

Til:
Bømlo kommune

Dato: 15.08.2025
Vår ref.:

www.abo-ark.no
post@abo-ark.no
poststord@abo-ark.no

Avdeling Os
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70

Avdeling Stord
PB. 32, 5401 Stord
Tlf: 906 61 631

Planinitiativ - Detaljregulering for Stongarvågen Panorama, gnr./bnr. 82/88 m.fl., Bømlo kommune

Det er ønske om å utarbeide detaljreguleringsplan for eit bustadområde der målsetnaden med arbeidet er å legge til rette for opparbeiding av ulike typar bustadar med tilhøyrande tilkomst og leikeareal. I samband med oppstartsmøtet for planarbeid er dette notatet utarbeida i samsvar med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova. Dokumentet skildrar initiativet i høve til krava sett i § 1. I tillegg er krav sett i *Startpakke for reguleringsplanar* innlemma. Planarbeidet vil bli utført av ABO Plan & Arkitektur Stord AS på vegne av tiltakshavar Bømlo Utbygging AS.

1.1 Bokstav A) Føremål med planen

Detaljreguleringa sitt hovudføremål er å legge til rette for utvikling av eit nytt bustadområde ved Stongarvågen, Rubbestadneset. Området ligg i tilgrensande område til etablert bustadfelt Ramsdalen, men vil få direkte avkøyring frå fv. 5006 Rolvsnesvegen.

Innanfor området er det i dag for det meste urørt areal, det går ein tilkomstveg til tilgrensande eigedomar over området, denne vil verta sanert og ny tilkomst vil verta gjennom bustadfeltet. Sør i området ligg det ein eksisterande einbustad. Området består i dag av spreidd lauvskog.

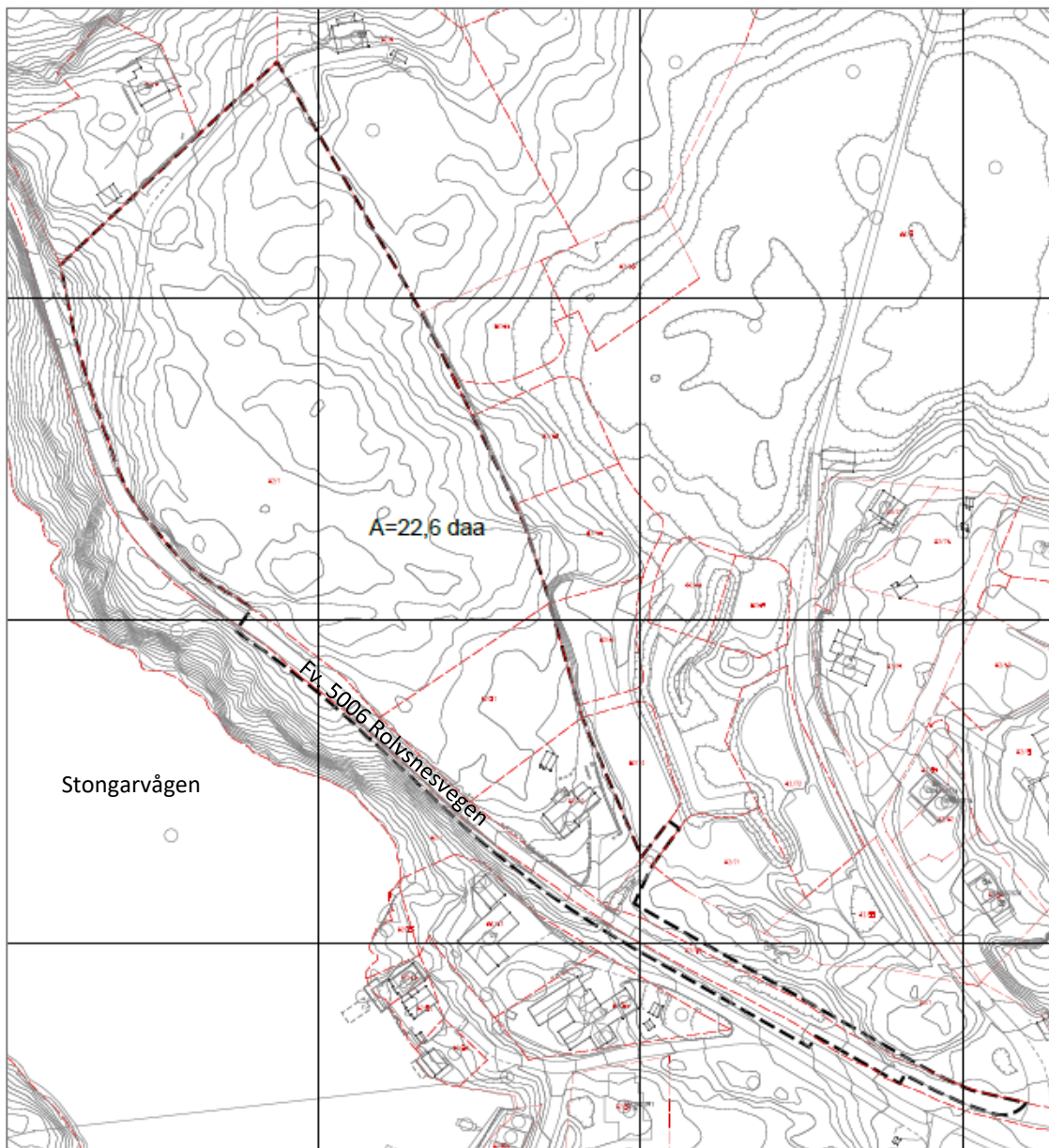
1.2 Bokstav B) Planområdet

Planområdet er avgrensa med bakgrunn i behov for fleire bustadtomter i området, då tilgrensande område Ramsdalen begynnar å verta ferdig utbygd. Forslag til planområde omfattar areal frå eigedomane gnr./bnr. 82/88, 82/37 og 82/20, i tillegg til delar av fylkesveg 5006, Rolvsnesvegen, med tilgrensande areal.

Planområdet vist i skisse med ønska plangrense utgjer om lag 22,6 daa.

Eigedom 82/88 er eigd av tiltakshavar, Bømlo Utbygging AS. Dei har i tillegg dialog/avtalar med eigarane av 82/20 og 82/37.

Plangrensa må setjast meir nøyaktig etter grunnkart og kommuneplanen sine avgrensingar når digitale kart er bestilt, og etter dialog i oppstartsmøtet.

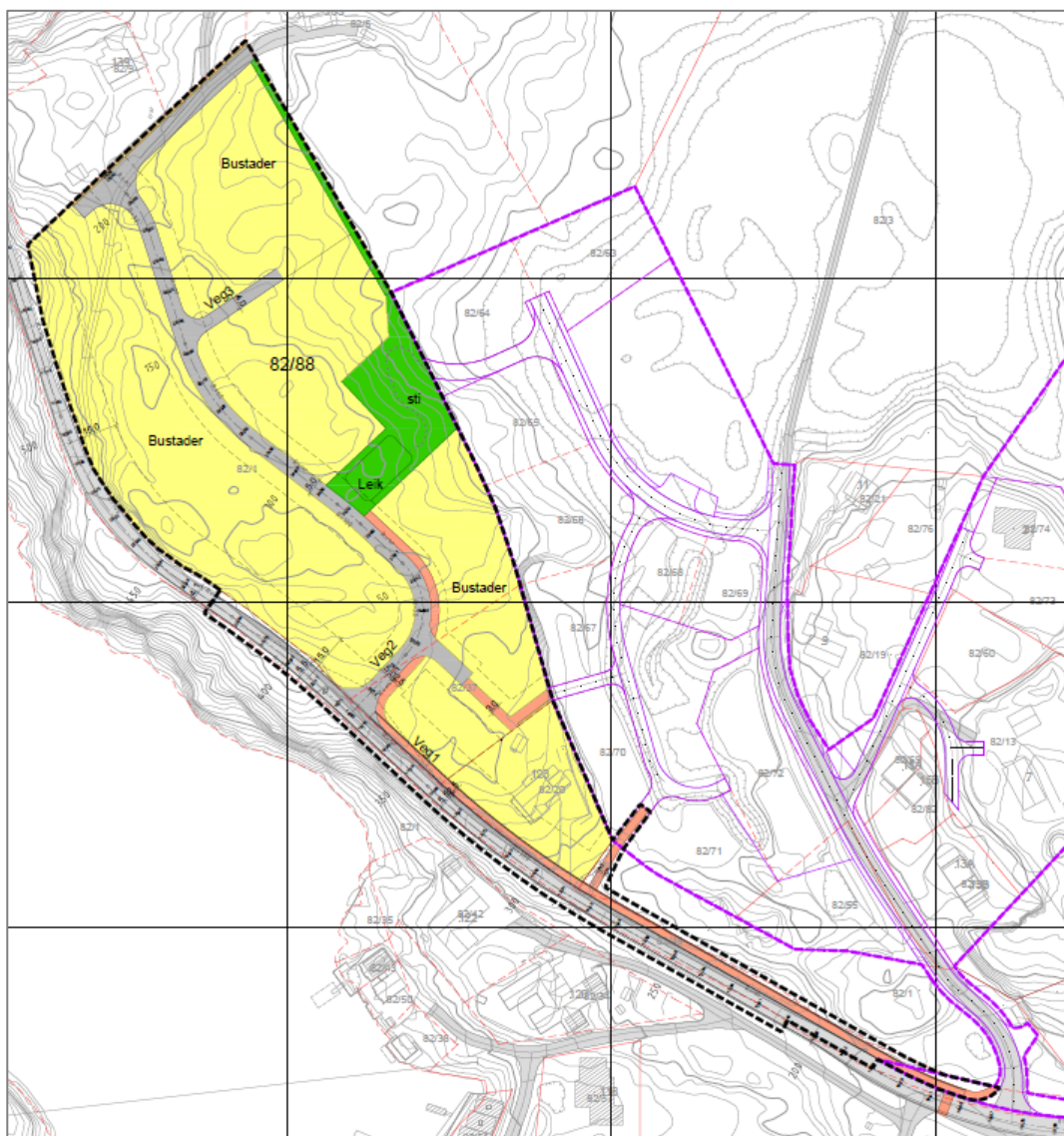


Figur 1 Forslag til planavgrensing, 15.08.2025

1.3 Bokstav C) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planframlegget vil legge til rette for å etablere ulike typar bustadar innanfor området. Det vil verta lagt til rette med tilkomstveggar og leikeareal. Ein vil sjå på tilhøva for mjuke trafikantar i høve kryssingspunkt for fv. 5006 Rolvsnesvegen og gangareal langs Rolvsnesvegen fram til eksisterande tilbod. Det vil og verta lagt til rette for gangtilkomst mellom eksisterande tilgrensande bustadfelt Ramsdalen og nytt bustadområde.

Det vil verta lagt til rette for å sanera eksisterande avkøyring innanfor området, slik at det vert eitt nytt kryss ut på fv. 5006 innanfor området. Det vert lagt til rette for at fv. 5006 vert utbetra på strekninga fram til nytt kryss, samt at det vert opparbeida fortau langs strekninga.



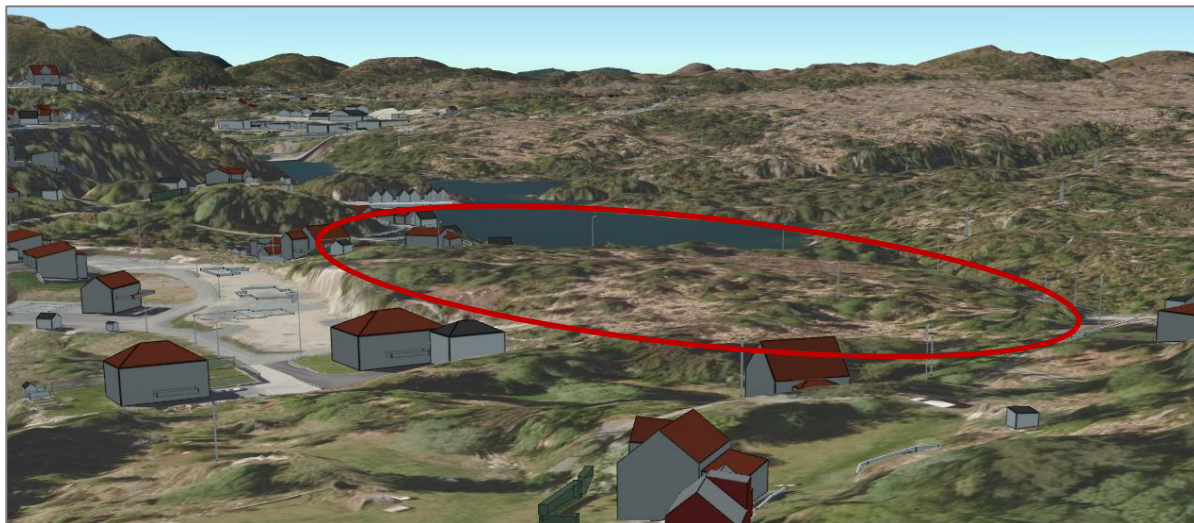
Planområdet ligg delvis innanfor 100-metersbeltet, men er åtskilt frå den nære strandsona av fv. 5006, Rolvsnesvegen. Det er bratt terreng mellom Rolvsnesvegen og sjøarealet på denne strekninga. Rolvsnesvegen ligg om lag på kote + 20, og planområdet ligg på oppsida av Rolvsnesvegen, med høgste terreng på kote + 27.

1.6 Bokstav F) Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap

Planområdet ligg om lag 20 – 27 meter over havnivå, med Rolvsnesvegen som buffer mot sjøarealet i Stongarvågen. Området ligg på eit mindre høgdedrag, og i planarbeidet vil ein sjå på tilpassing til landskapet, og tilhøva til ev. silhuettverknad.



Figur 3 Området sett frå sør, kjelde: 3D.kommunekart.com



Figur 4 Området sett frå nord, kjelde: 3D.kommunekart.com

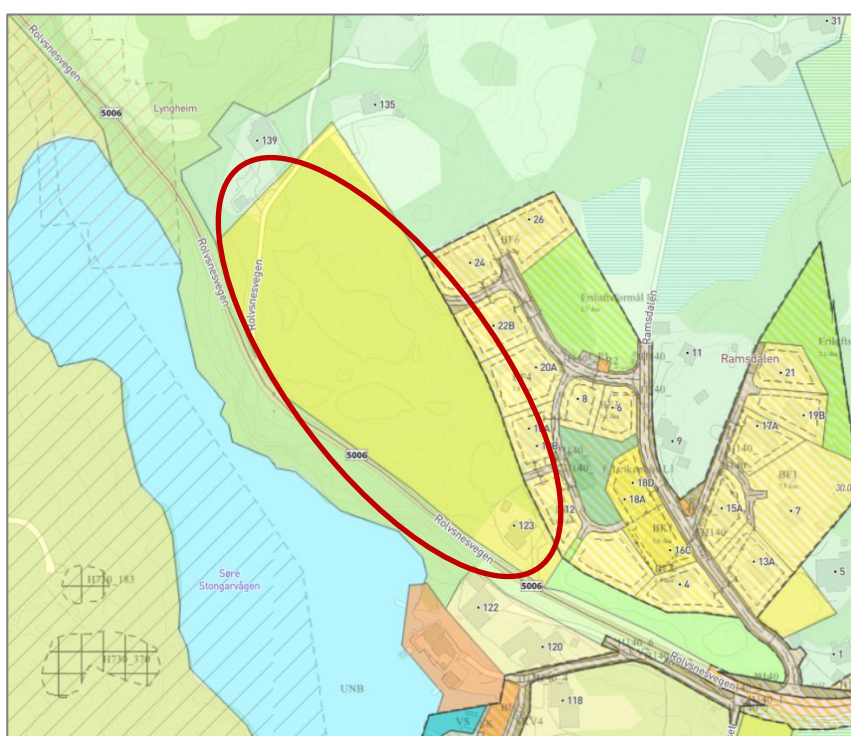
1.7 Bokstav G) Forholdet til kommuneplan etc.

I gjeldande kommuneplan er planområdet sett av til spredt boligbebyggelse. I forslag til ny kommuneplan er området avsett til framtidig boligbebyggelse.

Området er ikkje tidlegare regulert. Ein er ikkje kjent med nye planar eller andre prosjekt som grensar til planområdet.



Figur 5 Gjeldende kommuneplan 2013-2025



Figur 6 Forslag til ny kommuneplan

1.8 Bokstav H) Vesentlige interesser

Vurderingar av verknader av planforslaget vil verta sett opp mot referansesituasjonen; dagens planstatus og at det er urørt område.

Det er gjennomført konsekvensutgreiing for området i forslag til ny kommuneplan.

Vurdering av moglege verknadar:

Tema	Moglege verknader
Naturmangfald	Det er ikkje registrert særskilt utvalde naturtypar eller artar av nasjonal forvaltningsinteresse i det aktuelle området. Innanfor området er det vanleg førekomande naturmiljø med spreidd lauvskog, einer, lyng og kratt. Ei utbygging av området vil ha innverknad på området i form av arealbeslag, og store delar av naturen vil verta omgjort til utbyggingsområde.
Landskap	Omhandlar estetiske verdiar i landskapet, den visuelle opplevinga av omgjevnadane, og endringar som følgje av tiltaket. Landskapet sin karakter og planframlegget sin visuelle påverknad på landskapet skal synleggjerast. Verknader for naboar og nær- og fjernverknad skal vurderast i planframlegget. Området ligg på eit mindre høgdedrag over fylkesvegen. Det kan vera potensiale for silhuettverknad av nye bygg.
Nærmiljø, folkehelse, friluftsliv	Det er ikkje registrert interesser knytt til friluftsliv, nærmiljø, barn og unge i det aktuelle området. Området ligg som eit urørt utmarksområde. Det er ikkje registrert stiar eller tråkk innanfor området. Mellom området og sjø ligg fylkesvegen som ein barriere, og på nedsida av fylkesvegen er det bratt helling mot sjø på heile strekninga. Verknad på friluftsliv knytt til både land/strandsone, sjø og vassdrag, samt tilgjenge til attraktive friluftsområde og fritidsfiskeområde skal vurderast i planen. Verknader for naboar og nærområde på land skal vurderast i planen. Området ligg relativt sentralt plassert med omsyn til definerte sentrumsområde i kommunen, og vil vera med på å bygga opp under Rubbestadneset som eit sentrumsområde.
Kulturminne Kulturmiljø	Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø i det aktuelle området. Det er registrert nokre steinmurar aust i området. Området er ikkje del av kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse eller kulturminnerik strandsone.
Naturressursar	Det er ikkje registrert jordbruksareal innanfor eller i nærleiken av det aktuelle området. Området består av impediment lauvskog med grunnlendt grunnforhold. Planforslaget vil ha liten verknad for naturressursar.
Fiskeri og ferdsel på sjø	Planområdet grensar ikkje direkte til sjøareal. Nærliggjande sjøareal, Søre Stongarvågen, er ein skjerma, smal, liten fjordarm. Fv. 5006 ligg mellom planområdet og sjøarealet.
Samfunnsverknad Sosial infrastruktur	Planframlegget vil leggja til rette for etablering av bustadar i tråd med den kommunale arealstrategien om å satse på sjønære bustadområde. Området ligg tett på eksisterande bustadområde, og er ei naturleg vidareføring av dette området. Samfunnsverknadar knytt til samfunnsøkonomisk og sosial berekraft av planframlegget skal gjennomførast.

1.9 Bokstav I) Samfunnstryggleik, ROS

Det skal gjennomførast ROS-analyse som del av planarbeidet, inkl. vurderingar kring beredskap og ulukkesrisiko. Ein vurderer at sentrale tema i analysen vil vera kvikkleire, trafikktryggleik og støy.

Deler av planområdet ligg innanfor aktsemdsområde for støysone langs fv. 5006, Rolvsnesvegen. Verknadar av trafikkstøy skal vurderast om er aktuelt. Det er ikkje planlagt nye kartleggingar for å gjennomføre ROS-analysen.

1.10 Bokstav J) Kva offentlege organ og andre interesserte som skal varslast ved oppstart

Dei vanlege instansane som skal varslast i samband med oppstart:

- Statsforvaltaren, Fylkeskommune, NVE, Kystverket, Fiskeridirektoratet mfl.
- Grunneigarar på tilgrensande eigedommar
- Velforeiningar – ønskjer innspel frå kommunen om aktuelle lokale lag eller organisasjonar

1.11 Bokstav K) Prosessar for samarbeid og medverknad

I arbeidet med detaljreguleringa er det ønskeleg med medverknad frå ulike grupper som har interesse av planarbeidet, i samsvar med krav til medverknad i plan- og bygningslova. Ein vil som minstekrav halde seg til pbl. sine krav til medverknad, kunngjeringar og høyringar.

1.12 Bokstav L) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. gir at ein i planinitiativet skal vurdere om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Føremålet med forskrifta er å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under førebuinga av planar og tiltak, og når det vert tatt stilling til om, og på kva vilkår, planar eller tiltak kan gjennomførast.

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. Tiltaket er ikkje omfatta av vedlegg I, då tiltaket er utgreia gjennom forslag til kommuneplan.
- §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 verknader for miljø og samfunn.

Kriterium § 10	Førebels vurdering
<i>Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:</i>	
<i>a) størrelse, planområde og utforming</i>	I hovudsak i tråd med forslag til KPA
<i>b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser</i>	I tråd med forslag til KPA
<i>c) avfallsproduksjon og utslipp</i>	Ikkje aktuelt då det ikkje er planlagd for slike verksemdar i planområdet.
<i>d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer</i>	Ikkje aktuelt då 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</i>	Det er ingen verneområde etter nml kapittel V innanfor planområdet. Det er ikkje prioriterte artar, verna vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekt,

<i>laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven</i>	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 ingen registrering av truga artar eller naturtypar, 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>	Delar av planområdet ligg i strandsona. Regulering av bustadområde vil vere i tråd med forslag til ny kommuneplan. Bygging i strandsona skal omtalast nærare i planframlegget.
<i>d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet</i>	Ikkje aktuelt.
<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. Geologi, landskap og jordsmonn tilseier at det er lite fare for kvikkleire i området. Forholda skal vurderast nærare saman med eventuelle avbøtande tiltak i planframlegget.

Ut frå dette vurderer ein at planen ikkje fell inn under konsekvensforskrifta. Vurderingar av verknad for tiltaka planen opnar for vil likevel verta gjennomført for aktuelle tema, ref. bokstav H.