

Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
1/26	Utval for areal og samferdsel	28.01.2026
7/26	Kommunestyret	16.02.2026

Vedtak - Detaljregulering for naust Svortlandsjøen, gnr./bnr. 109/320 m.fl., PlanID 202302

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for naust Svortlandsjøen, gnr./bnr. 109/320 m.fl., PlanID 202302.
2. Ved vedtak av plan vert overlappende delar av R-50 og R-154 oppheva, jf. plan – og bygningslova §12-14.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 28.01.2026

Habilitetsvurdering:

Christer Agasøster (H) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Svigerforelde har eigedom i planområdet og har tidlegare gitt merknad til planen". Han gjekk frå under behandling av habilitet. Tove Elin A. Simonsen (Frp) tok sete.

Habilitetsvurdering:

Utvalet gjekk inn for at Christer Agasøster (H) var inhabil etter Forvaltingslova § 6.b.

Innstilling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for naust Svortlandsjøen, gnr./bnr. 109/320 m.fl., PlanID 202302.

- 2.Ved vedtak av plan vert overlappande delar av R-50 og R-154 oppheva, jf. plan – og bygningslova §12-14.

For forslaget stemte 9: Tove Lise Andreassen Aasheim (AP), Tove Elin A. Simonsen (Frp), Trygve Søvold (Frp), Anders Engevik (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 samrøystes **innstiller** slik ovanfor kommunestyret:

- 1.Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for naust Svortlandsjøen, gnr./bnr. 109/320 m.fl., PlanID 202302.
- 2.Ved vedtak av plan vert overlappande delar av R-50 og R-154 oppheva, jf. plan – og bygningslova §12-14.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 16.02.2026

Habilitetsvurdering:

Christer Agasøster (H) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Svigerforelde har eigedom i planområdet og har tidlegare gitt merknad til planen". Han gjekk frå under behandling av habilitet. Det var ikkje vara.

Habilitetsvurdering:

Kommunestyret gjekk inn for at Christer Agasøster (H) var inhabil etter Forvaltingslova § 6.b.

Habilitetsvurdering:

Sammy Olsen (Sp) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Eigar av 1/12 del av flytebyggje i planområdet". Han gjekk frå under behandling av habilitet. Det var ikkje vara

Habilitetsvurdering:

Kommunestyret gjekk inn for at Sammy Olsen (Sp) var inhabil etter Forvaltingslova § 6 andre ledd.

Habilitetsvurdering:

Lena Olsen (H) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Dotter til (Sammy Olsen (Sp) som er eigar av 1/12 del av flytebryggje i planområdet . Ho gjekk frå under behandling av habilitet. Det var ikkje vara.

Habilitetsvurdering:

Kommunestyret gjekk inn for at Lena Olsen (H) var inhabil etter Forvaltingslova § 6 andre ledd.

Saka vart behandla med 24 medlemmer.

Innstilling:

Utval for areal og samferdsel 28.01.2026: Utval for areal og samferdsel samrøystes **innstiller** slik ovanfor kommunestyret:

- 1.Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for naust Svortlandsjøen, gnr./bnr. 109/320 m.fl., PlanID 202302.
- 2.Ved vedtak av plan vert overlappende delar av R-50 og R-154 oppheva, jf. plan – og bygningslova §12-14.

For forslaget stemte 24: Hein Råby Schaug (AP), Mari Pedersen Totland (AP), Sverre Hagerup Sørensen (AP), Åge Bernhard Grutle (AP), Bente Spissøy (DNI), Anne T. Johannessen (Frp), Elisabeth Urangsæter (Frp), Frode Urangsæter (Frp), Georg Lønning (Frp), Jørgen Søvold (H), Ragnfrid Sønstabø (H), Signe Lund Jansen (H), Vegard Enerstvedt (H), Heidi Grindheim (K), Birgit Sønstabø Esperø (KrF), Karsten Fylkesnes (KrF), Marita Ådnanes (KrF), Morten Helland (KrF), Sigrid Ådnanes Tolås (KrF), Bjørn Asle Teige (Sp), Unni Seim (SV), Jan Atle Haugland (ViPartiet), Joar Nesse (ViPartiet), Lars Magne Vika (ViPartiet).

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Vedtak:

Kommunestyret gjorde slikt **vedtak**:

1. Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for naust Svortlandsjøen, gnr./bnr. 109/320 m.fl., PlanID 202302.
2. Ved vedtak av plan vert overlappende delar av R-50 og R-154 oppheva, jf. plan – og bygningslova §12-14.

Samandrag av saka:

Planområdet ligg langs Svortlandsjøen og omfattar om lag 8,9 daa. Føremålet med planen er å leggje til rette for vidare utbygging av naust med tilhøyrande kai, småbåtanlegg, tilkomst og parkering. Det er planlagt fire naust. Planforslaget vidarefører eksisterande kvalitetar i området, som gjestebrygge og båtopptrekk, og legg til rette for ein turveg i bakkant av nausta som også kan nyttast av ålmenta.

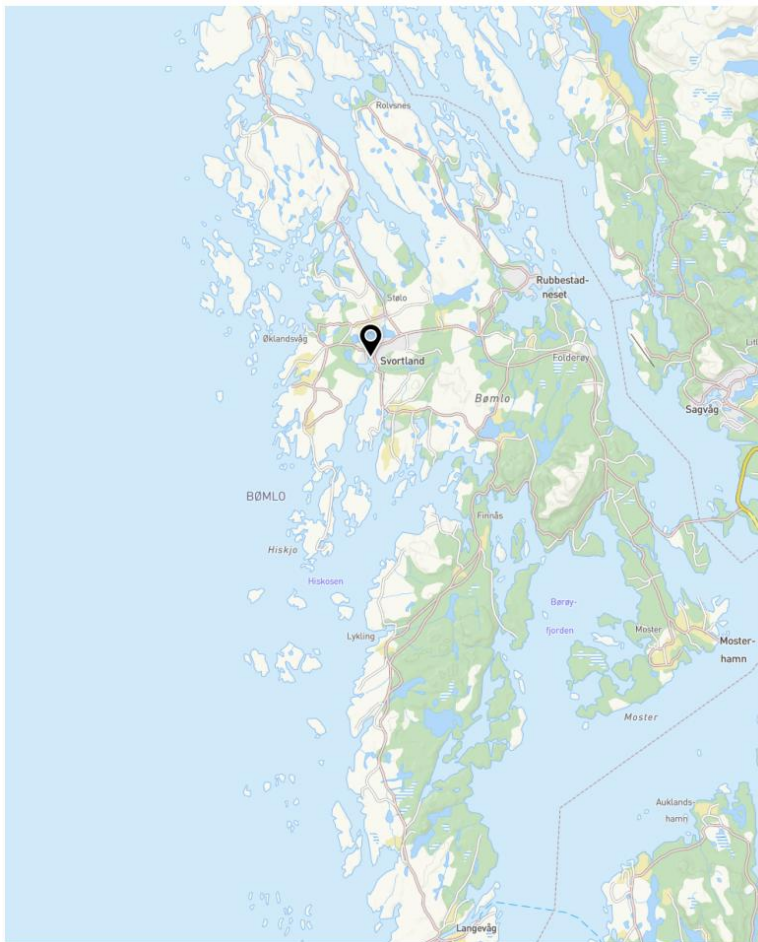
Området er tidlegare regulert til naust og parkering i eldre planar (R-50 og R-154). Planforslaget har vore på høyring og offentleg ettersyn, og det kom inn seks merknader. Merknadane har i hovudsak vore orienterende og har ikkje ført til vesentlege endringar i planen. Krav om redningsutstyr og meldeplikt etter kulturminnelova er innarbeidd, og parkeringsløysing er korrigert i tråd med innspel frå grunneigar.

Planen vurderast å vere i tråd med gjeldande føringar og sikrar ein balansert løysing med omsyn til landskap, naturmangfald, allmenn ferdsel og tryggleik.

Kommunedirektøren rår til at reguleringsplanen godkjennast slik den no ligg føre.

Bakgrunn for saka:

ABO Plan & arkitektur v/Merete Refstie Hageberg har på vegne av Hans Petter Sjøvoll m.fl. utarbeida forslag til detaljregulering for naust Svortlandsjøen, gnr./bnr. 109/320 m.fl., PlanID 202302. Det blei halde oppstartsmøte 04.05.2023, og gjort prinsippvedtak om varsel om oppstart den 26.06.2023. Det blei varsla oppstart i perioden 03.10.2023 til 08.11.2023. Planforslaget var på høyring og offentleg ettersyn i perioden 06.09.25 til 20.10.25, det kom inn 6 merknader.



Figur 1 - Lokalisering av planområde

Saksutgreiing:

Planområde ligg langs Svortlandsjøen på Svortland og utgjer om lag 8,9 daa. Følgjande eigedomar ligg innanfor planområdet: gnr./bnr. 109/28, 29, 76, 136, 233 og 320, samt delar av tilgrensande eigedomar gnr./bnr. 109/7, 9, 13, 118, 339, 485, 627, 628 og 684. Eigedom 109/339 er eigd av Vestland fylkeskommune, resterande eigedomar er i privat eige.

Planforslaget som skal behandlast består av:

- Plankart, datert 08.01.26
- Føresegner, datert 19.12.25
- Planomtale, datert 08.01.26

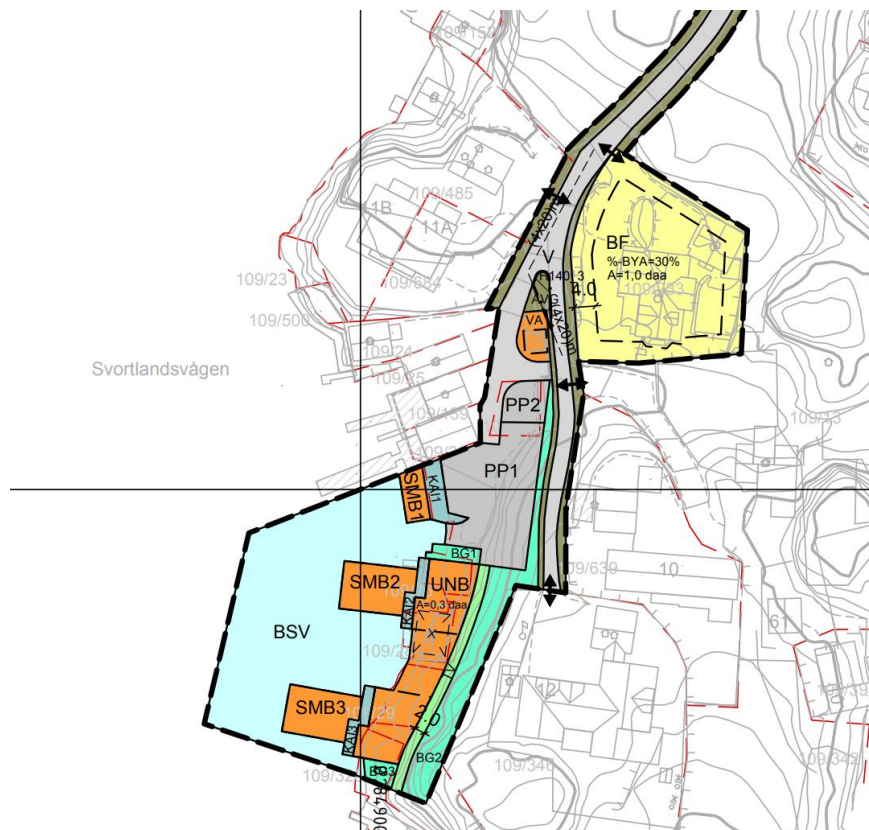
Føremålet med reguleringa og innhaldet i planen:

Planforslaget har som hovudføremål å leggje til rette for vidare utbygging av naust med tilhøyrande kai, småbåtanlegg, tilkomst og parkeringsareal. Det er lagt opp til etablering av fire naust innanfor planområdet, der eitt av nausta er eksisterande, men planlagt rive. Det eksisterande naustet er registrert i SEFRAK.

I planområdet finst det ein eksisterande kai som er open for allmenn bruk, mellom anna til fiske, opphald og tilkomst til sjø. Det er òg mogleg å legge til med båt langs kaien for kortare opphald.

På baksida av nausta er det planlagt ein turveg som skal nyttast både som tilkomst til nausta og som eit tilbod for allmenn ferdsel.

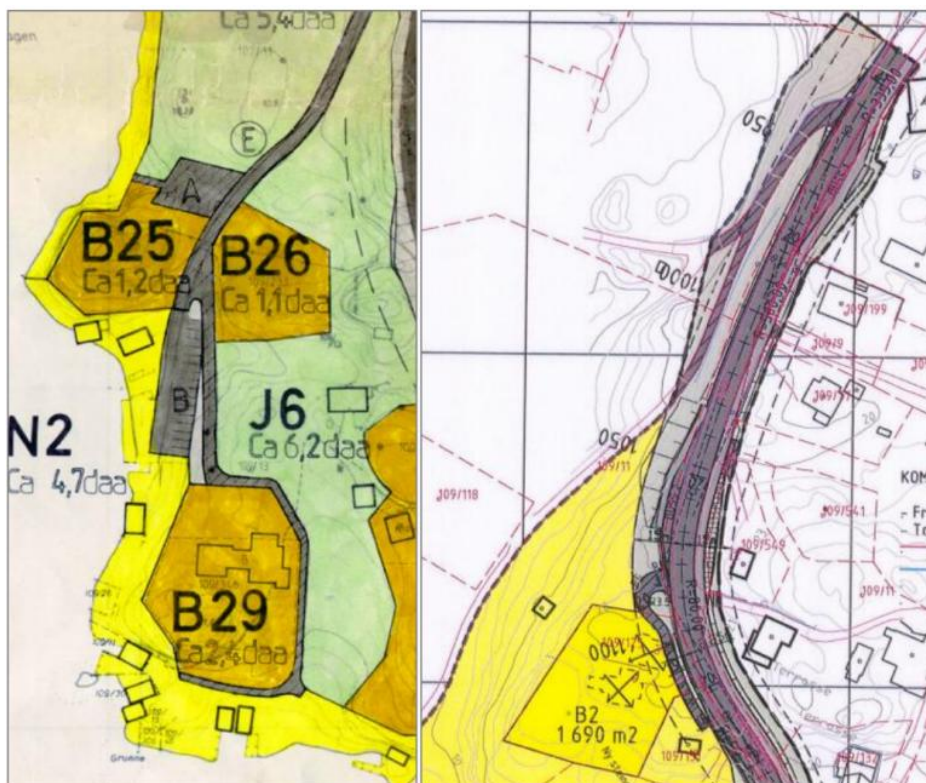
Det ligg eit eksisterande bustadhus innanfor planområdet.



Figur 2 - Utsnitt frå plankartet slik det no ligg føre

Gjeldande planar:

Området er tidlegare regulert i plan R-50, Bremnes, del 1. Der er arealet regulert til naust, parkering og veg. Delar av området, ved tilkomst til fv. 5012, Tverråvegen, er regulert i plan R-154. Arealet er regulert til felles avkøyrslé/veg og anna trafikkareal.



Figur 3 - Utsnitt frå reguleringsplan R-50 (til venstre) og R-154 (til høgre)

Merknader:

Oppsummerte merknader til høyring og offentlig ettersyn med kommentar frå konsulent. Det kom inn totalt 6 merknader, fullstendig merknader følgjer saka som vedlegg.

Avsendar, dato	Merknad summert opp	Forslagsstiller sine kommentar
Statsforvaltaren i Vestland, 20.10.2025	For å sjå heilskap i området rår Statsforvaltaren til at planar inneheld tilgrensande utbyggings/arealføremål, ikkje berre infrastruktur. Rår elles kommunen til å vere varsam med å nytte område av høg verdi, slik som strandsone, til areal som kan leggjast lenger vekk frå sjø, til dømes parkering. Då parkeringa både er i samsvar med eldre plan og er utbygd vil vi ikkje rår frå dette her, men vi gjer merksam på at dette er ein arealbruk vi elles brukar rå frå.	Teke til orientering. Plangrensa er sett i samråd med kommunen.
Vestland fylkeskommune, 17.10.2025	<u>Strandsone</u> Det er positivt at ein i utgreiingsarbeidet har lagt vekt på vurderingar knytt til naturmangfald, friluftsliv, strandsone, landskap, andre almenne interesser, samt samfunnsverknad/sosial infrastruktur. Vurderer at føresegn under 3.5 Naust er gode føringar for omsyna til nemnde tema over, og er positive til at kommunen er tydeleg på kulturminneomsyn, funksjonen til naust i planområdet, og at det ikkje skal fyllast ut i sjø. <u>Automatisk freda kulturminne</u> Har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne i det aktuelle området. Arealen er prega av tidlegare utbygging og tiltak, og vert ikkje vurdert til å ha høgt potensiale for funn av bevarte kontekstar med uregistrerte kulturminne i marka. Bergens Sjøfartsmuseum kjenner ikkje til marine kulturminne som kan verta råka av reguleringa. Gjer merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. <u>Infrastruktur og veg</u> Skreiv i e-post 22.09.2025 at det var trong for meir informasjon om utforming av avkøyrsløp til planområdet frå fv. 5012. Det fekk vi	Teke til orientering

	oversendt i e-post av 13.10.2025. Vurderer at føreslått regulert løysing for avkjørselen er tilstrekkeleg med omsyn til utforming av avkjørselen, kombinert med generert trafikk og stadlege forhold med terrenget ved fylkesvegen. Har ingen vesentlege merknader til planforslaget.	
NVE, 10.10.2025	Generell tilbakemelding Viser til «Kartbasert veileder for reguleringsplan» og nettsida https://www.nve.no/arealplanlegging/ Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til pbl § 2-4 og Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger.	Teke til etterretning
Karmsund Hamn IKS, 17.10.2025	Det fremgår av planbestemmelsene at det stilles krav om etablering av redningsstige ved småbåtanlegget. Det er tatt inn i planbestemmelsene at tiltak som havner inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet, og minner om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i farvannet krever særskilt tillatelse etter lov om havner og farvann av 21. juni 2019 § 14.	Teke til orientering
Bømlo kystlag, 07.10.2025	Bømlo kystlag godtar at det vert bygget naust og ikke rorbuer. Nausta må vere tilgjengelig for enkelt overnatting for kajakkpadlere. Og at område er tilgjengelig for almenigheta så langt som mulig. Mener det burde vert krav om konsekvensanalyse.	Nausta er til privat bruk. Området rundt skal vera tilgjengeleg for ålmenta. Me ser ikkje at krav om konsekvensutgreiing slår inn her, då området allereie i eldre plan er regulert til naustområde.
Tore Martin Svanheld, 25.09.2025	Det er beskrevet at eiendom 109/136 er ein del av regulert felles parkeringsareal. Dette er ikke korrekt, planert parkeringsareal på denne eiendommen er privat, det er kun ein parkeringsplass i den søre enden av 109/136 som kan nyttas. Storleiken på parkeringsplassen som fellesarealet kan disponere er 5 meter i retning aust x 2,5 meter i retning nord. Ber om at dette korrigeres i detaljreguleringsplanen. Vedlegg: utskrift av rettsbok	Plankartet er endra etter føringane i rettsboka. Parkeringsarealet er delt i privat parkeringsareal 109/136 og felles parkering for Svortland grunneigarlag og naustområde UNB. Regulert vegarealet går i tillegg noko inn på eigedom 109/136.

Innkomne merknadar har i hovudsak vore av orienterande karakter og har ikkje ført til vesentlege endringar i planforslaget. Offentlege instansar har peika på viktige omsyn knytt til strandsone, naturmangfald, kulturminne og tryggleik, og desse er vurderte og ivaretekne i føresegnene. Krav om redningsutstyr og meldeplikt etter kulturminnelova er teke inn, og korrigering av parkeringsløyising er gjennomført i tråd med innspel frå grunneigar. Planforslaget sikrar tilgjenge for ålmenta og vidarefører eksisterande kvalitetar i området. Samla sett vurderast merknadane som godt handtert, og planforslaget framstår som balansert med omsyn til landskap, allmenn ferdsel og naturgitte forhold.

Vurderingar:

Regulering til naust i området representerer ei vidareføring av eksisterande situasjon og gjeldande plan. Området ligg sentrumsnært og har fleire kvalitetar som vert vidareført i planforslaget, mellom anna gjestebrygge og båtopptrekk.

Ved varsel om oppstart var det lagt opp til etablering av seks naust. I planforslaget som vart sendt på høyring og offentlig ettersyn, vart talet redusert til fire naust. Det endelege planforslaget legg framleis opp til etablering av fire naust.

Reduksjonen i talet på bygg medverkar til at området framstår meir ope og luftig, noko som gir ein positiv effekt på landskapsbiletet og den visuelle opplevinga frå omkringliggjande område. Færre bygg gir òg betre tilpassing til eksisterande terreng og naturgitte forhold, og reduserer potensielle konflikhtar med allmenn ferdsel og bruk av strandsona.

Vurdering av endringar etter høyring og offentleg ettersyn

I tillegg til mindre justeringar som følgje av innkomne merknader, er det i føresegn § 2.2 teke inn ei presisering om at frådeling kan skje i føremålsgrensa. Endringa er vurdert som ei sakleg og naudsynt presisering, som er med på å styrkje føresegnene ved å redusere tolkingstvil og bidrar til meir føreseieleg saksbehandling.

Vidare er føresegn § 8.3 under rekkjefølgjekrav supplert med at også turvegen, i tillegg til parkeringsareala skal vera fullt ut opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for nye naust i området. Kravet sikrar at naudsynt tilkomst og fellesareal vert realisert parallelt med utbygginga av naustområde.

Plangrensa på vestsida av Tverråvegen er utvida etter høyring og offentleg ettersyn og samsvarar no med plangrensa det blei varsla oppstart for. Arealet er regulert til føremålet anna veggrunn både i gjeldande reguleringsplan R-154 og planforslaget som no blir lagt fram for vedtak.

Konklusjon

På bakgrunn av dei endringane som er gjennomførte, og med utgangspunkt i plangrunnlaget slik det no ligg føre tilrår kommunedirektøren at planen vert vedteken. Planen legg til rette for ei føremålstenleg vidareutvikling av naustområdet, og vert samla sett vurdert å ivareta ei god balanse mellom vidare utbygging og omsynet til andre interesser.

FN sine berekraftsmål:



Økonomiske konsekvensar:

Utbygginga av området skjer i privat regi. Det er ikkje planlagt endringar i det kommunale vegnettet. Det er vidare lagt opp til etablering av ny vasskum i området, som etter ferdigstilt utbygging er planlagt overtatt av BVA for drift og vedlikehald.

Miljømessige konsekvensar:

Naturmangfald:

Innanfor plangrensa, i nord, er det registrert villtulipan som har potensielt høg risiko på framandartslista. I sjøområdet utanfor er det registrert den kritisk trua (CR) arten lomvi, dei sårbare artane (VU) sjøorre og gråmåke samt dei livskraftige artane (LC) blåmeis, fuglekonge, havørn, siland, svartmeis, stokkand, gråhegre, strandsnipe, knoppsvane, sildemåke, kvinand og kråke. Innanfor området er det ikkje registrert utvalde naturtypar eller artar av stor forvaltningsinteresse.

Naturressursar:

Kartdata frå NIBIO viser at planområdet for det meste består av open fastmark, samferdsel og bebygd areal. Delar av tilgrensande areal langs vegarealet er overflatedyrka jord. Planområdet omfattar vidare ingen landbruksareal, vassdrag eller andre spesielt verdifulle naturressursar. Det er ikkje registrert gyteområde eller fiskeplassar for aktive eller passive reiskap eller låssettingsplass i nærområdet til planen

Grunnforhold:

Planområdet omfattar ingen registrerte fareområde for ras-/skred, men ligg under marin grense, og det skal følgjande vurderast om det er trong for grunnundersøkingar jf. kap. 3 i NVE sin rettleiar «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det er vurdert ut frå synfaring på staden, lokal topografi, mykje synleg fjell og tidlegare prøvetaking i området at planområdet ikkje er utsett for kvikkleireskred, og at det ikkje er naudsynt med ytterlegare kartlegging knytt til kvikkleire i området. Planforslaget opnar ikkje for fylling i sjø, og nye tiltak innanfor område skal etablerast på tre – eller betongdekke på pelar.

Kulturminne:

Det er ingen registeret kulturminne eller kulturmiljø innanfor planområde. Det er ei SEFRAK-registrert ruin etter naust og eit SEFRAK-registrert naust innanfor planområdet, begge deler er frå 1800-talet. Naustet er betydeleg endra frå opphavleg bygg. Det aller meste av opphavleg materiale er endra gjennom ulike oppgraderingar gjennom åra. Det einaste som står att av opphavleg konstruksjon er steinveggen i bakkant. Planforslaget legg opp til at det eksisterande naustet kan søkjast om å rivast.

Beredskap og samfunnstryggleik:

Fagkunnig 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.

Folkehelse:

I offentleg tilgjengelege databasar er det ikkje registrert interesser knytt til friluftsliv i det aktuelle området. Ein kjenner ikkje til at planområdet vert spesielt nytta av lokalbefolkninga eller born og unge i området. Området er forholdsvis lite, og det er ikkje tidlegare tilrettelagde målpunkt for turar eller andre opplevingar. Det er mogleg i dag å gå vegen ned til sjøen for å nytte kaiarealet til fiskeplass. Arealet innanfor planområdet er på bakgrunn av nærliggjande bustadar og fritidsbustadar ikkje registrert som tilgjengeleg strandsone. Planforslaget legg til rette for ein turveg i bakkant av nausta som skal nyttast som tilkomst til nausta, men som også kan nyttast av ålmenta.

Vedlegg til saka:

Plankart

Planomtale

Føresegner

VA-rammeplan

VA-plan

Brannplan

Illustrasjonsplan

Merknadsskjema

Merknader

Saksframlegg – Prinsippsak og 1. gongsbehandling