

Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
	Utval for areal og samferdsel	06.09.2023

Prinsippsøknad for å melda oppstart av reguleringsplan Grindheimsvågen naustområde 14/10 mfl., I Grindheim øvre, Planid 202303

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Detaljregulering for Grindheimsvågen naustområde 14/10 mfl., Grindheim øvre, planid 202303. Får melda oppstart av planarbeid i samsvar med plan. Og bygningslova § 12-8.
2. Det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jf. plan- og bygningslova § 1-8. Planleggjar må gjera ein kartlegging og vurdering av desse interessene. Strandsonevurderinga skal vidare vera grunnlag for bruk og vern av areal i området.
3. Det blir ikkje sett krav om konsekvensutgreiing av reguleringsplan.

Samandrag av saka:

Planforslaget er laget av ABO AS v/ Merete Refstie Hageberg, og gjeld for Grindheimsvågen naustområde 14/10 mfl., Grindheim øvre Planid 202303. I planen regulerer ein 15 nye einingar, tilhøyrande tilkomst og parkering, samt vil ein syne tilkomst frå kryss ved veg fv. 5000, bodanlegg og grøntområde med tilkomst for ålmenta. I tillegg til dette vil ein regulere inn eksisterande situasjon og einingar.

Bakgrunn for saka:

Søknad om oppstart av planarbeid gjeld for Grindheimsvågen i Grindheim Øvre.

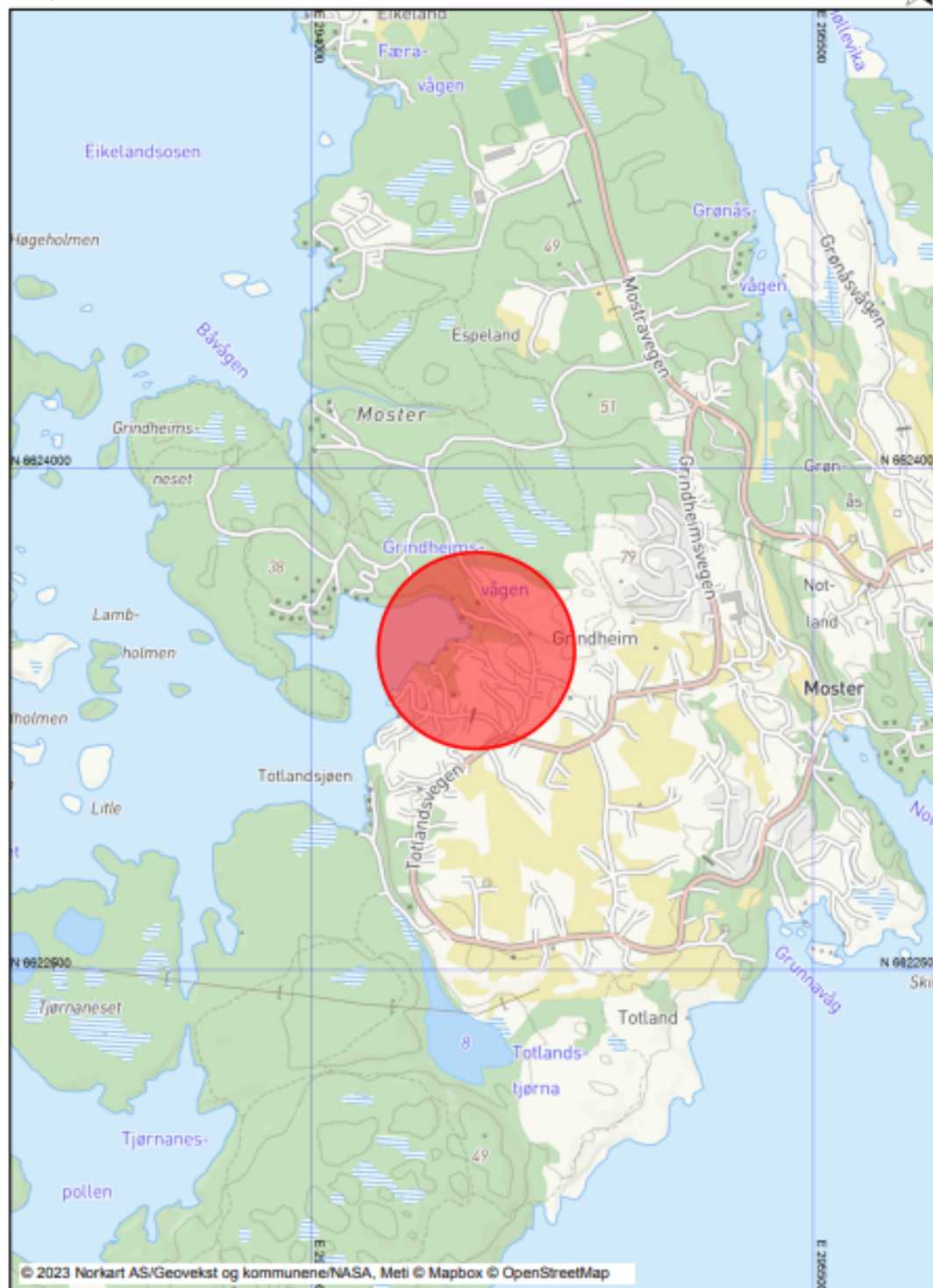


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 05.07.2023

Målestokk: 1:15000

Koordinatsystem: UTM 32N



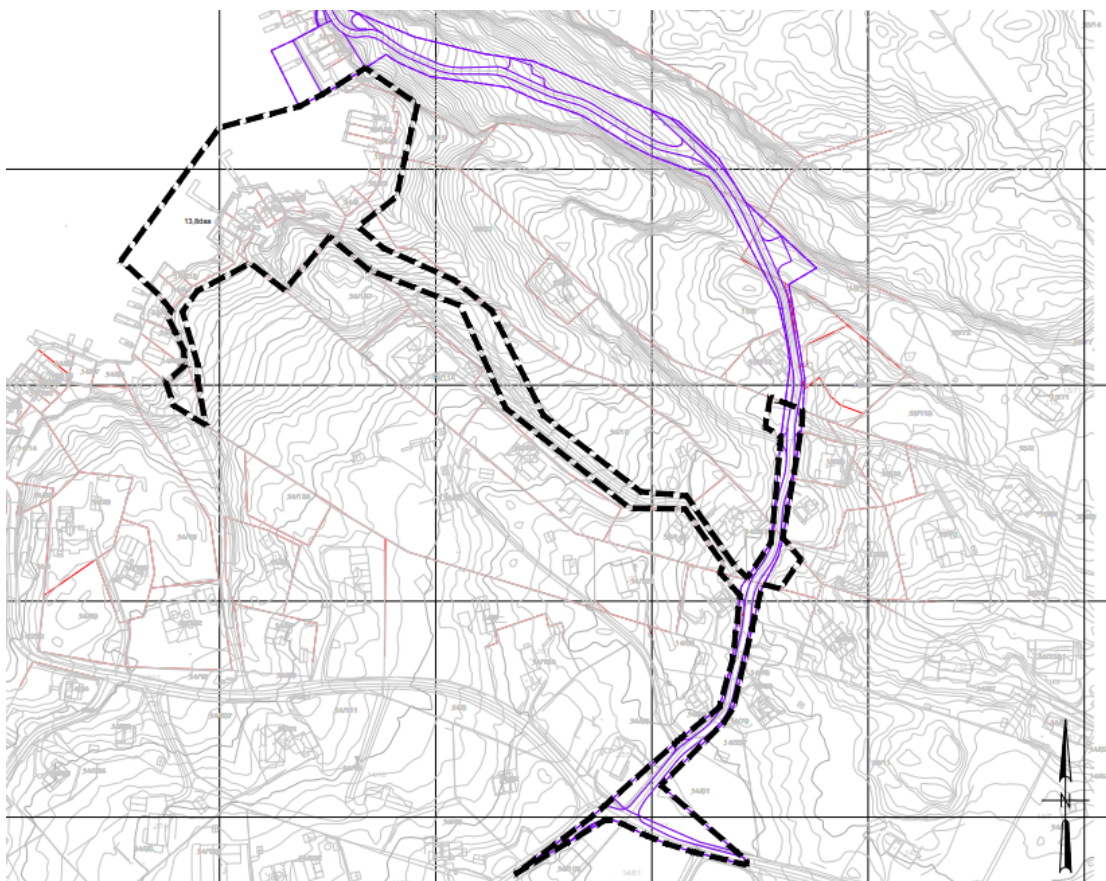
1. Oversiktskart over øvre Grindheim med raud sirkel

Planområdet

Planområdet ligg langs Steinhaugsvegen ved Øvre Grindheim. Ca 3 km vest for Kiwi Moster med bil og ca. 500 meter frå næraste busstopp i sør (sjå det første bilete). Planområdet utgjer ca 13,8 daa i storleik og omfattar heile eller delar av eigedomane gnr/bnr. 14/3, 7, 8, 10, 13, 18, 23, 25, 33, 41, 44, 61, 72, 153, 167, 183, 184, 215, 216 og 15/4, 15, 19, 30, 114 og 115.

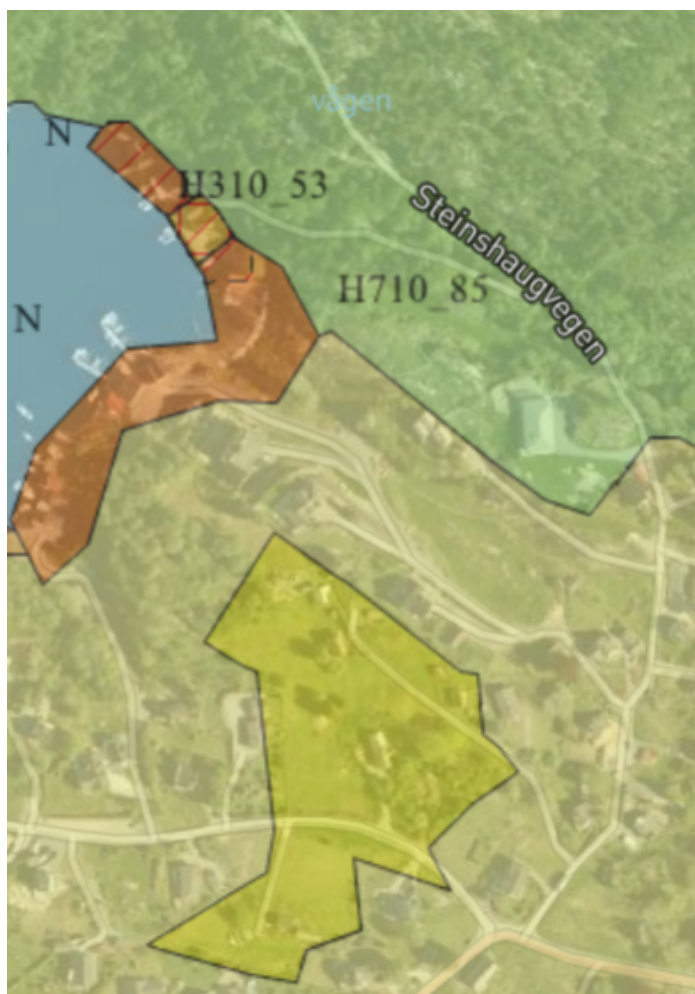
Området ligg i eit landskap som i NIN-systemet er klassifisert som ein «Moderat bølgeeksponert småkupert kystslette med tettstad». Dette inkluderer område på kystsletta med tilhøyrande grunne marine område som ikkje er direkte eksponert mot ope hav. Landområda har meir innlandske eigenskapar og områda tilhøyrer den meir kupert delen av kystsletta med variert terreng over og under havnivå.

Planområdet inneheld 7 eksisterenda naust, parkeringsareal og tilkommeveg, og dessutan Steinhaugvegen ned til området frå kryssa med fv. 5000, Grindheimveien. Det er fritidsbustader nord for området, naust i sør og einebustader i søraust. Tilgang til området er via privat vegane Steinhaugvegen og vidare inn på fv. 5000 Grindheimvegen.



2. Planavgrensning over Øvre Grindheim Kjelde: ABO AS

Området ligg i eit kupert terreng med utbyggelse av naust og bustad.



3. Utsnitt frå kommuneplanen sin arealdel – viser aktuelt utbyggingsområde

I kommuneplanen sine føresegner § 3.1.3 vert det stilt krav til detaljregulering for område der det er plass til meir enn 4 naust i rekkje, og det er på denne bakgrunn at ein blant anna ynskjer oppstart av detaljregulering av området.



4. Flyfoto over Øvre Grindheim

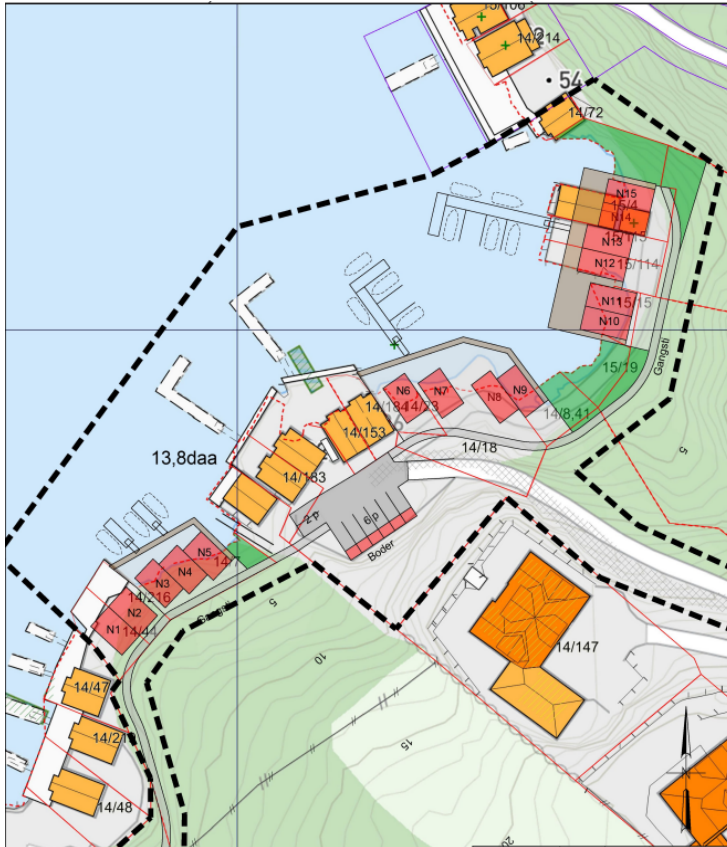
Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel sett av til andre typer bebyggelse og anlegg – naust. Området er ikkje tidlegare regulert. Delar av arealet langs Steinshaugvegen vart regulert i plan 201402, fritidsbustader Grindheimsvåg 15/106, 14/214 og 16 m.fl., vedteken 24.09.2018. Sjøområdet er i kommuneplanen synt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner. I området ligg ein mindre del av planområdet innanfor faresone H310_53 Ras- og skredfare.

Ny plan vil overlappa delar av gjeldande plan i nord, reguleringsplan for fritidsbustadar Grindheimsvåg 15/106, 14/214 og 16 m.fl., plan 201402.

Føremål og ønska regulering

Målet med detaljreguleringsplanen er å utvikla naustområdet ved å etablere opptil 15 nye naust med tilhøyrande tilgang, parkering og grøntområde. Det vil bli tilrettelagt for offentlig tilgang både framme og bak nausta, og dessutan ein gangveg til kaområdet. Ei førebels prinsippsskisse for området er utarbeidd.



5. Skisse av ynskja utbygging Kjelde: ABO AS



6. Planområdet i 3D-kart, kjelde: kommunekart



7. *Bilete frå området, bilete e teke inst i vika*



8. *Bilete frå området, lengst mot sør*

Vurderingar:

ABO AS søker på vegne av forslagstillar Svein Pedersen mfl. Om løyve til å starta opp ny detaljregulering på gnr./bnr. 14/10 mfl. Eigedomane ligg ved Grindheimsvågen i Grindheim Øvre.

Store delar av planen er ikkje regulert frå før, men delar av planen lappar over detaljreguleringsplan for fritidsbustader Grindheimsvåg 15/106 mfl., planid 201402. Denne vert vedteken 24.09.2018. I kommuneplanen sin arealdel er det sett av til naust og framtidig fritidsbebyggelse.

Løyve gjeld oppstart av detaljregulering av naustområde. Formålet med reguleringa er å leggja til rette bygging av inntil 15 nye einingar. I tillegg vil ein tilkomst frå kryss ved fv. 5000, parkering, bodanlegg og grøntområde med tilkomst for ålmenta. Ein ser for seg å etablere tradisjonelle naust, med delvis felles småbåtanlegg i sjø. Det vert og sett av grøntareal langs strandsona. Det vert lagt til rette for at ålmenta kan ta seg fram både i forkant og bakkant av nausta.

Heile planområdet ligg innanfor 100-meters beltet til sjø, med byggjeforbod stadfesta i plan- og bygningslova § 1-8. Sidan det ikkje er sett byggjegrænse til sjø gjeld byggjeforbodet for heile området sjølv om det er sett av til naust i kommuneplanen sin arealdel. Det må derfor gjerast ein kartlegging og vurdering av strandsoneverdiane i området, med særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser som fri ferdsel.

Strandsonevurderinga skal leggjast til grunn for bruken av området, og det må visast korleis arealbruken er tilpassa, og tek vare på strandsoneverdiane i området.

Regulering til bustad og naust i området er ein vidareføring av eksisterande situasjon, kommunedirektøren meiner at å opne for nytt naust passer godt i området og rår til at det vert gjeve løyve til oppstart av ny reguleringsplan som omsøkt.

Konsekvensutredning

KU-forskrifta angir krav til konsekvensutgreiingar i §§6 og 8.

- §6 omfattar tiltak som alltid skal ha konsekvensutgreiing.

- §8 omfattar tiltak som skal ha konsekvensutgreiing dersom de kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, jf. §10.

Begge paragrafane gir unntak for tiltak som er vurdert i tidlegare plan. Området ligg som nemnt inne i kommuneplanens arealdel som bustad og naustområde, og er vurdert der.

På bakgrunn av dette konkluderast det med at kravet til KU ikkje slår inn.

FN sine berekraftsmål:



3 God helse og livskvalitet

Naust kan fremme aktivitet og kan slik være med å fremme helse og livskvalitet for brukar, men privatisering av strandsona kan hemme anna aktivitet for ålmenta.

11 Berekraftige byer og lokalsamfunn

På Bømlo er trivsel sterkt kopla opp mot tilgjenge til sjø. Det er derfor viktig for å leggja til rette for attraktive bustadar for å halda lokalsamfunnet berekraftig.

14 Livet i havet

Utbygging av område til sjø kan påverka livet i havet. Det er derfor viktig å taka omsyn til livet som finst i vatnet og på havbotnen.

15 Livet på land

Utbygging påverkar livet på land. Det er derfor viktig at utbygginga viser omsyn til naturmiljøet for å bøta på negative effektar i størst mogleg grad.

Økonomiske konsekvensar:

Utbyggjar skal dekkja alle kostnadane med reguleringsplanen. Naust i tilknyting til bustadområdet vil gjera området meir attraktivt og auke eigedomsverdien.

Miljømessige konsekvensar:

Planen vil sannsynlegvis medføra terrenginngrep i strandsona. Planframlegget må gjera greie kva miljømessige konsekvensar utbygginga vil ha, og gjera greie for korleis inngrep er forsøkt unngått.

Beredskap og samfunnstryggleik:

Som ein del av arbeidet med detaljreguleringsplanen skal det gjennomførast ein risiko- og sårbarheits analyse som del av eller vedlegg til planomtalen. Den må vera i samsvar med Bømlo kommune sine gjeldande akseptkriterium.

Eventuelle tiltak og avbøtande tiltak skal innpassast i føresegnene til detaljreguleringsplanen og takast omsyn til ved utbygging.

Folkehelse:

Bømlo sine folkehelseutfordringar er knytt til overvekt, manglande fysisk aktivitet, trivsel og meistring. Det blir ikkje planlagt for bygningar for opphald. Folkehelseaspektet rører derfor først og fremst ved planen der det gjeld rekreasjon, altså trivsel og meistring. Bruk av sjø, båt og bryggje er helsefremjande for dei som har tilgjenge, sidan det er ein fysisk utandørs aktivitet både å nytta og halda ved like. Det fremjar trivsel for brukarane som får eit breiare rekreasjonstilbod sitt nærområde. Ulempa er å byggja ned og privatisera området sånn at det verkar mindre tilgjengeleg for dei som ikkje er brukarar av anlegga.

Utbygging av eit naustområde gjev altså vinst for ein mindre gruppe brukarar som får naust med tilhøyrande infrastruktur, på kostnad av ulempe for ein større gruppe som får redusert urørte naturområde til sjø som opplevast som felles. Det er ingen indikasjonar på at området er eit særleg viktig rekreasjonsområde. Det må likevel takast vare på strandsoneverdiane, og moglegheit for fri ferdsle og allmenn opphald i planarbeidet

Referansar:

Vedlegg til saka:

«Prinsippsøknad»

«Forslag plangrense»

«Prinsippskisse»

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 06.09.2023

Vedtak:

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