

Søknad om mindre reguleringsendring

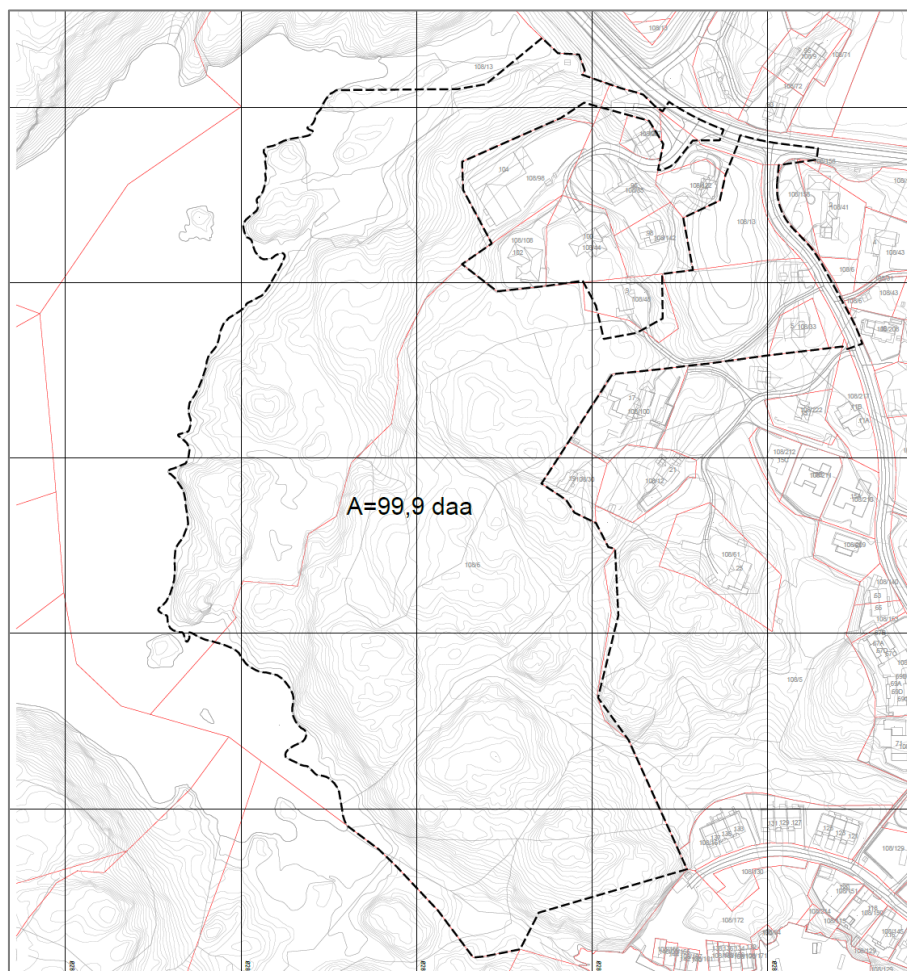
Det vert søkt om endring av delar av detaljreguleringsplan for bustadområde Stavlandskleivane, 108/6 m.fl., jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 12-14. Kort oppsummert går endringa ut på å regulere mindre endring av vegføringar samt mindre justeringar av føremålsgrenser etter gjennomført grensepåvising og for å oppnå betre terrengtilpassing og tomteutnytting. Det er også gjort mindre tilpassingar av planeringshøgde og byggjegrænse mot turveg på tomt 24, samt nokre justeringar/presiseringar i føresegnene.

Søknaden vert sendt på vegne av tiltakshavar Steinsbø Tomteselskap AS.

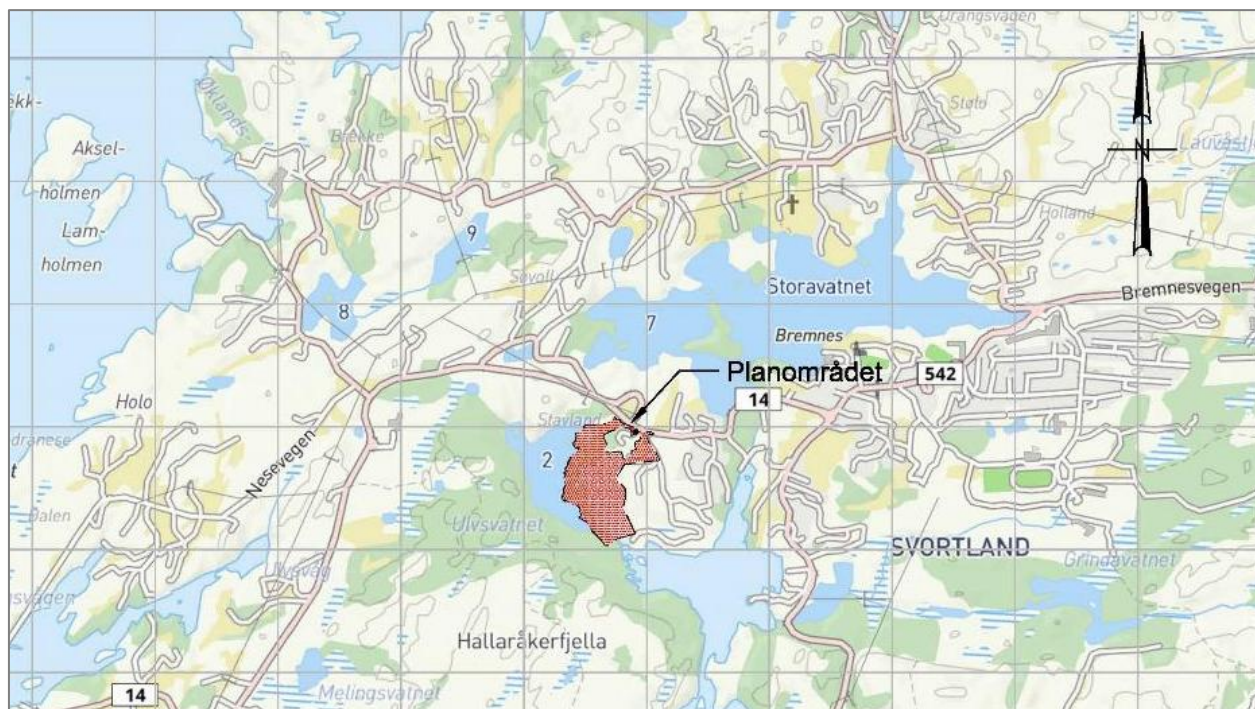
Som det går fram av denne søknaden vurderer vi endringane samla til å få mindre konsekvensar. Vi ber såleis om at søknaden om reguleringsendring vert handsama etter ein enklare prosess, jf. pbl. § 12-14 andre og tredje ledd.

Lokalisering

Planområdet ligg på Stavlandskleivane, vest for Svortland sentrum i Bømlo kommune, og omfattar heile eller delar av eigedomane; gbnr. 108/5, 108/6, 108/13, 108/33, 108/41, 108/44, 108/48, 108/85, 108/127, 108/217, 108/158 og 108/216. Eigedomane er stort sett i privat eige. Gbnr. 108 bnr. 127 er eigd av Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen. Gbnr. 108/216 er eigd av Bømlo kommune.



Figur 1: Kart som viser planområdet.



Figur 2 Oversiktskart som viser lokalisering av planområdet.

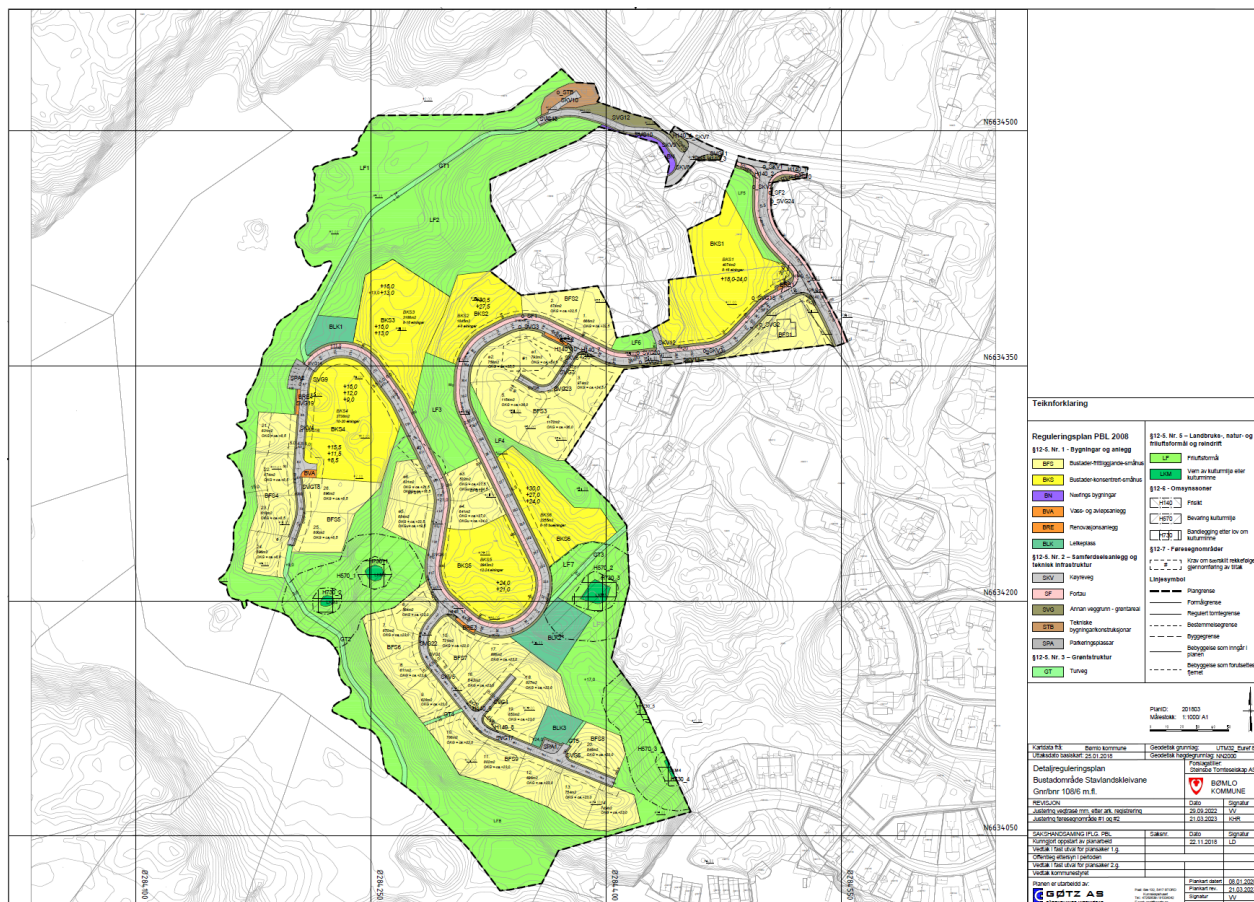
Bakgrunn

Området vart regulert til bustader (frittliggjande og konsentrert) i 2023. Etter at planen vart vedteken, har tiltakshavar søkt om etablering av tekniske anlegg (veg, VAO), grunnarbeid og frådelling av bustadtomter i tråd med vedteken plan. Det føreligg igangsetjingsløyve for etablering av tekniske anlegg, vegar, parkering og terrenginngrep/grovplanering av leikeplassar (BLK1-3) og tomter (BKS1 og BKS5) (saksnr.: 2024/3346). Steinsbø Tomteselskap AS held på med å gjennomføre tiltaka no, og ein har då sett at det er hensiktsmessig og legge om tilkomstvegen (o_SKV3) litt for å redusere konflikt med nabo. Det er også gjennomført grensepåvising innanfor planområdet som ikkje er heilt i tråd med regulert situasjon. Det var tett granskog som ikkje var hogd på delar av planområdet og etter hogging så ser ein at terrenget er litt annleis enn det var på kartet som låg til grunn for gjeldande reguleringsplan. For å oppnå betre terrengtilpassing og tomteutnytting i området, vil ein søkje om ei endring av planen etter forenkla prosess for å få ordna planforhold. Dette vil også bidra til at ein slepp å gå vegen om endringssøknad med dispensasjon før det kan søkjast om ferdigattest for etablerte tiltak.

Planstatus

Det aktuelle området er regulert til bustader (frittliggjande og konsentrert) med tilhøyrande tilkomstvegar, parkeringsplassar, leikeareal og grøntstruktur i detaljreguleringsplan for bustadområde Stavlandskleivane, 108/6 m.fl., planID: 201803. Det regulerte området utgjør totalt ca. 100 daa og detaljreguleringsplanen vart vedteken i juni 2023. Det er fleire tilgrensande planar til planområdet;

- Reguleringsplan for Fv14 Stavland – Bjøldalen med plan-ID: 200901
- Reguleringsplan for Stavlandsneset med plan-ID R-88



Figur 3: Eksisterende detaljreguleringsplan, id: 201803.

Forslag til endring av reguleringsplan

Plankart

I framlegg til reguleringsendring er areal avsett til fylgjande føremål, i samsvar med plan- og bygningslova §§12-5:

Bygningar og anlegg (PBL §12-5 nr.1)

- Bustader – frittliggjande – småhus, BFS1-BFS12	25,6	daa
- Bustader – konsentrert – småhus, BKS1-BKS6	17,9	daa
- Næringsareal, BN	0,1	daa
- Vass- og avløpsanlegg, BVA	0,04	daa
- Renovasjonsanlegg, f_BRE1-f_BRE4	0,1	daa
- Leikeplass, BLK1-BLK3	2,2	daa

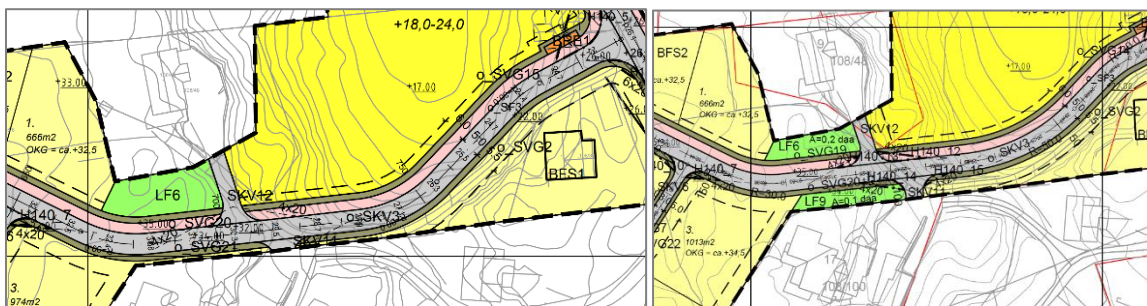
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr. 2)

- Køyreveg, o_SKV1-o_SKV3, o_SKV7, SKV4-6, SKV8-SKV12	7,1	daa
- Fortau, o_SF1-o_SF3	2,2	daa
- Annan veggrunn – grøntareal, SVG1-SVG23	3,6	daa
- Tekniske bygningar, STB	0,4	daa
- Parkeringsplassar, SPA1-SPA2	0,2	daa

Nedanfor har ein summert opp endringane i plankart og føresegner i høve til gjeldande reguleringsplan:

Plankart:

- Tilkomstveg: Justering av tilkomstveg o_SKV3 og sideareal (fortau o_SF1, o_SF3 og annan veggrunn – grøntareal) mellom ca. profil 660 – 765 I gjeldande plankart. Tilkomstvegen er trekt noko lenger nord. Endringa er gjort hovudsakeleg for å bevare hekk og hage på gbnr. 108/100. Annan veggrunn låg ca. 1,0 meter frå eksisterande tomtegrensa, men hekken ser ut til å stå i tomtegrensa og då vil den bli fjerna dersom ein lagar veggrøft her. Ein vurderer at å flytte vegen her for å unngå å øydelegge hagen har små konsekvensar. Grøntområdet på motsett side, LF6, er lite og berre ein knaus med dårleg tilgjenge. Dette området vert noko redusert. Til gjengjeld har ein lagt inn friluftsmål på sørsida av tilkomstvegen mellom annan veggrunn og gbnr. 108/100 (LF9). Endringa har også medført ei mindre endring av avkøyrslene SKV11 og SKV12, samt tilgrensande bustadområde (BFS1, BFS2, BFS3 og BKS1) med tilhøyrande byggjegranser.



Figur 5: t.v.: Gjeldande reguleringsplan. T.h.: Utkast til nytt plankart.

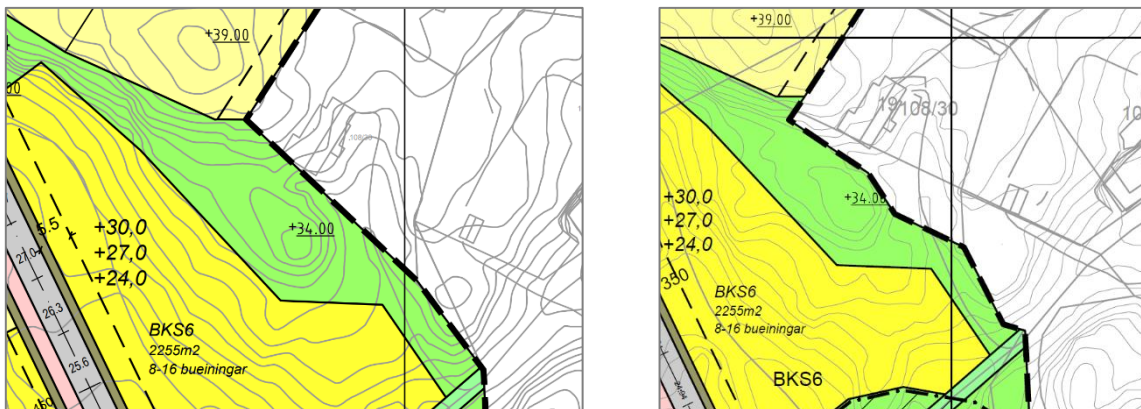
I endringsforslaget er altså vegen flytta nordover, slik at det er ca. 4,5 meter frå annan veggrunn til tomtegrensa. Då vil ein kunne bevare hekk og hage på gbnr. 108/100 og få ei betre avkøyrslse for tomta.



Figur 6: Til venstre i biletet ser ein hekk og hage til gbnr. 108/100 og til høgre for gravemaskina ser ein knausen som no vert noko redusert (LF6). Det var på dette stadiet at ein såg at delar av hagen ville forsvinne dersom ein skal sprengje seg ned her.

- Lagt inn omsynssonar for friskt (H140_12-14) i avkøyrslse for SKV11 og SKV12. Det låg inne siktlinjer i gjeldande plan, men omsynssonane mangla. Dette er mest sannsynleg ein feil.

- Justering av plangrense: Plangrensa er justert mot nye innmålte eigedomsgrenser mot gbnr. 108/30 og delvis mot gbnr. 108/5. Dette har ført til at planområdet er redusert frå ca. 100,0 daa til 99,9 daa.



Figur 7: t.v.: Gjeldande reguleringsplan. T.h.: Utkast til nytt plankart med justert plangrense.

- Mindre tilpassingar av føremålsgrenser for arealføremåla: BFS3 (tomt 3), BFS11 (tomt e5), BFS12 (tomt e3), BKS1, BKS4. Nokre av føremåla er justert for å oppnå betre samsvar mellom tomtegrenser og innmålte grenser der ein har vurdert at dette er hensiktsmessig og der det ikkje er i konflikt med bandleggingssone for kulturminne eller tilkomst, medan nokre er justert for å oppnå betre tomteutnytting og terrengtilpassing inn mot tilkomstveg og tilgrensande terreng. Tomteareal er justert i forslag til nytt plankart.
- Høgda for overkant golv (OKG) er justert frå ca. kote +8,0 til ca. kote +8,5 på tomt nr. 24 innanfor BFS4 for å oppnå betre terrengtilpassing inn mot tilkomstveg og kringliggjande terreng. Her var det meir fjell enn det som var vist i tidlegare kart. Vidare er høgda på tomt E5 justert i samsvar med byggemelding og godkjenning for ny bustad som er gitt i seinare tid. Det er òg gjort ei ny vurdering av tomt E4, der det ikkje lenger er aktuelt med bustad med underetasje. Høgda på denne tomta er derfor justert i høve til tilgrensande etablert tilkomstveg og omkringliggjande terreng.
- Byggegrensa mot GT2 er justert frå 4,0 meter til 2,0 meter på tomt nr. 24 innanfor BFS4 for å oppnå betre tomteutnytting.
- Justert GT1 inn mot BLK1 og teke ut GT5. Tilkomst til turvegar/sti gjennom BLK1 og BLK3 er sikra i føresegnene.
- Justert storleik og plassering på BRE2 slik at denne kjem utanfor regulert siktsone ved SKV6.

Føresegner:

I justerte føresegner er gjeldande føresegner i all hovudsak vidareførte. Følgjande er justert i forhold til gjeldande føresegner:

- Mindre presiseringar av rekkefølgekrav etter ynskje frå Bømlo kommune.
- Parkering: Parkeringskrav for planområdet er flytta frå § 4.7.1 til å ligge under felles føresegner for byggeområda; § 3.1.1. Ein vurderer at 0,5 p.pl. pr. bueining <math><60\text{ m}^2</math> er i minste laget, og har difor fjerna dette punktet i tabellen. Krav til bilparkering for bueiningar under 90 m^2 er auka frå 1,0 plass til 1,5 plass for dei konsentrerte bustadområda. Vidare er det også gjort ei presisering som gir at det er 5 % av parkeringsplassane for dei konsentrerte områda som skal vere dimensjonert for rørslehemma. Etter ynskje frå Bømlo kommune har ein lagt inn ei ny føresegn, § 3.1.2, som gir at parkeringsplassar, carportar og garasjar for bustader skal ha tilstrekkeleg manøvreringsareal som ikkje kan kome i konflikt med offentleg vegareal.

- I § 2.7 er det presisert at frådelling kan skje i føremålsgrensa for bustader, uavhengig av regulert byggjegrense. Dette er lagt inn for å unngå framtidige misforståingar i samband med byggjesakshandsaming.
- Mindre presiseringar av føresegn §3.2.3, §3.2.4 og §4.7.1 etter ynskje frå Bømlo kommune for å unngå framtidige misforståingar i samband med byggjesakshandsaming. § 3.2.4 er vidare justert slik at ein tillet større garasje/carport ved bygging av 2-mannsbustader på einebustadtomtane.
- I § 3.3.3 er det presisert at situasjonsplan for dei konsentrerte bustadområda også skal vise leikeareal.
- Føresegnene for leikeplassane BLK1-3 er skrivne om for å tilpasse bruken av områda meir til ulike aldersgrupper og for å sikre tilkomst til tilgrensande turveggar/stiar.

Føresegnene for planen er elles i hovudsak vidareført, med justering av nummerering og mindre feil. Endringane er vist med raud tekst i dei reviderte føresegnene som ligg vedlagd. Tekst som utgår er vist med blå skrift og strøke over.

Konsekvensar av forslag til endring

Overordna rammer

I kommuneplanen sin samfunnsdel (2025-2035) er det vist til at Bømlo skal ha ein aktiv politikk for bustader og bumiljø som vil gjere kommunen meir attraktiv for tilflytting og verdiskaping. Samfunnsdelen slår fast at ny konsentrert bustadbygging bør skje kring lokalsentera for å utnytte eksisterande infrastruktur og utbygd areal best mogleg. Bustadfeltet på Stavlandskleivane ligg i randsona av kommunesenteret Svortland, og innanfor ca. 10 min. gå-avstand til sentrum. I kommunesenteret er det anbefalt generelt høg tettleik og høg arealutnytting.

Det aktuelle området er regulert til bustader (frittliggjande og konsentrert) med tilhøyrande tilkomstveggar, parkeringsplassar, leikeareal og grøntstruktur i gjeldande reguleringsplan. Føreslåtte endringar i plankartet omfattar hovudsakeleg ei justering av vegføringa i området, samt mindre justeringar av føremålsgrenser og plangrense for å tilpasse planen betre til kringliggjande terreng og innmålte eigedomsgrenser etter gjennomført grensegang i området. Vi vurderer at endringane vil ha liten verknad i høve overordna rammer, og at dei ikkje vil hindre vidare utbygging av området.

Tal bueiningar, parkering og trafikale vurderingar

Reguleringsendringa vil ikkje opne for fleire bueiningar enn det gjeldande reguleringsplan allereie opnar for.

Kva gjeld parkering, gir gjeldande reguleringsplan at for bustader (frittliggjande) skal det vere plass til garasje og minst éin biloppstillingsplass på eigen grunn. Parkeringskrav som gjeld innanfor planområdet gjeve i tabell i § 4.7.1 i gjeldande føresegner. Parkeringskrava er i stor grad vidareført i endringsforslaget, men ein har vurdert at det er ynskjeleg å auke parkeringskravet for bueiningar <90 m² frå 0,5/1,0 pl. til 1,5 pl. pr. bueining. Området er sentrumsnært, men det er likevel venta at det vil vere bilbasert.

Gjeldande reguleringsplan opnar for at det kan etablerast 2-mannsbustader innanfor frittliggjande bustadområde. I praksis er det ikkje så mange tomter dette er aktuelt for, men føresegn § 3.2.4 er justert slik at det er opna for at ved bygging av 2-mannsbustad kan frittliggjande garasje/carport inkl. bod vere inntil 70 m² BYA (2 x 35 m²). Maks. tillaten utnyttingsgrad er uendra.

Justeringa av tilkomstveg o_SKV3 og sideareal (fortau o_SF1, o_SF3 og annan veggrunn – grøntareal) mellom ca. profil 660 – 765 vil ikkje medføre at vegen vert brattare enn 8 %, som er kravet til bustadveggar i Statens vegvesen si handbok N100. Endringa er hovudsakeleg gjort for å få nok avstand til tomtgrensa

mot gbnr. 108/100 slik at ein kan bevare eksisterande hekk og hage. I gjeldande reguleringsplan så la ein igjen 1,0 meter mellom annan veggrunn og eksisterande tomtgrense. No er det ca. 4,5m mellom tomtgrensa og annan veggrunn. Det er sikra areal til annan veggrunn for god sikt og vedlikehald og lagt inn siktsoner i avkøyrslar. Funksjon og trafikktryggleik er oppretthaldt og terrengingrepa er nokolunde dei same.

Landskap og estetikk

Området ligg innanfor landskapsregion 20; Kystbygdene på Vestlandet (NIBIO), under NiN-landskapstypen «Beskyttet indre småkupert kystslette med tettsted». I Naturbase har denne landskapstypen følgjande skildring: *Typen omfatter landskap på den indre delen av kystsletta, ofte på innsiden av større øyer eller i kystslette innover mot fjordene som i større grad er skjermet for bølge- og vindeksponering fra åpent hav. Landområdene har 'innlandsegenskaper' i form av forekomst av vassdrag og økt arealbruksintensitet. Områdene hører til den mer kupert delen av kystsletta med vekslende terreng over og under havnivå. Landskapet er tydelig preget av menneskelig arealbruk, med et større tettsted, småby eller konsentrasjoner av fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet.*

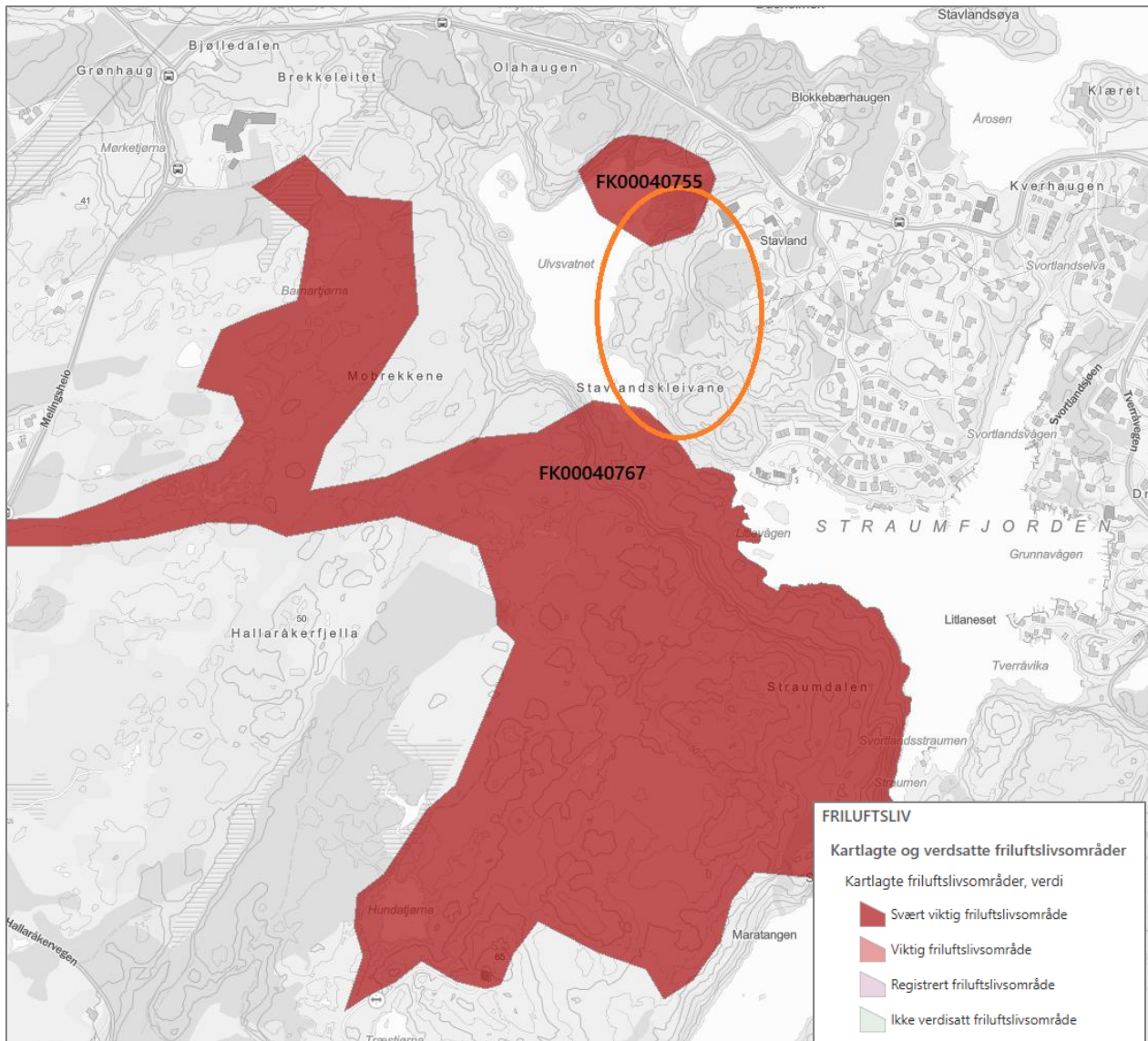
Området er godkjent for utbygging av bustader med tilhøyrande infrastruktur i dag. Arbeidet med etablering av tilkomstveggar, leikeplassar og grovplanering av tomter er omsøkt, godkjent og sett i gong. Omlegginga av vegen fører berre med seg at skaret for vegen her vert forskyvd ca. 3,0 meter lenger nord.

Ein har også gjort mindre justeringar av planeringshøgda på tre av tomtane og gjort mindre justeringar av nokre føremålsgrenser for bustadområda. I gjeldande reguleringsplan er det sett av ca. 38,7 daa til friluftsføremål. Til samanlikning er det sett av ca. 38,5 daa til friluftsføremål i forslag til reguleringsendring. Det totale friluftsområdet er altså redusert med ca. 0,2 daa i forslag til reguleringsendring. Ca. 137 m² av friluftsføremålet er då redusert som følgje av innskrenkinga av planområdet ved gbnr. 108/30.

Endringane er gjort ma. for å oppnå meir samsvar mellom regulerte og oppmålt grenser, betre tomteutnytting og betre terrengtilpassing inn mot regulert tilkomstveg og tilgrensande terreng. Vi vurderer at endringane ikkje vil ha vesentleg negative verknader for landskap og estetikk sett i lys av eksisterande reguleringsplan.

Folkehelse, friluftsliv, born og unge si interesse

Arealet er i frå før regulert til utbyggingsføremål. Det er to kartlagde og verdsette friluftslivområde som ligg delvis innanfor regulert område; *Ulvsvatnet badeplass (FK00040755)* og *Halleråkerfjella (FK00040767)*. Begge dei registrerte friluftslivområda er registrert som *svært viktig friluftslivområde* i Naturbase. Området FK00040755 har følgjande skildring i Naturbase: *Flott badeplass og rekreasjonsområde i eit av mange ferskvatn i Bømlo*. Brukarfrekvens: ganske stor. Området FK00040767 har følgjande skildring: *Lett turområde for familiar, rundløype med trebruer over våte parti. Kun 64 moh, men med godt utsiktspunkt. Kan sjå sola gå ned i havet*. Brukarfrekvens: Ganske stor.



Figur 8: Registrerte friluftslivsområde i området. Planområdet er vist med oransje sirkel.

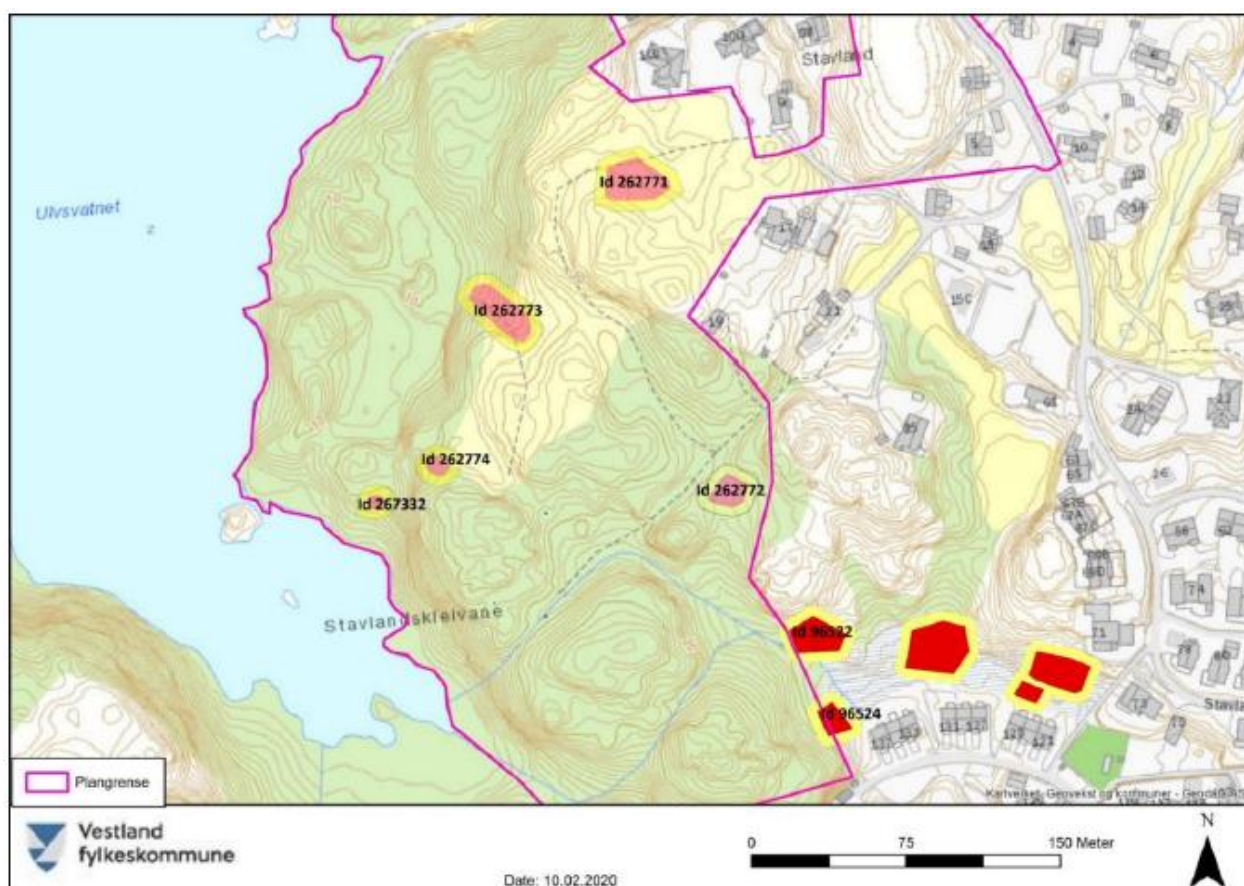
I gjeldande reguleringsplan har det vore viktig å ta i vare gjennomgåande grøntstruktur og gangsoner som gir samanheng i området og som sikrar tilkomst og tilgjenge til friluftslivsområda og gjennom bustadfeltet for ålmenta. Reguleringsendringa endrar ikkje på dette. Det er sett av tre attraktive areal til leik i planområdet, og desse er plassert sentralt i bustadfeltet. Leikeareala er vidareførte med mindre utvidingar av BLK1 og BLK3 for å inkludere tilkomst til eksisterande turvegar/stiar og grøntområde i endra plan. Vidare er føresegnene for leikeareala justert noko for å legge til rette for ein meir variert bruk av leikeareala. Leikeplassane skal opparbeidast for å stimulere til sosial kontakt og bruk for alle aldersgrupper. Felles møteplassar fremjar sosial samhandling og bidrar til trivsel og helse.

Byggjegrensa på tomt 24 er flytta 2 meter nærare turstien GT2 enn i gjeldande plan for å oppnå betre tomteutnytting på ei elles nokså smal tomt med avgrensa areal. TV2 har ei regulert breidde på 3,0 meter, men skal opparbeidast som enkel sti i terreng. Vi vurderer at justering av byggjegrensa her ikkje vil påverke realisering, framkome eller tilkomst langs turvegen negativt. Vi vurderer vidare at reguleringsendringane

ikkje vil påverke registrerte friluftslivsområde i nærleiken eller påverke tilkomsten til desse. Vi vurderer at endringane ikkje vil ha negativ verknad for folkehelse, friluftsliv og born og unge si interesse sett i lys av eksisterande plan.

Kulturminne- og miljø

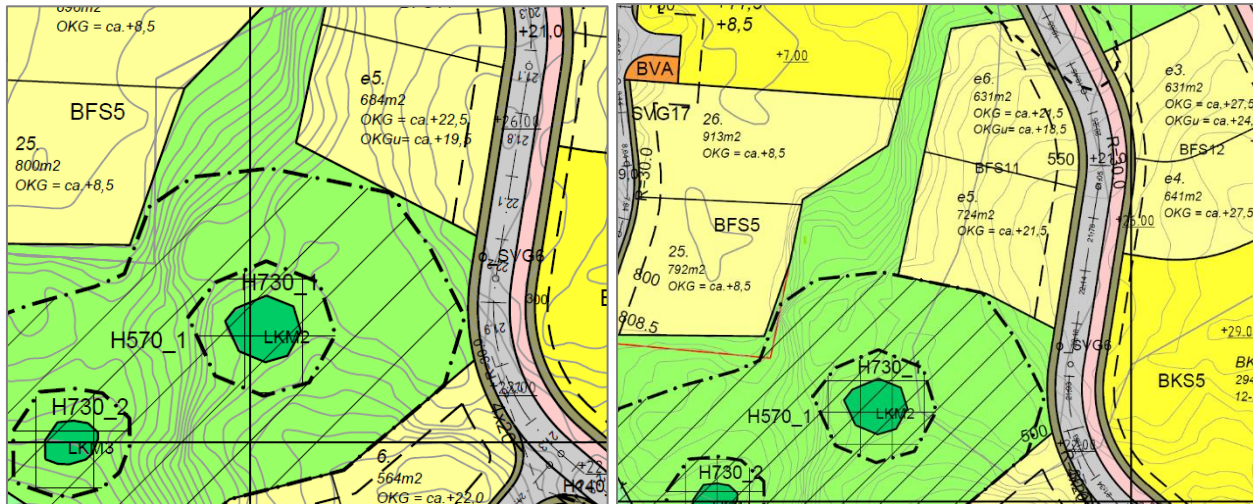
I samband med planarbeidet i 2019, vart det gjennomført arkeologisk registrering av Vestland fylkeskommune i området. Denne vart gjennomført i tidsrommet 27. – 29. mai 2019, 11. – 14. juni 2019 og 17. – 20. juni 2019, og det vart gjort funn av i alt 5 stk. automatisk freda kulturminnelokalitetar. Desse er no registrert i Riksantikvaren sin kulturminnedatabase «Askeladden» med id. nr. 262771, 262772, 262773, 262774 og 267332. Det er her snakk om ein steinalderlokalitet, ein dyrkings- og kokegropslokalitet, ein avsviingslokalitet, ein rein dyrkingslokalitet og til sist ei busetjingsflate med eldstad. Det vart også påvist tre stk. ikkje freda funnstader innanfor plangrensa (id 267368, 267369 og 267370).



Figur 9: Kartutsnitt som viser registrerte automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. VLFK.

I planprosessen så vart det avklara med VLFK at kulturminna med id: 262771 og 262773 skulle frigjevast. Desse er no gravne ut. I gjeldande plan er det lagt inn omsynssoner (H730 og H570) kring dei resterande automatisk freda kulturminna. Utstrekninga og avgrensinga av omsynssone «c», H570, vart avklara med VLFK i planprosessen. Føresegnene knytt til omsynssona gir at «Omsynssone H570 skal hindre varige eller mellombelse tiltak som er egna til å utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne, eller endre opphavleg topografisk samanheng, jf. kulturminnelova § 6. Eventuelle tiltak i omsynssone H570 må avklarast med kulturminnemynde».

Planendringa opnar for ei mindre justering av føremålsgrensene for tomt e5 innanfor BFS11, som gjer at bustadføremålet kjem noko tettare inn på regulert omsynssone H570 kring dei automatisk freda kulturminna med id. 262774 og 267332. Føremålsgrensa for tomta er justert litt for å oppnå tomteutnytting og terrengtilpassing inn mot tilgrensande terreng.



Figur 10: T.v: Gjeldande reguleringsplan. T.h: Endra plankart.

Det er ikkje gjort justeringar som kjem i konflikt med, eller innanfor omsynssona. Sidan utstrekninga av omsynssone H570 er avklara med VLFK som den sona som må til for å ivareta kulturmiljøet kring lokalitetane utover det bandlagde arealet, vurderer vi at endringa ikkje vil få verknader for dei automatisk freda kulturminna innanfor planområdet. For ukjende kulturminne gjeld kulturminnelova.

Naturmangfald

Det vart gjort søk i dei nasjonale databasane Artskart og Naturbase september 2025. Innanfor planområdet er det ikkje registrert naturtypar etter Miljødirektoratet si handbok 13 eller 19, naturmiljø eller myr. I Naturbase er det registrert ein del artar av nasjonal forvaltningsinteresse i nærområdet; gråspett (LC), storspove (EN), fiskemåke (VU), brushane (VU), tyrkerdue (NT), stær (NT), gresshoppesanger (NT). Observasjonane (2 stk.) av fiskemåke er gjort i 2024/2025, og er nye observasjonar etter at gjeldande plan vart vedteken. Fiskemåken er i følge Artsdatabanken den vanlegaste «bymåken» i Sør- og Midt-Noreg, men har blitt langt skjeldnare i sine opphavslege hekkeområde langs kysten. Fiskemåken er vurdert som *nær truga (NT)* i Norsk rødliste for artar 2021. Registrert aktivitet i samband med observasjonane er: *Næringsøkande*. Ein er allereie i god gang med å bygge ut områda innanfor planområdet. Dette gjer at området ikkje lenger er urørt, og det ligg tett på eksisterande bustadområde. Ein ser det difor som lite truleg at fiskemåken hekkar i akkurat dette området, og det er ikkje registrert funksjonsområde for arten innanfor planområdet. Ein ser det som meir sannsynleg at observasjonane er tilfeldige observasjonar av individ på jakt etter næring. Reguleringsendringa omfattar mindre justeringar av føremålsgrenser og byggjegranser, og både køyreveg og føremålsgrenser er justerte for å unngå unødvendige terrenginngrep og/eller for å oppnå betre terrengtilpassingar.

Vurdering av miljøprinsippa i naturmangfaldslova:

Naturmangfaldlova set krav til at prinsippa i §§ 8-12 skal leggjast til grunn ved planlegging av tiltak (miljørettslege prinsipp). Dei miljørettslege prinsippa er knytt til kunnskapsgrunnlaget (§ 8), "føre-var-

prinsippet" (§ 9), økosystemtilnærming og samla belastning (§ 10). Det er fokus på at kostnadar ved forringing av miljø skal berast av tiltakshavar (§ 11) og at det skal gjerast bruk av miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar (§ 12). Vurdering av konsekvensar for naturmangfald tek utgangspunkt i dei miljørettslege prinsippa:

Det er ikkje registrert førekomstar i nasjonale databasar, og det er ikkje gjort nokon spesielle funn i samband med synfaring i området. Området er kupert med knausar med fjell i dagen og meir blautare område i søkka, vegetasjonen er for det meste barskog, lyng- og einerkratt.

Ein vurderer at potensialet for å finne spesielt omsynskrevjande artar eller artar av nasjonal forvaltningsinteresse er avgrensa, og at artssamansetnaden elles innanfor planområdet er generelt vanleg for regionen. På bakgrunn av eksisterande kjent kunnskap, synfaring og risiko for skade som følgje av planframlegget, ser me det slik at det ikkje er naudsynt med nye undersøkingar av naturmangfaldet innanfor planområdet, jf. nml. § 8. Følgeleg får ikkje føre-var-prinsippet anvending, jf. nml. § 9. Ein er ikkje kjent med at det går føre reguleringsplan- eller utbyggingsarbeid i nærleiken av planområdet, jf. samla belastning §10.

Verknadane av den mindre reguleringsendringa vil ikkje føre til store nye inngrep i området. På bakgrunn av eksisterande kunnskap og risiko for skade, vert det lagt mindre vekt på nml. §§ 11 og 12. Planen og tiltak etter den vil ikkje vere i konflikt med føresegnene i naturmangfaldlova § 8-12.

Risiko- og sårbarheit

Kommunane skal fremje samfunnstryggleik i planlegginga si, jf. m.a. pbl. § 3-1 bokstav h. Pbl. § 4-3 set difor krav om utarbeiding av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til handtering av risiko i plan. ROS-analysen skal vise risiko og sårbarheit som har verknad for spørsmålet om arealet er eigna til utbygging, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging.

Vi vurderer at ROS- analysen som vart utarbeidd i samband med detaljreguleringsplan for bustadområde Stavlandskleivane, 108/6 m.fl., i stor grad er dekkjande for denne planendringa. Etter vurderingar i ROS-analysen vart planforslaget vurdert til å ha akseptabel risiko. Vi har likevel gjort søk i ulike databasar for å sjekke om det har kome ny informasjon sidan førre ROS-analyse vart utarbeidd. Vurderingane nedanfor kan såleis sjåast på som eit supplement til ROS- analysen som vart utarbeidd i 2023.

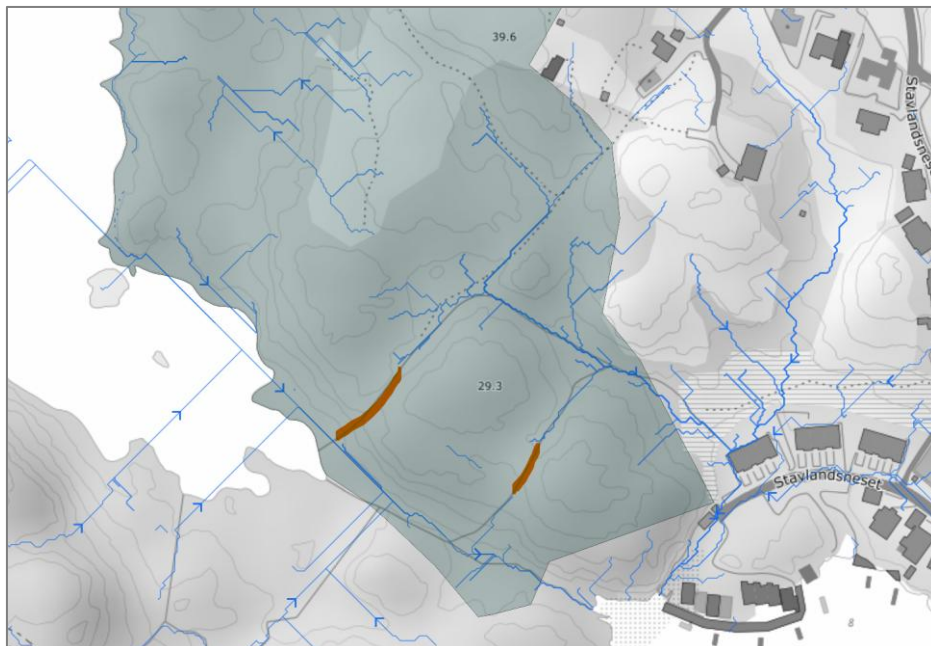
Det er ikkje registrert flaum- skredfaresonar eller aktsemdområde for snøskred, steinsprang, jord- eller flaumskred i området. Det er ingen registrerte skredhendingar eller ustabile fjellparti i området. Ein vurderer at området ikkje er spesielt utsett for sterk vind eller store nedbørmengder. Det går ein bekk ved utløpet frå Ulvsvatnet til sjø i sør, med nokre tilhøyrande vassig med relativt lite nedslagsfelt. I NVE Atlas er det synt aktsemdområde for flaum kring registrerte bekkar i grunnkartet. NVE sine aktsemdkart for flaum er eit nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser kva areal som kan vere utsett for flaumfare. Desse er generert ut i frå terrengmodell og har låg posisjonell- og tematisk nøyaktigheit, låg oppløysing og generalisering i følgje NVE.



Figur 11: Kartutsnitt som syner område som ligg innanfor aktsemdområde for flaum. NVE Atlas.

Gjeldande reguleringsplan opnar for utbygging av bustader i område som ligg innanfor aktsemdområde for flaum i NVE Atlas. I ROS- analysen frå 2023 er det vist til at den planlagde utbygginga vil ligge min. 6,0 meter over normalvasstand og såleis fleire meter over det nivået som kan nåast ved ekstremnedbør. Det vil framleis gjelde. Ut i frå observasjonar så varierer Ulvsvatnet lite i høgd, anslått under 1m.

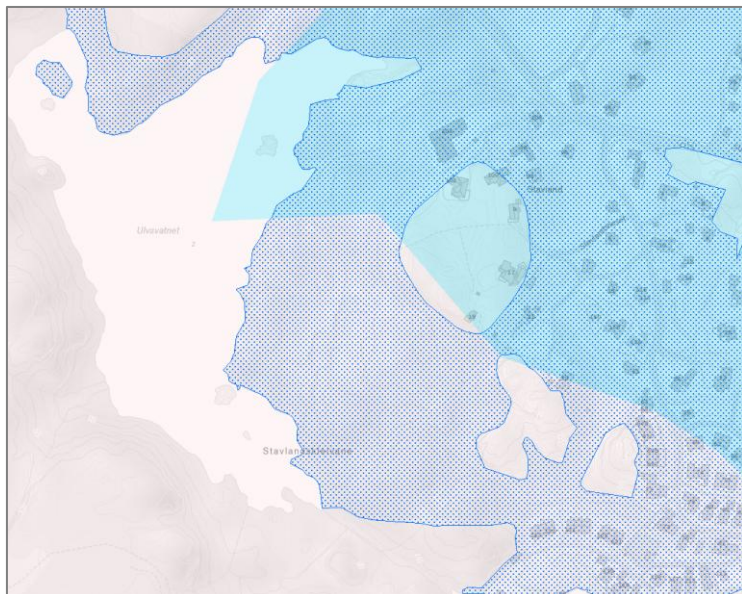
Ulvsvatnet ligg normalt på ca. kote +2,0 og lågaste bygg vil ligge på ca. kote +8,5 for overkant kjellar. Bustadar vil såleis ligge over faresona for flaum frå Ulvsvatnet. Vidare så er det vist nokre bekkar med breie flaumsoner. Ein ser at modellen for aktsemdsområde for flaum er endra i høve til den som var då gjeldande reguleringsplan vart laga, og at den er grov og unøyaktig. Når ein samanliknar avrenningslinjene med terrenget og det me finn i 7analytics sitt program FlomKuben, så er det ikkje bekkar nokre av stadane der det er synt flaumfare.



Figur 12: Kartutsnitt frå programmet FlomKuben og der det er synt oransje strek er det ikkje avrenningslinjer i FlomKuben eller bekk i terrenget, men vist flaumfare i NVE Atlas.

Nedbørsområda her er også så små at det ikkje kan byggast seg opp store flaumar i desse bekkane. Totalt sett så vil utbygginga her ikkje endre mykje på nedbørsområda som fell mot Ulvsvatnet og sjø, men samtidigheita vil auke. I samband med utarbeidinga av dei tekniske anlegga så samlar ein opp overvatn langs vegane og for ca. halvparten av tomtene og fører det i røyr til Ulvsvatnet, som igjen gir god fordøying. Det er gode dimensjonar på overvassrøyra og sidan mykje av overvatnet vert samla i rør så vil det totalt sett bli mindre overvatn som vert ført til terrenget. Flaumfaren skal vere liten.

Store delar av planområdet ligg under marin grense. Området er såleis omfatta av aktsemdsområde for kvikkleire. I prosedyre for utgreiing av områdekredfare i NVE sin rettleiar nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, er det under trinn 2 i tabell 3.1 slått fast at «*Dersom planlagte tiltak ligger over marin grense, er de ikke utsatt for områdekredfare. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor områder med mulig marin leire eller ligger nedenfor områder med mulig marin leire, må det gjennomføres videre utredning iht. prosedyren*». Under trinn 2 i tabell 3.1 i NVE sin rettleiar er det slått fast at «*ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (< 2 m), er det ikke fare for at det vil utløses områdekred*». Områda lengst ned mot sjø er registrert med lausmasstype *bart fjell, stadvis tynt lausmassedekke*. Områda nord og nordaust i planområdet er registrert med lausmasstype *hav-, fjord- og strandvassetning, tynt dekke (<0,5m)*.



Figur 13: Kartutsnitt som syner område under marin grense (blå skravur) og registrerte lausmassestypar i området. Område registrert med lausmassestype bart fjell er synt med rosa farge. Område registrert med lausmassestype hav- og strandavsetning, tynt dekke er synt med blå farge. NVE Atlas.

I følgje liste over lausmassestypar mot. Sannsyn for marin leire, er marin leire stort sett fråverande i lausmassestypane bart fjell. For lausmassestypen hav-, fjord og strandavsetning, tynt dekke, er sannsynet for marin leire svært stor men usamanhengande eller tynt. Tiltaka som reguleringsplanen opnar for i område med denne lausmassestypen er vurdert å ligge under tiltakskategori K4. Dersom det ikkje kan dokumenterast at det er < 2,0 meter til fjell i desse områda, skal sikkerheit mot områdeskred må dokumenterast iht. krava i kap 3.3.6 i NVE sin rettleiar 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Det er allereie utført grunnarbeid og etablert tiltak for gjeldande reguleringsplan. Områda her er masseutskifta til fjell dei stadene ein har støtt på jord/leire for veg og bygningsområde. Det var to større groper med jord og litt leire i botn. Det eine ved BKS4 og tomt 25 og 26. Den ligg mellom bergnakk og er masseutskifta. Så er det ei grop ved BKS1. Der er det berre eit lite parti ved gbnr. 108/122 at ein går med VA-grøft på geonett for å sleppe å masseutskifte heilt inn under eksisterande bygg på gbnr. 108/122. Bakkant av bygg på gbnr. 108/122 er opplyst å stå på fjell. Også her er det fjell storparten rundt gropa og så er det eksisterande vegar som er masseutskifta. Resten av vegar og VA-grøfter i prosjektet er masseutskifta til fjell.



Figur 14: Bilete som syner masseutskiftinga for o_SKV3 og BKS1. Her var det ei djup holde som no er masseutskifta.

Basert på forhold på staden vurderer vi at sannsyn for kvikkleire/områdeskred innanfor planområdet å vere fråverande.

Reguleringsendring etter pbl. § 12-14

Ved endring av reguleringsplan gjeld i utgangspunktet same føresegner som for utarbeiding av ny plan. Lovkommentar til pbl. av 2020 gir at mindre endringar (no «forenkla prosess»), kan gjennomførast dersom endringane i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen elles, ikkje går ut over hovudrammene i planen, og heller ikkje rører ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde. Det vil vera opp til kommunen i kvart enkelt tilfelle å vurdere dette. Denne reguleringsendringa innehar mindre endringar, som vil seie endringar som ikkje har nemneverdig betydning for nokon rørte partar eller interesser.

Vurdering

Arealføremål er justerte, og tiltaka er vurdert å vera innanfor hovudrammene i gjeldande plan og gjevne løyve. Vi vurderer vidare at endringa ikkje vil påverke gjennomføringa av reguleringsplanen elles. Reguleringsendringa innehar mindre justeringar, som vil seie endringar som ikkje vil ha nemneverdig betydning for nokon rørte partar eller interesser jf. vurderingar over.

Me ber om at saka vert handsama som ei mindre reguleringsendring, jf. § 12-14 i PBL, og set føre at kommunen sender søknaden på uttale til relevante mynde, grunneigarar, naboar og andre som kan verta rørte av endringa.

Med vennleg helsing

ABO Plan & Arkitektur Stord AS

Kari Hilde Rommetveit

Vedlegg

1. Plankart, dagsett 02.02.2026 (revidert plankart)
2. Plankart, dagsett 21.03.2023 (gjeldande plankart)
3. Føresegner, dagsett 02.02.2026 (reviderte føresegner)
4. Føresegner, dagsett 15.05.2023 (gjeldande føresegner)