

Merknader til ny planomtale – PlanID: 201409

Merknader til revidert framlegg til detaljregulering Spissøy øvre 25/15.

Først vil me kommentera at vedlagte sakspapir mottatt på Digipost er svært omfattande. Sendinga inkluderer tidlegare rundar med detaljreguleringsplanar, merknadar og planleggings-historikk langt tilbake i tid. I tillegg er det 4 saksframlegg frå kommunen. Det er såleis komplisert og tidkrevande å få ein oversikt over kor ein står i prosessen, kva ein skal svara på.

Av våre tidlegare merknader, ser me at desse er svart på etter «klipp og lim» metoden der problemstillingar er forenkla og enkelte ting er utelatt. Me vil derfor gjenta og presisera våre merknader, i tillegg til å presentera nye.

Først om Gjertastova: ABO viser i sitt tilsvar til kap 3.9 og 8.6 i detaljreguleringsplanen. Kapittel 3.9 seier kortfatta at «Det er eit SEFRAK-registrert bygg innanfor planområdet, eit våningshus på gbnr. 25/4»

Kapittel 8.6 fokuserer hovudsakleg på sjølve bygget, og kva omsyn ein skal ta ved t.d. oppussing og restaurering. I tillegg nemner Kap. 8.6 at det er lagt inn ein omsynssone i plankartet. Det blir vist til sone H570_2 og dialog med kulturmynde i kommunen

Kapittel 7.7 tar også opp omsynssoner og bevaring av kulturmiljø med utgangspunkt i H570.

Men når me les om omsynssona rund Gjertastova i nemnde kapittel, blir det i svært liten grad sagt noko om korleis miljøet vil bli påverka av to nye hytter på BFF24/25.

I følge Riksantikvaren sine retningslinjer og føresegner til omsynssoner i kommuneplanens arealdel – altså H570 - står det i punkt 1.30:

Kulturminne må sjåast i samanheng med omgjevnadene sine, og ved ny busetnad og anlegg i nærleiken av kulturminne må det arbeidast for ei tilpassing. Alle tiltak som kan verke inn på eit kulturminne eller omgjevnadane til kulturminnet, skal prosjekterast og utførast slik at tiltaket har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til funksjonen til tiltaket, omgjevnadane og plasseringa.

Vidare i punkt 1.31:

I spesielt verdifulle område skal viktige kulturlandskaps-kvalitetar sikrast gjennom ei restriktiv haldning til inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg. Ved oppføring av nye bygningar eller installasjonar skal det takast særskilt omsyn ved plassering og utforming, for å unngå negative estetiske og miljømessige konsekvensar.

Og endeleg i 1.37:

Ved søknad om nye tiltak i verneverdige bygningsmiljø (BM-område) og verdifulle kulturlandskap (UKL), skal søknaden innehalde illustrasjonar/foto som skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad.

Me ser ingenting i detaljreguleringsplanen som visualiserer konsekvensane av BFF24/25 i omsynssonen. Det burde vore vist korleis planering av nye tomter og hytter med mønehøgde opp til 6,5m påverkar landskapet og sjølve Gjertastova.

Ein omsynssone skal jo nettopp synleggjera område med kulturminne som har krav på særskilt merksemd og forvaltning. Den skal sikra at kulturminneinteresser blir vurdert tidleg i planprosessen. Kulturminne skal vurderast i **samanheng med omgjevnadene**, dvs. kontekst, landskap og siktlinjer. Tiltak som kan påverka kulturminne skal prosjekterast slik at dei har gode visuelle kvalitetar i forhold til omgjevnadane.

Alle desse klare retningslinjene frå Riksantikvaren tilseier at det i slike verdifulle område blir ført ein restriktiv praksis. Difor meiner me at Detaljreguleringsplanen tydeleg må få fram kva omsynssona rundt Gjertastova faktisk inneber.

Riksantikvaren har vidare ein veileder for kulturminne, kulturmiljø og landskap etter PBL som også poengterer føremålet med omsynssoner i kommuneplanen sin arealdel. Kapittel 7.8 understrekar igjen at den skal visa kva viktige hensyn og restriksjonar som har betydning for arealbruken – jamfør § 11-8 i PBL.

Omsynssoner skal ein vidare oppgi som ein skravur på plankartet, noko som ikkje er gjort i siste planforslag.

Fylkeskommunen stiller liknande krav som Riksantikvaren når det gjeld å bruka omsynssoner for å sikra kulturminneverdiar.

Med bakgrunn i alt dette, kan ein lett tenka seg at statlege og fylkeskommunale verneorgan vil koma på banen i seinare høyringsrundar med planering og bygging på BFF24/25. Vår vurdering er igjen at dei to tomtene må fjernast frå plankartet fordi det i praksis blir umogleg å kombinera med vern av Gjertastova.

Me har også vist til spørsmålet om brannvern. Detaljreguleringsplanen seier at det det er tilstrekkeleg kapasitet til sløkkevatn. Men brannvesenet i kommunen har peika på at vassforsyninga er eit sårbart ledd, og at brannvatnforsyninga kunne vore betre. Det er ikkje vurdert korleis 24 nye fritidsbustader vil påverka denne situasjonen.

Merknader om teknisk infrastruktur – kap. 8.1

Kommunen ber i følge dette avsnittet om at deler av Betlehemsvegen ikkje lenger skal vera offentleg. Det vert sagt at kommunen må gå i dialog med grunneigarane for å finna praktiske løysingar. Slike ting er svært viktig å avklara i forkant. Endå fleire potensielle konflikt-saker er ikkje av det gode i denne prosessen.

Her er det fleire ting å avklara, m.a.

- Ansvar for drift og vedlikehald
- Auka kostnader knytta til brøyting, strøing, vedlikehald mm. Korleis fordeler ein dette?
- Sikra at vegstandarden ikkje blir redusert
- Vegrettar (tinglysing, restriksjonar av bruken etc.)
- Eigarskapet til grunnen
- Praktiske utfordringar knytta til organisering av veglag

Ei statusending av Betlehemsvegen løyser ikkje spørsmål om eigarskap og vedlikehald. Dersom det kjem ein periode der ansvaret fell mellom to stolar, kan dette skapa både uvisse og frustrasjon.

Merknader til arealforvaltning og berekraftig planlegging

I forrige merknadadsrunde kommenterte me Bømlo kommune sine overordna planstrategiar for berekraftig planlegging. Kommunen ønskjer spesielt å unngå/hindra nedbygging av urørt areal. Dei ser også arealrekneskap som ei prioritert oppgåve i tida framover.

ABO viser i sitt merknadssvar til oss at bygging av nye fritidsbustader er «dels i tråd» med vedteken kommuneplan som syner LNF-areal for spredt bustad- fritids eller næringsbebyggelse.

Dette kan godt stemma. Men om ein skal ta kommunen sine nye berekraftmål på alvor, kan det vera grunn til å tru at ein vil sjå med nye auge på nedbygging av areal på Spissøy.

Sidan forrige høyringsrunde har Bømlo kommune tilsett ein natur-og klimarådgjevar. Ho har m.a. til oppgåve å sikra at planarbeidet er forankra kommunen sine areal-og klimamålsetningar. Sjølv om ho ikkje uttalar seg i denne fasen, har me gjort henne merksam på det pågåande planarbeidet. Slik me tolkar signala frå kommunen er ikkje detaljreguleringsplanen nødvendigvis i tråd med nye areal, klima- og berekraftmål.

Detaljreguleringsplanen for Spissøy **var** i utgangspunktet eit initiativ for å oppdatera gjeldande reguleringsplan frå 1983, og tilpassa det til dagens behov. Dette har me støtta heile vegen.

Men etter kvart har PlanID 201409 skifta karakter, og framstår no som eit verktøy for utbyggingsinteresser. Alle høyringsrundar gjennom fleire år tyder på eit jamnt konfliktnivå og misnøye blant hytteeigarane i området. Det er tvilsamt om mandatet framleis representerer «grunneigarane i planområdet».

I staden for ein årelang prosess som er både kostbar og tappande for alle partar, kunne ein heller samlast til eit dialogmøte og kanskje i fellesskap blitt enige om vegen vidare.

Stavanger, 27.03.2026

Kjersti og Bjarte Dalland