113/78 heller ikke er oppført i Naboliste og derved ikke mottar sakspapirene er også lite tilfredsstillende.

*PK: Tinglyste rettar skal naturlegvis respekterast. Når det gjeld manglande tilsending av sakspapir i høyringsrunden er dette grunna at det var ein feil i listene planleggjar fekk frå Bømlo kommune. Denne feilen er no retta opp, og oppsitjarane er no på ei revidert naboliste. Oppsitjarane fekk utvidar frist til uttale på grunn av denne feilen.*

#### Per Ole Fylkesnes, 30.06.19

Tilkomst til bruk nr 113/40 må sikrast i detaljregulering av fritidsbustadområde.

*PK: Tilkomsten til bruksnr 113/40 vil verta uendra. Denne tilkomsten er også ein tinglyst rett.*



## 7. AREALBRUK

Planområdet er på ca 8,7 daa inklusive trafikk- og sjøareal.

Arealet fordeler seg slik (daa):

### § 12-5 Nr 1: Bygningar og anlegg

-1120 – Fritidsbusetnad (BFR)	1,3
-1587 – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)	1,1
<b>SUM AREAL I DENNE KATEGORI:</b>	<b>2,4</b>

### § 12-5 Nr 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-2010 - Veg, (SV)	0,1
-2011 - Køyreveg (SKV)	1,8
-2019 - Anna veggrunn – grøntareal (SVG)	1,3
-2041 – Kai (SK)	0,1
-2082 - Parkeringsplassar (SPP)	0,4
<b>SUM AREAL I DENNE KATEGORI:</b>	<b>3,4</b>

### § 12-5 Nr. 3: Grøntstruktur

-3002 – Blå/grønnstruktur (GBG)	0,4
-3031 – Turveg (GT)	0,1
<b>SUM AREAL I DENNE KATEGORI:</b>	<b>0,5</b>

### § 12-5 Nr. 5: Landbruks, natur- og friluftsføremål og reindrift

-5130 – Friluftsføremål (LF)	0,9
<b>SUM AREAL I DENNE KATEGORI:</b>	<b>0,9</b>

### § 12-5 Nr. 6: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

- 6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	1,4
<b>SUM AREAL I DENNE KATEGORI:</b>	<b>1,4</b>

**TOTALT AREAL ALLE KATEGORIAR: 8,6**

#### Omsynssoner:

##### **A1: Sikringssoner**

-Frisikt H140	0,04
---------------	------

**TOTALT AREAL OMSYNSSENER:**

**0,04**

## 7.1 BEBYGGELSE

### 7.1.1 Bygningar og anlegg

Planforslaget inneheld 13 bygningar, der 3 er eksisterande bygg, ein båtgarasje med innreia loft, eit uthus samt eit eldre naust. Båtgarasjen er foreslått omregulert som fritidsbustad, medan uthuset og det gamle naustet er planlagt rive. Planforslaget opnar for bygging av inntil 10 nye fritidsbygg, med 1 gjenstående eksisterande bygg, totalt 11 bygningar.



Bildet viser eksisterande bygg til høgre. Siktretning S/SØ

Dei nye bygningane er planlagt bygd i henhold til generelle vilkår for bygg til fritidsføremål innafør 25-metersbeltet langs strandsona gitt i gjeldande kommuneplan for Bømlo Kommune, sist revidert 18.03.2013. Dette betyr at bygga kan ha BRA (bruksareal) inntil 110m<sup>2</sup>, takvinkel mellom omlag 35 – 45° og at bygningane kan ha altan på inntil 14m<sup>2</sup> på sjøsida. Ved å setja same krav til bygningar som i kommuneplanen sine føresegner, sikrar ein at området får ei sams utforming i forhold til øvrig fritidsbebyggelse i området rundt og slik får eit heilhetleg estetisk uttrykk.

Det vert planlagt bygd 10 nye bygg innanfor områdene BFR 1, 2, 3, 4, 6 og 7. Det vert forutsett at eksisterande, eldre naust i BFR6 vert rive og erstatta med eit nytt bygg. Ei fullendt utbygging i henhold til plan vil fortsatt gje rom for høveleg rom mellom bygga og fortsatt gje eit fint visuelt uttrykk frå sjøen. Det er lagt vekt på at bygga skal ha ei maritim utforming i tråd med retningslinjene gitt i kommuneplanen. Ved å opna opp mellom bygg og grupper av bygg gjer ein at tilgongen til sjølinja i området vert delvis oppretthalde.

### 7.1.2 Småbåtanlegg i sjø

Området skal nyttast til kaiar og flytebrygger for småbåtar. Kaiar kan lagast i tre, naturstein eller i betong. I tråd med kommuneplanen skal det ikkje byggjast kai som fundament for bygg lengre ut i sjø enn 3m frå kystkonturen.

Flytebrygger kan vera inntil 15m<sup>2</sup> og ha ei breidd på 2.5m, og må søkjast byggeløyve for.

## 7.2 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 7.2.1 Parkering

Det er regulert inn felles parkeringsareal med i alt 22 parkeringsplassar. Dette gjeld SPP2 i tillegg til parkeringsplassar ved bygga, som til saman gjer to parkeringsplassar til kvart fritidsbygg. Kvar parkeringsplass er dimensjonert i henhold til Vegvesenet sine normtal på 2.5 x 5.0m Dei samla parkeringsareala har dermed tilfredstillande kapasitet i forhold til krav stilt i kommuneplanen om to parkeringsplassar til kvar fritidsbustad. I føresegnene er det spesifisert kor kvar enkelt oppsitjar har parkering. Rett til parkering må avtalast med grunneigar.

### 7.2.2 Trafikkareal / veg

Tilførselsveg, den private vegen frå Fylkesnesvegen og parkeringsareal, vert regulert inn som trafikkareal. Privat veg frå Fylkesnesvegen er utbygd med kombinasjon av fast dekke og grus. Vegen er smal, men etter endt utbygging skal den ha tilfredstillande kvalitet til utrykningsbilar, til dømes brannbil. Det vert tilgang til sjø for sløkkjevattn, og gode snuforhold for brannbil både ved utvida parkeringsplass, men også ved fritidsbygga.

Vegen har ikkje gjennomgangstrafikk, og det er ikkje tillaga gang- og sykkelsti langs vegen. Særs liten trafikk og låg trafikkhastighet gjer at mjuke trafikkantar kan ferdast trygt langs bilvegen. Det vert tilordna parkeringsplassar, der oppsitjarane har tinglyste rettar til parkering. Ei utbygging av tomtene vil medføra noko auka trafikk, men allikevel svært lite i totalt sett, og dermed er det låg fare for trafikkuhell. Ein har ikkje funne direkte trafikktalet for Fylkesnesvegen, men Statens Vegvesen har for 2018 oppgitt tal for FV5012 Giljevegen som går forbi Fylkesnes. Om ein ser på ÅDT for Giljevegen ved krysset inn til Fylkesnes, så har den ein ÅDT på 1.200 i retning Bremnes, og ein ÅDT på 700 i retning Gilje. Ut frå dei tala kan ein konkludera at ein vesentleg mindre andel av dette kjem som trafikk innan planområdet. Tilførselsvegen har i dag trafikk til 4 bustadhus, 9 naust og 1 båtgarasje.

### 7.2.3 Anna veggrunn / grøntareal

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

## 7.3 LANDSKAP

Eit ferdig utbygd område vil ha liten eller noko silhuettverknad frå sjøsida ettersom bygningane

ligg inntil skråningar i terrenget, med vegetasjon i bakkant eller inn mot kvarandre (nordlege delen av planområdet. Den sørvestre delen er prega av fjellknaus og urørt natur, og har gjenstående naturverdiar.

Samtidig dannar fjellknausen eit synleg landskapselement, spesielt for innseilinga til Melandsvågen. Her ser ein for seg å tillata bygging av inntil to fritidsbustadar, men flytta desse opp og bak i forhold til strandlinja slik at denne vert bevart. Dette vil gjera at bygga kan tilpassast landskapet og fjellformasjonen bak og dermed inngå som ein del av landskapselementet.

Ein høgare knaus lengre sør vil gjera at bygningane ikkje vert så synlege frå sjøsida og innseilinga til Melandsvågen.



*Bildet viser høgdedrag sett frå 113/78*



Bildet viser høgdedrag sett frå sjøsida, via dronefoto. Siktretning er NØ

Det vert lagt opp til at dei nye bygga skal byggast på minimum kotehøgde +2, 0m. Dette vil skilja seg ut i forhold til eksisterande, eldre bebyggelse langs strandlinja, som for det meste er bygd omlag på kote 0.7 – 1.0. På motsett side av Mælandsvågen ligg 3 større kontor/bustadbygg ved sjølinja som også er bygd på trygg kotehøgde.

#### 7.4 STØY

Eksisterande trafikk med tillegg av ny trafikk har lite trafikk (Estimert <40 ÅDT). Trafikkstøy er ikkje ansett for å vera eit problem. Det er venta liten auke i støy frå sjøferdsle ved utbygging av området. Dersom ein ser for seg at alle planlagde bygningar vert bygde og alle har kvar sin båt, vil auken i støynivå fortsatt vera liten til moderat. Støy frå brukarar av bygningar vil auka noko.

#### 7.5 MILJØ / UREINING / RADON

Den moderate trafikkauken vil ikkje i medføra merkbar auke i ureining. Det skal ikkje førekoma ureining under utbygging eller etter området er utbygd. Avløpsvatn vert ført til sjø på godkjent djup i henhold til kommunal forskrift. Radon er vurdert til å ikkje vera problematisk i området.

## 7.6 KULTURMINNE

Det er ingen SEFRAK-registrerte bygg i planområdet. Dei nærmaste beståande bygningane er 200-300 meter sør for planområdet, ved Sethaugen, men ingen tiltak i planen kjem i konflikt med desse. Det er heller ikkje kjente, automatisk freda kulturminne i området. Næraste kulturminne er 4 gravminner frå Jernalder/Bronsealder på Alvsvågneset, ca 1 km i luftlinje.

Dersom det under utbygging vert funne noko som kan vera eit automatisk freda kulturminne, skal alt arbeid stansast og rette myndighet varslast. Dette er teke inn i føresegnene.

## 7.7 FOLKEHELSE

Auka tilgjenge til området opnar for meir turaktivitet og anna utandørs rørsleaktivitet. Dette fremjar folkehelse og aukar trivsel generelt. Området kan få auka turtrafikk enten som mål eller som delmål for turaktivitet. Utbygd fritidsbebyggelse vil tilsei auka fritidsaktivitetar som og har eit positivt folkehelseaspekt ved seg, men for eit begrensa tal brukarar. Det vert laga til turveg gjennom planområdet og over til Vadholmen.

## 7.8 LANDBRUK

Planen får ingen konsekvens eller påverknad for landbruksinteresser.

## 7.9 UNIVERSELL UTFORMING

Planen gjeld utbygging av private fritidsbustadar og har difor ingen spesiell tilrettelegging for universell utforming anna enn det som teknisk byggforskrift krev.

## 7.10 TEKNISKE ANLEGG

Eksisterande bygg har vasstilførsel frå offentleg anlegg. Nye fritidsbygg i området er tenkt knytt enten til offentleg vatn ved tilførselsledning frå offentleg anlegg i kum ved Lyngneset via ein ny sjøledning.

Avløp skal koplast til offentleg anlegg i Møllevåg, via ny sjøledning i hht Overordna VA-plan godkjent av BVA.

Overvatn vert leda ut i terreng og vidare til sjø.

Som sløkkjevatn er det tenkt brukt sjøvatn, som ligg lett tilgjengeleg i området.

Området vert tilknytt Finnås Kraftlag sitt forsyningsnett for straum og breiband.

Boss vert levert til SIM i kontainerarar for hytteavfall.

## 8. PLANFAGLEGE VURDERINGAR

### 8.1 KOTEHØGDE FOR NYE BYGNINGAR

Det vert lagt opp til at dei nye bygga skal byggast på minimum kotehøgde +2, 0m. Dette er i tråd med kommuneplanen sine retningslinjer. Ettersom Mælandsvåg ligg vestvendt og utsatt for sjø- og værpåvirkning i tillegg til eventuell springflo/stormflo, er det viktig å flytte nye bygningar opp på sikker høgde sjølv om det vil bety ei blanding av bygningshøgdar innan planområdet. Blanding av gamle og nye bygningar vil sjå litt "rotete" ut, men ifølge veileiaren "Havnivåstigning og stormflo" utgjeven av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap lyt ein planleggja slik at alle nye bygg vert bygde på sikker høgde, også i eit lengre perspektiv. For Bømlo sin del utgjer forventta havstigning +72cm i det perspektivet me skal planleggja for – det forventta havnivået i perioden 2081-2100.

Det er fleire grunnar til at havnivået stig, men dei viktigaste årsakane er at vatnet utvidar seg på grunn av auka temperatur i havet, aukt tilførsle av smeltevatn frå isbrear på land, og smeltevatn frå iskappene på Grønland og Antarktis. I Norge har me fortsatt noko landheving etter istida som gjer at effekten av havstiginga er noko mindre hos oss. Bygningar på BFR7 skal byggast på minimum kote +3,5 for å tilpassast eksisterande terreng på best mogeleg måte.

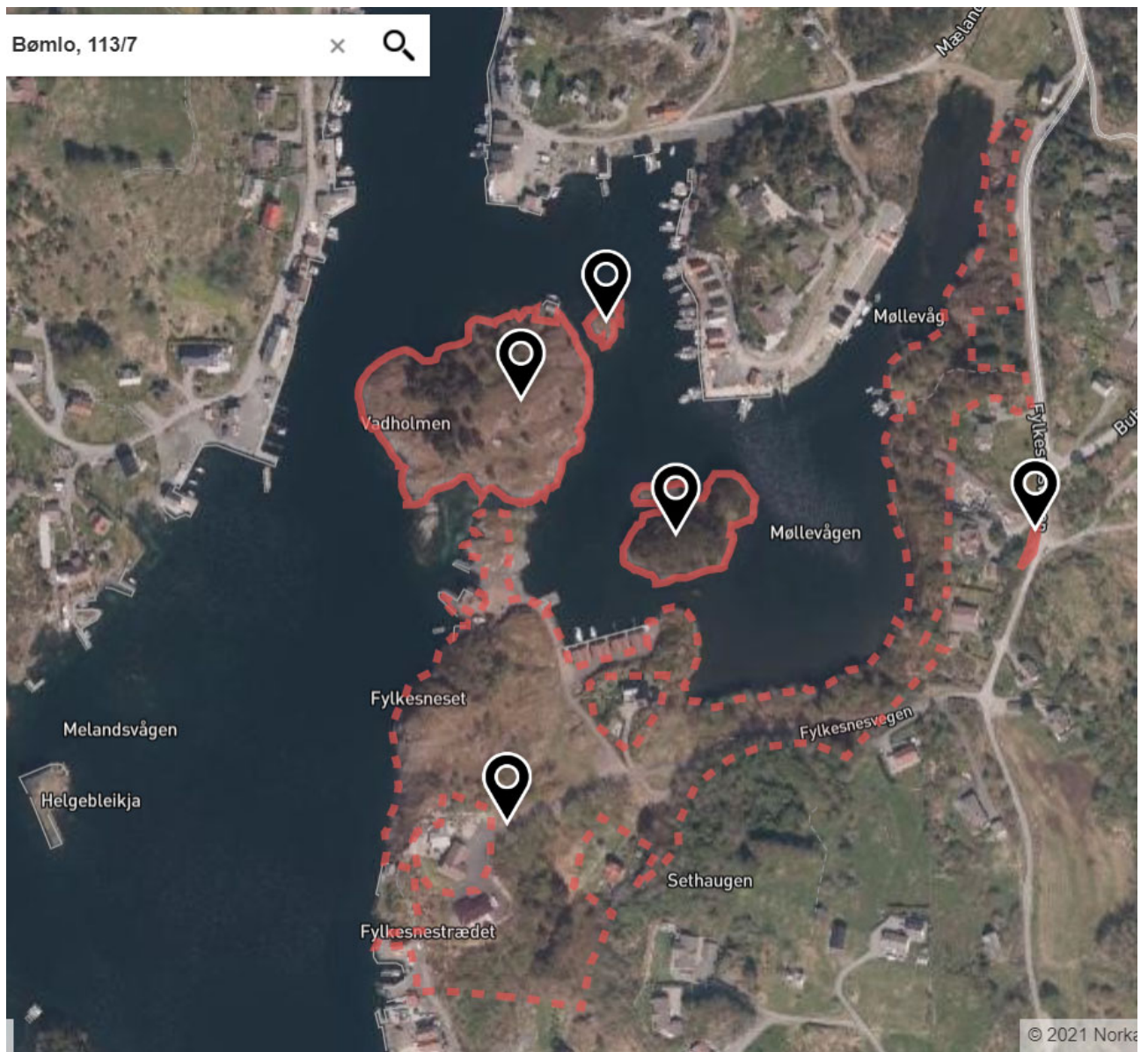
### 8.2 STRANDSONE

Planområdet har ca 198m strandlinje totalt. Innan områder som allereie er utbygd og eller utfylt med sprengstein er det omlag 85m strandlinje, og det er i dette området størstedelen av bygga skal plasserast. Dei to sørlegaste bygga skal trekkjast lengre bak og opp i forhold til strandlinja, og slik at denne kan forbli urørt også etter utbygging. Utbygging vil medføra inngrep i strandsona, men innanfor dei rammene som er satt gjennom kommuneplanen. I planframlegget har ein forsøkt å samla utbygginga i klynger for å gje rom for ålmenta mellom klyngene, og ein vil søkja å få til ei skånsam utbygging av området.

Strandsona vil nokre stadar verta tilgjengeleg for fleire, mens der det vert bygd bygningar vil strandsona verta mindre tilgjengeleg.

Slik strandsona i dag er utforma, er ho prega av å i stor grad vera påverka av menneskeleg aktivitet sidan det er utfylt med sprengstein, og det er lite friluftssinteresser knytta til ho anna enn å vera noko brukt som turområde. Ellers er strandsona brukt til privat rekreasjon, men det finnest eit potensiale for å kunna nytta området Vadholmen meir til rekreasjon. Vadholmen er tilnærma ubebygd (unnatak er eitt gammalt naust) og holmen har difor tilnærma urørt strandlinje. Som landskapselement skapar Vadholmen ei «grøn lunge» i Mælandsvågsområdet. I tillegg har den sørlege delen av Vadholmen ei eksisterande badestrand, og det vert lagt opp til å nytta denne meir. Det vert laga tursti og eit friluftsområde som gjer området Vadholmen tilgjengeleg for ålmenta gjennom utbyggingsområdet.





Eigedomen 113/7 har store urørte naturområder, og 3 av disse er sentrale landskapselement, Vadholmen, Krekjebærholmen og knausen i sørvest. Totalt har eigedomen ca 1.550m strandlinje.

Bremnes, 19.05.21  
Vidar Onarheim  
Planlegg Bømlo as