

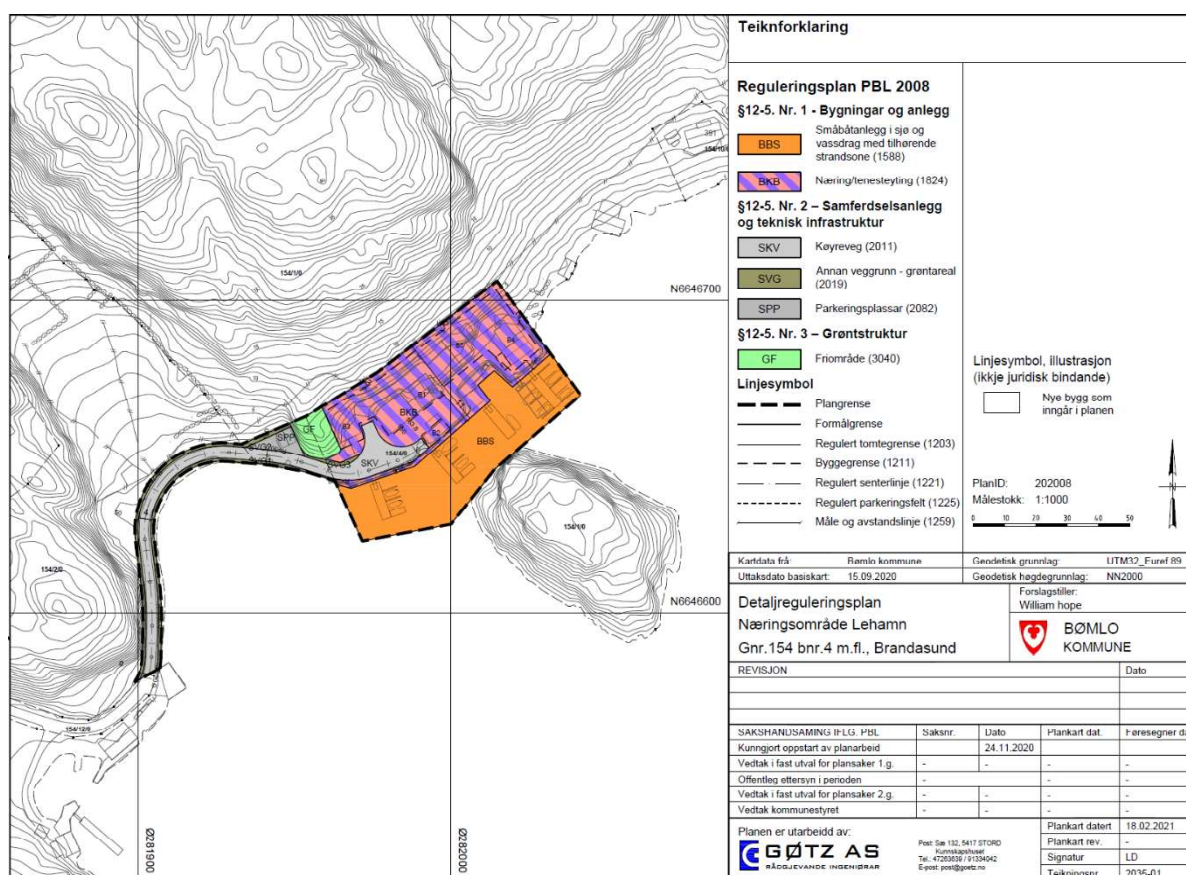
DETALJREGULERINGSPLAN

Næringsområde Lehamn

gnr.154 bnr.4

Plan-ID: 202008

BØMLO KOMMUNE



PLANOMTALE

Februar 2021

Innhold

1.0	BAKGRUNN/INNLEIING	3
1.1	<i>Bakgrunn</i>	3
2.0	PLANSTATUS	3
2.1	<i>Kommuneplan</i>	3
2.2	<i>Reguleringsplan</i>	4
3.0	OMTALE AV PLANOMRÅDET / EKSISTERANDE SITUASJON	4
3.1	<i>Geografisk plassering</i>	4
3.2	<i>Historikk og arealbruk</i>	6
3.3	<i>Eksisterende bygg</i>	6
3.4	<i>Eksisterende veg- og trafikktilhøve</i>	7
3.5	<i>Naturjevne tilhøve</i>	9
4.0	EIGEDOMSTILHØVE	12
5.0	PLANPROSESS	12
6.0	MERKNADER TIL OPPSTART AV PLANARBEID	12
7.0	OMTALE / KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET	14
8.0	PLANFAGLEGE VURDERINGAR	18
8.1	<i>Kulturlandskap og kulturminne</i>	18
8.2	<i>Samfunnsverknader</i>	19
8.3	<i>Transport</i>	20
8.4	<i>Friluftsliv</i>	20
8.5	<i>Naturmiljø og Naturmangfaldslova</i>	21
8.6	<i>Landskap</i>	23
8.7	<i>Universell utforming</i>	23
8.8	<i>Born og unge sine interesser</i>	24
8.9	<i>Folkehelse</i>	24
8.10	<i>Strandsone</i>	24
9.0	ROS- ANALYSE	27

1.0 BAKGRUNN/INNLEIING

1.1 Bakgrunn

Forslagsstillar: Lehamn Sameige

William Hope
Tlf: 53 22 29 46
e-post: william.hope@haugnett.no

Per Arnt Hope
Tlf: 952 17 860
e-post: perarnthope@gmail.com

Utarbeidd av: Gøtz AS

Martin Gøtz
Tlf.: 47263639
e-post: martin@goetz.no

Line Hatlevik
Tlf.: 99 38 48 35
e-post: line@goetz.no

Forslagsstillar Lehamn Sameige v/ William og Per Arnt Hope ynskjer å leggja fram eit forslag til reguleringsplan for næringsområde Lehamn, gnr.154, bnr.4 m.fl., Bømlo kommune. Det vart sendt inn prinsippøknad for å melde oppstart av planarbeid 29.10.2020 som vart godkjend 19.11.2020. Plangrensa er sett i samråd med kommunen. Planområdet utgjer totalt ca. 4,7 daa.

Føremål

Føremålet med reguleringsplanen er å leggja til rette for deling av eigedommen og vidare utvikling av eksisterande næringsverksemd. Det skal etablerast bevertnings-/kurslokale, nytt driftsbygg, naust/lager og to utleigebygg, samt tilhøyrande kai og båtanlegg.

Konsekvensutgreiing

Planen er vurdert i høve til forskrift om konsekvensutgreiing, og planetaten i Bømlo kommune har konkludert med at planen ikkje skal konsekvensutgreiast. Planarbeidet vil spesielt kaste lys på følgjande problemstillingar: Utnytting og bruk av området og fastsetting av formålsgrenser.

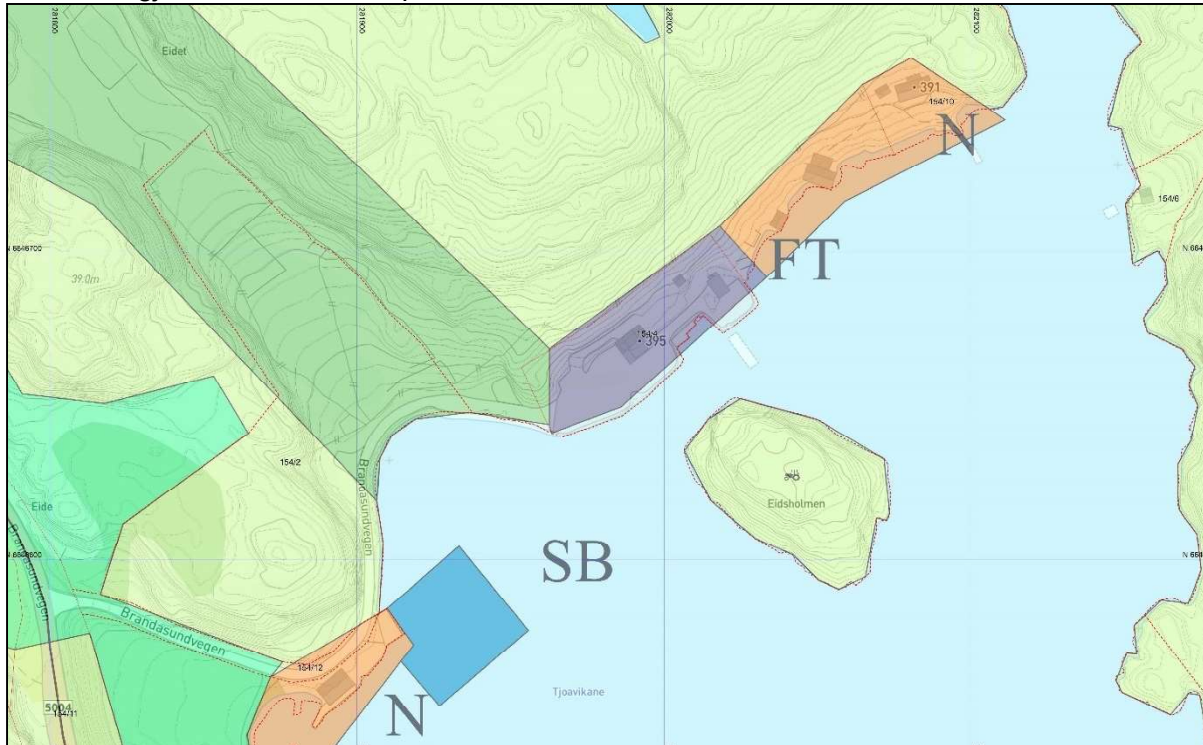
2.0 PLANSTATUS

2.1 Kommuneplan

Området er ikkje regulert frå før, men er i gjeldande kommuneplan for Bømlo 2013-2025 vist som område for *framtidig fritids-/turistføremål* og *grøntstruktur*. Tilgrensande areal i sjø er vist som *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone*. I samband med oppstartsmøtet kom det fram at område for *framtidig fritids-/turistføremål* i kommuneplanen er vist med feil føremål, og at dette område skal behandlast som *næringsføremål*. Kommunen skriv i referatet frå oppstartsmøtet følgjande:

«Føremålet fritids- og turistformål er for reine hytter til utleige, med leirplass o.l. Drifta som det planleggjast for, med utleige, bevertning og lager, driftsbygg og kontor til fiskeri må regulerast til næringsformål. Avviket frå kommuneplanen skyldast snarare feil bruk av arealformål enn eit avvik frå ønska arealbruk. Kommuneplanen legg opp til næringsverksemd på eigedomen, og det er planen sin intensjon at drifta skal kunna vidareførast og vidareutviklast. Kommunen er derfor positiv til at arealformål endrast til næring».

Utsnitt frå gjeldande kommuneplan er vist i kartet nedanfor.



Utsnitt frå gjeldande kommuneplan for Bømlo kommune 2013-2025.

2.2 Reguleringsplan

Området er ikkje regulert tidlegare.

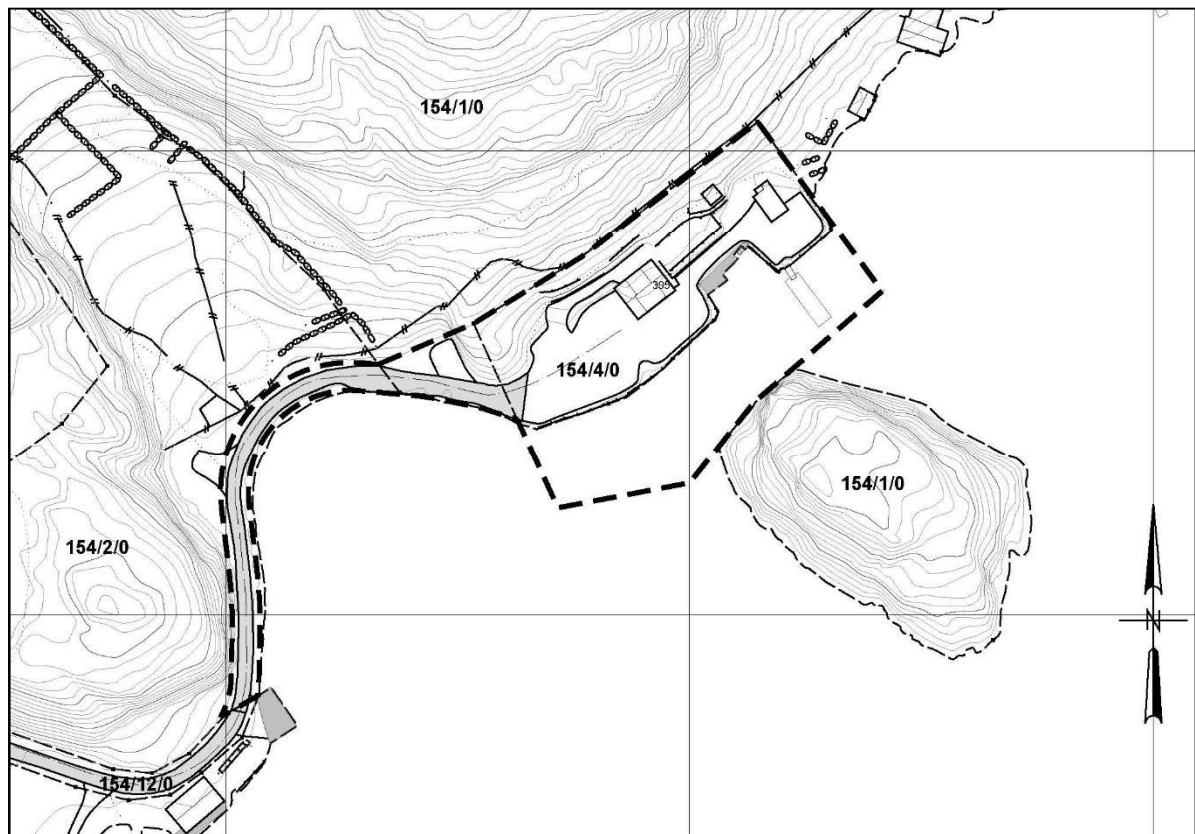
3.0 OMTALE AV PLANOMRÅDET / EKSISTERANDE SITUASJON

3.1 Geografisk plassering

Planområdet Lehamn ligg på Selsøy, nord i Bømlo kommune, og omfattar heile eller delar av følgjande eigedomar: Gnr. 154, bnr. 1, 2 og 4.



Oversiktskart.



Plangrense.

3.2 Historikk og arealbruk

Planområde Lehamn ligg på øya Selsøy ved Brandasund, nord i Bømlo kommune. Stadnamnet Selsøy kjem truleg av sælehus som i mellomalderen var bygg som fungerte som overnattingsstad for reisande ved viktige handelsstadar/møtepunkt langs kysten. Desse vart reist av kongen og kyrkja. Det gamle stadnamnet Torgjo, som ligg like ved planområdet, referer vidare til samlingspunkt for handel. Selsøya var i følgje Universitetsmuseet i Bergen, truleg så tidleg som i mellomalderen og mogleg før, ein av dei store og viktige marknadsplassane i Hordaland. Bakgrunn for dette var truleg sentral geografisk plassering i forhold til hovudleia langs kysten.

I dag er det forholdsvis lite skipstrafikk og handelsverksemd på Selsøy, og sælehus er bytta ut med bustader, fritidsbustader, naust og enkelte næringsbygg. Dagens grunneigarar William Hope og Per Arnt Hope ynskjer no å få liv i staden att ved å vidareutvikle næringsverksemd i tilknytning til fiske, undervisning, bevertning og overnatting. Begge driv frå før kvart sitt fiskebruk og har fiske som hovudnæring med registrering i fiskerblad B, og har konsesjon og leveringsavtale på leppefisk. Per Arnt driv i tillegg firma Hope Harvest AS for hav -og kystfiske og rekneskapsverksemd medan William i tillegg driv firma Det Norske Havkjøkken AS. William jobbar også for Stord vidaregåande skule med Akvakulturkurs (AMO-kurs i samarbeid med NAV).

Arealbruk i dag

Planområdet er frå før utbygd med ein heilårsbustad, eit naust/sjøbu, og eit uthus. Heilårsbustaden vert i dag nytta til lager, overnatting og noko undervisning i samband med akvakulturkur, fiskeriverksemd og Det Norske Havkjøkken AS. Naustet/sjøbua og uthuset fungerer som lager for mellom anna båt- og fiskeutstyr, men står i dag sterkt til forfall (viser til Kap 3.3). Generelt vert området i hovudsak nytta i samband med maritime aktivitetar.

Arealbruk tilstøytande areal

Planområdet Lehamn ligg på øya Selsøy som er omgitt av hav. Øya har vegforbindelse med bru over til Gisøya og Vikøya og samband vidare til søre Bømlo. Selsøy består stort sett av urørt natur i form av kystlandskap, med skrinne berg og lyngheier. Unntaket er eit lite stykke overflatedyrka jord nord-vest for planområdet, og eksisterande utbygging sør-vest på øya.

I tilknytning til busetjing, hytteturisme og næringsverksemd i området, står fiske og andre maritime aktivitetar sterkt.

3.3 Eksisterande bygg

Eigedomen gnr. 154, bnr. 4 er i dag utbygd med 1 stk. heilårsbustad, 1 stk. naust/sjøbu og 1 stk. uthus. Bygga er plassert på eit planert areal som fungerer som kai, på ca. kote +1,5. Alle bygg er tilgjengeleg via Brandasundvegen som delvis inngår i planområdet. Eksisterande naust/sjøbu og uthus står i dag til forfall, og skal i samband med planen rivast til fordel for nye næringsbygg.



F.v.: eksisterande bustad, uthus og naust/sjøbu.



F.v.: Eksisterande uthus og naust/sjøbu.

3.4 Eksisterande veg- og trafikktilhøve

Veg

Planområde omfattar éin eksisterande privat køyreveg Pv1195. Vegen er opparbeid med grus, og har ei breidde på ca. 3,0m. Denne vegen heng saman med ein kommunal veg Kv1195. Den kommunale vegen er opparbeidd med asfalt og har ei breidde på ca. 3,5m. Saman utgjer desse to vegane same lokalveg med ÅDT på ca. 20. Desse heng saman med Fylkesveg Fv5004 i vest som har ein ÅDT på ca. 300. Alle vegane nemnd ovanfor har vegnamn Brandasundvegen.



mot aust.

F.v. Kv1195 utanfor planområdet, sett frå Fv5004 og



Pv1195 som inngår i planområdet, sett frå overgang ved Kv1195, mot nord-aust.



Oversiktsbilete av Pv1195, sett mot vest.

Tilkomstvegen til planområdet vert stort sett nytta av småbilar, og trafikken vert rekna som beskjeden. Fartsgrensa er ikkje skilta ned til 30km/t i dag, men vegbreidd og -geometri tilseier at bilar bør halde slik låg fart. Vegen fungerer greitt slik dei ligg i dag, og ein kan ikkje sjå at planen medfører behov for endring eller oppgradering av vegtilhøva.



Oversikt eksisterande vegar i tilknytning til planområde.

3.5 *Naturgjevne tilhøve*

Terrengtilhøve/Landskap

I Aurland Naturverkstad si landskapskartlegging av Hordaland fylke, ligg planområdet innan Landskapsregion 20, *Kystbygdene på vestlandet*. Planområdet ligg tett på det opne Norskehavet, med berre nokre små øyar og homar i mellom, og har eit typisk kystlandskap. Høgdekotene i planområdet varierer frå kote +0 ved sjøen til ca. kote +8. Store delar av området er frå før planert med opparbeid kai på ca. kote + 1,5. Høgast terreng finn ein i bakkant av eksisterande bygg.



3D-illustrasjon av landskapet i området, sett mot nord.



Biletet viser eksisterande landskap i området, sett mot nord-vest.

Grunntilhøve

Berggrunnskart frå Norges Geologiske Undersøking viser at det meste av grunnen i planområdet består av bergarten grandodioritt, også kalt Rolvsnegranodiritt (sjå kart under). Bergarten er middels til grovkornet, rød eller grå, stadvis med megakrystaller av kalifeltspat, og stadvis monzogranittisk til kvartsmonzodiorittisk.



Iht. berggrunnskart dominerer bergarten Grandodioritt (Rolvsnestgranodioritt). Kjelde, NGU 2021.

Planområdet har stort sett bart fjell, med unntak av tilkomstvegen som ligg i området med noko marin avsetning i eit tynt dekke over berggrunnen (sjå kart under).



Iht. kart med lausmassegeologi, består område av bart fjell (rosa felt i kart) og tynt marin avsetning (blått felt i kart). Kjelde, NGU, 2021.

Naturfarar

Ras-/skredfare

Det er ikkje nokon form for ras-/skredfare i planområdet eller i områda kring, som kan ha verknad for planen.

Flaumfare

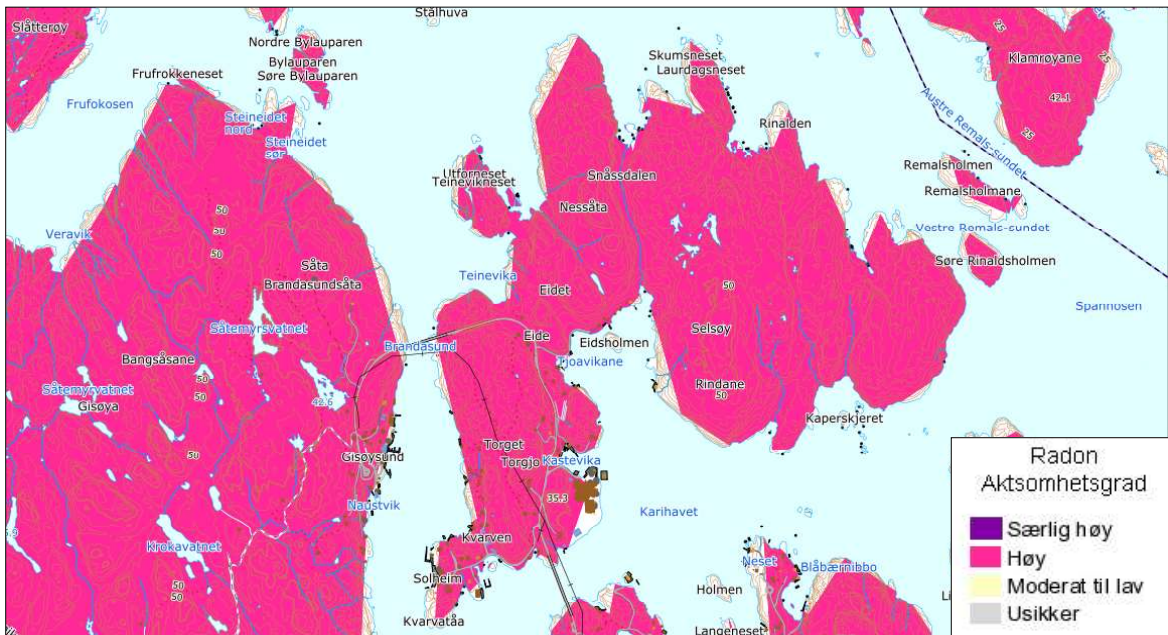
Kartdata frå NVE viser at delar av planområdet ligg innanfor aktsemdområde for 20-, 200- og 1000-års stormflaum (sjå kart nedanfor).



Aktsemdområde for flaum f.v. 20 årsflaum, 200 årsflaum og 1000 årsflaum. Kjelde: NVE, 2021.

Radon

Fare for radon er ihht nasjonalt aktsemdkart frå NGU vurdert som høg i området. Denne kartlegginga er basert på inneluftmålingar av radon og på kunnskap om geologiske forhold. I område med «høg aktsomhet» er det berekna at minst 20% av bustadane har radonkonsentrasjonar over øvre anbefalte grenseverdi på 200 BQ/m³ i første etasje.



Kartet syner høgt aktsemdnivå for radon i området.

Vegetasjon

Planområdet ligg i eit kystprega landskap med mykje berg i dagen, og er i stor grad planert og prega av tiltak. Dette gjer førekomsten av vegetasjon i planområde svært avgrensa. Ein kan ikkje sjå at det føreligg registrering av spesielle naturtypar eller planteartar (iht. raudelista og svartelista) som kan vere relevant i samband med planarbeidet. Det som veks i området er altså artar som er vanleg å finne langs vestkysten og i Bømlo kommune.

Fauna

Ein kan ikkje sjå at det føreligg registrering eller observasjon av spesielle fugle- og dyreartar i området (iht. raudelista og svartelista) som kan vere relevant i samband med planarbeidet.

Sol- og utsiktsforhold

Planlagde og eksisterande bygg vil bli liggjande sørvendt og til sjø, og vil få gode sol og utsiktsforhold.

Verneinteresser

Det er ingen registrerte verneinteresser innanfor planområdet.

4.0 EIGEDOMSTILHØVE

Planområde omfattar heile eller delar av følgjande eigedomar:

Gnr. 154, bnr. 1, 2 og 4.

Gnr. 154 bnr. 1 er eigd av	Nils Audun Eidet
Gnr. 154 bnr. 2 er eigd av	Arild Laurits Eidet
	Audhild Johanne Eidet
	Gerd Berit Eidet
	Reidar Magne Eidet
Gnr. 154 bnr. 4 er eigd av	Per Arnt Hope
	William Hope

5.0 PLANPROSESS

<u>Oppstartsmøte</u>	26.10.2020	
<u>Godkjenning av prinsippsøknad</u>	18.11.2020	
<u>Melding om oppstart</u>	utsending: 24.11.2020	Varselbrev
	24.11.2020	AnnONSE på kommunen sine nettsider
	24.11.2020	AnnONSE i avisa "Bømlo Nytt"
	frist: 05.01.2021	

6.0 MERKNADER TIL OPPSTART AV PLANARBEID

I samband med oppstartsmeldinga er det komen inn nokre merknadar som følgjer vedlagt. Her kjem våre kommentarar til merknadane.

Merknader til planarbeid – Melding om oppstart

Oversikt merknader:

Nr	Avsendar		Dato
	Offentlege instansar - statleg/ kommunal		
1.	Språkrådet	e-post	30.11.2020
2.	Haugaland Kraft	e-post	16.12.2020
3.	Bergen sjøfartsmuseum	e-post	18.12.2020
4.	Fiskeridirektoratet	e-post	21.12.2020
5.	Statsforvalteren i Vestland	e-post	03.01.2021

6.	Fiskarlaget Vest	e-post	05.01.2021
7.	Vestland Fylkeskommune	e-post	05.01.2021
	Private/lag		
-	-	-	-

1. Språkrådet, 30.11.2020

Språkrådet tilrår å nytte stadnamnet *Lehamn* i plansaka, og har vidare ingen merknadar til reguleringsplanen.

Kommentar:

Det er teke omsyn til merknaden.

2. Haugaland kraft, 16.12.2020

Haugaland kraft skriv at planlagd tiltak vil medføre behov for auka straumforsyning, og at det ikkje er ledig kapasitet på eksisterande straumforsyningsnett. Ein må difor til med nettførsterking i form av nettstasjon/trafokiosk i nærområde.

Kommentar:

Det er teke omsyn til merknaden.

Behovet for auka kapasitet og evt. naudsynt nettførsterking vert avklara nærare med kraftlaget i samband med detaljprosjekteringa/byggemelding av nye einingar.

3. Bergen sjøfartsmuseum, 18.12.2020

Har ingen merknad til plansaka, men ynskjer at potensielle funn i samband med planarbeidet vert sikra gjennom planføresegnene.

Kommentar:

Det er teke omsyn til merknaden.

4. Fiskeridirektoratet, 21.12.2020

Har ingen merknad til plansaka, men gjer merksam på at det føregår sesongbasert fiskeverksemd og låssetting i området som ein generelt må ta omsyn til iht. Havressurslova.

Kommentar:

Det er teke omsyn til merknaden.

5. Statsforvaltaren i Vestland, 03.01.2021

Statsforvaltaren har ingen spesielle merknad til plansaka.

Kommentar:

Det er teke omsyn til merknaden.

6. Fiskarlaget Vest, 05.01.2021

Har ingen spesielle merknadar til plansaka.

Kommentar:

Det er teke omsyn til merknaden.

7. Vestland fylkeskommune, 05.01.2021

Vestland fylkeskommune ber om at viktige område for friluftsliv, kultur og natur vert sikra, at bygg og tiltak vert tilpassa terreng og landskap, og strandsona vert sikra tilgjengeleg for ålmenn ferdsel. Når det gjeld kultur, så kjenner dei ikkje til spesielle kulturminne i området, og meiner område har lågt potensielle for funn av uregistrerte kulturminne.

Oppsummert ynskje fylkeskommunen at det i samband med planarbeidet vert lagt særskilt vekt på strandsona og kulturarv.

Kommentar:

Det er teke omsyn til merknaden, kor tema om friluftsliv er vurdert under Kap. 8.4, kultur er vurdert under Kap. 8.1, natur er vurdert under Kap 3.5, landskap er vurdert under Kap. 8.6 og strandsona er vurdert under Kap. 8.10 i planomtalen.

7.0 OMTALE / KONSEKVEN SAR AV PLANFORSLAGET

Arealbruk (pbl § 12-5), arealoppgåve

Planområdet er totalt ca.	4,7	daa
Av det er:		
1. Bygningar og anlegg (§12-5. Nr. 1)		
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilh. strandsona (1588), BBS	1,6	daa
Næring/tenesteyting (1824), BKB	1,9	daa
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5. Nr. 2)		
Køyreveg (2011), SKV	0,7	daa
Annan vegg grunn – grøntareal (2019), SVG1 – SVG3	0,3	daa
Parkeringsplass (2082), SPP	0,1	daa
3. Grøntstruktur (§12-5. Nr.3)		
Friområde (3040), GF	0,2	daa

BYGNINGAR OG ANLEGG

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BBS

Innanfor området BBS kan det etablerast brygger (faste og flytande) og båtfeste for småbåtar.

Området BBS skal delast mellom to partar. Planen er å dele eigedomen 154/4 i to eigedomar 2,5m parallelt ut i frå austre husvegg av den eksisterande heilårsbustaden (B1), og mot aust (vist i plankartet). Tiltak innanfor området BBS vil på bakgrunn av dette, verta omtala i tilknytning til austre eller vestre del av eigedomen, basert på denne framtidige tomtedelinga.

Planen omfattar totalt 4 stk. flytebrygger, kor ei av desse er etablert i området frå før. Eksisterande flytebrygge er ca. 3,3x12m (39,6m²) pluss landgang. Nye flytebrygger kan ha same storleik som den eksisterande og det kan etablerast utriggarar i tilknytning til flytebryggene. 2 av bryggene skal tilknyttast austre del av eigedomen og dei to andre skal tilknyttast vestre del. Dei to flytebryggene i vest kan i tillegg ha bølgedemparelement på maks. 2x8m, mens flytebrygga i aust kan i tillegg ha bølgedemparelement på maks. 2x15m

Tiltak innanfor området BBS omfattar med dette følgjande:

Eksist. båtanlegg: 1 stk. flytebrygge

Nye båtanlegg: 3 stk. flytebrygger

Flytebrygger skal plasserast slik at dei ikkje vert til hinder for fri ferdsel i sjø. Alle flytebrygge kan nyttast av grunneigar(ar) og som gjeste-/utleigebåtplassar etter avtale med grunneigar.

Næring/tenesteyting, BKB

Innanfor området BKB kan det etablerast bygg i tilknytning til næring/tenesteyting samt garasje/parkering og kaianlegg.

Området BBS skal delast mellom to partar. Planen er å dele eigedomen 154/4 i to eigedomar 2,5m parallelt ut i frå austre husvegg av den eksisterande heilårsbustaden (B1), og mot aust (vist i plankartet). Tiltak innanfor området BKB vil på bakgrunn av dette, verta omtala i tilknytning til austre eller vestre del av eigedomen, basert på denne framtidige tomtedelinga.

I vestre del av BKB ynskjer ein i tilknytning til eksisterande bustad å etablere samanhengande bevertnings-/kurslokale inkludert garasje. Eksisterande bygg og bevertnings-/kurslokale vil etter ferdig utbygging verta rekna som éi eining. Vidare ynskjer ein i vestre del av BKB å etablere eit utleige-/driftsbygg og eit driftsbygg. Totalt er det med dette planlagt 3 stk. bygg i vestre del av BKB.

I austre del av BKB er det planar om å rive eksisterande naust/sjøbu og uthus, og byggja eit driftsbygg med mogleik for utleige og kontor, med tilhøyrande lager. Vidare ynskjer ein i austre del av BKB å etablere eit utleigebygg og garasje/område for parkering. Totalt er det med dette planlagt 2 stk. einingar i austre del av BKB.

Tiltak innanfor området BKB omfattar med dette følgjande:

		Eining nr. (plankart)
Eksist. einingar:	1 stk. bustad med lagerkjeller som skal bevarast	B1
	1 stk. naust som skal rivast	-
	1 stk. uthus som skal rivast	-
Nye einingar:	1 stk. påbygg til bustad med bevertnings-/ kurslokale og garasjekjellar	B1
	1 stk. driftsbygg	B2
	1 stk. utleigebygg/driftsbygg	B3
	1 stk. drifts-/utleigebygg med lager	B4
	1 stk. utleigebygg/driftsbygg	B5
Totalt:	5 stk. einingar	

B1: Bustad med bevertnings-/kurslokale inkl. garasje

Eksisterande bustad skal i utgangspunktet bevarast slik den er i dag, men skal i tillegg byggjast ut med bevertnings-/kurslokale i 2 etasjar., inkludert garasje/lager i kjellaren. Føremålet med eininga er mellom anna kurs/undervisning i tilknytning til fiskeri og kokkefag.

Bevertnings-/kurslokale med garasje kan ha maks. grunnflate på 90m². Maks. mønehøgde for B1 er kote +11 moh. Bygget skal plasserast med overkant golv i 1 etasje. på min. kote +1,8 moh.

B2. Driftsbygg

Driftsbygget kan nyttast som lagringsplass for båt- og fiskeutstyr m.m. Driftsbygget kan ha maks. grunnflate på 40m², og maks. mønehøgde på kote +8 moh. Bygget skal plasserast med overkant golv i 1 etasje på min. kote +1,8.

B3. Utleige-/driftsbygg

Bygget kan nyttast til utleige og lager. Ein ser føre seg lagringsplass for båt- og fiskeutstyr m.m. i underetasjen og ein utleige leilegheit i 2. og 3. etasje, som kan brukast i samband med yrkes-, turist- og fritidsfiske eller til overnatting i samband med kursverksemd.

Utleige-/driftsbygget kan ha maks. grunnflate på 75m², og maks mønehøgd på kote +11 moh. Bygget skal plasserast med overkant golv i 1. etasje. på min. kote +2,5 moh. Taket skal utformast som saltak, med takvinkel mellom 40-45 grader.

B3 skal ha eit maritimt preg og vere best mogleg tilpassa tradisjonelle sjøhus i Bømlo kommune.

B4. Kombinert bygg for drift/utleige/kontor/lager

Bygget kan nyttast til driftsbygg, utleige, kontor og lager.

Ein ser føre seg eit bygg med flatt tak og i 3 etasjar. Etasjane skal vere avtrappa og trekka bakover for å få ein god landskapstilpassing.

I 1. etasje er det tenkt fryselager/utstysrom og ein utleige leilegheit, i 2. etasje ein utleige leilegheit og i 3. etasje utleige leilegheit med kontorplass. Utleige einingane skal kunne brukast i samband med yrkes-, turist- og fritidsfiske.

I bakkant av driftsbygningen skal det etablerast eit lagerbygg i ein etasje for lagring av teiner (ca. 750 stk.) og utstyr.

Driftsbygget og lagerbygget i bakkant kan til saman ha ei maks grunnflate på 180m², og maks. mønehøgd på kote +11 moh. Bygget skal plasserast med overkant golv i 1. etasje. på min. kote +2,0 moh.

B5. Utleige-/driftsbygg

Bygget kan nyttast til utleige og lager. Ein ser føre seg lagringsplass for båt- og fiskeutstyr m.m. i underetasjen og ein utleige leilegheit i 2. og 3. etasje, som kan brukast i samband med yrkes-, turist- og fritidsfiske.

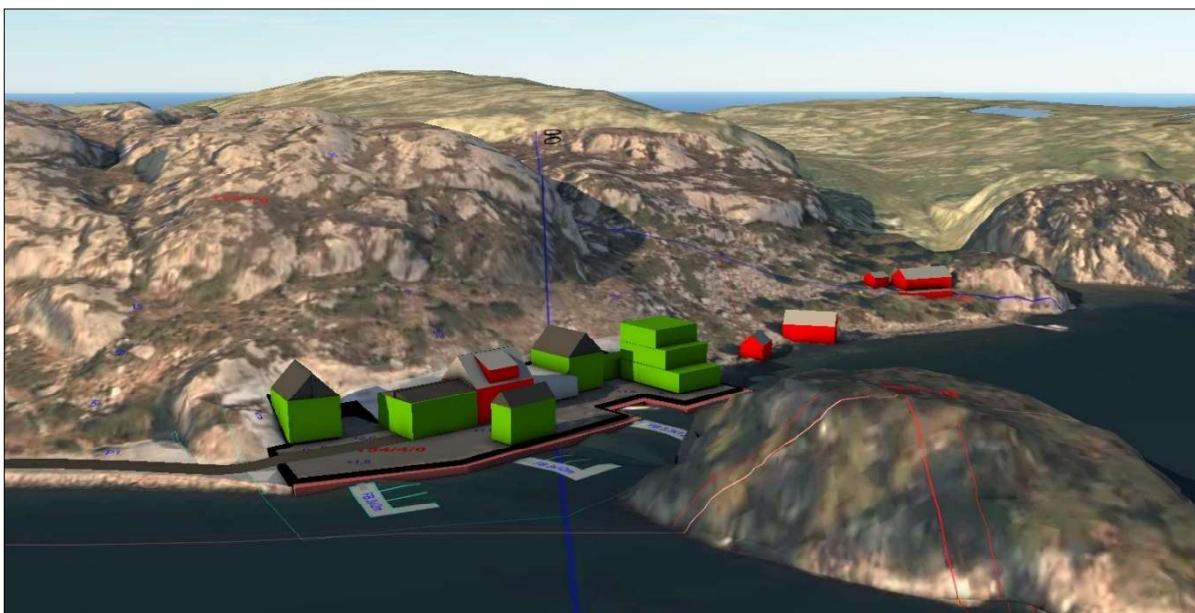
Utleige-/driftsbygget kan ha maks. grunnflate på 75m², og maks mønehøgd på kote +11 moh. Bygget skal plasserast med overkant golv i 1. etasje. på min. kote +2,0 moh. Taket skal utformast som saltak, med takvinkel mellom 40-45 grader.

B5 skal ha eit maritimt preg og vere best mogleg tilpassa tradisjonelle sjøhus i Bømlo kommune.

På austsida av B5 kan det etablerast parkeringsareal eller garasjebygg i ein etasje og maks grunnflate på 100m².

Føresegnene seier noko om parkeringskrav for dei ulike bygga innanfor BKB.

Parkeringsplassar er illustrert i plankartet og skal dokumenterast i samband med byggjemeldinga.



3d- illustrasjon som viser korleis området kan sjå ut etter utbygging. Raude bygg er eksisterande og grøne er nye.

SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Køyreveg, SKV

Køyreveg SKV er ein eksisterande privat køyreveg med ei grusa breidde på ca. 3,0-4,0m. Vegen skal i utgangspunktet liggja som i dag. Den private vegen fører fram til næringsområdet som vert regulert, og er svært lite trafikkert. Basert på trafikkforhold, vegutforming og dimensjonerings-klassar er vegen etter vegnormal HB-N100 vurdert til å passe inn under kategori *Øvrige lokale vegar, L2*. Fartsgrensa er ikkje skilta ned til 30km/t i dag, men vegbreidd og -geometri tilseier at bilar bør halde slik låg fart. Planområdet omfattar ingen andre køyreveggar eller kryss.

Annan veggrunn – grøntareal, SVG1-SVG3

Areal for anna veggrunn skal nyttast som grøntareal for vegane i planområdet. Områda kan nyttast til snølagring, vegutviding, avkøyrslar, grøfter, murar, skråningar og skjeringar.

Parkeringsplass, SPP

Område SPP skal nyttast til parkering. Parkeringsplassen er opparbeidd med grus frå før, og har plass til 2 stk. oppstillingsplassar for personbil. Parkeringsplassen kan nyttast av grunneigar eller etter eigen avtale med grunneigar.

I tabellen nedanfor har ein lista opp korleis parkering er tenkt innanfor planområdet:

Formål	Bygg	Bruk / Eining	Tal på p-plassar	Parkering
BKB	B1	<u>Kombinert bygg</u> Bustad / Lager / Beverting-/ Kurs	4 stk.	3 stk. p-plasser i garasjekjeller og 1 stk. på eigen grunn ved B2
	B2	Driftsbygg (B1 og B2 tilhøyrar Same driftseining)	0 stk.	
	B3	<u>Kombinert bygg</u> Utleige / Driftsbygg	2 stk.	På eigen grunn ved B3
	B4	<u>Kombinert bygg</u> Driftsbygg / Utleige	5 stk.	4 stk. p-plasser i garasje/p-plass ved B5 og 1 stk. på eigen grunn ved B4
	B5	<u>Kombinert bygg</u> Utleige / Driftsbygg	2 stk.	2 stk. p-plasser i garasje/p-plass ved B5

Plassering av parkeringsfelt er illustrert på plankartet, og kan justerast i samband med utbygginga.

GRØNSTRUKTUR

Friområde, GF

Område GF skal i utgangspunktet liggja som i dag. Det kan innanfor området GF ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta områda som friluftsområde. Området skal vere ålment tilgjengeleg. Det kan godkjennast enkle, reversible trapper og konstruksjonar i friområde for å gje tilkomst til tilgrensande grøntområde. Så langt råd er skal eksisterande terrengform og vegetasjon takast vare på.

TEKNISKE ANLEGG

Vatn og avlaup

Det er offentlig vatn og privat avlaup til området i dag.

Det er etablert ein vasskum på eigedomen med stikkledning til eksisterande bustadhus pluss ein ekstra stikk til framtidig bygg. Nye einingar vert kopla til eksist. vasskum.

Når det gjeld avlaup, så er eksisterande bustadhus kopla til ein eksisterande slamavskiljar (10m²) med utslepp til sjø. Ein ser føre seg at nytt driftsbygg i vest også vert tilknytt dette anlegget. For dei nye einingane i aust skal det etablerast ny slamavskiljar med utslepp til sjø.

Det er laga ein overordna VA-plan som ligg vedlagd. Denne VA-planen viser prinsippet og ei mogeleg løysing for Vatn- og avlaup. Planen kan endrast i samband med detaljplanlegginga.

Anlegget for vatn og avlaup vert privat og skal ikkje overtakast av kommunen.

Sløkkjevatn

Det er god tilkomst til sjø og dermed sikra tilstrekkeleg mengde med sløkkjevatn.

Overvatn

Overvatn vert ført til terreng/sjø.

Straum

Det er straum i nærområdet og det vil ikkje vere noko problem å leggje straum til nye einingar. Evt. behov for auka kapasitet vert avklara nærare med kraftlaget i samband med detaljprosjekteringa/byggemelding av nye einingar.

Avvik frå kommuneplanen

I samband med oppstartsmøtet kom det fram at området for *framtidig fritids-/turistføremål* i kommuneplanen er vist med feil føremål, og at dette området skal behandlast som *næringsføremål*. Kommunen skriv i referatet frå oppstartsmøtet følgjande:

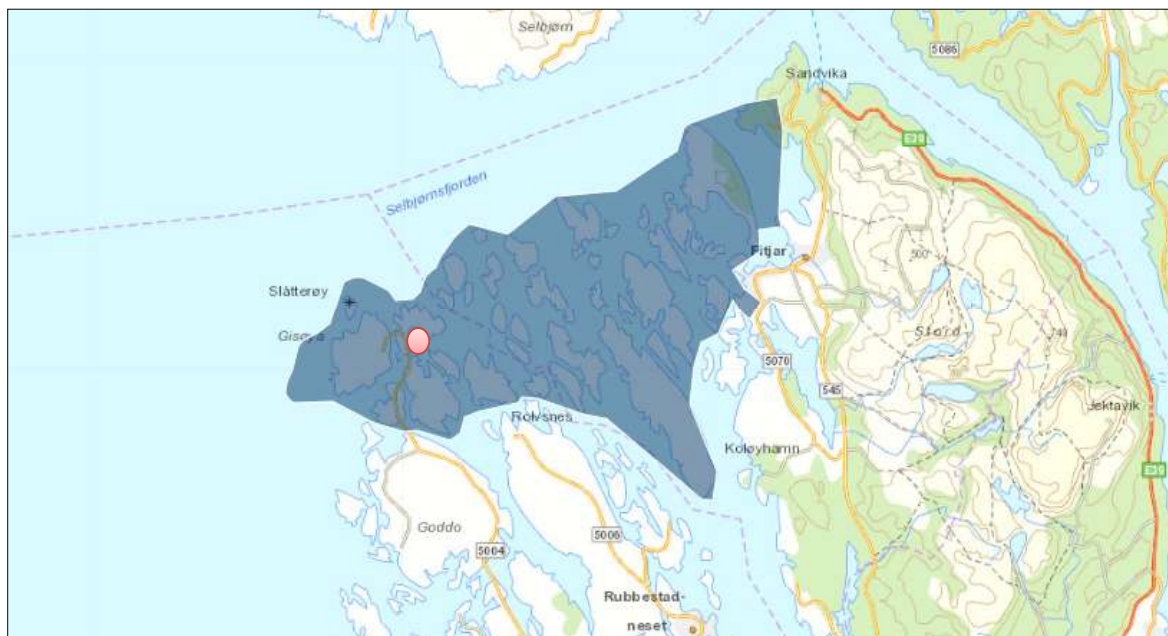
«Føremålet fritids- og turistformål er for reine hytter til utleige, med leirplass o.l. Drifta som det planleggjast for, med utleige, beverning og lager, driftsbygg og kontor til fiskeri må regulerast til næringsformål. Avviket frå kommuneplanen skyldast snarare feil bruk av arealformål enn eit avvik frå ønska arealbruk. Kommuneplanen legg opp til næringsverksemd på eigedomen, og det er planen sin intensjon at drifta skal kunna vidareførast og vidareutviklast. Kommunen er derfor positiv til at arealformål endrast til næring».

På bakgrunn av dette så er det altså teke utgangspunkt i at det området som er regulert til *framtidig fritids-/turistføremål* i kommuneplanen, vert behandla som *næringsformål*. I tillegg til dette så har ein i samband med planarbeidet oppdaga at føremålsgrensa truleg er lagt inn noko unøyaktig, då den berre nesten følgjer eigedomsgrensa til gnr. 154, bnr. 4. Her tenker ein at intensjonen også var at heile denne eigedomen skulle regulerast til *næring*, korkje meir eller mindre. Eigedomsgrensene var så vidt ein veit ikkje innmålte då kommuneplanen vart laga. Slik føremålsgrensa mellom *framtidig fritids-/turistføremål* og *grøntstruktur* ligg i kommuneplanen no, så vil det nordvestlege hjørna av B3 stikke om lag 1,5m inn i området som er avsett til *grøntstruktur* i kommuneplanen. Ein har altså vurdert det slik at dette må skuldast ein inkurie. I tillegg ligg delar av den eksisterande kaien/planert areal frå før utanfor føremålsgrensa i sjø, og såleis innanfor eit område som i kommuneplanen er avsett til *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner*. Dette gjeld også eksisterande båtanlegg og flytebrygge. Dette ynskjer ein å justere/rette opp i samband med planarbeidet.

8.0 PLANFAGLEGE VURDERINGAR

8.1 Kulturlandskap og kulturminne

Planområde utgjer del av Fitjarøyane som ligg i Fitjar og Bømlo kommune. Fitjarøyane er valt ut til å vera med i Riksantikvaren sitt register over kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse, som skal bidra til god forvaltning av landskapet her.



Kartet syner markert område med kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse i Fitjarøyane. Raud markør syner lokasjon av planområdet. Kjelde: www.kulturminnesok.no

Fitjarøyane har ei rik kulturhistorie med mange kulturminne, som til dømes småbruk, torvmyrar, naustmiljø og handelsstadar. Store, dyrkbare område og god tilgang til vatn og fiske gav tidleg grunnlag for busetjing her, og saman med strategisk posisjon ved leia, vaks maktsete med stormenn i Fitjarøyane truleg alt fram i bronsealderen. I samband med sjølvforsyning og handel stod jordbruk sterkt. Avskoging og lyngbrenning vart då viktig for å skape gode beiteområde for sau. Med avskoging, brenning av marka og sauebeite, vaks kystlyngheiene fram. Kystlyngheier er altså eit menneskeskapt kulturlandskap, og unikt for kyststrøk med milde vintrar. Lyngheiene vert kjenneteikna av oppe, trelaust landskap med innslag av grasheier, myrer og nakne berg, og må skjøttast regelmessig med sviing og sauebeiting for å ikkje gro att. Med industrialisering i etterkrigstida flytta dei fleste frå landbruk i Fitjarøyane til meir tettbygde strøk, og gardar i øyane vart fråflytta. I dag er kystlyngheiene å rekna som utrydningstruga. Situasjonen er den same i øvrige delar av Europa. Noreg står likevel for dei største førekomstane av kystlynghei i Europa og har difor eit spesielt ansvar for denne kulturlandskapstypen. Og det er nettopp dette som er grunnlag for at Fitjarøyane er registrert som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse.

At eit område er registrert som kulturhistorisk landskap inneber ikkje formelt vern, men at ein må visa særskilt omsyn i samband med vidare forvaltning og utvikling. Når det gjeld reguleringsplanen for Lehamn i Fitjarøyane, så har ein vurdert i kva grad planarbeidet vil kunne påverke dette kulturhistoriske landskapet i Fitjarøyane. Planområdet i seg sjølv omfattar eit areal som frå før er sterkt prega av landskapsinngrep, og omfattar ingen kulturlandskap i form av kystlynghei. Planområdet omfattar i staden kulturhistorie i form av tidlegare handelsstad (viser til Kap. 3.2). Med planar om næring, støttar planen såleis opp under annan form for kulturhistorie. Planen omfattar elles ingen form for kulturminne eller SEFRAK-registreringar etter det ein kjenner til. Ein meiner ut i frå dette at det er positivt at det vert satsa på tradisjonell næring dette området.

Konklusjon:

Planen skal ikkje ha noko negativ konsekvens for kjende kulturlandskap eller kulturminne. For å sikre potensielt ukjente funn av kulturminne, så er det i føresegnene teke med at tiltakshavar har aktsemd - og meldeplikt, jfr. lov om kulturminne av 1976, §8, som seier at arbeidet skal stoppast og kulturvernmyndigheitene varslast dersom tiltakshavar under arbeidet oppdagar gjenstandar eller andre spor etter tidlegare menneskeleg aktivitet. Ein har også lagt inn i føresegnene at meldeplikta gjeld dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne, jf. kml. § 14, 3. ledd. Funn av marine kulturminne meldast til Bergen Sjøfartsmuseum.

8.2 Samfunnsverknader

Kommunalt

I Bømlo kommune ynskjer ein vekst og aktivitet. Planen vil i stor grad ivareta dei gode kvalitetane som er i området. Føremålet med planen er å leggja til rette for næringsverksemd og marine aktivitetar i området. Hav og fiske har i generasjonar vore ein viktig del av identiteten til innbyggjarane på Bømlo, og planen er å leggja til rette for næringsverksemd som opnar for at fleire skal kunne oppleve og ha glede av dei ressursar, naturopplevingar og næringsmogleikane som er å finne på Selsøy. Med auka trivsel og aktivitet, aukar ein samstundes også sannsynet for at fleire på sikt vil busetja seg.

Planen omfattar ingen nye vegar- eller VA-anlegg som skal overtakast av kommunen.

Lokalt / Nærmiljø

Både planområdet og nærområdet er utbygd frå før og brukt til maritime aktivitetar. Planlagt utbygging og tiltak vil stå i stil med eksisterande situasjon i området, og ein ser det som positivt at det vert satsa på næring som kan relaterast til området. Planområde vil verta godt tilgjengeleg for alle brukarar etter ferdig utbygging, og næringsverksemda vil leggja til rette for auka turisme. Ein kan ikkje sjå at planlagt utbygging og tiltak vil gje nemneverdige konsekvensar for kringliggjande landskap, utbygging eller aktivitetar i området.

Konsekvensar for naboar

Ein kan ikkje sjå at planen medfører utbygging eller tiltak som medfører vesentlege konsekvensar for naboar. Planen legg opp til vidareutvikling av eksisterande bygg i eit område som ligg usjenert til, med fjellvegg i bakkant og sjø i framkant. Nye bygg og anlegg vil ikkje påverke utsikt eller solforhold til andre tomter, og trafikkmengd og turisme vil få avgrensa auke. Tiltakshavar er oppteken av at området skal få ei fin og praktisk utforming som passar inn med eksisterande situasjon og kjem ålmenta til gode.

Konklusjon:

Samfunnsmessig kan ein ikkje sjå nokon negative konsekvensar. Ein ser det som positivt at det vert satsa på næringsverksemd og tilrettelagt for auka aktivitet i område.

8.3 Transport

Bil

Med planen kan ein vente noko auka trafikk i området. Trafikkmengda er venta å verta liten, og av same slag som det er i området i dag.

Gang- og sykkelveg

Det er ikkje gang- og sykkelveg eller fortau langs eksisterande vegar i området frå før, og utbygginga er ikkje av slik type eller omfang at det vert stilt krav til dette i samband med reguleringsplanen.

Buss

Det er ikkje busstopp i området frå før, og planen er ikkje av slik type eller omfang at det er behov for opparbeiding av dette i samband med reguleringsplanen.

Båt

Planen vil kunne føre til noko auka småbåttrafikk i området.

Støy

Den trafikkauken som utbygginga vil føre med seg, vil vere av same art som den trafikken som er i området i dag, og vil kome frå småbilar og småbåtar. Omfanget vil ikkje vere så stort at det vert rekna som problematisk.

Trafikktryggleik

Auka trafikk vil normalt gje auka trafikkfare. Sidan trafikkauken vil vere relativt liten, så reknar ein heller ikkje med at utbygginga vil gje nemneverdig trafikkfare. Det er ingen kryss eller avkøyrslar innanfor plangrensa

Konklusjon:

Planen vil gje ei lita auke i bil- og båttrafikk, men samanlikna med dagens trafikk reknar ein ikkje med at trafikkauken i området vil gje nemneverdige konsekvensar.

8.4 Friluftsliv

Friluftsliv

Planområdet ligg i eit flott kystlandskap, og utgjer del av eit større registrert friluftsområde med namn Goddosen (ID:FK00006901) som vart kartlagt år 2007. Område er vurdert til å ha middels friluftsliv verdi, då det har forholdsvis få brukarar og er lite tilrettelagt. Området verkar såleis først og fremst å ha verdi for sitt urørte og flotte kystlandskap. Når det gjeld planområdet, så er dette avgrensa til eit sterkt bygningspåverka areal som frå før er planert med stein og grus, utbygd med fleire typar bygg og opparbeidd med tilhøyrande vegareal. Området som ein ynskjer å regulere er såleis vurdert til å ha liten verdi for friluftslivet. Planen legg til rette for god ålmenn tilgjenge i strandsona, og kan såleis vere positiv for friluftslivet. Planen legg også opp til etablering av fleire båt plassar, som gjer det enklare å drive med marint friluftsliv.



Oversiktskartet syner friluftsområdet *Goddosen*, markert med grøn skravur. Kjelde: Miljødirektoratet, 2021.

Konklusjon:

Ein kan ikkje sjå at planen vil medføre negative konsekvensar for friluftslivet i området.

8.5 Naturmiljø og Naturmangfaldslova

Biologisk mangfald

Basert på tilgjengelege kartdata og artsregistreringar, så føreligg det ingen viktige naturtypar i området, og ei heller sjeldne eller truga artar som er på raudelista, eller svartelista artar som ikkje høyrer heime i norsk natur og som er til trussel for norsk biologisk mangfald. Planlagde tiltak vil medføre lite endring med tanke på inngrep, forureining og støy utover dagens situasjon, og området omfattar generelt lite vegetasjon og potensielle leveområde for ulike artar. Ut i frå dette så kan ein ikkje sjå at reguleringsplanen vil medføre nemneverdige negative konsekvensar for det biologiske mangfaldet.

Geologi

Det er ingen registrerte funn av sjeldne bergartar eller geologiske førekomstar som utpeikar seg i området.

Naturfare

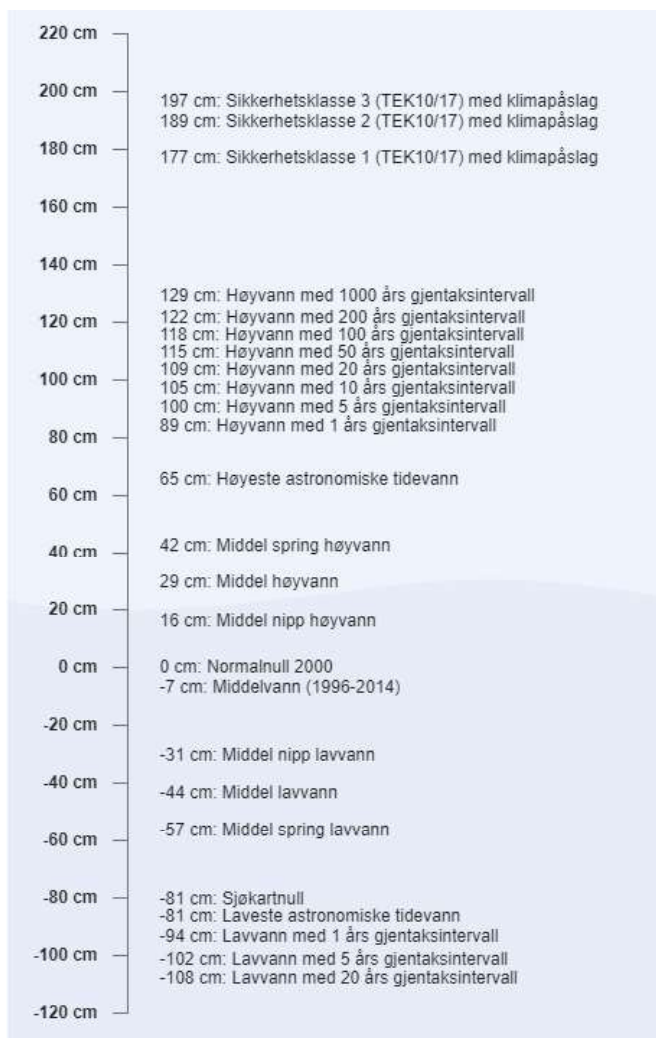
Det er ikkje registrert nokon form for ras-/skredfare i planområdet eller i områda kring planområdet, som kan ha verknad for reguleringsplanen. Ut i frå terreng -og landskapsformasjonar samt klima i området, så kan ein heller ikkje sjå at det vil vere behov for vidare utgreiing om rasfare her.

Fare for radon er ihht nasjonalt aktsemdkart frå NGU vurdert som høg i området. Vanleg radonsperre skal etablerast i bygg som er tenkt for varig opphald.

Som nemnt under Kap. 3.5, så er det registrert aktsemdområde for stormflaum innanfor planområdet. På NVE sine sider kan ein lese at aktsemdkartet for flaum er eit nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser estimerte flaumfareområde. Kart frå NVE Atlas er basert på Kartverkets 25x25m DTM og er eit grovt anslag på maksimale flaumvasstandar avhengig av nedbørsfeltstorleikar for ein ekstrem flaum. Kartet vil aldri kunne bli heilt nøyaktig, men gjev ein indikasjon på kvar flaumfaren bør vurderast nærare dersom det er aktuelt med ny utbygging. Vidare står det at dei potensielle fareområda kan leggjast til grunn ved fastsetting av flaumomsynssonar og føresegner.

TEK17 definerer sikkerheitsklassar for flaum for ulike typar byggverk. Naust, garasje og lagerbygg fell inn under sikkerheitsklasse F1, kor største nominelle årlege sannsyn er 1/20. Bustad, bygg for overnatting og bevertning, kontorbygg og garasjeanlegg fell inn under sikkerheitsklasse F2, kor største nominelle årlege sannsyn er 1/200. Alle byggverk skal plasserast, dimensjonrast eller sikrast mot flaum slik at desse verdiane ikkje vert overskridne.

Dersom ein ser på vasstands- og tidevassinformasjon for Brandasund på Kartverket sine sider, så kan vi lese ut i frå informasjonen der at middels høgvatn er 0,29 moh. Vidare kan ein få opp kva som er anbefalt nivå for planlegging for bygg som ligg i dei ulike sikkerheitsklassane. For bygg som fell inn under sikkerheitsklasse F1, så er det anbefalt plassering meir enn 1,77 m.o.h. (inkl. klimapåslag). For bygg som fell inn under sikkerheitsklasse F2, så er det anbefalt å plassering meir enn 1,89 m.o.h. (sjå figur under).



Oversikt over vasstands nivå i Bømlo kommune, med referansenivå Middelvann. Kjelde: Kartverket, 2021. <https://www.kartverket.no/til-sjos/se-havniva/resultat?id=1052348>

På bakgrunn av dette har ein lagt opp til at driftsbygg, lager og garasjebygg skal plasserast min. 1,8 m.o.h., og andre planlagde bygg skal plasserast min. 2,0 eller 2,5 m.o.h. (sjå Kap. 7.0, føresegner og situasjonsplan for meir detaljar). Det er elles planlagt flytebrygger med landgang i tilknytning til kai for å sikre gode båtplassar som tilpassar seg tidevassvariasjonane til ei kvar tid.

Landbruk

Planområdet er frå før sterkt inngrepsprega i form av utbygging og planert areal, og ein kan ikkje sjå at det er område her som eignar seg for landbruk.

Konklusjon:

Området er vurdert opp mot naturmangfaldslova §7-12, og nye tiltak er vurdert til å ikkje medføre vesentleg eller irreversibel skade på naturmangfald eller landbruksareal i området. Det er teke omsyn til naturfarar i området.

8.6 Landskap

Landskapsvurdering

Planområdet utgjer del av eit større område registrert som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (sjå Kap.8.1), men er avgrensa til eit areal som frå før er sterkt

inngrepspåverka. Reguleringsplanen legg ikkje opp til vesentlege landskapsinngrep utover situasjonen i dag.

Visuelle inngrep

Planen legg opp til noko tettare utbygging enn i dag. Eksisterande fjell i bakkant som går opp til ca. kote +45,0, vil vere med på å dempe eksponeringa i form av nær- og fjernverknad. Det vil heller ikkje verta problem med silhuetteeffekt. Plassering og landskapsformasjonar kring, gjer at området er mest synleg frå sjø. Ein kan ikkje sjå at planlagde inngrep og tiltak vil medføre nemneverdige konsekvensar for eksisterande bygg eller interesser i område. Alle partar er opptekne av at det skal verta eit fint og praktisk område som passar godt inn med omgjevningane.

Fysiske inngrep

Området er for det meste planert og tilrettelagt med tilkomstveg frå før, og planlagt utbygging vil følgjande medføre lite landskapsinngrep. I samband med bygging av B3 (utleigeeining/driftsbygning) vel det bli noko sprenging i fjell. Ein vil fylle inntil bygget i bakkant igjen, slik at det ikkje vil bli synlege skjeringar. I tillegg er det planlagt omdisponering og planering av hageområdet som i dag tilhøyrrer eksisterande bustad, for å få plass til parkering/garasje og utleigeeining i aust (vist som B5 i plankartet). All form for inngrep i samband med utbygging skal utøvast med best mogleg tilpassing til terrenget. Føringer for utbygging i området er nærare omtala under Kap. 7,0 i planomtalen og i tilhøyrrande føresegner.

Konklusjon

Område er i stor grad prega av inngrep frå før. Planen vil medføre forholdsvis lite fysiske landskapsinngrep, og ein kan ikkje sjå at inngrepa vil medføre nemneverdige konsekvensar for landskapet, verken fysisk eller visuelt.

8.7 Universell utforming

Planområdet har tilhøyrrande tilkomstveg og parkering i tilknytning til alle einingar. Kaiarealet skal haldast flatt og ope for å sikre ålmenta god tilgjenge til strandsona og sjø.

8.8 Born og unge sine interesser

Det vert sett som positivt for born og unge at det vert betre tilrettelagd for tilkomst til sjø og maritim rekreasjon. Den eine av tiltakshavarane underviser også i akvakultur på Stord Vidaregåande Skule, og det vil truleg bli aktuelt å bruke området i samband med undervisninga.

8.9 Folkehelse

Omgrepet folkehelse har ingen overordna definisjon i Noreg, men det tyder dei levekåra som bidreg til å fremja eller hemma god helse i befolkninga. Omgrepet tilseier at dette dreiar seg om summen av dei faktorar som påverkar vår helsetilstand. I statleg og regional folkehelsestrategi er hovudmålsettinga å auke kvardagsaktiviteten til både born og vaksne. Planlegginga skal vere helsefremjande jamfør plan- og bygningslova. r

8.10 Strandsona

Fysiske inngrep i strandsona

Strandsona er området innan 100 meter frå kystlina målt i horisontalplanet. Bømlo kommune har til saman strandlinje på om lag 1 277 km. Iht. data frå SSB 2021, kan til saman 75,5% av strandsona på Bømlo reknast som potensielt tilgjengeleg. Dvs. strandsone som ikkje er påverka av tekniske inngrep innan ein avstand på 50m.

Heile planområdet Lehamn ligg innanfor 100-metersbeltet til sjø, og kan såleis omtalast som strandsone. Planområdet omfattar til saman ei strandlinje på ca. 104 m. Innanfor planområdet er det i dag etablert ein heilårsbustad, eit naust og eit uthus på gnr. 154, bnr. 4. Det er frå før også etablert tilkomstveg og planert eit større areal som fungerer som kai mot sjø, med tilhøyrande flytebrygge på ca. 3,3 x 12m.

Ettersom store delar av område er planert frå før, vil planlagde tiltak medføre lite landskapsinngrep. Det vil bli noko sprenging i fjell og planering i tilknytning til etablering av utleigeeiningar og parkering/garasje som beskrive under Kap. 8.6. Ein vil elles leggja til rette for etablering av tre nye flytebrygger i tillegg til den eksisterande, som kan nyttast i samband med næringsverksemd eller som gjeste-/utleigebåtplassar. Planen legg opp til noko tettare utbygging enn i dag, men ein kan jf. Kap. 8.6 ikkje sjå at planen vil ha nemneverdige konsekvensar for det totale landskapsbiletet, nær- og/eller fjernverknader eller eksisterande bygg og interesser i området. I planen er det sikra god tilgjenge til sjø for ålmenta.

Tilgjengeleg og funksjonell strandsone

Dersom ein skal sjå på potensielt tilgjengeleg og funksjonell strandsone i samband med eit planområde, ynskjer ein først og fremst å sjå på kva delar av området som i dag kan ha ein verdi i tilknytning til friluftsliv. Her under vert område nærare enn 50m frå tekniske inngrep samt område med brattare terreng enn 10-25 grader, rekna som ueigna. Det aktuelle planområdet er ut i frå denne definisjonen heile 100% bygningspåverka frå før, og har i tillegg mykje bratt terreng i bakkant. Planområdet er følgjande å rekne som lite tilgjengeleg og funksjonell i eit friluftslivsperspektiv.



Kartet syner potensielt tilgjengeleg strandsone og høgdekurver som indikerer bratt terreng (Miljøstatus, 2021).



Flyfoto med plangrense som syner tekniske inngrep i området.

Oppsummering av strandsona i høve til planforslag

Planen vil ikkje medføre beslaglegging av nye, urørte areal, og planlagde tiltak vert ut i frå dette vurdert som akseptable. Ein ser det som positivt at planen legg opp til ei utvikling av eksisterande næringsområde og at området etter utbygging vil bli meir brukarvenleg og tilrettelagd for formålet. Planen vil vidare sikra betre tilgjenge til strandsona og sjø for alle brukarar. Målet er at fleire skal få glede av området.

Nedanfor har ein lista opp positive og negative verknadar med planen i høve til strandsona. Planforslaget bør ha klart meir fordelar enn ulemper etter ei samla vurdering for å kunne reknast som akseptabel.

Positive og negative verknadar med planen i høve til strandsona:

Planen opnar for noko tettare utbygging	Negativt
Planen vil medføre mindre terrenginngrep i strandsona	Negativt
Planen er stort sett i tråd med overordna plan *	Positivt
Planen opnar for tiltak som vil passe godt inn med eksisterande situasjon	Positivt
Planen støttar mål om auka næringsverksemd og turisme i kommunen	Positivt
Planen opnar for tiltak som vil gjere området meir attraktivt og funksjonelt	Positivt
Planen ivaretek ålmenne interesser med tilgjengeleg strandsone	Positivt
Tiltaket vil vere positivt for folkehelsa	Positivt

*Sjå beskriving av avvik frå kommuneplanen over.

Som ein ser ut i frå vurderinga, så er det overvekt av positive verknadar til planforslaget i strandsona. Ein har på bakgrunn av dette vurdert planen som akseptabel.

9.0 ROS- ANALYSE

Bakgrunn

Hensikta med risiko- og sårbarheits-analysar er å utarbeide eit grunnlag for planleggingsarbeidet slik at beredskapsmessige omsyn kan integrerast i den ordinære planlegginga i kommunen.

For å kunne redusere omfang og skadar av u-ynskja hendingar, slik som uhell, ulukker, driftsstans og katastrofar, er det ein føresetnad at ein først kartlegg risiko og sårbarheit.

I tilknytning til dette reguleringsplanarbeidet er det av omsyn til plantiltakets omfang utført ein analyse av risiko og sårbarheits-forhold. ROS- analysen byggjer på føreliggjande kunnskap om planområdet og arealbruken der.

Metode

Analysen er gjennomført i samsvar med "Samfunnstryggleik i arealplanlegging - kartlegging av risiko og sårbarheit" frå DSB. Analysen er basert på føreliggjande planforslag med tilhøyrande illustrasjonar og løysingar som der er gitt.

Moglege u-ynskja hendingar som kan påverke planområdet funksjon som næringsområde er vurderte jf. vedlagt sjekklister. Forhold som ikkje er relevante i sjekklister er ikkje merka.

I vegleiaren er analysearbeidet delt inn i 6 fasar:

1. Skildring av analyseobjekt
2. Kartlegging av moglege hendingar og potensielle farar
3. Vurdering av årsaker og sannsyn
4. Vurdering av konsekvensar
5. Systematisering og risikovurdering
6. Forslag til tiltak og oppfølging

Risiko uttrykker den fare som u-ynskja hendingar representerer for menneske, miljø, økonomiske verdiar og samfunnsviktige funksjonar. Risiko er eit resultat av *Sannsyn* (frekvens) og *konsekvens* av hendingar.

Vurdering av sannsyn for uynskt hending er delt i:

Begrep/ grad av sannsyn	Vekt	Intervall
Svært sannsynleg	5	Meir enn ei hending kvart 20. år
Sannsynleg	4	Mindre enn ei hending kvart 20. år, men meir enn ei hending kvart 200. år
Noko sannsynleg	3	Mindre enn ei hending kvart 200. år, men meir enn ei hending kvart 1000. år
Lite sannsynleg	2	Mindre enn ei hending kvart 1000. år, men meir enn ei hending kvart 5000. år.
Usannsynleg	1	Mindre enn ei hending kvart 5000. år

Vurdering av konsekvensar av u-ynskja hending er delt i:

Konsekvens	Vekt	Menneske	Ytre miljø (luft, jord, vatn)	Materielle verdiar
Katastrofalt	5	Meir enn 5 daude, eller 25 alvorleg skada (KBP nivå 3)	Varig større skade på ytre miljø	Skadar for meir enn 50.000.000 kr
Kritisk	4	Inntil 5 daude, eller fare for inntil 25 alvorleg skadde personar (KBP nivå 2)	Alvorleg skade av mindre omfang på ytre miljø, eller mindre alvorleg skade av stort omfang på ytre miljø	Skadar mellom 5.000.000 - 50.000.000 kr
Alvorleg	3	Inntil 10 alvorlege personskadar, eller mange mindre personskadar, men med sjukefråvær. Vesentlege helseplager og ubehag. (KBP nivå 2)	Store skadar på ytre miljø, men som vil utbetrast på sikt	Skadar mellom 500.000 - 5.000.000 kr
Ein viss fare	2	Mindre skadar som treng medisinsk handsaming, evt. kortare sjukefråvær. (KBP nivå 1)	Mindre skadar på ytre miljø, men som naturen sjølv utbetrar på kort tid	Skadar mellom 50.000 - 500.000 kr
Ubetydeleg	1	Ingen eller små personskadar. (KBP nivå 1)	Ingen eller ubetydeleg skade på ytre miljø.	Skadar for inntil 50.000 kr

For å gje ei visuell og kvantifiserbar framstilling av ROS- analysen, så er det her nytta ei risikomatrise. Risikomatrisa bidrar til å påpeike kva område det er behov for å iverksette eventuelle avbøtande tiltak, og ROS- analysen har i så måte ein praktisk verdi i gjennomføringa av planen.

Konsekvens: Sannsyn:	1. Ubetydeleg	2. Ein viss fare	3. Alvorleg	4. Kritisk	5. Katastrofalt
5. Svært sannsynleg	5	10	15	20	25
4. Sannsynleg	4	8	12	16	20
3. Noko sannsynleg	3	6	9	12	15
2. Lite sannsynleg	2	4	6	8	10
1. Usannsynleg	1	2	3	4	5

Aksept-kriteria

- Hendingar i raudt felt medfører uakseptabel risiko. Her må risikoreduserande tiltak gjennomførast. Elles må det gjennomførast meir detaljert ROS- analyse for eventuelt å avkrefte risikonivået. For tiltak i raude felt skal det utarbeidast ROS- analyse før tiltak kan godkjennast.
- For hendingar som ligg i gul sone må det gjennomførast tiltak for å redusere risikoen så mykje som råd er. Det kan vere naturleg også å leggje ein kost- nytteanalyse til grunn for vurdering av enno fleire risikoreduserande tiltak. I gul sone skal kommunen krevja ROS- analyse.
- Grønt indikerer akseptabel risiko, men fleire risikoreduserande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomførast når det er mogleg ut frå økonomiske og praktiske vurderingar. Om det skal gjennomførast ROS- analyse i grønne område må vurderast i den einskilde regulerings- og/eller byggesak.

Ved ROS- analysen vert vurdering av fare i det konkrete planarbeidet satt inn i ein tabell. Det kan vere naturleg å gjengi ein slik tabell både for no- situasjonen (før reguleringa) og ein tabell for ny situasjon etter utbygging ihht. til planen i planomtalen.

ROS- analyse for det aktuelle planområdet

Moglege hendingar, risikovurdering og moglege tiltak er samanfatta i tabell. Det er laga ein tabell for no situasjonen og ein for ny situasjon etter utbygging. Dei tema som står i tabellen men som ikkje vert ansett for å vere relevant for planområdet, er vurdert men ikkje markert med "risikofarge".

Nositasjon:

Hendingar / situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ Tiltak
Natur og miljøforhold					
Ras/Skred/flom/grunn					
1. Masseras/Skred	Nei				Ikkje relevant.
2. Snø/isras	Nei				Ikkje relevant.
3. Flaumras	Nei				Ikkje relevant.
4. Elveflom	Nei				Ikkje relevant.
5. Tidevassflaum	Ja	3	2	6	Bygg må plasserast iht. estimert vasstands nivå for dei ulike sikkerheitsklassane.
6. Radongass	Ja	2	2	4	Høg aktsemdgrad.
Vær og vindeksponering					
7. Vindutsette område	Ja	1	2	2	Kan førekoma, men utgjer ikkje nokon nemneverdig risiko.
8. Nedbørutsette område	Ja	2	1	2	Kan førekoma, men utgjer ikkje nokon nemneverdig risiko.
Natur og kulturområde					
9. Sårbar flora	Nei				Ingen funn.
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				Ingen funn.
11. Verneområde	Nei				Ikkje relevant.
12. Vassdragsområde	Nei				Ikkje relevant.
13. Fornminne	Nei				Ingen funn.
14. Kulturminne/miljø	Ja	2	3	6	Del av kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Planområde har likevel liten verdi pga. eksisterande landskapsinngrep.
15. Område for idrett/leik	Nei				Ikkje relevant.
16. Park /rekreasjonsområde	Nei				Ikkje relevant.
17. Vassområde for friluftsliv	Nei				Ikkje relevant.
Menneskeskapte forhold					
18. Veg, bru knutepunkt	Ja	2	2	4	Lite trafikkert og låg risiko
19. Hamn/kai - anlegg	Ja	2	2	4	Noko småbåttrafikk
20. Sjukehus/-heim , kyrkje	Nei				Ikkje relevant.
21. Brann/politi/SF	Ja	2	2	4	Brann kan førekoma. Krav til vanleg byggsikring. Tilgjengeleg sløkkjevattn (sjø)
22. Forsyning kraft, vatn	Ja	2	1	2	Vatn og tekniske anlegg i nærområdet.
23. Tiifluksrom	Nei				Ikkje relevant.
Forureiningskjelder					
24. Industri	Nei				Ikkje relevant
25. Bustad/fritid	Nei				Ikkje relevant.
26. Landbruk	Nei				Ikkje relevant.
27. Akutt forureining	Nei				Ikkje relevant.
28. Støv	Ja	2	2	4	Noko eksos og støv frå små bilar og båtar.
29. Støy	Ja	2	1	2	Noko støy frå små bilar og båtar.
30. Forureining i sjø	Nei				Ingen funn.
31. Forureina grunn	Nei				Ingen funn.
32. Elforsyning	Ja	2	2	4	Leidningsnett i området.
Andre farlige/spesielle områder/forhold					
33. Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)	Nei				Ikkje relevant.
34. Høgspenlinje	Nei				Ikkje relevant.
35. Avfallshandsaming	Nei				Ikkje relevant.
36. Oljekatastrofeområde	Nei				Ikkje relevant.
37. Spesielle forhold ved utbygging gjennomføring	Nei				Ikkje relevant.
Transport					
38. Ulykker med farleg gods	Nei				Ikkje relevant.
39. Vær/føre avgrensar tilgjenge til området	Nei				Ikkje relevant.
40. Ulykker i avkjørsler	Ja	3	2	6	Kan førekoma, men kjenner ikkje tilfelle
41. Ulykke med gåande/syklande	Ja	3	2	6	Kan førekoma, men kjenner ikkje tilfelle
42. Andre ulykkespunkt	Ja	3	2	6	Kan førekoma, men kjenner ikkje tilfelle

Risikoen av hendingane før utbygging er her framstilt i tabell:

Konsekvens: Sannsynlegheit:	1. Ubetydeleg/ ufarleg	2. Mindre alvorleg/ ein viss fare	3. Betydeleg/ kritisk	4. Alvorleg/ farlig	5. Svært alvorleg/ katastrofalt
5. Særs sannsynleg/ kontinuerlig					
4. Meget sannsynleg/ periodevis, lengre varigheit					
3. Sannsynleg/ fleire enkelttilfelle		5, 40, 41, 42			
2. Mindre sannsynleg/ kjenner tilfelle	8, 22, 29	18, 19, 21, 28, 32			
1. Lite sannsynleg/ ingen tilfelle		6, 7			

Situasjon etter utbygging:

Hendingar / situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ Tiltak
Natur og miljøforhold					
Ras/Skred/floam/grunn					
1. Masseras/Skred	Nei				Ikkje relevant.
2. Snø/isras	Nei				Ikkje relevant.
3. Flaumras	Nei				Ikkje relevant.
4. Elveflom	Nei				Ikkje relevant.
5. Tidevassflaum	Ja	3	2	6	Bygg må plasserast iht. estimert vannstands nivå for dei ulike sikkerheitsklassane.
6. Radongass	Ja	2	2	4	Høg aktsemdgrad.
Vær og vindeksponering					
7. Vindutsette område	Ja	1	2	2	Kan førekoma, men utgjer ikkje nokon nemneverdig risiko.
8. Nedbørutsette område	Ja	2	1	2	Kan førekoma, men utgjer ikkje nokon nemneverdig risiko.
Natur og kulturområde					
9. Sårbar flora	Nei				Ingen funn.
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				Ingen funn.
11. Verneområde	Nei				Ikkje relevant.
12. Vassdragsområde	Nei				Ikkje relevant.
13. Fornminne	Nei				Ingen funn.
14. Kulturminne/miljø	Ja	2	3	6	Del av kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Planområde har likevel liten verdi pga. eksisterande landskapsinngrep.
15. Område for idrett/leik	Nei				Ikkje relevant.
16. Park /rekreasjonsområde	Nei				Ikkje relevant.
17. Vassområde for friluftsliv	Nei				Ikkje relevant.
Menneskeskapte forhold					
18. Veg, bru knutepunkt	Ja	2	2	4	Lite trafikkert og låg risiko
19. Hamn/kai - anlegg	Ja	2	2	4	Noko småbåttrafikk
20. Sjukehus/-heim , kyrkje	Nei				Ikkje relevant.
21. Brann/politi/SF	Ja	2	2	4	Brann kan førekoma. Krav til vanleg byggsikring. Tilgjengeleg sløkkjevattn (sjø) og tilkomst med brannbil.
22. Forsyning kraft, vatn	Ja	2	1	2	Vatn og tekniske anlegg i nærområdet.
23. Tilfluktsrom	Nei				Ikkje relevant.
Forureiningskjelder					
24. Industri	Nei				Ikkje relevant
25. Bustad/fritid	Nei				Ikkje relevant.
26. Landbruk	Nei				Ikkje relevant.
27. Akutt forureining	Nei				Ikkje relevant.
28. Støv	Ja	2	2	4	Noko eksos og støv frå små bilar og båtar.
29. Støy	Ja	2	1	2	Noko støy frå små bilar og båtar.
30. Forureining i sjø	Nei				Ingen funn.
31. Forureina grunn	Nei				Ingen funn.
32. Elforsyning	Ja	2	2	4	Leidningsnett i området.
Andre farlige/spesielle områder/forhold					
33. Risikofyllt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)	Nei				Ikkje relevant.
34. Høgspennelinje	Nei				Ikkje relevant.
35. Avfallshandsaming	Nei				Ikkje relevant.
36. Oljekatastrofeområde	Nei				Ikkje relevant.
37. Spesielle forhold ved utbygging gjennomføring	Nei				Ikkje relevant.
Transport					
38. Ulykker med farleg gods	Nei				Ikkje relevant.
39. Vær/føre avgrensar tilgjenge til området	Nei				Ikkje relevant.
40. Ulykker i avkjørsler	Ja	3	2	6	Kan førekoma, men kjenner ikkje tilfelle

41. Ulykke med gåande/syklende	Ja	3	2	6	Kan førekomma, men kjenner ikkje tilfelle
42. Andre ulykkespunkt	Ja	3	2	6	Kan førekomma, men kjenner ikkje tilfelle

Risikoen av hendingane etter utbygging er her framstilt i tabell:

Konsekvens: Sannsynlegheit:	1. Ubetydeleg/ ufarleg	2. Mindre alvorleg/ ein viss fare	3. Betydeleg/ kritisk	4. Alvorleg/ farlig	5. Svært alvorleg/ katastrofalt
5. Særs sannsynleg/ kontinuerlig					
4. Meget sannsynleg/ periodevis, lengre varigheit					
3. Sannsynleg/ fleire enkelttilfelle		40, 41, 42			
2. Mindre sannsynleg/ kjenner tilfelle	8, 22, 29	5, 18, 19, 21, 28, 32			
1. Lite sannsynleg/ ingen tilfelle		6, 7			

Kommentarar til punkt markert med gul risiko-/konsekvens:

Tidevassflaum:

Tidevassflaum kan førekoma i område, og med dette følger konsekvensar og sannsyn for materielle skadar. Gjennom planen er det lagt føringar for at alle nye bygg skal plasserast på min. kote +2,0, slik at ein reduserer problem med flaum i framtida.

Kulturminne-/miljø:

Planområde utgjer ein mindre del av eit større kulturhistorisk landskapsområde av nasjonal interesse, Fitjarøyane (sjå Kap.8.1). Ein er oppteken av at slike viktige landskapsområde vert ivareteke så langt råd er. I dette tilfelle, så omfattar planområde berre område som frå før er sterkt inngrepsprega og bygningspåverka. Planen vil såleis ikkje medføre inngrep i område som vil gje vestentleg verknad for bevaring av det kulturhistoriske landskapsområde.

Trafikk og ulykker:

Av tabellane kan ein sjå at risikoen i samband med trafikkulukker innanfor planområdet er til stades. Dette er fordi det generelt vert meir bruk av infrastrukturen og fordi auka trafikk gir auka fare for trafikkulukker. Risikoen det her er snakk om er altså ein generell risiko som uansett er til stades når det er trafikk i eit område. Storleiken på utbygginga tilseier at gangveg for mjuke trafikkantar ikkje vil vere naudsynt. Det er etter ferdig utbygging i planområde venta lite auke i trafikk. Eksisterande tilkomstveggar er rekna som gode nok til å ta den trafikkauken som utbygginga vil føre med seg.

Konklusjon ROS-analyse:

Gjennom ROS- analysen er det ikkje påvist forhold som medfører at planframlegget bør endrast i høve til det utkastet som no føreligg.

Dato: 18.02.2021