



Sak nr D-	Vår dato: 26.04.2021	Vår referanse: 2021/689-L13
Vår saksbehandlar: Thorleif Thormodsen Lea	Direkte telefonnr.:	Dykkar dato: «RefDato»
		Dykkar referanse: «Ref»

«MottakerNavn»
«Adresse»
«Postnr» «PostSted»

Vedtak om utlegging til høyring og offentleg ettersyn: Framlegg til reguleringsplan for næringsområde Lehamn gnr./bnr. 154/4 Brandasund PlanID 202008

Utval for areal og samferdsel har i møte den 21.04.2021, i sak PS 31/21, vedteke å leggje ut framlegg til reguleringsplan for næringsområde Lehamn gnr./bnr. 154/4 Brandasund PlanID 202008 med tilhøyrande reguleringsføresegner og planomtale m.m. til offentleg gjennomsyn i samsvar med Plan- og bygningslova § 12-10.

Planframlegget blir sendt ut digitalt på høyring, og er utlagt til offentleg ettersyn på Bømlo Rådhus 5430 Bremnes frå 28.04.2021 til 14.06.2021. Det vil i det tidsrommet vera høve til å gje fråsegn til planframlegget.

Eventuelle merknadar til planframlegget må sendast til Bømlo kommune Arealbruk, 5430 Bremnes, eller elektronisk på postmottak@bomlo.kommune.no.

Me gjer merksam på at det er mogleg å sjå plandokumenta, og gje fråsegn til planframlegget via kommunen sine nettsider www.bomlo.kommune.no under Kunngjeringar.

Med helsing
Bømlo kommune

Thorleif Thormodsen Lea
saksbehandlar arealbruk
Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift



Dato: 25.02.2021
Arkivref: 2021/689-4057/2021 / L13

Saksbehandlar: Thorleif Thormodsens Lea

tll@bomlo.kommune.no

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
33/21	Utval for areal og samferdsel	21.04.2021

FRAMLEGG TIL REGULERINGSPLAN FOR NÆRINGSOMRÅDE LEHAMN GNR./BNR. 154/4 BRANDASUND PLANID 202008

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til reguleringsplan for næringsområde Lehamn gnr./bnr. 154/4 Brandasund PlanID 202008 blir i medhald av plan- og bygningslova sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i seks veker

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 21.04.2021

Kommunedirektøren la fram eit nytt framlegg til vedtak då paragraf i Plan- og bygningslova ikkje var komme med i framlegg til vedtak

Framlegg til reguleringsplan for næringsområde Lehamn gnr./bnr. 154/4 Brandasund PlanID 202008 blir i medhald av Plan- og bygningslova § 12-10, sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i seks veker.

Vedtak:

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

Framlegg til reguleringsplan for næringsområde Lehamn gnr./bnr. 154/4 Brandasund PlanID 202008 blir i medhald av Plan- og bygningslova § 12-10, sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i seks veker.

Dokument i saka:

202008_1_RP_Lehamn, 202008_2_Føresegner_Lehamn, 202008_3_Planomtale_Lehamn, 202008_4_Oppstartsmelding_Lehamn, 202008_5_Merknadar_Oppstart_Lehamn, 202008_6_VA-skisse_Lehamn, 202008_7_Illustrasjonsplan_Lehamn, 202008_Flyfoto, 202008_Overordna plan, 202008_Oversynskart.

Bakgrunn for saka:

Det blei halde oppstartsmøte 26.10.2020. Prinsippsøknad for å melde oppstart av planarbeidet blei behandla av utval for areal og samferdsel i møte den 18.11.2020. Det blei gitt løyve til å starta opp regulering av området utan krav om konsekvensutgreiing. Det blei på grunnlag av dette varsla oppstart av planarbeidet 24.11.2020 med uttalefrist 05.01.2021. Det blei gjeve 7 fråsegn der ingen var negative til oppstartsvarselet.

Planleggjar Gøtz AS har no på vegne av forslagsstillar Lehamn Sameige levert framlegg til privat detaljreguleringsplan for næringsområdet Lehamn på Selsøy. Administrasjonen har gått gjennom innsendinga, og har funne framlegget til plan som tilfredsstillande til å leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn.

Planområdet er på ca. 4,7 daa. og omfattar kombinert næring/tenesteyting, småbåtanlegg i sjø, køyreveg, parkering og friområde. Hensikten er å dela opp eigedom, og å utvida eksisterande næringsverksemd. Det skal etablerast bevertnings-/kurslokale, nye driftsbygg, naust/lager og to utleigebygg med tilhøyrande parkering, kai og småbåtanlegg.

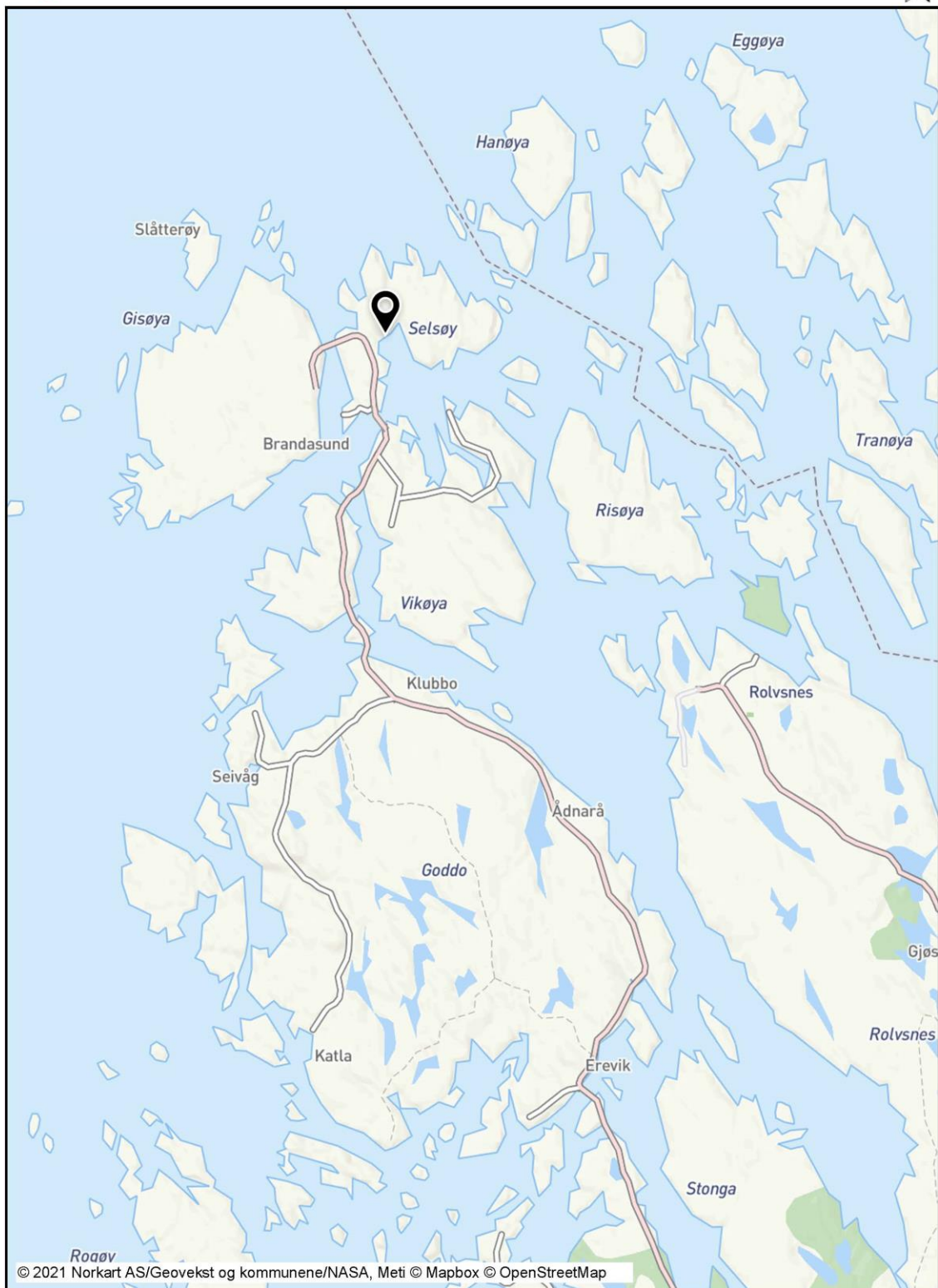


Oversiktskart Lehavn næringsområde

Dato: 25.02.2021

Målestokk: 1:50000

Koordinatsystem: UTM 32N



Figur 1 Oversynskart med planområdet markert med svart pil



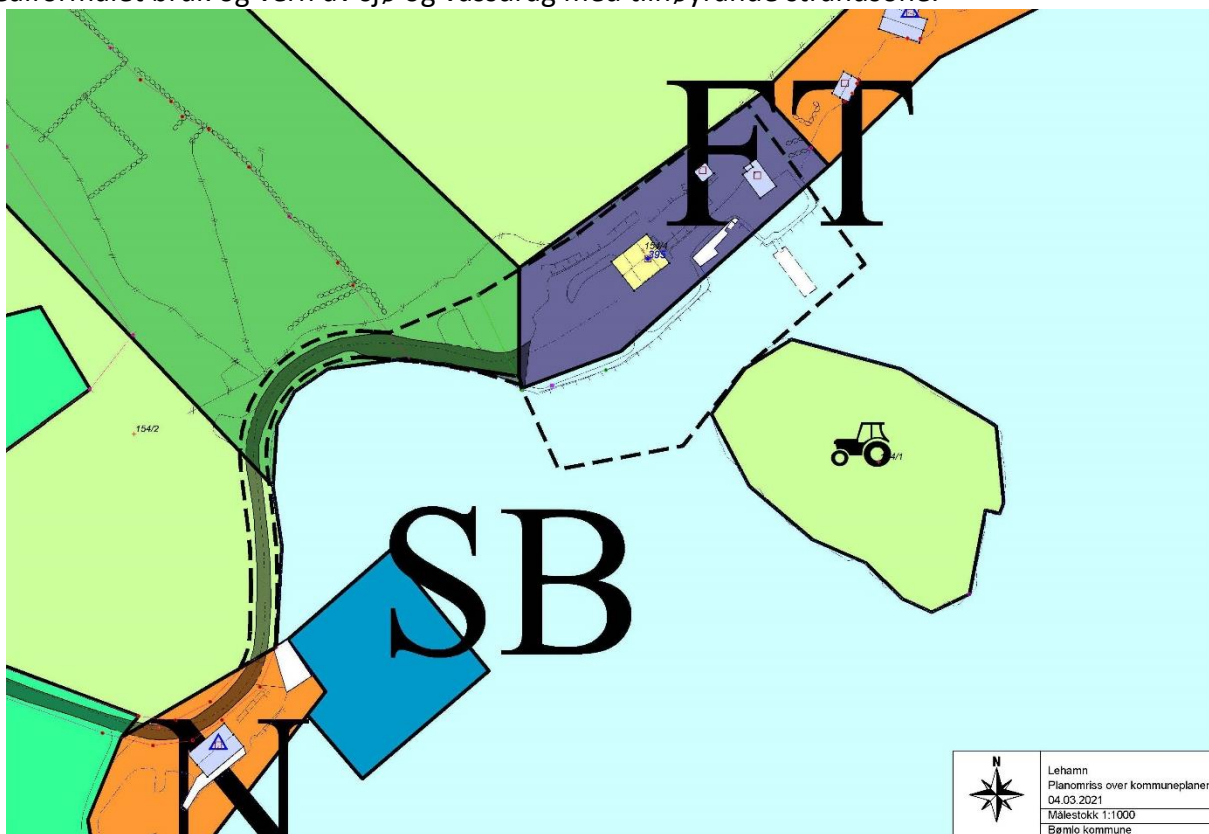
Figur 2 Flyfoto med planområdet markert med stipla line

Planstatus

Kommuneplan

Området er sett av til område for framtidig fritids-/turistføremål og grøntstruktur. Arealformålet fritids- og turistformål skal nyttast for område med hytter til utleige og andre typar overnattingsanlegg som blir drive i ein kommersiell samanheng. Arealformålet gjev soleis ikkje høve til å utvida drifta med lager til fiskeridrift, kontor/driftsbygning, bevertning og undervisning/kurslokale. Det blei derfor oppmoda til å nytta kombinert nærings- og tenesteytingsformål.

Vidare ligg eksisterande parkeringsplass i område sett av til grøntstruktur. Planområdet i sjø har arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

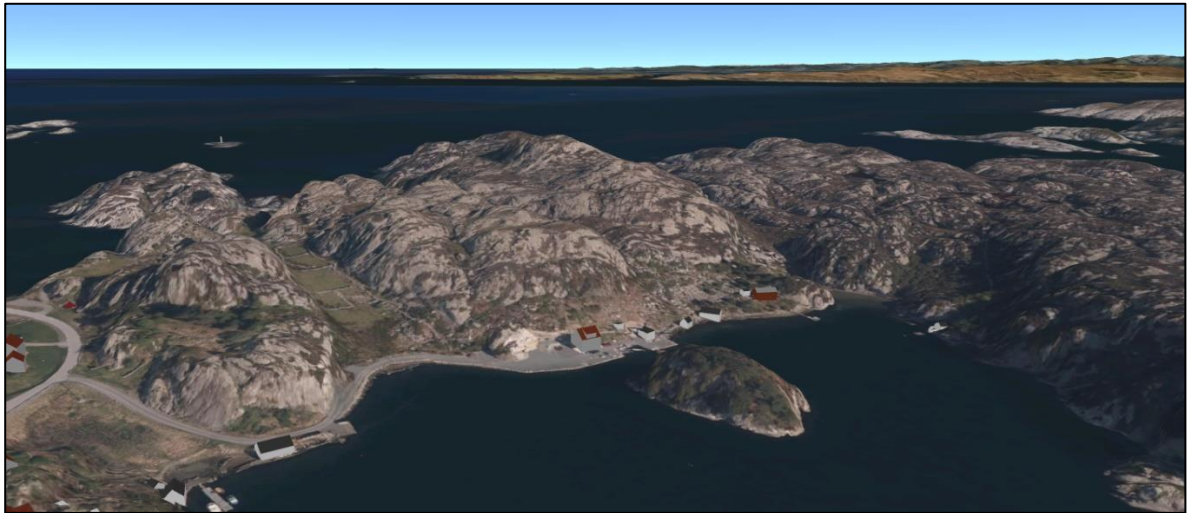


Figur 3 Utdrag frå kommuneplanen sin arealdel

Planområdet

Planområdet ligg inst i Tjoavikane på Selsøy, og omfattar heile eigdommen med gardsnummer 154 og bruksnummer 4, og delar av bruksnummer 1 og 2. Planområdet er på ca. 4,7 daa. Planområdet omfattar eigdommen som skal utviklast, og privat veg fram til nærmaste kommunale veg.

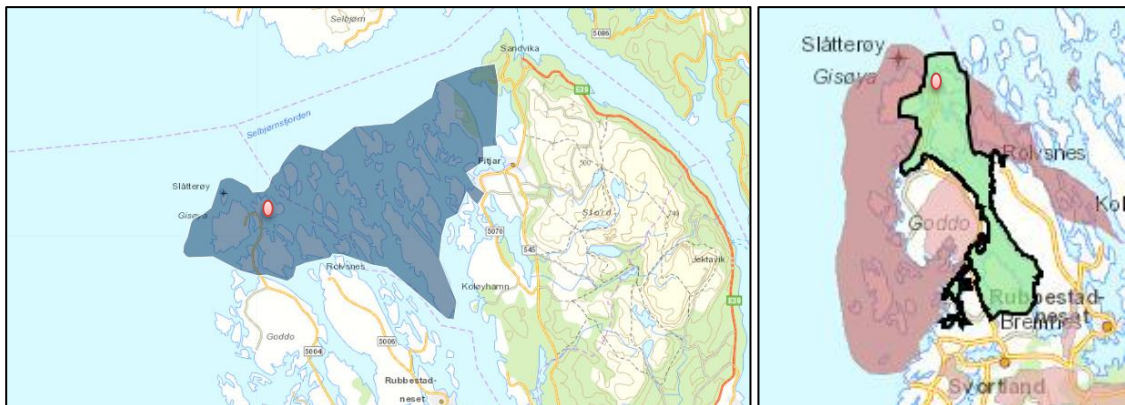
Gnr. 154 bnr. 1 er eigd av	Nils Audun Eidet
Gnr. 154 bnr. 2 er eigd av	Arild Laurits Eidet, Audhild Johanne Eidet, Gerd Berit Eidet og Reidar Magne Eidet
Gnr. 154 bnr. 4 er eigd av	Per Arnt Hope og William Hope



Figur 4 3D modell av landskapet sett mot nord. Kjelde Gøtz AS.



Figur 5 Planområdet, sett mot nordvest. Kjelde: Gøtz AS



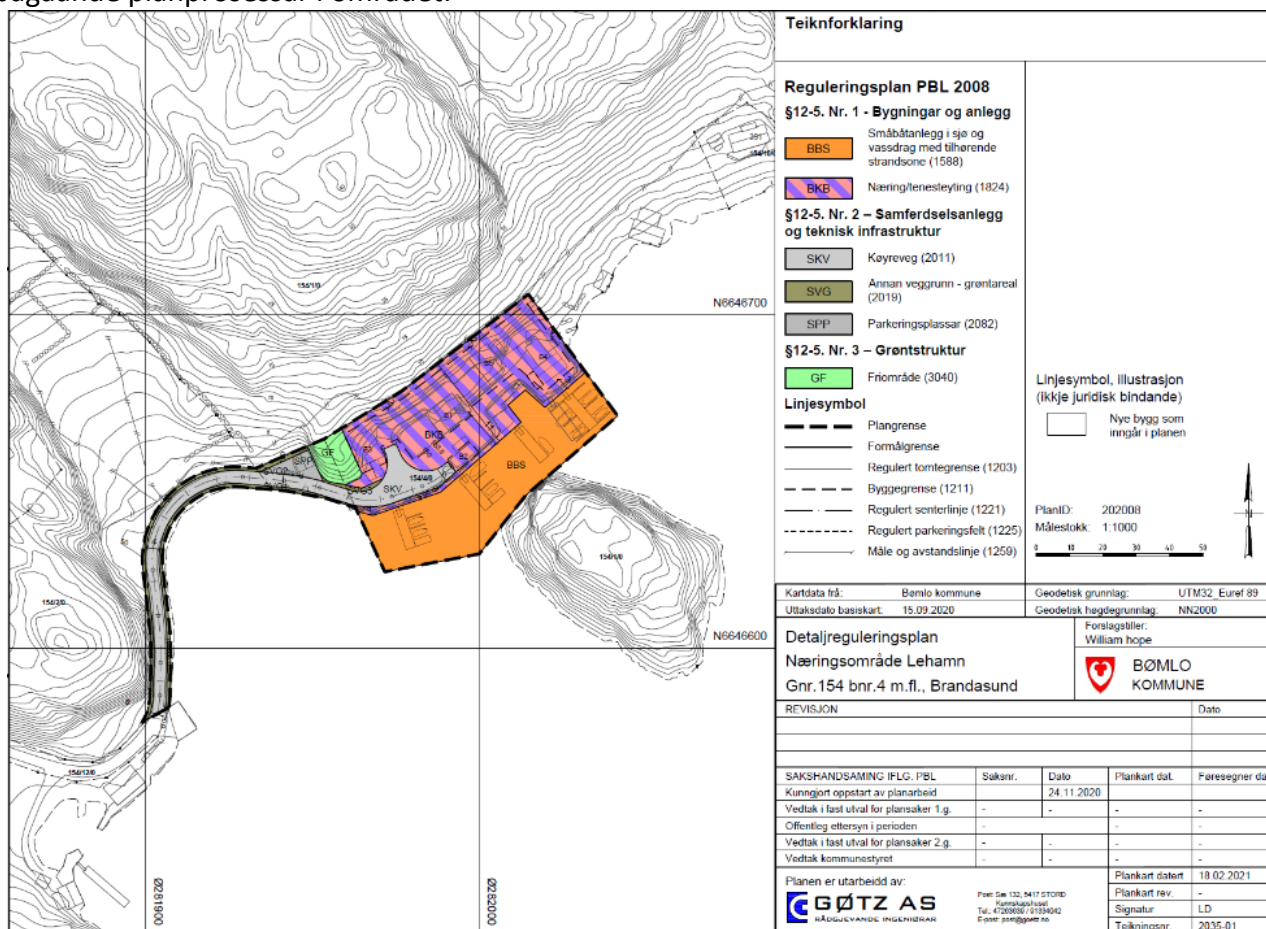
Figur 6 Kulturhistorisk landskap Fitjarøyane og friluftsområdet Goddosen. Rød prikk syner planområdet.

Planområdet ligg vidare i eit område med kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse, og eit større registrert friluftsområde.

Innanfor planområdet er eigedommen gnr./bnr. 154/4 fylt ut, planert og opparbeida med kaifront og ein brygge. Det står ein heilårsbustad, eit naust/sjøbu og eit uthus på eigedommen. Bygningane blir nytta i samband med dagens næringsverksemd knytt til fiske, undervisning, bevertning og overnatting.

Reguleringsplan

Området er ikkje tidlegare regulert. Det er ingen tilgrensande reguleringsplanar, og ingen andre pågåande planprosessar i området.



Figur 7 Framlegg til plankart

Arealbruken i planen er fordelt slik:

Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1588), BBS	1,6 daa
Næring/tenesteyting (1824), BKB	1,9 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 15-5 nr. 2)	
Køyreveg (2011), SKV	0,7 daa
Annan veggrunn- grøntareal (2019), SVG1-SVG3	0,3 daa
Parkeringsplass (2082), SPP	0,1 daa
Grøntstuktur (§ 12-5 nr. 3)	
Friområde (3040), GF	0,2 daa
Sum	4,7 daa

I det følgjande er det meint å gje eit oversyn over planen sine generelle rammar, slik dei gjeld for kvart arealformål.

Småbåtanlegg, BBS

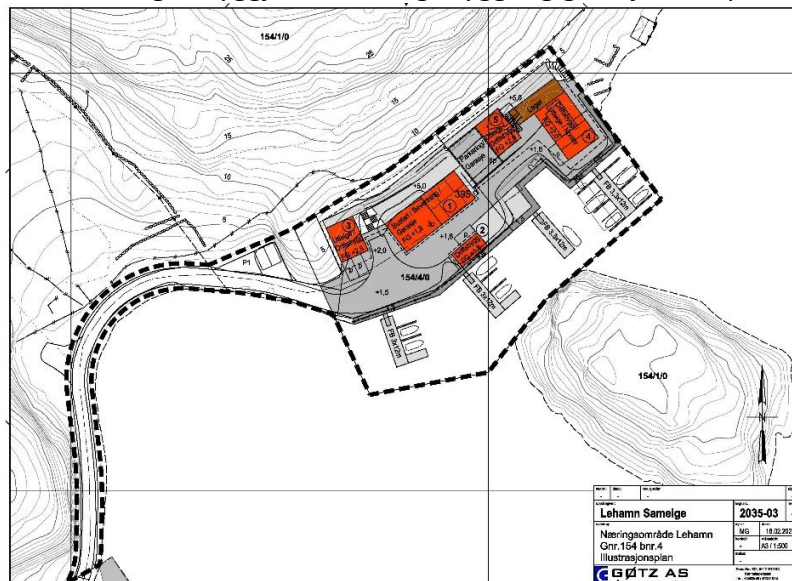
Innanfor området kan det etablerast faste og flytande brygger og båtfeste for småbåtar. Det er etablert ein bryggje frå før, og planen legg opp til tre nye samt bølgedemparar. Nye bryggjer kan ha same storleik som den eksisterande, ca. 40 m² (3,3x12m). Dei skal ikkje vere til hinder for fri ferdsel i sjø.

Næring/tenesteyting, BKB

Innanfor området kan det etablerast bygg til næring/tenesteyting med garasje/parkering og kaianlegg. Området skal delast i to eigedommar.

I vestre del kan eksisterande bustad utvidast med påbygg til bevertnings- og kurslokale og garasje. Det kan etablerast utleige-/driftsbygg, og eit naust som reint driftsbygg. Bustaden skal vidareførast som heilårsbustad.

I austre del kan dei eksisterande bygningane rivast. Det kan byggjast eit bygg med kontor og utleige, med lager i bakkant. Det kan også byggjast eit utleigebygg, og garasje eller parkeringsområde.



Figur 8 Ikkje bindande illustrasjonsplan for tiltaka. Kjelde Gøtz AS



Figur 9 3D illustrasjon av tiltaka. Grøne bygg er nye mens raude bygg er eksisterande. Kjelde Gøtz AS

Køyreveg, SKV

Innanfor området ligg eksisterande grusa tilkomstveg. Breidda er mellom 3 og 4 meter. Den skal i utgangspunktet liggja som i dag. Vegen er vurdert som kategori L2 øvrige lokale vegar i vegnormal N100.

Anna veggrunn – grøntareal, SVG 1-3

Kantområde langs vegen. Kan nyttast til mindre vegutviding, snølagring, avkøyrslar, grøfter, murar, skråningar og skjeringar etter behov.

Parkeringsplass, SPP

Allereie opparbeida grusa parkeringsplass som kan nyttast etter avtale med grunneigar. Elles blir parkering løyst på BKB. Tabellen under viser fordelinga.

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

Frionråde, GF

GF skal liggja som i dag. Det skal ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta området som friluftsområde, og det skal vera ålment tilgjengeleg. Enkle trappar er og konstruksjonar som gjev tilkomst til det vidare grøntområdet er tillate.

Tekniske anlegg

Det er offentleg vassforsyning og privat avlaup i området. Nye einingar blir kopla på offentleg vassnett. Avlaup er ein privat slamavskiljar med utslepp til sjø. Nye bygningar i den vestlege delen av området vil nytta den gamle slamavskiljaren, mens området i aust vil få ein ny. Anlegg til både vatn og avlaup vil vera privat. Det ligg ved ein VA-plan i framlegg til plan.

Det er ikkje ledig kapasitet på straumforsyningsnettet per no. Nettet må forsterkast i form av nettstasjon/trafokiosk i nærområdet. Avklaring av spørsmålet er lagt inn som rekkjefølgjekrav. Sløkkjevatn blir henta frå sjø. Overvatn blir slept til terreng/sjø.

Merknader til planarbeidet – melding om oppstart

Avsendar – dato	Merknad	Planleggjar sin kommentar
Språkrådet – 30.11.2020	Språkrådet tilrår å nytte stadsnamnet Lehamn i plansaka, og har vidare ingen merknadar til reguleringsplanen.	Det er teke omsyn til merknaden.
Haugaland Kraft – 16.12.2020	Haugaland Kraft skriv at planlagd tiltak vil medføre behov for auka staumforsyning, og at det ikkje er ledig kapasitet på eksisterande staumforsyningsnett. Ein må difor til med nettforsterking i form av nettstasjon/trafokiosk i nærområdet.	Det er teke omsyn til merknaden. Behovet for auka kapasitet og evt. naudsynt nettforsterking vert avklara nærare med kraftlaget i samband med detaljprosjekteringa /byggemeldinga av nye einingar.
Bergen sjøfartsmuseum – 18.12.2020	Har ingen merknad til plansaka, men ynskjer at potensielle funn i samband med planarbeidet vert sikra gjennom planføresegnene.	Det er teke omsyn til merknaden.
Fiskeridirektoratet – 21.12.2020	Har ingen merknad til plansaka, men gjer merksam på at det skjer sesongbasert fiskeverksemd og låssetting i området som ein generelt må ta omsyn til iht. Havressurslova.	Det er teke omsyn til merknaden.
Statsforvaltaren i Vestland – 03.01.2021	Statsforvaltaren har ingen spesielle merknadar til plansaka.	Det er teke omsyn til merknaden.

Fiskarlaget Vest – 05.01.2021	Har ingen spesielle merknadar til plansaka.	Det er teke omsyn til merknaden.
Vestland fylkeskommune – 05.01.2021	Vestland fylkeskommune ber om at viktige område for friluftsliv, kultur og natur vert sikra, at bygg og tiltak vert tilpassa terreng og landskap, og strandsona vert sikra tilgjengeleg for ålmenn ferdsel. Når det gjeld kultur, så kjenner dei ikkje til spesielle kulturminne i området, og meiner området har lågt potensiale for funn av uregistrerte kulturminne. Oppsummert ynskje fylkeskommunen at det i samband med planarbeidet vert lagt særskilt vekt på strandsone og kulturarv.	Det er teke omsyn til merknaden, kor tema om friluftsliv er vurdert under Kap 8.4, kultur er vurdert under Kap 8.1, natur er vurdert under Kap 3.5, landskap er vurdert under Kap 8.6 og strandsona er vurdert under Kap 8.10 i planomtalen.

Kommunedirektøren sin kommentar

Sidan det ikkje ligg føre nokon vesentlege merknadar, sluttar kommunedirektøren seg til planleggjar sine vurderingar.

Vurderingar:

Tilhøve til overordna plan

Drifta som planen legg opp til er i strid med arealformålet i overordna plan. Det er uvisst om det er drifta som er endra sidan utarbeiding av gjeldande kommuneplan, om innspelet ved ein feilkommunikasjon berre spesifiserte utleige og turistverksemd, eller om merknaden blei misforstått i den retning under behandlinga. I konsekvensutgreiinga til kommuneplanen sin arealdel er det i alle høve berre nemnt utleige til turistverksemd, og derfor blei turist- og fritidsformål sett som mest hensiktsmessig for vidare utvikling av verksemda.

Det er i alle høve ikkje ønskeleg frå kommunen sin side å avgrensa drifta til rein utleigeverksemd viss dette ikkje stemmer i røynda. Endring av arealformålet har vidare liten praktisk effekt, sidan det i prinsippet er liten forskjell mellom rein kommersiell utleigeverksemd og den verksemda som planen legg opp til. Kommuneplanen legg opp til næringsverksemd, og det er planen sin intensjon at drifta skal kunna vidareførast og vidareutviklast. Det er difor lite hensiktsmessig å vidareføra eit arealformål som avgrensar utviklinga til rein utleige utan at det ligg føre særlege grunnar for det.

I framlegg til plan blir det regulert parkeringsareal i område sett av til grøntstruktur i kommuneplanen sin arealdel. Overordna plan er grovmaska, og har ikkje alltid med alle detaljar. Ved detaljregulering vil ein nyansera området nærare. Her er grøntstruktur lagt over opparbeida plass for biloppstilling. Det er ikkje vurdert som problematisk at arealformålet i reguleringsplanen viser dette.

Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona er eit hovudtema som inneheld alle andre underformål. Ved detaljregulering må ein då gjera ein nærare vurdering på kva dei konkrete sjøområda kan/bør nyttast til. Det er i det aktuelle området ikkje vurdert som problematisk å fastsetja arealbruken til småbåtanlegg, og det er ikkje oppdaga motstridande interesser til dette. I kraft av å vera eit anlegg til næringsdrift, då særleg bevertning, kurs og utleige, er det vurdert som mindre privatiserande på strandsona enn eit anlegg til personleg bruk. Kommunedirektøren er derfor positiv til arealbruken i framlegg til detaljreguleringsplan.

Økonomiske konsekvensar:

Utbyggjar skal dekkja alle kostnadane med utbygginga.

Kultur- og miljømessige konsekvensar:

Planområdet er ein del av Fitjarøyane, som er registrert i Riksantikvaren sitt register over kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse. Dette inneber ikkje formelt vern, men at ein må visa særskilt omsyn i samband med vidare forvaltning og utvikling.

Planområdet i seg sjølv er sterkt prega av landskapsinngrep, og ligg i eit større område prega av menneskeleg busetting innanfor det kulturhistoriske landskapet. Det omfattar ikkje kulturlandskap i form av kystlynghei. Det er ikkje registrert kulturminne her, og sjansen for å oppdaga det er vurdert som låg. Dersom det blir oppdaga, har tiltakshavar aktsemds- og meldeplikt etter kulturminnelova § 8, noko som også er fastsett i føresegna til planen.

Det er ikkje registrert viktige naturtypar, raude- eller svartelista artar i planområdet. Det er ingen registrerte funn av skjeldne bergartar eller geologiske førekomstar som utpeikar seg i området. Ut frå kunnskapsgrunnlaget ein har om naturmiljø og biologisk mangfald i området er ikkje planen i strid med §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Kommunedirektøren vurderer derfor omsynet til kultur- og naturmiljø som ivareteke i planen.

Beredskap- og samfunnstryggleik:

Aktsemdsnivå for radon er høg i området. Dette gjeld for heile nordre Bømlo. I område med høg aktsemdsnivå bør kommunen undersøka om det er behov for å følgja opp radonproblematikken. Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav om radonførebyggjande tiltak, som er tilstrekkelege. Planområdet ligg til sjø, og er då utsett for stormflod. Vasstands- og tidevassinformasjon frå Kartverket gjev anslag på forventa vasstand ved stormflod, og saman med terskelverdiar frå TEK17 for ulike bygningstypar gjev det grunnlag for kor ein kan plassera bygg. For naust, garasje og lagerbygg er det anbefalt minst 1,77 m.o.h., mens for resten er det anbefalt minst 1,89 m.o.h. I framlegg til plan skal naust, garasje og lagerbygg plasserast på minst 1,8 m.o.h., mens andre bygg skal plasserast på minst 2 eller 2,5 m.o.h. Brygger skal opparbeidast som flytande med landgang som tilpassar seg tidevassvariasjonane.

Området er planlagt for tilkomst og navigasjonsrom for utrykkingskøyretøy.

Elles har ikkje ROS-analysen påvist tilhøve av som har følgjer for beredskap eller samfunnstryggleik. Kommunedirektøren vurderer derfor omsynet til beredskap og samfunnstryggleik som ivareteke i planen.

Folkehelse:

Samfunnet på Bømlo har gode tradisjonar knytt til aktivitet på -og i nærleik til sjø.

Planen legg til rette for at området etter ferdig utbygging skal verta meir tilgjengeleg og attraktivt for aktivitet og maritim rekreasjon. Planen støtter følgjande opp under målet om god folkehelse.

Oppsummering og konklusjon:

Framlegg til plan legg opp til ein utvikling av næring knytt til utleige, fiske, bevertning og utdanning. Det er regulert ei utviding med opp til fire nye bygningar og opp til tre nye bryggjar. Området er frå før planert og fylt ut i sjø. Det er ingen vesentlege merknadar til planframlegget.

Planframlegget inneber avvik frå kommuneplanen sin arealdel. Kommunedirektøren er likevel positiv til arealbruken og ser ingen problem med å endre arealformål i høve overordna plan. Kommunedirektøren vurderer framlegg til plan som godt utgreidd og utarbeida, og tilrår at det blir sendt på høyring og offentleg ettersyn.