



Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
	Utval for areal og samferdsel	06.06.2025

Framlegg til høyring av detaljregulering for fritidsbustader - Grindheimsvågen, 14/21 m.fl., PlanID 202401

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Framlegg til detaljregulering for fritidsbustader – Grindheimsvågen, 14/21 m.fl., PlanID 202401 vert i medhald av plan – og bygningslova §5-2 og §12-10 vedteke utlagt til høyring og offentleg ettersyn.
2. Ved vedtak av plan vert delar av detaljreguleringsplan bustad – og fritidsbustadområde Tressvik 14/27 m.fl. Grindheimsvåg, PlanID 201509 oppheva.

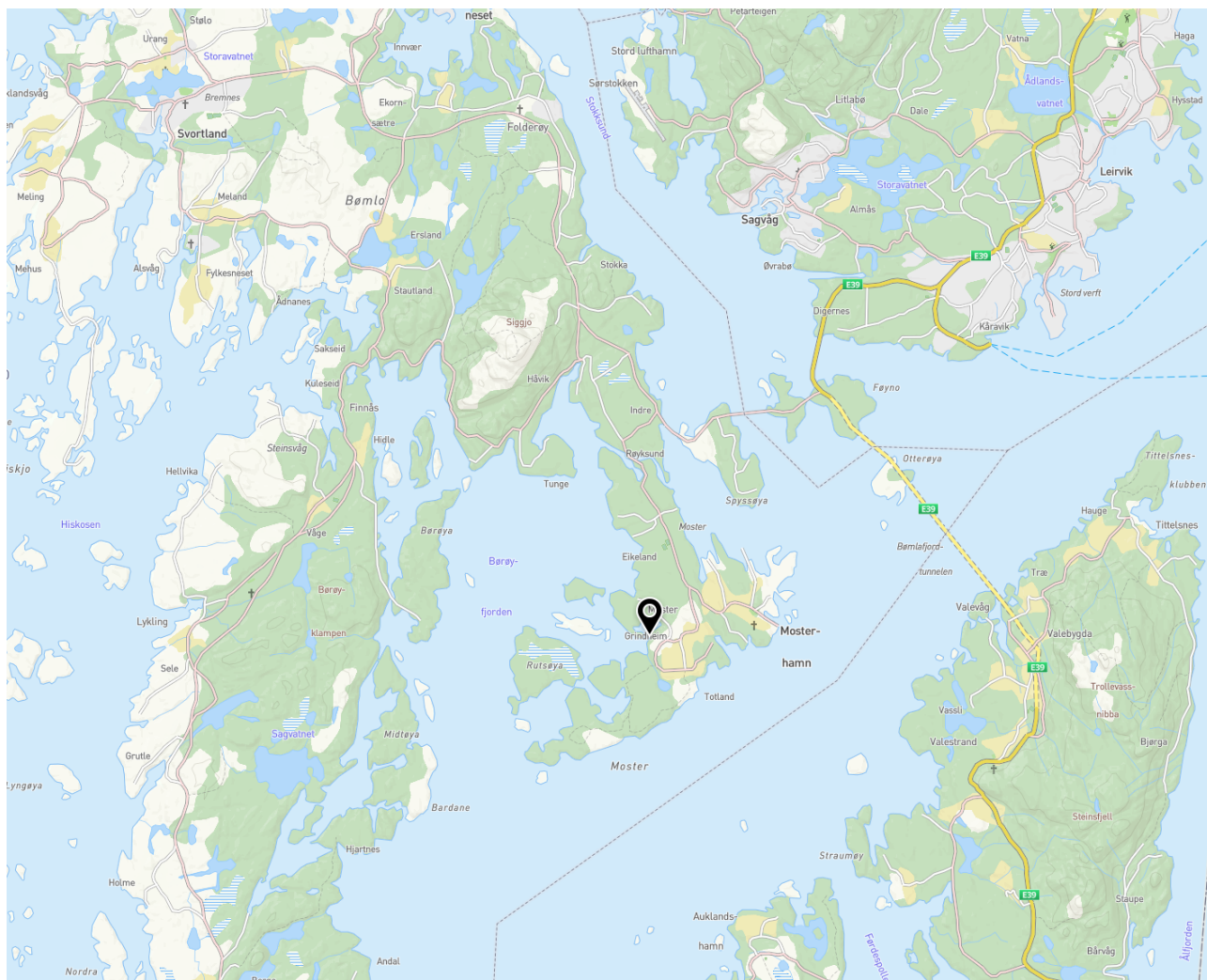
Samandrag av saka:

ABO Plan & arkitektur v/Merete Refstie Hageberg har på vegne av Aase Chartering Eiendom AS utarbeida planforslaget detaljregulering fritidsbustader – Grindheimsvågen, 14/21 m.fl., PlanID 202401. Det blei halde oppstartsmøte 22.03.24, og varsla oppstart i perioden 11.06.24 - 09.08.24. 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.

Kommunedirektøren rår til å sende planforslaget på høyring.

Bakgrunn for saka:

ABO Plan & arkitektur v/Merete Refstie Hageberg har på vegne av Aase Chartering Eiendom AS utarbeida planforslaget detaljregulering fritidsbustader – Grindheimsvågen, 14/21 m.fl., PlanID 202401. Det blei halde oppstartsmøte 22.03.24, og varsla oppstart i perioden 11.06.24 - 09.08.24. Det kom inn 9 merknader.



Figur 1 - Lokalisering av planområdet

Saksutgreiing:

Forslag til detaljregulering for fritidsbustader – Grindheimsvågen, 14/21 m.fl., PlanID 202401 er motteke frå ABO plan og arkitektur v/Merete Refstie Hageberg på vegne av Aasen Chartering Eieedom AS.

Planforslaget som skal behandlast består av:

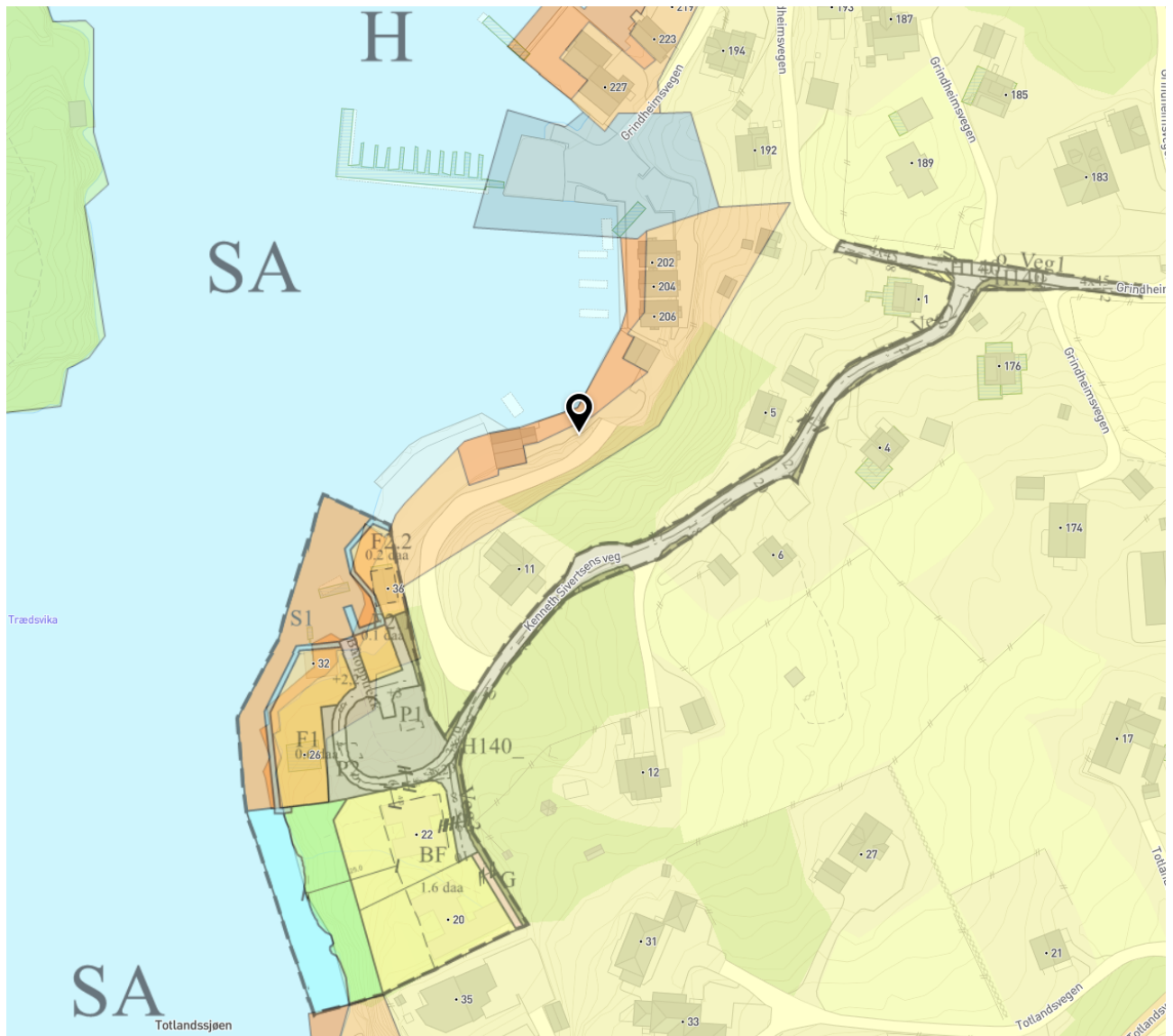
- Plankart, datert 02.04.25
- Føresegner, datert 10.04.25
- Planomtale, datert 10.04.25

Føremålet med reguleringa:

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.

Gjeldande planer:

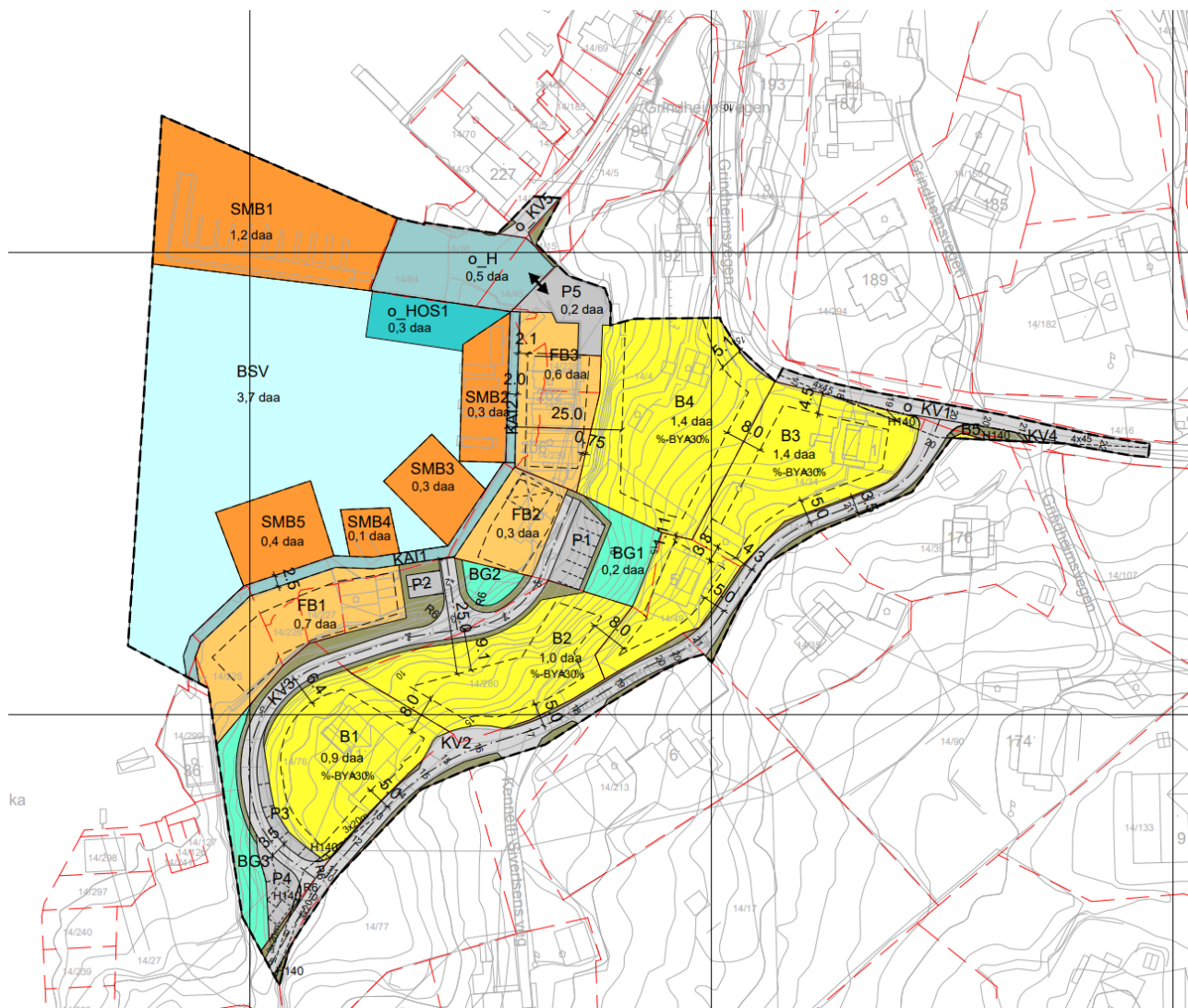
Det aktuelle område er i kommuneplanens arealdel sett av til fritidsbustad, bustad, hamn, småbåtanlegg og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Delar av tilkomstvegen til område er regulert i detaljregulering for bustad – og fritidsbustadområde Tressvik 14/27 m.fl., Grindheimsvåg, PlanID 201509.



Figur 2 - Utsnitt som viser gjeldande kommuneplanens arealdel og detaljreguleringsplan i området

Innholdet i planen:

Planområdet ligg i søre del av Grindheimsvågen, ved Tressvika. Planområdet har ein storleik på om lag 17 daa. 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 Grindheimsvågen.



Figur 3 - Utsnitt frå plankartet

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 først opp i inntil 2 etasjar med maks gesimshøgde på 5,5 m og maks mønehøgde 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 gesimshøgde på 6,5 meter målt frå gjennomsnittleg terreng.

I tilknytning til bustad kan det først opp frittliggjande garasje/carport. Maks BYA for garasje er 50 m² og maks BRA er 70 m². Maks mønehøgde/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 parkeringsplassar 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.

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.

Nye fritidsbustadar kan etablerast med maks bruksareal pr. eining på BRA = 110 m². På sjøsida kan det tillatast altan på inntil 14 m², maks 2 meter ut frå veggiv. Takvinkel skal vera på mellom 35 – 45 grader, og maks mønehøgde 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 innkøyrse mot nord på 14/4. Då desse einingane vart godkjent var det krav om 1 parkeringsplass pr. fritidsbustad.

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

Trafikkkløysing:

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 avkøyrse. 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 %. Stigninga er likevel innanfor krava til utrykkingskøyrerøy og brannbil.

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 asfaltet 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 avkøyrsløp til eigedom 14/90, som ligg utanfor planområdet.

Anna veggrunn – grøntareal, AVG1-15

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, avkøyrsløp, skråningar og skjeringar samt overvasshandtering.

Hamn, H

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

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 leier. 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.

Parkering, P1-4

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. 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

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.

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.

Hamneområde i sjø, HOS

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

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.

Rekkjefølgjekrav

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, avkøyrsløp, 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 bruksendring til fritidsbustad må innvendig golv første etasje liggja på min kote + 2,2. Alternativt må avbøtande tiltak setjast i verk.

Merknader:

Oppsummerte merknader til varsel om oppstart, med kommentar frå konsulent. Det kom inn totalt 9 merknader, fullstendig merknader følgjer saka som vedlegg.

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 fiske, 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 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 retningslinjer for universell utforming. <u>Landskap, arkitektur og estetikk</u> Planlegginga må sikre at byggetiltak og infrastruktur innordnar 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 retningslinjer 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 friluftslivinteresser (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 friluftslivformål, 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 grønne 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 bevare 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 avkøyrslar 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 tilkomst innfor 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 føreseigna
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 tilknytning 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 angående 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 bebygde, 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 ikke lagt opp til å regulere inn en 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

Kommunen har notert at Grindheimsvågen Maritime Vellag ynskjer å få tilsendt framtidig dokument i saka.

Vurderingar:

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. 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.

Då områda ved sjø allereie har eksisterande inngrep i form av veg, bygg, murar og planerte areal vurderer ein at ei vidare utbygging av området med fritidsbustadar og meir opparbeida areal vil vera med på å dempa inntrykket av eksisterande murar og skjeringar frå sjøarealet.

FN sine berekraftsmål:



Økonomiske konsekvensar:

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 økonomiske konsekvensar for kommunen.

Miljømessige konsekvensar:

Naturmangfald:

Innanfor planområde er det ikkje registrert utvalde naturtypar eller artar av nasjonalforvaltningsinteresse. Det er likevel fleire registreringar rundt planområde, desse er omtala i planomtalen.

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.

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 landbruksareal, 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.

Grunnforhold:

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

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.

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.

Føresegnene sikrar at ein ikkje kan fylle i sjø, og at kai skal etablerast på pelar.

Kulturminne:

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.

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

Beredskap og samfunnstryggleik:

Fagkunnig har gjennomført ROS-analyse. Det er ingen tiltak i raudt felt, dvs. ingen tiltak er naudsynt. Tiltak i gult er vurdert nærare i ROS-analyse. For nærare omtale av planforslaget, konsekvensar og risiko- og sårbarheitsanalysen vert det vist til planomtalen med ROS-analyse.

Folkehelse:

I offentleg tilgjengelege databasar er det ikkje registrert interesser knytt til friluftsliv i det aktuelle området. Det er likevel 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.

Nord i området ligg ein kommunal kai, der det er etablert eit privat småbåtanlegg. Det 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 friluftaktivitetar.

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 lek både i nærmiljøet og rundt barnehagar og skular er av verdi for oppvekstvilkåra.

Vedlegg til saka:

Plankart

Føresegner

Planomtale
VA-rammeplan
VA-plan
Prinsippskisse
Merknader til oppstart