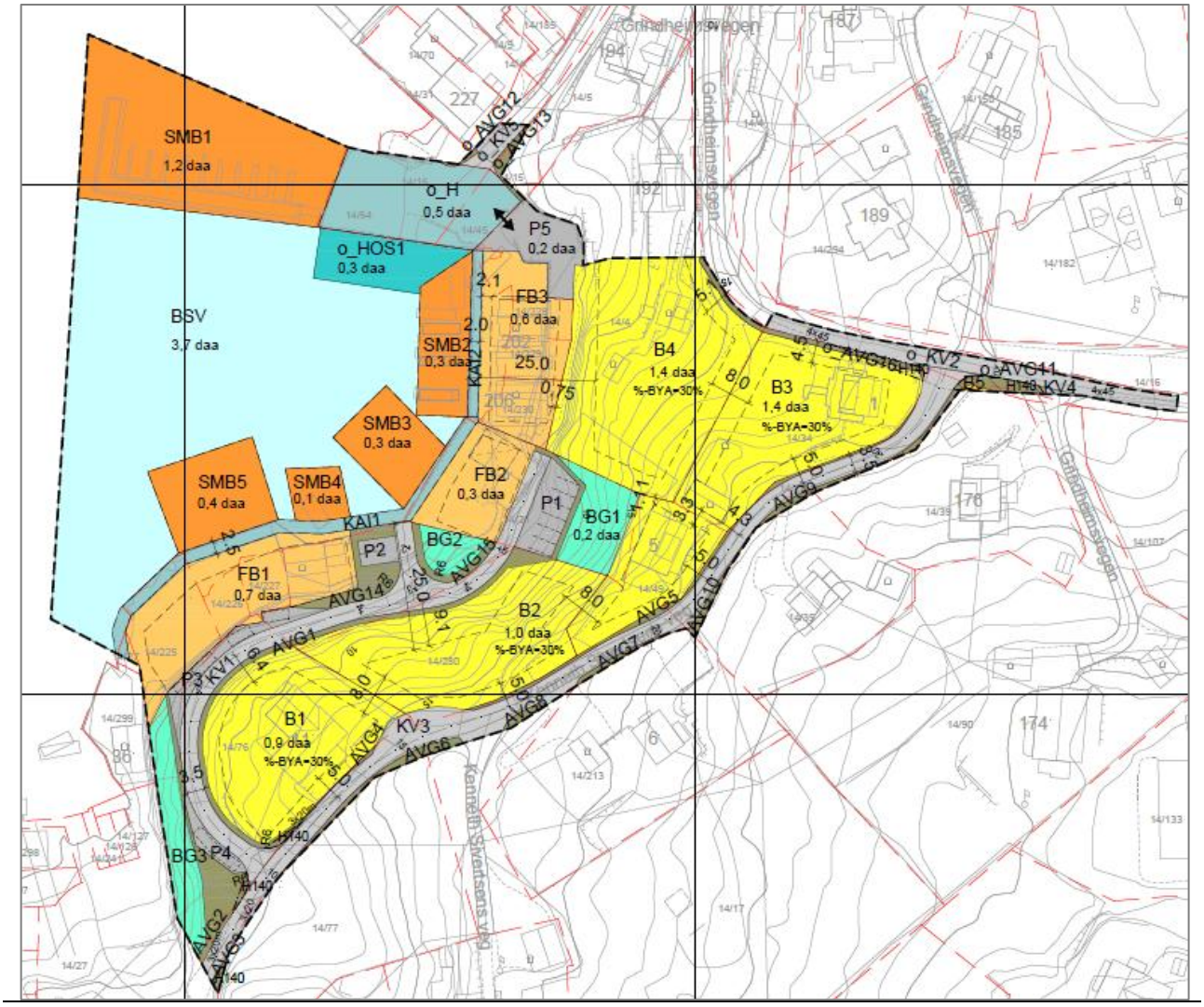
Detaljregulering for fritidsbustader – Grindheimsvågen 14/21 m.fl., Bømlo kommune.

PlanID: 4613_202401

Plandokument: 02.12.2025

Planomtale med ROS-analyse



Innhald

1 BAKGRUNN 3

1.1 HENSIKT MED PLANEN 3
1.2 INVOLVERTE AKTØRAR 3
1.3 LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET 3
1.4 UTBYGGINGSAVTALAR 4
1.5 VURDERING ETTER FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTGREIING 4

2 PLANPROSESSEN 5

2.1 PLANPROSESSEN 5
2.2 MEDVERKNAD OG VARSEL OM OPPSTART, EV. PLANPROGRAM 5
2.3 EV. OM SAKSGANGEN SÅ LANGT – TIL DØMES UNDERVEGSMØTE 5

3 PLANSTATUS OG RAMMEFØRESETNADER 6

3.1 OVERORDNA PLANAR 6
3.2 GJELDANDE REGULERINGSPLANAR FOR OMRÅDET 7
3.3 EVENTUELLE PLANAR SOM HEILT ELLER DELVIS SKAL ERSTATTAST 7

4 DAGENS SITUASJON 8

4.1 TOPOGRAFI OG LANDSKAP 8
4.2 STRANDSONE OG VASSDRAG 13
4.3 KULTURMINNE OG KULTURMILJØ 15
4.4 NATURMANGFALD 16
4.5 NATURRESSURSAR 18
4.6 FRILUFTSLIV OG FOLKEHELSE, BARN OG UNGE SINE INTERESSER 18
4.7 TRAFIKKFORHOLD 19
4.8 TEKNISK INFRASTRUKTUR 20
4.9 GRUNNFORHOLD 21
4.10 NÆRING OG TENESTER 21
4.11 EIGEDOMSTILHØVE 21
4.12 RISIKO- OG SÅRBARHEIT (EKSISTERANDE SITUASJON) 22
4.13 ANALYSAR/UTGREIINGAR 26

5 SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET 27

5.1 PLANLAGT AREALBRUK 27
5.2 GENERELLE FØRINGAR FOR PLANOMRÅDET 28
5.3 AREALFØREMÅL I PLANFRAMLEGGET 29
5.4 TEKNISK INFRASTRUKTUR 34
5.5 PLANLAGDE OFFENTLEGE ANLEGG 35
5.6 AVBØTANDE TILTAK/LØYSINGAR, JF. ROS 35

6 VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET 36

6.1 OVERORDNA PLANAR 36
6.2 TOPOGRAFI OG LANDSKAP 39
6.3 STRANDSONE 41
6.4 KULTURMINNE OG KULTURMILJØ, EV. VERNEVERDI 44
6.5 NATURMANGFALD 45
6.6 NATURRESSURSAR 46
6.7 FRILUFTSLIV OG FOLKEHELSE, BORN OG UNGE SINE INTERESSER 46
6.8 TRAFIKKFORHOLD 47
6.9 TEKNISK INFRASTRUKTUR 48
6.10 MASSEHANDTERING 49
6.11 NÆRING OG TENESTER 50

6.12 EIGEDOMSINNGREP 50
6.13 KLIMAENDRINGAR OG NATURHENDINGAR 50
6.14 FORUREINING 54
6.15 ROS FRAMTIDIG SITUASJON 54
6.16 ØKONOMISKE KONSEKVENSAR FOR KOMMUNEN 57
6.17 KONSEKVENSAR FOR NÆRINGSINTERESSER OG PRIVATRETTSLEGE FORHOLD 57
6.18 INTERESSEMOTSETNINGAR 57
7 INNKOMNE MERKNADER TIL OPPSTART 58
8 VEDLEGG 62

1 Bakgrunn

Lokalisering	Grindheimsvågen, Moster
Gjeldande planstatus	Området er ikkje regulert frå før, gjeldande kommuneplan syner området til fritidsbebyggelse, småbåtanlegg, bustad og hamn
Planområdets storleik	Ca. 17 daa
Tiltakshavarar	Aasen Chartering Eiendom AS
Plankonsulent	ABO Plan & Arkitektur Stord AS
Hovudføremål med ny plan	Fritidsbustadar, småbåtanlegg
Aktuelle problemstillingar	Strandsone
Krav om konsekvensutgreiing	Nei
Oppstartsmøte	22.03.2024
Varsel om oppstart	12.06.2024.-09.08.2024

1.1 Hensikt med planen

Hovudføremålet med planen er å legge til rette for vidare bygging av fritidsbustadar med tilhøyrande småbåtanlegg, tilkomst og parkering. Etter oppstartsmøtet vart planområdet utvida til og å ta med tilgrensande tilkomstveg, bustadareal og hamneområde i nord.

1.2 Involverte aktørar

1.2.1 Tiltakshavar er Aasen Chartering Eiendom AS i lag med fleire av grunneigarane innanfor området.

1.2.2 Eigartilhøve

Følgjande eigedomar ligg innanfor planområdet: 14/21, 34, 45, 49, 64, 76, 92, 225-230 og 280. Delar av eigedomane 14/4, 15-17, 27 og 212 ligg innanfor planavgrensinga. Planområdet er avgrensa med bakgrunn i tiltakshavarane sine eigedomar, samt tilkomstveg og areal mot nord fram til kommunal kai. Eigedomane innanfor planområdet er i privat eige. Bømlo kommune er eigar av den kommunale kaien, samt kommunal veg Grindheimsvegen.

1.3 Lokalisering og avgrensing av planområdet

Planområdet ligg i søre del av Grindheimsvågen, ved Trædsvika. Planområdet har ein storleik på om lag 17 daa. Etter avtale med Bømlo kommune er plangrensa noko utvida og justert etter oppstartsmøtet.

Figur 1 Lokalisering og avgrensing av planområdet.

1.4 Utbyggingsavtalar

Det er ikkje forventa at planframlegget vil medføre økonomiske konsekvensar for Bømlo kommune. Utbyggjar skal dekke alle kostnadar ved utbygginga. Kommunen skal ikkje overta nye anlegg i samband med utbygginga.

1.5 Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiing

Reguleringsplanen skal utarbeidast som detaljregulering jf. § 12-3 i plan- og bygningslova, og etter kommunen si vurdering er det ikkje krav om konsekvensutgreiing etter forskrift om konsekvensutgreiing. Dette med bakgrunn i at planframlegget i hovudsak er i samsvar med overordna planar. Sjøområdet er vist til bruk- og vern av sjø og vassdrag, men då området ligg i eit delvis etablert område, med etablert småbåthamn og eller etablerte kaiar langs sjølinja, er det vurdert at planen ikkje fell inn under konsekvensforskrifta. I tråd med pbl § 4-2 skal ein likevel gjere greie for føremål, hovudinnhald og verknadar av planframlegget.

2 Planprosessen

2.1 Planprosessen

Planinitiativ er dagsett 24.01.2024, og oppstartsmøte vart halde den 22.03.2024.

2.2 Medverknad og varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstartsmelding vart varsla i Bømlo-nytt den 12.06.2024, samt pr. brev/e-post til offentlege mynde, grunneigarar og tilgrensande naboar. Frist for merknadar var sett til 09.08.2024. Det kom inn 8 merknader, som er summerte opp og kommentert i kap. 7.

2.3 Ev. om saksgangen så langt – til dømes undervegsmøte

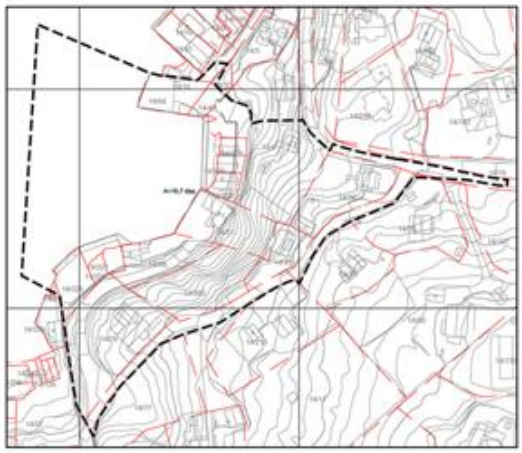
Det har ikkje vore undervegsmøte med kommunen.

MELDING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING

FOR FRITIDSBUSTADER - GRINDHEIMSVÅGEN, 14/21 m.fl.

ABO Plan & Arkitektur Stord AS gir med dette i samsvar med plan- og bygningslova § 12-8 melding om oppstart av arbeid med reguleringsplan for: **Detaljregulering for fritidsbustader - Grindheimsvågen, 14/21 m.fl., Bømlo kommune. Plan-ID: 4613 202401.**

Området er ikkje tidlegare regulert, men vist til fritids-bebyggelse, småbåtanlegg, havn og boligbebyggelse i kommuneplanen. Delar av vegtilkomst er regulert i plan 201509, Bustad- og fritidsområde Tressvik.
Mindre delar av denne planen vert oppheva, jf. pbl § 12-14.
Planområdet er om lag 17 daa.



Formålet med planarbeidet er å legge til rette for vidare bygging av fritidsbustader med tilhøyrande småbåtanlegg, tilkomst og parkering. Planområdet omfattar òg vegen ned til området, frå kryss mot Grindheimsvegen. Bømlo kommune ønskjer òg å få regulert den kommunale hamna i området. Planarbeidet er i tråd med kommuneplan for fritids- og bustadområde og det vart avklart i oppstartsmøtet at arbeidet ikkje utløyser krav om KU etter konsekvens-forskrifta.

Planarbeidet blir utført av ABO Plan & Arkitektur Stord AS på vegne av tiltakshavar Ole Martin Torkelsen m. fl.

Sjå ABO Plan & Arkitektur eller Bømlo kommune si nettside for meir informasjon om saka. Her finn de og planinitiativ og referat frå oppstartsmøte.

Innspel, opplysningar og merknader som bør leggast til grunn for planlegginga kan sendes til:
ABO Plan & Arkitektur Stord AS, Pb. 32, 5401 Stord
eller poststord@abo-ark.no/hageberg@abo-ark.no

Merknader skal sendast skriftleg innan: **09.08.2024**

ABO PLAN & ARKITEKTUR

Figur 2 Annonse i bladet Bømlo-nytt

3 Planstatus og rammeføresetnader

3.1 Overordna planar

3.1.1 Overordna rammer og retningslinjer

- Plan- og bygningslova
- Nasjonale forventingar til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- Statlege retningslinjer for samordna bustad- areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, kgl.res. 28.05.2021
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- Statlege planretningslinjer for klima og energiplanlegging i kommunane
- Folkehelseperspektivet
- Meld. St. 33 (2012 – 2013) Klimatilpasning i Norge
- Meld. St. 14 (2015 – 2016) Natur for livet – Norsk handlingsplan for naturmangfold
- Meld. St. 35 (2012–2013) Framtid med fotfeste - Kulturminnepolitikken
- Meld. St. 18 (2015–2016) Friluftsliv — Natur som kilde til helse og livskvalitet
- St.meld. nr. 29 (1996-1997) Regional planlegging og arealpolitikk
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, kgl. res. 20.06.2023
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, kr. pr.res. 4.9.09
- NVEs retningslinjer nr. 2/2011, Flaum og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.14.
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging.
- Handlingsplan Norge universelt utformet 2025

3.1.2 Fylkeskommunale planar og regionale føringar

- Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026
- Regional plan for folkehelse 2014 - 2026 - fleire gode leveår for alle
- Handlingsprogram for folkehelse 2022–2025
- Regional plan for kultur 2023 - 2035
- Regional transportplan 2022 – 2033 for Vestland (RTP)
- Regional plan for klima 2022-2035 (Vestland fylkeskommune)
- Klimaplan for Hordaland 2014-2030
- Regional vassforvaltningsplan 2022-2027 for Vestland vassregion
- Handlingsplan for trafikksikring for Hordaland
- Plaststrategi - ein plastfri natur og eit plastfritt hav i Vestland
- Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2016-2030
- Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger (2020)

3.1.3 Kommuneplanens arealdel ev. kommunedelplanar

- Kommuneplanen sin arealdel 2013-2025
- Kommuneplanen sin samfunnsdel for Bømlo kommune 2019-2049
- Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2016-2022
- Kommunedelplan for kulturminne 2021-2032
- Kommunedelplan for oppvekst 2019-2024
- Kommunedelplan for vatn og avlaup 2016-2045

3.1.4 Gjeldande planstatus i overordna plan

Planen vil for det meste vere i tråd med overordna plan. Området på land er i gjeldande kommuneplan for Bømlo kommune 2013 – 2025 vist med arealføremål fritidsbustad, bustad, hamn. Område i sjø er vist med arealføremål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

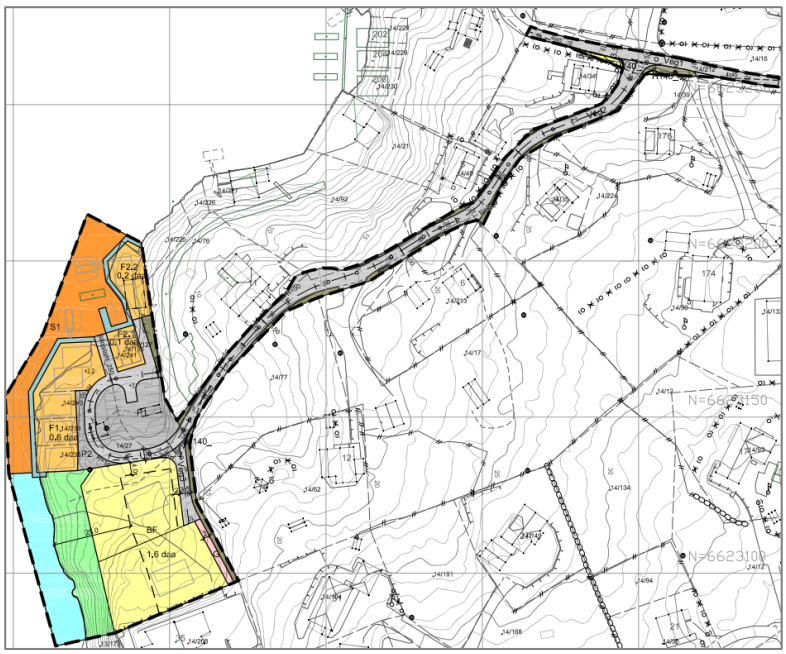
Figur 3 Utsnitt frå gjeldande kommuneplan for Bømlo, med innteikna plangrense

3.2 Gjeldande reguleringsplanar for området

Planområdet er ikkje tidlegare regulert, med unntak av tilkomstvegen.

3.3 Eventuelle planar som heilt eller delvis skal erstattast

Tilkomstvegen, Kenneth Sivertsens veg, er regulert i tilgrensande reguleringsplan 201509, Bustad- og fritidsområde Tressvik. Kommunen har stilt krav om at denne vegen skal takast inn i reguleringsplanen, og delar av plan 201509 vil dermed verta erstatta.



Figur 4 Plan 201509, Bustad og fritidsområde Tressvik

4 Dagens situasjon

4.1 Topografi og landskap

Planområdet ligg i Grindheimsvågen på Moster, sør-aust i Bømlo kommune. I følgje Naturbase (NiN) ligg lokaliteten inn under landskapstype «*Moderat bølgeeksponert småkupert kystslette med tettstad*». Landskapstypen er i Naturbase beskrive som:
«Typen omfattar område på kystsletta med tilhøyrande grunne marine områder som ikkje er direkte eksponert mot ope hav. Samanlikna med område på ytre kyst, har landområda større grad av «innlandseigenskap» i form av større nedbørsfelt, førekomst av vassdrag, auka arealbruksintensitet m.m. Områda tilhøyrer den meir kuperte delen av kystsletta med vekslande terreng over og under havnivå. Landskapet er tydeleg prega av menneskeleg arealbruk, med ein større tettstad, småby eller konsentrasjon av fritidsbusetnad med høg bygningstettleik.»

Figur 5 3D-kart som syner eksisterande terreng og utbygging i området. Kjelde Norkart

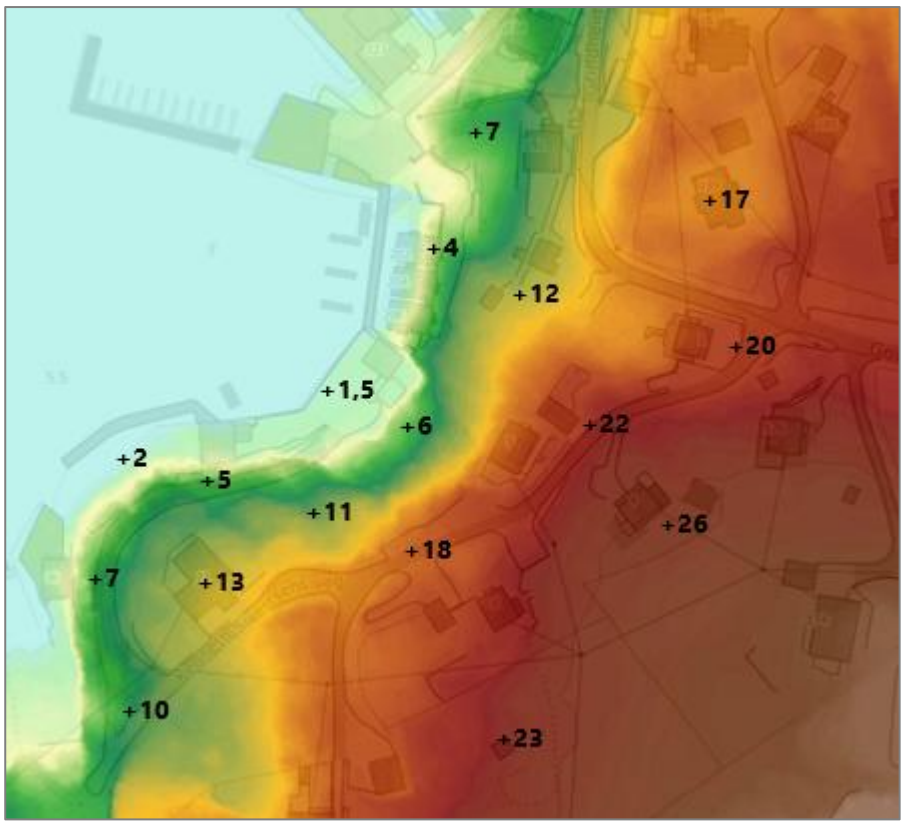
Figur 6 Bilete frå området

Landskapsverdi Hordaland har definert landskapet i området som våg- og smalsundlandskap som del av ytre fjordbygder på Vestlandet, der landskapsverdien er sett til 3, middels verdi.

Planområdet omfattar i all hovudsak eksisterande utbygde og tiltakspåverka område. Innanfor plangrensa er det i dag tre bustadhus, tre fritidsbustadar, eitt naust, samt nokre mindre uthus/garasjar. Det er i tillegg opparbeida kaiareal, vegar, flytebrygger og småbåthamn innanfor området.

Figur 7 Planområdet sett mot nord og sør (til høgre)

Terrenget i området er kupert med bratt helling ned mot sjø. Heile arealet mot sjø er planert og opparbeida med kaiareal. Delar av arealet er bygd med fritidsbustadar, ein eldre bygning som tidlegare har vore nytta til taremottak og sildesalteri, samt eit naust. På arealet over skråninga er det etablert bustadhus og tilkomstveg til desse. Tilkomstvegen ligg på kote +21 til ned mot kote + 10 i sør.



Figur 8 Utsnitt frå høydedata.no med påførte kotehøgder

Området omfattar ingen våtmark eller vassdrag. Det er noko vegetasjon i skråninga mellom kaiarealet og vegen i bakkant på delar av området.

4.1.1 Soltilhøve og lokalklima

Planområdet ligg nord-vestvendt til mot sjø. Området stig i bakkant i aust, opp mot Grindheimssteinshaugen som ligg på om lag kote + 65. Området har gode soltilhøve på dag- og kveldstid. Tidleg på dagen kan det vera noko undersolt på delar av området som ligg nærast sjøen. Klimaet i området er relativt mildt. Mykje av nedbøren kjem i haustmånadane, og haust og vintermånadane har kraftigast vind.

4.1.2 Estetisk og kulturell verdi

Ein kjenner ikkje til historiske hendingar i området. Det er heller ingen registrerte kulturmiljø eller kulturminneverdiar innanfor eller i nærleiken av området. Det er ein SEFRAK-registrert bygning innanfor planområdet. Dette er eit bustadhus som ligg heilt nord-aust i planområdet.

Eldre flyfoto frå området syner at tilbake i 1969 var området i bruk til fiskerelatert aktivitet, og delar av kaiareala i midtre delar av planområdet var opparbeida. Ein kan og sjå fabrikkbygget innanfor planområdet, som vart nytta til mottak av tare og sildesalteri. I tidsrommet 2012 – 2014 vart fritidsbustadane i nord, samt planert kai/bryggeareal i sør opparbeida.

Figur 9 Flyfoto frå 1969, kjelde: norgeibilder.no

Figur 10 Bilete frå området, fabrikkbygget ligg midt i biletet.

Figur 11 Flyfoto frå området, 1987, Kjelde: norgeibilder.no

Figur 12 Flyfoto frå området, 2009, Kjelde: norgeibilder.no

Figur 13 Flyfoto frå området, 2016, Kjelde: norgeibilder.no

Store delar av området er med andre ord bygnings- og tiltakspåverka, og ein ønskjer med planen å få til ei heilskapleg løysing og oppgradering og ferdigstilling av resterande delar av området.

I Regionale kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger (2020) er Grindheimsvågen del av eit større regionalt viktig område for landskap, natur, friluftsliv og kulturminne, Børøyfjorden – Kanalane. Området er merka grønstruktur: Landskapsområde.

Figur 14 Utsnitt som syner planområdet som del av eit større landskapsområde i Kystsoneplanen

4.2 Strandsone og vassdrag

Overordna planar og retningslinjer

Pbl. § 1-8 omfattar føresegner om forbod mot bygging og tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der fastsett byggegrense ikkje føreligg. I slike område skal det takast særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021), har som føremål å tydeleggjere nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jf. pbl. § 1-8. Det skal gjennomførast ei sterkare geografisk differensiering, der vernet vert strengare i sentrale område der presset på areala er stort. Bømlo kommune er klassifisert i SPR som kommune med mindre press på areala, sone 3. Vurdering av nye tiltak skal uansett alltid vegast opp mot desse ålmenne omsyna. Det er fleire retningslinjer som skal leggast til grunn i 100-metersbeltet. Gjeldande føresegner til kommuneplanen § 3.5.3 opnar for arbeid og tiltak i eksisterande byggjeområde for bustad-/fritidsbygg, samt frådeling til slike formål, inntil 25 meter frå sjø (strandlinja). I nye byggjeområde sett av til bustad- og fritidsføremål, samt frådeling til slike formål, er ikkje lov nærare enn 50 meter frå sjø.

Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger har følgjande hovudmål:

> Kystsona i Sunnhordland og ytre Hardanger skal nyttast i balanse mellom bruk og vern av areal- og naturressursar og medverka til ei berekraftig samfunns- og næringsutvikling til beste for innbyggjarane og miljøet.
>
> Det skal leggjast til rette for at marine og maritime næringar i området kan utvikla seg vidare til å vere lønsame og konkurransedyktige i eit langsiktig perspektiv innanfor rammene av ei berekraftig utvikling.
>
> Det skal leggjast vekt på kunnskapsbasert planlegging og forvaltning i kystsona.

Vidare er det i den regionale kystsoneplanen eit eige hovudkapittel som omhandlar strandsona, med følgjande delmål:

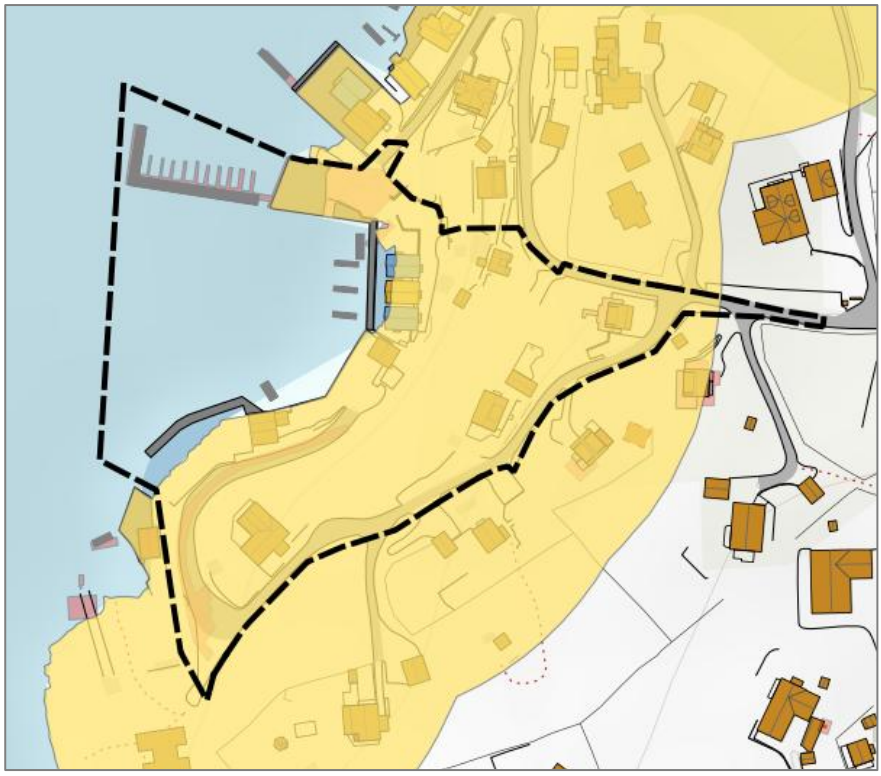
> Strandsona skal ivaretakast i eit langsiktig perspektiv som ressurs for lokalmiljøet med fokus på natur- og landskapsopplevingar, biologisk mangfald, friluftsliv og kulturminne. Det er eit mål å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig utbygging.

Den regionale kystsoneplanen har også eigne retningslinjer for strandsona.

I arbeidet har ein også nytta den nye strandsonerettleiaren for Vestland fylke, som er utarbeidd i eit samarbeid mellom Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland. Kommunane i Vestland har til denne planen hatt høve til å medverke gjennom prosessen med strandsonerettleiaren.

Fysiske inngrep og potensielt tilgjengeleg strandsone

Strandsona er området innan 100 meter frå kystlina målt i horisontalplanet. Bømlo kommune har ei samla strandlinje på om lag 1 277 km. Det aller meste av planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet, og såleis innanfor strandsona.



Figur 15 Utsnitt som syner 100-metersbeltet og planavgrensinga

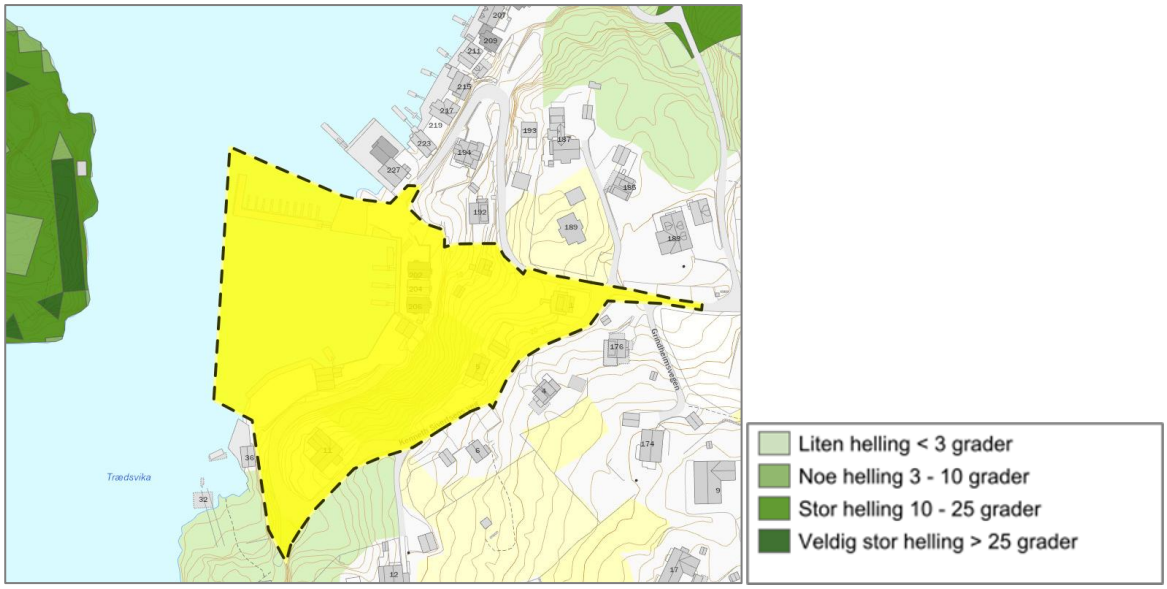
I følgje Statistisk sentralbyrå (SSB) er det registrert 5783 bygningar innanfor 100- metersbeltet i Bømlo kommune (alle typar bygningstypar) i 2023. Statistikken i tabell 3 frå SSB viser at talet aukar år for år.

Tabell 3: Oversikt over tal på bygningar i strandsona i Bømlo kommune (kjelde: SSB, 2024).

	Bygninger i strandsona										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
4613 Bømlo											
Alle bygningstyper	4 902	5 005	5 138	5 236	5 297	5 408	5 487	5 548	5 648	5 726	5 783

SSB lagar også oversikt på status for strandsoneareal på fastlandet inkl. øyar med fastlandssamband. For Bømlo kommune viser denne at om lag 75,3 % (tal frå SSB pr. 01. jan. 2024) av strandsona i kommunen er klassifisert som potensielt tilgjengeleg strandsoneareal, dvs. areal som ikkje er beslaglagd av privatiserande bygg og anlegg, dyrka mark eller vegareal. Potensielt tilgjengeleg strandsone er illustrert i figur under. SSB har i sin statistikk og oversikt definert bygningsnært areal som bygd areal eller areal som ligg 50 meter frå yttervegg til alle typar bygg unnateke naust, båthus og sjøboder. Vidare viser statistikken at 18,1 % er bygningsnært areal, 5,2 % består av dyrka mark og om lag 1,5 % er vegareal. Av det arealet som er klassifisert som potensielt tilgjengeleg, ligg 60,1 % innanfor areal som ikkje har veldig stor helling (<25 grader) medan 15,3 % ligg i område med veldig stor helling (>25 grader). Topografi og arealbruk kan stenge for ålmenn ferdsle. Område med hellingsgrad brattare enn 25 grader er definert som utilgjengeleg.

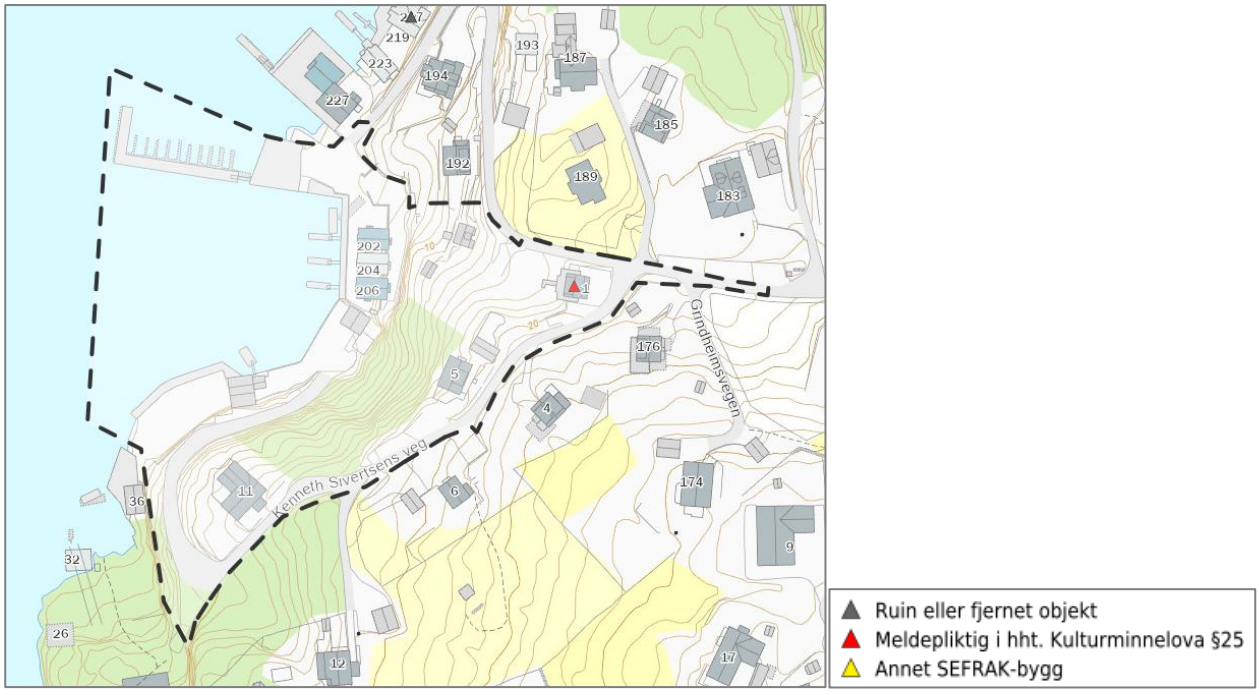
Kartutsnittet nedanfor syner område som er potensielt tilgjengeleg i strandsona i nærområda til planområdet ihht SSB sin metode. Områda er synt i grønt. Berekninga er i hovudsak basert på urørt natur og terreng, der det ikkje er tekniske inngrep, som dyrka mark, bygningar og vegar. Av dette kartet kan ein sjå at det ikkje er definert potensielt tilgjengeleg strandsone innanfor planområdet grunna eksisterande bustadhus og fritids-bustadar innanfor og utanfor planavgrensinga.



Figur 16 Potensielt tilgjengeleg strandsone og hellingsgrad etter SSB sin metode. Kjelde: Fylkesatlas

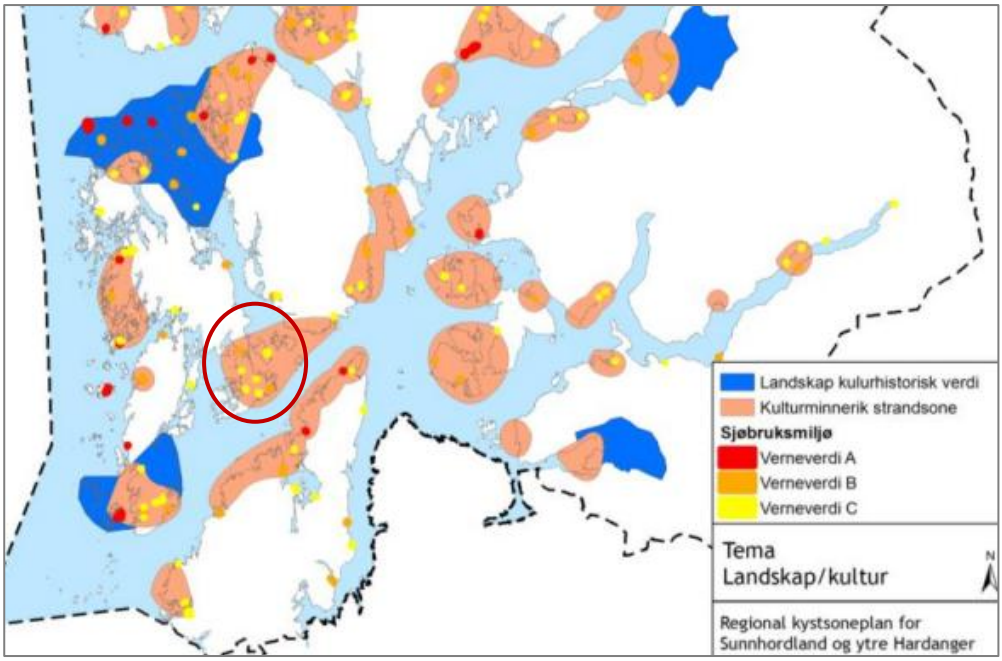
4.3 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registrerte kulturminne og kulturmiljø innanfor planområdet, eller i nærleiken til planområdet. Det er heller ikkje registrert automatisk freda kulturminne i sjø. Det er eit SEFRAK-registrert bygg innanfor planområdet, dette er eit bustadbygg heilt aust i området. I tillegg er det nokre SEFRAK-registrerte naust både nord og sør for planområdet. I kulturminneplanen for Bømlo, ligg naust/saltebu på eigedom 14/92 inne som listeført kulturminne, klasse B. Bygget er i planen datert 1870. Dette har ingen formell vernestatus.



Figur 17 Oversikt som syner SEFRAK-registrert bygning innanfor planavgrensinga

I Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger (2020) ligg planområdet innanfor eit større, regionalt viktig område merka som kulturminnerik strandsone, med verneverdi B.



Figur 18 Kart frå Regional kystsoneplan som viser regionalt viktige områder for kultur og landskap

Kystsoneplanen beskriv mellom anna kulturminnerik strandsone som følgjer:

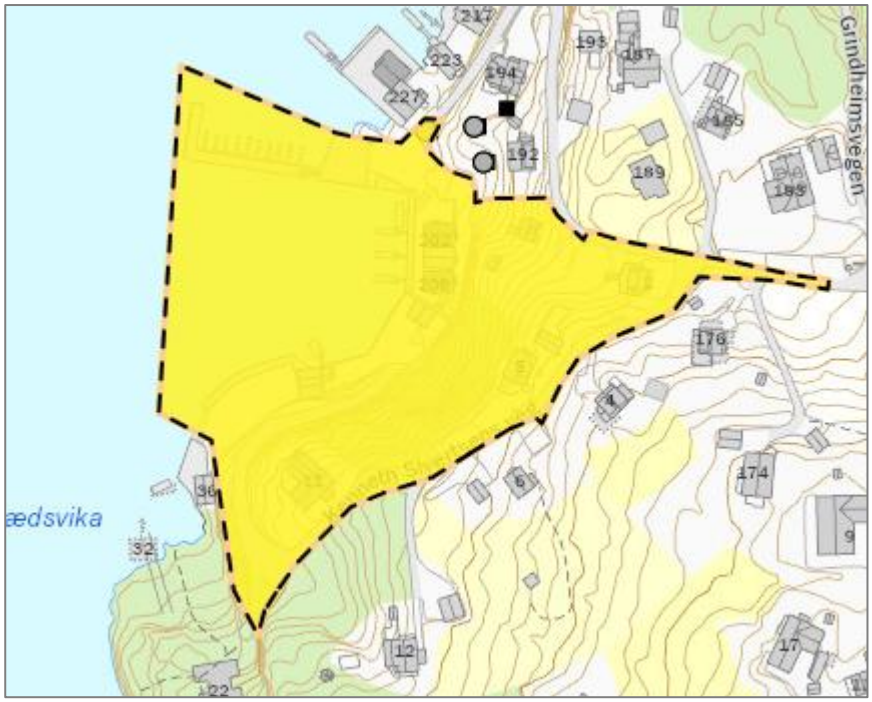
«Sjøbruksmiljø og Kulturminnerik strandsone er kartlagt som del av Interkommunal strandsoneplan for Sunnhordland. Sentralt for kartleggingsarbeidet har vore å synleggjere den historiske bruken av strandsona, samt vise det kulturhistoriske særpreget i regionen. Kartlegginga identifiserer dei kulturminna og kulturmiljøa i Sunnhordland som set eit særpreg på strandsona i regionen, og som Sunnhordlandskommunane har eit særskilt forvaltningsansvar for.»

Den regionale kystsoneplanen seier vidare at innanfor slike arealsonar skal nye tiltak tilpassast til- og ivareta verdiane. Her under er det viktig at planarbeidet innordnar seg dei fysiske omgjevnadane i størst mogleg grad og legg vekt på god arealdisponering med omsyn til plassering og utforming av bygg og infrastruktur.

4.4 Naturmangfald

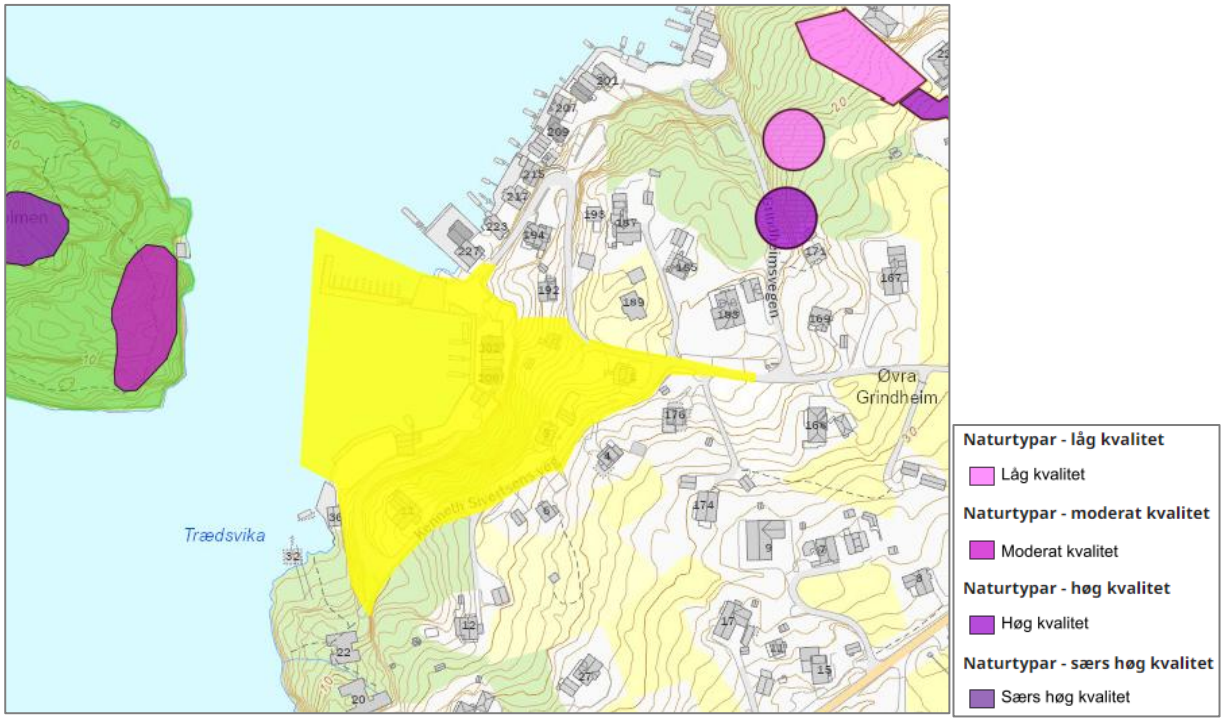
Det er eit nasjonalt mål at tap av biologisk mangfald skal stoppast. Arbeid med reguleringsplanar kan ha stor verknad på lokalt og regionalt biologisk mangfald. I samband med reguleringsplanarbeid skal det difor gjerast greie for om planane kan medføre vesentlege verknadar for viktige økosystemfunksjonar, naturtypar og enkeltartar. Ved vurdering av om et tiltak skal tillatast eller ei, er prinsippa jf. naturmangfaldlova §§ 8-12 lagt til grunn som retningslinjer ved skjønnsutøvinga, jf. § 7.

Ved plangrensa i nord er det gjort registrering av Lodneføllblom, som er sterkt trua, og Steinstorkenebb som er registrert som nært trua i Norsk rødliste 2021.



Figur 19 Utsnitt frå Fylkesatlas som syner raudlisteartar og framande artar

Rett nord for planområdet er det gjort observasjon av Ask og Lodneføllblom – desse er registrert som sterk trua i norsk rødliste 2021. Det er og gjort registrering av Parkslirekne og Platanlønn, som er registrert med Svært høg risiko på Fremmedartlista 2023.



Figur 20 Utsnitt som syner naturtypar i nærområdet

Innanfor planområdet er det ikkje registrert utvalde naturtypar eller artar av stor forvaltningsinteresse. I nærleiken til planområdet er det registrert ulike naturtypar. Om lag 100 m nord-aust for området er det registrert naturtype Hule eiker av høg kvalitet og av låg kvalitet. I tillegg er det registrert slåttemark med låg kvalitet. Vest for planområdet, på Skardholmen, er det registrert naturtype Kalkskog – frisk kalkfuruskog med

viktig verdi. Innanfor Kalkskogen er det registrert eit område med frisk lågurtfuruskog av moderat kvalitet, det er funne førekomst av trollnype (VU), fagerrogn (NT) og hjertegras (NT) innanfor området. Lengre vest på holmen er det registrert frisk lågurtfuruskog av høg kvalitet. Tilstanden er vurdert til god basert på skogens alder. Området vart kartlagd i 2020.

I sjøområdet i Grindheimsvågen er det gjort observasjonar av fiskemåke, gråmåke og ærfugl, desse er registrert som VU (sårbare) på Norsk rødliste 2021. I tillegg er det gjort observasjonar av rødstrupe og gråhegre som er registrert som NT (nært trua). Det er òg gjort observasjon av egretthegre, denne er ikkje vurdert for rødlista for artar eller for fremmedartlista.

4.5 Naturressursar

Kartdata frå NIBIO viser at planområdet for det meste består av bebygd areal, noko skogsareal, men denne er av typen uproduktiv lauvskog med grunnlendt grunnforhold. Planområdet omfattar vidare ingen land-bruksareal, vassdrag eller andre spesielt verdifulle naturressursar.

Det er ikkje registrert gyteområde eller fiskeplassar for aktive eller passive reiskap i nærområdet til planen. Om lag 350 m vest for området er det registrert fiskeplassar for aktive og passive reiskap.

4.6 Friluftsliv og folkehelse, barn og unge sine interesser

I offentleg tilgjengelege databasar er det ikkje registrert interesser knytt til friluftsliv i det aktuelle området. Ein kjenner ikkje til at planområdet vert spesielt nytta av lokalbefolkninga eller born og unge i området. Området er forholdsvis lite, og det er ikkje tidlegare tilrettelagde målpunkt for turar eller andre opplevingar. Det er mogleg i dag å gå vegen ned til sjøen for å nytte kaiarealet til fiskeplass. Planområdet omfattar frå før eit naust og eit bygg som tidlegare har vore nytta til taremottak og silde Det ligg og tre einebustadar innanfor planområdet, desse ligg opp mot Kenneth Sivertsens veg. Ned mot sjøen, mot nord er det etablert tre fritidsbustadar. Arealet innanfor planområdet er på bakgrunn av nærliggjande bustadar og fritidsbustadar ikkje registrert som tilgjengeleg strandsone.

Det er registrert eit kartlagt friluftslivsområde sør for planområdet. Dette er Totlandsskogen av områdetype «Marka». Dette er registrert som svært viktig friluftsområde med fleire løyper/kyststiar langs fjord og svaberg. Området ligg i idylliske omgjevnader langs Bømlafjorden. Nord for området, i Grindheimsmarka, er det registrert tur- og friluftsruter i form av merka kyststiar.

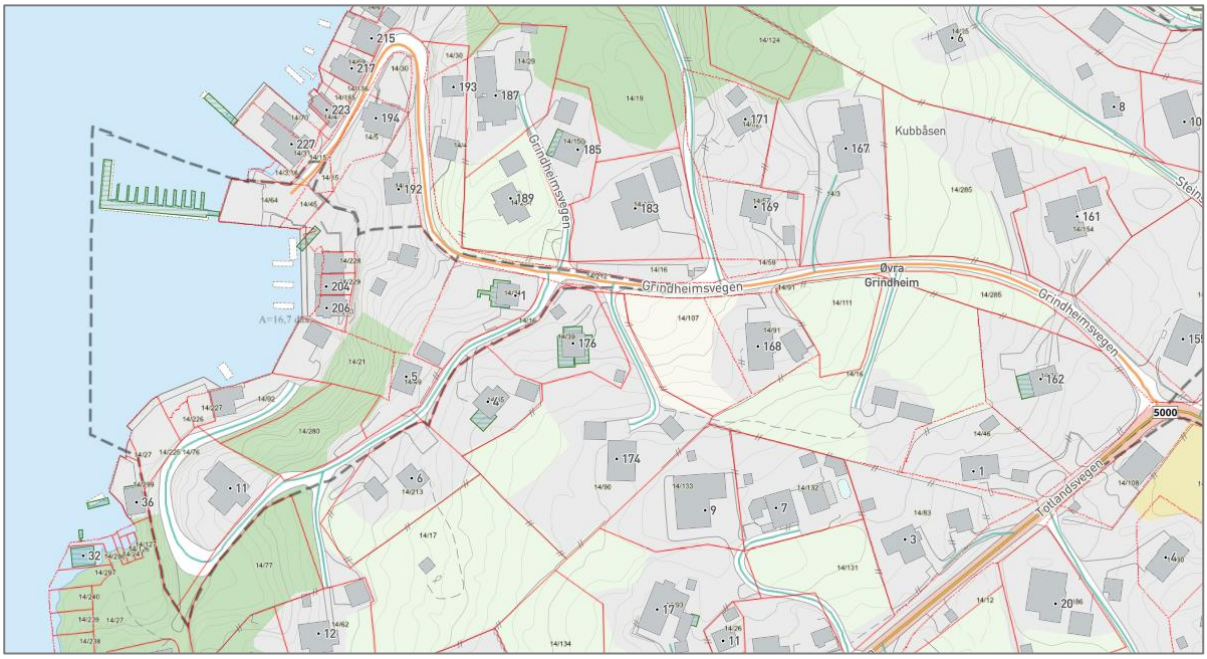
Det er ikkje registrert areal som vert nytta til leik innanfor området.

Nord i området ligg ein kommunal kai, der det er etablert eit privat småbåtanlegg. Dette vert nytta til fritidsbåtar og dei som har båtar liggjande her, nyttar området som utgangspunkt for fritids- og fisketurar med båt. Sjøområdet utanfor er eit eldorado av holmar og skjer, der det er mange flotte plassar å gå i land og drive med ulike typar friluftsaktivitetar.

Figur 21 Utsnitt som syner friluftsområde i sør og turstiar i Grindheimsmarka

4.7 Trafikkforhold

Planområdet har tilkomst frå Fv. 5000, Grindheimsvegen/Totlandsvegen, vidare inn på kommunal veg Grindheimsvegen, og privat veg Kenneth Sivertsens veg.

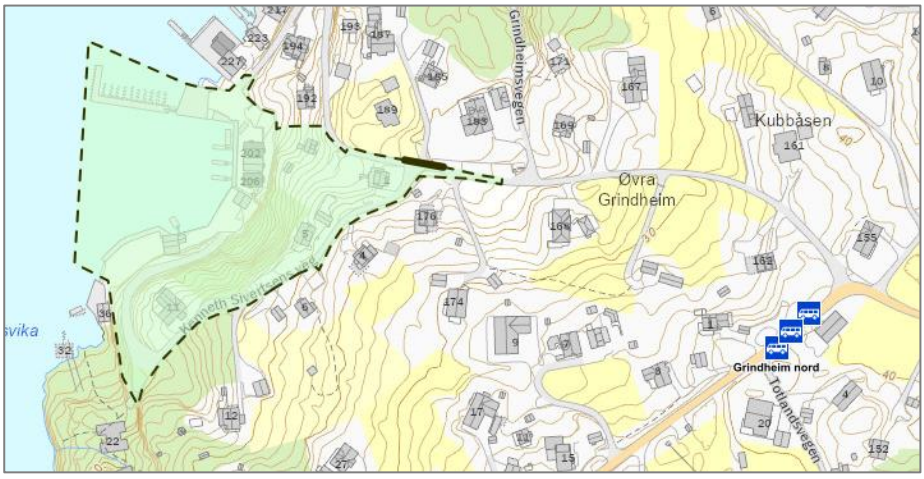


Figur 22 Utsnitt som syner tilkomstveg til planområdet

Kommunal veg Grindheimsvegen gir tilkomst til Kenneth Sivertsens veg, og til nordre del av planområdet ved kommunal kai. Kenneth Sivertsens veg er innlemma i planområdet.

Både Kenneth Sivertsens veg og Grindheimsvegen har ei fartsgrense på 50 km/t. Kommunal veg Grindheimsvegen har ein oppgitt ÅDT på 60 kjt/døgn (2019). Fylkesvegen har ein oppgitt ÅDT på 1200 kjt/døgn (2023). Det er ingen kjente trafikkulykker innanfor eller rett ved planområdet. Det er ikkje oppgitt ÅDT for Kenneth Sivertsens veg. Det er 8 einebustadar som er tilknytt denne vegen, det er i tillegg regulert for 7 fritidsbustadar inst i vegen. Det er ikkje fortau langs vegane i området.

Det er busshaldeplass ved krysset med fylkesvegen, om lag 250 meter aust for planområdet. Det går fleire avgangar dagleg forbi området. I helga er det færre avgangar frå området.



Figur 23 Utsnitt som syner busshaldeplass

Eksisterande bustadhus innanfor planområdet har parkering på eiga tomt. Det er ikkje opparbeida felles parkering innanfor området.

Trafikkmengda i området er forholdsvis låg, og ut i frå dette kan ein ikkje sjå at det skal vera noko problem i høve støy frå trafikk som bør takast omsyn til. I sjøområdet vil det vera sporadisk trafikk av fritidsbåtar forbi området.

4.8 Teknisk infrastruktur

4.8.1 Vatn og avløp

Det er kommunalt vatn i området i dag. Det er ikkje offentleg avløp i området. Det er planar om å føra offentleg avløp fram til Grindheimsvågen, og området vil då få pålegg om å kopla seg til det kommunale anlegget.

4.8.2 Overvatn

All overvasshandteringa i området er naturleg, og går til terreng med avrenning til sjø.

4.8.3 Straum

Innanfor området er eksisterande bygningar knyta til Bømlo kraftnett sitt anlegg i området. Det er og lagt til rette for påkopling til einingane innanfor FB1. Det kan vera nok kapasitet til ny utbygging i området, men dette må sjekkast spesifikt ved utbygging. Det vil koma krav om eit anleggsbidrag, i tillegg må ein ta høgde for å auke trafokapasiteten.

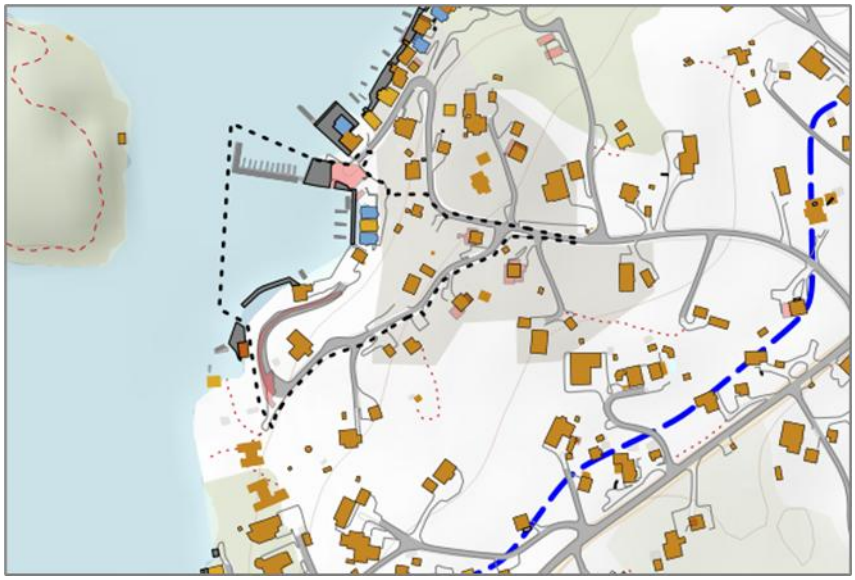
4.9 Grunnforhold

4.9.1 Ras og skred

NVE atlas syner ingen aktsemdsområde for jord- og flaumskred, steinsprang eller snøskred innanfor området. Delar av området har bratt helling.

4.9.2 Stabilitetsforhold

Berggrunnen i området består i hovudsak av vulkansk bergart, grønstein, lava og laminert tuff, basisk til intermediær, vesentleg blokklava. Området består i hovudsak av fjelloverflate utan lausmassedekke – bart fjell. Planområdet omfattar ingen registrerte fareområde for ras-/skred, men ligg under marin grense, og det skal følgjande vurderast om det er trong for grunnundersøkingar jf. kap. 3 i NVE sin rettleiar «Sikkerhet mot kvikkleireskred» Det er fjell i dagen i og rundt planområdet. Kartdata frå NGU syner elles usikker aktsemd for radon.



Figur 24 Utsnitt som syner heile planområdet under marin grense (blå linje)

Det er grunt til fjell innanfor området, og bart fjell er synleg i alle delar av planområdet. Ein ser og at området er tufta på berg ved alle sprengflater i området. Ein kan difor ikkje sjå at det skal vera fare for kvikkleireskred i området. Dette gjeld og for nærliggjande område i bakkant av planområdet.

4.10 Næring og tenester

Planområdet ligg om lag 1,8 km frå Moster sentrum – i luftlinje. Langs Grindheimsvegen er det om lag 3 km til daglegvarebutikken på Moster. I sentrumsområdet på Moster finn ein daglegvarebutikk, legesenter og ulike tenestetilbod. Barneskule og barnehage ligg ved Espelandssjøen, nord for Moster. Det er om lag 1,7 km i luftlinje til skuleområdet frå planområdet. Langs veg er det om lag 2,9 km til skuleområdet, dei første 850 meter er utan tilbod til mjuke trafikantar. Den næraste barnehagen ligg om lag 1,4 km frå planområdet, ved Åsen på Grindheim.
Det skal vera god kapasitet på skule- og barnehagetilbodet i Moster.

4.11 Eigedomstilhøve

Innanfor planområdet ligg eigedomane: gnr./bnr. 14/16, 21, 34, 45, 49, 64, 76, 92, 225-2-230, 280 og delar av eigedomane gnr./bnr. 14/4, 15, 16 og 212.
Det er berre delar av eigedomane som høyrer til tiltakshavarane i området. Resterande eigedomar har kommunen pålagt tiltakshavarane å ta med i reguleringsplanen. Dette kan komplisere tilhøva i området for

tiltakshavar. Dette gjeld spesielt i området mellom eigedom 14/21 og vidare mot den kommunale kaien der kommunen ønsker å sikre ålmenta tilkomst langs sjøen over eigedomane 14/228 – 230.

4.12 Risiko- og sårbarheit (eksisterande situasjon)

I plan- og bygningslova § 4-3 vert det stilt krav om gjennomføring av risiko- og sårbarheitsanalyse for reguleringsplanar for å sikre at samfunnstryggleiken blir ivaretatt og følgt opp. For å kunna redusera omfang av skader og uønska hendingar, skal risiko og sårbarheit kartleggast i høve menneskeskapte og naturskapte hendingar. Gjennomgang av moglege uønska hendingar, er gjort med utgangspunkt i framlagt planforslag. Risiko er knytt til uønska hendingar og deira usikkerheit til om hendinga inntreff (sannsyn/frekvens) og omfang (konsekvens).

Analysen tar for seg problemstillingar som i reguleringsfasen er vurdert til å kunne krevja avbøtande tiltak. Analysen er forsøkt tilpassa det planleggingsnivå som eit reguleringsforslag representerer. Eit mål med risikoanalysen er at punkt som blir nemnt, skal vidareførast i detaljprosjektering av bygg og anlegg og peike på problemstillingar som må følgjast opp i det vidare arbeidet. Formålet med risikoanalysen er å innarbeide risikoreduserande og skadeavgrensande tiltak i reguleringsplanen. Det kan komme opp problemstillingar som ikkje vert fanga opp i denne analysen. Vår tilråding er at det undervegs vert gjennomført fortløpande risikovurderingar i gjennomføring av prosjektet.

4.12.1 Metode

ROS-analysen tar utgangspunkt i rettleiaren Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, utarbeida av Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap, 2017, og følger krav frå TEK17. ROS-analysen følger også til dels akseptkriteria til Bømlo kommune.

Risiko= Sannsyn x Konsekvens => Kombinasjon av sannsyn og verknad av ei hending

Ei risiko- og sårbarheitsanalyse er ei vurdering av:

- Moglege uønskte hendingar som kan inntreffe i framtida
- Sannsynet for at den uønskt hendinga vil inntreffe
- Sårbarheit ved systema kan påverke sannsyn og konsekvens
- Kva konsekvensar hendinga vil få
- Usikkerheita ved vurderingane

Samfunnsverdiar og konsekvenstypar er utgangspunktet for konsekvensvurderingane i ROS-analysen. I analysen har ein vurdert liv og helse, tryggleik/stabilitet, samt eigedom/materielle verdiar. Tryggleik omfattar befolkningas tryggleik og samfunnets evne til å fungere teknisk, økonomisk og institusjonelt, og vert knytt til konsekvenstypen «Stabilitet». ROS-analysen følger TEK17 (kap. 7) sikkerheitsklassar for naturpåkjenningar på bakgrunn av fare for liv og helse og/eller større materielle verdiar. Basert på sikkerheitsklassen som utbyggingsføremålet høyrer til er det angitt ein nominell årleg sannsyn.

I ROS-analysen vert sannsyn brukt som et mål for kor truleg det er at ei bestemt uønskt hending vil inntreffe innanfor området som det er utført ROS-analyse for, basert på vårt kunnskapsgrunnlag. ROS-analysen er dels utført etter Sveio kommune sine akseptkriterier, men tilpassa dagens forskrifter, rettleiarar og omfang/tiltaka planen legg til rette for. Det er valt å ikkje sette sannsyn eller konsekvens for dei tema ein vurderer til å ikkje vera relevant, som t.d. flaumfare eller skredfare.

Tabell 1. Sannsyn for kor ofte ei hending kan forventast å inntreffe (frekvens).

	Sannsyn	**Frekvens**	**TEK 17**
1	**Mykje sannsynleg**	Meir enn ei hending kvart 20. år	S1/F1

2	**Sannsynleg**	Mindre enn ei hending kvart 20. år, men meir enn ei hending kvart 200.år	S1/F1
3	**Noko sannsynleg**	Mindre enn ei hending kvart 200. år, men meir enn ei hending kvart 1000.år	S1/F2
4	**Lite sannsynleg**	Mindre enn ei hending kvart 1000. år, men meir enn ei hending kvart 5000.år	S2/F2
5	**Usannsynleg**	Mindre enn ei hending kvart 5000. år	S3

Tabell 2. Konsekvens; Omfanget av skadar som samfunnet blir påført av ei hending.

	Konsekvens	Liv og helse
1	Ufarleg/ubetydeleg	Ingen personskadar. Få og små personskadar som treng medisinsk handsaming.
2	Ein viss fare	Få og små personskadar. Fråvær som krev kortare sjukemelding/-fråvær.
3	Alvorleg/farleg	Få, men alvorlege personskadar. Mange mindre personskadar (fleire enn 10)
4	Kritisk	Inntil 10 alvorleg skadde personar eller inntil 5 dødsfall
5	Katastrofal	Fleire enn 10 alvorleg skadde personar eller fleire enn 5 dødsfall
	Konsekvens	Stabilitet
1	Ufarleg/ubetydeleg	Produksjonsstans under 1 veke
2	Ein viss fare	Produksjonsstans under 3 veke
3	Alvorleg/farleg	Produksjonsstans over 3 veke
4	Kritisk	Produksjonsstans i over 2 månader
5	Katastrofal	Produksjonsstans over 1 år
	Konsekvens	Materielle verdiar
1	Ufarleg/ubetydeleg	Ingen eller ubetydeleg økonomisk kostnad, inntil 500.000 kr
2	Ein viss fare	Kortvarig skade eller tap av samfunnsverdiar, inntil 5 mill. kr
3	Alvorleg/farleg	Skade eller tap av verdiar av noko varigheit, inntil 10 mill. kr
4	Kritisk	Skade eller tap av verdi av lengre varigheit, inntil 25 mill. kr
5	Katastrofal	Varig skade eller tap av samfunnsverdi, over 25 mill. kr

Tabell 3. Risikomatrise. Kombinasjon av sannsyn og konsekvens.

		HELSE OG LIV					**STABILITET OG YTRE MILJØ**					**MATERIELLE VERDIAR**				
Sannsyn	**1**	1.1	1.2.	1.3	1.4	1.5	1.1	1.2.	1.3	1.4	1.5	1.1	1.2.	1.3	1.4	1.5
	2	2.1	2.2.	2.3	2.4	2.5	2.1	2.2.	2.3	2.4	2.5	2.1	2.2.	2.3	2.4	2.5
	3	3.1	3.2	3.3	3.4	4.5	3.1	3.2	3.3	3.4	4.5	3.1	3.2	3.3	3.4	4.5
	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5
		1	**2**	**3**	**4**	**5**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Konsekvens																

Type hending	Kategori	Uønskte hendingar	Nr	Vurdering	Liv og helse	Stabilitet	Ytre miljø	Materielle verdiar
Naturhendingar	Ekstremvær	Sterk vind	1	Sterk vind fører sjeldan til skade på menneske, men kan føre til skog og bygningsskade. Skadar som oppstår er gjerne som følgjer av lausrivne bygningselement og rotvelta skog. Ein kjenner ikkje til spesielle hendingar knytt til vind i området frå før. Sterk vind kan førekoma, men vert ikkje rekna til å utgjer nemneverdig risiko.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Store nedbørsmengder	2	Klimaendringane er generelt venta å føre til auka nedbørsmengd, samt hyppigare og meir intense nedbørsperiodar som er venta å kunne gje auka materielle skadar. Ein kan utover dette ikkje sjå at den gjennomsnittlege årsnedbøren i området gjev grunnlag for særskilt omsyn. Planområdet har i dag noko utbygging og planerte flater og nokre delar naturleg vegetasjon med drenerande flater og helling mot sjø. Det er kort veg til sjø og lite sannsyn for flaum og lite risiko knytt til nedbør i dag.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Springflo/ stormflo	3	Planområdet er i dag delvis bygd ut, og det aller meste av arealet mot sjø er planert og utbygd med kaiareal. Delar av dagens kaiarealet ligg på kote + 1,5.	2.1	2.1	2.1	2.2
	Flaumfare	Flom i elv/bekk	4	Planområdet omfattar ingen elvar/bekkar.				
		Flom i vassdrag/ innsjø	5	Planområdet omfattar ingen vassdrag/innsjøar.				
		Urban flaum/over-vass-handtering	6	Ved store eller intense nedbørsmengder vil overvatn i urbane strøk med mange store, tette flater og lite drenering kunne utgjere stor risiko for flaumskadar. Planområdet det her er snakk har noko utbygging og planerte flater frå før. Det er kort veg med avrenning til sjø.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Springflo/ Stormflo	7	Viser til vurdering under pkt. 3 over.				
	Skredfare	Steinsprang	8	Viser til pkt. 9				
		Lausmasse-skred	9	Jf. NVE Atlas omfattar planområdet ingen potensiell fare for stein -eller jordskred. Ein kjenner heller ikkje til hendingar knytt til nokon form for ras-/skredfare i området. Sannsyn og konsekvens for stein- og jordskred vert følgjande vurdert som låg.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Is og snøskred	10	Jf. NVE Atlas omfattar planområdet ingen potensiell fare for snøskred. Mildt kystklima gjennom året gjer at området normalt har lite snø og snø som ligg over korte periodar. Sannsyn og konsekvens for snøskred vert følgjande vurdert som låg.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Kvikkleire-skred	11	Planområdet ligg under marin grense, og følgjande kan det også finnast marin leire her. Berggrunnen i området består i hovudsak av vulkansk bergart, lava	3.1	3.1	3.1	3.1

				og laminert tuff. Planområdet består av mykje fjell i dagen og tynt lausmassedekke. Ein kjenner ikkje til tidlegare hendingar i området som er knytt til kvikkleireskred.				
		Historiske hendingar	12	Ein kjenner ikkje til historiske hendingar i området.				
Andre uønskt hendingar	Byggegrunn	Setningar og utglidingar	13	Ein er ikkje kjend med tiltak eller grunnforhold som har betydning for planområdet.				
		Forureina grunn	14	Det er ingen registreringar av forureina grunn i området.				
		Radon	15	Kartdata frå NGU syner usikker aktsemd for radon.	3.1	3.1	3.1	3.1
	Forureining	Drikkevasskjelde (brønnar etc.)	16	Planområdet omfattar ingen drikkevasskjelder.				
		Badevatn, fiskevatn, vassdrag o.l.	17	Planområdet omfattar ingen bade- eller fiskevatn.				
		Nedbørsfelt	18	Det er ikkje avrenning til drikkevasskjelde frå område. Avrenninga går til sjø.				
		Luft - Støv, partiklar/røyk	19	Det er ikkje registrert forureining av luft i området, med låg trafikkmengd i området er det ikkje registrert forureining frå eksisterande trafikk.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Støy	20	Ein kjenner ikkje til registrerte støykjelder i området				
	Transport	Ulykker på veg	21	Det er ingen registrerte trafikkulykker i området. Det er ikkje tilbod til mjuke trafikantar.	2.2	2.1	2.1	2.1
		Ulykker på bane, luft og sjø	22	Det er ikkje bane eller flyplass i nærleiken. Sjøområdet er trafikkert av fritidsbåtar. Det er ikkje farlei i området.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Utslepp av farleg stoff	23	Ein kjenner ikkje til at det føregår transport i området som kan føre til utslepp av farleg stoff.				
		Støy	24	Området har lite støy i dag, og ein kjenner ikkje til at støy er eit problem.				
	Nærings-verksemd	Utslepp av farleg stoff	25	Planområdet omfattar ingen næringsverksemd som potensielt kan medføre miljø- eller helseskadeleg utslepp.				
		Akutt forureining	26	Planområdet omfattar ingen aktivitetar som kan føre til akutt forureining.				
		Brann, eksplosjon i industri	27	Planområdet omfattar ingen industrielle aktivitetar som kan føre til brann eller eksplosjon.				
	Brannfare	Skog- og vegetasjons-brann	28	Området er ikkje særskilt utsett, men brann kan førekoma. Det er lite vegetasjon i området.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Brannfare i bygningar	29	Området er ikkje særskilt utsett, men brann kan førekoma. Det er noko lite kapasitet for sløkkjevatn i området. Ein må nytte tankbil og tilgang til sjøvatn som ekstra sikkerheit. Få bygningar innanfor planområdet.	3.1	3.1	3.1	3.2
	Eksplosjons fare	Eksplosjon i industri-verksemd	30	Det er ikkje registrert industriverksemd som kan medføre eksplosjon i området.				
	Beredskap	Brann	31	Planområdet er dekka av Bømlo Brann og beredskap som ligg på Svortland. Planområdet er vurdert som tilstrekkeleg dekka av brann- og redningsetatar.				

		Ambulanse	32	Planområdet er dekka av Bømlo Ambulansestasjon som har daglegevakt på Svortland. Næraste sjukehus ligg på Stord. Planområdet er vurdert som tilstrekkeleg dekka av nødhjelpsetatar.

Kjeldebruk: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap 2017, DSB Veileder Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen.
www.fylkesatlas.no
www.ngu.no
www.atlas.nve.no
www.seklima.met.no
www.miljoatlas.miljodirektoratet.no
www.vegvesen.no
www.skyss.no
www.bomlo.kommune.no

ROS-analysen dekker her eksisterande situasjon og er undersøkt med utgangspunkt i kjente databasar, sjå kjeldebruk. Usikkerheita i datagrunnlaget er vurdert til å vera tilstrekkeleg for vurdering av eksisterande situasjon og i forhold til 0-alternativet (dagens/ uendra situasjon).

4.13 Analysar/utgreiingar

Det er ikkje utarbeida nye analysar eller utgreiingar i samband med planarbeidet

5 Skildring av planframlegget

5.1 Planlagt arealbruk

Planen legg til rette for vidare utbygging av fritidsbusetnad med tilhøyrande parkeringsareal, småbåtanlegg og tilkomst. I tillegg omfattar planområdet delar av eksisterande bustadareal, samt kommunal hamn og eksisterande areal for fritidsbusetnad og småbåtanlegg.

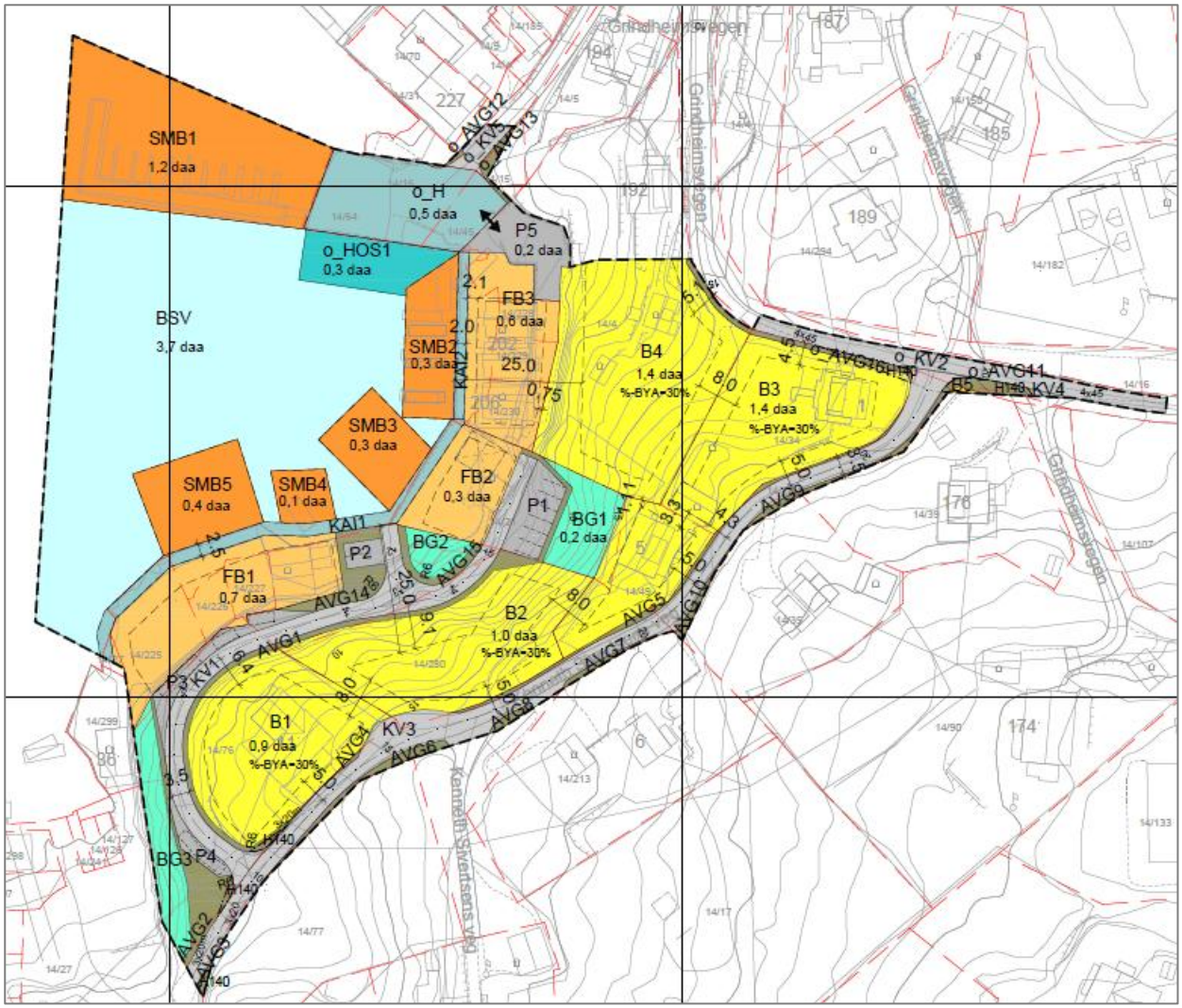
Planområdet er i underkant av 17 daa og fordeler seg slik på dei ulike planføremåla:

Tabell 4 Arealoversikt

Føremål	**SOSI-kode**	**Storleik, dekar**
Bustader	1110	4,7
Fritidsbusetnad	1120	1,6
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	1587	2,3
Køyreveg	2011	1,7
Anna veggrunn – grøntareal	2019	0,6
Hamn	2040	0,5
Kai	2041	0,3
Parkeringsplassar	2080	0,5
Blågrønstruktur	3002	0,5
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	6001	3,7
Hamneområde i sjø	6220	0,3

Totalt ca.: 16.7 daa

Omsynssoner / bestemmelsesområde	
Frisikt (H140)	



Figur 25 Plankart datert 14.11.2025

5.2 Generelle føringar for planområdet

5.2.1 Bustadmiljø/bukvalitet

Det er lagt inn føringar for estetisk kvalitet som bevisst plassering, arkitektonisk utforming og materialbruk som skapar harmonisk heilskap i området, og god tilpassing til omgjevnadar og terreng. Ved skrånande terreng skal tiltaket byggast inn i terrenget, slik at det følgjer topografien i området. Nye bygg skal ta omsyn til naboskapet og nærliggjande bygg slik at det vert minst mogleg tap av soltilhøve og utsikt.

5.2.2 Parkering

Kvar einebustad skal ha min. to parkeringsplassar, samt min. to sykkelparkeringsplassar på eiga tomt. Ved etablering av utleigeeining i bustad skal det i tillegg etablerast ein parkeringsplass. Parkering kan løysast som oppstillingsplass eller i garasje/carport. Nye fritidsbustadar skal ha to parkeringsplassar pr. eining innanfor planområdet. Det er ikkje høve til å etablera garasje til fritidsbustadar i området. Det er tillate med tilrettelegging for ladestasjon for batteridrivne køyretøy, inkl. sykkel. Parkeringskrava er i samsvar med gjeldande kommuneplan.

5.2.3 Miljøoppfølging

Val av energiløysing skal synast i samband med søknad om byggjeløyve. Det skal vurderast framtidsretta energiløysingar, som t.d. solcelle, varmepumpe, varmebrønn og liknande.

5.2.4 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn for planlegging, prosjektering og gjennomføring av nye tiltak.

5.2.5 Uteopphaldsareal

Det er ikkje regulert felles uteopphaldsareal eller leikeplass innanfor planområdet. Planen legg til rette for fritidsbustadar, der det ikkje er krav til leikeareal. Planområdet omfattar i tillegg tilgrensande private bustadareal der leike- og uteopphaldsareal vert lagt til rette for på den einskilde bustadtomt.
Det er ikkje stilt spesifikke krav til uteopphaldsareal og leikeareal for fritidsføremål i gjeldande kommuneplan for Bømlo.

Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt, og skrentar og skråningar skal revegeterast og plantast til der det er mogleg. Det skal nyttast vegetasjon naturleg for området. Det skal ikkje nyttast giftige plantar, eller framande artar kategorisert i dei to øvste risikokategoriane i Norsk Framandartliste. Tilførte massar må vere reine og fri for framande skadelege plantar.

5.3 Arealføremål i planframlegget

5.3.1 Bygg og anlegg

5.3.1.1 Bustadar, B1-5

Innanfor området er det eksisterande bustadar, desse vert vidareført i planen. Det er opna for etablering av eitt nytt bustadhus innanfor B2. Tillate bygd areal innanfor området er %BYA = 30%. Bustadar kan førast opp i inntil 2 etasjar med maks gesimshøgd på 5,5 m og maks mønehøgd på 7,5 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng, ved bruk av saltak. Dersom det vert nytta flatt tak eller pulttak, er det tillate med maks gesimshøgd på 6,5 meter målt frå gjennomsnittleg terreng.
I tilknyting til bustad kan det førast opp frittliggjande garasje/carport. Maks BYA for garasje er 50 m^2 og maks BRA er 70 m^2. Maks mønehøgd/gesims for garasje er 5 m målt frå overkant golv. Takform og utsjånad skal stå i stil med hovudbygget på eigedomen. Det skal visast plass til to parkeringsplassar for bil og to parkerings-plassar for sykkel på eigen eigedom.
Ved ev. etablering av utleigeeining i bustad skal det i tillegg etablerast ein ekstra parkeringsplass.
Bustadhuset på eigedom 14/34, innanfor B3, er Sefrak-registrert, og er meldepliktig ihht. Kulturminnelova § 25. Ved søknad om endring eller riving av bygg må det føreliggja ei vurdering av verneverdien.

5.3.1.2 Fritidsbustadar, FB1-3

Innanfor område FB1 er det opna for etablering av 3 nye fritidsbustadar. Området er ferdig planert og klargjort med infrastruktur for etablering av fritidsbustadar. Området er planert på kote + 2.
I tillegg kan eksisterande naust i FB1 byggast om og søkjast bruksendra til fritidsbustad. Dette kan vera gjennom renovering av eksisterande bygg, alternativt kan ein søkje om riving og bygging av nytt bygg for fritidsbustad.
Innanfor planområdet er det ikkje lagt opp til vidare utfylling i sjø. I framkant av eigedom 14/92 er det tillate å etablere brygge/platting i framkant av eksisterande bygg. Denne skal etablerast som betong eller treplatting på pelar.
Innanfor FB2 er det opna for etablering av inntil 3 nye fritidsbustadar.

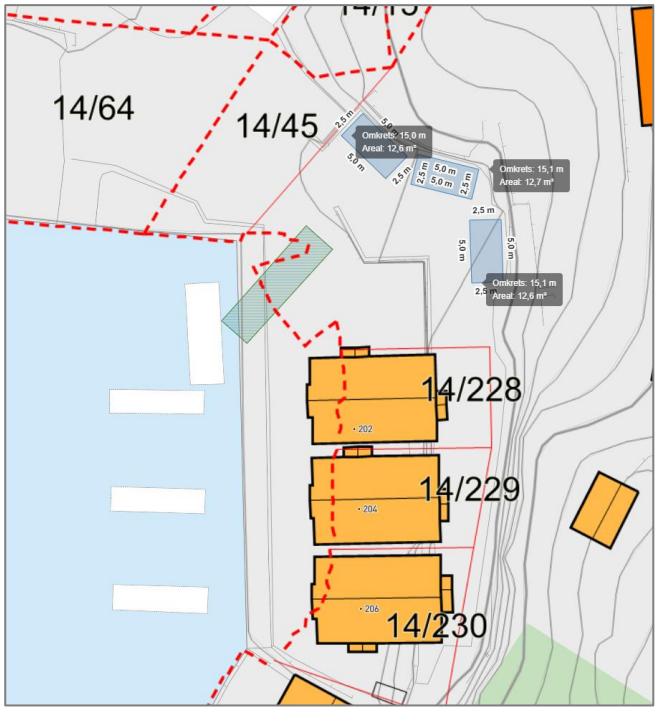
Figur 26 Illustrasjonsplan over delar av området

Innanfor FB3 er det etablert 3 fritidsbustadar.

Figur 27 Etablerte fritidsbustadar innanfor FB3

Nye fritidsbustadar kan etablerast med maks bruksareal pr. eining på BRA = 110 m^2. På sjøsida kan det tillatast altan på inntil 14 m^2, maks 2 meter ut frå veggliv. Takvinkel skal vera på mellom 35 – 45 grader, og maks mønehøgd er 7,5 meter, målt frå ferdig golv 1 etasje. Innvendig golv i fritidsbustadane skal liggja på min. kote + 2,2.

Det er i planområdet synt 2 parkeringsplassar pr. fritidsbustad for områda FB1-2. Fritidsbustadane innanfor FB3 er godkjent med tilhøyrande parkeringsareal innanfor området. Dei har tre p-plassar i innkøyrsel mot nord på 14/4. Då desse einingane vart godkjent var det krav om 1 parkeringsplass pr. fritidsbustad.



Figur 28 Illustrasjon av parkeringsareal på FB3

5.3.1.2 Småbåtanlegg, SMB1-5

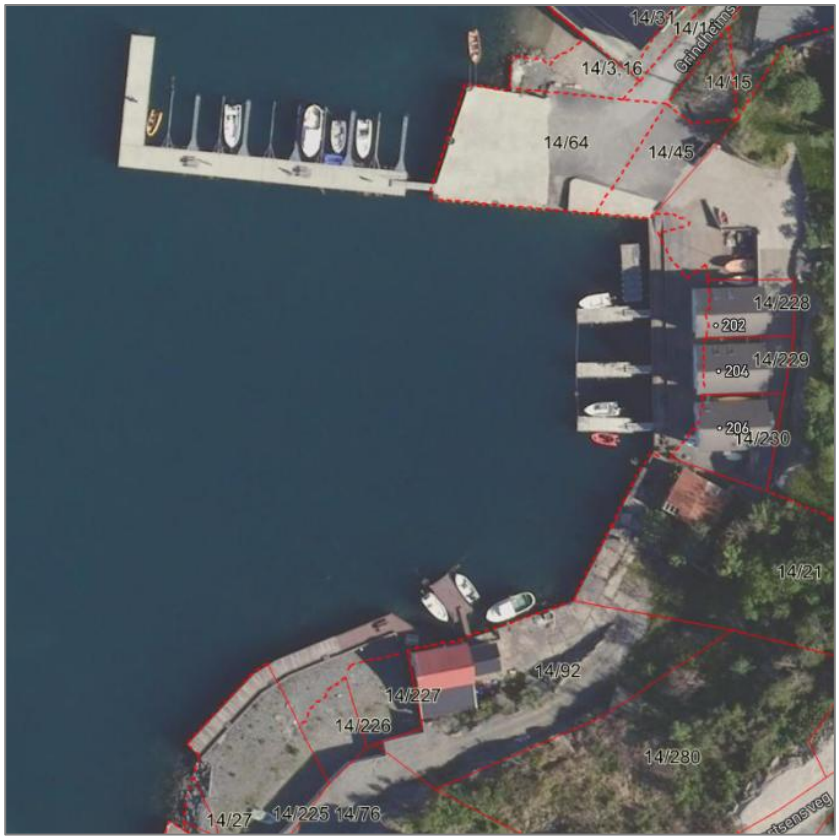
Innanfor SMB1 er det etablert eit privat småbåtanlegg, Grindheimsvågen Maritime Vellag. Det er lagt ut flytebrygge innanfor området, og etablert om lag 10 båtplassar.

SMB2 er regulert til felles småbåtanlegg for einingane innanfor FB3. Her er det etablert flytebrygger langs eksisterande kaiareal. Godkjente flytebrygger kan vidareførast innanfor området.

SMB3 er nytt felles småbåtanlegg for einingane innanfor FB2. Her kan det etablerast ei ny felles flytebrygge med utriggarar med plass til tre båtar. Flytebrygga kan vera maks 12 meter lang.

SMB4 er område for eksisterande godkjent flytebrygge for eigedom 14/92. Ved ombygging av kaiarealet kan flytebrygga flyttast tilsvarande ut i sjøarealet.

SMB5 er nytt felles småbåtanlegg for eigedomane 14/225 – 227, innanfor FB1. Det kan etablerast ei ny felles flytebrygge med utriggarar med plass til tre båtar. Flytebrygga kan vera maks 12 meter lang.



Figur 29 Bilete som syner etablerte brygger og flytebrygger innanfor området

5.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.3.2.1 Trafikkløysing

Føresegnene gir at det er krav om teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn i samband med byggjemeldinga av dei tekniske anlegga.

Utbyggingsområdet vil få tilkomst frå den private vegen Kenneth Sivertsens veg, og vidare ned til sjø på eksisterande veg. Denne skal oppgraderast og byggast noko om for å gje tilkomst til fritidsbustadane innanfor FB2 samt tilkomst til sjø for brannbil.

Det er lagt opp til eit tverrprofil på KV3 på 3,5 meter, i samsvar med N100, kap. 2.6.2 Øvrige bustadvegar. Kryssutforminga er regulert som avkøyrsle. Det er i tillegg regulert anna veggrunn i tilgrensande areal langs veg. Stigningstilhøva på vegen vil på delar av strekninga verta noko brattare enn kravet på 8 %, men me kan ikkje sjå at dette vil vera ei stor utfordring då eksisterande veg, Kenneth Sivertsens veg, har brattare stigning. Stigninga er likevel innanfor krava til utrykkingskøyretøy og brannbil.

5.3.2.2 Køyreveg, KV1-5

KV1-3 er eksisterande, opparbeida vegar i området som gir tilkomst til bustadar, fritidsbustadar og naust i området. o_KV1 og o_KV5 er kommunal veg, Grindheimsvegen, som gir tilkomst til området, og fører vidare ned mot kommunal kai innanfor planområdet.
KV2 er privat veg, Kenneth Sivertsens veg. Denne gir tilkomst til tilgrensande eigedomar, samt vidare til veg KV3. Vegen er opparbeida med 3,5 meter asfaltert breidde.
KV3 er ein eksisterande grusa veg ned til sjøarealet. I plankartet er vegen oppgradert og nedre del av vegen er lagt om for å gje betre tilkomst til sjøarealet samt til område FB2.
Vegane i området skal vera opne for ålmenta som gangvegar. KV3 gir ålmenta tilkomst til sjøarealet.

KV4 er privat avkøyrsle til eigedom 14/90, som ligg utanfor planområdet.

5.3.2.3 Anna veggrunn – grøntareal, AVG1-16

Innanfor området kan ein setja opp anlegg for tekniske innretningar som høyrer vegen til, som støttemurar, rekkverk, lyssetting og grøfter. Arealet kan nyttast til snølagring, avkøyrsler, skråningar og skjeringar samt overvasshandtering.

5.3.2.3 Hamn, H

o_H er kommunal kai/hamn innanfor området. Hamneområdet består av ein eksisterande, opparbeida kai.

5.3.2.4 Kai, KAI1-2

Innanfor KAI1 er det delvis opparbeida kaiareal, i sør, framom eigedomane 14/225 - 227. Kaiarealet kan forlengast mot nord fram til KAI2. Eksisterande kaiareal er opparbeida i 2,5 meter breidde, som nedsenka areal framom planert område for fritidsbustadane.
KAI1 skal vera opent for ålmenta og skal forsynast med tilstrekkeleg livredningsutstyr og redningsstige og leider. Det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre tiltak som kan vera til hinder for ålmentas ferdsle langs sjø.
KAI2 er eksisterande kaiareal i framkant av FB3.

5.3.2.5 Parkering, P1-5

P1 er parkering for einingane innanfor FB2. Desse er tenkt etablert på om lag kote + 5, slik at dei ligg på nivå med 2. etasje i bygningane. P2 er parkering for eigedom 14/92. P3 og P4 er parkering for einingane på eigedom 14/225 – 227 innanfor FB1. Det er lagt opp til fire plassar langs vegarealet i bakkant av einingane. I tillegg er det parkeringsareal for to plassar innanfor P4. Dette parkeringsarealet er det inngått private parkeringsavtalar for i samband med frådeling av eigedomane 14/225 – 227.
P5 er tilkomst og parkeringsareal for einingane innanfor FB3.

5.3.3 Grøntstruktur

5.3.3.1 Blå/grøntstruktur, BG1-3

Områda regulert til blå/grøntstruktur er med på å sikre at areala skal vera opne grøntområde der vegetasjon skal vera med på å ta i vare naturleg avrenning og eksisterande terrengform skal takast i vare.
Skråningar og fyllingar skal tilplantast og nyttast som naturlege infiltrasjonsområde for handtering av overflatevatn. Innanfor BG1 skal naturleg vegetasjon mest mogleg takast i vare.

5.3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

5.3.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, BSV

Sjøområdet er eit fleirbruksområde for natur og friluftsliv, med høg bruksverdi for sjøretta friluftsliv. Det er tillate med anker og anker-streng i frå SMB1-5 innanfor området, men desse skal ikkje hindre fri ferdsle i området.

5.3.4.2 Hamneområde i sjø, HOS

Innanfor området kan ein sporadisk leggje til med båtar langs den offentlege kaien.

5.3.5 Omsynssoner

5.3.5.1 Frisikt (H140)

Det er i plankartet synt frisiktsoner i alle kryss i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100. I frisiktsona skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytane vegar sitt plan. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N101 Rekkverk og vegens sideområder må vere tilfredsstilt.

5.3.6 Rekkefølgjekrav

Det er gjeve følgjande rekkefølgjekrav i føresegna:

- Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal vera godkjent av Bømlo kommune og Bømlo vatn og avløp, BVA, før det kan gjevast løyve til nye tiltak innanfor området. Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast, skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget.
- Før kommunen kan gje løyve til bruksløyve for nye bygningar med tilhøyrande anlegg, skal følgande vera ferdig utbygd, med ferdigattest, knytt til aktuell tomt/areal: teknisk infrastruktur, inkludert vatn- og avløp, tilkomst for tilstrekkeleg sløkkjevatn, avkøyrsle, frisiktsoner. Desse skal opparbeidast i tråd med godkjent teknisk plan.
- Før det vert gjeve bruksløyve for fritidsbustadar innanfor området må tilhøyrande parkeringsareal vera ferdig opparbeida.
- Før 14/92 kan søkjast bruksendra til fritidsbustad må innvendig golv første etasje liggja på min kote + 2,2. Alternativt må avbøtande tiltak setjast i verk.

5.4 Teknisk infrastruktur

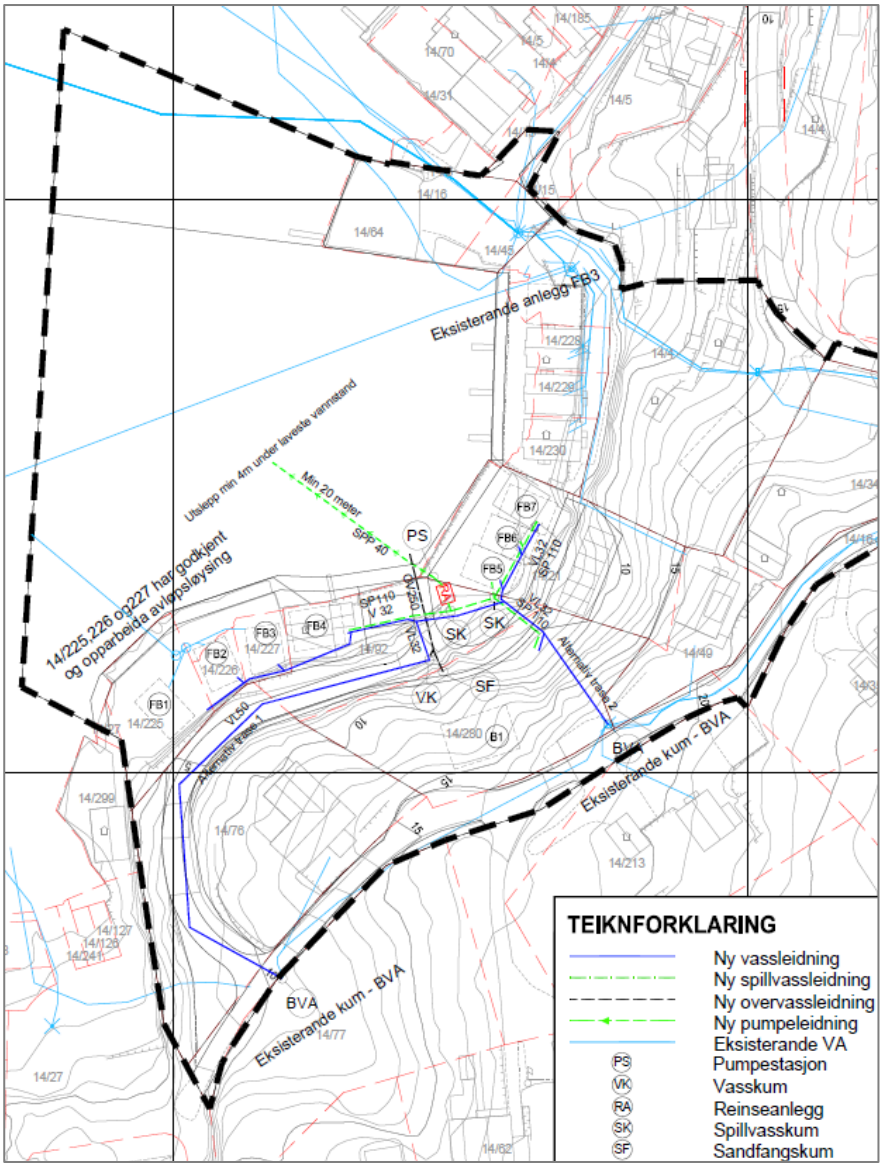
5.4.1 Tilknyting til infrastruktur

Planområdet vert tilknytt eksisterande vegnett frå offentleg veg Grindheimsvågen, via den private vegen Kenneth Sivertsens veg, og vidare inn på privat veg ned mot sjø.

5.4.2 Plan for vass- og avløp og dessutan tilknyting til offentleg nett

I området er det offentleg vassleidning som ein kan kople seg til. Denne leidninga har kapasitet og trykk nok til å kople dei nye einingane til. Det er skissert to ulike løysingar for tilkopling. Sløkkjevatn må dekkast ved hjelp av tankbil og ekstra sløkkjevatn frå sjø. Det er lagt til rette for snumoglegheit for tankbil ved sjø.

Det vert lagt opp til privat avløpsanlegg med minireinseanlegg innanfor området. I område FB1 er det godkjent og opparbeida avløpsanlegg. Innanfor FB2 må ein opparbeida nytt anlegg. Alle anlegg vil få krav om å kopla seg til nytt offentleg avløpsanlegg når dette vert etablert i Grindheimsvågen.



Figur 30 VA-plan, sist rev. 01.04.2025

5.4.3 Plan for renovasjon

Området inngår i kommunal renovasjonsordning. Renovasjonsløysingar skal tilpassast bustadane med tilstrekkeleg rom for handtering av avfall, der renovasjonspunkt skal vera skjerma. Løysing for renovasjon skal synast i samband med byggeløyve.
For fritidsbustadane skal avfallshandteringa følgje SIM si forskrift om avfallshandtering for hytterenovasjon og /eller lokal forskrift. Næraste konteiner for hytterenovasjon er utplassert i Skimmelandsdalen.

5.5 Planlagde offentlege anlegg

Innanfor planområdet er delar av Grindheimsvegen, kommunal del. Denne delen er teke med for å sikre sikttilhøva i kryssområdet. Planområdet omfattar og den kommunale kaien i Grindheimsvågen. Denne er regulert til offentleg hamn, og er ferdig opparbeida.

5.6 Avbøtande tiltak/løysingar, jf. ROS

Planframlegget opnar for tiltak i område som i dag er synt til fritidsbebyggelse, boligbebyggelse, havn og småbåtanlegg i kommuneplanen. Analyse av dagens situasjon og framtidig situasjon etter at realisering av

planframlegget er gjennomført, viser til kap. 4.12 og 6.15. Desse analysane viser at det er nokre hendingar som er vurdert til å hamne i gul kategori. Desse hendingane er skildra i tabell under her, med ei vurdering og utgreiing av tiltak og oppfølging gjennom planverktøy, regelverk og ev. andre tiltak.

Nr.	Tiltak, oppfølging gjennom planverktøy og anna
3. Stormflo/springflo	Eksisterande naust innanfor området er plassert lågare enn dagens krav, og kan verta overfløymd ved stormflo. Det er opna for at naustet kan søkast bruksendra til fritidsbustad, og det er då sikra i føresegna at det skal takast omsyn og setjast inn tiltak m.o.t. stormflo/springflo. Dette kan vera å heva bygget, evt. setja inn tiltak som at elektrisk anlegg ikkje skal etablerast under kote + 2,2. Nye bygg i området skal etablerast med innvendig golv på min. kote + 2,2.
21. Ulykker på veg	Det er alltid ei generell fare for trafikkulykker, men farten på vegane er naturleg låg, og sikttilhøva i nye avkøyrsler er sikra med frisiktlinjer- og soner. Planen legg til rette for vidareføring av avkøyrsel i området, og sikrar tilhøva etter gjeldande normer og krav. Det er ikkje regulert eiga løysing for mjuke trafikantar i området. Ein kan ikkje garantere at personar overheld trafikkreglar eller fartsgrense. Ein kan såleis ikkje sikre seg for menneskeleg svikt. Det er vanskeleg å regulere for avbøtande tiltak eller løysingar for dette utover det som er gjort i planframlegget. ROS-analysen syner difor at det er noko risiko for ulykker av planframlegget.
29. Brannfare i bygningar	Alle nye bygg skal følgje byggtekniske krav i gjeldande TEK. Nye bygg i planområdet er ikkje vurdert å vera særleg utsett for brann. Naustet som skal bruksendrast, må halda seg til byggtekniske krav.

Hovudårsaka til at nokre av hendingane ligg i gult, er at konsekvensen av dei er relativt store sjølv om det er relativt lågt sannsyn. Dei aller fleste tilhøva er akseptable med føresetnad av at tiltaka vert gjennomført i samsvar med lovar og reglar, som t.d. pbl. og byggteknisk forskrift. Planen sikrar nye tiltak etter gjeldande normer og krav.

6 Verknader av planframlegget

6.1 Overordna planar

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging gir m.a. at rammer for utbyggingsmønster og transportsystem bør fastsetjast i regionale planar. Utbygginga er i tråd med overordna kommuneplan, som avsett området til bustadbebyggelse, fritidsbebyggelse, småbåtanlegg og hamn. I Regional plan for attraktive senter i Hordaland er det sett delmål om at sentrumsområde skal være tett utbygd innanfor ei gangbar kjerne. I planen er gåavstand til senter rekna som 1 km, og sykkelavstand som 5 km. Statistisk sentralbyrå definerer eit område som tettstad dersom det bur minst 200 personar der, og avstanden mellom husa ikkje overstig 50 meter. Planområdet ligg innanfor eit område definert som tettstad. Området ligg om lag 2,9 km (1,7 km luftlinje) i frå Moster barneskule, og om lag 2,4 km (1,8 km i luftlinje) i frå Moster sentrum. Her finn ein offentlege funksjonar, butikkar, post, aldersbustadar m.m. Det er etablert gang- og sykkelveg og busstopp langs fv. 542 Mostravegen. Det er etablert gang- og sykkelveg på delar av fv. 5000 Grindheimsvegen.

I kommuneplanen sin arealdel (KPA) er arealet avsett til bustadbebyggelse, fritidsbebyggelse, småbåtanlegg, hamn og bruk og vern av sjø og vassdrag. Området ligg innanfor 100-metersbeltet langs sjø. Kommuneplanen gir at byggegrense er 25 meter for arbeid og tiltak i eksisterande byggjeområde sett av til bustadføremål.

Eitt av hovudmåla i kommuneplanen sin samfunnsdel er å kunne leve eit naturbasert kystliv, og få lokalsamfunnet ned mot sjøen. For å nå målet ønskjer kommunen å satse på sjønære bustadområde. Tradisjonelt har Bømlo hatt mykje spreidd busetting, som har ein kostnad for fellesskapet, men det er samstundes økonomisk og sosialt gunstig å ha utvikling i heile kommunen. Kommunen ønskjer å utvikle og byggje der det allereie er god, eksisterande infrastruktur som VA og trygge vegar. Vidare gir planen at bustadareal langs sjøen først må bli prioritert til fastbuande.

Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger skal leggjast til grunn for verksemda til regionale organ og for kommunal og statleg planlegging og forvaltning i regionen. Tidlegare godkjente og gjeldande kommuneplanar og reguleringsplanar innanfor planområdet gjeld uavhengig av planen.
Planområdet ligg innanfor eit regionalt viktige landskapsområde, Børøyfjorden – Kanalane. Den regionale kystsoneplanen legg føringar for kommunal planlegging, og utbygging i strandsona som bør takast omsyn til ved utarbeiding av planar i strandsona:

- Fortetting i eksisterande utbygde område skal utførast med omsyn til lokale tilhøve.
- Strandsona er definert som 100-metersbeltet frå sjø/område fastsett som funksjonell strandsone. Nye byggeområde skal som hovudregel ikkje lokaliserast i 100-metersbeltet eller i område kartlagt som funksjonell strandsone.
- Område som tidlegare er avsett til byggeområde i kommuneplanen, regulerte eller uregulerte, manglar ofte fastsett byggegrense mot sjø. Byggeforbodet i 100-metersbeltet kan fråvikast gjennom å fastsette ny byggegrense. Funksjonell strandsone kan leggjast til grunn for ny byggjegrense. Ny byggegrense bør ikkje fastsetjast som ei generell grense. Der byggegrenser ikkje går fram av plankartet eller føresegner, gjeld 100-metersbeltet som byggegrense. Bygging i strandsona kan tillatast der det er fastsett byggegrense til sjø.
- Samanhengande grønstruktur skal sikrast som grunnlag for friluftsaktivitetar. Tilkomst til og langsmed strandsona bør sikrast både frå landsida og sjøsida. Tilrettelegging for ferdsel bør prioriterast. Verdifulle landskapsområde og mangfaldet av landskapstypar skal ivaretakast.
- Utbygging i strandsona skal skje mest mogleg konsentrert.
- Nye tiltak i strandsona skal gjevast ei god estetisk og arkitektonisk utforming når det gjeld form, volum, stiluttrykk, materialbruk og fargar.
- Kulturminne er ein ikkje-fornybar ressurs, og må på best mogleg måte sikrast gjennom lokal og regional arealplanlegging.

Kva gjeld reguleringsplanar i strandsona, står det i planen at det er svært viktig at arealbruken er avklart i kommuneplanen. Dette er forsterka i statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona. Kommunale føresegner for Bømlo viser jf. §1.1 til at det i utgangspunktet ikkje er tillate bygging i 100-metersbeltet langs sjø. Vidare står det under § 3.5 i KPA at byggjegrensa til sjø i eksisterande utbyggings-område er 25 m. Det er og gitt føringar for fritidsføremål som ligg i 25-metersbeltet langs strandsona.

Regional plan for klima 2022 – 2035
Den regionale planen for klima gir føringar for at all planlegging skal vera med på å redusere direkte klimagassutslepp og klimafotavtrykk. Den har fokus på klimarobust planlegging og naturbaserte løysingar der ein og skal sikre naturmangfald.
Planen har retningslinjer som omhandlar:

- Å legge til rette for redusert transportbehov
- Å legge til rette for at fleire kan gå og sykle
- Å legge til rette for meir effektiv bruk av fornybar energi i bygningsmassen
- Ta høgde for endra klima og redusere fare for skadar knytt til auka nedbør, flaum og havnivåstigning

- Naturbaserte løysingar skal prioriterast
- Unngå bygging på karbonrike areal, myr, våtmark og skog

I reguleringsplanen er det tatt omsyn til framtidig framskriving av havnivåstigning. Då området ligg ved sjø er det sett krav om min. kotehøgd i nye bygg for varig opphald. Det er ikkje område for myr og våtmark innanfor området. Det er eit mindre areal innanfor området der det veks buskas og tre, delar av dette arealet er sikra som blågrønstruktur. I VA-rammeplanen er det lagt opp til overvasshandtering ved å fortsett nytta seg av naturleg fall og avrenning til sjø, då det meste av området ligg svært nær sjøen. Det vil i tillegg verta etablert ein sandfang i lågbrekk ved kryss/snuhammar for å handtere overvatn son kjem i veggrøft og tilsig frå fjellskjeringa i samband med flytting av vegen.

Utviklingsplan for Vestland 2024-2028

Utviklingsplanen er ein reiskap for samfunnsutvikling i tråd med dei 17 berekraftsmåla til FN. Den slår fast fire breie satsingsområde og mål for samfunnsutvikling, og listar opp ti strategiar som vert viktige for å nå måla.
Satsingsområda er Velferd og verdiskaping, Demografi og likeverd, Klima og natur og Samarbeid.
Dei ti strategiane for å nå måla:

- jobbe for innovasjon og styrka samarbeidet mellom offentleg sektor, forskingsmiljø, næringsliv og samfunn.
- utvikle framtidsretta og sikker infrastruktur og gode tenestetilbod gjennom brei innsats i alle sektorar.
- stimulere til at det vert skapt nye næringar og arbeidsplassar i heile fylket gjennom omstilling, grøn konkurransekraft og entreprenørskap.
- bidra til energieffektivisering og tilgang til fornybar energi utan å forringe naturmangfaldet.
- sikre høg deltaking i arbeids- og samfunnsliv gjennom gode oppvekstvilkår, livslang læring og attraktive lokalsamfunn.
- styrke innsatsen for å redusere sosial ulikskap og utvikle eit mangfaldig og inkluderande samfunn.
- stimulere til at Bergen og dei andre regionale sentera skal vidareutviklast som attraktive stadar og motor for utvikling, kombinert med støtte til livskraftige og attraktive lokalsamfunn i bygdene.
- styrke det breie perspektivet på samfunnssikkerheit og beredskap i alle sektorar.
- forvalte natur-, landskaps- og kulturverdiar i eit langsiktig perspektiv og følgje opp Montrealavtalen frå 2022.
- vere ein pådrivar for samordna og styrka innsats for klimaomstilling inkludert nullutslepp.

Planen er ein overordna plan, og gir lite konkrete føringar for ein mindre detaljplan for eit konkret område. Ein skal likevel ta med seg føringane for framtidsretta og sikker infrastruktur, energieffektivisering, redusere sosial ulikskap og utvikle eit mangfaldig og inkluderande samfunn, forvalte natur-, landskap- og kulturverdiar i eit langsiktig perspektiv og styrke innsats for klimaomstilling.

Regional plan for folkehelse 2014 – 2025

Planen skal leggjast til grunn for verksemda til regionale organ og for kommunal og statleg planlegging og verksemd i regionen. Den inneheld visjon og overordna mål for folkehelse og planretningslinjer som skal leggjast til grunn i kommunal planlegging. Planen byggjer på fem grunnprinsipp:

- Sosial utjamning
- Helse i alt vi gjer
- Berekraftig utvikling
- Føre var-prinsippet
- Medverknad

Planretningslinjer for lokalsamfunn, nærmiljø og bustad:

- Bustadområde bør lokaliserast etter nærleiksprinsippet med gang- og sykkelavstand til grunnskule, barnehage, daglegvarehandel, offentlege tenester og kollektivtransport.
- Bustad- og sentrumsområde skal planleggjast slik at ein unngår støyplager, dårleg luftkvalitet, høgspentstråling, skadeleg eksponering av radon og skygge.

- Bustadområde skal planleggjast med varierte bustader for ulike behov og aldersgrupper.
- Det skal sikrast gode uteareal, leike- og møteplassar i sentrums- og nærmiljø. Utforminga må vere av høg kvalitet både estetisk og materielt og kunne nyttast av alle aldersgrupper.
- Skular og barnehagar må ha uteområde og grøntareal som fremjar tilgjenge og aktivitet (fysisk, psykisk og sosialt) hos barn og unge. Tilkomsten må sikrast gjennom trygg gang- og sykkeltransport.
- Tryggleik og kriminalitetsførebygging skal vere premiss når bustadområde, sentrumsområde og skulemiljø blir planlagde.
- Samanhengande grønstruktur må sikrast når utbyggingsområde skal planleggjast. Det skal leggjast til rette for at det blir opparbeidd turstiar i nærmiljøa innan 500 meter frå bustaden.

Planområdet ligg noko perifert til i høve Moster sentrum og skuleområde ved Espelandssjøen. Det er om lag 2,9 km til skuleområdet, og 2,5 km til sentrumsområdet. Det er ikkje opparbeida gang- og sykkelveg dei første 850 meterane langs Grindheimsvegen, men på resterande strekning mot skuleområdet er det gang- og sykkelveg. Langs Mostravegen mot Moster sentrum er det ikkje gang- og sykkelveg i dag, men det er arbeid med ny vegtrasé i dette området. Ny trasè omfattar og gang- og sykkelveg på strekninga. Området ved Grindheimsvågen har ikkje utfordringar i høve støy, luftkvalitet eller høgspentstråling og radon. Området er del av eit eldre bustadområde med spreidd utbygging over tid på store, gode tomter med mykje luft og lys omkring. Det er gode moglegheiter for turar på land og i sjøareal i nærområdet.

Regional plan for kultur 2023-2035

Det er trekt fram fem element som grunnsteinar når kultur skal vere med på å bygge eit berekraftig samfunn:
- Berekraft gjennom samarbeid, kunnskapsdeling, formidling og dialog
- Kulturen sitt klimaavtrykk
- Eit demokratisk og inkluderande kulturliv
- Ei god forvaltning av kultur- og naturarven
- Berekraftig kulturell infrastruktur

I tillegg er det trekt fram særskilte utfordringar:
- Klimaomstilling
- Balansert areal- og naturressursbruk
- Gode transportsamband og smart mobilitet
- Grøn konkurransekraft
- Digitalisering av samfunnet
- Relevant kompetanse og kunnskap
- Attraktive stader og gode nærmiljø
- Eit fornyande profesjonelt og frivillig kulturliv
- Eit likeverdig samfunn
- Ungdom – trivsel og tilhøyrsle
- Frivilligheit

Planarbeidet omfattar eit relativt lite området der det er lite areal til fellesområde og friluftsformål. Planområdet ligg i utkanten av ein våg som har vore i bruk som utgangspunkt for fiske og fritidsaktivitetar i lang tid. Delar av området har tidlegare vore nytta til meir næringsmessig verksemd, men har leie brakk i fleire ti-år. Det er ingen spesielle målpunkt innanfor området, med unntak av det kommunale kaiarealet i nord. Dette har tilkomst frå kommunal veg i området. Det er i tillegg privat vegareal ned i planområdet som gir ålmenta tilgang til kaiarealet innanfor planområdet.

6.2 Topografi og landskap

Viser til kap. 4.1 for skildring av dagens situasjon. Her går det fram at planområdet er del av eit større regionalt viktig område for landskap, natur, friluftsliv og kulturminne, Børøyfjorden – Kanalane. Området er merka grønstruktur: Landskapsområde, jf. Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger.

Landskapsverdi Hordaland har definert landskapet i området som våg- og smalsundlandskap som del av ytre fjordbygder på Vestlandet, der landskapsverdien er sett til 3, middels verdi. Planområdet har ingen topografi eller landskap som skil seg nemneverdig ut frå kringliggjande område, og ein kan ikkje sjå at planen kjem i konflikt med lokalt viktige landskapstypar eller landskapselement.

Detaljplanen er i tråd med gjeldande kommuneplan, der området er synt til fritidsbebyggelse, boligbebyggelse, småbåtanlegg, hamn og bruk- og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Det er ikkje synt byggjegrense i gjeldande kommuneplan 2013 - 2025. Utbygginga kan sjåast som ei fortetting og vidare utbygging av området, der det både er eksisterande bustadar, fritidsbustadar, naust og planerte areal. Det er opparbeida veg ned til sjøen innanfor området, og det sjønære arealet er tidlegare planert og lagt til rette for vidare utbygging. Midtre delar av planområdet har tidlegare vore nytta som fabrikklokale til mottak av tare og sildesalteri, samt vore i bruk som kaiområde frå 1940-åra. Sørlege del av området vart planert og tilrettelagt for utbygging i 2013 etter godkjent søknad.

Figur 31 3D-kart frå området, sett frå nord-vest, kjelde: kommunekart.com

Då områda ved sjø allereie har eksisterande inngrep i form av veg, bygg, murar og planerte areal vil ei vidare utbygging av området med fritidsbustadar og meir opparbeida areal vera med på å dempa inntrykket av eksisterande murar og skjeringar frå sjøarealet. Området ligg ved innseglinga til Grindheimsvågen, delar av området lengst sør er relativt eksponert frå sjøsida, mens midtre del av området ligg meir tilbaketrekt i ei mindre vik. Det er bratt topografi frå sjøarealet og opp til bustadområdet ovanfor, og bygging av nye fritidsbustadar vil vera dempande i området. Nye bygningar skal ha ei bevisst plassering, arkitektonisk utforming og materialbruk som skaper ein harmonisk heilskap i området. Bygningane skal vidare inneha gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til bygningen sin funksjon, samt bygde og naturlege omgjevnadar og plassering. Ubygde delar av tomta skal gjevast ei tiltalande utforming, med gode dekkemateriale og vegetasjon. Nye bygg er avgrensa til bygging i to etasjar for tilpassing til eksisterande fritids- og bustadmiljø i området.

6.2.1 Omsyn til naboar

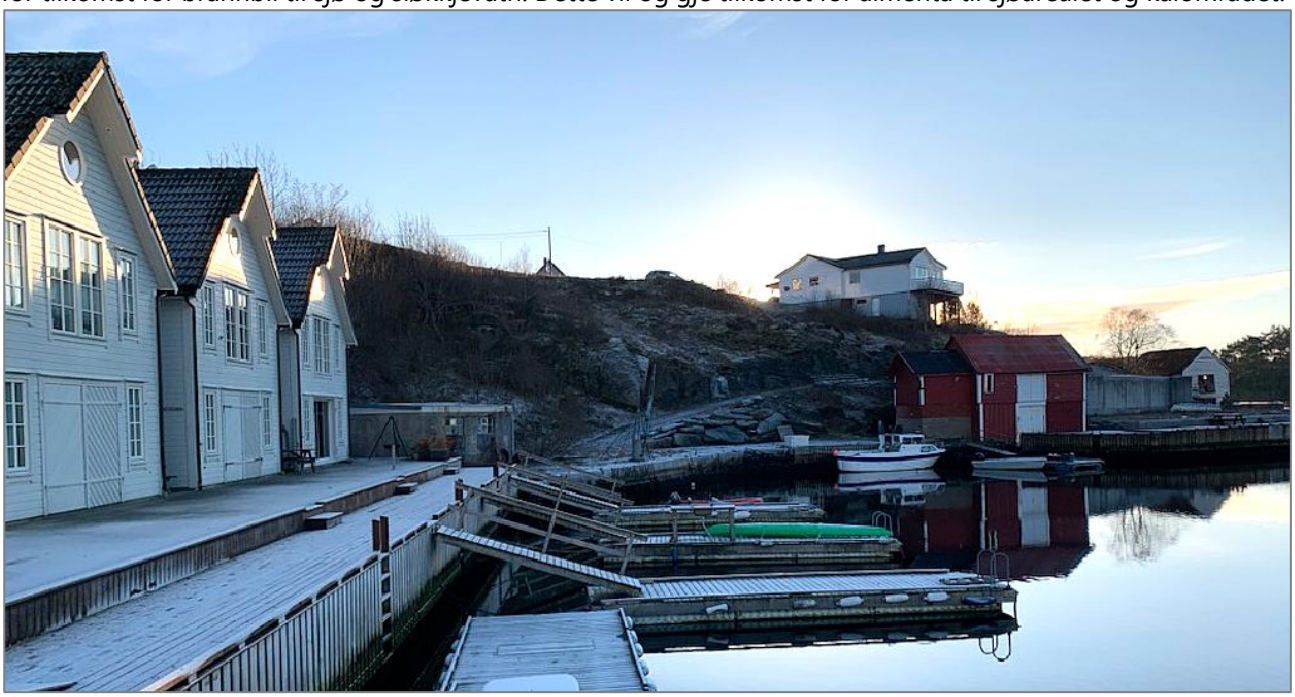
Nye fritidsbygg i området ved sjøen vil ikkje ta utsikt frå bakanforliggjande bustadar, då det er stor høgdeforskjell i området. Nytt bustadbygg på eigedom 14/280 vil kunne ta mindre delar av utsikt frå bakanforliggjande bustadbygg, men det vil vera gode siktsoner att innanfor området. Bakanforliggjande bygg ligg og høgare i terrenget, slik at utsiktstap og soltilhøve vil verta lite påverka. Hovudutsikta vil vera mot sør-vest, og mindre mot nord-vest. Føresegnene gir at oppføring av nye bygg skal ta omsyn til naboskapet og nærliggjande bygg slik at det vert minst mogleg tap av soltilhøve og utsikt.

6.3 Strandsone

Viser til omtale i kap. 4.2. Regional kystsoneplan for Sunnhordaland og ytre Hardanger skal leggjast til grunn for verksemda til regionale organ og for kommunal og statleg planlegging og forvaltning i regionen. Hovudmål med planen er at kystsona skal nyttast i balanse mellom bruk og vern av areal- og naturressursar og medverka til ei berekraftig samfunns- og næringsutvikling til beste for innbyggjarane og miljøet. Delmål for strandsona gir at denne skal ivaretakast i eit langsiktig perspektiv som ressurs for lokalmiljøet med fokus på natur- og landskapsopplevingar, biologisk mangfald, friluftsliv og kulturminne. Det er eit mål å ivareta allmenne interesser og å unngå uheldig utbygging. Planen gir retningslinjer, som t.d.:

- Samanhengande grønstruktur skal sikrast som grunnlag for friluftsaktivitetar. Tilkomst til og langs strandsona bør sikrast både frå landsida og sjøsida. Tilrettelegging for ferdsel bør prioriterast. Verdifulle landskapsområde og mangfaldet av landskapstypar skal ivaretakast.
- Utbygging i strandsona skal skje mest mogleg konsentrert.
- Utviding av eksisterande bygningar bør om mogleg skje i retning vekk frå sjøen.
- Nye tiltak i strandsona skal gjevast ei god estetisk og arkitektonisk utforming, og gi minimale terreng-inngrep.

Planområdet som skal byggjast ut ligg innanfor 100- metersbeltet til sjø, og kan såleis definerast som strandsone. Planen legg opp til at det kan etablerast bustadar inntil 25 m frå strandlinja i tråd med gjeldande føresegner til kommuneplanen, i tillegg kan det etablerast fritidsbustadar nærare strandsona enn 25 meter, i tråd med kommuneplanen sine føringar. Det er ikkje registrert potensielt tilgjengeleg strandsone innanfor planområdet, dette grunna allereie etablerte bustadar og fritidsbustadar i området. Innanfor området er det etablert fritidsbustadar i nord, det er eit eldre bygg innanfor FB2, samt eit naust innanfor FB1. Alt areal innanfor FB1 er planert og klargjort for bygging av fritidsbustadar. Dette er gjort etter godkjent løyve frå 2013. Det er ikkje naturleg strandsone att innanfor planområdet. Alle delar av strandsona er planert og i ulik grad opparbeida.
Det er gode moglegheiter for å ta seg ned til sjøarealet på opparbeida veg i området. Vegen vil verta noko justert ned mot sjøarealet for å leggja betre til rette for tilkomst til nye fritidsbustadar, og samtidig gje opning for tilkomst for brannbil til sjø og sløkkjevatn. Dette vil og gje tilkomst for ålmenta til sjøarealet og kaiområdet.



Figur 32 Bilete frå området som syner eksisterande tiltak

Nedanfor har vi gjort greie for registrerte strandsoneverdiar i planområdet og vurderingar av konsekvensar av den planlagde utbygginga.

Naturmiljø

Verdi:

Viser til kap. 4.4 og 6.5. I miljødirektoratet si kartteneste Naturbase og Artsdatabanken sit Artskart, er det pr. 15.01.2025 ikkje registrerte verdiar knytt til naturtype innanfor planområdet. Ved plangrensa i nord er det gjort registreringar av lodneføllblom som er strekt trua og steinstorkenebb som er nært trua. I tillegg er det gjort observasjonar rett nord for plangrensa i nord av ask, som er sterkt trua. Det er og gjort observasjonar rett nord for plangrensa av parkslirekne og platanlønn som er registrert med svært høg risiko på fremmedartlista. I nærområdet til planen er det gjort registreringar av naturtypane hole eiker, slåttemark, frisk lågurtsfuruskog og kalkskog.

I sjøområdet er det gjort observasjonar av ærfugl, fiskemåke og gråmåke som er sårbare artar, samt gråhegre og rødstrupe som er registrert som livskraftige artar på norsk rødliste. Det er i tillegg gjort observasjon av egretthegre, denne er ikkje vurdert for norsk rødliste eller fremmedartliste.

Planområdet omfattar ingen myrområde, bekkar eller tjern som kan verta negativt påverka. Det er ingen registrerte marine naturtypar utanfor planområdet.

Vurdering:

Planområdet opnar for tiltak innanfor eit område som i dag i stor grad er tiltakspåverka. Det er både bustadbygg og bygg for fritidsbruk innanfor området. I tillegg er heile området langs sjø planert og etablert med kaiareal. Det er noko upåverka naturareal i bakkant av planområdet, i skråninga opp mot Kenneth Sivertsens veg. Dette arealet er lagt ut til bustadføremål i gjeldande KPA. I reguleringsplanen er delar av arealet føreslått regulert til blågrønstruktur, der vegetasjonen i området skal takast i vare. Det er elles lite naturleg vegetasjon att innanfor planområdet. Det meste av arealet er opparbeida bustadeigedomar med tilplanta hageareal.

I området ved plangrensa i nord, der det er registrert to artar som er sterkt og nært trua, er det det ikkje planlagt for nye inngrep. Arealet er regulert til veg og anna veggrunn. Dei andre observasjonane nord for plangrensa ligg innanfor eit opparbeida privat hageareal.

For naturmangfaldet vil verknadane av utbygginga i hovudsak omhandle dei konkrete arealbeslaga, og for store delar av desse er areala allereie planert, og utan naturleg vegetasjon.

Tiltaka innanfor planområdet vil ikkje ha verknad for dei ulike naturtyperegistreringane som er gjort i nærmiljøet til planen. Me kan heller ikkje sjå at ei vidare utbygging innanfor planområdet skal ha stor negativ påverknad for registrerte fugleartar i Grindheimsvågen. Fuglar er mobile, og det er store område i nærområdet som vil vera tilgjengelege for fugleartane. Det er ikkje opna for vidare fylling i sjø innanfor området, berre etablering av kai og ev. utvida bryggeareal, innanfor delar av FB1, på pelar. Dette vil gje minimal påverknad på sjøareala og sjøbotn innanfor planområdet.

Kulturmiljø

Verdi:

Viser til kap. 4.3 og 6.4. Innanfor planområdet er det registrert eit SEFRAK-bygg. Dette er ein einebustad frå 1800-talet. Bygget er registrert som meldepliktig ihht. Kulturminnelova § 25. I Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger (2020) ligg planområdet innanfor eit større, regionalt viktig område merka som kulturminnerik strandsone, med verneverdi B.

Museum Vest kjenner ikkje til marine kulturminne som kan verta råka av reguleringsplanen. Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Dei gjer difor merksam på at tiltakshavar pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområdet finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne.

I kulturminneplanen for Bømlo, ligg naust/saltebu på eigedom 14/92 inne som listeført kulturminne, klasse B. Bygget er i planen datert 1870. Desse har ingen formell vernestatus, men vil verta merka av i kartverket til kommunen slik at ein kan vera merksam på kulturminneverdien.

Heile området ligg i tillegg innanfor eit større område for kulturminnerik strandsone i Kystsoneplanen for Sunnhordland og ytre Hardanger. I nærområdet til planen er det ikkje registrert spesielle verneområde. Inst i Grindheimsvågen er det merka av eit område for sjøbruksmiljø med verneverdi C.

Vurdering:
Ein kjenner ikkje til at eigar av det SEFRAK-registrerte bustadhuset på 14/34 har planar om å rive eller bygge om. Tiltak på bygget må søkjast spesielt om i samband med byggemelding av tiltak.
Naust/saltebu på eigedom 14/92 er regulert med moglegheit for å søkjast bruksendra frå naust til fritidsbustad. Ved ei framtidig bruksendring må ein sjå på om bygget skal takast i vare for å behalde det estetiske uttrykket, eller om det må byggast om for å tilfredsstille dagens krav til fritidsbustad. Takkonstruksjon på bygget er endra frå opphavleg situasjon. Tidlegare ark på taket er no teke vekk i samband med vedlikehald av bygget. Bygget ligg lågare enn anbefala i høve framtidig havnivåstigning for området, og dette må takast omsyn til ved ei bruksendring.
Vi vurderer at utbygginga ikkje vil få særskilt verknad for kulturmiljø og kulturminne, då store delar av området er utbygd og det meste av arealet er planert i dag. Ei vidare utbygging vil ha lite å sei for det SEFRAK-registrerte bygget aust i planområdet. Vidare utbygging vil ha påverknad for naust/saltebu på eigedom 14/92, med omsyn til endring av nærområde. Dette vil likevel ikkje føre til store negative endringar, men vera med på å skape eit meir heilskapleg miljø i området. Delar av området ligg no planert, med store murar i bakkant – noko som ikkje er særleg positivt for miljøet i området. Føresegnene tek i vare ev. ukjende kulturminne.

Friluftsliv
Verdi:
Viser til kap. 4.6 og 6.7. Innanfor området er det ikkje registrert store verdiar i samband med friluftsliv, ingen statleg sikra, eller kartlagde friluftslivsområde. Området er relativt lite i omfang, og inneheld for det meste utbygde og ferdig planerte område. Området er likevel opent med etablert veg ned til sjøområdet slik at ålmenta kan nytte arealet ved kai til fritidsfiske. Kommunal hamn, nord i området, er og open og tilgjengeleg frå kommunal veg Grindheimsvegen.
Sør for området ligg Totlandsskogen, eit svært viktig friluftslivsområde av type marka. Området ligg i idylliske omgjevnadar langs Bømlafjorden i aust og sør. Fleire turløyper ligg langs fjord og svaberg. Her ligg òg badeplassen Barmen, med gapahuk og grillplass.
Nord for planområdet ligg Grindheimsmarka med flotte turløyper på kryss og tvers. Området er barnevennleg og vert mykje nytta av lokalbefolkninga i området.
Sør-aust for planområdet ligg Narravik badeplass, dette er eit svært viktig leke- og rekreasjonsområde. Narravik er ei lita badevik med ein stor og slett bakke. Det er gode forhold for bading, frå både strand og svaberg. I området er det grillplass, toalett og gode parkeringstilhøve. Det er og mogleg med stongfiske.
I sjøområdet i vest ligg eit anna svært viktig friluftslivsområde, Kanalane og sjøareala i nærleiken. Dette er av områdetype strandsone med tilhøyrande sjø og vassdrag, og med svært viktig verdi. Det er stor brukarfrekvens i området.

Vurdering:
Det meste av planområdet er utbygd og ferdig planert, og det er ikkje areal innanfor planområdet definert som tilgjengeleg strandsone. Det er ingen område innanfor planen som er vurdert å ha friluftsverdiar på land. Det er i dag mogleg å koma seg ned til kaiområda innanfor planen både i nord og lengre sør i området. Desse moglegheitene vil verta vidareført i planforslaget, og nytt kaiareal innanfor planen er regulert opne for ålmenta. Det er også noko verdi for friluftsliv knytt til sjøområdet, gjennom båtutfart. Båtliv og fritidsfiske er blant dei friluftsaktivitetane som er mest utbreidd. Dei eksisterande og planlagde småbåtanlegga i planen vil ikkje hindre eller vanskeleggjera båtutfarten forbi området.

Landskap
Verdi:

Viser til kap. 4.1 og 6.2. Landskapet i området er eit våg- og smalsundlandskap, der landskapsverdien er sett til middels verdi. Planområdet omfattar i all hovudsak eksisterande utbygde og tiltakspåverka område. Innanfor plangrensa er det i dag tre bustadhus, tre fritidsbustadar, eitt naust, samt nokre mindre uthus/garasjar. Det er i tillegg opparbeida kaiareal, vegar, flytebrygger og småbåtanlegg innanfor området. Arealet langs sjø er planert på om lag kote + 2, og stig bratt opp mot Kenneth Sivertsens veg, som ligg på om lag kote + 10 – 20. I skråninga opp mot vegen, i aust ligg det bustadbygg.

Figur 33 Utsnitt mot planområdet frå vest, kjelde 3D-kommunekart

I regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger er Børøyfjorden med kanalane registrert som arealsone landskap, med regionale verdiar knytt til landskap, natur, friluftsliv og kulturminne.

Vurdering:
Den planlagde utbygging vil vere ei fortetting i eit område som allereie ber preg av tiltak og menneskeleg aktivitet. Området vil etter utbygging få eit fint og maritimt preg som vil passe godt inn med eksisterande fritidsbustadar og bustadar i området. Dei nye fritidsbustadane innanfor området vil halda seg innanfor den storleiken som kommuneplanen opnar for og vil ikkje skilje seg ut i høve eksisterande einingar i nærområdet.

Bygga ved sjø, innanfor FB1, vil ligga noko eksponert til og godt synlege frå sjø, for dei som tar seg sjøvegen inn til Grindheimsvågen. Nye bygg i dette området vil vera med på å ferdigstille eit område som har vore ferdig planert over lengre tid, og vil skape eit meir heilskapleg inntrykk av området. Planområdet ligg skjerma til frå Børøyfjorden. Bygga på FB2 vil liggja meir skjerma inne i vika, og noko skjult for båttrafikk.

Andre ålmenne interesser
Viser til kap. 4 og 6. Det er ikkje registrert andre ålmenne interesser i området, som t.d. landbruk eller offentlege areal, og området sin avstand til skule/barnehagar gjer at det ikkje er attraktivt til bruk som læringsarena. Det er ein offentleg kai/hamn nord i planområdet. Denne gir ålmenta tilgang til sjø, og til bruk som t.d. fritidsfiske frå land og liknande. Det er regulert veg ned til sjø, denne gir ålmenta tilgang til sjø og kaiareal innanfor planområdet. Det er ikkje urørte naturområde langs sjølina innanfor planområdet i dag, heile arealet er tidlegare opparbeida til kai og bryggeareal.

6.4 Kulturminne og kulturmiljø, ev. verneverdi

Viser til omtale i kap. 4.3. Det er ingen registrerte kulturminne eller kulturmiljø innanfor planområdet eller i nærleiken, og vi vurderer at planen har avgrensa verknad for temaet. Heile Grindheimsvågen er del av eit større område for kulturminnerik strandsone i Kystsoneplanen for Sunnhordland og ytre Hardanger. Det er merka av eit område for sjøbruksmiljø med verneverdi C, inst i vågen. I nærområdet til planen er det ikkje registrert spesielle verneområde.

Kystsoneplanen beskriv mellom anna kulturminnerik strandsone som følgjer:
«Sjøbruksmiljø og Kulturminnerik strandsone er kartlagt som del av Interkommunal strandsoneplan for Sunnhordland. Sentralt for kartleggingsarbeidet har vore å synleggjere den historiske bruken av strandsona, samt vise det kulturhistoriske særpreget i regionen. Kartlegginga identifiserer dei kulturminna og kulturmiljøa i Sunnhordland som set eit særpreg på strandsona i regionen, og som Sunnhordlandskommunane har eit særskilt forvaltningsansvar for.»

Det er eit Sefrak-registrert hus på gnr./bnr. 14/34. Dette vert vidareført i reguleringsplanen. Det er ikkje kjent at det er planar for endring av dette bygget. Ved søknad om endring eller riving av bygget må det gjennomførast ei vurdering av verneverdien jf. § 25 i Kulturminnelova.
I kulturminneplanen for Bømlo, 2021 - 2032 er det under liste over verneverdige kulturminne (klasse B) oppført naust/saltebu på eigedom 14/92. Det er oppgitt av denne skal vera frå 1870. Desse kulturminna er kommunalt listeført, men har ingen formell vernestatus
Med bakgrunn i bilete under kan ein sjå at naustet er endra frå opphavleg utsjånad, med endra takform og taktekke. Det var tidlegare ei ark på taket, denne er teken bort i samband med vedlikehald av bygg og takkonstruksjon.

Figur 34 Eldre bilete frå området *Bilete frå 2024*

Planforslaget legg til rette for at eksisterande naust kan søkjast bruksendra til fritidsbustad. Dette kan gjerast gjennom renovering av bygget, ev. som søknad om riving og bygging av nytt fritidsbygg.

6.5 Naturmangfald

Naturmangfaldlova set krav til at prinsippa i nml. §§ 8-12 skal leggjast til grunn ved planlegging av tiltak (miljørettslege prinsipp). Offentlege avgjersler som påverkar naturmangfaldet skal så langt det er rimeleg bygge på vitskapeleg kunnskap om artar sin bestandssituasjon, naturtypar si utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverknad. Kravet til kunnskapsgrunnlag skal stå i eit rimeleg forhold til saka si karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. Klima- og miljødepartementet sin rettleiar til naturmangfaldlova kapittel II gir at dersom ein, etter å ha vurdert kunnskapsgrunnlaget, finn at avgjersla ikkje rører ved naturmangfald i nemneverdig grad, vil ein som hovudregel kunne avslutte vurderinga av dei miljørettslege prinsippa. Ei slik avgrensing mot vidare vurderingar vil normalt berre vera aktuelt ved mindre tiltak. Dersom avgjersla rører ved naturmangfald, går ein vidare og vurderer dei andre miljørettslege prinsippa.

I kap. 4.4 er det innhenta eksisterande kunnskap om naturmangfaldet som kan verta påverka av reguleringsplanen, det er og gjennomført synfaring av området. Arealet er i dag delvis utbygd og tiltaks-påverka. Store delar av området er planert og bygd ut. Det er lite naturleg areal att innanfor området, og dette tyder på at det ikkje finst særleg verdifullt naturmangfald att i området. I nærområdet er det ulike fugleartar som kan verta påverka av auka utbygging og aktivitet i området. Fuglar er likevel mobile, og har større ubygde område i nærleiken som er passande for hekking og jakt. I sjøområdet utanfor er det ikkje gjort registreringar av marine naturtypar eller særskilte fiskeinteresser.

Ut frå eksisterande kunnskap om området og med bakgrunn i kartlegging av naturmangfald på land i 2020, er det vurdert at potensialet for å finne andre særskilt omsynskrevjande artar eller artar av nasjonal forvaltningsinteresse til å vera lågt, og at artssamansetnaden innanfor planområdet er generelt vanleg for regionen. På bakgrunn av dette og risiko for skade av planframlegget, er det vurdert at det ikkje er naudsynt å innhente ny kunnskap, jf. nml. § 8. Samla sett vurderer vi at planframlegget ikkje vil påverke naturmangfald i nemneverdig grad, jf. nml. § 8.
Det er sett krav i føresegna til at nytt kaiareal innanfor området skal etablerast som trekai på pelar.

Ettersom tiltaka er vurdert å ikkje påverke naturmangfald i nemneverdig grad, jf. nml. § 8, er det ikkje naudsynt å gjere særskilte vurderingar av nml. §§ 9-12, jf. Klima- og miljødepartementet sin rettleiar til naturmangfaldlova kapittel II.

Verknadane av planforslaget er i hovudsak knytt til arealbeslag og terrenginngrep. Etter ei samla vurdering vurderer vi at planforslaget ikkje vil vera i konflikt med føresegnene i naturmangfaldlova § 8 – 12.

6.6 Naturressursar

Viser til kap. 4.5. Bustad- og fritidsbustadområdet er i tråd med gjeldande kommuneplan og er vurdert til å ikkje gje konsekvensar for viktige naturressursar. Området omfattar eit mindre skogsareal registrert som uproduktiv lauvskog på grunnlendt areal i NIBIO. Området ligg inneklemt mellom eksisterande bustadar og planert areal ved sjøen.
Det er ikkje registrert gyteområde eller område for passiv eller aktive fiskeplassar i sjøområdet utanfor planområdet. Det er regulert til kaiareal langs sjøfronten i området. Det er ikkje lagt opp til utfylling innanfor planområdet, utviding av kaiareal skal utførast med bruk av platting på pelar.

6.7 Friluftsliv og folkehelse, born og unge sine interesser

Viser til kap. 4.6. Planområdet omfattar ingen spesielle friluftslivområde eller område som er av særskilt interesse for born og unge i dag. Det er mogleg å ta seg ned til sjøareal langs opparbeida vegtilkomst i området. Vegen skal vidareførast i planen, og den vil vera open for ålmenta for tilgang til sjø og kaiareal i området.
Då det hovudsakleg vert lagt til rette for utbygging av fritidsbustadar innanfor planområdet, vert det ikkje sett av areal til felles leike- og opphaldsareal innanfor planområdet. Bustadområdet i nærleiken består i stor grad av store tomteareal med god plass til uteareal og leikeareal på dei einskilde eigedomane. Det er ikkje opparbeida leikeareal i nærleiken til planområdet.

Det er kort veg til etablerte turområde både nord og sør for planområdet. I sør ligg Totlandsskogen med store urørte areal der det er turstiar som tek ein ut mot meir ope havområde. Nord for Grindheimsvågen er det òg flotte turløyper på kryss og tvers i Grindheimsmarka. Begge områda er barnevennlege og Totlandsskogen er registrert med svært viktig områdeverdi.

Folkehelsearbeid skal bidra til fleire leveår og betre levekår for befolkninga, for å jamne ut sosiale helseskilnader og til å skape eit samfunn som er tilgjengeleg for alle. Tidleg oppleving av meistring og tilhøyring, og etablering av sunne levevanar er helsefremjande og kan redusere helseforskjellar i vaksen alder. Gode og trygge uteareal verkar positivt på den fysiske, psykiske og sosiale utviklinga hos barn. Leikeplassar og område for fri leik både i nærmiljøet og rundt barnehagar og skular er av verdi for oppvekstvilkåra.

Vi vurderer at vidare opparbeiding av planområdet vil bidra til å sette gode og trygge rammer for barn, ungdom og vaksne. Det er kort veg frå planområdet til turar i fjell, skog og til sjønære område, det er lagt til rette for varierte aktivitetar og opplevingar både på land og i sjøområda.

Innanfor planområdet er det etablert ein eksisterande tilkomstveg, denne er tilrettelagt med grusa dekke. Området langs sjøen er planert, og det skal opparbeidast kaiareal langs heile sjølinja. Kaiarealet vil liggja noko lågare enn planert areal. Kaien vil verta tilnærma universelt utforma. Tilkomstvegen ned til området har stadvis bratt stigning grunna topografien i området. Føresegnene sikrar ålmenta tilgang langs delar av kaiarealet i området.

6.8 Trafikkforhold

Viser til omtale i kap. 4.7. Planområdet har tilkomst frå fylkesveg 5000, Grindheimsvegen/Totlandsvegen, vidare inn på kommunal del av Grindheimsvegen og privat veg Kenneth Sivertsens veg. Det er oppgitt ein ÅDT på fylkesvegen på 1200 kjt/d. På kommunal del av Grindheimsvegen er det oppgitt ein ÅDT på 60 kjt/døgn, dette kan synast litt lågt då det er 24 bustadar og 14 fritidsbustadar som er knytt til denne vegen i dag.
Kenneth Sivertsens veg er regulert og opparbeida med 3,5 meter asfaltert breidde og gir i dag tilkomst til 8 bustadar og 2 fritidsbustadar, i tillegg er det opna for etablering av 5 fritidsbustadar i tilgrensande plan. Ved full utbygging vil det då verta 9 bustadar og 14 fritidsbustadar tilknytt denne vegen. Dette kan gje ein ÅDT på om lag 65 kjt/d ved full utbygging i området. Forslag til plan vil då gje ei auke i ÅDT på om lag 18 kjt/d. Det er då rekna ein turproduksjon i snitt på 2 turar pr. fritidsbustad og 4 turar pr. bustad.

HB N100 gir at tilrettelegging for gåande og syklande inngår som ein del av overordna plan, slik at løysingane er tilpassa trafikkforholda, og gang- og sykkeltrafikken sitt behov for framkome og tryggleik. Vegar med liten trafikkmengd og låg fart kan ha blanda trafikk. Ved høgare fart og større trafikkmengd er det ønskeleg med separate løysingar for ulike trafikantgrupper. Det er ikkje synt eiga løysing (fortau eller gang-/sykkelveg) for mjuke trafikantar langs den kommunale vegen Grindheimsvegen og privat veg Kenneth Sivertsens veg i planen, ettersom trafikkmengda og farten er låg. Tilgrensande veg i aust, fv. 5000, har heller ikkje etablert fortau langs vegen på dette strekket.

Det er busstopp ved krysset ved fv. 5000. Vi vurderer at planen ikkje vil få særleg verknad for kollektivtilbodet i området, då planområdet er lite, og genererer då lite grunnlag for endringar i reisemengd. Størsteparten av utbygging vil vera fritidsbustadar, som i hovudsak generer lite bruk av kollektivtrafikk.

Vegen ned i planområdet er regulert med 3,5 meter breidde, og delar av vegen vil ha ei brattare stigning enn 8% med bakgrunn i terrenget i området. Stigninga vil vera på om lag 10% i delar av svingen i vest. Dette stettar ikkje krava til universell tilgjenge, men er likevel innanfor krava som vert stilt for tilkomst for utrykkingskøyretøy. Det er lagt til rette for tilkomst til sjø og snuplass for brannbil med tanke på sløkkjevatn.

<u>Trafikktryggleik</u>
Vegane i området har ikkje opparbeida fortau eller gang- og sykkelveg. Trafikkmengda på vegane er låg, og farten vert halde naturleg nede då vegbreidda er om lag 3,5 meter. Det er ikkje skilta fartsgrense i området, og det er då generell fartsgrense på maks 50 km/t som gjeld. Farten skal likevel avpassast etter sted-, føre-, sikt- og trafikkforhold på staden.
Kommunal del av Grindheimsvegen på strekninga frå Kennet Sivertsens veg til krysset med fylkesvegen er stort sett oversiktleg med tanke på at mjuke trafikantar går langs vegen.
Kenneth Sivertsens veg er noko meir uoversiktleg med krappare svingar, med trafikkmengda i vegen er låg, og det er ikkje gjennomgangstrafikk i området.

<u>Kryss fv. 5000 x Grindheimsvegen (kommunal veg)</u>
Sikttilhøva i krysset mellom Grindheimsvegen, fv. 5000 og Grindheimsvegen (kommunal veg) er tilfredsstillande. Det er tidlegare gjort utbetringar i høve sikt mellom Grindheimsvegen (fylkesveg) og Grindheimsvegen (kommunal veg).

Figur 35 Sikt frå kommunal del av Grindheimsvegen mot fv. 5000, mot Grindheimsvegen og mot Totlandsvegen (til høgre)

For å få ned farten i kryssområdet er det laga ei utposing, med kantsteinsavgrensing, på den kommunale delen av Grindheimsvegen. Dette for å innsnevre og stramme opp sjølve kryssområdet. Dette gir både betre sikttilhøve i krysset, samt reduksjon i fartsnivået då ein ikkje kan fortsette rett fram gjennom krysset, men må bøye av noko for å fortsette vidare ned i den kommunale delen av vegen.

Figur 36 Oversiktsbilete over kryssområdet mellom Grindheimsvegen kommunal veg og fylkesveg

Me vurderer at kryssområdet har ein tilfredsstillande geometrisk utforming for å redusere fartsnivået og skilje mellom fylkesveg og kommunal veg. Trafikksikkerheita i området er ikkje tilfredsstillande då det ikkje er eit eige tilbod til mjuke trafikantar. Skuleungar som kjem langs kommunal veg Grindheimsvegen kan nytte seg av den tillaga utposinga i kryssområdet. Her er det god sikt, dei står på eit opphøgd areal i høve køyrebanen og dei kan fortsette vidare langs fv. 5000, Grindheimsvegen om lag 625 m til dei kjem til fortau.

6.9 Teknisk infrastruktur

6.9.1 Parkering

Det er krav til to parkeringsplassar pr. fritidsbustad innanfor planområdet. Dette vert løyst med å regulere inn parkeringsplassar innanfor planområdet. For område FB1 føreligg det avtale om parkering ved kryssområdet der KV3 går ned mot sjøen. Det er regulert inn to parkeringsplassar i dette området. I tillegg er det regulert fire plassar i bakkant av FB1, langs vegarealet. Parkeringsplassane er synt i plankartet. For eksisterande naust innanfor FB1 er det regulert inn to parkeringsplassar P2, nede ved kainivå. Dette grunna moglegheit for å bruksendre naustet til fritidsbustad i framtida.
Område FB2 har regulert parkeringsareal i bakkant av fritidsbustadane. Her er det synt plass til 6 plassar.

For område FB3 er det sett krav om at parkeringskravet skal dekkast innanfor område avsett til fritidsbustadar. Området er godkjent og opparbeida i høve gjevne løyve.
Det vert føresett at bustadeigedomar skal løysa parkeringa internt på eiga tomt. Det er krav til to parkeringsplassar pr. bueining.

6.9.2 Vatn, avløp og overvatn

Viser til kap. 5.4.2 og vedlagt VA-rammeplan. Nye bustadar og fritidsbustadar vert kopla på eksisterande vassleidning i Kenneth Sivertsens veg, i kommunal kum.
Sløkkjevatn vert sikra ved tankbil som førsteinstans, med sjøvatn som sekundær kjelde. Det er regulert for tilkomst til sjø innanfor planområdet.

I samsvar med Bømlo kommune si lokale forskrift vert det etablert minireinseanlegg med utløp på kote - 4, med utløp 20 meter frå land. Det er vidare lagt til rette for at utsleppet kan pumpast til kommunalt anlegg når dette blir etablert.

Det vert lagt opp til at overvatn i størst mogleg grad skal handterast lokalt, og med opne vassvegar og avrenning til sjø. Det er likevel lagt til rette for å etablere ein sandfang i lågbrekk med kryss/snuhammar for å handtera overvatn som kjem i veggrøft og tilsig frå fjellskjering i samband med flytting av vegen. Overvassleidning skal ha direkte utløp til sjø.

6.9.3 Renovasjon

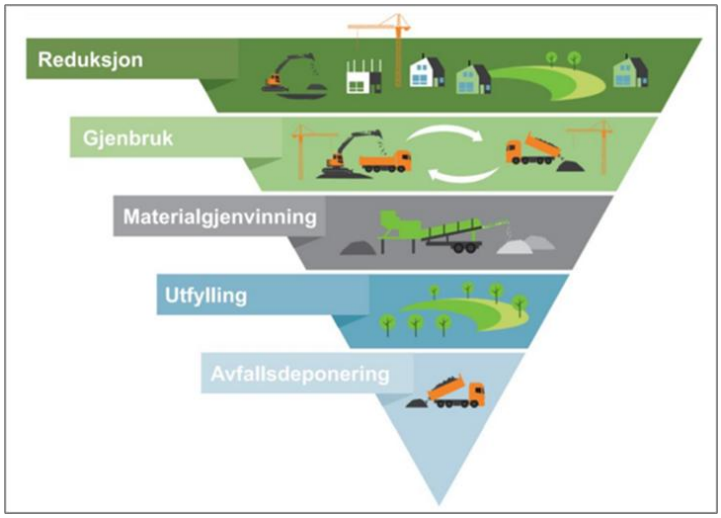
Renovasjon skal løysast i høve SIM sine krav for området. Bustadane skal ha renovasjonsløysing med eigne dunkar og sortering, og desse skal setjast ut ved hentepunkt til avtalt tid.
Fritidsbustadar skal inngå i ei til ein kvar tids gjeldande hytterenovasjonsordning. Her tek ein avfallet med seg til næraste område for hytterenovasjon, dette ligg i Skimmelandsdalen, i krysset Totlandsvegen/Mostravegen, om lag 2 km frå planområdet.

6.9.4 Trafo/straumkapasitet i området

Bømlo Kraftnett har anlegg i området der ein kan kople seg på. Det er ført fram tilførsel til område FB1. Føringsvegar for resterande utbygging må sjekkast, og det kan vera aktuelt å auke kapasiteten i trafoen ved Grindheimsvegen.

6.10 Massehandtering

Handtering av overskotsmassar skal planleggast i tråd med ressurspyramiden sine prinsipp:



Figur 37 Ressurspyramiden

Tiltak innanfor planområdet skal planleggjast med sikte på å oppnå intern massebalanse. Store delar av planområdet er ferdig planert og tilrettelagt for bygging.
Sørlege del av området, FB1 er planert på kote + 2. Nordre del av FB1, samt FB2 er i dag planert på om lag kote 1,5, her vil det vera behov for å heva planert nivå til kote + 2. For å få opparbeida veg til FB2 samt parkeringsareal i bakkant vil det vera behov for å ta ut noko masse, og desse kan då nyttast til oppfylling av areal innanfor området. Det kan og verta noko overskot av massar ved utbygging av bustadtomt B2, men her føreligg det ikkje konkrete planar for eigedomen. Det er ikkje lagt opp til vidare utfylling i sjø innanfor området. Kaiareal framom 14/92 kan etablerast på pelar. Kai i sjøfront av området skal opparbeidast som trekai på pelar, som vidareføring av eksisterande kaiareal i området.

6.11 Næring og tenester

Viser til kap. 4.10. Det er opna forein ny bustad innanfor planområdet, samt inntil 7 nye fritidsbustadar. Ny bustad i området kan generere fleire skuleungar frå området. Det er ikkje tilbod til mjuke trafikantar langs Kenneth Sivertsens veg samt dei første 850 meterane av Grindheimsvegen. Resterande skuleveg har fortau/gang- og sykkelveg. Det same gjeld mot Moster sentrum, der ein finn næring, service og ulike teneste-tilbod.
Nye fritidsbustadar i området generere noko auke i trafikken på vegane i området, men ikkje i eit slikt omfang at det vil krevja ytterlegare tiltak.
Skule- og barnehagekapasiteten i området er etter det ein kjenner til god.

6.12 Eigedomsinngrep

Utfordringane innanfor planområdet er forsøkt løyst på den enkelte grunneigars eigedom. Det er ikkje lagt opp til inngrep på annan manns grunn.

6.13 Klimaendringar og naturhendingar

I desember 2024 kom ny Statlig retningslinje for klima og energi. I planar skal ein vurdere konsekvensar av klimaendringar, der ROS-analyse er viktig for å vurdere om klimaendringar gir eit endra risiko- og sårbarheits-bilete knytt til utbygging i tråd med planen. Det skal vurderast gode heilskaplege løysingar, ivaretaking av økosystem og arealbruk med omsyn til klimatilpassing. Behovet for opne vassvegar, overordna blågrøn struktur og overvasshandtering skal vurderast. Det skal leggjast vekt på naturbaserte løysingar.

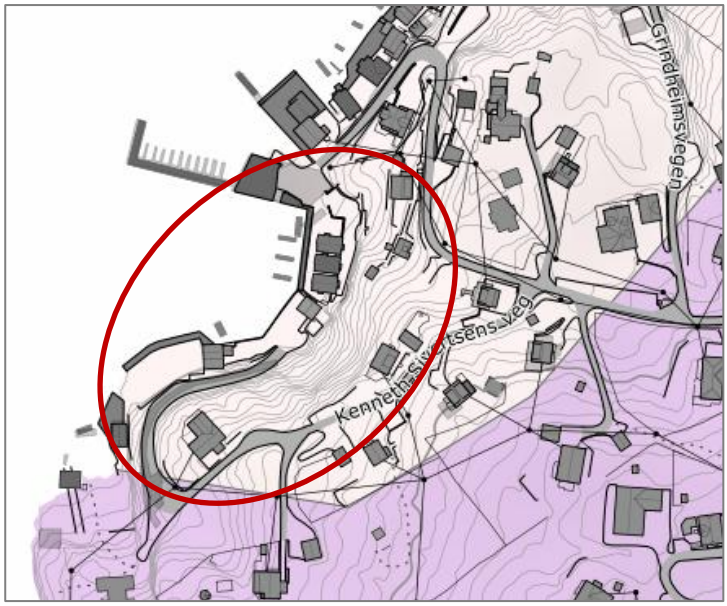
Det er, i følgje NVE Atlas, ikkje aktsemdsområde for skred innanfor området.

6.12.1 Stabilitetstilhøve

Heile planområdet ligg under marin grense, og det er då moglegheit for at det kan finnast marin leire i området. Dette kapittelet gjer vurderingar ihht. Kap. 3 i NVE sin rettleiar «Sikkerhet mot kvikkleireskred» frå 2019:

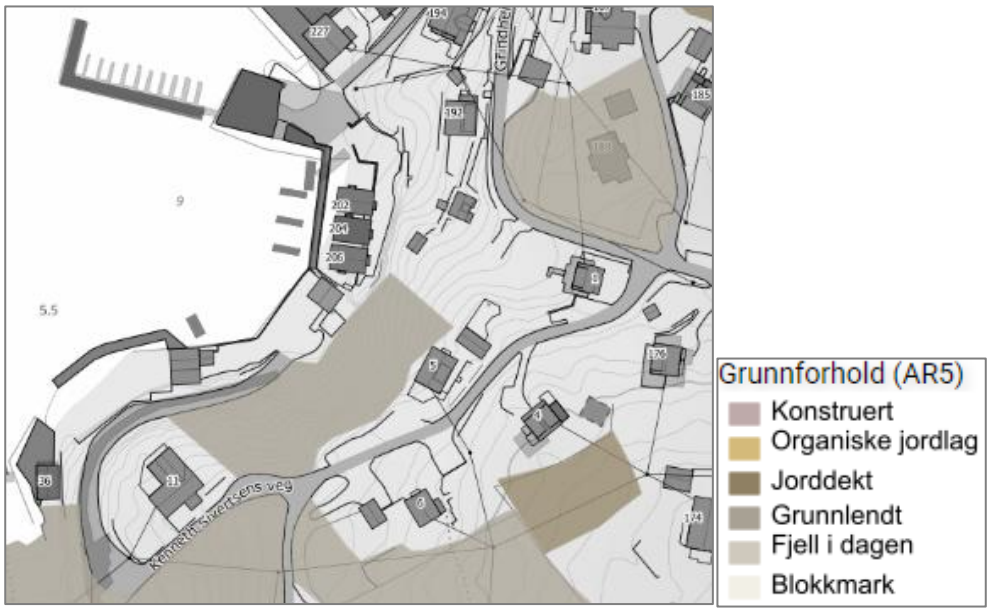
<u>Steg 1: Undersøk om det er registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området.</u>
Det er ikkje registrert faresoner relatert til kvikkleire i eller i nærleiken av planområdet (nve.no).

<u>Steg 2: Avgrens område med mogleg marin leire</u>
Areal under marin grense kan nyttast som eit generelt aktsemdsområde for områdeskred. Heile planområdet ligg under marin grense. Marin leire finn ein innanfor lausmasstypen «Hav og fjordavsetningar», men ofte ligg det marin leire også under andre lausmassetypar. Innanfor planområdet er det hovudsakleg synt lausmassetype Bart fjell, fjelloverflate utan lausmassedekke (lys rosa område), i tilgrensande område er det synt Forvitringsmateriale, med gradvis overgang til underliggjande fast fjell (lilla område).



Figur 38 Utsnitt frå NGU sitt lausmassekart. Planområdet synt med raud ring.

Etter NVE rettleiar punkt 2, vil område med synleg fjell i dagen og tynt dekke av lausmassar ikkje ha sannsyn for områdeskred. Frå rettleiar: «*Ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (< 2 m), er det ikkje fare for at det vil utløyse områdeskred.*» I grunnforholdskart frå NIBIO (Kilden) er arealet innanfor planområdet i hovudsak registrert som blokkmark og fjell i dagen. Blokkmark er definert som areal der overflata i hovudsak er dekt med steinblokker, og fjell i dagen er definert som areal der mei enn 50 % er bart fjell og mindre enn 10 % har jord djupare enn 30 cm.



Figur 39 Utsnitt som syner grunnforhold i området.

Figur 40 Bilete som syner fjell i dagen

Figur 41 Ortofoto over området, markeringar syner fjell i dagen

Konklusjon steg 2

Basert på ei samla vurdering av lokal topografi, at det berre er registrert blokkmark og fjell i dagen innanfor området vert det vurdert at det ikkje vil vera fare for tap av områdestabilitet ved utbygging av området basert på tiltak i planen. Store delar av området er i tillegg tidlegare planert og utbygd. Innanfor området er det synleg fjell på store delar av areala, og ein vurderer at det ikkje er fare for områdeskred og at vidare utgreiing etter NVE sin rettleiar ikkje er nødvendig.

6.12.2 Stormflo

Kartverket sitt Se-havnivå syner aktsemdsområde for stormflo langs strandlinja innanfor planområdet. Ved å nytte Sikkerhetsklasse F2, og 200-års stormflo for havnivå år 2100, finn me at anbefalt høgde for planlegging er 210 cm over NN2000. Klimapåslaget er då teke med.

Figur 42 Kartutsnitt som syner estimert 200-års stormflo år 2100. Kjelde: Kartverket

I tilknyting til framskrivingane er det tre forskjellege sikkerheitsklassar for ulike typar bygg. Sikkerheitsklasse F1 omfattar bygg med lite personopphald, som garasje, naust og lagerbygg. Sikkerheitsklasse F2 omfattar bygg for varig personopphald, som bustad, fritidsbustad, kontorbygg og industribygg. Sikkerheitsklasse F3 omfattar bygg for sårbare samfunnsfunksjonar og byggverk der oversymjing kan gje forureining, som sjukeheimar, bygg med beredskapsmessig betydning og avfallsdeponi. Naust fell her inn under sikkerheits-klasse F1, fritidsbustad fell inn under sikkerheitsklasse F2. For Grindheimsvågen er høgaste astronomiske tidevatn rekna til å vere 59 cm. I eit 200 års perspektiv vert høgvatn rekna til å vere 120 cm. Dersom ein tek med klimapåslag for klasse 2 er anbefalt høgde for planlegging i forhold til F2 rekna til å vere 210 cm over NN2000 (jf. TEK10/17).

Basert på dette så bør nye fritidsbygg liggja på minimum kote + 2,2. I føresegnene er det sett krav om at nye fritidsbustadar skal etablerast med minimum høgde på ferdig innvendig golv på kote + 2,2. Eksisterande naust som i framtida kan søkjast bruksendra til fritidsbustad må og forhalda seg til dette kravet.

6.14 Forureining

Det er ikkje registrert støysoner frå biltrafikk innanfor området. Trafikkmengda på vegane i området er forholdsvis låg, slik at det ikkje vil generere vegtrafikkstøy som bør takast omsyn til. I sjøområdet utanfor planområdet er det noko båttrafikk frå fritidsbåtar. Kaiarealet på kommunal hamn i nord er i sporadisk bruk.

I følgje Miljøstatus er det ikkje forureina grunn i planområdet. Området har ikkje tidlegare vore nytta til tiltak som tilseier at området skal vera forureina. Det er ingen målepunkt på svevestøv i området, og det går ingen høgspentleidningar i luft gjennom, eller i nærleiken av, planområdet. Det er registrert usikker aktsemd kva gjeld radon. Det er ikkje registrert drikkevasskjelder i området.

6.15 ROS framtidig situasjon

Viser til kap. 4.12 og 5.6. I ROS-analysen vart det vurdert ulike aktuelle hendingar og situasjonar. ROS-analysen er tilpassa det planleggingsnivået som eit reguleringsforslag representerer, i denne saka ei detaljregulering av

fritidsbustad, bustad, veg og kaiareal. ROS-analysen er gjennomført med utgangspunkt i registreringar i kjente databasar, samt at tiltakshavar har bistått med lokalkunnskap. Det er ikkje gjennomført nye kartleggingar/ undersøkingar.

Type hending	Kategori	Uønskte hendingar	Nr	Vurdering	Liv og helse	Stabilitet	Ytre miljø	Materielle verdiar
Naturhendingar	Ekstremvær	Sterk vind	1	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området. Nye bygningar og anlegg skal førast opp etter krav sett i TEK17. Ein vurderer ut frå dette at sterk vind ikkje utgjer nemneverdig fare for planområdet.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Store nedbørs-mengder	2	Planframlegget vil gje noko meir harde flater i området. Overvasshandtering vil verta leda til terreng og sjø med naturbaserte løysingar	3.1	3.1	3.1	3.1
		Springflo/ stormflo	3	Nye fritidsbustadar skal førast opp med innvendig golv på min. kote + 2,2, jf. føresegnene. Eksisterande naust er etablert på eit lågare nivå, og kan verta overfløymd. Tiltak skal setjast i verk ved bruksendring	2.1	2.1	2.1	2.2
	Flaumfare	Flom i elv/bekk	4	Planområdet omfattar ingen elvar/bekkar.				
		Flom i vassdrag/ innsjø	5	Planområde omfattar ingen vassdrag/innsjøar.				
		Urban flaum/over-vass-handtering	6	Det vert noko meir harde flater i planområdet etter utbygginga, men faren for urban flaum er vurdert som liten då overvasshandtering til terreng og sjø er god, og området ligg i eit skrånande terreng med god avrenning til sjø.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Springflo/ Stormflo	7	Viser til vurdering under pkt. 3 over.				
	Skredfare	Steinsprang	8	Viser til pkt. 9				
		Lausmasse-skred	9	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området. Jf. NVE Atlas omfattar planområdet ingen potensiell fare for stein -eller jordskred.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Is og snøskred	10	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området. Jf. NVE Atlas omfattar planområdet ingen potensiell fare for snøskred.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Kvikkleire-skred	11	Det meste av området består av ferdig planerte område, og elles mykje fjell i dagen. Vi viser til kap. 6.12.1	3.1	3.1	3.1	3.1
		Historiske hendingar	12	Ein kjenner ikkje til historiske hendingar i området.				
Andre uønskte	Byggegrunn	Setningar og utglidingar	13	Ved utbygging kan det etablerast mindre murar og fylling, desse skal prosjekterast og utførast etter krav sett i TEK og PBL.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Forureina grunn	14	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området. Det er ingen registreringar av forureina grunn i området.				
		Radon	15	Kartdata frå NGU syner usikker aktsemd for radon. TEK17 stiller krav til at bygningar, bustadar/hytter, vert prosjektert og utført med radonførebyggjande	3.1	3.1	3.1	3.1

				tiltak slik at innstrauming av radon frå grunn vert avgrensa.				
	Forureining	Drikkevasskjelde (brønnar etc.)	16	Planområdet omfattar ingen drikkevasskjelder.				
		Badevatn, fiskevatn, vassdrag o.l.	17	Planområdet omfattar ingen bade- eller fiskevatn.				
		Nedbørsfelt	18	Det er ikkje avrenning til drikkevasskjelde frå område. Avrenninga går til sjø.				
		Luft - Støv, partiklar/røyk	19	Planforslaget gir ein låg auke av trafikk i området, dette vil ikkje føre til auka luft- støv eller partikkelforureining.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Støy	20	Ein kjenner ikkje til registrerte støykjelder i området				
	Transport	Ulykker på veg	21	Planforslaget gir ein låg auke av trafikk i området. ÅDT og fartsgrense er låg. Ulykker kan skje sjølv med god standard og låg fart.	2.2	2.1	2.1	2.1
		Ulykker på bane, luft og sjø	22	Planområdet kan føre til noko auka båttrafikk i området.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Utslepp av farleg stoff	23	Det er ikkje verksemd som driv med farleg stoff i området.				
		Støy	24	Planframlegget vil gje ei mindre auke av trafikk i området, men det er lite sannsynleg auke i trafikk vil påverke eksisterande støysituasjon.	2.1	2.1	2.1	2.1
	Nærings-verksemd	Utslepp av farleg stoff	25	Planforslaget omfattar ingen næringsverksemd som potensielt kan medføre miljø- eller helseskadeleg utslepp.				
		Akutt forureining	26	Planforslaget omfattar ingen aktivitetar som kan føre til akutt forureining.				
		Brann, eksplosjon i industri	27	Planforslaget omfattar ingen industrielle aktivitetar som kan føre til brann eller eksplosjon.				
	Brannfare	Skog- og vegetasjons-brann	28	Området er ikkje særskilt utsett, men brann kan førekoma. Det er lite vegetasjon i området.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Brannfare i bygningar	29	Alle nye bygg skal følgje byggtekniske krav i TEK. Nye bygg i planområdet er ikkje vurdert å vera særleg utsett for brann. Det er noko lite kapasitet for sløkkjevatn i området. Det er lagt til rette for bruk av tankbil og tilgang til sjøvatn som ekstra sikkerheit.	3.1	3.1	3.1	3.2
	Eksplosjons fare	Eksplosjon i industri-verksemd	30	Det er ikkje registrert industriverksemd som kan medføre eksplosjon i området.				
	Beredskap	Brann	31	Planområdet er dekka av Bømlo Brann og beredskap som ligg på Svortland. Planområdet er vurdert som tilstrekkeleg dekka av brann- og redningsetatar.				
		Ambulanse	32	Planområdet er dekka av Bømlo Ambulansestasjon som har daglegevakt på Svortland. Næraste sjukehus ligg på Stord. Planområdet er vurdert som tilstrekkeleg dekka av nødhjelpsetatar.				

Føremålet med risikoanalysen er å innarbeide risikoreduserande og skadeavgrensande tiltak i regulerings-planen. I tillegg, at risikoanalysen syner punkt og problemstillingar som må vidareførast i detaljprosjektering av tiltaka og i det vidare arbeidet. Viser i den samanheng til kap. 5.6 der avbøtande tiltak/løysingar er beskrive. Det er ei viss usikkerheit i analysane og datakjeldene med utgangspunkt i at det er offentlege og dels overordna

datasett som er kjelda i analysen. Med dette som bakgrunn, kan det komme opp problemstillingar som ikkje vert fanga opp i denne analysen. Vår tilråding er at det undervegs vert gjennomført fortløpande risiko-vurderingar i gjennomføring av prosjektet.

6.16 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Utbygging av området vil vera i privat regi. Det er ikkje lagt opp til endring av kommunale vegar eller kommunal hamn innanfor området. Det skal opparbeidast private avløpsanlegg innanfor området, desse vil få krav om å kopla seg til kommunalt offentleg anlegg når dette vert opparbeida for Grindheimsvågen. Planen vil såleis ikkje medføre konsekvensar for kommunen.

6.17 Konsekvensar for næringsinteresser og privatrettslege forhold

Det er ikkje lagt til rette for næringsareal innanfor planområdet. Me kan ikkje sjå at det er næringsareal i nærleiken som vert rørt av planforslaget. Planforslaget har lagt til rette for vidareføring av privatrettslege avtalar i høve parkering innanfor området.

6.18 Interessemotsetningar

Det er grunneigarane sør i planområdet (FB1 og 2) som har gått i lag for å få utarbeida ein reguleringsplan for området. Bømlo kommune har stilt krav om å ta med areal nord for å få regulert kommunalt areal til hamn. Dei stilte og krav om å sjå på mogleg trase gjennom området slik at ålmenta kunne ta seg gjennom dette arealet bort til kommunal hamn.
Tilbakemeldingane frå oppstart av planarbeidet viser at å opne arealet ved eksisterande fritidsbustadar i FB3 for ålmenta gir store interessekonflikt i området. Fritidsbustadane vart planlagde og opparbeida utan krav om at ålmenta skulle ferdast i området, og det er no vanskeleg å få dette til utan at dei involverte føler at deira private område vert skadelidande. Det er difor ikkje lagt opp til at eksisterande kaiareal (KAI2) i framkant av fritidsbustadane (FB3) skal vera ope for ålmenta.

7 Innkomne merknader til oppstart

Viser til kap. 2. Under finn de dei innkomne merknadane til varsel om oppstart summert opp, og med våre kommentarar.

Tabell 5 Innspel til melding om oppstart

Person/etat, dato **Merknad oppsummert**	**Kommentarar frå tiltakshavar**
Statsforvaltaren, datert 09.08.2024 Det må sikrast tilstrekkeleg og eigna areal for tilkomst ned til sjø for dei som bur i området – ikkje berre til småbåthamna, men òg sikrast areal ned til sjø for dei som ikkje har båt (areal til fisking, bading og opphald). Ikkje ønskeleg å bygge ned samanhengande areal slik at heile strandsona vert privatisert – og slik at dei som bur i området ikkje har tilgang til sjø. Viktig å leggja dei statlege retningslinjene for strandsona til grunn. Ber om at det vert lagt opp til fellesløysingar (for eksempel felles brygger) og trekke fritidsbustadane vekk frå sjø. Ber og om avgrensing av tiltak ut i sjø. Fellesløysingar kan betre tilgjenge for ålmenta langs sjø, og vil vera i tråd med statlege planretningslinjer for strandsona i sone 3. Dersom planen fører til stor omdisponering av massar ber vi om at det ligg føre ein enkel massehandteringsplan som del av planen ved høyring.	Vegen ned i området gir tilgjenge for ålmenta og tilgang til areal til sjø. Nye brygger i området er regulert som felles flytebrygger. Det er ikkje lagt opp til anna tiltak i sjø enn felles småbåtanlegg. Det vil verta mindre omdisponering av massar i planområdet. Massehandtering er omhandla i kap. 6.10
Vestland fylkeskommune, datert 11.07.2024 Ber om at følgjande regionale planar vert lagt til grunn: Kystsoneplan for Sunnhordland, Plan for klima, energi og omstilling, Plan for folkehelse, Plan for kultur og friluftsliv Ber om at det vert synleggjort korleis føringane verkar inn på planen. <u>Strandsone</u> Må gjennomførast strandsonevurdering. Viser til statlege retningslinjer og regional rettleiar for planlegging i strandsona. Det er eit areal- og miljømål å verna om biologisk mangfald og verdifulle areal- og naturressursar på land og i sjø, slik som strandsona, friluftsområde og kulturmiljø. Viser til regional kystsoneplan og særleg retningslinene gjeldande strandsone – for nye tiltak i strandsona og småbåthamn. Byggegrense langs sjø må avklarast, omsyn til landskap, terreng, friluftsliv, strandsone og ålmenta sine interesser. Ved etablering av gangveg bør ein utforme denne etter retningsliner for universell utforming. <u>Landskap, arkitektur og estetikk</u> Planleggingа må sikre at byggetiltak og infrastruktur inn-ordnar seg dei fysiske omgjevnadane. Bør særleg ta omsyn til arkitektur, materialval og terrenginngrep. Planområdets eigenart og karakter må takast omsyn til – nye bygg og strukturar må tilpassast. <u>Barn og unges interesser</u> Regional plan for folkehelse sett retningsliner for lokal-samfunn, nærmiljø og bustad. Det skal sikrast gode uteareal. Utforming må vera av høg kvalitet både estetisk og materielt, og kunne nyttast av alle aldersgrupper. Eventuelle leikeareal bør utformast universelt. <u>Friluftsliv</u> Ålmenta si bruk av friluftsinteresser (turstiar, bade- og fiskeplassar) bør vurderast i planen og sikra tilkomst og betre	Teke til orientering, sjå kap. 6.1, 6.3 m.m. Viser til kap. 6.3 for vurderingar i strandsona. Det vert ikkje lagt opp til gangveg innanfor området. Det vert lagt opp til tradisjonelle fritidsbustadar i strandsona, vidareføring av type som eksisterande bygg. Det er ikkje lagt inn nytt leikeareal i området då dette i hovudsak er eit mindre område for fritidsbustadar. Det er ikkje kjente område innanfor planen som vert nytta til friluftsformål, anna enn kommunal kai. Denne

tilrettelegging for bruk. Då vil ein kunne gjera området meir attraktivt. <u>Folkehelse</u> Skjerming frå støy er viktig for trivsel og helse. Utfordringar knytt til støy må greiast ut i tidleg fase. <u>Universell utforming</u> Universell utforming må ligge til grunn for val av løysingar for å lette orientering og farbarheit i området for svaksynte og rørslehemma. <u>Klima, energi og miljø</u> Utviklingsplan for Vestland 2020-2024 og klimaplan for Vestland må leggjast til grunn. Grad av utnytting må sjåast i samanheng med ivaretaking av grøne kvalitetar for å leggja til rette for naturmangfald, klimatilpassing og som landskaps-element. Rår til å sikre samanhengande grønstruktur. Oppmodar om lokal overvass-handtering. Fokus på klimavennlege materialval, krav til material-bruk og energiløysingar, for både bygge- og driftsfase, og i eit livsløps-perspektiv. Krav til ladeinfrastruktur som dekker framtidige behov. <u>Naturmangfald</u> Nord for området er det artar av nasjonal forvaltnings-interesse. Ein må i størst mogleg grad ta omsyn til naturverdiar og biologisk mangfald for å bevara i størst mogleg grad, også fugleliv i området må vurderast og omtalast. <u>Kulturminne</u> Det er eitt meldepliktig SEFRAK-registrert bygg innanfor planområdet. Ber om at kulturmiljøinteresser blir omtala, verneverdiar vurdert og teke omsyn til i vidare arbeid. Søk å unngå inngrep i/skade på ev. kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter og liknande. Har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne i området, og området vert vurdert til å ikkje ha høgt potensiale for funn. <u>Samferdsel</u> Planområdet har tilkomst frå fv. 5000 i eksisterande kryss. Kryssområdet bør vurderast i høve krav i handbøkene. Det ligg busstopp like ved krysset. Fylkesveg 5000 ligg med lite streng haldning i Rammeplan for avkøyrsler og byggegrenser. Fartsgrense 50 km/t og ÅDT 1200. Kommunalveg Grindheimsvegen har ÅDT 60. Trafikktryggleik bør alltid liggje til grunn for valde løysingar.	har god tilkomst og vert nytta til bl.a. fiske. Vegen ned til sjø vil gjera sjøarealet tilgjengeleg for ålmenta. Det er ikkje kjente utfordringar i området knytt til støy. Området har bratt topografi, og det er vanskeleg å få alle vegar og tilkomstar innanfor området universelt utforma. Det er likevel lagt til grunn at prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn. Teke til orientering Sjå omtale i kap. 4.4 og 6.5 i planomtalen Eit SEFRAK-reg. bygg ligg på eigedom 14/34. Dette vert vidareført i planen. Det er ikkje steingardar eller andre murar innanfor området. Sjå kap. 6.8 for vurderingar i høve trafikale forhold i planområdet.
Museum vest, datert 13.06.2024 Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Grindheimsvågen som kan bli direkte råka av tiltaket. Museet har derfor ingen merknader til planarbeidet. Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Gjer derfor merksam på at tiltakshavar pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområdet finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne.	Teke til orientering Lagt inn føringar for funn av marine kulturminne i føresegna
NVE, 09.08.2024 NVE sitt generelle innspel. Viser til sin kartbaserte rettleiar for reguleringsplan, samt nettsider for arealplanlegging. Dersom planen rører ved NVE sine saksområde, skal NVE ha tilsendt planen ved offentleg ettersyn.	Teke til orientering
Statens vegvesen, 27.06.2024	Sjå kap. 6.8

Planen vil medføre auka biltrafikk, syklande og gåande/ kollektivreisande i området. Planen må gjere greie for trafikale konsekvensar for trafikktryggleik og framkomst på vegstrekning heilt fram til planområdets tilknyting til fv. 5000. Det må planleggjast for trafikksikre løysingar der mjuke trafikantar kan ferdast trygt. Drøftingar og avklaringar knytt til trafikktryggleik og framkome på dei offentlege vegane må skje i dialog med aktuelle vegmynde.	Planen gir ei lita auke i ÅDT for området. Sjå kap. 6.8 for omtale av trafikkforhold.
Karmsund Hamn, 16.07.2024 Ved planlegging i sjø må det tas omsyn til sjøvertsferdsel, og det er viktig at tiltak ikkje kjem i konflikt med framkome i farleia. Tiltak som planleggast må prosjekterast og dimensjonerast slik at dei toler belastninga som kan verta påført i farvatnet. Ber om at føresegnene har krav om etablering av redningsstiger i småbåthamn. Alle tiltak som kan påverke sikkerheit eller framkome krev tillating etter lov om havner og farvann av 21. juni 2019. Tas med i føresegnene at tiltak som fell inn under havne- og farvannslovens føringar skal godkjennast av hamnemynde.	Det vert lagt opp til felles flytebrygger innanfor området. Eksisterande etablerte og godkjent flytebrygger kan vidareførast. Krav om redningsstige er lagt inn i føresegnene.
Bømlo vatn og avløp, BVA, 13.06.2024 Ved utarbeiding av planar, skal det følgje ein overordna VA-plan godkjent av BVA, denne skal bestå av utgreiingar, planteikning og andre naudsynte illustrasjonar/teikningar. Det skal i plankart, målestokk >1:2000, visast hovudtrasè, plassering brannuttak, overvassanlegg, pumpestasjonar m.m. Planen skal avklare eigarforhold til nye VA-leidningar. Det er ikkje offentleg avløp i dette området, området er teke med i forslag til ny hovudplan og tiltaket er føreslått utført i slutten av planperioden (fram til 2051). Detaljert VA-plan må utarbeidast og godkjennast av BVA før anleggsstart. Kostnad med framlegging, utbygging og tilkopling av VA-leidningar til offentleg nett må takast av utbyggjar.	Det er utarbeida ein overordna VA-rammeplan for området. Planen legg til rette for at anlegga kan koplast på framtidig kommunalt avløpsanlegg. Lagt inn rekkefølgjekrav som sikrar dette i føresegnene.
Grunneigarar 14/228-230, 07.08.2024 Positive til vidare utbygging og etablering av fritidsbustader i området. Grunneigar på 14/228 og 229 ynskjer vidare informasjon kvar for seg. Grindheimsvågen Maritime Vellag eig den private båthamna som er knyta til kommunal kai i Grindheimsvågen, dei har ikkje motteke sakspapir. Ønskjer avklaring på om ordlyden «kommunal båthamn» er meint for kommunal kai. Ønsker og at gards- og bruksnummer kjem fram her. Som grunneigarar og flittige brukarar av eigedomane opplever me at kommunen sitt krav om gangveg over våre eigedomar vil føra til stor inngripen i vår bruk av staden. Etterlyser informasjon som forklarar kva rettar kommunen har til å framsetja eit slikt krav gjennom ein utbyggjar. Me har bygd ut eigedomane i tråd med gjeldande regulering og byggjeløyve gitt av Bømlo kommune. Det vart ikkje fremja krav om gangveg over eigedomane i byggjeløyve og det er soleis ikkje teke høgde for det i utforminga. Før utbygging av eigedomane 14/228-230 var det ikkje mogleg å gå over 14/14. Med bakgrunn i dette kan me ikkje akseptera kravet om gangveg over 14/230, 14/229 og 14/228.	Me har ikkje fått informasjon frå kommunen om at det er Grindheimsvågen Maritime Vellag som eig båthamna, men vonar at kommunen sender planen på høyring til vellaget. Den kommunale kaien har gnr./bnr. 14/64 og 14/45, det ligg ikkje informasjon i kartgrunnlaget angåande småbåtanlegget. Kaien er regulert til offentleg hamn, og småbåtanlegget til privat småbåtanlegg. Det er ikkje lagt opp til å etablere gangveg i området. Det er foreslått i planforslaget å regulere KAI1 innanfor planen som ope for ålmenta, tema er omhandla i kap. 6.18

Eigedomane våre har ein oppstillingsplass kvar i bakkant, og tre plassar i innkjørsel mot nord på 14/4.	
Eigedom 14/4, v/Roald Sjursen, 03.09.2024 Eiendommen strekker seg helt ned til sjøen, dermed vil en potensiell gangvei måtte krysse denne eiendommen. Denne gangveien er det Bømlo kommune som krever, uten å oppgi hvor kravet er hjemlet. Opplever kravet som maktmisbruk fra kommunens side. Her er det snakk om gangveg gjennom private, opparbeida areal. Det har aldri vært gangvei langs sjøen på bnr. 4, før utbygging av rorbuer var det mulig å klatre langs kanten om det var tørt på berget og fjære sjø. I 2011 ble det skilt ut 3 tomter, bnr. 228, 229 og 230. Disse er i dag bebygd, samt at bnr. 4 har en ubenyttet «rorbutomt» på sin eiendom. Opparbeiding av tomt, vei, kai og rorbuer ble utført i henhold til oppstartsløyve og godkjente tegninger. Krav om gangvei over eiendommen eller fri ferdsel for allmuen langs strandkanten var ikke nevnt i oppstartsløyvet. Størrelse på tomt og utnytting av tomtearealet gir heller ikke mye rom for gangvei eller fri ferdsel over rorbutomtene. Det var søkt om utkjørsel fra eiendommene over den kommunale kaien, dette vart godkjent i oppstartsløyvet. Veg/tilkomst er privat, og bruken er avklart og definert i privatrettslige avtaler og tinglyst på eiendommene. Alle 4 eiendommene kan parkere her, men slik at de ikke er til hinder for hverandre. Som privat vei/parkering trenger vi ikke å regulere denne bruken i offentlig regulering. Veien er innerst, på det smaleste, slik at passering av parkerte biler kan være vanskelig, dersom det blir offentlig ferdsel her. Riper, eller andre lakkskader, kan lett forekomme. Delen foran hver rorbu disponeres av hver enkelt, og benyttes til uteområde. Å ha gangvei her, over den private delen/tunet, blir vanskelig, samt at kvaliteten på det private området blir forringet. En ev. gangvei gjennom dette området vil derfor ødelegge det lille uteområdet hver rorbu disponerer. Derfor oppleves kommunens krav om en slik gangvei nå som maktovergrep. Hvis naboeiendom skal ha eget småbåtanlegg med egen tilkomst og parkering, hvorfor skal de da ha gangvei eller «fri ferdsel» over bnr. 4? Det er i dag vei fra bnr. 21 og 92 til den kommunale kaien via Kenneth Sivertsens veg og Grindheimsvegen, og denne veien kan benyttes. Vi ønsker ikke en gangvei gjennom hagen på bnr. 4 eller rundt rorbuene. Vi ønsker at kravet om gangvei fjernes fra reguleringsplanen.	Det er ikkje lagt opp til å regulere inn ein gangveg i området. I føresegnene er det opna for at KAI1 innanfor planområdet skal vera ope for ålmenta. Krav om at KAI2 skal vera ope for ålmenta er teke ut. Tema er omhandla i kap. 6.18

8 Vedlegg

Føresegner	10.04.2025
Plankart	02.04.2025, rev. 10.10.2025

Vedlegg:
- Oppstartsmelding og merknader til planoppstart
- VA-rammeplan datert 01.04.2025
- VA-plan, datert 01.04.2025
- Illustrasjonsplan, datert 10.10.2025