

Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
	Utval for areal og samferdsel	05.11.2025

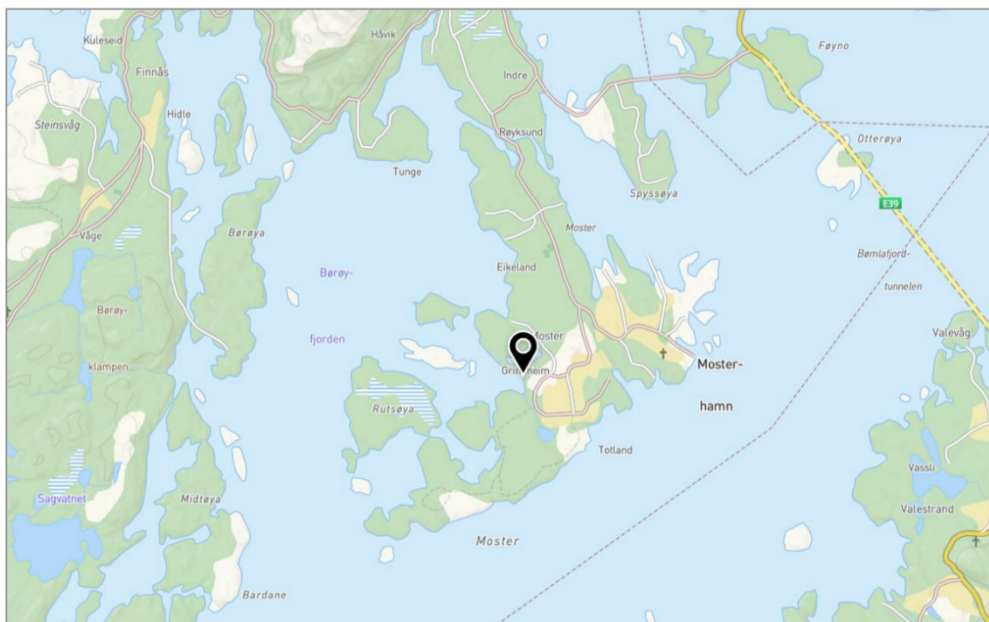
Vedtak av reguleringsendring 1 - Detaljregulering for bustad - og fritidsbustadområde Tressvik, gnr. 14 bnr. 27 m.fl., PlanID 201509

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Utval for areal og samferdsel vedtek i medhald av plan – og bygningslova §12-14 reguleringsendring 1 – Detaljregulering for bustad – og fritidsbustadområde Tressvik, gnr. 14 bnr. 27 m.fl., PlanID 201509.
2. Før vedtaket vert kunngjort skal planleggjar leggje inn ei føresegn som tydeleggjer kva eigedomar flytebryggene skal vera tilknytt, i samsvar med illustrasjonsplanen.

Samandrag av saka:

Område ligg på Moster i Bømlo kommune, ved innløpet til Grindheimsvågen. Dagens planområde er ca. 7,3 daa, og omfattar eigedomane gnr.14, bnr. 27, 238-241, 126, 127 og delar av bnr. 16, 17, 34, 39, 76, 77, 92 og 212.



Figur 1 - Lokalisering av planområde

Endringa går ut på å utvide planområde noko i sjø for å leggje til rette for etablering av flytebrygger langs eksisterande kai på grunn av grunne djupne forhold.

Bakgrunn for saka:

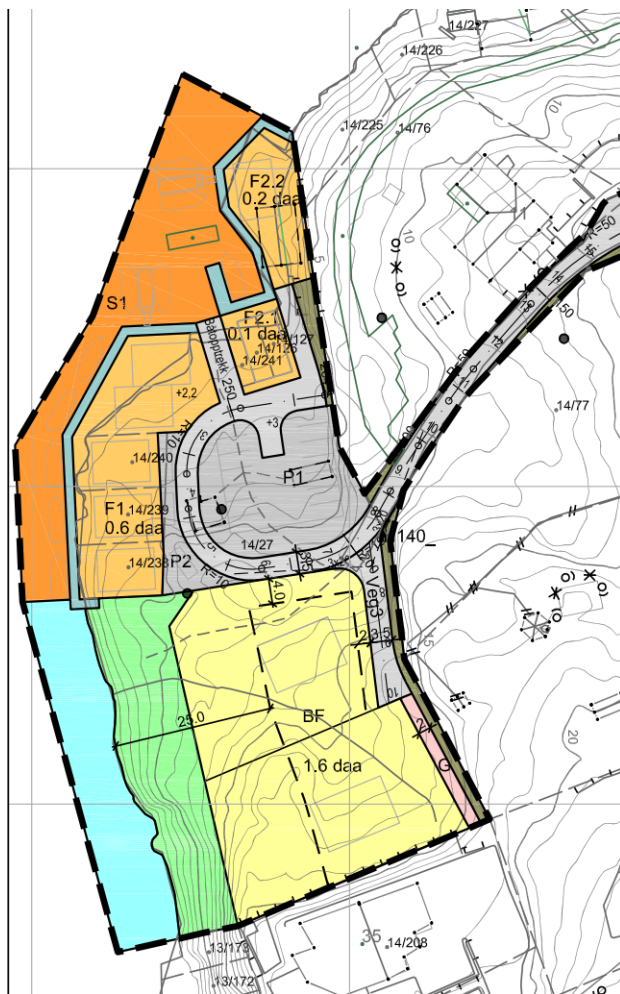
Gjeldande reguleringsplan for bustad- og fritidsområde Tressvik, gnr. 14 bnr. 27 m.fl. (planID: 4613_201509) vart vedteken av kommunestyret 31.10.2016 (sak: PS 99/16). Reguleringsplanen opnar m.a. for oppføring av fritidsbustader (F1) på gbnr. 14/238, 14/239, 14/240, 14/297 og 14/298. Førrebeles er to av fritidsbustadane godkjent og bygd (gbnr. 14/298 og 14/239). Området i sjø er regulert til småbåtanlegg, og førresegnene opnar for at området kan nyttast til småbåtanlegg for småbåtar. Det er opna for to stk. flytebrygger innanfor området, men desse er planlagd nord i planområdet. I godkjent plan er det lagt ved ein illustrasjon som syner at det er tenkt at fritidsbustadane innanfor F1 skal legge båtane sine langs kaien. Når området no er planert og kaien er etablert i tråd med reguleringsplanen, ser ein at det ikkje er mogleg å legge båtane langs kaien slik som tenkt i gjeldande reguleringsplan på grunn av djupneforholda på staden. Ytste del av tomtane her er fylt ut med tilførte massar til fyllingsfot for kai som gjer at det blir for grunt til å legge til med båtar langsmed kaien. Ein har målt djupna her til å vere ca. 0,4-0,5 meter på lågvatn/fjære sjø. Dei faktiske forholda gjer at ein ikkje kan nytte areala i sjø slik som reguleringsplanen legg opp til.

Eigar av gbnr. 14/298 søkte difor om dispensasjon for å få lov til å legge ut ei flytebrygge i sjø utanfor tomta si i 2024, men fekk avslag på søknaden (saksnr. 2024/4078). Kommunen meinte at vilkåra for dispensasjon ikkje var til stades. Tiltakshavar klaga på vedtaket, men kommunen tok ikkje klagen til følge. I vedtaket vart det vist til at kommunen heller oppmoda om å søke endring av reguleringsplanen etter forenkla prosess, jf. pbl. §12-14.

Saksutgreiing:

Planstatus

I gjeldande reguleringsplan for bustad- og fritidsområde Tressvik, gnr. 14 bnr. 27 m.fl. (planID: 4613_201509) er dei aktuelle eigedomane regulert til fritidsbusetnad (F1) og kai på land og småbåtanlegg i sjø og vassdrag i sjøområdet. Planområdet er totalt 7,3 daa.



Figur 2 - Utsnitt frå gjeldande plankart

Følgjande føresegrer gjeld for områda som er regulert til småbåtanlegg i gjeldande reguleringsplan:

§ 3.3 Småbåtanlegg

§ 3.3.1 Område kan nyttast som småbåtanlegg for småbåtar.

§ 3.3.2 Småbåtanlegga kan brukast av tilgrensande fritidseigedommar innanfor planområdet og etter eigen avtale med grunneigar.

§ 3.3.3 Innanfor området kan det etablerast flytebrygger m/landgang/utliggar. Flytebryggene kan ha ein maks. storleik på 15m² og ei maks. breidd er 2,5m, og skal ikkje hindre fri ferdsel. I området kan det etablerast 2 stk. flytebrygger. Maks tal på båtplassar er 10 stk. totalt.

Det er lagt ved ein illustrasjonsplan som illustrerer kor dei til båtplassane innanfor området er planlagt plassert (ikkje juridisk bindande).



Figur 3 - Utsnitt frå illustrasjonsplanen som ligg ved den vedtekne reguleringsplanen.

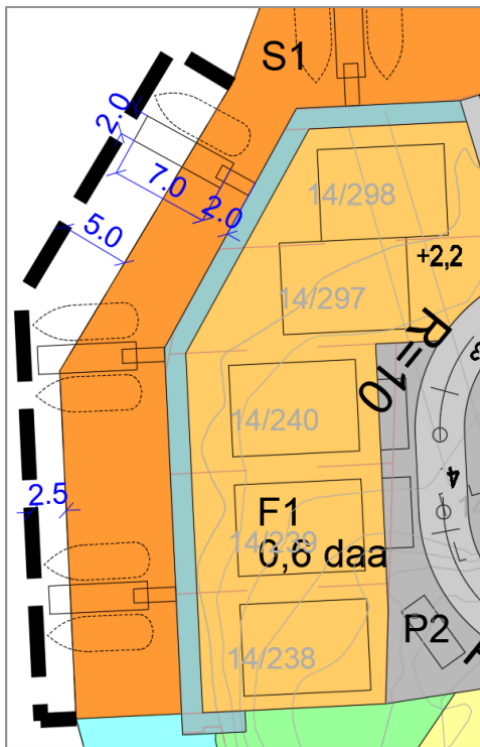
Område i sjø utanfor plangrensa er i gjeldande kommuneplan for Bømlo kommune 2013-2025 (KPA) sett av til *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone*. Føresegnene gir at:

D. 8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE(PBL §11-7 nr 6.)

§8.1.1 Føremålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske. Tiltak som er i konflikt med desse føremåla er ikkje tillat, under dette flytebyggje og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum og telenett, jfr Pbl §11-11 nr.3.

Forslag til endring:

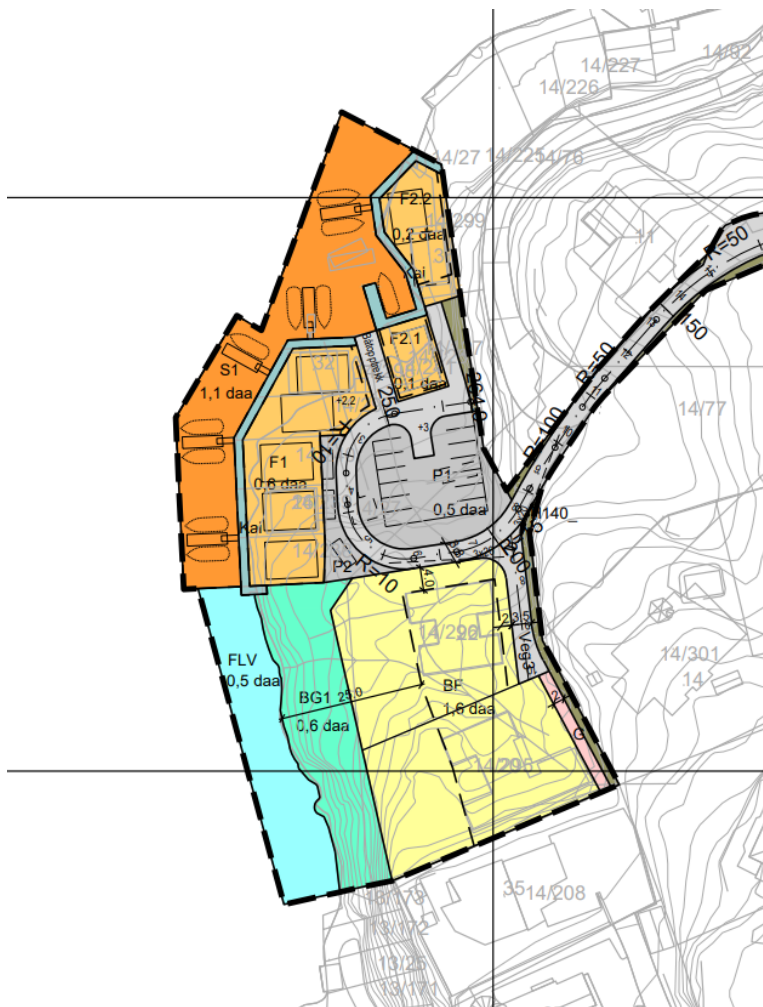
Forslag til planendring legg opp til å opne for plassering av tre stykk nye flytebrygger, totalt vert det fem flytebrygge innanfor område regulert til småbåtanlegg. Endringa gjer at planområdet og føremålet lyt utvidast med ca. 0,2 daa i vestleg retning, ut i området som er sett av til *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone* i KPA. Planområdet utgjer totalt ca. 7,5 daa etter utvidinga.



Figur 4 - Skisse som viser utviding av planområde i sjø.

Endringer i plankart summert opp:

- Utvida planområdet i sjø med 0,2 daa.
- Utvida arealføremålet småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilh. strandsone med 0,2 daa.
- Generell oppdatering til nyeste SOSI-versjon frå ver. 4.5 til ver. 4.5.2. Føremåla gangveg/gangareal (2016) og Grøntstruktur (3001) er utgått i iht. Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (NPAD). Føremåla er difor erstatta med tilsvarande føremål etter gjeldande standard; gang-/sykkelveg (2015) og Blågrønnstruktur (3002).
- Lagt inn feltnamn og arealtekst i føremål kor dette mangla.
- Fjerna illustrerte bygningskroppar (ikkje juridisk bindande) i området BF. Bustadane innanfor området her er no etablert. Illustrasjonen framsto difor misvisande.
- Lagt inn byggjegranser mot sjø i utbyggingsområda F1, F2.1, F2.2, Kai og småbåtanlegg i sjø for å unngå framtidige dispensasjonssøknader ved utbygging i desse områda. Der byggjegransa ikkje er synleg går den i føremålsgrensa. Byggjegransene innanfor fritidsføremål gjeld for bygg. Mindre tiltak som pumpestasjon, støttemurar, avkøyrslar, parkeringsplassar, terrenghandsaming og liknande kan plasserast utanfor byggjegranser synt i plankartet. Kaiar kan førast opp i føremålsgrensa mot sjø, der kor byggjegransa går i føremålsgrensa. Dette er lagt inn i føresegnene.



Figur 5 - Utsnitt frå plankartet etter reguleringsendring

Endring i føresegner:

I justerte føresegner er gjeldande føresegner i all hovudsak vidareførte, med mindre justeringar for tilpassing til oppdatert plankart. Elles er følgjande justert i forhold til gjeldande føresegner:

- § 3.3.3 er endra slik at det er høve til å legge ut 5 stk. flytebrygger i staden for 2 innanfor området.
- Supplert med føresegner for byggjegranser (§ 2.6) for å unngå framtidige dispensasjonssøknader ved utbygging i desse områda

Endringane er vist med raud tekst i dei reviderte føresegnene som ligg vedlagd. Tekst som utgår er vist med blå skrift og strøke over. I tillegg er forsidebiletet endra.

Merknader:

Det er kome inn 3 merknader til høyringa av reguleringsendringa. Merknadane er summert opp med planleggjar sine kommentarar under:

Merknad	Kommentar
Karmsund Hamn, 02.09.2025 Anbefaler at det vert lagt inn krav om etablering av redningsstige ved småbåtanlegget. Minnar om at alle tiltak som kan påverke sikkerheita eller	Teken til vitande. Kaien er kledd med tre i front i dag, med innfelte trinn. I tillegg er det fleire badebrygger ved eksisterande flytebrygge som gjer det mogleg å koma seg opp frå vatnet dersom ein fell uti på ein enkel måte.

framkome i farvatnet krev særskilt løyve etter lov om hamner og farvatn av 21. juni 2019 §14.	 <i>Figur 6 - Bilete som viser trefronten på eksisterande kai med innfelte trinn.</i>
Statsforvaltaren i Vestland, 04.09.2025 Har ikkje avgjerande merknader til endringa. Rår kommunen til å gjere grundige vurderingar av om det er kome nye føresetnader, anten nasjonale, regionale eller lokale, som bør innarbeidast i planen, for å hindre at planen vert utdatert med ny dato.	Teken til vitande.
Vestland fylkeskommune, 11.09.2025 Skriv at dei ikkje har merknader i saka. Viser elles til deira fråsegn i samband med tidlegare høyring av gjeldande reguleringsplan.	Teken til vitande.

Bømlo kommune sin kommentar til merknaden frå Statsforvaltaren i Vestland:

Grunnarbeidet i planområde er ferdig, og bygginga av fritidsbustadane er i gang. Det ligg føre ROS-analyse i samband vedteken plan i 2016, og det er gjort søk i ulike databasar for å sjekke om det har kome ny informasjon sidan førre ROS-analyse vart utarbeidd. Det er også gjort søk i ulike databasar for å sjekke om det er nye registreringar i område i forhold til naturmangfald og friluftsliv. Sjå meir om dette under vurderingar.

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 gjennomføringen 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. Hovudføremålet med planen er fritidsbustad, med tilhøyrande småbåtanlegg. Det vert ikkje tilført nye føremål, føremålet småbåtanlegg får ein utviding på 0,2 daa.

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 3 merknader i høyringa av planendringa. Bømlo kommune vurderer at merknadane ikkje er av innsigelses karakter.

FN sine berekraftsmål:



Økonomiske konsekvensar:

Utbyggjar dekkjer kostnadane med reguleringsendringa.

Miljømessige konsekvensar:

Det er ikkje registrert marine naturtypar, artar av særleg stor forvaltningsinteresse etter naturmangfaldslova, kulturminne, landskapsverdiar eller registreringar av fiskeriinteresser i sjø eller låssettingsplassar i området som vert påverka av reguleringsendringa. Søk vart gjennomført i offentlege nasjonale databasar (Naturbase, Artskart, Askeladden, Yggdrasil) 06.08.2025. På bakgrunn av dette, vurderer ein at endringa ikkje omfattar tiltak som er i vesentleg konflikt med fleirbruksområdet for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske i kommuneplanens arealdel.

Beredskap og samfunnstryggleik:

Det er vurdert at ROS- analysen som vart utarbeidd i samband med detaljregulering for bustad- og fritidsområde Tressvik, gnr. 14 bnr. 27 m.fl. (planID: 4613_201509) vedteken i 2016 i stor grad er dekkjande for denne planendringa. Det er likevel gjort søk i ulike databasar for å sjekke om det har kome ny

informasjon sidan førre ROS-analyse vart utarbeidd. Vurderingane nedanfor kan såleis sjåast på som eit supplement til ROS- analysen som vart utarbeidd i 2016.

Det er ikkje registrert flaum- eller skredfaresonar, eller aktsemdsområde for flaum, steinsprang, jord-, snø- eller flaumskred. Det er ingen registrerte skredhendingar eller ustabile fjellparti i området. Ein vurderer at planområdet ikkje er særleg utsett for sterk vind eller store nedbørsmengder. Området ligg utanfor aktsemdsområde for kvikkleireskred. Etter vurderingar i ROS-analysen frå 2016 vart planframlegget vurdert til å ha akseptabel risiko. Føreslåtte endringar endrar ikkje på dette.

Folkehelse:

Det er ikkje registrert friluftssinteresser i område som vert påverka av reguleringsendringa.

Referansar:

arealplaner.no | 201509 > Plandokumenter

Vedlegg til saka:

Endring etter forenkla prosess jf. plan og bygningslova §12-14

Følgjebrev

Plankart

Føresegner

Merknader