

Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
6/25	Utval for areal og samferdsel	19.02.2025
10/25	Utval for areal og samferdsel	26.03.2025
22/25	Kommunestyret	28.04.2025

Vedtak av detaljregulering for naust - og fritidsbustad, Aravikjo, 8/67 Ytre Håvik, PlanID 202306

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for naust – og fritidsbustad, Aravikjo 8/67 Ytre Håvik, PlanID 202306.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 19.02.2025

Innstilling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for naust – og fritidsbustad, Aravikjo 8/67 Ytre Håvik, PlanID 202306.

Administrasjonen legg fram eit nytt pkt. 2:

Ved vedtak av detaljregulering for naust- og fritidsbustad, Aravikjo, 8/67, Ytre Håvik, Planid. 202306 blir delar av R-55 og heile U-4 oppheva

Christer Agasøster (Høyre) fremmet følgende alternative forslag:

Utsett saka til neste møte og ta synfaring.

For forslaget stemte 9: Åge Bernhard Grutle (AP), Trygve Søvold (Frp), Christer Agasøster (H), Signe Lund Jansen (H), Tove Elin A. Simonsen (H), Karsten Fylkesnes (KrF), Randi Karin Habbestad (Sp), John Magne Søvold (Uavh), Janne Pedrikke Hamre (ViPartiet)

Dermed ble alternativt forslag vedtatt.

Vedtak:

Utval for areal og samferdsel gjorde slikt **vedtak:**

Utsett saka til neste møte og ta synfaring.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 26.03.2025

Innstilling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for naust – og fritidsbustad, Aravikjo 8/67 Ytre Håvik, PlanID 202306.

For forslaget stemte 9: Åge Bernhard Grutle (AP), Trygve Søvold (Frp), Christer Agasøster (H), Signe Lund Jansen (H), Tove Elin A. Simonsen (H), Karsten Fylkesnes (KrF), Randi Karin Habbestad (Sp), John Magne Søvold (Uavh), Janne Pedrikke Hamre (ViPartiet)

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Innstilling:

Nytt pkt. 2 - lagt fram av administrasjonen

Ved vedtak av detaljregulering for naust- og fritidsbustad Aravikjo, 8/67, Ytre Håvik, Planid. 202306 blir delar av R-55 og heile U-4 oppheva.

For forslaget stemte 9: Åge Bernhard Grutle (AP), Trygve Søvold (Frp), Christer Agasøster (H), Signe Lund Jansen (H), Tove Elin A. Simonsen (H), Karsten Fylkesnes (KrF), Randi Karin Habbestad (Sp), John Magne Søvold (Uavh), Janne Pedrikke Hamre (ViPartiet)

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Innstilling:

Utval for areal og samferdsel **innstiller** slik overfor kommunestyret:

1. Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for naust – og fritidsbustad, Aravikjo 8/67 Ytre Håvik, PlanID 202306.
2. Ved vedtak av detaljregulering for naust- og fritidsbustad Aravikjo, 8/67, Ytre Håvik, Planid. 202306 blir delar av R-55 og heile U-4 oppheva.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 28.04.2025

Innstilling:

Utval for areal og samferdsel **innstiller** slik overfor kommunestyret:

1. Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for naust – og fritidsbustad, Aravikjo 8/67 Ytre Håvik, PlanID
2. Ved vedtak av detaljregulering for naust- og fritidsbustad Aravikjo, 8/67, Ytre Håvik, Planid. 202306 blir delar av R-55 og heile U-4 oppheva.

For forslaget stemte 27: Eline Kolbjørnsen (AP), Mari Pedersen Totland (AP), Sverre Hagerup Sørensen (AP), Thomas Kråkevik-Liaøy (AP), Anne T. Johannessen (Frp), Elisabeth Urangsæter (Frp), Frode Urangsæter (Frp), Georg Lønning (Frp), Christer Agasøster (H), Jørgen Søvold (H), Ragnfrid Sønstabø (H), Signe Lund Jansen (H), Sonja Hellen Sele (H), Vegard Enerstvedt (H), Bente Spissøy (INP), Heidi Grindheim (K), Birgit Sønstabø Esperø (KrF), Karsten Fylkesnes (KrF), Lars Gunnar Erslund (KrF), Morten Helland (KrF), Sigrid Ådnanes Tolås (KrF), Bjørn Asle Teige (Sp), Sammy Olsen (Sp), Unni Seim (SV), Hans Eidesvik (ViPartiet), Jan Atle Haugland (ViPartiet), Joar Nesse (ViPartiet)

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Vedtak:

Kommunestyret gjorde slikt **vedtak**:

1. Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for naust – og fritidsbustad, Aravikjo 8/67 Ytre Håvik, PlanID 202306.
2. Ved vedtak av detaljregulering for naust- og fritidsbustad Aravikjo, 8/67, Ytre Håvik, Planid. 202306 blir delar av R-55 og heile U-4 oppheva.

Samandrag av saka:

Område er tidlegare regulert i utbyggingsplan U-4. Hovudføremålet med reguleringsendringa er å vidareutvikla fritidsbustad – og naustområde i Ytre Håvik. Reguleringsendringa legg til rette for tilkomst, parkering og pumpehus til naustrekkje i UNB4, samt justeringar i tråd med løyver og bygd situasjon.

Planforslaget var på høyring og offentleg ettersyn i perioden 31.05.24-01.08.24, det blei etter det gjort ei rekkje endringar. Planforslaget var såleis på ei avgrensa høyring til berørte grunneigarar og mynder. Det kom inn 3 merknader. Det er ikkje gjort endringar av planforslaget etter den avgrensa høyringa.

Bakgrunn for saka:

ABO plan og arkitektur v/Merete Hageberg har på vegne av John Totland utarbeida planforslaget detaljregulering for naust – og fritidbustadområde Aravikjo, 8/67 Ytre Håvik, PlanID 202306. Oppstartsmøte blei halde 28.06.23 og fullstendig prinsippøknad for å varsle oppstart blei sendt inn 05.07.23.

Det vart i 2015 starta opp eit arbeid med reguleringsplan i område, som ikkje vart noko av grunna ulike årsakar. I 2022 mottok Bømlo kommune søknad om reguleringsendring etter forenkla prosess, jf. pbl. §12-14 andre ledd, men vurderte at reguleringsendringa måtte handsamast etter pbl. §12-14 først ledd, det vil sei full prosess.

Utval for areal og samferdsel behandla prinsippøknad for å melde oppstart av reguleringsplan for naust og fritidsbustad Aravikjo, 8/67 Ytre Håvik, PlanID 202306 i møte 06.09.2023.

Utval for areal og samferdsel behandla framlegg til høyring og offentleg ettersyn i møte 15.05.2024. Utvalet gjord samrøysta slikt vedtak:

1. Framlegg til detaljregulering for naust – og fritidsbustad Aravikjo, 8/67 Ytre Håvik, PlanID 202306 vert i medhald av plan – og bygningslova §5-2 og §12-10 vedteke utlagt til høyring og offentleg ettersyn.
2. Ved vedtak av plan vert delar av R-55 og heile U-4 oppheva. Planforslaget var på høyring i perioden 31.05.24 – 01.08.24.

På bakgrunn av dei endringane som blei gjort etter høyring og offentleg ettersyn vurderte administrasjonen at planforslaget måtte ut på ei ny avgrensa høyring til berørte grunneigarar og offentlege mynder. Planforslaget var på avgrensa høyring i perioden 21.11.2024 - 20.12.2024.

Saksutgreiing:

Forslag til detaljregulering for naust – og fritidsbustad Aravikjo, 8/67 Ytre Håvik, PlanID 202306 er motteke frå ABO plan og arkitektur v/Merete Refstie Hageberg på vegne av John Totland.

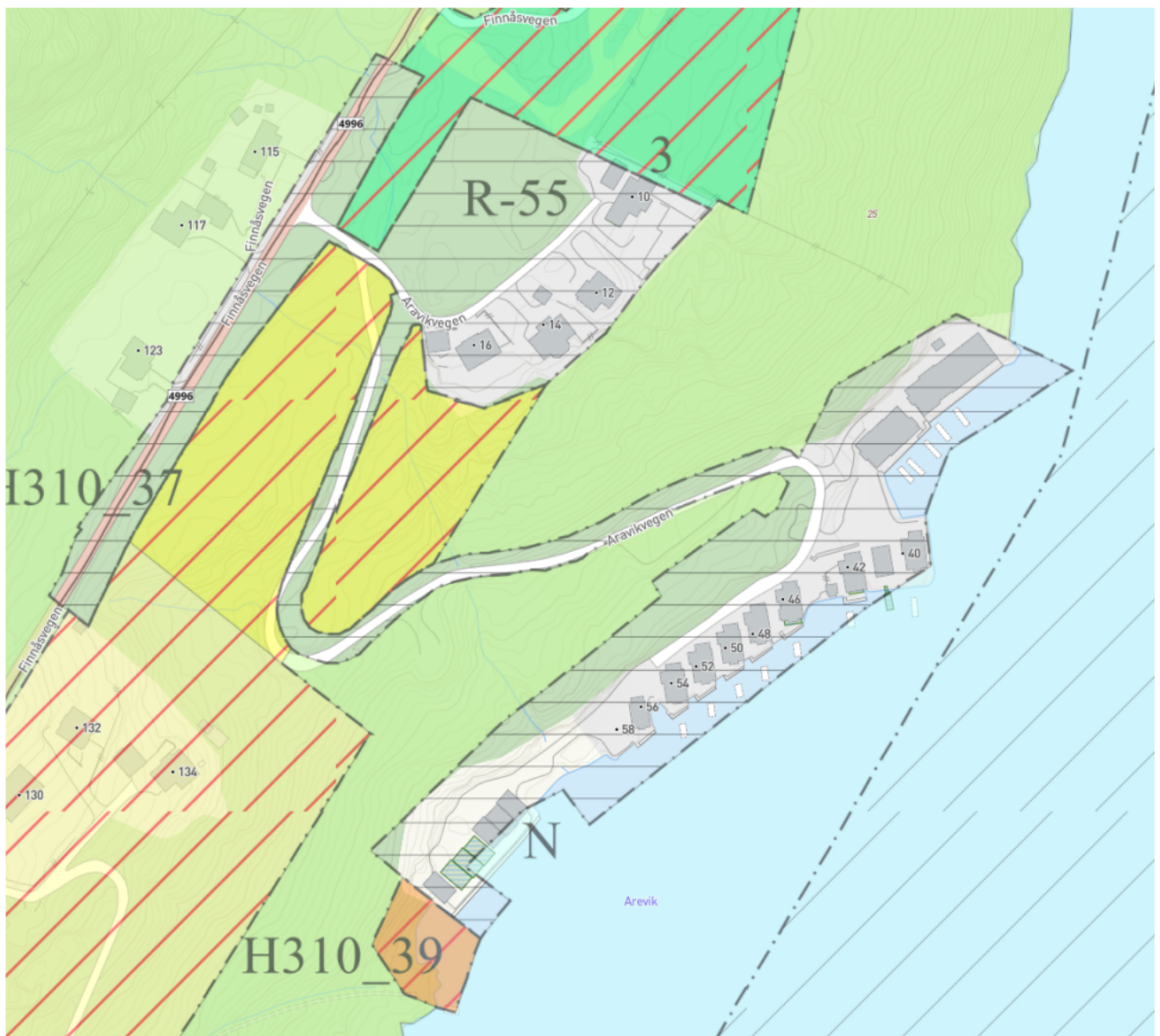
Planforslaget som skal behandlast består av:

- Plankart, datert 17.10.24
- Føresegner, datert 24.10.24

- Planomtale, datert 24.10.24

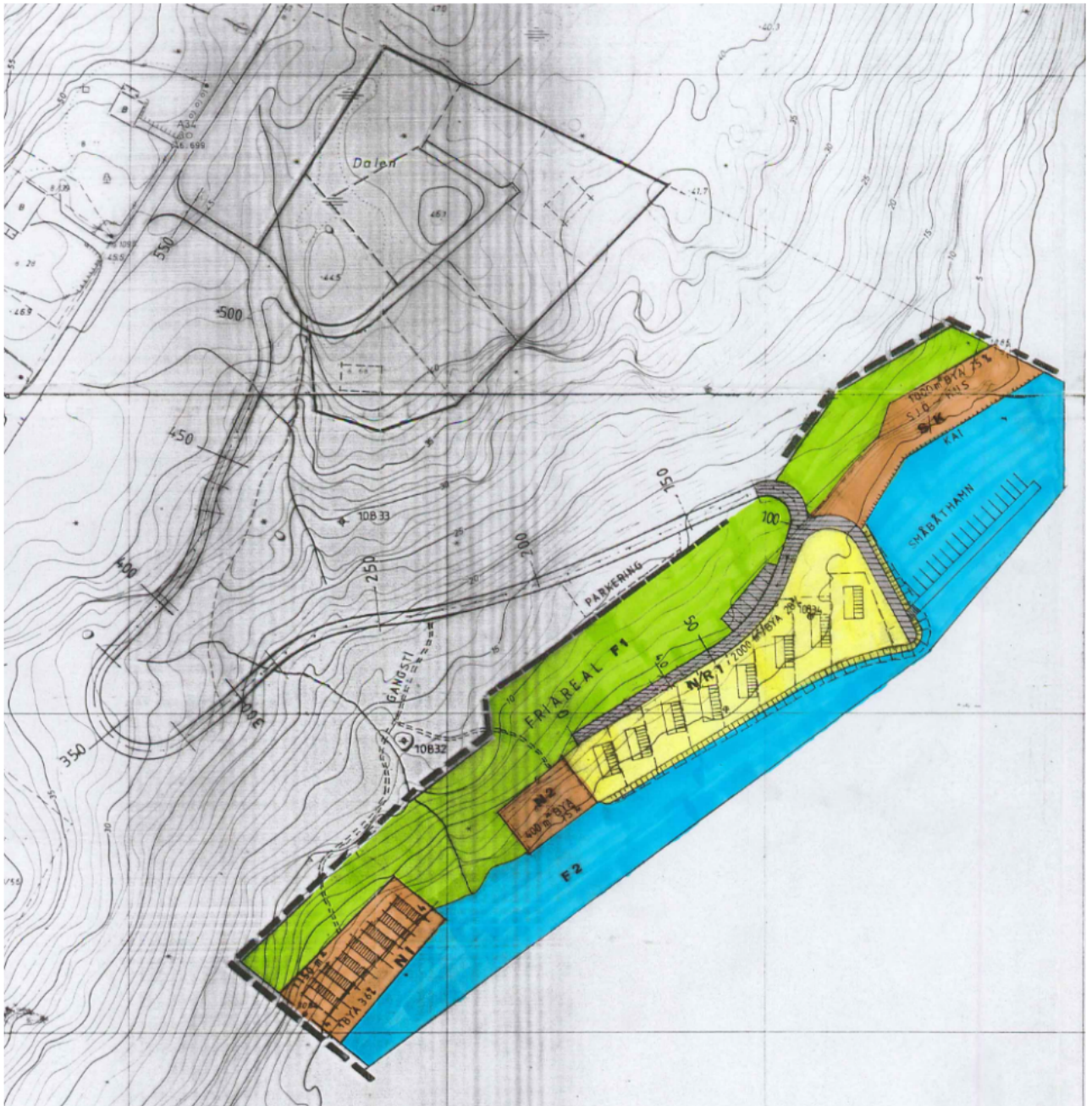
Føremålet med reguleringa: Hovudføremålet med planforslaget er å vidareutvikle fritidsbustad- og naustområde i Ytre Håvik. Reguleringsendringa legg til rette for tilkomst, parkering og pumpehus til naustrekke i UNB4, samt justeringar i tråd med løyver og bygd situasjon.

Gjeldande planar: Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel avsett til omsynssone
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Sjøområdet er elles synt som Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandzone.



Figur 1 - Utsnitt frå gjeldande kommuneplan

I gjeldande reguleringsplan, Utbyggingsplan for Håvik Ytre (planID 4613_U-4), jf. detaljreguleringsplan for Håvik Ytre (planID 4613_R-55), er arealet avsett til naust, fritidsbustader, friareal, gangstiar, småbåthamn og veg. Planen er av eldre dato, og trådte i kraft 07.11.1996.



Figur 2 - Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan U-4

Innhaldet i planen:

Planområde ligg langs Håvikvågen i Ytre Håvik. Planområde utgjer om lag 19,8 daa og består av følgjande eigedomar: 8/53, 67, 72-78, 80, 91, og 96-111. Tiltakshavar eig gnr/bnr 8/67 som er hovudbruket, medan dei fråskilde naust – og fritidsbustadtomtene er i privat eige.



Figur 3 - Utsnitt frå plankartet som no skal til vedtak

Innkomne merknader til avgrensa høyring:

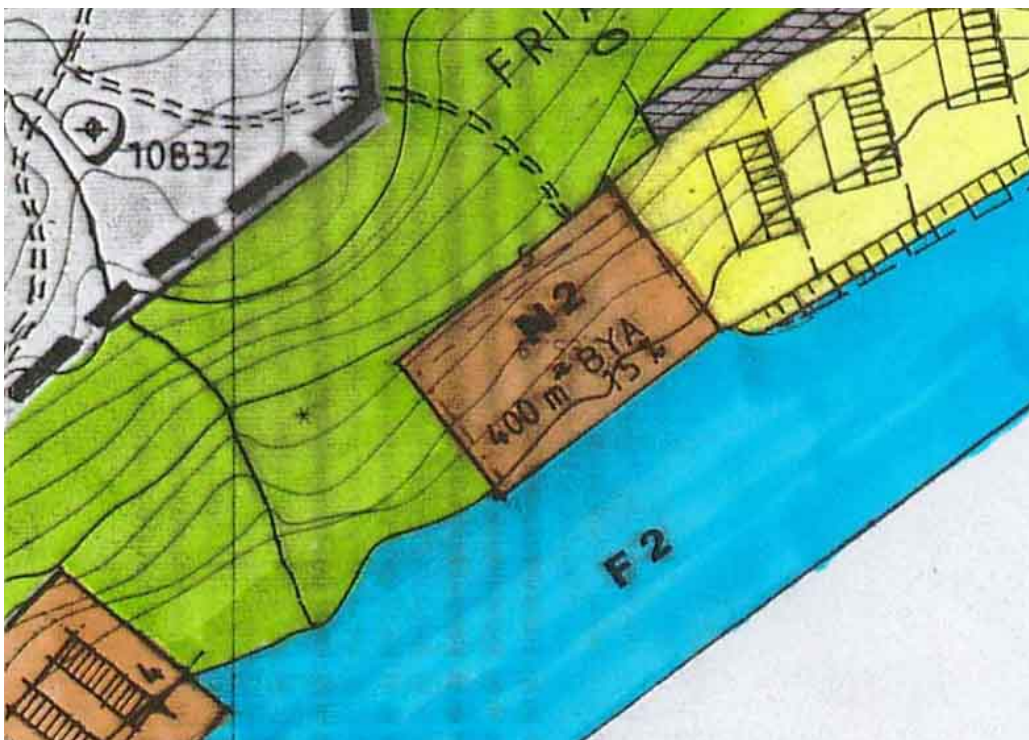
Det kom inn 3 merknader til den avgrensa høyringa, disse følgjer saka som vedlegg. Høyringsfristen var sett til 20.12.24. Under konsulentens samandrag av merknadane med kommentar:

Avsendar, dato	Merknad summert opp	Forslagsstillar sine kommentar
Statsforvaltaren, 17.12.2024	Ser positivt på at planen er justert etter våre merknader. Likevel noko kritiske til at leikearealet er flytta frå eit ope areal ved sjø og til oppsida av vegen, sjølv om det vert argumentert med at dette arealet allereie er i bruk som leikeareal. Det er gjort eit «makebyte» der leikeareal ved sjø er endra til parkering og veg – noko vi meiner er uheldig mot potensiell bruk og verdi av arealet. Det er lite strandsoneverdiar att i området grunna utfylling, nedbygging og privatisering. Det er bygd/regulert svært tett – slik at restarealet har stor verdi som ope strandsoneareal. Sjølv om arealet er planert og lite attraktivt for opphald i dag, så meiner vi at arealet vil kunne opparbeidast til å bli eit verdifullt og attraktivt opphaldsareal ved sjø. Ber kommunen om å sjå på denne løysinga.	Endringa vart gjort med bakgrunn i innspel frå Statsforvaltaren, som ikkje ønska leikeareal nær sjøen, og med bakgrunn i nye opplysningar i rett til tilkomstveg og parkering over dette arealet ved sjø, samt tilkomst for tømning av slamavskiljar. Arealet nærast sjø er avsett til blå/grøntstruktur med krav om at det skal opparbeidast som grøntområde og revegeterast.
Fiskeridirektoratet, 05.12.2024	Fiskeridirektoratet bad om ei justering i føresegna knytt til sprenging, graving, utfylling og bygging i strandsona for å ta omsyn til gytedefelt for torsk. Vi ser at våre innspel er teke med i den reviderte planen. Fiskeridirektoratet har ingen fleire merknadar.	Teke til orientering.

<p>Didrik Brun Ferkingsstad, på vegne av Håkon Andreassen, 20.12.2024</p>	<p>Håkon Andreassen (HA) er eier av den ubebygde tomta gnr. 8, bnr. 91. HA har tidligere i år nabovarslet et naust på sin eiendom med grunnflate 60 m². Han sier at kommunen har nektet å ta imot byggesøknaden under henvisning til pågående reguleringsarbeid. HA stiller seg helt uforstående til at hans eiendom er den eneste innenfor planområdet som skal måtte begrenses til BRA 40 m², som er mindre enn halvparten av alle de øvrige naustene innenfor området. Dette vil også rent estetisk gi en svært unaturlig og dårlig løsning. I dialog med ABO Plan & Arkitektur fikk vi til svar at det ikke var noen faglig eller planmessig begrunnelse for dette, men at det var blitt slik etter krav fra kommunen. I samtale med saksbehandler i kommunen fikk vi forklart at kommunen trodde at man var pliktig til å legge kommuneplanens bestemmelser til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan, noe som er grunnleggende galt. Kommuneplanens generelle bestemmelse om at naust ikke skal ha større BRA enn 40 m² gjelder for søknader om naust i områder som ikke omfattes av reguleringsplan. En nyere reguleringsplan vil som kjent gjelde foran en eldre kommuneplan. Det er intet hinder for at man kan gå på tvers av bestemmelser i kommuneplan, dersom man finner det ønskelig og fornuftig. På vegne av HA ber vi om at kommunen gjør følgende for å rette opp urimeligheten i denne saken: Første setning i § 3.4.2 bør endres til: «Naust innenfor planområdet kan ha maksimal BRA 84 m².» og § 3.4.3 bør utgå fra bestemmelsene.</p>	<p>Dette innspelet må kommunen ta stilling til. Me kan ikkje sjå at det får store konsekvensar for området, eller for ålmenta si tilgang til området om dette siste naustet vert bygd med same storleik som resterande naust i området.</p>
---	--	---

Kommunen sin kommentar til merknad frå Didrik Brun Ferkingsstad, på vegne av Håkon Andreassen:

I reguleringsplan U-4 innanfor N2 er det opna for at det kan byggjast 1 naustbygging på inntil 60 kvm på eigedom 8/53. Eigedom 8/91 er skilt ut frå 8/53, noko som er uheldig ettersom det berre kan byggjast eit naust innanfor N2. Ut i frå gjeldande plan er difor ikkje 8/91 mogleg å byggje på. Det er grunnen til at kommunen ikkje har rådd til å søkje om bygging av naust på eigedom 8/91 før planforslaget er vedteke. I pågåande reguleringsplan regulerer ein no inn eit ekstra naust i forhold til gjeldande plan, og ut i frå det har kommunen gjort ei vurdering av at ein ikkje bør byggja større en det kommuneplanens arealdel tillet.



Figur 4 - Utnsitt i frå reguleringsplan U-4, som viser område N2.

Vurderingar:

Område er ferdig planert og i stor grad utbygd, ei ny regulering vil ha liten verknad på område. Reguleringa vil vera med å gje område ein oppdatert plan i tråd med faktisk utbygging. Det som er uheldig med reguleringa er at ein burde regulert før ein gjore tiltak i område avsett til friareal, og ikkje gjennom enkelt løyver og dispensasjonar slik det er gjort.

Det er 21 eksisterande bygg i område og planforslaget opnar for 4 nye naust og 1 ny fritidsbustad. Det er ei svært høg utnytting i område, men for å sikre ålmenta tilgjenge er det regulert inn fellesareal som badestrand og leikeplass/møteplass. Desse område brekk opp i dei lange rekkene med bygg, og skapar luft i område.

Kommunedirektøren rår til at planforslaget vert vedteke slik det no ligg føre.

FN sine berekraftsmål:



Økonomiske konsekvensar:

Utbyggjar skal dekkje alle kostnadane med reguleringa.

Miljømessige konsekvensar:

Naturmangfald:

Planområdet har ingen verneområde eller registrerte naturtypelokalitetar, søk vart gjort i Naturbase februar 2024. Naturtypen i området vert rekna som vanleg førekomande langs kysten. Naturen består hovudsakleg av furuskog med innslag av lauvtre.

Artsmangfald:

Det er gjort søk i nasjonale databasar i februar 2024 (Artsdatabanken sitt Artskart og Miljødirektoratet sin Naturbase). Nordvest for planområdet er det synt nord-flaggermus, som er vurdert til å vera sårbar (VU) og dvergflaggermus som er vurdert å vera livskraftig (LC). I sjøområdet utanfor planområdet er det observert lomvi, som er vurdert til å vera kritisk trua (CR), gråmåke vurdert til å vera sårbar art (VU), storskarv som er nært trua (NT). I sjø er det synt lokalt viktig gytefelt for torsk i Børøyfjorden, om lag 50 meter i frå planområdet. Det er ingen registrerte førekomstar av korallrev, oppvekstplassar eller marine naturtypar i nærleiken av planområdet.

Kulturminne og kulturmiljø:

Det er ingen registrerte kulturlandskap eller -miljø i området, eller automatisk freda kulturminne. Det er heller ingen registrerte SERFRAK-registrerte bygg i området. Vidare er det ikkje nemnt i Kommunedelplan for kulturminne, vedlegg 2021 – 2032. I samband med oppstartsmelding kunne Vestland fylkeskommune opplyse om at dei ut i frå sine arkiv ikkje har kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre nemneverdige kulturminne i det aktuelle planområdet. Eksisterande utbygging i høve til gjeldande reguleringsplan og nyare tiltak gjer at dei aktuelle areala no i stor grad er nedbygd, og blir vurdert til ikkje å ha høgt potensiale for funn av bevarte kontekstar med registrerte kulturminne i marka.

Naturressursar:

Det meste av arealet som inngår i planområdet er planert eller utbygd frå før. Mindre delar av planområdet har i dag naturleg vegetasjon, som jf. gardskart frå Nibio kan reknast som del av ein større produktiv skog. Det er ingen registrerte førekomstar av mineralressursar i planområdet. I følge NGU består lausmassane i området av forvittringsmateriale, og berggrunnen av grøn fylt med innslag av raudnande kiselstein (kvartsitt).

Beredskap og samfunnstryggleik:

Fagkunnig har gjennomført ROS-analyse. Det er ingen tiltak i raudt felt, dvs. ingen tiltak er naudsynt. Tiltak gult er vurdert nærare i ROS-analyse. For nærare omtale av planforslaget, konsekvensar og risiko- og sårbarhetsanalysen vert det vist til planomtalen med ROS-analyse.

Med bakgrunn i innkomne merknader i samband med reguleringsarbeid i 2015, vart skredfare i området kartlagd av Multiconsult (10210604-RIGberg-NOT-001). Deira undersøkingar og vurderingar viser at sannsynet for skred frå naturleg terreng er så liten at det ikkje er grunnlag for å gjera avbøtande tiltak. Vurderinga er gjort ihht. krav i plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrift, TEK17. Det vart samstundes gjort ei vurdering av skjeringane i området, der det vart observert avløyste bergparti og -blokker. Dei mest kritiske områda i forhold til fare for nedfall er bak nordre byggrekke (UNB1-2). For å oppfylle sikkerheitskrav i pbl. må desse sikrast. Dette er sikra i føresegnene. Sikringsarbeidet er utført av Mesta i 2023.

Folkehelse:

Kva gjeld folkehelse, så er planområde først for fremst retta mot friluftsområde i sjø. Planområde er frå før tilrettelagt med sjøretta utbygging som støttar opp under maritim rekreasjon. Tett utbygging gjer at område framstår som noko privatisert. Det er ei strand innanfor planområde som no vert regulert til badeplass. Planforslaget har allereie ein etablert leikeplass, som no vert regulert inn.

Referansar:

Gjeldande reguleringsplan U-4: arealplaner.no | [U-4 > Plandokumenter](#)

Vedlegg til saka:

Planomtale m/ROS-analyse og merknadsskjema for varsel om oppstart.

Føresegner

Plankart

Dokumentasjon på utført sikring

Notat-skredvurdering

Overordna VA-plan

Merknadsskjema

Merknader

Saksframlegg varsel om oppstart

Saksframlegg høyring og offentleg ettersyn

Saksframlegg avgrensa høyring