

Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
36/26	Utval for areal og samferdsel	14.10.2026

Vedtak av reguleringsendring 1 - Hovlandshagen, PlanID 201207 og PlanID 201307

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Bømlo kommune vedtek reguleringsendring 1 for følgjande reguleringsplanar:

- Detaljregulering for utviding av industriområde I Hovlandshagen, gnr. 53, bnr. 73 m.fl., PlanID 201207.
- Detaljregulering for Bømlo Fiskerihamn, Hovlandshagen, gnr. 53 bnr. 53 m.fl., PlanID 201307

Planendringa vert vedteken med følgjande endring:

1. Siste setning i føresegn § 4.3 i PlanID 201307 skal endrast slik at «fagmynde» vert erstatta med «Bømlo kommune».
2. Føresegn § 9.1 (PlanID 201207) og § 8.1 (PlanID 201307) skal endrast til: *Før det kan gjevast bruksløyve for tiltak, skal eigedomen vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg i samsvar med overordna teknisk plan for næringsområdet. Overordna teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn skal vere godkjend av BVA og Bømlo kommune før igangsetjingsløyve for tiltak kan gjevast.*

For dei delane av planområdet der reguleringsplanane med PlanID 201207 og 201307 overlappar kvarandre, skal reguleringsendring 1 erstatte tidlegare planavgrensing.

Vedtaket vert gjort med heimel i plan – og bygningslova § 12-14.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 14.10.2026

Habilitetsvurdering:

Signe Lund Jansen (H) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Er ansatt i Eidesvik Invest AS, som er medeier i Hovlandshagen Invest AS som igjen eier 34%

av Bømlo Fiskerihavn AS (tidl. Hovlandshagen Utvikling AS), og part i saken.". Ho gjekk frå under behandling av habilitet. Anders Engevik (H) tok sete.

Habilitetsvurdering:

Utval for areal og samferdsel gjekk inn for at Signe Lund Jansen (H) var inhabil etter Forvaltningslova § 6.e.

Innstilling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Bømlo kommune vedtek reguleringsendring 1 for følgjande reguleringsplanar:

- Detaljregulering for utviding av industriområde I Hovlandshagen, gnr. 53, bnr. 73 m.fl., PlanID 201207.
- Detaljregulering for Bømlo Fiskerihavn, Hovlandshagen, gnr. 53 bnr. 53 m.fl., PlanID 201307

Planendringa vert vedteken med følgjande endring:

1. Siste setning i føresegn § 4.3 i PlanID 201307 skal endrast slik at «fagmynde» vert erstatta med «Bømlo kommune».
2. Føresegn § 9.1 (PlanID 201207) og § 8.1 (PlanID 201307) skal endrast til: *Før det kan gjevast bruksløyve for tiltak, skal eigedomen vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg i samsvar med overordna teknisk plan for næringsområdet. Overordna teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn skal vere godkjend av BVA og Bømlo kommune før igangsetjingsløyve for tiltak kan gjevast.*

For dei delane av planområdet der reguleringsplanane med PlanID 201207 og 201307 overlappar kvarandre, skal reguleringsendring 1 erstatte tidlegare planavgrensing.

Vedtaket vert gjort med heimel i plan – og bygningslova § 12-14.

For forslaget stemte 8: Åge Bernhard Grutle (AP), Steinar Steinsund (Frp), Anders Engevik (H), Christer Agasøster (H), Sonja Hellen Sele (H), Karsten Fylkesnes (KrF), Randi Karin Habbestad (Sp), Janne Pedrikke Hamre (ViPartiet).

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Vedtak:

Utval for areal og samferdsel gjorde slikt vedtak:

Bømlo kommune vedtek reguleringsendring 1 for følgjande reguleringsplanar:

- Detaljregulering for utviding av industriområde I Hovlandshagen, gnr. 53, bnr. 73 m.fl., PlanID 201207.
- Detaljregulering for Bømlo Fiskerihavn, Hovlandshagen, gnr. 53 bnr. 53 m.fl., PlanID 201307

Planendringa vert vedteken med følgjande endring:

1. Siste setning i føresegn § 4.3 i PlanID 201307 skal endrast slik at «fagmynde» vert erstatta med «Bømlo kommune».

2. Føresegn § 9.1 (PlanID 201207) og § 8.1 (PlanID 201307) skal endrast til: *Før det kan gjevast bruksløyve for tiltak, skal eigedomen vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg i samsvar med overordna teknisk plan for næringsområdet. Overordna teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn skal vere godkjend av BVA og Bømlo kommune før igangsetjingsløyve for tiltak kan gjevast.*

For dei delane av planområdet der reguleringsplanane med PlanID 201207 og 201307 overlappar kvarandre, skal reguleringsendring 1 erstatte tidlegare planavgrensing.

Vedtaket vert gjort med heimel i plan – og bygningslova § 12-14.

Samandrag av saka:

Bakgrunnen for reguleringsendringa er behovet for å etablere ei ny og meir føremålstenleg tilkomstløyving til Hovlandshagen næringsområde. Endringa omfattar både PlanID 201207 og PlanID 201307, og inneber i hovudsak regulering av ny tilkomstveg, etablering av mellombels tilkomstveg, justering av byggjegranser og mindre oppdateringar av plankart og føresegner.

Den nye vegløyvinga skal bidra til ei tryggare og meir oversiktleg trafikkavvikling i området. Samstundes legg planforslaget til rette for stegvis utvikling av næringsområdet ved at ein kan nytte ein mellombels tilkomstveg fram til permanent veg er etablert. Det er også gjennomført fleire tekniske og planfaglege justeringar for å sikre betre samanheng mellom dei to reguleringsplanane.

Kommunedirektøren vurderer at vilkåra for behandling etter forenkla prosess etter plan- og bygningslova § 12-14 er oppfylte, då endringane ikkje går utover hovuddrammene i planane og i liten grad påverkar gjennomføringa av desse.

Bakgrunn for saka:

Bakgrunnen for planendringa er ei omlegging av tilkomstvegen i Hovlandshagen næringsområde. Området er regulert gjennom to detaljreguleringsplanar: Detaljregulering for utviding av industriområde i Hovlandshagen, gnr. 53, bnr. 73 m.fl. (PlanID 201207) og Detaljregulering for fiskerihamn i Hovlandshagen, gnr. 53, bnr. 53 m.fl. (PlanID 201307). Den planlagde endringa av tilkomstvegen medfører behov for justeringar i begge reguleringsplanane.



Figur 1 - Flyfoto

Saksutgreiing:

Hovlandshagen Utvikling AS ser eit behov for å endre den regulerte tilkomstveg i næringsområde. Samstundes er det behov for å regulere ein mellombels tilkomstveg for å sikre forsvarleg og funksjonell tilkomst til næringsområde i perioden fram til permanent vegløyning kan etablerast.

Reguleringsendringa omfattar såleis endringar i den regulerte tilkomstvegen til næringsområdet, justering av byggjegranser mot veg og sjø, samt innarbeiding av føresegnsområde for mellombels byggje- og anleggsområde knytt til etablering av mellombels veg. Vidare er føresegnene noko justert og oppdatert i tråd med justeringar i plankartet.

Det er også gjort justeringar for å sikre samsvar mellom begge reguleringsplanane.



Figur 2 - Forslag til endra plankart for plan 201207 og 201307



Figur 3 - Eksisterende plankart for plan 201207 og 201307

Hovudendringar i reguleringsplanane

Tilkomstveg:

Eksisterande mindre fellesvegar og interne veger er teke ut av plankartet, og erstatta av ein ny regulert vegtrasé. Den nye vegtraseen er vist med fargar i figuren under, saman med tidlegare regulert trase, slik at endringane kjem tydeleg fram.

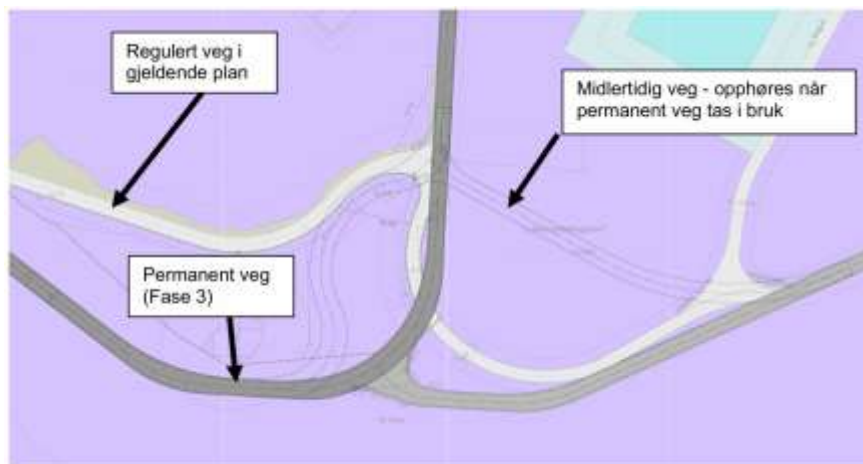
Ny vegtrase reguleres som offentlig veg frem til rundkjøring i enden av o_V1. Veg V2 som skal fungere som tilkomst til fremtidig ISPS kai reguleres privat. Overgangen mellom offentlig og privat veg er vist med pil i figuren under.



Figur 4 - Ny vegtrase vist med farge over gjeldende trase

Mellombels tilkomstveg:

Det er regulert inn ein mellombels tilkomstveg gjennom eige føresegningsområde. Til området er det knytt føresegner som fastset krav til mellom anna vegbreidde og kor lenge vegen kan nyttast. Den mellombelse vegen skal fungere som hovudtilkomst til næringsområdet i perioden fram til permanent tilkomstveg er etablert og teken i bruk.



Figur 5 - Forslag til midlertidig trase

Byggjegrænse:

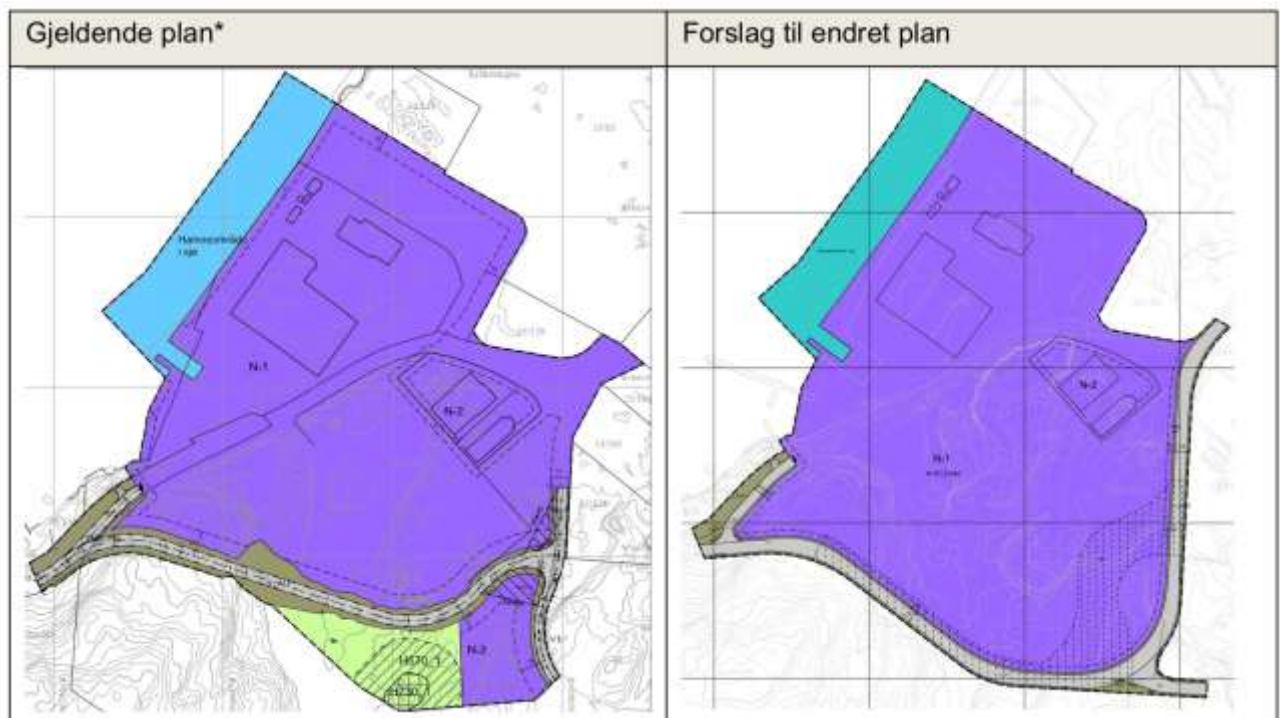
I begge planer er det tatt en gjennomgang av byggegrenser på kai/molo, langs veg, mellom føremål og på tvers av planer. Langs offentlig veg er det regulert 5 meter byggegrense på begge sider. Mot sjø er byggegrensen plassert i føremålsgrensa mellom kai/molo og Hamneområde i sjø. Det er ingen byggegrense i føremålsgrensa mellom næring og kai/molo.

Justering av plangrense:

Dei føreslåtte endringane i vegsystemet gjer at ein har endra planavgrænsinga mellom plan 201207 og 201307, slik at grensa fortsatt føl vegens linjeføring i tråd med prinsippa i gjeldande planer. Plan 201207 og plan 201307 vidareførast som to separate reguleringsplanar, men med en justert avgrænsing knytt til vegsystemet.

Andre endringar i plan 201207:

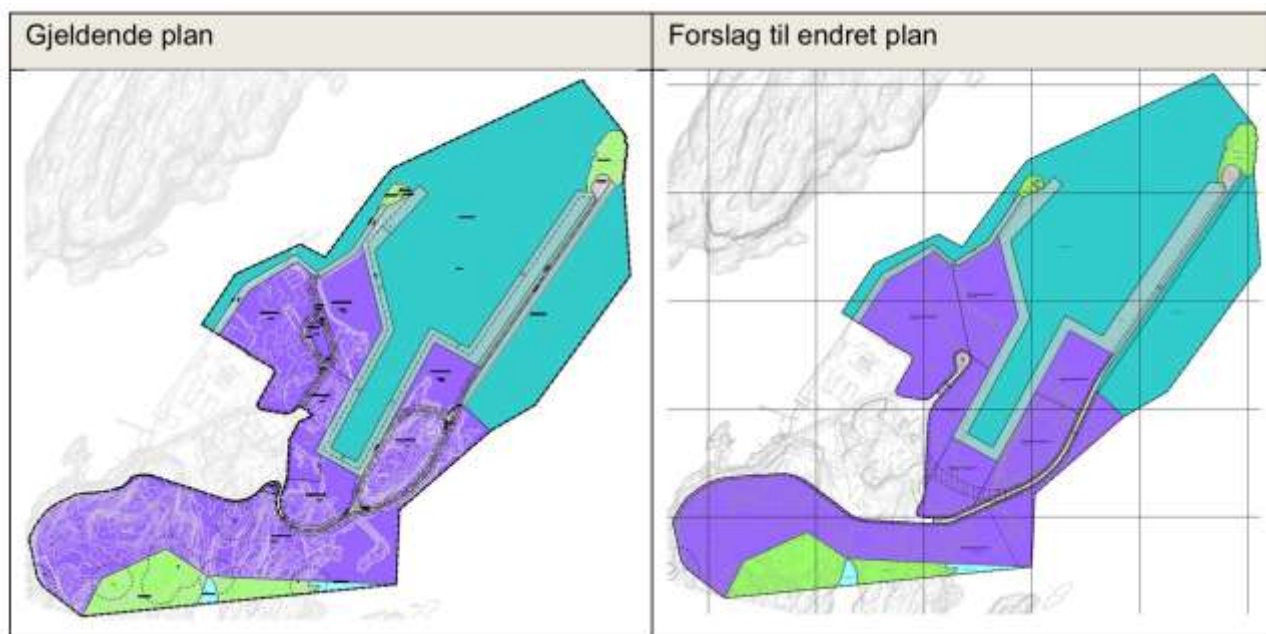
- Talet på delområde er redusert frå tre til to, og føresegna er justert slik at ho samsvarer med byggjegrænsene som er viste i plankartet (§ 3.1).
- Føresegnene om parkering (§ 3.2.3) og køyreveg (§ 4.1) er reviderte og oppdaterte for å sikre tydelegare rammer for gjennomføring av planen.
- Det er utarbeidd egne føresegner for føresegnsområdet knytt til mellombels tilkomstveg (§ 8).
- Rekkefølgekrava frå reguleringsplan 201307 er innarbeidde i plan 201207 for å sikre samanheng og samsvar mellom dei to reguleringsplanane (§ 9).
- Kapittel 5 om landbruks-, natur- og friluftsføremål er teke ut av føresegnene, då dette føremålet ikkje lenger inngår i planen. Vidare er kapittel 7.2 og 7.3 om bevaring av kulturmiljø og bandlegging etter kulturminnelova fjerna, då desse omsyna ikkje lenger ligg innanfor planområdet.
- Krav om stengsel for å hindre gjennomkøyring er knytt til ferdigstilling av vegane o_V1 og V2. Det er samstundes teke inn krav om at det skal etablerast ei mellombels løysing som hindrar gjennomkøyring til N1 fram til permanent stengsel er på plass.



Figur 6 - 201207

Andre endringar i plan 201307

- Talet på delfelt i plankartet er redusert frå åtte til sju som følgje av endringar i vegstrukturen. Føresegn § 3.2.3 er oppdatert i samsvar med dette. Samstundes er form og avgrensing av delfelta i plankartet noko justert.
- Det er lagt til eit nytt føresegnsområde (#3) for nødvendig teknisk infrastruktur (avløpsreinseanlegg) i plankartet. Tilhøyrande føresegner er teke inn i § 7.3.
- Siste setning i føresegn § 2.5 er fjerna.
- Det er lagt til ny føresegn § 2.9 som slår fast at prinsippa i teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvasshandtering skal leggjast til grunn ved gjennomføring av tiltak.
- Det er innarbeidd ei føresegn om marine kulturminne, tilsvarande føresegn i gjeldande plan (201207).
- Det er gjort presiseringar i føresegnene § 3.1.1 om byggjegranser, § 3.1.2 om radon og § 3.1.4 om parkering.
- Det er lagt til ny føresegn § 3.2.5 for å sikre at bygningar kan plasserast på tvers av reguleringsplanane.
- Føresegn § 4.2 er teken ut, då eigarform er tilstrekkeleg sikra gjennom plankartet.
- Det er lagt til ny føresegn § 4.3, som omhandlar justering av veglinja og høgda.
- Det er lagt til ny føresegn § 7.1 med føresegner for føresegnsområdet knytt til mellombels tilkomstveg.
- Tidlegare føresegn § 7.0 er erstatta av ny § 7.2, som omhandlar føresegnsområde for arkeologiske undersøkingar.
- Det er lagt til ny føresegn § 8.5 som slår fast at føresegnsområde #1 opphøyrer når dei regulerte vegane o_V1 og V2 er etablerte i si heilheit. Føresegnsområde #1 opphøyrer seinast ti år etter at planendringa er vedteken.



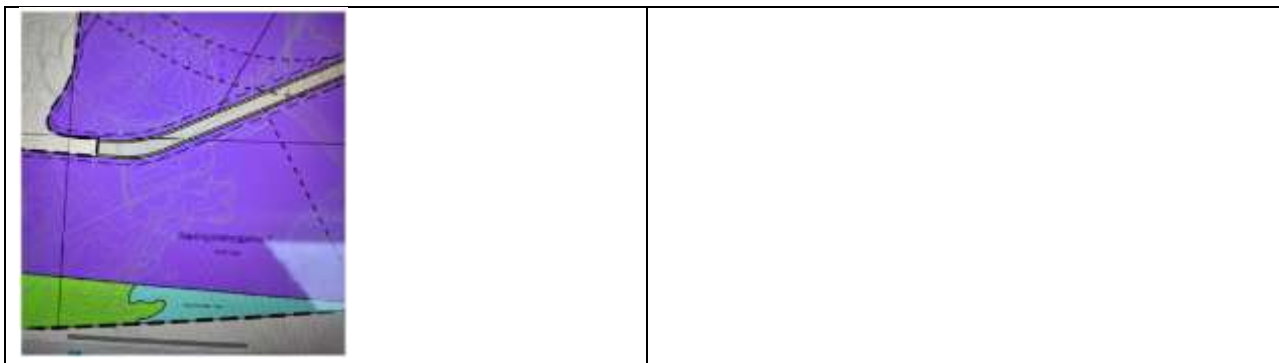
Figur 7 - 201307

Gjennomgang av høyringsmerknader:

Det kom inn fem merknader i høyringsperioden. Merknadane er oppsummerte og kommenterte i merknadsskjemaet nedanfor. Kommunedirektøren sluttar seg til vurderingane som er gjorde, og viser til kommentarane i merknadsskjemaet.

Merknad	Kommentar frå planleggar
Statsforvalter i Vestland, 01.09.2026 Statsforvalteren påpeker at dersom planendringen legger til rette for utfylling i sjø, må kommunen legge ny kunnskap til grunn i den videre behandlingen. Det vises til registrering av sårbare arter øst for moloen, og at eventuelle nye vedtak må vurderes opp mot oppdatert kunnskapsgrunnlag om naturmangfold. Statsforvalteren anbefaler at det ved optimalisering av arealbruken legges til rette for en mest mulig arealeffektiv utnyttelse av allerede utbygde arealer, slik at behovet for nye inngrep og presset på naturmangfold og ubebygde arealer begrenses.	Det presiseres at planforslaget ikke innebærer endringer i forhold knyttet til utfylling i sjø. Utfyllingen til Stora Bleikja er allerede gjennomført i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Området nord for Kyrholmen er foreløpig ikke utfylt, og det er ikke registrert sårbare arter i sjø i dette området. Da planendringen ikke åpner for nye eller utvidede utfyllingstiltak sammenlignet med gjeldende plan, vurderes det at planforslaget ikke medfører nye virkninger for naturmangfoldet eller utløser behov for ytterligere utredninger knyttet til utfylling i sjø. Som følge av den justerte vegtraséen endres også utforming, størrelse og byggegrenser for enkelte næringstomter. Dette gir mer funksjonelle og hensiktsmessige tomter med bedre arrondering og utnyttelsesmuligheter. Flate og rettvinklede tomter legger til rette for en mer arealeffektiv utnyttelse tilpasset framtidig næringsvirksomhet innenfor allerede regulerte arealer. Planendringen bidrar dermed til optimalisering av arealbruken uten å ta i bruk nye ubebygde områder. Det gjøres oppmerksom på at området i all hovedsak allerede er sprengt ut og utfylt i sjø.
NVE, 28.08.2026 NVE har gitt en generell uttalelse til planendringen og har ingen særskilte merknader til det foreslåtte tiltaket. NVE ber om å bli kontaktet dersom det oppstår behov for mer konkret veiledning i det videre planarbeidet.	Tas til orientering.
Statens vegvesen, 01.09.2026 Ber om nærmere dokumentasjon av hvordan trafiksikkerhet, fremkommelighet, siktforhold og møteforhold for dimensjonerende kjøretøy ivaretas i anleggsperioden. Særlig må det vurderes hvordan konflikter mellom anleggstrafikk og ordinær trafikk håndteres der trafikkstrømmene krysser hverandre. Ber om redegjørelse for forventede trafikkmengder, inkludert tungtrafikk, både i anleggsfasen og etter utbygging. Vurderingene bør omfatte konsekvenser for tilkomstveger, kryss og øvrige trafikanter.	Merknaden synes å bygge på en mistolkning om at midlertidig og permanent veg skal være i bruk samtidig. Det presiseres at dette ikke er tilfelle. Det er utarbeidet faseplan for veganlegget som følger planendringen. Faseplanen viser at den midlertidige vegen etableres i fase 2, mens permanent veg etableres i fase 3. Den midlertidige vegen opphører når permanent veg tas i bruk. 

	Den midlertidige vegløsningen er nærmere beskrevet i eget notat som følger planforslaget. Her er det redegjort for siktforhold, trafiksikkerhet, stoppsikt, kurvatur og veggeometri. Det er også gjennomført sporingsanalyser for vogntog som viser at fremkommeligheten for dimensjonerende kjøretøy er ivaretatt. Virkninger for trafikkforhold er omtalt i endringsnotatet kapittel 8.5 Trafikk. Planendringen innebærer i hovedsak justering av vegtrase og etablering av en midlertidig vegforbindelse i anleggsfasen. Planen legger ikke til rette for økt utbyggingsomfang eller endret arealbruk sammenlignet med gjeldende reguleringsplan, og forventet trafikkgrunnlag vurderes derfor å være uendret. Trafikkmengder vil i stor grad være avhengig av hvilke virksomheter som etableres innenfor næringsområdet, og det foreligger ikke nye forhold som tilsier vesentlige endringer i trafikkbelastningen sammenlignet med gjeldende plan. Gjennomførte sporinger dokumenterer at større kjøretøy er ivaretatt. På bakgrunn av dette vurderes trafiksikkerhet, siktforhold og fremkommelighet for både ordinær trafikk og dimensjonerende kjøretøy å være tilstrekkelig dokumentert gjennom faseplan, vegnotat og notat for reguleringsendring.
Bømlo Kystlag, 06.08.2026 Ingen merknader til planendringa.	
Signe Strand Dørheim, Anne Merete Strand Engenes, Birgitte Strand Gilje, 29.08.2026 Uttalelse på vegne av grunneiere på Hovland som har tomter langs sjølinja i Hovlandshagen. Opplyser om at grunneierne for noen år siden ble kalt inn til møte med tidligere styre av Fiskerihavna, hvor det ble foreslått å legge inn forslag om regulering av Hovlandsmarka til industriområde, som i dag er NLF område. Dette sa grunneierne seg enige i. Det ble da tatt opp at tomtene som ligger ved sjø i Hovlandshagen måtte sikrest tilkomst med mulighet for vei til tomtene. Ber om at dette blir tatt hensyn til.	Planendringen omfatter i hovedsak endring av vegtrase innenfor næringsområdet. Innspillet om sikring av adkomst og eventuell framtidig vegforbindelse til tomtene langs sjølinjen i Hovlandshagen omfattes ikke av den aktuelle planendringen, og er derfor ikke vurdert som en del av planendringen. Innspillet om framtidig adkomst til tomtene i Hovlandshagen vil kunne vurderes ved en eventuelt framtidig regulering eller utvidelse av næringsområdet.



Vurderingar:

Vurderinga er to delt, ved at kommunedirektøren først vurderer om endringa kan gjennomførast etter forenkla prosess (mindre reguleringsendring). Deretter vurderer ein sjølv endringa og om endringa bør tilrådest.

Kan endringa gjennomførast som ein mindre reguleringsendring:

Plan – og bygningslova § 12-14 opnar for at ein reguleringsplan kan endrast etter forenkla prosess dersom endringane i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen, ikkje går utover hovudrammene i planen, og heller ikkje påverkar viktige natur – og friluftsområde. Før vedtak skal reguleringsendringa varslast. Dersom det kjem merknader frå myndigheiter av innsigelses karakter, er det ikkje mogleg å behandle endringa etter forenkla prosess.

Reguleringsendringa inneber ikkje innføring av nye føremål eller endra premiss for arealbruken, men er ei justering av eksisterande situasjonen og tilpassing til dagens behov. Kommunedirektøren vurderer difor at endringa ikkje påverkar planens hovudrammer eller gjennomføringa av planen.

Området er allereie eit etablert næringsområde som i stor grad består av planerte areal og utfyllingar i sjø. Det ligg framleis til rette for vidare utfylling og opparbeiding av næringsareal innanfor planområdet. Statsforvaltaren peikte i si uttale på nye registreringar på austsida av moloen, som strekkjer seg mot Stora Bleikja. Kommunedirektøren vil presisere at moloen ut til Stora Bleikja allereie er etablert, og at den aktuelle reguleringsendringa ikkje vil medføre nye inngrep eller påverknader på desse registreringane. Dei attverande areala som kan fyllast ut er i hovudsak lokaliserte på vestsida av moloen, med unntak av eit mindre område heilt søraust i planområdet.

Med bakgrunn i den kunnskapen som ligg føre, vurderer kommunedirektøren at reguleringsendringa ikkje vil påverke viktige natur- og friluftsverdiar i større grad enn det som allereie følgjer av gjeldande reguleringsplan. Det er såleis ikkje avdekt nye forhold som tilseier at omsyna til naturmangfald eller friluftsliv vert vesentleg svekte som følge av planendringa.

Det kom inn 5 merknader til høyringa av reguleringsendringa. Kommunedirektøren vurderer at merknadane ikkje er av innsigelses karakter, og viser elles til punktet over som omhandlar merknadar.

Gitt denne vurderinga kan kommunedirektøren konkludere med at endringa kan gjennomførast etter forenkla prosess, jf. Plan – og bygningslova § 12-14.

Vurdering av foreslått reguleringsendring:

Vurderinga av reguleringsendringa er gjort punktvis, basert på dei same punkta som er brukt i saksutgreiinga.

Ny tilkomstveg

Området har allereie ein regulert tilkomstveg, men denne er ikkje etablert i tråd med gjeldande reguleringsplan. Hovuddelen av trafikken inn området går difor i dag gjennom Bømlo Skipsservice. Det er meldt om fleire uoversiktlege og potensielt farlege trafikksituasjonar som følgje av dette. Sjå utsnitt under frå google maps for plassering av næringsverksemdene i område. Den føreslåtte reguleringsendringa vil bidra til å endre trafikkmønsteret i planområdet, samt legge til rette for ei tryggare trafikkavvikling.

Ny tilkomstveg inn i næringsområde har ein regulert breidde på 7,5 meter, i tillegg til 1,5 meter med anna veggrunn. Kommunedirektøren vurderer den føreslåtte tilkomstløysinga som oversiktleg og funksjonell. Den delen av vegen som er regulert til offentleg køyreveg er plassert sentralt i næringsområdet og avsluttast med rundkøyring, noko som legg til rette for god framkomst, trafikk sikkerheit og effektive snumuligheter for større køyretøy.

Tilkomsten vidare mot moloen og eventuell ISPS-hamn er regulert som privat veg. Kommunedirektøren vurderer dette som ei naturleg avgrensing mellom den offentlege hovudtilkomsten til næringsområdet og trafikken knytt til hamne- og kaifunksjonane. Løysinga inneber at trafikk til moloen krev eit aktivt vegval frå den offentlege vegen, noko som bidreg til å tydeleggjere skiljet mellom offentlege og private trafikkareal. Dette gir ei meir oversiktleg trafikkavvikling og støttar opp om den tiltenkte bruken av området.



Figur 8 - Utsnitt frå google maps

Mellombels tilkomstveg

Ved å regulere inn ein mellombels tilkomstveg unngår ein større terrenginngrep og sprenging i næringsområdet enn det som er naudsynt i den innleiande utbyggingsfasen. Området er stort og vil krevje ei stegvis og føreseieleg utbygging over tid, der det er naturleg at infrastrukturen vert etablert i takt med utviklinga av næringsareala.

Samstundes er det viktig at nødvendig infrastruktur og trafikktryggleik vert ivareteke frå første utbyggingsetappe. Før det kan etablerast tiltak i området, må det vere ei forsvarleg og trafikksikker tilkomstløyning. Sjølv om det endelege vegsystemet ikkje er ferdig utbygd, må trafikantane ha ein trygg og føreseieleg tilkomst til området.

Kommunedirektøren vurderer at regulering av mellombels tilkomstveg gjennom eit føreseignsområde i kartet kan vere ei føremålstenleg løyning for å redusere inngrep i næringsområdet. Det er likevel ein føresetnad at den mellombelse vegen vert opparbeidd med ein standard som tilfredsstillar gjeldande krav til trafikktryggleik, framkome og teknisk infrastruktur. Vegen må fungere som ein forsvarleg tilkomstveg fram til permanent vegløyning er etablert.

Den mellombelse tilkomstvegen er føreslått med ei varigheit på inntil 10 år. Kommunedirektøren vurderer at ein så lang tidsperiode ligg i grenseland for kva som kan reknast som eit mellombels tiltak. Ein veg som skal fungere som hovudtilkomst over ein periode på 10 år vil i praksis få karakter av ei meir permanent løyning, sjølv om den formelt er definert som mellombels. Kommunedirektøren meiner det difor er særleg viktig at den mellombelse vegen vert etablert med tilstrekkeleg standard og at arbeidet med den

permanente vegløyser vert følgt opp slik at den mellombelse situasjonen ikkje vert vidareført utover det som er nødvendig.

Den mellombelse vegen er prosjektert med ei køyrefeltbreidde på 3 meter, tilsvarande den permanente tilkomstvegen. Det er og lagt inn naudsynte breiddeutvidingar for vogntog, og regulerte inn frisktsoner og ei fartsgrense på 30 km/t. Ettersom vegen er tenkt nytta i ein relativ lang mellombels periode er det særleg viktig at vegen har ein god standard. Kommunedirektøren legg difor til grunn at vegen vert opparbeidd og vedlikehalden med ein kvalitet som står i forhold til funksjonen den skal ha.

Byggjegrensar

I samband med reguleringsendringa er det gjennomført ein gjennomgang av byggjegrensene i begge reguleringsplanane. Kommunedirektøren vurderer dette som positivt, då det gir eit betre grunnlag for framtidig utvikling av næringsområdet og kan redusere behovet for dispensasjonar.

Justering av plangrense

Kommunedirektøren har ingen innvendingar til at ein justerer planavgrensinga i samband med reguleringsendringa, men gjer merksam på at den delen som overlappar må erstattast av ny planavgrensing.

Teknisk infrastruktur - VA

Eit omfattande næringsområde som Hovlandshagen bør så langt som mogleg planleggjast ut frå ei heilskapleg tilnærming til teknisk infrastruktur.

Det er ikkje eit etablert offentleg spillvassanlegg i Hovlandshagen. Eksisterande verksemder innanfor planområdet er difor baserte på private avløpsløyser med eigne utslepp til sjø. Kommunedirektøren vurderer det som uheldig at eit så stort og sentralt næringsområde manglar ei heilskapleg løysing for handtering av spillvatn.

Gjennom reguleringsendringa er det lagt inn eit føresegnsområde for naudsynt teknisk infrastruktur, herunder avløpsreinseanlegg. Kommunedirektøren ser positivt på dette grepet, då det legg til rette for at framtidige avløpsløyser kan vurderast og etablerast på ein meir samla og langsiktig måte. Kommunedirektøren ser likevel at grepet ikkje nødvendigvis har ønska funksjon jf. intensjonen, som tydeleg er at ein får eit samle vass og avlaupssystem for alle funksjonar innanføre planområda.

Kommunedirektøren foreslår difor å endre ordlyden i føresegn 9.1 (201207) og føresegn 8.1 (201307) frå: *Før det kan gjevast bruksløyve, må området vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg. Teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn skal godkjennast av BVA og Bømlo kommune i samband med byggemeldinga av dei tekniske anlegga.*

Til: *Før det kan gjevast bruksløyve for tiltak, skal eigedomen vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg i samsvar med overordna teknisk plan for næringsområdet. Overordna teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn skal vere godkjend av BVA og Bømlo kommune før igangsetjingsløyve for tiltak kan gjevast.*

Det er allereie utarbeida ein overordna teknisk plan som følgjer saka som vedlegg. Med ei slik føresegn sikrar ein at ein må følgje den overordna tekniske planen for område, og ein unngår at kvart enkelt tiltak har si eiga løysing for VAO.

Anna:

Vegen gjennom Bømlo Skipsservice skal stengjast med bom eller liknande seinast ved ferdigstilling av permanent tilkomstveg (o_V1 og V2). Inntil permanent stengsel er etablert skal det sikrast med mellombelse tiltak at gjennomkøyring gjennom Bømlo Skipsservice (N1) ikkje er mogleg. Når regulert permanent veg (o_V1 og V2) er etablert i sin heilheit, opphøyrer bestemmelsesområde for midlertidigveg (#1). Seinast 10 år etter vedtatt planendring opphøyrer bestemmelsesområde for midlertidig veg (#1).

Kommunedirektøren vurderer at føresegnene knytte til stenging av gjennomkøyring og opparbeiding av permanent tilkomstveg er godt grunngjevne og naudsynte for å sikre ei forsvarleg og føreseieleg gjennomføring av reguleringsplanen.

Vidare vurderer kommunedirektøren at føresegn § 4.3 i reguleringsplan 201307 endrar frå ordet «fagmynde» til «Bømlo kommune» før kunngjering.

Det er som omtala i saksutgreiinga gjennomført fleire mindre justeringar og tilpassingar for å sikre samanheng mellom reguleringsplan 201207 og 201307. Kommunedirektøren vurderer endringane som naturlege og føremålstenlege. Endringane er nærmare omtala og vurdert av planleggar i endringsnotatet.

FN sine berekraftsmål:



Økonomiske konsekvensar:

Den mellombelse tilkomstvegen er føresett som privat veg, medan den permanente tilkomstvegen (o_V1) er regulert som offentleg veg. Tilkomsten vidare ut til moloen mot Stora Bleikja skjer via V2, som er regulert som privat veg. Dette inneber at ein må ta eit aktivt vegval for å køyre inn på V2, og vegen vil difor i hovudsak tene trafikk med målpunkt på moloen og tilgrensande område.

Kommunedirektøren vurderer det som føremålstenleg at hovudtilkomsten til næringsområdet vert etablert som offentleg veg, medan tilkomsten til moloen samt interne vegløyser for dei enkelte næringsføretak vert haldne private. Ei slik løysing sikrar offentleg tilkomst til næringsområdet samstundes som trafikken til moloen og dei interne funksjonane vert private vegar. Kommunedirektøren peikar på at etablering av offentleg veg vil medføre framtidige økonomiske forpliktingar for kommunen knytt til drift, vedlikehald og forvalting av veganlegget.

Miljømessige konsekvensar:

Det er gjennomført irreversible inngrep i området, og det gjenstår i liten grad opprinneleg biologisk mangfald, naturtypar etc. Planendringa vert vurdert til å ikkje medføre tap av naturressursar samanlikna med gjeldande reguleringsplanar.

Beredskap og samfunnstryggleik:

Relevante temaer som normalt vurderes i ROS-analysen er gjennomgått, og det er ikke avdekket forhold som medfører at risikoen er endret siden reguleringsplanene ble vedtatt første gang.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vurderer den foreslåtte reguleringsendringa som føremålstenleg og nødvendig for å sikre ei meir funksjonell, trygg og framtidsretta utvikling av Hovlandshagen næringsområde. Endringane inneber ikkje nye arealføremål eller vesentlege endringar i arealbruken, men tilpassar infrastrukturen til dagens og framtidige behov innanfor rammene av gjeldande reguleringsplanar.

Den nye tilkomstvegen vil gi ei meir oversiktleg trafikkavvikling, medan regulering av mellombels tilkomstveg legg til rette for ei stegvis utbygging av området. Kommunedirektøren legg til grunn at den mellombelse vegen vert opparbeidd og vedlikehalden med ein standard som sikrar tilfredsstillande trafikktryggleik og framkome i heile perioden vegen er i bruk.

På bakgrunn av dei vurderingane som er gjort, tilrår kommunedirektøren at reguleringsendringa for PlanID 201207 og PlanID 201307 vert vedteken etter forenkla prosess, med den justeringa at føresegn § 4.3 i plan 201307 vert endra slik at «fagmynde» vert erstatta med «Bømlo kommune» før kunngjering.

Referansar:

Gjeldande reguleringsplan 201207: [arealplaner.no | 201207 > Plandokumenter](#)

Gjeldande reguleringsplan 201307: [arealplaner.no | 201307 > Plandokumenter](#)

Vedlegg til saka:

- 01 Reguleringsendrings notat
- 02 Merknadsbehandling
- 03 Plankart 201207
- 04 Plankart 201307
- 05 Føresegner 201207
- 06 Føresegner 201307
- 07 Eksisterande plankart 201207 og 201307
- 08 Plankart 201207 og 201307
- 09 Notat midlertidig veg
- 10 Faseplan veg
- 11 Sporing VT midlertidig veg
- 12 Hovlandshagen teknisk
- 13 Overordna teknisk plan
- Merknader x5