

Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
2/26	Utval for areal og samferdsel	28.01.2026
6/26	Kommunestyret	16.02.2026

Vedtak - Detaljregulering for fritidsbustader - Grindheimsvågen 14/21 m.fl., PlanID 202401

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for fritidsbustader – Grindheimsvågen 14/21 m.fl., PlanID 202401.
2. Ved vedtak av plan vert delar av detaljreguleringsplan bustad – og fritidsbustadområde Tressvik 14/27 m.fl. Grindheimsvåg, PlanID 201509 oppheva.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 28.01.2026

Innstilling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for fritidsbustader – Grindheimsvågen 14/21 m.fl., PlanID 202401.
2. Ved vedtak av plan vert delar av detaljreguleringsplan bustad – og fritidsbustadområde Tressvik 14/27 m.fl. Grindheimsvåg, PlanID 201509 oppheva.

For forslaget stemte 9: Tove Lise Andreassen Aasheim (AP), Trygve Søvold (Frp), Anders Engevik (H), Christer Agasøster (H), Signe Lund Jansen (H), Karsten Fylkesnes (KrF), Randi Karin Habbestad (Sp), Inge Selle (ViPartiet), Sander Grindheim (ViPartiet).

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Innstilling:

Utval for areal og samferdsel **innstiller** samrøystes slik ovanfor kommunestyret.

1. Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for fritidsbustader – Grindheimsvågen 14/21 m.fl., PlanId 202401.
2. Ved vedtak av plan vert delar av detaljreguleringsplan bustad – og fritidsbustadområde Tressvik 14/27 m.fl. Grindheimsvåg, PlanID 201509 oppheva.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 16.02.2026

Innstilling:

Utval for areal og samferdsel 28.01.2026

Utval for areal og samferdsel **innstiller** samrøystes slik ovanfor kommunestyret.

1. Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for fritidsbustader – Grindheimsvågen 14/21 m.fl., PlanId 202401.
2. Ved vedtak av plan vert delar av detaljreguleringsplan bustad – og fritidsbustadområde Tressvik 14/27 m.fl. Grindheimsvåg, PlanID 201509 oppheva.

Innstilling frå Utval for areal og samferdsel vart samrøystes vedteken.

Vedtak:

Kommunestyret gjorde slikt **vedtak**:

1. Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for fritidsbustader – Grindheimsvågen 14/21 m.fl., PlanId 202401.

2. Ved vedtak av plan vert delar av detaljreguleringsplan bustad – og fritidsbustadområde Tressvik 14/27 m.fl. Grindheimsvåg, PlanID 201509 oppheva.

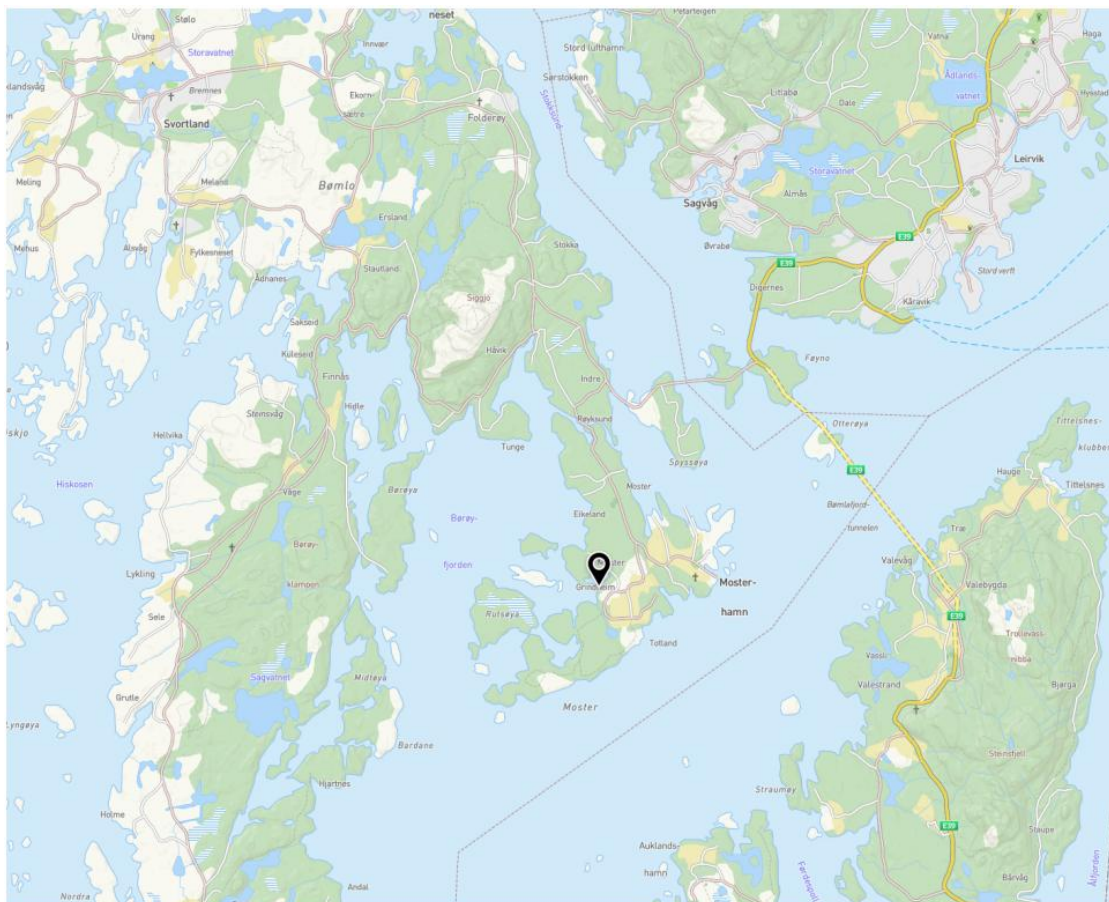
Samandrag av saka:

Planområdet ligg i Grindheimsvågen på Moster og omfattar om lag 17 dekar. Føremålet med reguleringa er å legge til rette for vidare utbygging av fritidsbustadar med tilhøyrande småbåtanlegg, tilkomst og parkering. Utbygginga vil i hovudsak skje på tilrettelagde flater og med fastsette krav til høgder, takform og plassering for å sikre god tilpassing til landskapet. Planen inneheld føresegnar som ivaretek både private og ålmenne interesser, mellom anna ved at nye kaiar skal vere opne for ålmenta og utstyrast med livredningsutstyr. Endringane som er gjort etter høyringa er mindre justeringar for å styrke trafikksikkerheit, dokumentasjon av områdestabilitet og presisering av krav til tiltak i sjø. Planen er vurdert å ha avgrensa miljømessige konsekvensar og medfører ikkje økonomiske kostnader for kommunen

Kommunedirektøren rår til at reguleringsplanen godkjennast med justeringane som er gjort fram mot sluttbehandling.

Bakgrunn for saka:

ABO Plan & arkitektur v/Merete Refstie Hageberg har på vegne av Aase Chartering Eiendom AS utarbeida planforslaget detaljregulering fritidsbustader – Grindheimsvågen, 14/21 m.fl., PlanID 202401. Det blei halde oppstartsmøte 22.03.24, og varsla oppstart i perioden 11.06.24 - 09.08.24. Det kom inn 9 merknader. Planforslaget var på høyring og offentleg ettersyn frå 14. juni til 18. august 2025, og det kom inn 7 merknader. Etter høyringa er det gjort mindre justeringar for å imøtekomme merknadane.



Figur 1 - Lokalisering av planområde

Saksutgreiing:

Forslag til detaljregulering for fritidsbustader – Grindheimsvågen, 14/21 m.fl., PlanID 202401 er motteke frå ABO plan og arkitektur v/Merete Refstie Hageberg på vegne av Aasen Chartering Eieedom AS.

Planforslaget som skal behandlast består av:

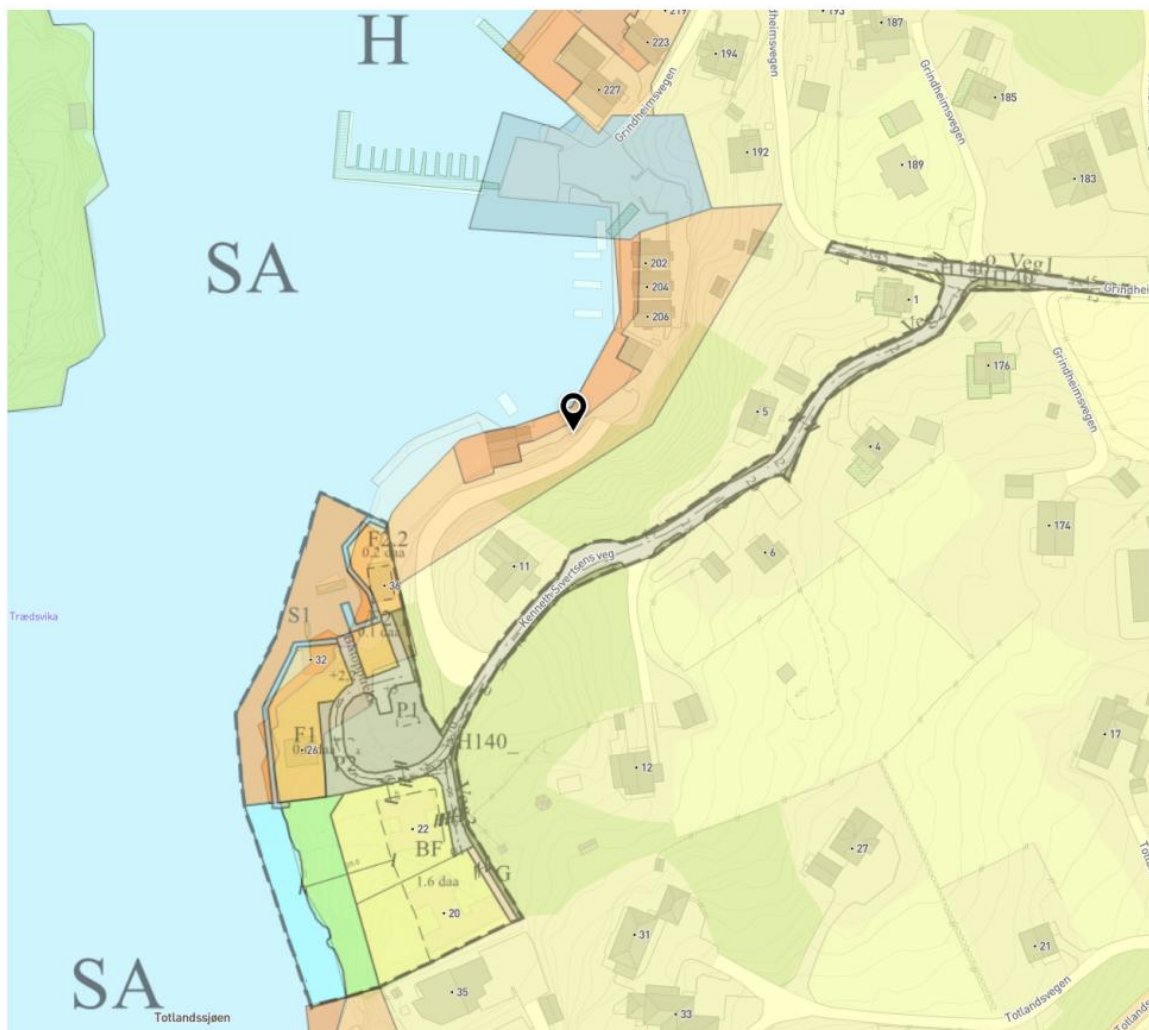
- Plankart, datert 14.11.25
- Føresegner, datert 02.12.25
- Planomtale, datert 02.12.25

Føremålet med reguleringa:

Hovudføremålet med planen er å legge til rette for vidare bygging av fritidsbustadar med tilhøyrande småbåtanlegg, tilkomst og parkering. Etter oppstartsmøtet vart planområdet utvida til og å ta med tilgrensande tilkomstveg, bustadareal og hamneområde i nord.

Gjeldande planer:

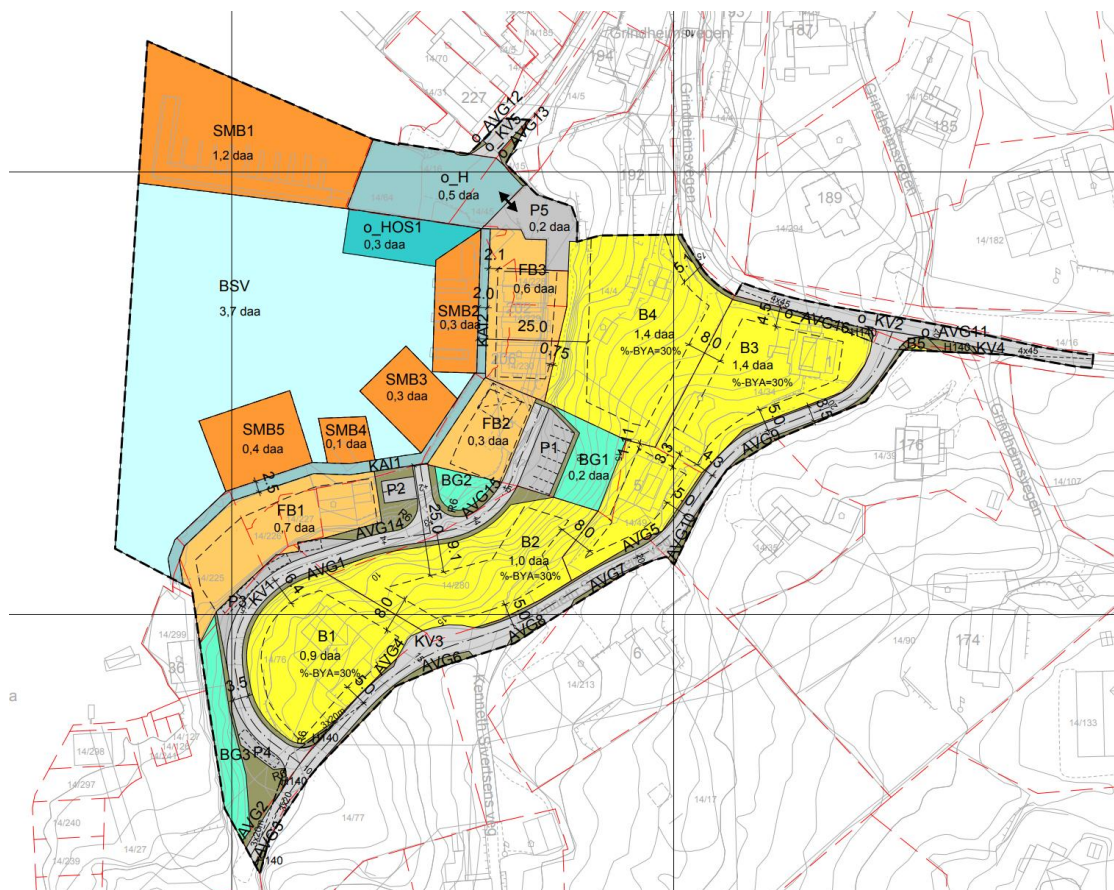
Det aktuelle område er i kommuneplanens arealdel sett av til fritidsbustad, bustad, hamn, småbåtanlegg og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Delar av tilkomstvegen til område er regulert i detaljregulering for bustad – og fritidsbustadområde Tressvik 14/27 m.fl., Grindheimsvåg, PlanID 201509.



Figur 2 - Utsnitt frå gjeldande kommuneplan og detaljregulering i området.

Innhaldet i planen:

Planområdet ligg i sørre del av Grindheimsvågen, ved Tressvika. Planområdet har ein storleik på om lag 17 daa. Følgjande eigedomar ligg innanfor planområdet: 14/21, 34, 45, 49, 64, 76, 92, 225-230 og 280, samt delar av eigedomane 14/4, 15-17, 27 og 212 . Planområdet er avgrensa med bakgrunn i tiltakshavarane sine eigedomar, samt tilkomstveg og areal mot nord fram til kommunal kai. Eigedomane innanfor planområdet er i privat eige. Bømlo kommune er eigar av den kommunale kaien, samt kommunal veg Grindheimsvågen.



Figur 3 - Utsnitt frå plankartet slik det no ligg føre

Planen regulerer eit område som omfattar bustadar, fritidsbustadar, småbåtanlegg, kaianlegg, vegsystem og tilhøyrande grøntstruktur. Eksisterande bustadar innanfor området vert vidareført, og det er opna for etablering av eitt nytt bustadhus i felt B2. For fritidsbustadar er det opna for etablering av nye einingar i områda FB1 og FB2, med fastsette krav til bruksareal, takvinkel, mønehøgde og plassering i høve til kotehøgde. Småbåtanlegg er regulert i fem delområde, der eksisterande anlegg kan vidareførast, og nye fellesanlegg kan etablerast med avgrensa storleik og kapasitet. Nye kaianlegg skal vera tilgjengelege for ålmenta og utstyrast med livredningsutstyr, utan fysiske hinder for ferdsel langs sjø. Vegsystemet omfattar både eksisterande og nye vegar, med krav til teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn.

Merknader:

Oppsummerte merknader til høyring og offentleg ettersyn, med kommentar frå konsulent. Det kom inn totalt 7 merknader, fullstendige merknader følgjer saka som vedlegg.

Avsendar, dato	Merknad summert opp	Forslagsstillar sine kommentar
Statsforvaltaren, 18.08.2025	Statsforvaltaren rår kommunen til å gjere grundige vurderingar av om ferdsle bør sikrast betre i planen. Minner om statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø pkt. 10.4, som mellom anna seier: « <i>I planleggingen skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.</i> »	Dette er omtala i planomtalen, kap. 6.18. Å regulera inn areal for ferdsle for ålmenta langs strandsona i området, vil gje store konfliktar med naboegedomane i nord. Desse vart planlagde som fritidsbustadar i strandsona utan krav til ålmenn tilgjenge.
Vestland fylkeskommune, 25.08.2025	<u>Planfaglege merknader</u> Det er gjort vurdering av krav om KU, vurderinga baserer seg på at planframlegget i hovudsak er i tråd med gjeldande KPA. Det er gjort greie for kjent kunnskap om verdier i og nær planområdet. Kommunen har vurdert at samla sett vil planframlegget ikkje påverke naturmangfald i nemneverdig grad. Planområdet ligg i strandsona og regional kystsoneplan er lagt til grunn. Det er gjort tenleg arbeid knytt til kunnskapsgrunnlag og vurdering av konsekvens. <u>Kulturminne og kulturmiljø</u> Har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i området. Arealet er prega av utbygging og tiltak, og vert vurdert til å ikkje ha høgt potensiale for funn. Kjenner heller ikkje til marine kulturminne som kan bli direkte råka. Gjer merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. <u>Infrastruktur og veg</u>	Tas til orientering
	Kan ikkje sjå at det er gjort ei vurdering av krysset mellom fv. 500 Grindheimsvegen og kv. 1111 Grindheimsvegen. Ber om at det blir gjort ei vurdering av krysset, at både geometrisk utforming og trafikktryggleik vert tema. Utforminga i avkøyrsele må sørga for at fartsnivået i sekundærvegen vert senka og at ikkje krysset oppfattast som ei forlenging av fylkesvegen.	Planomtalen, kap. 6.8 er oppdatert med vurdering av kryssområdet mellom kommunal veg og fylkesveg. 
Statens vegvesen, 12.08.2025	Det vert lagt opp til langsgående parkering i kryssområdet innanfor P4 og P3. Det vil vera naudsynt å rygge ut/inn frå køyreveg. Vi råder generelt frå å legge til rette for parkering med rygging ut i køyreveg. Parkeringa er i tillegg nært opp til kryssområdet der det er viktig med god sikt. Sjølv om plassane er synte utanfor siktsone kan dei likevel virke sikhindrande. Det er ikkje sikra eige tilbod for gåande og syklande. Av omsyn til trafikkikkerheita gir me planfagleg råd om å endra parkeringsområde P3 og P4.	Me har tidlegare diskutert denne parkeringa. Ser at det kan vera noko uheldig med rygging ut i vegbane, men det er veldig lite trafikk i denne veggen, blindveg og ikkje gjennomgangstrafikk. Den er berre nytta av dei som har fritidsbustad tilgrensande veggen. Me har gjort ei ny vurdering av plassering av desse parkeringsplassane. Fire av plassane er flytta til i bakkant av etablert mur i bakkant av FB1, her er det mogleg med langsgående parkering. Desse vert då plassert utanfor kryssområdet. Dei to parkeringsplassane innanfor P4 har fått endra plassering, slik at dei òg vert langsgående plassar, trekt noko vekk frå kryssområdet. Det er veldig lite trafikk i denne private veggen, og det er ikkje gjennomgangstrafikk. Me meiner at skissert løysing er akseptabel, og at trafikkikkerheita er teke i vare på ein tilfredsstillande måte.
NVE, 07.07.2025	Planområdet ligg under marin grense, og innanfor aktsemdsområde for kvikkleireskred. I ROS-analysen står: « <i>Planområdet ligg under marin grense, og følgjande kan det også finnast marin leire her. Berggrunnen består i hovudsak av vulkansk bergart, lava og laminert tuff. Planområdet består av mykje fjell i dagen og tynt lausmassedekke. Ein kjenner ikkje til tidlegare hendingar i området som er knytt til kvikkleireskred.</i> » Viser til rettleiaren. Dersom det er dokumentert mykje fjell i dagen og tynt lausmassedekke tilseier dette at det ikkje er fare for områdekred av kvikkleire. Ser av ortofoto at det er bergblotningar like over planområdet, noko som tyder på at	Viser til planomtalen kap. 6.13 der dette er beskrive. Me har oppdatert planomtalen med bilete som dokumentasjon på fjell i dagen.

	vurderingane i ROS er riktig. NVE har eit fagleg råd om at de syter for at konklusjonane vert underbygd og noko meir dokumentert. Ikkje naudsynt med geoteknisk kompetanse, men ved å kartfeste konkrete observasjonar og legge ved bilete. Dokumentasjon og vurderingar kan dermed etterprøvast.	
Fiskeridirektoratet, 26.06.2025	Fiskeridirektoratet tar saka til orientering. Med bakgrunn i ei fagleg prioritering gir vi ikkje ei konkret høyringsuttale i denne saka. Viser til følgjande generelle råd: -Interessene vi skal ivareta er omtalt i vår planretteiing, Arealplaner (fiskeridir.no) -Fiskeri- og akvakulturinteresser er registrert i kartverktøyet Yggdrasil (fiskeridir.no)	Tas til orientering
Karmsund hamn, 23.07.2025	Viser til uttale datert 16.07.2024, og har ikkje ytterlegare merknader. Minner om at alle tiltak som kan påverke sikkerheit eller framkome i farvatn krev tillating etter lov om havner og farvann av 21. juni 2019. Det må tas med i føresegnene at tiltak som fell inn under havne- og farvannsloven skal godkjennast av hamnemynde.	Det er teke med føresegn angående tiltak i sjø, § 2.12. Dette skal vera dekkande for kommentar frå Karmsund hamn.
Bømlo kystlag, 18.06.2025	Bømlo kystlag har ingen innvendingar ut over det som Statsforvaltaren påpeiker.	Usikker på kva dei viser til her – Statsforvaltar sin merknad til oppstart? Det er lagt til rette for at ålmenta kan nytta vegen i området som tilkomst til sjø, og nye kaiar i området skal vera opne for ålmenta. Det er ikkje lagt opp til nye fyllingar i sjø.

Bømlo kommune er samd i vurderingane som er gjort i høve innkomne merknadar, sjå nærmare vurdering frå kommunedirektøren under.

Vurderingar:

Planområde ved sjø har allereie eksisterande inngrep i form av veg, bygg, murar og planerte areal. Ei vidare utbygging av området med fritidsbustadar vil difor ikkje medføre vesentlege terrenginngrep, men vil i hovudsak skje innanfor allereie tilrettelagde flater.

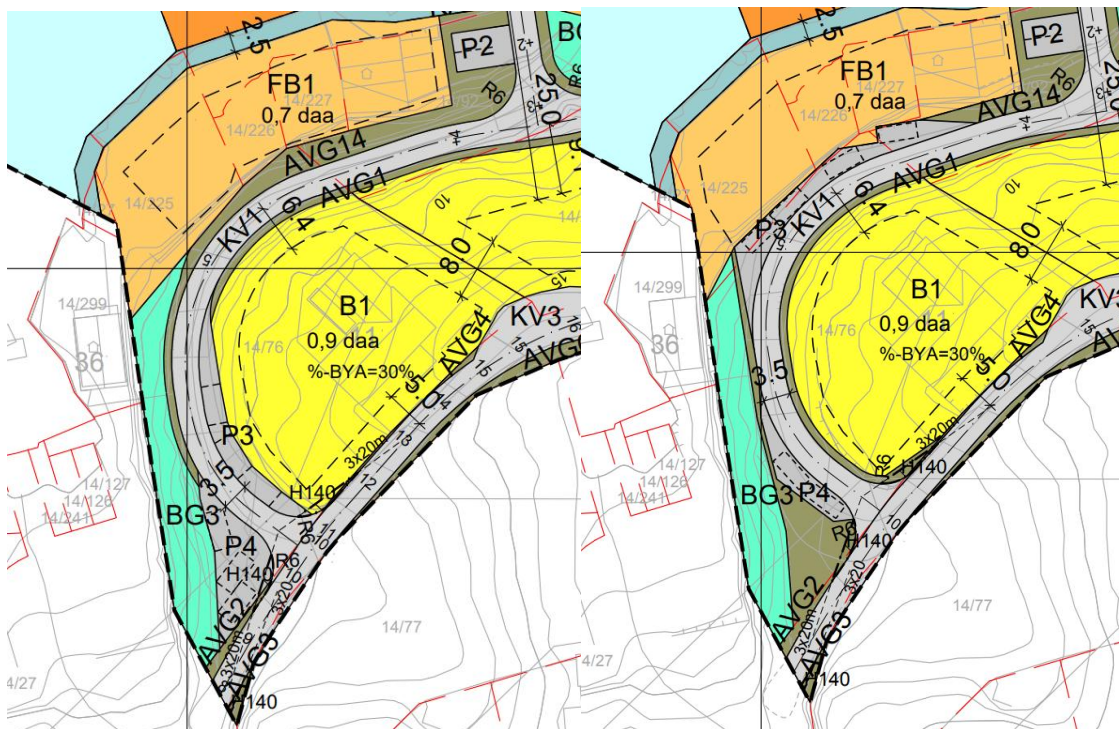
Under er kommunedirektørens vurderingar av endringar som er gjort i planen fram mot sluttbehandling. For dei generelle vurderingane av planen syner kommunedirektøren til vurderingane gjort ved førstegangsbehandling av planen, sjå vedlegga:

- Saksframlegg og saksprotokoll 06.06.2025: Framlegg til høyring av detaljregulering for fritidsbustader – Grindheimsvågen 14/21 m.fl., PlanId 202401.

Hovudendringa:

- Endra/justert plassering på parkeringsareal i plankartet
- Planomtalen er oppdatert i høve områdestabilitet og vurdering av trafikkforhold.

Endringane i planen framstår som målretta justeringar for å imøtekomme innspel frå offentlege instansar og fagmyndigheiter, utan å endre hovudstrukturen i planframlegget. Det er lagt vekt på å styrke dokumentasjonen og presisere vurderingar, særleg knytt til trafikkisikkerheit og geotekniske forhold. For krysset mellom fylkesveg og kommunal veg er det gjort ei oppdatering i planomtalen med vurdering av geometrisk utforming og tryggleik. Parkeringsløyisingane er justert ved å flytte plassar bort frå kryssområdet for å redusere risiko ved rygging ut i vegbane. Dette er gjort med omsyn til låg trafikkmengde og blindvegkarakter, og vurderast som akseptabelt.



Figur 4 - Parkeringstilhøva til høyring og offentlig ettersyn Figur 5 - Parkeringstilhøva slik plankartet no ligg føre

Når det gjeld ROS-analysen og kvikkleireproblematikk, er konklusjonane underbygd med biletdokumentasjon som viser fjell i dagen og tynt lausmassedekke, i tråd med NVE sitt råd om å styrke etterprøvarheit. Kulturminne er vurdert, og det er presisert meldeplikt etter kulturminnelova, utan at det er identifisert verneverdige funn. For ferdsle langs strandsona er det gjort ei avveging mellom statlege retningslinjer og lokale tilhøve, der ein har konkludert med at å regulere inn kyststi vil skape konflikt med eksisterande fritidsbustadar, men det er lagt til rette for ålment tilkomst via veg og kaiområde.

Vidare er føresegnene oppdatert med krav om godkjenning av tiltak i sjø etter hamne- og farvasslova, og det er presisert at nye kaiar skal vere opne for ålmenta. Planen er vurdert å vere i tråd med gjeldande kommuneplan og kystsoneplan, og endringane styrkar planens faglege grunnlag utan å medføre vesentlege konsekvensar for naturmangfald eller kulturmiljø. Samla sett framstår endringane som balanserte og tilpassa innspel.

FN sine berekraftsmål:



Økonomiske konsekvensar:

Utbygging av området vil vera i privat regi. Det er ikkje lagt opp til endring av kommunale vegar eller kommunal hamn innanfor området. Det skal opparbeidast private avløpsanlegg innanfor området, desse vil få krav om å kopa seg til kommunalt offentlig anlegg når dette vert opparbeida for Grindheimsvågen. Planen vil såleis ikkje medføre økonomiske konsekvensar for kommunen.

Miljømessige konsekvensar:

Bømlo kommune vurderer at dei endringane som er gjort i planforslaget ikkje medfører behov for nye eller endra vurderingar, og at tidlegare vurderingar framleis er gjeldande.

Kulturminne:

Bømlo kommune vurderer at dei endringane som er gjort i planforslaget ikkje medfører behov for nye eller endra vurderingar, og at tidlegare vurderingar framleis er gjeldande.

Beredskap og samfunnstryggleik:

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

Områderådestabilitet:

For å underbygge konklusjonane kring områdestabilitet er planomtalen oppdatert med biletet som dokumentasjon på fjell i dagen, i tråd med fagleg råd frå NVE. Dette er omtala i kapittel 6.13 i planomtalen.

Folkehelse:

Bømlo kommune vurderer at dei endringane som er gjort i planforslaget ikkje medfører behov for nye eller endra vurderingar, og at tidlegare vurderingar framleis er gjeldande.

Vedlegg til saka:

Plankart

Føresegner

Planomtale

VA-rammeplan

VA-plan

Prinsippskisse

Merknader til høyring og offentleg ettersyn

Merknadsskjema

Saksframlegg og saksprotokoll