

DETALJREGULERINGSPLAN

LYKLINGSJØEN, BØMLO

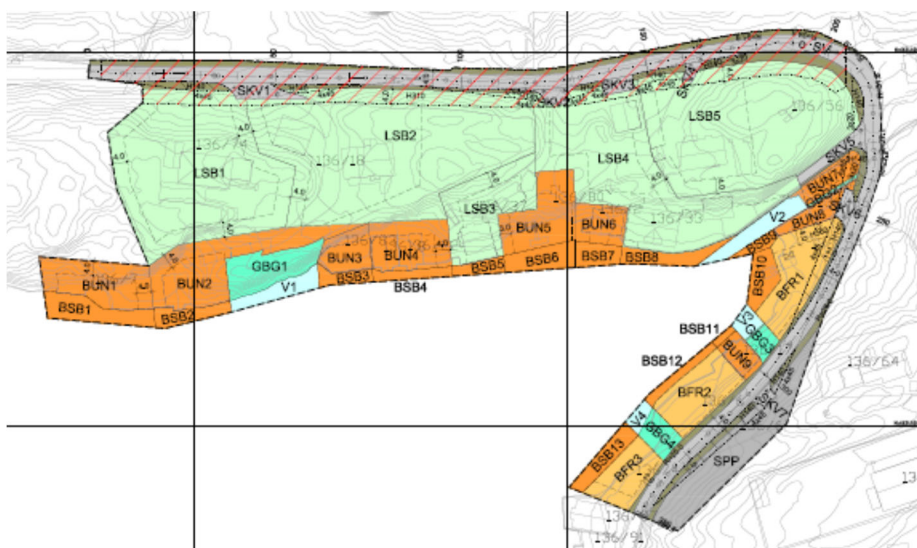
136/6 OG 80 M.FL,

PlanID: 201616

19.03.2020



Bømlo kommune



PLANOMTALE

Innhald

1. BAKGRUNN	3
2. PLANSTATUS	4
2.1 KOMMUNEPLANSTATUS.....	4
2.2 REGULERINGSPLANSTATUS.....	4
3. OMTALE AV PLANOMRÅDET	5
3.1 PLASSERING	5
3.2 AREAL	5
3.3 AVGRENING AV PLANOMRÅDET.....	5
3.4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.....	6
4. EIGEDOMSTILHØVE	8
5. PLANPROSESS	9
6. INNKOMNE MERKNADAR TIL MELDING OM OPPSTART	10
7. OMTALE / KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET	14
7.1 Arealbruk	15
7.1 Bebyggelse	17
7.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur.....	18
7.3 Landskap	18
7.4 Støy	19
7.5 Miljø / ureining / radon.....	20
7.6 Kulturminne.....	20
7.7 Folkehelse	20
7.8 Landbruk.....	20
7.9 Universell utforming	20
7.10 Tekniske anlegg.....	20
8. PLANFAGLEGE VURDERINGAR.....	21
8.1 Kotehøgde for nye bygningar	21
8.2 Strandsone	21
8.3 Kombinasjon av fast busetnad og fritidsbusetnad	22
8.4 Utsiktsforhald, solforhald	23

1. BAKGRUNN

PlanID 201616

Forslagsstillar: Roald Hope, Rindane 19, 5437 Finnås

Planleggar: Planlegg Bømlo as, Fylkesnesvegen 31, 5430 Bremnes

I kommuneplanen sine føresegner § 3.1.4 vert det stilt krav til detaljregulering for område der det er plass til meir enn 3 fritidsbygg i rekkje, og det er på denne bakgrunn at ein ynskjer detaljregulering av området. Prinsippsøknad om oppstart av detaljregulering vart sendt til Bømlo kommune si planavdeling den 17.04.17, og saka vart behandla av Utval for Areal og Samferdsle med positivt vedtak den 07.06.17. Omfang av planområde er diskutert i oppstartsmøte med Bømlo Kommune og er i tråd med innstillinga til planavdelinga.

Føremålet med planen er å planleggja for bygging av inntil nye 6 fritidsbustadar og 5 nye naust. I tillegg kjem dei allereie oppsatte bygningane, her er både bustadar og naust. Innanfor planområdet vert det tilrettelagt for naudsynt trafikkareal, parkering, kaiar, flytebrygger og småbåthamn i sjø. Tilførselsveg er allereie utbygd som kommunal veg.

Planavdelinga i Bømlo kommune har vurdert planomfanget opp mot behovet for konsekvensutgreiing i henhald til gjeldande forskrift og har konkludert med at det ikkje er naudsynt å konsekvensutgreia detaljreguleringsplanen.

2. PLANSTATUS

2.1 KOMMUNEPLANSTATUS

I gjeldande kommuneplan er planområdet vist som disponert til noverande fritidsbustadbygging, noverande andre typar bebyggelse og anlegg, småbåtanlegg og spredt bustadbygging.

I samråd med Bømlo kommune sin planetat vert det også regulert inn allereie utbygd område i detaljreguleringsplanen. Dette er bustadhus, naust og garasje/uthus.



Utsnitt frå kommuneplanen

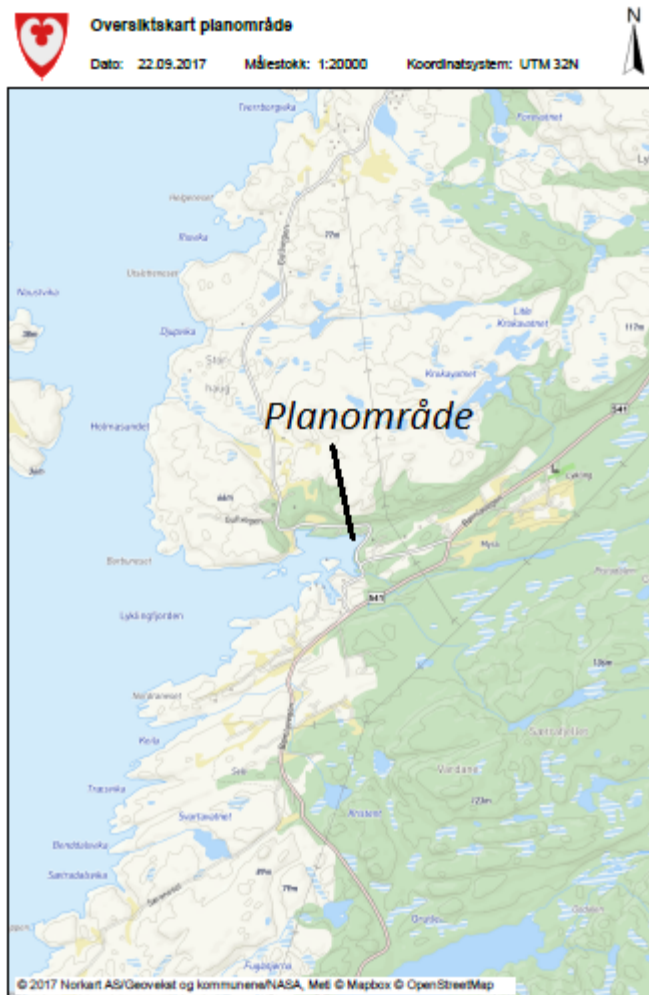
2.2 REGULERINGSPLANSTATUS

Området er ikkje tidlegare regulert.

3. OMTALE AV PLANOMRÅDET

3.1 PLASSERING

Planområdet ligg ved Lykling i Bømlo kommune.



3.2 AREAL

Planområdet utgjør ca 13,9 daa.

3.3 AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Planområdet er startar omlag 50m nordom kommunekaia i Lykling og tar med seg også kommunal veg, Gullvegen samt nokre få meter på oppsida av vegen. Planområdet følg vegen rundt bukta nordover og langs Gullvegen vestover. Planområdet stoppar før Furnestangen, omlag tvers av Hagaholmen, og sluttar ved eigedomsgrensa til 136/74 og 136/7. Med medtatt sjøareal mellom dei to sidene av bukta er planområdet på totalt 14,7 daa.

3.4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.4.1 Eksisterande bygg

Det er i dag 18 eksisterande bygningar innanfor området. 6 av desse er naust, 5 er eineboligar, og 7 er garasje/uthus/anneks til bustad. Av desse er det eitt naust som er planlagt rive og erstatta med ny fritidsbustad på ein høgare kotehøgde, vist som BFR11 i plankartet.

3.4.2 Eksisterande tilførselsveg

Området er tilknytt offentleg veg via kommunal veg – Gullvegen, som er tilknytta fylkesveg 541. Vegen har fartsgrense 50 km/t og er også tilførselsveg til turistattraksjonen Gullgruvane.

3.4.3 Naturgitte forhold

Planområdet ligg vendt mot vest, sør og søraust, og dels vendt ut mot Lyklingfjorden. Lyklingfjorden kjem inn frå vest, og her er det værhardt når vinterstormane står på. Området er delvis bebygd og delvis naturtomt. Omlag ein tredjedel av området (i søraust) er flatt med ein bratt skrent i bakkant, mens den siste delen i hovudsak består av ein åskam med bebyggelse oppå, og skråning ned mot sjøen. Her er det bygd naust og eit bustadhus. I bakkant av åskammen, mot nord, ligg delar av ein naturtype, "Naustdalen", ID BN00012120, som er ein rik edellauvskog, definert som "Viktig". Like sør for den store svingen på Gullvegen, ved innkjørsla til 136/33, kjem det ut ein bekk. Denne er ikkje registrert til å ha oppgong av anadrom fisk ifølge kartleggingsrapporten "Registrering av sjøaurebekkar i Bømlo kommune" utgitt av Bømlo Jakt- og fiskelag, 2011.

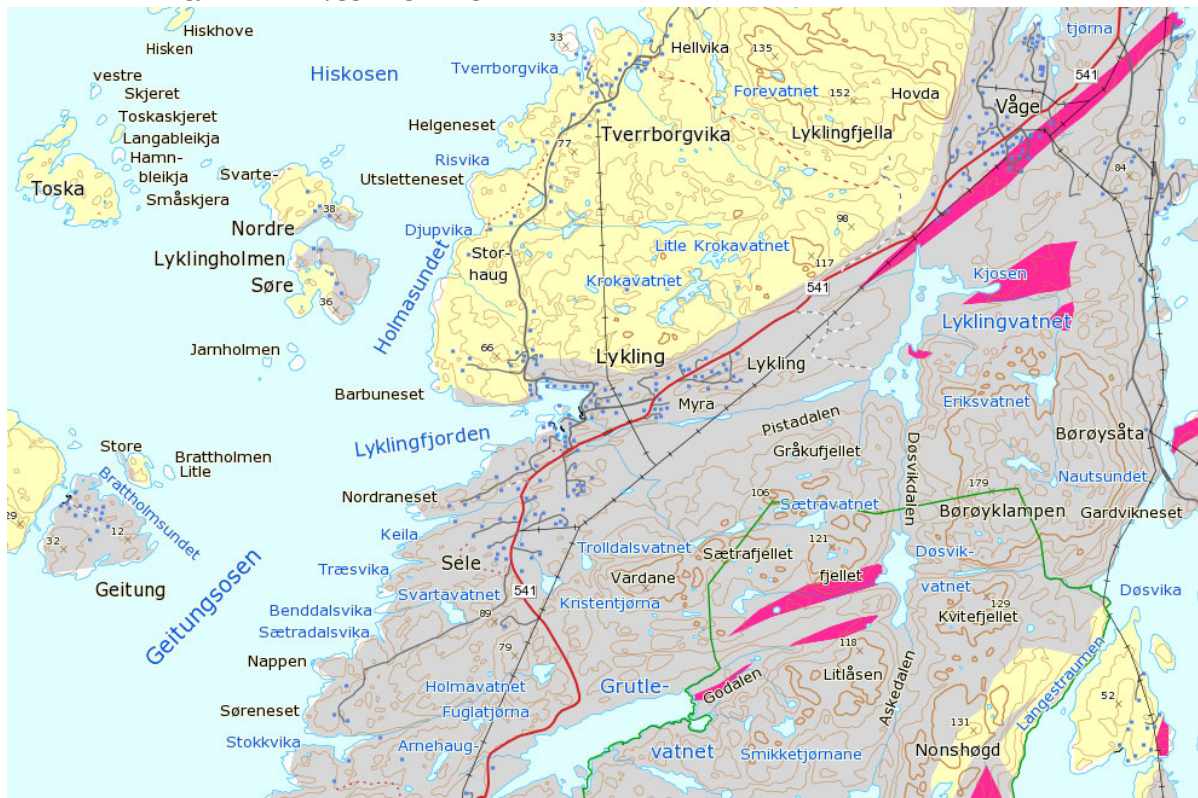


Flyfoto henta frå Fonnakart.no som viser området. Sjølinja/strandsona i heile søre/austre delen av planområdet er påverka av menneskeleg aktivitet og består enten av kai, steinfylling eller bebyggelse. Nordre delen av planområdet er meir spreidd bebygd og er delvis skogkledd med lauvskog.

Berggrunnen i Lykling er viden kjent – både med klebersteinsbrot like vest for planområdet, men mest for gullforekomstane litt lengre nordvest som resulterte i "Klondyke-steming" på Bømlo på 1880-talet og utover. Ifølge NGU sitt kartverk består berggrunnen i planområdet av metagabbro (lagdelt gabbro,

homogen gabbro og mikrogabbro), stadvis metatonalitt i nordre delen, og Metabasalt, lavastrømmer dels med mellomliggende tefralag (bomber), spredt porfyrittisk i sørø/austre delen. Skillet går sørom bekken. Geologiske forhold skulle derfor vera tilfredsstillande for byggeføremål.

Ifølgje same kartportal er det "usikker" aktsomhetsgrad for radon i området. Men basert på omkringliggende områder sin låg til moderat aktsomhetsgrad og ingen er det lite sannsynleg at det er eit problem i Lyklingområdet. Det (geologisk sett) næraste området med høg aktsomhetsgrad ligg ved Våge. Ca 2 km frå planområdet. Me går difor ut frå at ein ikkje treng å ta spesielt omsyn til radon under utbygging, utover det gjeldande byggereglar og teknisk forskrift tilseier.



Utsnitt frå NGU sin kartteneste over aktsomhetsgrader for radon. Grå er usikker, gul moderat til låg, og lilla er høg. Planområdet er i midten av kartet.

3.4.4 Naturliv – trua artar

Innan planområdet er det 3 registreringar av Trollnype, *Rosa pimpinellifolia*, ein art som er klassifisert som VU – sårbar. Trollnypa har sitt hovedutbredningsområde i Hordaland, spesielt på Bømlo, og er Norges einaste viltveksande rose. Etter synfaring i området er berre to av lokasjonane som finst. Ein er borte, og den andre (begge i vegkanten) er sterkt påverka av kantklipping. Samstundes vart det oppdaga ein ny lokalitet av trollnype langs tilførselsvegen inn til området.

På Bømlo har ein relativt mange lokasjonar av trollnype, og planleggjar meinar at ein ikkje treng gjera spesielle grep for å bevare dei tre registrerte lokasjonane. I ein tenkt utbygging er det to av dei tre lokasjonane som kjem i faresona for fysiske inngrep, derav berre ein er funne å vera reell i 2017. Hensynet til utbyggjar sine interesser bør då vega tyngre enn hensynet til denne eine lokaliteten som potensielt vert råka.

3.4.5 Kulturminne

Innan planområdet er det ingen kjente registrerte kulturminne. Næraste kulturminne ligg like nordvest for planområdet, omlag 25 meter frå yttergrensa. Dette er det kjente klebersteinsbrotet Urdo (lokalitetsID

66742), der det vart tatt ut store mengder kleberstein, sannsynlegvis både til urner og kokekar i steinalderen. Mest kjent er brotet for å ha "levert" byggesteinar under middelalderen til mange kjente bygg, blant anna Moster gamle kyrkje. Det næraste planlagte fysiske inngrepet (bygging av fritidsbustad) kjem ca 120m frå klebersteinsbrotet og såleis i trygg avstand til kulturminnet. Ingen av dei planlagde nye tiltaka vert synlege frå klebersteinsbrotet.

Ellers ligg det eit båtvrak (kulturminneID 89308-1) like innom moloen, ca 230m frå ytterkanten av planområdet.

3.4.6 Sol- og utsiktsforhald

Planområdet er dels vestvendt, dels søraustvendt. Den vestvendte delen har kveldssol og den søraustvendte delen har gode solforhold på dagtid. Her vil ein seint om kveld og haust/vinterstid når sola er låg ha mindre sol. Utsiktsforhalda er glimrande, med flott utsikt utover sjø og Lyklingevågen.

4. EIGEDOMSTILHØVE

I planområdet er det følgjande eigedomar:

Eigedom	Eigar
136/17	Roald Hope
136/18	Per Karsten Løkling
136/2	Alf Reidar og Egil Kristoffer Helvik
136/22	Henny Grethe Waardal
136/33	Finn og Marit Brekke
136/37	John Emil Bjørnevik
136/4	Trygve Jostein Thorsen
136/54	Trygve Jostein Thorsen
136/56	Målfrid O T Helle og Edel Kristin Lydersen
136/6	Roald Hope
136/64	Kjell Einar Dommersnes
136/7	Stener Løkling
136/74	Svein Kåre Løkling
136/8	Fredrik Fjellheim
136/80	Alf Magne og Svein Åge Simonsen
136/83	Gunnar Rosaas Hermansen
136/86	Kjell Einar Dommersnes
136/87	May Anita og Tina Karin Nøkling
136/90	Tove K Røvær Josephsen
136/91	Helge K S Kristoffersen
136/94	Bømlo kommune

Kommunal veg, Gullvegen, ligg på bruksnummer 94, eigd av Bømlo kommune.

5. PLANPROSESS

Oppstartsmøte vart avhalde med Bømlo Kommune si planavdeling 17.01.17, og det vart i møtet avklart planområde og omfang. Planen er av planavdelinga i Bømlo kommune vurdert til å ikkje trenga konsekvensutgreiast ettersom planen er i tråd med overordna plan (kommuneplanen).

Oppstart av planarbeidet vart vedteke av Utval for Areal og Samferdsle i møte den 01.06.2016.

Oppstartsmelding vart kunngjort i Bømlo-nytt den 07.06.17 og varselsbrev vart tilsendt berørte partar, offentleg mynde og andre lag/organisasjonar den 19.06.17. Liste over adressatar for varslingsbrev vart levert av Planavdelingen hos Bømlo kommune. Høyringsfristen vart sett til 6 veker, og vart i samråd med Bømlo kommune forlenga ytterlegare med tanke på sommarferie. Endeleg frist vart satt til 14.08, altså totalt 8 veker.

I eit avklaringsmøte med berørte naboar fekk desse utvida frist med yttelegare to veker til totalt 10 veker, og kor det kom inn to innspel ihht den forlenga fristen.

5.1 REVISJON AV PLANFRAMLEGG ETTER HØYRING

I siste revisjon datert 13.01.2020 har ein etter innspel frå høyringsrunde, samt motsegn frå Fylkesmannen i Hordaland datert 19.06.2020 endra planframlegget. Planleggjar har i tillegg hatt eit undervegs møte med Bømlo kommune 07.11.19 for å diskutera kva endringar som må gjerast. Det er gjort større og mindre endringar, men i hovudsak gjeld det dei følgjande punkt:

- a. Endra antalet fritidsbygg frå 9 -> 6 fritidsbygg. Dette er gjort for å redusere negativ effekt for naboar med omsyn til utsikt, og samstundes redusera noko den privatiserande effekten eit fritidsbygg har. I staden har ein lagt opp til at det kan byggjast naust, som gjer ein mindre privatiserande effekt, og samstundes har monaleg lågare byggehøgde, og dermed lågare konfliktnivå i forhold til utsiktstap for naboar.
På 136/80 er det endra frå 2 fritidsbygg til 3 naust
På 136/17 er det endra frå 1 fritidsbygg til 1 naust (eksisterande)
- b. Endra 8 føremålsområde frå BFR (fritidsbygg) til BUN (naust). Dette er i hovudsak gjort for å tydeliggjera planen sin opprinnelege intensjon, her er det i dag stort sett eksisterande eldre naustbygg, og desse vert vidareførte slik. Planen opnar for at eigarar av 3 føremålsområde (BUN1, BUN3 og BUN5) kan setja opp nye naust. BUN 5 er føremålsområdet omtalt i pkt a over.
- c. Endra føremål for bustad (B) til Spreidde bustadar (LSB). Samstundes har ein justert inn byggegrenser, og tydeliggjort i føresegnene (§ 6.1.1) at det ikkje kan byggjast fleire bustadeiningar i føremålet.

6. INNKOMNE MERKNADAR TIL MELDING OM OPPSTART

Det kom inn totalt 11 innspel til planarbeidet. Alle merknadar er omtalt i kapittel 5 med kommentarar frå planleggjar. Alle merknadar er vedlagt. Dei var fordelte slik:

Part	Merknadar
Offentlege høyringsinstansar	8
Foreningar, lag/organisasjonar	0
Naboar og andre interessentar	3
Totalt	11

Merknadar med kommentarar:

Offentlege høyringsinstansar:

1. Fylkesmannen i Hordaland:

- a. Fylkesmannen er kritisk til planforslaget. Omfanget på 12 fritidsbustadar med tilhøyrande anlegg høyrer ut som ei for omfattande utbygging. *PK (planleggjars kommentar): Basert på innspel legg ein no opp til å planleggja for inntil 6 fritidsbustadar og inntil 5 nye naust.*
- b. For å få fundament for bygning ved 136/80 legg planen opp til å byggje tiltak som er lengre enn 3 meter ut frå kystkonturen. Vi tykkjer dette er uheldig. Slik forslaget er utforma, vil det føre til omfattande, irreversible inngrep i bratte skrentar i bakkant av fritidsbustadane, utfylling i sjø og total nedbygginga av strandsona. For å unngå dette må talet på fritidsbustadar reduserast. *PK: Talet på fritidsbustadar er redusert frå 12 til 6, men slik planleggjar ser det, kan ein ved å benytte seg av eit undervannsskjær ca 4,5m ut frå kystkonturen utanfor 136/80 som underlag til fundament for bygning, tilretteleggja for oppføring av inntil tre naust her. Nettopp ved å flytta bygningskroppen noko ut vil ein få betre plass og redusera behovet for inngrep i skråningen bak. Med bakgrunn også i innspel frå naboar angående høgde på bygg (fritidsbygg) og utsikt, er bygningane her endra frå to fritidsbygg til tre naust. Det reduserer byggehøgda monaleg og reduserer interessekonfliktnivået tilsvarande.*
- c. For å sikra at strandsona ikkje vert heilt nedbygd/privatisert må reguleringsplanen ha som grunnføresetnad det statlege retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona. Det er omsyn og verdiar, som til dømes strandsona og ålmenta si tilgong til både strandsona og sjøarealet utanfor som må vektleggjast. *PK: Slik planen vert utforma tek ein hensyn til dei statlege retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona. Dette er beskrive meir i planomtalen under avsnitt for strandsona.*

ettertid har ein også revidert planframleggjet til å endra talet fritidsbygg og endra nokre fritidsbygg til naust, for å gje ei redusert privatiserende effekt.

2. Bømlo Vatn og Avlaup

- a. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det følgja ein overordna VA-plan. *PK: Overordna VA-plan er utarbeida i samråd med BVA.*
- b. VA-plan må utarbeidast og godkjennast av BVA før anleggsstart.
- c. Kostnaden med tilknytning til offentleg røyrnett skal dekkast av utbyggjar.

3. Statens vegvesen:

Planområdet ligg ikkje til riks-eller fylkesveg, og fører heller ikkje til tiltak på dette. Vi har difor ingen merknader til oppstartsmeldinga.

4. NVE

I aktsemdkart for skred er deler av planområdet definert som potensielt fareområde for steinsprang og snøskred. Det betyr i første omgang at det må gjerast ei nærare vurdering av skredfaren i samband med planarbeidet. Til dette arbeidet må det nyttast tilstrekkeleg fagleg kompetanse, og skredfarevurderinga må underleggast kontroll av sidemann eller uavhengig part. Dersom skredfaren er reell må det definerast faresonegrenser i samsvar med tryggleikskrava i Byggteknisk forskrift (TEK17). *PK: Planleggjar har vurdert det slik at det er best å flytta tiltenkt parkeringsareal frå sone som er potensielt fareområde for steinsprang. I revidert svarbrev frå NVE av 15.11.17 fråfell dei kravet om skredfarevurdering. (etter krav frå Bømlo kommune er det føreteke skredfarevurdering seinare, og denne ligg ved planen).*

5. Bømlo kommune v/Folkehelsekoordinator/barnas representant:

- a. Det er eit nasjonalt, regionalt og lokalt folkehelsemål at alle bør vere meir aktive i kvardagen, såkalla kvardagsaktivitet. Da er det viktig å legge til rette for dette gjennom trafikktryggleikstiltak for mjuke trafikantar, særskilt for barn og unge, men og for vaksne. Omtalt område har smal veg utan tiltak som sykkel eller gangfelt. Det er også ein utfordring med parkering langs med omtalt tilkomstveg. Det bør leggjast til rette for tiltak som kan betre trafikktryggleiken då 12 fritidsbustader medfører auke i trafikken. Tilrår at det vert vurdert å redusere tal fritidsbustader. *PK: Trafikksikring / utbetring av veg er eit tema som vert omtala i planen. Omfanget av planen er redusert frå 12 til 6 einingar fritidsbygg.*
- b. I område der det er kombinasjon av fastbuande og fritidsbuande bør ein ta omsyn til bukkvaliteten til dei fastbuande, særskilt om fritidsbustader kjem nært opp til bustadhus. Tilrår at ein vurderer god avstand for å prøve sikre det best mogleg. *PK: dette vert omtala i planframlegget. Dei to fritidsbygga som potesielt ville ta mest utsikt frå to av naboane er endra til å vera naustbygningar (3 stk) med monaleg lågare byggehøgde.*

- c. Folkehelse som tema må inn og omtalast i reguleringsplanen. *PK: dette vert omtala i planframlegget i eige avsnitt.*

6. Kystverket

- a. Kystverket har ut frå ein hamne- og farvassmessig vurdering ikkje særlege merknadar til planlagt arealdisposisjon i sjø. Tiltak som vert planlagt etablert må prosjekterast og dimensjonerast slik at dei tåler påkjenninga dei kan bli påført i farvatnet.
- b. Kystverket Vest vil minna om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten og framkommeligheten i sjø må i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova handsamast etter hamne- og farvasslova av 17. april 2009 nr. 19. Planlagt tiltak ligg i kommunen sitt sjøområde, og det er kommunen/kommunal havnemyndighet som har forvaltningsansvar og mynde etter hamne- og farvasslova i planområdet.

7. Bergen Sjøfartsmuseum (2 merknadar, datert 14.08.17 og 22.09.17)

- a. 14.08.17: Museet kjenner ikkje til marine kulturminne som kan bli direkte råka av tiltaket. Potensialet for verna eller automatisk freda kulturminne på sjøbotnen vurderar me for å være til stede på bakgrunn av indikasjonar på lang tids maritim bruk. Bergens Sjøfartsmuseum kjem som vedkommande myndigheit etter føresegnene ved Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne, §§ 9 og 14, til å krevje undersøkingar av om det kan være skipsfunn eller andre marine eller maritime kulturminne i tiltaksområdet når saka kjem på høyring. *PK: Planleggjar har etter mottak av merknad vore i kontakt med Bergen Sjøfartsmuseum og klarlagt ytterlegare grensene for eventuelle fysiske tiltak i ei kartskisse. I etterkant av det har me motteke ny merknad, sjå under:*
- b. 22.09.17: Museet har konkludert med at så lenge tiltaka avgrensast til områda i den vedlagte planskissa så vil me ikkje krevje marinarkeologiske undersøkingar ved Lyklingsjøen, 136/6 og 80 m.fl, når saka blir lagt ut på høyring. Me gjer dykk oppmerksame på at skulle tiltaksområde bli annleis, så må me vurdere saka på ny. Museet har ingen andre merknader til det planlagde arealinngrepet. *PK: I planomrisset vart grensa ført tvers over bukta i sør for enkelhets skuld. Det kunne gje inntrykk av at det skal gjerast tiltak i sjø tvers over bukta, noko det ikkje skal. Det er difor sendt ei ny kartskisse til Bergen Sjøfartsmuseum som viser område for planlagte fysiske tiltak.*

8. Hordaland Fylkeskommune

- a. Fylkeskommunen er generelt kritiske til planlegging i strid med kommuneplan, regionale og statlege retningslinjer. Vi ber om at desse retningslinjene vert lagt til

grunn for utarbeiding av planen, og at planen skildrar korleis det vert sikra god tilgjenge til strandsona og friluftslivet. *PK: I planen vert strandsone omtala særskilt.*

- b. Minnar om skilnad på småbåtanlegg og småbåthamn. *PK: I planen skal det tilretteleggjast for privat småbåtanlegg for oppsitjarane, og dette skal komma tydeleg fram i planframlegget.*

Foreningar, lag/organisasjonar:

Ingen merknadar.

Naboar og andre interessentar:

9. Finn og Marit Brekke (2 merknadar, datert 18.07.17 og 14.08.17)

- a. Ved I forbindelse med reguleringsplanen bør det vurderes om det er nyttig å se på avløpsforhold i planen spesielt, og i Lyklingssjøen generelt. Vannkvaliteten i sjøen bør måles, og mest mulig av avløpsvann samles og føres ut utenfor moloen på dypere vann. Dette vil bedre begroing på båter og i sjøen. Aller helst burde alt avløp samles og føres vekk til samlet behandling. *PK: Overordna VA-plan er utarbeida i samråd med BVA. Det er BVA som på vegne av Bømlø kommune set krav til avløpsanlegg.*
- b. Skrekks scenariet for oss i denne reguleringsplanen var inntil 12 rorbuer med utleie til turister i halvparten av året (sommerdelen). Alle disse rorbuene er tenkt bygd innen 10 til 50 meter fra våre stue- og soveromsvinduer. Samtaler høres på lang avstand over sjøen. Erfaring fra utleid rorbu tidligere, fester på Grendahuset og Huset på Kaien, tilsier at det ville gjort vår tilværelse nærmest uholdbar. Nå ser vi at dette scenariet ikke er tenkt slik, idet planen skal gjelde private rorbuer som ikke skal leies ut. Dette betyr at belastningen for oss kanskje reduseres fra 6-7 måneder i året, til ferie og fritid. Belastningen blir likevel stor. *PK: Planen gjeld fritidsbustadar for privat bruk. Omfanget av planen er redusert frå 12 til 6 einingar fritidsbygg. I tillegg vert det lagt opp til bygging av fleire naust, som gjer monaleg lågare byggehøgde og mindre tap av utsikt. Støy vert omtala i eige kapittel i planomtalen.*
- c. Vi vil også presisere at rorbuene vil bli bygd i et etablert boligområde, med fastboende på tre sider i bukta (tett på for 2 boliger).. Dette vil også bety betydelig redusert livskvalitet i vårt område, selvsagt også redusert verdi på våre boliger. *PK: Lyklingsjøen er eit flott område som også andre ønskjer å nyta. Gjeldande kommuneplan har lagt opp til ein kombinasjon av fast busetnad og fritidsbusetnad, noko som er tilfelle også andre stadar ved Lykling og elles i Bømlø.*
- d. Når det er sagt, vil vi likevel bemerke at vi synes det planlagte antallet er for høyt. Fortettingen i et smalt sjøområde vil bli for stor. Vår oppfatning er at området ikke egner seg for rorbuer i det hele tatt. Skulle noe likevel tillates, må det pålegges klare restriksjoner for utleie/framleie slik at fastboendes dagligliv skjermes. *PK: Antal einingar er redusert for å hensynta innspelet i noko grad. Fritidsbustadane er for privat eige, ikkje regulert til næringsverksemd.*
- e. Vi vil også påpeke at veien forbi området er smal og uoversiktlig, og vi regner med at dette vil bli tatt hensyn til. *PK: Dette vert omtala i eige avsnitt i planomtalen.*

10. Sonja Tverborgvik (2 merknadar, datert 18.07.17 og 20.08.17)

- a. Som eigar av eigedom 136/55, kan eg ikkje sjå å kunna godta/tillata byggjing av fritidsbustad(ar) på 136/54. Byggjing i dette området vil for meg resultera i tap av utsikt mot sjøen, mot bebyggelse på andre sida av fjorden og min glede av å ha nettopp denne utsikten. Slike bygg her, så nært innpå min eigedom, vil forringe min utsikt betrakteleg då bygningen, eventuelt bygningane, vil bli høge og av den grunn sjå massive og monumentale ut
PK: Ved eventuell bygging vil utsikten verta redusert. Ein har i etterkant av møte med merknadssendar flytta den næraste bygningen lenger frå eigedomen 136/55 for å imøtekoma delar av innvendingane. Høgden vert gitt ut frå kommuneplanen sine føresegner.
- b. Ettersom eg greier å lese ut av dette varselet vil me her innerst i fjorden risikere å få mange fritidsbustader framfor eigedomane våre. Me som fastbuande her vil tape på dette, då våre eigedomar, som blir "innebygde" av desse fritidsbustadane, vil bli mindre attraktive og difor bli råka av verditap. *PK: Det er i kommuneplanen for Bømlo opna opp for slik utbygging. Det medfører og ein blanding av fast busetnad og fritidsbusetnad. Dette er nærare kommentert i planomtalen.*

11. Målfrid Tverborgvik Helle og Edel Kristin Lydersen (1 merknad)

- a. Vi meiner at dette er eit alt for stort prosjekt på eit så avgrensa område, og så tett opp til bustadhusa der. Vegen forbi området er ikkje dimensjonert for aktiviteten og trafikkmengda dette vil føre med seg. Prosjektet vil føyra til stor aktivitet i bygge- og anleggsperioden, og når prosjektet er ferdig. Vi vil oppleve det som svært negativt med meir støy frå bil- og båttrafikk og frå personar som oppheld seg der. Prosjektet vil auka forureing betydeleg i Lyklingfjorden. *PK: Prosjektet er redusert frå 12 til 6 einingar fritidsbygg, med tillegg av naust. Forhaldet fritid/fast busetnad, veg, støy og forureining er omtalt nærare i planomtalen.*
- b. Parkeringsplassar er planlagd rett ved vår innkjørsel, der me og har vassledning frå brønn i fjellsida. *PK: Parkeringsplassane er flytta og det vil ikkje verta gjort tiltak på nordsida av vegen her.*
- c. Utsikt: fritidsbygga skal liggja på kote 2,0moh. Ved bygging på gnr 36 bnr 80 med meir enn 3 meter ut frå kystkonturen, vil høge fritidshus der føra til at utsikten vår over fjorden/havet vil bli borte. *PK: Planframlegget er endra frå å innhalda 2 fritidsbygg på kote +2.0m til å vera naust som truleg vert bygd på ein lågare kotehøgde. Eit vanleg fritidsbygg vil ofte ha ein mønehøgde på 7.5-8.0m, medan eit naust har maksimum 5.0m mønehøgde. Ved eventuell bygging vil sjøutsikten frå 136/56 verta redusert, men mindre enn det opprinnelege framlegget.*

7. OMTALE / KONSEKVENSAAR AV PLANFORSLAGET

7.1 Arealbruk

Planområdet er på ca 14,7 daa inklusive trafikk- og sjøareal.

Arealet fordeler seg slik:

§ 12-5 Nr 1: Bygningar og anlegg

-1120 – Fritidsbusetnad (BFR)	853 m ²
-1587 – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)	979 m ²
-1589 – Uthus/naust/badehus (BUN)	1 963 m ²
SUM AREAL I DENNE KATEGORI:	3 795 m²

§ 12-5 Nr 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-2010 - Køyreveg, offentlig (o_SV)	1 438 m ²
-2011 - Køyreveg (SKV)	266 m ²
-2019 - Anna veggrunn – grøntareal (SVG)	782 m ²
-2082 - Parkeringsplassar (SPP)	491 m ²
SUM AREAL I DENNE KATEGORI:	2 977 m²

§ 12-5 Nr. 3: Grøntstruktur

-3002 - Blågrønnstruktur (G)	374 m ²
SUM AREAL I DENNE KATEGORI:	374 m²

§ 12-5 Nr. 5: Landbruks, natur- og friluftsføremål og reindrift

-5210 - Spreidde bustadar (LSB)	7 253 m ²
SUM AREAL I DENNE KATEGORI:	7 253 m²

§ 12-5 Nr. 6: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

- 6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	305 m ²
SUM AREAL I DENNE KATEGORI:	305 m²

TOTALT AREAL ALLE KATEGORIAR: 14 704 m²

Omsynssoner:

A1: Sikringssoner

-Frisikt H140	516 m ²
---------------	--------------------

A3: Faresoner

-Ras- og skredfare H310

2 150m²

C3: Hensynssoner

-Bevaring naturmiljø

3 m²

TOTALT AREAL OMSYNSSONER:

2.670 m²

7.2 Bebyggelse

7.2.1 Bygningar og anlegg

Planforslaget inneheld 27 bygningar, der 18 er eksisterande bygg. Av desse 18 eksisterande bygga er 6 av desse naust, 5 er bustadar og 7 er garasje/uthus/anneks til bustad. Planforslaget opnar for bygging av 6 nye fritidsbygg.

Dei nye bygningane er planlagt bygd i henhald til generelle vilkår for bygg til fritidsføremål innafor 25-metersbeltet langs strandsona gitt i gjeldande kommuneplan for Bømlo Kommune, sist revidert 18.03.2013. Dette betyr at bygga kan ha BRA (bruksareal) inntil 110m², takvinkel mellom omlag 35 – 45° og at bygningane kan ha altan på inntil 14m² på sjøsida. Ved å setja same krav til bygningar som i kommuneplanen sine føresegner, sikrar ein at området får ei sams utforming i forhold til øvrig fritidsbebyggelse i området rundt og slik får eit heilhetleg estetisk uttrykk.

Det vert planlagt bygd 6 nye bygg innanfor områdene BFR 1. 2 og 3. Ei fullendt utbygging i henhald til plan vil fortsatt gje rom for høveleg rom mellom bygga og fortsatt gje eit fint visuelt uttrykk frå sjøen. Det er lagt vekt på at bygga skal ha ei maritim utforming i tråd med retningslinjene gitt i kommuneplanen. Ved å opna opp mellom bygg og grupper av bygg gjer ein at tilgongen til sjølinja i området vert delvis oppretthalde.

Kaiar kan lagast i tre, naturstein eller i betong. I tråd med kommuneplanen skal det ikkje byggjast kai som fundament for bygg lengre ut i sjø enn 3m frå kystkonturen. Ein legg opp til at ein utanfor 136/80 kan gå noko lenger ut, til eit undervannsskjær som ligg ca 4.5m frå kystkonturen. Dette vert gjort dels for å unngå å få eit grunne like utanfor kaien, dels for å sleppa å sprenga seg inn og bakover i terrenget for å få plass til bygning. Sjølv om det avvik frå kommuneplanen sine retningslinjer, meiner planleggjar at ulempen ved dette er liten og at fordelane oppveg ulempene.

Det er i dag fleire båtopptrekk i planområdet som har vore nytta i mange år. Ein vil fortsatt tillata at det kan drivast eller byggjast båtopptrekk innan områda for bygningar og anlegg.

7.2.2 Småbåtanlegg i sjø

Området skal nyttast til båtfester og flytebrygger for småbåtar.

Flytebrygger kan vera inntil 15m² og ha ei breidd på 2.5m, og må søkjast byggeløyve for. Den skal ikkje hindra fri sjøverts ferdsel.

7.3 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

7.3.1 Parkering

Det er regulert inn felles parkeringsareal til fritidsbustadane med i alt 12 parkeringsplassar, som gjer to parkeringsplassar til kvart fritidsbygg. Kvar parkeringsplass er dimensjonert i henhold til Vegvesenet sine normtal på 2.5 x 5.0m. Parkeringsareala har tilfredstillande kapasitet i forhold til krav stilt i kommuneplanen om to parkeringsplassar til kvar fritidsbustad. Ved opparbeiding av parkeringsplassen vil ein samstundes forbetra siktforhald langs vegen.

I tillegg er det for spreidde bustadar parkering på eiga tomt, og dei fleste nausta har og eigen parkering. Det er i føresegnene sett som krav for å få byggjeløyve at ein kan dokumentera parkeringsrett, hhv 1 parkeringsplass for naust og 2 for fritidsbustadar.

7.3.2 Trafikkareal / veg

Tilførselsveg, kommunal veg Gullvegen og parkeringsareal vert regulert inn som trafikkareal.

Kommunal veg Gullvegen er utbygd som offentleg veg med fast dekke, og med fartsgrense 50 km/t. Dette til tross for at vegen er svingete og smal. Ved utbygging av parkeringsplassar i den søre delen av planområdet vil siktforhald gjennom svingen bli monaleg betre. Det er ikkje tillaga gang- og sykkelsti langs vegen. Liten trafikk og låg trafikkhastighet gjer at mjuke trafikkantar kan ferdast langs bilvegen.

Det er eller vert tilordna parkeringsplassar, der oppsittjarane har tinglyste rettar til parkering. Ved enden av vegen er det tilfredstillande snuforhald for større kjøretøy, og det er tilkomst til sjø som sløkkjevatn for brannbil.

Ei utbygging av tomtene vil medføre noko auka trafikk, som igjen kan gje noko auka fare for trafikkuhell. Ein har ikkje funne trafikktalet for Gullvegen, men Statens Vegvesen har for 2016 oppgitt 1.000 ÅDT for FV541 som går forbi Lykling. Andelen av trafikk inn Gullvegen må antakast å vera låg, og vert estimert til å vera mindre enn 10%, altså mindre enn 100 ÅDT. I turistsesongen er det ein del trafikk forbi planområdet – for besøkande til klebersteinsbrotet i Urdo og Gullgruvane lengre ute. Trafikken må antakast å ha store sesongvariasjonar. Aukni i trafikk er vurdert til å vera svært liten i forhold til dagens situasjon, også dermed for auka fare for trafikkuhell.

Ved opparbeiding av ny, felles parkeringsplass vil siktforhald verta forbetra, og det vil verta laga til møteplass der bilar kan passera kvarandre.

7.3.3 Anna veggrunn / grøntareal

Grøntareal er områda inntil tilførselsvegane, inklusive siktsoner langs kommunal veg. I siktsonene skal det ikkje vera vegetasjon eller anna hinder høgare enn 50cm. Innan området kan det tillatast mindre endringar av vegføring som skjering / fylling, grøft, skråning og liknande.

7.4 Landskap

Eit ferdig utbygd område vil ha liten eller ingen silhuettverknad frå sjøsida ettersom bygningane ligg inntil skråningar i terrenget, med vegetasjon i bakkant. I søre delen av planområdet går den kommunale vegen mellom og dette mellomrommet gir litt dybde og skyggeeffekt i bakkant. Det

vert lagt vekt på å gje bygningane ei maritim utforming, samt ei god tilpassing til terrenget slik at behovet for inngrep vert mindre. I søre delen av området vil ein laga parkeringsareal ved å sprengje ut frå åsen langs Gullvegen. Dette vil visa frå sjøsida, men bygningane vil dempa inntrykket. Dette vil og gje betre siktforhald langs vegen i området, og det vil betra trafikkforhaldene ved at det vert møteplass langs vegen.

Det vert lagt opp til at dei nye bygga skal byggast på minimum kotehøgde +2, 0m. Dette vil skilja seg ut i forhold til eksisterande bebyggelse langs strandlinja, som for det meste er bygd omlag på kote 0.7 – 1.0. Lyklingvågen er vestvendt og er utsatt for vestlige og sørvestlige vindretningar. Ved springflo ser ein behovet for å byggja høgare enn før.



Bilete teke i planområdet ved springflo 17.01.2017.

7.5 Støy

Eksisterande trafikk med tillegg av ny trafikk har lite trafikk (<100 ÅDT). Trafikkstøy er ikkje ansett for å vera eit problem. Det er venta liten auke i støy frå sjøferdsle ved utbygging av området. Dersom ein ser for seg at alle planlagde bygningar vert bygde og alle har kvar sin båt, vil auken i støynivå fortsatt vera liten til moderat. Støy frå brukarar av bygningar vil auka noko, men er ikkje vurdert til å vera sjenerande.

7.6 Miljø / ureining / radon

Den moderate trafikkauken vil ikkje i medføra merkbar auke i ureining. Det skal ikkje førekoma ureining under utbygging eller etter området er utbygd. Avløpsvatn vert ført til sjø på godkjent djup i henhold til kommunal forskrift. Radon er vurdert til å ikkje vera problematisk i området.

7.7 Kulturminne

Det er ingen SEFRAK-registrerte bygg i planområdet. Nærmaste slike bygg ligg på Stanganeset, omlag 250m i luftlinje, men ingen tiltak i planen kjem i konflikt med desse. Det er heller ikkje kjente, automatisk freda kulturminne i området. Det nærmaste freda kulturminne er klebersteinsbrotet nordvest for planområdet. Dette er meir omtalt i kapittel 3 over. Dersom det under utbygging vert funne noko som kan vera eit automatisk freda kulturminne, skal alt arbeid stansast og rette myndighet varslast. Dette er teke inn i føresegnene.

7.8 Folkehelse

Auka tilgjenge til området opnar for meir turaktivitet og anna utandørs rørsleaktivitet. Dette fremjar folkehelse og aukar trivsel generelt. Området kan få auka turtrafikk enten som mål eller som delmål for turaktivitet. Utbygd fritidsbebyggelse vil tilsei auka fritidsaktivitetar som og har eit positivt folkehelseaspekt ved seg, men for eit begrensa tal brukarar.

7.9 Landbruk

Planen får ingen konsekvens eller påverknad for landbruk.

7.10 Universell utforming

Planen gjeld utbygging av private fritidsbustadar og har difor ingen spesiell tilrettelegging for universell utforming anna enn det som teknisk byggforskrift krev.

7.11 Tekniske anlegg

Eksisterande bygg har vasstilførsel frå offentleg anlegg og/eller borehol/kjelder. Nye fritidsbygg i området er tenkt knytt enten til offentleg vatn ved tilførselsledning frå offentleg anlegg i kum oppom kommuneaien, eller via eige, privat borehol. Avløp skjer i private anlegg via slamavskiljar og via avløpsledning til godkjent avløpsdjup i sjø i henhold til lokal forskrift om utslepp av sanitært avløpsvatn. Slikt avløp krev utsleppsløyve etter søknad.

Overvatn vert leda ut i terreng og vidare til sjø.

Området vert tilknytt Finnås Kraftlag sitt forsyningsnett for straum og breiband.

Boss vert levert til kontainerarar for hytteavfall.

8. PLANFAGLEGE VURDERINGAR

8.1 Kotehøgde for nye bygningar

Det vert lagt opp til at dei nye bygga skal byggast på minimum kotehøgde +2, 0m. Dette er i tråd med kommuneplanen sine retningslinjer. Ettersom Lykling ligg vestvendt og utsatt for sjø- og værpåvirkning i tillegg til eventuell springflo/stormflo, er det viktig å flytte nye bygningar opp på sikker høgde sjølv om det vil bety ei blanding av bygningshøgdar innan planområdet.

Blanding av gamle og nye bygningar vil sjå litt "rotete" ut, men ifølge veileiaren

"Havnivåstigning og stormflo" utgjeven av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap lyt ein planleggja slik at alle nye bygg vert bygde på sikker høgde, også i eit lengre perspektiv. For Bømlo sin del utgjer forventta havstigning +72cm i det perspektivet me skal planleggja for – det forventta havnivået i perioden 2081-2100.

Det er fleire grunnar til at havnivået stig, men dei viktigaste årsakane er at vatnet utvidar seg på grunn av auka temperatur i havet, aukt tilførsle av smeltevatn frå isbrear på land, og smeltevatn frå iskappene på Grønland og Antarktis. I Norge har me fortsatt noko landheving etter istida som gjer at effekten av havstiginga er noko mindre hos oss.

I oppstartsmøte med Bømlo kommune vart det diskutert om ein skulle leggja kravet til minimum kotehøgde +2,5m, men sidan det er mykje eksisterande bygningar i området har planleggjar vald å leggja kravet til 2.0m på grunn av estetikk. For naust finnes det ikkje slike krav om kotehøgde, og slike bygg vert vanlegvis sett på ein lågare kotehøgde på grunn av bruken av slike bygg. Ein har ikkje sett krav i føresegnene om byggehøgde for naust.

8.2 Strandsone

Planområdet har ca 316m strandlinje totalt. Innan områder som allereie er utbygd er det omlag 190m strandlinje, og i området som skal byggjast ut på, er det omlag 108m strandlinje.

Utbygging vil medføre inngrep i strandsona, men innanfor dei rammene som er satt gjennom kommuneplanen. I planframlegget har ein forsøkt å samla utbygginga i klynger for å gje rom for ålmenta mellom klyngene, og ein vil søkja å få til ei skånsam utbygging av området.

Strandsona vil nokre stadar verta tilgjengeleg for fleire, mens der det vert bygd bygningar vil strandsona verta mindre tilgjengeleg.



Flyfoto over planområdet, henta frå www.fonnakart.no

Slik strandsona i dag er utforma, er ho prega av å vera utbygd i stor grad, og det er lite friluftsinnteresser knytte til ho anna enn som tuområde. Ellers er strandsona brukt til privat rekreasjon, gjennom naust, båtopptrekk, båtfester og bustadar. Det er ikkje råd for ålmenta å gå langs strandsona i dag, og det vert ikkje lagt opp til å laga slik ferdselsveg. Det vert laga til mellomrom mellom bygningane og tre grøntstrukturuområde som vert tilgjengeleg for ålmenta. Det er føreteke ein strandsonevurdering, der ein finn at på grunn av nærleik til bustadhus, finst det lite funksjonell strandsone att i området. Her har ein nytta metodikken nytta i [Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#) samt «Differensiert strandsoneforvaltning i Sunnhordland», utarbeida av Akvator i 2010. Kartlegginga ligg ved planframlegget.

8.3 Kombinasjon av fast busetnad og fritidsbusetnad

I planområdet Lyklingsjøen er det i dag 5 bustadhus og 6 naust, og såleis allereie ein kombinasjon av fast busetnad og fritidsbruk (naust) som har vore slik i mange år. Dette er også tilfelle i andre delar av Lyklingsområdet, både sør og vest for planområdet. I gjeldande kommuneplan for Bømlo vart det i tillegg opna opp for fritidsbusetnad ved sjøen, slik at ein har gått frå bustad/naust til bustad/naust/fritidsbusetnad.

I plansamanheng ser ein moglege konfliktssituasjonar spesielt for kombinasjonen fast busetnad/fritidsbusetnad, og innspel frå to naboar stadfester dette. Blant anna er ein bekymra for støy frå bruk av fritidsbustadane. No er området allereie for det meste utbygd, og det er

lang tradisjon for fritidsbruk ved sjøen i form av aktivitet rundt naust- og båtbruk i området. Planleggjar legg vekt på Bømlo kommune si heilhetlege vurdering av dette gjennom gjennom kommuneplanarbeidet, og ser det som ei god utvikling av området å etablera fritidsbusetnad. Planomfanget er noko redusert når det gjeld fritidsbusetnad, frå 12 til 6 bygg som og vil bidra til å redusera potensialet for brukarkonfliktar noko. Samstundes er det lagt opp til ein auke i naustbygg, med ytterlegare 5. Planleggjar vurderer det slik at det er mest kontroversar rundt kombinasjonen fritid/fast busetnad, og at endringa til færre fritidsbygg og fleire naust gjer lågare potensielt konfliktnivå og er såleis akseptabelt.

8.4 Utsiktsforhald, solforhald

Sidan planområdet inneheld eksisterande busetnad vil ei eventuell utbygging kunna gje negativ påverknad på utsikt, innsyn og solforhald. Solforhald og innsyn ser ikkje ut til å vera problematisk i området.

I merknadsrunden kom det inn innspel på at utbygging ville ta utsikt frå to av naboane som vert berørte, deira hus er innteikna med oransje sirkel under:



Som ein ser, vil det verta redusert utsikt frå begge bustadane, noko som er ein negativ effekt av utbygginga. Planleggjar har vore på synfaring saman med naboane, og ser at bygningar på tomte som tar utsikt, 136/80, vil gje negativ effekt. Ein har no endra bygga frå fritidsbygg til naust, som gjer at ein kan bygga på lågare kotehøgde, samt at mønehøgdebegrensningane gitt i kommuneplanen er vesentleg lågare. Dermed vil den negative effekten på utsikt verta monaleg redusert.

For eigar av 136/55 ser ein ikkje at det er vesentleg med utsikt som vert tatt, sidan det i dag er eit eksisterande naust på 136/17 og ein fritidsbustad på 136/87 som uansett tar mesteparten av

utsikten. Ein har i planarbeidet forsøkt å trekkja bygga i BFR1 litt lenger sør for å gjera det best mogeleg for alle partar.

8.5 Skredfarevurdering

Sidan delar av planområdet i kommuneplanen er vist som rasutsatt område, er det føreteke ein grundigare undersøking av området. Slik skredfarevurdering er utført av Multiconsult den 28.09.2018, og gjeld heile planområdet. Rapport frå undersøkinga ligg ved denne planomtalen, og ein kortfatta konklusjon er gjenteken under:

«Våre undersøkelser og tilhørende vurderinger viser at sannsynligheten for skred mot planlagte fritidsboliger er så liten at det ikke er grunnlag for å gjøre avbøtende tiltak. Vurderingen er gjort iht. krav i Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift, TEK17.»

Vidare er konklusjonen angående riskovurdering (Kapittel 5 i rapporten) i sin heilskap gjenteken under:

Risikovurdering med hensyn på skred

Undersøkelsene og analysen omfatter skred fra naturlig terreng iht. TEK17. Risiko med hensyn til ulike typer skred mot bygningsmasser er gitt som en funksjon av sannsynligheten for at ulike skredhendelser finner sted, og konsekvensen av dem dersom de skulle inntreffe.

På grunnlag av vår befaring og vurderinger i området er det funnet sannsynlig at steinsprang vil kunne ramme *Gullvegen* i nordlig del av planområdet. Utover dette er det ikke funnet noen uønskede hendelser fra naturlig terreng som kan ramme planområdet og planlagte fritidsboliger ved Lyklingsjøen, gnr. 136 bnr. 80 m.fl. i Bømlo kommune. Sannsynligheten for at det kan løsne skred fra skrånende terreng mot planlagte fritidsboliger er vurdert til å være så liten (mindre enn 1/5000) at det ikke er grunnlag for å gjøre avbøtende tiltak. Planlagte fritidsboliger vil heller ikke, forutsatt forsvarlig prosjektering, skape eller øke sannsynlighet for slike hendelser i skrånende terreng.

Dersom det skal sprenges på tomten som kan gi skjæringer med fare for nedfall så må det etter forskriftene i Plan- og bygningsloven gjøres egne geologiske vurderinger i forhold til bergstabilitet og behov for sikring i utsprengte skjæringer. Firma med bergteknisk kompetanse skal vurdere behov for sikringstiltak i eventuelle skjæringer.