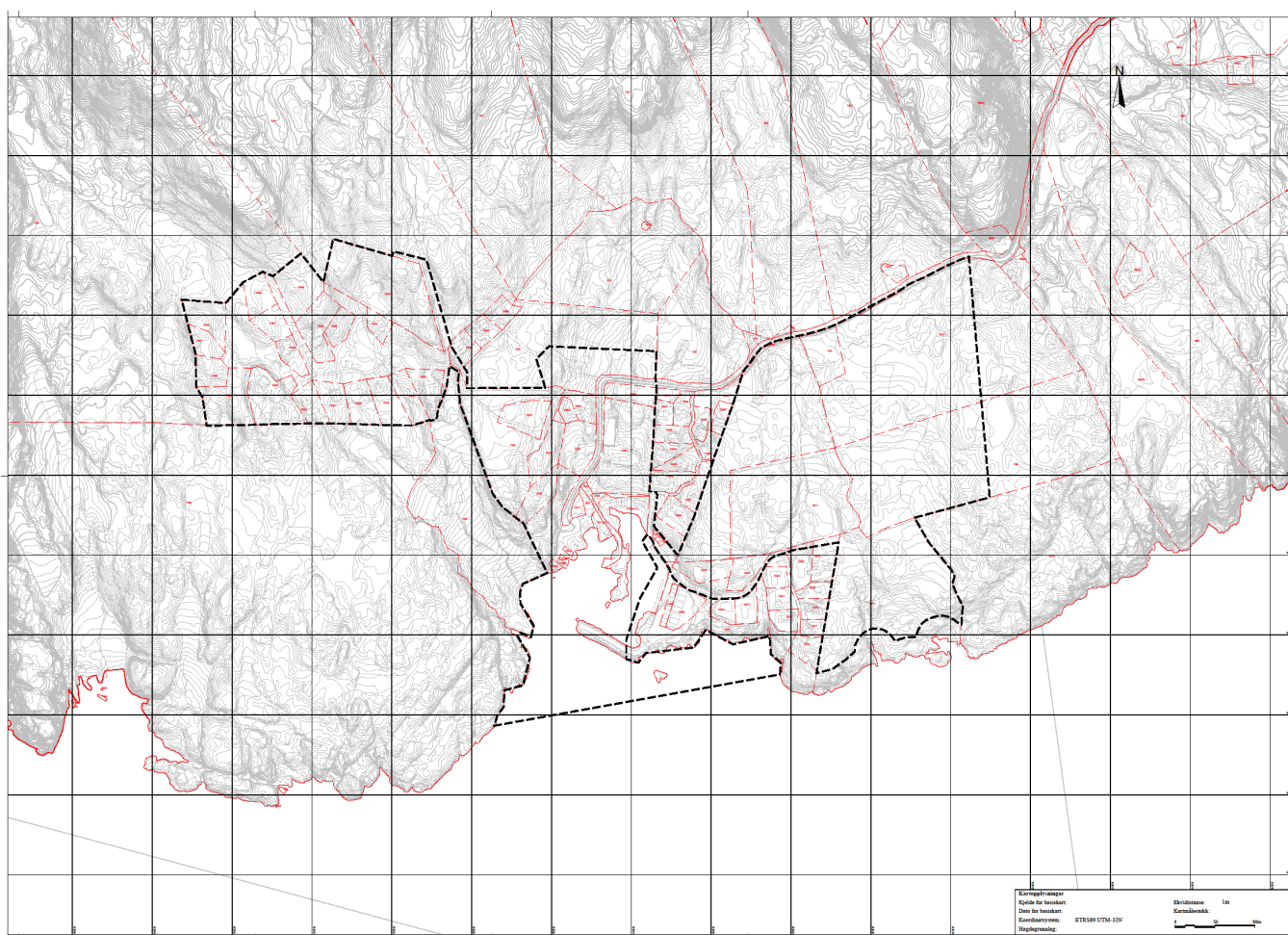


Planinitiativ

Detaljreguleringsplan for gnr. 70 bnr. 0014 mfl. Gauksheimvika. Naust- og fritidsbustadområde



Siste oppdatering: 23.02.2026

NØKKELOPPLYSNINGER

Plannavn	Detaljreguleringsplan for gnr. 70 bnr. 0014 m.fl. Gauksheimvika. Naust- og fritidsbustadområde
Planid	4625_20240008
Tiltakshaver	Kjell Gøran Gauksheim
Sted	Gauksheim, Austevoll
Oppstart	2024
Status	Detaljregulering
Areal (plangrense)	290 daa
Antall nye tomter	13
Formål	Fritidsbolig, LNF, grøntområde, naust, småbåthavn, molo, kai, kjørevei, parkering
Eiendommer	Gnr. 70 / Bnr: 1,3-7,9,11,13-15,17,18,21,22,24-27,29-37,39-62,64-68, 70-88
Aktuelle problemstillinger:	• Formål i strandsone: Naust/kai/molo/båthavn • Ikke i tråd med overordnet KPA • Tiltak ved hensynssone: kulturminne

INNHALDSFORTEGNELSE

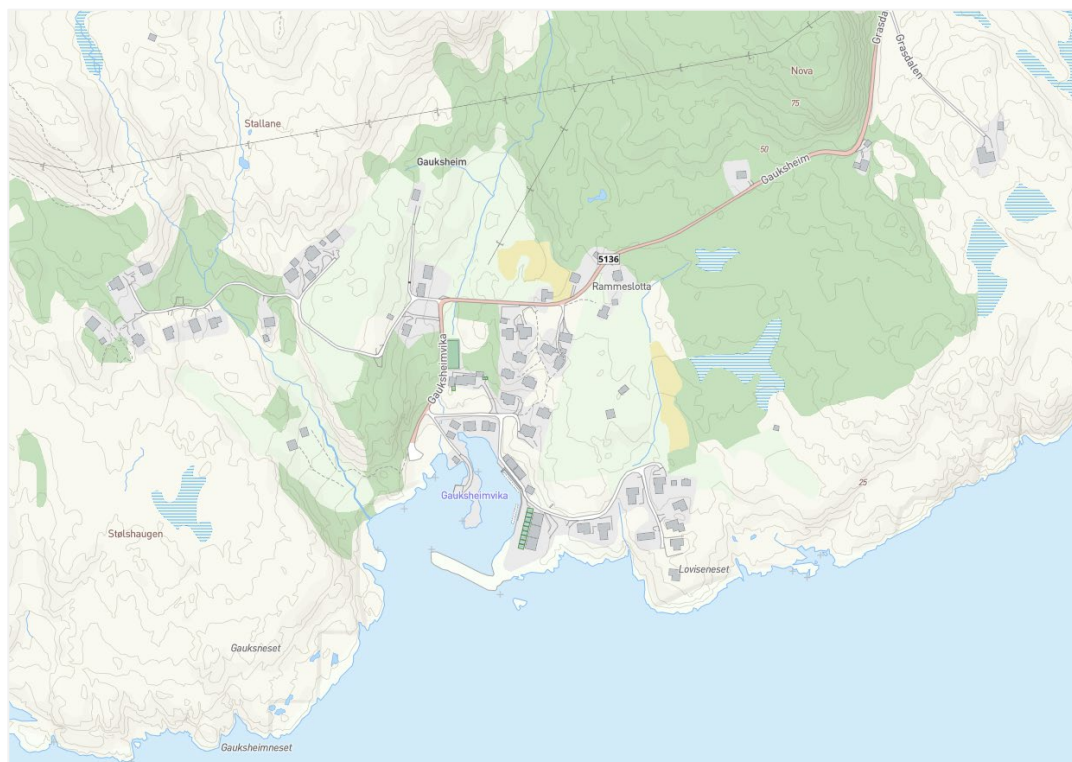
Krav til planinitiativet.....	4
a. Formålet med planen	5
b. Planområdet.....	6
Avgrensning av planområdet	6
Beliggenhet	6
e. Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	7
g. Gjeldende planer og retningslinjer	11
Planlagte tiltak - Oversikt.....	13
d. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER	13
Område 002. Havn	14
EKSISTERENDE BRUK:.....	14
c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	16
Område 003. - Fritidsboliger 5 stk.	22
Eksisterende bruk:	22
c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	23
f. tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser	25
Område 004 - Eks. Fritidsboligområde	27
Eksisterende bruk.....	27
c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	28
Område 005. - Ny vei	31
Eksisterende bruk.....	31
c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	32
f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til Landskap og omgivelser.....	35
Overordnede vurderinger.....	36
h. Berørte vesentlige interesser	36
i. Samfunnssikkerhet	36
j. Varsling.....	36
k. Samarbeid og medvirkning.....	36
l. Vurdering – forskrift om konsekvensutredning.....	37
Avsluttende kommentar	40

Krav til planinitiativet

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

- a. formålet med planen
- b. planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c. planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d. utbyggingsvolum og byggehøyder
- e. funksjonell og miljømessig kvalitet
- f. tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser
- g. forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h. vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i. hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j. hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart sårbarhet
- k. prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l. vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

a. FORMÅLET MED PLANEN



Figur 1 Oversiktskart over Gauksheim

Formålet med planen er å tilrettelegge for fremtidig utvikling av Gauksheimvika, med utvidelse av eksisterende småbåthavn og hyttefelt, restaurering av et forfallent kaianlegg, samt ønsket utbygging av nye fritidsboliger.

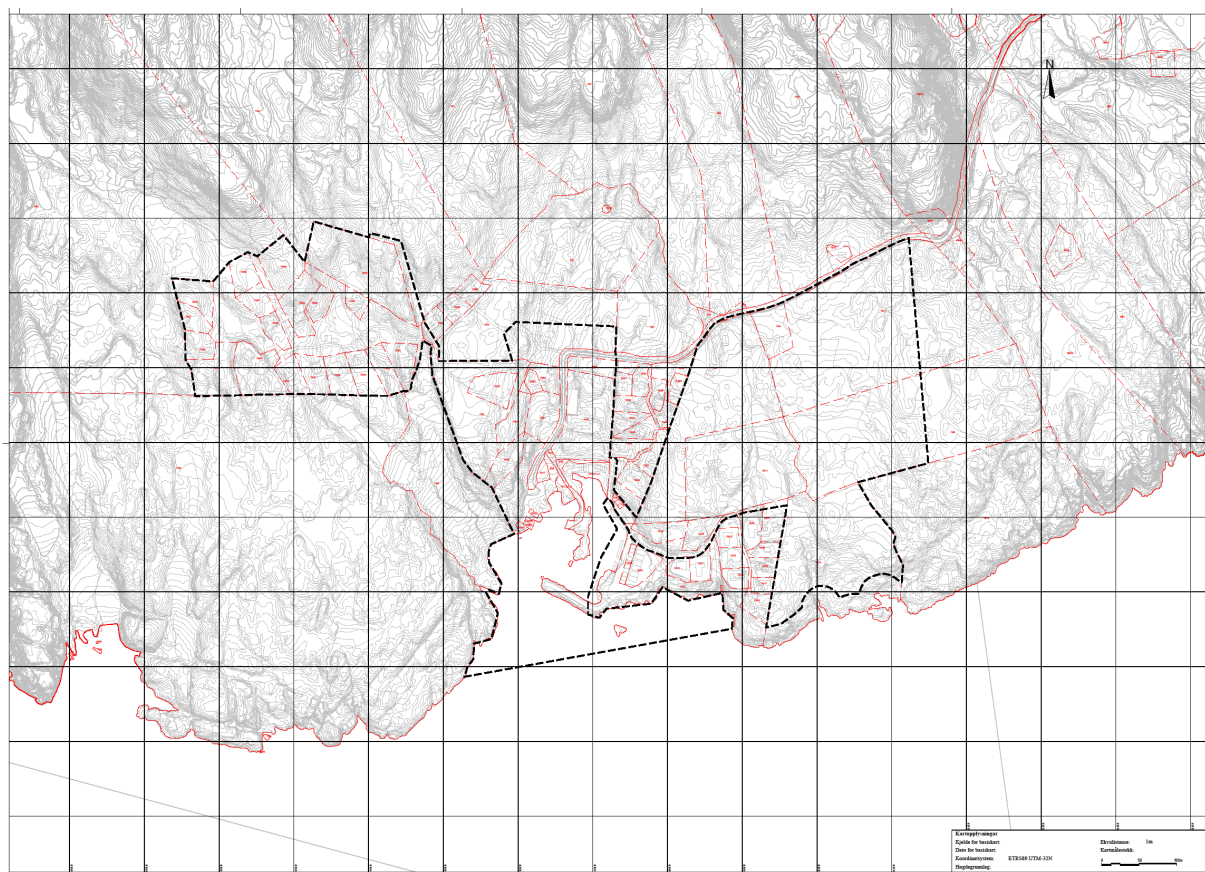
Videre er det ønskelig med en opprydning i eiendomsforhold, da flere eksisterende hytteeiere har etablert parkering og tilkomst fra vei utenfor egent tomteareal.

Planen vil også undersøke forbedringspotensialet for parkering og tilkomstveier, da dagens situasjon er noe anstrengt.

b. PLANOMRÅDET

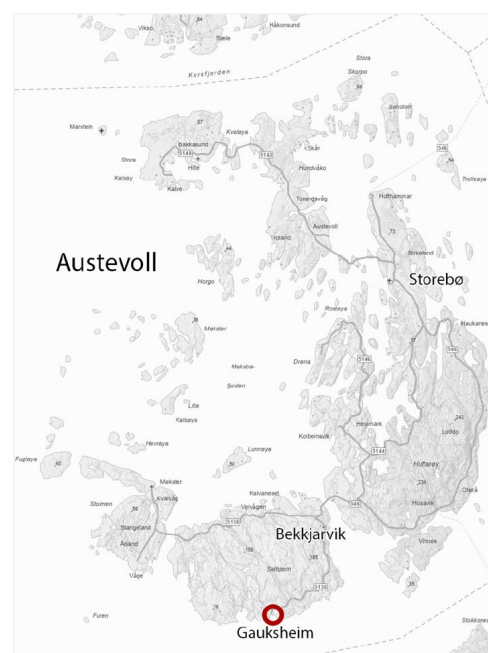
Avgrensning av planområdet

Foreslått planområdet består av flere eiendommer på gårdsnummer 70. Planområdet har en størrelse på ca. 290 daa, og er avgrenset av tilstøtende reguleringsplaner, eiendoms-grenser og formålsgrenser satt i gjeldende KPA.



Beliggenhet

Planområdet ligger i sørspissen av øyen Selbjørn i Austevoll kommune. Bekkjarvik ligger ca. 4.5 km nordøst for planområdet, og nåes med bil på 7 minutter. Kjøretilkomst til Gauksheim er via fylkesvei 5136, Bekkjarvik, med felles og private veier videre inn til de forskjellige hytte- og kaiområdene.

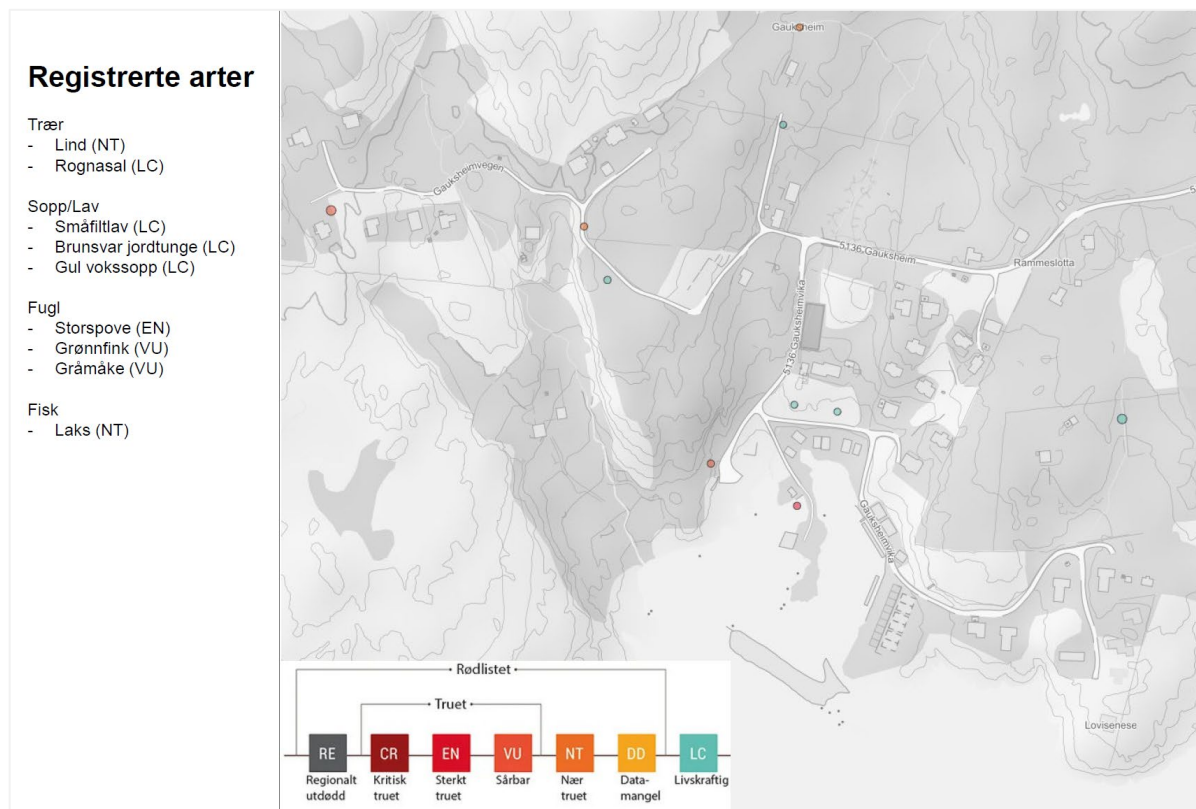


Figur 2 Lokasjon til Gauksheim på Austevoll

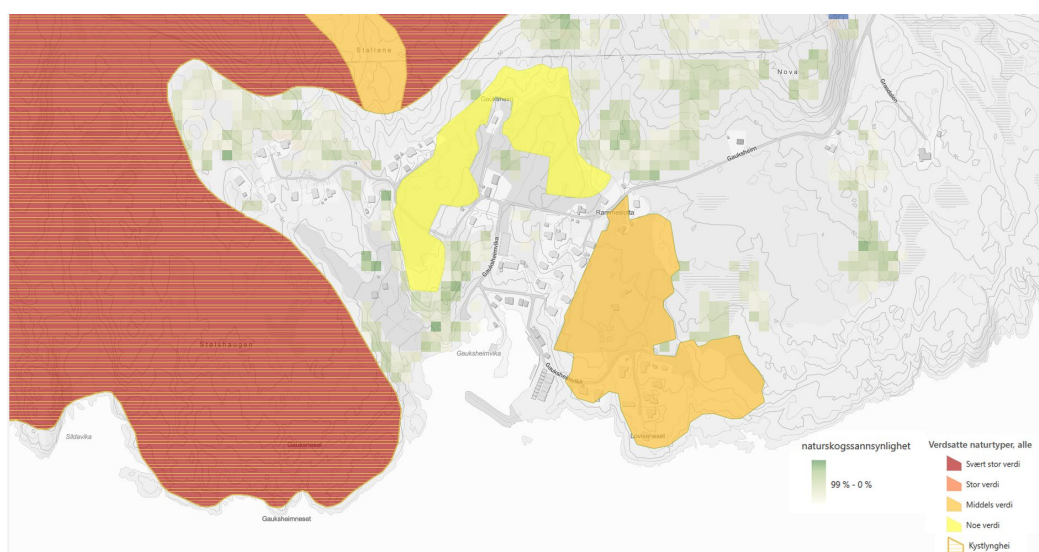
e. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

VEGETASJON OG DYRELIV

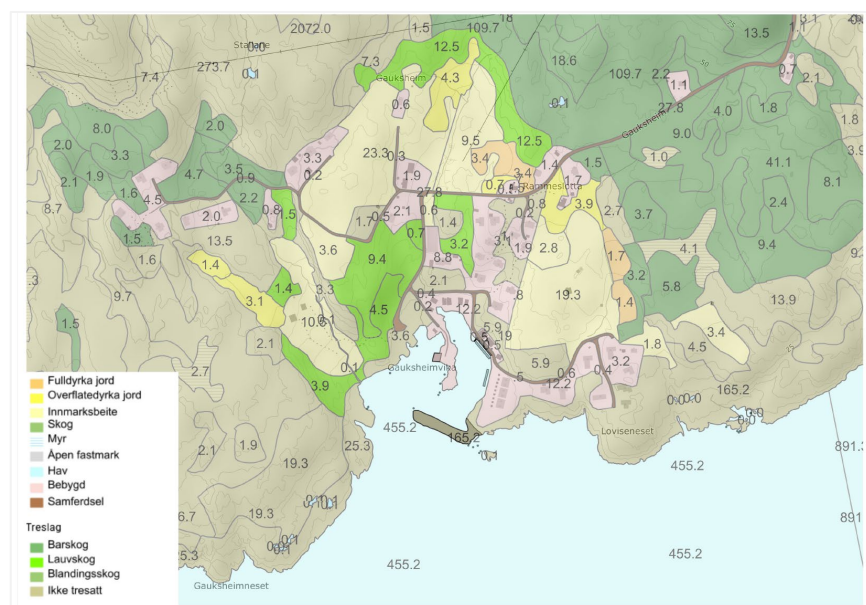
Det er registrert både rødlistede plantearter og dyreliv i området. Det er tre områder som er registrert til naturbeitemark, og disse er satt til å ha noe og middels verdi. Kystlynghei i området er satt til å ha svært stor verdi. Hensynet til vegetasjon og dyreliv vil bli vurdert i planprosessen.



Figur 3 Oversikt over registrerte arter (Kilde: artsdatabanken.no)



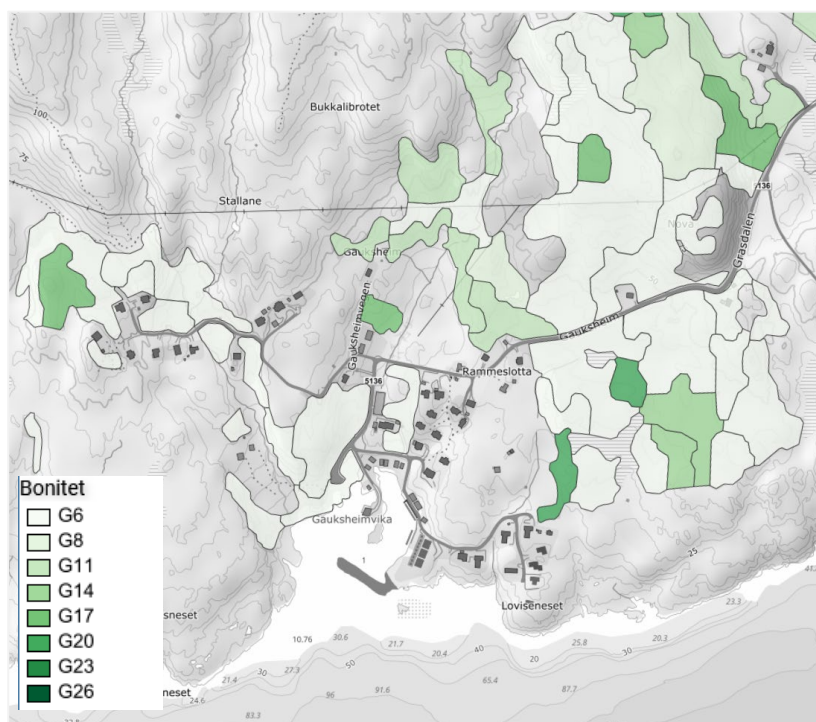
Figur 8 Oversikt over verdsatte naturtyper (Kilde: Naturbasekart fra Miljødirektoratet)



Figur 10 Oversikt over arealtypen

AREALTYPEN

Området har en bred sammensetning av arealbruk. De bebygde områdene består hovedsakelig av fritidsboliger og nyst, men også noe eldre bebyggelse tilknyttet gårdsdrift og et par eneboliger. Skogsarealet i nærområdet er for det meste tilknyttet skogbruk, der sitkagran er den dominerende arten.



Figur 11 Oversikt over skogsbonitet

BONITET

Skog i planområdet har stort sett lav bonitet, med de fleste områdene registrert som G6. Vest i planområdet finner man et mindre felt med høy bonitet (G20).

UTVALGTE NATURTYPER

Foreløpig planområdet inneholder ingen utvalgte naturtyper. Vestenden av foreløpig plangrense ligger like ved det store arealet med kystlynghei (Naturbase) som dekker større deler av Selbjørn.



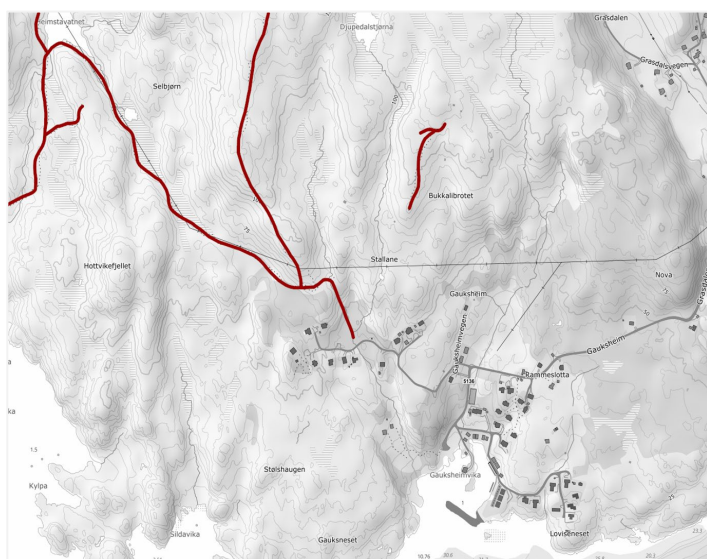
Figur 12 Oversikt over mvr og elver i område

BLÅGRØNNE VERDIER

Det er noe myr øst i planområdet. Dette vil bli hensyntatt i videre planprosess. Det går tre registrerte elver igjennom planområdet, som strekker seg fra Djupavågsfjellet og ned til sjøen. Hensyn til registrerte elver vil bli vurdert i planprosessen og ivaretatt gjennom byggegrenser.

FRILUFTSOMRÅDER

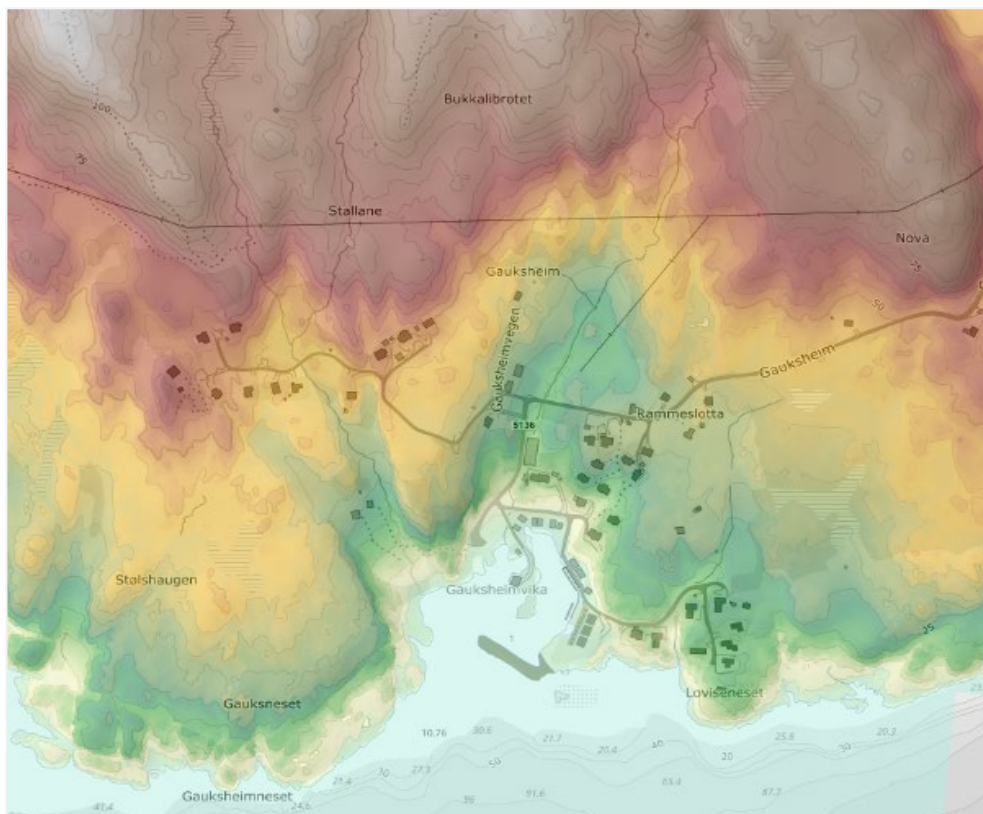
Nordvest for planområde ligger starten på «nordsjøløypen» i Austevoll. Planområdet vil ikke komme i konflikt med noen aktive friluftsområder.



Figur 13 Oversikt over turstier i området

TERRENG

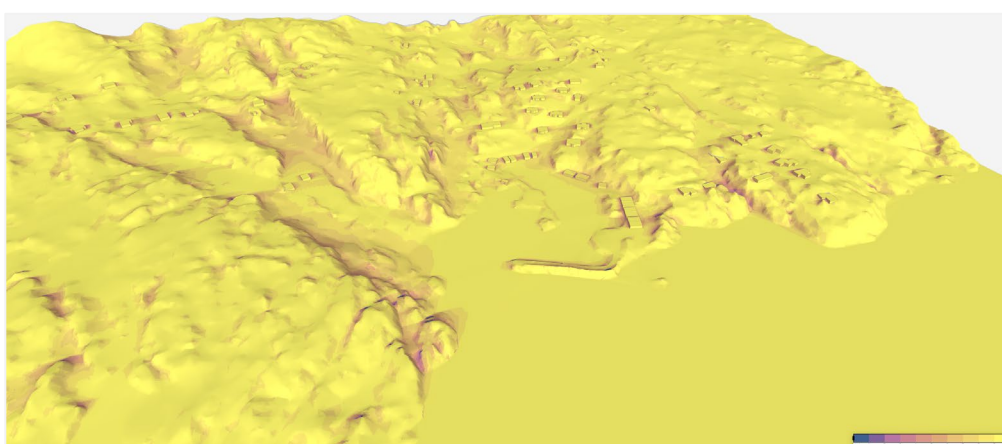
Terrenget i planområdet er skrånende mot sør. Planområdet går fra kote +0.00 i sør til ca. +65.00 i nord.



Figur 14 Kartutsnitt av terrengformasjon

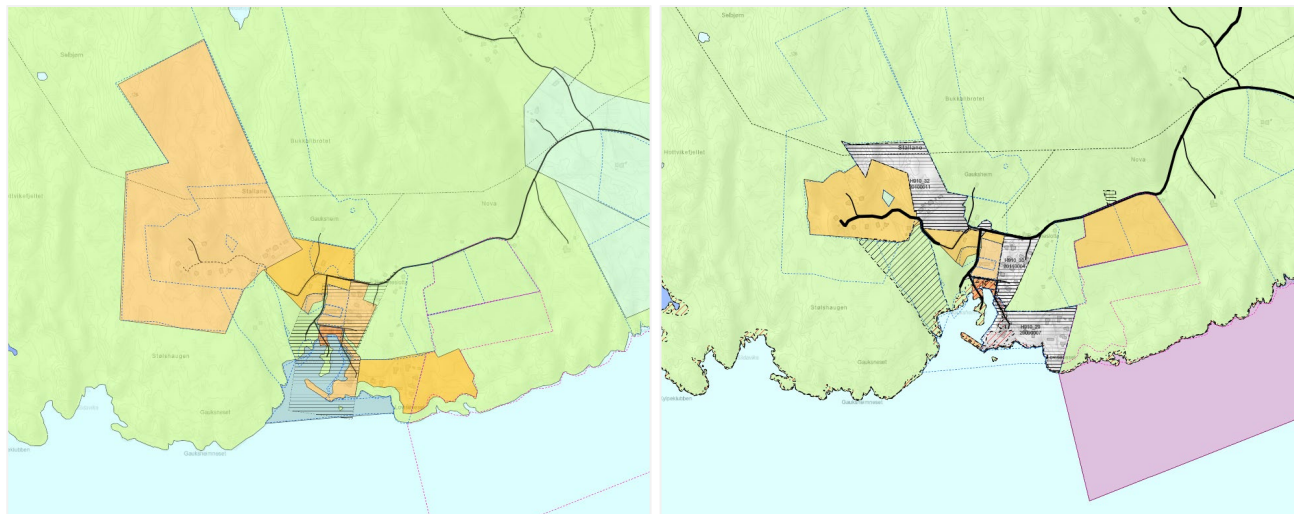
SOL- OG UTSIKTSFORHOLD

Området ligger med helning mot sør, med Djupavågssfjellet i nord og sjø i sør. Området ligger åpent og fritt til, med fin utsikt mot øst. Solforholdene er gode på eiendommer og havn.



Figur 15 Terrengmodell som viser antall soltimer ved vårjevndøgn

g. GJELDENE PLANER OG RETNINGSLINJER

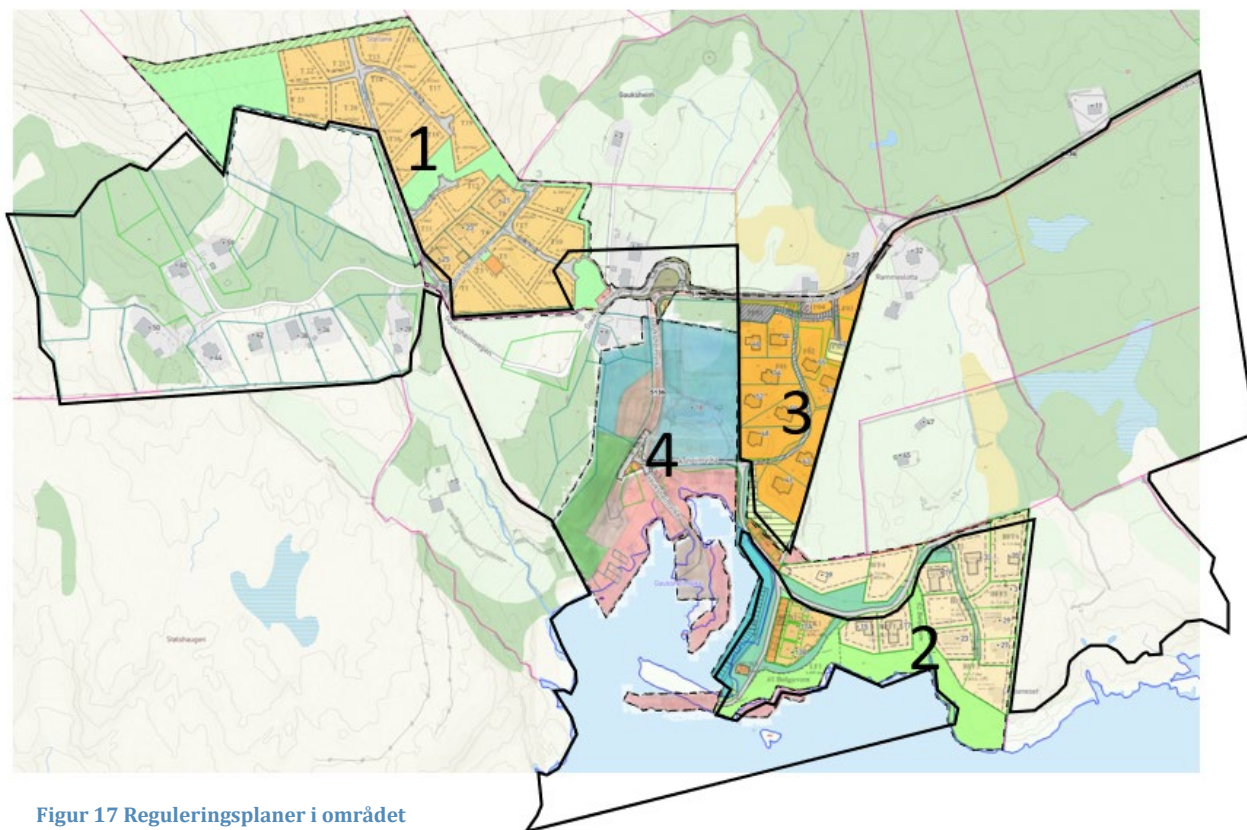
Kommuneplanens arealdel 2024-2040

Figur 16 Gjeldende KPA til venstre og forslag til ny KPA til høyre

Planområdet er i dag avsatt til fritidsbebyggelse (nåværende og eksisterende) LNR og andre typer bebyggelse og anlegg i gjeldende kommunedelplan. Planen inneholder en detaljeringsone som tilsier at reguleringsplan «Reguleringsplan for utleiehytter på Gauksheim, gnr. 70, bnr. 5» fra 1982 skal fremdeles være gjeldende.

I siste utkast til fremtidig plan er området regulert tilnærmet likt, med fritidsbebyggelse (nåværende og eksisterende), LNR og andre typer bebyggelse og anlegg, men formål for bebyggelse er noe redusert. Planen har en faresone, «320 flomfare», som går langs kysten. Det er også to omsynssoner for kulturmiljø innenfor planforslaget. Disse sonene er «Kystgard med særegne steingarder, steinsetningsarbeid. Verdi – A» og «Naust miljø med steinnaust i ei rekkje», som begge vil bli videreført i planforslaget. Foreslått planområdet grenser til tre gjeldende detaljreguleringsplaner og erstatter «Reguleringsplan for utleiehytter på Gauksheim, gnr. 70, bnr. 5» fra 1982.

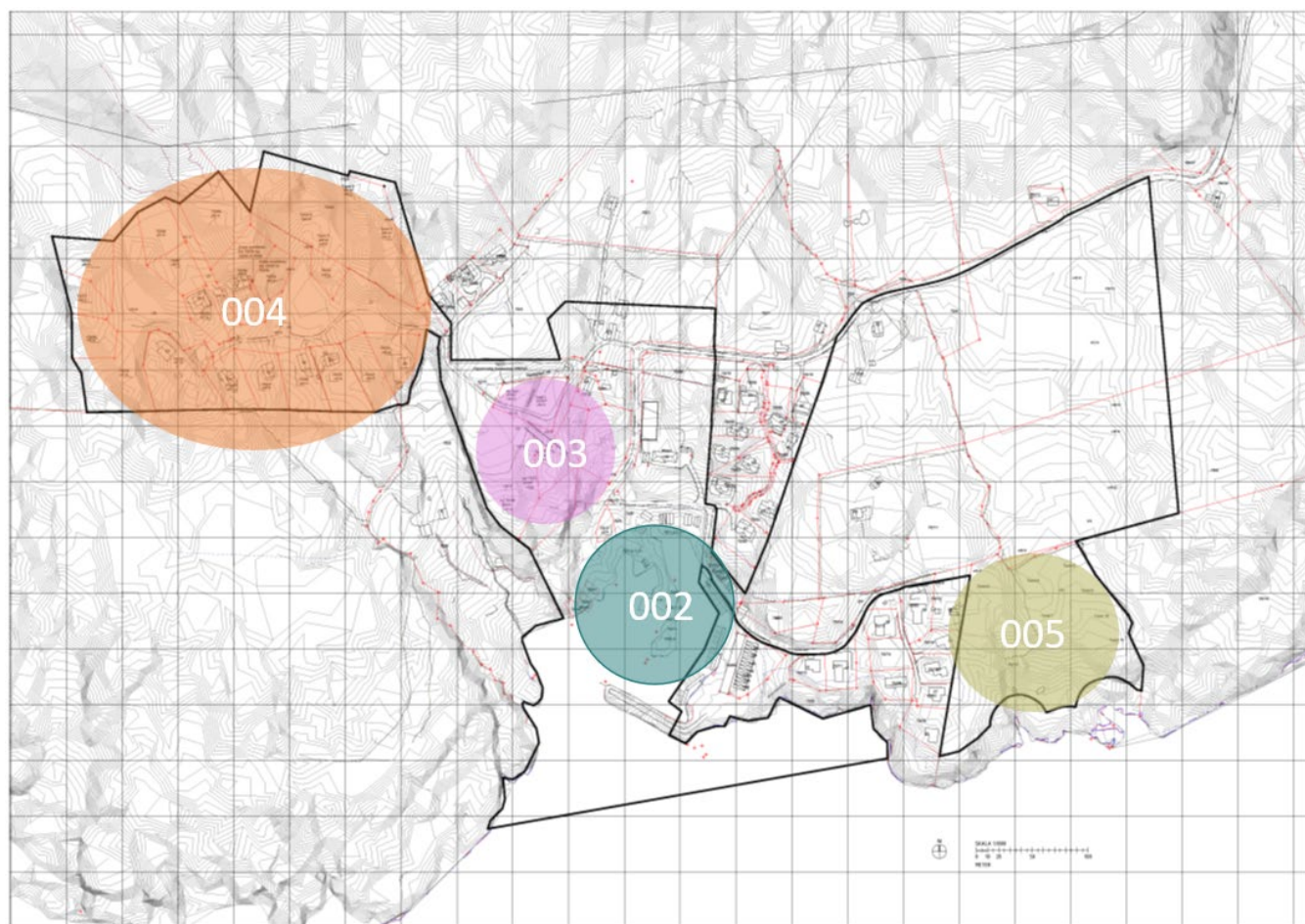
Den foreslåtte utbyggingen av planområdet er delvis i tråd med gjeldende KPA. Videreføring av reguleringsplan fra 1982, hvor bukten er avsatt til «nøst/båtplass/molo/fiskeri». Tre av hyttetomtene sentralt i planområdet samsvarer ikke med arealformål i KPA, da disse blir lagt i «nåværende LNF».



Figur 17 Reguleringsplaner i området

	Plannavn	Planid	Areal Planområ- de	Antall tomter	Antall ubebygde tomter	Gjen. Størrelse på tomt	Maks BYA	Maks høyde	Planforslagets påvirkning
1	Reg.plan for gnr 70 bnr 3, Gauksheim, (2010)	4625_20100011	40,3 daa	23	20	1007m ²	190m ²	6m	Delvis erstatter
2	Detaljregulerings plan for gnr. 70 bnr. 9 m.fl. Gauksheim (2009)	4625_20090007	31,2 daa	13	2	1085m ²	Konsentrert: 25% (Frittliggende : 40% - BFK1)	6m (FF01-FF04) eller 8m (BFK1) (5m for naust)	Delvis erstatter
3	REGULERINGSPLAN FOR GAUKSHEIM HYTTEFELT, gnr. 70, bnr 15 og 38. (1985)	4625_20110004	14 daa	11	0	900m ²	20% (25% for tomt 5)	5,5 m	Tilgrenser
4	Reguleringsplan for utleiehytter på Gauksheim, gnr 70 bnr 5,	4625_19830002	35 daa	16					Erstatter

PLANLAGTE TILTAK - OVERSIKT



Figur 4 Oversikt av tiltak inndelt i soner fra nummer 002 til 005

Området er planlagt regulert til fritidsbebyggelse, naturformål, småbåthavn, naust, samt formål for infrastruktur. Illustrasjonen over viser planområdet inndelt i ulike områder der det er foreslått en eller flere av nevnte formålsendringer. Dette dokumentet vil gå igjennom alle planlagte tiltak for hvert område: 002 - havn, 003 – Fritidsboliger 5. stk, 004 – eks. fritidsbebyggelse og 005 – Fritidsboliger med ny tilkomstvei

d. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Nye tomter for fritidsboliger er i overordnet forstand plassert i områder med eksisterende fritidsboligbebyggelse eller tomter for fritidsbebyggelse. Disse er plassert i områder eller i tilknytning til områder (se område 003) med arealformål som fritidsboligbebyggelse i gjeldende KPA.

Det er skissert 13 nye tomter (inkluderer 3 eksisterende tomter med ny plassering), for fritidsbolig i hele planområdet. Nye tomter for fritidsboligbebyggelse er foreløpig skissert med gjennomsnittsstørrelse på 900m² og en BYA på 20-25%. Maks mønehøyde er 5 m for tomter som ligger på en høyde og 6 m for tomter i skråning. Disse forholdene vil bli vurdert videre etter planbestemmelsene for tilgrensende reguleringsplaner og i forhold til landskapet.

OMRÅDE 002. Havn

EKSISTERENDE BRUK:

Viken er bebygd med to kaianlegg, hvorav den østlige har utstikkere for småbåter og en molo som skjærer denne delen av viken. På nordsiden ligger en klynge på seks nøst, alle registrert som SEFRAK-bygg. Langs østsiden av viken er det i nyere tid oppført en rekke med seks rorbuer og tilhørende naust. Vest i planområdet ligger det et kulturmiljø bestående av flere kulturminner tilknyttet kystgårdsdrift.



Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen viser til at «Deler av kysten i Rogaland, Vestland, Møre og Romsdal, Trøndelag, og kysten i Nordland og Troms og Finnmark, anses som områder med mindre press på arealene.» Austevoll kommune befinner seg i omtalt område (sone 3). I sone 3 skal friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturmiljø og landskap vektlegges ved terrenginngrep og infrastruktur. Gauksheimvika er i «kartlegging og verdsetting av friluftsområder» omtalt som et gammelt naustområde som gir tilgang til sjø. Mest brukt av hyttefolk i nærområdet, men åpent for alle.



Figur 5 Skjermutklipp fra google flyfoto. Viser eksisterende forhold i Viken



Figur 6 Sentrert i bildet ser man eksisterende utfylling i sjø og bearbeidet terreng øst i bukten. I dette området vil planforslaget åpne opp for nøst og kaianlegg, slik det var planlagt i eldre reguleringsplan for området



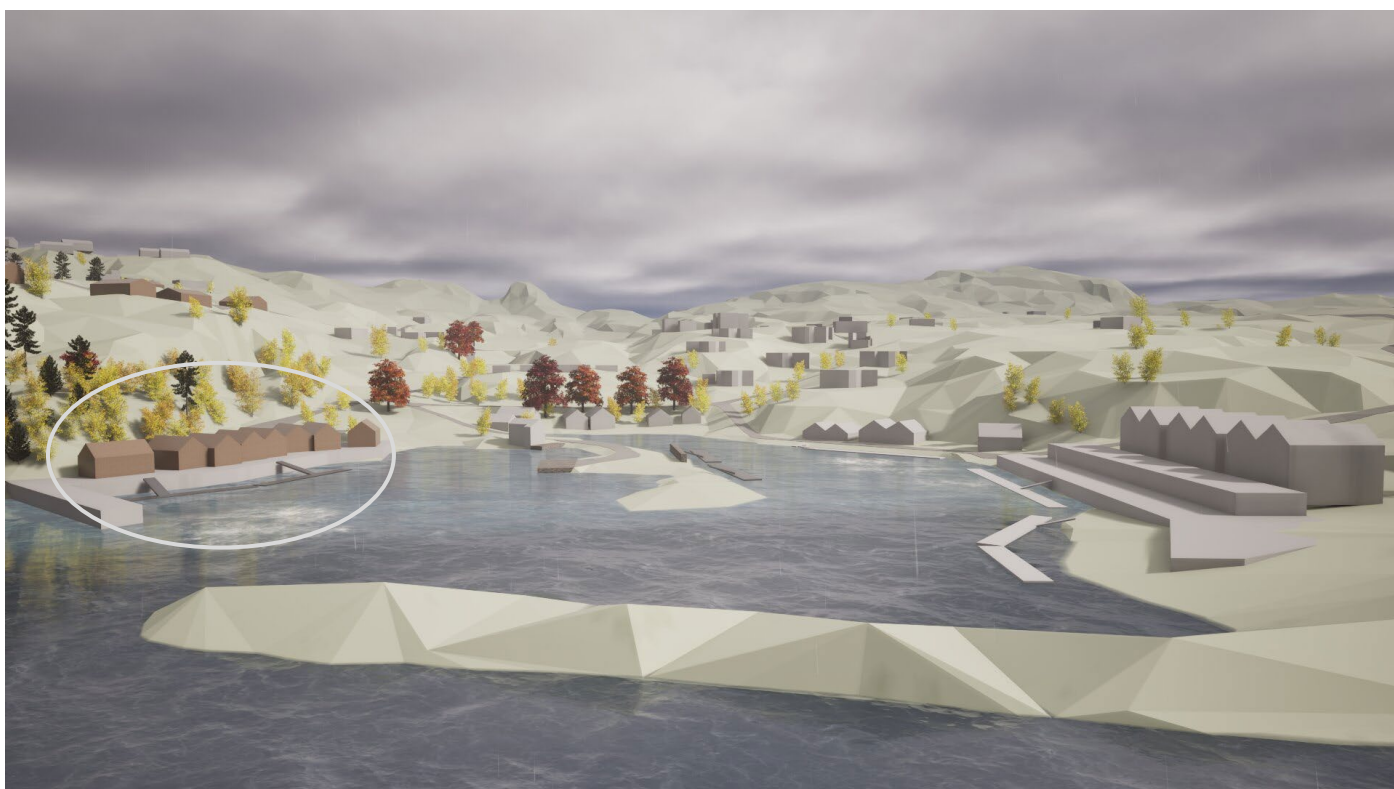
Figur 7 Foto mot sør-øst. Viser Eldre naustbebyggelse i forgrunn og den nyere bebyggelsen av naust og rorbuer i bakgrunnen.

c. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

NAUST:

Det er et ønske om å plassere 8 naust på vestsiden av Gauksheimvika. Det ligger tre tomter i strandsonen her, der vi har skissert inn to nye tomter mellom de eksisterende. Figur 9 og 10 viser skisse til ny kai og plassering av naust i viken. Naustene bør plasseres i forhold til hverandre på en måte som åpner opp for ferdsel på kaiområdet, med åpninger mellom volumene som gir tilgang til kaifronten.

Nye nøst planlegges å ha volum og høyde i tråd med gjeldende KPA. Skissert utforming, (se illustrasjonen under) har mønehøyde på 5meter med en grunnflate på 40 m². Det er tenkt en utforming som respekterer stedets karakter og harmoniserer med eksisterende bebyggelse.



Figur 8 Illustrasjon - Volumstudie av nye naust i viken

Kai og flytebrygge:

I buktens vestside ønskes det å etablere et nytt kaianlegg (K1) med utliggere for småbåter (FB3 og FB4).

Denne siden av bukten ligger værhardt til, så en molo foreslås for å avbøte dette. I dag er området delvis opparbeidet med en asfaltert snuplass, utfylling i sjø og noe sprengt fjell.

Figur 10 viser plassering og foreløpig størrelse på småbåthavnene. Her er seilingsleden markert, som viser at ny flytebrygge ikke vil ligge i veien for denne. Dette gjelder også avstand til eksisterende flytebrygge.

Det eksisterende kaianlegget (K3) som ligger sentrert i bukten er i svært dårlig befatning og kan være direkte farlig ved bruk i dagens situasjon. Dette anlegget ønskes det å restaurere. Det er og et ønske å legge til en ny kai (K4) med utliggere for småbåter (FB1 og FB2). Det skal også undersøkes om betongkai (K2) mot vest som grenser til svaberg kan reduseres noe i størrelse.



Figur 9 Illustrasjonsplan. Viser oversikt over nye kaianlegg og markert fri innseilingsled. Avstand mellom ny og eksisterende flytebrygge er 15,5 m.



Figur 10 Eldre betongkaier ønskes å restaureres/reetableres i høyre kvalitet en dagens utforming.

Kaien (K3) som ligger midt i bukten, har en fundamentering som har forvitret vekk. Den ytterste delen av konstruksjonen henger i løse luften, og uten tiltak vil denne kollapse, noe som gjør dette område direkte farlig. Her ønskes det å overføre eierskap fra det offentlige til det private, slik at anlegget kan istandsettes og benyttes som en felles kai for tilkomst og lignende.

Planforslaget vil tilrettelegge for en 20 meter lang kai (K4), der det i dag er en steinfylling vist på bildet under. Det er også planlagt utliggere for småbåter.



PARKERING OG VEI

Dagens vei- og parkeringsløsning er ikke tilfredsstillende i forhold til behovet for både brukere av havnen, turgåere og hytteeiere. Området har vært i utvikling i nyere tid, der nye hyttefelt og flere båtplasser har blitt etablert, uten at det eksisterende veisystemet har blitt utbedret. Fylkesveien har en bredde mellom 3-2,5 meter gjennom hele tenkt planområdet.

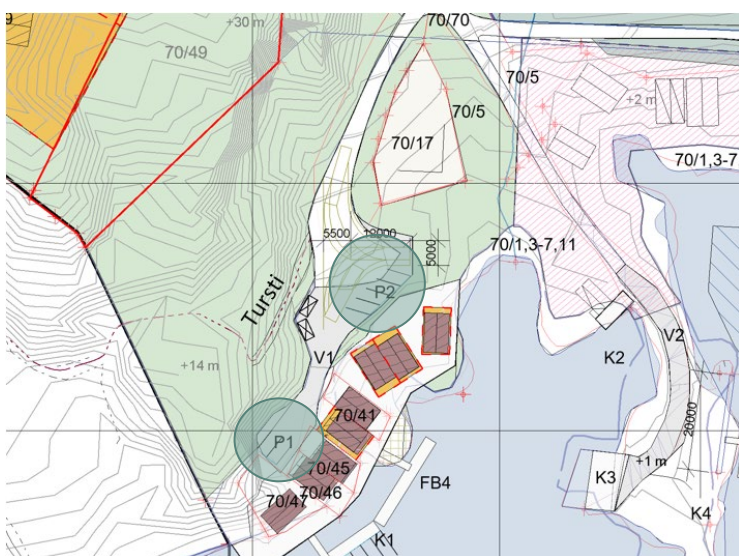
Det er også en mangel på parkeringsplasser for andre enn hytteeiere, som brukere av småbåsanlegget, samt turgåere. I «Reguleringsplan for utleiehytter på Gauksheim, gnr. 70, bnr» (4625_19820002) fra 1982, er det regulert inn parkering for 25 biler, men denne ble aldri realisert.

Det er derfor ønskelig å legge til rette for flere parkeringer i området i og rundt viken.

I dagens situasjon benyttes dette arealet for renovasjon og snuareal. Muligheten for å utbedre denne løsningen i tillegg til vei ned til nytt naustområde skal undersøkes videre i planprosessen.



Figur 11 Skjermtutklipp fra Google streetview. Viser eksisterende forhold der det ønskes ny p-plass i tilknytning til tursti Nordsjøløype går fra naturveien til høyre i bildet



Figur 12 Utsnitt av Illustrasjonsplan. Viser skisse til ny parkering i havneområdet.

Det er også vurdert enda en felles parkering, som kan benyttes av brukere av småbåthavn og turgåere, lengre nord fra viken. Denne er foreslått plassert delvis i samsvar med gjeldende plan (4625_19820002).

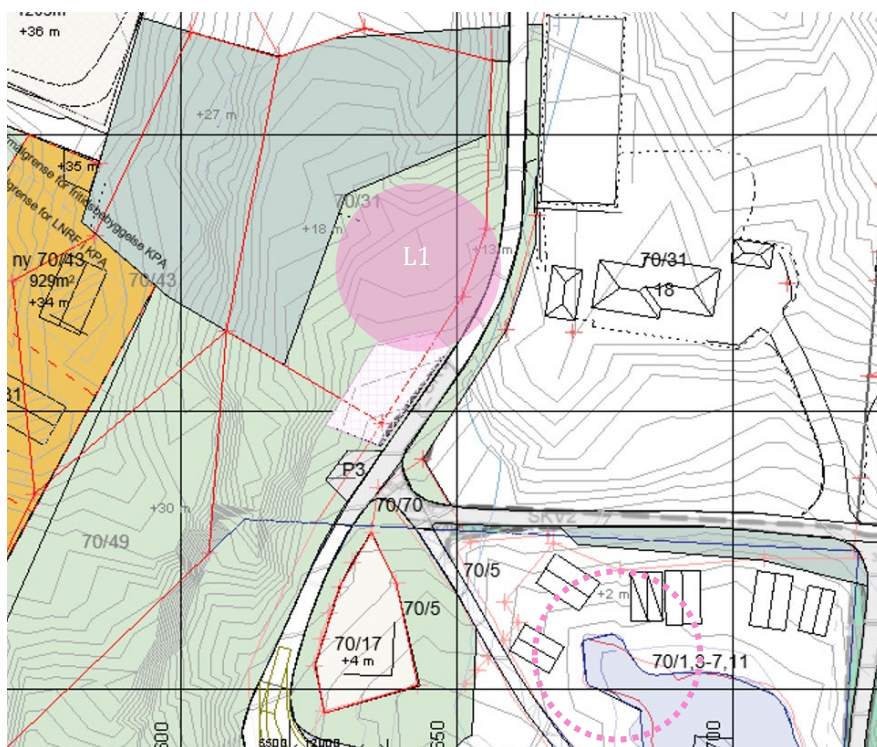


Figur 13 Skjermutklipp fra google streetview til venstre og fra kommunekart 3d til høyre som viser markert skisse for parkering.

Lekeplass

Det er vurdert tre områder tilegnet lekeplass (L1, L2 og L3). Disse er plassert spredt i planområdet på egnede knuteområder. Når det gjelder strandsonen i gauksheimviken, fungerer denne i seg selv som en lekeplass i dag, med bading og kystaktivitet for store og små barn. Ny sone (L1) er tilført som et mulig tillegg til dette.

Området der eiendom 70/32 står plassert i dag, er et fint naturområde som er ønskelig som rekreasjons/lekeplass.



Figur 14 Utsnitt av Illustrasjonsplan viser markert område for ny lekeplass og rekreasjon og stiptet linje viser eksisterende område viser strandsonen som blir brukt til tilsvarende i dag



Figur 15 Skjermutklipp fra google streeview til venstre og fra kommunekart 3d til høyre. Viser område ønsket som rekreasjon/lekeplass

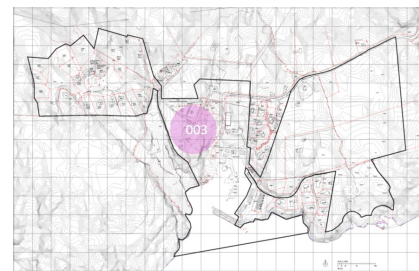


Figur 16 Foto viser strandsone i viken som blir brukt til rekreasjon i dag der de eldste gjenværende nøstene ligger.

OMRÅDE 003. - FRITIDSBOLIGER 5 STK.

EKSISTERENDE BRUK:

Området består i dag av to ubebygde fritidseiendommer og områder for LNF i tillegg til noe annen bebyggelse. Vei og landskap er endret i nyere tid, der det er planert terreng i to nivåer som følge av en godkjent fradelingssak for 70/21. En ny vei mot hyttefeltet i vest er etablert i forbindelse med dette arbeidet.



Kulturmiljø på «treet» og SEFRAK bygg i området vil bli hensyntatt i planforslag. Det skal i planarbeidet vurderes hvordan man best mulig kan opprettholde og forsterke stedets karakter. Gjeldende hensynsoner for kulturmiljø satt i KPA skal også videreføres.



Figur 17 Skjermutsnitt fra google flyfoto. Viser eksisterende forhold med nyetablert vei og planert terreng.



Figur 18 Bildet viser deler av ferdig planert tomt for to hytter. Planforslaget vil åpne opp for videre utbygging fra disse hyttetomtene og videre mot sjøen i sør. Dette arealet er tidligere benyttet til beitemark.

C. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

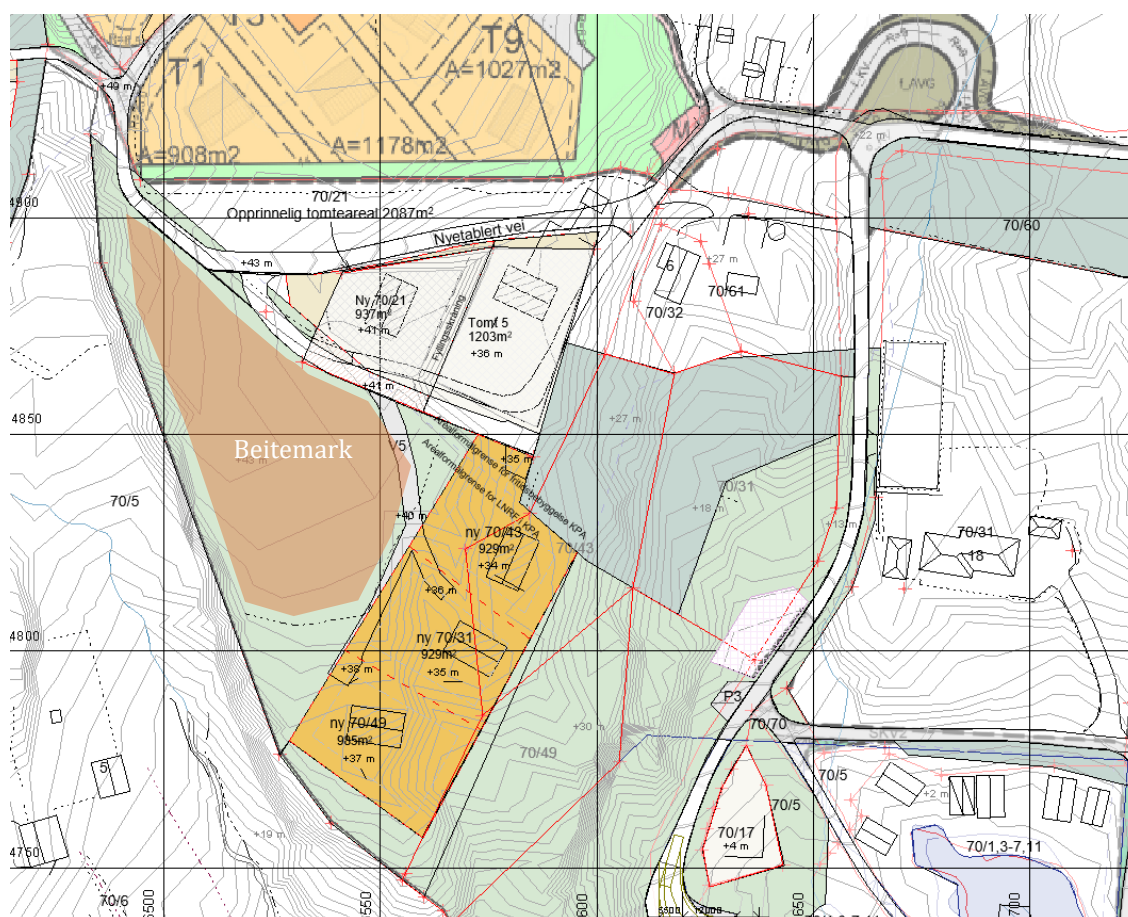
Fritidsboliger

I gjeldende KPA er deler av arealet avsatt til fritidsbebyggelse uegnet for utbygging. Dette arealet er svært bratt og kupert, og vil kreve store inngrep i terrenget ved opparbeidelse for hytteutbygging. Arealet like utenfor formålsgrensen for fritidsbebyggelse er langt bedre egnet, med et relativt flatt terreng og er stort sett fritt for større vegetasjon. Derfor foreslås det at uegnet arealet for utbygging reguleres til grønnsstruktur, og formål for fritidsbebyggelse utvides noe mot sørvest. Byggegrenser skal tilpasses på kulturmiljøet i sørvest.

Foreslåtte nye hyttetomter vil ta en del av en grønn struktur. Forslag til ny plassering ligger utenfor området som i dag er beitemark lenger nord for tomtene som nå er plassert på flater langs kanten av skråningen til veien ned mot viken. Her er tilkomstvei allerede opparbeidet, så terrenginngrep kan minimeres. Det vil bli stilt krav til sikring av eksisterende blågrønne struktur og kvaliteter for å opprettholde dagens overvannshåndtering og vegetasjonsbilde.

Hensyn til landskapstilpasning og kulturminner vil vektlegges i planprosessen.

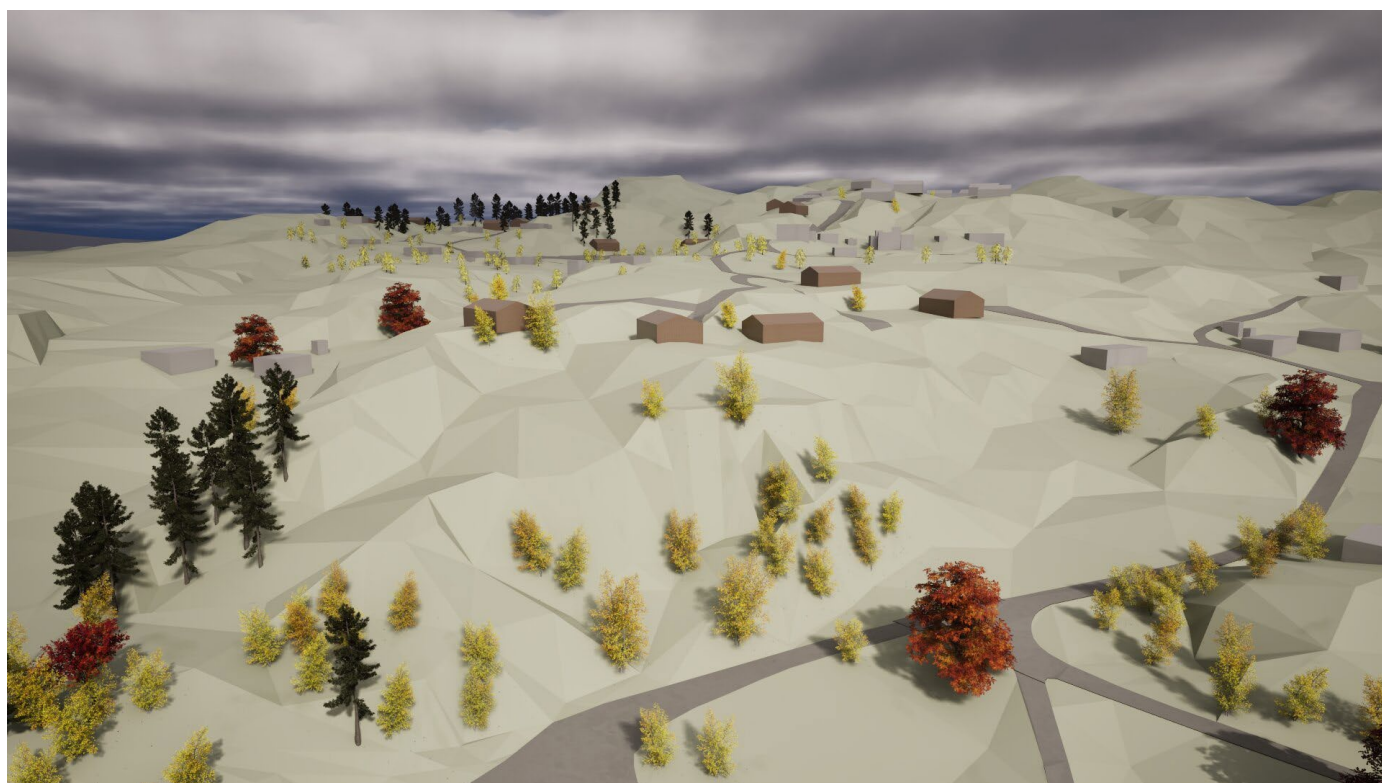
Bildet under viser en mulig løsning, men endelig grenser må videreutvikles i planprosessen. Tiltakshaver ser for seg tre hyttetomter på det justerte arealet.



Figur 19 Illustrasjonsplan viser ny plassering av tomter markert i gul med ny vei (V5) som bygger på opparbeidet vei til eksisterende «tomt 5».



Figur 20 utsnitt fra kommunekart 3d. Viser terrenget der de eksisterende tomtene er plassert, markert med rød og der de nye tomtene blir plassert markert oransje felt. 3d kartet viser ikke de to eksisterende tomtene og nyetablert vei i bakgrunn



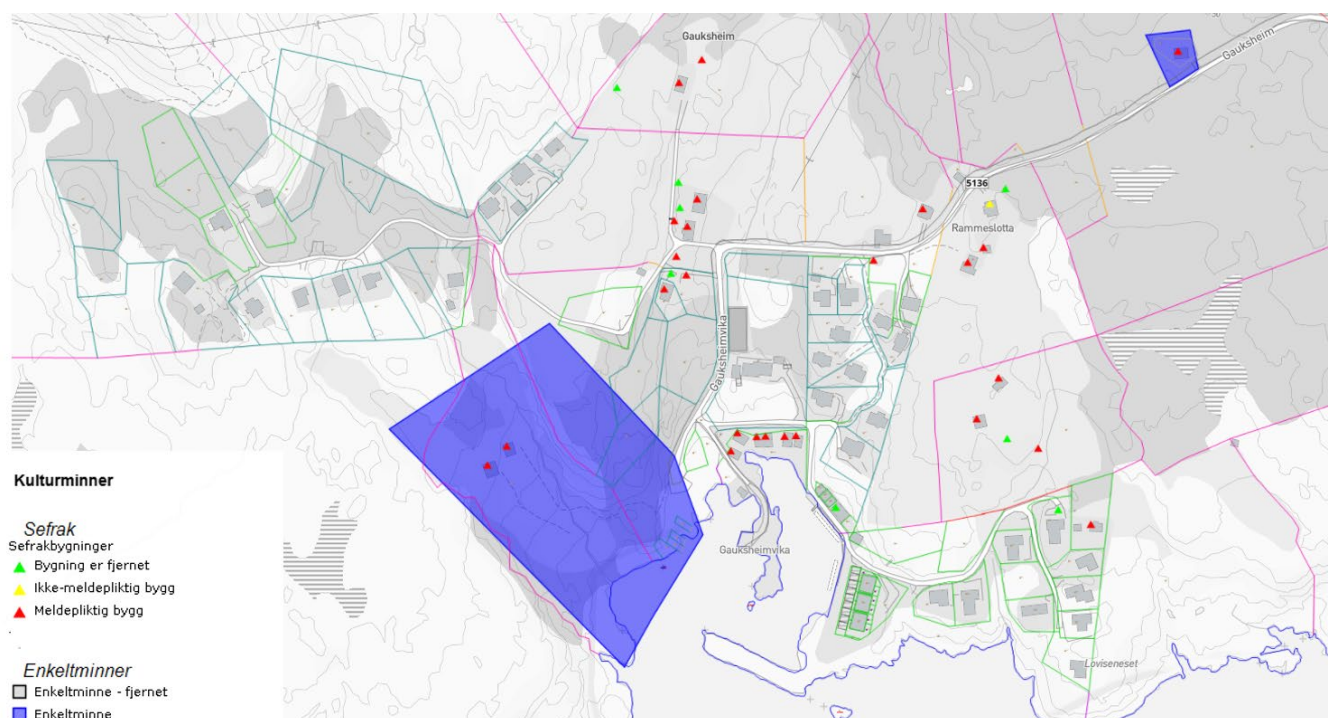
Figur 21 3dmodell av volumstudier. Viser to volum på de eksisterende fritidsboligtomtene i bakgrunn og de tre eks. tomtene som blir flyttet til ønsket ny plassering

f. tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

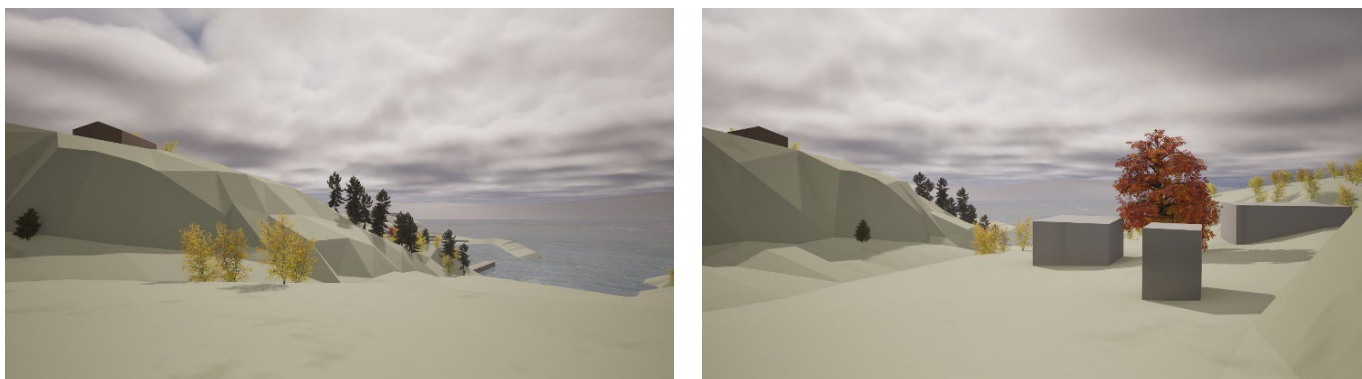
Planområdet inneholder en rekke SEFRAK bygg, kulturmiljøet «treet», samt steingarder og andre kulturminner tilknyttet jordbruk. Det er ikke planlagt tiltak som foringer kulturminner eller verneverdig bygg og miljø.

Området i sentrum av planområdet grenser til kulturminnet Treet som er under Vernekategori A og består av følgende: «våningshus, løer, naust, uthus, steingardar, samling med rydningsrøyser, geil til utmarka og utmarksgjerde, murar etter utmarksløe.» (Kommunedelplan for kulturminne og kulturmiljø i Austevoll kommune - Revidert utgåve 2022. Side 67)

Vår vurdering er at eventuelle fritidsboliger i dette området ikke vil være betydelig synlig fra noe sentralt ståsted i kulturmiljøet. Det er likevel viktig at bebyggelsen på knausen respekterer de kulturhistoriske verdiene i sin utforming og at volum og plassering blir kontrollert etter konkrete planbestemmelser for det spesifikke området. Illustrasjonsbildene viser et volum på 5 m mønehøyde og en grunnflate på 8 x 12,5m. Noe vegetasjon i område vil også minske synligheten av bebyggelse her.



Figur 22 Kommunekart - kulturminner/enkeltminner



Figur 23 Illustrasjonsbilder: volumstudie ved "Treet». Tiltaket skal ikke være betydelig synlig. Her er illustrasjon av volum på tomt som ligger lengst sør i fritidsboligområde 003.



Figur 24 Foto: Noe vegetasjon minsker synlighet av bebyggelse på knaus

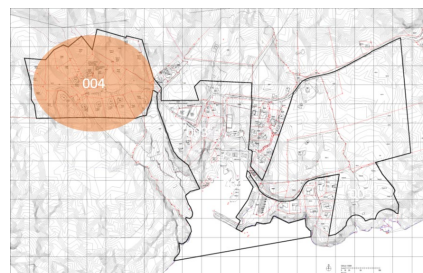


Figur 25 Foto: Utsikt fra midt i Kulturminnet "Treet" mot sjø

Område 004 - Eks. Fritidsboligområde

EKSISTERENDE BRUK

Området er i dag et fritidsboligområde med flere eksisterende hyttetomter. Flere av disse er bebygde, men en del står fremdeles uberørte og uten veitilkobling. Tilgrensende Reg.plan for gnr 70 bnr 3, Gauksheim, (2010) viser et planlagt fritidsboligfelt i områdets nordlige del. Dette området står fremdeles uberørt i dag.



Området ligger i tilknytning til nordsjøløypen nordvest. Det er mangel på felles parkering og områder for rekreasjon/lek.



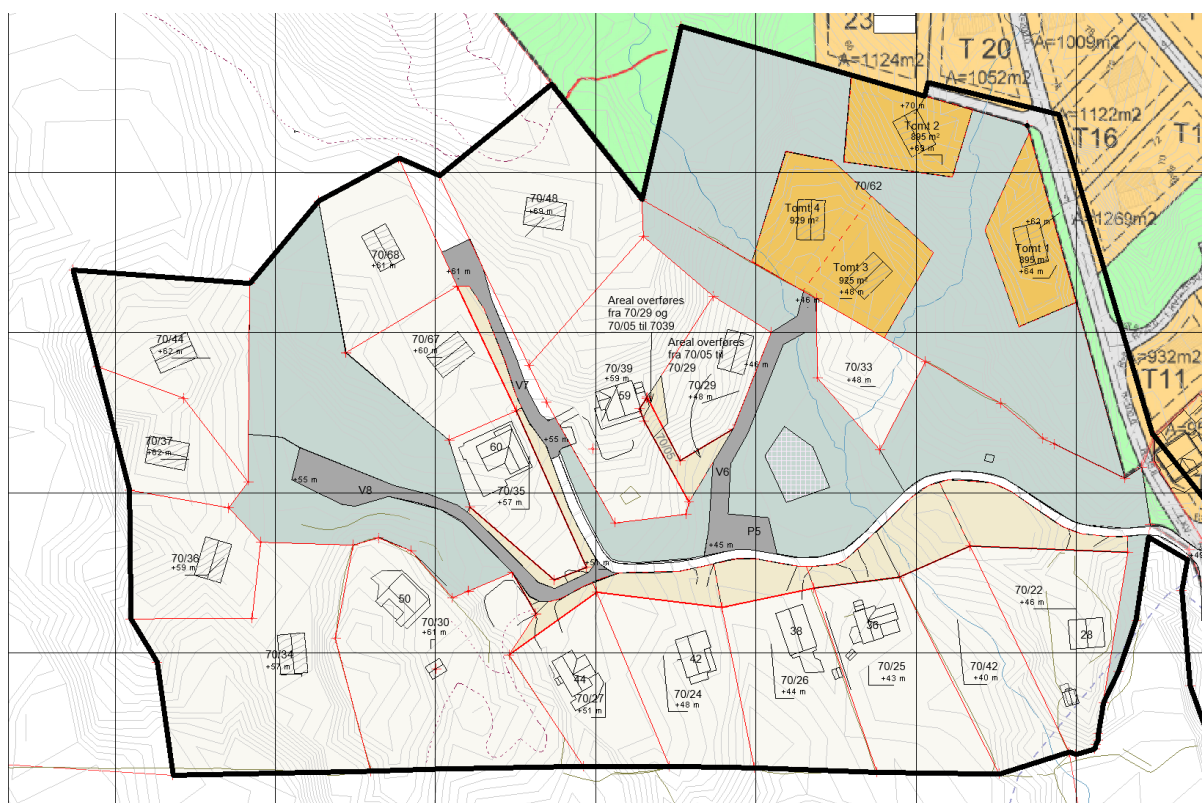
c. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Fritidsboliger

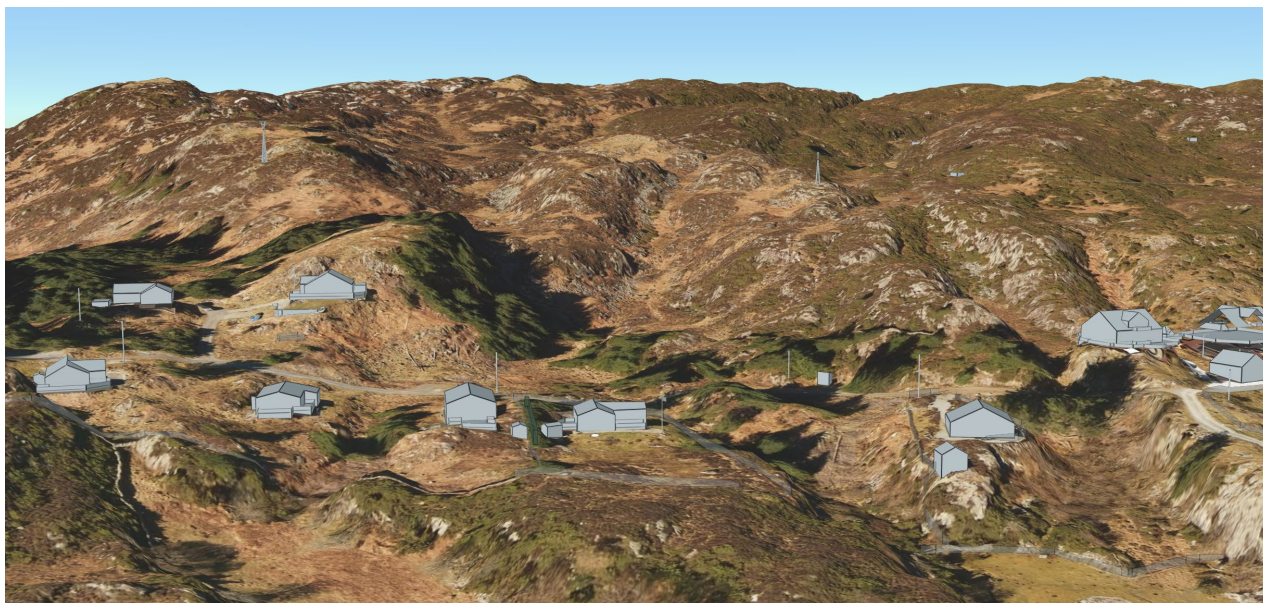
Det ønskelig med en opprydning i eiendomsforhold, da flere eksisterende hytteeiere har etablert parkering og tilkomst fra vei utenfor eget tomteareal.

Videre er det et ønske om å etablere nye hyttetomter innenfor tomtegrensene til 70/62 – foreløpig skissert som tom 1, 2, 3 og 4. Tomtegrenser og plassering av disse må vurderes videre i planprosess

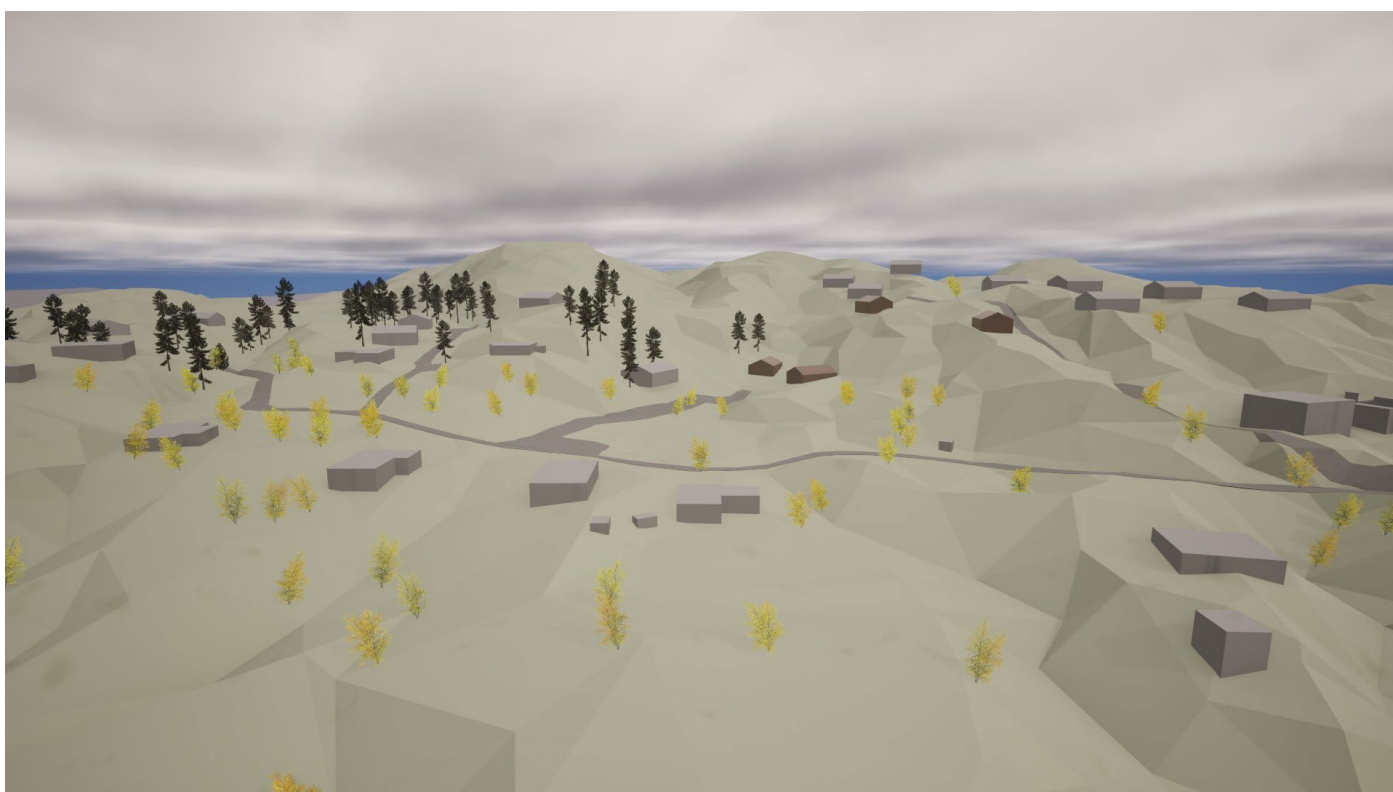
Det skal også undersøkes i planprosessen hvordan nye hytter kan plasseres best mulig i terrenget, slik at fjernvirkning av tiltak begrenses mest mulig for eksisterende bebyggelse, samt reduserer behovet for fyllinger og skjæringer. Størrelse på hytter er tenkt mellom 180 til 225 m², som gjenspeiler den nyere bebyggelsen i området.



Figur 26 Utsnitt av Illustrasjonsplan viser endret tomtegrenser på eksisterende tomteareal markert med lys gult felt. Skisse til nye fritidsboligtomter er markert oransje. Vei fra tilgrensende reg.plan (planid.: 4625_20100011) inkluderes i planområdet.



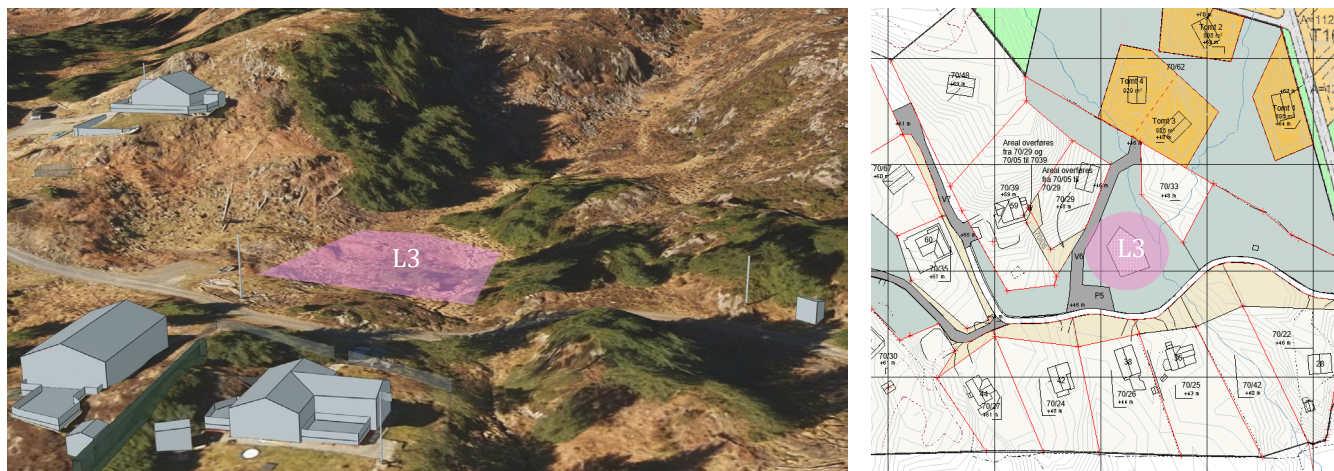
Figur 27 Skjermutklipp fra kommune kart 3d. Viser eksisterende bebyggelse.



Figur 28 Volumstudie av nye hyttevolum (brun). Ubebygde volum fra Reg.plan for gnr 70 bnr 3, Gauksheim, vises i grå til høyre i bakgrunnen.

Lekeplass

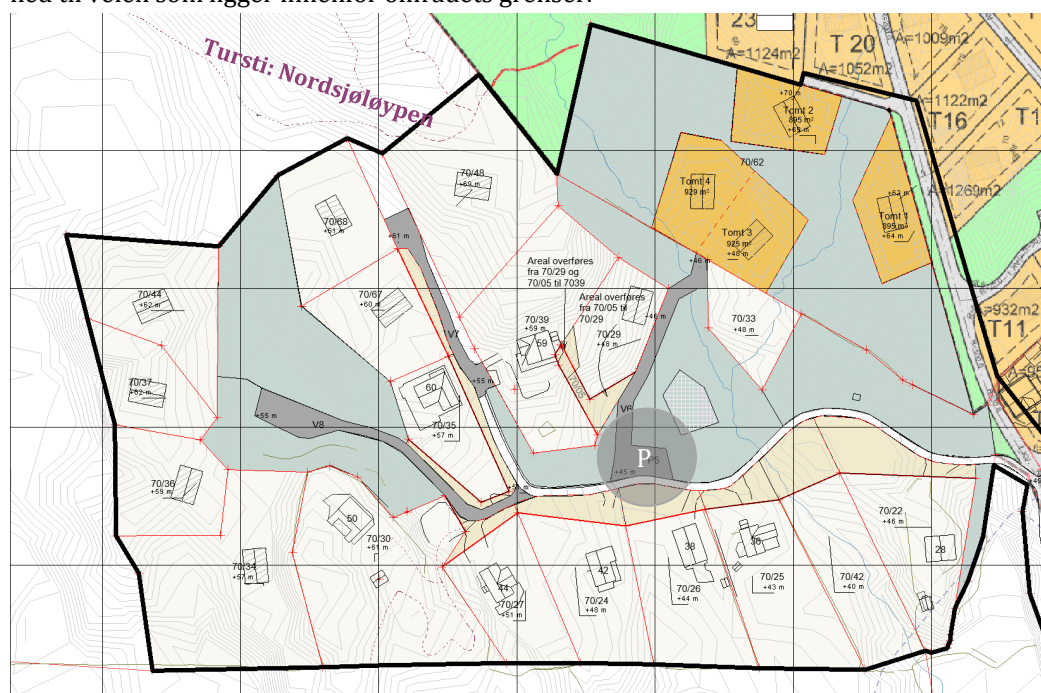
Det mangler område for lekeplass og en felles samlingsplass for brukere av hyttene i området. Nøyaktig plassering av lekeplass (L3) må vurderes videre i planprosess.



Parkering og vei

Forslag til parkering i forbindelse med nordsjøløypen er skissert i Illustrasjonsplan. P-plassen er foreløpig skissert på et sted som virker å allerede være brukt til dette formålet. En utbedring av denne som en etablert p-plass i tillegg til nye veier til eksisterende ubebygde hyttetomter og nye hyttetomter, vil være relevant å undersøke videre i planprosess. Nye veier må plasseres på en måte som forårsaker minst mulig terrenginngrep.

Området ligger opp mot eksisterende *Reg.plan for gnr 70 bnr 3, Gauksheim* (planid: 4625_20100011). Vi ønsker å benytte oss av veien som er planlagt i denne reguleringsplanen for veitilkomst til de nye tomtene: tom 1 og tom 2 vist i illustrasjonsplanen. Vi ser at dette vil være en mer naturlig tilkomst til denne delen av området, da terrenget er svært bratt ned til veien som ligger innenfor områdets grenser.



Figur 29 Illustrasjonsplan. Viser nye veier (grå) til eksisterende ubebygde tomter og ny fritidsboligbebyggelse (gul), samt parkering. Tiltregnsende reguleringsplan vises i høyre hjørne

OMRÅDE 005. – FRITIDSBOLIGER MED NY TILKOMSTVEI

EKSISTERENDE BRUK

Store deler av områdets østlige del er i dag skog og beitemark. Mot vest er det spredt bebyggelse av fritidsboliger og noen nedlagte eldre gårder. En ny fritidsboligbebyggelse er etablert sørvest i området etter *Detaljreguleringsplan for gnr. 70 bnr. 9 m.fl. Gauksheim (2009)*, der kun to av tomtene står ubebygde i dag. Samme plan inkluderer rekken med naust og rorbuer som er bygd øst i viken.



Figur 30 Flyfoto - Norge i bilder. Viser eksisterende forhold



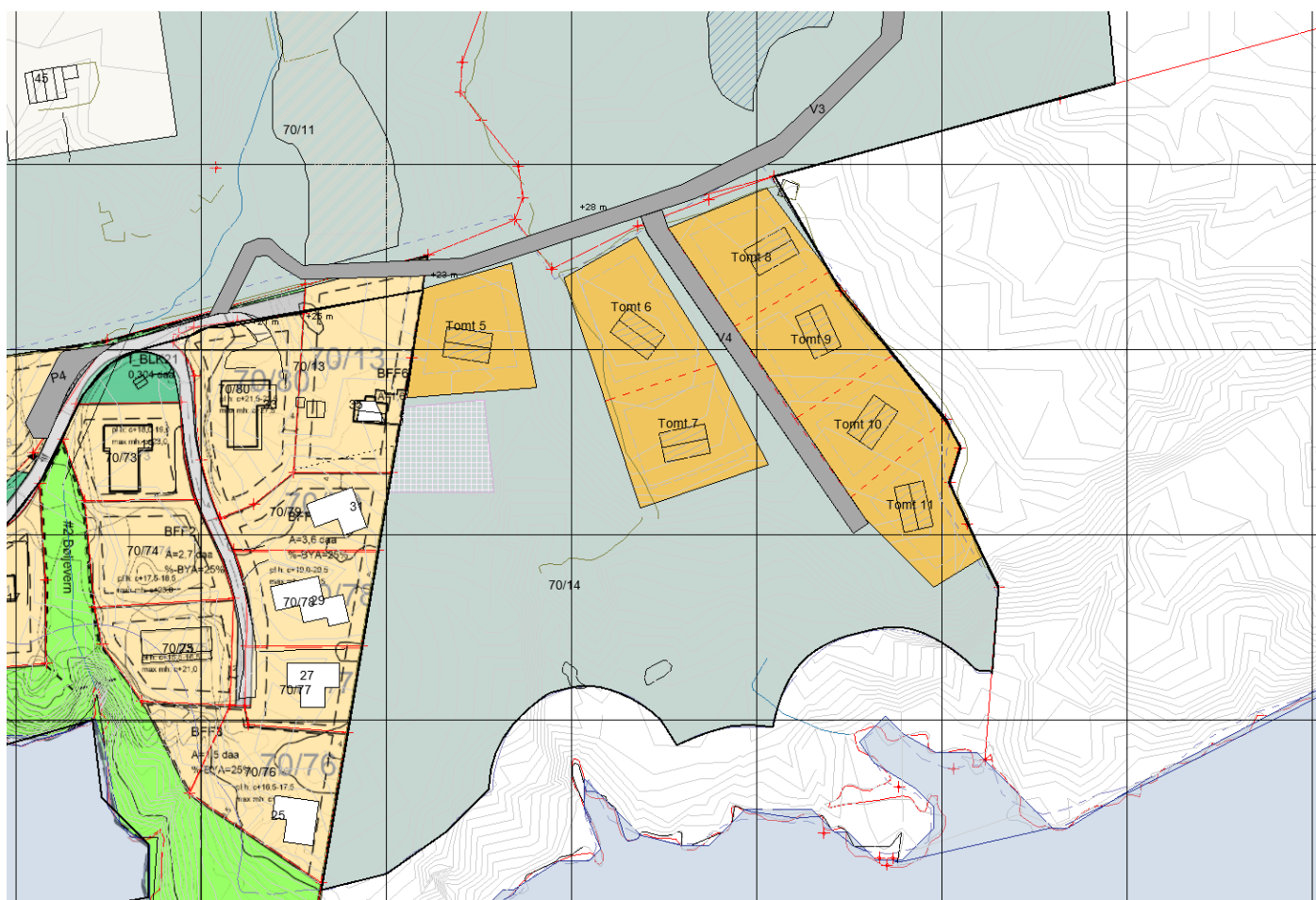
Figur 31 Foto. Viser ny naustbebyggelse i viken fra tilgrensende reguleringsplan.

c. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

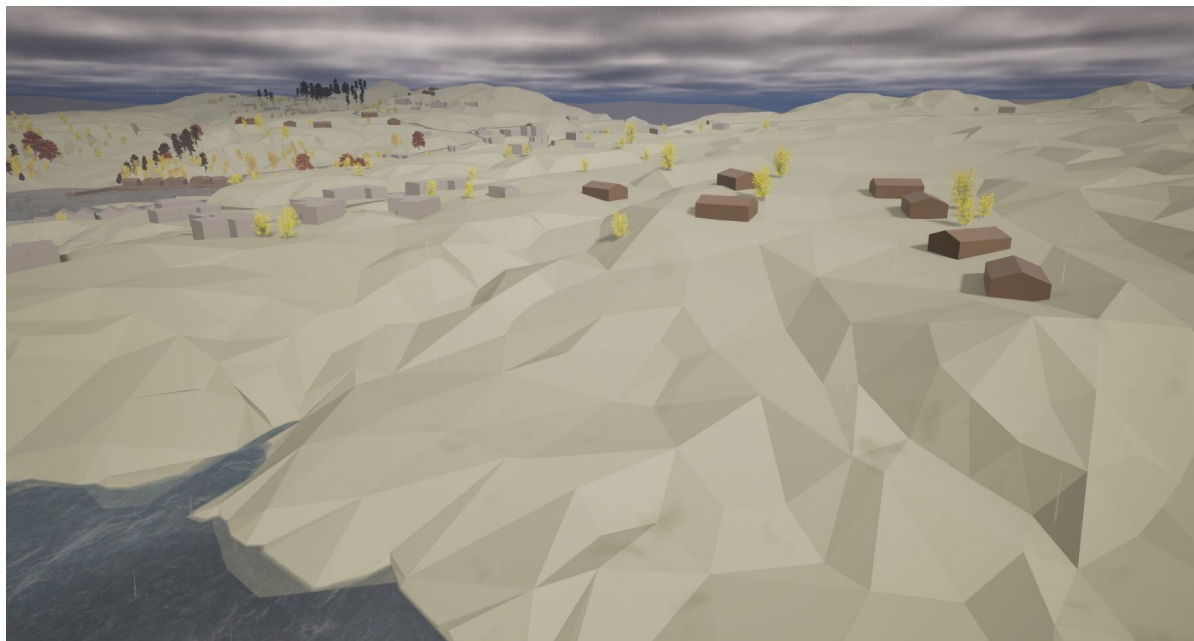
Fritidsboliger

I gjeldende KPA er gnr./bnr. 70/14 avsatt til fritidsbebyggelse. Området er tatt ut som fritidsbebyggelse i ny KPA. Det er ønskelig å videreføre intensjonen til gjeldende KPA med fritidsbebyggelse i området. Tomten ligger flott til ved sjøen og grenser til utbygd hytteområde i vest. Med ny planlagt tilkomstvei gjennom området vil det legges godt til rette for utbygging.

De nye tomtegrensene må utarbeides videre i planprosessen og volum bør plasseres etter forholdene i landskapet og ikke være til forringelse av eksisterende steingarder i området.



Figur 32 Utsnitt av illustrasjonsplan. Viser nytt område med fritidsboligtomter



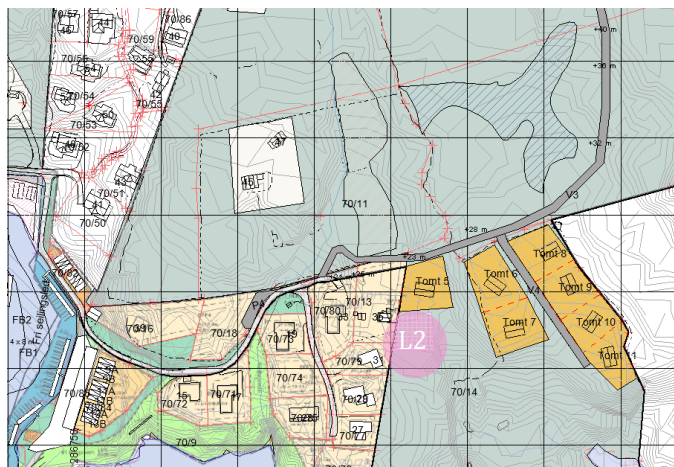
Figur 33 Volumstudie av nye fritidsboliger



Figur 34 Skjermtutklipp fra Kommunekart 3d. Viser eksisterende landskap.

Lekeplass

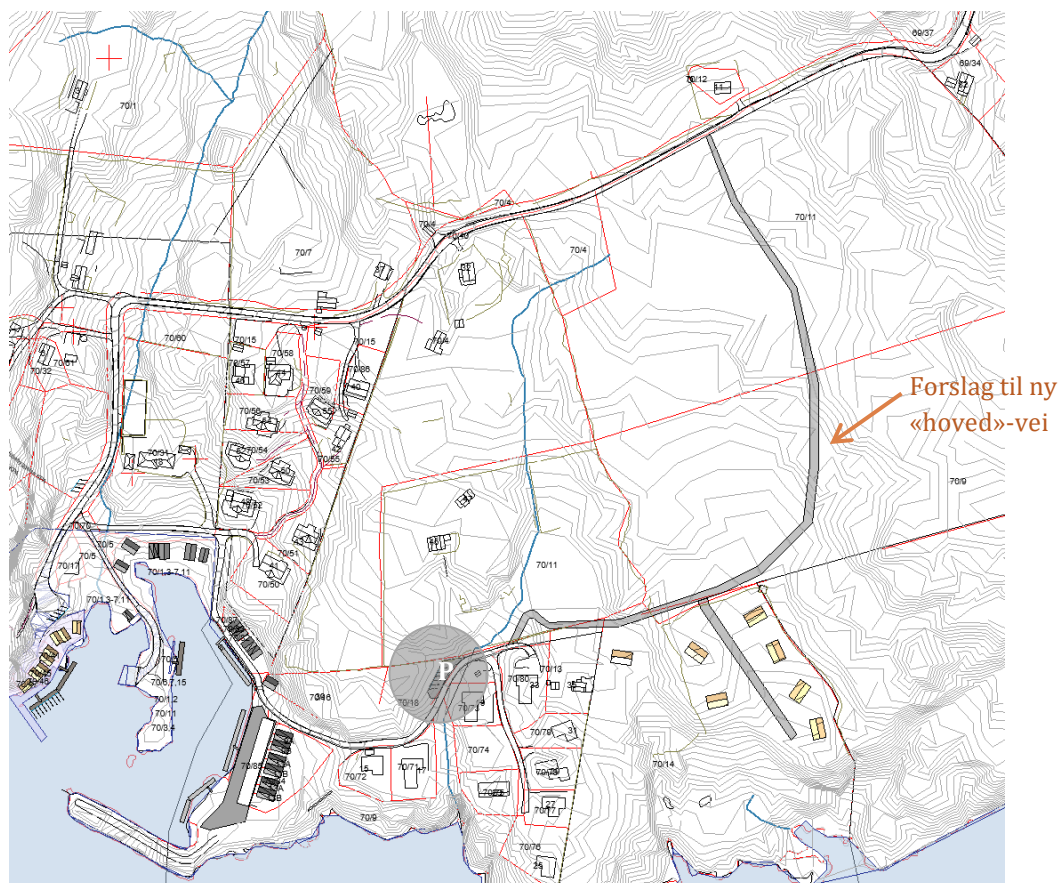
Illustrasjonsplan viser foreløpig skisse av lekeplass (L2) i hytteområdet sør-øst i planområdet, mellom eksisterende fritidsboliger og ønsket nytt fritidsboligområde.



Figur 35 Utsnitt av Illustrasjonsplan til venstre og skjermtutklipp fra kommune kart 3d til høyre. Viser markert område for tenkt lekeplass

VEI OG PARKERING

For å utbedre dagens situasjon foreslås det å etablere en ny «hoved-» tilkomstvei til havnen, og en felles parkeringsplass. Veien er foreløpig skissert å gå over tomter med gbnr. 70/11 og 70/9, men endelig plassering vil bli utarbeidet i planprosessen. Området hvor veien er planlagt benyttes i dag til skogbruk, der anleggsmaskiner kjører i terrenget og forårsaker skader på vegetasjonsdekket. Ved å etablere en fellesvei, som fungerer både som tilkomst- og anleggsvei kan man forhindre noe av videre skader på terrenget.



f. TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

Området inneholder en rekke innmarks steingarder. Disse omtales som viktige kulturminner med vernekategori A – særs høy verdi med høy lokal kulturminneverdi: «Høg lokal og regional verneverdi. Kulturminnet sine verdier er knytte til historiske kunnskapsverdier, opplevingsverdier og bruksverdier»

Når det kommer til vei-prosjektering i området, må dette vurderes videre i planprosessen i henhold til kulturmiljøplan for Austevoll. «Tiltak i planperioden: Kartlegging og dokumentasjonsarbeid Dialog med eigarar om vedlikehald og vern av steingardar.» (Kommunedelplan for kulturminne og kulturmiljø i Austevoll kommune - Revidert utgåve 2022. Side 84).



Figur 36 Flyfoto - Norge i bilder. Viser steingarder i området.

OVERORDNEDE VURDERINGER

h. BERØRTE VESENTLIGE INTERESSER

Planarbeidet skal ta særlig hensyn til:

- Blågrønne verdier
- Trafikksikkerhet og trafikkavvikling
- Kulturmiljø
- Stedstilpasning

i. SAMFUNNSSIKKERHET

Det skal utarbeides ROS-analyse til planforslaget. Det er foreløpig identifisert følgende risiko- og sårbarhetsforhold ved planområdet:

Flom

Deler av planområdet ligger innenfor faresone for flom. Flomsoner vil bli vurdert i plansaken og tatt hensyn til i planforslag.

j. VARSLING

Aktuelle parter og interessenter som skal varsles ved planoppstart vil avklares i samråd med Austevoll kommune. Med unntak av naboer og grunneiere, er det foreløpig vurdert at følgende høringsinstanser skal varsles:

- Aktuelle avdelinger/etater i Austevoll kommune
- Statsforvalteren i Vestland
- Vestland fylkeskommune
- NVE
- Statens vegvesen
- Kystverket - Vi har vært i dialog med kystverket ang. privat overtakelse av betongkaien og en avklaring rundt arealformålet for viken som havneområde. Deres vurdering er at: «havneanlegg kan vurderes avhendet. En eventuell avhending vil da i utgangspunktet omfatte både allmenningskai og molo» (se fullt svar i brev mottatt 12/11-25)

k. SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Medvirkning ivaretas i samsvar med gjeldende regelverk. Eventuell medvirkning utover lovens minstekrav vurderes i planprosessen.

I. VURDERING – FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING

Plan- og bygningsloven § 4.2 andre ledd sier at reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal ha konsekvensutredning. Vurderingen av hvorvidt en reguleringsplan skal konsekvensutredes, gjøres etter forskrift om konsekvensutredninger.

§ 1. Formål:

«Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.»

Forskriftens kapittel 2, herunder §§ 6-8, redegjør for hvilke planer og tiltak som omfattes av forskriften.

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Første ledd bokstav a. omfatter følgende planer:

«kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II»

Bokstav b.:

«reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen»

Bokstav c.:

«tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.»

Bokstav a. og b. er ikke aktuelle for detaljreguleringsplaner etter plan- og bygningsloven. Bokstav c er ikke aktuell ettersom reguleringsplanen ikke omfatter tiltak i vedlegg I, jf. opplisting nedenfor.

Tiltak i vedlegg I:

1. Råoljeraffinerier	Ikke relevant
2. Varmekraftverk o.l.	Ikke relevant
3. Anlegg kjernebrensel o.l.	Ikke relevant
4. Råmetall o.l.	Ikke relevant
5. Utvinning asbest o.l.	Ikke relevant
6. Kjemiske installasjoner m.m.	Ikke relevant
7. Jernbanelinjer o.l.	Ikke relevant
8. Vannveier/havn	Ikke relevant
9. Anlegg farlig avfall m.m.	Ikke relevant
10. Avfallsanlegg	Ikke relevant
11. Grunnvann	Ikke relevant
12. Vanntransport	Ikke relevant
13. Renseanlegg	Ikke relevant

14. Olje og gassutvinning	Ikke relevant
15. Dammer og vannkraftverk	Ikke relevant
16. Rørledninger	Ikke relevant
17. Anlegg avl.	Ikke relevant
18. Industrianlegg papp og papirmasser	Ikke relevant
19. Masseuttak	Ikke relevant
20. Kraftledninger	Ikke relevant
21. Lagringsanlegg olje o.l.	Ikke relevant
22. Anlegg for CO2-fangst	Ikke relevant
23. Geologisk lagring	Ikke relevant
24. Næringsbygg over 15 000m ²	Ikke relevant
25. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.	Relevant*
26. Militært skyte og øvingsfelt	Ikke relevant
27. Omlasting olje/gass	Ikke relevant
28. Vindkraftanlegg	Ikke relevant
29. Verneområder	Ikke relevant
30. Utvidelse/endring av tiltak i vedlegg 1	Ikke relevant

*Deler av det planlagte fritidsboligområdet er ikke i samsvar med overordnet plan, jf. vedlegg I nr. 25. Vurderinga til plan- og byggesaksavdelingen i Austevoll Kommune Kommunen er beskrevet i referatet fra oppstartsmøtet:

«Administrasjonen vurderte i møtet at det ikkje skal vere nødvendig med ein omfattande konsekvensutgreiing, men ein rapport for naturmangfald og landskap. Forslagsstillar kan vurdere korleis rapportane skal framstillast så lenge ein vurderer kva konsekvens tiltak vil gjere for naturmangfaldet og landskapet. Det må også vere ein utgreiing på naturmangfald i sjø i nærleiken til der det er ønska om molo, kai og småbåtanlegg i Gauksheimvika. Kommunen vurderte at det ikke skal være nødvendig med en omfattende konsekvensutredning, men en rapport for naturmangfold og landskap.»



Figur 37 Utsnitt av gjeldende KPA til venstre og Illustrasjonsplan med forslag til endret felt i LNF til fritidsboligformål(gult) til høyre.

§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

Forskriftens § 7 er ikke aktuell for reguleringsplanen ettersom bestemmelsen omfatter følgende planer og tiltak:

- a. *tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven*
- b. planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a. *reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplaner er i samsvar med denne tidligere planen.*
- b. *Tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.*

§ 8 a. fastsetter at reguleringsplanen skal vurderes opp mot vedlegg II. Bokstav b. er ikke aktuell ettersom planen ikke legger opp til tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Tiltak i vedlegg II:

1. Jordbruk, skogbruk og akvakultur	Ikke relevant
2. Utvinningsindustri	Ikke relevant
3. Energianlegg	Ikke relevant
4. Produksjon og bearbeiding av metall	Ikke relevant
5. Mineralindustri	Ikke relevant
6. Kjemisk industri	Ikke relevant
7. Næringsmiddelindustri	Ikke relevant
8. Tekstil-, lærvare-, trevare- og papirindustri	Ikke relevant
9. Gummiindustri	Ikke relevant
10. Infrastrukturprosjekter	Ikke relevant
11. Andre prosjekter	Ikke relevant
12. Turisme og fritid	Ikke relevant
13. Utvidelse eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og II	Ikke relevant

Reguleringsplanen omfatter ikke tiltak i vedlegg II, og skal derfor ikke vurderes etter § 10.

AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Utrykket «Frimerkeplanlegging» benyttes i arealplanlegging ved fravær av et helhetlig perspektiv, der man ser på hvert delområde som noe eget, uavhengig av hva som faktisk danner landskapsrommet. Dessverre har Gauksheimvika blitt et offer for dette, der det ikke er tatt hensyn til verken stedets karakter, eller bygningstypologi ved etablering av nyere tiltak. Den trafikale situasjonen er heller ikke tilfredsstillende løst i forhold til behovet for området.

I planforslaget vil det fokuseres på å snu denne trenden, der ny bebyggelse og tiltak skal både respektere blågrønne og kulturhistoriske verdier, samtidig som det skal løse en del av utfordringene som har oppstått i nyere tid.