

Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
	Utval for areal og samferdsel	22.03.2023

Prinsippsøknad for å melda oppstart av detaljregulering for Sollia naustområde 121/3 m.fl. på Sakseid, Planid. 202301

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Detaljregulering for Sollia naustområde 121/3 mfl. Sakseid planid 202301 får melda oppstart av planarbeid i samsvar med plan. Og bygningslova § 12-8.
2. Det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jf. plan- og bygningslova § 1-8. Planleggjar må gjera ein kartlegging og vurdering av desse interessene. Strandsonevurderinga skal vidare vera grunnlag for bruk og vern av areal i området.
3. Det blir ikkje sett krav om konsekvensutgreiing av reguleringsplan.

Samandrag av saka:

Planforslaget er laget av Planlegg Bømlo AS, og gjeld for Sollia. I planen regulerer ein 5 nye naust. 1 av desse er erstatning for eksisterande naust som er planlagt å rive. I tillegg til dette vil ein regulere inn eksisterande situasjon og einingar.

Basert på vurderingar og krav skildra i saksutgreiinga finn kommunedirektøren å tilrå oppstart av planarbeidet.

Bakgrunn for saka:

Søknad om oppstart av planarbeid gjeld for Sollia på Sakseid.



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.02.2023

Målestokk: 1:15000

Koordinatsystem: UTM 32N



1. Oversiktskart over Solli på Sakseid



2. Bilde frå Solliå, eksisterande situasjon

Planområdet

Planområdet ligg langs Bømlavegen på Sakseid, ca. 650 meter nord for Joker Finnås og ca. 150 meter frå sørvest frå nærmaste busstopp (sjå figur .1).

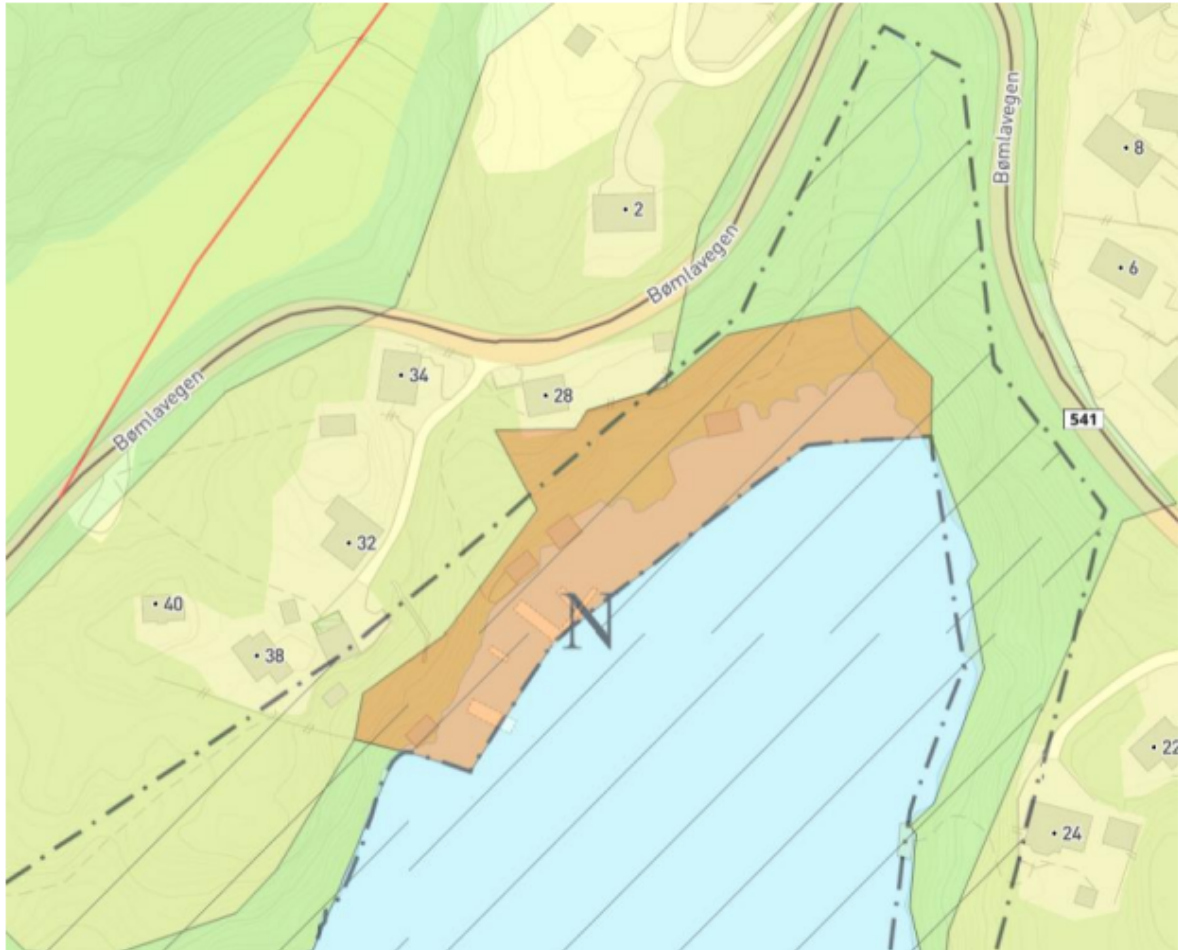
Planområdet utgjer ca. 6,3 daa i storleik og omfattar heile eller delar av gnr. 121 bnr. 3 og 12.

Planområdet inkluderer ein felles vegutkjørsel og er prega av berg og knausar område med grøne område som tilhøyrer bebuarane i området. Det har vorte foreslått å bevare delar av dei grøne områda som eit LNF-område. Innanfor det aktuelle naustområdet finn me 1 eksisterande naust som er planlagt for riving, 1 kai og 3 flytebyggjer. I dag går det ein gangveg frå vegen og ned til kaien.

I brevet frå Planlegg Bømlø står det:

På vegne av grunneigar Jarle Onarheim sender me med dette prinsipp søknad for oppstart av detaljregulering av ovannemnde område ved Sakseid indre i Bømlø kommune.

I gjeldande kommuneplan er området i hovudsak disponert til noverande andre typar bebyggelse og anlegg (naust) samt noverande boligbebyggelse. Ein søker å planlegga detaljregulering av område for utbygging av naust med tilhøyrande infrastruktur samt parkeringsareal. Det vert vurdert å inkludera forslagsstillars eksisterande bustadhus (121/3).



3. Utsnitt frå kommuneplanen sin arealdel – viser aktuelt utbyggingsområde i midten, merke med N
I kommuneplanen sine føresegner § 3.1.3 vert det stilt krav til detaljregulering for område der det er plass til meir enn 4 naust i rekkje, og det er på denne bakgrunn at ein ynskjer oppstart av detaljregulering av området.

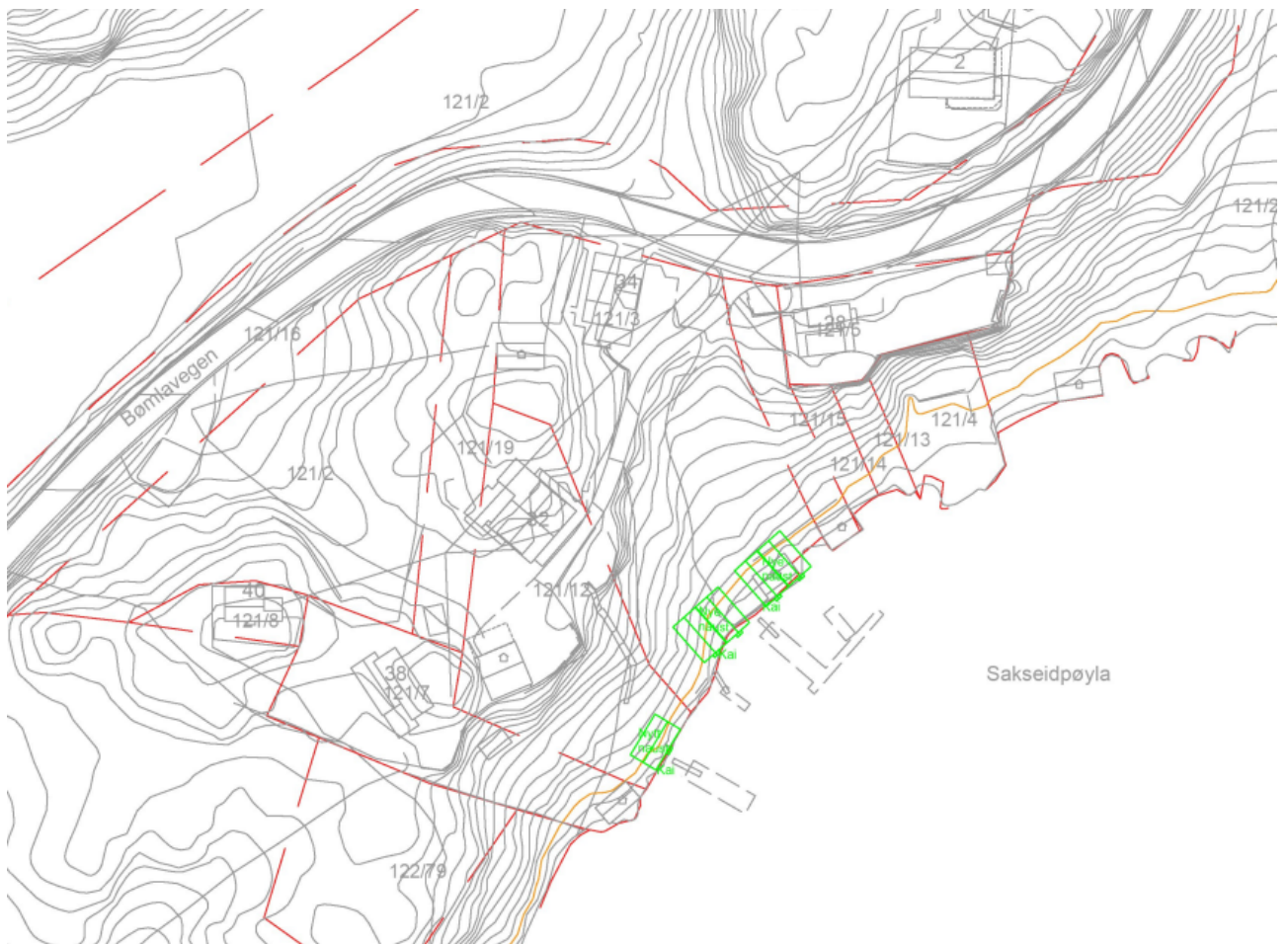


4. Planområdet med avgrensing

Føremålet med detaljreguleringsplanen er å planleggja for bygging av inntil 5 nye naust. 1 av desse er erstatning for eksisterande naust som er planlagt rive. Innanfor planområdet vert det tilrettelagt for naudsynt trafikkareal, parkering, kai, flytebrygger og småbåtanlegg i sjø og grøntområde.

Eksisterande bebyggelse

Innanfor det aktuelle naustområdet er det i dag 1 eksisterande naust som er tenkt rive, 1 kai og 3 flytebrygger.



5. Planillustrasjon av planområdet

Planstatus og føremål

Planområdet er i all hovudsak ikkje regulert i frå før, med unntak av fylkesvegen (planid: 201406). Men planen ligg inne som naustområde i kommuneplanen. Det vert forventa at utbyggjar følgjar tradisjonell naust estetikk, som går i tråd med kommuneplanen. Planen legg til rette for 5 naust, der ein ynskje å riva eit eksisterande naust.

Vurderingar:

Planlegg Bømlø søker på vegne av forslagsstillar Jarle Onarheim mfl. Om løyve til å starta opp ny detaljregulering på gnr. 121/3 mfl. Eigedomane ligg på Sollia i Sakseid. Store delar av planen er ikkje regulert frå før, men planen lappar over vegplan Fv 541 Sakseid-Hestaneset (Planid: 201406), denne vert vedteken 13.02.2017. I kommuneplanen sin arealdel er det sett av til naustformål og bustadformål.



6. Ortofoto av planområdet

Løyvet gjeld oppstart av detaljregulering av naustområde. Formålet med reguleringa er å leggja til rette for bygging av inntil 5 nye naust. 1 av desse er erstatning for eksisterande naust som er planlagt rive. Innanfor planområdet vert det tilrettelagt for naudsynt trafikkareal, parkering, kai, flytebrygger og småbåtanlegg i sjø og grøntområde. Planområdet på ca. 6,3 dekar.

Planområdet inneheld ein felles veg avkøyrse og er dekkja av berg og knausar med grøne områder som tilhøyrar bustadeigarane i området. Det har vore foreslått at noko av grønt-område skal vernast om til LNF-område. Innanfor det aktuelle naustområdet er det i dag 1 eksisterande naust som er tenkt å rivas, 1 kai og 3 flytebrygger. I dag går det ein gangveg frå køyrevegen og ned til kaien.

Det er ynskja å byggja parkering innanfor planområdet, ein sjå for seg 5 parkeringar, til tilhøyrande nausteiningar.

Heile planområdet ligg innanfor 100-meters beltet til sjø, med byggjeforbod stadfesta i plan- og bygningslova § 1-8. Sidan det ikkje er sett byggjegrænse til sjø gjeld byggjeforbodet for heile området sjølv om det er sett av til naust i kommuneplanen sin arealdel. Det må derfor gjerast ein kartlegging og vurdering av strandsoneverdiane i området, med særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser som fri ferdsel.

Strandsonevurderinga skal leggjast til grunn for bruken av området, og det må visast korleis arealbruken er tilpassa, og tek vare på strandsoneverdiane i området.

Konsekvensutgreiin (KU)

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.

Reguleringa er eit tiltak etter § 8 og det er ikkje store verdier i området no, så kravet til konsekvensutgreiing slår ikkje inn.

På bakgrunn av dette konkluderast det med at kravet til KU ikkje slår inn.

Med desse vurderingar og krav lagt til grunn finn kommunedirektøren å tilrå oppstart av planarbeidet.

FN sine berekraftsmål:



3 God helse og livskvalitet

Gangveg til sjøen, er positivt for folkehelsa.

Etablering av fleire naust i nærleiken av sjø, er med å skapa meir god helse og livskvalitet for nausteigare og lokale, nærleiken til grønt område er og gjeldande for god helse og livskvalitet.

14 Livet i havet

Utbygging av område til sjø kan påverka livet i havet. Det er derfor viktig å taka omsyn til livet som finst i vatnet og på havbunnen.

15 Livet på land

Utbygging påverker livet på land. Det er derfor viktig at utbygginga viser omsyn til naturmiljøet for å bøta på negative effekter i størst mogleg grad.

Økonomiske konsekvensar:

Utbyggjar skal dekkja alle kostnadane med reguleringsplanen.

Miljømessige konsekvensar:

Planen vil sannsynlegvis medføra terrenginngrep i strandsona. Planframlegget må gjera greie for kva miljømessige konsekvensar utbygginga vil ha, og gjera greie for korleis inngrep er forsøkt unngått.

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 Bømlo kommune sine gjeldande akseptkriterium.

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

Folkehelse:

Bømlo sine folkehelseutfordringar er knytt til overvekt, manglande fysisk aktivitet, trivsel og meistring.

Det blir ikkje planlagt for bygningar for opphald. Folkehelseaspektet rører derfor først og fremst ved planen der det gjeld rekreasjon, altså trivsel og meistring. Bruk av sjø, båt og bryggje er helsefremjande for dei som har tilgjenge, sidan det er ein fysisk utandørs aktivitet både å nytta og halda ved like. Det fremjar trivsel for brukarane som får eit breiare rekreasjonstilbod sitt nærområde. Ulempa er å byggja ned og privatisera området sånn at det verkar mindre tilgjengeleg for dei som ikkje er brukarar av anlegga.

Utbygging av eit naustområde gjev altså vinst for ein mindre gruppe brukarar som får naust med tilhøyrande infrastruktur, på kostnad av ulempe for ein større gruppe som får redusert urørte naturområde til sjø som opplevast som felles. Det er ingen indikasjonar på at området er eit særleg viktig rekreasjonsområde. Det må likevel takast vare på strandsoneverdiane, og moglegheit for fri ferdsle og allmenn opphald i planarbeidet.