

PLANPROGRAM

Detaljregulering for Gamle Holmen - Føresvik

Planid:

Gnr: 9 Bnr: 7-9 m.fl.

Dato/revisjon: 26.08.2025

Forfatter: Omega 365 AS

Oppdragsgjevar: Bokn kommune



Foto av området, tatt den 15.05.2024 av Omega 365 AS

TITTEL PLANPROGRAM – Detaljregulering for Gamle Holmen – Føresvik – Bokn kommune			
PLANID	PROSJEKTNUMMER 144542	DATO 26.08.2025	REV - DATO -
OPPDRAKSGJEVAR Bokn kommune		OPPDRAKSGJEVARS REFERANSE Bjørn Løvland	
UTFØRT AV Kjerstina Særsten		KONTROLLERT AV Elisabeth Silde	

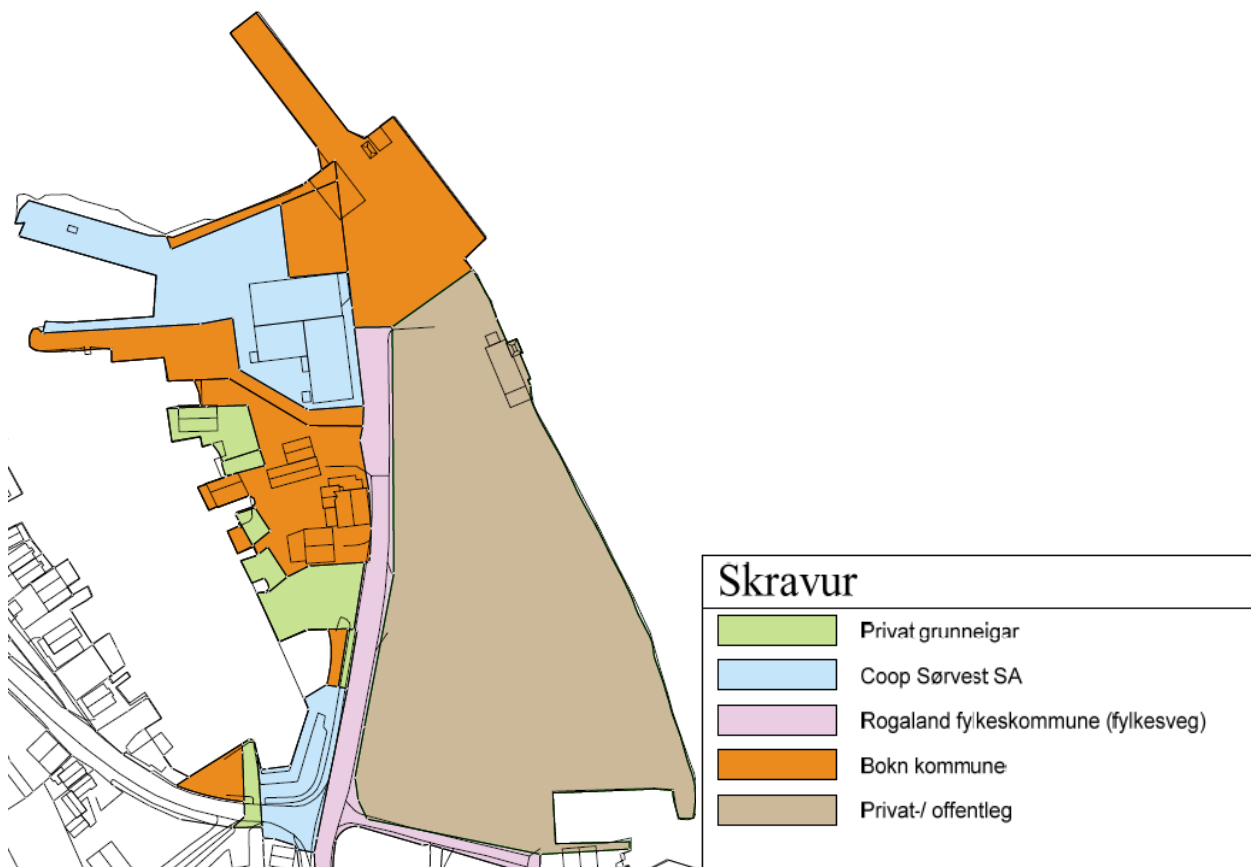
Innhold

1 BAKGRUNN	4
1.1 FORSLAGSSTILLAR, PLANKONSULENT, EIGARTILHØVE.....	4
1.2 FORMÅLET MED PLANEN	4
1.3 VURDERING ETTER FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING	5
1.4 PLANPROGRAM	9
2 SKILDRING AV PLANOMRÅDET	10
2.1 PLASSERING OG DAGENS AREALBRUK	10
2.2 PLANFORSLAGET	12
2.3 INFLUENSOMRÅDET	13
2.4 NULLALTERNATIVET (0-ALTERNATIVET)	14
2.5 ALTERNATIV	15
3 PLANSTATUS, RETNINGSLINJER OG FØRINGAR	15
3.1 OVERORDNA PLANAR.....	15
3.2 GJELDANDE REGULERINGSPLANAR.....	17
3.3 TILGRENSANDE PLANAR OG PÅGÅANDE PLANARBEID	18
3.4 STATLEGE PLANRETNINGSLINJER / RAMMER / FØRINGAR, REGIONALE OG LOKALE FØRINGAR	19
4 OVERSIKT OVER TEMA SOM SKAL SKILDRAST ELLER KONSEKVENSGREIAST	20
4.1 OPPSUMMERING AV TEMA SOM SKAL SKILDRAST ELLER KONSEKVENSGREIAST	20
4.2 RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE	22
5 PLANPROSESS, MEDVERKNAD OG FRAMDRIFT	22
5.1 INFORMASJON OG MEDVERKNAD.....	23
5.2 FRAMDRIFTSPPLAN.....	24
6 VEDLEGG	24

1 Bakgrunn

1.1 Forslagsstillar, plankonsulent, eigartilhøve

Bokn kommune er forslagsstillar for reguleringsplanen, og Omega 365 AS er engasjert som plankonsulent. Eigarstruktur på Gamle Holmen går fram av figuren under. Informasjon henta frå grunnboka til Kartverket, feil kan førekomme. Bokn kommune (oransje) og det privat- offentlege selskapet Føresvikvegen 2 (brun), er største grunneigarar i området.



Figur 1 – Eigarstruktur på Gamle Holmen, kjelde: Kartverket - grunnboka

1.2 Formålet med planen

Bokn kommune har i Kommunestyremøte den 17.06.2025 lagt ned mellombels bygge- og deleforbod i deler av området Gamle Holmen. Bakgrunnen for vedtaket er at kommunen ønsker å sikre ei heilskapleg og framtidsretta utbygging og utvikling av sentrumsområdet i Føresvik, og med det er det naudsynt å revidere dei gjeldande reguleringsplanane som dekkjer dette arealet før ein kan tillate ny utbygging.



Figur 2 - Område omfatta av mellombels bygge- og deleforbod, kjelde: Bokn kommune, kommunestyresak 35/25

Bokn kommune er ein av 10 kommunar i Rogaland som er invitert til å delta i prosjektet «Attraktive tettsteder i distriktene i Rogaland» initiert av Rogaland fylkeskommune. Målsettinga er at tettstadprosjektet skal gi eit løft for utvikling av attraktive tettstadar i dei kommunane som deltek. Som eit ledd i dette har Omega på oppdrag for kommunen tidlegare utarbeida ei stadanalyse for Førsvik, formingsretteleiar for del av Førsvikvegen og moglegheitsstudie for Gamle Holmen.

I arbeidet med den nye planen, skal det leggjast vekt på dei momenta som er kome fram gjennom stadanalysen og dei mogelegheitstudia (vedlagt) som kommunen har gjennomført.

1.3 Vurdering etter Forskrift om konsekvensutgreiing

Reguleringsplanen skal utarbeidast som detaljregulering i samsvar med plan- og bygningslova § 12-3. Omega 365 AS har vurdert om planarbeidet er omfatta av Forskrift om konsekvensutgreiing.

1.3.1 Vurdering etter §6 i forskrift om konsekvensutgreiing:

§ 6 i forskrifta gjeld planar og tiltak som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutgreiing, og i dette tilfellet er det bokstav b) – reguleringsplanar for tiltak i vedlegg I, som er relevant å vurdere. Av tiltak i vedlegg I kan punkt nr 24 og 25 vera aktuelt for denne planen:

- Nr. 24 – «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på meir enn 15 000 m²».
- Nr. 25 – «Nye bustad- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan».

Planområdet har eit areal på om lag 16 daa, der ein del struktur blir vidareført som i dag, i tillegg til at det skal etablerast veg- og grønnstruktur i området. Gjeldande KPA legg opp til at «Gamle Holmen» primært skal vera samansett av kombinert bygg- og anleggsformål (bustad/forretning/kontor). Sidan bustad, forretning og kontor har eigne arealformål, høvesvis formålsskodane 1110-1119, 1150 og 1310, så er det vurdert at næringsbygg (1300), offentlig eller privat tenesteyting (1160) og bygg til ålmennyttige formål ikkje naturleg inngår i det arealet er avsett til i gjeldande overordna plan. Formål som kontor og

offentleg eller privat tenesteyting kan på ei anna side overlappe noko, men det er likevel vurdert at planforslaget ikkje vil generera bruksareal på meir enn 15 000 m².

Ein vurderer at planarbeidet ikkje legg opp til nye område for fritidsbustad. Gjeldande KPA, vedteke 24.09.2024, legg i hovudsak opp til eksisterande bustader og naust, samt kombinert bygg- og anleggsformål (bustad/forretning/kontor). Ein vurderer difor at planarbeidet er i samsvar med overordna plan.

Det er vurdert at planarbeidet ikkje er av omfang som utløyser krav til konsekvensutgreiing og planprogram etter forskrift om konsekvensutgreiing § 6, bokstav b.

1.3.2 Vurdering etter §7 i forskrift om konsekvensutgreiing:

Planforslaget er ikkje av omfang som krev handsaming etter anna lovverk (bokstav a) eller vedtak i departement (bokstav b), og følgjeleg er ikkje §7 relevant.

1.3.3 Vurdering etter §8 i forskrift om konsekvensutgreiing:

KU-forskrifta § 8 seier at følgjande planar og tiltak skal konsekvensutgreiast om dei får vesentlege verknadar etter § 10, men ikkje ha planprogram eller melding: Reguleringsplanar for tiltak etter vedlegg II. Unnateke frå dette er reguleringsplanar der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreidd i ein tidlegare plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidlegare planen.

Planar og tiltak i vedlegg II er gruppert i kategoriane;

- 1 «Jordbruk, skogbruk og akvakultur»
- 2 «Utvinningsindustri»
- 3 «Energianlegg»
- 4 «Produksjon og bearbeiding av metall»
- 5 «Mineralindustri»
- 6 «Kjemisk industri (tiltak som ikke omfattes av vedlegg I nr. 6)»
- 7 «Næringsmiddelindustri»
- 8 «Tekstil-, lærvare-, trevare- og papirindustri»
- 9 «Gummiindustri»
- 10 «Infrastrukturprosjekter»
- 11 «Andre prosjekter»
- 12 «Turisme og fritid»
- 13 «Utvidelser eller endringer»

Kategoriane 1-9 kan ein utelukka då planarbeidet ikkje skal opne for «industri».

Under kategori 10 «Infrastrukturprosjekter» er det fleire planar/tiltak som kan vera aktuelle:

- 10 b) «Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg».
- 10 e) i. «Bygging av veier».
- 10 k) «Bygging av erosjonsforebyggende kystanlegg og vannbygging til sjøs som kan medføre endringer av kysten, f.eks. diker, moloer, sjeteer og andre bygg til vern mot havet, bortsett frå vedlikehold og gjenoppbygging av slike anlegg».

Under kategori 11 «Andre prosjekter» har ein vurdert at følgjande planar/tiltak kan vera aktuelle:

- 11 c) «Renseanlegg for spillvann».
- 11 j) «Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål».

Under kategori 12 «Turisme og fritid» har ein vurdert følgjande planar/tiltak som aktuelle:

- 12 b) «Lystbåthavner».

1.3.4 Oppsummering av aktuelle tiltak i Vedlegg II

Planarbeidet er å rekne som eit utviklingsprosjekt jf. punkt 10 b), men der er ikkje å rekna som veg/hamneprojekt etter punkt 10 e), då området skal utviklast som sentrumsområde med gatestruktur og småbåtanlegg for friluftsliv i sjø. Eventuelle erosjonstiltak blir som vedlikehald/gjenoppbygging av eksisterande kaifront og er difor ikkje omfatta av punkt 10 k).

Plan/tiltak i kategori 11 bokstav c); «Renseanlegg for spillvann», er ikkje vurdert som aktuelt då kommunen har ein eigen pågåande plan for avløpsløyising som skal dekke avlaupsvatn også frå planområdet.

Kategori 11 bokstav j); «Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttinge formål», er vurdert som lite relevant i denne sammenhengen etter same argumentasjon som i vurderinga etter § 6 ovanfor.

Kategori 12 bokstav b), er aktuelt for planarbeidet/-forslaget då både gjeldande KPA og reguleringsplanar har avsett areal til småbåthamn, men anlegga eksisterer allereie, så det handlar om å regulere faktisk situasjon.

1.3.5 Vurdering etter §10 – Verknadar for miljø eller samfunn

I vurderinga av om ein plan eller eit tiltak kan få vesentlege verknadar for miljø eller samfunn, skal det sjåast til eigenskapar ved planen eller tiltaket, jf. § 10, 2. ledd i forskrifta, og planen eller tiltaket sin lokalisering og påverknad på omgjevnadane, jf. § 10, 3. ledd. Det skal òg i naudsynt grad sjåast på eigenskapar ved verknadar nemnt i § 10, 4. ledd.

Eigenskapar med planen eller tiltaket jf. § 10 2. ledd, omfattar:

- a) Storleik, planområde og utforming
- b) Bruken av naturressursar, særleg areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar
- c) Avfallsproduksjon og utslepp
- d) Risiko for alvorlege ulukker og/eller katastrofar

Storleik, planområde og utforming er ikkje endeleg avklart, men intensjonen er at planarbeidet skal ta høgd for arealet som er omtalt som «Gamle Holmen» i Føresvik. Arealbruken for området er i dag regulert i to reguleringsplanar; «Holmen Føresvik» (planID 201605, ikraft 14.05.2019) og «Føresvik» (planID 200702, ikraft 18.09.2007). Formålet med planarbeidet er å samle desse, og justere tenkt arealbruk med utgangspunkt i stadanlyse og moglegheitsstudie nemnt tidlegare. Planarbeidet skal likevel bli gjennomført i samsvar med overordna plan, og det vurdert at tenkt storleik, planområde og utforming ikkje medfører vesentleg verknad for miljø og samfunn i høve til dagens arealbruk og utforming av området.

«Gamle Holmen» er eit delvis utfyllt areal, og ein ynskjer gjennom planarbeidet å transformere området til å bli eit attraktivt sentrumsområde med fleire funksjonar, men med fokus på bustad og forretning/kontor. Dagens areal blir i praksis gjenbrukt gjennom ein slik transformasjon. Tilføring av naturressursar som stein og lausmassar er ikkje utelukka, men omfanget er vurdert til at bruk av naturressursar ikkje blir vesentleg for miljø og samfunn.

Avfallsproduksjon og utslepp er avhengig av arealbruken planforslaget legg opp til. Planforslaget er ikkje vurdert å medføre vesentleg avfall- og utsleppsproduksjon.

Planarbeidet/-forslaget er ikkje venta å leggje opp til tiltak/aktivitet/verksemdar som medfører uakseptabel risiko. Planforslaget ynskjer å stimulere til ein attraktiv arealbruk, så det er venta at befolkningstettheit i området, og trafikkmengd på eksisterande vegnett vil kunne auke. Planarbeidet og planforslaget skal ta høgde for dette, og det må leggjast opp til at eksisterande infrastruktur må justerast slik at risiko for trafikkulukker som følgje av planforslaget ikkje blir vesentleg høgare. Einskilde trafikkulukker kan likevel ikkje klassifiserast som «alvorlege ulukker og/eller katastrofar», jf. bokstav d.

Lokalisering og påverknad på omgjevnadane jf. § 10, 3. ledd omfattar ei vurdering om planen/tiltaket kan medføre eller kome i konflikt med følgjande:

- a) Verneområde etter nml. Kap. V (eller markalova § 11), utvalte naturtypar (nml. kap. VI), prioriterte artar, verna vassdrag, nasjonale laksefjordar og laksevassdrag, objekt, område og kulturmiljø freda etter kulml.
- b) Trua artar eller naturtypar, **verdifulle landskap**, verdifulle kulturminne eller -miljø, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressursar, område med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og **område som er særleg viktige for friluftsliv**
- c) Statlege planretningslinjer, statlege planføresegner eller regionale planføresegner gjeve i medhald av pbl. av 2008 eller rikspolitiske føresegner eller rikspolitiske retningslinjer gjeve i medhald av pbl. av 1985
- d) Større omdisponering av område avsett til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller område som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksverksemd
- e) Auka belastning i område der fastsette miljøkvalitetsstandardar er overskrida
- f) Konsekvensar for befolkninga si helse, t.d. som følgje av vatn- eller luftforureining
- g) Vesentleg forureining eller klimagassutslepp
- h) Risiko for alvorlege ulukker som følgje av naturfarar som ras, skred eller flaum

Det er i følgje offentleg tilgjengelege databasar ingen verneområde, utvalte naturtypar, prioriterte artar, verna vassdrag, nasjonale laksefjordar eller laksevassdrag, eller objekt, område eller kulturmiljø freda etter kulturminnelova i området, som planforslaget kan kome i konflikt med.

Det er ikkje registrert trua artar eller naturtypar i området. Landskapstypen for området er «beskyttet indre småkupert kystslette». Det er ikkje registrert verdifulle eller utvalte kulturlandskap i området. Vest for Føresvik er det registrert eit viktig (vakkert) landskap i Rogaland; «Boknafjellet og Kongshamn». Viktige mineralressursar (grus og pukk, industrimineralar, metall og naturstein) er ikkje relevant i denne samanheng. Område med stor betydning for samisk utmarksnæring og reindrift er ikkje relevant for regionen. Det er registrert fleire friluftsområde i/ved det aktuelle planområdet. Innanfor planområdet ligg utfartsområdet «Føresvik», som er registrert som svært viktig. I sjøen i aust ligg «Boknasundet» som er eit «særleg kvalitetsområde» klassifisert som eit svært viktig friluftsområde.

Det er ei målsetting med planarbeidet å få eit oppdatert plangrunnlag i samsvar med statlege og regionale retningslinjer, og planarbeidet er difor vurdert å ikkje komme i konflikt med desse.

Planen vil heller ikkje medføre omdisponering av landbruksareal. Planen er vurdert å ikkje medføre vesentleg auka belastning på miljø (inkludert forureining og klimagassutslepp), eller negative verknadar for befolkninga si helse. Planforslaget er vurdert å kunne tilpassast slik at alvorlege ulukker som følgje av naturfarar som ras, skred eller flaum kan unngåast.

Planforslaget er vurdert å potensielt kunne kome i konflikt med verdifulle landskap og område som er særleg viktige for friluftsliv, og desse tema vil nærare utgreiast gjennom konsekvensutgreiing.

1.3.6 Konklusjon

Reguleringsplanen er vurdert å ikkje vere omfatta av KU-forskrifta §§ 6 eller 7, men er rekna å inngå som tiltak nemnt i punkt 10 b) i vedlegg II og difor omfatta av § 8 i forskrifta. Tema som skal inngå i KU, er etter ei vurdering av § 10, verknadar for landskap og friluftsliv.

1.4 Planprogram

Etter KU-forskrifta er det ikkje krav til planprogram eller melding med utgreiingsprogram for tiltak etter § 8.

Planen for Gamle Holmen er truleg den planen som får størst innverknad på kommunen si utvikling når det gjeld miljø- og samfunn i tida som kjem. Det er difor viktig at innbyggjarane får god informasjon og moglegheit til å delta gjennom heile planprosessen. Bokn kommune har komme til at eit planprogram vil vere nyttig for planarbeidet likevel, då dette er eit verktøy for å tidleg fastsette rammene for det vidare planarbeidet.

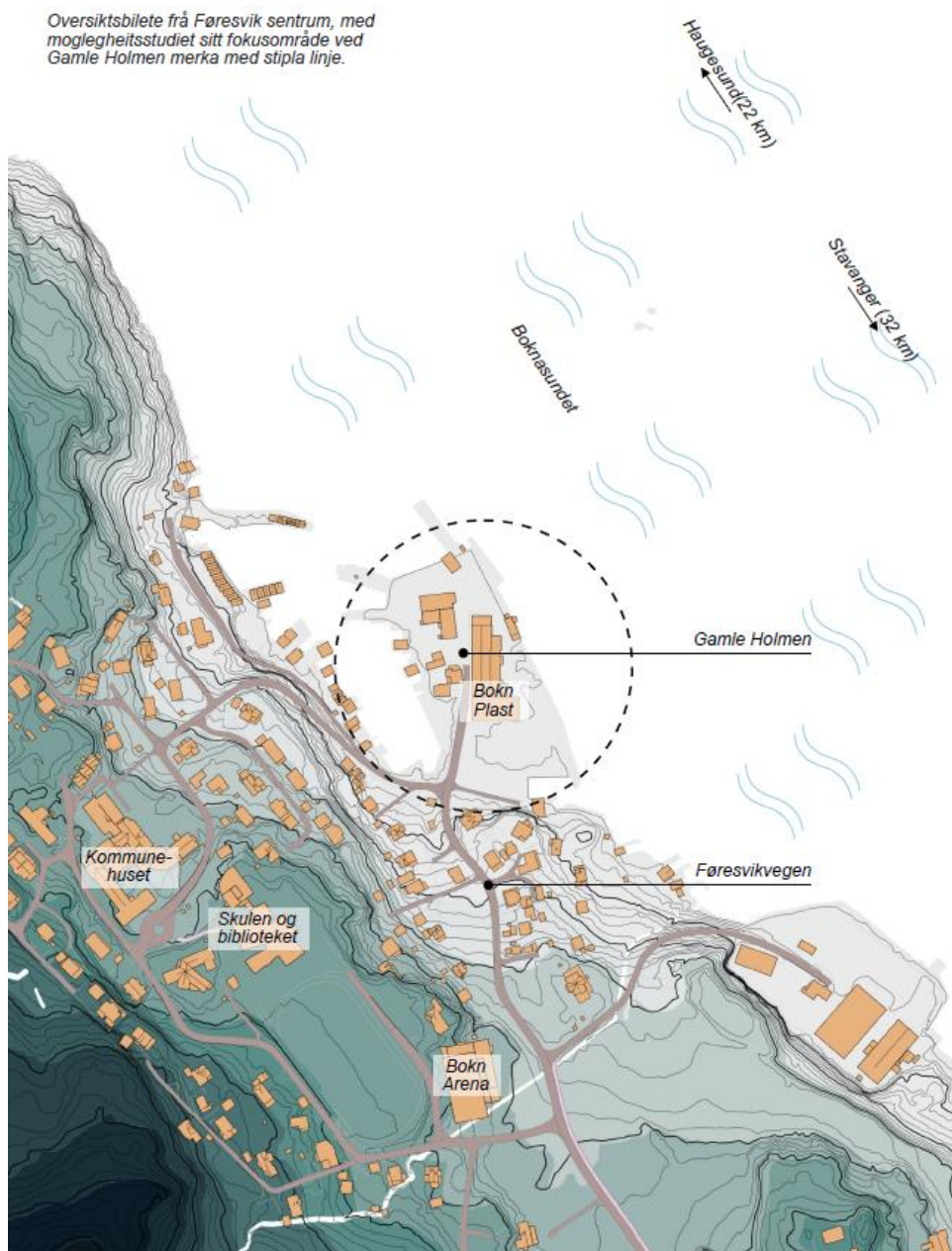
Jamfør plan- og bygningslova § 4-1 er formålet med planprogrammet å:

- avklare kva tema som skal konsekvensutgreiast
- gjere greie for føremålet med planarbeidet eller søknadsprosessen
- skildre planprosessen med fristar og deltakarar, med opplegg for medverknad, særleg i høve til grupper som er venta å bli særleg råka
- avklare kva alternativ som vil bli vurderte og behovet for utgreiingar

2 Skildring av planområdet

2.1 Plassering og dagens arealbruk

Illustrasjonen under er henta frå moglegheitsstudiet som er laga for Gamle Holmen. Dette oversiktskartet viser Gamle Holmen (stipla sirkel) med omgjevnadane i kommunesenteret Føresvik. Bokn kommune ligg heilt sør på Haugalandet. Kommunen er knytt til fastlandet med E39 nordover og ferjesamband mot sørfylket over Boknafjorden.



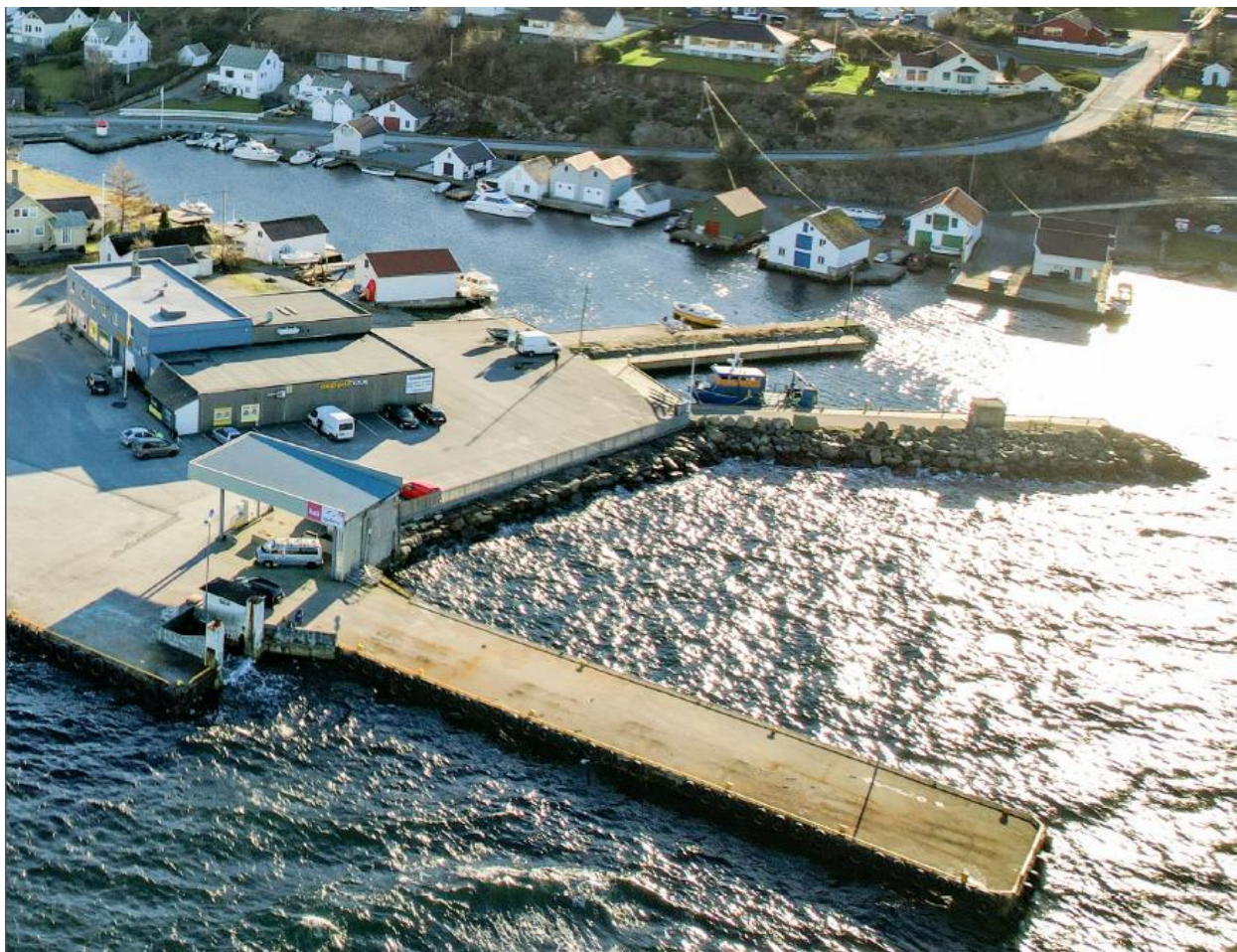
Figur 3 - Oversiktskart, henta frå Moglegheitsstudiet for Gamle Holmen, kjelde: Omega 365

Bokn Plast er nå flytta og produksjonsbygget er rive, og i tillegg er mykje av utfyllinga i sjø aust for Gamle Holmen på plass.



Figur 4 - Oversiktsbilde av Gamle og Nye Holmen frå juni 2025. Bokn Plast sitt bygg på Gamle Holmen er rive, og utfyllinga for Nye Holmen er komme langt, kjelde: Omega 365

Berre det gamle kontorbygget står att på tomte der Bokn Plast var tidlegare. Daglegvareforretninga Coop Prix, har planar om å flytte frå bygget ute på Gamle Holmen og etablere seg heilt sør på Gamle Holmen. Kommunen har kjøpt den einaste bustaden i området og er nå ein av dei største grunneigarane, då dei også er del av det privat- offentlege selskapet Førsvikvegen 2 som eig den austlege delen av holmen. Fyllestasjon for drivstoff, småbåthamn, kaianlegg samt parkeringsareal dominerer ytste del av holmen. Elles er det nokre private naust og tomter langs sjøen på vestsida.



Figur 5 - Foto som viser ytste del og vestre del av Gamle Holmen, kjelde: Omega 365 AS

2.2 Planforslaget

Planforslaget skal bygge på tidlegare analysar og studie av området. Frå stadanalysen Omega utarbeida i 2023 kom det fram følgjande styrkar, svakheiter, moglegheiter og trugslar, ei såkalla SWOT-analyse.

Funna gjeld for heile Føresvik, men legg og føringar på kva for grep ein bør vurdere i sentrumsareala på Gamle Holmen.



Figur 6 - utsnitt frå Stadanalysen datert mai 2023, kjelde: Omega 365 AS

I idédelen av stadanalysen er det føreslått 4 målsettingar som kunne fungere som overordna mål for sentrumsutviklinga i Føresvik:

MÅL I - Fokuserer utviklinga inn mot sentrumet av Føresvik og tilby nye funksjonar og tenester

MÅL II - Tilgjengeliggjere sjøfronten

MÅL III - Hente fram historiske kvalitetar

MÅL IV - Prioritere god framkomst for gåande og syklande

Figur 7 - Målsettingar fastsett i stadanalysen, kjelde: Omega 365 AS

Skissa under er henta frå moglegheitsstudiet som blei ferdigstilt i oktober 2024. Her kan ein sjå strukturane som bygger opp om målsettingane frå stadanalysen; konsentrert utbygging på Gamle Holmen. Kombinerte bygg med leilegheiter over bakkenivå og tenester innanfor opne fasadar på bakkenivå skal sikre liv i sentrum gjennom heile døgnet. Vidare er sjøfronten tilgjengeleggjort med grøntstruktur og gangveg langs sjø. Park med kulturhistoriske element og bygningsvolum med sjøhusstil bygger opp om kulturhistoria på Bokn. Rommet mellom husa blir utforma som gater med fortau og opphaldssoner, som sikrar gode vilkår for gåande og syklande.



Figur 8 - Skisse frå moglegheitsstudiet som er utarbeida for Gamle Holmen, kjelde: Omega 365 AS

2.3 Influensområdet

Gjennom ei konsekvensutgreiing skal ein og vurdere verknadar tiltaket kan få utover planområdet. Avgrensing av influensområdet vil variere med kva fagtema og type tiltak ein skal vurdere.

Gamle Holmen ligg eksponert både sett frå land og sjø. Den planlagde utbygginga på Nye Holmen (på venstre sida av Gamle Holmen i fotoet under) vil redusere eksponeringa av Gamle Holmen frå sjøen i aust. Det overordna landskapet heller relativt bratt ned mot nord-aust. Funn frå stadanalysen for Gamle Holmen, som kan vera relevant for det vidare arbeidet er at; areala har ein sterk historisk basis og dei ligg tett på sjøen. Holmen er så stor at utbygginga gjerne kan delast opp i ulike rom; eit rom i sjølve «Vikjå», eit ut mot havet i nord og eit mot aust. Romma vil bli endra alt etter korleis ein byggjer, men det er viktig i planleggingsprosessen å ha i bakhovudet kva for landskapsrom dei ulike bygningsfasadene vender seg mot, og kva for rom dei saman dannar. Gateløpet mellom Bokn Arena og ned til kaiområdet dannar eit landskapsrom med viktige historiske kvalitetar. Området er prega av eldre busetnad, samstundes har ein utsyn ned mot vika der det historiske sentrumet ligg.



Figur 9 - Dronefoto frå 2023, kjelde: Omega 365 AS

2.4 Nullalternativet (0-alternativet)

Jamfør KU-forskrifta § 20, skal ei konsekvensutgreiing innehalde skildring av dagens situasjon og ei vurdering av korleis miljøet er antatt å utvikle seg dersom planforslaget ikkje blir gjennomført (nullalternativet). 0-alternativet i ein KU blir brukt som samanlikningsgrunnlag når ein skal vurdere påverknaden eit nytt planforslag vil få. 0-alternativet inkluderer dagens situasjon med bakgrunn i eksisterande kunnskap. Kunnskapsgrunnlaget for nåverande miljøtilstand vil basere seg på oppslag i

databasar og lokalkjennskap/synfaring. Gjeldande arealplanar skal inkluderast i nullalternativet dersom dei er vurdert å vere relevante og realistiske.

I og med at kommunen har vedtatt å legge ned bygge- og deleforbod i området, er ikkje gjeldande reguleringsplanar vurdert å vere aktuelle og realisere, og blir i dette tilfellet ikkje inkludert i 0-alternativet. Oversikt over gjeldande arealplanar går fram av kapittel 3 under. Det går fram av Miljødirektoratet sin KU-rettleiing (M-1941) at gjeldande kommuneplan ikkje skal inkluderast i nullalternativet.

2.5 Alternativ

Jamfør KU-forskrifta § 19 siste ledd, skal utgreiinga og gjere greie for alternativ til utforming, teknologi, lokalisering, omfang og målestokk som forslagsstillar har vurdert, og ei utredning av relevante og realistiske alternativ.

I rettleiaren til KU-forskrifta er dette med alternativsvurderingar nærare omtalt i punkt 4.6¹: «Det er altså et krav at det i konsekvensutredningen skal redegjøres for de alternativene som forslagsstiller har vurdert for å løse og ivareta det konkrete planproblemet eller tiltaket. Forskriften stiller imidlertid ikke krav om at alternativer i betydning alternative planforslag eller alternative løsninger, alltid skal utredes fullt ut. Det vil være ansvarlig myndighet som i innledende fase av planleggingen, for eksempel ved fastsetting av planprogrammet, tar stilling til om det foreligger relevante og realistiske alternativer som skal konsekvensutredes fullt ut.»

Føringar for framtidig utvikling er fastsett i stadanalyse og moglegheitsstudie, og det er dette grunnlaget kommunen ønsker å legge til grunn for planarbeidet. Me kan ikkje sjå at det er aktuelle realistiske alternativ som vil skilje seg vesentleg frå planforslaget når det er desse rammene ein skal legge til grunn for utviklinga. Alternativ lokalisering er heller ikkje relevant i denne samanheng då formålet med planarbeidet er tettstadsutvikling og etterbruk av areala på Gamle Holmen som tidlegare har vore industri. Konsekvensutgreiinga vil på bakgrunn av dette utførast med grunnlag i dagens situasjon (0-alternativet) og planforslaget (Alternativ 1).

3 Planstatus, retningslinjer og føringar

3.1 Overordna planar

Regionalplan for Haugalandet

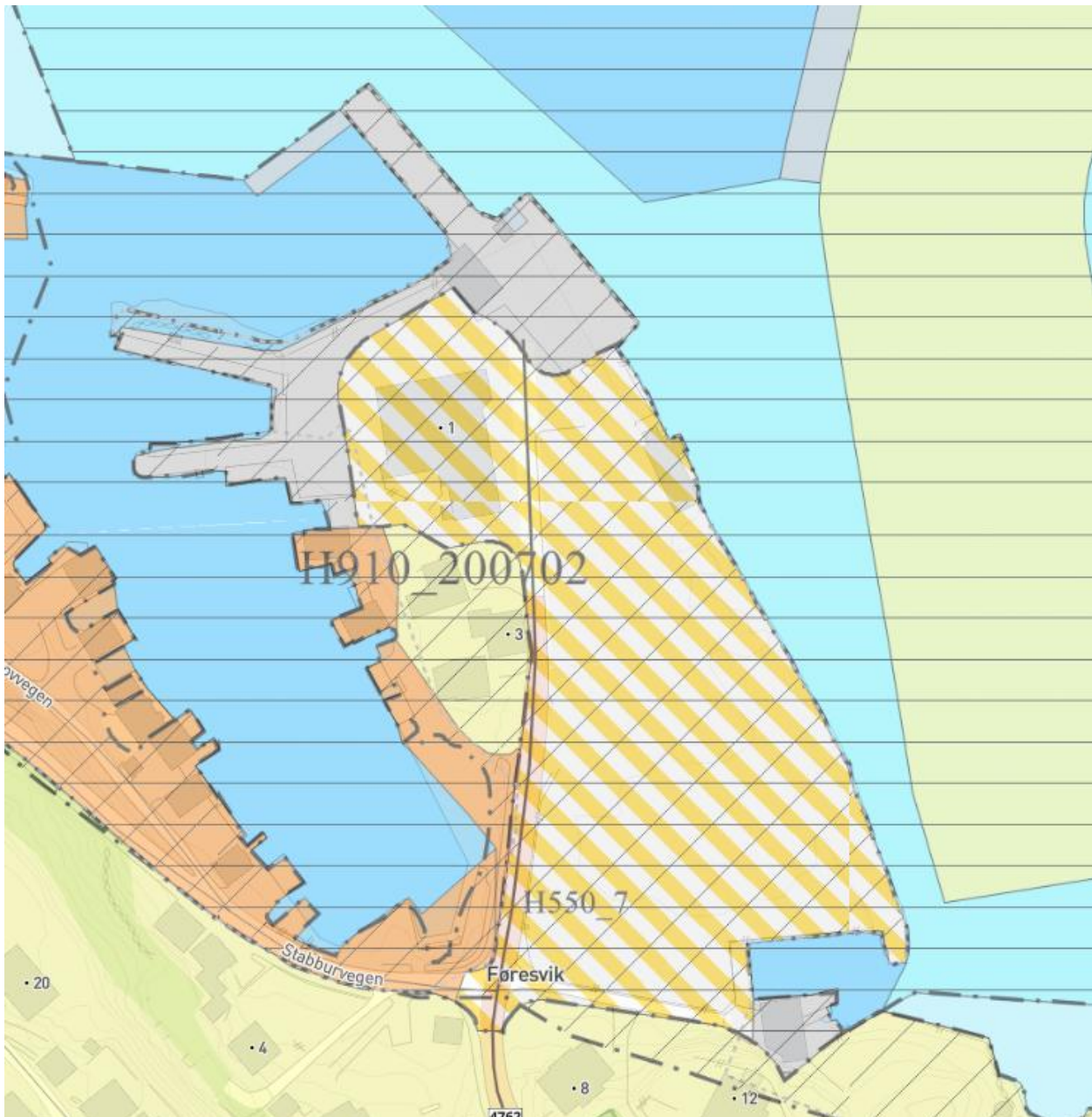
I regionalplan for areal og transport på Haugalandet er Føresvik fastsett som områdesenter som skal kunne dekke behovet for funksjonar for sitt nærmaste omland, for eksempel lokalt helsetilbod og offentlege funksjonar for kommunen. Det er berre Føresvik som har senterstatus i Bokn kommune. Bustadbygging skal etter ATP skje innanfrå og utover, der bustadar i sentrum og fortetting/transformasjon er 1. prioritet. Regionalplanen angir retningslinjer for bukvalitet med arealkrav til felles uteopphaldsareal, leike- og aktivitetsareal. Når det gjeld næringslokalisering skal det i tettstadssentrum lokaliserast verksemdar med høg arbeidsplass- og besøksintensitet.

¹ Regjeringen.no: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veileder-om-konsekvensutredning-for-planer-etter-plan-og-bygningsloven/id2864622/?ch=5#id0059>

Fylkesutvalet vedtok den 3. juni 2025 oppstart av arbeid med ny fylkesplan for regional utvikling, areal og mobilitet (FRAM-planen) – «Regionalplan for Rogaland».

Kommuneplanens arealdel 2024-2036 – Bokn kommune

Ny arealdel av kommuneplanen for Bokn blei vedtatt i Kommunestyremøte den 24.09.2024, og arealformåla på Gamle Holmen er fastsett med grunnlag i gjeldande reguleringsplanar. Området er omfatta av omsynssone H910, som fastsett at dei gjeldande reguleringsplanane for området skal gjelde.



Figur 10 - Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2024-2026, kjelde: kommunekart.com

Å få utarbeide ein stadanalyse for Føresvik var ein av oppgåvene i samband med kommuneplanarbeidet, og det går fram av planomtalen at stadanalysen skal vere førande for framtidig detaljplanlegging. Med

bakgrunn i dette blei det som nemnt vedtatt å legge ned mellombels bygge- og deleforbod på største del av området i juni 2025.

I føresegnene er det sett krav til minimum 25 m² felles uteopphaldsareal per bueining ved konsentrert bustadbygging i sentrum. Det er sett følgjande krav til leikeareal: *I område for konsentrert busetnad skal det setjast av minimum 25 m² areal til leikeplass per bustadeining. Kvar nærleikeplass kan betene ca. 25 bustader. Areal skal vera minimum 150m². Det skal vera kvartalsleikeplass for born i aldersgruppa 4-10år for kvar bustadgruppe med over 25 bustader. Arealet skal vera minst 1,5daa og skal liggje i gangavstand frå bustaden. Det skal vera ballfelt for bustadområde med over 50 bustader. Arealet skal vera minst 2,5daa, og ha ei form som kan gje plass til ein bane på min 15x26m. Ballfeltet skal liggje i gangavstand frå bustaden.*

Parkeringskrav er minimum 2 biloppstillingsplassar pr. bueining større enn 50m², og minimum 1 biloppstillingsplass per. bueining opp til 50m². Der det skal byggast meir enn 10 bueiningar i konsentrert form, skal det vere areal til felles parkering for bil og sykkel, samt felles oppsamlingsplass for avfall.

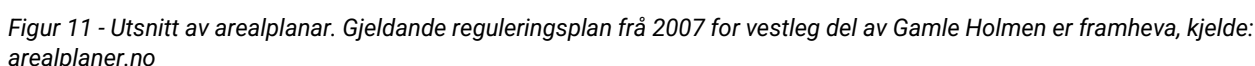
Av omsyn til havnivåstiging og stormflo er det krav til utgreiing av tilstrekkeleg tryggleik om tiltak (tryggleiksklasse F2 og F3) skal plasserast under kote +3,0.

Gjennom plansaker skal det dokumenterast framtidsretta energi, klima- og miljøløysningar.

3.2 Gjeldande reguleringsplanar

Reguleringsplan for Holmen Føresvik (PlanID 201605) blei vedtatt i 2019. Reguleringsplanen blei initiert av Bokn Industriereiendom AS, som ynskja å sjå på korleis areala i og nær Føresvik kunne nyttast dersom Bokn Plast sine lokale blei flytta ut frå sentrum. Planen føreslår å nytte massar frå Rogfast-prosjektet til å fylle i sjø, slik at ein kan bygge opp ein ny holme utanfor Gamle Holmen. Arealplanen går dels inn på Gamle Holmen – der området er avsett til kombinert formål – bustad, forretning og kontor og med eit uteopphaldsareal midt på holmen. Hovudfokuset i planen er likevel retta mot den nye Holmen, der totalt 25 daa med areal er regulert til bustad i form av einebustad, einebustad i rekke eller leilegheiter. Dette skal gje rom for om lag 100 bueiningar. Planen er vist på illustrasjonen under.

Reguleringsplan Føresvik (PlanID 200702) frå 2007 omfattar vestleg del av Gamle Holmen, i tillegg til at deler av landarealet langs andre sida av vika inngår i planen. Føresegnene legg til rette for vidareføring av bustadeigedommen på holmen, og opnar for fritidsbustad-naust i avsett naustformål. I nord er areala avsett til trafikkområde på land og småbåthamn i sjø. Inst i vika er arealet avsett til friområde på land.



Det er ein tilgrensande reguleringsplan (Føresvik hamn frå 20.06.2017) for naustområde på andre sida av Vika, vist innimellom gjeldande plan på figuren over.

Rogaland fylkeskommune har eit pågåande planarbeid for fylkesveg 4762 – Føresvikvegen, som endar nede på Gamle Holmen. Det vil vere viktig å få koordinert Fylkeskommunen sitt planarbeid med reguleringsplanen for Gamle Holmen. Det er ikkje tilgjengeleg informasjon om planarbeidet nå, men i følgje kommunen er planforslaget under utarbeiding.

3.4 Statlege planretningslinjer / rammer / føringar, regionale og lokale føringar

Relevante lovverk er ikkje lista opp, men skal leggjast til grunn for planarbeidet. Av statlege føringar som er relevant for arbeidet kan nemnast:

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023–2027. Desse samlar dei viktigaste /aktuelle prioriteringane innanfor plansektoren for den gjeldande perioden. Statlege planretningslinjer konkretiserer dei nasjonale forventningane, og av desse er følgjande relevante for dette planarbeidet:

- Statlege planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
- Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen (2021)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)
Rettleiar om barn og unge i plan og byggesak (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, oktober 2021)

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og DSB sine retningslinjer skal bidra til at det blir teke omsyn til naturfare og anna risiko i samband med arealplanarbeid.

Retningslinje for behandling av støy (T-1442/2021) med rettleiar (M-2061/2025) gir anbefalingar knytt til støyutfordringar i arealplanlegging. Denne er ikkje rettsleg bindande, og det må difor fastsettast støykrav gjennom reguleringsplan.

Utover Regionalplanen for areal og transport, nemnd i punkt 3.1 ovanfor, finst det fleire regionale temaplanar som er relevant for planarbeidet (lista er ikkje uttømmande)

- Utviklingsplan for Rogaland 2025-2028 - regional planstrategi.
- Regionalplan for friluftsliv og naturforvaltning 2017–2024
- Regionalplan for kultur og idrett i Rogaland 2024-2036
- Regionalplan for klimatilpasning i Rogaland 2020–2050

Bokn kommune har også ei rekkje planar og rapportar som kan vere relevant for planarbeidet utover kommuneplanens arealdel:

- Kommuneplan Bokn kommune 2019 – 2031 – Samfunnsdel
- Kulturminneplan (2020)
- Skiltplan for prioriterte kulturminne i Bokn kommune (2024)
- Handlingsplan: Leve heile livet i Bokn kommune 2021-2024
- Bustadsosial handlingsplan 2021-2024
- Plan for Idrett og fysisk aktivitet 2022-2025
- Stadanalyse Føresvik 2023

4 Oversikt over tema som skal skildrast eller konsekvensutgreiast

KU-forskrifta kapittel 5 gjer greie for innhaldet i ei konsekvensutgreiing. Innhald og omfang skal tilpassast den aktuelle planen eller tiltaket, og vere relevant for dei avgjerslene som skal takast.

I KU-forskrifta § 21 er det ei oversikt over dei elementa (faktorane) eller tema som skal identifiserast og utgreiast der det er relevant for avgjersle. Under er ei gjennomgang med grunnlag i § 21, og ei grunngjeving om tema skal inngå i KU eller skildrast i planomtalen eller risiko- og sårbarheitsanalysen (ROS), jf. pbl. §§ 4-2 og 4-3.

4.1 Oppsummering av tema som skal skildrast eller konsekvensutgreiast

Tema	KU	ROS	Planskildring	Metode for utredning/kjelder	Grunngjeving/kommentar kvifor ikkje KU
Naturmangfald jf. naturmangfaldlova, inkl. økosystemtenester			Ja	Grunnlag: Rapport i samband med Nye Holmen.	Utbygd areal utan særskilde registrerte naturverdiar – ikkje vesentlege verknadar
Nasjonalt og internasjonalt fastsette miljømål			Ja	Gjennomgang av måloppnåing i statlege, regionale og lokale føringar jf. pkt. 3.4 ovanfor	Gjeldande føringar skal legge rammene for planarbeidet, det skal ikkje planleggast for tiltak vesentleg i strid med fastsette miljømål.
Landskap	Ja			M-1941 og fagmetode. Kunnskapsgrunnlag: Stadanalysen for Føresvik, tilgjengelege kartbasar på nett	Området ligg eksponert og i område med regionale landskapsverdiar – KU.
Kulturminne og kulturmiljø			Ja	Stavanger maritime museum sin rapport i samband med reguleringsplan for Nye Holmen	Ikkje registrerte verdiar som vil bli påverka vesentleg av planforslaget.
Friluftsliv	Ja			M-1941 og fagmetode.	Området ligg i strandsona og område med svært viktige friluftsverdiar – KU
Klimagassutslepp			Ja	Statlege, regionale og lokale føringar jf. pkt. 3.4 ovanfor	Formålet er transformasjon, fortetting i sentrumskjernen og

					effektiv arealbruk – ikkje vurdert å medføre vesentlege negative verknadar for klimagassutslepp
Støy		Ja		Retningslinje T-1442 - Støy	Planlagd arealbruk er vurdert å ikkje medføre støybelastning
Luftforureining		Ja			Planlagd arealbruk er ikkje vurdert å medføre luftforureining
Grunnforureining		Ja			Planlagd arealbruk er ikkje vurdert å medføre forureining av grunn
Vassmiljø jf. vannforskrifta			Ja		Tiltaka er vurdert å ikkje forringe vassmiljø
Transportbehov, energiforbruk og energiløysingar			Ja	Statlege, regionale og lokale føringar jf. pkt. 3.4 ovanfor	Planlagd arealbruk er vurdert å bygge opp om fortetting i sentrum, effektiv arealbruk og tilrettelegging for miljøvennleg transport
Beredskap ogulukkesrisiko		Ja		ROS-analyse	Ikkje arealbruk som medfører vesentlege verknadar
Verknadar som følge av klimaendringar; risiko ved havnivåstigning, stormflo, flaum og skred		Ja		ROS-analyse	Planforslaget kan tilpassast forventa klimaendringar, og er ikkje vurdert å medføre forringa verknadar
Barn og unges oppvekstvilkår Befolkninga si helse			Ja	Medverknad i planprosessen. Statlege, regionale og lokale føringar jf. pkt. 3.4 ovanfor	Formålet med planarbeidet er å legge forholda betre til rette for barn og unge i sentrum, sikre tilgang friområde på land og i sjø for alle.
Tilgjenge for alle til uteområde og gang- og sykkelvegnett			Ja	Moglegheitsstudiet frå 2024. Statlege, regionale og lokale føringar jf. pkt. 3.4 ovanfor	Målsetting om tilrettelegging for god tilgjenge for gåande og syklande.
Kriminalitetsforebygging			Ja		Arealbruk som legg til rette for aktivitet gjennom

				døgnet. Vurdert å ikkje føre til vesentlege utfordringar for tema.
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.			Ja	Tema heng saman med landskap og friluftsliv som skal KU-vurderast.

Tema landskap og friluftsliv skal konsekvensutgreiast med grunnlag i Miljødirektoratet si handbok M – 1941. Som tabellen over viser, vil dei fleste tema bli vurdert gjennom planomtale eller risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) saman med andre aktuelle tema, men då ikkje ved hjelp av metodikk for konsekvensutgreiing. Gjennom KU vil ein også komme inn på eksempelvis tema om arkitektur og estetisk utforming i vurdering av landskap. Barn og unges oppvekstvilkår, folks helse og tilgjenge er forhold som vil vurderast i samband med KU for friluftsliv.

Utgreiingane vil basere seg på kjent kunnskap som ein finn i informasjonsbasar på nett. Det er ikkje vurdert behov for særskild kartlegging i området, men informasjon frå lokalkjende vil vere viktig kunnskap for utvikling av planen. Plankonsulent er godt kjent i området etter å ha utarbeida blant anna stadanalyse for Føresvik.

4.2 Risiko- og sårbarheitsanalyse

Plan- og bygningslova (pbl.) § 4-3 – Samfunnstryggleik og risiko:

"Ved utarbeiding av planar for utbygging skal planmyndigheita påse at risiko- og sårbarheitsanalyse blir gjennomført for planområdet, slik at risiko for skade på liv, helse, miljø og viktig infrastruktur blir redusert."

Dette inneber at ROS-analyse er obligatorisk for alle reguleringsplanar som legg til rette for utbygging (det vil seie nye byggeområde, infrastruktur, o.a.).

Risiko- og sårbarheitsanalysen skal kartleggje og førebyggje uønskte hendingar i planområdet og nærliggande område. Det skal vurderast både om området kan vere utsett for uønskte hendingar, og om tiltak i planen kan medføre uønskte hendingar. Utgangspunktet er rettleiaren *Samfunnstryggleik i kommunal arealplanlegging* frå Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap (2017).

5 Planprosess, medverknad og framdrift

Formålet med planprogrammet er å definere rammene for planarbeidet, inkludert fastsetjing av tilhøve som skal utgreiast og skildrast nærare i planforslaget. Planprogrammet skal fungere som informasjon til offentlege mynde, organisasjonar, innbyggjarar og direkte berørte partar, slik at ein kan sikre medverknad og avklare viktige problemstillingar på eit tidleg tidspunkt i planarbeidet.

Planprogrammet blir sendt ut på høyring som del av varsel om oppstart av planarbeidet. Gjennom planprosessen vil det vere eit utvida opplegg for medverknad som er nærare skildra i punkt 5.1 under. Førebels framdrift for planarbeidet går fram av punkt 5.2 under.

5.1 Informasjon og medverknad

Alle naboar og grunneigarar, offentlege organ, fagmynde og interesseorganisasjonar vil få tilsendt oppstartsvarsel direkte. Andre blir varsla om planarbeidet via kunngjering i Haugesunds avis og på nettsida til Bokn kommune.

I arbeidet med reguleringsplanen er det ønskeleg med utvida medverknadsopplegg frå ulike grupper som har interesse av eller blir påverka av planarbeidet. Kommunen vil sende ut brosjyre til alle innbyggjarane i Bokn og orientere om planarbeidet og moglegheita for deltaking i planprosessen.

Tabellen under viser ei oversikt over opplegget for medverknad gjennom planprosessen.

Type	Deltakarar	Hensikt / budskap	Tidspunkt
PROSJEKTGRUPPA	Bokn kommune og plankonsulent	Møter ved drøfting av sentrale problemstillingar	Fortløpande ved behov gjennom planprosessen
SÆRMØTE	Fylkeskommunen (evt. andre offentlege mynde eller organisasjonar), kommunen og Omega. Direkte kontakt mot næringsaktørar i kommunen.	Kunnskapsdeling «tettstadprosjektet», og reguleringsplan for Føresvikvegen. Innhenting av kunnskap om framtidige behov	Ved oppstart av planarbeidet og seinare ved behov.
POLITISKE MØTE	Politiske utval og prosjektgruppa (kommuneadm./evt. Omega)	Orientering om status og framdrift.	Første møte den 18.08 – presentasjon av planprogram i Kommuneplanutvalget
FOLKEMØTE	Ope for alle. Prosjektgruppa (Omega/ kommuneadm.)	Presentasjon av moglegheitsstudiet og planprosessen samt informasjon om medverknad.	I samband med oppstartsvarsling, og presentasjon under NM i saueklipping i september.
AVIS OG SOSIALE MEDIUM	Politikarar eller kommuneadministrasjonen	Informasjon og skape engasjement.	Ved behov gjennom planprosessen
OPEN KONTORDAG	Ope for alle.	Lågterskeltilbod for å komme med innspel mm. Innhenting av kunnskap om dagens bruk og framtidige behov.	I samband med utarbeiding av planforslaget
VERKSTAD	Ungdomsrådet og barnas representant saman med plankonsulent.	Aktiv involvering. Innhenting av kunnskap om dagens bruk og framtidige behov.	I samband med utarbeiding av planforslaget.

5.2 Framdriftsplan

Førebels framdriftsplan fram til første gongs behandling og offentlig høyring av planforslaget	
Oppstartsmøte med kommunen	23. juni 2025
Framlegg til planprogram i Kommuneplanutvalet	18.08.2025
Varsel om oppstart/høyring av planprogram	27. august – 08. oktober
Folkemøte	I høringsperioden
Fastsetting av planprogram	I løpet av november
Utarbeiding av planforslag med KU	Oktober – desember 2025
Politisk første gongs behandling og offentlig høyring av planforslaget	Første kvartal 2026

6 Vedlegg

Vedlagte dokument følger planprogrammet

Dokument

Stadanalyse 2023

Moglegheitsstudie 2024