

Til:
Etne kommune

Dato: 06.05.2026
Vår ref.:

Planinitiativ - Detaljregulering for Flotahamn, gnr./bnr. 131/8 m.fl. Skånevik - Etne kommune

Det er ønske om å utarbeide detaljreguleringsplan for eigedom gnr./bnr. 131/8, Flotahamn, der målsetnaden med arbeidet er å legge til rette for fritidsbustadar, utleigeeiningar, vidareføring av småbåtanlegg og faste campingeiningar samt vidareutvikling av området på Revaholmen med tanke på friluftsområde, glamping og badeplass. I samband med oppstartsmøtet for planarbeid er dette notatet utarbeida i samsvar med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova. Dokumentet skildrar initiativet i høve til krava sett i § 1. I tillegg er krav sett i *Startpakke for reguleringsplanar* innlemma. Planarbeidet vil bli utført av Nordplan Stord AS på vegne av tiltakshavar Fjellvindar AS v/Bjarne Sørum.

1.1 Bokstav A) Føremål med planen

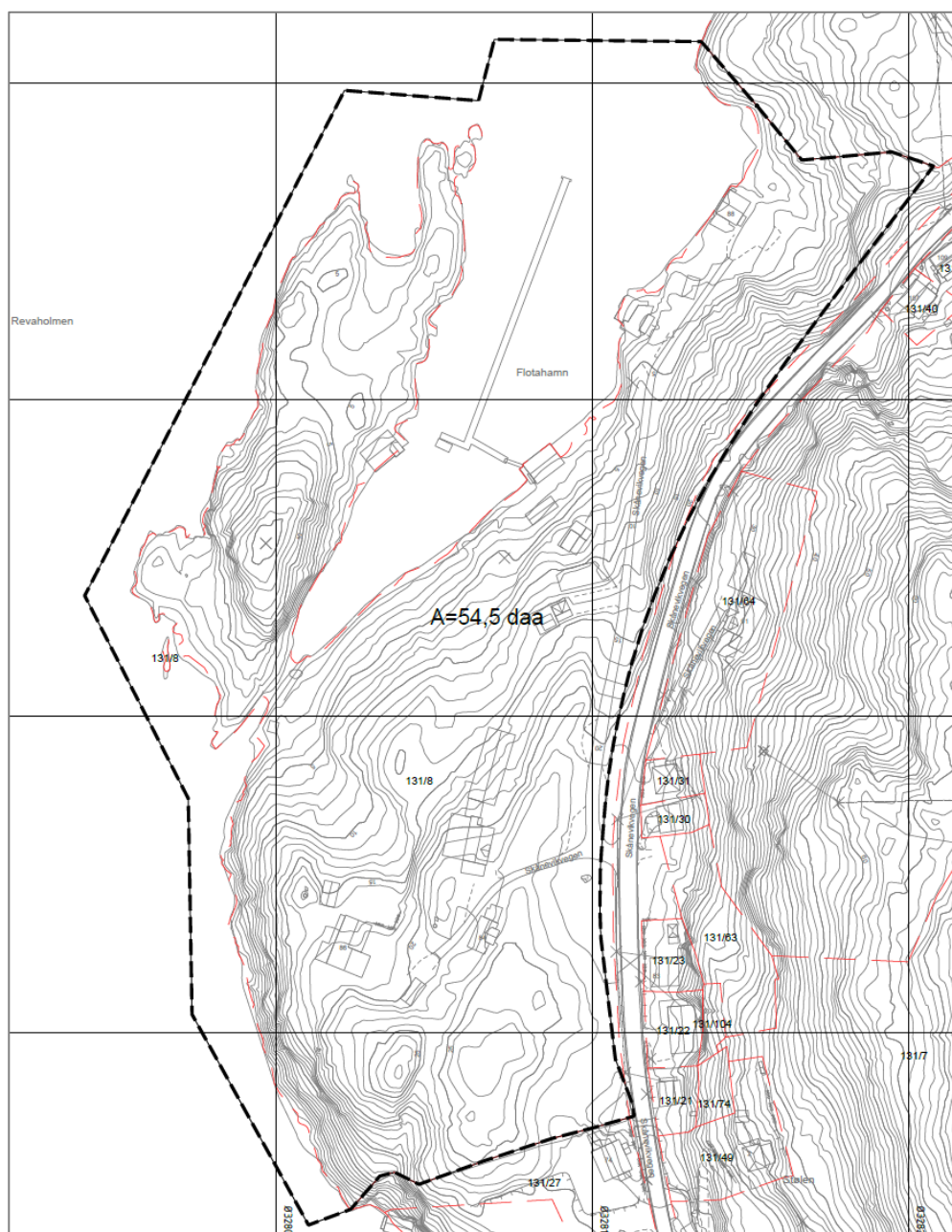
Detaljreguleringa sitt hovudføremål er å legge til rette for vidareutvikling av eigedomene med tanke på fritids- og turisme, samt å opne arealet for ålmenta. Det vert planlagt for fritidsbustadar, utleigeeiningar, vidareføring av faste campingeiningar, utvikling og tilpassing av eksisterande eldre bygg samt friluftsområde med glamping og badeplass på Revaholmen. Som ein del av planarbeidet er det eit mål å vurdere moglegheita for å ta i vare eldre Sefrak-registrerte bygg innanfor området ved å gje dei ny funksjon, som t.d. utleige. Vidare er det eit ønske å gjera større delar av området meir tilgjengeleg for ålmenta til bruk som friluftsområde. Det er òg ønske om å bygge nye fritidsbustadar og utleigeeiningar innanfor området. Eksisterande småbåtanlegg er tenkt vidareført. Området ligg sentralt til, nord-aust for Skånevik sentrum.

1.2 Bokstav B) Planområdet

Planområdet er avgrensa med bakgrunn i tiltakshavar sin eigedom og ønsket om vidare utvikling og bruk av området. Forslag til planområde omfattar areal frå eigedomane gnr./bnr. 131/8 og vegareal frå gnr./bnr. 131/109. Planområdet vist i skisse med ønska plangrense utgjer om lag 54,5 daa.

Innanfor området er det i dag fleire etablerte bygg, som bustadhus, låvebygg, sjøhus/naust og areal som vert nytta til oppstillingsplass for faste campingvogner. I tillegg er det etablert eit større småbåtanlegg i Flotahamn. Tilgrensande område i nord, aust og sør er bygd ut med spreidd bustadbygg. I vest grensar området til sjø.

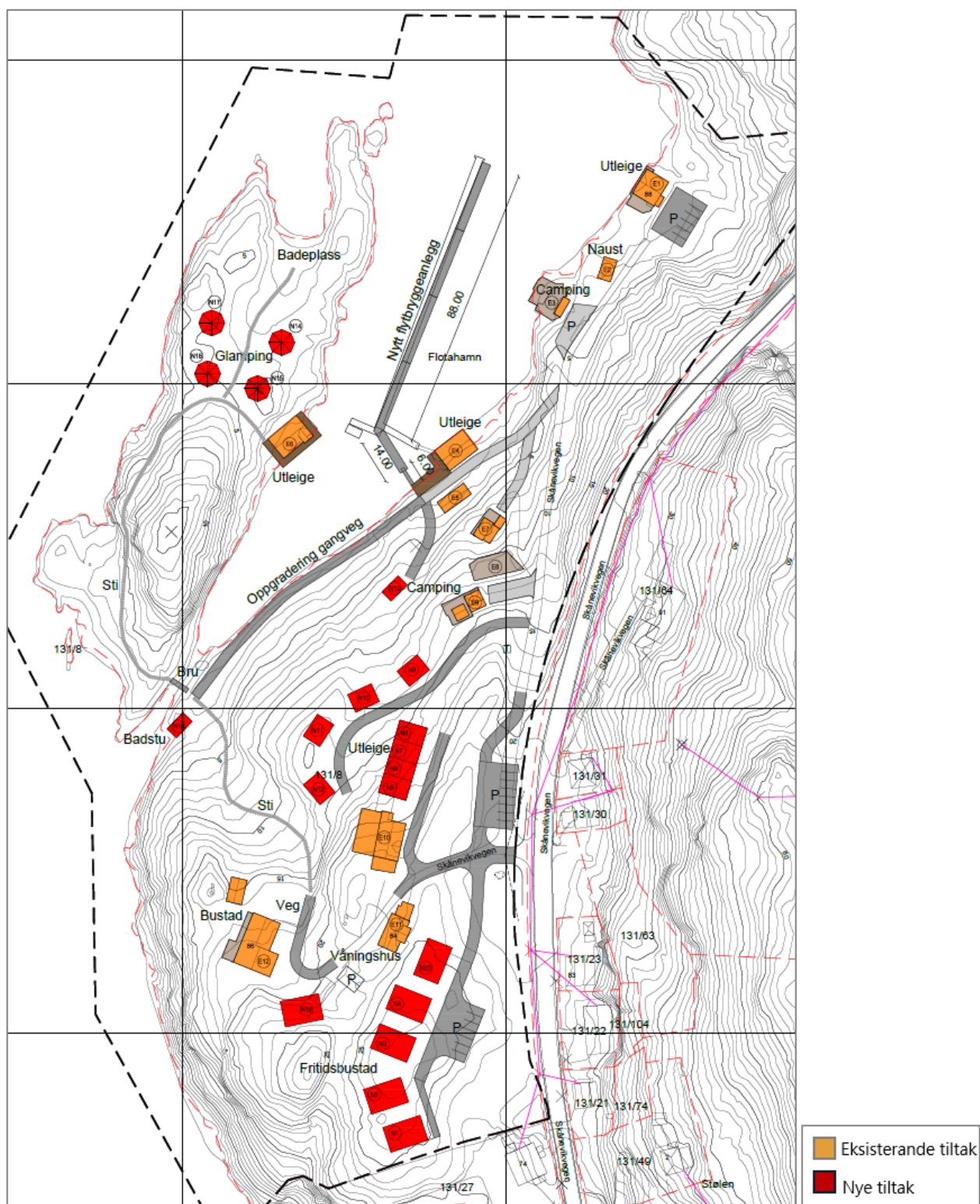
Plangrensa må setjast meir nøyaktig etter grunnkart og kommune-/reguleringsplan sine avgrensingar når digitale kart er bestilt, og etter dialog i oppstartsmøtet.



Figur 1 Forslag til planavgrensning.

1.3 Bokstav C) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planframlegget vil legge til rette for etablering av ulike typar fritidsbustadar/utleigeeiningar, vidareføring av faste plassar for campingeiningar og småbåtanlegg, samt vurdering av utvida parkeringsløyisingar i området. I tillegg er det ønske om å legge til rette for at Revaholmen kan nyttast til friluftsområde der ein kan etablere badeområde og mogleg tilrettelegging for glamping. Det er utarbeida ei enkel prinsippkisse som illustrerer kva ein ser for seg i tidleg fase. Ein vil sjå på tilhøva for ålmenta til å ta seg gjennom området. Det vil verta lagt til rette for parkeringsareal i samband med tiltaka innanfor området.



Figur 2 Forslag til prinsippskisse for området

1.4 Bokstav D) Utbyggingsvolum og byggehøgder

Det er utarbeida eit enkelt skisseprosjekt for området som syner mogleg utforming og utnytting. Det vidare planarbeidet skal konkretisere og avgrense prosjektet ytterlegare. Det som er definert på dette stadiet i prosessen er følgjande:

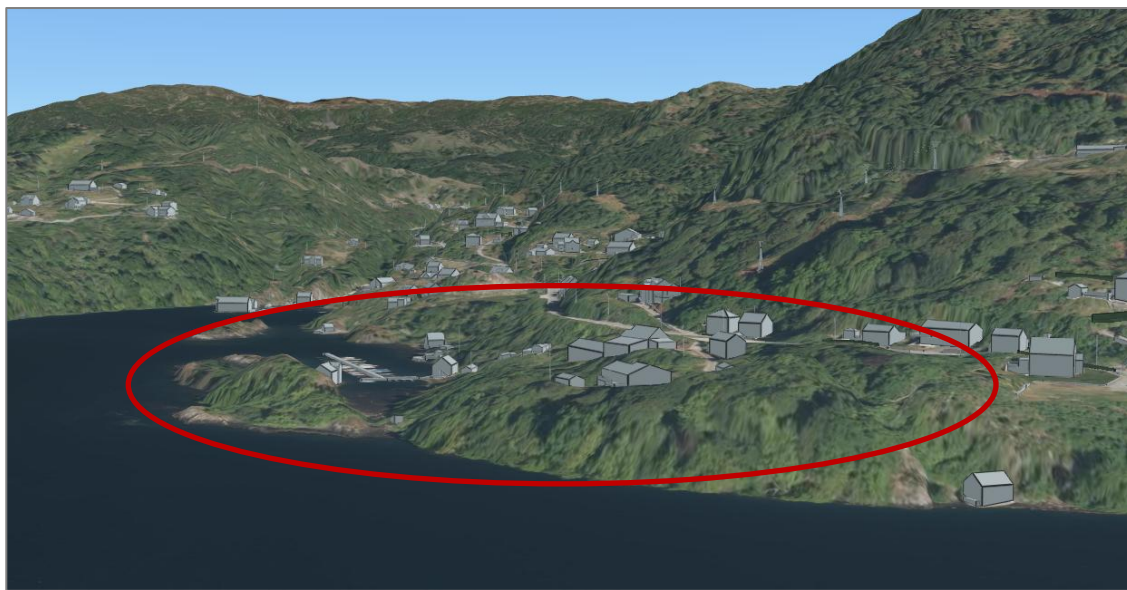
- Det er ønskeleg å opne for etablering av eit område for fritidsbustadar i sørleg del av planen.
- Det er tankar om å nytte eksisterande bygg i området for vidareutvikling og nytte desse til utleige-einingar. Dette for å ha moglegheit til å ta i vare eldre bygg ved prinsippet «vern gjennom bruk».
- Det er ønskeleg å etablere gode gangsamband gjennom området, og Revaholmen skal opnast for ålmenta til bruk som friluftsområde.
- Det er ønske om å vidareføre småbåtanlegget og dei faste oppstillingsplassane for camping innanfor området. Det er og ønske om å vidareføre og oppgradere servicebygg knytt til desse funksjonane.

1.5 Bokstav E) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Området ligg om lag 500 m nordaust for Skånevik sentrum. Området har tidlegare vore nytta til småbåtanlegg og nokre faste oppstillingsplassar for campingvogner. Området er del av eit eldre gardsbruk der det ikkje har vore drift på lengre tid. Delar av området ved Flotahamn er i Kommuneplan 2023 – 2030 vist som bevaring kulturmiljø – sjøbruksmiljø.

1.6 Bokstav F) Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap

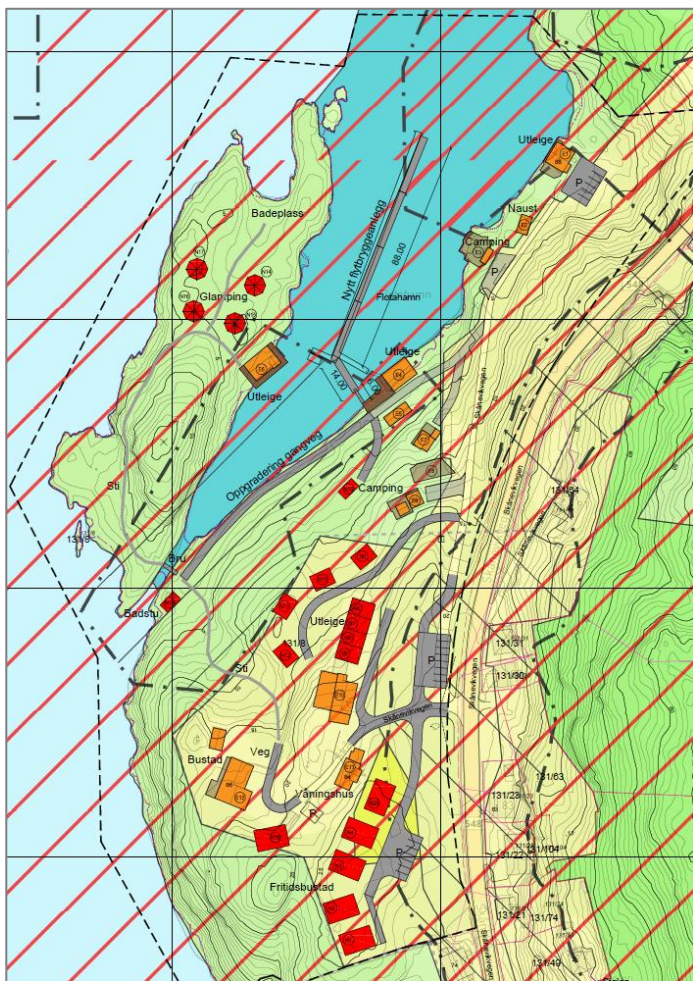
Planområdet ligg på eit mindre nes og strekk seg frå sjøen og opp til 28 meter over havnivå. Fv. 548, Skånevikvegen ligg som ei avgrensing i aust. Området er kupert med nokre kollar mot sør. I planarbeidet vil ein sjå på tilpassing til landskapet og eksisterande busetnad i kring. Revaholmen ligg som skjerming for småbåtanlegget i Flotahamn, og gjer dette sjøområdet skjerna og attraktivt som småbåtanlegg. Området ligg sør-vestvendt til, med gode utsikts- og soltilhøve.



Figur 3 Området sett frå sør-vest, kjelde: 3D.kommunekart.com

1.7 Bokstav G) Forholdet til gjeldande reguleringsplan, kommuneplan etc.

I gjeldande kommuneplan 2023-2030 er planområdet sett av til bustadområde, LNFR-areal og småbåthamn. Området er omfatta av ras- og skredfare, snøskred, og angitt omsynssone bevaring kulturmiljø – sjøbruksmiljø. Det er sett byggegrense i kommuneplanen. Nordre del av området er omfatta av Ras- og skredfare – jord- og flaumskred.



Figur 4 Utsnitt frå KPA 2023 – 2030, med prinsippsskisse teikna inn

Delar av området er regulert i vegplan for Fv. 548 «Detaljregulering fir FV48 Skånevik – Flesjo» Plan-ID 201604, vedteken 04.05.2021. Arealet opp mot fylkesvegen er synt til midlertidig bygge- og anleggsområde, anna veggrunn – grøntområde, parkering, fortau og vegareal. Innanfor området er det registrert Ras- og skredfare – Snøskred, og gul støysone opp mot fylkesvegen.



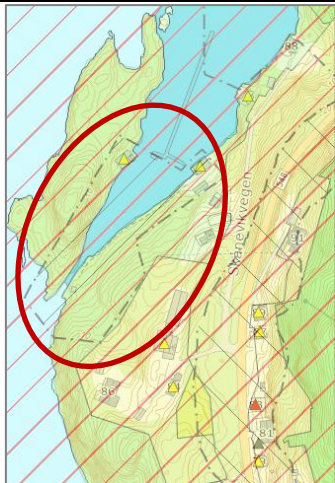
Figur 5 Utsnitt frå plan 2016044 Fv. 548 Skånevik - Flesjo

1.8 Bokstav H) Vesentlege interesser

Vurderingar av verknader av planforslaget vil verta sett opp mot referansesituasjonen; dagens planstatus og at det er delvis utbygd område.

Vurdering av moglege verknadar:

Tema	Moglege verknader
Naturmangfald	Det er ikkje registrert særskilt utvalde naturtypar innanfor området. Innanfor planområdet er det gjort registreringar av ulike fugleartar; gråmåke og grønfinke som er Sårbare (VU), storskarv som er nært trua (NT) og fugleartane knoppsvane, ringdue, spettmeis, svarttrost, rødvingetrost, kjøttmeis m.m. som er registrert som livskraftige. Det er og gjort observasjonar av pattedyret Piggsvin (NT) innanfor planområdet. Innanfor området har det vore store delar skog, delar av denne er hogd i den siste tida. Ei utbygging av området vil ha innverknad på området i form av arealbeslag, og delar av områda med naturleg vegetasjon vil verta omgjort til utbyggingsområde. Verknadar av utbygginga skal vurderast i planframlegget.
Landskap	Området strekk seg frå sjø og opp mot kote + 28, avgrensa i aust av fylkesvegen. Det er kupert og delvis bratt terreng mot sjø. Revaholmen ligg i sjøarealet utanfor, med småbåtanlegg i Flotahamn innanfor. Det er nokre bygg innanfor området, eit eldre gardsbruk med våningshus og låvebygg, einebustad, sjøhus og naust, samt nokre faste plassar for oppstilling av campingvogner. Planområdet er del av landskapsområde <i>Bjoafjorden – Skåneviksfjorden</i> i datasettet Landskapsverdi Hordaland, med verdi 3 (middels verdi). Landskapet sin karakter og planframlegget sin visuelle påverknad på landskapet skal synleggjerast. Verknader for naboar og nær- og fjernverknad skal vurderast i planframlegget.
Nærmiljø, folkehelse, friluftsliv	Det er ikkje registrert/kartfesta interesser knytt til friluftsliv, nærmiljø, barn og unge i det aktuelle området. Området ligg som eit grønt nes ut mot fjorden. Det er registrert nokre stiar/tråkk som kryssar delar av området. Verknad for friluftsliv knytt til tilgjenge til attraktive friluftsområde skal vurderast i planen. Verknader for naboar og nærområde skal vurderast i planen. Det er eit mål å opne området på Revaholmen til bruk for ålmenta. Området ligg relativt sentralt til i høve Skånevik sentrum.
Kulturminne Kulturmiljø	Det er registrert eit kulturmiljø – sjøbruksmiljø i KPA innanfor planområdet. Det er to Sefrak-registrerte <i>sjøhus/naust i to etasjar</i> frå perioden 1900-1924 innanfor området. Det er i tillegg registrert tre Sefrak-bygg innanfor området. Bygga er registrert som type <i>Hus for dyr/landbruk, lager/silo</i> frå perioden 1925 – 1949, <i>Kårhus, våningshus</i> frå perioden 1900 – 1924 og <i>eit mindre naust/ båthus</i> frå perioden 1875 – 1899. Alle bygga er registrert med fysisk miljø <i>fiskevær</i>. Bygga er planlagt å vidareførast, men med endra funksjon. Området er ikkje del av kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse.

	
Naturressursar	Det er ikkje registrert noko jordbruksareal innanfor det aktuelle området. AR5-kartet syner at arealet består av grunnlendt lauvskog og bebygd areal. Området er eit eldre gardsbruk der hovudinntekta var knytt til fiske. Store delar av skogen er hogd den siste tida.
Samfunnsverknad Sosial infrastruktur	Planframlegget vil leggja til rette for etablering av eit område for fritidsbustadar og utleigeverksemd for turisme, samt vidareføring av det eksisterande småbåtanlegget og faste plassar for campingvogner. Området ligg tett på sentrumsfunksjonar i Skånevik. Samfunnsverknadar knytt til samfunnsøkonomisk og sosial berekraft av planframlegget skal gjennomførast.

1.9 Bokstav I) Samfunnstryggleik, ROS

Det skal gjennomførast ROS-analyse som del av planarbeidet, inkl. vurderingar kring beredskap og ulukkesrisiko. Området er omfatta av aktsemdsone for kvikkleire og skred. Deler av planområdet ligg innanfor aktsemdsområde for støysone langs fv. 548, Skånevikvegen. Verknadar av trafikkstøy skal vurderast om er aktuelt. Det er ikkje planlagt for nye kartleggingar for å gjennomføre ROS-analysen, bortsett frå ev. vurderingar i høve ras- og skredfare. Etne kommune har fått gjennomført ei kartlegging av kvikkleire. Området er ikkje utsett for kvikkleireskred. Ein vurderer at sentrale tema i analysen vil vera ras- skredfare, trafikktryggleik og støy.

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

Dei vanlege instansane som skal varslast i samband med oppstart:

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

1.11 Bokstav K) Prosessar for samarbeid og medverknad

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

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

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. gir at ein i planinitiativet skal vurdere om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Føremålet med forskrifta er å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under føre-

buinga av planar og tiltak, og når det vert tatt stilling til om, og på kva vilkår, planar eller tiltak kan gjennomførast.

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

- §6: Planen fell ikkje inn under § 6; planar og tiltak som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutgreiing. Aktuelle punkt i vedlegg I som er vurdert er: nr. 25; Nye bustad- og fritidsbustadområde som ikkje er i samsvar med overordna plan. I planområdet er det kommuneplan 2023 – 2030 som er gjeldande. Denne viser areal innanfor plangrensa til bustad, LNFR-areal og småbåthamn. I ny plan vil ein endre dette der hovudføremålet i området vil vera ulike typar fritidsbustadar/utleigeeiningar. Dei fleste nye tiltaka kjem innanfor areal lagt ut til bustad. Ein vurderer at endring frå bustad til fritidsbustad ikkje er vesentleg endring av gjeldande plan då området er utbyggingsføremål og at såleis planforslaget ikkje er i strid med overordna plan.
- §7: Planen fell ikkje inn under § 7, planar og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding. Planen inneheld ikkje tiltak i vedlegg II som vert handsama etter energi-, vassressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller skal vedtakast av eit departement.
- §§ 8 og 10. Etter ei samla vurdering vurderer vi at planen ikkje fell inn under § 8; planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast dersom dei får vesentlege verknader for miljø og samfunn. Aktuelle punkt i vedlegg II som er vurdert er nr. 13; Utviding/endring av tiltak nemnt i vedlegg I og II som kan få vesentlege verknadar, og nr. 12; turisme og fritid pkt. d). Tiltaka innanfor planområdet er småskala tiltak, og det er ikkje snakk om permanent campingplass, men nokre få faste oppstillingsplassar utan ein større campingplass sine fasilitetar og servicetenester. I tabell under er vurdering av verknadar av reguleringsplanen.

Kriterium § 10	Førebels vurdering
<i>Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:</i>	
<i>a) størrelse, planområde og utforming</i>	Sjå skildring i kapitel C og D. Det er førebels planlagt for om lag 6 nye fritidsbustadar og 15 utleigeeiningar med parkering, vidareføring av småbåtanlegg, friluftsområde med glamping og felles badeplass. Omfang av utbygginga vil være småskala utbygging, små bygg med mykje grønne areal.
<i>b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser</i>	Hovudføremålet er nye fritidsbustadar og utleigeeiningar med tilhøyrande parkering, samt vidareføring av småbåtanlegg. Utbygginga vil ikkje ta i bruk naturressursar for gjennomføring eller drift av tiltaka.
<i>c) avfallsproduksjon og utslipp</i>	Ikkje aktuelt då det ikkje er planlagt for slike verksemder i planområdet.
<i>d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer</i>	Det er ikkje planlagt for storulykke tiltak eller sårbare objekt. Området ligg innanfor aktsemdsområde for flaum eller skredfare, og området ligg under marin grense, men tilhøva til kvikkleire er avklart. Nye bygningar og anlegg skal prosjekterast etter TEK17. Det skal gjennomførast ROS-analyse som ein del av planarbeidet.

<i>Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:</i>	
<i>a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven</i>	Det er ingen verneområde etter nml kapittel V innanfor planområdet. Det er ikkje prioriterte artar, verna vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekt, områder og kulturmiljø freda etter kulturminnelova.
<i>b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv</i>	Det føreligg registrering av truga fugleartar i området. Det ligg ikkje føre registreringar av naturtypar, verdifulle landskap, kulturminne, mineralressursar eller område som er særskilt viktig for reindrift eller friluftsliv i eller i nærleik av planområdet, som kan få nemneverdig konsekvens av planframlegget. Det er ei omsynssone for kulturmiljø (H570) innanfor planområdet – dette er eit lokalt viktig sjøbruksmiljø Flotehamn. Planforslaget vil gjera det mogleg å ta vare på dei eldre bygga og miljøet i området.
<i>c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.</i>	Planområdet ligg i strandsona. Området ligg sentralt, men vil samstundes medføre nedbygging av natur. Det er sett byggegrense i KPA, og nye bygg vil hovudsakleg halda seg til denne. Planen vil såleis vera delvis i tråd med SPR arealbruk og mobilitet, og SPR klima og energi.
<i>d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet</i>	Det er ikkje jordbruksareal innanfor planområdet, sjå kap. H. Delar av området er tidlegare regulert til utbyggingsføremål, og er ikkje del av større samanhengande jordbruksområde.
<i>e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet</i>	Ikkje aktuelt.
<i>f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning</i>	Ikkje aktuelt.
<i>g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp</i>	Ikkje aktuelt.
<i>h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom</i>	Området ligg i aktsemdsområde flaum- og skredfare, samt under marin grense. Etne kommune har fått gjennomført kartlegging av området, det er ikkje kvikkleire innanfor planområdet. Forholda til flaum og skredfare skal vurderast nærare saman med eventuelle avbøtande tiltak i planframlegget.

Ut frå ovanforståande vurderer me at planforslaget ikkje fell inn under konsekvensforskrifta. Vurdering av verknad for tiltaka planen opnar for vil likevel verta gjennomført for aktuelle tema, ref. bokstav H.