



Bokn kommune

Saksbehandlar: Bjørn Løvland

Kommunedirektør/rådmann:

Dato: 12.08.2026

Arkivsak-ID.: 25/334

JournalpostID: 26/2475

Saksnr.	Utval	Møtedato
013/26	Forvaltningsstyret	09.09.2026

Detaljreguleringsplan for Gamle Holmen

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-10 vert framlegg til detaljreguleringsplan for Gamle Holmen med kart dagsett 09.09.2026 og føresegner dagsett 09.09.2026 samt VA-rammeplan dagsett 18.08.2026 sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i minst 6 veker.

Saksutgreiing

Samandrag

Detaljreguleringsplan for Gamle Holmen, vert fremja til 1. gongs handsaming. Konsulenten er nå ferdig med arbeidet sitt, og planen vert derfor fremja for 1. gongs handsaming med framlegg om at den vert lagt ut til offentleg ettersyn i samsvar med krava i plan- og bygningslova

Bakgrunn for saka

I den nyleg vedtekne kommuneplanen, er sentrumsutvikling ein av hovudstrategiane for å gjere kommunen meir attraktiv som bustadkommune.

I planomtalen heiter det mellom anna:

«Styrking av Føresvik si sentrumsrolle, er i dag i ei viss grad hindra av mangel på sentrumsnært areal for bustader, sentrumsfunksjonar og næringsføremål. Plassering av Bokn Plast er også til hinder for å utvikle området med bustader og naturlege sentrumsfunksjonar, og det vil ikkje vera mogeleg å oppfylle intensjonen om å utvikle Føresvik sentrum i samsvar med ATP Haugalandet og den vedtekne planstrategien for kommunen, utan at denne verksemda vert flytta i samsvar med intensjonen i dei vedtekne reguleringsplanane.»

Industribygga som har hindra vidare utvikling av området er nå fjerna, og det ligg såleis til rette for ei ny vurdering av arealbruken i området, med tanke på å gjere dette meir attraktivt både til bustad- og næringsføremål.

Vidare utvikling av området vil skje i eit samspel mellom offentlege og private interesser, mellom anna av di kommunen er grunneigar i området og medeigar i selskapet Føresvikvegen 2.

I tillegg til at reguleringsplanen for Nyholmen også dekker deler av Gamle Holmen, ligg det føre ein reguleringsplan frå september 2007 som dekkjer resten av Gamle Holmen.

Dei gjeldande reguleringsplanane for Gamle Holmen synest i liten grad å sikre ei heilskapleg og framtidsretta utvikling av Føresvik sentrum.

Sjølv om planen frå 2019 føreset at fabrikkbygningane er fjerna, tek begge planane i stor grad omsyn til eksisterande tilhøve, og inneheld lite av dei tankane som er kome fram gjennom den stadanalysen og mogelegheitsstudien som er laga i seinare tid.

Kommunestyret gjorde difor fylgjande samrøystes vedtak 17.06.2025 i sak KS 35/25:

«1. For å sikre ei heilskapleg og framtidsretta utbygging og utvikling av Gamle Holmen, finn Bokn kommune det naudsynt å revidere dei gjeldande reguleringsplanane som dekkjer

dette arealet.

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

3. I tilknytning til revisjon av dei gjeldande reguleringsplanane, legg Bokn kommune ned mellombels bygge- og deleforbod i deler av området Gamle Holmen, slik som vist på kart i saksframlegget, fram til planarbeidet har avklara den framtidige arealbruken. Vedtaket vert gjort med heimel i § 13-1 i plan- og bygningslova.

4. Forvaltningsstyret får fullmakt til å handtere den vidare prosessen knytt til bygge- og deleforbodet, i høve til varslings mv.

5. Kommunedirektøren får fullmakt til å hente inn pris på utarbeiding av ny reguleringsplan, samt å gjere naudsynt avtale knytt til dette.

6. Opparbeiding av mellombels snuplass knytt til varelevering til Coop, vil ikkje vera i strid med vedtaket om mellombels byggje- og deleforbod.

Kostnaden knytt til planarbeidet må innarbeidast i budsjettet for 2026.»

Det ligg nå føre framlegg til reguleringsplan for godkjenning.

Planen er laga av Omega 365 Areal på oppdrag frå Bokn kommune

Saks- og faktaopplysningar

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 vart difor vurdert som viktig at innbyggjarane fekk god informasjon og moglegheit til å delta gjennom heile planprosessen. Bokn kommune kom ut frå dette fram til at eit planprogram vil vere nyttig for planarbeidet, då dette er eit verktøy for å tidleg fastsette rammene for det vidare planarbeidet.

Planprogrammet for planen vart godkjent av Forvaltningsstyret 12.11.2025 i sak 017/25.

Medverknad

Planoppstart er gjennomført med planprogram og eit utvida medverknadsopplegg. Det er informert om planarbeidet gjennom kommunen sine kanalar, mellom anna heimeside, sosiale medium, informasjonsbrosjyre, orientering i Kommuneplanutvalet og ope informasjonsmøte. I tillegg er det gjennomført arbeidsmøte med elevar ved Bokn skule, møte med ungdomsråd, kontordag og møte med organisasjonar og næringsliv.

Planskildring

Alle planar etter plan- og bygningslova skal ha ei planskildring som gjer greie for planen sitt føremål, hovudinnhald og verknader. Dette gjeld uavhengig av planen sitt omfang og verknadene av planen. Planskildringa skal sikre fornuftige og gode planvedtak, der det vert teke omsyn til alle interesser når avgjerda skal takast.

Planskildringa skal lesast saman med plankart, føresegner, konsekvensutgreiing, ROS-analyse og øvrige vedlegg

Det totale planområdet på land er ca.16 dekar.

I samandraget til planskildringa heiter det:

«Planforslaget gjeld detaljregulering for Gamle Holmen i Føresvik i Bokn kommune. Formålet med planen er å legge til rette for ei heilskapleg og attraktiv utvikling av sentrumsområdet, med ei samansett arealutnytting som kan romme bustader, forretning, kontor, tenesteyting, bevertning, hotell/overnatting med tilhøyrande uterom, grøntstruktur, samferdselsareal og teknisk infrastruktur.

Planen skal bidra til å styrke Føresvik som lokalsenter. Eit hovudgrep i planforslaget er å transformere eit område som i dag er prega av tidlegare industri, kaiareal, parkering, private eigedomar og avgrensa offentleg tilgang, til eit meir samanhengande sentrumsområde med betre kontakt mellom sentrum, sjøfronten og strandsona.

Planforslaget regulerer sentrumsformål i fleire byggeområde, offentlege samferdselsareal, torg, gatetun, parkbelte, sjøpromenade, småbåthamn, badeområde og friluftsområde i sjø. Parkering skal løysast innanfor byggeområda, medan hovudtilkomst skjer via offentleg køyreveg o_KV og avkøyrslar som er viste med piler i plankartet. Gatetun o_GT1 skal kunne nyttast til naudsynt køyring, mellom anna til eksisterande båtopptrekk som vert vidareført i o_SH3.

Konsekvensutgreiinga omfattar tema friluftsliv og landskap. KU-en vurderer planforslaget som positivt for friluftsliv, særleg som følgje av betre offentleg tilgang til strandsona, nye opphaldsareal, badeområde, sjøpromenade og sterkare kopling mellom land og sjø. For landskap er planforslaget vurdert å gi ei tydeleg endring av Gamle Holmen, men også ein meir strukturert og stadtilpassa utvikling enn dagens situasjon. Oppfølging av byggjehøgde, volum, terrengtilpassing, materialbruk og kvalitet i offentlege areal blir viktig i vidare prosjektering og byggesak.

ROS-analysen vurderer risiko og sårbarheit knytt til geotekniske forhold, havnivåstiging, stormflo og bølgepåverknad, ekstrem vind og lokalklima, trafikkulukker, aktivitet ved småbåtanlegg og badeområde, ureining, brann og redning samt støy. Det er dokumentert at planområdet ikkje er utsett for fare for områdeskred, men lokale geotekniske forhold må følgjast opp i vidare prosjektering. For stormflo er kote +3,0 NN2000 lagt til grunn som lågaste golvnivå for bygg i tryggleiksklasse F2. Analysen viser elles at risikoen kan reduserast til eit akseptabelt nivå gjennom krav til trygg utforming av trafikkareal, sjøfront, småbåtanlegg og uteopphaldsareal, kontroll med eventuelle ureina massar, tilfredsstillande tilkomst og sløkkevatn for brann- og redningstenesta og skjerming mot støy og vind. Tiltaka er følgde opp gjennom omsynssoner i plankartet, krav i føresegnene, dokumentasjonskrav og rekkjefølgjeføresegner»

Planskildringa gjer i tillegg mellom anna greie for rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde, trafikktilhøve, korleis born- og unge sine interesser er teke omsyn til i planarbeidet, sosial- og teknisk infrastruktur og universell tilgjenge.

Det vert elles vist til den fullstendige planskildringa og reguleringsføresegnene som ligg som vedlegg til saka.

Konsekvensutgreiing

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 friluftsliv og landskap.

I samsvar med dette er det gjennomført ein konsekvensutgreiing knytt til desse tema.

Av utgreiinga går det mellom anna fram:

Friluftsliv

-

For friluftsliv er dei viktigaste verdiane knytt til Boknasundet, Føresvik som utfartsområde, tilgang til strandsona, badestrand og lokale rekreasjonsareal. Planforslaget er vurdert å ha positiv samla konsekvens fordi det legg til rette for strandpromenade, park- og rekreasjonsareal, badeområde, torg og betre kopling mellom land og sjø..

-

Landskap:

For landskap er Føresvik kystbygdmiljø vurdert som eitt delområde med middels verdi. Planforslaget vil endre landskapsbiletet ved å opne for bygg med større høgd og volum enn mykje av nærliggande småhus- og nauststruktur, men er samla vurdert positivt fordi området i dag er prega av tidlegare industri, utfyllingar og store grå flater, og planforslaget gir betre struktur, grøntstruktur og offentlege opphaldsareal.

KU-en peikar på at dei positive verknadene er avhengige av faktisk opparbeiding og kvalitet i offentlig tilgjengelege areal. For landskap bør nærverknad følgjast opp i byggesak gjennom dokumentasjon av byggehøgd, volum, terrengtilpassing og forholdet til eksisterande busetnad.

Det vert elles vist til den fullstendige KU-rapporten, som ligg vcd saka.

ROS-analyse

Ei ROS-analyse er ei risiko- og sårbarheitsanalyse som vert nytta til å kartlegge hendingar som ikkje er ynskte, vurdere sannsyn og konsekvens av desse, og planlegge førebyggjande tiltak. Den sentrale prosessen omfattar tre hovudtrinn: identifisering av hendingar, risikovurdering og tiltaksorientering. Plan- og bygningslova set krav om gjennomføring av risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) ved all arealplanlegging, jf. § 4.3. Føremålet med risiko- og sårbarheitsanalyse er å utarbeida eit grunnlag for planleggingsarbeidet slik at beredskapsmessige omsyn kan integrerast i den ordinære planlegginga, og at det kan gi betre grunnlag for beredskaps- og kriseplanlegging i samfunnet:

Det er i samsvar med dette utarbeidd ein eigen risiko- og sårbarheitsanalyse for planforslaget. Analysen ligg som vedlegg. Aktuelle tema i analysen er geotekniske forhold og områdestabilitet, havnivåstiging, stormflo og bølgepåverknad, ekstrem vind og lokalklima, trafikkulukker, aktivitet ved småbåtanlegg og badeområde, ureining, brann og redning og støy.

Risiko knytt til dei ulike uønskte hendingane er identifisert, og naudsynte risikoreduserande tiltak er sikra gjennom omsynssoner og føresegnsområde i plankartet, krav i reguleringsføresegnene og rekkjefølgjekrav for tekniske anlegg, brann- og redningstilkomst, miljøgeologiske avklaringar og opparbeiding av ute- og trafikkareal. Med desse tiltaka er risikoen vurdert å kunne reduserast til eit akseptabelt nivå.

Det vert elles vist til den fullstendige ROS-analysen som ligg ved saka.

Rammeplan – VA

Det er utarbeidd ein rammeplan for VA- anlegga som ligg ved forslaget til reguleringsplan.

Rammeplanen er tilpassa den vedtekne hovudplanen for VA,

Anlegga må detaljprosjekterast og godkjennast av rette mynde før arbeidet kan setjast fysisk i gong.

Det vert elles vist til den fullstendige rammeplanen for VA-anlegga, som ligg ved saka.

Innkomne merknadar/uttale frå partar

Oppstart av planarbeid vart annonsert i Haugesund avis 27.08.2025 og på kommunen si heimeside, samstundes som det gjekk ut varsling til naboar og råka mynde. Frist for merknad vart sett til 08.10.2025.

I høyringsrunden knytt til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet, kom det inn 9 merknader frå offentlege instansar, og ein merknad frå ein privat grunneigar:

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) – 29.08.2025

Fagne – 02.09.2025

Haugaland interkommunale miljøverk (HIM) – 11.09.2025

Mattilsynet – 17.09.2025

Rogaland fylkeskommune-plan- og arealforvaltning – 30.09.2025

Statsforvaltaren i Rogaland – 06.10.2025

Kystverket – 07.10.2025

Statens vegvesen – 08.10.2025

Fiskeridirektoratet – 08.10.2025

Olav Lande Rossebø- 03.09.2025

Merknadane er referert i kortform og kommentert av konsulenten i notat dagsett 16.07.2026 som ligg ved saka.

Kommunen sluttar seg til desse kommentarane.

Som det går fram av kommentarane i notatet, er innspela frå dei ulike instansane er teke omsyn til ved utarbeiding av det planforslaget som ligg føre.

Dei fullstendige merknadsbrev ligg ved saka.

Vurdering og Kommunedirektøren sin konklusjon

Planframlegget opnar opp for ei utvikling av Føresvik som er i samsvar med kommunen sin vedtekne planstrategi og den gjeldande samfunns- og arealdelen av kommuneplanen. Etablering av hovudtyngda av nye bustader i og rundt Føresvik og vidareutvikling av kommunesenteret, er viktige målsettingar i denne.

Planframlegget bygger på den stadanalysen Bokn fekk gjennomført for Føresvik i 2023 samt den mogelegheitsstudien som vart gjort knytt til utvikling av Gamle Holmen i 2024.

Det som framlegget til ny plan legg opp til, er også i tråd med den vedtekne regionale planen for areal og transport på Haugalandet (ATP). I samsvar med intensjonen i denne planen, legg framlegget til reguleringsplan til rette for eit kompakt utbyggingsmønster med fortetting, god arealutnytting, sentrumsnær lokaliseringsspolitikk og miljøvenleg transport som samla gir ein meir effektiv bruk av offentlege ressursar.

Ut frå ei totalvurdering finn Kommunedirektøren det rett at planframlegget vert sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i samsvar med krava i plan- og bygningslova.

Aktuelle lovar, forskrifter, avtalar m.m.

Plan- og bygningslova