

## Saksutgreiing

| Sak nr i møte | Utval                         | Møtedato   |
|---------------|-------------------------------|------------|
|               | Utval for areal og samferdsel | 31.05.2023 |

## Detaljreguleringsplan Spissøy øvre 25/15 m.fl., PlanID 201409

### Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Revidert framlegg til privat detaljreguleringsplan for Spissøy øvre 25/15 m.fl., PlanID 201409 vert sendt på avgrensa høyring til berørte grunneigarar før planen vert fremja til godkjenning i kommunestyret.

### Samandrag av saka:

ABO Plan & Arkitektur Stord AS (tidlegare Plan Vest AS) har fått i oppdrag frå grunneigarane i plan-området å utarbeide detaljreguleringsplan Spissøy øvre, gbnr. 25/15 m.fl. Planarbeidet vert gjennomført som detaljregulering etter plan- og bygningslova (pbl.) § 12-3.

Planområdet er 105,9 daa. Målsetjinga med reguleringsplanen er å få regulert området i tråd med slik det er utbygd, i tillegg til å opne for fortetting i hytteområdet. Planen legg slik til rette for ei meir tenleg bruk av området i samsvar med dagens retningslinjer og dagens kommuneplan. Hovudmålsettinga er å framstille området slik det er blitt bygd ut, og slik leggje til rette for noverande og framtidig bruk. Innlemming av heile eigedomar (gbnr. 25/44 og 25/15), i tillegg til eigedomane gbnr. 25/4, 25/7 og 25/26 gjer at ein gjennom reguleringsplanen får ei god og heilskapleg løysing for området.

Kommunedirektøren rår til at detaljregulering for Spissøy øvre 25/15 m.fl., PlanID 201409 vert sendt på avgrensa høyring til berørte grunneigarar før planen vert fremja til godkjenning i kommunestyret.

### 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 klagenes vart teke til følge, og kommunestyret oppheva i same møte vedtak av reguleringsplanen. I møte 19.10.2022 vart planen på nytt vedteke lagt ut på høyring og offentlig

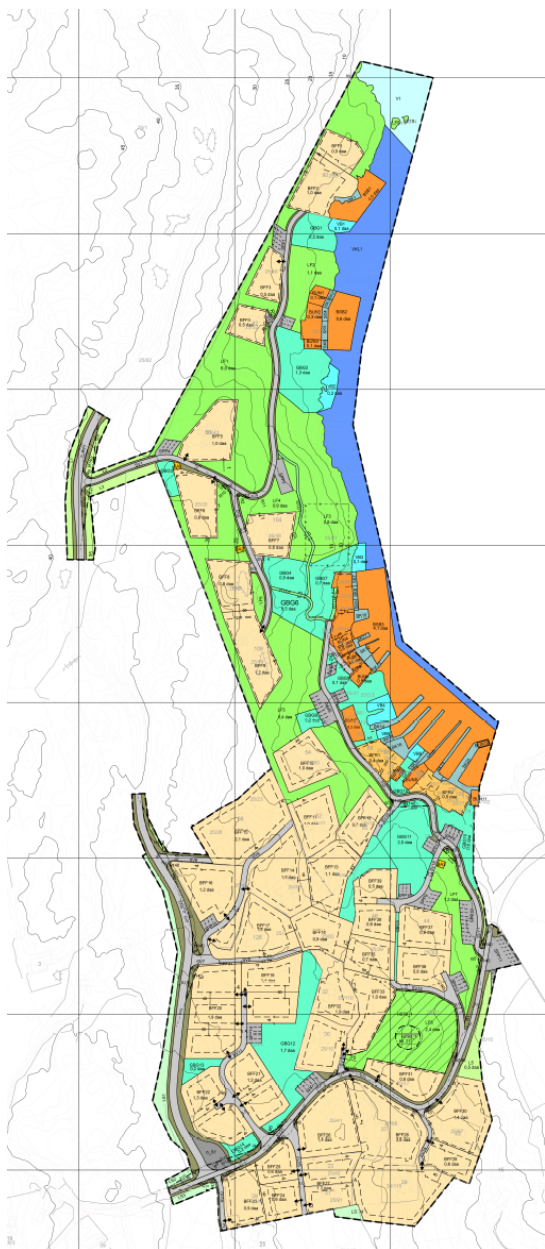
ettersyn. Det kom inn 11 merknader i saka og det blei holdt dialogmøte med statsforvaltaren 02.02.23, på bakgrunn av dette er planforslaget no revidert og vert sendt ut på ny avgrensa høyring berørte grunneigar.

#### Planforslaget

Revidert planforslag 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 27.02.23
- Reguleringsføresegner, datert 04.05.2023
- Planomtale, datert 10.03.23



Figur 1 - Utsnitt frå revidert plankart

### Føremålet med reguleringa

Gjeldande plan vart utarbeidd i 1983, og innehar føresegnar og formalitetar som hindrar utvikling etter dagens standard og behov. Blant anna gir ikkje gjeldande plan heimel til å etablere eksterne boder, annekshus og uthus. Planen heimlar heller ikkje hytter med større grunnflate enn 90 m<sup>2</sup>. 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.

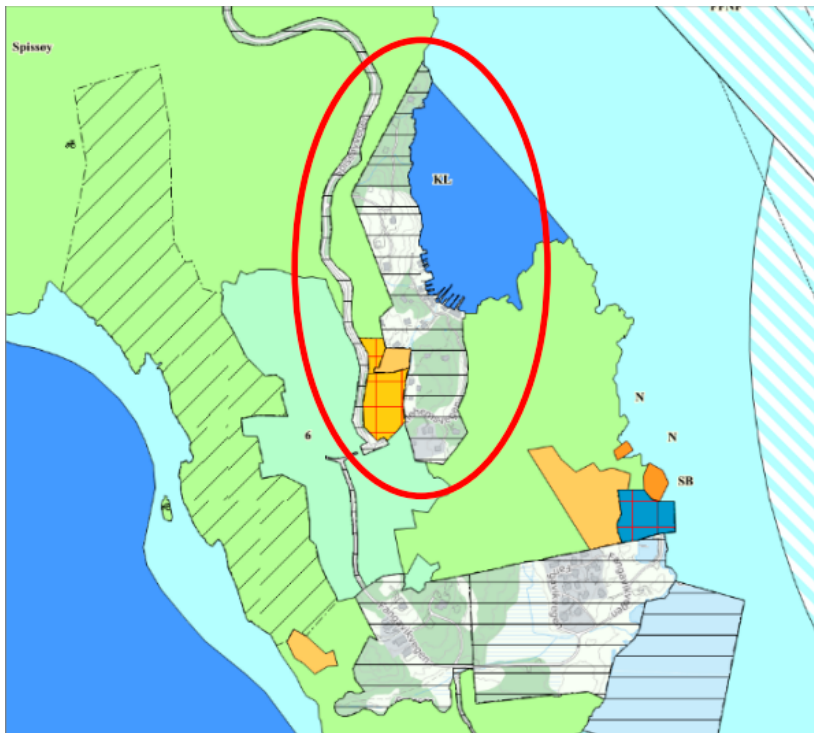
Nokre grunneigarar ønskjer fritidsbustadar i strandsona. Det er allereie bygd sju slike bygg i området, som har status som camping- og utleiehytter per i dag. Vidare ønskjer ein å dele nokre store

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.

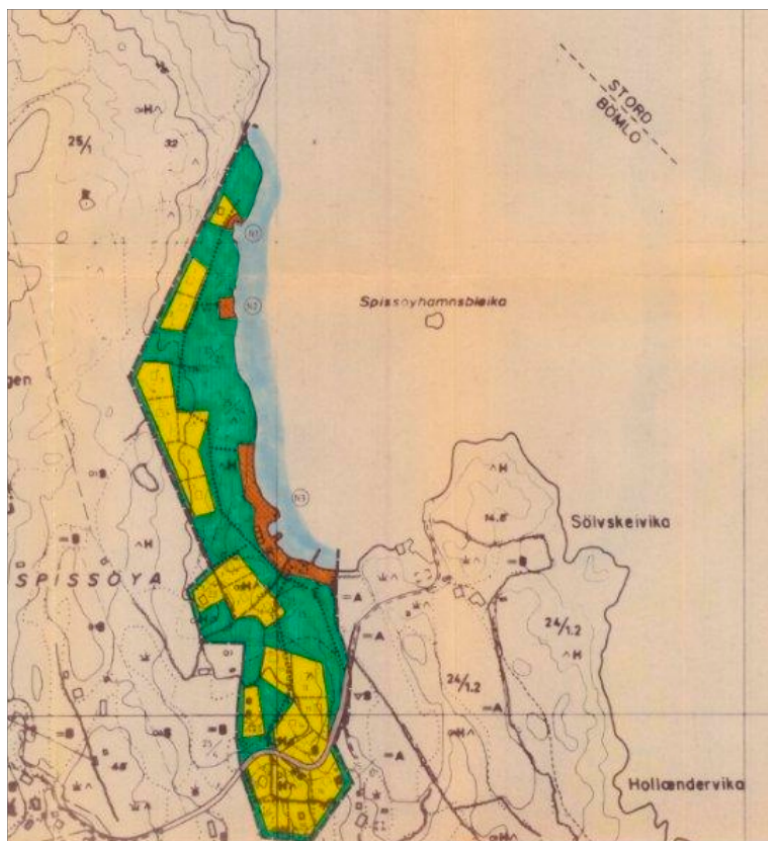
#### Gjeldande planar

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



Figur 2 - Utsnitt av planområde

Planområdet er i eksisterande 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.



Figur 3 - Utsnitt frå gjeldande plan i område

## Saksutgreiing:

### 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 daa til fritidsbusetnad i strandsona som omfattar 7 bygde tomter, 2 stk. i BFR1 og 5 stk. i BFR2. Innanfor BFR1 legg planen opp til at 1 eksisterande naust kan søkjast godkjent som fritidsbustad.

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 m<sup>2</sup>, maks 2 meter ut i frå veggiliv. Takvindauge 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 m<sup>2</sup> 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 42 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 m<sup>2</sup> BRA og mønehøgd skal ikkje overstige 6,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Takvindaue kan godkjennast og takvinkel skal vera om lag 30-45 grader. Uthus kan byggjast med inntil 15 m<sup>2</sup> 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 sett av 5,2 daa til småbåtanlegg, fordelt på tre områder. Innanfor område avsett til småbåtanlegg kan det etablerast kai, flytebrygger og utriggarar. Nye tiltak bør vera felles for fleire. Småbåtanlegga kan nyttast av fritidsbustad- og nausteigarar innanfor plan-området, etter eigen avtale med grunneigar. Maks storleik på nye flytebrygger er 15 m<sup>2</sup> pluss landgang, med maks breidde 2,5 m, jf. kommuneplanen. Desse skal ikkje vera til hinder for allmenn ferdsle eller eksisterande båtfesterettar.

### Uthus/naust/badehus (BUN1-11)

Det er sett av 1,8 daa til uthus/naust/badehus. Planen opnar for totalt 24 einingar innanfor føremålet BUN, der 9 (inkl. ei nausttuft) er eksisterande einingar.

| Arealføremål | Tal eksisterande naust | Tal nye naust |           |
|--------------|------------------------|---------------|-----------|
| BUN1         | 0                      | 2             |           |
| BUN2         | 0                      | 3             |           |
| BUN3         | 0                      | 1             |           |
| BUN4         | 1                      | 5             |           |
| BUN5         | 3                      | 0             |           |
| BUN6         | 2                      | 0             |           |
| BUN7         | 2 (+nausttuft)         | 2             |           |
| BUN8         | 0                      | 1             |           |
| BUN9         | 1                      | 0             |           |
| BUN11        | 0 (1 tidl. godkjent)   | 1             |           |
| SUM          | 9                      | 15            | TOTALT 24 |

Kommuneplanens føresegner for naustføremål gjeld i område for BUN. Innanfor føremålet kan det byggjast naust, landfast flytebryggje m/landgang, utliggar og kai. Naust og tilhøyrande kai kan ikkje byggjast lengre ut enn 3 m frå kystkonturen. Naust kan ha inntil 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 takteking skal vera som for tradisjonelle naust. Vindaue 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 bilparkeringsplass før frådelling, eller før godkjenning av byggjeløyve på tidlegare frådelt tomt.

Nye naust skal ikkje redusere ålmenta si tilgang til strandsona, jf. § 2.10, og det skal leggjast til rette for allmenn ferdsle ved nye naust.

### **Samferdsel 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 avkøyring 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 avkøyringar mot kommunal veg, der krysset til SV7 er flytta lengre sør for å lage ein betre avkøyringsløyving. SV11 og SV15 har og nye avkøyringar. Det er synt frisiktsone 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 1,3 daa til kai i planområde. Det er 7 nye kaiar/flytebryggjer i planen; SK2-4, SK6 og SK7-9. SK12 er no etablert. SK14 ligg ved gbnr. 25/4, og føresegnene gir at denne kaien kan etablerast som kai, brygge eller flytebrygge. I tillegg er det gjort mindre justeringar i SK12-13, SK14-15 og SK18-20 i høve til eksisterande kai.

### **Grønstruktur**

Det er sett av 9,7 daa til blågrønstruktur. Innanfor områda kan det opparbeidast stiar, sitjegrupper med bord og liknande. I områda GBG1, GBG2, GBG7-8 og GBG15 kan det leggjast til rette for badeplassar, og innanfor GBG12 kan det opparbeidast leikeplass, ballplass og liknande. Desse areala skal opparbeidast med gode kvalitetar, stimulere og fungere som ein sosial møteplass på tvers av generasjonar, og helt spesifikt

for barn og unge. Leikeområde bør vere egna for heilårleg leik. Leike-plass i GBG12 skal vera universelt utforma.

I område for turdrag går det i dag stiar, som skal være tilgjengeleg for ålmenta. Det kan ut-førast vedlikehald som grusing etc. av stien. LNFR-areal er avsett til dette føremålet i reguleringsplanen for å samsvare med kommuneplanen sin arealdel, og kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer til arealdelen gjeld for desse områda.

Friluftsområda skal sikra natur- og landskapsverdiar og ålmenn tilgjenge til 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. Arealet skal ha preg av naturområde og være tilgjengeleg for ålmenta. Eksisterande terrengform og vegetasjon skal takast vare på så langt som råd.

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. Det kan etablerast OVA-anlegg med tilhøyrande leidningar og andre tekniske innretningar innanfor areal avsett til LF, jf. § 2.2

### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona (V1)**

Området skal vere fritt tilgjengeleg for ålmenta og kan nyttast til sjø- og vassdragsaktivitetar.

### **Kaste- og låssettingsplassar (VKL1)**

Arealet vidarefører kommuneplanens arealdel, med unnatak av areal til småbåtanlegg. Areal avsett til småbåtanlegg reflekterer dagens bruk av sjøområdet, der det er etablert ei rekkje kaiar og flytebyggjer som vert nytta av brukarar og eigarar av fritidsbustadane i området. Arealet avsett til kaste- og låssettingsplass utgjer 6,8 daa, og i dette området skal det ikkje etablerast flytande, botnfaste eller landfaste anlegg som kan hindre bruk av arealet til kaste- og låssettingsplass.

### **Badeområde (VB1-6)**

I planframlegget er det lagt inn tre areal som badeområde, areal som i dag er brukt som badeplass. Totalt utgjer desse areala 0,9 daa. Innanfor området kan det etter løyve etablerast badebrygger, stigar o.a. som legg til rette for badeaktivitet. Tiltak som kan hindre eller øydeleggje for badeaktivitet er ikkje tillate.

### **Frisikt (H140)**

Det er synt frisktsoner i alle kryss i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100. I frisktsona skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande vegar sitt plan. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N101 Rekkverk og vegens sideområder må vere tilfredsstilt.

### **Bevaring kulturmiljø (H570) og Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)**

Det ligg eit automatisk freda kulturminne innanfor planområdet, eit gravminne frå bronse-/jern-alderen. I reguleringsplanen er det automatisk freda kulturminnet synt med sone for bandlegging etter lov om kulturminne (H730\_1). Bandleggingssona omfattar både kulturminnet og sikringssona rundt. Sone H570\_1 ligg i si 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 tomte 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.

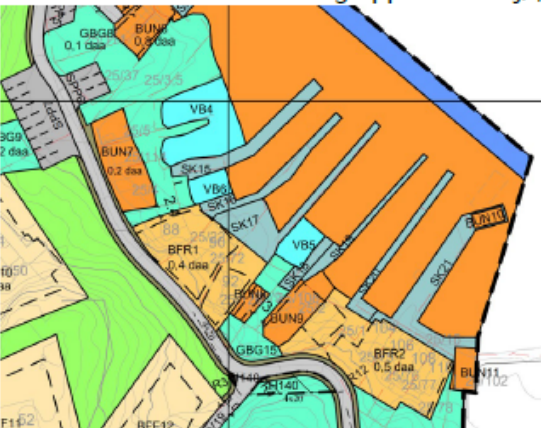
Vidare skal teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn godkjennast av BVA og Bømlo kommune før det kan gjevast løyve til større tiltak, som t.d. ny fritidsbusetnad, naust eller veg, innanfor området. Ved utbygging av BFF13, 19-22 er det særleg viktig å sikre riktig og heilskapleg overvasshandtering.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

#### **Innkomne merknader etter høyring og offentleg ettersyn:**

Planforslaget var utlagt til høyring og offentleg ettersyn i perioden 09.11.22 til 02.01.23. Det kom inn 11 merknader, disse følger saka som vedlegg. Konsulentens samandrag av merknadene med kommentar er som følgjer:

| Person/etat, dato<br>Merknad summert opp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kommentarar                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Museum Vest, 23.11.22</i></p> <p>Museet kjenner til at Spissøyhamn har vært nytta som hamn eller ankringsstad i eldre tider. Museet har undersøkt området tidlegare, og fjerna automatisk freda kulturminne frå lokaliteten. Museet har ingen andre merknader til den planlagde detaljreguleringa.</p> <p>Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Me gjer derfor merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil være i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.</p> | <p>Teke til vitande.</p> <p>Ukjente kulturminne er allereie sagra i føresegnene.</p>                                               |
| <p><i>Kystverket, 19.12.22</i></p> <p>Når det blir planlagt tiltak i og ved sjø er det viktig at tryggleiken og framkomma i farvatnet blir vareteken. Me gjer merksam på at tiltak som kan påverka tryggleiken, ferdsel eller forsvars- og beredskapsinteresser kan vera søknadspliktig etter havne- og farvasslova § 14. Planområdet ligg i sjøarealet til kommunen utanfor hoved/bilei, dermed er det hamnemyndighet som vil vurdera ev. søknad etter hamne- og farvasslova § 14</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Teke til vitande. Søknadsplikta etter hamne- og farvasslova er allereie sikra i føresegnene.</p>                                |
| <p><i>Vestland fylkeskommune, 25.01.2023</i></p> <p>VLFK meiner at verknader planen får for folkehelse og barn og unge ikkje kjem tydeleg fram i planframlegget. Koplinga mellom naturbaserte aktivitetar og barn og unge sine interesser i planlegginga er ikkje gjort tydeleg greie for i planframlegget, og dei kan heller ikkje sjå at det vert gjort greie for korleis planen vil stimulere til god folkehelse i alle livsfasar. Dei rår til å bruke føresegnene og ev. retningslinjer til å sikre kvalitetsrike areal med tilhøyrande anlegg som stimulerer til aktivitet på tvers av generasjonar, og helt spesifikt for barn og unge. Dei rår vidare til å nytte føresegnene for å sikre at eit universelt utforma leikeområde vert etablert. Leikeområde bør i til-</p>                                                                                                         | <p>Verknader for folkehelse, samt born og unge, er vurdert i kap. 8.10. Vi kan justere føresegna knytt til leikeområde, § 5.1.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>legg vere egna for heilårleg leik, og fungere som ein sosial møteplass på tvers av generasjonar.</p> <p>Ved etablering av frittståande naust er det viktig at ein sikrar god tilkomst mellom einingane, for at nye naust ikkje skal redusere ålmenta si tilgang til strandsona. Dei ber om at ein vurderer å etablere fellesnaust i staden for fleire frittståande naust. Dei rår til at det vert sikra i § 3.5 at også nye naust ikkje skal redusere ålmenta si tilgang til strandsona, samt at det skal tilretteleggast for allmenn ferdsel ved nye naust. Føresegnene bør gjere det tydeleg at det heller ikkje er tillate med nye gjerde/levveg eller andre stengslar i naustområde.</p> <p>Dei rår til at føresegnar knytt til definering av naust har same ordlyd som i dei regionale dokumenta. For nyetablering av småbåtanlegg og kai rår vi i tillegg til å sikre at etablering må skje utan store, irreversible terrenginngrep. Det gjeld også for tiltak som går på vedlikehald og ev. oppgradering når det er naudsynt.</p> <p>Regional kulturminnemynde har ingen avgjerande meirknader i saka, utover at ein under opparbeiding av nye areal søkjer å unngå inngrep i/skade på ev. kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakke-murar, ruinar/tufter m.m.</p> <p>I alle forslag til reguleringsplanar må ein vurdere om planen kan ha innverknad på vassførekomst(ar) i eller i tilknytning til planområdet.</p> | <p>Vi kan justere plankartet slik at nye naust ikkje hindrar ålmenta si tilgang til strandsona. Vi kan òg justere § 3.5 om tilkome i strandsona.</p> <p>Definisjonen av naust er i tråd med gjeldande kommuneplan i Bømlo kommune. Føresegn § 2.6 sikrar allereie terrenginngrep.</p> <p>Dette står allereie i § 2.6 om Terreng og vegetasjon.</p> <p>Vi kan leggje til ei vurdering av konsekvensar for vassførekomsten, ut over det som allereie er gjort i ROS-analysen.</p> |
| <p><i>Statsforvaltaren i Vestland, 21.12.2022</i></p> <p>SFVL vurderer at graden av fortetting vert for tung innanfor BUN4-9, og at det går ut over klåre strandsonekvalitetar. Dette gir grunnlag for motsegn. Dei meiner at det er innanfor BUN6-8 det er klåre strandsonekvalitetar, og at nye nausteingar innanfor BUN6-8 med tilhøyrande kaiar SK14 og SK15/småbåtanlegg i sjø vil byggje att delar av strandsona i området som vi vurderer vil verte verdifulle å halde ubygd og ope lik dagens situasjon. Det vil her vera uheldig å etablere kai i front.</p> <p>Nye fritidsbustader i strandlina gir grunnlag for motsegn, då dette er i klår strid med gjeldande plan, og med statlege og regionale føringar for strandsona. Det kan ikkje opnast for bygging av nye fritidsbustader her. Det er tilstrekkeleg med areal i bakkant til dette føremålet.</p> <p>Planforslaget har ikkje lagt opp til fellesløyser for småbåtar.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Vi vil justere planen i dette området, slik at den betre sikrar ålmenta si tilkomst og opphald ved sjø;</p>  <p>Talet nye naust og fritidsbustader ved sjø skal reduserast, og SK15 (samt SK21) skal tydelegare gjerast felles enn det føresegnene gir i dag.</p>                                                                                                                        |
| <p><i>Kystverket, 04.01.2023</i></p> <p>Det er viktig at det ikkje vert planlagt for tiltak som avgrensar sikker og effektiv ferdsle for sjøtrafikken, eller som fører til ulempe for sjøfarande. Det er anbefalt at</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Dette vil vera utgangspunktet for planlegginga, og vi vil omtale og vurdere dette i planen, samt setje naudsynte krav i føresegnene.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>bryggeanlegg vert planlagd på ein måte slik at ein unngår konflikt med bading og anna ikkje-motorisert bruk av farvatnet. Det må vidare ikkje planleggast arealbruk som kjem i konflikt med navigasjonsinnretningar, og det er særskilt viktig at det ikkje vert opna for tiltak som kan skjerme for seglingssektorane (raud, grøn og kvit) frå fyrlyktene.</p> <p>KV ber om at risiko forbunde med auka sjøverts ferdsle i området, her medrekna auka sannsyn for samanstyrt, vert handsama i ROS-analysen. KV ber òg om at risiko ved anlegg med farleg stoff vert vurdert, særskilt om påverknad ved ev. uønska hending på sjøverts ferdsle, ny kai og hamneområde. Ein må vurdere om risiko for bølgepåverknad av kai/ hamneanlegg skal inngå i analysen. Ev. nødvendige avbøtande tiltak må innarbeidast i plankart og føresegner.</p> <p>KV gjer merksam på at brygger, akvakulturanlegg mv., som kan påverke tryggleik, ferdsle eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvatnet, krev løyve etter hamne- og farvasslova § 14.</p>           | <p>Planområdet ligg ikkje innanfor seglingssektorane, men vil bidra til auka trafikk i sektorane.</p> <p>Dette vil greiast og vurderast i ROS-analysen.</p> <p>Teke til vitande. Føresegnene vil vise til lova.</p> |
| <p><i>Bømlo kommune, 22.11.22</i></p> <p>o_SV3 (ned mot sjø) er regulert til offentlig veg, men bør regulerast som privat veg då det i all hovudsak er fritidsbustader som soknar til denne vegen. Vegen vart rusta opp i 2013 med asfalt og betre dreneringssystem med tanke på at ein då skulle kunne legge den ned som offentlig veg i samband med avhending av brygga i Spissøyhamn.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Ok, o_SV3 kan synast med privat eigarstatus.</p>                                                                                                                                                                 |
| <p><i>Bømlo kommune, 02.01.23</i></p> <p>Internt notat om kulturminne- og kulturmiljø i området; <i>Det har truleg vore gjestgjevarstad i Spissøyhamn frå 1300- talet. Heilt fram til starten av 1950- talet var det mykje folk og stor aktivitet på staden, men på 1960-talet starta fråflyttinga og husa blei rivne. Svært lite står igjen etter denne viktige handelsstanden i dag. «Gjertastova» blei sett opp på 1700- talet og er truleg det eldste huset som står att på Spissøy. Huset har kjøken og gang tvers over huset, og ei stove i kvar ende. Stova i nordre enden skal vera eldst. Huset har stor kunnskaps- og opplevingsverdi og er autentisk og representativt for tida den er bygd i. Reguleringsplanen opnar for fortetting samt leggja til rette for framtidig utvikling og bruk. Det er viktig at det blir teke omsyn til kulturminne i det vidare arbeidet. Det er registrert mange automatisk freda kulturminne i og rundt Spissøy, og minner om meldeplikt etter kulturminnelova §8, 2. ledd i vidare arbeid i området.</i></p> | <p>Teke til vitande.</p>                                                                                                                                                                                            |
| <p><i>Bømlo Kystlag, 16.11.22</i></p> <p>Bømlo Kystlag har ingen innvendigar.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Teke til vitande.</p>                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Arild Nyheim og Janne Steinsvik Nyheim, 12.12.22</i></p> <p>Deira eigedom har tinglyst rett til køyring til tomtegrensene til gnr 25 bnr 91. I planen er BFF27 sett opp med 2 parkeringsplassar, som ikkje er plassert på deira eigedom. I dag skjer parkering for deira eigedom på/langs eksisterande veg langs BFF27, då deira eigedom er så liten at dei nyttar deler av vegen til biloppstilling etter som det ikkje er andre brukarar av vegen forbi vår tomt. Ved utbygging av BF24/25 skal desse nytte same kjørevei, som vil medføre betydelig innskrenkning i parkeringsmuligheter for deira eigedom. Dei krev å få beholde de parkeringsmuligheter som eiendommen har hatt hevd på siden bygging i 2007.</p> | <p>Dei har ikkje rett til parkering på areal dei i dag nyttar til parkering, og regelverket knytt til hevd innehar m.a. ei tidsgrense på 20 år. Eigedomen er 509 m<sup>2</sup> stor, så det er mogeleg å etablere parkeringsplass på eiga tomt, i tillegg til at det vil vera mogeleg å parkering på SPP13.</p>                                        |
| <p><i>Åshild Kloster, 18.12.22</i></p> <p>Peiker på at pir ut i frå SK12 ikkje er bygd. Piren har versert i søknadsprosessen for naust og brygge på gbnr. 25/36 (saksnr. 2015/671). Ho står ved lag sin kommentar til byggesaken, som går på at piren må byggjast på gbnr. 25/36, tole vær og vind, og ikkje avgrense tilkomst til hennar brygge.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Vi kan justere piren på SK12 slik at den følgjer eigedomsgrensa ut i sjø, og ikkje avgrensar tilkomsten til hennar brygge.</p>                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><i>Kjersti og Bjarte Dalland, 30.12.22</i></p> <p>Dei er negative til regulering av BFF24 og BFF25, som dei synes vil koma nær vår hytte gbnr. 25/42, mot. innsyn, utsikt, soltilhøve, brannfare m.m. Dei er elles negative til fortetting av området.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>BFF24-25 ligg med ein avstand på min. 11 meter i frå deira eigedom, og er slik i tråd med regelverk mot. brann og plassering av byggverk etter pbl. Fritidsbustader her er dels i tråd med vedteken kommuneplan, som syner LNF-areal for spredt bustad-, fritids- eller næringsbebyggelse, samt gjeldande reguleringsplan som syner hytter her.</p> |

Det blei hold dialogmøte med Statsforvaltaren på teams den 02.02.23 og planforslaget blei endra på bakgrunn av tilbakemeldingar i møte og innkomne merknader. Kommunen og Statsforvaltaren vart einige om å gi utsett medverknad, og at Statsforvaltaren sender uttale som presiserer grunnlag for motsegn med referat frå dialogmøtet. Kommunen tok planforslaget og merknadene frå Statsforvaltaren med seg vidare til forslagsstillar, og kom attende til Statsforvaltaren med eit revidert planforslag som følgde opp merknadene og dialogpunktane så langt som råd.

## Utsnitt frå referat frå dialogmøte med Statsforvaltaren:

### Tema som vart drøfta:

Statsforvaltaren ønska velkomen og gjekk kort igjennom den statlege samordningsfunksjonen, der målet er effektiv og god handsaming av arealplanar. Dialogmøte skal søkje å løyse konfliktpunkt av nasjonal og vesentleg regional interesse som kan gje grunnlag for motsegn. Det er eit mål å unngå bruk av motsegn, men òg eit mål å oppnå raskare prosessar og betre planar, samla sett, i tillegg til å søkja å ha ein god og tett dialog med kommunen der t.d. misforståingar kan ryddast av bana. Fylkeskommunen er formelt ikkje del av samordninga Statsforvaltaren har ansvar for, men er nyttig å invitere til dialogmøte når dei har vesentlege merknader til planen eller elles ønskjer å bidra med planfagleg rettleiing som ansvarleg mynde for regional planlegging.

Kommunen orienterte kort om planhistorikk og forslag. Området på Spissøy har utvikla seg sidan 80-talet, og ein er seint ute til å gjere særlege store grep. Det var ønske om å få med det nye området for fritidsbustader som kom inn i KPA i 2013. Vedtak av planen i 2018 vart påklaga av private, og vart oppheva. Kommunen kunne ikkje sjå at Statsforvaltaren hadde merknader den gongen planen var til offentleg ettersyn.

Statsforvaltaren etterlyste informasjon om dei eksisterande fritidsbustadene i strandlina innanfor BFR var lovleg etablerte. I følgje kommunen er fritidsbustadene (rorbuene) i strandsona, BFR,

godkjent. Statsforvaltaren var tydeleg på at det ikkje er rom for å byggje ytleigare nye fritidsbustader i strandsona innanfor BFR. Dette er klårt i strid med plan- og bygningslova § 1-8 og tilhøyrande statlege planretningslinjer for differensiert forvalting av strandsona, men også i strid med gjeldande plan som viser naust-føremål. Det er tilstrekkeleg med areal i bakkant som regulerast til fortetting av fritidsbustadområde, BFF, medan arealet ved sjø er et naustområde.

Grad av utnytting innanfor naustområdet er for tung etter Statsforvaltaren si vurdering. Det er sidan planforslaget i 2017 lagt inn tre ekstra naust samla sett. Statsforvaltaren meiner det er klåre strandsonekvalitetar innanfor feltet BUN6-8, og er kritiske til at det vert opna for fleire naust med tilhøyrande kaiar og småbåtanlegg enn dei eksisterande her. Det er viktig å ikkje byggje ut for tungt i strandsona, og at det framleis er mogleg for ålmenta å kome ned til stranda og opphalde seg her.

Planforslaget har ikkje lagt opp til fellesløysingar for småbåtar. Mykje av kaiane er eksisterande kaiar, og Statsforvaltaren har ikkje merknader til desse. Kaiane SK14 og SK15, tilhøyrande BUN6-8, vil byggje ned delar av strandsona med strandsonekvalitetar som vist til. Dette er uheldig.

Statsforvaltaren ber kommunen gjere ein ny vurdering av utnyttingsgraden av naust, og å gjere endringar i planforslaget som ivaretek delar av strandsona innanfor naustområdet med ålmenne verdiar.

Fylkeskommunen viser til sine fråsegn, og meiner det bør vurderast fellesnaust. Ålmenn tilkomst til strandsona er elles viktig, og dei viser til regionale kystsoneplanen for Sunnhordaland og ytre Hardanger, planretningslina for strandsona og nye strandsonerettleiaren. Fylkeskommunen trekte også fram omsynet til barn og unge, og meiner dette ikkje er handsama tilstrekkeleg i planforslaget. Strandsone er hovudtema i fråsegna, at dei ventar at føresegnene vert justert i tråd med fråsegna.

### **Konklusjon**

Kommunen og Statsforvaltaren vart einige om å gi utsett medverknad, og at Statsforvaltaren sender uttale som presiserer grunnlag for motsegn med referat frå dialogmøtet. Frist for oversending av ein slik førebels uttale er 10.02.2023.

Kommunen tek planforslaget og merknadene frå Statsforvaltaren med seg vidare til forslagsstillar, og kjem attende til Statsforvaltaren med eit revidert planforslag som følgjer opp merknadene og dialogpunktane så langt som råd.

## Endeleg uttale frå Statsforvaltaren:

### **Merknader frå Statsforvaltaren til revidert forslag**

Revidert planforslag følgjer langt på veg opp merknadene våre i brev av 07.02.2023. Det er positivt at revidert forslag sikrar viktige strandsonekvalitetar gjennom utviding av GBG8, badeområde i sjø, og at naust i dette området, BUN7, vert trekt så langt bort frå sjø som mogleg. Der SK15 låg før, er det no lagt inn ein noko redusert kai, SK14, og som skal vere felles for nausta i BUN7 og fritidsbustader i området. Grunnlag for motsegn til denne delen av planforslaget har med dette falt bort.

Vi skulle likevel gjerne sett at BUN7 vert redusert med ytleigare eitt naust; det nordlegaste mot parkering SPP6, for å gi tilstrekkeleg opning for ålmenta mot stranda både visuelt og fysisk. Vi hadde i brevet vårt av 07.02 også peika på at nye kaiar, tilhøyrande det som no vert kalla BUN7, ville vere uheldig. Vi ser at det kan vere vanskeleg å få til gode fellesløysingar når området er så bygd ut frå før som det er. Med dei kvalitetane som er i denne delen av planområdet, meiner vi det er svært viktig at SK14 vert bygd på ein så skånsam måte som mogleg, enten etter gamal byggeskikk som mur, eller på pelar. Dette må verte sikra i føresegnene. Slik føresegnene no står, opnar dei for at kai kan verte etablert som fylling, noko som visuelt sett kan verte svært øydeleggjande. Vi legg til grunn at kommunen følgjer opp dette.

Når det gjelder felt for fritidsbustader i naustområdet, BFR1 og BFR2, er det positivt at desse er redusert til å i hovudsak no omfatte det som kommunen har opplyst om at det lovleg etablerte fritidsbustader. Det vert no berre opna for ein ny fritidsbustad her. Vi var tydeleg i førre brev på at nye fritidsbustader til sjø i naustområdet gav grunnlag for motsegn. Reduksjonen vert likevel vurdert til å vere tilstrekkeleg til at motsegn ikkje vert utløyst, eine og aleine fordi den nye eininga vert liggjande innimellom eksisterande fritidsbustadar og arealet vert vurdert som i vesentleg grad privatisert frå før. Vi ønskjer likevel å presisere at bygging av fritidsbustader heilt i strandlina er svært uheldig, og i klår strid med nasjonale og regionale føringar for strandsona.

### **Konklusjon**

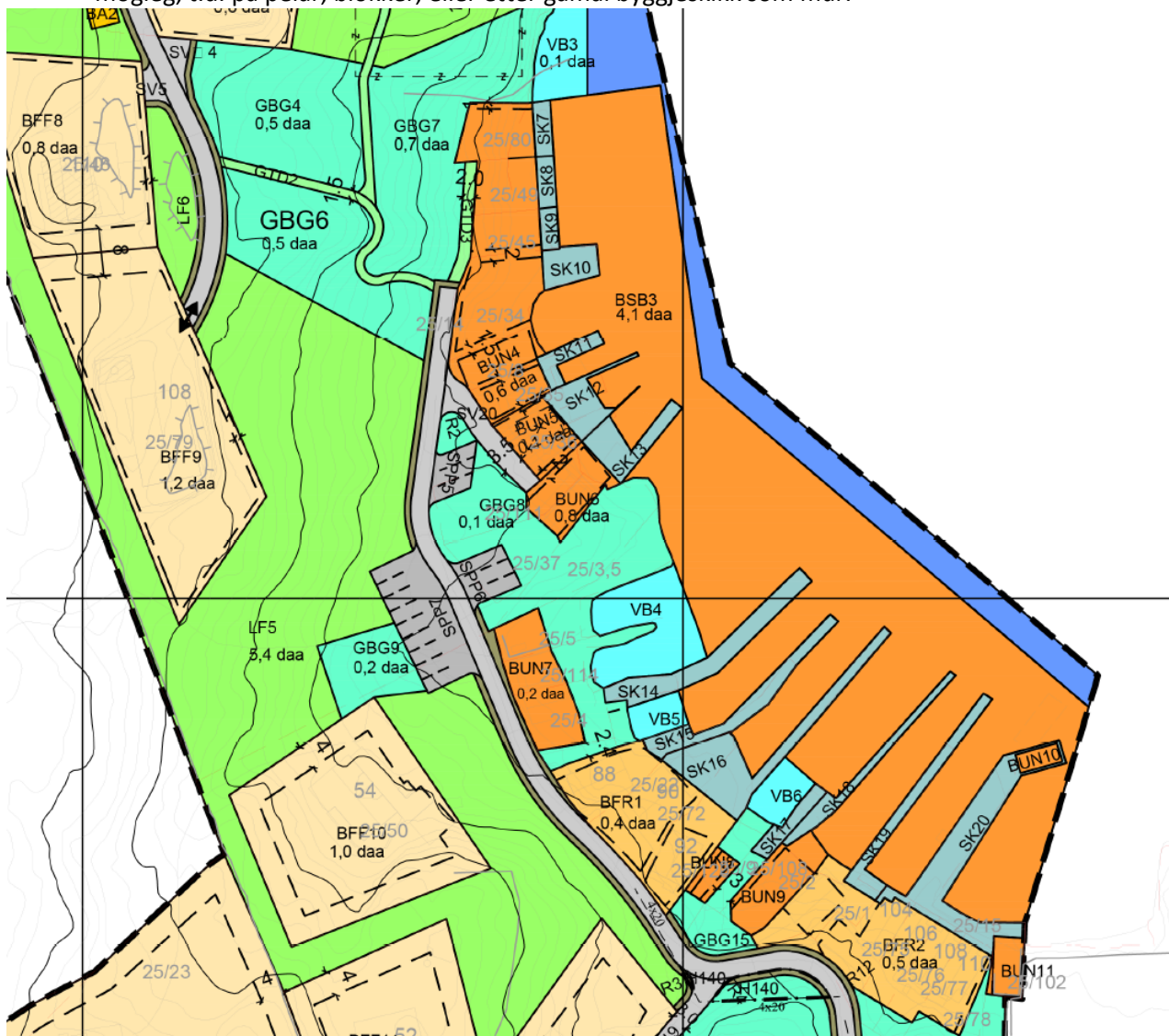
Kommunen kan, om dei ønskjer, gå vidare med planforslaget og eigengodkjenne den. Vi oppmodar likevel sterkt til at merknadene våre over vert følgd opp og innarbeidd i planen.

Følgjande endringar er blitt gjort etter høyring og offentleg gjennomsyn og uttale frå statsforvaltaren etter dialogmøte:

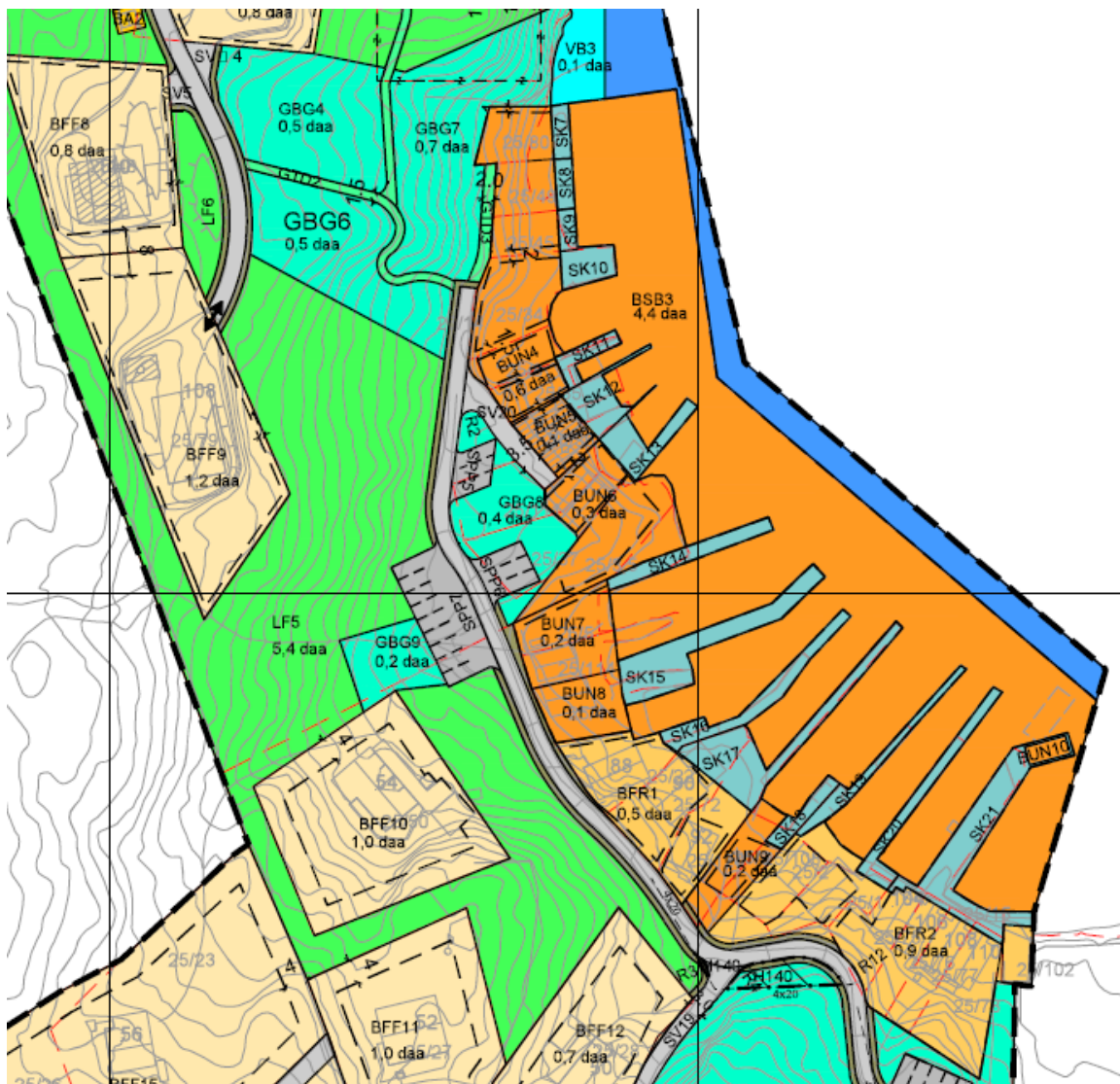
1. BUN9 og BUN11 er endra frå fritidsbustad til naust. Det er eitt eksisterande naust innanfor BUN9. Planen opnar dermed for ein ny fritidsbustad innanfor BFR.
1. Tidlegare SK14 er teke ut.
2. Det er teke ut eit nytt naust i tidlegare BUN6.
3. Det er plass til 4 naust innanfor BUN7, 2 eksisterande og 2 nye.
4. Arealføremålsgrenser og byggegrenser er endra ved BUN7 og BUN8 for å sikre ålmenta sine interesser (trekt vekk i frå sjø)
5. Bygningsmassen ved sjø i søre ende av planområdet er opna opp, og det er lagt inn tre nye badeområde (VB4-6) i sjø, med tilhøyrande blågrønstruktur på land
6. GBG8 er utvida for å sikre neset som landskapselement
7. Veg o\_SV3 er endra til SV\_21 (frå offentleg til privat)
8. Føresegn for grønstruktur er revidert i forhold til leik.

Planforslaget blei ytterlegare endra for å imøtekoma endeleg uttale frå Statsforvaltaren etter revidert framlegg var sendt over:

1. Føresegn §4.5.4 er teke inn og seier følgjande: SK14 skal byggjast på ein så skånsam måte som mogleg, t.d. på pelar, blokker, eller etter gamal byggjeskikk som mur.



Figur 4 - Utsnitt frå revidert plankart, som syner mellom anna endringar gjort i og rundt BUN7



Figur 5 - Utsnitt frå plankart som var på høyring og offentlig gjennomsyn i perioden 09.11.22 til 02.01.23

## Vurderingar:

### Byggjeplanen

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 byggjeformål 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 merknader

For vurdering av dei enkelte merknadane vises det til kommentarane frå konsulentane ovanfor. På bakgrunn av innkomne merknader er no planforslaget revidert. Det reviderte planforslaget tek meir omsyn til ålmenta, og sikrar tilkomst til sjø i område. Kommunen vurderer at planforslaget no er tilfredsstillande.

### Konsekvensutgreiing

Planforslaget er vurdert i samsvar med plan- og bygningslova kapittel VII «Konsekvensutredninger», 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 Bømlø 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 føresegnar § 8.2 og § 8.3. Det er eit SEFRAK-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:

Fagkunnig 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 støynivå 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 sikttilhøve, og med dette er det ingen særskilt farlege kryss eller avkøyrslar innanfor området. For alle kryss er det lagt inn frisiktsoner, 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 følgje 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 leggje tilhøva best mogleg til rette for fysisk aktivitet i arealplanlegginga. Ein har i planen teke vare på samanhengande grønstruktur i planområdet, 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. Desse areala skal opparbeidast med gode kvalitetar, stimulere og fungere som ein sosial møteplass på tvers av generasjonar, og helt spesifikt for barn og unge. Leikeområde bør vere egna for heilårleg leik. Leikeplass i GBG12 skal vera universelt utforma. Ein legg òg opp til å bevare dagens badeplassar i GBG8 og 15 (VB4-6), i tillegg til at ein opnar for nye (VB1-3).

**Vedlegg til saka:**

- Planomtale (inkl. ROS-analyse)
- Førsegner
- Plankart
- Merknader
- Referat frå dialogmøte med Statsforvaltaren
- Endeleg utale frå Statsforvaltaren
- VA-plan