

Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
11/25	Utval for areal og samferdsel	26.03.2025
21/25	Kommunestyret	28.04.2025

Vedtak av Reguleringsplan bustad- og næringsområde Busthorn Hollund 89/4,9 m.fl. Planid 201410

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 Reguleringsplan bustad- og næringsområde Busthorn Hollund 89/4,9 m.fl. Planid 201410.
2. Kommunestyret vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 at deler av reguleringsplanane R-134 Rv 542 Rubbestad- Stokkabekken vedteken av kommunestyret 30.03.09 og R 114 Rv 542 Hollundskjosen- Hollundsdalen vedteken 18.12.2006, skal opphevast.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 26.03.2025

Randi Karin Habbestad (Senterpartiet) fremmet følgende endringsforslag:

Kommunestyret i Bømlo kommune vedtek å utsetja vidare handsaming av reguleringsplanen for Busthorn inntil det er gjennomført ei grundig **konsekvensutgreiing (KU)** i samsvar med **Plan- og bygningslova § 4-2** og **Forskrift om konsekvensutgreiingar**.

I tillegg skal det gjennomførast ei **uavhengig handelsanalyse** for å vurdere korleis reguleringsplanen vil påverka eksisterande handels- og næringsliv i Bømlo kommune, særleg med tanke på sentrumshandelen.

Grunngjeving for vedtaket:

1. **Manglande konsekvensutgreiing**

- Bømlo kommune har ikkje satt krav om konsekvensutgreiing i samband med reguleringsplan for Busthorn. Uten konsekvensutgreiing risikerer kommunen å gjera ukloke valg, som kan få negative følgjer både for miljø, næringsliv og lokalsamfunn i lang tid framover.
- Planen kan føra til vesentlege endringar i arealbruk, miljø, trafikktilhøve og kommunal infrastruktur.
- I samsvar med **Forskrift om konsekvensutgreiingar §§ 6 og 8**, skal reguleringsplanar som kan ha store verknader for miljø og samfunn, utgreiast før vedtak vert fatta.
- Kommunen ønskjer eit breiare kunnskapsgrunnlag før det vert teke stilling til reguleringsplanen.

2. Behov for ei uavhengig handelsanalyse

- Det står i forordet til eksisterande handelsanalyse at den er gjennomført i 2015-2017. Denne er for gammal.
- Det er uklart korleis næringsutvikling på Busthorn vil påverka eksisterande handels- og næringsliv, særleg sentrumshandelen.
- Handelsanalysen skal kartleggja risikoen for handelslekkasje, konkurransevriding og eventuelle negative konsekvensar for sentrum.
- Analysen skal gjennomførast av ein uavhengig aktør og vurderast som ein del av den vidare planprosessen.

Vidare prosess:

- Det skal utarbeidast konsekvensutgreiing.
- Det skal utarbeidast handelsanalyse, denne skal utarbeidast av ein uavhengig faginstans og skal inkludera ei vurdering av lokaløkonomiske konsekvensar.
- Planframlegget kan ikkje fremjast for ny politisk handsaming før konsekvensutgreiinga og handelsanalysen er fullført og vurdert av utval for areal og samferdsel og kommunestyret.

For forslaget stemte 2: Randi Karin Habbestad (Sp), Janne Pedrikke Hamre (ViPartiet)

Imot forslaget stemte 7: Åge Bernhard Grutle (AP), Trygve Søvold (Frp), Christer Agasøster (H), Signe Lund Jansen (H), Tove Elin A. Simonsen (H), Karsten Fylkesnes (KrF), John Magne Søvold (Uavh)

Dermed ble endringsforslag ikke vedtatt.

Innstilling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 Reguleringsplan bustad- og næringsområde Busthorn Hollund 89/4,9 m.fl. Planid 201410.

2. Kommunestyret vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 at deler av reguleringsplanane R-134 Rv 542 Rubbestad- Stokkabekken vedteken av kommunestyret 30.03.09 og R 114 Rv 542 Hollundskjosen- Hollundsdalen vedteken 18.12.2006, skal opphevast.

For forslaget stemte 7: Åge Bernhard Grutle (AP), Trygve Søvold (Frp), Christer Agasøster (H), Signe Lund Jansen (H), Tove Elin A. Simonsen (H), Karsten Fylkesnes (KrF), John Magne Søvold (Uavh)
Imot forslaget stemte 2: Randi Karin Habbestad (Sp), Janne Pedrikke Hamre (ViPartiet)
Dermed ble innstillingen vedtatt.

Innstilling:

Utval for areal og samferdsel **innstiller** slik overfor kommunestyret:

1. Kommunestyret vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 Reguleringsplan bustad- og næringsområde Busthorn Hollund 89/4,9 m.fl. Planid 201410.
2. Kommunestyret vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 at deler av reguleringsplanane R-134 Rv 542 Rubbestad- Stokkabekken vedteken av kommunestyret 30.03.09 og R 114 Rv 542 Hollundskjosen- Hollundsdalen vedteken 18.12.2006, skal opphevast.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 28.04.2025

Habilitetsvurdering:

Sonja Hellen Sele (H) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Nær slektskap til innsendar av høyringssvar M9 i saka", ho gjekk frå under behandling av habilitet, Tove Elin Simonsen (H) tok sete.

Habilitetsvurdering:

Ragnfrid Sønstabø (H) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Leiar i Bømlo Næringsråd som har gitt innspel i saka", ho gjekk frå under behandling av habilitet, Stig Randal (H) tok sete.

Habilitetsvurdering:

Kommunestyret gjekk samrøystes inn for at Ragnfrid Sønstabø (H) var inhabil etter Forvaltingslova § 6 andre ledd.

Habilitetsvurdering:

Kommunestyret gjekk mot 10 røyster inn for Sonja Hellen Sele (H) var inhabil etter Forvaltingslova § 6 andre ledd.

Eline Kolbjørnsen (Arbeiderpartiet) fremmet følgende forslag:

Me har eit pågåande planarbeid, blant anna for sentrum, der det i Formannskapet har blitt vedtatt å utsette denne planen grunna ønske om meir tid til å jobba med innhaldet i denne. Me meiner det her vil vera naturleg å utdjupa litt om kva me ønsker for kommunesenteret vårt. Me tenker det då vil vera fornuftig å behandla denne reguleringsplanen etter at KPS er ferdig og føreslår difor å utsetja behandling av saka.

Forslag: Kommunestyret utset saka til forslag for ny KPS vert framlagt.

For forslaget stemte 12: Eline Kolbjørnsen (AP), Mari Pedersen Totland (AP), Sverre Hagerup Sørensen (AP), Thomas Kråkevik-Liaøy (AP), Bente Spissøy (INP), Heidi Grindheim (K), Bjørn Asle Teige (Sp), Sammy Olsen (Sp), Unni Seim (SV), Hans Eidesvik (ViPartiet), Jan Atle Haugland (ViPartiet), Joar Nesse (ViPartiet)
Imot forslaget stemte 15: Anne T. Johannessen (Frp), Elisabeth Urangsæter (Frp), Frode Urangsæter (Frp), Georg Lønning (Frp), Christer Agasøster (H), Jørgen Søvold (H), Signe Lund Jansen (H), Stig Randal (H), Tove Elin A. Simonsen (H), Vegard Enerstvedt (H), Birgit Sønstabø Esperø (KrF), Karsten Fylkesnes (KrF), Lars Gunnar Ersland (KrF), Morten Helland (KrF), Sigrid Ådnanes Tolås (KrF)
Dermed ble forslaget ikke vedtatt.

Bjørn Asle Teige (Senterpartiet) fremmet følgende forslag:

Kommunestyret i Bømlo kommune vedtek å utsetja vidare handsaming av reguleringsplanen for Busthorn inntil det er gjennomført ei grundig konsekvensutgreiing (KU) i samsvar med Plan- og bygningslova § 4-2 og Forskrift om konsekvensutgreiingar.

I tillegg skal det gjennomførast ei uavhengig handelsanalyse for å vurdere korleis reguleringsplanen vil påverka eksisterande handels- og næringsliv i Bømlo kommune, særleg med tanke på sentrumshandelen.

For forslaget stemte 12: Eline Kolbjørnsen (AP), Mari Pedersen Totland (AP), Sverre Hagerup Sørensen (AP), Thomas Kråkevik-Liaøy (AP), Bente Spissøy (INP), Heidi Grindheim (K), Bjørn Asle Teige (Sp), Sammy Olsen (Sp), Unni Seim (SV), Hans Eidesvik (ViPartiet), Jan Atle Haugland (ViPartiet), Joar Nesse (ViPartiet)
Imot forslaget stemte 15: Anne T. Johannessen (Frp), Elisabeth Urangsæter (Frp), Frode Urangsæter (Frp), Georg Lønning (Frp), Christer Agasøster (H), Jørgen Søvold (H), Signe Lund Jansen (H), Stig Randal (H), Tove Elin A. Simonsen (H), Vegard Enerstvedt (H), Birgit Sønstabø Esperø (KrF), Karsten Fylkesnes (KrF), Lars Gunnar Ersland (KrF), Morten Helland (KrF), Sigrid Ådnanes Tolås (KrF)
Dermed ble forslaget ikke vedtatt.

Innstilling:

Utval for areal og samferdsel 26.03.2025

Utval for areal og samferdsel **innstiller** slik overfor kommunestyret:

1. Kommunestyret vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 Reguleringsplan bustad- og næringsområde Busthorn Hollund 89/4,9 m.fl. Planid 201410.
2. Kommunestyret vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 at deler av reguleringsplanane R-134 Rv 542 Rubbestad- Stokkabekken vedteken av kommunestyret 30.03.09 og R 114 Rv 542 Hollundskjosen- Hollundsdalen vedteken 18.12.2006, skal opphevast.
- 3.

Dette ble satt opp mot:

2)

Unni Seim (Sosialistisk venstreparti) fremmet følgende alternative forslag:

PS 21/25. Reguleringsplan for Busthorn.

Utbygging av Busthorn vil vera eit stort naturinngrep. I KPS planen vår, kap 2. står det mykje om kor viktig det er i vår tid å ta vare på natur og naturmangfald. I tråd med dette, bør òg i størst mogleg grad verna urørt natur og i størst mogleg grad nytta eksisterande, regulerte område til bustadbygging og næringsutvikling.

Framlegg frå Bømlø SV:

Kommunestyret vedtek å stansa vidare planar for utbygging av Busthorn.

For forslag 1 stemte 15: Anne T. Johannessen (Frp), Elisabeth Urangsæter (Frp), Frode Urangsæter (Frp), Georg Lønning (Frp), Christer Agasøster (H), Jørgen Søvdal (H), Signe Lund Jansen (H), Stig Randal (H), Tove Elin A. Simonsen (H), Vegard Enerstvedt (H), Birgit Sønstabø Esperø (KrF), Karsten Fylkesnes (KrF), Lars Gunnar Ersland (KrF), Morten Helland (KrF), Sigrid Ådnanes Tolås (KrF)

For forslag 2 stemte 12: Eline Kolbjørnsen (AP), Mari Pedersen Totland (AP), Sverre Hagerup Sørensen (AP), Thomas Kråkevik-Liaøy (AP), Bente Spissøy (INP), Heidi Grindheim (K), Bjørn Asle Teige (Sp), Sammy Olsen (Sp), Unni Seim (SV), Hans Eidesvik (ViPartiet), Jan Atle Haugland (ViPartiet), Joar Nesse (ViPartiet)

Dermed ble forslag 1 vedtatt.

Joar Nesse (Velferd og Innovasjonspartiet) ber om fylgjande protokolltilførsel:

Då me ikkje forstår konsekvensene av å vedta innstillingen, vil me fremme tilleggssforslag for å sikre at ikke kommunen får uforutsette kostnader og at bøndene blir minst mulig råka.

Hvert av tilleggspunkt skal stemmes over hver for seg:

Joar Nesse (Velferd og Innovasjonspartiet) fremmet følgende tilleggssforslag:

Tilleggssforslag 1: Utbygger skal dekke alle kostnader vedrørende vann og kloakk i prosjektet, samt kostnader vedrørende endring/oppgradering av pumpestasjoner og rense/filteringsanlegg. Bømlø kommune og kommunens virksomheter skal ikke påføres noe ekstra kost. Overflatevann frå industri og bustadområder må gå gjennom filtersystem, før det går vidare mot Storavatnet.

For forslaget stemte 7: Bente Spissøy (INP), Heidi Grindheim (K), Bjørn Asle Teige (Sp), Sammy Olsen (Sp), Hans Eidesvik (ViPartiet), Jan Atle Haugland (ViPartiet), Joar Nesse (ViPartiet)

Imot forslaget stemte 20: Eline Kolbjørnsen (AP), Mari Pedersen Totland (AP), Sverre Hagerup Sørensen (AP), Thomas Kråkevik-Liaøy (AP), Anne T. Johannessen (Frp), Elisabeth Urangsæter (Frp), Frode Urangsæter (Frp), Georg Lønning (Frp), Christer Agasøster (H), Jørgen Søvdal (H), Signe Lund Jansen (H), Stig Randal (H), Tove Elin A. Simonsen (H), Vegard Enerstvedt (H), Birgit Sønstabø Esperø (KrF), Karsten Fylkesnes (KrF), Lars Gunnar Erslund (KrF), Morten Helland (KrF), Sigrid Ådnanes Tolås (KrF), Unni Seim (SV)
Dermed ble tilleggssforslag ikke vedtatt.

Joar Nesse (Velferd og Innovasjonspartiet) fremmet følgende tilleggssforslag:

Tilleggssforslag 2: Det er utbyggjar som skal stå ansvarlig for brøyting og vedlikehold av vei på hele området.

For forslaget stemte 7: Bente Spissøy (INP), Heidi Grindheim (K), Bjørn Asle Teige (Sp), Sammy Olsen (Sp), Hans Eidesvik (ViPartiet), Jan Atle Haugland (ViPartiet), Joar Nesse (ViPartiet)

Imot forslaget stemte 20: Eline Kolbjørnsen (AP), Mari Pedersen Totland (AP), Sverre Hagerup Sørensen (AP), Thomas Kråkevik-Liaøy (AP), Anne T. Johannessen (Frp), Elisabeth Urangsæter (Frp), Frode Urangsæter (Frp), Georg Lønning (Frp), Christer Agasøster (H), Jørgen Søvdal (H), Signe Lund Jansen (H), Stig Randal (H), Tove Elin A. Simonsen (H), Vegard Enerstvedt (H), Birgit Sønstabø Esperø (KrF), Karsten Fylkesnes (KrF), Lars Gunnar Erslund (KrF), Morten Helland (KrF), Sigrid Ådnanes Tolås (KrF), Unni Seim (SV)
Dermed ble tilleggssforslag ikke vedtatt.

Joar Nesse (Velferd og Innovasjonspartiet) fremmet følgende tilleggssforslag:

Tilleggsforslag 3: Utbyggjar skal ta alle kostnadar med gjerder mot gardane mot Rubbestad, Selle, og Hollund. Gjerdene skal ha ein kvalitet/standard som sikrer at storfe med kalv ikkje bryter seg gjennom gjerde når turfolk går med hund langs beite områdene.

For forslaget stemte 7: Bente Spissøy (INP), Heidi Grindheim (K), Bjørn Asle Teige (Sp), Sammy Olsen (Sp), Hans Eidesvik (ViPartiet), Jan Atle Haugland (ViPartiet), Joar Nesse (ViPartiet)

Imot forslaget stemte 20: Eline Kolbjørnsen (AP), Mari Pedersen Totland (AP), Sverre Hagerup Sørensen (AP), Thomas Kråkevik-Liaøy (AP), Anne T. Johannessen (Frp), Elisabeth Urangsæter (Frp), Frode Urangsæter (Frp), Georg Lønning (Frp), Christer Agasøster (H), Jørgen Søvold (H), Signe Lund Jansen (H), Stig Randal (H), Tove Elin A. Simonsen (H), Vegard Enerstvedt (H), Birgit Sønstabø Esperø (KrF), Karsten Fylkesnes (KrF), Lars Gunnar Ersland (KrF), Morten Helland (KrF), Sigrid Ådnanes Tolås (KrF), Unni Seim (SV)
Dermed ble tilleggssforslag ikke vedtatt.

Joar Nesse (Velferd og Innovasjonspartiet) fremmet følgende tilleggssforslag:

Tilleggsforslag 4: Utbyggjar skal leda all overflatevaten frå både industri og bustadområde vekk frå landbruksområder.

For forslaget stemte 7: Bente Spissøy (INP), Heidi Grindheim (K), Bjørn Asle Teige (Sp), Sammy Olsen (Sp), Hans Eidesvik (ViPartiet), Jan Atle Haugland (ViPartiet), Joar Nesse (ViPartiet)

Imot forslaget stemte 20: Eline Kolbjørnsen (AP), Mari Pedersen Totland (AP), Sverre Hagerup Sørensen (AP), Thomas Kråkevik-Liaøy (AP), Anne T. Johannessen (Frp), Elisabeth Urangsæter (Frp), Frode Urangsæter (Frp), Georg Lønning (Frp), Christer Agasøster (H), Jørgen Søvold (H), Signe Lund Jansen (H), Stig Randal (H), Tove Elin A. Simonsen (H), Vegard Enerstvedt (H), Birgit Sønstabø Esperø (KrF), Karsten Fylkesnes (KrF), Lars Gunnar Ersland (KrF), Morten Helland (KrF), Sigrid Ådnanes Tolås (KrF), Unni Seim (SV)
Dermed ble tilleggssforslag ikke vedtatt.

Joar Nesse (Velferd og Innovasjonspartiet) fremmet følgende tilleggssforslag:

Tilleggsforslag 5: Utbyggjar skal sørge for all framtid at boligeigere eller næringsdrivene i det regulerte området «Busthorn» ikkje får moglegheit til å hindra at gjødsel/dyremøkk/fiskeslo blir brukt i beiter og slåttmark.

For forslaget stemte 7: Bente Spissøy (INP), Heidi Grindheim (K), Bjørn Asle Teige (Sp), Sammy Olsen (Sp), Hans Eidesvik (ViPartiet), Jan Atle Haugland (ViPartiet), Joar Nesse (ViPartiet)

Imot forslaget stemte 20: Eline Kolbjørnsen (AP), Mari Pedersen Totland (AP), Sverre Hagerup Sørensen (AP), Thomas Kråkevik-Liaøy (AP), Anne T. Johannessen (Frp), Elisabeth Urangsæter (Frp), Frode Urangsæter (Frp), Georg Lønning (Frp), Christer Agasøster (H), Jørgen Søvold (H), Signe Lund Jansen (H), Stig Randal (H), Tove Elin A. Simonsen (H), Vegard Enerstvedt (H), Birgit Sønstabø Esperø (KrF), Karsten Fylkesnes (KrF), Lars Gunnar Ersland (KrF), Morten Helland (KrF), Sigrid Ådnanes Tolås (KrF), Unni Seim (SV)
Dermed ble tilleggssforslag ikke vedtatt.

Joar Nesse (Velferd og Innovasjonspartiet) fremmet følgende tilleggssforslag:

Tilleggsforlag 6: Utbyggjar skal sørge for at boligeiere eller næringsdrivende ikkje kan setta fram krav om erstatning mot bønder, dersom gjødsel/dyremøkk/fiskeslo blir blåst av vind mot byggninger på regulerte område kalla Busthorn.

For forslaget stemte 7: Bente Spissøy (INP), Heidi Grindheim (K), Bjørn Asle Teige (Sp), Sammy Olsen (Sp), Hans Eidesvik (ViPartiet), Jan Atle Haugland (ViPartiet), Joar Nesse (ViPartiet)

Imot forslaget stemte 20: Eline Kolbjørnsen (AP), Mari Pedersen Totland (AP), Sverre Hagerup Sørensen (AP), Thomas Kråkevik-Liaøy (AP), Anne T. Johannessen (Frp), Elisabeth Urangsæter (Frp), Frode Urangsæter (Frp), Georg Lønning (Frp), Christer Agasøster (H), Jørgen Søvold (H), Signe Lund Jansen (H), Stig Randal (H), Tove Elin A. Simonsen (H), Vegard Enerstvedt (H), Birgit Sønstabø Esperø (KrF), Karsten Fylkesnes (KrF), Lars Gunnar Ersland (KrF), Morten Helland (KrF), Sigrid Ådnanes Tolås (KrF), Unni Seim (SV)
Dermed ble tilleggsforslag ikke vedtatt.

Joar Nesse (Velferd og Innovasjonspartiet) ber om fylgjande protokolltilførsel:

Då me ikkje forstår konsekvensene av å vedta innstillingen, vil me fremme tilleggsforslag for å sikre at ikke kommunen får uforutsette kostnader og at bøndene blir minst mulig råka.

Ber om at kvart tilleggspunkt skal stemmes over hver for seg:

Joar Nesse (Velferd og Innovasjonspartiet) fremmet følgende tilleggsforslag:

Tilleggsforslag 7: Utbyggjar skal ta kostnaden med månedsavgift og investeringar av Nofence system, for å mest mogleg oppretthalda god dyrevelferd og sikring mot ulykker mellom husdyr og mennesker. Dette også for å hindre at storfe og geit bryter seg ut av område pga at turgåere lar grunder stå opne.

For forslaget stemte 7: Bente Spissøy (INP), Heidi Grindheim (K), Bjørn Asle Teige (Sp), Sammy Olsen (Sp), Hans Eidesvik (ViPartiet), Jan Atle Haugland (ViPartiet), Joar Nesse (ViPartiet)

Imot forslaget stemte 20: Eline Kolbjørnsen (AP), Mari Pedersen Totland (AP), Sverre Hagerup Sørensen (AP), Thomas Kråkevik-Liaøy (AP), Anne T. Johannessen (Frp), Elisabeth Urangsæter (Frp), Frode Urangsæter (Frp), Georg Lønning (Frp), Christer Agasøster (H), Jørgen Søvold (H), Signe Lund Jansen (H), Stig Randal (H), Tove Elin A. Simonsen (H), Vegard Enerstvedt (H), Birgit Sønstabø Esperø (KrF), Karsten Fylkesnes (KrF), Lars Gunnar Ersland (KrF), Morten Helland (KrF), Sigrid Ådnanes Tolås (KrF), Unni Seim (SV)
Dermed ble tilleggsforslag ikke vedtatt.

Joar Nesse (Velferd og Innovasjonspartiet) fremmet følgende tilleggsforslag:

Tilleggsforslag 8: Der skal være kjøreveg for traktor til utmarksområda til gardane via Busthorn, slik som idag.

For forslaget stemte 9: Mari Pedersen Totland (AP), Thomas Kråkevik-Liaøy (AP), Bente Spissøy (INP), Heidi Grindheim (K), Bjørn Asle Teige (Sp), Sammy Olsen (Sp), Hans Eidesvik (ViPartiet), Jan Atle Haugland (ViPartiet), Joar Nesse (ViPartiet)

Imot forslaget stemte 18: Eline Kolbjørnsen (AP), Sverre Hagerup Sørensen (AP), Anne T. Johannessen (Frp),

Elisabeth Urangsæter (Frp), Frode Urangsæter (Frp), Georg Lønning (Frp), Christer Agasøster (H), Jørgen Søvold (H), Signe Lund Jansen (H), Stig Randal (H), Tove Elin A. Simonsen (H), Vegard Enerstvedt (H), Birgit Sønstabø Esperø (KrF), Karsten Fylkesnes (KrF), Lars Gunnar Ersland (KrF), Morten Helland (KrF), Sigrid Ådnanes Tolås (KrF), Unni Seim (SV)
Dermed ble tilleggsforslag ikke vedtatt.

Joar Nesse (Velferd og Innovasjonspartiet) fremmet følgende tilleggsforslag:

Tilleggsforslag 9: Arbeidet må starte innen 2 år etter vedtaket. Dersom ikkje det blir gjort, skal området tilbakeføres til landbruk.

For forslaget stemte 8: Bente Spissøy (INP), Heidi Grindheim (K), Bjørn Asle Teige (Sp), Sammy Olsen (Sp), Unni Seim (SV), Hans Eidesvik (ViPartiet), Jan Atle Haugland (ViPartiet), Joar Nesse (ViPartiet)
Imot forslaget stemte 19: Eline Kolbjørnsen (AP), Mari Pedersen Totland (AP), Sverre Hagerup Sørensen (AP), Thomas Kråkevik-Liaøy (AP), Anne T. Johannessen (Frp), Elisabeth Urangsæter (Frp), Frode Urangsæter (Frp), Georg Lønning (Frp), Christer Agasøster (H), Jørgen Søvold (H), Signe Lund Jansen (H), Stig Randal (H), Tove Elin A. Simonsen (H), Vegard Enerstvedt (H), Birgit Sønstabø Esperø (KrF), Karsten Fylkesnes (KrF), Lars Gunnar Ersland (KrF), Morten Helland (KrF), Sigrid Ådnanes Tolås (KrF)
Dermed ble tilleggsforslag ikke vedtatt.

Vedtak:

Kommunestyret gjorde slikt **vedtak**:

- Kommunestyret vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 Reguleringsplan bustad- og næringsområde Busthorn Hollund 89/4,9 m.fl. Planid 201410.
- Kommunestyret vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 at deler av reguleringsplanane R-134 Rv 542 Rubbestad- Stokkabekken vedteken av kommunestyret 30.03.09 og R 114 Rv 542 Hollundskjosen- Hollundsdalen vedteken 18.12.2006, skal opphevast.

Samandrag av saka:

Reguleringsplan er utarbeida av ABO AS v/ Vidar Vedå på vegne av tiltakshavar Busthorn AS v/ Geir Steinsbø og Tomtepartner AS v/ Hans Oskar Vikse mfl. Planområdet ligg i Hollundsdalen og omfattar heile eller delar av eigedomane: gnr.89 bnr. 4, 9, 24, 37, 41, 47 og 101. Området ligg nord langs Bremnesvegen mellom Svortland og Rubbestad. Planområdet utgjer ca. 290 daa.

Føremålet med planen er leggje til rette for både nærings- og bustadføremål, samt tilhøyrande trafikk-, leike- og friluftsområde. I vest er det planlagt om lag 200 bustadeiningar med ulike bustadtypar, medan austområdet skal nyttast til næring, inkludert kontor, butikkar og lett industri – men ikkje tung industri.

Langs austgrensa vert det etablert grøntområde som buffer mot landbruksareal. Planarbeidet vil ha særleg fokus på arealutnytting, trafikkkløysingar, grenseavklaringar og tilpassing til terreng og landskap.

I møte med utval for areal og samferdsel 15.05.2024 vart det ønskt å utsetje saka, då ein meinte at saksframlegget hadde nokre punkt som måtte oppklarast eller rettast. Som ein konsekvens av desse endringane vart det gjennomført ei avgrensa høyring. Endringane vart vedtekne av utvalet i nytt møte 04.09.2024. Etter den avgrensa høyringa har det blitt gjort nokre nye mindre justeringar i planen.

Kommunedirektøren tilrår at planforslaget Reguleringsplan bustad- og næringsområde Busthorn Hollund 89/4,9 m.fl. Planid 201410, blir vedtatt.

Bakgrunn for saka:

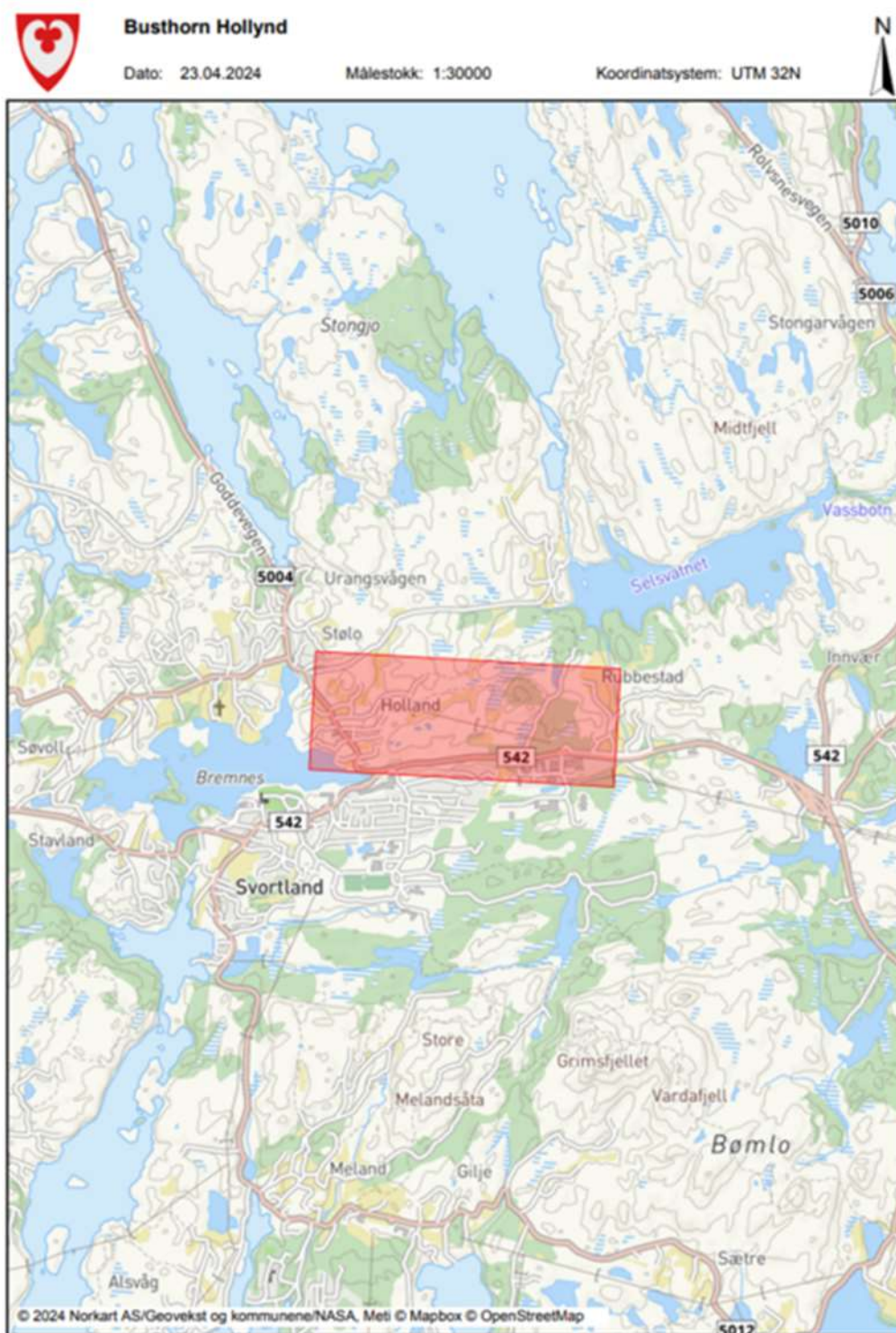
	Dato
Politisk behandling av prinsippsøknad (PS 138/14)	15.10.2014
Varsling om oppstart	30.01.2015
Frist for innspel til oppstart	13.03.2015
Politisk behandling av planframlegg (PS 38/19)	22.05.2019
Høyring	29.06.2019-20.09.2019
Politisk møte med utsettelse av vedtak (PS 15/24)	15.05.2024
Avgrensa Høyring (PS 29/24)	04.09.2024

Det blei halde oppstartsmøte for plansaka den 27.02.2014. Prinsippsøknad for å melde oppstart blei behandla i utval for areal og samferdsel i møte den 15.10.2014 som sak 138/14. Det blei samrøystes gjeve løyve til å starta opp regulering av området utan krav om konsekvensutgreiing. Det ble sendt ut varslingsbrev 30.01.2015 og det ble annonsert i Bømlo-nytt, sist frist for innspel vart 13.03.2015.

Planforslaget var oppe til behandling 22.05.2019 sak PS 38/9, utvalet vedtok å leggja planen ut på høyring. Saka var annonsert til offentlig ettersyn i perioden 29.06.2019 til 20.09.2019. Det kom i perioden inn 8 merknadar frå både offentlege og private.

I møte med utval for areal og samferdsel den 15.05.2024 vart det uttrykt ønskje om å utsetje saka. Bakgrunnen for dette var at fleire i administrasjonen meinte at saksframlegget inneheldt visse punkt som måtte oppklarast eller korrigerast før vidare behandling. På bakgrunn av dette vart det gjennomført ei avgrensa høyring som vart vedtatt 04.09.2024, for å sikre at alle nødvendige justeringar og avklaringar vart gjort før saka vart lagt fram for ny politisk handsaming. Etter dette vedtaket har det i ettertid blitt gjort enkelte mindre justeringar i planen, basert på innspel frå høyringa og vidare faglege vurderingar.

Det er ikkje sett krav om konsekvensutgreiing etter forskrift om konsekvensutgreiing § 10, første ledd bokstav a-d, og § 10, andre ledd bokstav a-h. Det er vurdert at planen ikkje vil ha vesentlege verknader for miljø og samfunn. I tråd med pbl. § 4-2 vil ein likevel gjere greie for føremål, hovudinnhald og verknader av planframlegget.



Figur 1: Eit oversynskart med planområdet markert med raud firkant

Saksutgreiing:

Plansituasjon

Planen er i hovudtrekka i samsvar med overordna plan. Planområdet er ikkje regulert frå før, men det er tilgrensande planar som er i gang i nærleika som har innverknad i saka.

Deler av reguleringsplanane R-134 Rv 542 Rubbestad- Stokkabekken vedteken kommunestyret 30.03.2009 og R-114, Rv 542 Hollundskjosen- Hollundsdalen vedteken 18.12.2006 vil verte oppheva når ny reguleringsplan vert vedteken.



Figur 2: Planområdet vist i kommuneplanen sin arealdel

Reguleringsplan

Planområdet har i hovudsak ikkje vore regulert tidlegare. I sør-aust, ved den eksisterande rundkøyringa på Fv542, overlappar plangrensa med reguleringsplanen «Rv 542 Rubbestad–Stokkabekken» (Planid: R-134), som er ein del av vegopprustingsprosjektet «Bømlopakken». Denne vegen er no ferdigstilt, og den nye reguleringsplanen vil erstatte R-134 der dei overlappar. R-134 vart vedteken i kommunestyret 30.03.2009, og R-114 (Rv 542 Hollundskjosen–Hollundsdalen), vart vedteken i 18.12.2006.

Planområdet

Planområdet ligg nord for Bremnesvegen, mellom Svortland og Rubbestad i Bømlo kommune. På sørsida grensar det til reguleringsplanen for Rv. 542 Rubbestad – Stokkabekken (planid R-134), medan det i sørvest støytar opp mot Hollund bustadområde (planid 202002).

Området ligg om lag 1,3 km frå Svortland sentrum i luftlinje, der ein finn daglegvarebutikkar og ulike servicetilbod. Sør for planområdet ligg Hollundsdalen industriområde.

Ifølge Naturbase er området klassifisert som ein del av landskapstypen "*Beskytta indre småkupert kystslette med tettstad*". Planområdet høyrer til den meir kupert delen av denne kystsletta, med eit variert terreng både over og under havnivå. Landskapet rundt Busthorn ber preg av menneskeleg arealbruk og ligg i nærleiken av det tettbygde området kring Svortland sentrum.

Veglova §29 seier at byggjegransa skal vere 50 meter frå riksveg og fylkesveg og 15 meter frå kommunal veg (målt frå senterlinje veg), om ikkje anna følgjer av reguleringsplanen etter plan- og bygningslova. På plankartet er det sett ei byggjegrænse på 25 meter frå senterlinje veg mot Fv.542, som ein meiner er tilstrekkeleg på grunn av høgdeskilnaden. Byggjegransene er også sett langs alle køyrevegar og gang-/sykkelvegar, med varierende avstandar i bustad- og næringsområda basert på faktorar som fart, trafikkmengde, vegprofil og eigarforhold. Me er overtydde om at planen ivaretek dei omsyna som byggjegransene skal sikre i veglova.

Området er i all hovudsak ikkje regulert frå før.



Figur 3: Kartutsnitt av planområdet på Busthorn

Planområdet omfattar heile eller delar av eigedomane: gnr.89 bnr. 4, 9, 24, 37, 41, 47 og 101.

Eigartilhøva innanfor planområdet er som følgjer:

Gnr. 89 bnr. 4 er eigd av Privat eige

Gnr. 89 bnr. 9 er eigd av Privat eige

Gnr. 89 bnr. 24 er eigd av Privat eige

Gnr. 89 bnr. 37 er eigd av Hollund Vassverk

Gnr. 89 bnr. 41 er eigd av Privat eige

Gnr. 89 bnr. 47 er eigd av Bømlo kommune

Gnr. 89 bnr. 101 er eigd av Vestland Fylkeskommune

Statens vegvesen (Region vest)



Figur 4: Det er nokre små vatn innanfor (gbnr 89/4) som ligg i nærleiken av ei myr i nordvest, kjelde ABO as

Byggjeområda

Planområdet har eit variert og til dels bratt terreng, med dei største høgdeforskjellane sentralt og i aust. Den vestlege delen ligg høgt i landskapet og har eit småkupert preg, med fleire myrområde, mykje berg i dagen og lite vegetasjon i form av buskar og tre. I aust ligg terrenget lågare og er prega av større landskapsformasjonar, der skog dominerer, men med enkelte myrområde. Kotehøgda varierer frå om lag +25 i vest til +63 i nordaust.

Reguleringsplan

Planområdet utgjør ca. 290 daa. Og innhaldet i området er i hovudsak sett av til både nærings- og bustadformål, inkludert tilhøyrande trafikk-, leike- og friluftsområde. Det er planlagt å inkludera rundt 200 bustadeiningar i den vestlege delen av området, med både frittliggjande einebustader og meir konsentrert utbygging. Den austlege delen av området er avsett til næringsformål i den overordna planen til kommunen, med planar om kontor, mindre butikkar og lett industri. Tyngre industri vil ikkje bli tillate her. Grøntområde langs austgrensa vil bli etablert som ein buffer mot landsbruksområda. Planlegginga vil spesielt fokusera på utnyttinga og bruken til området, trafikksituasjonen, fastsetjing av grenser, og tilpassing til terrenget og landskapet.

Bustader – frittliggjande – småhus (BF1-BF8)

Innanfor området kan det førast opp hus i form av frittliggjande bustader. Bustader kan ha husvære for utleige. Ein har laga ein illustrasjonsplan som ligg vedlagt. Frittliggjande bustader i illustrasjonsplanen:

BF1: 3 stk. einebustader

BF2: 5 stk. einebustader

BF3: 5 stk. einebustader

BF4: 4 stk. einebustader

BF5: 2 stk. einebustader

BF6: 9 stk. einebustadar

BF7: 1 stk. einebustadar

BF8: 1 stk. (eksisterande) einebustad

Ein vil vurdere 2-mannsbustadar på og maks 8 tomter kan nyttast til 2-mannsbustader.

Den vedlagde illustrasjonsplanen viser 30 frittliggjande bustader, med moglegheit for 8 tomannsbustader, totalt 38 einingar. Plasseringa er ikkje endeleg fastsett, og planen fungerer som ei skisse for mogleg utbygging. Reguleringsplanen omfattar 29 nye bustadtomter samt ein eksisterande einebustad på 89/47.

Bustadane kan ha utleigehusvære i kjellar. Maks BYA er 35 %, og mønehøgde kan ikkje overstige 9 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Plankartet viser førebelse kotehøgder, som kan justerast med inntil $\pm 1,0$ meter. Større avvik kan godkjennast etter dokumentasjon og søknad, med omsyn til nabotomter og terreng.

Plassering, utforming, møneretning, avkøyrslø og høgde vert fastsett i byggjemeldinga.

Bustadane får gode sol- og utsiktsforhold. Parkering skal oppfylle §3.1.1 i føresegnene. Frittliggjande garasje, carport eller bod kan ha maks 50 m² BYA og 70 m² BRA, med mønehøgde opptil 6 meter målt frå overkant golv.

Bustader – konsentrert – småhus (BK 1-7)

Områda kan byggjast ut med fleirmannsbustader, rekkjehus, småhus anten frittliggjande eller samanhengande. Ein har laga ein illustrasjonsplan som ligg vedlagt som viser ei mogleg utbygging i dei konsentrerte bustadområda. Konsentrerte bustader i illustrasjonsplanen:

BK1: 3 stk. rekkebustader/blokk = 25 bueiningar

BK2: 3 stk. tomannsbustadar + 10 stk. bustadar i rekke + 7 einebustader + 2 stk. blokk 18einingar = 41 stk. bueiningar

BK3: 3 stk. firemannsbustadar = 12 stk. bueiningar

BK4: Rekkebustadar, 6 einingar i 2-høgder = 12 stk. bueiningar

BK5: Rekkebustadar, 17 stk. i 2 høgder + 6 stk. bustader i rekkje = 40 stk. bueiningar

BK6: 8 stk. einmannsbustadar + 1 stk. 2-mannsbustad = 10 stk. einingar

BK7: 4 stk. bustadar i rekke + 1 stk. blokk 8einingar = 12 stk. bueiningar

Den vedlagde illustrasjonsplanen viser 147 konsentrerte bueiningar. Talet og plasseringa av bustadane er ikkje endeleg fastsett, og illustrasjonsplanen fungerer som ei skisse for ei mogleg utbygging.

Utnyttingsgraden for BK2 – BK6 er 45%, for BK1 og BK7 er den 50%. For BK1 skal maks. mønehøgde vere 12 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. I tillegg er det lagt inn juridisk høgdelinje ut mot dalsøkket for å motverke uheldige nær- og fjernverknader. Innanfor høgdelinja skal mønehøgda ikkje overstige kote +49. For BK2, BK3 og BK5-BK7 skal maks. mønehøgde vere 9 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. For BK4 skal maks mønehøgde vere 12 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. For BK7 skal maks. mønehøgde vere 12 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. I tillegg er det lagt inn juridisk høgdelinje ut mot dalsøkket for å motverke uheldige nær- og fjernverknader. Innanfor høgdelinja skal mønehøgda ikkje overstige kote +47.

Renovasjonsanlegg (RA1-6)

Områda skal brukast til bossdunkar på tømestaden og postkassestativ. Dei skal planerast, få fast dekke og vere lett tilgjengelege for renovasjonsselskapet. Bruk til biloppstilling eller andre uautoriserte konstruksjonar er ikkje tillate. Dunkane må ikkje hindre friskt eller trafikkflyt. Areal er felles for bustadane i planområdet, og detaljutforming skal gå fram av tekniske planar og godkjennast av SIM.

Felles renovasjonsareal:

- RA1: tomt 5–12 (8 tomtar)
- RA2: tomt 1–4 og bustadene innanfor BK6 (4 tomtar)
- RA3: tomt 15, 16, 17, 20, 21, 25, 26, 27 (8 tomtar)
- RA4: tomt 13, 14, 28, 29 (4 tomtar)
- RA5: tomt 18, 19, 22, 23, 24 (5 tomtar)

Konsentrerte bustadområde (BK1–BK4, BK5 og BK7) skal ha interne løysingar for renovasjon og postkassestativ, vist i utomhusplanen som skal følgje byggesøknaden (§ 2.1 i føresene).

Leikeplass (Lek 1-7)

Leikeareala er utforma i samsvar med §1.4.4 i kommuneplanen og pkt. 5.2.5 i planomtalen. Alle bustader ligg innanfor avstandskravet til minst éin leikeplass. Areala skal ha god storleik for leik og aktivitet, vere lett tilgjengelege og kan tilpassast naturlege terrengformasjonar. Dei skal sikrast med gjerde mot veg, og nivåskilnader skal utformast for å førebygge fallskader iht. TEK17. Leikeplassane skal ha typegodkjent utstyr, montert etter produsentens tilvisingar.

Minst 150 m² av f_LEK2 og f_LEK5 skal vere universelt utforma. Utforminga skal sikre gode soltilhøve og minimere støy.

Leikeapparata skal differensierast mellom leikeplassane. f_LEK2 kan få ballidrettsområde, medan f_LEK3 blir ein naturleikeplass der eksisterande tre og vegetasjon blir bevart. Naturleikeplassar legg til rette for kreativ og motorisk utviklande leik med naturlege element som tre, steinar, sand, vatn og lause materialar.

Forretning/ kontor/ industri (F/K/I1-7)

Handelsføremålet byggjer på handelsanalysen, som viser handelslekkasje frå Bømlø, særleg innan storvarehandel. Busthorn er valt som eigna lokasjon for plasskrevjande verksemder som ikkje passar i Svortland sentrum. Reguleringa skal bidra til å redusere handelslekkasje og sikre minst mogleg konflikt med eksisterande handel.

Viser til pkt 2.4 i planomtalen. For å styre utviklinga, er det laga 2 typar føresegner. For områda nær Bremnesvegen er det lagt føresegner som tillèt utvida handel i forhold til Fylkeskommunens krav, dette gjeld F/K/I1-5.

Områda F/K/I1–F/K/I5 kan nyttast til storvarehandel og plasskrevjande varehandel, med krav til minimumsareal BRA og bransjestyring.

- Forretningar som har ei salsflate på min. 1000 m² BRA (inkl. lager) innanfor bransjane brune- og kvitevarer, kjøkken og bad, møblar, teppe, bilar, båtar og motorkøyretøy, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggjeverar, kontorrekvisita, utsal frå hagesenter, større planteskular og liknande.
- Større kjedebutikkar som har ei salsflate på min. 2000m² og som har ein marknadsdekning utover kommunegrensa med unntak av daglegvare, vin og brennevin, fritidsutstyr, spel og leiker, klede og skotøy.

Definisjonen omfattar bransjar som ikkje vil etablere seg i sentrum, samt kontor, administrasjon, lett industriproduksjon og lager. Detaljvarehandel med daglegvare, klede, bøker, gåveartiklar og helse- og serviceverksemd er ikkje tillate.

Områda F/K/I6-F/K/I7 kan nyttast til handel med bilar, båtar, landbruksmaskinar, byggjeverar, hagesenter, samt kontor, administrasjon, lett industri og lager. Detaljvarehandel og helse- og serviceverksemd er ikkje tillate.

For alle områda F/K/I1-F/K/I7, gjeld

Maksimalt tillate BYA er 50%, med maks 4 etasjar og maks mønehøgde på 18 m. Tekniske installasjonar kan plasserast som tilbaketrekt etasje over maks høgde. Takform fastsetjast ved byggemelding og skal vere tilpassa bygningens uttrykk.

Søknad om tiltak må inkludere godkjent situasjons- og utomhusplan. Bygningane skal ha jordfargar, men inngangspartier kan ha annan farge. Minst 10% av fasaden skal vere spilekledd i jordfarga tre.

Planeringshøgder er førebelse, men kan justerast etter søknad med omsyn til terreng og nabotomter. Det er vanskeleg å detaljplanlegge før verksemder er kjent.

Køyreveg (o_KV1-5, f_KV6-7, o_KV8, f_KV9, o_KV10, f_KV11, o_KV12, f_KV13)

Det er planlagt 15 nye køyreveggar (o_KV1, o_KV3-5, o_KV8, o_KV10, o_KV12, f_KV6-7, f_KV9, f_KV11, f_KV13) og tilpasning av eksisterande o_KV2 for ny tilkomstveg (o_SKV1). Vegane skal betjene eigedomar og næringsområdet med breidde og kurvatur som vist i plankartet. Mindre endringar i veghøgder kan godkjennast ved detaljplanlegging. Veganlegg mot fylkesveg krev godkjenning frå Statens vegvesen.

Ved utbygging av 200 bustader, forventa ÅDT er ca. 700, pluss trafikk frå næringsområdet. Alle vegar får fartsgrense på 30 km/t, og kryss og avkøyrslar må ha tilstrekkelig frisikt i tråd med N100. Gatelys skal etablerast langs vegane, med plassering på tekniske planar som godkjennes av kommunen.

Hovudvegen (o_SKV1) knyttes til rundkøyring på FV542, som er dimensjonert for auka trafikk. Maks stigning fram til første kryss blir under 8%, i tråd med vegnormalen til Statens vegvesen.

Det kan etablerast avkøyrslar frå veg o_KV1 og o_KV3 inn til områda for forretning, kontor og industri. Innbyrdes avstand mellom avkøyrslar skal som hovudprinsipp vere større enn 40m. Avkøyrslar på motståande side skal vekslast med min. 20m.

Ein skal søkja løysingar kor same avkøyrslar kan dekkje fleire eigedomar. Krav til sikt og utføring skal vere i samsvar med Statens vegvesen sine vegnormalar.

Ein har hatt som målsetting å ivareta krav til stigning sett i Statens vegvesen si HB. N100 for nye tilkomstveggar i planområdet. HB N100 set krav til stigning for bustadveggar på 8%.

Friluftsmål (FL 1-7)

I områda LF1-LF7 kan det ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta området som friluftsområde. Friluftsområda skal vere ålment tilgjengelege og nyttast til naturlege, naturbaserte fritidsaktivitetar. Så langt råd er skal eksisterande terrengform og vegetasjon takast vare på. På området kan det gjerast mindre terrenginngrep for å legge til rette for gangveggar, trapper og ramper med universell utforming. Enkelte parti kan vere naudsynt å sikre for ras. I slike parti er det lov å fjellreinske og bolte. Det skal elles visast generell varsemd ved felling, fjerning eller anna endring av eksisterande vegetasjon.

Blågrønnstruktur (GB)

Det er planlagt to små dammar som skal vere del av blågrønnstrukturen. Området skal vere ei grøn lunge og friluftsområde, med dammane som fordrøyning av overvatn. Arealet skal vere ope for allmennheita, og sikre samanhengande grøntområder og uteopphaldsareal. Leikeplassar for barn vil bli opparbeidd i nord og sør, som kan gjerde inn, og området skal delvis fungere som naturleikeplass. Mest mogeleg naturleg vegetasjon skal bevarast, men det er tillate å etablere stiar, hinderløyper, utsiktspunkt med benkar, og små bygningar som leikehytter, paviljongar og grillplassar. Eksisterande terreng og vegetasjon skal ivaretakast.

Andre føremål

Resten av formålene i planen Fortau (o_FO1-3), Gang-/sykkelveg (o_GS), Gangveg/gangareal (f_GG1-6), Annan veggrunn – grøntareal (AVG1-46), Parkeringsplassar (f_PP1-4) Vegetasjonskjerm (VS1-3), har blitt omtalt i planomtalen.

Føremål	Storleik, dekar
1. Arealbruk (pbl § 12-5), arealoppgåve	
Planområdet er totalt ca.	292
BF – Bustader – frittliggjande småhus	25,1
BK – Bustader – konsentrert - småhus	46,7
F/K/I - Forretning/ kontor/ industri	0,1
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
RA - Renovasjonsanlegg	0,1
LEK – Leikeplass	5,8
KV – Køyreveg	15,4
FO – Fortau	3,7
GS – Gang-/sykkelveg	1,2
GG – Gangveg/ gangareal/ gågate	0,4
AVG – Annan veggrunn – grøntareal	9,0
PP - Parkeringsplassar	0,4
BG - Blågrønnstruktur	5,0
VS - Vegetasjonsskjerm	5,6
FRI - Friluftsfomål	60,8
3.Omsynssoner/bestemmelsesområde	
H140 – Frisiktsone	1,9
Raud sone etter rundskriv T-1442	14,7
Gul sone etter rundskriv T-1442	41,9
H110 – Nedslagsfelt drikkevatn	41,3
Høgspenningsanlegg	12,2

Området må tilknyttast godkjent vass- og avlaupsanlegg. Teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn må godkjennast av BVA og kommunen før tiltak kan gjevast løyve. VA-norm for Sunnhordland skal følgjast. Etappevis utbygging av VA-anlegg kan tillatast, og bruksløyve kan gjevast for bustader innanfor dei ulike delområda før heile feltet er tilknytt godkjent VA-anlegg, forutsatt at bustadene har tilfredsstillande tilknytning. Dette gjeld også næringsområdet. Overordna VA-plan skal liggja føre.

Innkomne Merknader til endringa

Avsendar, dato	Merknad	Kommentar Frå kommunen/konsulent
Dsb, datert 16.09.2024	Generell merknad om at dei ikkje har kapasitet.	-
NVE , datert 07.10.2024	Vil ha enda meir kartlegging av overvatnet og sette konkrete krav om infiltrasjon og drygning av overvatn innanfor planområde. Visert til tretrinnstrategien og at det bør visast flomvegar i plankartet. Helst nytte dei eksisterande bassenga som fordrøying. NVE vurderer at det ikkje er naudsynt med ytterlegare vurdering av tiltaka etter vassressurslova for å gjere inngrep i dei og fylle dei igjen dersom reguleringsplanen blir vedteken slik den ligg føre.	Eg har vist utrekningar for områda her i planomtalen og tretrinnstrategien som dei visar til i merknaden sin er også vist i planomtalen figur 59. Ein har i planforslaget også vist ei overvassløyising, men ikkje låst ei løyising på korleis fordrøyinga skal gjerast. Det ynskjer ein å ta i samband med utbygginga då område truleg vert bygd ut i etappar. Flomveg er veggrøft langs fylkesvegen. Ingen bygg det kan flaume opp i. Skrive meir om 3-trinnstrategien samt flaumveg i planomtalen. Har etter dette drøfta meir med BVA og røyrdimensjonar er eigentleg store nok, men problem med at utløpet ligg djupt og får oppstuvning i røyr. Moglik for fleire løyisingar på overvatn. Har også tatt vare på 2 av dammane.
Statsforvalteren i Vestland, datert 18.10.2024	Ber om at kommunen vurderer om det er behov for å ta i bruk dette arealet i lys av andre område som òg er sett av til bustadar kring Svortland. Viser til Statens vegvesen sin merknad om gangvegnett. Slik planen er no vert det opna for terrenginngrep og tilrettelegging av næringsareala utan at det er konkrete planar for utforminga, og dette skal handsamast i byggesak. Vi ber dykk om å vurdere om areala kan detaljerast meir i plankartet, særskilt kring sikring av interne grøntområde. Vi ber om at de vurderer om funksjonsområde (område for reproduksjon) for fiskemåke kan skånast	Dette er ein plan som starta for mange år sidan og har heile vegen forholdt oss til gjeldande kommuneplan. Gjeldande kommuneplan har gjort vurderingar. I planomtalen til kommuneplanen så skriv kommunen: Det er ønske om ein større grad av sentralisering av bustadbygginga (kommunesenter og delsenter). Det er i planframlegget lagt vekt på å vidareutvikle Svortland som kommunesenter samstundes som ein har lagt stor vekt på å sikre eit minimum av tenestetilbodet i lokalsentra Moster, Langevåg, Finnås og

	mot utbygging, då arten er sårbar (VU). Det er elles registrert fleire sårbare, nær truga og sterkt truga fugleartar i området, som gjer at vi meiner det vil vera naudsynt med ein meir skånsam utbygging i området enn det planen legg opp til. Vi ber difor om at de vurderer å redusere/ta ut deler av bustadområda i vest og nord-vest – og at de stiller krav til utbyggingsrekkjefølgje på delområda frå aust. I lys av nyare overordna føringar og ny kunnskap, rår vi i frå at de går vidare med planarbeidet før ny arealdel er på plass. Vi rår òg i frå at de byggjer ned dei areala som inneheld viktig naturmangfald, økosystem og artar.	Rubbestadneset. Det er samfunnsøkonomisk er ønskeleg å legge til rette for bustadbygging der infrastruktur som veg, vatn, avløp, skule, nærmiljøanlegg er på plass. I tillegg kjem omsyn til klimagassutslepp, bevaring av natur og ta best vare på kjerneområde for landbruk. Det er lagt opp til at utbygging bør skje gjennom utarbeiding av områdeplan og detaljplanar. Bustadområde er sentralt plassert for både skular, barnehage og aktivitetsområder for barn. Også nært handlesenter, sentrum og kulturhus. 1 til 2km til det meste. Bustadområde her er såleis vurdert og plassert her i tråd med dette. For næringsdelen så skriv ein: Næringsaktivitet må ha prioritet og ha tilgang på eigna areal. Særleg har ein sett at det er viktig å legge til rette for utviding av eksisterande industriområde og finna nytt næringsareal som ligg til sjø der det kan opparbeidast djupvasskaiar. Ny næringsutvikling bør prioriterast opp mot grunnstrukturen i kommunen knytt til samferdselsstruktur og til kommune- og delsenter. I planframlegget er det gjort endringar på to eksisterande næringsområde, samt avsett eitt nytt næringsområde. I planen er næringsområde i Hollundsdalen, Brubakken og Hovlandshagen utvida. På Sakseid er næringsområde utvida med eit kombinert formål næring og bustad. Alle næringsområda er knytt til
--	---	--

		eksisterande infrastruktur og verksemdar som ønskjer å utvikle verksemda. Ein ser i kommuneplanen dette som ei utviding av Hollundsdalen industriområde, men Busthorn ligg på motsatt side av fylkesvegen her. Grunnen til at planprosessen har tatt så lang tid er hovudsakeleg avklaringar med fylkeskommunen om kvar på Bømlo ein vil ha type handel som krev butikkflater på meir enn 1500m² på eit plan med tilhøyrande varelevering og parkering. Ein periode var spørsmålet også om Bømlo skal ha denne type handel eller om den skulle ligge i regionsenteret. Fylkeskommunen konkluderte med at ein skal ha denne type handel på Bømlo og den bør ligge i randsona av sentrum og Busthorn blir rekna som randsona av sentrum. For type handel som kan konkurrere med Heiane så er det kortare å køyre her enn igjennom næringsområde i Hollundsdalen til ei evt utviding der i sør. På sørsida av Hollundsdalen så er det også myr og raudelista artar. Andre areal som ligg nær sentrum er først på vestsida av sentrum og det er landbruksareal i dag. Reknar det også som uheldig at fleire må køyre igjennom Svortland sentrum for å nå denne typen handel. Dette er vurderingar som også kommunen må ta. Vanskeleg å legge mange detaljar inn i plankartet på korleis utbygginga her skal bli, men ein har stilt strengare krav til både grøntområder og fasadar enn vanleg i føresegner.
--	--	---

		Statens vegvesen sin merknad har me kommentert for seg. Fiskemåse var også kommentert førre gang planen var ute på høyring utan at det vart stilt større krav då. Ein ser at det er andre retningslinjer no og det står at dei rår til. Dette tolkar me som at det er opp til kommunen å ta stilling til dette. Etter tilbakemelding frå kommunen så har ein no tatt vare på to av dammane og då eit grøntområde rundt dei.
Statens vegvesen, datert 08.10.2024	Vi saknar at det er planlagt ny direkte gang- og sykkeltilknyting til eksisterande bustadområde på Hollund på vestsida av planområdet. Planforslaget legg opp til at ein skal gå og sykle via ny gangbru over fylkesvegen, og vi oppfattar at dette inneber unødvendig lang avstand som kan opplevast som ein omveg.	Enten har dei misforstått eller så har me misforstått. Raskaste gangforbindelsen til det meste(skule, sentrum, aktivitetsområder osv) er over gangbrua som dei omtalar som ein omveg. Gangforbindelse mot vest blir bratt og kan berre vere ein sti slik me ser det.
Birdlife Norge, datert 10.10.2024	Meinar det er for dårlig kartlagt fugleliv.	Ein har vore på synfaring og ein har sett på registreringar i databasar og det er det vanlege ein har gjer i planprosessar. No har det kome fleire nye registreringar og så er det enkelte artar som ikkje var truga tidlegare har no fått status som truga.
Vestland fylkeskommune, avd. næring, plan og innovasjon, datert 14.10.2024	Vestland fylkeskommune har ingen vesentlege merknader til planforslaget.	Desse var dei som hadde motsegn i si tid og som ein har hatt ein dialog kring handel som vart avklara i februar i 2024.
Bømlo kystlag, datert, 13.09.2024	Ingen innvendingar.	
Vegavdelinga Bømlo kommune, v Lyslo datert, 18.09.2024	Bømlo kommune aksepterer ikkje endring av eigarform til offentlig veg for fleire vegar innan Busthornfeltet slik som skissert i denne avgrensa høyringa. Ein ber om at eigarform for vegane i feltet er uendra og i tråd med forrige planforslag.	Denne har ein kommentert tidlegare i eigen e-post. Oppsummert så er det ferre meter offentlig veg i det nye forslaget enn det førre som var på høyring. I 2022 kom det ny vegleiar til reguleringsplanar som også endra formålsnamn. Vidare så har ein prøvt å

		tilpasse planforslaget til ny vegnorm.
Jordvern Bømlø, datert 12.10.2024	Har sett opp ei punktliste med merknadar.	Merknadane er stort sett kommentert tidlegare i planprosessen eller i andre merknadar no, men kommenterer nokre punkt. Dei skriv om ledige næringsareal der me ikkje kjenner oss igjen i storleiken på dei, men det arealet som ligg i Hollundsdalen har ikkje føresegnar eller er eigna til å ta opp konkurransen med Heiane. Også i dette område ligg det myr. Ang skuleområde så har ikkje kommunen tatt stilling til kva dei vil nytte det til, men i prosessen så har det kome fram at den trafikken som slik handel kan generere er truleg ikkje ynskjeleg å ta igjennom sentrum, Difor ynskjeleg med plassering i randsona. Det er forøvrig også registrert raudelista artar på skuletomta også. Ein har skrive om overvatn i planen og ein har kommentert at delar av område ligg med naturleg fall mot Selevatnet. Ein kjenner ikkje til at det er spreiding av blautgjødsel her i dag(vil ikkje det også ha avrenning til Selevatnet?) tett opp til grensa til næringsområde, men det finnes næringsområde i Noreg der det er landbruksareal tett opp til næringsområde(Heiane, Raglamyr, Forus) og då ikkje ein gang med 10m buffer.
Eldrerådet , motteken merknad datert 27.09.2024	Ber om at det blir lagt til rette for aldersvennlege bustader.	Ein tenker ein god variasjon i type bueiningar her og det vil også vere aldersvennlege bustadar.
Naturvernforbundet, datert 07.10.2024	Det synes å være store mangler ved planens kunnskapsgrunnlag knyttet til de naturverdiene som planen vil påvirke. Herunder ikke minst når det	I juni 2015 så hadde ein ute ein bachelor i Økologi og naturressursar som gjekk i planområde og kartla biologisk

	gjelder manglende vurderinger av hvordan utforming av reguleringsplanen kan hensynta det som er definert som nasjonale og vesentlige regionale naturverdier. Det har blant annet blitt observert storspove (sterkt truet) i planområdet (ref. Artsobservasjon.no). Observasjonen er fra 2023, der tre individer ble observert med sang/spill i hekketiden. Det ble samme år observert svartstrupe (sterkt truet). Forekomstene av storspove, svartstrupe og også forekomst av fiskemåke (sårbar) er for øvrig nevnt i planbeskrivelsen. I tillegg er det kystlynghei (sterk truet og utvalgt naturtype) i planområdet, noe som ikke kan sies å være veldig tydelig presisert i kunnskapsgrunnlaget/planbeskrivelsen. Vi mener altså at lovverket tilsier at den aktuelle reguleringsplanen må konsekvensutredes (unntaksbestemmelsen kommer ikke til anvendelse), slik at man kan vurdere hvordan man best kan ivareta nasjonale og vesentlige regionale naturverdier (slik som f.eks. storspove, svartstrupe, fiskemåke, og potensielt også forekomstene av kystlynghei og nedbørsmyr) i planprosessen.	mangfold og den rapporten har fulgt planforslaget. Dei skriv at det er store manglar ved planens kunnskapsgrunnlag og så ramser dei opp observasjoner av storspove, svartstrupe og fiskemåke på fuglesida som dei også viser til at ein faktisk har kommentert i planomtalen. Svartstrupeobservasjonen er gjort etter at planforslaget var på høyring førre gang og storspove har gått frå å vere vurdert som sårbar til sterkt trua sidan førre høyring og er mindre utgreidd. Svartstrupe er i artsbanken observert 1 stk av i mars 2023. Storspove er registrert 1 stk i juni 2011 og 3 stk av april 2023. Fiskemåke er observert fleire gangar også av oss på synfaring og er kommentert. Observasjon i artsbanken frå 2019 syner omtrent 40stk og vist til mogleg reproduksjon i område. Fiskemåken og påvirkninga er kommentert i planomtalen. For svartstrupen så finn ein desse opplysningane på artsbanken. Svartstrupe (<i>Saxicola rubicola</i>) hekker i Norge spredt og fåtallig langs kysten fra Vest-Agder til Trøndelag. Arten er hele året knyttet til åpne kystheier med røsslyng, einer og krattvegetasjon (Munkejord 1981). Føden består hovedsakelig av invertebrater. Fugler som hekker i Norge overvintrer trolig mest i Vest-Europa inkludert Storbritannia, men en del individer overvintrer også i Norge.
--	---	--

		Påvirkninger: Arten er følsom for kalde vintre. Gjengroing av lyngheier er en annen faktor som kan begrense bestanden (SLU Artdatabanken 2020), sammen med utbygginger i hekkehabitatene (Shimmings & Øien 2015). Konklusjon: Svartstrupe (<i>Saxicola rubicola</i>) vurderes til rødlistekategori kritisk truet CR, på bakgrunn av bestandsestimater og basert på kriteriet D1 (< 50 reproduserende individer). Mulighet for rekoloniseringer fra den sterke og stabile bestanden i Storbritannia gjør at kategorien nedgraderes til sterkt truet EN°. For storspoven så finn ein desse opplysningane. Storspove (<i>Numenius arquata</i>) hekker langs kysten fra Vest-Agder til Finnmark, i Oslofjordområdet og i innlandet på Østlandet og i Trøndelag. Arten er mest tallrik fra Trøndelag og nordover (Shimmings & Heggøy 2019). Den finnes i åpent landskap, både på dyrket mark og på udyrket mark som på lyngheier, myrer og strandenger. Det er anslått at minst 65 % av bestanden holder til i, eller i tilknytning til, jordbrukslandskap (Lislevand et al. in press). Føden består av leddormer, leddyr, krepsdyr, bløtdyr og plantemateriale. Storspoven overvintrer i hovedsak på De britiske øyer og i Vest-Europa. Påvirkninger: En mer intensiv drift av jordbrukslandskapet antas å
--	--	--

		være negativt for storspoven, da arten på Jæren, Rogaland går sterkere tilbake i slike områder enn i beitelandskap (Lislevand et al. in press). Drenering, oppdyrking og gjenvoksing av naturlige leveområder (myrer og gressmarker) samt reirpredasjon pekes også på som negative påvirkningsfaktorer (SLU Artdatabanken 2020). Arten har også lenge vært utsatt for lovlig jakt i Frankrike, men dette ble nylig forbudt (Quaintenne 2019). Det er laget en internasjonal handlingsplan for arten (Brown 2015). Konklusjon: Storspove (<i>Numenius arquata</i>) vurderes til rødlistekategori sterkt truet EN, på bakgrunn av overvåkingsdata og observasjoner og basert på kriteriet A2 (50-80 % nedgang de siste tre generasjoner). Årsaken til endring av kategori fra Rødlista 2015, hvor storspove ble vurdert som sårbar VU, er tiltagende bestandsnedgang i kombinasjon med endring i kildegrunnlag for generasjonslengde som har ført til en dobling av vurderingsperioden for denne arten. Om kystlynghei står det. Kystlynghei omfatter åpne heipregete økosystemer, det vil si økosystemer dominert av dvergbusker uten et dominerende tresjikt, formet gjennom rydding av kratt og skog og flere tusen års hevd, først og fremst helårsbeiting og avsviing (lyngbrenning). Et vintermildt (oseanisk) klima er
--	--	--

		en forutsetning for helårsbeite, og derfor for utviklingen av kystlynghei. Kystlynghei forekommer derfor i et breit belte langs kysten fra Kragerø i Telemark (kanskje også Hvaler i Østfold) til Lofoten i Nordland. Nøkkelarten i kystlynghei er røsslyng (<i>Calluna vulgaris</i>). Størstedelen av kystlynghei-arealet gror nå igjen som følge av at bruken har opphørt. Avskogingen som skapte det åpne kystlandskapet begynte allerede i yngre steinalder. Kystlyngheiene er en del av det tradisjonelle jordbrukslandskapet langs kysten, formet av kystbøndernes måte å livnære seg på; ved kombinasjon av sesongfiske og jordbruk. Jordbruksarealene var tradisjonelt sett delt inn i ei lita innmark og ei stor utmark. På innmarka ble det dyrket gras, korn og litt grønnsaker, mens kystlyngheiene i utmarka utgjorde en særdeles viktig beiteressurs som ble tatt godt vare på gjennom målrettet skjøtsel. Den sterke arealreduksjonen for åpen kystlynghei som nå finner sted i Norge, er del av et mønster som gjelder hele Europas vestkyst. De viktigste årsakene til tilbakegangen er på den ene siden oppdyrking og på den andre siden opphør av bruk, ofte også tilplanting med skog. Det store presset på arealressursene langs kysten har dessuten medført tallrike fysiske inngrep; hus- og hyttebygging, oljeindustri, vindkraft og utbygging av samferdselsnett. Nitrogenforurensning truer heiområdene lenger sør i
--	--	--

		Europa og i det sørligste Norge, fordi sterk nitrogengjødsling favoriserer gras, særlig blåtopp (<i>Molinia caerulea</i>) i forhold til røsslyng (Fremstad et al. 1991) og gjør at kystlyngheiene over tid endrer seg i retning av grasheier. Når kystlyngheiene gror igjen, går biologiske og kulturhistoriske verdier tapt. Kystlyngheiene ble derfor karakterisert av Fremstad & Moen (2001) som sterkt truet. Ein ser at område rundt dammane kan vere ein del av leveområde også til svartstrupe og storspove. Det er få observasjonar og ein er usikker på om det er hekkeområde her. Ein ser også på kart i artsdatabanken at det er registreringar av desse og andre raudelista arter i og rundt storparten av Svortland sentrum så ein må sjå litt på korleis ein samla ynskjer ei utvikling her. Ang kystlynghei så er ein usikker på om område faktisk kan reknast som den naturtypen. Mykje berg i dagen og grunneigar seier det ikkje har vore beita der på meir enn 20 år og då var det vinterbeite samt at det ikkje har vore avsviing av område som han kjenner til. Ser ein på ortofoto frå tilbake i tid så ser ein at det no er mykje meir trer her no så gjenngroinga har pågått ei stund. Etter innspel frå kommunen så tar ein no vare på to av dammane og litt område rundt dei.
Næringsaktørar, datert 11.10.2024	Meinar handelsmønsteret har endra seg dei siste 10 åra og at det ikkje er behov for dette næringsområde.	Det blir nok handla meir på nett, men handelslekkasjen frå Bømlo er også større og større.

	Dei visert til at det er gjort erfaringar dei 10-15 siste åra i kommunar som har plassert varehandel/storvarehandel i randsona til sentrum at det går ut over detaljvarehandlene i sentrum.	Tala frå handelsanalysen er frå 2017. Då hadde Bømlo omsetjing pr person på kr 55 537, gjennomsnitt i Noreg var på kr 82 979 og Stord hadde kr 91 161. I høve til landsgjennomsnittet så la Bømlo igjen kr 27 442 andre stadar. Stord hadde då pluss kr 8 182. På kommuneprofilen.no så går tala fram til 2021 og då har Bømlo kr 62 053 mot landsgjennomsnitt kr 100 703 og Stord sin kr 113 830. I høve til landsgjennomsnittet så la Bømlo igjen kr 38 650 andre stadar. Stord hadde då pluss kr 13 127. Ut i frå dette så vil ein seie at framleis går mykje av handelen til Heiane og Bømlo kommune har ikkje eit reelt areal som kan konkurrere med Heiane. Ein har vore igjennom diskusjonen med Fylkeskommunen om at større butikkar ynskjer ein i randsona av sentrum og ikkje i sentrum då dei krev ein del trafikk og vegareal. I høve til det som er diskutert med fylkeskommunen så er ikkje Heiane, Raglamyr Åsane osv i randsona av sentrum. Avstandane er mykje lengre. Det er det som gjer kombinasjonen Busthorn Svortland sentrum spesiell og eit håp om at det kan bli ein vinn vinn situasjon.
--	--	---

Oppsummert er det utført presiseringar og nærare omtaler i teksten i samsvar med dei merknadene som har komet inn frå private og offentlege, det har komme inn 3 merknader frå dei private og 10 frå dei offentlege instansane. Merknaden frå BVA, samt svaret på denne, er kommentert i vedlegget som ligg ved saka. Elles er det ikkje noko av merknadene som ikkje er behandla frå før, som er aktuelt å taka med i reguleringsplanen.

Vurderingar:

Sentrumsutvikling og tilflytting er viktigare enn nokon gong. Handelssenter har gått frå logistikkpunkt til sosiale møteplassar, men Svortland sentrum har ikkje følgd denne utviklinga. For å sikre eit levande sentrum lyt kvalitetsutvikling prioriterast, og ein oppdatert sentrumsplan lyt utarbeidast.

Eit viktig steg i denne utviklinga er reguleringsplanen for Busthorn i Hollundsdalen, som omfattar eit område på 290 daa. Området er strategisk plassert 1,3 km frå Svortland og har planlagt avkøyring frå rundkøyringa i Hollundsdalen. Næringsareala er lagt mot aust, i retning Rubbestad, medan bustadområda er plassert mot vest. Dette legg til rette for ein balansert kombinasjon av industri, bustader, handel og natur, noko som vil styrke sentraliseringa og skape eit dynamisk nærmiljø.

Den planlagde utbygginga vil sikre god og langsiktig bruk av infrastruktur som skular og barnehagar. Bømlo kommune ønsker vekst og auka næringsaktivitet, men slit med handelslekkasje. I 2021 brukte kvar innbyggjar i snitt 38 650 kr utanfor kommunen, tilsvarende ca. 464 mill. kr årleg. Mesteparten går til Heiane og Leirvik på Stord, spesielt innan storvarehandel.

For å redusere lekkasjen og skape arbeidsplassar, må kommunen legge til rette for etablering av etterspurde butikkar. Dersom kvar innbyggjar handla for 10 000 kr meir lokalt, ville det gitt ca. 119 mill. kr i ekstra omsetning og 30 nye arbeidsplassar. Full stans i handelslekkasjen kunne gitt om lag 66 nye jobbar.

Det er stor etterspurnad etter bustader nær sentrum, og eit nytt bustadområde med 200 einingar vil bidra til vekst i Svortland.

Ingen vesentlege hinder er identifiserte for gjennomføring av planen. Tiltaka innanfor planområdet er ikkje forventa å gi store negative konsekvensar for landskap, biologisk mangfald, friluftsliv eller kulturminne utover det som er vanleg ved utbygging. Planen legg til rette for fortetting og effektiv arealutnytting i tråd med statlege retningslinjer for bustad-, areal- og transportplanlegging.

Næringsområde:

Kommuneplanen legg vekt på å fremja entreprenørskap og støtta både nye og etablerte verksemdar, samtidig som ein ønskjer å gjera Bømlo attraktiv for unge som vil busetje seg og jobbe lokalt.

Ein handelsanalyse knytt til planarbeidet viser behov for meir handelsaktivitet på Bømlo. Svortland sentrum har låg dekningsgrad, spesielt innan storvarehandel, noko som fører til handelslekkasje til nabokommunar. Busthorn er vurdert som ein eigna stad for større butikkar som ikkje kan etablerast i sentrum. For å sikre balansert utvikling må reguleringane ta omsyn til dette behovet og unngå konflikt med eksisterande verksemdar.

For å avgrensa nytt næringsareal i Hollundsdalen til storvarehandel og plasskrevjande vare så er det teke inn i reguleringsføresegnene § 3.6.1 at område avsett til forretning, kontor og industri F/K/I1-F/K/I5 berre kan nyttast til storvarehandel og plasskrevjande varehandel. Vidare kan det etablerast kontor- og administrasjonsverksemdar og lettare industriproduksjon, samt lager. Detaljvarehandel med til dømes daglegvare, klede, bøker, gåveartiklar og serviceverksemd som kontor for tannlege, lege, fysioterapeut og liknande er ikkje tillate.

Storvarehandel og plasskrevjande varehandel

- Forretningar som har ei salsflate på min. 1000 m² BRA (inkl. lager) innanfor bransjane brune- og kvitevarer, kjøkken og bad, møblar, teppe, bilar, båtar og motorkøyretøy, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer, kontorrekvisita, utsal frå hagesenter, større planteskular og liknande.

- Større kjedebutikkar som har ei salsflate på min. 2000 m² og som har ein marknadsdekning utover kommunegrensa med unntak av daglegvare, vin og brennevin, fritidsutstyr, spel og leiker, klede og skotøy.

Definisjonen omfattar bransjar/ butikkonsept som ikkje naturleg vil etablere seg i sentrumskjerna.

Dei regionale føresegnene for arealbruk § 4.3 fastset av Fylkestinget tillèt nytt bruksareal for detaljhandel berre i spesifikke sentrum definert i Regional plan for attraktive sentrum eller i kommuneplanen. Eit unntak gjeld for ny detaljhandel der vareutvalet hovudsakleg omfattar bilar, båtar, landbruksmaskiner, trelast og større byggjeverar, og dessutan utsal frå hagesenter og større planteskolar.

Reguleringsføreskriftene er utforma slik at berre forretningar med hovudsakleg storvarehandel kan etablerast i samsvar med unntaksreglane i dei regionale føresegnene for arealbruk § 4.1, ifølgje kommunedirektøren. Det er ikkje tillata med detaljvarehandel som daglegvarer, klede, bøker, gåveartiklar og tenester som kontor for tannlege, lege, fysioterapeut og liknande. Kommunedirektøren er klar over at dette kan vere ein utfordrande balansegang, då butikkar med storvaresortiment kan endra seg over tid.

Bustadområde Busthorn:

Det er stor etterspurnad etter bustader nær sentrum, og Busthorn blir sett på som eit attraktivt område for ny bustadutvikling. Med om lag 200 nye bustadeiningar kan ein forvente auka vekst og aktivitet i Svortland sentrum.

Reguleringsplanen legg opp til utbygging i fem etappar. kommunedirektøren ser positivt på at rekkjefølgjekrava i §2.1 sikrar at gangbru over Fv 542 blir etablert tidleg i byggjeprosessen. Sidan utbygginga skjer stegvis, bør kommunen vurdere å overta vedlikehaldet av delar av vegnettet før heile bustadfeltet er ferdigstilt.

Utbygginga vil vere synleg i landskapet, men vil framstå som ei naturleg utviding av det eksisterande bustad- og næringsområdet. Landskapet har ingen særlege verneverdiar. For å unngå uheldige silhuettverknader er det fastsett juridiske høgdelinjer innanfor bustadområda BK1 og BK7.

Friluftsområde

Det finst ikkje kartlagde eller statleg sikra friluftsområde innanfor planområdet, men det ligg fleire etablerte turområde i nærleiken (sjå figur 6). Det næraste er «Svortlandmarka» sør for planområdet, som er eit populært turområde. I tillegg er det kort avstand til Selsvatnet og andre naturperler, der nordsida av Selsvatnet har ein tursti opp til Midtfjellet. Det går i dag ein traktorveg i planområdet som blir nytta til turveg av lokale.

Planområdet består hovudsakleg av vanleg natur, der lokale leveområde og funksjonar vil bli fjerna eller endra, noko som kan ha negativ effekt på naturmangfaldet. Det er derfor viktig å minimere skadar på vegetasjonen under anleggsarbeidet, noko som er ivaretatt gjennom eigne forskrifter.



Figur 5 Eit billed retning vest i planområdet



Figur 6: Oversiktskart over kartlagde friluftsområde i nærleiken av planområde. Kjelde Naturbase

Blågrønnstruktur

Området inneheld to oppdemde dammar og tilgrensande areal som er regulert til blågrønnstruktur. Dette skal fungere som ei grøn lunge og friluftsområde, samtidig som dammane bidreg til fordrøying av overvatn. Arealet skal vere ope for ålmenta og sikre samanhengande grønstruktur og gode uteopphaldsareal. Det er planlagt opparbeidde leikeplassar i nord og sør, med moglegheit for inngjerda område for dei minste. Området skal også leggst til rette for ferdsel og delvis fungere som ein naturleikeplass.

Mest mogleg av den naturlege vegetasjonen skal bevarast, og opparbeidde areal skal ha eit grønt preg. Innafor arealføremålet er det tillate å etablere stiar, hinderløyper, utsiktspunkt med sittebenkar og mindre bygningar som leikehytter, paviljongar og grillplassar. Eksisterande terreng og vegetasjon skal ivaretakast så langt råd er.

Kulturminne

Det er ikkje registrert nokon kulturminne i planområdet.

Natur og dyreliv

Planen omfattar dammar, bekkar og tjern som potensielt kan utgjere viktige brikkar i små og store økosystem. Dersom tiltak råkar desse vassdraga kan det difor også gje konsekvensar for plante- og dyrelivet kring. Planområdet omfattar ingen større vassdrag. Sentralt i planområdet finn ein to større myrområde med intermediær (middels næringsrik) mjukmattemyr/lausbotnmyr. Myrene er relativt artsfattige, og ingen spesielle artsfunn vart funne under synfaringa i tilknytning til desse.

Fiskemåsen, ein sårbar (VU) art på raudlista, hekkar i vestre del av planområdet. Arten tilpassar seg ofte nye habitat, men er utsett for truslar som predasjon, forureining og menneskeleg forstyring. Tidlegare utbygging i Hollundsdaalen førte til at bestanden flytta seg utan rapporterte konflikhtar.

Utbygging påverkar naturmangfaldet gjennom arealbeslag og anleggsstøy, men området har generelt vanlege artar og alternative hekkplassar. Føresegnene sikrar revegetering med lokal vegetasjon og tiltak mot framande artar. På bakgrunn av kjent kunnskap vurderast inngrepa å ha avgrensa effekt på naturmangfaldet.



Figur 7: Billed av dammane

Trafikkforhold

Det går ein privat skogsveg (PV1222) gjennom planområdet i dag. Vegen går gjennom gbnr. 89/4 og inn mot Selsvatnet. Vegen er totalt 1,7 km lang og har direkte utkøyrsla til fylkesveg 542 i sør (Sjå figur 8).



Figur 8: Eksisterande skogsveg, pv1222. Biletet til høgre viser avkøyrsla frå FV. 542

Fv.542 (Bremnesvegen) har ei fartsgrense på 60 km/t ved rundkøyringa. ÅDT er målt til 6500 med 9% lange køyretøy. Det er etablert fortau eit lite stykke langs Rubbestadvegen og bort til eit busskur som står langs fv.542 vest for rundkøyringa.

Rubbestadvegen er i dag tilkomstveg for ca 15-20 bustader og fleire landbruksbygningar som ligg på nordsida av fylkesvegen (innkøyrse ved rundkøyring, sjå figur 9). Veggen har ei fartsgrense på 50 km/t og ein ÅDT på 40 og 10% lange køyretøy. Det er tilfredsstillande sikt i rundkøyringa. Rubbestadvegen har ei asfaltert breidde på ca. 5,5 meter på den delen som ligg innanfor planområdet. Det er registrert 8 ulukker i rundkøyringa i Statens vegvesen sitt vegkart (pr. 09.05.2023).



Figur 6: Eksisterande rundkøyring ved Hollundsdaalen, kommunekart

Kommunedirektøren rår til at reguleringsplan kan vedtas som den ligg føre.

FN sine berekraftsmål:



3 God Helse og livskvalitet

Sysselsetjing, arbeid og tilgang til naturen i nærleiken er positivt for både helse og livskvalitet.

Blågrønnstrukturen med dammar og friluftsområde gir frisk luft, reduserer stress, og oppmuntrar til fysisk aktivitet som gåturar og leik. Den bevarte naturen fremjar både mental og fysisk helse, mens leikeplassar og uteområder gir barn og vaksne moglegheiter for leik, sosialt samvær og avkopling. Dette skapar eit godt miljø for høgare livskvalitet.

8 Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Butikkar er ofte ein integrert del av lokalsamfunna sine. Dei gir arbeidsplassar og bidreg til økonomisk aktivitet lokalt. Dette kan hjelpe til med å styrkja økonomien i området og skapa vekst. Butikkar spelar ei viktig rolle i forbrukarøkonomien ved å tilby varer og tenester til kundar. Dette bidreg til å auka etterspurnaden og stimulera økonomisk aktivitet. Jo meir folk handlar, jo meir vekst kan det vera i økonomien.

9 Industri, innovasjon og infrastruktur

Byggjing av industri i nærleiken til busetnad, er med å skape ein meir berekraftig utvikling med tanke på, drivstoff utslipp.

11 Berekraftige byar og lokalsamfunn

Utbygging av 200-bustadar i nærleiken av sentrum vil vere med å gjere sentrumsutviklinga meir fortettet, dette vil vere bra for sentrumsutvikling av Svortland sentrum, med tanke på næring og bærekraft.

15 Livet på land

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

Økonomiske konsekvensar:

Ein legg opp til at nye køyreveggar og VA- anlegg skal overtakast av kommunen etter at det er bygd ut. Det føreligg ikkje avtale om overtaking pr. i dag, men dette er ynskjeleg, då ein ser det som naturleg at kommunen brøyttar hovudvegane inn i feltet og at eventuelle veglys vert overteke. Kostnaden med framlegging og utbygging skal takast av utbyggjar. Planlagd VA- anlegg skal tilkoplast offentleg anlegg, noko som vil gje kommunen inntekt i form av tilkoplingsavgift. Kommunen har elles ingen ålmenne interesser.

Miljømessige konsekvensar:

Miljødirektoratet sin Naturbase, er det per mai 2023 ingen registrerte oppføringar av utvalde naturtypar innanfor planområdet. Det er heller ingen registrerte naturtypelokalitetar etter Miljødirektoratet si handbok 19 innanfor planområdet. I Naturbase er det registrert nokre artar av nasjonal forvaltningsinteresse innanfor plangrensa.

I sørvest er det registrert eit funksjonsområde for fiskemåke, ein sårbar art (VU) i Norsk raudliste for artar 2021, grunna vedvarande bestandsnedgang. Arten har endra kategori sidan 2015 og har registrert reproduksjon i området.

I aust er det registrert enkeltobservasjonar av grønnfink og granmeis, begge sårbare artar (VU), med høvesvis stasjonær og næringssøkande aktivitet.

I nord er det òg registrert granmeis (VU) og hønsehauk (VU), der berre ein mindre del av området ligg innanfor plangrensa. Aktiviteten er næringssøkande og stasjonær.

I planområdet er det registrert storspove og svartstrupe, begge sterkt truga (EN), med mogleg reproduksjon. Tjeld, ein nær truga art (NT), er òg registrert med stasjonær aktivitet. Utbygging kan føre til tap av viktige leveområde for artane.

Tiltak som påverkar vassvegane kan ha konsekvensar for det lokale plante- og dyrelivet. Det er ingen større vassdrag i planområdet, men det finst to større myrområde med moderat næringsrik myr. Vegetasjonen er typisk for Bømlo og kystområda i Noreg. Inngrep i naturområde vil generelt ha negativ påverknad, men bortsett frå fiskemåsen, er det ikkje identifisert artar som vil vere i konflikt med planen.

Beredskap og samfunnstryggleik:

Som ein del av utredningsarbeidet knytt til utarbeiding av reguleringsplan for bustad-næring Busthorn gnr.89, bnr.4 m.fl., er det utarbeid ei risiko- og sårbarheitsanalyse der det er vurdert kva hendingar som kan oppstå i bustad og næringsområde, og kva konsekvensar desse hendingane kan medføre. Ingen hendingar er i raud farekategori.

Folkehelse:

Mjuke trafikantar som skal frå bustadområdet mot sentrum og skule vil kunne nytte seg av ny gangbru over fylkesvegen Fv 542. Det er viktig at denne brua vert etablert tidleg i utbyggingsperioden. Dette for å unngå at det vert etablert snarvegar over fylkesvegen. Det er også viktig for å sikre tilkomst til eksisterande busshaldeplass i Hollundsdalen.

Dei to dammane i vest i reguleringsplanen som er lagt av til blågrønnstruktur, vil bidra til god folkehelse ved å tilby frisk luft, redusere stress og oppmuntra til fysisk aktivitet som turgåing og lek. Den bevarte naturen støttar både den mentale og fysiske helsa, medan leikeplassar og uteområder gir både barn og vaksne moglegheiter for lek, sosialt samvær og avkopling. Dette skapar eit helsefrämjande miljø som bidrar til auka livskvalitet.

Vedlegg til saka:

Føresegn

Planomtale

Plankart

Illustrasjonsplan

Handelsanalyse

VA-plan

Merknadar