



Dato: 15.12.2021  
Arkivref: 2021/4304-33537/2021 / L13

Saksbehandlar: Njål Gunnar Slettebø  
53 42 31 32  
njål-gunnar.slettebo@bomlo.kommune.no

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
	Utval for areal og samferdsel	26.01.2022

**PRINSIPPSØKNAD FOR OPPSTART AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR BUSTADOMRÅDE OG SMÅBÅTHAMN BARMASTRUMEN, GNR. 110, BNR.334 M. FL. ALVSVÅG I BØMLO KOMMUNE. PLANID 202103**

**Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:**

1. I samsvar med § 12-3 i Plan- og bygningslova vil kommunedirektøren rå til at gnr.110, bnr.334 m.fl. Alvsvåg vert teke opp til ny regulering til bustadføremål og småbåthamn. Forslagsstillar skal melde oppstart av planarbeidet i samsvar med Plan- og bygningslova § 12-8.
2. Kravet til tilkomstveg i kommunal vegnorm må leggjast til grunn for planarbeidet.
3. Det skal i 100- meters beltet langs sjøen takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jf. plan- og bygningslova § 1-8. Det må derfor bli gjort ei vurdering av strandsona med omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og tilgjenge for ålmenta. På grunnlag av vurderinga skal det vera sett ei byggjegrænse til sjø i reguleringsplankartet.
4. Utbyggjar må som ein del av reguleringsplanen lage ein eigen fagrapport som omfattar vilt og naturtypar i og ikring planområdet for å stetta krava i naturmangfaldslova § 8-12. I denne må mogleg påverknad på Hubro lokalitet lenger sør vere ein viktig utgreiingstema.
5. Bømlo kommune set ikkje krav om konsekvensutgreiing av reguleringsplanen, jf. §8 og 10 i forskrift om konsekvensutgreiing.

**Dokument i saka:**

Referat frå oppstartsmøte 27.08.21  
E-post frå Gøtz AS med prinsippsoknad motteke 25.11.2021  
Sak PS 60/15 i Utvalet for areal og samferdsel den 15.04.2015.

**Bakgrunn for saka:**

I e-posten frå Gøtz AS v/ Kari Hilde Rommetveit står det:

Prinsippsøknad for å melde oppstart av detaljreguleringsplan for bustadområde Barmastraumen, gnr. 110 bnr. 334 m.fl., Bømlo kommune (PlanID: 202103)

Tiltakshavar: Credo Boligutvikling AS v/ Marius Mæland  
Eigedom: gnr. 110 bnr. 334 m.fl.

Bakgrunn og avgrensing

På vegne av Credo Boligutvikling AS sender vi med dette prinsippsøknad for å melde oppstart av detaljreguleringsplan for bustadområde Barmastraumen, gnr. 110 bnr. 334 m.fl., Bømlo kommune (planid: 202103).

Tiltakshavar ynskjer å utvikle eigedomane gnr. 110 bnr. 334 og 221 med bustader og småbåthamn med tilhøyrande tilkomstveg og parkering m.m.. Tilkomst til området er ynskja frå fv.5012 Tverråvegen.

Området har tidlegare vore forsøkt regulert, men planforslaget vart aldri lagt ut til offentleg ettersyn. Bakgrunnen for dette var, etter det ein har forstått, fordi ein fekk beskjed om at ein måtte vente på ei avklaring kring den påbegynte reguleringsplanen som Statens vegvesen hadde sett i gong; reguleringsplan for Fv.23 Tverråna- Alvsvågkrysset. I samband med dette, vart det gjort vedtak i Utval for areal og samferdsle den 15.04.2015 at utvalet ynskje at tilkomsten skulle vere frå aust og at området skulle vere retta mot Gilje skulekrins, og ikkje frå Tverråna via Giljevegen, slik som var føreslått i planen.

Den 27.08.2021 hadde ein oppstartsmøte med Bømlo kommune. I referatet frå oppstartsmøtet står det at melding om oppstart av planarbeid ikkje kan skje før søknad om oppstart av planarbeid med grunngeving er sendt inn og spørsmålet om igangsetting deretter har vore lagt fram for politisk handsaming. Planområdet utgjer del av Barmahaugane ved Straumfjorden, like sørvest for Svortland sentrum.

Planområdet utgjer ca. 79,3 daa og omfattar heile eller delar av gnr. 110 bnr. 3, 5, 7, 166, 221, 328, 334 og del av gnr. 109 bnr. 11, 36, 339 og 403. Avgrensinga er vist på vedlagd kartutsnitt.

**Planstatus og føremål**

Størstedelen av området er ikkje bygd ut eller regulert frå før. Det er eit mindre areal ved den planlagde tilkomstvegen som er regulert i R-50 Bremnes sentrum, del 1. Ny plan vil erstatte den delen av R-50 som ligg innanfor plangrensa. I gjeldande kommuneplan er området vist som ein del av eit større område som er sett av til bustader, småbåthamn og LNRF- areal. Det er krav til reguleringsplan i området.

Som tidlegare nemnt, så vart det altså starta opp planarbeid for det aktuelle området i 2014, men denne planen vart halde tilbake etter anbefaling frå administrasjonen i påvente av ny reguleringsplan for Fv. 5012.

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for at det kan etablerast ein kombinasjon av frittliggjande og konsentrerte bustader innanfor det området som er sett av til bustader i kommuneplanen med tilhøyrande trafikk-, leikeareal og friluftsområde. Ein ser føre seg at det kan regulerast inn ein stad mellom 20-40 bustadeiningar innanfor planområdet. Vidare ynskjer ein å regulere inn ei større småbåthamn med tilhøyrande parkeringsareal, fellesområde for ålmenta og fellesnaust på kaien. Ein ser føre seg at det kan etablerast ca. 100 båtplassar i området, og ser det som svært positivt at ein her vil kunne få på plass ei sentrumsnær småbåthamn som vil knyte

Svortland sentrum nærare sjøen og opne opp for meir båtturisme. Det har lenge vore eit behov og eit sterkt ynskje om å få på plass dette i nærleiken av sentrum.

Dei førebelse planane er vist på vedlagt prinsippskisse. Ein gjer merksam på at dette berre er eit utkast, og at det kan koma endringar på vegføring, tomteplassing, tal på einingar osv. i det endelege planforslaget.

Tilkomst til området er også denne gongen tenkt via ny avkøyrslé frå fv. 5012 Giljevegen ved Tverråna. Ein kjenner som nemnt til at Statens vegvesen har sett i gong planarbeid for å få utbetra denne strekninga for ei tid tilbake (Fv.23 Tverråna – Alvsvågkrysset, planid: 201515), og har vore i kontakt med Vestland Fylkeskommune for å avklare status på denne planen, framdrift og planlagd avkøyrslé. Tilbakemeldinga derfrå var at planen deira vart sendt inn til kommunen for vidare handsaming for fleire år sidan.

I referatet frå oppstartsmøtet som vart halde 27.08.21, står det at tilkomsten til området frå Fv.5012 må avklarast med Fylkeskommunen. Tilbakemeldinga vi fekk av Vestland Fylkeskommune, var at dei ikkje vil uttale seg om forslaget til ny føreslått avkøyrslé eller seie noko om kva krav dei eventuelt vil stille til utforminga av denne, før kommunen har teke stilling til om dei vil ha ny trasé for fylkesvegen og utbygging i dette området. I det planforslaget som Statens vegvesen har sendt inn til kommunen, så er det lagt inn eit juridisk punktsymbol i form av ei pil, som viser plasseringa av den framtidige avkøyrsla til det framtidige bustadområdet og småbåthamna. Denne pila ligg i det same området kor ein ynskjer at tilkomsten skal liggje i den nye reguleringsplanen. Ein tolkar det då slik at plasseringa av denne avkøyrsla allereie må vere vurdert og avklara med vegvesenet i samband med den påbegynte planen for ny trasé for Fv.5012.

Ein ser føre seg å utbetre radien i svingen på eksisterande fylkesveg noko i samband med opparbeidinga av den nye avkøyrsla, då denne svingen er svært krapp i dag. Vidare meiner ein det bør vurderast å setje ned fartsgrensa til 50km/t før svingen. Dette er ting ein ynskjer å vurdere i planprosessen.

Det er fleire årsaker til at ein ynskjer at tilkomsten til feltet skal skje via ny avkøyrslé frå fv.5012 ved Giljevegen ved Tverråna, og ikkje frå Giljevegen lenger sør som kommunen har meint tidlegare i samband med førre planprosess her. For det første så vil dette bidra til at småbåthamna og dei nye bustadane vert meir knytt opp mot Svortland sentrum. Det er berre ei mindre strekning langs den eksisterande fylkesvegen som må utbetrast med fortau for å oppnå samanhengande gang- og sykkelforbindelse heile vegen frå planområdet til Svortland sentrum. Dette vil vere svært positivt for mjuke trafikkantar som skal til sentrum. Vidare så slepp ein at all trafikken som skal til småbåthamna må køyre gjennom det nye bustadområdet først. Dette vil vere positivt for leikande born og mjuke trafikkantar generelt.

I samband med den påbegynte reguleringsprosessen i 2014, så vart det diskutert kva skulekrins planområdet skulle knytast opp mot; Svortland eller Gilje. Per i dag så ligg området innanfor Gilje skulekrins. Med ynskja tilkomst er det etter vår vurdering Svortland skule som vert nærskulen, og det er som sagt denne vegen det vil vere mogleg å oppnå samanhengande gangforbindelse og trygg skuleveg. Dette vert eit langt meir omfattande arbeid dersom ein hamnar innanfor skulekrinsen for Gilje skule, og umogleg å oppnå på noverande tidspunkt. Ein meiner difor det er gode grunnar for å vurdere å justere skulekrinsgrensa her slik at dei framtidige bustadane her heller kjem innunder Svortland skulekrins.

Dersom ein ser på det planforslaget som Statens vegvesen har sendt inn til kommunen for ny trasé for Fv.23 Tverråna – Alvsvågkrysset (planid: 201515), så ser ein vidare at ei avkøyrsla til det nye bustadområdet lenger sør frå Giljevegen også vil krevje langt større terrenginngrep enn den ynskja avkøyrsla frå Tverråvegen vil gjera. Ein har allereie venta lenge på ei avklaring på om det blir ei utbetring av Fv. 5012 her eller ikkje, og ein ser ikkje at dette vil verta avklart eller at ny trasé skal verta realisert i nær framtid. I lys av dette, så meiner ein det blir feil å legge opp til ei avkøyrsla lenger sør til ein veg som ein ikkje veit når kan verta realisert. Dersom ny trasé for Fv. 5012 vert realisert ein gong i framtida, vil det uansett ikkje vere noko problem å justere avkøyrsla til bustadfeltet og småbåthamna til den nye situasjonen.

Størstedelen av planområdet framstår i dag som urørt, og er i dag prega av skog og naturlege formasjonar. Området har ingen spesielle landskapstrekk som gjer at det utmerkar seg i høve til kringliggjande landskap, eller som bør takast særskild vare på. Det er registrert eit automatisk freda kulturminne som delvis ligg innanfor plangrensa (kulturminneid: 160335). Dette kulturminnet med tilhøyrande omsynssone skal takast omsyn til i planprosessen. Det er ikkje registrert SEFRAK- bygg i området og det er ikkje viktige jord- eller skogbruksareal som går tapt. Det er heller ikkje registrert spesielle friluftinteresser eller skredfare i området.

For utviklinga av Bømlo kommune ser ein det som svært positivt at det vert lagt til rette for sentrumsnær bustadbygging og småbåthamn i eit område som ligg såpass nært Svortland sentrum. Tiltakshavar har etter oppfordringar på oppstartsmøtet, vore i kontakt med Svortland Krinslag for å leggje til rette for tidleg medverknad i planprosessen. Tilbakemeldinga derfrå var at dei såg veldig positivt på å få betra tilgangen og tilgjenge til sjøen/ Straumfjorden for alle innbyggjarane på Svortland. Vidare meinte dei det ville vere bra å få på plass eit område med båtopptrekk/ utsetjing av båtar i småbåthamna. I tillegg meinte dei at det var viktig å få på plass gode møteplassar i feltet og i området generelt, både for dei som skal bu der og for alle på Svortland. Dei meinte vidare at det var viktig å tenke på trafikktryggleiken og sikre trygg skuleveg, tilkomst til idrettsanlegg og at dei fasilitetane som sentrum kan by på kan nåast til fots.

Tiltakshavar har også vore i dialog med grunneigarane av gnr. 110 bnr. 328 og 2, Lars Mæland og Odd Alfsvåg. Dei er informert om planane og har fått tilsend prinsippskissa og tilhøyrande informasjon. Etter det dei har gjeve uttrykk for, så har dei ingen planar på sine egne område på noverande tidspunkt.

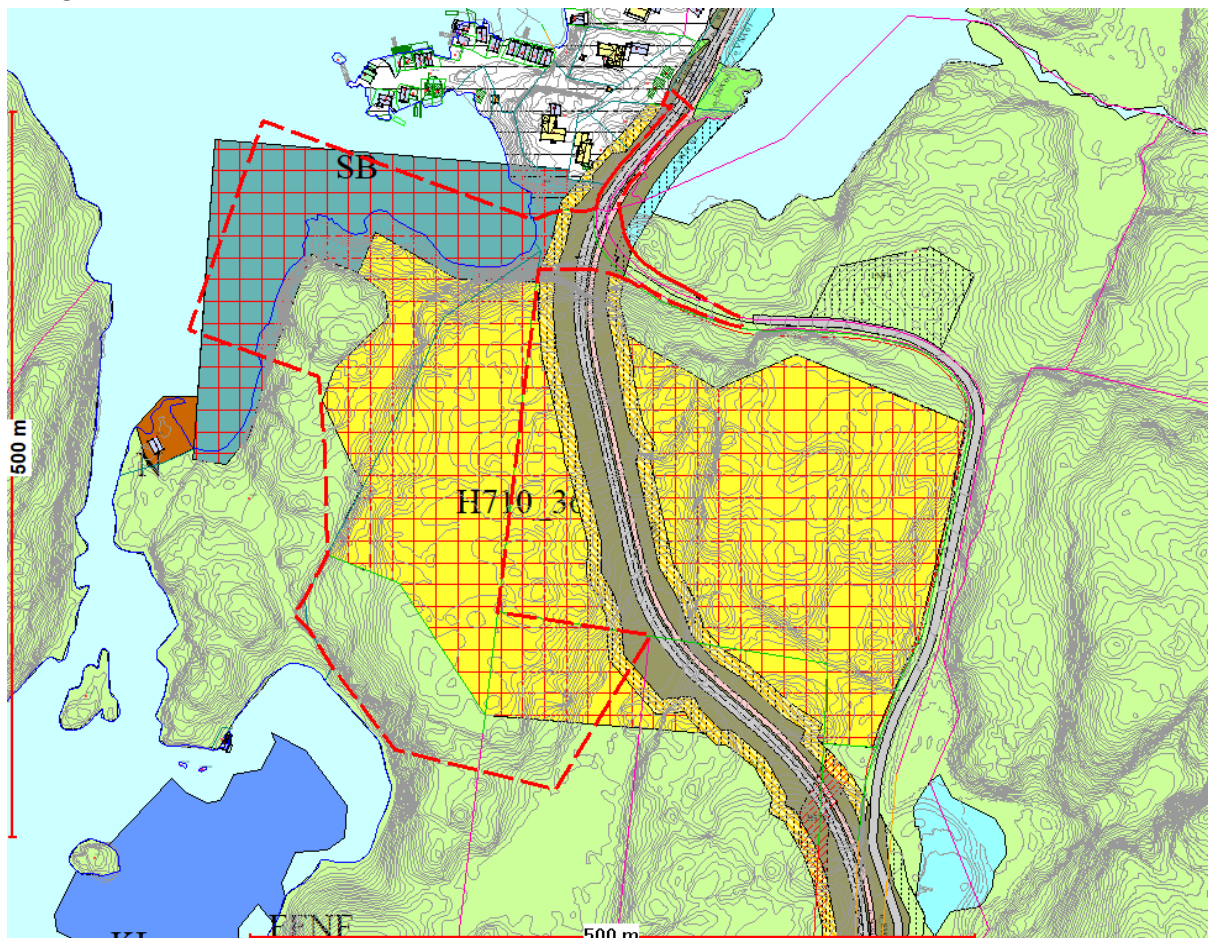
#### Viktige utgreingar

27.08.2021 hadde ein som nemnt oppstartsmøte med planavdelinga hjå Bømlo kommune, og kommunen gjorde det då klårt at dei ikkje stiller krav om konsekvensutgreiing av reguleringsplanen jf. § 10 i forskrift om konsekvensutgreiing første ledd bokstav a-d, og § 10, andre ledd bokstav a-h. Kommunen har vurdert denne planen til å ikkje ha vesentleg verknad for miljø og samfunn, og området er allereie konsekvensutgreia i samband med kommuneplanen. Det vart likevel peika på at det er registrert hubro, som er ein raudelista art, i nærleiken av området, og at det må utarbeidast ein ny rapport for å kartleggja dette betre. Dette vil verta gjort i planprosessen.

Planarbeidet elles vil leggje vekt på fastsetting av formålsgrenser, trafikktryggleik og terrengtilpassing. Ein skal så langt det er mogleg vere energi- og ressursbevisst, og gjennom utnytting av naturgitte føresetnader vera eit positivt innslag i lokalmiljøet. På vegne av Credo Boligutvikling AS ber vi om at søknaden vert handsama så snart som mogleg.

#### Referat frå oppstartsmøte:

I referatet frå oppstartsmøte tek me med denne skissa som viser omsøkt bustadområde og småbåthamn saman med gjeldande kommuneplan og framlegg til reguleringsplan for ny Fylkesveg Fv 23.



#### Vurderingar:

Forslagsstillar søker på nytt om å få starte opp reguleringsplan for bustadfelt i Barmahaugane med tilkomst frå fylkesveg 23 nede i Tverråna. Tilkomst der gjer at trafikk til småbåthamna ikkje treng gå gjennom nytt bustadområde. Sist men ikkje minst vil veg frå Tverråna føre til mindre fortau som må byggjast for å få kopl seg på eksisterande fortau til Svortland. Det vert lettare å få til sikker skuleveg til Svortland skole.

Det er tidlegare vore sendt inn planforslag for bustadområde her med tilkomst i Tverråna. Det blei då vedtatt at planen ikkje skulle leggjast ut på høyring med denne tilkomsten, vedtak PS 60/15 i Utvalet for areal og samferdsel den 15.04.2015. Eit samrøystes Utval ønska at tilkomsten skulle vere frå aust og at området skulle være retta mot Gilje krinsen, og ikkje Svortland.

Sak PS 60/15 15.04.2015:

Utval for areal og samferdsel gjorde samrøystes slikt **vedtak**:

1. Framlegg til reguleringsplan for bustadfelt Barmahaugane på gnr. 110 bnr. 3,5 og 221 Alvsvåg. Planid. 201507 vert ikkje utlagt til offentleg gjennomsyn.
2. Før planen vert lagt ut til offentleg gjennomsyn skal den justerast i tråd med gjeldande kommuneplan, ref. vegløyising mot aust og Gilje skulekrins.
3. Oppstartsmeldinga for planen er frå tidleg 2011 og må reknast som forelda. Det lyt for planen difor meldast oppstart på nytt.

*4. Utvalet ser det som fordelaktig om arealet avsett til bustadføremaal på gnr. 110, bnr. 7 vert regulert samstundes i felles plan.*

Forslagsstillar ønsker no at dette spørsmålet blir tatt opp i utval for areal og samferdsel til ny vurdering.

Utbetring av Fv 23 frå Tverråna til Alvsvåg var tidlegare inne som eit av tiltaka på reservelista i Bømlopakke 2. Etter at pakken vart revidert og redusert i omfang er ikkje denne vegstrekninga med i Bømlopakke 2 som er vedteken av Stortinget.

Kommunedirektøren vil etter dette ikkje tilrå at framlegg til reguleringsplan for utbetring av Fv 23 Tverråna -Alvsvåg vert vidare handsama i kommunen. Utbetring av vegstrekninga etter framlegg til reguleringsplan har ein kostnadsestimat på 63 mill kr. Dette er eit så stort prosjekt at realisering med ordinære fylkesvegmidlar er lite realistisk. Difor ser kommunedirektøren det som lite hensiktsmessig å vedta ein reguleringsplan som kommunen ikkje har mulighet til å realisera. Dersom det på eit seinare tidspunkt vert arbeidt fram eit finansieringsgrunnlag må arbeidet med reguleringsplan for denne vegstrekninga startast opp på nytt.

Dette betyr at ein ved utbygging av bustadfelt i Barmahaugane må ta utgangspunkt i fylkesvegen slik han er no. Etter kommunedirektøren si vurdering ville ein felles plan for heile område i Barmahaugane som er sett av til bustadføremaal vere beste løysinga. Kommunedirektøren ser også at ei vegløyising frå aust ville vore den beste vegløyisinga. Problemet er at så lenge det ikkje er etablert fortau langsmed fylkesvegen til Alvsvåg så vil den vegløyisinga ikkje gi trafikkisikker skuleveg til Gilje for ungane.

Difor meiner kommunedirektøren etter ei samla vurdering at utbyggjar bør få starta opp reguleringsplanarbeidet for bustadfelt for sin del av Barmahaugane med vegløyising frå Tverråna. Kravet må vere at det vert sett rekkefølgekrav om sikker skuleveg/fortau mot Svortland, inklusivt fotgjengarfelt.

#### Konsekvensutgreiing

KU-forskrifta angir krav til konsekvensutgreiingar i §§6 og 8.

- §6 omfattar tiltak som alltid skal ha konsekvensutgreiing.
- §8 omfattar tiltak som skal ha konsekvensutgreiing dersom de kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, jf. §10.

Begge paragrafane gir unntak for tiltak som er vurdert i tidlegare plan. Området ligg som nemnt inne i kommuneplanens arealdel som bustadområde og småbåthamn, og er vurdert der.

På bakgrunn av dette slår kravet til KU ikkje inn.

#### Andre vurderingar/utgreiingar

Området ligg ikkje innanfor utarbeida faresone eller generert aktsomhetsområde for skred. Aktsomhetsområda er basert på unøyaktige/grove data og mindre områder vil ikkje alltid vises, det er derfor krav om at sikkerheit skal dokumenterast, jf. TEK17 §7-3, også utanfor desse områda dersom hellinga er på meir enn 25 grader.

Det er bratt terreng austom planlagt vegtrase opp til bustadfeltet. Sikkerheita rundt dette må omtalast i planen.

I arbeidet med reguleringsplanen må det utarbeidast ein eigen fagrappport som omfattar vilt og naturtypar i og ikring planområdet for å stetta krava i naturmangfaldslova § 8-12. I denne må mogleg påverknad på Hubro lokalitet lenger sør vere ein viktig utgreiingstema.

Utbyggjar ynskjer å regulere inn småbåthamn for inntil 100 båtar i Straumfjorden. Dette er i samsvar med arealdelen i kommuneplanen. Kommunedirektøren ser at Svortland vil kunne få ein betre tilgang til Straumfjorden med ei slik etablering.

Det er viktig at planleggjar gjennomføre ei strandsonevurdering som viser at kravet om å ivareta strandsoneverdiene vert ivaretekne samstundes jf. § 1.8 i plan- og bygningslova.

#### Tilkomst:

Vegnamn på vegen i bustadfeltet må fastsetjast i framlegg til reguleringsplan.

Fylling i sjø som følgje av vegen må omtalast, det same må stigning av vegen. Det blei opplyst av planleggjar på oppstartsmøtet at vegen vil være privat og at det er forventa ein stigning på 12,5%.

Kommunedirektøren meiner at ein bør planlegge tilkomst til bustadfeltet med ein maksimal stigning på tilkomstvegen på 8% -10 % slik at kommunen kan overta vedlikehaldet på vegen. Kravet til tilkomstveg i kommunal vegnorm må difor leggjast til grunn for planarbeidet.

Brannvesenets krav til veg (bredder og kurvatur) må ivaretakast, inklusivt snumoglegheit.

#### Samla vurdering:

Kommunedirektøren rår til at Credo Boligutvikling AS får starta opp arbeidet med reguleringsplan for bustadområde og småbåthamn Barmastraumen på eigedomane gnr. 110 bnr. 334 m.fl.

#### **FN sine berekraftsmål:**



#### **Økonomiske konsekvensar:**

Utbyggjar skal ta alle kostnader med planlegging og utbygging.

#### **Miljømessige konsekvensar:**

Det er ikkje registrert viktige naturtypar i dette området på Barmahaugane. Lenger sør på Alsvåg er det registrert ein hubrolokalitet.

I planomtalen ved oppstart av reguleringsplan i 2015 skreiv planleggjar Øystein Tufteland: Under planprosessen har det kome fram spørsmål om det er lokalisert hubro i området. Området har difor vore undersøkt 2 ganger for mogeleg hubro. Det er så pass lenge sidan Ambio Miljørådgeving AS og Jan Heldal undersøkte område for hubro at det no er viktig at det no vert utarbeida ein uavhengig rapport om naturmangfaldet i området der også området for småbåthamn er med.

**Beredskap- og samfunnstryggleik:**

Som ein del av arbeidet med detaljreguleringsplanen skal det gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse som del av eller vedlegg til planomtalen. Den må vera i samsvar med Bømlø kommune sine gjeldande akseptkriterium.

Eventuelle tiltak og avbøtande tiltak skal innpassast i føresegnene til detaljreguleringsplanen og takast omsyn til ved utbygging.

**Folkehelse:**

Vert vurdert i planomtalen til reguleringsplanen.

**Oppsummering og konklusjon:**

Gøtz AS har på vegne av Credo Boligutvikling AS sendt prinsippøknad for oppstart av reguleringsplan for bustadområde i Barmahaugane og småbåthamn i Straumfjorden.

Kommunedirektøren rår til at Credo Boligutvikling AS får starta opp arbeidet med reguleringsplan for bustadområde og småbåthamn Barmastraumen på eigedomane gnr. 110 bnr. 334 m.fl. Alvsvåg i Bømlø.