

PLANOMTALE

Detaljregulering for gnr./bnr. 25/15 m.fl., Spissøy øvre PlanID: 201409

Datert: 07.07.2026



Bømlo kommune
Gnr./bnr. 25/15 m.fl.

FORORD

Nordplan Stord AS (tidlegare ABO Plan & Arkitektur Stord AS) har fått i oppdrag frå grunneigarane i planområdet å utarbeide detaljreguleringsplan Spissøy øvre, gbnr. 25/15 m.fl. Planarbeidet vert gjennomført som detaljregulering etter plan- og bygningslova (pbl.) § 12-3.

Planområdet er 105,9 daa. Hovudmålsettinga er å framstille området slik det er blitt bygd ut, fortette deler av området, og leggje til rette for noverande og framtidig bruk. Planen legg slik til rette for ei meir tenleg bruk av området i samsvar med dagens retningslinjer og dagens kommuneplan. Innlemming av heile eigedomar (gbnr. 25/44 og 25/15), i tillegg til eigedomane gbnr. 25/4, 25/7 og 25/26 gjer at ein gjennom reguleringsplanen får ei god og heilskapleg løysing for området.

Rapport nr.	S14940-1	Dato	07.07.2026
Prosjekttype	Detaljregulering	Prosj.nr.	14940
Tittel	Detaljregulering for gnr./bnr. 25/15 mfl., Spissøy øvre PlanID: 201409		
Oppdragsgjevar	Grunneigarane i planområdet		
Prosjektorganisering	Nordplan Stord AS v/ Berit Haga Vikanes		
Referat oppstartsmøte	02.07.2014		
Produsert av	Nordplan Stord AS Postboks 32 5401 Stord E-post: poststord@nordplan.no Internett: nordplan.no		
Kontrollert av	BHV, TV, KE		

INNHALDSOVERSIKT

1.	BAKGRUNN	5
1.1.	Tiltakshavar/planleggjar	5
1.2.	Føremålet med planarbeidet	5
2.	PLANSTATUS	6
2.1.	Kommuneplan.....	6
2.2.	Eksisterande reguleringsplanar	6
3.	OMTALE AV PLANOMRÅDET	8
3.1.	Geografisk plassering.....	8
3.2.	Historikk	8
3.3.	Eksisterande bygningar	8
3.4.	Eksisterande infrastruktur	9
3.5.	Grønstruktur, friområde, leikeareal.....	9
3.6.	Topografi og grunnforhold	9
3.7.	Miljøpåverknad	11
3.8.	Landskap og arealressursar	11
3.9.	Kulturminne og kulturmiljø.....	13
4.	EIGEDOMSTILHØVE	13
5.	PLANPROSESS OG MEDVERKNAD	14
6.	INNKOMNE MERKNADER TIL MELDING OM OPPSTART	17
7.	OMTALE AV PLANEN	24
7.1.	Arealføremål	24
7.2.	Bygningar og anlegg	26
	Bygningar og anlegg (BA1-3).....	26
	Fritidsbusetnad (BFR1-2) – i strandsona.....	26
	Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF1-39).....	27
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB1-3)	29
	Naust/badehus (BUN1-11)	30
7.3.	Samferdsleareal	32
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o_S1).....	32
	Veg (o_SV1-2, SV1-21)	32
	Annan veggrunn – grøntareal (o_SVG og SVG)	32
	Kai (SK1-22).....	32
	Parkeringsplassar (SPP1-17)	33
7.4.	Grøntstruktur	34
	Blågrønstruktur (GBG1-15).....	34
	Turdrag (GTD1-3)	34
7.5.	Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift.....	35
	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L1-6).....	35
	Friluftsføremål (LF1-10)	35
	LNFR areal for spreidde bustader – fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Uttrykket m.m. indikerer anlegg og bygningar som ikkje er ledd i landbruk (LS1-4).....	35
7.6.	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsona, jf. pbl. § 12-5 nr. 6:	35
7.7.	Omsynssoner, jf. pbl. § 12-6.....	36
7.8.	Føresegnsområde, jf. pbl. § 12-7	36
7.9.	Rekkjefølgjekrav	37
8.	VERKNADAR AV PLANFRAMLEGGET	38
8.1.	Teknisk infrastruktur	38
	Veg 38	
	Parkering 38	

Kollektivtrafikk	38
8.2. Landskap og estetikk	38
Omfang av utbygging	39
8.3. Omsyn til naboar	40
8.4. Friluftsliv/grøne interesser	40
8.5. Naturmangfald og naturressursar	41
8.6. Kulturminne	42
8.7. Strandsone og vassdrag	43
8.8. Vatn, avlaup og overvasshandtering	45
Situasjonen i dag	45
Framtidig situasjon	49
8.9. Renovasjon	54
8.10. Helse, miljø og tryggleik - Folkehelse	54
8.11. Økonomiske konsekvensar for kommunen	56
8.12. Eigedomsinngrep og eksisterande privatrettslege avtalar	56
8.13. Universell utforming	56
8.14. Energiløysingar	56
9. ENDRINGAR I FORHOLD TIL GJELDANDE REGULERINGSPLAN	57
10. RISIKO OG SÅRBARHEIT- ROS	59
10.1. Metode	59
10.2. ROS – Evaluering	61
10.3. Skildring av hendingar	63
10.4. Samandrag og korleis analysen påverkar planforslaget	63

1. BAKGRUNN

1.1. Tiltakshavar/planleggjar

Detaljreguleringa er utført av Nordplan Stord AS (tidl. ABO Plan & Arkitektur Stord AS) på vegne av grunneigarane i området.

1.2. Føremålet med planarbeidet

Gjeldande plan vart utarbeidd i 1983, og innehar føresegner og formalitetar som hindrar utvikling etter dagens standard og behov. Blant anna gir ikkje gjeldande plan heimel til å etablere eksterne boder, anneks, uthus. Planen heimlar heller ikkje hytter med større grunnflate enn 90 m². Det er ønskje om å utarbeide ein plan som reflekterer området slik det faktisk er bygd ut, samt opne for fortetting i hytteområdet, i samsvar med dagens retningslinjer og dagens kommuneplan.

Plangrensa er utvida i forhold til gjeldande reguleringsplan. Dette for å få med heile eigedommar, samt tilgrensande areal som er avsett til byggjeformål i kommuneplanen: vestre del av gbnr. 25/44 er avsett til fritidsbusetnad, og gbnr. 25/7 og del av 25/4 er avsett til fritidsbusetnad, med omsynssone bandlegging for regulering (gbnr. 25/4 og 25/44) nord for Betlehemsvegen, medan gbnr. 25/4 sør for Betlehemsvegen er avsett som LNFR areal for spreidde bustader- og fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Gbnr. 25/26 er avsett til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det er òg del av gbnr. 25/15 på austleg side av Betlehemsvegen, som er tatt inn i planen for å få med areal til felles parkering. Det er òg ei målsetting å flytte byggeformåla slik at dei er betre tilpassa eigedomsgrensene og eksisterande hytter slik dei er bygd ut.

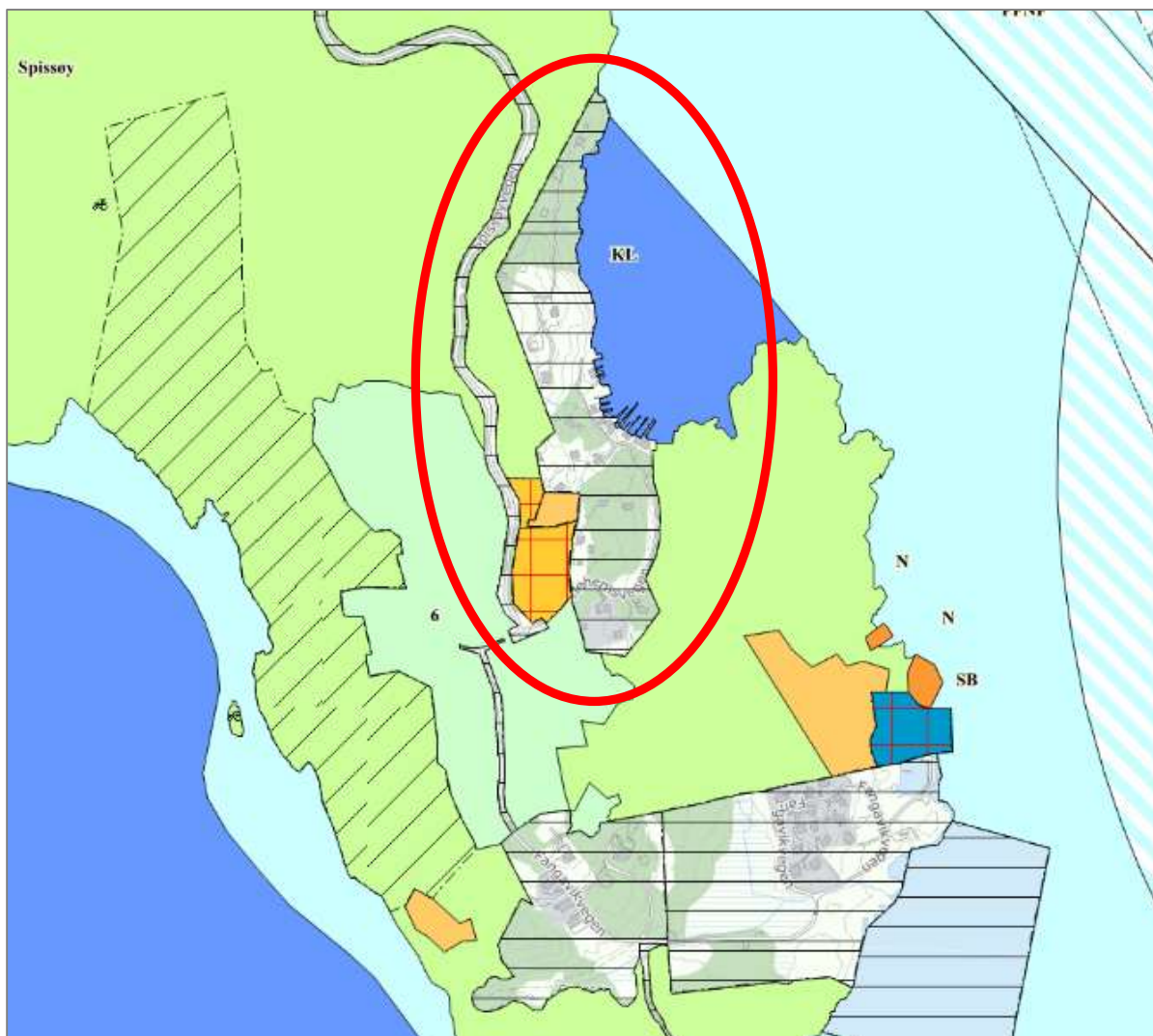
Nokre grunneigarar ønskjer fritidsbustadar i strandsona. Det er allereie bygd sju slike bygg i området, som har status som camping- og utleigehytter per i dag. Vidare ønskjer ein å dele nokre store hytte- tomteigedomar (7 stk.), og såleis fortette området. Vegar og avkøyrslar som allereie er bygd vil bli regulert i tråd med slik dei er bygde og gjeldande vegrettar.

Hovudmålsettinga er å framstille området slik det er blitt bygd ut, fortette deler av området, og leggje til rette for noverande og framtidig bruk. Planen legg slik til rette for ei meir tenleg bruk av området i samsvar med dagens retningslinjer og dagens kommuneplan.

2. PLANSTATUS

2.1. Kommuneplan

Arealet er i gjeldende kommuneplan synt som område der reguleringsplan framleis skal gjelde. Arealet er utvida noko i tilgrensande føremål, som på land er LNF og fritidsbusetnad, og i sjø er kaste- og låssettingsområde. Det er krav til reguleringsplan i byggeområda for fritidsbustader på gbnr. 25/4 og 44.

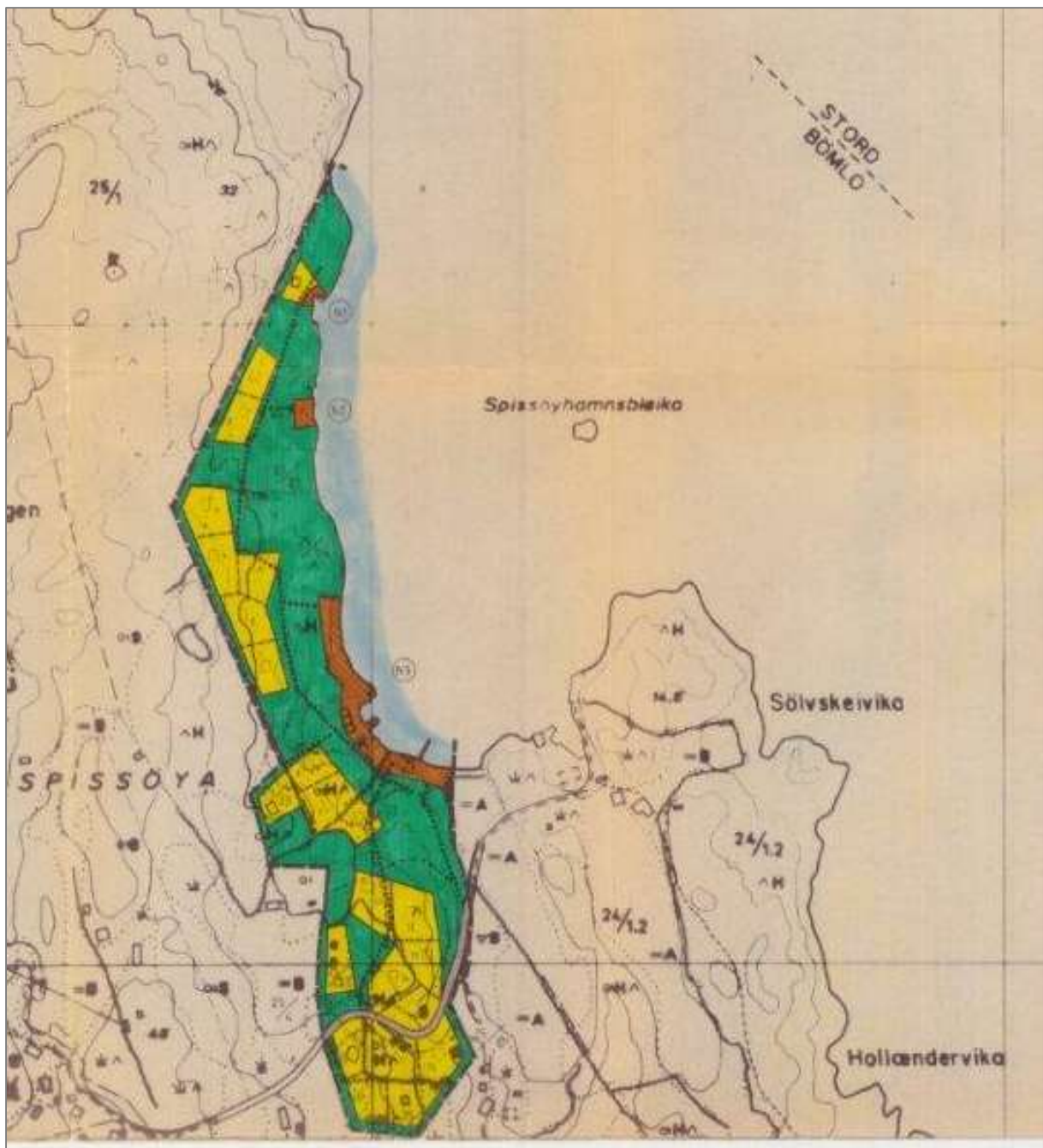


Figur 1 Kommuneplan for Bømlo. Kjelde: Fonnakart

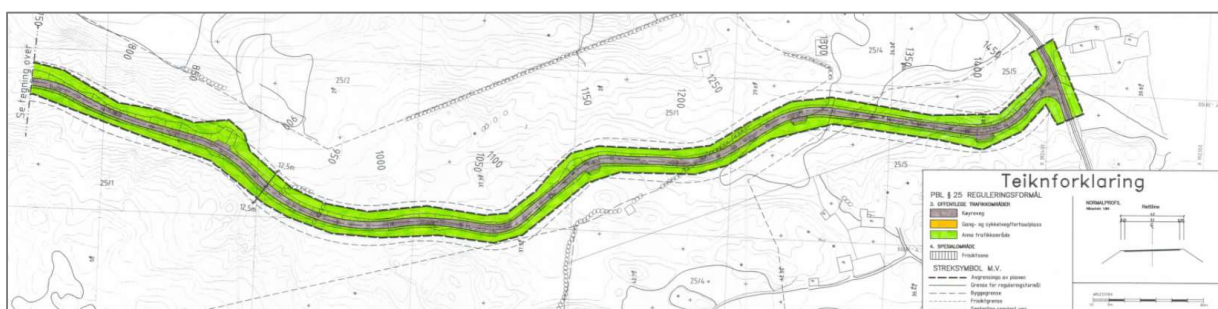
2.2. Eksisterande reguleringsplanar

Planområdet er i eksisterande reguleringsplan (R-40 Spissøy Øvre) regulert til område for fritidsbustadar (hytter), naust/båtplass og grøntareal i form av friluftsområde. Reguleringsplanen er i frå 1983, og det er derfor behov for å regulere området i tråd med gjeldande plan- og bygningslov.

Delar av planområdet er òg omfatta av reguleringsplanen R-78, Kommunal veg på Spissøy, der areal regulert til veg og anna trafikkområde. Delar av R-78 vert vidareført i denne reguleringsplanen.



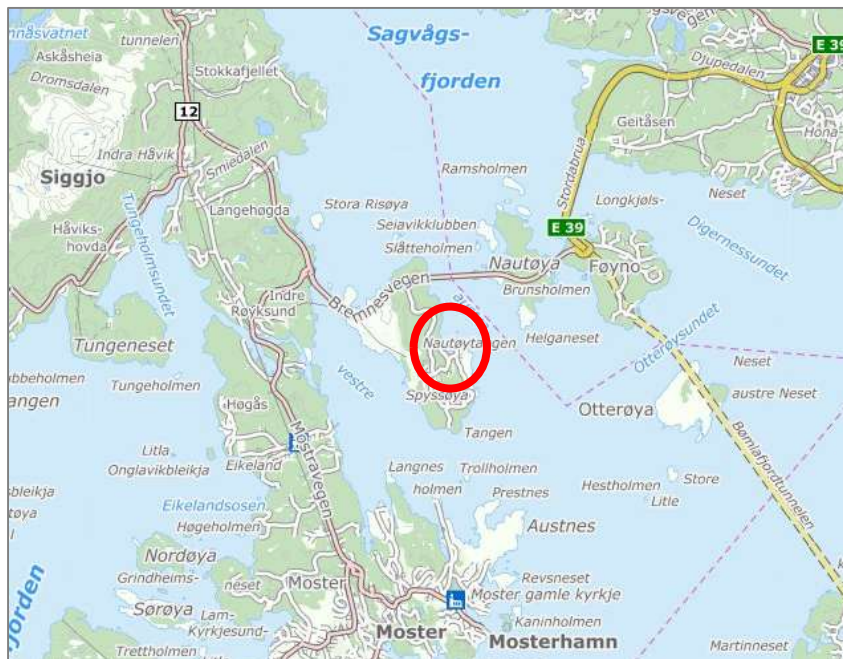
Figur 2 Gjeldande reguleringsplan, Spissøy Øvre. Kjelde: Fonnakart



Figur 3 Utsnitt gjeldande reguleringsplan for Kommunal veg på Spissøy R-78. Kjelde: kommune kart.com

3. OMTALE AV PLANOMRÅDET

3.1. Geografisk plassering



Figur 4 Geografisk plassering av planområdet. Kjelde: Fonnakart.

Planområdet ligg i Bømlo kommune, aust på øya Spissøy. Planområdet omfattar gbnr. 25/15 mfl.

3.2. Historikk

Første gong Spissøy er nemnt som gjestgiveri og kremmerleie er i 1706, men truleg er det atskillig eldre. I 1747 vart gjestgivarstaden i Osterhamn lagd til Spissøy, for så å bli flytta attende til Osterhamn i 1797. Grunna den litle vågen i Osterhamn ankra framleis dei store skutene på Spissøy. Namnet Spissøy, tidlegare kalla Spiseøen og Spidtzoen, vert tolka som Spissøya eller Matøya, då det var her dei reisande fekk mat eller spise. Heilt fram til starten av 1950- talet var det mykje folk og stor aktivitet på staden, men på 1960- talet starta fråflyttinga og husa blei rivne. Svært lite står igjen etter denne viktige handelsstanden i dag.



Figur 5 Betlehem, handelshus på Spissøy. Måleri av Kristen Christensen. Kjelde: Bømlo Folkebibliotek.

3.3. Eksisterande bygningar

I planområdet er det per i dag 23 eksisterande fritidsbustadar, 7 fritidsbustader i strandsona, 10 naust, samt 8 kaiar.

3.4. Eksisterande infrastruktur

Planområdet har tilkomst via Spissøyvegen frå fv. 542. Det er vidare etablert nokre felles og private vegar internt i området. Desse er av varierende standard. Det er offentleg vatn i hyttefelt og bustad-område sør for planområdet. Innanfor planområdet er det i dag private vasstiltørslar frå brønn og separate private avlaupsløysingar. Dei fleste private avlaupsanlegg har utslepp i Spissøy hamn.

Det går rutebussar langs fv. 542 over Spissøy, mellom Leirvik og Svortland. Frå Leirvik er det kollektivtransport vidare med både buss og båt.

3.5. Grønstruktur, friområde, leikeareal

Gjeldande plan viser friluftsområde mellom hyttene. Det er ingen opparbeida leikeområde. Områda langs sjø i nord er for det meste ubygd, medan området i sørleg del i all hovudsak er bygd ned.

3.6. Topografi og grunnforhold

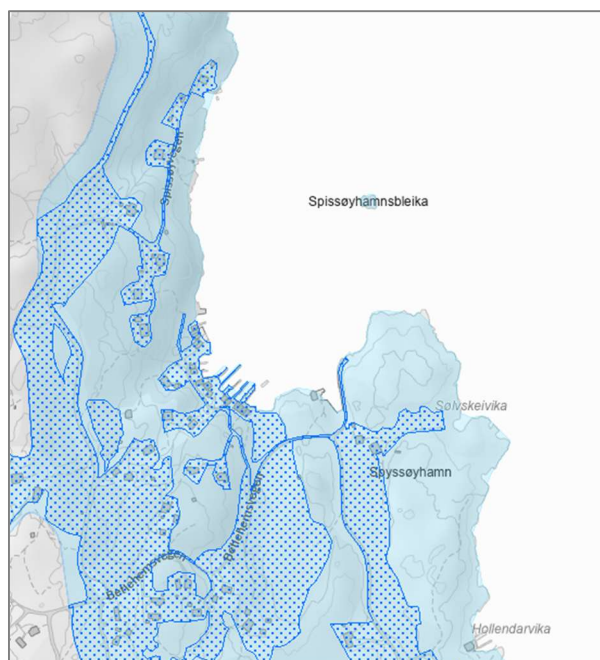
Planområdet strekk seg frå havnivå og opp mot 40 m.o.h. Området er relativt flatt, men noko småkupert med helling mot aust. Berggrunnen består ifølge Norsk geologisk undersøkelse (NGU) av meta-gråvakke, grå kvartsrik, og svart karbonhaldig fyllitt. Lausmassane består av forvittringsmateriale med lite infiltrasjonsevne.

Miljøstatus.no syner at radonaktsemda i området er moderat til låg, og det er ikkje registrert forureina grunn.

Det er ingen registrerte skredhendingar, og det er ikkje aktsemd- eller faresoner for skred eller erosjon i området i følgje NVEs Atlas. Då planområdet ligg til sjø er det synt stormflo, sjå figur til venstre under.

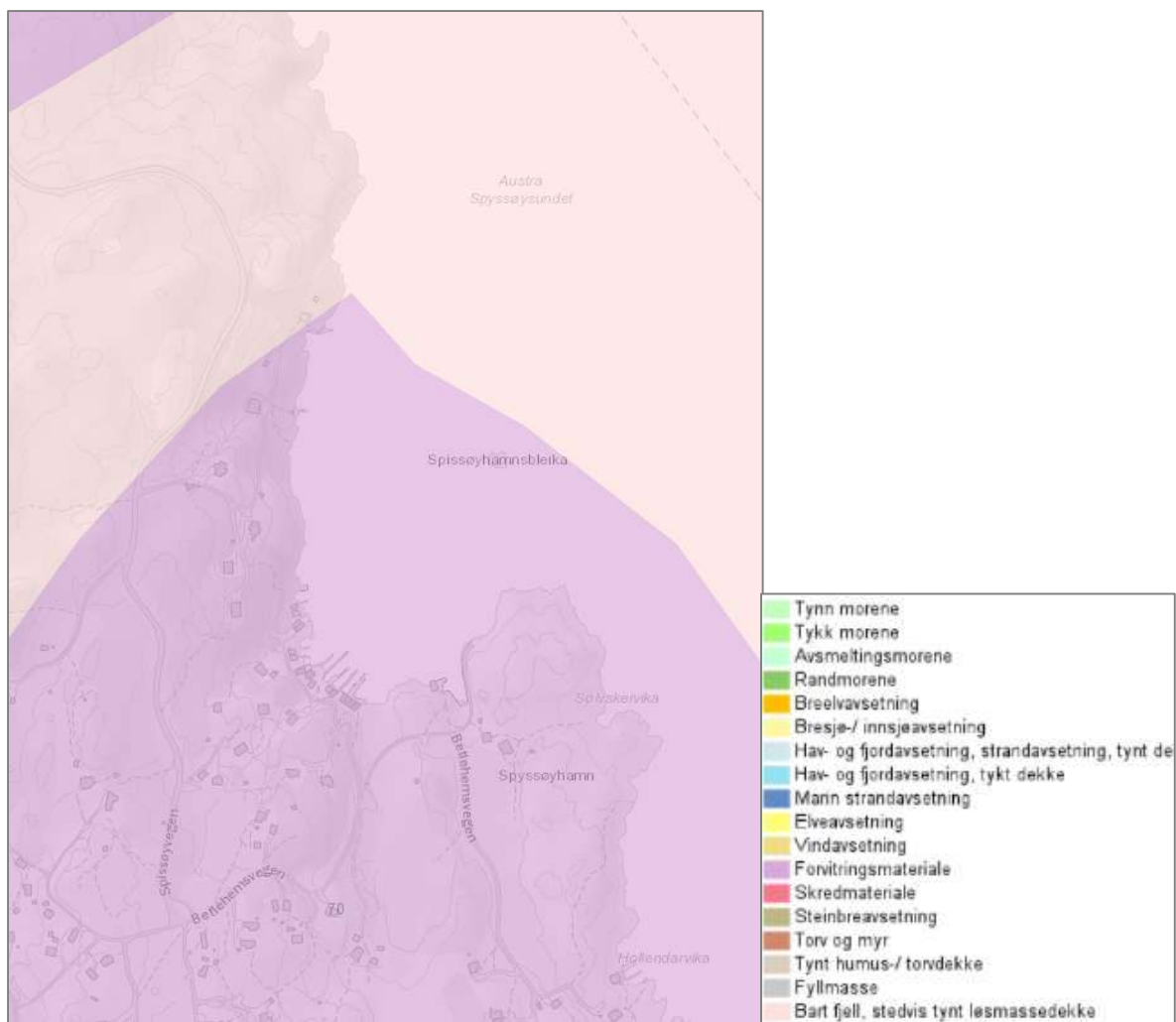


Figur 6 Utsnitt stormflo, 200-års intervall. NVE Atlas



Figur 7 Aktsemd kvikkleireskred med mørkeblått, og aktsemd marin leire i lyseblått. NVE Atlas

Området ligg under grense for marin leire, og planområdet er difor synt i aktsemdskartet for marin leire, jf. figur til høgre over. Lausmassekartet syner at det ikkje er marin strandavsetning her, men at lausmassane består av forvittringsmateriale og noko bart fjell. Sjå figur under.



Figur 8 Utsnitt løsmassekart. NVE Atlas

Det er heller ingen fareområde knytt til flaum, men det er synt aktsemdsområde for flaum i NVE Atlas.



Figur 9 Bekkar i planområdet



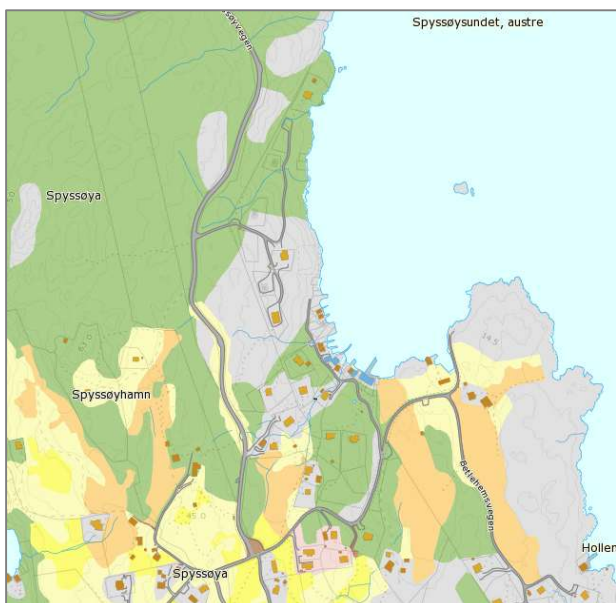
Figur 10 Aktsemdsområde for flaum. NVE Atlas

3.7. Miljøpåverknad

Det er ikkje gjort undersøkingar av støy i området. Statens vegvesen sitt Støyvarselkart etter T-1442 viser at området har eit berekna støynivå under 55 dBA. Trafikken som hytteområdet genererer gir ikkje støy av eit slikt omfang at det krev tiltak.

3.8. Landskap og arealressursar

Planområdet består av lauvskog og open fastmark. Det er ikkje landbruksverdiar eller jaktrettar knytt



til arealet innanfor planen. I følge Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) si innsynsløysing Kilden er det 2,8 daa innmarksbeite, 2 daa overflatedyrka jord og 4,4 dekar fulldyrka jord innanfor planområdet. Dette arealet er ikkje halde i hevd då det ikkje har vore drive sidan 1960- talet, og storparten av dette arealet framstår i dag som eit myrlendt område.

Figur 11 Utsnitt av markslag, AR5. Kjelde: NIBIO

Per juni 2025 er det i Miljødirektoratet si kartteneste Naturbase og Artsdatabanken si teneste Artskart ikkje registrert utvalde naturtypar eller prioriterte artar etter naturmangfaldlova innanfor området. Det er heller ikkje registrert naturtypar som er vurderte i Norsk rødliste for naturtyper (2018), eller naturtypelokalitetar kartlagde etter Miljødirektoratet si Handbok 13 i området. Planområdet grensar i søraust til eit område for naturbeitemark (Spissøyhamn). Området er rikt på sopp og lav av stor forvaltingsmessig interesse. Det er ingen NiN-naturtypar i området av moderat, høg eller svært høg kvalitet. Det er registrert kystlynghei av middels verdi, nord i planområdet.

I område tilgrensande planområdet er det i Artskart registrert følgjande, jf. figur 13:

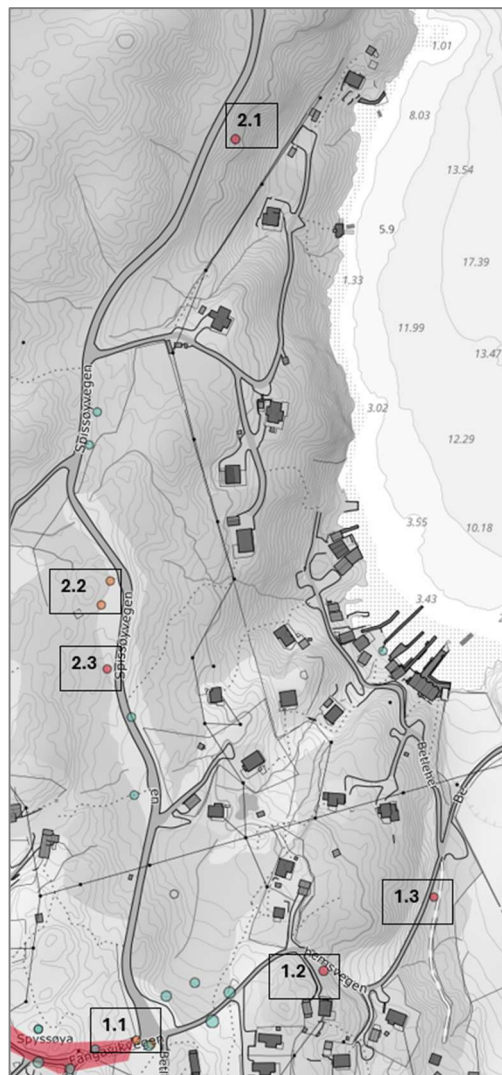
- 2.1: Ask, vurdert som sterkt truga (EN) i Norsk Rødliste for arter (2021) og purpurlyng (NT, nær truga). I tillegg er det funne dei svartelista artane sitkagran og Bulke-mispel, som begge er vurderte med svært høg risiko (SE) i Fremmede arter i Norge – med norsk svarteliste, 2023.
- 2.2 Purpurlyng (NT, nær truga)
- 2.3 Lodnefjellblom (EN, sterkt truga)

Innanfor planområdet er det registrert følgjande artar, ref. figur 13:

- 1.1 Hjortetunge og mesterrot, som begge er vurderte som nær truga (NT). Hjortetunge har berg og ur som hovudhabitat, medan mesterrot har sterkt endra mark og semi-naturleg mark (beitemark og skogkantar i jordbruksområde).
- 1.2 Ask (EN, sterkt truga) og trollnype (VU, sårbar). Ask finn ein i fleire habitat, og er vurdert som sterkt truga hovudsakleg grunna soppen askeskudd-beger. Trollnype er knytt til strandnær kystlynghei på grunnlendte, beitebakkar, kantsoner mellom kulturlandskap og skog, og berghyller. Hovudhabitat er berg og ur, kyst og semi-naturleg mark.
- 1.3 Bustsivaks (EN) har flaumsone, kyst og semi-naturleg mark som hovudhabitat, og er knytt til tråkk-samfunn (krøttertråkk) og strender/vasskantar der den er avhengig av grunne område med finkorna sand og grus. Den er sær konkurransesvak og toler ikkje å stå i tett vegetasjon.

Det er ikkje registrert funn av artar på svartelista artar (Fremmede arter i Norge – med norsk svarteliste, 2012) innanfor planområdet.

Det er ingen verneområde i området, og det er ikkje registrerte naturtypar i vatn (DN-handbok 19) eller korallrev. Det er ikkje kjente vilttrekk i planområdet.



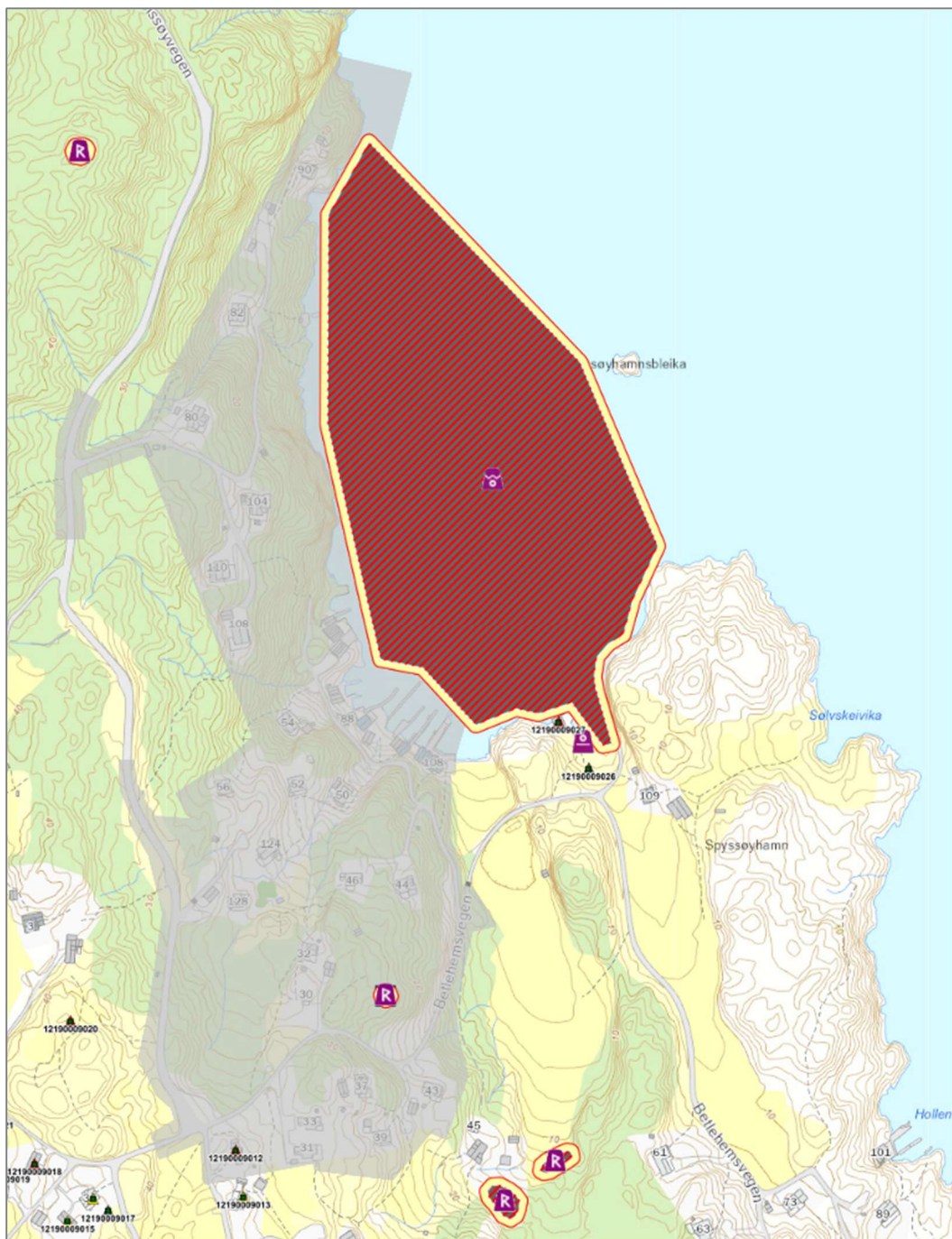
Figur 13 Utsnitt Artskart 2025.



Figur 12 Trollnype. Kjelde: Kartlegging og verdisetting av Naturtypar i Bømlo. Bømlo kommune og Fylkesmannen i Hordaland, 2003

3.9. Kulturminne og kulturmiljø

Det er eit SEFRAK-registrert bygg innanfor planområdet, eit våningshus på gbnr. 25/4. Riksantikvaren si innsynsløysing Askeladden syner eit automatisk freda gravminne frå bronse-/jernalderen innanfor området, LOK 96879 Spissøy – Gravrøys. Vidare ligg det eit automatisk freda arkeologisk minne, LOK 89325 Spissøyhamn i sjø. Lokaliteten er eit kulturminne under vatn, eit marint lausfunn eldre enn 100 år.



Figur 14 Utsnitt Vestland kommune sitt Fylkesatlas. Planområdet er synt med grått.

4. EIGEDOMSTILHØVE

Følgjande eigedommar er heilt eller delvis omfatta av planen: Gnr. 25, bnr.: 1-5, 7-9, 10, 14-17, 21, 22, 23, 26-50, 67, 68, 72, 75-83, 91, 101, 102, 108, 110, 111, 113-115 og 118.

5. PLANPROSESS OG MEDVERKNAD

Pbl. innehar krav til medverknad ved utarbeiding av reguleringsplan. Dette omfattar varsel av oppstart, ved kunngjering i avis og direkte underretting til rørte partar (registrerte grunneigarar og festerar, direkte rørte naboar, og dersom mogeleg andre kjende rettshavarar). Vidare skal planen sendast ut på offentleg ettersyn, der kommunen sender planen direkte til rørte partar og offentlege instansar, i tillegg til at alle kan kome med innspel. Ved vedtak av plan skal kommunen annonsere denne på same måte som ved varsel om oppstart, med ein klagefrist. I tillegg har forslagsstillar krav om å leggje til rette for medverknad, jf. pbl. § 1-1. Ettersom denne planen omfattar mange ulike grunneigarar, vart det nedsett ei arbeidsgruppe som skulle representere grunneigarane opp mot plankonsulenten i arbeidet med planen.

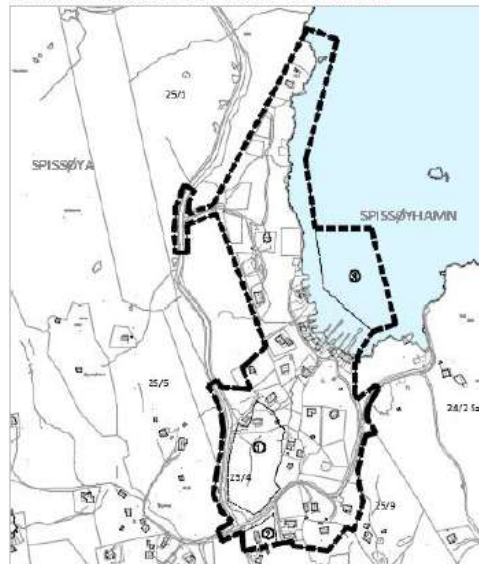
Det vart halde oppstartsmøte med Bømlo kommune 02.07.2014. Der vart det avklara at planen ikkje utløyser krav om planprogram og konsekvensutgreiing. Oppstart av planarbeidet vart varsla 23.02.2015, med høyringsfrist 17.04.2015. Innkomne merknader går fram av tabell 1 i kap. 6 under.

Etter dette kom det eit ønske frå grunneigar om at gbnr. 25/4 skulle bli innlemma i planen. Utviding av planområdet vart varsla 01.06.2016, med frist for merknadar 01.07.2016. Innkomne merknader går fram av tabell 1 i kap. 6 under. Denne utvidinga utgjorde 11 daa på land og 11 daa i sjø, og det blir her lagt til rette for inntil 11 nye hytter. I varsel om utviding stod det òg at området i sjø skulle leggjast til rette for småbåthamn, men dette er ein seinare gått vekk i frå. Planen vart etter denne utvidinga totalt 105,9 daa.

Planen vart lagt ut til første gongs offentleg ettersyn i perioden 13.12.2017 til 03.02.2018. Innan merknadsfristen låg det føre 13 merknader, som går fram av oppsett i vedlegg 4. Planen vart vedteken i kommunestyret den 14.05.18 (sak PS 56/18). Bømlo kommune sendte ut vedteken plan til råka partar, naboar og offentlege høyringspartar den 11.06.18. Det kom inn 4 klager på vedteken plan, som vart handsama i kommunestyret den 05.11.2018 (sak PS 118/18), der 3 av klagen vart teke til følgje. Kommunestyret oppheva i same møte vedtak av reguleringsplanen.

Etter dette vart det jobba vidare med planen, der ein først hadde ein intern merknadsrunde i 2021, før planen vart justert og sendt Bømlo kommune den 06.07.2022. Planen vart lagt ut til offentleg ettersyn i perioden 09.11.2022-02.01.2023. Det kom inn 11 merknader, der Statsforvaltaren kom med motsegn til planen. Planen vart så justert, m.a. for å kome Statsforvaltaren si motsegn i møte, og planen vart sendt på avgrensa offentleg høyring 08.06.2023. Ved merknadsfristen 07.07.2023 var det kome inn 8 merknader, og merknadane i frå begge høyringsrundane går fram av vedlegg 5.

Melding om oppstart av arbeid med detaljregulering for gnr./ bnr.25/ 14 og 15 mfl. – SPISSØY ØVRE i Bømlo kommune. UTVIDING AV PLANOMRÅDET



Det vart 23.02.15 meldt oppstart for planen, og ein gjer oppmerksom på at dette er ei utviding av planområdet.

Etter ynske frå eigar av gnr.25 bnr.4 vart denne eigedomen innlemma i planen.

Planstatus og føremål

Arealet i gjeldande vedteken plan frå 05.12.83 er synt som byggeområde - hytter, friområde og naust.

Føremålet med ny plan å oppdatere planen til ny planstandard jf. PBL §12.3. Samstundes ønskjer ein å endre eksisterande byggjeformål slik at ein kan tillate bygging av anneks og boder, endre utnyttingsgrad på utbyggingsområde samt tilpassa byggeformåla betre til eigedomsgrensene og infrastruktur betre til eksisterande vegar. Vidare er det ønske om å fortette nokre store hyttetomter og flytte naustareal i strandsona som ikkje er utbygd til ny lokalisering. Det er også ønske om å regulere inn fritidsbustadar i naustområder der dette er alt bygd og leggje til rette for 1 – 4 nye.

I området gnr.25 bnr.4, vart det lagt til rette for inntil 10 nye hytter, og området i sjø kan leggja til rette for småbåthamn.

Eventuelle merknader eller innspel som har innverknad på planarbeidet skal sendast skriftleg til Plan Vest AS, pb. 667, 5404 Stord eller post@planvest.no, innan fredag 01.07.2016.

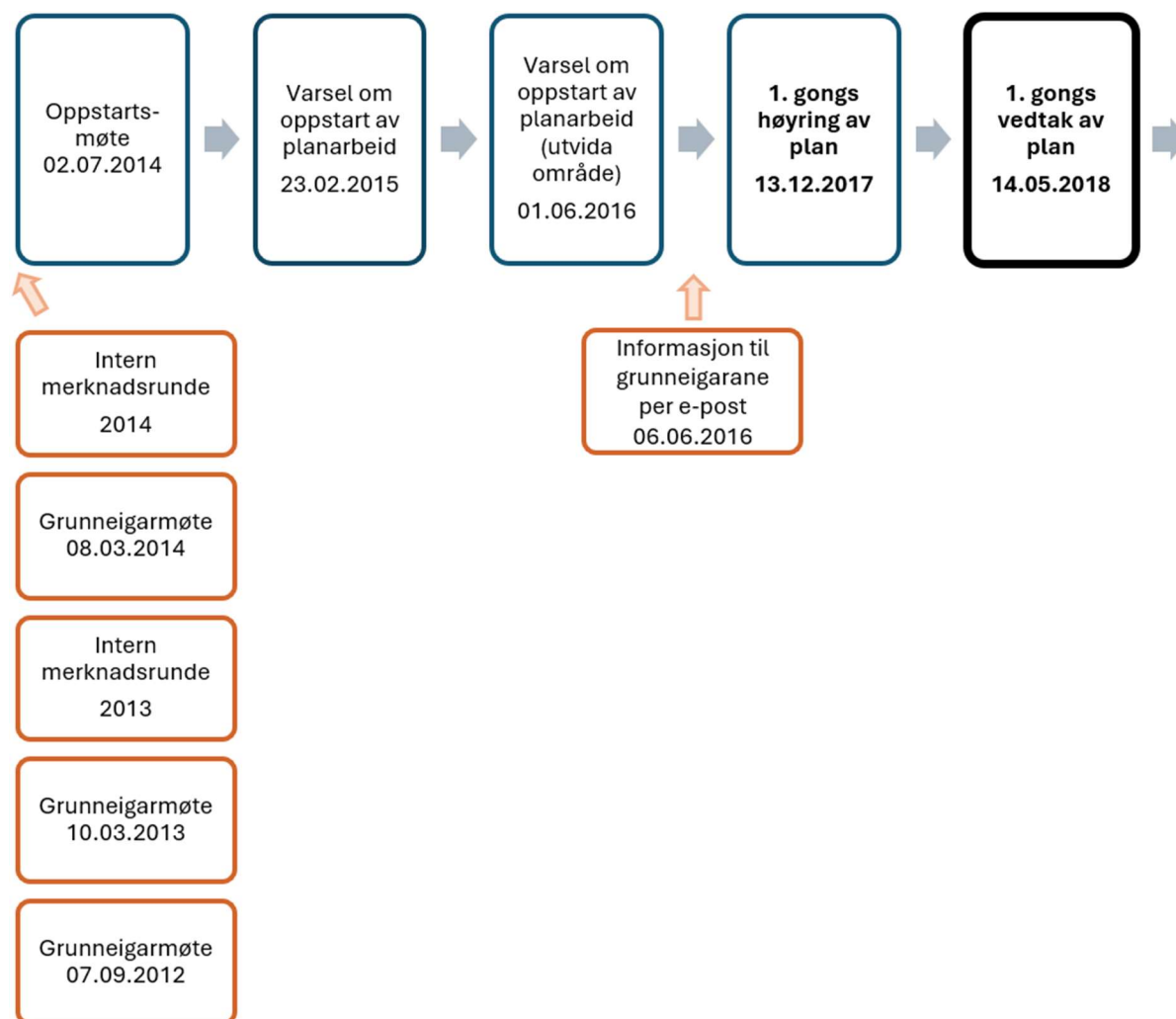
Spørsmål om eller innspel til planarbeidet kan rettast til:
Plan Vest AS – tlf. 53 40 37 80
Mail: post@planvest.no



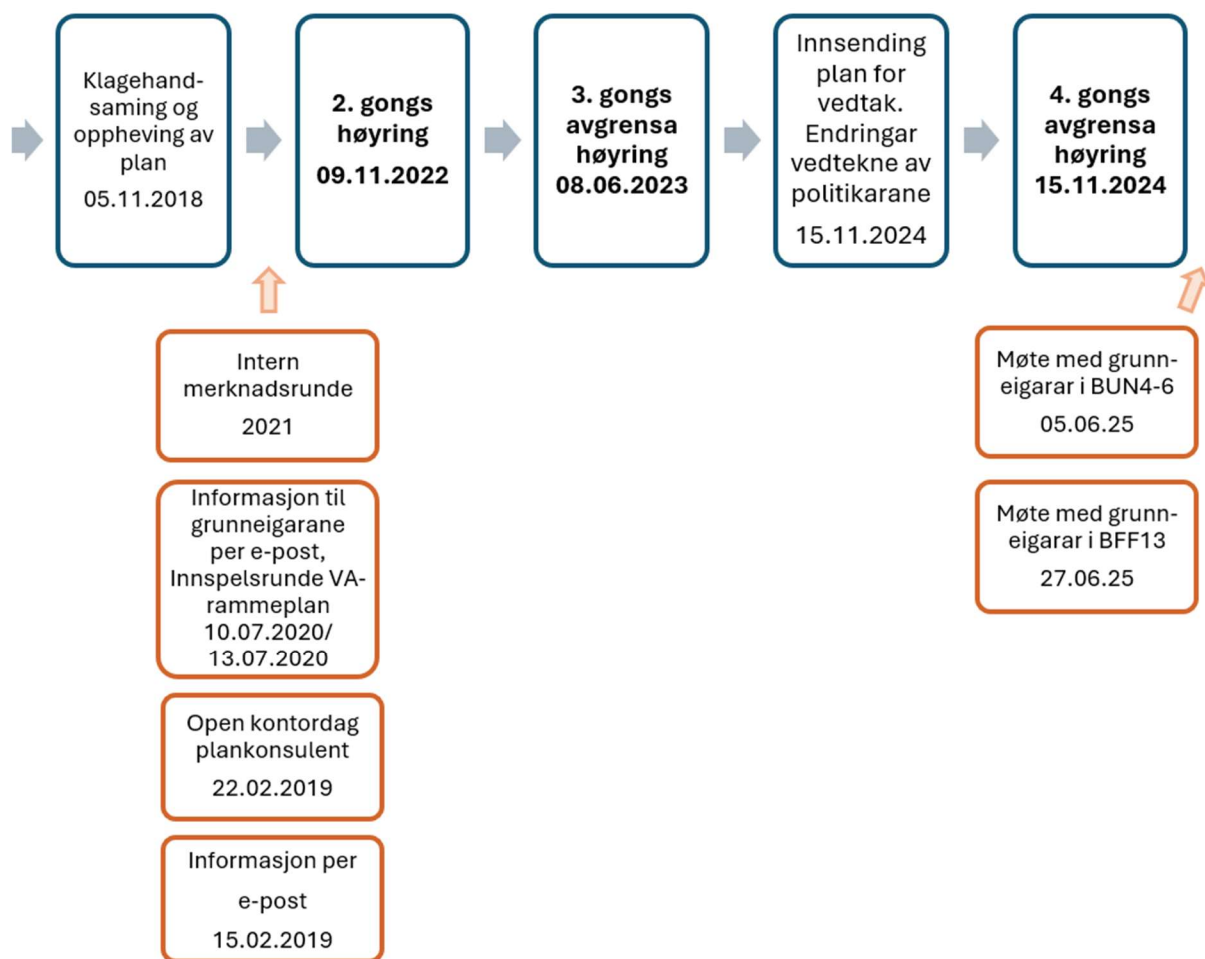
Figur 15 Oppstartsannonse utviding av planområdet i 2016.

Planen vart justert etter dei innkomne merknadane, og sendt kommunen for vedtak for andre gong. Det vart vedteke å sende planen på (avgrensa) offentlig ettersyn for fjerde gong den 15.11.2024, med merknadsfrist 16.12.2024. Det kom inn 15 merknader, som går fram av vedlegg 7. Planen er ytterlegare justert etter denne merknadsrunden.

Undervegs i planarbeidet har det vore varsla oppstart av planen to gonger og det har vore fire offentlege ettersyn, i tillegg til klagemogelegheit ved vedtak av planen i 2018. Ein har soleis hatt sju mogelegheiter til å kome med sine syn på planen, spele inn sine ønskjer og opplyse om ev. private rettar og andre omsyn ein bør ta i planen. For å sikre ytterlegare medverknad, utover det som er direkte krav i pbl., har tiltakshavar organisert medverknad i frå grunneigarane i form av ei arbeidsgruppe, som har bestått av nokre grunneigarar i området. Plankonsulent har hatt tett kontakt med arbeidsgruppa undervegs i planprosessen, og det vart halde open kontordag i 2019. Arbeidsgruppa har hatt fire interne innspelsrundar, tre grunneigarmøter og informasjonsutsendingar under vegs, samt eit stort tal uformelle samtalar med ulike grunneigarar. Arbeidsgruppa har kommentert innspela og sendt ut som informasjon til grunneigarane under vegs, i tillegg til dei offentlege innspelsrundane som har gått føre i planprosessen.



Figur 16 Figur som syner medverknad (oransje) og planprosess (blå/svart) etter plan- og bygningslova fram mot 1. gongs vedtak av plan.



Figur 17 Figur som syner medverknad (oransje) og planprosess (blå/svart) etter plan- og bygningslova etter 1. gongs vedtak av plan.

Planarbeidet har gått føre sidan 2012, og det har vore fleire involverte i arbeidet i frå tiltakshavar si side i arbeidsgruppa, ulike grunneigarar og ulike sakshandsamarar i kommunen. Med så mange involverte i arbeidet, gjennom ein lang planprosess, vert det meir utfordrande å ta i vare dei ulike ønska til dei ulike grunneigarane, særskilt ettersom det under vegs har kome til nye metodar og rettleiarar, samt justering av regelverk og utøving av det. I ein planprosess skal dei ulike omsyna takast i vare på ein heilskapleg måte, der ein skal følgje offentlege krav til både prosess og regelverk.

Planarbeidet er utført av Nordplan Stord AS (tidlegare ABO Plan & Arkitektur Stord AS).

6. INNKOMNE MERKNADER TIL MELDING OM OPPSTART

Innan merknadsfristen 17.04.2015 låg det føre 9 merknader. Innan merknadsfristen for utviding av planområdet 01.07.2016, låg det føre 19 merknadar. Alle merknadane går fram av oppsett nedanfor.

Tabell 1 Innkomne merknadar etter kunngjering av oppstart og utviding av planområdet

	Merknad frå	Innhald	Kommentar
1	Fylkesmannen i Hordaland (04.03.2015)	<i>Fylkesmannen er kritisk til å opne for utbygging av fritidsbustadar i strandsona. Det er eit overordna arealpolitisk mål at strandsona skal takast vare på. For å unngå privatisering av strandsona er det viktig å ikkje byggja den ned med fritidsbustadar. Dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet. Gjer merksam på at ROS analysen må nytte aksept-kriteria som er i tråd med TEK 10 og sjå på risiko både innanfor og utanfor planområdet som kan påverke tiltaket.</i>	Sjå kap. 8.7. Planen gjeld område som er regulert til fritidsbustadføre mål frå før, som er delvis utbygd, og vil ikkje privatisere nye område i strandsona ut over det som allereie er naust/hytte-område. Planen vert vurdert etter naturmangfaldlova og med ROS kriterium i samsvar med TEK17.
2	Hordaland fylkeskommune, regionalplanavd. (15.04.2015)	<i>Nærleik og utsikt til sjø må forvaltast nennsamt slik at verdien vert oppretthalden og kjem flest mogeleg til gode. Fylkeskommunen er kritisk til fortetting i strandsona og nye fritidsbustadar i sjøkanten. Planen må syne korleis strandsona og friluftslivet i området gjennom tilgjenge for allmenta vert påverka av nye tiltak i planframlegget.</i> <i>Byggegrense mot sjø må fastsettest i ny plan. Ny byggegrense mot sjø innafor avsette byggeområde skal vera basert på kartlegging av funksjonell strandsona.</i> <i>Planlegginga må sikre at nye byggetiltak og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadane. Me bed om at det leggst særleg vekt på at tiltaka plasserast og utformast slik at ev nær og fjernverknadar vert redusert.</i> <i>Planen si påverknad på kulturminne og kulturmiljø skal dokumenterast og vurderast. Det må inngå omtale av kvart kulturminne og vurdering av verneverdi. I tillegg til fornminne, marine kulturminne og bygningar/bygningsmiljø, er det her viktig å få fram både steingardar, gamle ferdselsårer, utmarksminne, tekniske kulturminne og kulturlandskap.</i> <i>Ut frå arkiv er det registrert eit automatisk freda kulturminne id nr 96879 innafor planområdet. Grunna potensiale for ytterlegare funn må vi gjennomføre ei synfaring av planområdet før vi kan gje fråsegn til planen. Ved synfaring vil vi ta stilling til om arkeologisk undersøking av terrenget er naudsynt. Synfaring vil bli gjort så snart som råd.</i> <i>Viser også til epost datert 09.04.2015 frå Bergens sjøfartsmuseum med varsel om krav om marin-arkeologisk registrering. Ettersom det tidlegare er registrert eit stort område med marine kulturminner like aust for planområdet, er det også potensiale for</i>	Sjå kap. 8.7. Tiltak i strandsona medfører ikkje privatisering av nye område i høve til det som er tillate etter gjeldande plan. Byggegrensene er viste i plankartet. Dei fleste tiltak er allereie plassert med utskilde tomter. For nye tiltak skal landskaps-tilpassing vurderast. Registrerte kulturminne er omtala, vurderte og merka i plankartet. Under synfaringa av planområdet blei det ikkje påvist andre automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne, og areala blei vurdert til ikkje å ha høgt potensiale for funn av uregistrerte kulturminne i marka. Planen opnar ikkje for nye tiltak i sjø og området er kartlagt tidlegare. I e-post dagsett 23.01.17 fell

		<i>skipsfunn og andre marine og maritime kulturminne i tiltaksområdet.</i>	Stiftelsen Bergens sjøfartsmuseum frå krav om marin- arkeologisk registrerings- arbeid.
3	Bergen Sjøfartsmuseum (09.04.2015)	<i>Museet har i 1993 registrert i eit område like øst for reguleringsgrensa og funne kulturminner verna av § 14. Området er også nytta som hamn i eldre tid. Potensialet for verna eller automatisk freda kulturminne på sjøbotnen vurderar me derfor til å være til stede. Bergen Sjøfartsmuseum varslar at vi kjem til å krevje undersøkingar av om det kan være skipsfunn eller andre marine eller maritime kulturminne i tiltaksområdet når saka kjem på offentleg ettersyn.</i>	Sjå merknad og kommentar over og under.
4	Bergen Sjøfartsmuseum (29.05.2015)	<i>Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Spissøy gbnr. 25-14 og 15 mfl., i Bømlo kommune som kan bli direkte råka av reguleringa. I fråsegn datert 09.04 kravde museet marin- arkeologiske registreringar i planområdet. Me har vurdert saka på nytt og kome fram til at vi trekk kravet om marin- arkeologiske registreringar sidan planområdet ikkje omfattar sjølve handelsstaden og hovudhamna i Spyssøyhamn. Museet har derfor ingen fleire merknader til reguleringa.</i>	OK
5	Statens vegvesen (23.03.2015)	<i>Området har tilkomst på kommunal veg til fv 542 i eksisterande kryss. Dette krysset har tilfredsstillande utforming, ein må berre sjå til at vegetasjon ikkje veks opp i siktsona.</i>	OK
6	Direktoratet for mineralforvaltning (09.04.2015)	<i>DMF kan ikkje sjå at detaljregulering kjem i konflikt med nasjonale eller regionale mineralressursar.</i>	OK
7	Bømlo kommune, folkehelsekoordinatør/barnas representant, 14.04.2015	<i>Representanten vil peike på at etablerte badeplassar ikkje vert nytta til fortettinga. Det er med på å privatisere område som vert nytta av mange, også av dei som ikkje har fritidsbustad eller naust i området. Det er viktig å leggja til rette for universelt utforma framkomme for områder nytta av mange. Representanten vil rå til at det vert lagt til rette for tursti/veg i område for å følgje opp målsetting om meir fysisk aktivitet i befolkninga.</i>	Sjå kap. 8.10. Det er teke omsyn til eksisterande badeplassar i planen, der har fått eigne arealføremål Badeområde. Det er lagt til rette for turdrag i planen, i tillegg til at vegane er lite trafikkerte og brukt til turgåing.
8	Trine Vangen (17.03.2015)	<i>Viser til bemerkninger til forarbeid til ny reguleringsplan, epost av 22.10.2012 og 02.06.2014 og bekrefter at disse står ved lag.</i>	Dei tre berørte nausteigedomane 25/45, 25/49, 25/80 vert liggjande slik dei gjer i eksisterande plan. Arealet vert med andre ord ikkje flytta.
9	Trine Vangen (22.10.2012)	<i>I utgangspunktet er våre interesser i området godt dekket i den nåværende planen for området. Vi har forståelse for at andre ønsker en ny plan og synes det er greit, så lenge det ikke berører våre interesser i naustområdet.</i>	
10	Trine Vangen (02.06.2014)	<i>Vi motsetter oss at 25/49 og 25/80 blir "flyttet" og tatt ut av reguleringsplanen som del av naustområde. Dette berører sterkt våre interesser i området.</i>	

		Arealet er betegnet som verdifullt naustområde så langt tilbake som ved utskiftning av utmark på gård 25 i 1863. Bekreftet i jordskiftedom i 1986. Ligger inne i eksisterende reguleringsplan fra 1983. Ved tilbakeføring av området til "friareal" i en reguleringsplan vet alle som her ønsker en ny reguleringsplan at det er meget vanskelig å få dispensasjon fra en gjeldene reguleringsplan.	
11	Helena K. Lehtiniemi (06.04.2015)	Eigar av 25/10 og 25/34. (Kart og skøyte vedlagd e-post) 1. Eigedom 25/10 har rett til vannkilde attmed rundkjøring i område vest i reguleringsplanen. Vannkilden tilhører 25/4. Dette er hovedvannkilden til 25/10. 2. Eigedom 25/34 har rett til kjørevege frå hovedbruket 25/34 ned til kommunale Betlehemsvegen.	OK
12	Fylkesmannen i Hordaland (06.06.16)	Positiv til at det vert ein revisjon av gamal plan og at den vert i tråd med dagens planretningslinjer. Vil vise til statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona. Ytterlegare nedbygging av urørd strandsona må difor unngås. I samband med reguleringa bør ein sjå om private flytebrygger kan erstattast med fellesanlegg for heile planområdet. Vil minne om at det er viktig å sikre ålmenta tilkomst, fiske og bademoglegheiter innanfor planområdet.	Sjå kap. 8.7. Tiltak i strandsona medfører ikkje privatisering av nye område i høve til det som er tillate etter gjeldande plan. Ålmenta sin tilkomst er sikra ved grønne drag langs storparten av strandlinja og frå veg og ned til sjø. Det er sett av areal til badeområde.
13	Hordaland fylkeskommune (27.06.16)	Viser til fråsegn ved oppstart, datert 15.04.15 og 09.06.15, der H.fk bad om at det vert lagt særleg vekt på omsyn til arkitektur og estetikk, god landskaps-tilpassing og kulturminne. Då omr. delvis ligg i strandsona krev det ekstra fokus på gode fellesskapsløyser og tilgjenge for ålmenta. Ved innlemming av delar av gnr 25 bnr 4 i planområdet må det gjennomførast ei mindre synfaring av dette arealet før H.fk. kan gje fråsegn til den utvida planen. Ein vil ved synfaring ta stilling til om tiltaket kan kome i konflikt med hittil ikkje registrerte automatisk freda kulturminne og ta stilling til om det er naudsynt med ei arkeologisk registrering i marka for å få oppfylt undersøkingsplikta etter kml. § 9. Synfaring vil bli gjort så raskt som råd av omr.	Sjå kap. 8.7. Planen gjeld område som i frå før er delvis utbygd, og vil ikkje privatisere nye område i strandsona ut over det som allereie er naust/hytteområde. Synfaring blei halde 15.09.16. Felt 25/4 har lite potensiale for funn av kulturminne.
14	Statens vegvesen (27.06.16)	Ingen merknadar utover det som vart gjeven i uttale til oppstart, datert 23.03.15.	OK

15	Bømlo kommune, v/Folkehelsekoordinator (06.07.16)	Viktig å unngå privatisering av område. Viser til uttale til detaljreg.planen, datert 14.04.15. Har følgende merknadar: 1. Ein fordel om pl.omr. vart utvida til å gjelde veg frå fv og ned til utvida pl.omr. Dette grunna auka trafikk. Vil rå til å legge mest mogleg til rette for trygg ferdsel for mjuke trafikantar med t.d. sykkel- og gangveg, alternativ fortau. 2. Viktig å legge til rette for bruk også for bebuarane nært opp til omr. Tilkomst til sjø er eit gode og tiltak i strandsona skal kome ålmenta og fellesskapet til gode. Det må leggast til rette for at omr. ikkje framstår som privat sjøomr. 3. Folkehelsekoordinator/barnas representant vil rå til at det vert lagt til rette for tursti/veg i omr. for å følgje opp målsetting om meir fysisk aktivitet i befolkninga. Tilrettelegging for mjuke trafikantar og tilgjenge til sjø for aktivitetar knytt til sjø er tiltak som bidreg til auka fysisk aktivitet. 4. Kommunen har eit ansvar for å ha folkehelseperspektivet inn i ma planlegging, jf. Folkehelse-lova § 4. Folkehelse som eige tema må inn i og omtalast i reg.planen, jf. Startpakke for reguleringsplanar.	1. Planen inneheld ikkje grunnlag for ei vesentleg auke i trafikk, og då heller ikkje trong for gang-/sykkelveg. 2. Planen gjeld område som i frå før er delvis utbygd, og vil ikkje privatisere nye område i strandsona ut over det som allereie er naust/hytteområde. Ålmenta sin tilkomst er sikra ved grønne drag langs storparten av strandlinja og frå veg og ned til sjø. 3. Stiar og tråkk er ikkje synte med eigne areal i planen, med unntak av turdraget. Andre stiar og tråkk ligg innanfor grønne areal i planen, der allemannsretten gjeld. 4. Folkehelse er teke inn som tema i eige delkap.
16	Fiskeridirektoratet (01.07.16)	Viser til uttale, datert 17.04.15, der ein viser til at ein i F.dir. sine registreringar har ein låssettingsplass i vika rett utanfor planomr. og at denne må takast omsyn til. Vika ved Spissøyhamn er ein viktig plass for lokale fiskarar og vert brukt til å sette merdar og til å kaste etter sei og makrell. Omr. med småbåthamn og dertil høyrande fortøyningar som vist som omr. 3 i kart vil hindre fiskarane sin bruk av vika. F.dir. reg. vest, tykkjer vika fortsatt skal settast av til fiskeomr. og at spørsmål om endra bruk av sjøomr. blir behandla i neste kommuneplanprosess.	Kaste- og låssettingsplassen er teke omsyn til i planen. Småbåthamna er teke ut av planen.
17	Fiskarlaget Vest (29.06.16)	Fiskarlaget Vest har sendt saka til Sunnhordland Fiskarlag. Generelle merknader: Omr. nytta til fiskeri vert pressa frå mange ulike hald. Vil i tillegg peike på at fiskarar får klage frå hytteeigarar når ein fiskar i sjøomr. utanfor hyttene nattes tid. Viktig at fisker-/gyteomr. vert ivaretatt då dette er levebrød for fiskarane. Gjer merksam på at kommunen har spesielt ansvar for å ivareta lokale og svake regionale fiskeri-interesser i slik samanheng. F.dir. ivaretar sterke regionale og nasjonale fiskeriinteresser i planprosessar. Uttale Spissøy: Viser til kart frå Fiskeridirektoratet som viser registret kaste-/låssettingsplass i omsøkt omr. På generelt grunnlag er ein pir til mindre hinder for fiske enn flytebrygge med lange fortøyningar. Unødig spreining av stein på botn, ved ev. utfylling, må unngås. Ein forutset reine massar. Det må setjast i verk tiltak for å hindre spreining dersom botn er forureina. Viser til Havressurslova § 27 når det gjeld ferdsel og fiske ved steng. Gjer merksam på at kysten utger grunnlaget for norsk sjømatnæring, dei viktigaste gyte-, oppvekst-, og fiskeomr. og all vår	Sjå merknad ovanfor. Det er ingen indikasjon i tilgjengelege databasar på at botn er forureina.

		<i>havbruksverksemd ligg her. Forureining av omr. må avgrensast. Er i mot at det vert blir gjeve løyve til auka areal i sjø i reguleringssamanheng. Vil påpeike at det er øydeleggande med fortøyningar frå m.a. flytebyggjer ut i kaste-/låssettingsområdet. Når det gjeld fritidsbustader i strandsona (rorbuer) kjem Fiskarlaget Vest tilbake på dette når ein har fått konkret plan til høyring. Ser det som ei føremon at utbygging i strandsona skjer i allereie utbygd omr. Vil peike på at framtidige generasjonar må ha mogleheit til tilgang til strandsona. Ein må vere klar over at det kan føregå fiskeriverksemd i omr. også på nattestid.</i>	
18	Mattilsynet (22.06.16)	<i>Kan ikkje sjå at dette kjem i konflikt med drikkevatn i omr.</i>	OK
19	Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum (20.06.16)	<i>Viser til varsel om krav, datert 09.04.15. Planomr. Med den utvida plangrensa omfattar planomr. både hamna og omr. utanfor handelsstaden. I eldre tid vart heile Spissøyhamn vest av skjæret nytta som hamn og potensialet for verna eller automatisk freda kulturminne på sjøbotn vurderer ein difor å være til stade. Bergen Sjøf.museum krev etter føresegnene ved Lov av 09.06.78 nr. 50 om kulturminne, §§ 9 og 14, undersøkingar av om det kan vere skipsfunn eller andre marine eller maritime kulturminne i tiltaksomr. Tiltakshavar har undersøkingsplikt, samt plikt til å dekke utgiftene til undersøkinga, jf. Kulturminneloven §§ 9 og 10. Ber tiltakshavar ta direkte kontakt med B.S. vedrørende gjennomføring av feltundersøkingar. Museet utarbeider budsjett for registreringane, dette må godkjennast før feltarbeid kan gjennomførast.</i>	Den utvida plangrensa medfører ingen tiltak i sjø. Det har allereie vore utført undersøkingar i området. I e-post dagsett 23.01.17 fell Stiftelsen Bergens sjøfartsmuseum frå krav om marin- arkeologisk registreringsarbeid.
20	Kystverket (20.06.16)	<i>Ingen merknad til utviding av omr. Syner til førre fråsegn, datert 10.03.15, der det vert påpeika at det ikkje må planleggast aktivitetar eller tiltak som kan kome i konflikt med framkomeligheita i sjø. Ynskjer planen på høyring når denne føreligg.</i>	OK
21	Bømlo vatn og avløp (BVA) (15.06.16)	<i>Har følgjande merknadar:</i> 1. Ved utarbeiding av reg.planar skal det følgje ein overordna VA-plan som skal bestå av utgreiingar, planteikningar og andre naudsynte illu/teikningar. Plankart skal utarbeidast i målestokk >1:2000 som viser hovudtrasear (kommunale og private), plassering av brannuttak, overvassanlegg, pumpestasjonar m.m. Planen skal avklare eigarforhold til nye VA-leidningar (private og kommunale). 2. VA-plan må utarbeidast og godkjennast av BVA før anleggsstart. 3. Utbyggjar må ta kostnadane med framlegging, utbygging og tilkopling av VA-leidningar til off. nett. 4. BVA kan ikkje levere brannvatn på Spissøy då det i dag er ei svak vassforsyning. Det er også liten kapasitet til nye tilkoplingar på vatn. I Hovedplanen for vatn og avløp i Bømlo kommune er det	1. Storparten av området er bygd ut, med private vass- og avlaupsløysingar. Nye bygningar må vise VA- og sløkkjevassløysing i samband med byggjesøknad. Overvatn skal førast til terreng. 2. Det skal utarbeidast VA-plan i samband med byggjesøknad for nye tiltak. 3. Ok 4. BVA har no auka vassforsyninga til Spissøy, og det er mogleg å leggje til rette for sløkkjevatn. For byggeområde nær sjø er det lagt opp til uttak av sløkkjevatn i frå sjø.

		<i>planlagt ei forsterking av vassforsyninga til Spissøy i perioden 2016-2020.</i>	
22	Trine Vangen (01.07.16)	<i>Vanskelig å kome med kommentar då ein ikkje veit noko om utforming av båthamna. Har nausteigedom midt i omr. og ber om at det ikkje vert gjort noko i omr. som hindrar vidare utvikling av denne eigedomen. Gjer merksam på tillatelse frå Havnevesenet på å ha bøye utanfor eigedom. Viser til at det i kunn-gjøring står å flytte naustareal i strandsona som ikkje er utbygd til ny lokalisering – dette står ikkje i utsendt brev. Viser til tidlegare merknad der ein motset seg flytting så lenge ein ikkje har fått godtgjort dei økonomiske rettighetane ein har i dei tomtane ein vil flytte.</i>	Båthamna er teke ut av plan-forslaget. Endring i areal-føremål vil ikkje påverke privatrettslege avtalar.
23	Kristen Tore Christensen (23.06.16)	<i>For eigarar av gnr. 24 bnr. 1 og 2. Kjenner ikkje til tidligare kunngjering av oppstart. (23.02.15) Kan ikkje godta at andre regulerer tomte. Peikar på at eigedomsgrenser i sjø vanlegvis er vinkelrett på strandlinja frå eigedomsgrænse på land. Har teikna inn grænse på kart som reduserer planomr., vedlagt bilete. Det er krav til at moloar ikkje skal hindre fri til-flot til andre eigedomar og det skulle vere god plass til molo innanfor det resterande omr. Viser til bygg-emelding på moloar frå 1991 der løyve vart gitt til moloar i grænseomr. mellom gnr. 25 bnr. 1 og gnr. 24 bnr. 1 og 2. Vonar ein tek omsyn til synspunkta.</i>	Båthamn er teke ut av planen. Molo er ikkje omtala i planen. Planen endrar ikkje eksisterande eigedomsgrenser i sjø.
24	Kristen Tore Christensen (24.06.16)	<i>For eigarar av gnr. 24 bnr. 1 og 2. Viser til vedlagt foto der innteikna grænse mellom gnr. 24 og gnr. 25. klårt viser at det er plass til molo innanfor det resterande omr. (sjå mrkn. 23, 23.06.16), det viser også behov for regulering/sannering innanfor omr.</i>	Sjå merknad ovanfor.
25	Paul Almås (07.07.16)	<i>Representant for gnr. 25 bnr. 3. Ønsker tilsendt alle papir inkludert alle innspel/merknadar til detalj-reguleringa for Spissøy øvre. Samt ein redegjørelse på kvar saken står i forhold til politisk behandling.</i>	Dette er utført.
26	Paul Almås (16.08.16)	<i>Representant for gnr. 25 bnr. 3. Sluttar seg hovud-sakeleg til merknad frå Trine Vangen. Peikar særleg på at ei omskiping av nausttomtene gnr. 25 bnr. 49 og gnr. 25 bnr. 80 må betraktast som ekspropriasjon av rettighetene som gnr. 25 bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 8 og 9 har til inntekt ved sal eller utleie av nausttomtene. Der-som endring vert vedteken av Bømlø kom. forutset ein at det vert lagt inn føresetnad om erstatning etter same reglar som ved ekspropriasjon – eksproprian-ten vert tilgodesatt med fri rettshjelp betalt av kommunen. Peikar på at nye nausttomter lenger nord framstår ugunstig planfagleg og gir ei meir frag-mentert kyststripe i omr. Det beste er å konsentrere naust og sjøboder i omr. der slike bygningar allereie ligg (der 25/49 og 25/80 ligg). Det er klårt best for ålmentas tilgang til samanhengande friomr. langs sjø. Framføring av infrastruktur som vatn/avløp/strøm vil vere enklare og gi mindre inngrep i omr.</i>	Viser til merknad 10.
27	Ove Morten Berge (08.08.16)	<i>Viser til søknad om å rive naust og bygge 3 små sjøboder, samt ein uttrigger/pir til fortøying av tre småbåtar. Bømlø kom. vil ikkje godkjenne dette pga.</i>	Reguleringsplanen held seg innanfor føresegnene til kommuneplanen kva gjeld byggjehøgder.

		<i>den nye reguleringsplanen. Vil difor at det implementerast i planen godkjenning av uttrigger og at tre små sjøboder kan byggast 0,5m høgare møne enn Kommuneplanen seier, grunna lagring av fiskeutstyr på loft. Ber om å få tilsendt foreslått plan og bestemmelsar samt oversikt over framdrift. Vedlagt svar frå Bømlo kom. etter synfaring i samband med omsøkt pir.</i>	
28	Bjarte og Kjersti Dalland (01.07.16)	<i>Viser til at gamalt hus ved snuplass bør bevarast pga. kulturhistoriske verdi. (særpreg, kvalitet, gamal byggteknisk dokumentasjon). Er det verneverdig? Ønsker ikkje at omr. 2 vert opna for hyttebygging, ser heller at omr. 1 vert avsett til det.</i>	Huset er SERFRAK-registrert. Planen viser hyttetomter i område 2. Området er definert som fritidsbusetnad i kommuneplanen, med om-synssone bandlegging for regulering (25/4 og 25/44) nord for vegen, medan 25/4 sør for vegen er avsett som LNF-areal for spreidde bustader- og fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m.
	Helena Katariina Lehtiniemi (30.06.16)	<i>Eigar av gnr. 25 bnr. 10 og gnr. 25 bnr. 34. Formyndere: Elin og Kari Tapani Lehtiniemi. 1. Gnr. 25 bnr. 10 har rett til vasskjelde ved rundkjøring i omr. vest i reg.plan. Vasskjelda høyrer til gnr. 25 bnr. 4 (viser i vedlagt kart). Dette er hovudvasskjelda til gnr. 25 bnr. 10, bekrefta i vedlagt skylddelingsforretning (11.07.32) 2. Gnr. 25 bnr. 34 har rett til kjøreveg frå hovudbruk, gnr. 25 bnr. 34, ned til Betlehemsvegen. Retten er bekrefta i vedlagt skjøte (09.09.87)</i>	1. Vassleidning og vasskjelde må takast omsyn til ved bygging i området. 2. Planen endrar ikkje gjeldande vegrettar.

7. OMTALE AV PLANEN

7.1. Arealforemål

Planen er avsett til fylgjande planformål og omsynssoner, i samsvar med plan- og bygningslova §§ 12-5, 12-6 og 12-7:

Område for bygningar og anlegg, jf. pbl. § 12-5 nr. 1:

- Bygningar og anlegg (1001)	0,1 daa
- Fritidsbusetnad (1120)	1,0 daa
- Fritidsbusetnad – frittliggjande (1121)	42,0 daa
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)	5,3 daa
- Uthus/naust/badeplass (1689)	1,8 daa

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 12-5 nr. 2:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2001)	0,3 daa
- Veg (2010)	7,4 daa
- Annan veggrunn – grøntareal (2019)	4,0 daa
- Kai (2041)	1,3 daa
- Parkeringsplassar (2082)	2,3 daa

Grøntstruktur, jf. pbl. § 12-5 nr. 3:

- Blågrønstruktur (3002)	9,6 daa
- Turdrag (3030)	0,3 daa

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, jf. pbl. § 12-5 nr. 5:

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (5100)	1,7 daa
- Friluftformål (5130)	20,0 daa
- LNFR areal for spreidde bustader – fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Uttrykket m.m. indikerer anlegg og bygningar som ikkje er ledd i landbruk (5200)	1,2 daa

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, jf. pbl. § 12-5 nr. 6:

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6001)	1,4 daa
- Kaste og låssettingsplassar (6320)	5,5 daa
- Badeområde (6770)	0,8 daa

Planområdet er totalt

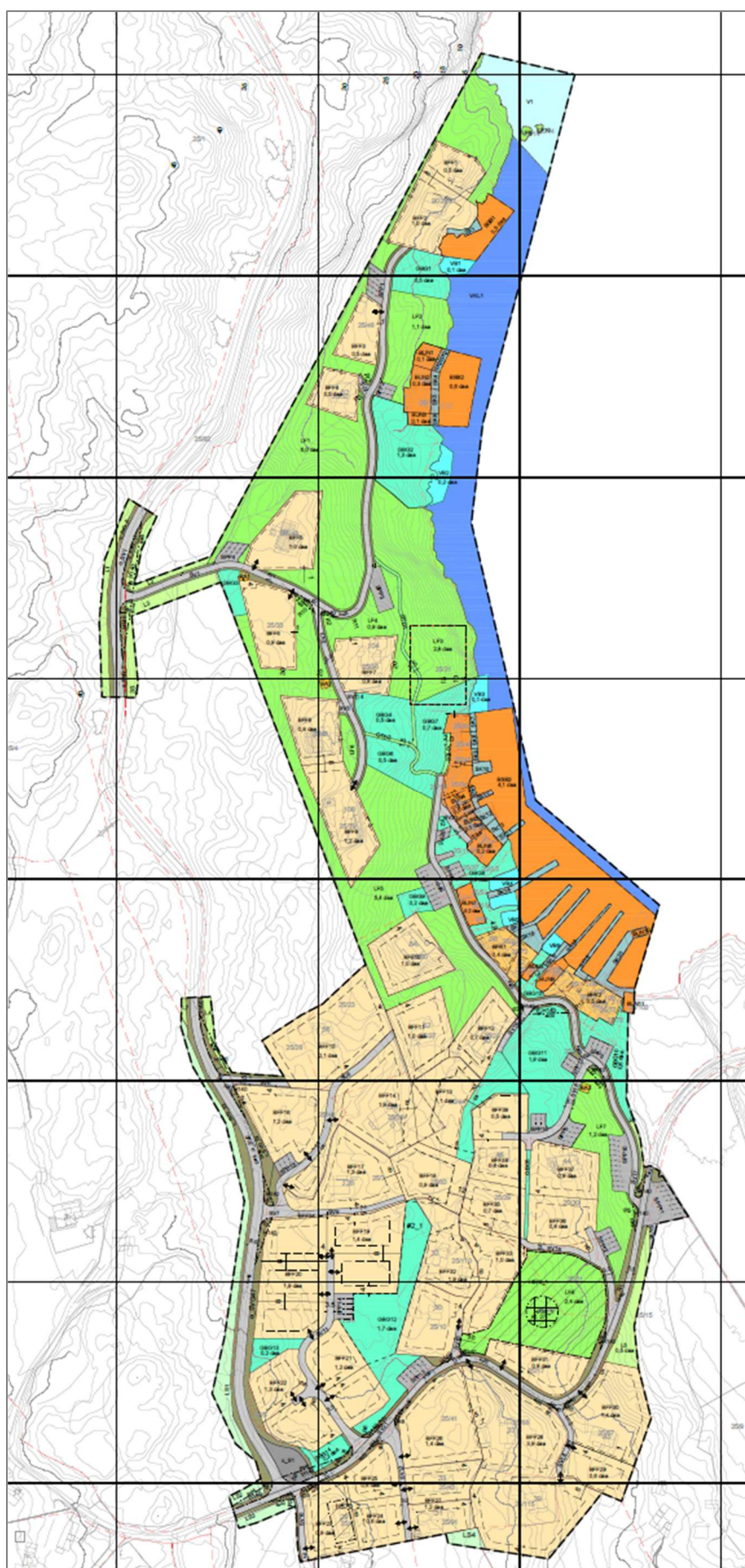
105,9 daa

Omsynssoner, jf. pbl. § 12-6:

- Frisikt (H140)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

Føresegningsområde, jf. pbl. § 12-7:

- Vilkår for bruk av arealer, bygningar og anlegg (#2_1)



Figur 18 Plankart

7.2. Bygningar og anlegg

Det er i dag 23 eksisterande fritidsbustadar, 7 fritidsbustader i strandsona og 10 naust innanfor planområdet. Det er 8 kaiar. Areala avsett til bygningar og anlegg samsvarer i stor grad med gjeldande reguleringsplan, i tillegg til å opne for fortetting i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Det skal være fritt tilgjenge til sjø og langs sjø i planområdet, i tråd med friluftsløva der allemannsretten er tufta. Ingen kan føre opp permanente eller midlertidige stengsler som vanskeleggjer utøving av allemannsrett eller ferdsle. Dersom det grunna dyrehald må førast opp gjerder, skal desse legge til rette for ferdsle med gjerdeklyv/port/grind.

Bygningar og anlegg (BA1-3)

Desse areala omfattar eksisterande småbygg for pumpestasjon etc. som finst innanfor planområdet.

Fritidsbusetnad (BFR1-2) – i strandsona

I gjeldande reguleringsplan tek område avsett til naust/båtplass, N1, N2 og N3, opp høvesvis om lag 35 meter, 35 meter og 180 meter strandlinje. Areal sett av til fritidsbusetnad (BFR), småbåtanlegg (BSB) og naust (BUN) samsvarer i stor grad med areal regulert til naust/båtplass i gjeldande reguleringsplan – der framlegg til reguleringsplan vidarefører areal avsett til bygningar i gjeldande reguleringsplan, i tillegg til å reflektere området slik det er blitt bygd ut.

Det er avsett 1 daa til fritidsbusetnad i strandsona. Areala omfattar 8 bygde tomter; I N1 i gjeldande reguleringsplan er det ikkje bygd naust eller fritidsbustader i dag, og det er ikkje sett av areal til verken naust eller fritidsbusetnad i planframlegget. I N2 i gjeldande reguleringsplan er det ikkje bygd naust eller fritidsbustader i dag, men planen vidarefører areal allereie avsett til naust i BUN1-3 (sjå delkapittel under). I N3 er det i dag bygd 7 fritidsbustader i strandsona; 2 stk. i BFR1 og 5 stk. i BFR2. Innanfor BFR1 legg planen opp til at 1 eksisterande naust kan søkjast godkjent som fritidsbustad – innanfor areal som i gjeldande plan er avsett til utbyggingsføremål (N3). På kvar side av BFR1 er det sikra ålmenn tilgjenge og opphald ved sjø (GBG8 og 15, med tilhøyrande VB4-6).



Figur 19 Bilete som syner to av dei godkjente fritidsbustadane ved sjø til høgre, samt det eine nye fritidsbustaden til høgre.

I rettleiarar er det peika på at ein skal vurdere rom for fortetting av område for utbygging i strandsona, og at slike bygg som hovudregel skal liggje utanfor funksjonell strandsona. Aktuelle areal er avsett til bebyggelse i gjeldande reguleringsplan og er bygd med sju fritidsbustader og 1 stort naust, og har såleis ikkje tyding for andre føremål av anna samfunnsmessig tyding. Det vil ikkje føre til endring av landskapet, eller ytterlegare privatisering eller nedbygging av strandsona i nemneverdig grad, då desse eigedomane er bygde i frå før med naust og andre innretningar. Området skal framleis vera open for allmenn ferdsle, slik det er i dag. Det eine nye fritidsbustaden ligg inntil eksisterande fritidsbusetnad i strandsona, og vil snarare gi det aktuelle området eit meir heilskapleg uttrykk. Ettersom vinklar på bygningane varierer, vil ein vil ikkje få lange einsarta rekkjer med fritidsbusetnad i strandsona her. Vidare ligg området utanfor funksjonell strandsona i Akvator si strandsonekartlegging i Bømlo kommune, som syner at det aktuelle området innehar inngrep i strandsona og at strandsona her er utilgjengeleg. I tidlegare byggjeløyve i området skriv kommunen at «Ein ser at det kan liggja føre særlege grunnar til dispensasjon frå reguleringsplanen då planen er av eldre dato og det den gong ikkje vart skilt mellom område for naust og område for rorbu, samt at det tidlegare er gjeve byggjeløyve for rorbu her».

Planen vidarefører denne type bygningsmasse etter ein meir heilskapleg plan. Bygningane kan enten førast opp frittliggjande eller i rekkje, og byggegrensene i plankartet syner kvar det kan byggjast i rekkjer og frittliggjande. Nye bygningar som skal oppførast i samband med allereie eksisterande bygningsstruktur skal tilpassast desse med tanke på mønehøgde og utforming. Dei fire fritidsbustadane i BFR2 har bruksareal på 36 m², ein takvinkel på 42 grader og ei høgde på 6 meter frå ferdig golv. Kommuneplanen har ikkje reglar for mønehøgde for fritidsføremål i strandsona, men gir følgjande regel for område sett av til fritidsføremål som ligg utanfor 25-metersbeltet: mønehøgde skal ikkje overstige 6,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

Kommuneplanens føresegner er vidareført i reguleringsplanen, der det innanfor føremålet sett av til fritidsbygg i strandsona kan byggjast fritidsbygg og i tillegg kai som fundament for fritidsbygget. Terrasse/veranda kan byggjast i bakkant av fritidsbustaden (på motsett side av strandlinja) der det ikkje er til hinder for parkering. På sjøsida kan det ikkje byggjast altan større en 14 m², maks 2 m ut i frå vegglin. Takvindauge kan godkjennast. Vidare skal takvinkel vera om lag 35-45 grader. Samla bruksareal skal ikkje overstige 110 m² BRA per eining. Uthus/grillhytter kan byggjast med inntil 15 m² bruttoareal, og maksimum 3 m mønehøgde. Dei skal ligge i bakkant av hovudbygning.

Fritidseigedomar skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplassar. Rett til veg og parkeringsplass må dokumenterast før det vert gjeve delings- eller byggjeløyve. Bygging av garasje er ikkje tillat.

Ved oppføring av fritidsbusetnad i strandsona kan det være naudsynt med noko sprenging i bakkant. Ein bør i så tilfelle nytte overskotsmassar til fylling ved ev. utviding/oppføring av kai i framkant.

Eksisterande vegetasjon i byggeområde skal takast vare på så langt råd er.

Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF1-39)

Det er sett av 42 daa til frittliggjande fritidsbustadar i planen, fordelt på 47 tomter. 23 av desse tomtene er per i dag bygde. Arealet avsett til fritidsbustad er noko større, om lag 15 daa, enn i gjeldande reguleringsplan, som omfattar 23 tomter. Dette vil seie at det er 24 nye tomter i planen. Då tomter vart frådelt i området tidlegare, vart det laga store tomter, og nokre av desse er eigna for å delast i fleire tomter. Slik ligg forholda til rette for fortetting i planområdet. I tillegg vart tomtene i si tid frådelt og hyttene plassert slik det passa best med terrenget, og ikkje etter reguleringsplanen. Denne reguleringsplanen legg i hovudsak eksisterande tomtengrenser til grunn for avgrensing av føremål for fritidsbustadar.

Vidare er plangrensa utvida, for å få med heile eigedommar. Dette er òg grunnngjeve i frådelling av tomter i seinare tid, som omtala ovanfor. I tillegg er vestre del av gbnr. 25/44 avsett til hytteområde i kommuneplanen, og er innlemma i denne planen. Tilgrensande eigedommar gbnr. 25/4 og 7 er òg innlemma i planen, og desse areala er avsett til fritidsbusetnad i kommuneplanen, med omsynssone bandlegging for regulering (gbnr. 25/4 og 44). Sør for vegen er gbnr. 25/4 avsett som LNFR areal for spreidde bustader- og fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Desse eigedommane er naturleg å ta med i reguleringsplanen, då planområdet no går heilt opp til, og inkluderer, den kommunale vegen i området. Eigedommane innehar 14 tomter, der to av dei er bygd per i dag.



Figur 20 Areal avsett til fritidsbusetnad på gbnr. 25/4

Arealet på land er i all hovudsak vidareført i samsvar med kommuneplanen, med unnatak av BFF24-27, som i kommuneplanen er avsett til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv., som i reguleringsplanen er sett av til fritidsbusetnad – frittliggjande. Dette speglar av karakteren i området slik den framstår i dag. Dette gjeld òg for areal som i kommuneplanen er sett av til LNRF areal for naudsynte tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, som i reguleringsplanen syner eksisterande tilkomstveg med anna veggrunngrøntareal.



Figur 21 Areal avsett til fritidsbusetnad - BFF 25-27

Kommuneplanens føresegner er vidareført i reguleringsplanen, der samla bruksareal for ei bueining for fritidsbusetnad utanfor 25-metersbeltet ikkje skal overstige 110 m² BRA , og mønehøgde skal ikkje overstige 6,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Vidare kan uthus byggjast med inntil 15 m² bruttoareal, og maksimum 3 m mønehøgde. Fritidseigedomar skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplassar.

For nye tomter for fritidsbusetnad er byggjegrensene sett 4 meter i frå grensa. For nokre eksisterande tomter er bygningane sett opp nærare tomtegrensa enn 4 meter, og byggjegrensene er følgeleg tilpassa bygningsmassen, der det er søkt å oppnå 8 meter mellom bygningar. For andre tomter er det i skjøytet avtalefesta bruksrett av grøntarealet 8 meter rundt tomtene, som gjer at ein her kan setje byggjegrensene 1 meter i frå tomtegrensa.

Det er to eigedomar, BFF1 og 2, som ligg innanfor 25-meterbeltet. Desse er bygd i tråd med gjeldande reguleringsplan. Her er det opparbeidd plen som går til kai – tiltak som òg er i tråd med reguleringsplanen. Då dette allereie er opparbeidd, og målsettinga med planarbeidet er å framstille området slik det er blitt bygd ut, er desse såleis vidareført i ny reguleringsplan. Framom BFF1 går det bratt ned i sjø, og det er ikkje mogleg å ta seg forbi på framsida av byggjegrensa sett i planen. Jf. kommuneplanen kan det innanfor føremålet sett av til fritidsbygg i strandsona byggjast fritidsbygg, uthus og i tillegg kai som fundament for fritidsbygget. Terrasse/veranda kan byggjast i bakkant av fritidsbustaden (på motsett side av strandlinja). På sjøsida kan det ikkje byggjast altan større en 14 m², maks 2 m ut frå veggiv. Takvindauge kan godkjennast. Vidare skal takvinkel vera om lag 30-45 grader. Samla bruksareal skal ikkje overstige 110 m² BRA. Uthus kan byggjast med inntil 15 m² bruttoareal, og maksimum 3 m mønehøgde. Dei skal ligge i bakkant av hovudbygning. Fritidseigedomar skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplassar.

I gjeldande reguleringsplan gir føresegnene at fritidsbusetnaden skal ha saltak. Nye bygningar som inngår i ein klår bygningssamheng skal tilpassast eksisterande bygningar for å unngå negative landskapsverknadar. Der nye bygningar, eller der samhengande nye bygningsmønster skal utformast, kan ein ha ei variert utforming som skal sjåast i ein samheng med kvarandre.

Eksisterande vegetasjon i byggjeområde skal takast vare på så langt råd er, og ein skal tilpasse nye bygningar til eksisterande terreng utan å gjere vesentlege terrenginngrep som framstår som sår i landskapet.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB1-3)

Det er etablert ei rekkje kaiar og flytebryggjer innanfor planområdet i dag, som vert nytta av brukarar og eigarar av fritidsbustadane og nausta i området. Areal avsett til småbåtanlegg i planen reflekterer dagens bruk av sjøareala i planområdet. I gjeldande reguleringsplan er områda N1, N2 og N3 avsett til naust/båtplass, og tek opp høvesvis om lag 35 meter, 35 meter og 180 meter strandlinje. Areal sett av til småbåtanlegg (BSB), fritidsbusetnad (BFR) og naust (BUN) samsvarar i stor grad med areal regulert til naust/båtplass i gjeldande reguleringsplan der sjø møter land, med høvesvis 25 meter, 40 meter og 180 meter. Planen vidarefører slik areal som i gjeldande reguleringsplan er avsett til utbyggingsføremålet naust/båtplass, men reflekterer området slik det er blitt bygd ut. Vidare er det etter ny plan- og bygningslov mogleg å regulere slike føremål i sjø.

Det er avsett 5,2 daa til småbåtanlegg, fordelt på tre område;

I N1 ligg areal avsett til naust/båtplass i vika som i dette framlegget er sett av til badeområde (VB1), medan areal sett av til småbåtanlegg (BSB1) er trekt ut på odden like nord for badeområdet. Dette reflekterer området slik det er bygd ut, og slik dagens bruk av området er.

I N2 er det opparbeidd kai og båtplassar i dag (gbnr. 25/113), og planen vidarefører areal avsett til naust/båtplass her. Det er sett av 0,6 daa til småbåtanlegg (BSB2).

I N3 er det i dag ei rekkje innretningar for småbåtar, som er vidareført i planframlegget med 4,6 daa i BSB3. Her er det sett av tre badeområde i sjø; VB4-6.

Innanfor område avsett til småbåtanlegg kan det etablerast flytebrygger med utriggarar og landgang. Det skal etablerast redningsstigar innanfor BSB1-3. Nye tiltak bør vera felles for fleire. Småbåtanlegga kan nyttast av fritidsbustad- og nausteigarar inn-anfor planområdet, etter eigen avtale med grunn-eigar. Maks storleik på nye flytebrygger er 15 m² pluss landgang, med maks breidde 2,5 m, jf. kommuneplanen. Desse skal ikkje vera til hinder for allmenn ferdsle eller eksisterande båtfesterettar.

Grunna smale nausteigedomar og grunne forhold i sjø, er det gjennom dialog med grunneigarane opna for ei felles flytebrygge ut i frå SK12. Denne kan vera 30 m², og skal vera felles for gbnr. 25/36, 25/37, 25/79 og 25/111. Følgjeleg kan det ikkje etablerast flytebrygge framfor SK13. Gbnr. 25/79 har tinglyst rett til båtplass på gbnr. 25/111.

Naust/badehus (BUN1-11)

Som skildra ovanfor er områda N1, N2 og N3 i gjeldande reguleringsplan avsett til naust/båtplass, og areala sett av til naust/badehus (BUN), fritidsbusetnad (BFR) og småbåtanlegg (BSB) i dette planframlegget samsvarar i stor grad med areal regulert til naust/båtplass i gjeldande reguleringsplan. Planen vidarefører denne type bygningsmasse etter ein meir heilskapleg plan. Det er sett av 1,8 daa til naust/-badehus (BUN).

Areala omfattar 8 bygde tomter og 12 ubygde tomter;

I N1 er det ikkje bygd naust eller fritidsbustader ved sjø («robust») i dag, og det er ikkje sett av areal til verken naust eller fritidsbusetnad i dette planframlegget. Her er det bygd fritidsbustader lenger opp på land, samt kai.

I N2 er det heller ingen bygningar i dag, men det er bygd kai. Planen vidarefører areal til naust med 6 nausttomter i BUN1, 2 og 3. I BUN2 kan det byggjast tre naust, der to av desse skal vera på bnr. 113.

I N3 er det i dag bygd 10 naust, der 9 av desse vert vidareførte som naust; 1 stk. i BUN4, 3 stk. i BUN5, 2 stk. i BUN6, 2 stk. i BUN7 (samt ei naust-tuft) og 1 stk. i BUN9. Innanfor BUN4 legg planen til rette for 5 nye naust, eitt nytt naust i BUN6 og oppbygging av eksisterande nausttuft i BUN7. Innanfor BUN8 og BUN11 er det rom for 1 nytt naust i kvar av føremåla. I BUN11 var det tidlegare gjeve løyve til eit naust, men her vart berre grunnmuren ført opp i tidsperioden løyvet gjaldt. Det nye naustet vil såleis førast opp på eksisterande grunnmur. For BUN7 og BUN8 er det ikkje synt utbyggingsføremål ned til sjø-kanten for å sikre eksisterande strender her for ålmenta. Til saman er det rom for å føre opp 15 nye naust i planen, som ligg innanfor areal avsett til naust/båtplass i gjeldande reguleringsplan. Føreseg-nene gir at nye naust ikkje skal redusere ålmenta si tilgang til strandsona, jf. § 2.10, og det skal leggjast til rette for allmenn ferdsle ved nye naust.

Innanfor føremålet sett av til BUN kan det byggjast naust, og overgang mot tilstøytane innretningar for landfast flytebryggje m/landgang, utriggar og kai må tilpassast. I tillegg kan det innanfor BUN10 byggjast eit felles badehus. Ev. flytebryggje i arealføremål småbåtanlegg (BSB) kjem i tillegg til dette, og kan ha maks storleik på inntil 15 m² og maks breidde 2,5 m. Den skal ikkje hindre fri ferdsel.

Kommuneplanens føresegner er vidareført for nye naust i reguleringsplanen, og maksimalt tillat bruks-areal er 40 m² (BRA) og maksimal mønehøgde er 5 meter målt frå ferdig golv. Takutstikk skal vera

knappe. Taktekking skal vera som for tradisjonelle naust. Vidare skal vindaug vera ståande (høge) utan store glasflater og utgjera maksimalt 3 % av den totale veggflata på naustet.

Når det gjeld takvinkel seier kommuneplanen at denne skal vera mellom 40-45 grader. Gjeldande byggeskikk i området har større variasjon og vi ønskjer å kunne vidareføre denne. Takvinkel for eksisterande naust i området varierer mellom 32 – 45 grader.



Figur 22 Varierende takvinkel. For desse nausta varierer takvinkel mellom 32 - 45 grader

Bygningane kan enten førast opp frittliggjande eller i rekkje, og byggegrensene i plankartet syner kvar det kan byggjast i rekkjer og frittliggjande.

Ved oppføring av naust kan det være naudsynt med noko sprenging i bakkant. Ein bør i så tilfelle nytte overskotsmassar til fylling ved ev. utviding/oppføring av kai i framkant.

Det må dokumenterast rett til bilparkering (1 plass) før frådeling, eller før godkjenning av byggjeløyve, på tidlegare frådelt tomt. Eksisterande vegetasjon i byggjeområde skal takast vare på så langt råd er.

Det finnes tre gamle naust med særpreg innanfor planområdet, bnr. 2, 4 og 114. Desse er ikkje SEFRAK-registrerte. Nausta fell i liten grad innanfor dei nye definisjonane av naust kva gjeld utforming, men planen legg likevel til rette for at desse gamle, eksisterande, nausta skal ligge innanfor areal regulert til naustføremål. Det er jf. føresegnene tillate å halde ved like og restaurere desse, men ved ev. brann eller naturskade skal ev. nytt naust førast opp etter gjeldande definisjonar og reglar for naust.



Figur 23 Gamal byggeskikk/naust i strandsona

7.3. Samferdsleareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o_S1)

Innanfor planområdet er det i dag opparbeida ein snuplass for buss ved den kommunale vegen i planområdet. Snuplassen er synt som samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur i planen, og er på 0,3 daa. Arealet er synt med offentlig eigarstatus.

Veg (o_SV1-2, SV1-21)

Planområdet har tilkomst via kommunal veg frå fv. 542. For vegstrekninga ved avkøyringa frå fv. 542 ligg trafikkmengda (ÅDT) for 2019 på 3700 i Vegkartet. For den kommunale vegen Spissøyvegen er det i Statens Vegvesen sitt Vegkart gjeve opp ein ÅDT på 100, med grunnlag i skjønn. For Betlehemsvegen er det gjeve opp ein ÅDT på 30. Trafikken er i all hovudsak knytt til eksisterande hytter og bustadar lenger sør. Delar av den kommunale vegen, i tillegg til avkøyring til planområdet i nord, er innanfor planavgrensinga (o_SV1 og 2). Fartsgrensene på den kommunale vegen og dei andre mindre private vegane er synt som 50 km/t i Vegkart.

Dei etablerte private vegane er av varierende standard, der vi legg til grunn fartsgrense 30 km/t i planarbeidet. Desse vegane er i planen synt med same standard og breidde som dei har i dag. Det er tre nye vegar innanfor plangrensa, SV9, 11 og 16, som er av dimensjoneringsklasse A1 med vegbreidd på 3,5 meter og maks stigning 10 %, jf. Statens vegvesen si tidlegare Handbok N100. Dette svarer til øvrig bustadgate i ny, gjeldande handbok. I tillegg til etablerte tilkomstvegar, opnar planen for køyreveg fram til storparten av hyttene i planområdet. Interne vegar er planlagd med ei køyrebreidd på 3 meter. Dei fritidsbustadane som ikkje har køyreveg fram til eigedomen, nyttar i dag etablerte stiar og rett til bruk. Dette er ein godt etablert praksis som framleis skal gjelde.

Det er etablert tre nye avkøyrslar mot kommunal veg, der krysset til SV7 er flytta lenger sør for å lage ei betre avkøyrsløysing enn det ein har i dag. Det er òg nye avkøyrslar SV11 og 15. Det er synt frisisiktsoner i alle kryss i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100. I frisisiktsona skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande vegar sitt plan. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N101 Rekkverk og vegens sideområder må vere tilfredsstilt.

Annan veggrunn – grøntareal (o_SVG og SVG)

Det er sett av areal på minimum 1,5 meter på kvar side av offentlig veg, og minimum 1 meter ved privat veg i planområdet til annan veggrunn – grøntareal. Dette arealet kan nyttast til snølagring, avkøyrslar, skråningar, skjeringar og grøfter. Vidare kan areala sørge for vegetasjon på areal langs veg, og slik handtere avrenning frå veg og overvann i planområdet. Areal tilknytt offentlig veg o_SV1-2 og snuplass o_S1 er synt med offentlig eigarstatus.

Kai (SK1-22)

Innanfor føremålet kan kaiar etablerast og haldast ved like. Ev. fyllingsfot skal ikkje hindre tilflott til kringliggande kaiar. Det er allereie fleire kaiar, brygger, flytebrygger og innretningar innanfor planområdet i dag, som i planframlegget er vidareført som kai (SK). Fleire av desse eksisterande kaiane har kantar som ligg med meir enn 3 meter frå kystkonturen, som er det kommuneplanen opnar for, då det i delar av området er langgrunt.

Det er både eksisterande og nye kaiar i planen, og det er sett av 1,3 daa til dette føremålet. Av eksisterande kaiar er SK1, SK5, SK10-13, SK16-17. Av dels etablerte kaiar er SK14 (steinfylling ved stranda), SK15 (forlenging av eks. kai), SK18-21 (forlenging av eks. kaiar). Av nye kaiar er SK2-4, SK6-9 og SK22.

Føresegnene gir at SK14 kan etablerast som kai, brygge eller flytebrygge. Den skal vidare byggjast på ein så skånsam måte som mogleg, t.d. på pelar, blokker, eller etter gamal byggeskikk som mur.

Nye kaiareal er i tråd med kommuneplanen sine føresegner der djupneforhold tillét det. Området kan nyttast til kai og båtfeste for småbåtar, men skal ikkje komme i konflikt med bading og anna ikkje-motorisert bruk av farvatnet. Kaiane kan være avtrappa front i tre der dette er hensiktsmessig. Det kan festast utriggarar til kaian.

Nokre av kaiane innanfor planområdet skal vera felles for fleire, etter privatrettslege avtalar. Dette gjeld m.a. SK14 (felles for BUN7 og fritidsbustader i planområdet), SK20 (felles for BUN11, BFR2 og fritidsbustader i planområdet), og SK21 (felles for gbnr. 25/3,5).

Parkeringsplassar (SPP1-17)

Føresegner og retningslinjer til arealdelen til kommuneplan for Bømlo kommune har krav om at fritidseigedomar som ligg utanfor 25-meterbeltet, og i 25-metersbeltet langs strandsona, skal ha tilgang til minst to parkeringsplassar. For naust er det sett krav om at det må dokumenterast rett til bilparkering før frådelling, eller før godkjenning av byggjeløyve på tidlegare frådelt tomt. Føresegnene set ingen krav om tal på parkeringsplassar for rørslehemma. I planen ligg det 55 eigedomar regulert som BFR eller BFF, noko som gir eit behov for 110 parkeringsplassar i planområdet når ein reknar to parkeringsplassar per eigedom. Det er i planen sett av 2,6 daa til parkering, med totalt 84 parkeringsplassar. Dei regulerte parkeringsfelt på parkeringsplassane er sett av etter Statens vegvesen si handbok N100. I tillegg er SPP3 disponibelt areal avsett til parkering (utan regulerte parkeringsplassar). Denne parkeringsplassen vert nytta til oppstilling av landbruksmaskinar.

Eigedomane som ikkje har køyreveg fram til eigedomen, vil nytte etablerte stiar og rett til bruk som i dag (BFF1 og 10). I dag nyttar dei som brukar området parkeringsplassar etter private avtalar, noko som framleis skal gjelde i planområdet. I tillegg er det ikkje synt veg fram til BFF13 grunna uvisse kvar denne nøyaktig vil gå. Her må ein ved søknad om tiltak syne vegløyving til eigedomen. Kva gjeld parkeringsbehov for båtplassar og naust, er det i dette planområdet slik at det er fritidseigedomane som òg eig naust ved sjøen, og har rett til båtplassar. Brukarar av naust og båtplassar parkerer difor i all hovudsak ved hytta/ på parkeringsplass som høyrer til hytta, og går ned til sjøen.

Det er sett av areal til parkeringsplassar (84 plassar), i tillegg til at dei fleste eigedomane har parkering på eiga tomt. Eigedomane som løyser parkering på eiga tomt, skal setje av areal til 2 parkeringsplassar på eigen grunn. I alt er 65 parkeringsplassar løyst på eigen grunn i planområdet. Sjå oppsett nedanfor. Ein står difor att med 35 parkeringsplassar som kan nyttast av brukarar av naust, båtplassar og badeområde. Parkeringsbehovet i planområdet er stetta.

Parkeringsplass	Tal på parkeringsplassar	Forslag til område som kan nytte parkeringsplassen
SPP1	6	BFF1, VB1 og 2, BSB1 og 2, BUN1-3
SPP2	3	BUN1-3
SPP3	(ikkje teke med i talet parkeringsplassar, landbruksmaskinar)	
SPP4	4	BFF1-9
SPP5	3	BUN4 og BUN5 etter avtale med eigar av 25/14
SPP6	3	BUN6
SPP7	9	BFF10: 3 plassar, BFR1: 2 plassar (gbnr. 25/22 har privatrettsleg avtale om desse to plassane) og BUN4 etter avtale med eigar av 25/14
SPP8	5	BFR2
SPP9	5	BFF37-39
SPP10	11	VB3-6, SK7-9, BUN4-11, BFR1-2 etter avtale med eigar av 25/15

SPP11	8	VB3-6, SK7-9, BUN4-11, BFR1-2 etter avtale med eigar av 25/15
SPP12	5	BFF33, BFF35-36
SPP13	7	BFF21-27, BFF33
SPP14	5	BFF19-20
SPP15	4	BFF11, BFF13-14, BFF16
SPP16	3	BFF37-39
SPP17	3	BFR1-2
Parkering på eiga tomt (2 plassar)		
BFF2-9	16	
BFF12, 14-18	12	
BFF23-26	8	
BFF28, 30-32	12	
Parkering på eiga tomt (1 plass)		Forslag til parkeringsplass for øvrig parkering
BFF19-20	5	Øvrig parkering på SPP14
BFF21-22	4	Øvrig parkering på SPP13
BFF27	2	Øvrig parkering på SPP13
BFF33	1	Øvrig parkering på SPP13
BFF35-36	2	Øvrig parkering på SPP12
BFF37-39	3	Øvrig parkering på SPP9

7.4. Grøntstruktur

Blågrønstruktur (GBG1-15)

I gjeldande reguleringsplan er alle ubygde areal sett av som friluftsområde. Noko av dette arealet har karakter av å vera naturområde, der det ikkje er føresett opparbeiding for spesiell bruk. Områda er ikkje tilrettelagt for friluftsliv, men er verdfulle område som framleis kan tene som rekreasjon. Etter gjeldande plan- og bygningslov vil det vera naturleg å nytte planformål blågrønstruktur på desse områda. Med føremålet grønstruktur meiner ein eit samanhengande eller tilnærma samanhengande vegetasjonsprega område, som ligg i tilknytning til hyttene. Føremål grønstruktur vil gi høve til opparbeiding av stiar o.l.

Der er sett av om lag 9,7 daa til blågrønstruktur, der det innanfor områda kan opparbeidast stiar, sitje-grupper med bord og liknande. I områda GBG1, GBG2, GBG7-8 og GBG15 kan det leggjast til rette for badeplassar, og innanfor GBG12 kan det opparbeidast leikeplass, ballplass og liknande. Desse areala skal opparbeidast med gode kvalitetar, stimulere og fungere som ein sosial møteplass på tvers av generasjonar, og helt spesifikt for barn og unge. Leikeområde bør vere egna for heilårleg leik. Leike-plass i GBG12 skal vera universelt utforma.

Det kan etablerast OVA-anlegg, som t.d. slamavskiljar og fordrøyningsbasseng, i GBG12, med tilhøyrande leidningar og andre tekniske innretningar innanfor areal avsett til GBG, jf. §§ 2.2 og 9.1.

Turdrag (GTD1-3)

I gjeldande reguleringsplan er dåverande stiar synt som gangsti. Etter 1983 har stiane endra seg noko etter kva bruk dei har hatt, i tillegg til at nokre av stiane er erstatta med veg. Reguleringsplanen har vidareført eksisterande stiar som knyt nordre- og sørlege del av planområdet saman, som turdrag (GTD1 og 2). I tillegg er dagens sti ut mot VB3 synt som GTD3. Resterande stiar som framleis er i bruk, ligg innanfor føremåla grøntstruktur og friluftsføremål. Dette gjer at alle stiar og rettar til framkome som framleis er aktuelle, er ivaretekne i planen, anten som sti, veg eller grøntareal.

7.5. Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L1-6)

Areal er avsett til dette føremålet i reguleringsplanen i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, og kommuneplanen sine føreseigner og retningslinjer til arealdelen gjeld for desse områda.

Friluftsføremål (LF1-10)

I gjeldande reguleringsplan er alle ubygde areal sett av som friluftsområde. Noko av dette arealet er i planarbeidet vurdert som meir eigna for grøntstruktur enn friluftsføremål etter ny plan- og bygningslov. Likevel ber nokre område meir preg av friluftsføremål, som del av grøntstrukturen mellom dei bygde delane i planområdet. Det er sett av 20 daa til friluftsføremål, der eksisterande terrengform og vegetasjon skal takast vare på, så langt som råd. Det kan ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta områda som friluftsområde.

Det kan etablerast OVA-anlegg med tilhøyrande leidningar og andre tekniske innretningar innanfor areal avsett til LF, jf. § 2.2

LNFR areal for spreidde bustader – fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Uttrykket m.m. indikerer anlegg og bygningar som ikkje er ledd i landbruk (LS1-4)

Areal er avsett til dette formålet i reguleringsplanen i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, og kommuneplanen sine føreseigner og retningslinjer til arealdelen gjeld for desse områda.

7.6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, jf. pbl. § 12-5 nr. 6:

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V1)

Området skal vere fritt tilgjengeleg for ålmenta og kan nyttast til sjø- og vassdragsaktivitetar.

Kaste- og låssettingsplassar (VKL1)

Arealet vidarefører kommuneplanens arealdel, med unnatak av areal til småbåtanlegg. Areal avsett til småbåtanlegg reflekterer dagens bruk av sjøområdet, der det er etablert ei rekkje kaiar og flytebyggjer som vert nytta av brukarar og eigarar av fritidsbustadane i området. Arealet avsett til kaste- og låssettingsplass utgjer 6,8 daa, og i dette området skal det ikkje etablerast flytande, botnfaste eller landfaste anlegg som kan hindre bruk av arealet til kaste- og låssettingsplass. Eksisterande godkjente anlegg kan oppretthaldast, og det er tillate med feste for flytebyggjer i BSB1-3 innanfor føremålet.

Badeområde (VB1-6)

I planframlegget er det lagt inn seks areal som badeområde, og totalt utgjer desse areala 0,8 daa. Innanfor føremålet kan det leggjast til rette for badeaktivitetar, og etter løyve etablerast badebyggjer, stigar o.a. Enkel tilrettelegging med ramper og rekkverk for funksjonshemma er tillate. Tiltak som kan hindre eller øydeleggje for badeaktivitet er ikkje tillate. Områda må sjåast i samanheng med tilgrensande område på land, jf. § 5.1.

I VB4-6 er det tillate at båtar vert tatt inn og ut av naust i bakanforliggjande naustområde BUN7 og 8.

7.7. Omsynssoner, jf. pbl. § 12-6

Frisikt (H140)

Det er 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 tilstøytande vegar sitt plan. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N101 Rekkverk og vegens sideområder må vere tilfredsstilt.

Bevaring kulturmiljø (H570) og Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

Det ligg eit automatisk freda kulturminne innanfor planområdet, eit gravminne frå bronse-/jernalderen. I reguleringsplanen er det automatisk freda kulturminnet synt med sone for bandlegging etter lov om kulturminne (H730_1). Bandleggingssona omfattar både kulturminnet og sikringssona rundt. Sone H570_1 ligg i si heilskap innanfor omsynssone bevaring kulturmiljø.



Figur 24 Gravrøysa på Spissøy. Kjelde: Fylkesarkivet. Foto: Atle Jenssen

Det har vore dialog med kulturmynde i kommunen angående krav i høve «Gjertastova». Innanfor sone H570_2 ligg «Gjertastova», der ein i størst mogleg grad skal ta vare på dei opphavlege eller gamle bygningselementa og detaljane, for å halde på det autentiske ved huset. Form og volum, proporsjonar, materiale- og fargebruk skal bevarast. Ved endring i miljø, oppussing, restaurering og større vedlikehald skal ein ta kontakt med kommunal kulturstyresmakt og nytte fagkompetanse til rettleiing.

Eitt mindre tilbygg kan tillatast mot vest. Tilbygget skal underordnast og tilpassast det eksisterande miljøet. Dette for å opna for at bygget kan nyttast i samsvar med «vern gjennom bruk».

7.8. Føresegnsområde, jf. pbl. § 12-7

Vilkår for bruk av arealer, bygningar og anlegg (#2_1)

Omsynssona skal handtere overvatn og sikre flaumveg i området, jf. VA-rammeplanen (sjå kap. 8.8). Dette grunna forventna generell auke i nedbør grunna framtidige klimaendringar, og som følgje av at bekkar og naturlege forrøyningsområde vil påverkast av utbygging av felta BFF13, 18-22, 24-25 og nordre del av 32. Innanfor føresegnsområdet skal det etablerast fordrøyningsbasseng for handtering av overvatn og open vassveg (utviding av eksisterande bekk/nytt bekkeløp), jf. VA-rammeplanen og § 2.2.

7.9. Rekkjefølgjekrav

For å sikre at det vert teke omsyn til tekniske anlegg ved utvikling av nye einingar i planområdet, er det sett rekkjefølgjekrav knytt til dette. For det første må tomte vere tilknytt godkjent vass- og avløpsanlegg før det kan gjevast bruksløyve for nye bygningar, og ev. tiltak for handtering av overvatn vera ferdig opparbeidd. Særleg gjeld dette for utbygging av BFF13, 18-22 og 32 (nordre del, gbnr. 25/110).

Vidare skal teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn godkjennast av BVA og Bømlo kommune før det kan gjevast løyve til større tiltak, som t.d. ny fritidsbusetnad, naust eller veg, innanfor området. Ved utbygging av BFF13, 18-22 og 32 (nordre del, gbnr. 25/110) er det særleg viktig å sikre riktig og heilskapleg overvasshandtering.

Teknisk plan skal syne løysing for kringliggande område der dette er utarbeidd, og kommunen avgjer naudsynt avgrensing av planen. Det skal utarbeidast ein samla plan for nye byggeområde som det er naturleg å sjå i samanheng.

I tillegg må tilhøyrande avkøyrslar, tilkomstveggar, parkeringsplassar og siktsoner vera opparbeidd i tråd med godkjent plan før det kan gjevast bruksløyve for bygningar.

8. VERKNADAR AV PLANFRAMLEGGET

8.1. Teknisk infrastruktur

Veg

Dagens tilkomstveg vil bli uendra, og det er tre nye vegar innanfor plangrensa, av dim. klasse A1 (no øvrig bustadgate) med vegbreidd 3,5 m og maks stigning 10 %. Den auka i trafikken som kan kome av endringane i planen er ikkje vesentlege. Det er lita trafikkmengd i området, og trafikktypen består hovudsakleg av personbilar som skal til hytta/naustet. Det er vidare tre nye avkøyrsløysingar mot kommunal veg, der krysset til SV7 er flytta lenger sør for å lage ei betre avkøyrsløysing enn det ein har i dag. SV20 og andre stikkvegar/avkøyrsløysingar kan nyttast som snuplass/vendehammar.

Det er synt frisktsoner i alle kryss i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N101 Rekkverk og vegens sideområder må vere tilfredsstillende. Fleire av fritidseigedomane får køyreveg heilt fram til hytta, noko som vil vere ei føremon for framkome med utrykkingskøyreretøy.

Dette gjer at vegane kan, som i dag, nyttast av mjuke trafikkantar i tillegg til køyrande. Planen utløysar ikkje eit stort nok trafikkgrunnlag til at det er behov for gang-/sykkelveg langs vegane i planområdet, eller langs den kommunale tilkomstvegen fram til busstoppet.

Under vegg i planarbeidet har kommunen bede om at del av Betlehemsvegen som vert regulert i planen ikkje lenger skal vera offentleg (kommunal veg). Den er synt som privat veg SV21 i planframlegget. Kommunen må gå i dialog med grunneigarane og rettshavarar for å finne ei løysing for vegen; kven som skal eige grunnen, og korleis ein skal kosta vedlikehald etc.

Parkering

Planen stettar kommuneplanen sine krav til parkering. Det er sett av areal til parkeringsplassar, i tillegg til at dei fleste eigedomane har parkering på eiga tomt. I planområdet er det eigarar av fritidseigedomane som òg eig naust/rett til båtplass. Dei parkerer i all hovudsak ved hytta/på parkeringsplass som høyrer til hytta, og går ned til sjøen.

Kollektivtrafikk

Det går rutebussar langs fv. 542 over Spissøy, mellom Leirvik og Svortland. Det er ein avstand på om lag 1 km frå planområdet til fv. 542. Frå Leirvik er det kollektivtransport vidare med både buss og båt.

Tiltak i medhald av planen vil ikkje ha verknad for kollektivtilbodet i den grad den gjev grunnlag for utvida tilbod, eller vidare tilrettelegging for kollektivtrafikk. Planen utløysar ikkje eit stort nok trafikkgrunnlag til at det er behov for gang-/sykkelveg langs vegane i planområdet, eller langs den kommunale tilkomstvegen fram til busstoppet.

8.2. Landskap og estetikk

Planområdet ligg innanfor landskapsregionen Ytre fjordbygder på Vestlandet, underregion Sveio/-Haugalandet, etter NIBIO sitt referansesystem for landskap. Landskapet er registrert med middels regional verdi. Planområdet omfattar ikkje kulturlandskap med høg verdi, eller grense mellom by/tettstad og landbruk. Planområdet er sjønært og landleg, med grønne innslag mellom bygningane. Landskapet er dominert av spreidd hyttebygging, naust og fritidsbusetnad i strandsona. Planforslaget vidarefører dette uttrykket, men med fortetting i øvre del av planområdet (gbnr. 25/4). Desse to fortettingsområda ligg i eigne landskapsrom på kvar si side av Betlehemsvegen, der verknader av fortettinga får lokal verknad på landskapet i planområdet. Då areal ligg trekt vekk i frå sjø vert det avgrensa visuell verknad sett i frå sjø.

Planforslaget har søkt å ta vare på landskapskarakteren med dei grønne innslaga, med ei naturleg vidareføring av eksisterande bygningar samt fortetting, som framleis gir området eit grønt og luftig preg. Areal mellom veg, parkering og byggeområder er synt som område for grøntstruktur, friluftsføremål og LNF-areal. I tillegg er område der kulturminnet ligg vist med føremål friluft. Her legg fredinga restriksjonar på bruk og opparbeiding av arealet, då sjølv kulturminnet med sikringssone er synt som omsynssone bandlegging etter lov om kulturminne (H730_1), som igjen ligg i omsynssona bevaring kulturmiljø (H570_1).

Planområdet skrår opp i frå sjøen, og området er slikt sett synleg i frå sjøsida. Det skrånande terrenget gjer at ev. skjeringsar i samband med nye bygningar vil bli skjult av bygningane. Tillaten byggjehøgde følgjer kommuneplanen, og skal ikkje overstige 6,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng. I det skrånande terrenget gjer dette at landskapssilhuetten ikkje vil bli broten, og nye bygningar vil gli inn i det skrånande terrenget utan å øydeleggje høgdedraga. Nye areal for fritidsbusetnad vil bli lite synlege i frå sjøsida, då dei ligg bak eit høgdedrag og ligg difor delvis skjult.

Fjernverknadar av planframlegget vil vera avgrensa, då det frå før er sett av areal til, og allereie bygd ut fritidsbustader, naust og fritidsbusetnad i strandsona i området. Utnyttingsgrad, bygningsvolum, utbyggingsform følger kommuneplanen, og nye einingar vil difor ikkje endre karakteren i området. Område for naust i strandsona nord i planområdet er utvida noko, men denne utvidinga er beskjeden og er ikkje vurdert til å endre karakteren. Kva gjeld nærverknadar vil område for fortetting av fritidsbustadar alltid ha ein viss verknad. Det skrånande terrenget vil gjere denne verknaden mindre sett i frå sjøsida. I frå Spissøyvegen vil derimot nye fritidsbustadar være godt synlege i terrenget grunna nærføring. Ved BFF20 og 22 er terrenget bratt ned til dei nye einingane, som er tenkt trekt inn i eksisterande terreng, og slik vil verknadane bli noko mindre.

Nye bygningar i strandsona skal ha eit maritimt uttrykk, dersom det er i tråd med eksisterande byggeskikk i området. Nye byggjetiltak skal være i tråd med eksisterande byggeskikk. Nye tiltak i planområdet skal plasserast og utformast slik at dei underordnar seg terrenget. Skjeringsar og fyllingar skal opparbeidast mot eksisterande terreng til eit naturleg uttrykk og skal ferdigstillast fullstendig. Sprenging, graving, utfylling og bygging i strandsona skal utførast skånsamt.

Omfang av utbygging

Areala avsett til bygningar og anlegg samsvarer i stor grad med gjeldande reguleringsplan. Plangrensa er utvida for å få med heile eigedommar, i tillegg til vestre del av gbnr. 25/44, samt 25/4, 7 og 26. Vidare gir dei store tomtene rom for å dele tomtene, og ein vil dermed få fortetting, som likevel vil ha preg av spreidd fritidsbusetnad. Planen framstiller området slik det er blitt bygd ut, i tillegg til å fortette areal ved Betlehemsvegen – og slik unngå å ta i bruk nye område til fritidsføremål i strandsona. Aktuelt areal er i kommuneplanen avsett til fritidsbustader (nord for Betlehemsvegen) og LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. (sør for Betlehemsvegen). Fortetting av allereie bygde område ved sjø er positivt sett opp mot gjeldande rikspolitiske og regionale retningslinjer for utbygging av strandsona. I Meld. St. 13 (2020–2021) Klimaplan for 2021–2030 er det framheva at kommunane bør utnytte potensialet for fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområde blir tekne i bruk. Fritidsbustader bør lokaliserast innanfor eller i nærleiken av eksisterande byggjeområde. Samtidig er det sagt i meldinga at det må takast omsyn til grøntstruktur, og at ein må unngå myrområde. Kommunal- og distriktsdepartementet sin rettleiar om planlegging av fritidsbustader gir at fortetting av eldre, spreidd bygde fritidsbustadområde kan bidra til å redusere inngrep i nye naturområde og behovet for ny infrastruktur. Fortetting gjev også grunnlag for standardheving av eldre fritidsbustader.

Areala avsett til fritidsbusetnad (i strandsona) omfattar 8 bygde tomter. Planen opnar for omgjerung av 1 naust til 1 fritidsbustad. Vi vurderer dette som ei mindre utviding, som kan reknast som ei akseptabel fortetting av eit eksisterande utbygd område. Aktuelle areal er avsett til bygningar i gjeldande reguleringsplan, og har dermed ikkje betydning for andre føremål av anna samfunnsmessig betydning.

Det vil ikkje føre til endring av landskapet, eller ytterlegare privatisering eller nedbygging av strandsona i nemneverdig grad, då denne eigedomen er bygd i frå før med naust og andre innretningar. Området skal framleis være open for allmenn ferdsle, slik det er i dag, og det er sett av blågrønstruktur og badeområde tilknytt fritidsbustadområdet som sikrar ålmenta sin tilkomst og opphald ved sjø. Strandsonkartlegginga i Bømlo kommune syner at det aktuelle området innehar inngrep i strandsona, og at strandsona er utilgjengeleg.

Areal avsett til frittliggande fritidsbustadar er fordelt på 47 tomter, der 23 per i dag er bygde. Av desse 47 er 15 nye tomter i forhold til gjeldande reguleringsplan, der 2 er bygde i dag. Medrekna i dei 47 tomtene er 7 tomter delte for å få plass til nye tomter. Areal som er innlemma i planen er avsett til fritidsbusetnad i kommuneplanen, med omsynssone bandlegging for regulering (gbnr. 25/4 og 44). Gbnr. 25/26 og areal sør for vegen gbnr. 25/4 avsett som LNF-areal. Desse eigedommane er naturleg å ta med i reguleringsplanen, då planområdet no går heilt opp til, og inkluderer den kommunale vegen i området. Det er to eigedomar, BFF1 og 2, som ligg innanfor 25-meterbeltet. Desse er allereie bygd i tråd med gjeldande reguleringsplan.

Areal avsett til naust omfattar 8 bygde tomter og 12 ubygde tomter. Områda N1, N2 og N3 i gjeldande reguleringsplan er avsett til naust/båtplass, og areala sett av til naust (BUN), fritidsbusetnad (BFR) og småbåtanlegg (BSB) i dette planframlegget samsvarar i stor grad med areal regulert til naust/båtplass i gjeldande reguleringsplan. Til saman er det rom for å føre opp 15 nye naust i planen, som ligg innanfor areal avsett til naust/ båtplass i gjeldande reguleringsplan.

I gjeldande reguleringsplan er det tillate å føre opp hytter i ei høgd med ei grunnflate på maks 90 m², medan ny reguleringsplan er tilpassa kommuneplanen, som tillèt eit samla bruksareal (BRA) opp til 110 m² for fritidsbusetnad, og 40 m² for naust.

8.3. Omsyn til naboar

Området er i dag bygd ut med hytter, naust, og fritidsbusetnad i strandsona, og dei nye byggjeområda på gbnr. 25/4, 25/26 og vestre del av gbnr. 25/44 som er innlemma i planen er ei fortetting av eksisterande hytteområde. Det er òg grøntstrukturar kring dei bygde og planlagt bygde delane i planen, som strekk seg ned til sjø og langs strandsona. Vidare er det ingen fast busette i planområdet, og planen er fremja av grunneigarane i området.

Det er klart at fortetting av eksisterande fritidsbustadområde vil føre med seg endringar sett ut i frå dagens situasjon, og vi viser til statlege føringar i kap. 8.2 over. Dei nye tomtene i planen, på gbnr. 25/4, 25/26 og vestre del av 25/44, ligg i eit søkk, og vil slik ikkje føre til at kringliggjande fritidsbustader mister særleg mykje sol eller utsyn. Det vil kunne føre til innsyn, men plassering av dei nye fritidsbustadane, og vindaug/uteplassar kan bøte på dette.

8.4. Friluftsliv/grøne interesser

Det er ingen statleg sikra friluftsområde, eller kartlagde friluftsområde etter Miljødirektoratets rettleiar M-98 i området. I gjeldande reguleringsplan i frå 1983 er det areal regulert til grøntareal i form av friluftsområde.

Om lag 20 daa innanfor planen er synt som ubygde område med friluftslivføremål. Dette er område der det i utgangspunktet ikkje skal leggst til rette for nye tiltak, og som skal sikre natur- og landskapsverdiar og ålmenn tilgjenge til strandsona. Vanleg skjøtsel av stiar og vegetasjon er tillate. Det kan ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta områda som friluftsområde. Eksisterande terrengform og vegetasjon skal takast vare på så langt som råd.

Eksisterande reguleringsplan syner stiar i området. Bruken av desse har etter 1982 endra seg, spesielt etter at det er anlagt vegar i området. Vegane har i ein viss grad erstatta stiane, og ein føler no desse når

ein går ned til sjøen frå hyttene og den kommunale vegen. Områda der det i dag går stiar og tråkk er i all hovudsak sett av som offentlege friluftsføremål og grøntstruktur, i tillegg til at eksisterande sti mellom nordre og sørlege del av området er synt som turdrag. Planframlegget kjem slik sett ikkje i konflikt med allmenn fri ferdsel/løyper/stiar, eller påverkar eksisterande rettar om fri tilgjenge til sjø eller privatrettslege avtalar om rett til veg. Dei ubygde delane av planområdet, med sine grøne drag mellom veg og sjø opnar og legg til rette for fri ferdsel og tilgjenge.

For å samsvare med gjeldande kommuneplan sin arealdel, er det sett av mindre areal til LNF-areal for naudsynte tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L) og LNFR areal for spreidde bustader – fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Uttrykket m.m. indikerer anlegg og bygningar som ikkje er ledd i landbruk (LS). Desse areala utgjer til saman 2,8 daa, og er ein del av grøntstrukturen i planen.

Det skal være fritt tilgjenge til sjø og langs sjø i planområdet, i tråd med friluftsløva der allemannsretten er tufta. Ingen kan føre opp permanente eller midlertidige stengsler som vanskeleggjer utøving av allemannsrett eller ferdsle. Dersom det grunna dyrehald må først opp gjerder, skal desse legge til rette for ferdsle med gjerdeklyv/port/grind.

8.5. Naturmangfald og naturressursar

Planen følgjer i all hovudsak gjeldande reguleringsplan og kommuneplan, og vil med dette ikkje føre til ytterlegare nedbygging av betydelege areal. Planområdet er delvis utbygd og har vore brukt i mange år. Ettersom det ligg ein kjend naturtypelokalitet like inntil, er det rimeleg å anta at planområdet òg har vorte synfart i samband med kartlegginga i området. All utbygging vil medføre lokalt tap av naturmangfald. Det er ikkje grunn til å tru at denne utbygginga medfører tap av mangfald som ikkje er normalt førekomande i regionen. Naturmangfaldlova (nml.) § 7 gjev at prinsippa for berekraftig bruk og forvaltning i nml. §§ 8 – 12 skal leggjast til grunn, og vurderinga av desse skal gå fram. Viser til omtale av registrerte verdier i kap. 3.9. Artane er relativt vanleg førekommande på Bømlo og Stord. Registreringane av hjortetunge og mesterrot, synt som 1.1 i figur 13, ligg på areal som i planen er avsett til annan veggrunn og LNFR-areal, tilhøyrande eksisterande kryss mellom Spissøyvegen, Fangavik-vegen og Betlehemsvegen. Det er ikkje planlagt for nye tiltak som vil påverke desse registreringane.

Registreringane av ask og trollnype, synt som 1.2 i figur 13, ligg på areal som i planen er avsett til annan fritidsbusetnad BFF28. Det er ikkje planlagt for nye tiltak som vil påverke desse registreringane, men arealet ligg innanfor byggegrensa. Føresegnene sikrar desse førekomstane, der føresegn § 3.3.5 gir at; «Ved nye tiltak innanfor BFF28 skal det takast omsyn til førekomstar av karplantene Ask og nyperose, og nye tiltak kan ikkje råke desse artane negativt.»

Registreringa av bustsivaks, synt som 1.3 i figur 13, ligg på areal som i planen er avsett til annan veggrunn og LNFR-areal, tilhøyrande eksisterande veg Betlehemsvegen. Det er ikkje planlagt for nye tiltak som vil påverke denne registreringa.

Vi vurderer at planframlegget ikkje vil påverke registreringane av karplanter i områda som ligg tilgrensande planområdet, synt som 2.1-3 i figur 13. Planområdet grensar til naturtypelokalitet naturbeitemark på Spissøyhamn. Ifølgje naturbase er avgrensinga for lokaliteten særskild nøyaktig. Artsmangfaldet er avhengig av tradisjonell bruk med beiting. Tiltaka i planen er ikkje til hinder for å oppretthalde landbruksdrift på naboeigedommen, og ingen fysiske inngrep er planlagt i område for naturtypen.

Vi vurderer kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkeleg, og vidare at planen ikkje vil røre naturmangfald i nemneverdig grad, jf. nml. § 8. Då planen er vurdert til å påverke naturmangfald i liten grad og det ikkje kan visast til effekt av planen på verdifull natur, legg vi til grunn at det ikkje er naudsynt å føreta vurderingar av nml. § 9-12.

Planområdet består hovudsakleg av lauvskog og open fastmark. Det er ikkje jaktrettar eller nemneverdige landbruksverdiar knytt til arealet innanfor planen. I følgje Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) si innsynsløysing Kilden er det 2,8 daa innmarksbeite, 2 daa overflatedyrka jord og 4,4 dekar fulldyrka jord innanfor planområdet. Dette arealet (grøftesystemet) er ikkje halde i hevd sidan 1960-talet og storparten framstår i dag som myrlendt. Det er ikkje registrert myrareal i planområdet. Området er allereie delvis utbygd, og sjølv om utbygginga grensar til landbruksareal som er i drift vil ikkje den medføre ulemper av betydning for drifta i forhold til dagens situasjon.

8.6. Kulturminne

Viser til figur 14 i kap. 3.9. Det er eit SEFRAK-registrert bygg innanfor planområdet, eit våningshus på gbnr. 25/4. Det ligg eit automatisk freda kulturminne innanfor planområdet, eit automatisk freda gravminne frå bronse-/jernalderen. I tillegg ligg det eit marint lausfunn eldre enn 100 år like utanfor planområdet i sjø.

I samband med Hordaland Fylkeskommune si kulturhistoriske synfaring av terrenget i planområdet i 2015, blei det utført inspeksjon av den freda gravrøysa registrert i Riksantikvaren sin database «Askeladden» med id. nr. 96879. Sjølv om omgjevnadane til gravminnet er prega av attgroing, er røysa i høvesvis god stand der det oppmura gravkammeret er tydeleg bevart. Reisinga av gravminnet ut mot kanten på toppen av haugen, vitnar også om den forhistoriske vektlegginga av høgglendt plassering, i einsam majestet over skipsleia i aust. Under den vidare synfaringa av planområdet blei det ikkje påvist andre automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne, og areala blei vurdert til ikkje å ha høgt potensiale for funn av uregistrerte kulturminne i marka.

Den 15.09.2016 vart det avhalde ei felles synfaring i planområdet, der dåverande Hordaland Fylkeskommune (no Vestland fylkeskommune), Bømlo kommune, representantar for grunneigarane og plankonsulent deltok. På synfaringa var det semje om at det er viktig at kulturminne og kulturlandskapet rundt vert ivaretatt. Fylkeskommunen presiserte at det ikkje skal tillatast bygg og andre tiltak som hindre utsyn over sjø, verken i retning sør eller aust. Gravrøysa ligg svært sentralt midt i leia, med god oversikt nordover, austover og sørover. For planen tyder dette at den planlagde hytta på gbnr. 25/31 ikkje vil bli godteke, og denne er no flytta nord om bnr. 29. Vidare at hytte på gbnr. 25/17 kan byggast, men at mønehøgd ikkje skal koma høgare enn kote 27 som kulturminnet ligg på. Vidare kan det hoggast og ryddast i området, men ein skal ikkje røre sjølve gravrøysa. Området rundt kulturminnet er regulert til friluftsområde. Det er òg føreteke vurderingar kring det nye feltet på gbnr. 25/4, der det er vurdert lite potensiale for funn av kulturminne.

I reguleringsplanen er gravrøysa synt med sone for bandlegging etter lov om kultur-



Figur 25 Steingard i planområdet

minne (H730_1). Bandleggingssona omfattar både kulturminnet og sikringssona rundt. Sona ligg i sin heilskap innanfor areal avsett som friluftsmål, med omsynssone bevaring kulturmiljø.

Sør i området ligg «Gjertastova», som truleg er det eldste huset på Spissøy, og er omtala i kulturminneplanen i Bømlo kommune som kulturminne i klasse A. Huset har kjøken og gang tvers over huset, og ei stove i kvar ende. Grue på kjøken. Det er bygd skut i begge endar av huset. Verdikriteria er kunnskaps- og opplevingsverdi, alder, autentisitet og representativitet. Det har vore dialog med kulturmynde i kommunen angående krav i høve Gjertahuset, og for å ta omsyn til SEFRAK-bygget er det lagt inn omsynssone bevaring kulturminne H570 i plankartet med tilhøyrande føresegn. Føresegna gir at ein inn-



Figur 26 "Gjertastova"

anfor området i størst mogleg grad skal ta vare på dei opphavlege eller gamle bygningselementa og detaljane, for å halde på det autentiske ved huset. Form og volum, proporsjonar, materiale- og fargebruk skal bevarast. Ved endring i miljø, oppussing, restaurering og større vedlikehald skal ein ta kontakt med kommunal kulturstyresmakt og nytte fagkompetanse til rettleiing. Føresegna opnar samstundes for eit mindre tilbygg mot vest. Tilbygget skal underordnast og tilpassast det eksisterande miljøet. Dette for å opna for at bygget kan nyttast i samsvar med «vern gjennom bruk.

Det er gamle steingardar i planområdet, som vitnar om tidlegare bruk av området. Desse ligg primært langs planområdet si vestre plangrense (bnr. 1 og 14), samt mellom bnr. 10, 15, 25, 44, 83 og 110, og mellom bnr. 41, 42, 68, 91 og 115. Ein kjenner ikkje til alderen på desse murane. Desse skal så langt råd er ivaretakast som særigne element i området. Det er elles ikkje registrert murar eller andre kulturminne i utmarka.

8.7. Strandsone og vassdrag

Tiltaket ligg dels innanfor 100-metersbeltet. I 2010 utførte Akvator ei strandsonekartlegging i Bømlo kommune på oppdrag i frå Samarbeidsrådet for Sunnhordland (Rapport 23. juni 2010). Kartlegginga syner at det aktuelle området innehar inngrep i strandsona og at strandsona er delvis utilgjengeleg.

Tiltaket er avklara i overordna plan. I kommuneplanen er området synt som område der reguleringsplan framleis skal gjelde. I gjeldande reguleringsplan er området regulert til område for fritidsbustadar (hytter), naust/båtplass og grøntareal i form av friluftsområde. Arealet er utvida noko i tilgrensande føremål i kommuneplanen, som på land er LNF og fritidsbusetnad, og i sjø kaste- og låssettingsområde.

Dei tre områda avsett til naust/båtplass i gjeldande reguleringsplan tek opp høvesvis om lag 35 meter, 35 meter og 180 meter strandlinje. Areal sett av til fritidsbusetnad (BFR), småbåtanlegg (BSB) og naust (BUN) i planen samsvarar i stor grad med areal regulert til naust/båtplass i gjeldande reguleringsplan. Totalt opnar planen for 1 ny fritidsbustad i strandsona (som er eit eksisterande naust). Til saman er det rom for å føre opp 15 nye naust i planen, som ligg innanfor areal avsett til naust/båtplass i gjeldande reguleringsplan. Vidare er det etablert ei rekkje kaiar og flytebyggjer innanfor planområdet i dag, som er i planen synt som småbåtanlegg i sjø og vassdrag samt kai. I tillegg til eksisterande kaiar syner planen

7 nye kaiar/flytebryggjer, i tillegg til at det er gjort mindre justeringar i 6 eksisterande kaiar. Nye kaiareal er i tråd med kommuneplanen sine føresegner.

Etter dialog med grunneigarar i BUN4-6, har ein klart å einast om ei felles flytebrygge for gbnr. 25/36, 25/37, 25/79 og 25/111. Flytebrygga kan leggst ut i frå SK12 og vera 30 m². Det er smale nausttomter her, med tilsvarande smale rettar i sjø utanfor eigedomane, og det er ikkje mogeleg for alle desse å leggje ut ei eiga flytebrygge på 15 m² utan at dette er til hinder for ferdsle for kvarandre. I staden for at kvar og ein legg ut flytebrygger (på til saman 60 m²), opnar planen difor for at dei kan leggje ut ei felles flytebrygge på 30 m² her.

Planen vil, då den i stor grad føl gjeldande regulerings- og kommuneplan, ikkje føre til ei auke i privatisering av strandsona ettersom desse areala i frå før er avklara område for bygningar i plan. Det skal være fritt tilgjenge til sjø og langs sjø i planområdet, i tråd med friluftsløva der allemannsretten er tufta. Ingen kan føre opp permanente eller midlertidige stengsler som vanskeleggjer utøving av allemannsrett eller ferdsle. Dersom det grunna dyrehald må førast opp gjerder, skal desse legges til rette for ferdsle med gjerdeklyv/port/grind.

Ein har synt badeplassar i reguleringsplanen, synt som badeområde med tilhøyrande grøntstruktur på land. Dei ubygde delane av planområdet, med sine grønne drag mellom veg og sjø opnar og legg til rette for fri ferdsel og tilgjenge i planområdet si strandsona.



Figur 27 Strand sikra som GBG15 og VB6



Figur 28 Strand sikra i GBG8 og VB4 og5

Sjøområdet som ikkje er tiltenkt funksjon som kaste- og låssettingsplassar eller badeområde, er i planen synt som «småbåtanlegg i sjø og vassdrag». Dette er i hovudsak eksisterande kaiar, flytebrygger og opplegg for båtar.

I Fiskeridirektoratets kart er det ikkje synt gyteområde, men området er synt som fiskeplass – passive reiskap. Dette er område der det vert drive eller har vært drive yrkes-, fritids- og eller turistfiske og som kan påreknast brukt i framtida. I Spissøy hamn er det ein låssettingsplass, som er definert som ein plass nær strandlinja der topografiske og hydrografiske forhold er slik at ei notsteng kan låssettast der, dvs. fisken kan oppbevarast i nota/innhegninga til den er klar for omsetting. Kommuneplanen sin arealdel syner ein kaste- og låssettingsplass i heile Spissøy hamn, og dette arealet er òg i noko grad vidareført i reguleringsplanen, med unnatak av areal avsett til småbåtanlegg. Dette er anlegg som finst i dag, og planen reflekterer såleis dagens situasjon. Areal avsett til småbåtanlegg er grunt, utan praktisk betydning for ev. bruk til kaste- og låssettingsplass. Areal som er høveleg for bruk til kaste- og låssetting av garn etc. ligg etter vår vurdering utanfor areal avsett til småbåtanlegg.

Det renn tre mindre bekkar/vassig i planområdet, som alle delvis ligg i røyr. Alle har nedslagsfelt i frå området lenger oppe i terrenget på Spissøy. Bekkane renn i røyr under Spissøyvegen, der dimensjonen

på røyra er ca. 300-400 mm. Føresegnene gir at teknisk plan skal syne løysing for bekk, og at røyr skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida. Viser til omtale av overvatn i kap. 8.8 under.



Figur 29 Bekk i røyr i planområdet

8.8. Vatn, avlaup og overvasshandtering

Bømlo Vatn og avløp (BVA) sine krav til innhald og omfang av overordna VA-plan er lagt til grunn for utarbeiding av overordna VA-plan for denne reguleringsplanen. Tekstdelen av VA-planen er implementert i dette kapitlet, med eit eige VA-kart som vedlegg til planomtalen. Planen syner prinsipp for eit overordna hovudsystem og ikkje eksakt plassering av nye kummar, leidningar og flaumvegar. Overvasssystemet er dimensjonert for framtidig endring i klima, og det er vist forslag til tiltak for å sikre flaumvegar og fordrøying i området. Ev. trinnvis utbygging tek ikkje rammeplanen omsyn til. I samband med byggesøknad skal det utarbeidast detaljerte byggeplanar for VA, der ev. trinnvis utbygging vert omtalt. VA-rammeplanen føreset at alle koplar seg til offentleg vatn, derfor kan det vera at ledingar og kummar som syner konflikt med eksisterande brønner og leidningar, jf. figur 33 og 34. VA-rammeplanen skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering i samband med byggesøknad, jf. § 2.4.

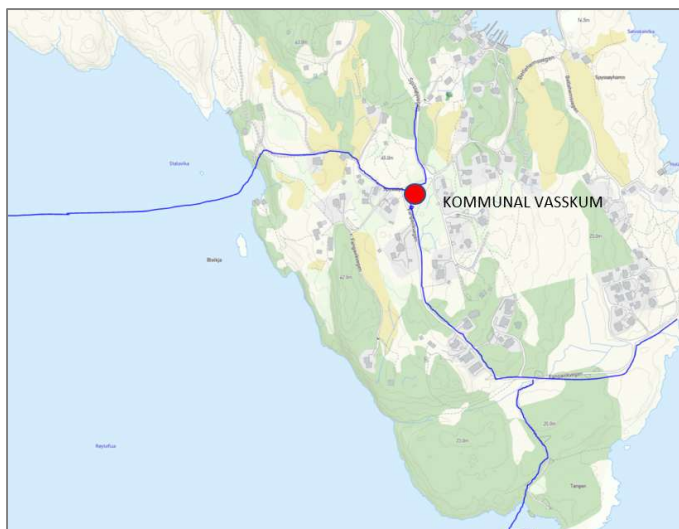
Situasjonen i dag

Vatn

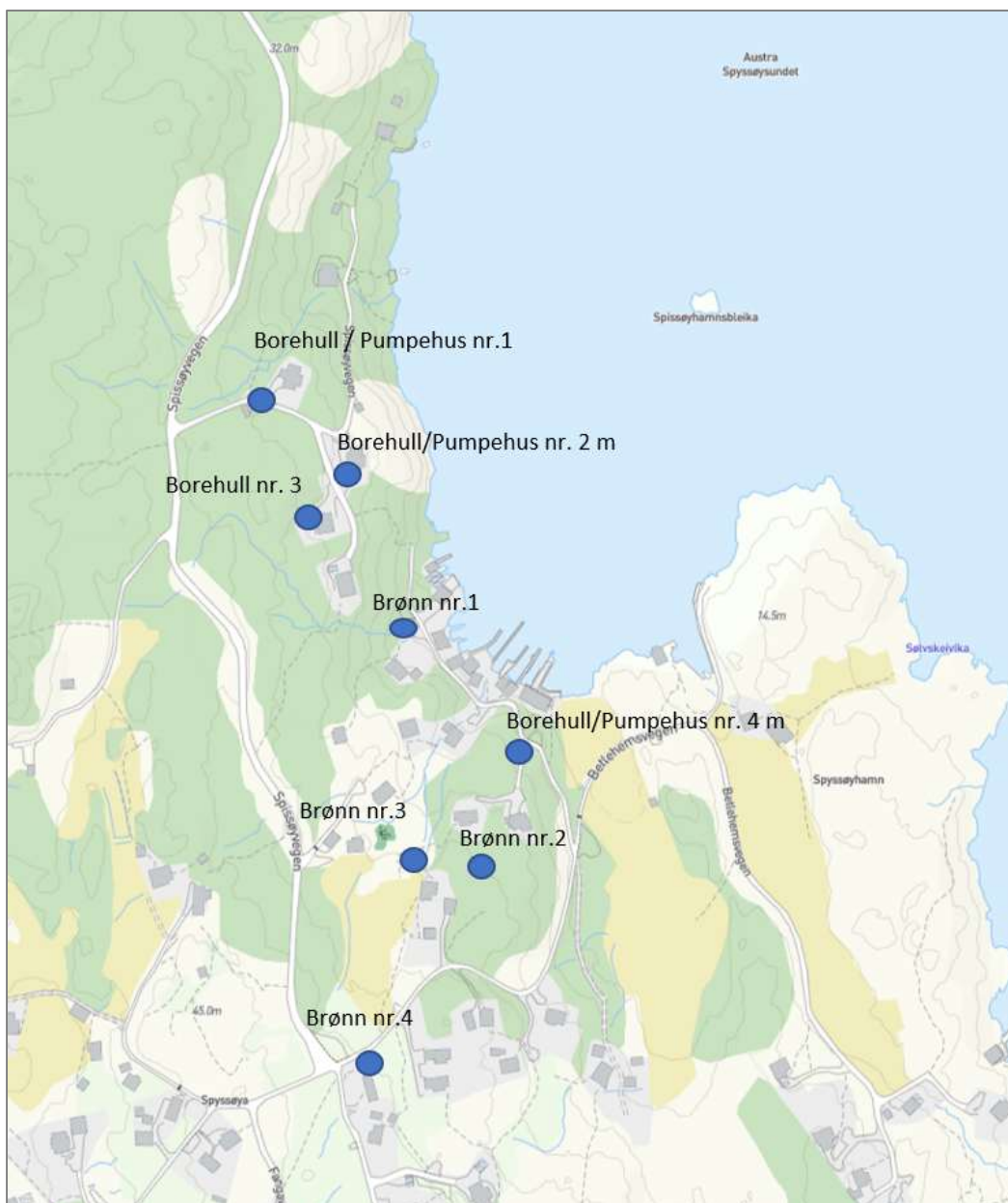
Spissøy vert forsynt med kommunalt vatn frå sjøleidningar som til saman dannar ei sløyfe på den sørvestre delen av øya. Bustadar i sørvest og hyttefelt i sør er kopla til dette anlegget. Trykket på vassleidninga skal vera om lag 16mVS dimensjonert ved kommunalkum i Fangavikevegen, jf. figur under. Det er såleis tilstrekkeleg kapasitet til sløkkjevatn i sørenden av planområdet. For byggjeområde nær sjø, som er utan kommunal vassforsyning, er det lagt opp til uttak av sløkkjevatn i frå sjø.

Ut over kommunal forsyning har dei fleste hytteeiningane vassforsyning via private brønner og borehol med tilhøyrande pumpehus. Desse er ikkje registrert i NGU sin nasjonale grunnvannsdatabase. Figur 33 viser type vassforsyning for dei ulike einingane; private borehol og brønner i området.

For hyttene som er etablert i området og som er utan kommunal tilkopling er forutsetninga om tilkomst til sjø og sjøvatn som sløkkjevatn lagt til grunn.



Figur 30 Figur som syner kommunalt vassnett



Figur 31 Kjente private vassforsyningar - brønner og borehol

Spillvatn/avløp

Innanfor planområdet er det berre private eller felles private avløpsanlegg. Type anlegg varier frå septiktankar med utslepp i sjø, til tette tankar og private biologiske reinseanlegg, som synt i figur under.



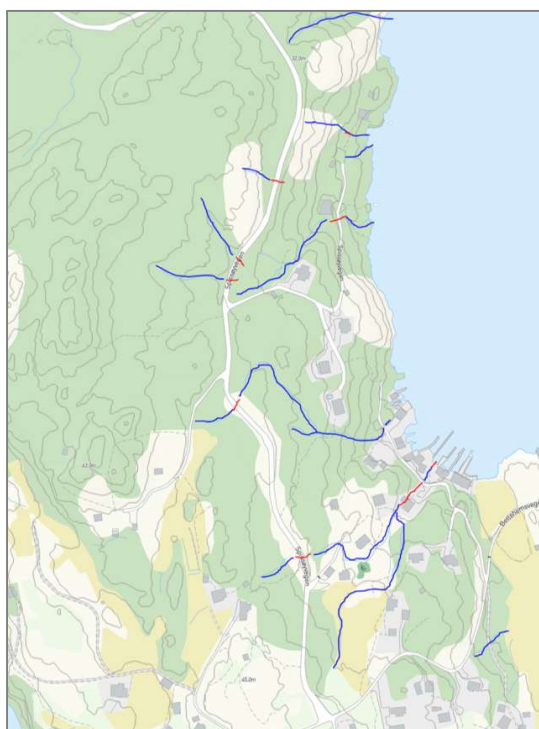
Figur 32 Kjente private avløpsanlegg

Overvatn

Området er utbygd med både fritidsbustader, fritidsbustader ved sjø og naust. Området består av både offentlege og private vegar. Fritidsbustadane er primært plassert i terrenget. Tomter som ikkje utbygde framstår som urørt naturområde med skog, myrlendte areal og utmark. Hovudsakeleg vert takvatn frå fritidsbustader og naust, samt overvatn frå vegar, leda ut i terrenget mot næraste bekk eller vassveg/grøft.

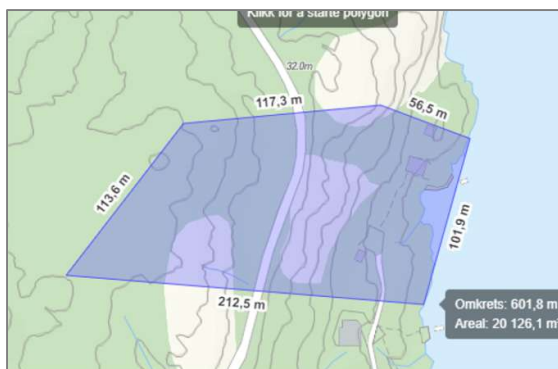
Planområdet er kupert, med høgdeforskjellar frå kote 0 til kote 40. Planområdet er primært austvendt med fall mot sjø. Topografien er variert, med mindre koller og flater med myrer. Området har fleire mindre nedbørsfelt, med eit kjerneområde som vi har gjort utrekningar på.

Det er fleire bekkar i området som går mellom hyttene og som er naturlege vassvegar gjennom området. Der bekkar kryssar vegar og tomter er desse lagt i røyr. Dimensjonane varierer frå Ø200mm til Ø600 mm røyr. I figuren under er bekkar/vassvegar som er lagt i røyr synt med raud strek. Figuren viser dei viktigaste vassvegane/bekkane i området. Desse er naturlege bekkar frå nedbørsfeltet i området.

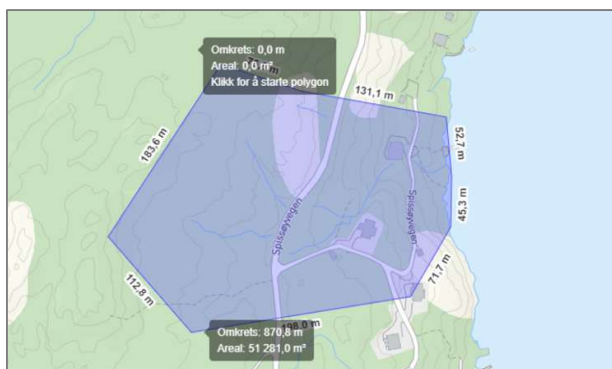


Figur 33 Lokale bekkar/vassvegar og røyr

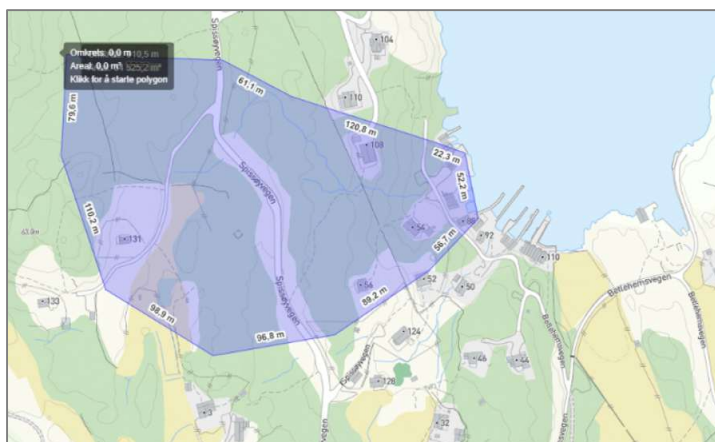
Området er delt inn i 4 nedbørsfelt:



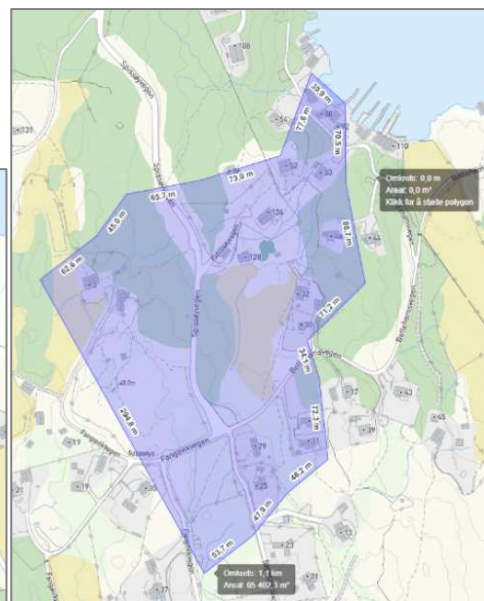
Figur 34 Nedbørsfelt 1 (nord)



Figur 35 Nedbørsfelt 2



Figur 36 Nedbørsfelt 3



Figur 37 Nedbørsfelt 4 (sør)

Nedbørsfeltene i randsoner mot sjø er vurdert flere felt, men i realiteten består dette av mange mindre nedslagsfelt. Dette området har, og vil òg i framtida ha, gode avrenningsforhold til sjø. Det er gjort ei samla vurdering av desse nedbørsfeltene, der mengdene vil fordele seg langs heile sjøkanten.

Vassføringa i nedbørsfeltet vert berekna ut frå formelen: $Q = C \cdot i \cdot A$

Konsentrasjonstida for området vert berekna ut it frå følgjande formel: $t_c = 0,6 \cdot L \cdot H^{-0,5}$

Før heile nedbørsfeltet:

	Areal Ha	Lengde m	Høgde m	Tc min	C
Nedbørsfelt 1	2,56	200	45	17,9	0,3
Nedbørsfelt 2	5,13	350	50	29,7	0,3
Nedbørsfelt 3	5,45	380	40	36,1	0,3
Nedbørsfelt 4	6,54	400	40	38,0	0,3

	Nedbørintensitet 2 år	Nedbørintensitet 20 år	Nedbørintensitet 200 år
Nedbørsfelt 1	90,5	132,6	170,4
Nedbørsfelt 2	67,5	100,0	128,5
Nedbørsfelt 3	61,5	92,0	119,2
Nedbørsfelt 4	59,4	89,5	116,2

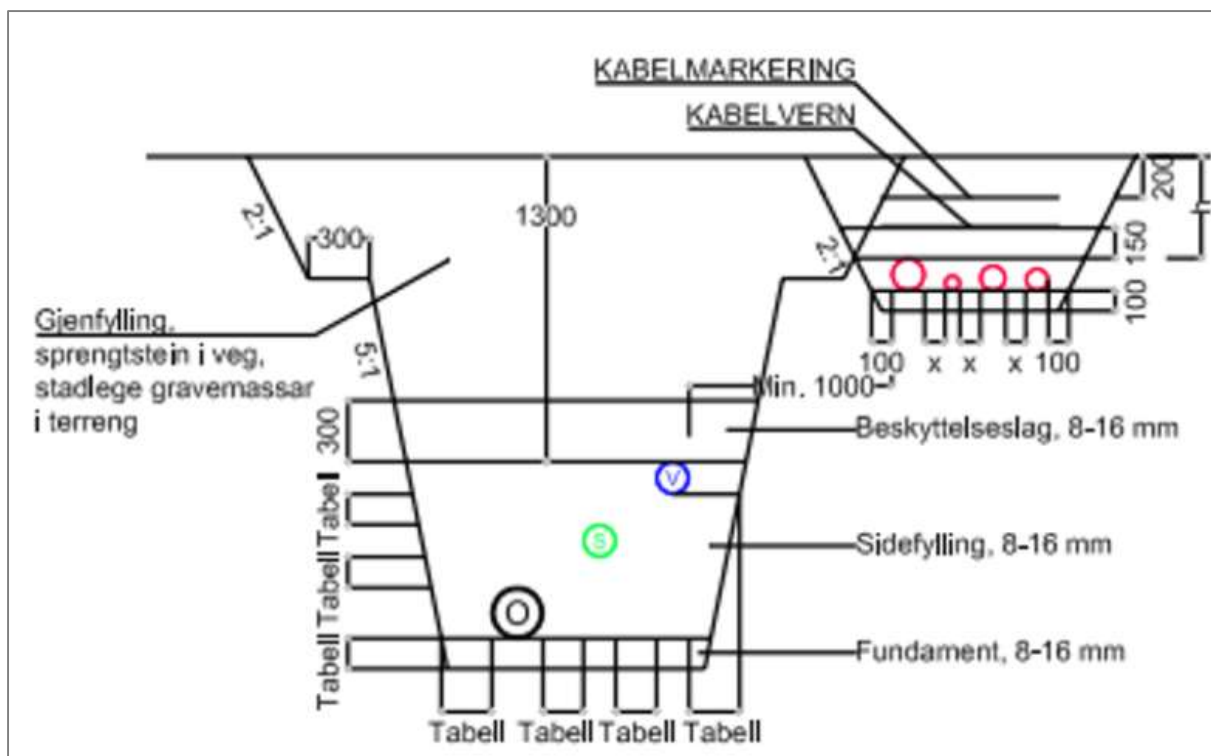
Det blir brukt nedbørsintensitetskurve for Brekkevann, Karmøy (næraste), IVF-kurve med returperiode på 2 år. Vi har lagt til grunn ei dimensjonerande vassføring frå 59,4 – 90,5 l/s per ha. Avgrensningskoeffisienten C er sett til 0,3 for alle nedbørsfeltet.

Vassføring i liter per sekund for dei ulike nedbørsfeltene:

	Vassføring l/s 2 år	Vassføring l/s 20 år	Vassføring l/s 200 år
Nedbørsfelt 1	69,5	132,6	170,4
Nedbørsfelt 2	103,9	100,0	128,5
Nedbørsfelt 3	100,6	92,0	119,2
Nedbørsfelt 4	116,5	89,5	116,2

Framtidig situasjon

BVA har ei VA-norm i samarbeid med andre kommunar i Vestland fylke. Norma er basert på malen til Norsk Vann. BVA si VA-norm er lagt til grunn for løysingane som er skissert under. Følgjande grøftesnitt er lagt til grunn:



Hovudnettet i området er forsøkt lagt i planlagt ny veg. I nokre tilfelle finn vi det meir hensiktsmessig å legge VA-trasé i terreng. Dette heng saman med fall på spillvatn og for å redusere talet meter grøft til eit minimum eller for å unngå store kostnader med reetablering, asfaltering mv. Det må gjennomførast privatrettslege avtalar og grunnavståingar for at grøfter kan førast fram på andre sin grunn, på vanleg vis. Føresegnene gir at det kan etablerast OVA-anlegg med tilhøyrande leidningar og andre tekniske innretningar innanfor planområdet, med unnatak av areal omfatta av omsynssone for bevaring kulturmiljø (H570) og bandlegging etter lov om kulturminne (H730).

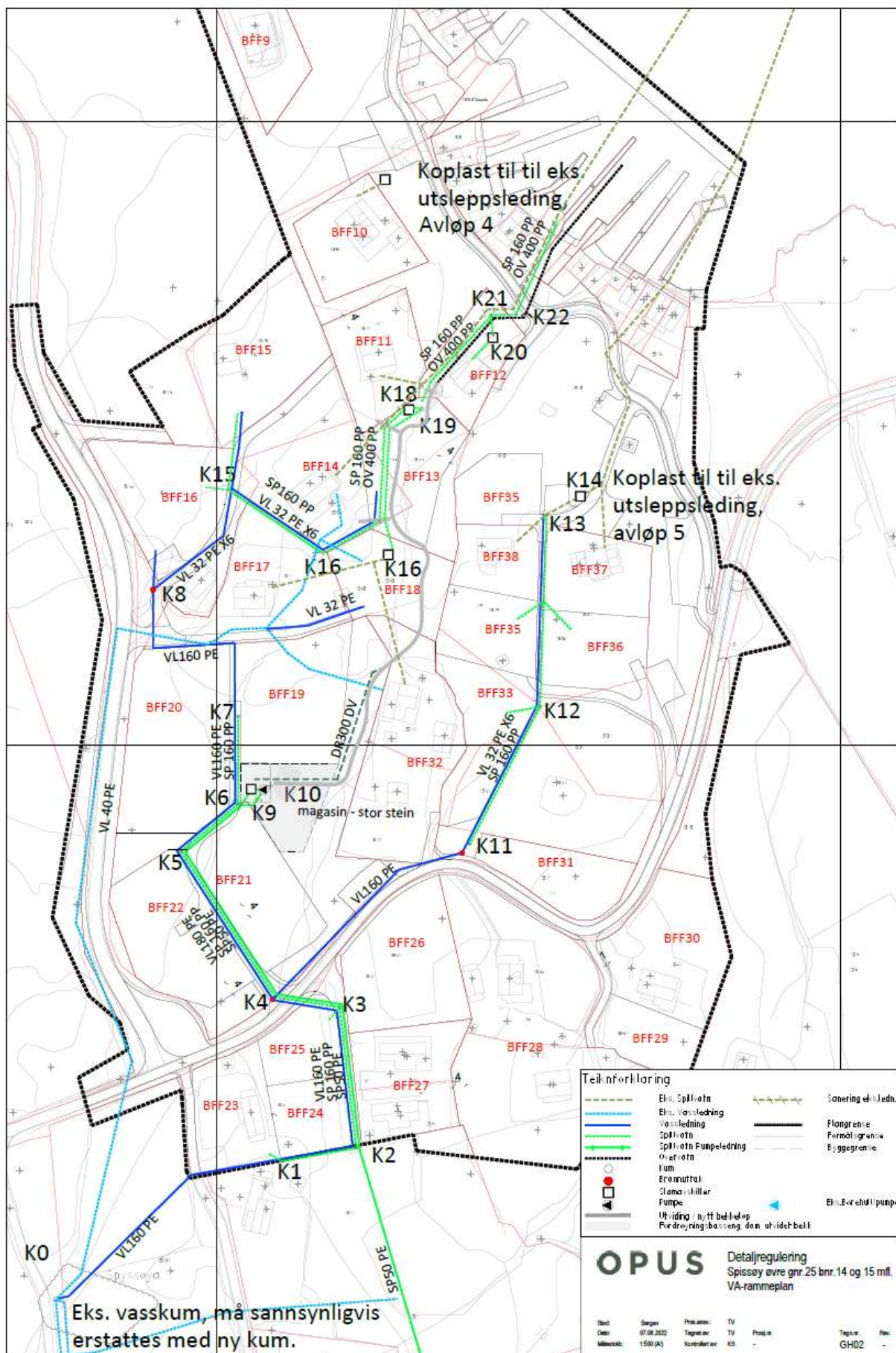
Vatn

I all hovudsak vil fritidsbustader/tomter som er tilknytt private anlegg òg vera det i framtida. Framføring av kommunalt vatn gir likevel mogelegheit til å kunne kople seg til dette offentlege anlegget i framtida, men reguleringsplanen legg ikkje opp til at dette skal vera eit krav då det her er fritidsbusetnad og naust.

VA-planen set føre at det nye feltet knytt til gbnr. 25/4 med felta BFF19-22 og BFF23-25, vert kopla til det offentlege vassnettet ved kommunalkum i Fangavikvegen. Vedlagt skisse viser prinsipp for vass-tilførsel og brannuttak.

Det er òg mogleg å vidareføre denne vassledinga nordover, slik at fritidsbustadane her kan koplant til dette anlegget, samt sikre brannvatn til områda lengre nord.

Krav til vassbehov i hytteteltet ved kommunale kummar er 20 l/s dimensjonert for brannuttak. Ved detaljprosjektering i teknisk plan skal ein dimensjonere og sikre uttak for sløkkjevatt i samsvar med VA-norm for BVA og gjeldande byggteknisk forskrift, jf. § 2.4. Vi tilrår brannventilar i kummane K4, K8 og K11. På denne måten sikrar vi brannvatn til dei fleste nye og eldre hytter i den sørvestre delen av planen.



Figur 39 Utsnitt overordna VA-plan. Opus

Spillvatn (avløp)

Det vert i all hovudsak få endringar knytt til spillvatn, med unntak av gbnr. 25/4 med felte BFF19-22 og BFF23-25. Som hovudregel skal nye tomter for naust og fritidsbusetnad knyte seg til allereie eksisterande septiktankar og utsleppsleidningar. Dersom eksisterande private septiktankar ikkje har kapasitet må det etablerast nye septiktankar på privat grunn og avløp koplast opp mot eksisterande utslepp, om nødvending med private pumper. Septiktankar skal dimensjonerast etter VA-norma i Bømlo kommune.

Ved BFF12 går det ein felles spillvassleidning frå fritidsbusetnaden i BFF14 og BFF17 under terrassen til BFF12 og via privat septiktank og ut avløp nr 4. Ved bygging av ny hytte på BFF18 skal denne koplast til same system. Ved utbygging av BFF13 og BFF16 bør det vurderast om denne fellesleidninga skal leggst om og separerast frå septiktanken til BFF12, som vist i figur over.

For BFF19-22 og BFF23-25 er det foreslått etablert ein felles privat septiktank for inntil 10 einingar. Septiktank er foreslått etablert på fellesareal på gbnr. 25/4, innanfor SPP14/GBG12. 10 einingar utgjer 50 PE, som svarer til eit slambehov på 10 m³, med to tømningar per år. Det må etablerast ein pumpestasjon etter slamavskiljaren, der avløpsvatnet skal pumpast sørover mot privat anlegg på gbnr. 30/6. Tilkopling skjer i sørleg del av gbnr. 25/119.

Overvatn

Fortetting og nye utbyggingsområde i sørvest medfører endring i forhold til overvassituasjonen, jf. nedbørsfelt 4 i tabellen under. Endringar utover dette skuldast hovudsakeleg forventta generell auke i nedbør grunna framtidige klimaendringar. Det er lagt til grunn eit klimapåslag på 40 %, jf. krav i VA-norma.

Nedbørsintensitetskurve for Brekkevann, Karmøy, IVF-kurve med returperiode på 2 år, 20 år og 200 år, er lagt til grunn for vurderingane. Med ein returperiode på 2 år er dimensjonerande vassføring frå 45 - 76 l/sek per ha. Avrenningskoeffisienten C er sett til 0,32 – 0,45 for dei ulike nedbørsfelt. Ein forventar følgjande endringar for nedbørsfelt:

	Auke i Q dim l/s 2 års gjentakingsintervall	Auke i Q dim l/s 20 års gjentakingsintervall
Nedbørsfelt 1	6,5	9,5
Nedbørsfelt 2	9,7	14,4
Nedbørsfelt 3	23,5	35,1
Nedbørsfelt 4	81,6	122,9

Overvatn i frå området skal handterast lokalt ved bruk av blå-grøne løysingar og i samsvar med Norsk Vatn sin 3-steps strategi;

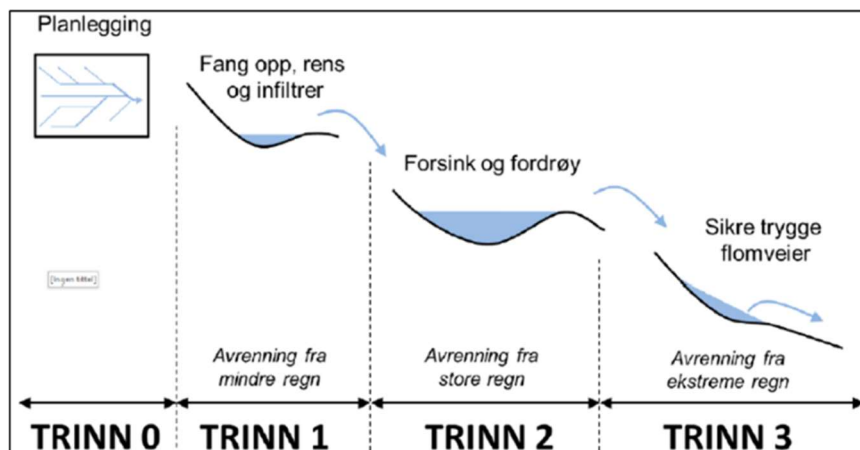
Steg 1: Avrenning av årleg nedbør (Q₂). Overflatevatn skal handterast internt på eigedomane.

Steg 2: Avrenning av større mengder nedbør (Q₂₀). Overflatevatn skal forsinkast gjennom fordrøying.

Steg 3: Sikre flaumvegar. Overflatevatn skal leiast trygt til resipient.

Generelt sett legg vi følgjande føresetnadar til grunn: For minst mogleg belastning på fordrøyingsseng, bekkar og OV-nett, må takvatn ikkje ledast i rørsystem i frå bygningar, men handterast lokalt på tomte ved infiltrasjon, eller førast ut til terreng. Det kan eksempelvis nyttast steinheller ved takrenneutløp for å spreie takvatn betre, og leie det bort i frå vegg. Andre, i utgangspunktet, tette flater på tomte som parkeringsareal og liknande bør ha permeable flater for infiltrasjon av nedbørvatn.

Det vert lagt opp til at overflatevatn i størst mogleg grad skal handterast lokalt, og med opne vasstiltak. Det må leggjast til rette for gode vegggrøfter som kan leie overvatn til sjø, dei fleste myrareal er teke i vare og sikrar naturleg drenering. Det er viktig med gode stikkrenner i veg som leier vatnet vekk i frå myrområda og naturleg til sjø. Om naudsynt bør det leggjast til rette med opne vassvegar mot sjø for auke kapasitet på avrenninga.



Figur 40 Norsk Vatn sin 3-steps strategi

Konkretet tiltak som bør vurderast er knytt til nedbørsfelt 4: Ved utbygginga av felt BFF13, 18-22, 24-25 og nordre del av 32 må det takast omsyn til framtidig vassføring mot sjø. Utbygginga av desse tomtene vil innebera at både bekkar og naturlege forrøyningsområde vert utbygde. Overordna VA-plan viser prinsipp for korleis dette bør handterast.

Generelt må ein oppretthalde naturleg terreng i den grad dette er mogleg, og dersom terreng skal handterast og byggast om, må ein sikre tilstrekkeleg fordøying i grunnen og etablera nye bekkar og fordøyingssasseng/kulpar for å bremse farten på overflatevatnet ned mot sjø. I samband med prosjektering i VA-plan skal det dokumenterast at overvass-situasjonen er teke i vare. Dette er sikra med eit rekkjefølgjekrav knytt til utbyggingar i området, særleg i BFF19-22, samt 13, 18 og 32. For å sikre framtidig vassføring mot sjø, og at prinsipp synt i VA-rammeplanen vert teke i vare, er det i planen synt føresegningsområde #2_1 i plankartet. Føresegnene gir at det innanfor området skal etablerast fordrøyningsbasseng for handtering av overvatn og open vassveg (utviding av eksisterande bekk/nytt bekkeløp).

Føresegnene set krav om at det ved søknad om tiltak skal leggjast ved teknisk plan inkl. VA-plan. Teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn skal godkjennast av BVA og Bømlo kommune før det kan gjevast løyve til større tiltak. Planen skal byggje på overordna VA-plan og syne tilstrekkeleg løysing for sløkkevatn i samsvar med VA-norm for BVA og gjeldande byggtknisk forskrift. Planen skal, der det er relevant, syne løysing for veg, parkering, avkøyrslar, mur, rekkverk, belysning, vatn- og avløp (medrekna utsleppsløyve for separat avløpsanlegg), samt ev. løysing for bekk. Røyr skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida.

Teknisk plan skal òg syne plassering av tekniske bygg som transformatorioskar, kabelskap og andre tekniske bygg. Desse kan plasserast innanfor planområdet i samsvar med teknisk plan. Anlegga skal sikrast ei god arkitektonisk utforming.

Det er òg sett rekkjefølgjekrav om at tomta skal vera tilknytt godkjent vass- og avløpsanlegg, og ev. tiltak for handtering av overvatn vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for nye bygningar. Før det kan gjevast bruksløyve for bygningar må tilhøyrande avkøyrslar, tilkomstvegar, parkeringsplassar og siktsoner vera opparbeidd i tråd med godkjent plan

Teknisk plan skal syne løysing for kringliggande område der dette er utarbeidd, og kommunen avgjer naudsynt avgrensing av planen. Det skal utarbeidast ein samla plan for nye byggeområde som det er naturleg å sjå i samanheng.

8.9. Renovasjon

I dag er det miljøstasjon ved Kobbavågen ved Spissøybrua, nord på Spissøy, som hyttebrukarane i området nyttar. Tilkomst for bossbil er her tilstrekkeleg.

8.10. Helse, miljø og tryggleik - Folkehelse

Det er ikkje gjort undersøkingar av støy i området. Statens vegvesen sitt Støyvarselkart etter T-1442 viser at området har eit berekna støynivå under 55 dBA. Trafikken som hytteområdet genererer i dag, eller som konsekvens av reguleringsplanen, vil ikkje gi støy av eit slikt omfang at det krev tiltak.

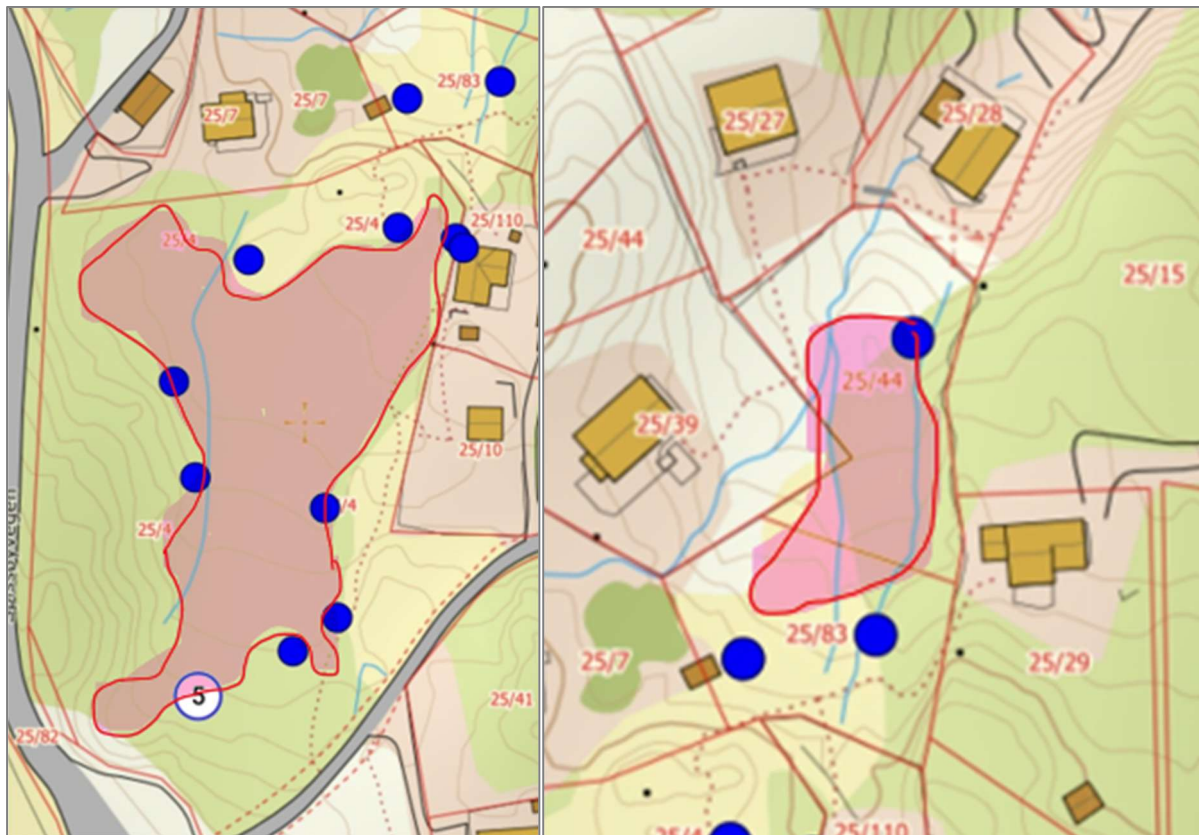
Kva gjeld trafikktryggleik, vil ikkje planen generere auka trafikk i nemneverdig omfang. Det er alltid ein risiko for ulykker til stades på vegar. Planen vidarefører i stor grad eksisterande vegar og kryss, i tillegg til å leggje til rette for nokre nye tilkomstvegar. Planen legg til rette for betra siktilhøve, og med dette er det ingen særskilt farlege kryss eller avkøyrslar innanfor området. For alle kryss er det lagt inn fri-siktsoner, farten er låg og det er liten trafikk i planområdet. Dette gjer at vegane kan, som i dag, nyttast av mjuke trafikkantar i tillegg til køyrande. Planen utløyser ikkje eit stort nok trafikkgrunnlag til at det er behov for gang-/sykkelveg langs vegane i planområdet, eller langs den kommunale tilkomstvegen fram til busstoppet.

Miljøstatus.no syner at radonaktsemda i området er moderat til låg, og det er vidare ikkje registrert forureina grunn. I følge NVE Atlas er det ingen registrerte skredhendingar, og det er ikkje aktsemd- eller faresoner for skred eller erosjon i området i følge NVEs Atlas. Det er heller fareområde knytt til flaum, men det er synt aktsemdsområde for flaum tilknytt bekkane i området. Då planområdet ligg til sjø er det synt stormflo. Innanfor areal omfatta av stormflo (med 200-års intervall) er det ikkje opna for nye bygningar med varig opphald. Her er det avsett areal til kai, naust og fritidsbusetnad i strandsona. sehavnivå.no syner eit anbefalt planleggingsnivå på 180 cm for byggverk i sikkerheitsklasse 1, 190 cm for byggverk i klasse 2, og 200 cm for byggverk i klasse 3 ved normalnull 2000 (jf. TEK17). Vi vurderer at naust fell inn under sikkerheitsklasse F1 i TEK17, medan fritidsbusetnad fell inn under sikkerheitsklasse F2. Føresegnene gir at nye bygningar for fritidsbusetnad skal plasserast på minimum kote + 2,5 og naust på minimum kote +1,8.

Planområdet er ein del av Bømlafjorden (vassførekomst nr. 0260010300-C). Vassførekomsten har i følge Vann-nett god økologisk tilstand, og dårleg kjemisk tilstand. Det er ingen risiko for at vassførekomsten ikkje når dei sette miljømåla 2022-2027. Det er registrert avrenning (Usikker tilrenning av bly) frå forsvaret sitt skytefelt på Tittelsnes, på andre sida av Bømlafjorden. Det er òg diffus avrenning og utslepp i frå fiskeoppdrett, skiftsverft og avløpsanlegg i nærleiken. Området er godt kartlagt gjennom utførte C-undersøkingar. Vi vurderer at tiltaka planen opnar for ikkje vil forverra tilstanden, eller gjere at ein ikkje når miljømåla i vassførekomsten.

Fare for områdeskred er vurdert etter NVE sin rettleiar 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det er ingen registrerte faresoner for kvikkleire i, eller i nærleiken av planområdet. Området ligg under grense for marin leire, og planområdet er difor synt i aktsemdskartet for marin leire. Lausmassekartet syner at det ikkje er marin strandavsetning her, men at lausmassane består av forvittringsmateriale og noko bart fjell. I følge NGU si liste over lausmassetypar og sannsyn for marin leire er denne «Stort sett fråverande» i denne lausmassetypen. I AR5 er det synt grunnlendte forhold i planområdet, og det er fjell i dagen i store deler av planområdet. Områdeskred kan oppstå i områder med samanhengande marin leire. Det er to område der det er større flater utan fjell i dagen, som er vurdert nærare i planområdet, sjå figur 43 under. Begge områda er avgrensa med fjell i dagen på alle sider og har låg helling, og ut i frå rettleiaren er det difor ikkje fare for at det vil kunne utløysast områdeskred. Ein går difor ikkje vidare med vurderingar etter prosedyren steg 4-11.

For å ivareta sikkerheita i byggeperioden, skal det ved søknad om større anleggstiltak, gjerast greie for risikovurdering i samband med tiltaket, for å unngå ev. fare for grunnbrot, utgliding av lausmassar, skade på leidningsnett og sikringstiltak for gåande/køyrande gjennom anleggsområdet.



Figur 41 Kartlegging av djupne til fjell. Blå sirkalar syner fjell i dagen, medan raude område er areal med djupne meir enn 1 meter (til venstre) og 0,5 meter (til høgre).

Utrykkingskøyretøy kjem seg fram på vegane i planområdet.

Bømlo er frå naturen si side rik på område med gode kvalitetar for friluftsliv på og ved sjøen. Dette er kvalitetar som må takast vare på både for oss sjølv og ikkje minst for framtidige generasjonar. Kommunen ønskjer ei satsing på friluftsliv og folkehelse, og vil legge tilhøva best mogleg til rette for fysisk aktivitet i arealplanlegginga. Ein har i planen teke vare på samanhengande grøntstruktur i planområdet, og lagt inn grønne linjer frå veg og ned til sjø, og langs sjø i planen. Det låg tidlegare inne eit samanhengande grøntdrag i frå GBG11 til GBG12, men dette vedtok kommunestyret å ta ut, og heller syne areal på gbnr. 25/83 som fritidsbusetnad (BFF18) i tråd med godkjent delingsløyve. Ein har i all hovudsak teke vare på det grønne uttrykket som ligg i planområdet i dag. Vidare legg ein opp til at det innanfor grøntstruktur GBG12 kan opparbeidast leikeplass, ballplass og liknande. Dette er positivt for oppleving, rekreasjon og fysisk aktivitet i området. Frå eit folkehelseperspektiv reduserer desse kvalitetane faktorar som kan medføre helserisiko, og legg til rette for god folkehelse i alle livsfasar.

Planområdet er ikkje kartlagt med omsyn til eksisterande bruk som leike- og opphaldsareal for born og unge, men heile planområdet og eigenskapane det innehar, er mykje brukt av brukarar av hyttene i planområdet. Delar av området er vanskeleg tilgjengeleg og ligg ikkje i nærleik til bustad eller skule, men området har kvalitetar knytt til sjø og strandsone. Det er ingen opparbeida leikeområde, og det er såleis ikkje avsett erstatningsareal for dette. Det er samanhengande grøntstruktur i planområdet, der planen legg opp til at det innanfor grøntstruktur GBG12 kan opparbeidast leikeplass, ballplass og liknande. Desse areala skal opparbeidast med gode kvalitetar, stimulere og fungere som ein sosial møteplass på tvers av generasjonar, og helt spesifikt for barn og unge. Leikeområde bør vere egna for

heilårleg leik. Leikeplass i GBG12 skal vera universelt utforma. Ein legg òg opp til å bevare dagens badeplassar i GBG8 og 15 (VB4-6), i tillegg til at ein opnar for nye (VB1-3).

8.11. Økonomiske konsekvensar for kommunen

Reguleringsplanen inneheld ikkje areal for bustadar, og vil då ikkje føre til grunnlag for nye skular, barnehagar m.m. Vidare vil vegar, vatn og avlaupsløysingar være private, og reguleringsplanen vil slik ikkje føre til kommunal overtaking av vegar eller VA-anlegg. Dette med unntak av den eine kommunale vegen i planområdet, som allereie er etablert.

8.12. Eigedomsinngrep og eksisterande privatrettslege avtalar

Eigedomstilhøva i området er kartlagde, planen medfører ikkje ekspropriasjon eller andre inngrep i andre sin eigedom. Dei inngrepa som er gjort i planen, er utarbeidd i tråd med eigar sine interesser.

Det ligg føre privatrettsleg avtale om gangveg (2-4 meter) frå BFF 17, 18 og 32, og over BFF 13 og ned langs BFF 12.

Det ligg føre privatrettsleg avtale om gangveg (2-4 meter) mellom gbnr. 25/7, 10, 110 og 22 og gbnr. 25/44, samt mellom gbnr. 25/44 og gbnr. 25/87.

Det ligg føre privatrettsleg avtale om båtplass mellom gbnr. 25/79 og 25/111.

8.13. Universell utforming

Det er ingen bygningar med allmenn tilgang i planområdet, og det er dermed ingen spesielle krav til universell utforming/spesielle behov. Føresegnene gir at krav til universell utforming i gjeldande byggteknisk forskrift skal leggjast til grunn for utforming av bygningar, parkering, uteareal, gang- og tilkomstsoner innanfor planområdet, jf. gjeldande teknisk forskrift. Ved søknad om løyve til tiltak skal søknaden dokumentere korleis krav til universell utforming er handtert, jf. føresegnene.

8.14. Energiløysingar

Det er p.t. ikkje detaljprosjektert alternative energiløysingar, men det kan nyttast sjøvatn som energikjelde, i tillegg til vanleg strøm. Føresegnene gir at energiløysing skal synast i samband med søknad om byggjeløyve.

9. ENDRINGAR I FORHOLD TIL GJELDANDE REGULERINGSPLAN

Gjeldande plan vart utarbeidd i 1983, og for å kunne utvikle området etter dagens standard og behov er det naudsynt med ny reguleringsplan etter ny plan- og bygningslov, tilpassa gjeldande kommuneplan.

Planområdet er auka frå om lag 83 daa til 105,9 daa, då ein har innlemma nokre nye eigedomar som naturleg høyrer til planen, samt heile eigedomar der berre delar av eigedomen tidlegare var omfatta av reguleringsplanen. Eigedomsgrensene vart stukke ut av kommunen i si tid, og samsvarer ikkje med tomtene i gjeldande reguleringsplan. Då tomtene vart frådelt og hyttene plassert, vart dette gjort slik det passa best med terrenget, og ikkje etter reguleringsplanen. Ny reguleringsplan tek omsyn til tomtegrenser og området slik det er blitt bygd ut. I tillegg er det lagt inn nye areal for veg med tilhøyrande sideareal, snuplass, samt areal til LNF-areal for spreidde bustader- og fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. som utgjer om lag 6,7 daa. Endringane gjeld:

Gnr./bnr.	Grunngjeving	Storleik nytt areal	Føremål kom. plan	Føremål reg. plan
25/4	Høyrer naturleg til planområdet, i tråd med KPA	5,8 daa (BFF19-22) 2,1 daa (BFF23-25) 2,1 daa (GBG13-15)	Nord for vegen: Fritidsbusetnad, med omsynsone bandlegging for regulering. Sør for vegen: LNF-areal for spreidde bustader- og fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m.	Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF19-25), veg, blågrønstruktur (GBG13-15)
25/7	Høyrer naturleg til planområdet, i tråd med KPA	1,3 daa (BFF17)	Fritidsbusetnad – noverande	Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF17)
25/15	Innlemming av resterande del av eigedom/trong for areal til parkering	0,8 daa (L5 og SPP11)	LNF-areal	Parkeringsplass (SPP11), veg, LNF-areal (L5)
25/26	Høyrer naturleg til planområdet, etter avtale med Bømlo kommune	0,5 daa (BFF15)	LNF-areal	Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF15)
25/39	Innlemming av resterande del av eigedom, i tråd med KPA	0,6 daa	Fritidsbusetnad – noverande	Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF14)
25/40	Etter avtale med fylkeskommunen er areal rundt det aut. freda kulturminnet bytta ut i frå sikringssona	1,1 daa	Gjeldande reg.plan: Friluftsområde	Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF33)
25/41	Justering av plan- grense for å innlemme heil eigedom, i tråd med KPA	0,3 daa	LNFR areal for spreidde bustader- og fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m	Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF26)

25/44	Innlemming av resterande del av eigedom, i tråd med KPA	1,2 daa (BFF16)	Fritidsbusetnad – framtidig, med omsynssone bandlegging for regulering	Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF16), veg og parkeringsplassar (SPP16)
25/81	Innlemming av resterande del av eigedom. Allereie bygd ut.	0,5 daa	Gjeldande reg.plan: Hytter/Friluftsområde	Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF1)
25/83	Innlemming av resterande del av eigedom	0,4 daa	Fritidsbusetnad – noverande	Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF18)
25/42 og 91	Justering av plangrense for å innlemme heil eigedom, i tråd med KPA. Reflektere arealet slik det er bygd ut	1,2 daa	LNFR areal for spreidde bustader- og fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m	Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF27)
Fleire gbnr	Innlemming av veg med sideareal, snuplass og LNF-areal	6,7 daa	Veg, anna trafikk-område, LNF-areal	Veg, anna veggrunn – grøntareal, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, LNR-areal
Totalt		24,6 daa		

Innanfor plangrensa til gjeldande reguleringsplan er det om lag 26 daa avsett til hytter. Etter justeringane er det her no om lag 42 daa avsett til fritidsbustader- frittliggjande. I gjeldande reguleringsplan er det avsett om lag 4,3 daa til naust/båtplass. Det er no sett av 2,8 daa til naust (BUN) og fritidsbusetnad (BFR), i tillegg til 1,3 daa kai – totalt 4,1 daa.

I gjeldande reguleringsplan er det 23 tomter til hytter, og tre areal avsett til naust/båtplass. I ny reguleringsplan er det lagt inn 47 tomter til fritidsbusetnad – frittliggjande. Det auka talet på tomter skuldast at det ved frådeling vart laga store tomter, og fleire av desse er eigna for å delast i to. Dei innlemma eigedommane innehar 14 tomter, der to av dei er bygd per i dag.

Vidare syner gjeldande reguleringsplan gangstiar i området. Bruken av desse har etter 1982 endra seg, spesielt etter at det er anlagt vegar i området. Ein føl no desse når ein går ned til sjøen i frå hyttene og den kommunale vegen. Områda der det i dag går stiar og tråkk er i all hovudsak sett av som offentlege friluftsføremål og grøntstruktur, i tillegg til at eksisterande sti mellom nordre og sørlege del av området er synt som turdrag.

Gjeldande reguleringsplan syner berre ein veg i området. Ny reguleringsplan viser dei vegane som er blitt bygd i området sidan 1982, i tillegg til å innlemme delar av R-78, Kommunal veg på Spissøy. Det er òg fire nye vegar innanfor plangrensa, SV6, 9, 11 og 15, samt etablert tre nye avkøyrslar mot kommunal veg, der krysset til SV7 er flytta lenger sør for å lage ei betre avkøyrsløysing enn det ein har i dag. Det er òg to nye avkøyrslar SV13 og 19.

I sjø er det i gjeldande reguleringsplan synt «Vatn». Ny reguleringsplan tek omsyn til gjeldande kommuneplan, og det er avsett 5,5 daa til kaste- og låssettingsplass, 1,4 daa til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og 0,9 daa til badeområde. I tillegg er det sett av 5,2 daa til småbåtanlegg i sjø og vassdrag.

10. RISIKO OG SÅRBARHEIT- ROS

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 risikoreducerande 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.

10.1. 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 uønska 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 Bømlo 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 2. 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/F3

Konsekvensane av dei uønska hendingane vert rangert som følgjer:

Konsekvens	Vekt	Menneske (liv og helse)	Ytre miljø (Luft, jord, vatn)	Materielle verdiar
Katastrofalt	5	Ein eller fleire daude	Svært alvorlege og langvarige skadar, uoppretteleg miljøskade	Skade for meir enn 50 mill. kr
Farleg	4	Alvorlege skadar/ein daud	Alvorlege skadar med regionale konsekvensar, som vil utbetrast på sikt (> 1 år)	Skade mellom 5 mill. og 50 mill. kr
Kritisk	3	Alvorlege personskadar	Omfattande skadar med regionale konsekvensar, som vil utbetrast på sikt (< 1 år)	Skade mellom 500 000 og 5 mill. kr
Ei viss fare	2	Få og små personskadar	Mindre/lokale skadar, som naturen sjølv utbetrar på kort tid	Skade mellom 50 000 og 500 000 kr
Ufarleg	1	Ingen personskadar	Ingen eller ubetydeleg skade	Skade for inn til 50 000 kr

Forhold i raude felt

→ Medfører uakseptabelt risiko. Her **skal** risikoreduserande tiltak gjennomførast, alternativt skal det gjennomførast meir detaljerte ROS analyser for ev. å avkrefte risikonivået.

Forhold i gule felt

→ ALARP-sone, dvs. avbøtande tiltak skal/bør gjennomførast for å redusera risikoen så mykje som råd. (ALARP = AS Low As Reasonable Practicable). Det vil ofte vera naturleg å leggja ein kost- nytteanalyse til grunn for vurdering av endå fleire risikoreduserande tiltak.

Forhold i grønne felt

→ I utgangspunktet akseptabel risiko, men fleire risikoreduserande tiltak av vesentleg karakter skal/bør gjennomførast når det er mogleg ut frå økonomiske og praktiske vurderingar.

Tabell 3. Risikomatrise. Kombinasjon av sannsyn og konsekvens.

		LIV OG HELSE (LH)					YTRE MILJØ (YM)					MATERIELLE VERDIAR (MV)				
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																

10.2. ROS – Evaluering

ROS – analysen dannar grunnlaget for vurderingar av risiko og sårbarheit for planområdet:

Hendingar / situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur og miljøforhold					
<i>Ras/Skred/flom/grunnforhold. Er området utsett for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/-skred	X	S4	K3	4,3 (LH)	Skuldast marin grense. Det er gjennomført vurderingar etter NVE sin rettleiar Sikkerhet mot kvikkleire skred. Sjå kap. 8.10.
2. Steinsprang	-				
3. Masseras vegfyllingar	-				
4. Snø/-isras	-				
5. Flaumras	-				
6. Flaum	X	S2	K1	2,1 (LH, YM, MV)	Klimaendringane er venta å føre til auka mengd nedbør, samt hyppigare intense nedbørsperiodar. Dette er venta å føra til auka materielle skadar. Det er kort veg til sjø for overflatevatn. Utbygging av ubygde tomter vil innebera at bekkar og naturlege fordrøyningsområde vert utbygde. Det vert òg masseutskifting som vil endre avrenning, t.d. i GBG12. Overordna VA-plan viser prinsipp for korleis dette bør handterast, og det er synt føresegningsområde for å sikre at prinsippa vert følgde. Generelt må ein oppretthalde naturleg terreng i den grad dette er mogleg, og dersom terreng skal handterast og byggast om, må ein sikre tilstrekkeleg fordøying i grunnen og etablere nye bekkar og fordøyingssasseng/kulpar for å bremse farten på overflatevatnet ned mot sjø. I samband med prosjektering av VA-plan skal det dokumenterast at overvass-situasjonen er teke i vare.
7. Økt vassstand, tidevass-flaum	X	S1	K1	1,1 (MV)	Skuldast generell havnivåauke. Planområdet er ikkje særskilt utsett for ekstrem vind, og ligg skjerma for store bølger.
8. Radongass	X	S3	K1	3,1 (LH)	Radonaktsemda i planområdet er moderat til låg. Radonførebyggande tiltak jf. TEK17.
<i>Vær og vindeksponering. Er området spesielt:</i>					
9. Vindutsett	-				
10. Utsett for unormal nedbør og/eller vind	-				
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske område og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvensar for:</i>					

11. Veg, bru, knutepunkt	X	S2	K1	2,1 (LH)	Planområdet får vegutløysing via kommunal veg frå fv. 542. Generert trafikk som følgje av planen er liten.
12. Hamn, kaianlegg	X	S3	K2	3,2 (LH)	Det er fleire kaiar i planområdet. Behov for sikring. Desse skal prosjekterast og etablerast i tråd med gjeldande byggtknisk forskrift mot. sikring mot m.a. bølgepåverknad.
13. Sjukehus/-heim, kyrkje	-				
14. Skule/barnehage	-				
15. Kraftforsyning	X	S4	K1	4,1 (LH)	Planen får ingen konsekvensar for kraftforsyning generelt.
16. Forsvarsområde	-				
17. Tilfluktsrom	-				
Forureiningskilde som finnes i dag, og som har verknad for planområdet:					
18. Akutt ureining	-				
19. Permanent ureining	-				
20. Støv og støy frå industri	-				
21. Støv og støy: trafikk	-				
22. Støv og støy: andre kjelder	-				
23. Ureina grunn	-				
24. Ureina i sjø	-				
25. Høgspenlinje (emstråling)	-				
26. Risikofylt industri mm. (kjemikaliar/eksplosivar, olje/gass, radioaktivitet)	-				
27. Avfallsbehandling	-				
28. Oljekatastrofeområde	-				
Forureiningskjelde/faktorar som følgje av planen:					
29. Fare for akutt ureining	-				
30. Permanent ureining	-				
31. Støv og støy frå trafikk	-				
32. Støv og støy frå andre kjelder	-				
33. Ureining i sjø/vassdrag	-				
34. Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosivar, olje/gass, radioaktivitet)	-				
Transport. Er det risiko for:					
35. Ulykke med farlig gods	-				
Trafikktryggleik/faktorar som følgje av planen:					
36. Møteulykker	X	S3	K2	3,2 (LH)	Ulykker kan førekomme. Planen sikrar tilhøva etter gjeldande normer og krav.
37. Ulykke i av-/ påkøyrslar	X	S3	K2	3,2 (LH)	Ulykker kan førekomme. Planen sikrar tilhøva etter gjeldande normer og krav.
38. Ulykke med gåande/-syklende	X	S3	K2	3,2 (LH)	Ulykker kan førekomme. Lite trafikkerte vegar med låg fartsgrense.

39. Ulykker i sjø	X	S3	K2	3,2 (LH)	Ulykker kan førekomme. Hamna er lun og grunn, og det er låg fart her.
40. Vilt påkjørslar	-				
41. Utforkjøringsulykker	X	S3	K2	3, 2 (LH)	Ulykker kan førekomme.
42. Havari i tunnel	-				
43. Personskadeulykker i tunnel	-				
44. Brann i tunnel	-				
<i>Andre forhold:</i>					
45. Sabotasje og terror-handlingar	-				

10.3. Skildring av hendingar

Hending nr. 1 - Masseras/-skred

Fare for områdeskred er vurdert etter NVE sin rettleiar 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det er ingen registrerte faresoner for kvikkleire i, eller i nærleiken av planområdet. Området ligg under grense for marin leire, og planområdet er difor synt i aktsemdskartet for marin leire. Lausmassekartet syner at det ikkje er marin strandavsetning her, men at lausmassane består av forvittringsmateriale og noko bart fjell. I følgje NGU si liste over lausmassestypar og sannsyn for marin leire er denne «Stort sett fråverande» i denne lausmassestypen. I AR5 er det synt grunnlendte forhold i planområdet, og det er fjell i dagen i store deler av planområdet. Områdeskred kan oppstå i områder med samanhengande marin leire. Det er to område der det er større flater utan fjell i dagen, som er vurdert nærare i planområdet, sjå figur 43. Begge områda er avgrensa med fjell i dagen på alle sider og har låg helling, og ut i frå rettleiaren er det difor ikkje fare for at det vil kunne utløyse områdeskred. Ein går difor ikkje vidare med vurderingar etter prosedyren steg 4-11.

Hending nr. 12 - Hamn/kaianlegg

Sjønært område med fleire kaiar. Dette representerer fare som ikkje utan vidare let seg løyse ved inn-gjerding mv., men bryggekanter bør forsynast med livredningsutstyr, leider og god belysning. Nye kaiar skal prosjekterast og etablerast i tråd med gjeldande byggt teknisk forskrift mot sikring mot m.a. bølge-påverknad. Det vert ikkje opna for hamn/kai av storleik som gjer at det vert auka risiko ved anlegg med farleg stoff.

Hending nr. 36-39 og 41 - Ulykker

Planen vil ikkje generere auka trafikk i nemneverdig omfang. Det er alltid ein risiko for ulykker til stades på vegar. Planen legg til rette for betra siktilhøve, og med dette er det ingen særskilt farlege kryss eller avkjørsler innanfor området. For alle kryss er det lagt inn frisisiktsoner, farten er låg og det er liten trafikk i planområdet. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N101 Rekkverk og vegens sideområder må òg vere tilfredsstilt. Dette gjer at vegane kan, som i dag, nyttast av mjuke trafikkantar i tillegg til køyrande.

Ulykker kan førekomme, både mellom båtar, mellom båtar og badande, og anna ikkje-motorisert bruk av farvatnet. Hamna er lun og grunn, og det er låg fart her. Det vert ikkje opna for større eller andre typar båtar i planområdet enn det som har vore etablert bruk av sjøområda i lange tider.

10.4. Samandrag og korleis analysen påverkar planforslaget

Hendingar/forhold er akseptable med føresetnad at tiltaka vert gjennomført og drifta i samsvar med lover og reglar, som t.d. pbl. og byggt teknisk forskrift (TEK17). Planen sikrar nye tiltak etter gjeldande normer og krav. Etter vurderingar i ROS-analysen er planframlegget vurdert til å ha akseptabel risiko.

VEDLEGG

1. Plankart dagsett 01.07.2026
2. Føresegner dagsett 01.07.2026
3. Innkomne merknadar til varsel om oppstart
4. Merknadsskjema - Innkomne merknadar til offentlig ettersyn (2017/2018)
5. Merknadsskjema - Innkomne merknadar til offentlig ettersyn (2022/2023)
6. VA-plan
7. Merknadsskjema - Innkomne merknadar til avgr. offentlig ettersyn (2023)
8. Merknadsskjema - Innkomne merknadar til offentlig ettersyn (2024)
9. Merknadsskjema - Innkomne merknadar til avgr. offentlig ettersyn (2026)