

4. Vedlegg

VEDLEGG A. Planinitiativ

Etter [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova](#) skal tingingar om oppstartsmøte (**sjå vedlegg B**) for private reguleringsplanar innehalde eit planinitiativ. Planinitiativet skal i naudsynt grad omtala premissane for det vidare planarbeidet, og syta for at forslagsstillar får ei forståing av dei juridiske og fysiske høva i området før det tingast eit oppstartsmøte.

Formelle krav i forskrifta vert oppfylt gjennom å fylle ut punkta a) - l) nedanfor. Det er også mogleg for forslagsstillar å lage eit eige planinitiativ med same innhald.

Informasjonen bør fyllast ut så langt det er formålstenleg for å få ei god forståing for det som vert iverksett og for at kommunen skal kunne ta stilling til framlegget.

Gnr/bnr: 101/138, 101/143, 101/145, 101/148, 101/149, 101/152, 101/159, 101/170, 101/228, 101/229, 101/230, 101/231, 101/179, og del av 101/5, 101/6, 101/42 og 101/116.	Framlegg til plannamn: Detaljregulering for bustadområde Melingsvågen, gnr./bnr. 101/159 m.fl.
gjer greie for bakgrunnen og formålet med planen	Tiltakshavar ynskjer å regulere til bustader (frittliggjande og konsentrert) med tilhøyrande tilkomstveg og leikeareal. Det er høg interesse for området. Aktuelt område ligg inne som bustadområde i gjeldande kommuneplan, og det er 6 stk. frådelt tomte med fleire byggemelde hus innanfor planområdet. Det er godkjent byggjeløyve på veg og VA. Veg er bygd, vatn er framlagt, kloakk blir ferdigstilt sommaren 2025. Straum og fiber er utbygd. Det er godkjent 2 rammeløyve for bustadhus og eitt byggjeløyve bustadhus (oppstart nov – des). Området har godkjent avkøyrse til Fylkesveg. Kvoten for bygging i eksisterande bustadområde er brukt opp, og for å kunna gje fleire kundar moglegheita til å byggja og få på plass føresegner som er i tråd med ynskjeleg utnytting, må området detaljregularast (tomannsbustader kan ein byggja på Bømlø iht kommuneplanen, men ikkje meir enn 4 einingar i planperioden utan reguleringsplan). No ynskjer tiltakshavar å få høve til å bygge tomannsbustader på delar av området, noko som utløyser krav om detaljreguleringsplan.
skildring av planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet	Planområdet er avgrensa med bakgrunn i kommuneplanen sitt avsette areal til bustader, eigedomsgrenser, behov for infrastruktur, tilkomstveg inkl. siktsonar og heilskap i området. Forslag til planområdet omfattar areal som er knytt til gnr./bnr. 101/138, 101/143, 101/145, 101/148, 101/149, 101/152, 101/159, 101/170, 101/228, 101/229, 101/230, 101/231, 101/179, og del av 101/5, 101/6, 101/42

	og 101/116, kor 110/116 i hovudsak omfattar offentleg tilkomstveg. Planområdet utgjer totalt ca. 31,3 daa. Tidlegare var det eit skrint jordbruksområde med fjell i dagen på store delar av området. Det er fem eksisterande bustader innanfor planområdet i dag, og det er åtte frådelte tomtar med fleire byggjemelde og godkjende hus innanfor planområdet. Området er delvis opparbeidd med tilkomstveg og VA. Dette er tiltak som er utført i samband med frådeling av tomtar og i tråd med godkjende byggjeløyve.  Det er bustadar i nærområdet, og tiltakshavar ser at det er interesse for fleire bustadar i området. I utgangspunktet hadde tiltakshavar ynskje om å berre inkludere dei nordlegaste tomtene innanfor planområdet, men Bømlo kommune har stilt krav om at heile området som er sett av til bustadområde i KPA vert regulert under eitt. Planområdet er difor utvida for å koma kravet frå Bømlo kommune i møte. Planområdet ligg omlag 2 km frå Meling skule og omlag 4,5 km frå Svortland sentrum. Tomtane har gode sol- og utsiktstilhøve, samstundes som ein øydelegg relativt lite natur. Trur også det er relativt lite konfliktfylt ovanfor dagens bruk og kringliggande bygningar.
planlagt utbygging, anlegg og andre tiltak	Planframlegget vil vidareføre eksisterande situasjon og leggje til rette for etablering av einebustader og tomannsbustader med tilhøyrande tilkomstveg og leikeareal. Det er utarbeidd ein situasjonsplan som viser korleis ein ser føre seg å utvikle området. Eigedomane vil få tilkomst frå Melingsvegen, Fv4998.
utbyggingsvolum og høgder	Ein ser føre seg å utvikle området med einebustadar og tomannsbustadar. Ein vil truleg leggje opp til ein utnyttingsgrad (%-BYA) på ca. 35% for einebustader og ca. 45% for konsentrert. Maks mønehøgde vert truleg sett til ca. 9,0m. I planprosessen vil ein ta ei nærare vurdering på desse tinga.

funksjonell og miljømessig kvalitet	Planområdet er delvis utbygd med tilkomstveg og teknisk infrastruktur frå før, og ein vurderer at planlagde tiltak vil passe godt inn med eksisterande situasjon og allereie godkjende tiltak innanfor området. Området vert vidare rekna for å ha gode kvalitetar for bustader, med gode sol- og utsiktstilhøve og relativt kort veg til skule og sentrumsfunksjonar. Ein vil sikre god funksjonell kvalitet. Ein ser ingen negative miljømessige konsekvensar. Nye bygg skal støtte nasjonale krav i høve til energibruk gjennom materiale, byggeteknikk og teknologi. Krav i TEK17 skal leggjast til grunn. Delar av området vil verta universelt utforma.
verknader av tiltaket på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader	Landskapstypen er i naturbase definert av NiN som LA-TI-K-S-45 Svært bølgeeksponert småkupert kystslettelandskap på ytre kyst med høyt jordbrukspreg: <i>«Typen omfatter øyer, holmer og skjær og eksponerte fastlandsområder på ytre kystslette, med tilhørende grunne marine områder. Områdene er eksponert mot bølger og vind fra åpent hav. Områdene hører til den mer kupert delen av kystsletta med vekslende terreng over og under havnivå. Områdene har lav til middels arealbruksintensitet, fra områder helt uten bebyggelse og infrastruktur til mindre grender, fiskevær, samlinger av fritidsbebyggelse og næringsvirksomhet. Større samferdselsanlegg og flyplasser med større gressarealer kan inngå. Omfanget av bebyggelse, infrastruktur og menneskelig arealbruk samvarierer oftest med eksponering mot vind og bølger fra åpent hav (landscapsgradient indre-ytre kyst). Jordbruk er den dominerende arealbruken i området.</i> Nordleg del av planområdet er eit ganske flatt område som vil bli planert ut på ca. kote +11 til +13. Dette vil gi relativt små terrenginngrep.  <i>Planområdet sett frå nordvest.</i> I dag ligg det eksisterande bustader i nærleiken i sør og vest. Bustadane på 101/170, 101/143 og 101/179 ligg på ca. kote +14.

	Desse bygga har ein viss silhuetteffekt i dag. Nye bustader vil ikkje ligge høgare enn desse. Det ligg næringsbygg og rorbuer i vest og nord. Desse ligg i kainivå på ca. kote 2,5 med ei fjellskjering på ca. 9m i bakkant. Landskapsverknader vil verta vurdert nærare i planarbeidet; nær- og fjernverknader.
planstatus: forhold til kommuneplan, gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og pågåande planarbeid	Området er ikkje regulert frå før. I gjeldande kommuneplan for Bømlo 2013-2025 er området vist med arealføremål <i>boligbebyggelse (noverande)</i>. Det er ikkje lagt inn byggjegrænse mot sjø i gjeldande kommuneplankart, men føresegnene til KPA §3.5.3 gir at «<i>Arbeid og tiltak i eksisterande byggjeområde for bustad-/fritidsbygg, samt frådeling til slike formål, er ikkje lov nærare enn 25 meter frå sjø</i>». Ynskja utvikling av området er i tråd med arealformål i gjeldande KPA. Tiltakshavar er kjend med at det nyleg er starta opp arbeid med ein detaljreguleringsplan for Kjeilo, like sør for planområdet. Denne planen omfattar gbnr. 101/75 m.fl.. Planane vil delvis overlappe kvarandre i området kring fv.4998 og eksisterande tilkomstveg, og ein ynskjer å leggje opp til ei viss samkøyring om grensesnittet mellom dei to planane i planprosessen. Siste vedteken plan vil bli gjeldande.
vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet	Vurderingar av verknader av planforslaget vil verta sett opp mot referansesituasjonen; dagens planstatus og at det er eit delvis etablert og utbygd område i dag. <u>Strandsone:</u> Heile planområdet ligg i strandsona. Strandsona innanfor planområdet vert ikkje rekna som urørt eller potensielt tilgjengeleg jf. SSB sin statistikk og oversikt, kor bygningsnært areal er definert som bygd areal eller areal som ligg nærare enn 50 meter frå yttervegg til alle typar bygg unnateke naust, båthus og sjøboder.  <i>Utsnitt Naturbase; potensiell tilgjengeleg strandsona</i>

	Verknader for strandsoneverdiar skal vurderast nærare i planframlegget. Byggjegrense mot sjø skal vurderast i planarbeidet. <u>Naturmangfald:</u> Det er ikkje registrert viktig naturmangfald i det aktuelle området, jf. offentlege databasar (Naturbase og Artsdatabanken sitt Artskart). Det er ingen registreringar av prioriterte artar eller utvalde naturtypar med særskilt vern etter naturmangfaldlova. <u>Landskap</u> Omhandlar estetiske verdiar i landskapet, den visuelle opplevinga av omgjevnadane, og endringar som følgje av tiltaket. Landskapet sin karakter og planframlegget sin visuelle påverknad på landskapet skal synleggjerast. Verknader for naboar og nær- og fjernområde skal vurderast i planframlegget. <u>Nærmiljø, folkehelse, friluftsliv</u> I offentlig tilgjengelege databasar er det ikkje registrert interesser knytt til friluftsliv i det aktuelle området. Næraste kartlagde friluftslivsområde er <i>Brømsund</i> (FK00040752), om lag 300 meter søraust for planområdet. Verknad på friluftsliv knytt til både land/strandsone, sjø og vassdrag, samt tilgjenge til attraktive og registrerte friluftsområde skal vurderast i planen. Verknader for naboar og nærområda skal vurderast i planen. <u>Kulturminne og kulturmiljø</u> Ingen registrerte kulturminne, kulturmiljø eller SEFRAK- registrerte bygg innanfor planområdet. Det vart ikkje funne noko av interesse medan ein bygde vegen og teknisk anlegg. <u>Naturressursar:</u> Planområdet består stort sett av open fastmark med flekkvis og skrin vegetasjon. Det er ikkje registrert dyrkbar eller fulldyrka jord innanfor planområdet. Det meste av området er registrert som grunnlendt innmarksbeite. Noko av arealet har tidlegare vore brukt som vinterbeite for nokre villsauer. Som nemnd så er det skrint jordsmonn og innmarksbeitet er ikkje i bruk lenger. Heile området er registrert med lausmasstype «bart fjell» eller «Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen». <u>Fiskeri og ferdsle på sjø</u> Ikkje relevant. Planområdet omfattar ikkje areal i sjø. <u>Samfunnsverknad sosial infrastruktur</u> Føremålet med detaljreguleringa vil vera å leggje til rette for vidare utvikling av eksisterande bustadområde på Meling. Vurdering av samfunnsverknadar knytt til samfunnsøkonomisk og sosial berekraft av planframlegget skal gjennomførast.
samfunnstryggleik og risiko. Gjer greie for	Det skal gjennomførast ROS-analyse som del av planarbeidet, inkl. vurderingar kring beredskap og ulukkes-risiko.

aktuell risiko og sårbarheit for område.	Planområdet omfattar ingen faresoner eller aktsemdområde for skred/ras i form av snø, stein eller jord i offentlege databasar (NVE Atlas). Planområdet ligg under marin grense, og følgjande kan det også finnast marin leire her. Området har mykje berg i dagen og jordsmonnet er særst tynt. Ein vurderer såleis faren for kvikkleireskred som liten. Planområdet vil verta nærare vurdert opp mot potensiell kvikkleireskredfare i planframlegget. Området er registrert med moderat til lågt aktsemdnivå for radon og er ikkje støyutsett.
offentlige organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart	Dei vanlege instansane som skal varslast i samband med oppstart: • Statsforvaltar, Fylkeskommune, NVE, Kystverket, Fiskeridirektoratet, landbrukskontoret mfl. • Grunneigarar på tilgrensande eigedommar • Velforeiningar, etc. – ynskjer innspel frå kommunen om aktuelle lokale lag eller organisasjonar
prosesser for samarbeid og medverknad frå fagmynde som vert råka, grunneigarar, festarar, naboar og andre som vert råka.	I arbeidet med detaljreguleringa er det ynskjeleg med medverknad frå ulike grupper som har interesse av planarbeidet, i samsvar med krav til medverknad i plan- og bygningslova. Ein vil som minstekrav halde seg til pbl. sine krav til medverknad, kunngjeringar og høyringar. Elles vil ein ta kontakt med BVA, Bømlo KraftNett, VLFK (tilkomst). Utbyggjar har vore i dialog med eigaren av gbnr 101/6 for å høyre om dei vil vere med på detaljreguleringsplanen, men det ynskjer dei ikkje. Eigedomen er likevel teke med innanfor planområdet etter krav frå Bømlo kommune.
vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutredninger, og korleis krava i tilfelle vil kunne verta ivareteke. Rettleiar: Kommunal- og Moderniseringsdepartementet. (2017). Veiledningsnotat - Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningslova (kommentarutgåve).	
Er planen omfatta av forskrifta § 6, planer som alltid skal konsekvensutgreiast og skal ha program?	Nei §6: Planen fell ikkje inn under § 6; planar og tiltak som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutgreiing. Dette då planen ikkje omfattar tiltak i vedlegg I. §7: Planen fell ikkje inn under § 7, planar og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding. Planen inneheld ikkje tiltak i vedlegg II som vert handsama etter energi-, vassressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller skal vedtakast av eit departement.

	<i>Ja - Kva for eit tiltak, ifølge vedlegg I til forskrifta, vedlegg I og II for områderegulering, utløyer kravet om konsekvensutgreiing?</i>
Er planen omfatta av forskrifta § 8, planer som skal konsekvensutgreiast dersom dei har vesentlege verknader? Rettleiing: Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og Moderniseringsdepartementet. (2017). Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes? Vurdering etter § 10 i forskrift om konsekvensutredninger (Kommentarutgåve).	Nei - Kva for eit tiltak i følge vedlegg II er vorte vurdert nærmare etter forskrifta § 10? <i>Kva er grunngjeving til vurderinga at planen ikkje har vesentlege verknader?</i> Etter ei samla vurdering vurderer vi at planen ikkje fell inn under §8; planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast dersom dei får vesentlege verknader for miljø og samfunn. I tabellen under er vurderingane våre etter kriterium i § 10 sett opp. <i>Ja</i> <i>Kva for eit tiltak i vedlegg II i forskrifta er vorte vurdert nærmare etter forskrifta § 10?</i> <i>Kva er grunngjeving til vurderinga av vesentlege verknader?</i>

Kriterium § 10	Førebels vurdering
<i>Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:</i>	
<i>a) størrelse, planområde og utforming</i>	Planområdet omfattar areal som er sett av til bustadområde i gjeldande KPA. Området er delvis utbygd i dag og omfattar eit areal på om lag 31,3 daa.
<i>b) bruken av naturressurser, særleg arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser</i>	I tråd med gjeldande KPA.
<i>c) avfallsproduksjon og utslipp</i>	Ikkje aktuelt då det ikkje er planlagt for slike verksemdar i planområdet.
<i>d) risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofer</i>	Ikkje aktuelt då nye bygningar og anlegg skal prosjekterast etter TEK17. Det skal gjennomførast ROS-analyse i planarbeidet.

<i>Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:</i>	
<i>a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven</i>	Det er ikkje registrert verneområde, utvalde naturtypar eller prioriterte artar innanfor planområdet.
<i>b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særleg viktige for friluftsliv</i>	Det er ikkje registrert trua artar eller naturtypar innanfor planområdet. Ingen registrerte kulturminne, kulturmiljø eller SEFRAK- registrerte bygg innanfor planområdet. Det vart ikkje funne noko av interesse medan ein bygde vegen og teknisk anlegg. I offentleg tilgjengelege databasar er det ikkje registrert interesser knytt til friluftsliv i det aktuelle området. Næraste kartlagde friluftslivsområde er <i>Brømsund</i> (FK00040752), om lag 300 meter søraust for planområdet. Verknad på friluftsliv knytt til både land/strandsone, sjø og vassdrag, samt tilgjenge til attraktive og registrerte friluftsområde skal vurderast i planen.
<i>c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.</i>	Heile planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Området er avsett til utbyggingsføre mål i gjeldande plan. Verknader for strandsoneverdiar skal vurderast nærare i planframlegget. Byggjegrænse mot sjø skal vurderast i planarbeidet.
<i>d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet</i>	Planområdet består stort sett av open fastmark med flekkvis og skinn vegetasjon. Det er ikkje registrert dyrkbar eller fulldyrka jord innanfor planområdet. Det meste av området er registrert som grunnlendt innmarksbeite. Noko av arealet har tidlegare vore brukt som vinterbeite for nokre villsauar. Som nemnd så er det skrint jordsmonn og innmarksbeitet er ikkje i bruk lenger. Heile området er registrert med lausmasstype «bart fjell» eller «Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen». Ev. omdisponering/fortetting innanfor område som er registrert som innmarksbeite skal vurderast i planframlegget.
<i>e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet</i>	Ikkje aktuelt
<i>f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning</i>	Ikkje aktuelt

<i>g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp</i>	Ikkje aktuelt
<i>h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom</i>	Planområdet omfattar ingen faresoner eller aktsemdområde for skred/ras i form av snø, stein eller jord i offentlege databasar (NVE Atlas). Planområdet ligg under marin grense, og følgjande kan det også finnast marin leire her. Området har mykje berg i dagen og jordsmonnet er særst tynt. Ein vurderer såleis faren for kvikkleireskred som liten. Planområdet vil verta nærare vurdert opp mot potensiell kvikkleireskredfare i planframlegget. Området er registrert med moderat til lågt aktsemdnivå for radon og er ikkje støyutsett.

I tillegg ynskjer ein at det gjerast greie for:

Kva for eit infrastrukturtiltak (teknisk og grøn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidd	Det ligg klar veg- og VA-anlegg her. Området er nære sjø, og overvatn blir leia til sjø.
Om offentlege vatn- og avløpsleidningar vert råka	Det ligg klar veg- og VA-anlegg her.
Kva ligg føre av kartlegging, t.d. grunnundersøkingar og arkeologiske undersøkingar, per i dag	Konsulent og byggherre har vore på synfaring. Ikkje føreteke arkeologisk undersøking. Det vart ikkje funne noko av interesse medan ein bygde vegen og tekniske anlegg.
Om det er spesielle undersøkingar som bør gjerast som ein del av planarbeidet	-
Grunneigarar, rettshavarar innanfor planavgrensinga	Gnr. 101 bnr. 5, 6, 42, 138, 143, 148, 149, 152, 170 og 179 er i privat eige. Gnr. 101 bnr. 145, 159, 228, 229, 230 og 231 er eigd av Steinsbø Hus AS. 101/116 er eigd av ikkje tinglyst, fylkesveg
Ein vurdering av kva planen kan tilføre området av kvalitetar for naboar/ omgjevnader/ nærmiljø.	Nærleikeplass: Ser ikkje ut som det er etablert noko leikeareal i samband med bustadane som er etablert i området i dag. Parkeringsplass: Mogleg parkering i nærleiken av registrert turområde/friluftslivsområde.