



Sak nr D-	Vår dato: 27.05.2019	Vår referanse: 2018/1155-50413855/2019
Vår saksbehandlar: Linda Djuvik	Direkte telefonnr.: 53423156	Dykkar dato: Dykkar referanse:

PLANLEGG BØMLO AS
Fylkesnesvegen 31
5430 BREMNES

SVAR PÅ SØKNAD OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN FOR FRITIDSBUSTADOMRÅDE FYLKESNESTRÆDET 113/7 M.FL. FYLKESNES PLANID 201811

Bømlo kommune, Utval for areal og samferdsel handsama søknad om oppstart av reguleringsplan for fritidsbustadområde Fylkesnestræet m.fl. Fylkesnes i møte 22.05.2019 sak PS 44/19 . Utval for areal og samferdsel gjorde samrøystes slikt vedtak:

1. I samsvar med § 12-3 i Plan- og bygningslova vil kommunen rå til at gnr. 113, bnr. 7 mfl. Fylkesnestrædet, Fylkesnes i Bømlo vert teke opp til regulering til fritidsbustadformål med tilhøyrande trafikkareal, parkering, kaiar, småbåtanlegg og grøntområde. Forslagsstillar skal melde oppstart av planarbeidet i samsvar med Plan- og bygningslova § 12-8.
2. Som ein del av arbeidet med detaljreguleringsplanen skal det i samsvar med sjekklisene vist i Akseptkriterium ROS-analyse i arealplanlegging i Bømlo kommune dato 06.02.2013 gjennomførast ein risiko- og sårbarhetsanalyse. Eventuelle tiltak og avbøtande tiltak skal innpassast i føresegnene til detaljreguleringsplanen og takast omsyn til ved utbygging.
3. Det skal i 100-metersbeltet langs sjøen takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jf. plan- og bygningslova § 1-8.
4. Bømlo kommune set ikkje krav om konsekvensutgreiing av reguleringsplanen jf. § 10 i forskrift om konsekvensutgreiing.

Saksutgreiinga ligg ved. Faktura på gebyr vert sendt Halvor Mæland i eigen sending.

Ber om at kopi av vedtak og saksutgreiing frå politisk møte vert sendt til alle høyringspartar i samband med oppstartsmelding.

Legg ved naboliste og liste offentlege høyringspartar som skal nyttast ved varsel om oppstart.

Med helsing
Bømlo kommune

Linda Djuvik
Sakshandsamar arealplan

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Kopi til:

Halvor Mæland	Fylkesnesvegen 45	5430	BREMNES
Rune Blåsternes	Fylkesnesvegen 43	5430	Bremnes

Saksutgreiing til folkevalde organ

Dato: 14.03.2019
Arkivref: 2018/1155-7378/2019 / 504

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

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
44/19	Utval for areal og samferdsel	22.05.2019

PRINSIPPSØKNAD FOR Å MELDE OPPSTART AV REGULERINGSPLAN FOR FRITIDSBUSTADOMRÅDE FYLKESNESTRÆDET 113/7 MFL. FYLKESNES PLANID 201811

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. I samsvar med § 12-3 i Plan- og bygningslova vil kommunen rå til at gnr. 113, bnr. 7 mfl. Fylkesnestrædet, Fylkesnes i Bømlo vert teke opp til regulering til fritidsbustadføremaal med tilhøyrande trafikkareal, parkering, kaiar, småbåtanlegg og grøntområde. Forslagsstillar skal melde oppstart av planarbeidet i samsvar med Plan- og bygningslova § 12-8.
2. Som ein del av arbeidet med detaljreguleringsplanen skal det i samsvar med sjekklister vist i Akseptkriterium ROS-analyse i arealplanlegging i Bømlo kommune dato 06.02.2013 gjennomførast ein risiko- og sårbarhetsanalyse. Eventuelle tiltak og avbøtande tiltak skal innpassast i føresegnene til detaljreguleringsplanen og takast omsyn til ved utbygging.
3. Det skal i 100-metersbeltet langs sjøen takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jf. plan- og bygningslova § 1-8.
4. Bømlo kommune set ikkje krav om konsekvensutgreiing av reguleringsplanen jf. § 10 i forskrift om konsekvensutgreiing.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 22.05.2019

Vedtak:

Utval for areal og samferdsel gjorde samrøystes **vedtak** i samsvar med rådmannen sitt framlegg.

Dokument i saka:

Brev frå Planlegg Bømlo AS v/Onarheim dato 22.12.2018, 08.01.2019 og 14.03.2019.

Bakgrunn for saka:

I brevet av 14.03.2019 står det:

På vegne av grunneigar Halvor Mæland mfl. sender me med dette prinsippøknad for oppstart av detaljregulering av ovannemnde område ved Fylkesnes i Bømlo kommune.

I gjeldande kommuneplan er området i hovudsak disponert til noverande fritidsbebyggelse, småbåtanlegg i sjø, samt at eksisterande tilførselsveg ligg i område disponert til LNFR og noverande bustadområde. Ein søkjer å planlegga detaljregulering av område for utbygging av fritidsbustadar med tilhøyrande infrastruktur samt parkeringsareal.

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 oppstart av detaljregulering av området.

Utbyggingsområdet området 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 mfl. Fylkesnes, planid 201405.

Føremålet med detaljreguleringsplanen er å planleggja for bygging av inntil 15 nye fritidsbustadar. Innanfor planområdet vert det tilrettelagt for naudsynt trafikkareal, parkering, kaiar, flytebrygger, småbåtanlegg i sjø og grøntområde for allmenn tilkomst gjennom planområdet og fram til Vadholmen nord for planområdet.

Eksisterande bebyggelse

Innanfor planområdet er det i dag 2 eksisterande naust, det eine med båtgarasje. I tillegg er her eit båtopptrekk/slipp.

Avgrensing i hht / avvik frå kommuneplan

Planen er avgrensa av sjø i vest, nord og aust, og er i kommuneplanen avsett til fritidsbebyggelse, men er utanfor vika ved 113/78 mfl. justert litt ut for å få tilstrekkeleg areal for ev. flytebrygger. Det same er gjort utanfor 113/115, 116 og 129. Dette fråvik frå kommuneplanen sine grenser, men er utifrå slik planleggjar vurderer det, eit tålbart avvik som gjer det lettare å gjennomføra utbyggingstiltaket i praksis.

Ein ser for seg å laga felles parkeringsareal i tilknytning til eksisterande parkeringsareal for naustområde like i nærleiken, om lag 100m frå fritidsbustadane. Dette arealet ligg disponert som areal for noverande bustadbebyggelse. I tillegg vil ein tilretteleggja for inntil 1 parkeringsplass pr. fritidsbustad ved desse.

Eksisterande tilførselsveg er tenkt utvida noko for å gje tilkomst til større bilar som t.d. brannbil. Vegutvidinga vil komma i område disponert til areal for noverande bustadbebyggelse.

Håpar på rask og positiv handsaming av søknaden.

Vurderingar:

Det omsøkte arealet er på gnr. 113, bnr. 7 mfl. Fylkesnes. Søknaden gjeld løyve til oppstart av detaljreguleringsplan for å regulere området til inntil 15 stk. nye fritidsbustader med tilhøyrande tilkomstveg, parkering, kaiar, flytebryggjer, småbåtanlegg og grøntområde. Det ligg 2 eksisterande naust i området frå før, det eine med båtgarasje, og eit båtopptrekk/slipp.

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 strandsoner. Eksisterande tilkomstveg ligg i område som er vist som LNFR-område og bustadområde i gjeldande kommuneplan.

Planområdet er ca. 9 daa.

Eksisterande arealbruk i planområdet er i dag naust med tilhøyrande tilkomstveg, parkeringsareal og småbåtanlegg.

Sidan det er plass til meir enn 3 fritidsbygg på eigedomane utløyser tiltaket krav til reguleringsplan jf. føresegner til kommuneplan § 3.1.4 som seier:

« I eksisterande fritidsområde skal det utarbeidast detaljplan før utbygging for område der det er plass til meir enn 3 fritidsbygg i rekkje».

Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag, men fråvik litt på desse punkta: Småbåtanlegg vil enkelte stadar verte liggjande utanfor området som er avsett til dette føremålet i kommuneplanen. Dette for å få med tilstrekkeleg areal for flytebyggjer.

Omsøkt areal grensar til gjeldande reguleringsplan bustadområde Sethaugen planid 201405 vedteken i kommunestyret dato 14.05.2018.

Planen skal utarbeidast som detaljregulering jf. § 12-3 i plan- og bygningslova. Etter vår vurdering utløyser ikkje detaljreguleringsplanen krav om konsekvensutgreiing etter forskrift om konsekvensutgreiing § 10, første ledd bokstav a-d, og § 10, andre ledd bokstav a-h. Kommunen har vurdert denne planen til å ikkje ha vesentleg verknad for miljø og samfunn.

I oppstartsmøtet vart det opplyst at det skulle byggjast 8-10 stk. nye fritidsbustadeiningar. I prinsippsøknad sendt dato 22.12.2018 var det søkt om 11 stk. einingar. Det vart sendt inn revidert prinsippsøknad dato 08.01.2019 og 14.03.2019 der talet einingar vart auka til 15 stk.

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

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

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

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

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

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

Det står i plan- og bygningslova § 1-8 at det i 100-metersbeltet langs sjøen skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser.

Sjølv om området er sett av til fritidsbustadføremål i overordna plan, betyr ikkje det at heile området kan byggjast ut. I dette området er det ein del attståande ubygd strandsoner, og der det ikkje er utbyggt har strandsona høg verdi. I allereie utbygde område kan det etter nærare vurderingar vere aktuelt å opne for foretting.



Ortofoto over planområdet

Føresegner til kommuneplan § 3.5.4 seier dette om avstand til sjø:

«For arbeid og tiltak i eksisterande fritidsområde med føremålsgrænse heilt til sjø, samt frådelling til slike føremål, følgjer byggjegrænse langs sjø føremålsgrænse for fritidsområde».

Det må leggjast inn byggegrænse langs sjø for fritidsområde i reguleringsplan.

Når det gjeld parkering viser me til § 4.3.6 i føresegner til gjeldande kommuneplan som seier:

«Fritidseigedomar skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplasser. Rett til veg og parkeringsplass må dokumenterast før det vert gjeve delings- eller byggjeløyve. Bygging av garasje er ikkje tillatt». Dette kravet må takast inn i reguleringsføresegner til reguleringsplan.

Føresegner til kommuneplan § 4.3.1 seier dette om fritidsføremål:

«Innafor føremålet sett av til fritidsbygg i strandsona kan det byggjast fritidsbygg, uthus og i tillegg kai som fundament for fritidsbygget».

Føresegner til kommuneplan seier dette for småbåtanlegg:

«Innafor føremålet sett av til småbåtanlegg kan det etablerast flytebyggje m/landgong og utliggar. Flytebyggja skal ha maks storleik på inntil 15 m² der maks breidde skal vera 2,5 m. Den skal ikkje hindre fri ferdsel».

Føresegner til kommuneplan § 3.3.4. seier dette om utforming og estetikk:

« Byggetiltak i strandsona skal ha eit maritimt uttrykk. Nye tiltak skal ikkje ta i bruk meir av strandlina enn det som er naudsynt for å få gjennomført tiltaket. Sprenging, graving, utfylling og bygging i strandsona skal utførast skånsamt».

Nærleik og utsikt til sjø er eit gode og ein attraksjon ved å bu i Sunnhordland. Dette må forvaltast nennsamt slik at verdien vert oppretthalden og kjem flest mogleg til gode. I praksis vil det sei ei detaljert planlegging der verdiar i strandsona vert ivareteke og der tiltak i strandsona kjem allmenta og fellesskapet til gode.

Det må gjennomførast ein grundig analyse av kva delar av strandsona som har allmenne verdiar, og desse områda bør sikrast framtidige grønne formål, kanskje uavhengig av eigedomsstrukturen.

Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjø. Dette må takast omsyn til i planarbeidet.

Rådmannen tykkjer talet fritidseiningar er høgt og at det er gjennomgåande lagt opp til store terrenginngrep. I oppstartsmøtet vart det opplyst at det skulle byggjast 8-10 stk. nye fritidsbustadeiningar. I prinsipp søknad sendt inn dato 14.03.2019 er talet auka til 15 stk. nye einingar. Talet nye einingar må reduserast slik at det er i samsvar med einingar som var oppgitt på oppstartsmøtet.

Rådmannen rår til at det vert gjeve løyve til oppstart av detaljreguleringsplan for dette området på Fylkesnes som omsøkt, der talet fritidseiningar vert sett til maksimalt 8-10 stk.

Økonomiske konsekvensar:

Utbyggjar skal dekke alle kostnadane med utbygginga.

Miljømessige konsekvensar:

Fylkesnestrædet ligg i området for lokalt viktig naturtype, verdi B, bløtbunnsområder i strandsonen, her er lokalisert strandflater av mudderblandet sand. Området er ikkje avsett til viktig viltområde.

Beredskap- og samfunnstryggleik:

Planområdet ligg i NVE sin kartdatabase som aktsomhetsområde for flaum.

Som ein del av arbeidet med detaljreguleringsplanen skal det i samsvar med sjekklister vist i Akseptkriterium ROS-analyse i arealplanlegging i Bømlo kommune dato 06.02.2013 gjennomførast ein risiko- og sårbarhetsanalyse. Eventuelle tiltak og avbøtande tiltak skal innpassast i føresegnene til detaljreguleringsplanen og takast omsyn til ved utbygging.

Folkehelse:

Vert omtala i reguleringsplan.

Oppsummering og konklusjon:

I kommuneplan for Bømlo er det sett av eit område til fritidsbustad Fylkesnestrædet på Fylkesnes. No har Planlegg Bømlo AS v/Onarheim på vegne av Halvor Mæland mfl. søkt om løyve til å starta opp

arbeidet med detaljreguleringsplan for området. Sidan området er avsett til fritidsføremål i kommuneplan er det ikkje trong for konsekvensutgreiing av reguleringsplan. Rådmannen finn å tilrå oppstart av arbeidet med detaljreguleringsplan for dette området.