



Dato: 06.10.2022
Arkivref: 2022/3030-27405/2022 / L13

Saksbehandlar: Rakel Friis

Rakel.Friis@bomlo.kommune.no

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
	Utval for areal og samferdsel	19.10.2022

Detaljregulering for gnr./bnr. 25/15 m.fl., Spissøy øvre, PlanID:201409**Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:**

Framlegg til detaljregulering for gnr. bnr. 25/15 m. fl., Spissøy øvre, PlanID:201409 vert i medhald av plan – og bygningslova §5-2 og §12-10 vedteke utlagt til høyring og offentleg ettersyn.

Når reguleringsplanen vert vedteken vil reguleringsplan Spissøy øvre, gnr 25 bnr 15 m.fl., PlanID: R-40 og delar av Kommunal veg på Spissøy, PlanID: R-78 verta oppheva.

Dokument i saka:

Vedtak av reguleringsplan 14.05.18 (sak PS 56/18), med planomtale, føresegner og plankart.

Vedtak av klage 05.11.18 (sak PS 118/18)

Oppsummering av innkomne merknader til offentleg ettersyn

Innkomne merknadar til offentleg ettersyn

VA-plan

Klage på vedtak 14.05.18 (sak PS 56/18) frå Hilde Spissøy Sørensen, 26.06.18

Klage på vedtak 14.05.18 (sak PS 56/18) frå Marta Eide, 02.07.18

Klage på vedtak 14.05.18 (sak PS 56/18) frå John Inge Nordland, 05. 07.18

Klage på vedtak 14.05.18 (sak PS 56/18) frå Norvald Spissøy, 05.07.18

Klage på vedtak 05.11.18 (sak PS 118/18) frå Bjarte Dalland, 05.12.18

Oversendte plandokument vedlagt saken.

Bakgrunn for saka:

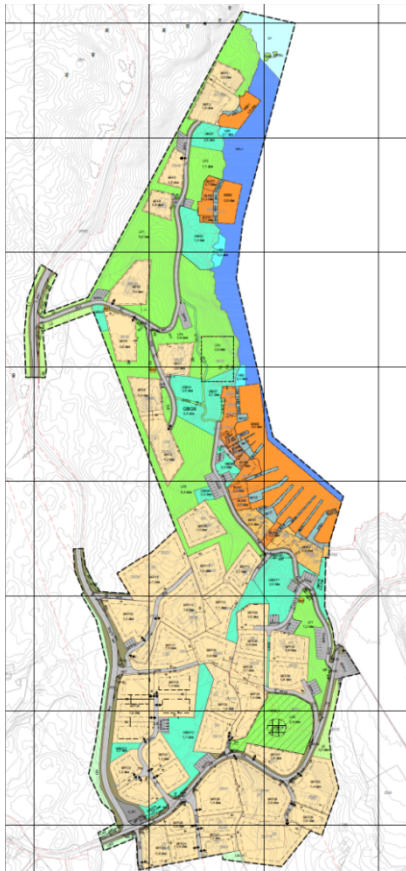
Detaljregulering for gnr. bnr. 25/15 m.fl., Spissøy øvre vart vedteken i kommunestyret 14. 05.18. Bømlo kommune sendte ut vedteken plan til råka partar, naboar og offentlege høyringspartar den 11.06.18. Det kom inn 4 klager på vedteken plan, som vart handsama i kommunestyret den 05.11.2018. 3 av klagene vart teke til følgje, og kommunestyret oppheva i same møte vedtak av reguleringsplanen.

Planforslaget

Revidert forslag til Detaljregulering for gnr. bnr. 25/15 m.fl., Spissøy øvre, PlanID: 201409 er motteke frå ABO Plan & Arkitektur Stord AS (tidlegare Plan Vest AS) på vegne av grunneigarane i område.

Planforslaget som skal handsamast består av følgjande:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 04.07.22
- Reguleringsføresegner, datert 19.09.22
- Planomtale, datert 14.09.22



Føremålet med reguleringa

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

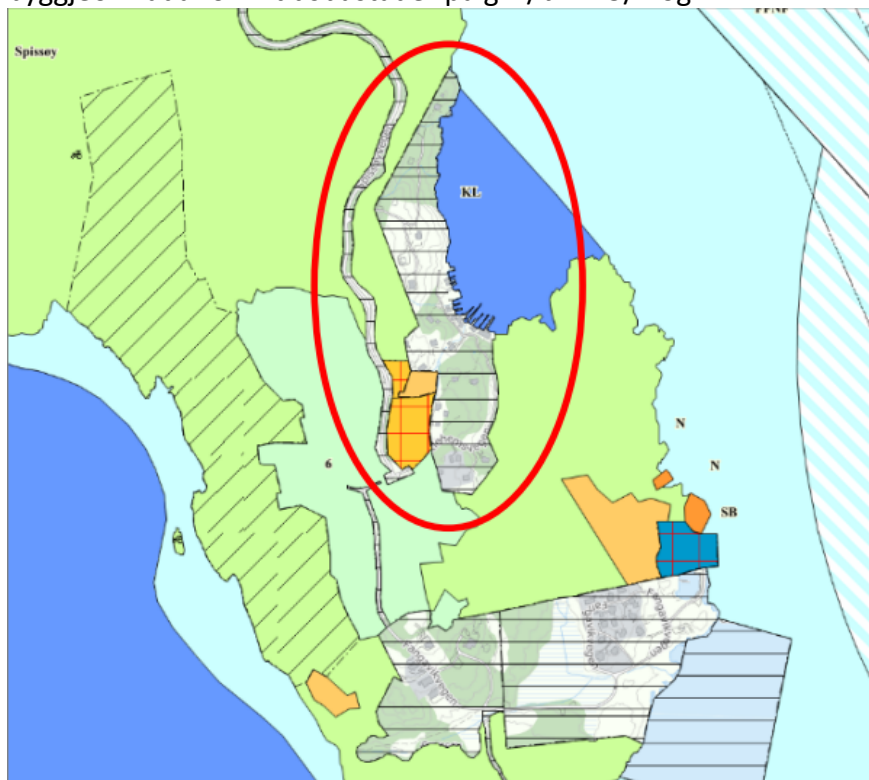
Plangrensa er utvida i forhold til gjeldande reguleringsplan. Dette for å få med heile eigedommar, samt tilgrensande areal som er avsett til byggjeformål i kommuneplanen. Det er òg ei målsetting å flytte byggjeføremåla slik at dei er betre tilpassa eigedomsgrensene og eksisterande hytter slik dei er bygd ut.

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

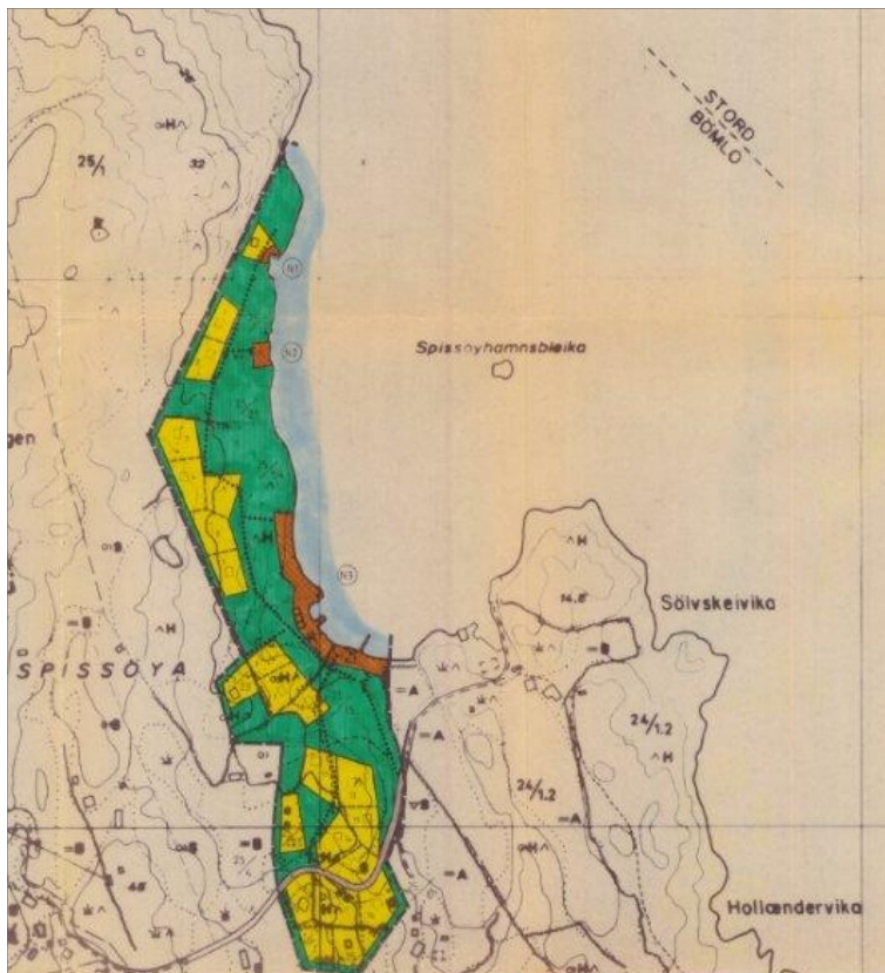
Målsettinga er å la planen spegle av området slik det framstår i dag, opne for fortetting, og legge området betre til rette for framtidig utvikling og bruk.

Gjeldande planar

Området er i gjeldende kommuneplan synt som område der reguleringsplan framleis skal gjelde, LNF, fritidsbusetnad og kaste – og låssettingsområde i sjø. Det er krav til reguleringsplan i byggeområda for fritidsbustader på gnr/bnr 25/4 og 44.



Planområdet er i eksisterende reguleringsplan (R-40 Spissøy Øvre), regulert til område for fritidsbustadar (hytter), naust/båtplass og grøntareal i form av friluftsområde. Reguleringsplanen er i frå 1983. Delar av planområdet er og omfatta av reguleringsplan R-78, Kommunalveg på Spissøy. Her er området regulert til veg og anna trafikkområde. Delar av R78 vert vidareført i denne reguleringsplanen.



Innhaldet i planen

Planområdet er 105,9 daa, og omfattar eigedomen 25/15 m.fl. på Spissøy. I planområdet er det i dag 23 eksisterande fritidsbustadar, 7 fritidsbustadar i strandsona, 10 naust og 8 kaiar.

Fritidsbusetnad i strandsona (BFR1-2)

Det er sett av 1,3 daa til fritidsbusetnad i strandsona, som omfattar 9 bygde tomter og 1 ubygd tomt. Innafor BFR1 og BFR2 legg planen opp til at 2 eksisterande naust kan byggjast om til fritidsbustader. I tillegg ligg det inne ei lita tomt til fritidsbustad i strandsona. Det vil sei at planen opnar totalt for 3 nye fritidsbustader i strandsona.

Innanfor føremålet kan det førast opp fritidsbusetnad, uthus og i tillegg kai som fundament for fritidsbygningen. Bygningane kan enten førast opp som frittliggjande eller i rekkje. Byggjegranser er synt i plankart, der byggjegransa ikkje er synt går den i føremålsgrensa. Byggjegransene syner kvar det kan byggjast i rekkje og frittliggjande.

Kommuneplanens føresegner for fritidsføremål gjelder for område BFR. Terrasse/veranda kan byggjast i bakkant av fritidsbustaden (på motsett side av strandlinja) der det ikkje er til hinder for parkering. På sjøsida kan det ikkje byggjast altan større en 14 m², maks 2 meter ut i frå vegglin. Takvindaug kan godkjennast, og takvinkel skal vera om lag 35-45 grader. Bygningane skal plasserast på minimum kote + 2,5, og maks mønehøgde er 6,5 m. Samla bruksareal skal ikkje overstige 110 m² BRA per eining, og fritidsbustadane skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplassar. Nye bygningar i strandsona skal ha eit maritimt uttrykk, i tråd med eksisterande byggeskikk i området.

Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF1-39)

Det er sett av 40 daa til frittliggjande fritidsbustader i planen. Planen opnar for totalt 47 einingar innanfor føremålet BFF. 23 av tomtene er bebygd, det vil sei at planen opnar for 24 nye einingar. Byggegrenser er vist i plankartet. Der byggjegrensa ikkje er synleg går den i føremålsgrensa. Det kan byggjast to einingar i BFF15.

Kommuneplanens føresegner for fritidsføremål gjeld i område for BFF. Samla bruksareal for ei eining skal ikkje overstige 110 m² BRA og mønehøgd skal ikkje overstige 6,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Takvindauge kan godkjennast og takvinkel skal vera om lag 30-45 grader. Uthus kan byggjast med inntil 15 m² bruttoareal, og maksimum 3 meter mønehøgd. Fritidseigedomar skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplassar. Maks mønehøgd på fritidsbusetnad i området BFF31 er sett til kote + 27.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB1-3)

Det er avsett 5,7 daa til småbåtanlegg, fordelt på tre område. Innanfor føremålet kan det byggast kai og plasserast flytebyggjer og landgang. Flytebrygger kan maks vere 15 m² og ha maks 2,5 meter breidde. Flytebrygger skal ikkje vere til hinder for ferdsel. Nye kaiar kan ikkje byggjast lengre ut enn 3 meter i frå kystkonturen. Det er etablert kaiar og flytebyggjer innafor planområdet i dag.

Uthus/naust/badehus (BUN1-10)

Det er sett av 2 daa til uthus/naust/badehus (BUN). Planen opnar for totalt 24 einingar innanfor føremålet BUN, inkl. 8 eksisterande einingar. Det kan byggast 2 nye einingar i BUN1, 3 nye einingar i BUN2 (2stk. på bnr 113), 1 ny eining i BUN3, 5 nye einingar i BUN4 og ingen nye einingar i BUN5. Innanfor BUN6, BUN7 og BUN8 er det rom for 1 nytt naust i kvart av føremåla. I BUN9 kan det byggast 2 nye naust. I tillegg kan det byggast eit felles badehus innafor BUN10. Totalt kan de byggast 16 nye naust og 1 badehus. Byggegrenser er vist i plankartet. Der byggjegrensa ikkje er synleg går den i føremålsgrensa. Byggjegrensa i plankartet syner kvar det kan byggast i rekkjer og frittliggjande.

Kommuneplanens føresegner for naustføremål gjeld i område for BUN. Innanfor føremålet kan det byggjast naust, landfast flytebyggje m/landgang, utliggar og kai. Naust og tilhøyrande kai kan ikkje byggjast lengre ut enn 3 m frå kystkonturen. Naust kan ha inntil 40 m² BRA og maks mønehøgd 5 meter i frå ferdig golv. Naust skal plasserast med over-kant golv i 1 etg. på minimum kote +1,8 m.o.h.

Flytebryggje kjem i tillegg til dette og kan ha maks storleik på inntil 15 m² og maks breidde 2,5 meter og skal ikkje hindre fri ferdsel. Taket skal utformast som saltak, med takvinkel mellom 32-45 grader. Takutstikk skal vera knappe, og taktekking skal vera som for tradisjonelle naust. Vindauge skal vera ståande (høge) utan store glasflater og utgjera maksimalt 3 % av den totale veggflata på naustet. Terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg, grillhus, anneks, uthus er ikkje tillat i naust-område. Det same gjeld trapper påbygd utvendig fasade. Det må dokumenterast rett til 1 bil-parkeringsplass før frådelling, eller før godkjenning av byggjeløyve på tidlegare frådelt tomt.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Planområdet har tilkomst via kommunal veg frå fv. 542. Trafikken er i all hovudsak knytt til eksisterande hytter og bustader lengre sør i område. Delar av den kommunale vegen, i tillegg til avkøyning til planområdet i nord er innafor planavgrensinga. Eksisterande vegar er synt med same standar og breidde som i dag. Det er tre nye vegar innanfor plangrensa, SV9, SV11 og SV16. I tillegg til etablerte tilkomstvegar, opnar planen for køyreveg fram til storparten av hyttene i område. Dei fritidseigedomane som ikkje har køyreveg fram til eigedomane, nyttar i dag etablerte stiar og rett til bruk. Dette er ein godt etablert praksis som framleis skal gjelde.

Det er etablert tre nye avkøyningar mot kommunal veg, der krysset til SV7 er flytta lengre sør for å lage ein betre avkøyringsløyving. SV11 og SV15 har og nye avkøyningar. Det er synt frisisiktsone i alle kryss. Det er sett av minimum 1,5 meter på kvar side av offentleg veg og minimum 1 meter ved privat veg til annan veggrunn – grøntareal (SVG) i planområdet.

Fritidseigedomar skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplassar, og nausteigedomar skal ha tilgang til minst 1 parkeringsplass. Det er i planen satt av 2,6 daa til parkering, med totalt 84 parkeringsplassar. I tillegg til at dei fleste eigedomane har parkering på eiga tomt. Eigedomane som løyser parkering på eiga tomt, skal setje av areal til 2 parkeringsplassar på eigen grunn. I alt er 65 parkeringsplassar løyst på eigen grunn i planområde. Behovet for parkeringsplassar i planen er 114 stk, ein står difor at med 35 parkeringsplassar som kan nyttast av brukarar av naust, båtplassar og badeområde.

Eigedomane som ikkje har køyreveg fram til eigedomane sine, vil nytta etablerte stiar og rett til bruk som i dag (BFF1 og BFF10). I dag nyttar dei som brukar område parkeringsplassar etter private avtalar, noko som framleis skal gjelde i planområde. I tillegg er det ikkje synt veg fram til BFF13 grunna uvisse om kvar denne skal gå. Difor må ein med søknad om tiltak syne vegløyving til eigedomen. Brukarar av naust og båtplassar parkerer i all hovudsak ved hytta/parkeringsplass som høyrer til hytta, og går ned til sjøen.

Det er sett av 1,4 daa til kai i planområde. Det er 8 nye kaiar/flytebrygger i planen; SK2-4, SK6, SK7-9 og SK14. SK15 er no etablert, og kan etablerast som kai, brygge eller flytebrygge. Det er gjort mindre justeringar av SK12-13, SK15-16 og SK19-21 i høve til eksisterande kai.

Grøntstruktur

Det er sett av om lag 9 daa til blågrønnstruktur. Området skal vere tilgjengeleg for ålmenta og sikre tilgjenge til strandsona. Det kan etablerast stiar samt leggjast til rette for opphald og friluftslivaktivitetar, som sitjegrupper med bord og liknande. Eksisterande vegetasjon i grøntområda skal i størst mogleg grad takast vare på og skjøttast. I områda GBG1, GBG2 og GBG7 kan det leggjast til rette for badeplassar, og innanfor GBG12 kan det opparbeidast leikeplass, ballplass og liknande. Det kan etablerast OVA-anlegg, som t.d. slamavskiljar i GBG12, med tilhøyrande leidningar og andre tekniske innretningar innanfor areal avsett til GBG, jf. §2.2

I område for turdrag (GTD1-3) går det i dag stiar som skal vera tilgjengeleg for ålmenta. Det kan utførast vedlikehald som grusing etc. av stiar. Område sett av til LNFR (L1-6) og LNFR spreidd (LS1-4) er sett av slik at det samsvarar med kommuneplanen sin arealdel. Kommuneplanen sine retningslinjer og føresegner gjeld for L1-6 og LS1-4.

Friluftsområda (LF1-10) skal sikra natur – og landskapsverdiar og ålmenn tilgjenge i strandsona. Vanleg skjøtsel av stiar og vegetasjon er tillate. Det kan ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta områda som friluftsområde. Eksisterande terrengform og vegetasjon skal takast vare på så langt som råd.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona.

V1 skal vera fritt tilgjengeleg for ålmenta og kan nyttast til sjø – og vassdragsaktivitetar. Innanfor område kaste – og låssettingsplassar (VKL1) skal det ikkje etablerast flytande, botnafaste eller landfaste anlegg som kan hindre bruk av område. Eksisterande godkjente anlegg kan oppretthaldast.

I planframlegget er det sett av 0.4 daa til badeområde (VB1-3). Innanfor områda kan det etter løyve etablerast badebrygger, stigar o.a. som legg til rette for badeaktivitetar.

Omsynssoner

Det synt frisktsoner (H140) i alle kryss i samsvar med Statens vegvesen si handbok. I frisktsona skal det til ei kvar tid vera fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande vegar sitt plan. Krav til sikkerheitsoner sett i Statens vegvesen si handbok N101 Rekkverk og vegens sideområde må vera tilfredsstilt.

Det ligg eit automatisk freda kulturminne innanfor planområde, eit gravminne frå bronse/jernalderen. I planen er det automatisk freda kulturminnet synt med sone for bandlegging etter lov om kulturminne (H730-1). Bandleggingssona omfattar både kulturminne og sikringssona rundt. Sone H570_1 ligg i sin heilskap innanfor omsynssone bevaring kulturmiljø.

Rekkjefølgjekrav

For å sikre at det vert teke omsyn til tekniske anlegg ved utvikling av nye einingar i planområdet, er det sett rekkjefølgjekrav knytt til dette. For det første må tomta vere tilknytt godkjent vass- og avløps-anlegg før det kan gjevast bruksløyve for nye bygningar, og ev. tiltak for handtering av overvatn vera ferdig opparbeidd. Særleg gjeld dette for utbygging av BFF19-22.

Vidare skal teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn godkjennast av BVA og Bømlo kommune før det kan gjevast løyve til større tiltak, som t.d. ny fritidsbusetnad, naust eller veg, innanfor området. Ved utbygging av BFF13, 19-22 er det særleg viktig å sikre riktig og heilskapleg overvasshandtering.

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

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

Klage på vedtak – 14.05.18 (sak PS 56/18)

Det kom inn 4 klager totalt på vedteken plan, disse følgjer saka som vedlegg. Kommunestyret tok klagen til Hilde Spissøy Sørensen, Marta Eide og John Inge Norland til følgje. Kommunestyret tok ikkje klagen frå Norvald Spissøy til følgje. Kommunestyret oppheva i same møte kommunestyrevedtaket av 14.05.18 (sak PS 56/18).

Samandrag av klagen med kommentar er som følgjer:

1. Hilde Spissøy Sørensen, 26.06.2018

«Eg påklagar dette vedtaket fordi min eigedom (Gnr/bnr) 25/83 iflg den nye planen er omregulert frå Fritidsbustad til Grøntstruktur, utan at dette på noko tidspunkt er avklart med meg.»

Kommentar: Heile eigedomen (25/83) er no synt som fritidsbustad (BFF18). Byggegrense mot BFF35 er sett med 12 meter for å sikre grønndrag med bekkfær.

2. Marta Eide, 02.07.2018

«Eg påklagar dette vedtaket fordi eg er fråteken areal av min eigedom Gnr/Bnr 25/7. Dette arealet er blitt foreslått brukt til parkeringsplassar for andre fritidsbustader dette har aldri vore avklart med meg. Eg har ikkje areal å avsjå til parkering for andre»

Kommentar: Eigedomen gnr/bnr 25/7er no synt som fritidsbustad (BFF17 og 34 delt av veg SV9), samt mindre deler som vegføremål (SV9).

3. John Inge Nordland, 05.07.2018

«Vi vil påpeke at me ikkje har hatt motforestillinger til at molo skulle byggjes, men at alle tiltak skal skje på egen eigedom og ikkje direkte på vår eigedom eller bryte grense i sjø som er vinkelrett på strandlinja (forlenger eiendomsgrense ut i sjl) frå eiendomsgrense på land. Selv om utbygger har tatt molo ut av planene er fremdeles område på eiendom 24/1,2 berørt av forslaget. Dette protesterer vi på det sterkeste mot. En godkjenning av planen slik den foreligger i dag, vil legge begrensninger for utvikling av eiendom 24/1,2, nevner i den forbindelse at det i 1991 ble gitt løyve til å moloar i grenseområdet mellom 25/1 og 24/1,2.»

Kommentar: Planavgrensinga i sjø framom gbnr 24/1 er trekt lengre vest.

4. Norvald Spissøy, 05.07.18

«Eg er eigar av gnr 25 bnr 110, i reguleringsplanen referert under BFF34 (no BFF32). Eg påklagar dette vedtaket fordi eg meiner at dei to føreslegne hyttene under BFF17 (no BFF19) vil komma for tett innpå min eigedom. Viss disse blir bygd, vil det gå ut over den fred til privatliv eg og min familie til no har hatt i vår fritidsbustad på Spissøy.»

Kommentar: Det er no større avstand mellom byggegrensa på BFF19 og til fritidsbustaden på eigedom 25/110.

Klage på vedtak – 05.11.18 (sak PS 118/18)

Det kom inn ein klage etter klagevedtaket, men innhaldet i klagen omhandlar opphøveleg vedteken plan og ikkje klagevedtaket. Klagen er difor vurdert som merknad, og er delvis teke til følgje i revidert framlegg. Merknaden ligg som vedlegg i saka.

Bjarte Dalland, 05.12.18

«Klage på vedtak av byggegrense mot 25/42

Viser til vedtak om nye byggegrenser for 25/41, mot 25/42. I reguleringsplanen er det vedtatt at denne blir endra frå 4m til 2m. Bakgrunnen er at tomteeigar meiner 4m vil gi ei dårleg utnytting av tomta.

Me meiner tomta er såpass stor i seg sjølv at det ikkje er nødvendig med 2m byggegrense mot 25/42 for å «utnytta» 25/41. Me har heller ikkje blitt informert om dette undervegs, og det ville vel vera naturleg å gjera når det er snakk om ei endring som berører oss betydeleg. Ikkje minst, sidan det framgår at tomteeigar har ein skriftleg avtale med nabo på BFF30 (BFF28 i revidert plankart) om å endra denne byggegrensa til 1m. Og dermed har 25/41 allereie fått utnytta tomta maksimalt mot BFF30 (BFF28 i revidert plankart).

Merknad til vedtak om hyttetomter BFF26 og BFF27 (BFF24 og BFF25 i revidert plankart)

Me er skeptisk til vedtaket om å regulera BFF26 og BFF27 (BFF24 og BFF25 i revidert plankart) til nye hyttetomter. Me meiner dei vil koma for nær vår tomt 25/42 og me ønskjer ikkje fortetting av hytter nærområdet.

Når ein ser på hyttemarknaden på Spissøy, verkar det ikkje som det er eit stort og udekka behov. Nye og brukte hytter ligg til sals i månadsvis. Prisen blir gjerne sett ned fleire gongar. Sjølv for hytter ein skulle tur var attraktive; med utsikt, båtplass m.m.

Sett i lys av denne stor utbygging av sjønære hytter og husvære som er planlagt i Skogbu, skulle ein heller ikkje tru det var nødvendig med auka hyttebygging på Spissøy.

Samla vil me difor be om ei revurdering av å regulera BFF26 og BFF27 (BFF24 og BFF25 i revidert plankart) til hyttetomter»

Kommentar: Planforslaget er revidert i medhald av klagen, og det er no synt 4 meter byggegrense på kvar av byggeområda BFF26 og 27 (totalt 8 meter). Forslagsstillar og konsulent står fast ved vurderinga om at BFF24 og 25 (tidlegare BFF26 og BFF27) er eigna til hyttetomter.

Vurderingar:

Byggingeplanane

Areala avsett til bygningar og anlegg samsvarar i stor grad med gjeldande reguleringsplan. Plangrensa er utvida for å få med heile eigedomar, samt tilgrensande areal som er avsett til byggingeformål i kommuneplanen sin arealdel. Planen framstiller området slik det er i dag, samtidig som det vert fortetta. Fortetting av allereie bygde område ved sjø er positivt sett opp mot gjeldande rikspolitiske og regionale retningslinjer for utbygging av strandsona. Da unngår ein å ta i bruk nye område til fritidsføremål i strandsona.

Innkomne klager

Kommunedirektøren syner til kommentarar under klagane.

Konsekvensutgreiing

Planforslaget er vurdert i samsvar med plan- og bygningslova kapittel VII «Konsekvensutredningar», med tilhøyrande forskrift. Planen utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing.

FN sine berekraftsmål:



Økonomiske konsekvensar:

Utbyggjar skal dekke alle kostnadane med utbygginga.

Miljømessige konsekvensar:

Det er ikkje registrert nokon utvalde naturtypar. Det er heller ikkje registrert naturtypar som er vurderte i Norsk rødliste for naturtyper (2011), eller naturtypelokalitetar kartlagde etter Miljødirektoratet si Handbok 13 i området. Det er ingen NiN-naturtypar i området av moderat, høg eller svært høg kvalitet. Innanfor planområdet er det registrert éin art som er strekt trua i Norsk Rødliste for arter (2015); bustsivaks (*Isolepis setacea*), samt to artar som er vurderte som sårbare; Ask (*Fraxinus excelsior*), og Trollnype (*Rosa spinosissima*). Artane er relativt vanleg førekommande på Bømlo og Stord. Det er ikkje kjente vilttrekk i planområdet.

Det er ingen verneområde i området, og det er ikkje registrerte naturtypar i vatn i miljøstatus.no

Kulturminne:

Det er registrert kulturminne innanfor planområdet, automatisk fredet gravrøys frå bronsealder-jernalder. Kulturminnet er sikra med omsynssoner i plankart H570 (bevaring kulturmiljø) og H730 (bandlegging etter lov om kulturminner). Kulturminnet er sikra i føresegner § 8.2 og § 8.3. Det er eit SEFRAC-bygg innanfor planområdet, våningshus øvre Spissøy, byggetidsperiode mellom 1725 og 1749. Dette er i bruk som sommarhus. I tillegg ligg det eit marint lausfunn eldre enn 100 år like utanfor planområdet i sjø.

Beredskap- og samfunnstryggleik:

Fagkunng har gjennomført ROS-analyse. Det er ingen tiltak i raudt felt, dvs. ingen tiltak er naudsynt. Tiltak i gult felt er vurdert i ROS analyse.

Folkehelse:

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

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

Miljøstatus.no syner at radonaktsemda i området er moderat til låg, og det er vidare ikkje registrert forureina grunn. Det er ingen registrerte skredhendingar, og det er ingen risiko for skred, erosjon eller kvikkleire i området i følge miljøstatus.no. Det går ein bekk i området som er omfatta av NVEs aktsemdsskart for flaum. Denne bekken har så låg vassføring, òg dersom ein reknar eit klimapåslag på 40 % i framtida, at den ikkje vil føre til høg vasstand i sjø.

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

Utrykkingskøyretøy kjem seg fram på vegane i planområdet.

Bømlo er frå naturen si side rik på område med gode kvalitetar for friluftsliv på og ved sjøen. Dette er kvalitetar som må takast vare på både for oss sjølve og ikkje minst for framtidige generasjonar. Kommunen ønskjer ei satsing på friluftsliv og folkehelse, og vil legge tilhøva best mogleg til rette for fysisk aktivitet i arealplanlegginga. Ein har i planen teke vare på samanhengande grønstruktur i plan- området, og lagt inn grønne linjer frå veg og ned til sjø, og langs sjø i planen. Det er eit ønske om å ta vare på det grønne uttrykket som ligg i planområdet i dag. I områda GBG1, GBG2 og GBG7 kan det leggjast til rette for badeplassar, og innanfor GBG12 kan det opparbeidast leikeplass, ballplass og liknande. Dette er positivt for oppleving, rekreasjon og fysisk aktivitet i området. Frå eit folkehelseperspektiv reduserer desse kvalitetane faktorar som kan medføre helserisiko, og legg til rette for god folkehelse i alle livsfasar.

Planområdet er ikkje kartlagt med omsyn til eksisterande bruk som leike- og opphaldsareal, men heile planområdet og eigenskapane det innehar, er mykje brukt av brukarar av hyttene i planområdet. Delar av området er vanskeleg tilgjengeleg og ligg ikkje i nærleik til bustad eller skule, men området har kvalitetar knytt til sjø og strandsone. Det er ingen opparbeida leikeområde, og det er såleis ikkje avsett erstatningsareal for dette. Det er samanhengande grøntstruktur i planområdet, og som nemnt legg planen opp til at det innanfor GBG12 kan opparbeidast leikeplass, ballplass, og liknande.

Oppsummering og konklusjon:

ABO plan og arkitektur AS v/Haga har på vegne av forslagsstillar laga nytt planforslag for detaljregulering for gnr. bnr. 25/15 m. fl., Spissøy øvre, PlanID:201409. I planforslaget er det satt av areal til fritidsføremål og naust med tilhøyrande anlegg. Planen opnar for 47 fritidsbustader innanfor BFF, 10 fritidsbustader innanfor BFR og 24 naust og 1 badehus innanfor BUN. Planforslaget er endra i tråd med klagene som vart teke til følgje i kommunestyret 05.11.2018.

Kommunedirektøren rår til at detaljregulering for gnr. bnr. 25/15 m. fl., Spissøy øvre, PlanID:201409 vert sendt ut på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn.