



Dato: 28.04.2021  
Arkivref: 2021/1560-9638/2021 / L13

Saksbehandlar: Njål Gunnar Slettebø  
53 42 31 32  
njål-gunnar.slettebo@bomlo.kommune.no

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
46/21	Utval for areal og samferdsel	02.06.2021

**FRAMLEGG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR BUSTADOMRÅDE STAVLANDSKLEIVANE 108/6  
MFL. STAVLAND PLANID 201803****Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:**

1. Framlegg til privat detaljreguleringsplan for bustadområde Stavlandskleivane gnr. 108, bnr. 6 mfl. Stavland planid 201803 i Bømlo datert 15.04.2021 med tilhøyrande reguleringsføresegner datert 18.05.2021 vert i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 vedteke utlagt til offentleg gjennomsyn.
2. Vegane i planområdet frå krysset o\_SKV2 skal heite Stavlandskleivane.
3. Når reguleringsplanen vert vedteken vil deler av reguleringsplan Fv Stavland-Bjødledalen planid 200901 og deler av reguleringsplan Stavlandsneset planid R-88 som vert omfatta av ny plan verte oppheva.

**Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 02.06.2021**

Framlegg om eit nytt pkt. 4, lagt fram av Siv Linda Vespestad (AP) på vegne av Karsten Fylkesnes (KrF) og Ove Halleraker (Uavh.) og Siv Linda Vespestad (AP):

Det må opprettas overgangsfelt for kryssing av Stavlandsvegen for å sikre trafikksikker skuleveg til Meling skule.

Framlegget frå kommunedirektøren i tre pkt. var samrøystes vedteke.

Framlegget frå Siv Linda Vespestad (AP) om eit nytt pkt. 4 vart samrøystes vedteke.

**Vedtak:**

Utval for areal og samferdsel gjorde samrøystes slikt **vedtak**:

1. Framlegg til privat detaljreguleringsplan for bustadområde Stavlandskleivane gnr. 108, bnr. 6 mfl. Stavland planid 201803 i Bømlo datert 15.04.2021 med tilhøyrande reguleringsføresegner datert 18.05.2021 vert i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 vedteke utlagt til offentleg gjennomsyn.
2. Vegane i planområdet frå krysset o\_SKV2 skal heite Stavlandskleivane.

3. Når reguleringsplanen vert vedteken vil deler av reguleringsplan Fv Stavland- Bjødledalen planid 200901 og deler av reguleringsplan Stavlandsneset planid R-88 som vert omfatta av ny plan verte oppheva.
4. Det må opprettas overgangsfelt for kryssing av Stavlandsvegen for å sikre trafikksikker skuleveg til Meling skule.

#### **Dokument i saka:**

- Sak i Utval for areal og samferdsel sak PS 22/21 dato 10.03.21
- Sak i Utval for areal og samferdsel sak PS 139/18 dato 17.10.2018
- E-post frå Gøtz AS 13.05.2021 med revidert reguleringsplan med revidert plankart, reguleringsføresegner, planomtale, illustrasjon og VA-plan.
- Brev frå Gøtz AS v/Rommetveit, klage på prinsippøknad dato 08.11.2018
- Brev frå Bømlo kommune, svar på klage prinsippøknad dato 08.11.2018
- Varsel om oppstart dato 22.11.2018
- Brev frå Gøtz AS v/Vedå med planforslag motteke dato 12.01.2021

#### **Bakgrunn for saka:**

Bømlo kommune, Utval for areal og samferdsel handsama søknad om oppstart av reguleringsplan for bustadområde Stavlandskleivane 108/6 mfl.. Stavland i møte 17.10.2018 sak PS 139/18. Utval for areal og samferdsel gjorde samrøystes slikt vedtak:

1. I samsvar med § 12-3 i Plan- og bygningslova vil rådmannen rå til at gnr. 108, bnr. 13 mfl. Stavlandskleivane, Stavland i Bømlo vert teke opp til regulering til bustadføre mål med tilhøyrande tilkomstveggar, parkeringsplassar og leikeareal. Forslagsstillar skal melde oppstart av planarbeidet i samsvar med Plan- og bygningslova § 12-8.
2. Som ein del av arbeidet med detaljreguleringsplanen skal det i samsvar med sjekklister vist i Akseptkriterium ROS-analyse i arealplanlegging i Bømlo kommune dato 06.02.2013 gjennomførast ein risiko- og sårbarhetsanalyse. Eventuelle tiltak og avbøtande tiltak skal innpassast i føresegnene til detaljreguleringsplanen og takast omsyn til ved utbygging.
3. Bømlo kommune set ikkje krav om konsekvensutgreiing av reguleringsplanen jf. § 10 i forskrift om konsekvensutgreiing.
4. Villkår for å melde oppstart: Det må leggjast inn byggjegrænse på 50-meter til Ulvsvatnet.

Gøtz AS v/Vedå har på vegne av Steinsbø tomteselskap AS v/Geir Steinsbø sendt framlegg til privat detaljreguleringsplan for gnr. 108, bnr. 6 mfl. Planid 201803.

Frå planomtalen som har omtala og vurdert tiltakshavar sitt alternativ tek me med:

#### PLANSTATUS: Kommuneplan

Planområdet er stort sett ikkje regulert frå før, men er i gjeldande kommuneplan for Bømlo 2013-2025 vist som område for framtidig bustadområde med krav til reguleringsplan. Ein mindre del av planområdet omfattar også del av noverande næringsområde.

## Reguleringsplan

Planområdet omfattar ein mindre del av fylkesveg Fv4998 Stavlandsvegen som er del av gjeldande reguleringsplan «Fv14 Stavland – Bjøddalen» med plan-ID: 200901. I tillegg omfattar planen ein mindre del av kommunalveg KV1046 Stavlandsneset som er del av gjeldande reguleringsplan «Stavlandsneset» med plan-ID R-88. Desse eksisterande vegane vil bli nytta som del av tilkomst til planområdet. Ny reguleringsplan vil erstatte overlappende delar av gjeldande reguleringsplanar.

## Planforslaget

Forslagsstillar er Steinsbø tomteselskap AS. Planområdet er totalt ca. 100,1 daa.

Av det er:

### 1. Bygningar og anlegg

Bustader – frittliggjande – småhus, BFS1-BFS11	22,2 daa
Bustader – konsentrert – småhus, BKS1-BKS6	21,5 daa
Næringsareal, BN	0,1 daa
Vass- og avløpsanlegg, BVA	0,0 daa
Renovasjonsanlegg, f_BRE1- f_BRE4	0,1 daa
Leikeplass, f_BLK1-f_BLK3	2,4 daa

### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg o_SKV1-o_SKV3, o_SKV7, SKV4-6, SKV8-SKV12	7,1 daa
Fortau, o_SF1-o_SF3	2,3 daa
Annan veggrunn – grøntareal, SVG1-SVG25	4,2 daa
Tekniske bygningar. STB	0,4 daa
Parkeringsplassar, f_SPA1-f_SPA2	0,2 daa

### 3. Grønstruktur

Turveg, GT1-GT5	1,7 daa
-----------------	---------

### 4. Landbruks-, natur- og friluftsmål

Friluftsmål, LF1-LF6	37,8 daa
----------------------	----------

### 5. Omsynssoener

Frisikt, H140_1-H140_10	0,5 daa
Bevaring av kulturmiljø, H570_1 – H570_7	3,3 daa
Bandlegging etter lov om kulturminne, H730_1 – H730_6	1,3 daa

## Bustader – frittliggjande - småhus, BFS1- BFS11

Det er 1 stk. bustad innanfor området i dag (BFS1). I planen så har ein lagt inn til saman 26 nye bustadtomter fordelt på BFS2-BFS9. BFS10 er del av eksisterande bustadtomter og vidareført frå gjeldande reguleringsplan i området.

Ca. høgdeplassering for bygg er vist i plankartet, men endeleg plassering, bygga si utforming, møneretning og endeleg høgdeplassering skal fastsetjast nærare i byggjemeldinga av bygga.

## Bustader – konsentrert – småhus, BKS1-BKS6

Det er sett av 6 delområde for konsentrert bustadbygging, BKS1 - BKS6. I områda kan det førast opp konsentrerte einbustader (frittliggjande eller i rekkje) og fleirmannsbustader. Ein har ikkje klart føre seg kva type eller eksakt kor mange bueningar som skal førast opp i desse områda, men ein ser føre seg at tal på einingar vil liggje ein stad mellom

BKS1: ca. 8-16 einingar

BKS2: ca. 4-8 einingar  
BKS3: ca. 8-16 einingar  
BKS4: ca. 10-20 einingar  
BKS5: ca. 18-36 einingar  
BKS6: ca. 8-16 einingar

Det er truleg ei stund til desse områda skal byggjast ut, og det er difor vanskeleg for tiltakshavar å seie noko om etterspurnad og behov i framtida. I samband med utbygging av kvart delområde (BKS1, BKS2, BKS3 osv.) skal det utarbeidast ein detaljert situasjonsplan som skal følgje byggjesøknaden. Situasjonsplanen skal vise plassering og høgde på bygg, tilkomst og parkering, samt tomteinndeling.

Det skal også utarbeidast utomhusplan som i detalj viser arealbruken rundt bygningane, storleik og tal på bueiningar. Denne skal godkjennast av kommunen seinast i samband med rammesøknad.

#### Næringsbygningar, BN

Det er eit lite areal som går inn på 108/13 som er sett av til næring i kommuneplanen. Det er ein fabrikk lenger inne som produserer tomatpuré og honning så derfor er dette sett av til næring. Arealet som er med i planen er ikkje brukt til noko og ligg inn til ein eldre låve.

#### Vass- og avlaupsanlegg, BVA

Ein må ha ein pumpestasjon for feltet. Den har ein plassert nedst i område og sett av eit arealformål til den.

#### Renovasjonsanlegg, f BRE1-f -BRE4

Områda skal nyttast til plassering av bossdunkar/bosscontainer samt postkassestativ. Områda er plassert langs veg for å sikre enkel tilkomst for bossbil.

#### Leikeplass, f BLK1- f BLK3

Det er satt av 3 område for felles leikeplassar i planen. Områda skal opparbeidast som nærleikeplassar for bustadane innanfor planområdet. Områda skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Leikeapparat, sandkassar, rasteplassar o.l. kan plasserast i området, etter detaljplan godkjent av kommunen. Områda som er vald ligg sentralt i feltet, er ikkje for bratte og har gode soltilhøve. Områda skal sikrast med gjerde mot veg der det er naudsynt.

#### Køyreveg, o SKV1- o SKV3, o SKV7, SKV4-SKV6, SKV8-SKV12

o\_SKV1 og o\_SKV7 er del av Stavlandsvegen.

o\_SKV2 er offentlig veg som skal opparbeidast med 5,5m asfaltert breidde. Vegen er bygd, men i samband med utbygginga her så vil ein utvide den med ca. 0,5m og lage fortau slik at det no blir fortau på både sider.

o\_SKV3 skal vere offentlege veg og hovudtilkomst til feltet. Den skal opparbeidast med 4,5m asfaltert kjørebane og ha normalprofil etter breddene synt i planomtale.

SKV4 og SKV5 skal opparbeidast som felles avkøyrsløse for tilgrensande eigedomar. Vegen skal opparbeidast med 4,5m asfalt og etter breddene synt i planomtale.

SKV6, SKV11 – SKV12 skal opparbeidast som felles køyreveg for tilgrensande eigedomar.

Vegane skal opparbeidast med 3,0m asfalt og etter breddene synt i planomtale.

SKV8-SKV10 er eksisterande tilkomstvegar som blir liggande slik som i dag.

#### Fortau, o SF1-o SF3

O-SF1 blir nytt fortau ved dagens veg til Stavlandsneset. Då får ein fortau på både sider her og ein slepp krysse vegen for å gå mot skulen.

O\_SF2 blir nytt fortau langs tilkomstvegen i nytt felt. Den blir offentleg og vil betre tilkomst til badeområde frå denne austsida.

O\_SF3 er dagens fortau langs tilkomstveg Stavlandsneset.

#### Annan veggrunn – grøntareal, SVG1-SVG25

Langs køyrevegane er det lagt inn areal for anna veggrunn. Dette arealet kan nyttast til snølagring, skulder, vegutviding, avkøyrslar, grøfter, murar, skråningar og skjeringar.

#### Tekniske bygningar/ konstruksjonar, STB

BVA har ein kommunal pumpestasjon her og ein har då sett av eit godt areal til den.

#### Parkeringsplassar, f SPA1-f SPA2

Det er sett av 2 stk. parkeringsplassar innanfor planområdet. Talet på parkeringsplassar innanfor desse områda er totalt 9 stk. F\_SPA1 skal vere felles privat parkeringsplass for eigarane av bustadane innanfor planområdet. F\_SPA2 skal vere felles privat parkeringsplass for eigarane av bustadane innanfor planområdet.

#### Turveg/ gangareal, GT1-GT5

Det er nokre stiar og traktorvegar i området i dag. Ein ynskjer å vidareføre eksisterande stiar/ traktorvegar som går gjennom områda som er sett av til friluftsmål. GT1 er sti i terreng. Regulert breidde er 3,0m. Stien skal vere open for allmenn ferdsel (vert lagd i same trase som eks traktorveg / sti). Mindre terrenginngrep er lov for å betre tilgjenge. GT2 og GT3 er stiar i terreng. Regulert breidde er 3,0m. Stiane skal vere opne for allmenn ferdsel. Mindre terrenginngrep er lov for å betre tilgjenge. GT4 og GT5 vil opparbeidast som stiar og vidareføre eks. stiar som er her i dag. Mindre terrenginngrep er lov for å betre tilgjenge.

#### Friluftsmål, LF1 – LF6

LF1-LF7 er areala utanfor byggeområda, og er meint som friluftsområde for ålmenta. Områda kan nyttast som rekreasjonsområde, og skal vere fritt tilgjengelege. I områda LF1 – LF7 kan det ikkje først opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta områda som friluftsområde. Det kan leggjast til rette for vatn- og avlaupssystem i friområda. Så langt råd er skal eksisterande terrengform og vegetasjon takast vare på.

I reguleringsplanen legg ein til rette for at det kan etablerast eit offentleg friområde i tilknytning til det eksisterande badeområdet i nordre del av Ulvsvatnet. I dag er det hovudsakleg badeområdet like nord for LF1 som er nytta av ålmenta. I planen har ein vidareført eksisterande traktorveg som sti gjennom LF1, og her kan det tillatast mindre terrenginngrep for å betra tilgjenge ytterlegare. Ein har forsøkt å kople saman stiar og vegar for å skape betre flyt og tilgjenge for ålmenta gjennom bustadfeltet og til friområda kring.

#### Bandlegging etter lov om kulturminne, H730 1 – H730 6

I desse areala ligg det forhistoriske kulturminne (askeladden id. 262771, 262772, 262773, 262774 og 267332). Områda er automatisk freda. I omsynssone H730 er det ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på nokon måte utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelova § 3.

#### TEKNISKE ANLEGG

Vatn og avlaup

Det er utarbeidd ein overordna VA- plan som ligg vedlagd.

Overvatn

Overvatn vert ført til terreng/vatn.

Straum

Det er straum i nærområdet i dag og det vil ikkje vere noko problem å leggje straum til nye einingar.

Innkomne merknader til melding om oppstart.

Me tek med samandrag av innkomne merknader og Gøtz AS sine kommentarar til dei:

1. Bømlo kommune, teknisk drift v/Lyslo dato 22.11.2018

*Gjer merksam på at den delen av vegen/fortau til Stavlandsneset som er innanfor føreslått planavgrensing er i ein prosess der Bømlo kommune skal overta den som offentleg veg. Har lagt ved ei vegnorm som set krav til vegar som skal overtakast av kommunen.*

*Kommentar:*

Ein vil ta omsyn til den pågåande prosessen. Vegar som skal overtakast av kommunen vil regulerast i tråd med krav i vegnorm.

2. Bømlo vatn og avløp (BVA) dato 29.11.2018

*Skriv at det må lagast ein overordna VA- plan som skal følgje reguleringsplanen. Denne skal bestå av utgreiingar, planteikningar og andre naudsynte illustrasjonar/ teikningar. Ramsar elles opp nokre krav til VA-planen.*

*Skriv så at VA- plan må utarbeidast og godkjennast av BVA før anleggsstart. Kostnaden med framlegging, utbygging og tilkopling av VA- leidningar må takast av utbyggjar.*

*Kommentar:*

Det skal lagast overordna VA- plan i tråd med krav frå BVA. Det er laga ei enkel skisse til mogleg VA-løysing som ligg ved planforslaget. Det er vidare lagt inn rekkefølgjekrav som seier at VA-plan skal utarbeidast og godkjennast av BVA før anleggsstart.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) dato 21.12.2018

*Kjem med litt generell informasjon om NVE og deira saksområde og viser til div. rettleiarar og verktøy som kan vere nyttige i planlegginga. Dei skriv vidare at dersom planen har følgjer for NVE sine saksområde, så skal dei ha planen tilsend ved offentleg ettersyn. Dei skriv at dei legg til grunn at kommunen vurderer om planen tek i vare nasjonale og vesentlege regionale interesser. I plandokumenta må det gå tydeleg fram korleis dei ulike interessene er vurdert og innarbeidd i planen og alle relevante fagutgreiingar innan NVE sine saksområde må vere lagt ved plandokumenta.*

*Kommentar:*

Ein vil nytte NVE sine rettleiarar og verktøy i planlegginga. Ein er ikkje kjend med at det er fare for erosjon, skred, vassdrag m.v. innanfor planområdet. Det er vist at Ulvsvatnet kan gå over breddene sine, men nye tiltak i planen blir liggande ca. 6,0m høgare enn normalvass-standen her, så det skal ikkje vere noko problem. Ein vurderer det slik at det ikkje er behov for vidare utgreiingar i samband med dette.

4. Folkehelsekoordinator/barnas representant v/Njærheim dato 04.01.2019

*Skriv at området er sentrumsnært, og at det er positivt med fortetting i eit allereie bebygd område. Skriv at Ulvsvatnet er eit vatn som vert nytta til bading og fritidsaktivitetar, og at ho difor rår til at det ikkje vert bygd for nært opp til vatnet då området kan framstå meir privatisert. Ho rår vidare til at det vert vurdert tiltak for å gjere området endå meir attraktivt. Skriv så at ho legg til grunn at vegnettet til bustadfeltet er planlagd med fortau og peikar på at ein må sjå på kapasiteten på skulane (Svortland og Meling).*

*Vidare peikar ho på at innbyggjarane i Bømlo kommune har gjeve tilbakemelding på at dei saknar fleire møteplassar i nærmiljøa. Kjem med innspel om leikeplass kombinert med møteplass utforma som eit tun for å skape ein naturleg treffstad for bebuarar i alle aldrar.*

*Til slutt skriv ho at det bør vurderast å knyte eksisterande sti/turløyper i nærområdet saman for slik å leggje til rette for turgåing. Viser til at turområdet Heimstadjellet ikkje ligg langt frå planområdet.*

#### *Kommentar:*

Ein er klar over at delar av Ulvsvatnet vert nytta til bading og fritidsaktivitetar, og i planen vil ein leggje opp til at dei områda som i dag vert nytta av ålmenta, skal gjerast lettare tilgjengelege og meir attraktive. Mellom anna vil ein leggje betre til rette for tilkomst og for at det kan etablerast sittebenker etc. i området på land her.

Ein har også knytt gangveggar mot dagens sti- system frå bla. Stavelandsneset slik at det vil bli eit meir heilskapleg og variert turområde her, samt lagt ein felles parkeringsplass nærast badeområdet i bustadområdet.

#### 5. Hordaland fylkeskommune dato 02.01.2019

##### *Areal og transport*

*Skriv litt om samordna planlegging av areal og transport. Skriv at for å leggje til rette for nærleik til service og funksjonar slik at daglege behov kan nåast ved hjelp av sykkel, så bør det ikkje vere meir enn 2km frå større busetnader til næraste senter. Stavlandsneset ligg 2 km frå Svortland og mellom to barneskular.*

##### *Barn og unge sine interesser*

*Skriv at viktige moment for å følgje opp born og unge sine interesser, er trafikktryggleik og trafikksikker skuleveg. Vidare skriv dei at det er viktig at uteoppholdsareal og areal til leik er sikra. Areala må vere store nok og eigne seg for leik og opphald for born i ulike årstider og aldersgrupper. Dei ber om at det vert teke omsyn til trafikktryggleik.*

##### *Samferdsel*

*Dei ber om at ein ser på utforming av naudsynte tiltak knytt til fylkesvegen og tilhøva for mjuke trafikkantar mellom planområdet og nærliggjande målpunkt.*

##### *Folkehelse*

*Skriv litt generelt om folkehelse og at ein ved planlegging av bustadområde kan leggje til rette for variasjon i storleik på bustadane. Auka tilgjenge i og kring eksisterande bustader vil kunne bidra til at folk kan bli buande lenger heime.*

##### *Universell utforming*

*Dei skriv at det er viktig å ha universell utforming med i alle planoppgåver og at planlegging etter plan- og bygningslova gir mange viktige premiss for universell utforming.*

##### *Klima og energi*

*Minner om regional klimaplan for Hordaland. Planen har mål som gjev at energibruken i bygningsmassen i Hordaland skal reduserast med 20% innan 2020 i høve til energibruken i 2007, og 25% i 2030. Dei ber om at det vert teke omsyn til dette i prosessen vidare.*

*Naturmangfald, friluftsliv, landskap, arkitektur og estetikk*

*Skriv at planlegginga må sikre at byggjetiltak og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadene. Dei minner om at planområdet ligg innanfor det regionale friluftsområdet Hallaråker. Ved bygging i skrånande terreng bør ein leggje vekt på terrengtilpassing av nye bygg og unngå store fyllingar og skjeringar.*

*Vidare skriv dei at planområdet ligg like ved det viktige regionale friluftsområdet Heimstadjellet.*

*Dette må takast omsyn til, og dei skriv at det er viktig at planlegginga sikrar grøntstruktur, samt ålmenn ferdsle og tilgjenge. Dei rår til at ein legg inn ei grøen sone langs*

*vatnet. Dei viser til at forbodet i 100- metersbeltet ikkje gjeld i ferskvatn, men at tilhøve til landskap, friluftsliv og naturmangfald gjeld like mykje langs vatn og vassdrag.*

*Kulturminne og kulturmiljø*

*Skriv at planen sin verknad på kulturminne og kulturmiljø skal dokumenterast og vurderast som eitt av punkta i planutgreiinga.*

*Dei skriv at det ut frå deira arkiv er kartfesta to lokalitetar med automatisk freda kulturminne som med kringliggjande sikringssone strekk seg inn i søraustre del av planområdet. Dette er to steinalderbuplassar som i hovudsak ligg på naboeigedomen, 108/5. Det er også registrert ein steinalderbuplass som strekk seg over bytegrensa mellom 108/1 og 108/13 like nord for planområdet.*

*Dei skriv vidare at topografiske tilhøve i planområdet tilseier at det er stort potensiale for funn av fleire steinalderbuplassar, samt spor etter forhistorisk busetnad og jordbruksaktivitet frå bronse- og jernalder. Dei finn det difor naudsynt med ei arkeologisk registrering i området. Dette må gjennomførast før dei kan gje fråsegn til planen. Dei skriv at dei ikkje har heimel til å krevje at registreringa vert gjennomført før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn, men at det vil vere ein fordel for tiltakshavar å klarleggje spørsmål kring kulturminneverdiar på eit tidleg tidspunkt i planprosessen. Kostnadane må betalast av tiltakshavar og dei ber om at tiltakshavar tek kontakt med Fylkeskonservatoren i Hordaland fylkeskommune for å få stadfesta omfang av registreringa og utarbeide eit kostnadsoverslag.*

*Kommentar:*

*Areal og transport*

*Som HFK skriv, så ligg planområdet <2,0km frå Svortland sentrum Området ligg også nær barneskule. Ein meiner at området eignar seg godt til føremålet og vil leggje til rette for mjuke trafikkantar i planområdet.*

*Barn og unge sine interesser*

*Ein vil ha fokus på born og unge i planarbeidet. Ein vil sikre godt eigna leikeareal innanfor planområdet. Det skal regulerast inn fortau langs hovudtilkomstvegane i feltet, noko som vil bidra til å sikre ein trafikksikker skuleveg.*

*Samferdsel*

*Som nemnd så skal det regulerast inn fortau langs hovudtilkomstvegane i feltet, noko som vil bidra til å sikre ein trafikksikker skuleveg. Det er fortau langs fv. 4998 både mot Meling skule og Svortland sentrum. Ein vil sjå nærare på krysset inn mot fv 4988 og sikre at dette er i tråd med Statens vegvesen sine handbøker.*

*Folkehelse*



Det vil bli tilgjenge mellom eksisterande bustadfelt og nytt felt med tilrettelagde gangvegar. Det vil då også bli mogleik for fleire rundløyper og det er noko som ofte aukar bruken av områda til turaktivitetar. Områda mot vatnet som har enkel tilkomst frå land blir liggjande som friområde. Ein har også lagt inn leikeområde i planen og i dei konsentrerte områda må dei tilretteleggje sine eigne nærleikeplassar.

### Universell utforming

Som nemnd så er det bratte parti i området og det er ikkje eit enkelt område å ta seg fram på i dag. Hovudvegar har fortau og vil følge vegnormalen som har stigningsforhold maks 8%, både bustadområda og dei konsentrerte områda vil ha uteområde som er flate og enkle å oppretthalde stigningskrav for universell tilkomst. Leikeområda vil bli opparbeidd slik at delar av dei også har universell tilkomst. Tek17 skal leggjast til grunn ved utforminga av feltet.

### Klima og energi

*Bygga oppfylle krav i Tek17.*

### Naturmangfald, friluftsliv, landskap, arkitektur og estetikk

Ein har i planforslaget vidareført stiar i området og bevart den viktigaste delen som blir nytta til friluft. Det er badeområdet i nordvest. Ein har også då vidareført stiar som knyt dagens bustadfelt til Heimstadvellet og utbygginga vil forenkle tilkomsten til Ulvsvatnet.

Området er kupert og ein vil ta ned nokre haugar og bevare nokre for å ei fornuftig utbygging her.

### Kulturminne og kulturmiljø

Ein har teke kontakt med Fylkeskonservatoren for å avtale arkeologisk registrering. Arkeologane har vore på arkeologisk registrering og funnområda er lagt inn i plankartet. Ein har i planen lagt nye tiltak utanom desse og lagt inn omsynssoner med tilhøyrande føresegner. Funna er omtalt i planomtalen i kap. 8.1.

### 6. Statens vegvesen region Vest dato 07.01.2019

*Skriv at området vil ha tilkomst på privat veg til eksisterande kryss på fv.14. Ein må sjå til at krysset oppfyller krava til handbøkene. Skriv vidare at det er positivt at ein vil leggje til rette for fortau langs tilkomstvegane og at ein må sjå på om det er naudsynt med breiddeutviding på den private vegen frå fv.14 for å hindre opphoping.*

*Opplyser om at det er fortau langs fv.14 både mot Meling skule og Svortland sentrum.*

*Vidare skriv dei at det har kome ynskje om fotgjengarkryssing på fv.14 frå bebuarar i området, og ein er no i gong med vurdering av evt. plassering av dette. Dei skriv at storleiken på utbygginga her gjer dette meir aktuelt. Det vil då vere snakk om ei kryssing med intensivbelysning og dette må leggjast inn som eit rekkefølgjekrav i planen. Dei vil koma attende til plassering og utforming.*

*Kommentar:*

Ein har utvida vegen til Stavelandsneset med 1,0m og lagt inn fortau på baa sider opp til krysset til nytt felt. Ang intensivbelysning så bør det då bli eit samarbeid i og med at dette gjeld for meir enn planlagt felt. Fv14 er no kalla 4998.

### 7. Fylkesmannen i Hordaland dato 10.01.2019

*Skriv at dei legg til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordna plan og ikkje er i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken. Skriv så at konsekvensane planen har for naturmangfaldet skal vurderast og at ROS- analysa må nytte akseptkriteria som er i tråd med TEK17 og sjå på risiko både innanfor og utanfor planområdet som kan påverke tiltaket, og evt. risiko som følge av tiltaket. Dei skriv at ny utbygging bør innpassast terrenget og at markerte høgdedrag så langt som mogleg må sikrast. Vidare skriv dei at ein bør unngå høge skjeringar. Dei skriv så at dei har merka seg at*

*kommunen ynskjer at det vert sett av ein buffer mot vatnet, og at dei finn dette viktig. Til slutt skriv dei at det er viktig å sikre gode gang- og sykkelsamband mot senterområdet.*

*Kommentar:*

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen. Ein har teke vare på dei viktigaste fritidsområda som badeområdet og delar langs vatnet. Det er høgare område utanfor planområdet samt at ein har teke vare på nokre av haugane innanfor planområdet som gjer at ein ikkje får stor silhuett-effekt ved utbygginga. Det er likevel eit område som er ganske kupert, så det vil bli litt terrenginngrep. Ein ynskjer å gjere det på ein tiltalande måte og ved å etablere vegar og gangvegar her, så vil området bli mykje meir tilgjengeleg enn det er i dag. Det er ikkje synt byggegrense mot vatnet i kommuneplanen, og i føresegnene så er det berre vist til krav om byggegrense til sjø, ikkje vatn. Kommunen seier at dei også meiner at denne føresegna gjeld mot "sjø, og viser til overordna retningslinjer. Dette er to eigedommar som både er sett av til bustad etter innspel til førre kommuneplan. Om ein skal inn med ei byggegrense på 25 eller 50m her så blir det ikkje noko byggeland igjen på eigedom 108/13. Viser då til «Reviderte statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen», kor Bømlo kommune ligg i sone 3. «Bygging kan tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold. I områder uten press vil det være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort». Vidare står det også at «i byer og tettsteder skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør som et utgangspunkt prioriteres foran arealer til fritidsboliger».

Byggegrenser skal fastsetjast i detaljreguleringa og vurderingane me har gjort oss her er at det aktuelle planområdet er sentrumsnært og at heile området vart opna for bustadbygging i kommuneplanen fordi ein ynskjer sentrumsnære bustadar her. Det er bygd bustadar heilt ned til vatn i sentrum og rundt sentrum i dag, så då er det nærliggande å meine at det burde gå an her også. Me har ingen ynskjer å bygge ned heile strandsona, og i den delen som er funksjonell og som blir brukt til friluftsliv i dag så har me ikkje lagd opp til noko ny utbygging. Dette er gjort for å bevare det som eit flott friluftsområde. Vidare så gjer ein dette området meir tilgjengeleg med stiar/turvegar igjennom friområda og i feltet, samt at ein og legg leikeplass og felles parkering inn mot dette området. Med dette meiner ein at ein har ivaretatt det viktigaste friluftsområdet og i tillegg gjort det meir tilgjengeleg.

Me har då eit område på ca. 100m som ligg med ei byggegrense på ca. 15m til vatnet. Der tomtane startar ca. 10m frå strandlinja. Dette området er bratt og lite framkommeleg slik det ligg i dag og tomtane blir ca. 6,0m over normal vass-stand sjølv om ein tek terrenget ned her. Det vil vere med på å skape ein fin overgang til områda lenger bak, noko som vil skape ein god heilskap i planen.

#### 8. Stavlandsneset vel v/Mæland dato 03.12.2018

*Skriv at det går nokre turstiar frå grinda nedanfor muren til Geir Steinsbø (husnr. 71) og over haugen og ned til Ulvsbekken. Skriv at denne må bevarast og at det er ein fin tursti som blir brukt opp til Heimstadjellet/ Hallerakersåta av svært mange. Han har illustrert stiane på eit kart, men er ikkje heilt sikker på korrekt trasé.*

*Kommentar:*

Ein vil forsøke å ivareta turveg/sti så godt som mogleg. Der det ikkje let seg gjera, vil ein finne alternative traséar som erstattar dagens sti. Ein ynskjer med reguleringsplanen å leggje til rette for å sikre tilgjenge til turområda kring planområdet.

#### 9. Berit og Arnfred Stavland dato 19.12.2018

*Ber om at det i planarbeidet vert vurdert vegløyising til deira tomt, 108/30. Dei har lagt ved skisse som viser plassering.*

*Kommentar:*

Ein vil drøfte dette med tiltakshavar og evt. leggje det inn i plankartet. Ein ser at sjølv om me tar ned haugen bak tomta her så ligg me framleis 3-4m over inngangspartiet hans. Spørsmålet er om ein heller skulle laga til ein køyrbar gangveg sør for tomta.

10. Gunnar O. Stavland dato 04.01.2019

*Skriv at det må takast omsyn til kor ein rutar drenering av overflatevatn. Han skriv at det må leggjast grøfter slik at det ikkje vert tilført meir vatn inn på 108/5, då det i reguleringsplan R-88 står at det ikkje er tillate å grøfte i såkalla spesialområde grunna fortidsminne. Han skriv vidare at grøftene på 108/5 ikkje har kapasitet til meir vatn og at meir varn vil føre til oversvømming inn på bustadeigedomane nedst i Stavlandsneset.*

*Kommentar:*

Ein vil ta omsyn til dette ved utarbeiding av overordna VA- plan. Ein har høve til å dra store delar av nytt overvatn i rør ned til Ulvsvatnet.

**Vurderingar:**

I kommuneplanen er omsøkt område avsett til framtidig bustadbygging, båndlagt for regulering med omsynssone H710\_34. Føresegner til kommuneplan § 3.5.2 seier at:

Arbeid og tiltak i nye byggeområde sett av til bustad- og fritidsføremål, samt frådelling til slike formål, er ikkje lov nærare enn 50 meter til sjø.

Ulvsvatnet er ikkje å rekne som sjø men vassdrag.

Samtidig set plan- og bygningslova § 1-8 forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. PBL § 1-8 første ledd seier:

*I 100-metersbeltet langs sjøen og vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre almenne interesser.*

I oppstartsmøte dato 27.06.2018 var tiltakshavar informert om at tiltaket låg innanfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag og at det måtte leggjast inn byggegrense på 50 meter til Ulvsvatnet på bakgrunn av dette. Det var ueinigheit mellom kommunen og tiltakshavar på dette punktet.

Prinsippøknaden vart handsama i utval for areal og samferdsel dato 17.10.2018.

Utval for areal og samferdsel sette vilkår for å melde oppstart i punkt nr. 4 i vedtaket:

*4. Vilkår for å melde oppstart: Det må leggjast inn byggegrense på 50-meter til Ulvsvatnet.*

Etter at høyringsfristen på oppstartsmeldinga var ute har det har vore eit undervegsmøte mellom kommunen og tiltakshavar dato 25.11.2020, der eit revidert planframlegg vart diskutert.

Bustadføremålet ligg i dette framlegget med ein avstand til Ulvsvatnet på ca. 6-7 meter. Tiltakshavars vart informert om at dersom dei tok vekk bustadane som låg nærast Ulvsvatnet, på vestsida av veg (SKV4) kunne planframlegget tilrådest leggjast ut til offentleg høyring. Planframlegget vart etter dette møtet revidert og sendt inn til kommunen med ynskje om å fremja planframlegget slik det låg føre.

Framlegg til reguleringsplan vart lagt fram til utval for areal og samferdsel 10.03.2021.

Kommunedirektøren hadde slik tilråding:

1. Før planen vert lagt ut til offentleg gjennomsyn må planframlegget sikre og ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre almenne interesser i

området. Planframlegget må reviderast. Det må ikkje planleggjast for føremål bustad så nær Ulvsvatnet som 7 meter. Planen må retta seg etter føringane i plan- og bygningslova § 1-8 forbod mot tiltak langs sjø- og vassdrag.

2. Framlegg til detaljregulering for bustadområde Stavlandskleivane på gnr. 108, bnr. 6 mfl. i Bømlo datert 08.01.2021 vert ikkje lagt ut til offentleg gjennomsyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 slik planframlegget føreligg.
3. Revidert framlegg til reguleringsplan skal handsamast i utval for areal og samferdsel før han vert lagt ut til offentleg gjennomsyn.

Utval for areal og samferdsel handsama framlegg til detaljreguleringsplan bustadområde Stavlandskleivane gnr.108, bnr.13 m.fl Stavland på møte 10.03.2021 sak PS 22/21.

Utval for areal og samferdsel gjorde samrøystes slikt **vedtak**:

1. Utvalet aksepterer planframlegget slik det ligg føre i plankart datert 08.01.2020. Utvalet ber kommunedirektøren komme tilbake til utvalet med revidert planforslag.

2. Leikeplassane BLK 1 og BLK 2 ligg begge plassert kloss inntil vegen, med tilkomst i sving. Det er gitt opplysning om at desse vil bli gjerda inn der det er naudsynt. Føreslår likevel at desse vert trekt lenger bak i terrenget, vekk frå vegen/ eller flytta til ein stad i feltet med lite trafikk, foreksempel i enden av blindveg. Dette for å trafikksikre området i eit felt der det vil komme mange bustader og stor trafikk.

Gøtz AS har etter dette revidert reguleringsplanframlegget. Plassering av leikeplass BLK 2 er flytta sørover vekk frå vegen SKV 3 slik Utval for areal og samferdsel bad om i sitt vedtak av 22.03.2021. Leikeplass BLK 1 er ikkje endra. Tiltakshavar ynskjer å halda på denne plasseringa. Planleggjar skriv dette som grunngjeving:

*«Ang BLK1 så synes me plasseringa er bra slik den er og då altså ueining i vurderinga frå utvalsmøte.*

*Først så er det ikkje direkte inn til veg fordi det er fortau i mellom og det kan setjast opp gjerde mellom fortau og leikeplass.*

*BLK1 ligg også mot enden av vegen så det er avgrensa kva biltrafikk som vil komme her.*

*At det ligg til fortau gjer at då har folk veldig grei tilkomst til leikeplassen også.*

*Vidare så er plasseringa her slik at det vil vere fin utsikt over vatnet med badeplass og turveg nedanfor. Det er solrikt og absolutt ikkje noko restareal. Det ligg på ei anna høgd enn vatnet slik at det ikkje er direkte tilgang frå leikeplassen ut i vatnet.*

*Ein ligg heller ikkje tett opptil bustadtomter som fryktar bråk frå leikearealet..»*

Plassering av leikeplass BLK 1 er med denne grunngjevinga oppretthalde i revidert planforslag.

Kommunedirektøren kan framleis ikkje sjå at det er teke nok omsyn til 100 metersbeltet (jf. PBL § 1-8) i planframlegget slik det no føreligg.

Kommunedirektøren finn likevel på bakgrunn av Utval for areal og samferdsel sitt vedtak av 22.03.2021 at revidert planframlegg for bustadområde Stavlandskleivane gnr.108, bnr.6 m.fl. Stavland vert lagt ut til offentleg gjennomsyn slik det føreligg.

Kommunedirektøren rår til at Stavlandskleivane vert nytta som vegnamn i planområdet.

Kommunedirektøren meiner at det må takast inn i reguleringsføresegnene at stigninga på veg o\_SKV 3 ikkje skal overstige 8 %. Dette er hovudvegen inn i bustadområde som er planlagt som offentleg veg.

**Økonomiske konsekvensar:**

Utbyggjar skal dekkja alle kostnader knytt til planarbeidet.

Adressering og ev. omadressering kan føra til ein kostnad med oppsett av adressenamnskilt.

Veg o\_SKV3 med tilhøyrande fortau og anna veggrunn skal overtakast av kommunen når denne er regulert i henhold til norm for kommunale vegar i Bømlo kommune.

Det kan tillatast maksimal stigning 8 % på vegar som skal overtakast av kommunen, jf. Statens vegvesen handbok N100.

Ved kommunal overtaking av veg i planområdet vil kommunen sine kostnader i hovudsak vere knytt til vedlikehald av offentleg areal. Kostnad til vedlikehald av offentleg areal har ein årleg driftskostnad på kr. 100,- pr. meter. Dette inkluderer gatelys. I planområdet er det ca. 700 meter som er regulert som kommunal veg. Dei økonomiske konsekvensane for Bømlo kommune vert med dette ca. 70 000,- i årlege driftskostnader.

**FN sine berekraftsmål:**

Berekraftsmål nr. 11. Berekraftig byer og lokalsamfunn.

**Miljømessige konsekvensar:**

I miljødirektoratet sin naturbase er det kartlagt viktig friluftsområde vest og sør-vest for planområdet. Det er det populære turområdet Heimstadjellet.

Kulturminner:

Etter arkeologisk registrering i 2019 er det gjort funn av 5 stk. automatisk freda kulturminner i området, det vart i tillegg påvist 3 stk. ikkje freda funnstadar innanfor plangrensa.

Desse er no registrert i Riksantikvaren sin kulturminnedatabase

«Askeladden» med id. nr. 262771, 262772, 262773, 262774 og 267332. Det er her snakk om ein steinalderlokalitet, ein dyrkings- og kokegropslokalitet, ein avsviingslokalitet, ein rein dyrkingslokalitet og til sist ei busetjingsflate med eldstad. Det vart også påvist tre ikkje freda funnstader innanfor plangrensa (id 267368, 267369 og 267370).

**Beredskap- og samfunnstryggleik:**

Fagkunnig har gjennomført ROS-analyse. Det er ingen tiltak i raudt felt, dvs. ingen tiltak er naudsynt.

**Folkehelse:**

Det planlagde bustadfeltet ligg i gangavstand til Svortland sentrum.

Bustadfeltet ligg i nær tilknytning til fine turområde og badeplassen i Ulfsvatnet. Det at området også ligg nær skuleområdet på Meling og idrettsanlegget på Leite, gjer at born og unge har god tilgang på eigna område til utøving av leik og ballspel.

**Oppsummering og konklusjon:**

Gøtz AS v/Vidar Vedå har på vegne av Steinsbø tomteselskap AS v/Steinsbø sendt revidert framlegg til detaljregulering for bustadområde Stavlandskleivane 108/6 mfl. Stavland.

Kommunedirektøren finn på bakgrunn av Utval for areal og samferdsel sitt vedtak av 22.03.2021 at revidert planframlegg for bustadområde Stavlandskleivane gnr.108, bnr.6 m.fl. Stavland vert lagt ut til offentleg gjennomsyn slik det føreligg.

Kommunedirektøren rår til at Stavlandskleivane vert nytta som vegnamn i planområdet.