

**Austevoll kommune**

**Dato: 06.01.2023**

**Vår ref.:**

**www.abo-ark.no**  
**post@abo-ark.no**  
**poststord@abo-ark.no**

**Avdeling Os**

Hamnevegen 53,  
PB. 291, 5203 Os  
Tlf: 56 57 00 70

**Avdeling Stord**

PB. 32, 5401 Stord  
Tlf: 906 61 631

## **Planinitiativ – Detaljregulering for gnr./bnr. 67/1 m.fl., bustad- og naustområde i Bekkjarvik.**

Kommunen har stilt krav om utarbeiding av planendring for «detaljregulering bustadområde i Bekkjarvik gnr. 67, bnr. 1 m.fl.», der målsetnaden med arbeidet er å legge til rette for mindre endringar av naustområde, strandpromenade, justeringar av veg og tomteplassering, utnytting m.m. I samband med oppstartsmøtet for planarbeid er dette notatet utarbeida i samsvar med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova. Dokumentet skildrar initiativet i høve til krava sett i § 1. I tillegg er krav sett i *Startpakke for reguleringsplanar* innlemma.

Planarbeidet vil bli utført av ABO Plan & Arkitektur Stord AS på vegne av tiltakshavar Halstensen Eiendomsselskap AS.

### **Bokstav A) Føremål med planen**

Detaljreguleringa sitt hovudføremål er å legge til rette for utvikling av området, og tilpasse reguleringsplanen til dei faktiske tilhøva i området. Det er søkt om fleire dispensasjonar innanfor planområdet, og dette tilseier at det no vert søkt om ei planendring for å få handsama dei ønska endringane i eit samla planarbeid.

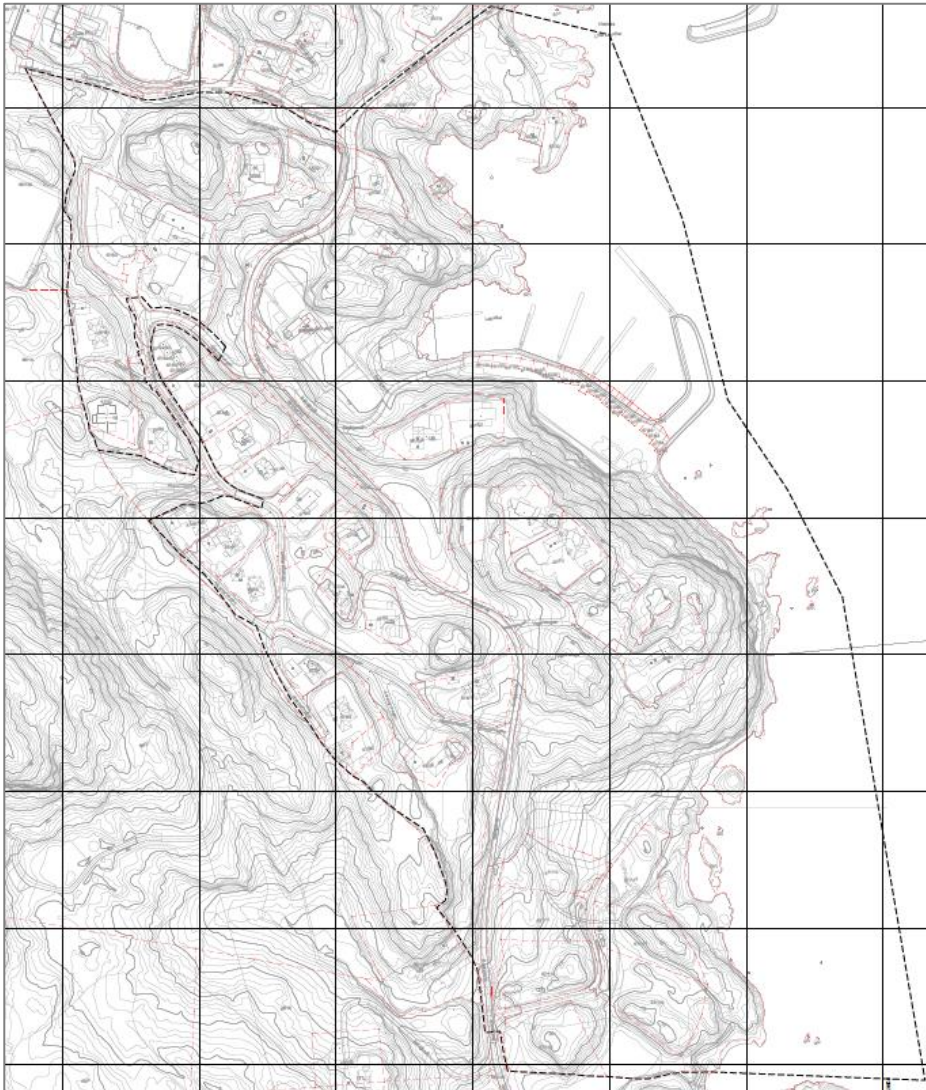
Store delar av planområdet er opparbeida, dette gjeld delar av strandpromenaden, planering for naustområde og store delar av bustadområda. Det er no ønskje om å gjera nokre endringar i planområdet, med bakgrunn i behov som har dukka opp undervegs i opparbeidinga av området. Det er og ønske om å gjera nokre endringar i tomtestrukturen og utnyttinga av bustadområdet sør i planen.

### **Bokstav B) Planområdet**

Planområdet er avgrensa i tråd med plangrensene for eksisterande plan 20140014, samt plan 2017008 (Småbåthamn), og tilgrensande plan 20180003, Taushaugen. I samband med oppstartsmøtet er plangrensa noko endra. Plan 2014006, og delar av 2010006 er innlemma i planen, samt delar av uregulert sjøareal i aust. Forslag til planområde omfattar hovudsakleg areal frå eigedom 67/1, 67/50, 64/47 samt utskilte bustad- og nausteigedomar innanfor planområdet.

Planområdet vist i skisse med ønska plangrense utgjer om lag 295 daa.

Halstensen Eiendomsselskap AS er eigar av 67/1, samt delar av bustadtomtene som ikkje allereie er bygde. Resterande bustadtomter innanfor planområdet er i privat eige.



Figur 1 Revidert forslag til plangrense

### Bokstav C) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planframlegget vil legge til rette for:

- å gjere mindre endringar i regulerte naustområde nord i planen, N1 og N2
- endra bruk av arealet inst i Leirvika/Likvika – nedanfor kyrkja
- å utvide/endre turvegtrasé i planen, samt legge til rette for ny trasé mellom naustområda N1 og N2
- justeringar av veg/fortau langs fylkesvegen
- justere tomtegrense for eigedom 67/83
- sjå på endring av leikeareal G/L 2
- endra tilkomst og utnytting av BF9 til fleirmannsbustadar, sjå på justeringar/endringar av tomtestrukturen i BF7
- nytt badeområde sør i planen – innanfor N4
- nytt parkeringsareal for bubilar heilt nord i planområdet (innanfor areal av plan 2010006)
- innlemma allereie godkjente dispensasjonssaker innanfor planområdet
- mindre grensejusteringar mellom 67/116 og 67/1
- endringar i overordna VA-plan
- endring av kryss/fortau ved kyrkja

#### **Bokstav D) Utbyggingsvolum og byggehøgder**

Tiltakshavar ønskjer å vidareføre eksisterande reguleringsplan sine føringar med nokre tilføyningar og endringar for tomteareala i sør. I dette området er det ønske om å utnytta nokre eigedomar til fleirmannsbustadar. Det er ikkje lagt inn føringar for desse tomtene i eksisterande plan.

#### **Bokstav E) Funksjonell og miljømessig kvalitet**

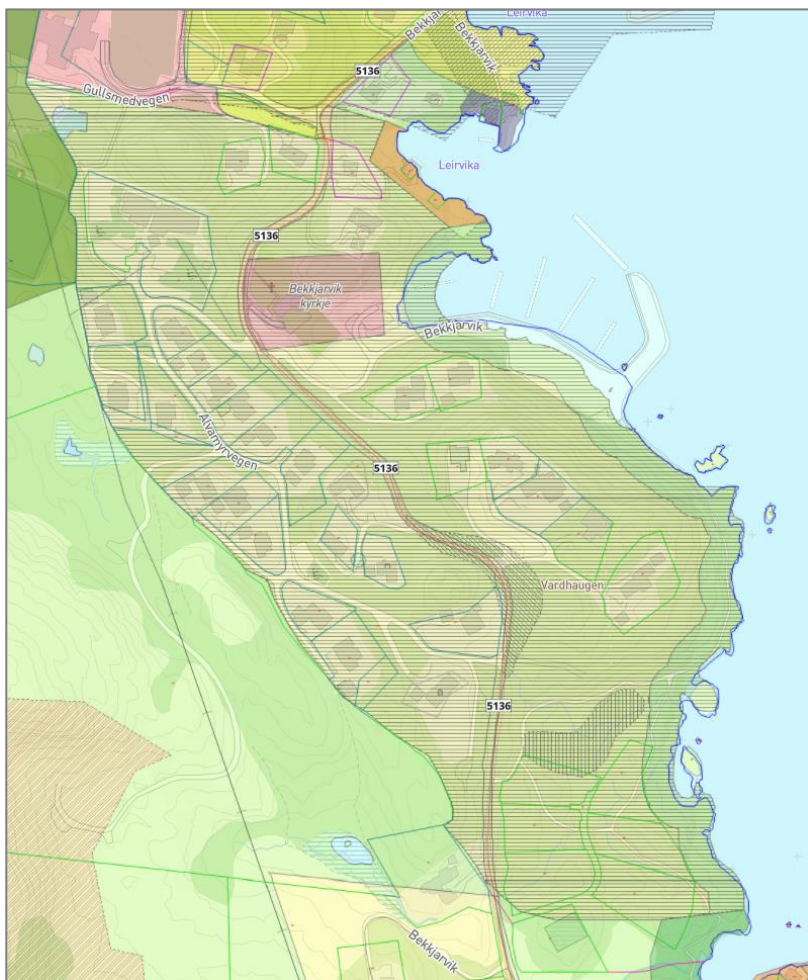
Det må takast omsyn til stormflo og havnivåstigning. Innanfor planområdet er det eit mindre areal synt til område for skredfare – her er det gjennomført sikringstiltak i samband med utbygging av småbåtanlegget.

#### **Bokstav F) Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap**

Området strekk seg langs strandsona sør for Bekkjarvik, frå Leirvika mot Raugholmane. Planområdet strekk seg opp til bustadområdet ved Alvamyrvegen i vest. Området er bygnings- og tiltakspåverka, og det er gjort ulike tiltak langs strandsona. Naustområda er for det meste ikkje bygd ut, men områda er klargjorde for utbygging med infrastruktur og tilkomst. Småbåtanlegget er ferdig utbygd. Bustadområda nord i planen er for det meste bygd ut. Sør i planen er det bustadareal som ikkje er bygd ut.

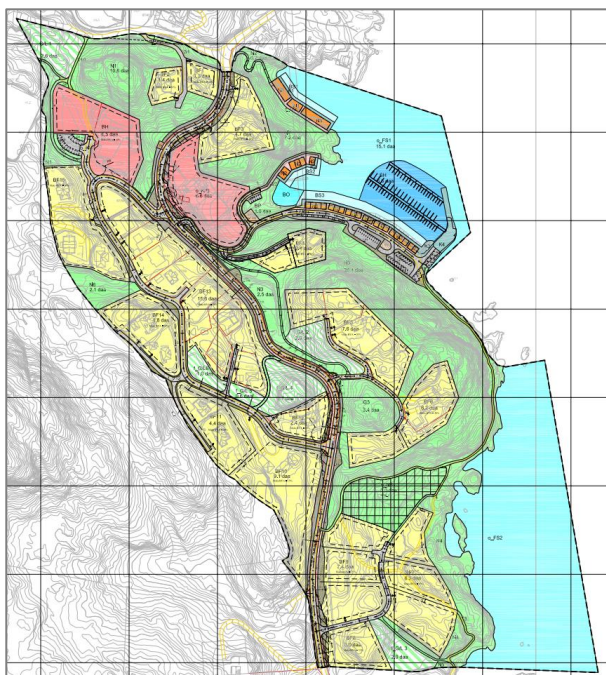
#### **Bokstav G) Forholdet til kommuneplan etc.**

I gjeldande kommuneplan er planområdet sett av til bustadområde, offentlig eller privat tenesteyting, naustområde og LNFR-areal. Det er synt detaljeringszone: Reguleringsplan skal fortsett gjelde. Delar av området er synt med bandleggingszone H730\_62, og støysone H220\_34 – gul sone.

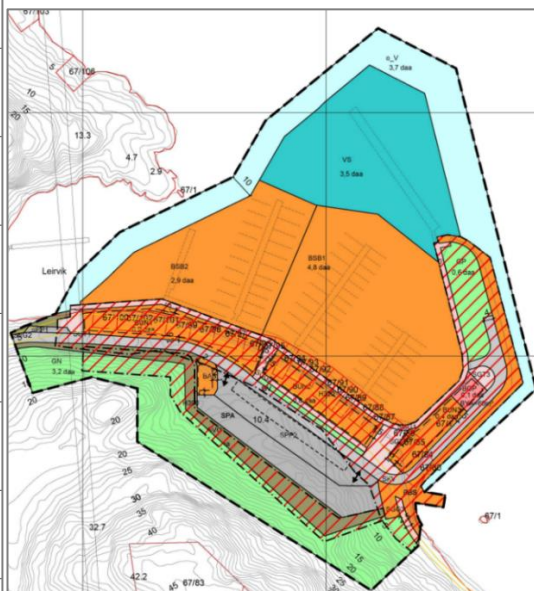


Figur 2 Utsnitt av gjeldande kommuneplan

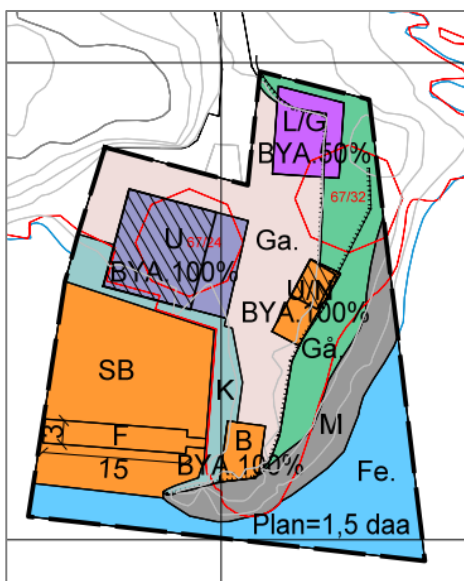
Området er tidlegare regulert gjennom plan 20140014, 20170008 og 20140006 samt ein mindre del av plan 20100006 og 20180003.



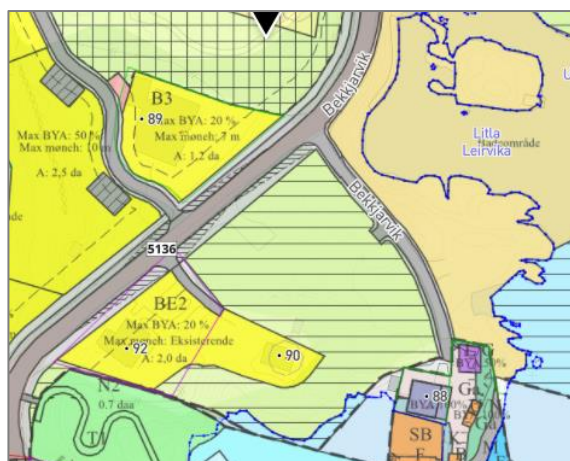
Figur 3 Gjeldande reguleringsplan 20140014



Figur 4 Gjeldande reguleringsplan 20170008



Figur 5 Gjeldande plan 2014006



Figur 6 Utsnitt av plan 20100006

Tilgrensande plan i vest er «Detaljregulering for gnr. 66, bnr. 2 m.fl, Taushaugen, Søndre Drivenes, planID 20180003», ein mindre del av denne planen vert endra. Dette vil vera i kryssområdet ved Alvamyrvegen ved kyrkja. Tilgrensande plan i nord er «Endra detaljregulering for Bekkjarvik, planID 20100006». Ein er ikkje kjent med nye planar eller andre prosjekt som grensar til planområdet.

#### Bokstav H) Vesentlege interesser

Vurderingar av verknader av planforslaget vil verta sett opp mot referansesituasjonen; dagens planstatus og at det er etablert tiltak i område.

Forslag til utgreiingstema og vurdering av moglege verknadar:

<b>Tema</b>	<b>Moglege verknader</b>
<b>Naturmangfald</b>	Det er ikkje registrert viktig naturmangfald i det aktuelle området, jf. offentlege databasar. Området er delvis utbygd, delar av arealet består av grunnlendt barskog og open mark. Det er ingen registreringar av prioriterte artar eller utvalde naturtypar med særskilt vern etter naturmangfaldlova.
<b>Landskap</b>	Omhandlar estetiske verdiar i landskapet, den visuelle opplevinga av omgjevnadane, og endringar som følgje av tiltaket. Landskapet sin karakter og planframlegget sin visuelle påverknad på landskapet skal synleggjerast. Verknader for naboar og nær- og fjernområde skal vurderast i planframlegget.
<b>Nærmiljø, folkehelse, friluftsliv</b>	I offentlig tilgjengelege databasar er det registrert interesser knytt til friluftsliv i det aktuelle området. Det er etablert badeområde og turstiar langs strandsona. Det er registrert tre svært viktige friluftslivsområde – grønkorridor sjøvegen til Eide/Eie, og leke- og rekreasjonsområde Vik og Uthola. Deler av sjøområdet i sør er del av eit viktig friluftslivsområde i sjø Eio – Raugholmane, registrert som nærturterreng. Nord i området er det eit registrert friluftslivsområde, Likvika, dette er registrert som leke- og rekreasjonsområde. Store delar av planområdet i sør er registrert med tilgjengeleg strandsona. Verknad på friluftsliv knytt til både land/strandsona, sjø og vassdrag, samt tilgjenge til attraktive friluftsområde og fritidsfiskeområde skal vurderast i planen. Verknader for naboar og nærområde på land skal vurderast i planen.
<b>Kulturminne Kulturmiljø</b>	Det er registrert eit arkeologisk kulturminne innanfor planområdet. Dette er eit busetting – aktivitetsområde. Bekkjarvik kyrkje ligg innanfor planområdet. Denne er frå fjerde kvartal av 1800-talet, registrert som enkeltminne. Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i sjø. Potensiale for nye funn skal avklarast.
<b>Naturressursar</b>	Det er registrert eit mindre areal av overflatedyrka mark heilt sør i planområdet. Det aktuelle arealet er tidlegare regulert til leikeareal. Området i sør er registrert med lausmassestype bart fjell, då meir enn 50% av arealet er fjell i dagen. Nordre delar av området er registrert med hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usamanhengande eller tynt dekke over berggrunn. Store delar av området ligg under marin grense.
<b>Fiskeri og ferdsel på sjø</b>	Det er registrert fiskeplass for aktive reiskap i sjøområdet utanfor planområdet. Strandområda er nytta til småbåthamn, strandpromenade og badeområde. Påverknad for temaet vil bli vurdert og omtala i planframlegget.
<b>Samfunnsverknad Sosial infrastruktur</b>	Føremålet med reguleringsendringa vil vera å leggje til rette for vidare utvikling av området. Vurdering av samfunnsverknadar knytt til samfunnsøkonomisk og sosial berekraft av planframlegget skal gjennomførast.

### **Bokstav I) Samfunnstryggleik, ROS**

Det skal gjennomførast ROS-analyse som del av planarbeidet, inkl. vurderingar kring beredskap og ulukkesrisiko. Ein vurderer at sentrale tema i analysen vil vera havnivåstigning/stormflo.

Deler av planområdet ligg innanfor aktsemdsområde for snøskred (skrednett.no) og støysone langs Fv. 5136. Det er gjennomført skredsikring av fjellskrent og utsprengt skjering i samband med utbygging av båthamn. Det er ikkje tenkt utviding av bustadområda nærare fylkesvegen. Det er ikkje planlagt nye kartleggingar for å gjennomføre ROS-analysen.

### Bokstav J) Kva offentlege organ og andre interesserte som skal varslast ved oppstart

Dei vanlege instansane som skal varslast i samband med oppstart:

- Statsforvaltaren, Fylkeskommune, NVE, Kystverket, Fiskeridirektoratet mfl.
- Grunneigarar på tilgrensande eigedommar
- Velforeiningar – ønskjer innspel frå kommunen om aktuelle lokale lag eller organisasjonar

### Bokstav K) Prosessar for samarbeid og medverknad

I arbeidet med detaljreguleringa er det ønskjeleg med medverknad frå ulike grupper som har interesse av planarbeidet, i samsvar med krav til medverknad i plan- og bygningslova. Ein vil som minstekrav halde seg til pbl. sine krav til medverknad, kunngjeringar og høyringar.

### Bokstav L) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. gir at ein i planinitiativet skal vurdere om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Føremålet med forskrifta er å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under førebuinga av planar og tiltak, og når det vert tatt stilling til om, og på kva vilkår, planar eller tiltak kan gjennomførast.

Forskrift om konsekvensutgreiing § 4 gir at forslagsstillaren skal vurdere om planen vert omfatta av § 6, § 7 eller § 8.

- §6: Planen fell ikkje inn under § 6; planar og tiltak som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutgreiing. Dette då planen ikkje vil omfatte tiltak i vedlegg I, eller følgeleg tiltak i vedlegg I som vert handsama etter andre lover enn pbl.
- §7: Planen fell ikkje inn under § 7, planar og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding. Planen inneheld ikkje tiltak i vedlegg II som vert handsama etter energi-, vassressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller skal vedtakast av eit departement.
- §§ 8 og 10: Etter ei samla vurdering vurderer vi at planen ikkje fell inn under §8; planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast dersom dei får vesentlege verknader for miljø og samfunn. I tabellen under er vurderingane våre etter kriterium i § 10 sett opp.

Kriterium § 10	Førebels vurdering
<i>Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:</i>	
<i>a) størrelse, planområde og utforming</i>	I all hovudsak i tråd med KPA og gjeldande reguleringsplan.
<i>b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser</i>	I tråd med gjeldande KPA.
<i>c) avfallsproduksjon og utslipp</i>	Ikkje aktuelt då det ikkje er planlagt for slike verksemder i planområdet.
<i>d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer</i>	Ikkje aktuelt då nye bygningar og anlegg skal prosjekterast etter TEK17. Det skal gjennomførast ROS-analyse i planarbeidet.
<i>Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:</i>	
<i>a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og</i>	Det er ingen verneområde etter nml kapittel V innanfor planområdet. Det er ikkje prioriterte artar, verna vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag. Det er eit

<i>laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven</i>	automatisk freda kulturminne innanfor planområdet.
<i>b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv</i>	Innanfor området er det ei bandleggings- sone for arkeologisk kulturminne, busetting – aktivitetsområde. Bekkjarvik kyrkje ligg og innanfor planområdet.
<i>c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.</i>	Store delar av arealet ligg i strandsona, og er i all hovudsak avsett til utbyggingsområde – bustad, naust og småbåtanlegg samt grønstruktur i gjeldande plan. Ein vil vurdera ytterlegare tilrettelegging for ålmenta i strandsona.
<i>d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet</i>	Ikkje aktuelt
<i>e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitets- standarder er overskredet</i>	Ikkje aktuelt
<i>f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning</i>	Ikkje aktuelt
<i>g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp</i>	Ikkje aktuelt
<i>h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom</i>	Ein mindre del av området er omfatta av aktsemdområde snøskred. Det er gjennomført sikringstiltak i samband med utbygging av båthamna

Ut frå dette vurderer ein at planen ikkje fell inn under konsekvensforskrifta. Med bakgrunn i registrerte verdiar og planlagde tiltak, vurderer vi at omsyn til miljø og samfunn vil bli tilstrekkeleg tatt i betraktning i planarbeidet, der vi vil omtale og vurdere verknadane av planframlegget for tema gjeve opp i startpakke for reguleringsplanar, som t.d. naturmangfald, kulturminne, strandsona, landskap og estetikk, verknader for naboar, friluftsliv etc.