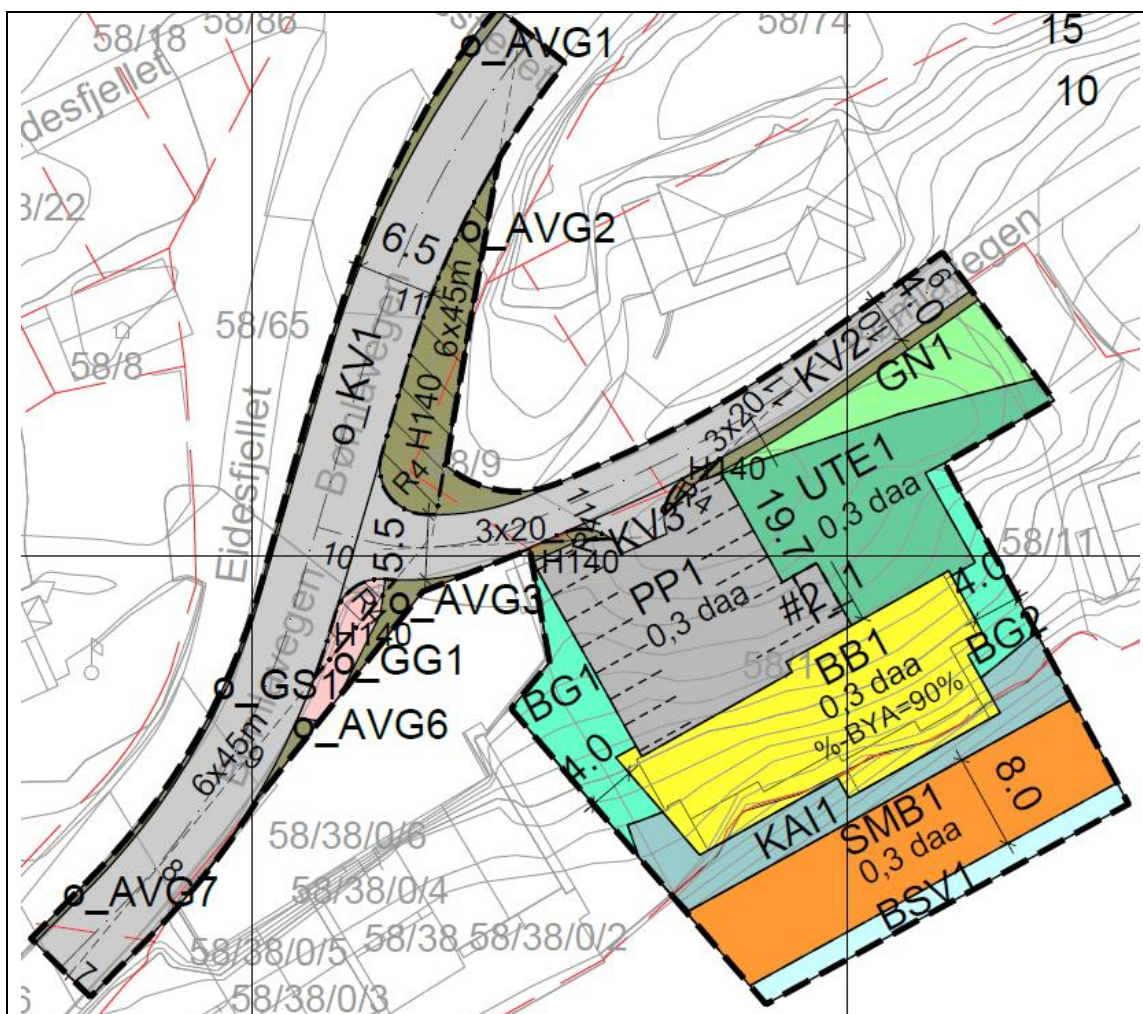


Detaljregulering for konsentrert bustadområde 58/1 m.fl., Langevåg - Bømlo kommune

PlanID: 4613_202205

Plandokument: 26.03.2026

Planomtale med ROS-analyse



Innhold

1	BAKGRUNN	3
1.1	HENSIKT MED PLANEN.....	3
1.2	INVOLVERTE AKTØRER.....	3
1.3	LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET	3
1.4	TIDLEGARE VEDTAK I SAKA	4
1.5	KRAV OM KONSEKVENSGREIING.....	4
2	PLANPROSESSEN	6
2.1	PLANPROSESSEN	6
2.2	MEDVERKNAD OG VARSEL OM OPPSTART, EV. PLANPROGRAM	7
2.3	AVKLARINGAR MED OFFENTLEGE MYNDE	7
3	PLANSTATUS OG RAMMEFØRESETNADER	8
3.1	OVERORDNA PLANAR	8
3.2	GJELDANDE REGULERINGSPLANAR FOR OMRÅDET	9
3.3	EVENTUELLE PLANAR SOM HEILT ELLER DELVIS SKAL ERSTATTAST	9
4	DAGENS SITUASJON	11
4.1	TOPOGRAFI OG LANDSKAP	11
4.2	STRANDSONE OG VASSDRAG	13
4.3	KULTURMINNE OG KULTURMILJØ	15
4.4	NATURMANGFALD	17
4.5	FRILUFTSLIV OG FOLKEHELSE, BARN OG UNGE SINE INTERESSER.....	18
4.6	TRAFIKKFORHOLD	19
4.7	TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	21
4.8	GRUNNFORHOLD	22
4.9	NÆRING OG TENESTER	23
4.10	EIGEDOMSTILHØVE.....	23
4.11	RISIKO- OG SÅRBARHEIT (EKSISTERANDE SITUASJON)	24
4.12	ANALYSAR/UTGREIINGAR	28
5	SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET	30
5.1	PLANLAGT AREALBRUK	30
5.2	GENERELLE FØRINGAR FOR PLANOMRÅDET.....	31
5.3	AREALFØREMÅL I PLANFRAMLEGGET	32
5.4	TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	35
5.5	PLANLAGDE OFFENTLEGE ANLEGG	36
6	VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET	38
6.1	OVERORDNA PLANAR	38
6.2	TOPOGRAFI OG LANDSKAP	41
6.3	STRANDSONE OG VASSDRAG	43
6.4	KULTURMINNE OG KULTURMILJØ, EV. VERNEVERDI	46
6.5	NATURMANGFALD	47
6.6	NATURRESSURSAR.....	48
6.7	FRILUFTSLIV OG FOLKEHELSE, BORN OG UNGE SINE INTERESSER	48
6.8	TRAFIKKFORHOLD	49
6.9	TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	50
6.10	MASSEHANDTERING	50
6.11	NÆRING OG TENESTER	52
6.12	EIGEDOMSINNGREP	52
6.13	KLIMAENDRINGAR OG NATURHENDINGAR	52

6.14	FORUREINING.....	55
6.15	ØKONOMISKE KONSEKVENSAER FOR KOMMUNEN	55
6.16	KONSEKVENSAER FOR NÆRINGSINTERESSER OG PRIVATRETTSLEGE FORHOLD.....	55
6.17	INTERESSEMOTSETNINGAR.....	55
7	SAMFUNNSTRYGGLEIK OG BEREDSKAP.....	56
7.1	ROS-ANALYSE FRAMTIDIG SITUASJON	56
7.2	SAMANDRAG OG KORLEIS ANALYSEN PÅVERKAR PLANFORSLAGET	58
8	INNKOMNE MERKNADER TIL OPPSTART	59
9	VEDLEGG.....	62

1 Bakgrunn

Lokalisering	Langevåg sentrum, Bømlø kommune
Gjeldande planstatus	R-36-1, vedteken 19.10.1984
Planområdets storleik	2,8 daa
Tiltakshavarar	Sten Arne Larsen og Einar Eidesvik
Plankonsulent	Nordplan Stord AS (tidlegare ABO Plan & Arkitektur Stord AS)
Skisseprosjekt / arkitekt	Nordplan Stord AS (tidlegare ABO Plan & Arkitektur Stord AS)
Hovudføremål med ny plan	Konsentrert bustad
Aktuelle problemstillingar	Strandsone, landskap/naboar, trafikktryggleik
Krav om konsekvensutgreiing	Nei
Oppstartsmøte	14.12.2022
Prinsipp søknad	PS 43/2023, 06.09.2023
Varsel om oppstart	24.10.2023 – 27.11.2023

1.1 Hensikt med planen

Hovudføremålet med planen er å legge til rette for konsentrert bustadbygging, leilegheitsbygg med tilkomst, parkering og uteopphaldsareal.

1.2 Involverte aktørar

1.2.1 Tiltakshavar for området er Sten Arne Larsen og Einar Eidesvik.

1.2.2 Eigartilhøve

Følgjande eigedomar ligg innanfor planområdet: gnr./bnr. 58/1, delar av 58/2, 58/9, 58/38, 58/65 og 57/76. Eigedomane er i privat eige, 58/65 og 57/76 er eig av Vestland fylkeskommune.

1.3 Lokalisering og avgrensing av planområdet

Planområdet ligg i Langevåg sentrum, på nordsida av Langevågen. Planområdet er om lag 2,8 daa, og har tilkomst frå fv. 541, Bømlavegen, inn på privat veg Bømlavegen.

Det er gjort mindre justeringar av plangrensa etter oppstart, dette for å få siktliner og siktsoner innanfor planavgrensinga.



Figur 1 Lokalisering og avgrensing av planområdet.

1.4 Tidlegare vedtak i saka

Det har vore politisk handsaming av prinsippsak for oppstart av planarbeidet. Sak PS 43/2023 vart handsama i utval for areal og samferdsel 06.09.2023, det fatta slikt vedtak:

1. Detaljreguleringsplan for konsentrert bustadområde 58/1 mfl., Langevåg, Planid: 202205. Får melda oppstart av planarbeid i samsvar med plan. Og bygningslova § 12-8 får melda oppstart av planarbeid i samsvar med plan. Og bygningslova § 12-8.
2. Det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jf. plan- og bygningslova § 1-8. Planleggjar må gjera ein kartlegging og vurdering av desse interessene. Strandsonevurderinga skal vidare vera grunnlag for bruk og vern av areal i området.
3. Det blir ikkje sett krav om konsekvensutgreiing av reguleringsplan.
4. Plannamn vil bli endra til Detaljregulering for konsentrert bustadområde 58/1 mfl., Langevåg, Planid: 202205
5. Krysset må utbetrast med betre siktforhold.

1.5 Krav om konsekvensutgreiing

Reguleringsplanen skal utarbeidast som detaljregulering jf. § 12-3 i plan- og bygningslova, og etter kommunen si vurdering er det ikkje krav om konsekvensutgreiing etter forskrift om konsekvensutgreiing. Dette med bakgrunn i at området tidlegare er regulert til utbyggingsområde, utstrekninga er liten og det er få nye einingar i eit etablert bustadområde.

Forskrift om konsekvensutgreiing § 4 gir at forslagsstillaren skal vurdere om planen vert omfatta av § 6, § 7 eller § 8.

- §6: Planen fell ikkje inn under § 6; planar og tiltak som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutgreiing. Aktuelle punkt i vedlegg I som er vurdert er: nr. 25; Nye bustadområde som ikkje er i samsvar med overordna plan. I planområdet er det reguleringsplan R-36 som er gjeldande. Denne regulerer areal innanfor plangrensa til naustområde. I ny plan vil ein endre dette der hovudføremålet i området vil vera konsentrert bustadområde. Ein vurderer at då dette er eit sentrumsnært område, og det tidlegare har vore regulert til utbyggingsføremål er det ikkje ei vesentleg endring av gjeldande plan og såleis er ikkje planforslaget i strid med overordna plan.
- §7: Planen fell ikkje inn under § 7, planar og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding. Planen inneheld ikkje tiltak i vedlegg II som vert handsama etter energi-, vassressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller skal vedtakast av eit departement.
- §§ 8 og 10. Etter ei samla vurdering vurderer vi at planen ikkje fell inn under § 8; planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast dersom dei får vesentlege verknadar for miljø og samfunn. Aktuelle punkt i vedlegg I som er vurdert er: nr. 13; Utviding/endring av tiltak nemnt i vedlegg I og II som kan få vesentlege verknadar. I tabell under er vurdering av verknadar av reguleringsplanen.

Kriterium § 10	Førebels vurdering
<i>Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:</i>	
<i>a) størrelse, planområde og utforming</i>	Det er planlagt for 6 nye bueiningar samt parkeringsareal og uteopphaldsareal. I tillegg småbåtanlegg. Omfang av utbygginga vil ikkje bryte vesentleg i forhold til nærliggjande utbyggingsområde (bustad- og sentrumsområde).
<i>b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser</i>	Hovudføremålet er planlegging av nye bustadeiningar i tillegg til parkering.

	Utbygginga vil ikkje ta i bruk naturressursar for gjennomføring eller drift av tiltaka.
<i>c) avfallsproduksjon og utslipp</i>	Ikkje aktuelt då det ikkje er planlagt for slike verksemdar i planområdet.
<i>d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer</i>	Det er ikkje planlagt for storulykke tiltak eller sårbare objekt. Området er ikkje utsett for flaum eller skredfare, men forhold til kvikkleire skal avklarast. Nye bygningar og anlegg skal prosjekterast etter TEK17. Det skal gjennomførast ROS-analyse i planarbeidet.
<i>Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:</i>	
<i>a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven</i>	Det er ingen verneområde etter nml kapittel V innanfor planområdet. Det er ikkje prioriterte artar, verna vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekt, områder og kulturmiljø freda etter kulturminnelova.
<i>b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv</i>	Det føreligg registrering av truga fugleart i området. Det ligg ikkje føre registreringar av naturtypar, anna enn marin naturtype etter DN-handbok 19, verdifulle landskap, kulturminne eller kulturmiljø, mineralressursar eller område som er særskilt viktig for reindrift eller friluftsliv i eller i nærleik av planområdet, som kan få nemneverdig konsekvens av planframlegget.
<i>c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.</i>	Planområdet ligg i strandsona – det skal ikkje fyllast ut i sjøarealet. Området ligg i Langevåg sentrum. Området ligg sentralt, men vil samstundes medføre nedbygging av natur. Planen vil såleis vera delvis i tråd med SPR arealbruk og mobilitet, og SPR klima og energi.
<i>d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsføremål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet</i>	Det er ikkje jordbruksareal innanfor planområdet. Områda er tidlegare regulert til utbyggingsføremål.
<i>e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet</i>	Ikkje aktuelt.
<i>f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning</i>	Ikkje aktuelt.
<i>g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp</i>	Ikkje aktuelt.

<i>h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom</i>	Området ligg i aktsemdsområde kvikkleire. Forholda skal vurderast nærare saman med eventuelle avbøtande tiltak i planframlegget. Området ligg i strandsona og tilhøva til stormflo skal vurderast i planframlegget.
---	---

2 Planprosessen

2.1 Planprosessen

Planinitiativ er dagsett 29.11.2022, og oppstartsmøte vart halde den 14.12.2022.

Oppstart av planarbeidet var vedteke i utval for areal og samferdsel i sak PS 43/2023.

2.2 Medverknad og varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstartsmelding vart varsla den 25.10.2023 til naboar og offentlege høyringsinstansar, samt annonse i avisa Bømlo Nytt. Det kom inn 12 merknader, som er summerte opp og kommentert i kap. 8.

2.3 Avklaringar med offentlege mynde

Det har vore dialog med Vestland fylkeskommune angående avklaringar for løysingar for mjuke trafikantar og kryssingspunkt av fv. 541.

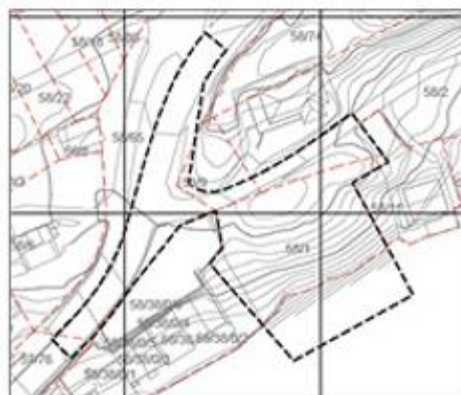
MELDING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING

FOR KONSENTRERT BUSTAD, DEL AV 58/1 m.fl. LANGEVÅG

ABO Plan & Arkitektur Stord AS gir med dette i samsvar med plan- og bygningslova § 12-8 melding om oppstart av arbeid med reguleringsplan for:

Detaljregulering for konsentrert bustad, del av 58/1 m.fl., Langevåg, Bømlo kommune. Plan-ID: 4613 202205.

I gjeldande kommuneplan er området vist med detaljeringsone – eksisterande reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Gjeldande plan er R-36-L, deler av Hovland, Indre og midtre Vold, Vespestad, Elde, Hillstveit og Vorland, vedteken 19.10.1984. Området er avsett til naustføremål, trafikkareal og ein mindre del til friområde. Planavgrensinga går i tillegg inn i plan R-98 og plan R-92. Mindre delar av desse planane vert oppheva, jf. pbl § 12-14. Planområdet er om lag 2,8 daa.



Formålet med planarbeidet er å legge til rette for konsentrert bustadbygging med tilhøyrande tilkomst, parkering og uteområde/leikeareal. Planområdet omfattar òg privat veg inn til området, samt kryss mot fv. 541, Bømlavegen. Då plan framlegget har liten utstrekning og få nye einingar i eit etablert bustadområde samt at området tidlegare har vore regulert til utbyggingsføremål, vart det avklart i oppstartsmøtet at arbeidet ikkje utløysar krav om KU etter konsekvensforskrifta.

Planarbeidet blir utført av ABO Plan & Arkitektur Stord AS på vegne av tiltakshavar Sten Arne Larsen og Einar Eldesvik m.fl.

Sjå ABO Plan & Arkitektur eller Bømlo kommune si nettside for meir informasjon om saka. Her finn de og saksprotokoll 43/23, planinitiativ og referat frå oppstartsmøte.

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

Merknader skal sendast skriftleg
Innan: 27.11.2023.

ABO
PLAN &
ARKITEKTUR

3 Planstatus og rammeføresetnader

3.1 Overordna planar

Kommunen si planlegging må henga saman med dei lovene, forskriftene, føresegnene og retningslinjene som gjeld for kommunal planlegging og verksemd. Ein føreset at desse er ivaretekne under planprosessen, og av dei mest sentrale kan desse nemnast:

- Plan- og bygningslova
- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, kgl.res. 28.05.2021
- Statlege planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Folkehelseperspektivet
- Meld. St. 14 (2015 – 2016) Natur for livet – Norsk handlingsplan for naturmangfold
- Meld. St. 18 (2015–2016) Friluftsliv — Natur som kilde til helse og livskvalitet
- NVEs retningslinjer nr. 2/2011, Flaum og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.14
- NVEs retningslinjer nr. 1/2019, Sikkerhet mot kvikkleireskred
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging
- Handlingsplan Norge universelt utformet 2025
- Meld. St. 35 (2012–2013) Framtid med fotfeste – Kulturminnepolitikken
- Meld. St. 33 (2012 – 2013) Klimatilpasning i Norge

3.1.1 Regionale planar

- Regional plan for folkehelse 2014 - 2025 - fleire gode leveår for alle
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015 - 2026
- Regional plan for kultur 2023-2035
- Regional transportplan 2022 – 2033 for Vestland (RTP)
- Regional plan for klima 2022 – 2035 (Vestland fylkeskommune)
- Regional vassforvaltningsplan 2022 – 2027 for Vestland vassregion
- Handlingsplan for trafiksikring for Hordaland 2014-2017
- Regional kystsonenplan for Sunnhordland og ytre Hardanger (2020)
- Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2016 - 2030
- Handlingsplan for folkehelse 2022-2025

3.1.2 Kommunale føringar/temaplanar

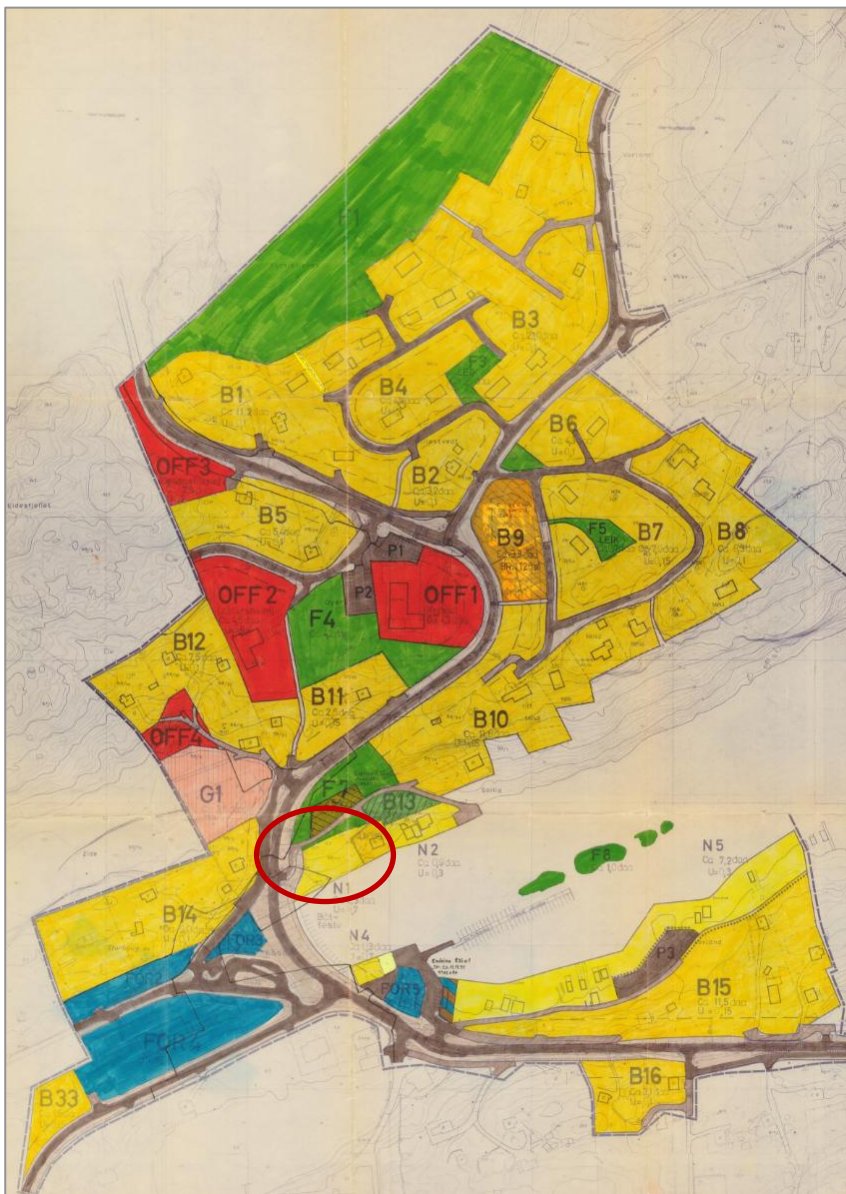
- Kommuneplanen sin arealdel 2013-2025
- Kommuneplanen sin samfunnsdel 2019-2049
- Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2016 – 2022
- Kommunedelplan for kulturminne 2021-2032
- Kommunedelplan oppvekst 2019-2024
- Kommunedelplan vatn og avløp 2016-2045
- Handlingsplan for klima- og energiplan 2023-2025
- Trafiksikringsplan 2020-2024

3.1.3 Gjeldande planstatus i overordna plan

I gjeldande kommuneplan er planområdet sett av til detaljeringszone «Reguleringsplan skal forsatt gjelde». Sjøområdet er sett av til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner.

3.2 Gjeldande reguleringsplanar for området

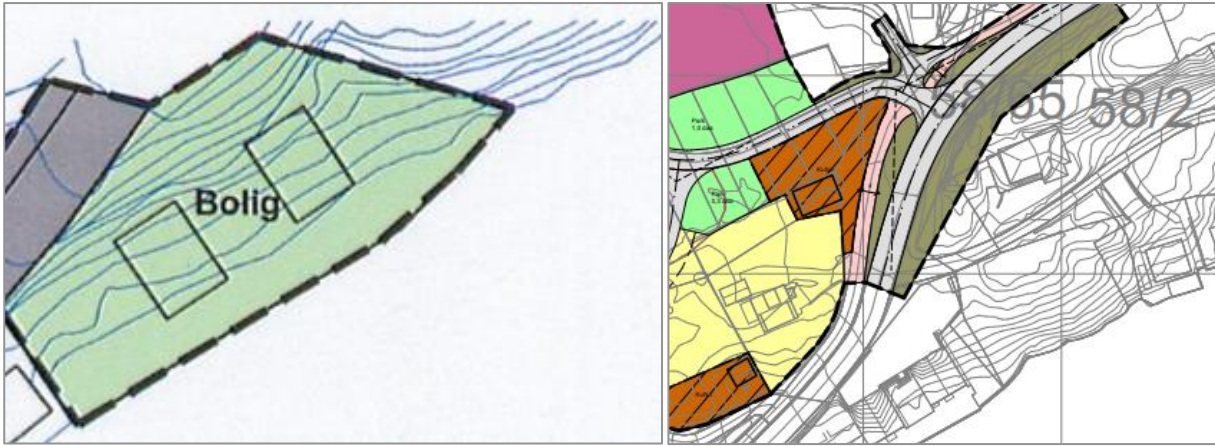
Planområdet vil erstatte delar av plan R-36, Hovland, Vold, Vespestad, Eide, Hillestveit, Vorland. Området er frå før regulert til naust.



Figur 2 Del 1 av plan R-36, planområdet markert med raud ring

3.3 Eventuelle planar som heilt eller delvis skal erstattast

Delar av området overlappar med plan R-98, Del av Langevåg sentrum, området er synt til bustad. Området ved krysset mot fylkesvegen er regulert i plan R-82, Eidesfjell, gnr. 57, bnr. 1 m.fl.



Figur 3 Utsnitt frå R-98 til venstre og R-82 til høgre

4 Dagens situasjon

4.1 Topografi og landskap

Det er ingen utvalde eller registrerte landskap med særskild verdi i området. I NIN-systemet er landskapet kategorisert som hovudtype kystslettelandskap (LA-TI-K-S) og grunntype moderat bølgeeksponert småkupert kystslette med tettstad, med følgende beskriving;

Typen omfattar områder på kystsletta med tilhøyrande grunne marine områder som ikkje er direkte eksponert mot opent hav. Samanlikna med område på ytre kyst, har landområda i typen større grad av «innlandseigenskapar» i form av større nedbørfelt, førekomst av vassdrag, auka arealbruksintensitet m.m. Områda høyrer til den meir kupert delen av kystsletta med vekslande terreng over og under havnivå. Landskapet er tydeleg prega av menneskeleg arealbruk, med ein større tettstad, småby eller konsentrasjonar av fritidsbygg med høg bygningstettleik.

I det nasjonale referansesystemet for landskapsregionar inngår planområdet i landskapsregion Ytre fjordbygder på Vestlandet. Landskapstypen er Våg og smalsundlandskap. Landskapet i området, Langevåg – Vorlandsvågen, er vurdert som vanleg førekomande i regional samanheng av Aurland naturverkstad (verdivurdering av landskap i Hordaland fylke, 2011).

Bilete under syner dagens ubygde område. Det meste av området består av fjell i dagen, svaberg som strekk seg ned mot sjøen. Det er vanskeleg å ta seg fram langs sjøen i dag, grunna stigninga i området. Tilgrensande areal i aust, vest og i nord er bygd med bustadar, både einebustadar og leilegheiter.



Figur 4 Bilete av planområdet, sett frå sør. Kjelde: Google maps

Sør for området strekk Langevågen seg inn i landskapet. Det er om lag 65 meter over til motsett side av Langevågen. På sørsida av vågen er det etablert kaiareal, veg og Langevåg Bygdatun i bakkant.



Figur 5 Bilete ut Langevågen, mot aust, Kjelde: Google maps

4.1.1 Soltilhøve og lokalklima

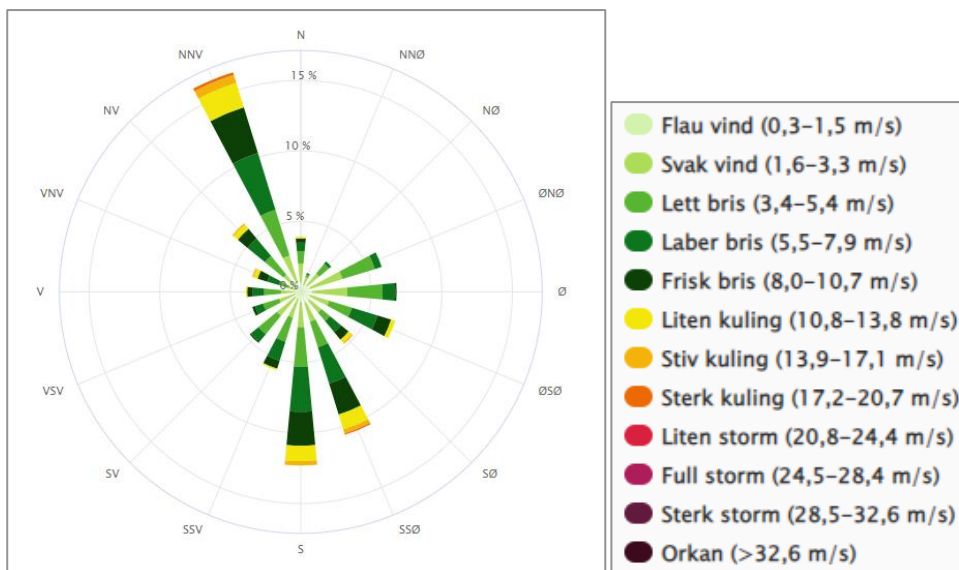
Planområdet ligg sørvendt til og har gode soltilhøve, særskilt på første del av dagen. Landskapet stig noko i bakkant, men det er ingen høge fjell i nærleiken.

	21.12	20.03	21.06
Soltimer m/terreng	03:57	11:22	15:31
Soltimer u/terreng	05:47	12:08	18:31
Soloppgang m/terreng	10:43	06:55	05:35
Soloppgang u/terreng	09:39	06:37	04:20
Solnedgang m/terreng	14:40	18:18	21:07
Solnedgang u/terreng	15:26	18:46	22:52

Figur 6 Tabell som syner soltilhøva. Geodata Solbane

Bømlo har milde vintrar, kjølige somrar og nedbørsrike haustar. Næraste målestasjon for vêrdata er Straumøy i Sveio, som ligg om lag 14 km i luftlinje frå planområdet. Ved Straumøy er det registrert ein gjennomsnittleg årsnedbør på 1874,6 mm i åra 2018-2022. Fram mot år 2100 er det venta at årsnedbøren i Vestland vil stige med 15%. Nedbørsendinga er venta til å vere størst i dei nedbørsrike områda langs kysten. Det er forventa at episodar med kraftig nedbør aukar vesentleg både i intensitet og frekvens; noko som vil stille større krav til handteringa av overvatn i utbygde strøk i framtida.

Det er ikkje registrert gjennomsnittsvind på stasjonen, men i vindkart for Norge er årsmiddelvind i Bømlo gjeve opp til å vera 8,0 – 8,5 m/s. Vindrose frå fv. 542 Bømlabrua viser at dominerande vindretning er frå nordvest, der vanlegaste førekomande vind er frå sør-søraust



Figur 7 Vindrose for fv. 542 Bømlabrua i perioden 2016 - 2024. Kjelde: Seklima.met.no

4.1.2 Estetisk og kulturell verdi

Planområdet består i dag av eit ubyggd område som består av ein del fjell i dagen, og nokre parti med vegetasjon, mindre buskar og småtre. Nærområda er bygde med bustadar, leilegheiter, vegar og naust.

4.2 Strandsone og vassdrag

Heile planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet i frå sjø. Plan- og bygningslova § 1-8 har føresegnar om forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Her skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Her står det òg at forbodet berre gjeld dersom ikkje anna byggjegrænse er sett i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. I gjeldande kommuneplan si føresegn § 3.5.3 står det at «Arbeid og tiltak i eksisterande byggeområde for bustad-/fritidsbygg, samt frådeling til slike formål, er ikkje lov nærare enn 25 meter frå sjø». Vidare seier §3.5.6 at «for arbeid og tiltak i nye og eksisterande naustområde følgjer byggjegrænse langs sjø føremålsgrænse for naustområde». I gjeldande reguleringsplan er det sett byggjegrænse for utbyggingssøremåla, men ikkje for friområda.

Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021) har som formål å tydeleggjere nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jf. pbl. § 1-8. Det skal gjennomførast ei sterkare geografisk differensiering, der vernet vert strengare i sentrale område der presset på areala er stort. Bømlø kommune er del av områda avgrensa som område med mindre press på areala, sone 3. Internt i kommunen varierer byggepresset, og i området rundt Ytre Håvik er det mykje naturleg strandsoner at. Vurdering av nye tiltak skal uansett alltid vegast opp mot desse allmenne omsyna. Det er fleire retningslinjer som skal leggjast til grunn i 100-metersbeltet, som er omtala i vurderingane under (sjå også kap. 6.3). Gjeldande kommuneplan opnar for utbygging innanfor strandsona i planområdet.

Regional kystsonerplan for Sunnhordland og ytre Hardanger (2020) har som hovudmål at strandsona skal nyttast i balanse mellom bruk og vern, og medverke til ei berekraftig samfunns- og næringsutvikling til det beste for innbyggjarane og miljøet. Det er eit eige hovudkapittel som omhandlar strandsona, med følgjande delmål:

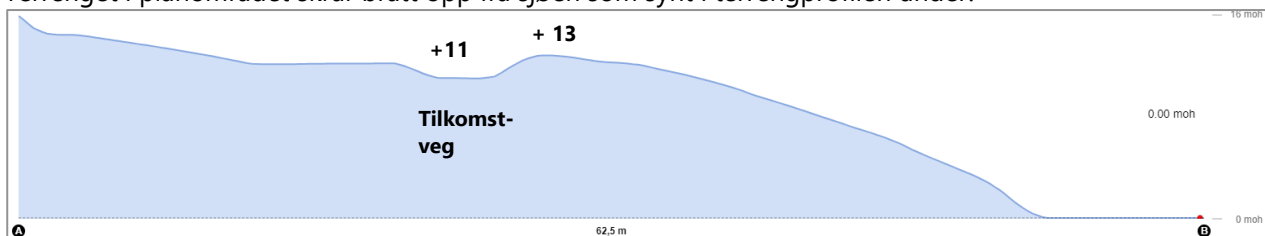
Strandsona skal ivaretakast i eit langsiktig perspektiv som ressurs for lokalmiljøet med fokus på natur- og landskapsopplevingar, biologisk mangfald, friluftsliv og kulturminne. Det er eit mål å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig utbygging.

Den regionale kystsoneplanen har òg egne retningslinjer for strandsona, som t.d.:

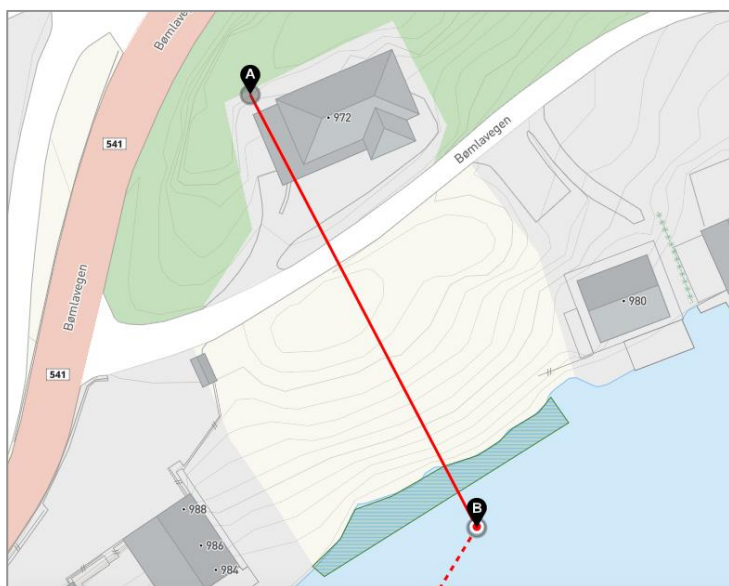
- Den regionale planen er ein overordna plan, som ikkje fangar opp alle lokale tilhøve. I kommunal planlegging skal føremålsgrenser, arealkategoriar, føresegner og retningslinjer tilpassast kommunalt plannivå.
- Samanhengande grønstruktur skal sikrast som grunnlag for friluftaktivitetar. Tilkomst til og langs strandsona bør sikrast både frå landsida og sjøsida. Tilrettelegging for ferdsel bør prioriterast. Verdifulle landskapsområde og mangfaldet av landskapstypar skal ivaretakast.
- Utbygging i strandsona skal skje mest mogleg konsentrert.
- Utviding av eksisterande bygningar bør om mogleg skje i retning vekk frå sjøen.
- Nye tiltak i strandsona skal gjevast ei god estetisk og arkitektonisk utforming, og gi minimale terrengingrep.

I arbeidet med strandsonerutvalinga har ein òg nytta den nye strandsonerettleiaren for Vestland fylke, som er utarbeidd i eit samarbeid mellom Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland.

Terrenget i planområdet skrar bratt opp frå sjøen som synt i terrengprofilen under:



Figur 8 Terrengprofil i planområdet. Kjelde kommunekart.com



Figur 9 Utsnitt som syner terrengnittet. Kjelde kommunekart.com

Bømlø kommune har ei samla strandlinje på om lag 1.277 km. I følgje SSB er det registrert 5.662 bygningar innanfor 100- metersbeltet i Bømlø kommune (alle bygningstypar) i 2021. Statistikken viser at talet aukar år for år. SSB lagar òg oversikt på status for strandsonereale på fastlandet inkl. øyar med fastlandssamband. For Bømlø kommune viser denne at det er om lag 75,4 % (tal frå SSB pr. 01. jan. 2022) av strandsona i kommunen som er klassifisert som *potensielt tilgjengeleg strandsonereale*, dvs. areal som ikkje er beslaglagd av privatiserande bygg og anlegg, dyrka mark eller vegareale. SSB har i sin statistikk og oversikt definert bygningsnært areal som bygd areal eller areal som ligg 50 meter frå yttervegg til alle typar bygg unnateke naust, båthus og sjøbuer. Av det arealet som er klassifisert som potensielt tilgjengeleg, ligg 60,1 % innanfor areal som ikkje har

veldig stor helling (<25 grader) medan 15,3 % ligg i område med veldig stor helling (>25 grader). Topografi og arealbruk kan stenge for ålmenn ferdsle. Område med hellingsgrad brattare enn 25 grader er definert som utilgjengeleg.

I følge SSB har planområdet ikkje tilgjengeleg strandsoner grunna bygde tiltak i nærområdet. Strandsona er likevel ubyggd i dette området, men nærleik til eksisterande bustadbygg på begge sider definerer området som utilgjengeleg. I tillegg er den nære strandsona forholdsvis bratt, med ei helling på over 25 grader.



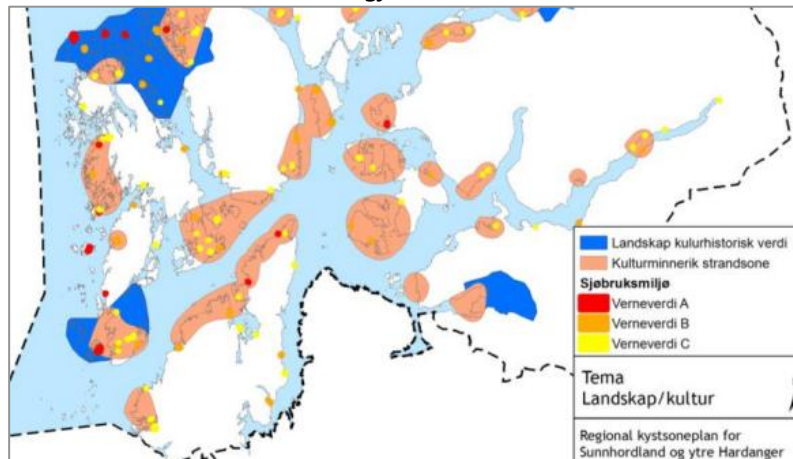
Figur 10 Utsnitt som syner potensielt tilgjengeleg strandsoner i nærområdet

4.3 Kulturminne og kulturmiljø

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

Kystsonerplanen beskriv mellom anna kulturminnerik strandsoner som følgjer:

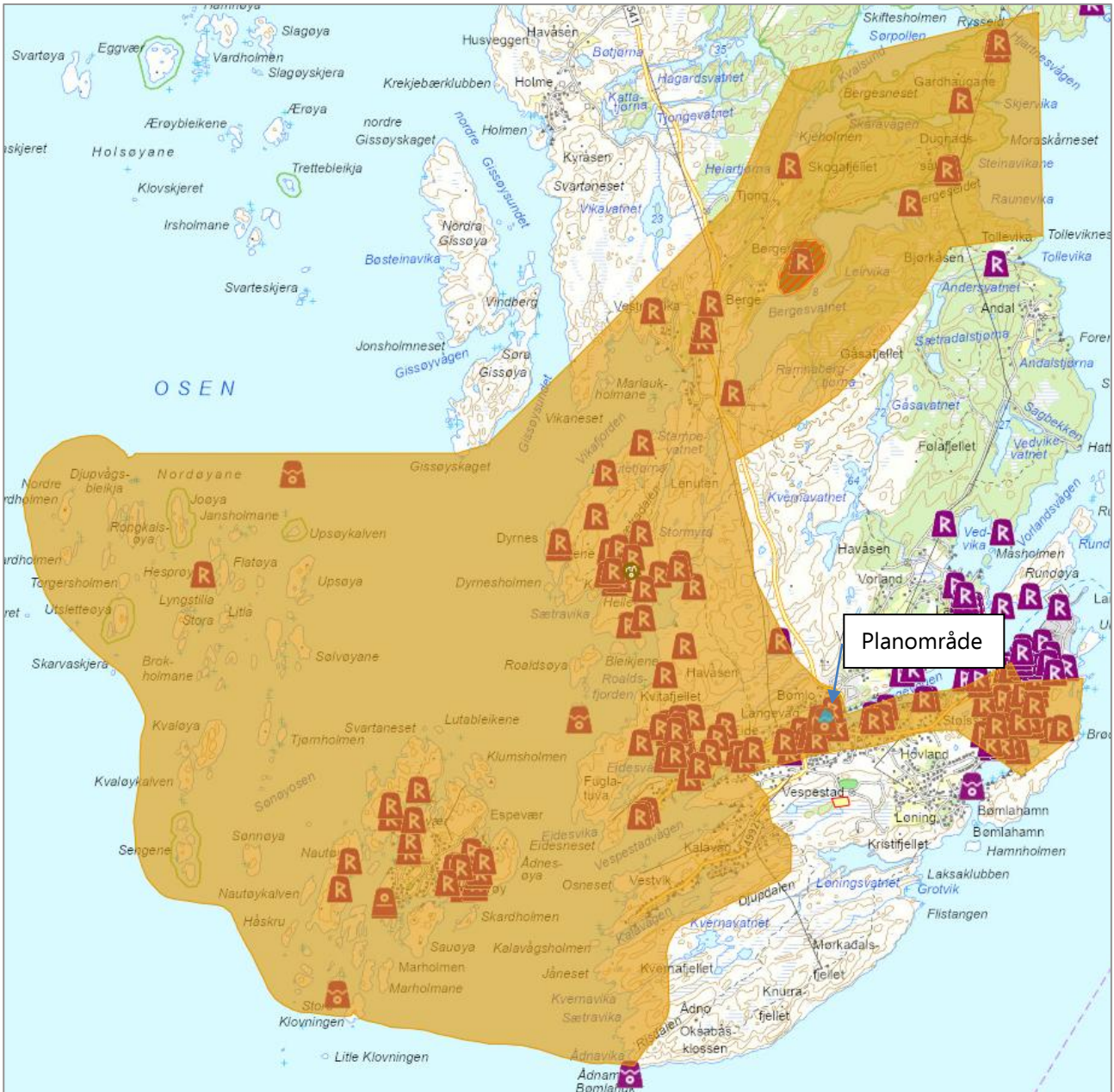
«Sjøbruksmiljø og Kulturminnerik strandsoner er kartlagt som del av Interkommunal strandsonerplan for Sunnhordland. Sentralt for kartleggingsarbeidet har vore å synleggjere den historiske bruken av strandsona, samt vise det kulturhistoriske særpreget i regionen. Kartlegginga identifiserer dei kulturminna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



Figur 11 Temakart frå Regional kystsonerplan, Landskap med kulturhistorisk verdi, kulturminnerik strandsoner og sjøbruksverdi

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

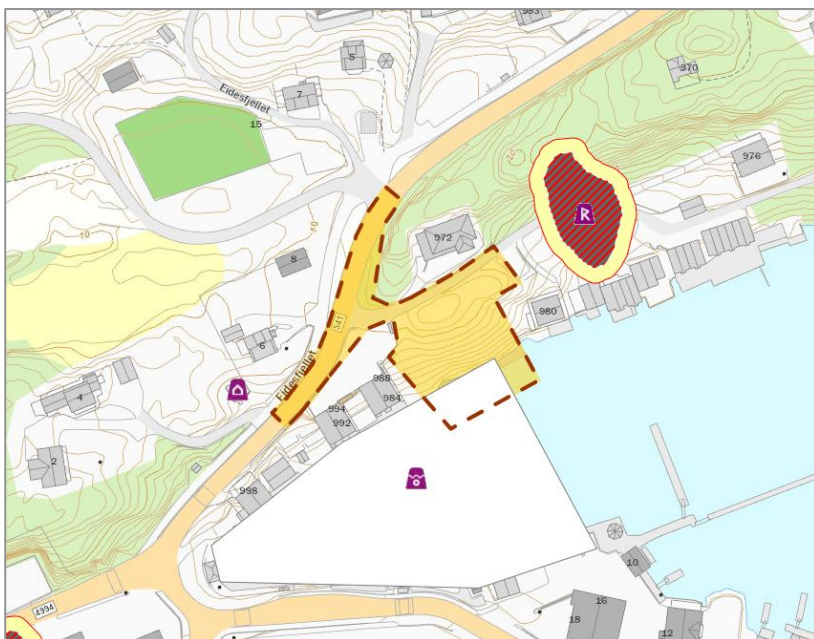
Planområdet ligg innanfor kulturmiljøet Søre Bømlo – Hespriholmen, Steinalderlandskap. Området er eit kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Området strekk seg frå holmane utanfor og innover Søre Bømlo. I steinalderen gjorde eitt høgare havnivå desse vikane og vågane til smale sund og låge eid. Desse passasjane gav gode landingstilhøve for lasta med grønstein, som i store kvanta vart henta ut frå steinbrot på Hespriholmen. Mange tusen år med uttak av stein, produksjon av steinøkser og vidare utskipping av grønstein til store delar av Vestlandet i steinalderen har sett rike spor etter buplassar og verkstadområde langs desse sunda. Lokaliteten Sokkamyra i Langevåg er den fremste eksponenten for desse kulturminna. Dette området ligg om lag 160 meter sør for planområdet, på motsett side av Langevågen.



Figur 12 Utsnitt som syner heile kulturmiljøet på Søre Bømlo - Hespriholmen

I sjøområdet utanfor planområdet ligg eit registrert hamneområde, Romanifolkets kulturminne, hamn og overnattingsstad. Båtreisande kom ofte til Langevåg. Her låg dei med båt inst i vågen. Dette var ei lun og fin hamn. Det var mange stader på Bømlo som fekk mykje besøk av båtreisande fram til 1960-åra. Rundt 1970 var dei blitt fastbuande og slutta å koma med båt.

Hilleborgstova, vest for fv. 541 er del av kulturminnet, her budde eit eldre ektepar i ein periode frå 1920-åra og utover. Reisande fekk overnatte hos dei når dei kom til Langevåg. Aust for planområdet er det registrert eit automatisk freda kulturminne frå steinalderen. Dette er eit busettings-aktivitetsområde.



Figur 13 Utsnitt som syner romanifolkets kulturminne (kvit markering) og busetting-aktivitetsområde frå steinalderen

Det er ikkje gjort registreringar av kulturminne eller steingardar og andre merker etter tidlegare tider innanfor planområdet.

4.4 Naturmangfald

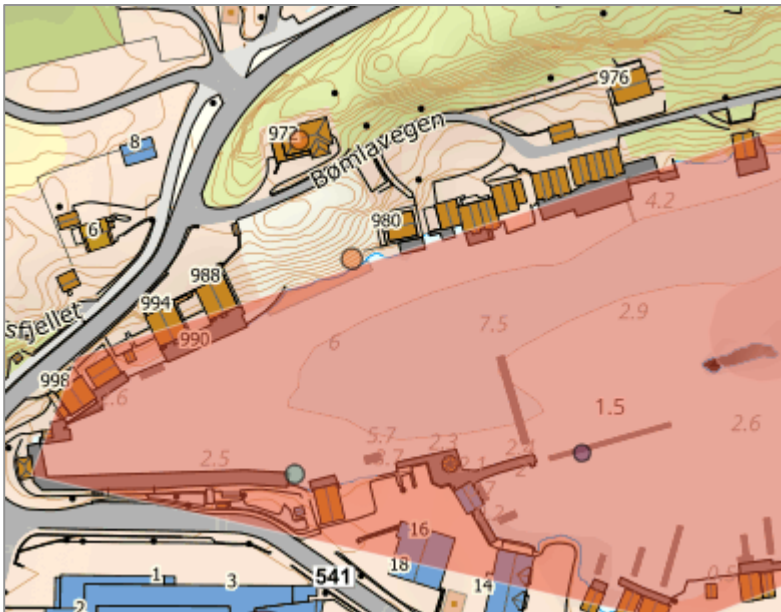
Jf. St.meld. 26 (2006-2007) er det eit nasjonalt mål at tap av biologisk mangfald skal stoppast, og arealbruken skal støtte opp om dette målet. Arbeid med reguleringsplanar kan ha stor verknad på lokalt og regionalt biologisk mangfald. Vidare er naturtypar sentrale for å ivareta artsmangfaldet, variasjonsbreidda og dei økologiske samanhengane i norsk natur. Ved vurdering av om eit tiltak skal tillatast eller ei, er prinsippa jf. naturmangfaldlova §§ 8-12 lagt til grunn som retningslinjer ved skjønnsutøvinga, jf. § 7. Eksisterande naturtypelokalitetar, artsmangfald, økologiske funksjonsområder samt naturressursar i området er gjort greie for under, medan verknadar for naturmangfald er beskrive under Kap. 6.5.

4.4.1 Naturtype

I sjøområdet er det registrert naturtype «Fjordar med naturleg lågt oksygeninnhald i botnvatnet». Lokaliteten har fått verdi Viktig, og området strekk seg ut i store delar av Langevågen. Området har elles vanleg førekomande natur, noko lyng, einer og mindre buskar og små lauvtre.

4.4.2 Artsmangfald

Tilgjengeleg kartdata frå Artsdatabanken syner at det i sjøområdet utanfor planområdet er registrert gråmåke, som er sårbar VU i norsk rødliste 2021. Det er og gjort observasjonar av Stokkand, Siland, Svartbak, Skjære, Rugde, Spettmeis og Kråke, alle registrert som Livskraftige LC. Innanfor planområdet er det registrert funn av karplanter, store delar av desse er eldre observasjonar. Det er registrert Blåstarr (1942) registrert som Nært trua, Klubbstarr (1940), Kildeurt, Heisiv(1927), Strandskjørbuksurt (1973), Duskull (1979), Musekløver (1967), Saltbendel (1921), Blekkstjerne (1927) registrert som Livskraftige. I tillegg er det registrert to arter på fremmedartslista, dette er Klustersvineblom (1987), registrert med svært høg risiko, og Narresennep (1981) registrert med låg risiko.



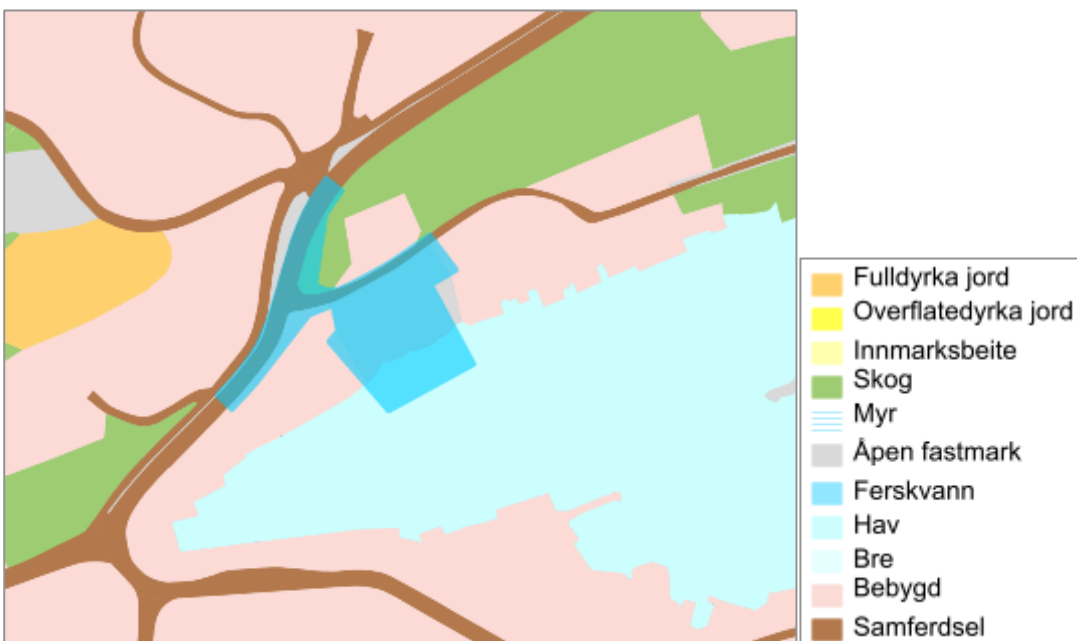
Figur 14 Utsnitt frå Artsdatabanken

4.4.3 Økologiske funksjonsområder

Det er ikkje registrert økologisk funksjonsområde innanfor planområdet, i følgje Naturbase. Det er ikkje registrert gyteområde i sjøområdet utanfor. Lengre aust i Langevåg, om lag 650 meter frå planområdet er det registrert område for aktive og passive fiskereiskap. Det vert fiska etter makrell og sei i dette området.

4.4.4 Naturressursar

Kartdata for Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) viser at planområdet består av open fastmark, ikkje tresett. Tilgrensande areal er bebygde område og samferdsleareal.



Figur 15 Utsnitt frå fylkesatlas, Arealressurskart AR5

4.5 Friluftsliv og folkehelse, barn og unge sine interesser

I offentleg tilgjengelege databasar er det ikkje registrert interesser knytt til friluftsliv innanfor det aktuelle området. Ein kjenner heller ikkje til at planområdet vert spesielt nytta av lokalbefolkninga eller born og unge i

området. Planområdet er eit lite, inneklemt område med bustadar på alle sider. I sør grensar området til sjø. Terrenget strekk seg frå vegen i nord og ned til sjø i sør, terrenget har ein mindre topp oppe med vegen, og har forholdsvis bratt topografi ned mot sjøen. Det er berg i dagen i området ved sjø.

Næraste registrert friluftsområde er Mørkedalsfjellet, dette utfartsområde er registrert som eit viktig friluftsområde med ganske stor brukarfrekvens. Det er om lag 0,5 km frå planområdet til starten av utfartsområdet. Nordvest for planområdet ligg Roaldsfjorden utfartsområde, dette er registrert som eit svært viktig friluftsområde med flott tursti, lett turterreng som skiftar mellom hei, lyngmark og myrar. Området har stor brukarfrekvens og er middels tilrettelagt.

Nordsjøruta for sykkel går langs fylkesvegen gjennom Langevåg. Denne er ein del av den 6000 km lange North Sea Cycle Route, og går rundt Nordsjøen gjennom Storbritannia, Belgia, Nederland, Tyskland, Danmark, Sverige og Norge.

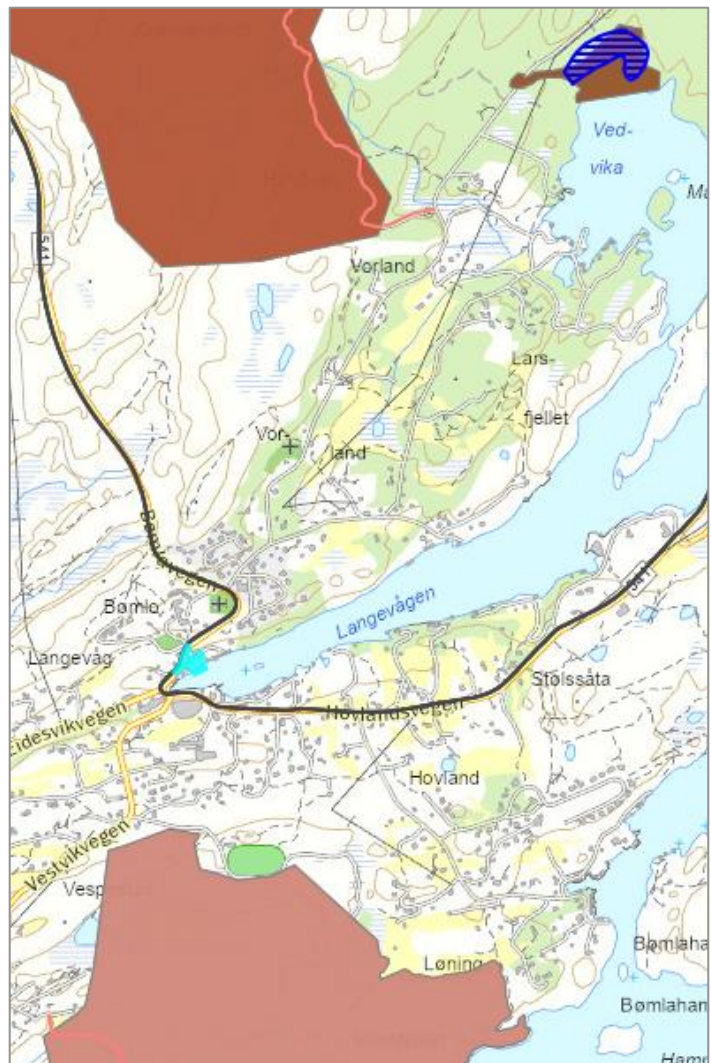
Nordaust for planområdet ligg eit statleg sikra friluftslivområde – Vevik. Her er det fin badestrand og gode turmoglegheiter. Området er tilrettelagt med parkering, tilkomstveg, toalett, bord og benker, grill, flytebrygge.

I eit folkehelseperspektiv ligg planområdet lett tilgjengeleg som utgangspunkt for gode turområde, og med nærleik til sjø mot friluftaktivitetar knytt til båt og fiske. Planområdet ligg innanfor gå-avstand til bygdetun, skule, kollektivtrafikk og fasilitetar i Langevåg sentrum.

Det er ikkje registrert etablerte leikeareal innanfor planområdet, eller at barn og unge oppheld seg i området. Området ligg med kort avstand til skule og barnehage.

4.6 Trafikkforhold

Planområdet er tilgjengeleg frå fylkesveg 541, Bømlavegen, og omfattar delar av privat veg Bømlavegen. Fylkesvegen er synt med fartsgrense 50 km/t forbi kryssområdet. Rett sør for kryssområdet startar 30 km/t-sone for Langevåg sentrum. Fylkesvegen og den private vegen er opparbeida med asfalt. Fylkesvegen har ei asfaltert breidde på om lag 6,5 meter, og det er opparbeida gang- og sykkelveg på vestsida av vegen. Det er ikkje tilrettelagt for kryssingspunkt i området. Det er ei trafikkmengd på ÅDT 1200 kjt/døgn på fylkesvegen, 8% andel lange køyretøy. Den private vegen er opparbeida med om lag 3 meter breidde, med breiddeutviding i kryssområdet. Det er gode siktilhøve i krysset.



Figur 16 Utsnitt frå Fylkesatlas, friluftsområde i nærområdet. Planområdet markert med blått

området. Det er opning i rekkverket på vestsida av fv. 541 rett sør for krysset, men ikkje tilrettelagt på austsida av vegen.



Figur 19 utsnitt som syner opning i rekkverk

Vidare langs fylkesvegen er det tilrettelagt med gang- og sykkelveg sørover mot sentrum og vidare mot butikk og skuleområde i Langevåg.

Langs fylkesvegen er det registrert 3 trafikulykker i vegkart frå Statens vegvesen. Den eine ulykka rett sør for kryssoområdet, i 1991. Dette var ei ulykke mellom bil og motorsykkel ved venstresving framfor køyrande i motsett retning. Dei to andre ulykkene har skjedd lengre sør mot sentrum. Dette var ei forbikøringsulykke (1997) og ei ulykke der køyretøy køyrde utfor vegen (1991).



Figur 20 Utsnitt som syner plassering av ulykkene

4.7 Teknisk infrastruktur

- Vatn og avløp

Vatn

Det er god kapasitet i området. Det kan hentast vatn i sjøleidning frå sørsida av Langevågen. Planområdet er dekkja av eksisterande brannuttak vest for fv. 541. Eksisterande vassleidning til 58/2 vert lagt om ved behov. Det må avklarast nærare trasè for denne leidninga.

Avløp

Det går felles kommunal kloakk under bakken mellom planområdet og «melkekartongane» i sør-vest. Leidninga er gamal og ein kan ikkje kopl seg til i dette området. Avløpet må pumpast over Langevågen til offentleg avløpssystem.

- Overvatn

Ein vil framleis nytta seg av naturleg fall og avrenning til sjø. Det vil etablerast sandfang ved parkeringsarealet for å handtera overvatnet. Planert flate må utformast slik at det kan verta nytta som trygg flaumveg under ekstreme nedbørshendingar. Parkeringsareal må ha fall vekk frå bygg.

- Trafo

Kapasiteten i området er noko avgrensa, men dette kan løysast ved å hente tilførsel frå andre sida av fylkesvegen, litt ned mot Kåso. Bømlø Kraftnett ønskjer å ta del i dette prosjektet for å få lagt om lågspent i området.

- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Det er ikkje alternative energikjelder i området.

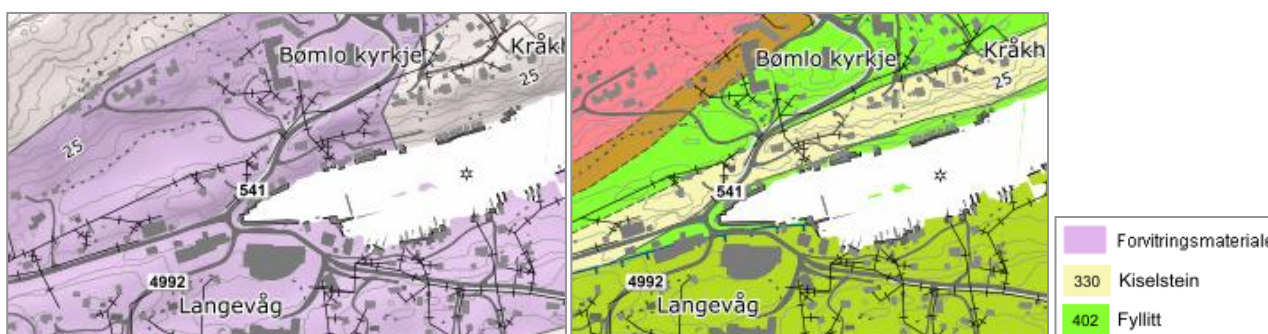
4.8 Grunnforhold

4.8.1 Ras og skred

Det er ikkje registrert aktsemdsområde for steinsprang eller snøskred innanfor, eller i nærleiken til planområdet.

4.8.2 Stabilitetsforhold

I følgje NGU består området av forvitningsmateriale, ikkje inndelt etter mektigheit. Dette er lausmassar danna på staden ved fysisk eller kjemisk nedbryting av berggrunnen. Gradvis overgang til fast fjell. Berggrunnen består av kiselstein og fyltitt.



Figur 21 Utsnitt frå NGU lausmassekart, til venstre, og kart over berggrunn til høgre



Figur 22 Grunnforhold NIBIO

Lausmassane i planområdet er skildra av NGU som forvitningsmateriale, usamanhengande eller tynt dekke over berggrunn. Lausmassane er definert som:

Grunnlendte områder/hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe større. Det er ikke skilt mellom hav-, fjord- og strandavsetning. Kornstørrelser angis normalt ikke, men kan være alt fra leir til blokk.

I grunnforholdskart frå NIBIO (kilden) er arealet innanfor planområdet i hovudsak registrert som blokkmark, grunnlendt og jorddekt. Blokkmark er definert som eit areal der overflata i hovudsak er dekt med steinblokker. Grunnlendt er definert som areal der meir enn 50 % har mindre jorddjupne enn 30 cm, men som ikkje kan klassifiserast som fjell i dagen. Jorddekt er definert som areal der meir enn 50 % har større jorddjupne enn 30 cm. Det er fjell i dagen på store delar av området. Og i nærområda rundt er det fjell i dagen.



Figur 23 Bilete som dokumenterer fjell i dagen i området, kjelde google map

Ettersom planområdet ligg under marin grense, er det ein moglegheit for at det kan finnast marin leire. Området bør undersøkast vidare, og gjera vurderingar ihht. Kap. 3 i NVE sin rettleiar «Sikkerhet mot kvikkleireskred» frå 2019. Sjå kap. 6.12 for vidare vurderingar.

4.8.3 Stormflo

Planområdet ligg til sjøen, og ein må ta høgde for stormflo ved utbygging. I området er anbefalt høgde for planlegging i forhold til sikkerheitsklasse F1, 20-års stormflo på 110 cm over NN2000, sikkerheitsklasse F2, 200-års stormflo på 120 cm og sikkerheitsklasse F3, 1000-års stormflo på 130 cm over NN2000 i forhold til dagens havnivå. For framtidig havnivå (år 2100), må ein ta høgde for F2, 200-års stormflo på 210 cm, og F3, 1000-års stormflo på 220 cm over NN2000.

4.9 Næring og tenester

Planområdet ligg i Langevåg sentrum. Her finn ein ulike typar handel og service, kollektivtransport, skule og barnehage. Hillestveit skule ligg i Langevåg sentrum og er ein kombinert barne- og ungdomsskule med om lag 110 elevar. Skulen rommar bibliotek og basseng. I tillegg nyttar ein Langevåg Bygdatun sin idrettshall og kultursal. Langevåg barnehage ligg rett nord for planområdet, og har ledig kapasitet. Det ligg næringsverksemdar i sentrumsområdet, som Eidesvik AS og trevarehandel. Langevåg Bygdatun ligg sentralt i sentrum, her er det matvarehandel, bank, bygdetun med kafé samt kultursal og idrettshall. Dette er ein viktig samlingsstad for innbygarane i Langevåg.

4.10 Eigedomstilhøve

Planområdet omfattar del av eigedom 58/1, 58/2, 58/9 og 58/65 samt ein mindre del av 58/38 og 57/76. 58/9 er eigd av Bømlo kommune og 58/65 og 57/76 er eigd av Vestland fylkeskommune. Eigdomsgrensa mellom 58/1 og 58/2 var markert som usikker grense, denne er påvist i planprosessen.

4.11 Risiko- og sårbarheit (eksisterande situasjon)

Jf. plan- og bygningslova § 4-3 vert det stilt krav om gjennomføring av risiko- og sårbarheits analyse for reguleringsplanar for å sikre at samfunnstryggleiken vert ivarettatt og oppfølgd. For å kunna redusera omfang av skader og uønskt hendingar, skal risiko og sårbarheit kartleggast i høve menneskeskapte og naturskapte hendingar. Gjennomgang av moglege uønskt hendingar i dette kapitlet er gjort med utgangspunkt i eksisterande situasjon. Sjå kap. 8 for ROS-analyse av framlagt planforslag. Risiko er knytt til uønskt hendingar og deira usikkerheit til om hendinga inntreff (sannsyn/frekvens) og omfang (konsekvens).

Metode

ROS-analysen tek utgangspunkt i rettleiaren *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*, utarbeidd av Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap, 2017, og følgjer krav frå TEK17.

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

Ei risiko- og sårbarheits analyse er ei vurdering av:

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

Samfunnsverdiar og konsekvenstypar er utgangspunktet for konsekvensvurderingane i ROS-analysen. I analysen har ein vurdert liv og helse, ytre miljø, tryggleik/stabilitet, samt eigedom/materielle verdiar. ROS-analysen følgjer TEK17 (kap. 7) som gjev 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 nominell årleg sannsyn.

I ROS-analysen vert sannsyn brukt som eit 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 vidare tilpassa dagens forskrifter og rettleiarar. Sannsyn og konsekvens er ikkje vurdert for tema som ein reknar som irrelevant.

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

	Sannsyn	Frekvens	TEK 17
1	Mykje sannsynleg	Meir enn ei hending kvart 20. år	S1/F1
2	Sannsynleg	Mindre enn ei hending kvart 20. år, men meir enn ei hending kvart 200.år	S1/F1
3	Noko sannsynleg	Mindre enn ei hending kvart 200. år, men meir enn ei hending kvart 1000.år	S1/F2
4	Lite sannsynleg	Mindre enn ei hending kvart 1000. år, men meir enn ei hending kvart 5000.år	S2/F3
5	Usannsynleg	Mindre enn ei hending kvart 5000. år	S3

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

	Konsekvens	Liv og helse
1	Ufarleg/ubetydeleg	Ingen personskadar. Få og små personskadar som treng medisinsk handsaming.
2	Ein viss fare	Få og små personskadar. Fråvær som krev kortare sjukemelding/-fråvær.
3	Alvorleg/farleg	Få, men alvorlege personskadar. Mange mindre personskadar (fleire enn 10)

4	Kritisk	Inntil 10 alvorleg skadde personar eller inntil 5 dødsfall
5	Katastrofal	Fleire enn 10 alvorleg skadde personar eller fleire enn 5 dødsfall
	Konsekvens	Stabilitet
1	Ufarleg/ubetydeleg	Produksjonsstans under 1 veke
2	Ein viss fare	Produksjonsstans under 3 veke
3	Alvorleg/farleg	Produksjonsstans over 3 veke
4	Kritisk	Produksjonsstans i over 2 månader
5	Katastrofal	Produksjonsstans over 1 år
	Konsekvens	Ytre miljø (luft, vatn og grunn)
1	Ufarleg/ubetydeleg	Ingen eller ubetydelege miljøskadar. Utbeta av naturen sjølv etter kort tid
2	Ein viss fare	Miljøskadar, kort restitusjonstid
3	Alvorleg/farleg	Miljøskadar, < 1 års restitusjon
4	Kritisk	Alvorlege miljøskadar, > 1 års restitusjon
5	Katastrofal	Svært alvorlege miljøskadar, irreversibel skade
	Konsekvens	Materielle verdiar
1	Ufarleg/ubetydeleg	Ingen eller ubetydeleg økonomisk kostnad, inntil 500.000 kr
2	Ein viss fare	Kortvarig skade eller tap av samfunnsverdiar, inntil 5 mill. kr
3	Alvorleg/farleg	Skade eller tap av verdiar av noko varigheit, inntil 10 mill. kr
4	Kritisk	Skade eller tap av verdi av lengre varigheit, inntil 25 mill. kr
5	Katastrofal	Varig skade eller tap av samfunnsverdi, over 25 mill. kr

Tabell 3: Risikomatrikse. Kombinasjon av sannsyn og konsekvens.

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

4.11.1 Ros-analyse (før utbygging).

Tabell 4: Ros-analyse (før utbygging).

Type hending	Kategori	Uønskete hendingar	Nr	Vurdering	Helse og liv	Stabilitet	Ytre miljø	Materielle verdier
Naturhendingar	Ekstremvær	Sterk vind	1	Sterk vind fører sjeldan til skade på menneske, men kan føre til skog og bygningskade. Skadar som oppstår er gjerne som følgjer av lausrivne bygningselement og rotvelta skog. Ein kjenner ikkje til spesielle hendingar knytt til vind i område frå før. Sterk vind kan førekoma, men vert ikkje rekna til å utgjere nemneverdig risiko.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Store nedbørsmengder	2	Klimaendringane er generelt venta å føre til auka nedbørsmengd, samt hyppigare og meir intense nedbørsperiodar som er venta å kunne gje auka materielle skadar. Ein kan utover dette ikkje sjå at den gjennomsnittlege årsnedbøren i området gjev grunnlag for særskilt omsyn. Planområde har ingen utbygging, delvis naturleg vegetasjon med drenerande flater og elles svaberg med bratt helling til sjø. Det er såleis lite sannsyn for flaum og lite risiko knytt til nedbør i dag.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Spring-/stormflo	3	Spring-/stormflo kan førekoma. Planområdet har i dag ingen utbygging og bratte svaberg mot sjøen. Det er godkjent kai langs sjø.	4.1	4.1	4.1	4.1
	Flaumfare	Flom i elv/bekk	4	Planområdet omfattar ingen elv/bekk.				
		Flom i vassdrag/ innsjø	5	Planområdet omfattar ingen vassdrag/innsjøar.				
		Urban flaum/ overvasshandtering	6	Planområdet har ikkje utbygging frå før og er dominert av naturleg vegetasjon og bratte svaberg.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Springflo/ Stormflo	7	Viser til vurdering under punkt 3 over.				
	Skredfare	Steinsprang	8	Viser til pkt. 9				
		Lausmasseskred	9	Jf. NVE Atlas omfattar planområdet ingen potensiell fare for stein -eller jordskred. Ein kjenner heller ikkje til hendingar knytt til nokon form for ras-/skredfare i området. Sannsyn og konsekvens for stein- og jordskred vert følgjande vurdert som låg.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Is og snøskred	10	Jf. NVE Atlas omfattar planområdet ingen potensiell fare for snøskred. Mildt kystklima gjennom året gjer at området normalt har lite snø. Sannsyn og konsekvens for snøskred vert følgjande vurdert som låg.	4.1	4.1	4.1	4.1

Andre uønskt hendingar		Kvikkleire-skred	11	Planområdet ligg under marin grense, og følgjande kan det også finnast marin leire her. Berggrunnen i området består i hovudsak av kiselstein og fylitt og lausmassane i området består av forvittringsmateriale, usamanhengande eller tynt dekke over berggrunn. Marin strandavsetning kan vere indikasjon på kvikkleire, men ein kjenner ikkje til hendingar i området som er knytt til kvikkleireskred. Det er fjell i dagen i store delar av planområdet.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Historiske hendingar	12	Det er ikkje registrert historiske skredhendingar som har betydning for planområdet.				
	Byggegrunn	Setningar og utglidingar	13	Vi er ikkje kjende med tiltak eller grunnforhold som har betydning for planområdet.				
		Forureina grunn	14	Det er ingen registrering av forureina grunn i området.				
		Radon	15	Området er registrert med moderat til låg radonaktsemd i NGU sitt aktsemdskart for radon.	3.1	3.1	3.1	3.1
	Forureining	Drikkevasskjelder (brønner etc.)	16	Planområde omfattar ingen drikkevasskjelder.				
		Badevatn, fiske-vatn, vassdrag o.l.	17	Planområde omfattar ingen bade- eller fiskevatn.				
		Nedbørsfelt	18	Det er ikkje avrenning til drikkevasskjelde frå området. Avrenninga går til sjø.				
		Luft - Støv, partiklar/røyk	19	Det er ikkje registrert forureining av luft i området.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Støy	20	Ein kjenner ikkje til registrerte støykjelder i området.				
	Transport	Ulykker på veg	21	Det er ingen registrerte trafikkulykker på den private vegen i området. Det er registrert tre ulykker på fylkesvegen, den eine innanfor planområdet.	2.2	2.1	2.1	2.1
		Ulykker på bane, luft og sjø	22	Det er ikkje bane eller flyplass i nærleiken. Sjøområdet utanfor er trafikkert av fritidsbåtar, det er ei småbåthamn i sjøområdet utanfor planområdet.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Utslepp av farleg stoff	23	Ein kjenner ikkje til at det føregår transport i området som kan føre til utslepp av farleg stoff.				
		Støy	24	Delar av planområdet i vest, ved kryssområdet, er omfatta av gul støysone i dag.	3.1	3.1	3.1	3.1
	Næringsverksemd	Utslepp av farleg stoff	25	Planområde omfattar ingen næringsverksemd som potensielt kan medføre miljø- eller helseskadeleg utslepp.				
		Akutt forureining	26	Planområde omfattar ingen aktivitetar som kan føre til akutt forureining.				
		Brann, eksplosjon i industri	27	Planområde omfattar ingen industrielle aktivitetar som kan føre til brann eller eksplosjon.				
	Brannfare	Skog- og vegetasjon	28	Området er ikkje særskilt utsett, men brann kan førekoma. Det er lite vegetasjon i området.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Brannfare i bygningar	29	Området er ikkje særskilt utsett, det er ikkje bygningar i området i dag				
	Eksplosjonsfare	Eksplosjon i industriverksemd	30	Det er ikkje registrert industriverksemd som kan medføre eksplosjon i området.				

Beredskap	Brann	31	Planområdet vert dekkja av Bømlø brann og redning, det er stasjon i Langevåg. Hovudbrannstasjon på Svortland. Planområdet er vurdert som tilstrekkeleg dekkja av brann- og redningsetatar.
	Ambulanse	32	Næraste legevakt ligg på Stord sjukehus. Dette er ca. 27 km i luftlinje og 49 km vegstrekning frå planområdet. Planområdet er vurdert som tilstrekkeleg dekkja av nødhjelpsetatar.

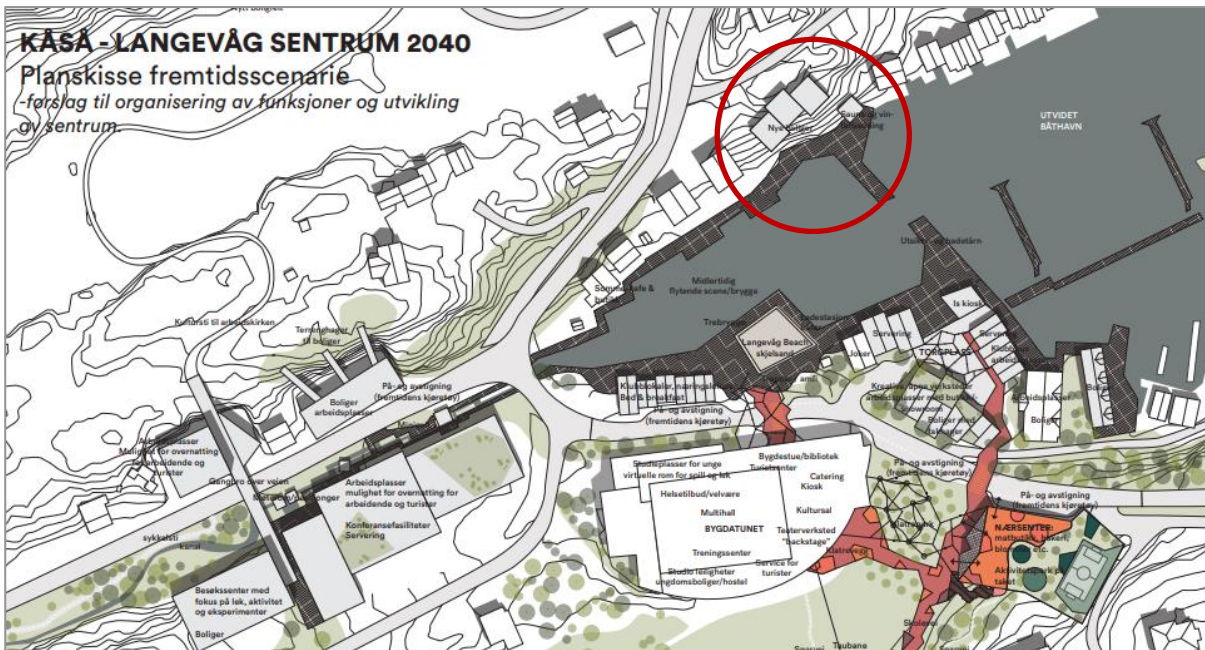
Kjeldebruk: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap 2017, DSB Veileder Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen.

www.fylkesatlas.no
www.ngu.no
www.atlas.nve.no
www.seklime.met.no
www.artskart.artsdatabanken.no
www.miljoatlas.miljodirektoratet.no
www.vegvesen.no
www.skyss.no
www.bomlo.kommune.no

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

4.12 Analysar/utgreiingar

Langevåg utvikling har i 2018 fått gjennomført ein moglegheitsstudie for Langevåg, denne vart utarbeida av «Leva Urban Design». Ved kontakt med leiar i Langevåg utvikling har me fått lov å nytte utdrag frå denne i arbeidet med planområdet. Hovudformålet var å peike på positive aktuelle utviklingsretningar for Langevåg og Langevåg sentrum. I samband med moglegheitsstudien var det bl.a. arrangert pizzakveld for ungdom for å få innspel til studien. Det er og arrangert Camp Kåsa og arbeid gjennom prosjektgruppe i «Liv og lyst». Det er blant anna skissert utbygging innanfor planområdet i skisser presentert som framtidsscenario for Langevåg. Her er det vist nye bustadar samt kaiareal med sauna og vinterbading innanfor området.



Figur 24 Framtidsscenarie Langevåg sentrum 2040, kjelde: Leva Urban Design. Planområdet markert med raud ring.

Ungdomane ønsker seg fleire aktivitetar, jobbmoglegheiter, ei aktiv bygd, betre busstilbod, uteplass å møtast på og leilegheiter og tomter for å trivast på Langevåg. Dei saknar møteplass for ungdom, aktivitetar, sommarjobb, badebrygger, attraktive bustadar og nausttomter, fleire butikkar m.m.

5 Skildring av planframlegget

5.1 Planlagt arealbruk

Planområdet er regulert til område for bustadar – blokker med tilhøyrande anlegg som parkeringsareal, uteopphaldsareal, kai og blågrønstruktur m.m.

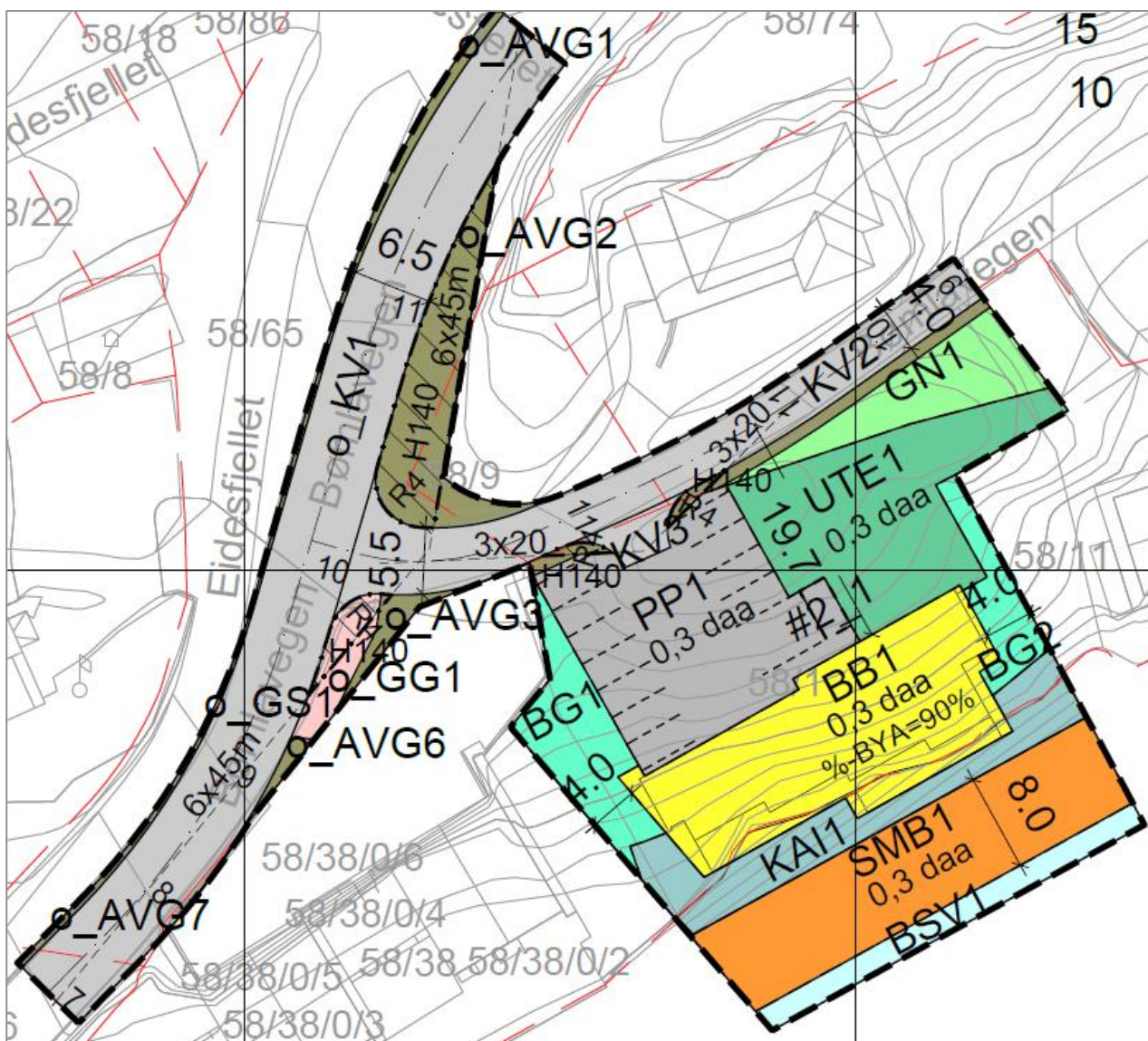
Planområdet er i underkant av 3 daa og fordeler seg slik på dei ulike planføremåla:

Tabell 5 Arealoversikt

Føremål	SOSI-kode	Storleik, dekar
Bustader – blokker	1113	0,3
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	1587	0,3
Uteopphaldsareal	1600	0,3
Køyreveg	2011	0,9
Gang- og sykkelveg	2015	0,0
Gangveg/gangareal/gågate	2016	0,0
Annan veggrunn – grøntareal	2019	0,2
Kai	2041	0,1
Parkeringsplassar	2082	0,3
Blågrønstruktur	3002	0,2
Naturområde	3020	0,1
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	6001	0,1

Totalt ca.: 2,8 daa

Omsynssooner / bestemmelsesområde	
Frisikt	H140
Vilkår for bruk av arealer, bygg og anlegg	#2_1



Figur 25 Plankart datert 26.03.2026

5.2 Generelle føringer for planområdet

5.2.1 Bustadmiljø/bukvalitet

Det er lagt inn føringer for estetisk kvalitet som bevisst plassering, arkitektonisk utforming og materialbruk som skapar harmonisk heilskap som er godt tilpassa omgjevnadane og terreng. Bygga skal ha ei estetisk samanheng knytt til etablering av murar, byggehøgde, kvalitet i material og terrengtilpassing. Ubygde delar av tomta skal gjevast ei taltalende utforming, med gode dekkemateriale og vegetasjon.

Det er lagt opp til eit leilegheitsbygg med opp til seks leilegheiter på om lag 90 m². Desse ligg fint til med tilkomst, uteområde og parkering i bakkant av bygget. På sjøsida er det lagt opp til gode private balkongar mot sjø, samt kaiareal med båt plass for kvar eining i bygget. Området vert tilrettelagt for personar i alle aldrar, men det er spesielt tenkt på tilbod for godt vaksne bebuarar som ønsker ein meir lettstelt plass å bu.

5.2.2 Parkering

Kvar bustadeining over 90 m² skal ha min. to parkeringsplassar. Bustadeiningar mellom 60 – 90 m² skal ha 1,5 parkeringsplassar. Parkering skal løysast som oppstillingsplass innanfor område PP. Det er opna for tilrettelegging av ladestasjon for batteridrivne køyretøy, inkl. sykkel.

5.2.3 Miljøoppfølging

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

5.2.4 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal leggast til grunn for planlegging, prosjektering og gjennomføring av nye tiltak. Dette inkluderer åtkomst og uteareal for tiltaket. Det skal etablerast heis i bygget, og denne vil og nyttast som tilkomst til arealet på kaiplan.

5.2.5 Uteopphaldsareal

Det er vist areal til uteopphaldsareal innanfor planområdet. Området er lett tilgjengeleg frå parkerings- og inngangspartiet til bygget. Innanfor området skal det etablerast møte/leikeplass til felles bruk for bueiningane i planområdet. Området skal opparbeidast med tanke på å stimulere til sosial kontakt, livsutfalding og til bruk for alle aldersgrupper, også for personar med nedsett funksjonsevne. Min. 150 m² av området skal vera opparbeida og lagt til rette med leikeapparat og sitjegrupper. Det kan i tillegg etablerast drivhus/gapahuk eller grillplass innanfor området. Området skal skjermast frå parkeringsarealet med gjerde/hekk. Høge murar i området skal sikrast med gjerde.

Kaiplan innanfor planområdet kan og nyttast til uteopphald. Det kan etablerast bord og benkar i området. Tilkomst til kaiplan vil skje via heis i bygget, alternativt via sti/trapp gjennom BG1. Denne vil ikkje verta universelt tilrettelagt grunna terrengtilhøva i området.

5.3 Arealføremål i planframlegget

5.3.1 Bygg og anlegg

5.3.1.1 Bustader – blokk, BB1

Innanfor området kan det etablerast eit leilegheitsbygg med inntil 6 bueiningar. I tillegg kan det etablerast bod/lagerareal og forsamlingslokale i nedre etasje på kaiplan. Maks tillate bygd areal innanfor området er %BYA = 90%. Bygget kan førast opp i inntil 4 etasjar med maks gesimshøgde på 13,5 meter målt frå overkant golv nedre etasje, kote +2,3. Mindre tekniske installasjonar som pipe, ventilasjonsanlegg og heisanlegg kan vera maksimalt 1 m høgare.

Alle einingane skal ha privat uteareal på min. 10 m², dette skal opparbeidast som balkong. Det er sett føringar for at leilegheitsbygget skal etablerast med flatt tak. Det skal nyttast lys naturfarga kledning på bygget, mindre parti kan vera kontrast i materialitet og/eller farge.

Det skal takast omsyn ved utforming av fasade og vindaug mot naboeigedom i aust for å avgrense innsyn. Det skal ikkje etablerast balkong langs fasade mot aust.

På kaiplan kan det tilretteleggast med eit felles forsamlingslokale, dette kan vera på maks 140 m². Dette kan nyttast som felles møteplass for bebuarane i bygget, eller leigast ut til div. arrangement. Lokalet kan innehalda kjøken og toalett, og skal ha tilkomst via heis i leilegheitsbygget. Det kan ikkje nyttast til overnatting. Forsamlingslokalet kan ha vindaug og dør mot sjø. Resterande del av etasjen skal nyttast til bodareal/lagerareal og kan ikkje ha vindaug mot sjø, berre dørareal for tilkomst.

5.3.1.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB1)

Innanfor området kan det etablerast inntil 6 båtplassar til bruk for einingane i bygget. Det kan etablerast utriggarar med maks lengde på 8 meter frå KAI1. Resterande areal kan nyttast til sporadisk liggjeplass for båtar, ved besøk og liknande.

5.3.1.3 Uteopphaldsareal (UTE1)

Innanfor området skal det opparbeidast uteopphaldsareal og møte/leikeplass. Området skal vera felles for bebuarane i planområdet, men og ope for ålmenta. Min. 150 m² av arealet skal vera opparbeida, og innehalde

5.3.2.5 Anna veggrunn, AVG1-7

Innanfor arealet er det høve til å setja opp innretningar som høyrer vegen til, som støttemurar, rekkverk, skilt, lyssetting og grøfter. Arealet kan i tillegg nyttast til snølagring, avkøyrslar, oppstillingsplass for dunkar på tømmedag, skråningar, skjeringar og ev. grøfter/tilplanting for overvasshandtering.

5.3.2.6 Kai, KAI1

Innanfor området kan det etablerast kai. Kai skal etablerast som betongplate på pelar, det skal ikkje fyllast i sjø. Kai kan nyttast til feste for utriggarar.

Kaiområdet skal vera felles for bebuarane i bygget, og ope for ålmenta. Det kan plasserast ut bord og benkar i området. Det er ikkje tillate med privatiserande stengslar og gjerder innanfor området. Det skal etablerast redningsstige til kaiarealet.

5.3.2.7 Parkering, PP1

Området gir tilkomst til bustadbygget i BB og uteopphaldsarealet UTE. Innanfor området skal det opparbeidast parkeringsareal for bil og sykkel. Området skal tilpassast tilkomstvegen, og etablerast på kote + 11-12. Minimum ein av plassane skal vera tilrettelagt for menneske med nedsett funksjonsevne. Delar av parkeringsplassane, inntil 6 stk., kan overbyggjast med tak. Maks gesimshøgde skal vera 3,2 m frå planert terreng.

Innanfor #2_1 kan det etablerast bod/takoverbygg for oppbevaring av bossdunkar m.m.

5.3.3 Grøntstruktur

5.3.3.1 Blågrønstruktur, BG1-2

Områda skal tilplantast og nyttast som naturlege infiltrasjonsområde for handtering av overflatevatn. Det er tillate å leggja til rette for leidningar for vatn- og avløpssystem, samt etablering av fyllingar, grøfter og tekniske anlegg innanfor områda. Så langt råd er skal eksisterande terrengform og vegetasjon takast vare på. Innanfor BG1 skal det etablerast tilkomst til kainivå. Denne kan etablerast som delvis sti, og delvis trapp, grunna det bratte terrenget.

5.3.3.2 Naturområde, GN1

Innanfor området skal naturleg terreng og vegetasjon takast i vare. Området kan skjøttast.

5.3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner

Sjøområdet BSV1 er eit fleirbruksområde for natur og friluftsliv, med høg bruksverdi for sjøretta friluftsliv. Tiltak som er i konflikt med desse føremåla er ikkje tillate.

5.3.5 Omsynssone

Frisikt, H140

I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vera fri sikt i ei høgde av 0,5 m over tilstøytane vegar sitt plan. For kryss der det ikkje er vist frisikt i plankartet gjeld veglova. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N101 Rekkverk og vegens sideområder må vera tilfredsstillt.

5.3.6 Føresegningsområde, #2

Innanfor føresegningsområde #2_1 kan det førast opp eit mindre bygg/takoverbygg for oppbevaring av bossdunkar. Bygget kan vera maks 4,5 x 2,5 meter, med maks byggehøgde 3 m.

5.3.7 Rekkefølgekrav

- Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av BVA, Bømlø Vatn og Avløpsselskap, før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor området. Før bruksløyve/ferdigattest for VA-anlegg kan gjevast, skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget som er godkjent av kommunen.
- Før kommunen kan gje bruksløyve/ferdigattest for nye bygningar med tilhøyrande anlegg, skal følgande vera ferdig utbygd, med ferdigattest: teknisk infrastruktur, inkludert vatn- og avløp, jf. 7.1, tilstrekkeleg sløkkjevatn, avkøyrsløse, frisktsoner. Desse skal opparbeidast i tråd med godkjent teknisk plan.
- Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bustadar skal uteoppfallsareal med leikeutstyr og skjerming mot parkeringsareal samt tilkomst til kabinivå innanfor BG1 vera ferdigstilt. Vidare skal tilkomst, frisktsoner og ev. renovasjonsplassar vere opparbeidd i tråd med godkjent teknisk plan.
- Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bueiningar innanfor området skal gangareal, GG, og kryssingspunkt over fv. 541 vera opparbeida og ferdigstilt med ferdigattest. Ved opning i rekkverket skal det setjast inn støtabsorberande puter. Løysinga skal godkjennast av vegeigar, Vestland fylkeskommune.

5.4 Teknisk infrastruktur

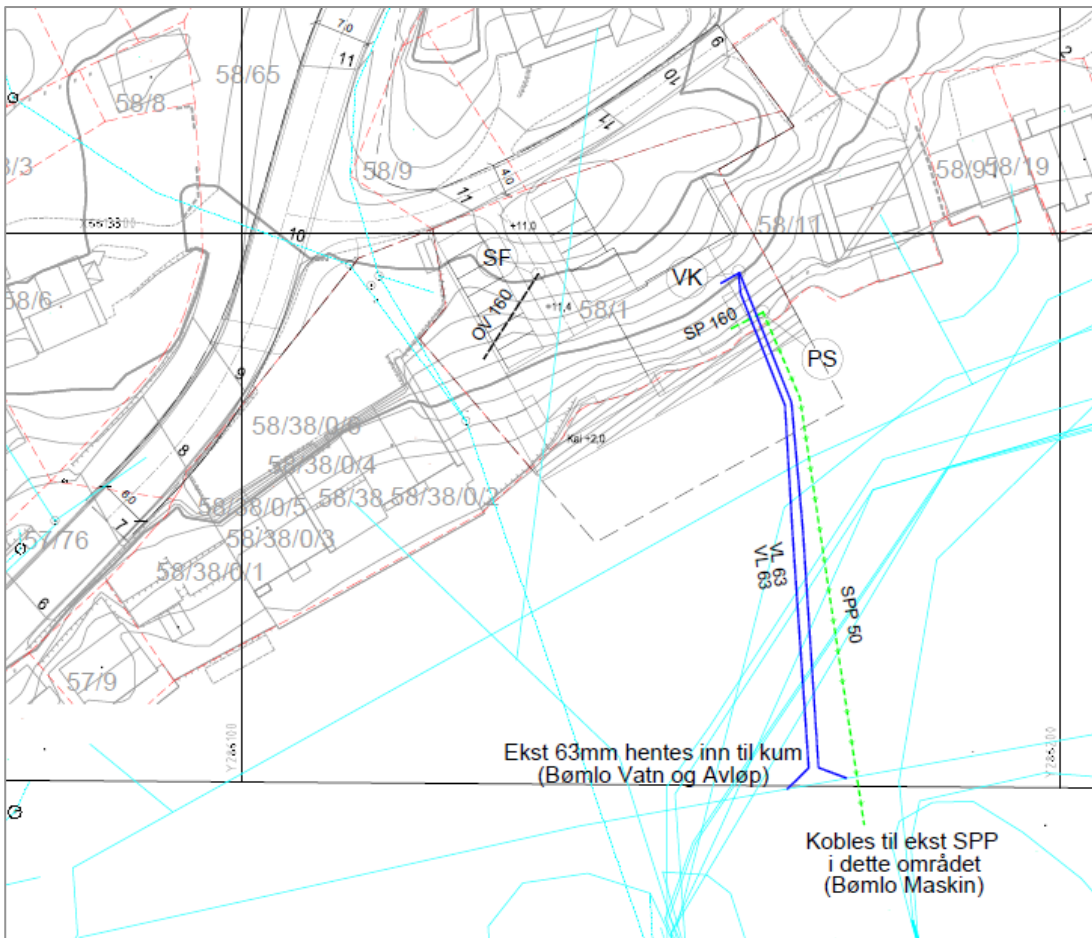
5.4.1 Tilknytting til infrastruktur

Planområdet vert tilknytt eksisterande vegnett i avkøyring frå fylkesveg 541, Bømlavegen, via den private vegen Bømlavegen.

5.4.2 Plan for vass- og avløp og tilknytting til offentleg nett

Det er utarbeida ein overordna VA-plan for området. Både vatn og avløp er offentleg i området. Det er lagt opp til å føra vant i sjøleidning frå sørsida av Langevågen. Området er dekkja av eksisterande brannuttak vest for fv. 541. Det skal etablerast privat pumpestasjon for å pumpe avløpsvatn i sjøleidning til sørsida av Langevågen til eksisterande stikk til offentleg avløp. Det er inngått avtale med Bømlø Maskin for å nytta deira eksisterande stikk i området.

For handsaming av overvatn vil ein framleis nytta seg av naturleg fall og avrenning til sjø. Det vil etablerast sandfang ved parkeringsarealet for å handtera overflatevatnet. Planerte flater må utformast slik at dei kan verta nytta som trygg flaumveg under ekstreme nedbørshendingar. Parkeringsareal må ha fall vekk frå bygg.



Figur 27 Overordna VA-plan, utarbeida av ABO Plan & Arkitektur

5.4.3 Plan for renovasjon

Området inngår i kommunal renovasjonsordning. Det er sett av areal til oppbevaring av bossdunkar i nærleiken til inngangspartiet ved bustadbygget. Bossdunkane vert sett ut til vegen på tømmedag. Løysinga for renovasjon skal synast i samband med søknad om byggeløyve.

5.5 Planlagde offentlege anlegg

Planforslaget omfattar eksisterande avkøyring frå fv. 541, Bømlavegen. Det er i tillegg lagt opp til nytt anlegg for mjuke trafikantar for å lette kryssinga av fylkesvegen i området. Det er lagt opp til eit nytt gangareal, og opning i rekkverket for å leia mjuke trafikantar til kryssingspunktet. Det vil ikkje verta etablert gangfelt i området grunna liten mengd gåande trafikantar. Løysinga er avklara med Vestland fylkeskommune (VLFK) som vegeigar. Nøyaktig plassering og utforming av kryssingspunktet skal avklarast med VLFK i samband med byggemeldinga.

5.6 Avbøtande tiltak/løysingar, jf. ROS

Planframlegget opnar for tiltak i område som i dag er regulert til utbyggingsareal. I området er det eksisterande infrastruktur som veg. Analyse av dagens situasjon og framtidig situasjon etter realisering av planframlegget er gjennomført i kapittel 4.11 og 7. Desse analysane viser at det er nokre hendingar som er vurdert til å hamne i gul kategori. Desse hendingane er skildra i tabellen under her, med ei vurdering og utgreiing av tiltak og oppfølging gjennom planverktøy, regelverk og ev. andre tiltak.

Nr.	Tiltak, oppfølging gjennom planverktøy og anna
21 - Ulykker på veg	<p>Det er alltid ei generell fare for trafikkulykker, men farten på vegane er naturleg låg, og sikttilhøva i kryss er sikra med frisktlinjer- og soner. Planen legg til rette for ny avkøyrslé i området, og sikrar tilhøva etter gjeldande normer og krav. Det er regulert eige kryssingspunkt for mjuke trafikantar i området, der dei vert leia til nytt kryssingspunkt over fylkesvegen.</p> <p>Ein kan ikkje garantere at personar overheld trafikkreglar eller fartsgrense. Ein kan såleis ikkje sikre seg for menneskeleg svikt. Det er vanskeleg å regulere for avbøtande tiltak eller løysingar for dette utover det som er gjort i planframlegget. ROS-analysen syner difor at det er noko risiko for ulykker av planframlegget.</p>
29 – Brannfare i bygningar	<p>Bygningar skal dimensjonera og prosjektera i samsvar med bygnings- og brannforskrifter. Det er kort avstand til beredskap, og det er sikra god tilkomst for utrykkingsmateriell og tilstrekkeleg sløkkjevotn. Samstundes er det store summar som vil kunne gå tapt dersom eit bygg brenn ned. Det er vanskeleg å regulere for avbøtande tiltak eller løysingar for dette utover det som er gjort i planframlegget. Med dette som bakgrunn, vil planframlegget ha akseptabel risiko for brannfare.</p>

Hovudårsaka til at nokre av hendingane ligg i gult, er at konsekvensen av dei er relativt store sjølv om det er relativt lågt sannsyn. Dei aller fleste tilhøva er akseptable med føresetnad av at tiltaka vert gjennomført i samsvar med lovar og reglar, som t.d. pbl. og byggtknisk forskrift. Planen sikrar nye tiltak etter gjeldande normer og krav. Etter vurderingane i ROS-analysen er planframlegget vurdert til å ha generell låg risiko.

6 Verknader av planframlegget

6.1 Overordna planar

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet gir m.a. rammer for utbyggingsmønster og at transport-system bør fastsetjast i regionale planar. Utbygginga er ikkje i tråd med overordna kommuneplan, som avsett området til naust. I Regional plan for attraktive senter i Hordaland er det sett delmål om at sentrumsområde skal være tett utbygd innanfor ei gangbar kjerne. I planen er gå-avstand til senter rekna som 1 km, og sykkelavstand som 5 km. Statistisk sentralbyrå definerer eit område som tettstad dersom det bur minst 200 personar der, og avstanden mellom husa ikkje overstig 50 meter. Planområdet ligg innanfor tettstaden Langevåg, og det er om lag 200 m gå-avstand til «Bygdatunet», og 400 m gå-avstand til Hillestveit skule. I Langevåg finn ein offentlege funksjonar, butikkar, post, barne- og ungdomsskule og barnehage. Det er etablert fortau langs fv. 541 og busstopp er plassert ved kaien i sentrum. Plasseringa gjer at transportbehovet vert relativt lågt til og frå planområdet, der det berre vert opna for seks nye bueningar.

I kommuneplanen sin arealdel (KPA) er arealet vist med detaljeringssone reguleringsplan skal framleis gjelda, området er i plan R-36 avsett til naust (noverande). Området ligg innanfor 100-metersbeltet langs sjø. Kommuneplanen gir at byggegrense er 25 meter for arbeid og tiltak i eksisterande byggjeområde sett av til bustad- og fritidsføremål. For arbeid og tiltak i nye byggjeområde for bustad- og fritidsbygg er byggegrense 50 meter.

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

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen skal leggjast til grunn ved all planlegging innanfor 100-metersbeltet langs sjøen.

- *Utbygging bør så langt som mogleg lokalisast til område som er bygd i frå før, slik at utbygginga skjer mest mogleg konsentrert.* Utbygging av området er avklart i kommuneplanens arealdel og i gjeldande reguleringsplan. Det er lagt opp til utbygging av naust i strandsona i eksisterande plan, planforslaget legg opp til å utnytta området til bustadar då det er eksisterande bustadar på alle sider av eigedommen og området er sentrumsnært.
- *Spørsmålet om bygging skal vurderast i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikkje tillast utbygging i område som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvalitetar, naturmangfald, kulturminne, kulturmiljø og landskap.* Området innehar ikkje spesielle verdier i samband med friluftsliv eller allmenn ferdsle, naturkvalitetar, naturmangfald eller landskap. Kva gjeld landskap, vil tiltaket ha påverknad sett i frå sjøsida, i liten skala, men topografien gjer at landskapsilhuetten i større skala ikkje vil bli broten og fjernverknadane vil slik være avgrensa. Området er i dag ikkje i bruk av ålmenta. Dei som nyt båtlivet i Langevågen vil få ei noko endra oppleving av strandsona i dette området då denne vil verta meir bygningspåverka enn den er i dag.
- *Alternative plasseringar bør vurderast og veljast dersom det er mogleg. Det bør også vurderast om tiltaket kan trekkast vekk i frå sjøen. Tiltak som vert tillatne må tilpassast omgjevnadane best mogleg. Vurderinga vil være avhengig av kva slags type tiltak det gjeld. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjøretta reiselivsbygg.* Plassering av bustadområde sentrumsnært og nært sjø er forankra i kommuneplanens samfunnsdel, der det er ønske om å få lokalsamfunn ned mot sjøen, og satse på sjønære bustadområde.

- *Moglegheita for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tilleggas vekt i vurderinga av tiltak i 100-metersbeltet. Desse omsyna må vegast opp mot omsynet til ålmenne interesser, og moglegheita for felles brygger og naust bør og vurderast. Det er lagt til rette for å etablere kai open for ålmenta i området og etablere sti/trapp ned til kaiarealet. Det er lagt opp til å etablere eit forsamlingslokale på kainivå, dette vil vera med på å opne området for ekstern bruk.*

Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger samt statlege planretningslinjer for strandsona

Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger skal leggjast til grunn for verksemda til regionale organ og for kommunal og statleg planlegging og forvaltning i regionen. Tidlegare godkjente og gjeldande kommuneplanar og reguleringsplanar innanfor planområdet gjeld uavhengig av planen.

Planområdet utgjer som nemnt under kap. 4.1. ingen regionalt viktige landskapsområde, men den regionale kystsoneplanen legg likevel føringar for kommunal planlegging, og utbygging i strandsona som bør takast omsyn til ved utarbeiding av planar i strandsona:

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

Kva gjeld reguleringsplanar i strandsona, står det i planen at det er svært viktig at arealbruken er avklart i kommuneplanen. Dette er forsterka i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona.

Planområdet som skal byggast ut er tidlegare lagt ut til utbyggingsområde, for naust. Heile planområdet ligg innanfor 100-meters beltet i strandsona (viser til kap. 4.2). Planområdet er om lag 30 meter djupt, frå sjøarealet til veg i bakkant. Det er bustadeiningar nært opp til planområdet på alle sider, med unntak av sjøsida.

Regional plan for klima 2022 – 2035

Den regionale planen for klima gir føringar for at all planlegging skal vera med på å redusere direkte klimagassutslepp og klimafotavtrykk. Den har fokus på klimarobust planlegging og naturbaserte løysingar der ein og skal sikre naturmangfald.

Planen har retningslinjer som omhandlar:

- Å legge til rette for redusert transportbehov
- Å legge til rette for at fleire kan gå og sykle
- Å legge til rette for meir effektiv bruk av fornybar energi i bygningsmassen
- Ta høgde for endra klima og redusere fare for skadar knytt til auka nedbør, flaum og havnivåstigning
- Naturbaserte løysingar skal prioriterast
- Unngå bygging på karbonrike areal, myr, våtmark og skog

I reguleringsplanen er det tatt omsyn til framtidig framskriving av havnivåstigning. Då området ligg ved sjø er det sett krav om min. kotehøgdi i nye bygg for varig opphald. Det er ikkje område for myr og våtmark innanfor området. I VA-rammeplanen er det lagt opp til overvasshandtering ved å fortsett nytta seg av naturleg fall og avrenning til sjø, då det meste av området ligg svært nær sjøen.

Utviklingsplan for Vestland 2024-2028

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

Dei ti strategiane for å nå måla:

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

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

Regional plan for folkehelse 2014 – 2025

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

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

Planretningslinjer for lokalsamfunn, nærmiljø og bustad:

- Bustadområde bør lokaliserast etter nærleiksprinsippet med gang- og sykkelavstand til grunnskule, barnehage, daglegvarehandel, offentlege tenester og kollektivtransport.
- Bustad- og sentrumsområde skal planleggjast slik at ein unngår støyplager, dårleg luftkvalitet, høgspenststråling, skadeleg eksponering av radon og skygge.
- Bustadområde skal planleggjast med varierte bustader for ulike behov og aldersgrupper.
- Det skal sikrast gode uteareal, leike- og møteplassar i sentrums- og nærmiljø. Utforminga må vere av høg kvalitet både estetisk og materielt og kunne nyttast av alle aldersgrupper.
- Skular og barnehagar må ha uteområde og grøntareal som fremjar tilgjenge og aktivitet (fysisk, psykisk og sosialt) hos barn og unge. Tilkomsten må sikrast gjennom trygg gang- og sykkeltransport.

- Tryggleik og kriminalitetsførebygging skal vere premiss når bustadområde, sentrumsområde og skulemiljø blir planlagde.
- Samanhengande grønstruktur må sikrast når utbyggingsområde skal planleggjast. Det skal leggjast til rette for at det blir opparbeidd turstiar i nærmiljøa innan 500 meter frå bustaden.

Planområdet ligg sentralt til i høve Langevåg sentrum. Det er kort veg til sentrumsområdet, der ein finn butikkar, skule og bygdetun. Planforslaget omfattar nytt bustadområde. Det vert lagt til rette med nytt kryssingspunkt av fv. 541 samt uteoppholdsareal ope for ålmenta. Planområdet har ikkje utfordringar i høve støy, luftkvalitet eller høgspenningstråling. Området er del av eit etablert bustadområde med bustadareal på alle sider. Det er gode moglegheiter for turar på land og i sjøareal i nærområdet.

6.2 Topografi og landskap

Viser til kap. 4.1 for skildring av dagens situasjon. Her går det fram at planområdet er del av landskapstypen Våg og smalsundlandskap. Landskapet i området, Langevåg – Vorlandsvågen, er vurdert som vanleg førekomande i regional samanheng. Planområdet har ingen topografi eller landskap som skil seg nemneverdig ut frå kringliggjande område, og ein kan ikkje sjå at planen kjem i konflikt med lokalt viktige landskapstypar eller landskapselement. Høgaste terreng ligg om lag to meter over vegplan, og strekk seg ned til sjø. Det er bratte svaberg i det næraste partiet mot sjø. Mot vegarealet i nord, er det meir buskas og småtre.



Figur 28 Utsnitt som syner 3D-kart for området, kjelde 3D-kommunekart

Nærområdet er utbygd med leiligheiter i vest, bustadhus i nord og aust. I sør ligg Langevågen, og Langevåg sentrum på motsett side.

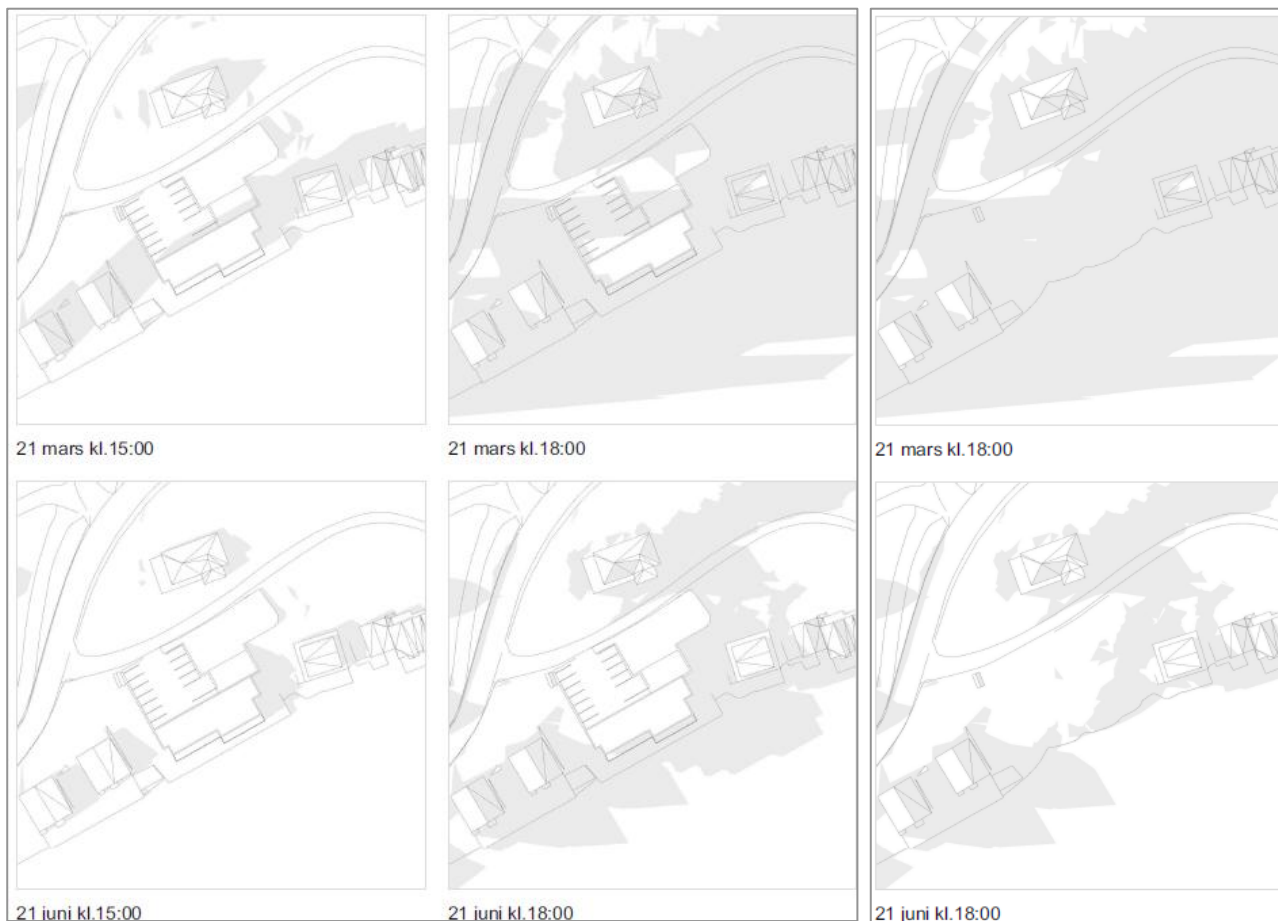


Figur 29 Illustrasjon som syner mogleg utnytting av området, kjelde: Nordplan Stord AS

Det er vald å setta føringar for flatt tak på det nye bygget, dette for å halde høgda nede i høve utsikta frå bakanforliggjande bustadhus. For å tilpassa bygget til nærliggjande bygg i området er det sett krav til bruk av lys trekledning på bygget.

6.2.1 Omsyn til naboar

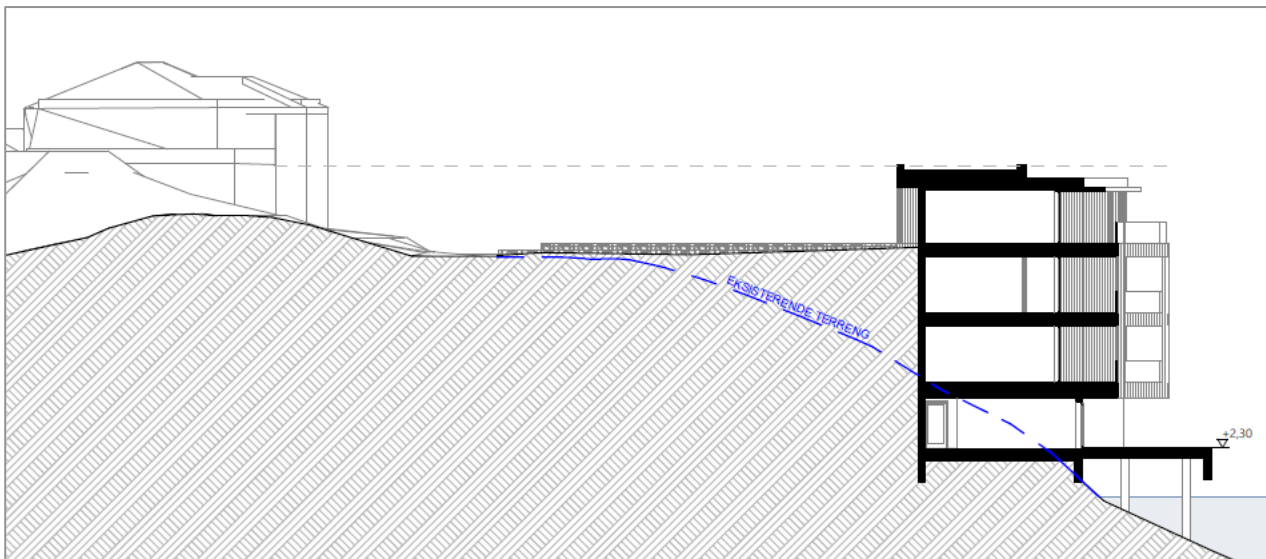
Utbygginga vil få noko innverknad på tilgrensande bygningar i området når det gjeld utsikt og soltilhøve. Det er utarbeida eit soldiagram for å synleggjere påverknaden i høve solforholda etter ei utbygging. Det er eigedom 58/11, aust for planområdet, som vil verta mest påverka i høve soltilhøva.



Figur 30 Soldiagram med nytt bygg til venstre og dagens situasjon, utan bygg, til høgre, kjelde: Nordplan Stord AS

For å redusere innsyn til eigedom 58/11, er det i føresegn § 3.1.4 gitt føringar for utforming av fasade og vindauge mot aust, samt at det ikkje skal etablerast balkong langs fasade mot aust.

I høve utsikttilhøva i området så vil nytt bygg verta noko lågare enn eksisterande bygg «Melkekartongane». Det nye bygget vil ta noko av utsikta for bakanforliggjande bygg på eigedom 58/2, ned mot vågen og bygdatunet. Eigedomen har likevel ei god siktzone mellom nybygget og eigedom 58/11 som vil gi utsikt over sjø, og motsett side av Langevågen. Det er og i dette området at bygget har eit utbygg med store vindauge.



Figur 31 Snitt-teikning for nytt bygg i høve eksisterande bustad på 58/2. Kjelde: Nordplan Stord AS



Figur 32 Utsikt for bakanforliggjande bygg

Utbygginga vil gje noko redusert utsikt for bakanforliggjande bygg, men det vil vera stor grad av attverande utsikt, og gode lystilhøve, då det er om lag 25 meter mellom bygningane.

For bygningane i vest vil nytt bygg ha mindre påverknad. Melkekartongane har lite vindauge i fasade mot aust, og vil difor ikkje verta særleg påverka i høve utsiktstilhøve eller solforhold.

6.3 Strandsone og vassdrag

Viser til omtale i kap. 4.2. Regional Kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger (2020) gir føringar for at strandsona skal ivaretakast i eit langsiktig perspektiv som lokal ressurs for lokalmiljøet med fokus på landskapsopplevingar, biologisk mangfald, friluftsliv og kulturminne. Det er eit mål å ivareta ålmenne interesser og unngå uheldig utbygging. Området er i kystsoneplanen del av eit større areal definert som *kulturminnerik strandsona* med verneverdi B/C. Planen gir retningslinjer, som t.d.:

- Samanhengande grønstruktur skal sikrast som grunnlag for friluftaktivitetar. Tilkomst til og langs strandsona bør sikrast både frå landsida og sjøside. Tilrettelegging for ferdsel bør prioriterast. Verdifulle landskapsområde og mangfaldet av landskapstypar skal ivaretakast.
- Utbygging i strandsona skal skje mest mogleg konsentrert.

- Utviding av eksisterande bygningar bør om mogleg skje i retning vekk frå sjøen.
- Nye tiltak i strandsona skal gjevast ei god estetisk og arkitektonisk utforming, og gi minimale terrenginngrep.

Planområdet som skal byggast ut ligg direkte knytt opp mot strandsona. Det er bratt topografi ned mot sjøen, med bratte svaberg som går ut i sjø.



Figur 33 Bilete som syner bratte svaberg ned i sjø

Enklart tilkomst til sjø er mellom «Melkekartongane» og planområdet. I arealet mellom «Melkekartongane» og planområdet er det lagt kablar og hovudleidning for avløp, slik at ein ikkje får gjennomføre tiltak i arealet. Arealet er tilgjengeleg via bratt trapp langs bygning på naboiegdom.



Figur 34 Bilete som syner område for kabel/avløpsleidning og trappetilkomst ved nabobygg «Melkekartongane»

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

Naturmiljø:

Verdi:

Sjå kap. 4.4 og 6.5. I sjøområdet utanfor planområdet er det registrert den marine naturtypen «Fjordar med naturleg lågt oksygeninnhald i botnvatnet». I tillegg er det registrert ulike fugleartar i området. Det er gjort observasjonar av karplanter innanfor arealet, dette er opp mot 100 år gamle observasjonar, og det er usikkert om desse enda eksisterer i området. Dei fleste er karplanter som er registrert som livskraftige (LC). Det er i tillegg gjort nyare observasjonar av framande artar som Klustersvineblom (svært høg risiko) og Narresennep (lav risiko). Planområdet omfattar store delar berg i dagen, særleg i sona nærast sjøen.

Vurdering:

Planforslaget opnar for utbygging i eit område som i dag ligg som eit naturområde utan inngrep. Nærliggjande område er utbygd med bustadar. For naturmangfaldet vil verknadane av utbygginga i hovudsak omhandle dei konkrete arealbeslaga innanfor planområdet.

Auka utbygging i området vil føre til auka aktivitet, noko som kan vera forstyrrende på fuglelivet i området. Fuglar er mobile, og har større ubygde område lengre ute i Langevågen som er tilgjengelege, og meir attraktive.

Det er ikkje planlagt for vidare utfylling i sjøarealet. Kai i området skal byggjast på pelar, og vil såleis ikkje røre naturtypen i sjøområdet i vesentleg grad.

Kulturmiljø:

Verdi:

Sjå kap. 4.3 og 6.4. Området ligg innanfor eit areal registrert som Steinalderlandskap. I sjøområdet utanfor er det registrert eit kulturminne «Romanifolkets kulturminne, hamn og overnattingsstad. Rett aust for planområdet er det registrert eit busettings-aktivitetsområde frå steinalderen. Det er ikkje registrerte verdiar innanfor planområdet, anna enn at delar av området inngår i Romanifolkets kulturminne – dei nytte indre del av Langevågen til ly og overnatting.

Vurdering:

Me kan ikkje sjå at ei utbygging på området vil gje store verknadar for kulturminne eller kulturmiljø i området. Planområdet er eit lite område som ligg att mellom eksisterande bygg og utbygde område. Det registrerte området for kulturminnerik strandsone omfattar store delar av Langevåg. Innanfor planområdet er det lite som tydar på at det er spesielle område som har vore nytta i tidlegare tider. Området har berg ned i sjøen, noko som har gjort det utilgjengeleg som plass for å gå i land og opphalde seg. Området i sjø som syner Romanifolket sitt kulturminne syner utstrekninga av området som var i bruk. Det er ikkje synlege merke eller element innanfor området som syner tidlegare bruk av området.

Friluftsliv:

Verdi:

Sjå kap. 4.5 og 6.7. Det er ingen registrerte verdiar innanfor planområdet. Ein kjenner heller ikkje til at planområdet vert spesielt nytta av lokalbefolkninga eller born og unge i området. Planområdet er eit lite, innklemmt område med bustadar på alle sider. I sør grensar området til sjø. Det er bratte berg i dagen i området ved sjø. Nordsjøruta (sykkelrute) går langs fylkesvegen forbi området. Det er kort veg til fine turområde i nærleiken med oppmerka stiar og meir lokale stitråkk.

Vurdering:

Det er ingen område innanfor planen som er vurdert å ha friluftsverdiar på land. Det er i dag mogleg å ta seg ned til sjøarealet, men det er bratt og ulendt i området, og svaberga innanfor området er svært bratte for opphald. Ved opparbeiding av området vil det aller meste av området vert utbygd og bygningspåverka. Det er likevel lagt opp til at kaiarealet skal vera ope for ålmenta, og det skal etablerast sti/trapp ned til kaiarealet.

Det er i sjøarealet lagt opp til å etablere utriggarar ut frå kaiarealet slik at kvar eining i bygget skal ha moglegheit for ein båt plass. Det er sett av areal til småbåtanlegg langs kai med inntil 8 meter, slik at dette ikkje

skal vera forstyrrende på ferdsel i sjøområdet, og såleis ikkje koma i konflikt med småbåthamna på sørsida av Langevågen. Det vil vera rett i underkant av 40 meter mellom småbåtanlegget i planområdet, og småbåthamna på sørsida av vågen.

Landskap:

Verdi:

Sjå kap. 4.1 og 6.2. Planområdet har ingen særskilt interessante landskapstrekk som gjer at området utpregar seg i høve tilgrensande areal, sett i eit større perspektiv. Området består av typisk kystlandskap, med delvis bratt topografi mot sjøen. Verdivurdering av landskapstypar set området i kategori med vanleg førekomande landskap.

Vurdering:

Den planlagde utbygginga i området vil vera ei fortetting i eit område som allereie ber preg av tiltak og menneskeleg aktivitet og påverknad. Nye bygg i området vil gje inngrep i eksisterande landskap, og vil vera med på å endra uttrykket i området til eit meir urbant område. Planlagt bygg vil ha om lag same høgde som tilgrensande bygningar i vest, og vil såleis ikkje verta dominerande. Området vil verta godt synleg frå sentrumsområdet på sørsida av Langevågen.

Andre allmenne interesser:

Sjå kap. 4 og 6. Det er ikkje registrert andre allmenne interesser i området, som t.d. landbruk og offentlege formål.

6.4 Kulturminne og kulturmiljø, ev. verneverdi

Viser til omtale i kap. 4.3. Det er ingen registrerte kulturminne eller kulturmiljø innanfor planområdet. Sjøområdet utanfor er del av eit kulturminne – Romanifolkets kulturminne, hamneområde. Her kom båtreisande og låg med båt inst i vågen, fram til 1960-åra. Området er utan vernestatus. Planområdet ligg innanfor eit område med kulturmiljø og landskap av nasjonale interesser med særskilte lokale lokalitetar frå steinalderen knytt til grønstein-produksjon. Området er del av Søre Bømlø – Hespriholmen, Steinalderlandskap. Heile området rundt Langevåg er prega av busettingsområde og verkstadsområde i samband med grønstein-produksjon. Det som var passasjar og verkstadsområde i steinalderen, er no der den dyrka marka, småbruka og hamnene ligg. Planområdet er ikkje eit typisk område som har vore i bruk på denne tida.

I nærområdet til planen er det eksisterande bygg som påverkar kulturmiljøet, det er både einebustadar, leilegheitsbygg og naust i nærområdet. Området er ein del av Langevåg sentrum, og ligg tett opp til sentrumsområdet inst og sør for Langevågen. Nytt bygg i området vil vera godt synlege i Langevåg sentrum, og vil føya seg fint inn med eksisterande bygg i området.



Figur 35 Illustrasjon over moglege utbygging på området. Illustrasjon: Nordplan Stord AS

Det er allereie godkjent ein kai på egedomen, og kaifront er lagt i forlenging av nabokai i vest. Det er ikkje tankar om å nytte sjøarealet vidare utover, anna enn å leggja utriggarar langs kaien slik at alle einingane i bygget kan ha moglegheit for ein båtplass kvar. Ein vil såleis ikkje koma i stor konflikt med Romanifolkets kulturminne.

6.5 Naturmangfald

Innanfor planområdet er det i dag eksisterande vegareal. Det meste av planområdet er utan inngrep og tiltak. Området består av noko jorddekt areal med buskas, lyng og småtre, og resterande delar er berg i dagen, ned mot sjøarealet.

Naturmangfaldlova trådde i kraft i 2009. Lova set krav til at prinsippa i nml. §§ 8-12 skal leggjast til grunn ved planlegging av tiltak (miljørettslege prinsipp). Offentlege avgjersler som påverkar naturmangfaldet skal så langt det er rimeleg bygge på vitskapeleg kunnskap om artar sin bestandssituasjon, naturtypar si utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverknad. Kravet til kunnskapsgrunnlag skal stå i eit rimeleg forhold til saka sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. Klima- og miljødepartementet sin rettleiar til naturmangfaldlova kapittel II gir at dersom ein, etter å ha vurdert kunnskapsgrunnlaget, finn at avgjersla ikkje rører ved naturmangfald i nemneverdig grad, vil ein som hovudregel kunne avslutte vurderinga av dei miljørettslege prinsippa. Ei slik avgrensing mot vidare vurderingar vil normalt berre vera aktuelt ved mindre tiltak. Dersom avgjersla rører ved naturmangfald, går ein vidare og vurderer dei andre miljørettslege prinsippa.

I kap. 4.4 er det innhenta eksisterande kunnskap om naturmangfaldet som kan bli påverka av reguleringsplanen. Delar av planområdet og nærliggande areal er menneskepåverka, og det tyder ikkje på at det finst særleg verdifullt naturmangfald. Innanfor området er vegetasjonen dominert av lyng, einer og småkratt samt tett med førekomst av ungskot og forholdsvis unge lauvtre som hassel, selje, raun, bjørk, samt innslag av furu. Det er i tidsrommet frå 1921 – 1979 gjort funn av blåstarr – nært trua, samt dei livskraftige artane klubbstarr, heisiv, strandskjørbuksurt, duskull, musekløver, saltbendel og blekkestjerne. Det er i tillegg observert to uønska artar innanfor området klistersvineblom (SE) og narresennep (LO). I føresegnene er det gjeve føringar for at massar i frå planområdet som inneheld levande planterestar i frå framande artar fortrinnsvis bør brukast innanfor planområdet, som botnmassar under tette flater, og nyttast duk over jordmassane for å avgrense spiringsevne. I sjøområdet utanfor er det gjort observasjonar av gråmåke som er registrert som sårbar art, samt den nært trua arten storskarv. I tillegg er det gjort observasjonar av vintererle, linerle, skjærpiplerke, kråke, stokkand, siland, svartbak, skjære, rugde og spettmeis, aller registrert som livskraftige artar. Den marine naturtypen «fjordar med naturleg lågt oksygeninnhald i botnvatnet» er registrert i Langevågen. Denne er registrert med viktig verdi.

Vidare utbygging av området vil føre til beslaglegging av areal, og noko auka aktivitet, som kan verke forstyrrende på fugleaktiviteten i området. Fuglar er mobile, og har større ubygdde område i nærleiken som er passande for opphaldsstad og jakt. Kaiområdet skal etablerast som dekke på pelar, slik at ein unngår vidare utfylling og påverknad i sjøområdet.

Ut frå eksisterande kunnskap om området er det vurdert at potensialet for å finne andre særskilt omsynskrevjande artar eller artar av nasjonal forvaltningsinteresse til å vera lågt, og at artssamansetnaden innanfor planområdet er generelt vanleg for regionen. Vi vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg, jf. kapittel 4.4. På bakgrunn av eksisterande kjent kunnskap, og risiko for skade av tiltaka, er det ikkje gjennomført nye undersøkingar av naturmangfaldet i samband med planarbeidet, jf. nml. § 8. Følgeleg får ikkje føre-var-prinsippet anvending, jf. nml. § 9. På bakgrunn av eksisterande kunnskap og risiko for skade, vert det lagt mindre vekt på nml. §§ 11 og 12.

Verknadane av planforslaget er hovudsakleg knytt til arealbeslag og terrenginngrep på land. Etter ei samla vurdering vurderer ein at planforslaget ikkje vil vera i konflikt med føresegnene i naturmangfaldlova § 8-12.

6.6 Naturressursar

Viser til kap. 4.4.4. Planområdet omfattar ingen landbruksareal, vassdrag eller andre spesielt verdifulle naturressursar. Innanfor området veks det mindre kratt og ungskog. Det er ikkje fiskeplass eller gyteområde i sjøarealet utanfor planområdet. Det er regulert inn ein mindre kai langs sjøarealet. Denne vil etablerast i om lag same utstrekning som kai på naboeigedom i vest, og vil ikkje vera til hinder for båtaktivitet og småbåtanlegget sør for planområdet. Det er opna for å etablera inntil 6 båtplassar langs kaien. Desse skal vera til einingane i bygget, og kan etablerast som utriggarar frå kai.

6.7 Friluftsliv og folkehelse, born og unge sine interesser

6.7.1 Rekreasjonsinteresser/friluftslivinteresser

Planområdet er i dag ikkje tilrettelagt for friluftsliv for ålmenta. Innanfor området er det bratt topografi, og det er delvis vanskeleg å ta seg ned til, og nytta arealet ved sjøen. Svaberga i området er bratte.

Frå planområdet er det kort veg til flotte turområde i nærområdet, som både Kyrkjefjellet og Eidesfjellet. Det er i tillegg kort veg til det kartlagde friluftsområdet Mørkefjellet, sør for Langevåg sentrum. I relativt kort avstand frå planområdet ligg òg turområdet Roaldsfjorden, her er det tilkomst både frå Eide, og frå Vorland.

Utbygging av planområdet vil gjera at eit sentrumsnært, ope areal ved sjøen vil verta omarbeida frå naturleg terreng til utbygd område. Området er i liten grad i bruk då terrenget er bratt. Det vil verta lagt til rette for at ålmenta kan ta seg ned til kaiområdet, og eit utleigeareal på kaiplan vil vera med å halda området meir opent for ålmenta.

6.7.2 Uteområde/Leike- og opphaldsareal/RPR for barn og planlegging

Innanfor planområdet er det regulert uteopphaldsareal. Dette skal opparbeidast med tanke på sosial møteplass for bebuarane i leileghetene. Det skal opparbeidast sitjegrupper og ulike aktivitetar for både barn og vaksne. Området ligg fint til i høve inngangspartiet til bygget, og det er skjerma frå veg. Det er krav i føresegnene til gjerde mellom parkeringsareal og uteopphaldsareal. Delar av området har utsikt mot sjøarealet i sør, og det er gode soltilhøve på området. Det er sett av om lag 250 m² uteopphaldsareal, som er noko meir enn kravet i kommuneplanen for Bømlø. I tillegg til dette arealet skal det etablerast sti/trapp ned til kaiområdet, slik at kaien kan nyttast som uteopphaldsareal med opparbeida benkar og bord. Kaiarealet vil vera godt eigna som samlingsplass og som utgangspunkt for fiske og friluftaktivitetar ved sjø. Planområdet ligg med kort avstand til gode leikeareal ved barnehagen og skulen i Langevåg. I tillegg er det gode ubygde areal i nærområdet der ein kan leike og utfolde seg i naturen.

6.7.3 Folkehelse/Universell utforming/Menneske med nedsett funksjonsevne og eldre sine interesser

Området ligg fint plassert i høve Langevåg sentrum med tanke på gangavstand til viktige målpunkt i nærområdet. Det vert lagt til rette for trygg kryssing av fylkesvegen, for å lette tilkomsten til gang- og sykkelvegen på vestsida av fylkesvegen. Dette vil gje eit sikrere kryssingspunkt for alle grupper av mjuke trafikantar, både skuleborn og eldre brukarar.

Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn for utarbeiding av området. Tilkomsten til planområdet vil verta planlagt med universell tilkomst til parkering, bygget og uteopphaldsarealet. Bygget skal ha heis, slik at alle etasjane vert tilgjengelege. I tillegg er det mogleg å nytte heisen for å koma seg ned på kaiarealet, samt til utleigelokalet som er planlagt på kainivå. Dette lokalet kan leigast av både bebuarane i bygget, og av andre som ønskjer eit enkelt selskapslokale. Kainivået vil ikkje vera universelt tilgjengeleg frå parkeringsarealet då topografien i området gjer dette umogleg. Det vil likevel verta opparbeida sti/trapp innfor BG1 slik at kaien skal vera tilgjengeleg for ålmenta.

6.8.5 Trafikktryggleik og tilgjenge

For å sikra skulevegen i området er det lagt opp til eit nytt gangareal og opning i rekkverket langs fylkesvegen, for å leie mjuke trafikantar til eit sikkert kryssingspunkt. Det er opning i rekkverket på vestsida av fylkesvegen i dag. Opning av rekkverket på austsida av veggen vil gje mjuke trafikantar eit kryssingspunkt der det er god sikt, og areal på begge sider for trygg tilkomst. Ein slepp då å gå langs veggen eit stykke før ein kan koma seg inn på gang- og sykkelvegen langs vestsida av veggen. Det er i dag ei lysmast på vestsida av veggen ved opninga i rekkverket. Dette punktet vil gje god belysning til kryssingspunktet.

6.8.6 Vurdering ihht. N100/handbøker

Skissert situasjon vil vera i samsvar med N100.

6.9 Teknisk infrastruktur

6.9.1 Parkering

Det er lagt opp til at alle leilegheitene over 90 m² skal ha tilgang til to parkeringsplassar kvar. Leilegheiter mellom 60 og 90 m² skal ha 1,5 parkeringsplassar. Det er stilt krav om at ein av plassane skal vera dimensjonert for funksjonshemma. Parkeringsarealet ligg i tilknytning til tilkomsten til bygget. Seks av parkeringsplassane kan overbyggjast med tak.

6.9.2 Vatn, avløp og overvatn

Området må kopla seg til eksisterande offentleg vatn og avløp i området. For vasstiltørsel må ein leggja ein ny vassleidning i sjø frå offentleg leidning på sørsida av Langevågen. Planområdet vert dekkja av eksisterande brannuttak i kum på vestsida av fylkesvegen. Dette er tilstrekkeleg for sløkkjevatt for området. Det er god tilkomst for utrykkingskøyretøy til området.

Det skal etablerast privat pumpestasjon for å pumpe avløpsvatn i sjøleidning til sørsida av Langevågen til eksisterande stikk inn på offentleg avløp.

Overvasshandteringa er tenkt løyst gjennom infiltrasjon og fordrøying, samt at det er lagt opp til sandfang ved parkeringsarealet. Vasskummen vil verta drenert direkte til sjø.

6.9.3 Renovasjon

Etter føresegnene skal det etablerast renovasjonsløyning tilpassa bustadeiningane i området, med tilstrekkeleg areal for sortering av avfall. Området inngår i SIM si renovasjonsordning for hushaldningsavfall. Løyning for renovasjon skal gjerast greie for i søknad om byggeløyve, og synast i situasjonsplan. Det er sett av eit areal i nærleik til inngangspartiet til bygget der ein kan oppbevare bossdunkane, og etablere ei mindre bod/takoverbygg for bossdunkane. På tømme dag vert dei sett bort til veggen for tømning.

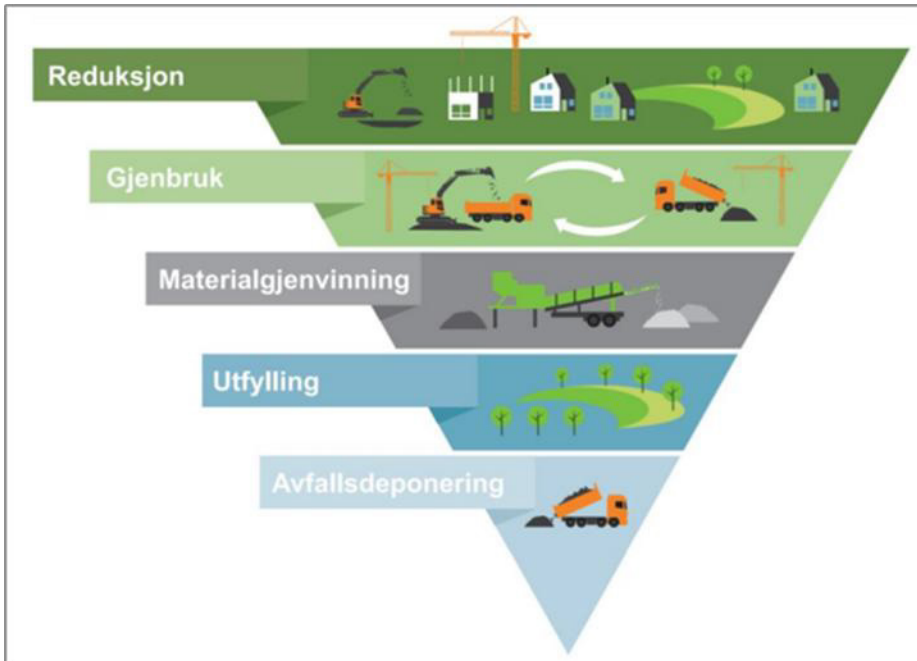
6.9.4 Energibehov – energiforbruk

Ved oppstart kom det tilbakemelding om at det er noko redusert kapasitet med tanke på straumtilførsel i området. Dette er mogleg å oppgradera med å henta ny tilførsel frå trafostasjonen ned mot Kåso. Ein må leggja ny tilførselsleidning over fylkesvegen og vidare til planområdet. Dette er eit prosjekt som Bømlø Kraftnett ønskjer å ta del i då dei ønsker å få lagt om litt av lågspentnettet i området.

Det er ikkje andre energikjelder i området som ei kan kople seg til. I samband med byggesøknad skal det synast val av energiløyning. Det skal vurderast framtidsretta løysingar som t.d. solceller, fjernvarme, varmpumpe, varmebrønn eller liknande.

6.10 Massehandtering

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



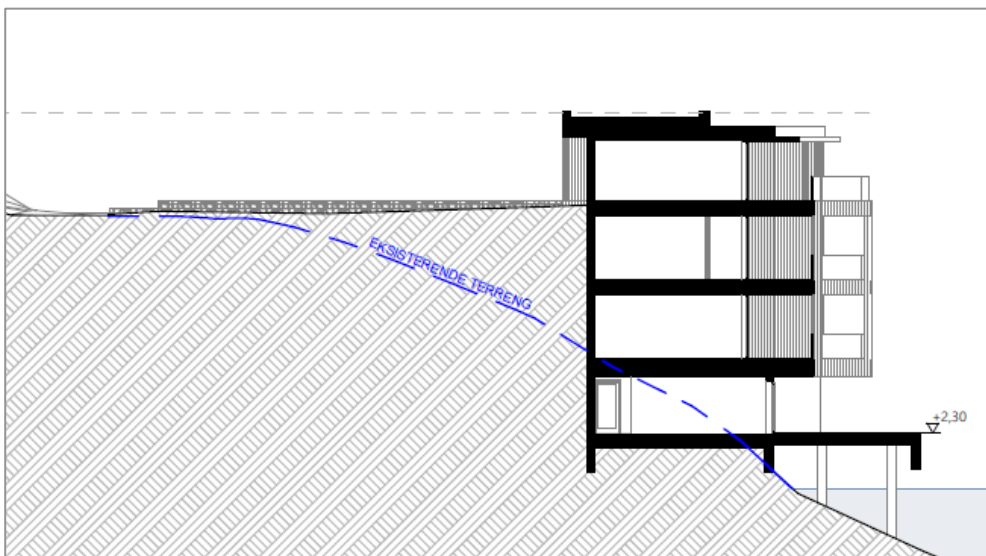
Figur 37 Ressurspyramiden

Tiltak innanfor planområdet skal planleggjast med sikte på å oppnå intern massebalanse. Delar av området må sprengast ut for å få plassera bygningskroppen inn i området. Overskotsmassen kan nyttast til å opparbeida parkeringsarealet og uteopphaldsareal i bakkant av bygget.

Det er ikkje lagt opp til vidare utfylling i sjø innanfor området. Kaiareal i framkant av bygget skal etablerast på pelar.

Det er gjort ei grov kalkulering av massebalansen innanfor området. Utsprengte massar i området er vurdert til å vera eigna til å nytta til oppfylling innanfor området – for dei delane som skal planerast til parkering og uteområde. Det syner seg at det er eit mindre masseunderskot i prosjektet, på om lag 350 m³. Mellomlagring av massar kan til dels skje innanfor planområdet, og dels må massar mellomlagrast utanfor planområdet. Det er då nærliggjande å nytta seg av mellomlagringsarealet som vert nytta i samband med utbygginga av Eidesfjellet, dette er nært planområdet, og ein slepp å køyra mellomlagra massar langt av gårde.

Nærare detaljering av massebalanse i området må synleggjerast i samband med byggesaka når vidare avklaringar og føresetnadar som utbygging av området er fastsett.



Figur 38 Snitt-teikning, Nordplan Stord AS

6.11 Næring og tenester

6.11.1 Tal på einingar/busette/befolkningssamansetnad

Det er lagt opp til 6 einingar i bygget, samt bodareal og utleigelokale på kainivå. Bustadeiningane vil verta på om lag 90 m² buareal, noko som vil vera funksjonelt for mindre familiar, eller godt vaksne som vil ha ein enklare bustad, men likevel ha god plass. Då området er sentrumsnært, har god utsikt og gode soltilhøve vil bustadane verta attraktive i eit område der det i dag er få alternative leilegheitsbygg.

6.11.2 Sosial infrastruktur

Området ligg sentrumsnært med gangavstand til alle fasilitetar i Langevåg. Det er bustadar på alle sider av området, og ei utbygging her vil føya seg inn i eksisterande sentrumsområde, og gje Langevåg sentrum tilbod om nye leilegheiter, noko som det er lite av i området. Det er i tillegg kort veg til busshaldeplass med daglege avgangar til kommunesenteret eller om ein skal vidare ut av kommunen.

Planframlegget legg i tillegg opp til eit tilrettelagt kryssingsområde over fylkesvegen som gjer skuleveg og tilkomst til sentrumsområdet enklare og meir trafikksikkert.

6.11.3 Skulekapasitet/Barnehagekapasitet

Det er god kapasitet på Hillestveit skule. Det er om lag 400 meter gangavstand til skulen. Skulen er ein kombinert barne- og ungdomsskule med om lag 110 elevar. Skulen nyttar idrettshallen i Langevåg Bygdatun til idrettsaktivitetar og kulturarrangement.

Langevåg barnehage ligg like ved Bømlø kyrkje, om lag 350 meter frå planområdet. Barnehagen har tre avdelingar, med god plass.

6.12 Egedomsinngrep

Planforslaget legg i utgangspunktet til grunn etablering og gjennomføring av tiltak på eigen grunn. I samband med tilkomst til kryssingspunkt over fv. 541, vil ein røre ved Vestland fylkeskommune sitt veg- og sideareal.

Planområdet går inn på tilgrensande eigedom 58/2, for å få regulert avkøyring med tilfredsstillande siktilhøve. Delar av denne eigedomen er regulert til Naturområde (GN), og anna veggrunn langs vegarealet.

6.13 Klimaendringar og naturhendingar

Ny statleg planretningslinjer for klima- og energi set krav til planprosess og beslutningsgrunnlag i alle planar etter pbl. I planane skal ein vurdere konsekvensar av klimaendringar, der ROS-analyse er viktig for å vurdere om klimaendringar gir eit endra risiko- og sårbarheitsbilete knytt til utbygging i tråd med planen. Dette for å kunne førebyggja tap av liv, helse, kritisk infrastruktur og andre materielle verdiar.

Viser til ROS-analyse i kap. 4.11 og 7 (eksisterande og framtidig situasjon).

6.13.1 Stabilitet

NVE Atlas syner at planområdet ikkje ligg innanfor flaum- eller skredfaresoner, samt aktsemdsområde for flaum, skred, jord- og flaumskred eller snøskred og steinsprang. Det er ingen registrerte skredhendingar, ustabile fjellparti eller registrert kvikkleire i området. NVE Atlas syner likevel aktsemdsområde kvikkleire (marin leire) i planområdet ettersom det ligg under marin grense, men det er ikkje registrert kvikkleire eller marin strandavsetning her.

Ettersom planområdet ligg under marin grense, er det ein moglegheit for at det kan finnast marin leire. Dette kapittelet gjer vurderingar ihht. Kap. 3 i NVE sin rettleiar 1/2019, «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Steg 1: Undersøk om det er registrert faresoner (kvikkleiresoner) i området.

Det er ikkje registrert faresoner relatert til kvikkleire i eller i nærleiken av planområdet (nve.no).

Steg 2: Avgrens område med mogleg marin leire

Areal under marin grense kan nyttast som eit generelt aktsemdsomsråde for områdeskred. Heile planområdet ligg under marin grense.

Marin leire finn ein innanfor lausmassetypen «Hav og fjordavsetninger», men ofte ligg det marin leire også under andre lausmassetypar. Etter NVE sin rettleiar punkt 2, vil område med synleg fjell i dagen og tynt dekke av lausmassar ikkje ha sannsyn for områdeskred. Frå rettleiar: «Ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (< 2 m), er det ikkje fare for at det vil utløyse områdeskred.» Lausmassane i planområdet er skildra av NGU som forvittringsmateriale, ikkje inndelt i mektigheit. Lausmassane er definert som:

Lausmassar danna på staden ved fysisk eller kjemisk nedbryting av berggrunnen. Gradvis overgang til underliggjande fast fjell. Brukast nå ein ikkje skil mellom samanhengande og usamanhengande dekke av denne avsetningstypen.

I grunnforholdskart frå NIBIO (kilden) er arealet innanfor planområdet i hovudsak registrert som jorddekt, open fastmark. Jorddekt areal er definert som areal der meir enn 50% har større jorddjupne enn 30 cm. Det er synleg fjell i dagen på store delar av området.



Figur 39 Foto frå området, store delar av området har synleg fjell i dagen.

Konklusjon steg 2

Det er ikkje registrert fare for kvikkleire i området frå før, men området ligg under marin grense og har lausmassar av hav-, fjord- og strandavsetning, som i enkelte tilfelle kan liggja som eit tynt dekke over marin leire. I slike tilfelle er det viktig at det ikkje vert liggjande fyllmassar over marin leire ved utbygging utan nærare undersøking. Område med kvikkleireskred kan også utløysast under anleggsarbeid, kor ein bør vere spesielt merksam ved graving og sprenging samt komprimering. Innanfor planområdet er det registrert fjell i dagen på store delar av arealet. Resterande areal er registrert som grunnlendt der meir 50 % har mindre jorddjupne enn 30 cm.

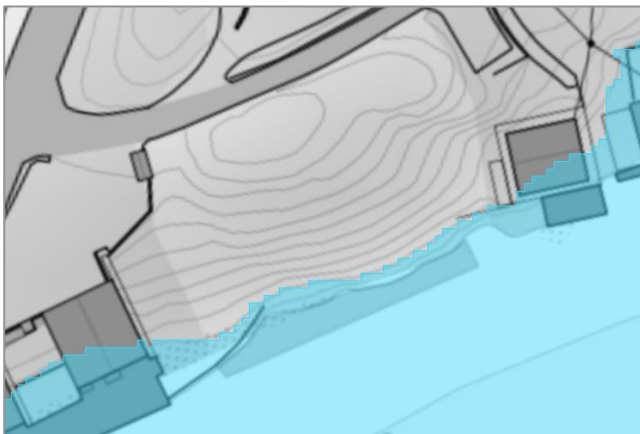


Figur 40 Utsnitt som syner punkt med fjell i dagen

Ut frå synfaring på staden, lokal topografi og mykje synleg fjell i dagen vurderer vi at planområdet ikkje er utsett for kvikkleireskred, og det er ikkje naudsynt med ytterlegare kartlegging knytt til kvikkleire i området.

6.13.2 Stormflo

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



Figur 41 Kartutsnitt som syner estimert 200-års stormflo år 2100. Kjelde: Kartverket

I tilknytning til framskrivingane er det tre forskjellige sikkerheitsklassar for ulike typar bygg. Sikkerheitsklasse F1 omfattar bygg med lite personopphald, som garasje, naust og lagerbygg. Sikkerheitsklasse F2 omfattar bygg for varig personopphald, som bustad, fritidsbustad, kontorbygg og industribygg. Sikkerheitsklasse F3 omfattar bygg for sårbare samfunnsfunksjonar og byggverk der overflauming kan gje forureining, som sjukeheimar, bygg med beredskapsmessig betydning og avfallsdeponi. Naust/bod fell her inn under sikkerheitsklasse F1, bustad fell inn under sikkerheitsklasse F2. For Langevågen er øvre estimerte vasstand rekna til å vere 176 cm. I eit 200 års perspektiv vert høgvatn rekna til å vere 119 cm. Dersom ein tek med klimapåslag for klasse 2 er anbefalt høgde for planlegging i forhold til F2 rekna til å vere 210 cm over NN2000 (jf. TEK10/17).

Basert på dette så bør nytt bustadbygg liggja på minimum kote + 2,2. Nedste etasje skal ikkje innehalda bustadareal, men då det er opna for å etablere forsamlingslokale og bod/lagerareal i denne etasjen vil det vera sikrast å ta høgde for planlegging med framtidige klimapåslag. I føresegnene er det sett krav om at bygget skal etablerast med minimum høgde på ferdig innvendig golv, nedre etasje, på min. kote + 2,3.

6.14 Forureining

Det er registrert gul støysone frå biltrafikk langs fylkesvegen i området. Delar av denne støysona går inn i planområdet. Dette er likevel berre området som er i bruk til veg og tilkomst, samt ein mindre del av parkeringsarealet i vest. Planforslaget vil ikkje gje auke i trafikk som vil generere særleg auke i trafikkmengd i området. I sjøområdet utanfor planområdet er det noko båttrafikk frå fritidsbåtar.

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

6.15 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Utbygging av området vil vera i privat regi. Det er ikkje lagt opp til endring av kommunale vegar innanfor området. Vatn- og avløp skal koplast til offentleg anlegg, men utgiftene til dette vil utbyggar stå for. Planen vil såleis ikkje medføre økonomiske konsekvensar for kommunen.

6.16 Konsekvensar for næringsinteresser og privatrettslege forhold

Det er ikkje lagt opp til næringsareal innanfor planområdet. Me kan ikkje sjå at det er næringsareal i nærleiken som vert rørt av planforslaget.

6.17 Interessemotsetningar

Det kan vera noko interessemotsetnad mellom utbyggjarane i området og dei tilgrensande bustad-eigedomane. Dette då eit kvart nytt bygg i området vil ha innverknad på tilgrensande eksisterande bygg. For eigedom 58/11, aust for området vil utbygginga medføre noko reduserte soltilhøve, spesielt på ettermiddagstid. For eigedom 58/2, nord for området vil utbygginga kunne ta noko av utsikta mot sør. Det er likevel gode siktsoner att mellom eksisterande bygg og nytt bygg i området. Det nye bygget er planlagt lagt inn i terrenget, slik at det ikkje vert eit ruvande bygg sett frå nord. Her er det berre ein etasje som er synleg over bakkeplan. I føresegnene er det sett maks topp tak på kote + 15,8, dette er om lag 0,2 meter under topp møne for «Melkekartongane». Topp møne for 58/2 er på kote + 20,1. Det er om lag 27 meter mellom eksisterande bygg og nytt leileghetsbygg. Me meiner difor at nytt tiltak i området får ein avgrensa innverknad på eksisterande bygg i bakkant.

7 Samfunnstryggleik og beredskap

7.1 ROS-analyse framtidig situasjon

Type hending	Kategori	Uønskte hendingar	Nr	Vurdering	Helse og liv	Stabilitet	Ytre miljø	Materielle verdiar
Naturhendingar	Ekstremvær	Sterk vind	1	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området. Nye bygg og anlegg skal førast op etter krav sett i TEK17. Ein vurderer ut i frå dette at sterk vind ikkje utgjør nemneverdig fare for planområdet.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Store nedbørs- mengder	2	Planframlegget vil gje fleire harde flater i området. Overvatnet vil verta leda til terreng med drenerande massar, med naturlege løysingar. Kort veg til sjø for avrenning av overvatn.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Spring- /stormflo	3	Det er godkjent kai langs sjø. Det er stilt krav i føresegnene til innvendig golv min. kote + 2,3 for nytt bygg.	3.1	3.1	3.1	3.1
	Flaumfare	Flom i elv/bekk	4	Planområdet omfattar ingen elv/bekk.				
		Flom i vass- drag/ innsjø	5	Planområdet omfattar ingen vassdrag/innsjøer.				
		Urban flaum/ over- vasshand- tering	6	Det vert meir harde flater i området etter utbygging. Vurderast bruk av grønne tak? Overvasshandtering til drenerande massar og området ligg i skrånande terreng med kort veg til sjø.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Springflo/ Stormflo	7	Viser til vurdering under punkt 3 over.				
	Skredfare	Steinsprang	8	Viser til pkt. 9				
		Lausmasseskr ed	9	Jf. NVE Atlas omfattar planområdet ingen potensiell fare for stein -eller jordskred. Utbygginga fører ikkje til endring av tilhøva.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Is og snøskred	10	Viser til pkt. 9	4.1	4.1	4.1	4.1
		Kvikkleire- skred	11	Planområdet ligg under marin grense, og følgjande kan det også finnast marin leire her. Berggrunnen i området består i hovudsak av kiselstein og fylitt og lausmassane i området består av forvitningsmateriale, usamanhengande eller tynt dekke over berggrunn. Marin strandavsetning kan vere indikasjon på kvikkleire, men ein kjenner ikkje til hendingar i området som er knytt til kvikkleireskred. Det er fjell i dagen i store delar av planområdet, og det er vurdert at området ikkje er utsett for kvikkleireskred.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Historiske hendingar	12	Det er ikkje registrert historiske skredhendingar som har betydning for planområdet.				
Andre uønskt	Byggegrunn	Setningar og utglidingar	13	Ved ei utbygging vil det verta etablert murar innanfor området, desse skal vera i samsvar med gjeldande TEK og PBL.				

	Forureina grunn	14	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området.				
	Radon	15	TEK17 stiller krav til at bygningar, bustadar/hytter, vert prosjektert og utført med radonførebyggjande tiltak slik at innstrauming av radon frå grunn vert avgrensa.	3.1			
Forureining	Drikkevasskje lde (brønner etc.)	16	Planområde omfattar ingen drikkevasskjelder.				
	Badevatn, fiske-vatn, vassdrag o.l.	17	Planområde omfattar ingen bade- eller fiskevatn.				
	Nedbørsfelt	18	Det er ikkje avrenning til drikkevasskjelde frå området. Avrenninga går til sjø.				
	Luft - Støv, partiklar/røyk	19	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området.	4.1	4.1	4.1	4.1
	Støy	20	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området då det ikkje er planlagt for støyande verksemd.				
Transport	Ulykker på veg	21	Det er ingen registrerte trafikkulykker i området. Utbygginga vil føre til noko auka trafikk i kryssområdet. Det vert lagt opp til sikra kryssingspunkt for gåande.	3.2	3.1	3.1	3.1
	Ulykker på bane, luft og sjø	22	Utbygginga kan føre til noko større bruk av fritidsbåtar i sjøarealet utanfor da det er lagt opp til 6 båtplassar langs kai innanfor området.	4.1	4.1	4.1	4.1
	Utslepp av farleg stoff	23	Utbygginga vil ikkje føre til endring då det ikkje er planlagt verksemd som driv med farleg stoff.				
	Støy	24	Delar av planområdet i vest, ved kryssområdet, er omfatta av gul støysone i dag. Utbygginga vil ikkje føre til endring av tilhøva. Gul støysone rører ikkje ved bustadområde.	3.1	3.1	3.1	3.1
Næringsverksemd	Utslepp av farleg stoff	25	Planområde omfattar ingen næringsverksemd som potensielt kan medføre miljø- eller helseskadeleg utslepp.				
	Akutt forureining	26	Planområde omfattar ingen aktivitetar som kan føre til akutt forureining.				
	Brann, eksplosjon i industri	27	Planområde omfattar ingen industrielle aktivitetar som kan føre til brann eller eksplosjon.				
Brannfare	Skog- og vegetasjon	28	Området er ikkje særskilt utsett, men brann kan førekoma. Det er lite vegetasjon i området.	3.1	3.1	3.1	3.1
	Brannfare i bygningar	29	Nytt bygg skal dimensjonerast og prosjekterast i samsvar med bygnings- og brannforskrifter.	3.2	3.1	3.1	3.2
Eksplosjonsfare	Eksplosjon i industriverksemd	30	Det er ikkje registrert industriverksemd som kan medføre eksplosjon i området.				
Beredskap	Brann	31	Planområdet vert dekkja av Bømlø brann og redning, det er stasjon i Langevåg. Hovudbrannstasjon på Svortland. Planområdet er vurdert som tilstrekkeleg dekkja av brann- og redningsetatar.				
	Ambulanse	32	Næraste legevakt ligg på Stord sjukehus. Dette er ca. 27 km i luftlinje og 49 km vegstrekning frå planområdet. Planområdet er vurdert som tilstrekkeleg dekkja av nødhjelpsetatar.				

Føremålet med risikoanalysen er å innarbeide risikoreducerande og skadeavgrensande tiltak i reguleringsplanen. I tillegg, at risikoanalysen syner punkt og problemstillingar som må vidareførast i detaljprosjektering av tiltaka og i det vidare arbeidet. Viser i den samanheng til kap. 5.6 der avbøtande tiltak/løysingar er beskrive. Det er ei viss usikkerheit i analysane og datakjeldene med utgangspunkt i at det er offentlege og dels overordna datasett som er kjelda i analysen. Med dette som bakgrunn, kan det komme opp problemstillingar som ikkje vert fanga opp i denne analysen. Vår tilråding er at det undervegs vert gjennomført fortløpande risiko-vurderingar i gjennomføring av prosjektet.

7.2 Samandrag og korleis analysen påverkar planforslaget

Hending/forhold er akseptable med føresetnad at tiltaka vert gjennomført og drifta i samsvar med lover og reglar, som t.d. pbl. og byggteknisk forskrift. Planen sikrar nye tiltak etter gjeldande normer og krav. Etter vurderingar i ROS-analysen er planframlegget vurdert til å ha generell låg risiko. Viser til kap. 5.6, der avbøtande tiltak/løysingar er beskrive.

8 Innkomne merknader til oppstart

Viser til kap. 2. Det kom inn 12 merknader til varsel om oppstart av planarbeidet.

Tabell 6 Innspel til melding om oppstart

Avsendar, dato	Merknad summert opp	Kommentar
Statsforvaltaren, 23.11.2023	<p>Då arealet ikkje er avsett til utbyggingsføremål i arealdelen, er det vår tilråding at de ventar med ev. planarbeid til etter at arealdelen er revidert. Det kan og vere føremålstenleg å regulere større areal samla for å sikre infrastruktur, tilgjenge og gode areal for ålmenta.</p> <p>Syner til at eldre reguleringsplanar i strid med statlege føringar, bør opphevast eller reviderast – og kommunen må vurdere om byggeområde i strandsona skal takast ut av KPA. Meiner her at det er behov for nye, overordna vurderingar på kommuneplannivå.</p> <p>Meiner det er skissert ei svært høg utnytting og store terrenginngrep på eit restareal til sjø i eit sentral område i Langevåg. Det er svært lite tilgjengeleg og naturleg strandsone att. Bygget slik det er skissert bryt med anna arkitektur i området, og har private uteboder ut mot bryggekannten. Svært kritisk til planarbeidet slik det er skissert. Tiltaka fører til nedbygging og privatisering av eit sentralt strandsoneareal.</p> <p>Rår til å trekke bygget lenger vekk frå sjø, unngå terrenginngrep langs sjø, og sikre naturleg terreng, god tilgjenge og areal for opphald for ålmenta langs strandlinja. Ser ut til å vere mogleg å bevege seg langs strandlinja i dag, og området kan ha verdi for lokalt dyre- og planteliv. Viktig å ta vare på opphaveleg landskap og terreng.</p> <p>Syner til dei statlege planretningslinjene for differensiert strandsoneforvatning og til regional kystsoneplan.</p> <p><u>Massehandsaming og terrenginngrep</u>: mål om å redusere at massar oppstår, massebalanse og lokal bruk av massar. Oppmoar om plangrep som fører til minst mogleg omdisponering av massar, og mest mogleg bevaring av naturleg terreng.</p> <p><u>Naturmangfald</u>: kjent kunnskap om ev. viktige førekomstar av naturmangfald må leggjast til grunn for vidare arbeid.</p> <p><u>Samfunnstryggleik og beredskap</u>: krav om ROS-analyse, og krav til handtering av risiko i plan. Syne risiko- og sårbarheit som har verknad for om arealet er eigna til utbygging, som fare for t.d. stormflo, vindtilhøve og bølgepåverknad.</p> <p><u>Medverknad</u>: legge til rette for god medverknad, særskilt å sikre at barn, unge og andre som treng særskilt tilrettelegging får delta i planarbeidet.</p>	<p>Avklaringar angående dette punktet er avklart med Bømlo kommune.</p> <p>Bømlo kommune har gjeve løyve til oppstart av planarbeidet.</p> <p>Området ligg sentralt til i sentrum av Langevåg, og ein ønskjer såleis ei høg utnytting her. Terrenget i området er bratt og med mykje fjell i dagen. Skisser syner illustrasjon av tankar i tidleg fase, og er ikkje endeleg. Forslag om utleigelokale og bodar på kainivå grunna mindre privatisering enn med leilegheiter her.</p> <p>Heile tomtearealet ligg innanfor 25 meter til sjø. Naturleg terreng er lite framkomeleg i området grunna hellingsgrad.</p> <p>Massebalansen i prosjektet er vurdert til å vera i nokolunde balanse.</p> <p>Viser til kap. 6.5.</p> <p>Viser til ROS-analyse kap. 4.11 og 7</p>
Vestland fylkeskommune, datert 08.12.2023	<p>VLFK meiner det er positivt at planar vert oppdatert, men vil rå til ei meir heilskapleg planlegging, og i dette tilfelle oppdatere dei planane som overlappar.</p> <p>Mindre planområde gjev liten oversikt, og er uheldig m.o.t. konsekvensar og medverknad. Fokus på natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og ålmenne interesser. Tryggleik for ras, overvasshandtering og stormflo er viktig.</p>	<p>Tiltakshavar ønsker ein oppdatert plan for sitt område, har ikkje fått pålegg frå kommunen om å ta med eit utvida areal.</p>

	<p>Planen bør vurderast ved rullering av kommuneplanen sin arealdel.</p> <p>Positivt med terrasserte bustadar, føremon med flater i naturtonar, og lite dominerande vindaugsflater, samt tilplanting med tanke på overvasshandtering og bratt terreng.</p> <p>Positivt å ta med leikeareal. Viktig med god tilrettelegging i bratt og knapp tomt.</p> <p>Planen sin verknad på kulturminne/miljø skal dokumenterast og vurderast. Ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne. Området ligg delvis innanfor kulturmiljø Langevåg – hamn og overnattingsstad – Romanifolkets kulturminne, Askeladden-ID 299262.</p> <p>Kulturmiljøinteressar må bli omtalt, verneverdiar vurderte og teke omsyn til, dette gjeld og nær- og fjernverknader. Dersom planforslaget er i konflikt med nasjonale eller vesentlege regionale kulturmiljøinteressar kan VLFK fremje motsegn til planen ved off. ettersyn.</p> <p>Ein må sjå til at eksisterande kryss med fv. 541 oppfyller krava i handbøkene, og då særskilt siktkrava.</p> <p>Viser til digital strandsonerettleiar, og prinsippa i statlege planretningslinjer. I utgangspunktet skeptisk til at utbygginga skal omfatte sjøareal. Strandsona er bratt og ikkje veldig tilgjengeleg. Ved bygging i sjøkant må ein syte for at strandsona er tilgjengeleg for ålmenta, både frå sjø og land, og ikkje setje opp privatiserande stengsel.</p>	<p>Ein har gått vekk frå terrasserte bustadar, grunna utnytting av området.</p> <p>Leikeareal er innarbeida i planen.</p> <p>Vurderast opp mot kulturminne/miljø, omtalast i planomtalen, kap. 4.3 og 6.4.</p> <p>Siktkrava er oppdatert, det er lagt til rette for areal til mjuke trafikantar og tilrettelagt kryssingspunkt. Løysinga har vore på uttale til VLFK.</p> <p>Det er godkjent kai/brygge i området – denne er ønska vidareført. Sjønært areal skal vera opent for ålmenta.</p> <p>Dette er sikra i føresegnene</p>
NVE, datert 24.11.2023	<p>Generelt innspel. Viser til NVE sin kartbaserte rettleiar for reguleringsplan, samt internettsider for arealplanlegging. Det ligg i tillegg mykje arealinformasjon på NVE sine kartløysingar. Kommunen må vurdere om planen tek omsyn til nasjonale og vesentlege regionale interessar, jf. NVE sin rettleiar 2/2017 «Nasjonale og vesentlege regionale interessar innan NVEs saksområder i arealplanlegging».</p>	<p>Teke til orientering</p>
Statens vegvesen, datert 28.11.2023	<p>Viktig at planforslaget varetar trafikktryggleik, jf. nullvisjon om null drepte og skadde i trafikken. I planforslaget må finnast løysing for mjuke trafikantar slik at dei kan ferdast trygt til, langs og over fv. 541 til gang- og sykkelvegen på vestsida av fylkesvegen.</p> <p>Varsla planområde tek med seg kryssområdet, vi oppfattar at det vil jobbast med trafikkssikker avkøyrse, men påpeikar at det kan vere behov for større planområde for å sikre areal til mjuke trafikantar som skal krysse fylkesvegen.</p>	<p>Siktkrava i krysset er oppdatert, og det er lagt til rette med areal for mjuke trafikantar og tilrettelagt kryssingspunkt. Løysinga har vore på uttale til VLFK.</p> <p>Det er gjort mindre tilpassingar av plangrensa.</p>
Kystverket, datert 14.11.2023	<p>Indre del av Langevåg er prega av naustmiljø og fritidsfartøy. I ytre del av Langevåg er det sjøretta næringsaktivitet og ferjekai. Det skal gjennomførast ROS-analyse, ein vurderer at sentrale tema i analysen vil vera havnivåstigning/stormflo, bølgepåverknad frå sjøtrafikk og risiko for samanstyrt med bygningar, brukar osb.</p>	<p>Teke til orientering.</p> <p>Viser til planomtale kap. 6.12</p>
Museum Vest, datert 25.10.2023	<p>Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Langevåg som kan verta direkte råka av omsøkte tiltak, og har derfor ingen merknader til det planlagde arealinngrepet. Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Tiltakshavar har plikt til å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak,</p>	<p>Teke til orientering og sikra i føresegnene</p>

	keramikk eller andre maritime kulturminne. Arbeid må då straks stoppast.	
Karmsund Hamn IKS, datert 23.11.2023	Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikkje planleggast tiltak/aktivitet som kan koma i konflikt med framkome i farleden. Tiltak må prosjekterast og dimensjonerast slik at dei tåler den belastinga dei kan verta påført i farvatnet. Minner om at alle tiltak som kan påverke sikkerheit eller framkome i farvatnet krev tillating etter lov om havner og farvann av 21. juni 2019 § 14. Det må takast med i planføresegnene at tiltak som fell inn under havne- og farvannslovens bestemmingar skal godkjennast av havnemynde.	Teke til etterretning, og sikra i føresegnene.
Bømlo Vatn og Avløp, datert 15.11.2023	Ved utarbeiding av planar skal det følgje med ein overordna VA plan, godkjent av BVA. Denne skal bestå av utgreiingar, planteikningar og andre naudsynte illustrasjonar/teikningar. Kart i målestokk >1:2000 som viser hovudtrasear, plassering brannuttak, overvassanlegg, pumpestasjonar mm. Planen skal avklara eigarforhold. Detaljert VA-plan må utarbeidast og godkjennast av BVA før anleggsstart. Kostnad med framlegging, utbygging og tilkopling av VA-leidningar må takast av utbyggjar.	Det er utarbeida ein overordna VA-plan, som føl planframlegget. Val av løysing er diskutert med BVA.
Bømlo Kraftnett, datert 25.10.2023	Det er noko avgrensa kapasitet i området, men det kan løysast ganske enkelt. Me må kryssa fylkesvegen og hente tilførsel litt ned mot Kåso. Eit prosjekt Bømlo Kraftnett ønsker å delta i for å få lagt om litt lågspent i området.	Teke til orientering
Bømlo båtlag, datert 26.11.2023	Plangrensa syner grense langt ut i vågen. Vi håper og trur at planskisse stemmer med det som er vist i prinsippskisse. Denne viser kaiareal som går i same linje som ved «Melkekartongene». Vår tanke er at ved en eventuell ny flytebrygge, frå vår tomt vis-a-vis byggeprosjektet, ikkje fører til utfordringar for båttrafikken i området. Vi har ingen innvendingar viss prinsippskisser stemmer med de aktuelle planer.	Teke til orientering. I utgangspunktet er det prinsippskissa som er førande. Det er lagt eit areal til småbåtanlegg langs kaien, dette for å opne for at ein sporadisk kan leggje båtar langs kaiarealet. Det er tenkt faste båt plassar til leilegheitene i området. Dette er tenkt løyst utriggarar frå kai.
Anne Grete og Odd Johan Engen, datert 01.11.2023	Vi blir nærmaste nabo, i de to øvste etasjane i Bømlavegen 988, og har utsikt mot aust. Positiv til dette byggeprosjektet som vil bli eit gode for alle i Langevåg. Vi vil ikkje få sjenerande påverknad av skissert utbygging og ønsker utbygger lykke til. Ser at det stilles krav til siktutbetring ved kryss med fv. 541. Vi håpar at det blir opphøyet gangfelt i dette området. Dagens adkomst til eks. sykkel- og gangsti via fv. 541 er ikkje god. Håper at Bømlo kommune ser med velvilje på utbygginga.	Teke til orientering. Det er lagt til rette for eige areal til mjuke trafikantar, samt kryssingspunkt over fv. 541.
Karl Eide, motteke 30.11.2023	På kartutsnittet er det teke med del av min eigedom, 58-2. Er ikkje interessert i sal eller inngrep på min eigedom 58-2. Frå min eigedom blir ingenting solgt.	Teke til etterretning. Det er ikkje lagt opp til bruk av 58/2, men delar av planområdet inngår i planområdet. Dette arealet er regulert til eksisterande vegareal og til naturområde.

9 Vedlegg

Føresegner datert 26.03.2026
Plankart datert 26.03.2026

Merknader til planoppstart
VA-rammeplan, datert 20.03.2025
VA-plan, datert 13.02.2025
Vegskisse, datert 29.04.2025