

Saksutgreiing

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

Prinsippsøkand Detaljregulering for bustadområde Strandavegen gnr./bnr. 101/226 m.fl., Planid: 202304

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

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

Samandrag av saka:

1. Planforslaget er laget av ABO AS v/ Merete Refstie Hageberg, og gjeld for bustadområde Strandavegen gnr./bnr. 101/226 m.fl., planid: 202304. I planen regulerer ein 4 nye bustadhus med tilhøyrande tilkomst frå Strandavegen, parkering og leikeareal. Leikearealet i området er opparbeida på del av eigedom 101/10. I tillegg til dette vil ein regulere inn eksisterande situasjon og einingar.

Bakgrunn for saka:

Søknad om oppstart av planarbeid gjeld for Strandavegen 101/226.



Utskrift fra Norkart AS kartklient

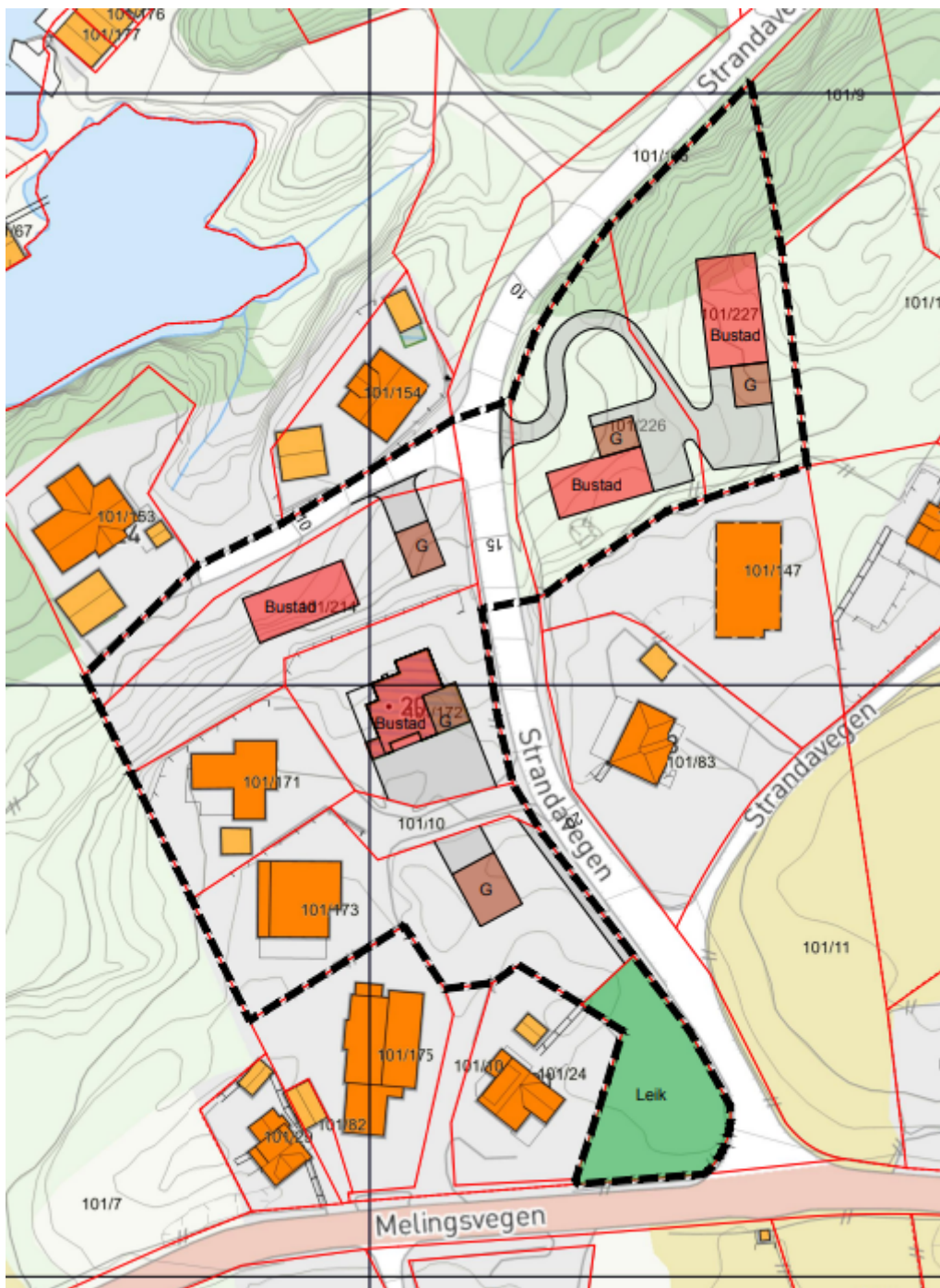
Dato: 16.08.2023

Målestokk: 1:10000

Koordinatsystem: UTM 32N



Figur 1: Oversiktskart, markert med raud sirkel



Figur 2: Prinsippkisse Strandavegen vil bli justert i nord

Saksutgreiing:

Planområdet

Planområdet ligg langs Strandavegen på Meling. Ca 3 km vest for Svortland i luftlinje og ca. 600 meter frå næraste busstopp. Planområdet utgjer ca 8,5 daa i storleik og omfattar eigedomane gnr./bnr. 101/10, 171, 172, 173, 214, 226, 227 og delar av tilkomstveg Strandavegen på gnr./bnr. 101/106.

Innanfor planområdet er det i dag to eksisterande bustader, eksisterande leikeplass og dei eigedomane ligg i tilknytning til eksisterande vegnett som vil bli brukt ved etablering av dei nye bustadene.

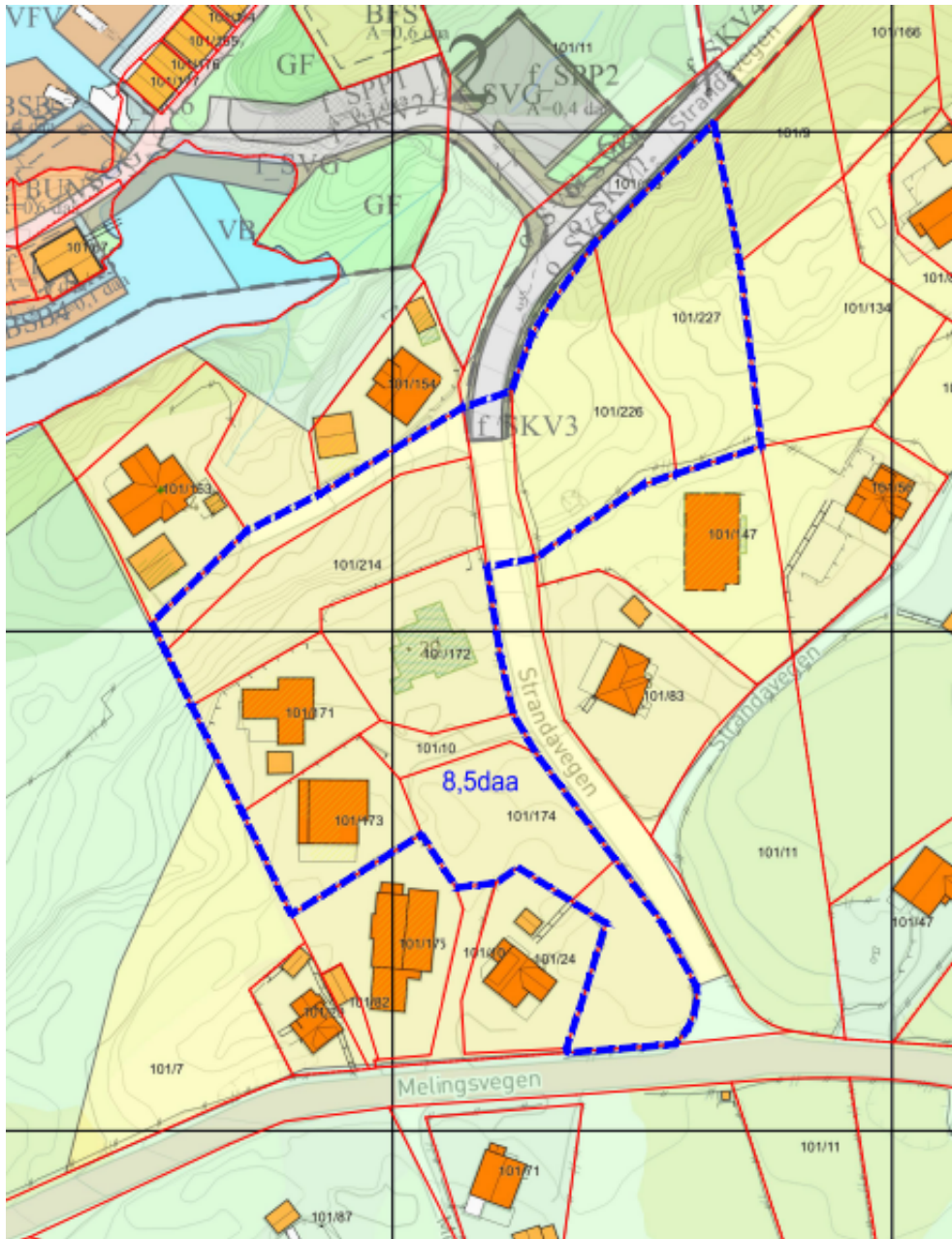
Landskapet er del av landskapsregion 20 kystbygdene på Vestlandet, som er vanleg førekomande i lokal samanheng.

Innanfor planområdet er det ikkje blitt gjort nokon registreringar av truga artar, naturtypar eller viktig naturmangfald, og det føreligg ingen registreringar i offentlege databasar. . I nærområdet er det registrert bl.a. vipe, hettemåke, åkerrikse, svarthalespove – kritisk trua (CR). Ubygde delar av planområdet har naturleg småvaks vegetasjon. Utbygging av området er ut i frå dette rekna til å medføre forholdsvis små verknader for naturmiljøet i området. Det vil bli gjort ein nærare vurdering av naturmangfald i planframlegget.

Det er ikkje registrert kartfesta interesser knytt til friluftsliv, nærmiljø eller barn- og unge på det aktuelle området. Det er heller ikkje registrert kulturminne, kulturmiljø eller dyrka mark på området. Delar av området er registrert som innmarksbeite. Området ligg i nærleik til friluftsområda «Brømsund» og «Hallaråkerfjella».

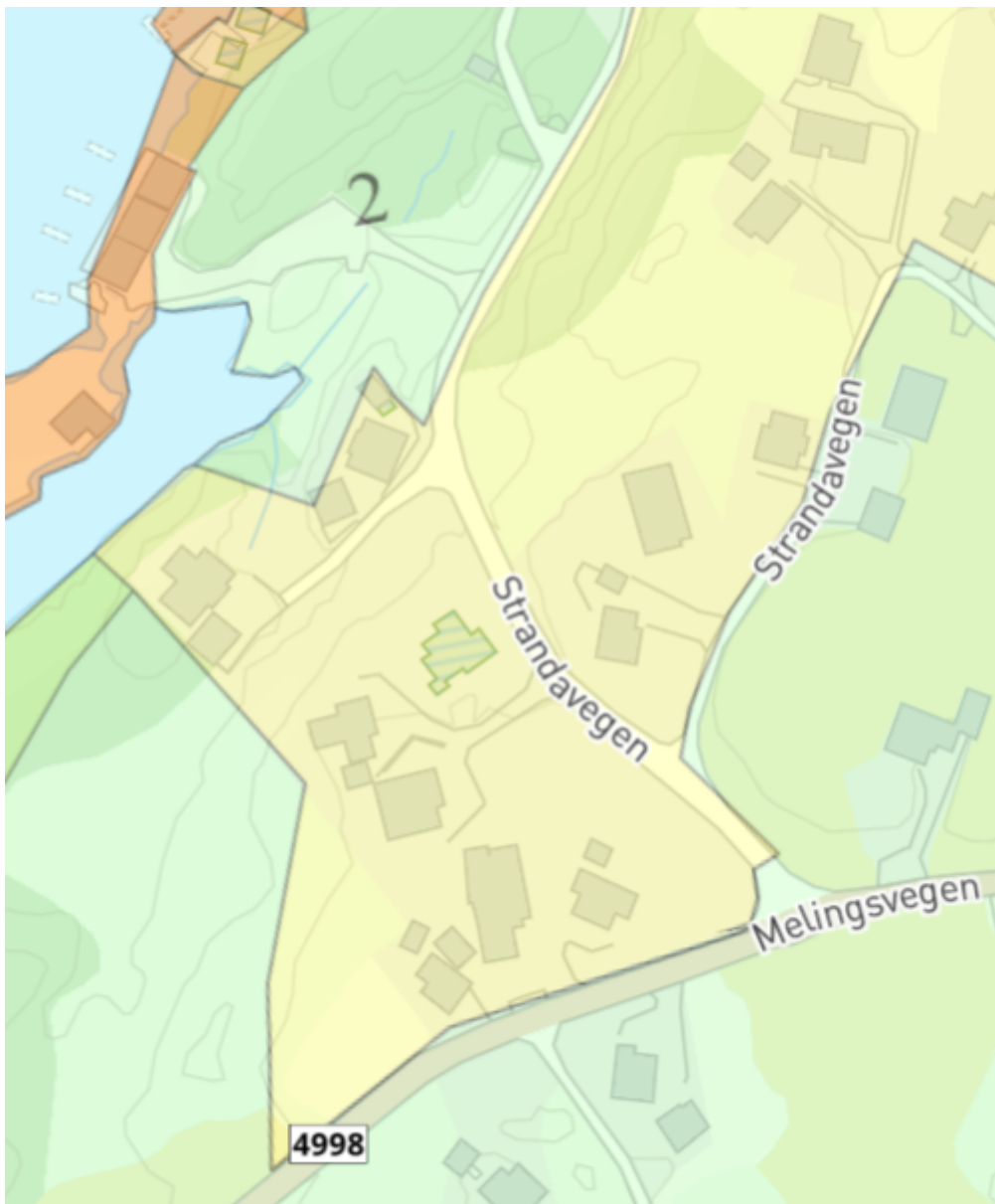
Tilhøva rundt VA skal synleggjerast i ein overordna VA-plan der det og skal vera fokus på overvasshandtering. Det skal vurderast ny brannkum i området. I oppstartsmøtet vart det avklart at Bømlo kommune ikkje set krav til fortau langs Strandavegen, jf. N100.

Då dette er eit mindre planarbeid med liten utstrekning og få nye einingar i eit etablert bustadområde, samt at området er synt til bustadføremål i kommuneplanen, vart det avklart i oppstartsmøtet at det ikkje vil vera krav til utarbeiding av KU.



Figur 3: Planavgrænsning over Strandavegen (vil bli justert i nord) (Kjelde ABO AS)

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



Figur 4: 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.



Figur 5: Flyfoto over Strandavegen

Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel sett av til bustadområde. Området ligg delvis innanfor strandsona, men er ikkje omfatta av omsynssone for landskap, som funksjonell strandsona. Området er ikkje tidlegare regulert, med unntak av at ein mindre del av eksisterande tilkomstveg vil overlappa og erstatte pågåande Detaljreguleringsplan for Sponavikjo, gnr. 101 bnr. 10, 20 og 140 m.fl. med same føremål. Det er elles ingen reguleringsplanar som grensar til planområdet, og ein er ikkje kjent med nye planar eller andre prosjekt som kan ha verknad for planen.

Føremål og ønska regulering

Målet med detaljreguleringsplanen med planframlegget er regulering og vidare utvikling av eit bustadområde i Strandavegen med 4 nye bustadhus, tilhøyrande tilkomst frå Strandavegen, parkering og uteområde/leikeareal.



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



Figur 7: Bilete frå området sett mot sørvest.

Vurderingar:

ABO søker på vegne av tiltakshavar, Bømlo Mesterbygg Eiendom AS, Om løyve til å starta opp ny detaljregulering for bustadområde Strandavegen gnr/bnr. 101/226 m.fl., planid: 202304. Eigedomane ligg ved Strandavegen på Meling.

Store delar av planen er ikkje regulert frå før, men ein mindre del av planen eksisterande tilkomstveg vil overlappa og erstatte pågåande Detaljreguleringsplan for Sponavikjo, gnr. 101 bnr. 10, 20 og 140 m.fl.

Løyve gjeld oppstart av detaljregulering av bustadområde. Formålet med reguleringa er å leggja til rette for bygging av 4 nye bustadhus. I tillegg vil det vere ein tilhøyrande tilkomst frå Strandavegen, samt etablering av parkering og leikeareal. Leikearealet i området er opparbeida på del av eigedom 101/10.

Området er i kommuneplanens arealdel sett av til bustadområde. Området ligg delvis innanfor strandsona, men er ikkje omfatta av omsynssone for landskap, som funksjonell strandsona. Jf. § 3.5.3 i føresegnene til kommuneplanen er det tillate med arbeid og tiltak i eksisterande byggjeområde for bustad-/fritidsbygg, samt frådeling til slike formål, inntil 25 meter frå sjø.

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

Regulering til bustad i området er ein vidareføring av eksisterande situasjon. Kommunedirektøren meiner at å opne for nye bustadar 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
Buplass langs Strandavegen opne for gode turmoglegheiter og frisk luft, Strandavegen ligger i er eit fredfullt område, som er bra for folkehelsa.
- 11 Berekraftige byar og lokalsamfunn
På Bømlø 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.
- 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 tilknytning til bustadområdet vil gjera området meir attraktivt og auke eigedomsverdien.

Miljømessige konsekvensar:

Ubygde delar av planområdet har naturleg småvaks vegetasjon. Utbygging av området er ut i frå dette rekna til å medføre forholdsvis små verknader for naturmiljøet i området. Naturmangfald skal vurderast nærare i samband med planframlegget.

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 Bømlø kommune sine gjeldande akseptkriterium.

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

Folkehelse:

Lite interesser i dag, så det er lite kvalitetar som kan bli forringa. Vert vidare vurdert i planomtalen til reguleringsplanen.

Vedlegg til saka:

«Prinsippøknad»