

Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
13/25	Utval for areal og samferdsel	26.03.2025

Vedtak av reguleringsendring 1 - Straumshaugane gnr./bnr. 4/8, PlanID 200707

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal og samferdsel vedtek i medhald av plan – og bygningslova §12-14 reguleringsendring 1 – Straumshaugane gnr./bnr. 4/8, PlanID 200707.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 26.03.2025

Innstilling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal og samferdsel vedtek i medhald av plan – og bygningslova §12-14 reguleringsendring 1 – Straumshaugane gnr./bnr. 4/8, PlanID 200707.

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

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Vedtak:

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

Utval for areal og samferdsel vedtek i medhald av plan – og bygningslova §12-14 reguleringsendring 1 – Straumshaugane gnr./bnr. 4/8, PlanID 200707.

Samandrag av saka: Område ligg sentralt på Finnås, ved Kuleseidkanalen. Planområde er ca. 55,7 daa, og omfattar heile eller delar av gnr./bnr. 4/8, 4/173, 4/200, 4/202-209 og 4/230-234. Gjeldande reguleringsplan for område er Straumshaugane gnr./bnr. 4/8, PlanID 200707.



Figur 1 - Lokalisering av planområde

Endringa inneber regulering for utvida bruk av campingplassen, spesielt for campinghytter/einingar. Bakgrunnen er at tiltakshavar søkte og fekk godkjent bygging av campinghytter for utleige på område. Søknaden blei påklaga, og Statsforvaltaren oppheva vedtaket. I ettertid blei det søkt om mellombels dispensasjon, som blei innvilga. Bygginga av campinghyttene er no under arbeid.

Bakgrunn for saka:

Reguleringsendringa for Straumshaugane, gnr./bnr. 4/8, PlanID 200707 er utarbeidd av ABO Plan & Arkitektur AS på vegner av Fylkesnes Eigedom AS v/Per Kåre Kallevåg. Tiltakshavar ynskjer å vidareutvikla arealet som er regulert til campingplass, for å styrke næringsgrunnlaget for campingplassen og utvida

tilbode til turistar. Det er etablert fleire område for faste campingvogner/husvogner, i tillegg til døgnplassar for campingvogner og bubilar.

Det vart i 2024 søkt om løyve til oppføring av 17 campinghytter med tilhøyrande lagerbygg, sak D 79/24. Saka vart påklaga, og Statsforvaltaren i Vestland oppheva løyvet i brev datert 18.10.2024. Etter dialog mellom tiltakshavar og kommunen vart det søkt om mellombels dispensasjon for bygging av 17 stk. campinghytter, lagerbygg, teknisk anlegg, m.m. på gnr./bnr. 4/8. Det vart gjeve mellombels dispensasjon den 15.11.2024.

Gjeldande føresegner i reguleringsplan for Straumshaugane, gnr./bnr. 4/8, PlanID 200707 opna ikkje for campinghytter, men oppstillingsplassar for campingvogner og bubilar.

Planendringa består av:

- Plankart 04.12.24
- Føresegner 11.02.25
- Søknad om reguleringsendring 11.02.25

Saksutgreiing:

Planstatus

Område er regulert i reguleringsplan for Straumshaugane gnr./bnr. 4/8, vedteken 04.02.2013. Tiltaksområdet er regulert til campingplass.



Figur 2 - Gjeldande reguleringsplan, PlanID 200707

Det er ikkje lagt inn byggjegrænse mot sjø i område for campingplass, store delar av arealet ligg innanfor 100-metersbeltet i gjeldande reguleringsplan.

Følgjande føresegner gjeld for områda avsett til campingplass i gjeldande plan:

§ 3.2 OMRÅDE FOR CAMPINGPLASS

§ 3.2.1 Området skal nyttast til oppstillingsplass for campingvogner og bubilar.

Oppstillingsplassane skal godkjennast i kommunen.

1. Eventuelle tilbygg skal byggjast som prefabrikkerte elementbygg. Desse skal stå langsmed vogna, og skal ikkje vera lenger enn vogna. Dei skal vera maks. 4 m djupe, og tilpassast vogna i høgde. Terrassar skal ikkje vera større enn 40 m², og vera maks. 80 cm over bakken på det høgaste punktet.

2. På terrassar og terrenggolv kan det byggjast rekkverk, levegg eller ein kombinasjon av desse. Det kan byggjast opp til 10 meter levegg i opp til 1,80 m høgde.

3. Største tillatne bygd areal (BYA) er 65 m² pr. campingeinuing. Areal til parkering skal ikkje reknast med. Frittstående bu er ikkje tillete.

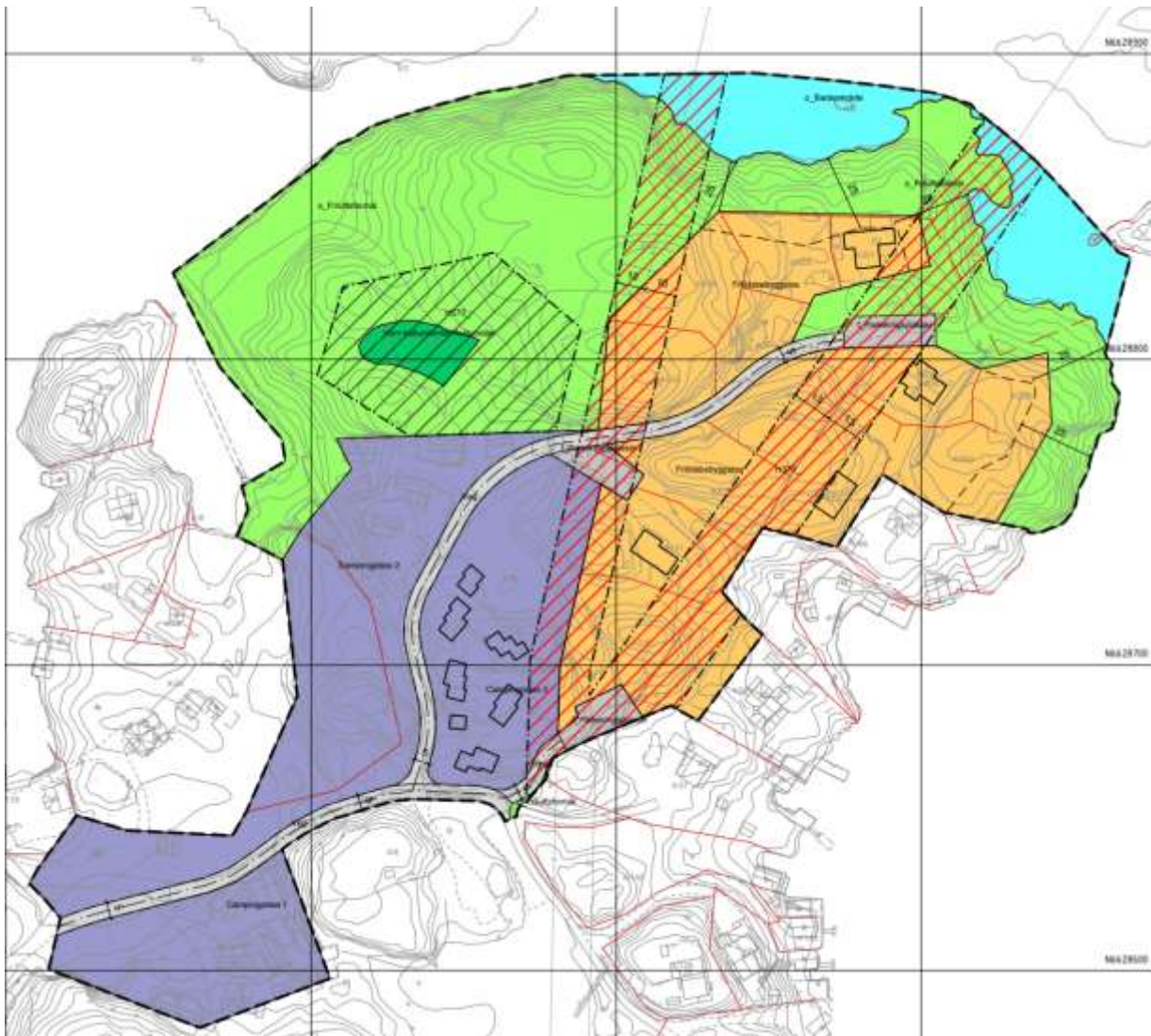
4. Tiltak som vert rekna som faste, inkludert husvogner, er søknadspliktige tiltak etter Plan- og bygningslova § 20-2. Dokumentasjon på at eigar av campingplassen tillet tiltaket, skal fylgja med søknaden.

5. Faste konstruksjonar kan ikkje setjast opp nærare andre faste konstruksjonar enn 6 m. Ei campingeinuing skal ha heilskapeleg farge- og materialval, slik at ho står fram som ei eining, og skal vera tilpassa natur- og kulturmiljøet i området. Campingeinuinga skal ikkje plasserast slik at det medfører markant silhuettverknad jf. pbl. § 11-9 nr. 6.

§ 3.2.2 Tilkomstveggar og parkeringsplassar kan opparbeidast, etter nærare godkjenning i kommunen.

Forslag til endring

Denne delen beskriver endringar i plankart og føresegner for det aktuelle planområde. Endringane er gjort for å tilpasse planen til eksisterande forhold og for å sikre at nye tiltak blir gjennomført i tråd med gjeldande reglar. Følgjande punkt summerer opp dei viktigaste justeringane gjort i plankartet og føresegnene:



Figur 3 - Utsnitt frå plankart reguleringsendring 1

Endringar i plankart:

- Justert vegtrasé, tilpassa etablert veg (innmålingsdata) i området.
- Justert plangrense i vest, i høve eksisterande eigedomsgrense.
- Lagt inn byggegrense innanfor område campingplass, i formålsgrensa.
- Eksisterande bygg er lagt inn som «bebyggelse som inngår i planen»
- Utvida faresone for austleg høgspenlinje.
- Teke ut bygningar som er rive innanfor planområdet.
- For fritidsbusetnad er byggegrensa mot sjø (25 m) vidareført frå gjeldande plan, det er i tillegg lagt inn byggegrense i formålsgrensa, der byggegrense mangla.

Endringar i føresegner:

Nytt punkt under felles føresegn, etter innspel frå Karmsund Hamn IKS:

§ 2.9 Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnemynde. Tiltak som kaiar, utfyllingar, sjøleidningar m.m. krev løyve frå hamnemynde i tillegg til handsaming etter planog bygningslova, jf. Hamne- og farvasslova § 14.

Det er gjort mindre endringar i føresegn § 3.2 Område for campingplass (1-3):

§ 3.2.1 Innanfor området er det opna for døgnplassar og heilårs faste campingplassar. Det kan etablerast teltområde, oppstillingsplass for husvogner, campingvogner og bubilar, campinghytter, grillhytter, service-, drifts- og lagerbygg i tilknytning til campingplassdrift.

§ 3.2.2 Byggjegrænse for tiltaka går i formålsgrænse.

§ 3.2.3 Oppstillingsplassar for **husvogner, campingvogn og bubilar** treng godkjenning i kommunen.

1. Eventuelle tilbygg skal byggjast som prefabrikkerte elementbygg. Desse skal stå langsmed vogna, og skal ikkje vera lenger enn vogna. Dei skal vera maks. 4 m djupe, og tilpassast vogna i høgde. Terrassar skal ikkje vera større enn 40 m², og vera maks. 80 cm over bakken på det høgaste punktet.
2. På terrassar og terrenggolv kan det byggjast rekkverk, levegg eller ein kombinasjon av desse. Det kan byggjast opp til 10 meter levegg i opp til 1,80 m høgde.
3. Største tillatne bygd areal (BYA) er 65 m² pr. campingeining. Areal til parkering skal ikkje reknast med. Frittstående bu er ikkje tillate.
4. Tiltak som vert rekna som faste, inkludert husvogner, er søknadspliktige tiltak etter Plan- og bygningslova § 20-2. Dokumentasjon på at eigar av campingplassen tillèt tiltaket, skal fylgja med søknaden.
5. Faste konstruksjonar kan ikkje setjast opp nærare andre faste konstruksjonar enn 6 m. Ei campingeining skal ha heilskapleg farge- og materialval, slik at ho står fram som ei eining, og skal vera tilpassa natur- og kulturmiljøet i området. Campingeininga skal ikkje plasserast slik at det medfører markant silhuettverknad jf. pbl. § 11-9 nr. 6.

§ 3.2.4 Campinghytter kan etablerast anten som frittliggjande bygningar eller i grupper på maks tre einingar.

1. Bygningar som høyrer saman skal ha harmonerande fargesetting og takform. Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga.
2. Maks tillate BYA pr. bygg er 100 m² og maks mønehøgde er 5,5 m.

§ 3.2.5 Etablering av service-, drifts- og lagerbygg treng godkjenning i kommunen. Maks tillate BYA pr. eining er 50 m² og maks mønehøgde er 5,0 m.

§ 3.2.6 Tilkomstveggar, **gangveggar** og parkeringsplassar kan opparbeidast, etter nærare godkjenning i kommunen.

§ 3.2.7 Det skal vera minimum 1 parkeringsplass pr. teltplass, campinghytte, husvogn og campingvogn innanfor planområdet.

§ 3.2.8 For tiltaka innanfor campingplass 3 skal det min. opparbeidast 14 p-plassar innanfor område campingplass 3. I tillegg kan ein nytte 3 p-plassar på felles parkering i sør.

Gjeldande § 3.2.3 er teken ut av planforslaget: Hensynssone for verneområde skal ikkje nyttast som oppstillingsplass. Denne er ikkje relevant då det ikkje er opna for campingområde innanfor verneområdet.

Det er i tillegg lagt inn føresegn for faresone høgspant (H370), då denne mangla føresegn i gjeldande plan:
§ 6.1 FARESONE HØGSPENT (H730) Innanfor sona er det høgspantkabel i luft. Det kan ikkje etablerast

bygningar eller andre innretningar innanfor sone før høgspenkabel vert lagt i grunn, eller etter særskild løyve frå leidningseigar.

I tillegg til desse endringane er det utarbeidd ein dokument som beskriver endringane, og vurdering av konsekvensar. Det er også gjort ei strandsonekartlegging og ein oppdatering/supplering av ROS-analysen som inngår i same dokument.

Merknader:

Det kom inn 6 merknader til høyringa av reguleringsendringa. Det er ikkje motteke uttale frå Statsforvaltaren. Merknadane er summert opp med forslagsstillar sine kommentarar under:

Avsendar, dato	Merknad summert opp	Forslagsstillar sine kommentar
Vestland fylkeskommune, datert 24.01.2025	Med denne endringa vil kommunen opne for at ein kan etablere fleire typar fasilitetar innanfor campingområdet, som mellom anna faste campinghytter for utleige og teltplassar. Slik VLFK oppfattar det, vil endringa samstundes gje oppdatert plankart i samsvar med eksisterande bygd situasjon og gjeldande føringar. Det er sett byggegrense innanfor område campingplass. Reguleringsendringa vedkjem ingen kulturminneinteresser. Minnar om meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Kommunen har gjort ei vurdering av endringa opp mot kartlagt friluftslivområde – Kanalane og sjøarealet i nærleiken, og arealsone landskap, nr. 4 Børøyfjorden – Kanalane, i regional kystsoneplan. VLFK har ingen vesentlege merknader til planforslaget.	Teke til orientering
Statsforvaltaren		Det er ikkje motteke uttale frå Statsforvaltaren, puring sendt 30.01.2025
Statens vegvesen, datert 16.01.2025	Det går fram at det er uvisse om føreslegne reguleringsendring kan innebere redusert eller auka køyretrafikk. Samstundes går det fram at bustader som soknar til åtkomstvegen til campingområdet aktualiserer at vegen vert brukt som skuleveg. Vil særskilt ta opp at kommunal åtkomstveg forbi Jokerbutikken står fram som svært mangelfull. Før ein regulerer for potensielt auka køyretrafikk meiner vi at det minimum må sjåast på korleis det kan leggjast til rette for at mjuke trafikantar kan ferdast trygt gjennom dette området.	Då planframlegget ikkje aukar trafikkmengda i stor grad, og dei trafikale utfordringane rundt Joker-butikken allereie er eksisterande, meiner me at det ikkje vert riktig å belegge driftar av campingområdet med denne problemstillinga. Det er i hovudsak butikk/bensinstasjon med uoversiktleg kundeparkering som er utfordringa i området. Då Kanalvegen på dette strekket er kommunal, bør kommunen ta tak i dette området.

Museum Vest, datert 22.01.2025	Saka har vore til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuseum. Me kjenner ikkje til nokon maritim kulturarv i planområdet, og har derfor ingen kommentar.	Teke til orientering
Karmsund Hamn IKS, datert 24.01.2025	Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i farvannet krever tillatelse etter lov om havner og farvann av 21. juni 2019. Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelse skal godkjennes av havnemyndighet.	Det er lagt inn nytt punkt, § 2.9, i føresegnene om at tiltak som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnemynde.
Fiskeridirektoratet, datert 16.01.2025	Fiskeridirektoratet tar saka til orientering. Med bakgrunn i ei fagleg prioritering gir vi ikkje ei konkret høyringsuttale i denne saka. Generelle råd: Interessene vi skal ivareta er omtalt i vår planrettleiing Arealplaner (fiskeridir.no) Fiskeri- og akvakulturinteresser er registrert i kratverktøyet Yggdrasil (fiskeridir.no) Ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saka, for å halde oversikt over utviklinga i saka, gjeldande praksis og ev. rettleiingsbehov.	Teke til orientering
Fagne, datert 13.01.2025	Fagne AS har ei 66 kV regionalnett linje i området. Byggefri sone og avstandskrav frå linje må oppretthaldast. Dette gjeld og parkeringsplass. Meir info om avstandskrav finn ein på Fagnes heimeside. Trens det å gjerast noko med linja p.g.a. bygging, må utbyggjar koste dette.	Parkeringsareal under linja er ikkje endra i planforslaget, plassering er vidareført frå eksisterande godkjent plan, og parkeringsarealet er opparbeida.

Bømlo kommune sin kommentar til merknaden frå Statens vegvesen:

Fylkeskommunen er i gang med bygging av vegstrekninga frå Sakseid til Ersland, og krysset inn til campingplassen er regulert i denne planen (Plan-ID 201406) og vil truleg bli utbetra i samband med dette arbeidet. I tillegg er det ein pågåande plan, Plan-ID 201311 som regulerer inn fortau og delar av arealet utanfor butikken. Disse to planane overlappar kvarandre litt. Tiltakshavar av planendringa har og planar om å lag ein større reguleringsplan for heile område sitt ved Kuleseidkanalen når nye kommuneplanens arealdel blir vedteken.

Vurderingar:

I plan- og bygningslova § 12-14 «Endring og oppheving av reguleringsplan» står det:

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder same bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringar i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringa av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

I rundskriv frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet. - H-6/17 av 30.juni 2017 står det:

En annen begrensing er at enklere behandling bare er forutsatt å bli benyttet i tilfelle der endringene ikke er spesielt konfliktfylte. Protester fra nabo eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Heller ikke vil enhver merknad fra berørte myndigheter forhindre dette. Imidlertid vil merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær planprosess.

Følgande vilkår må vera tilstade for å kunne handsame endringa som ei mindre endring:

- Kan ikkje påverke gjennomføringa av planen elles.
- Kan ikkje gå ut over hovuddrammene i reguleringsplanen.
- Kan ikkje komme i konflikt med viktige natur- og friluftsområde.
- Kan ikkje være spesielt konfliktfylt.
- Det kan ikkje komme inn vesentlege merknader til endringa.

Bømlo kommune vurderer at reguleringsendringa ikkje vil påverka gjennomføringa av planen elles, og ikkje gå utover hovuddrammene i planen. Hovudføremåla i planen er fritid – og turisme og fritidsbustader. Utleiehytter går under føremålet fritid - og turisme, og er dermed ein naturleg utviding av bruken av område. Det er vert ikkje tilført nye føremål, gjeldande føremål får ein utvida bruk ved at føresegnene no opna for utleiehytter og lagerbygg.

Reguleringsendringa kjem ikkje i konflikt med viktige natur – og friluftsområde. Sjå nærare vurdering av naturmangfald og friluftsliv under miljømessige konsekvensar og folkehelse.

Det kom inn 6 merknader til høyringa av planendringa. Bømlo kommune vurderer at det ikkje er kome vesentlege merknader til planforslaget.

FN sine berekraftsmål:



Økonomiske konsekvensar:

Utbyggjar skal dekke kostnadane knytt til reguleringsendringa.

Miljømessige konsekvensar:

Naturmangfald

Det er gjort søk i nasjonale databasar den 25.10.2024 (Artsdatabanken sitt Artskart og Miljødirektoratet sin Naturbase). På aktuelt areal er det ingen registreringar av utvalde naturtypar etter naturmangfaldlova eller Miljødirektoratets instruks. Det er ikkje registrert truga artar etter Norsk rødliste 2021, eller artar av stor eller særskilt stor forvaltningsinteresse innanfor planområdet. Det er ikkje registrert naturtypar på land eller i sjø i nærleiken av området.

Det er registrert ein observasjon av fuglearten Stillits innanfor området – denne er registrert som livskraftig (LC) i Norsk rødliste 2021. Det er og gjort observasjonar av gul ekornnøtt og kusymre innanfor planområdet – begge artane er vurdert som livskraftige (LC). Utanfor planområdet, i Mjelkevika, er det gjort observasjonar av Storskarv (nært trua), samt dei livskraftige artane Ravn, Knoppsvane, Kvinand og Siland. Det er i tillegg gjort funn av stillehavssøsters og algen Pollpryd i Mjelkevika, begge er vurdert med Svært høg risiko på fremmedartlista 2023.

Kulturminne:

Nordlege del av planområdet ligg innanfor sone for bevaring av kulturmiljø – verneverdig sjøbruksmiljø. Innanfor området ligg eit automatisk freda kulturminne – busettingsområde. I tillegg grensar planen til del av Kuleseidkanalen – Sakseidkanalen. Endring av planforslaget opnar ikkje for nye tiltak innanfor område for bevaring av kulturmiljø. Det automatisk freda kulturminnet innanfor planområdet er regulert til bevaring med omsynssone, og nye tiltak vil ikkje koma nærare området enn eksisterande tiltak.

Landbruk – og naturressursar:

Reguleringsendring vil ikkje får innverknad på landbruksareal.

Beredskap og samfunnstryggleik:

Det er gjort søk i ulike databasar for å sjekke om det er ny informasjon sidan førre ROS-analyse var utarbeidd. Det er gjort nye vurderingar for å supplere med gjeldande ROS-analyse.

NVE Atlas syner at området ikkje ligg innanfor flaum- eller skredfaresone, eller aktsemdsområde for flaum, snøskred, steinsprang, jord- eller flaumskred. Det er ingen registrerte skredhendingar eller ustabile fjellparti i området. Det går ingen bekkar eller vassdrag i området, og ein vurderer at planområdet ikkje er særleg utsett for sterk vind eller store nedbørmengder.

Heile planområdet ligg under marin grense, og det kan vera fare for områdeskred/kvikkleire i området. Området er difor omfatta av aktsemdsområde for kvikkleire. ABO plan – og arkitektur har gjort ei vurdering, og vurderer basert på forholda på staden at sannsyn for kvikkleire/områdeskred i område er fråverande.

Folkehelse:

Friluftsliv:

I sjøarealet rundt planområdet er det eit kartlagt friluftslivområde – Kanalane og sjøarealet i nærleiken. Alt areal som ligg ut mot sjøområda er i gjeldande plan regulert til friluftslivformål. Planen regulerer to viker i nordaust til badeområde. Store delar av planområdet er opparbeidd, og det er etablert vegar i området som gjer det enkelt for ålmenta å ta seg ut til sjøområdet både i vest og aust.

Referansar:

arealplaner.no | 200707 > Plandokumenter

Vedlegg til saka:

Mindre reguleringsendring - søknad

Plankart

Føresegner

Føresegner m/sporendring

Merknadsskjema

Situasjonsplan

VA-plan

Merknader

Høyringsbrev