

Søknad om endring etter forenkla prosess

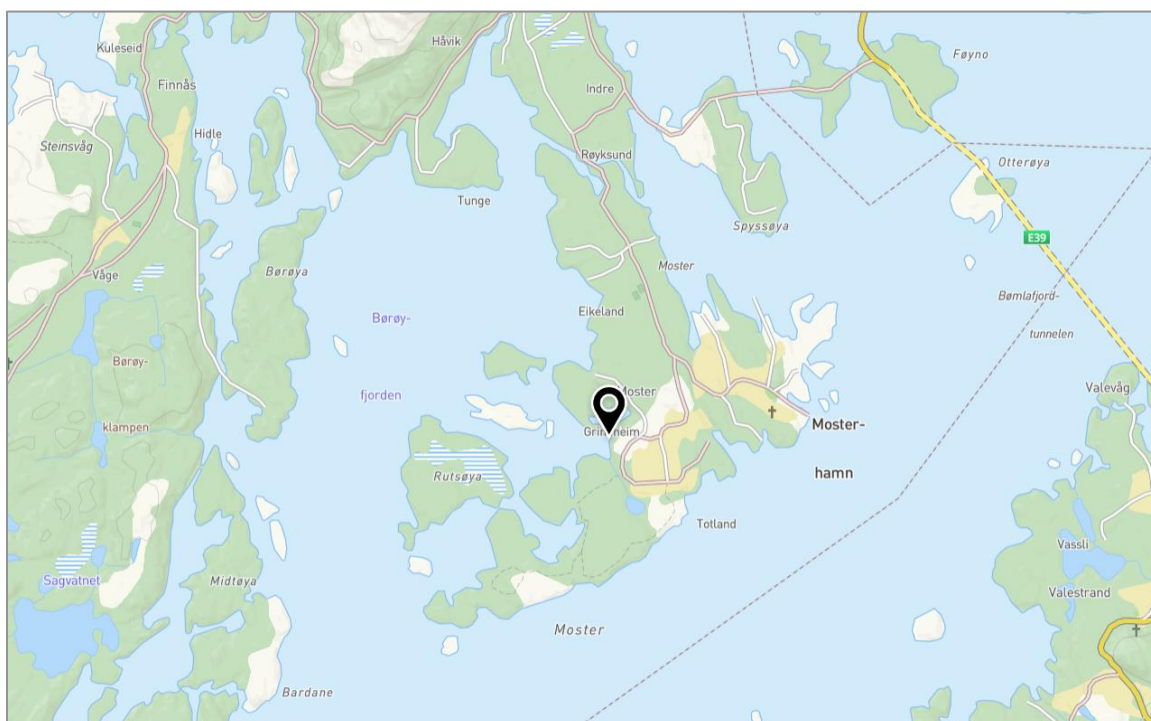
Det vert her søkt om endring av ein mindre del av reguleringsplan for bustad- og fritidsområde Tressvik, gnr. 14 bnr. 27 m.fl. (planID: 4613_201509), jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 12-14. Kort oppsummert går endringa ut på å utvide planområdet noko i sjø for å legge til rette for etablering av flytebrygger langs eksisterande kai på grunn av grunne djupneforhold.

Søknaden vert sendt på vegne av tiltakshavar, Trond Jensen m.fl..

Som det går fram av denne søknaden vurderer vi endringane samla til å få mindre konsekvensar. Vi ber såleis om at søknaden om reguleringsendring vert handsama etter ein enklare prosess, jf. pbl. § 12-14 andre og tredje ledd. Ein har også vore i kontakt med Bømlø kommune, som meiner endringa er av slik art at den kan handsamast etter pbl. §12-14.

Lokalisering

Lokalisering av planområdet er synt i figur under. Området ligg på Moster i Bømlø 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.



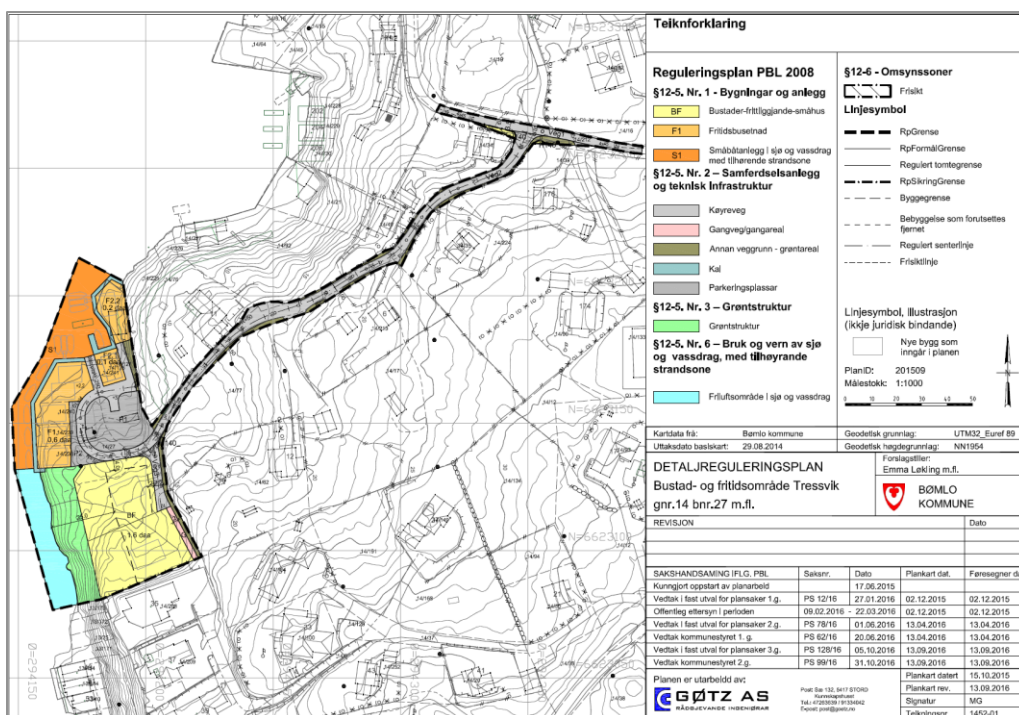
Figur 1 Lokalisering av planområdet.

Bakgrunn

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 ma. for oppføring av fritidsbustader (F1) på gbnr. 14/238, 14/239, 14/240, 14/297 og 14/298. Før ebels er to av fritidsbustadane godkjent og bygd (gbnr. 14/298 og 14/239). Området i sjø er regulert til småbåtanlegg, og føresegnene 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 tomte 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 følgje. I vedtaket vart det vist til at kommunen heller oppmoda om å søke endring av reguleringsplanen etter forenkla prosess, jf. pbl. §12-14.

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 3 Gjeldande plankart planID: 201509.

Følgjande føresegner 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 planlagd plassert (ikkje juridisk bindande).



Figur 2: Utsnitt frå illustrasjonsplanen som ligg ved den vedtekte reguleringsplanen.

Området 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 tilhørende strandsone*. Føresegnene gir at:

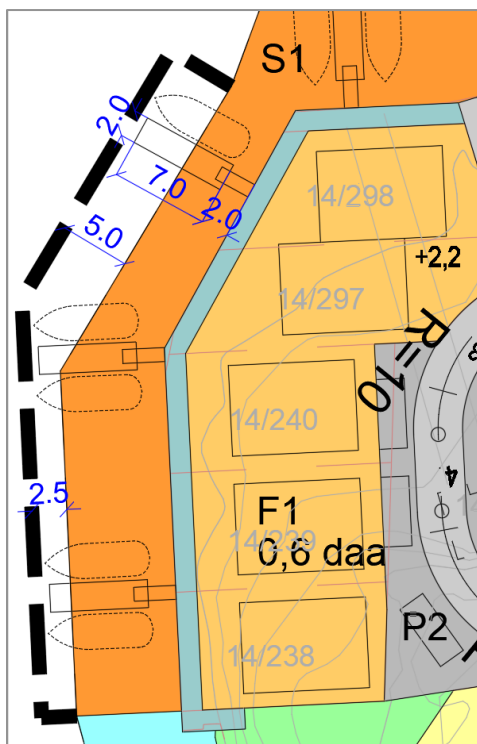
D. 8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE(PBL §11-7 nr 6.)

§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 flytebryggje 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 av reguleringsplan

Eigarane av fritidsbustadtomtane gbnr. 14/238, 14/239, 14/240, 14/297 og 14/298 ynskjer altså å få moglegheit til å legge til med båt utanfor tomtene sine, i tråd med intensjonen i gjeldande reguleringsplan. For å få tilstrekkeleg djupne, er det naudsynt å regulere for flytebrygger i området. Planendringa legg opp til å opne for plassering av tre stk. nye flytebrygger, totalt fem stk., innanfor området som er regulert til småbåtanlegg. To av flytebryggene er plassert i grensa mellom to fritidsbustader, og skal delast mellom desse. Fordi fritidsbustaden på gbnr. 14/298 allereie er etablert og ein ikkje veit når dei andre fritidsbustadane i rekkje vil bli bygd, har ein lagt opp til ei eiga flytebrygge for gbnr. 14/298.

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 tilhørende strandsone* i KPA. Planområdet utgjer totalt ca. 7,5 daa etter utvidinga.



Figur 3: Skisse som viser naudsynt utviding av planområdet i sjø.

Nye føresegner er datert 06.08.2025 og plankart er datert 06.08.2025. Desse ligg vedlagd. Nedanfor har ein summert opp endringane i føresegner og plankart i høve til gjeldande reguleringsplan:

Plankart

I framlegg til reguleringsendring er areal avsett til fylgjande føremål, i samsvar med plan- og bygningslova §§12-5:

Byggjeområde (PBL §12-5 nr.1)

- | | |
|--|---------|
| - Bustader-frittliggjande-småhus (1111) | 1,6 daa |
| - Fritidsbusetnad (1120) | 0,9 daa |
| - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilh. strandsone (1588) | 1,1 daa |

Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr. 2)

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| - Køyveveg (2011) | 1,6 daa |
| - Gangveg (2015) | 0,05 daa |
| - Annan veggrunn – grøntareal (2019) | 0,4 daa |
| - Kai (2041) | 0,2 daa |
| - Parkeringsplassar (2082) | 0,6 daa |

Grøntstruktur (PBL §12-5 nr. 3)

- | | |
|---------------------------|---------|
| - Blågrønnstruktur (3002) | 0,6 daa |
|---------------------------|---------|

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (PBL §12-5 nr. 4)

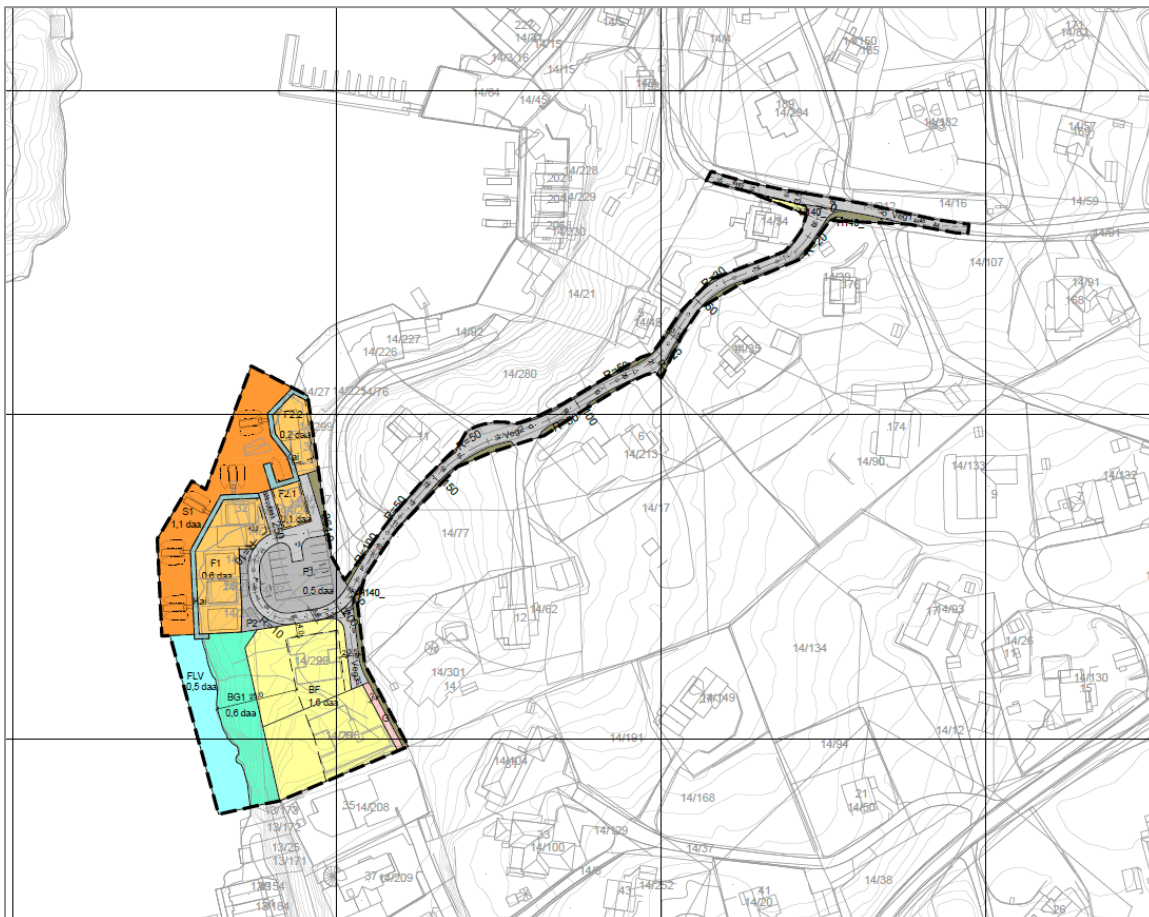
- | | |
|---|---------|
| - Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710) | 0,5 daa |
|---|---------|

Omsynssoner (PBL §12-6)

- | | |
|-----------------|----------|
| - Frisikt (140) | 0,03 daa |
|-----------------|----------|

Endringar 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 nyaste 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 6 Utsnitt forslag til reguleringsplanendring.

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 dispensasjons-søknader 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 har ein endra forsidebiletet.

Konsekvensar av forslag til endring

Gjeldande planar/overordna føringar

I kommuneplanen sin samfunnsdel (2019-2049) er naturbasert kystliv ei av fire overordna hovudutfordringar. Bømlo skal vere ein grøn kommune kor alle skal ha rik tilgang på både blå og grønne område.

Det aktuelle området er i all hovudsak regulert i reguleringsplan for bustad- og fritidsområde Tressvik, gnr. 14 bnr. 27 m.fl. (planID: 4613_201509). Det går fram av planomtalen at «Føremålet

med reguleringsplanen er å leggje tilrette for etablering av 2 stk. bustader og 7 stk. fritidsbustader med tilhøyrande tilkomstveg, parkeringsplassar, kai og småbåtanlegg. Planområdet er i dag lite brukt og prega av restar frå eit tidlegare båtverkstad og slipp. Gjennom utbygginga vil området bli meir attraktivt og heile området og innseglinga til Grindheimsvågen vil få ein generell oppdatering». Gjeldande reguleringsplan opnar for at det kan etablerast 10 stk. båtplassar innanfor S1 (§3.3.3), og illustrasjon i plankartet viser at 5 av desse var tenkt å ligge langs den regulerte kaien utanfor FB1-5 (sjå Figur 3). På grunn av at det ved gjennomføring av tiltak i området har vist seg å vere for grunt i sjø utanfor kaien her, lar ikkje båtplassane langsmed kaien her seg realisere. Planendringa legg ikkje opp til at det kan etablerast fleire båtplassar enn det som er godkjent i gjeldande reguleringsplan, men sikrar at det kan opparbeidast fullverdige og funksjonelle båtplassar for fritidsbustadane, i tråd med intensjonen i gjeldande reguleringsplan. Vi vurderer at endringa ikkje går ut over hovudrammene i reguleringsplanen.

Regional kystzoneplan for Sunnhordaland og ytre Hardanger skal leggjast til grunn for verksemda til regionale organ og for kommunal og statleg planlegging og forvaltning i regionen. Hovudmål med planen er at kystsona skal nyttast i balanse mellom bruk og vern av areal- og naturressursar og medverka til ei berekraftig samfunns- og næringsutvikling til beste for innbyggjarane og miljøet. Delmål for strandsona gir at denne skal ivaretakast i eit langsiktig perspektiv som ressurs for lokal-miljøet med fokus på natur- og landskapsopplevingar, biologisk mangfald, friluftsliv og kulturminne. Det er eit mål å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig utbygging. Planen gir retningslinjer, som t.d.:

- *Den regionale planen er ein overordna plan, som ikkje fangar opp alle lokale tilhøve. I kommunal planlegging skal føremålsgrenser, arealkategoriar, føresegner og retningslinjer tilpassast kommunalt plannivå.*
- *Samanhengande grønstruktur skal sikrast som grunnlag for friluftaktivitetar. Tilkomst til og langs strandsona bør sikrast både frå landsida og sjøsida. Tilrettelegging for ferdsel bør prioriterast. Verdifulle landskapsområde og mangfaldet av landskapstypar skal ivaretakast.*
- *Utbygging i strandsona skal skje mest mogleg konsentrert.*
- *Utviding av eksisterande bygningar bør om mogleg skje i retning vekk frå sjøen.*
- *Nye tiltak i strandsona skal gjevast ei god estetisk og arkitektonisk utforming, og gi minimale terrenginngrep.*

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsett i 2021, har som formål å tydeleggjere nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ta i vare allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Det er gjennomført ei sterkare geografisk differensiering, der vernet vert strengare i sentrale område der presset på areala er stort. Bømlo kommune er del av områda avgrensa som område med mindre press på areala (sone 3). Det er fleire retningslinjer som skal leggjast til grunn i 100-metersbeltet i sone 3, m.a.:

- *Utbygging bør så langt som mogleg lokaliseres til områder som er bygd fra før, og med vekt på fellesløsninger for veier og annen teknisk infrastruktur.*
- *Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.*
- *Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsbygg. Slik tiltak bør samles og lokaliseres i tilknytning til annen bebyggelse.*
- *Terrenginngrep bør ikke tillates på arealer som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturmiljø og landskap.*

- *Tomteopparbeiding, etablering av veier og annen infrastruktur bør skje slik at terrenginngrep og ulemper blir minst mulig.*

Planendringa omfattar hovudsakleg ei mindre utviding i sjø i tilknytning til eit område i strandsona som allereie er regulert til utbygging og båtplassar. Endringa vil altså ikkje legge beslag på ny urørt strandsona. Båtplassane vil gjere det mogleg å legge til med båt i dette området, og regulert kai med tilhøyrande føresegner på land sikrar ferdsel langs strandsona for ålmenta. Flytebryggene skal festast i kaien, og vil såleis ikkje medføre terrenginngrep i strandsona eller på sjøbotnen. I den grad det er mogleg, legg endringa opp til fellesløyseringar ved at to av flytebryggene skal delast. Storleiken på flytebryggene er i tråd med føresegner i KPA, som gir at flytebrygger ved naust kan ha maks storleik på inntil 15 m² og maks breidde 2,5 m (§ 4.4.1).

Planområdet ligg i Tressvika, ved innseglinga til Grindheimsvågen. Sjøområdet utanfor planområdet er ikkje del av hovud- eller bilei og utvidinga vil ikkje hindre ferdsel i sjø eller tilflot til tilgrensande eigedomar. Føresegnene gir at flytebryggene ikkje skal hindre fri ferdsle. Endringa vil ikkje generere meir båttrafikk til/frå området enn det gjeldande plan legg opp til, då talet på båtplassar er uendra. Det er ikkje registrert friluftslivinteresser, 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 vi at endringa ikkje omfattar tiltak som er i vesentleg konflikt med fleirbruksområdet for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske i KPA.

Utvidinga av planområdet er svært beskjeden, og etablering av flytebrygger er utbreidd i nærområdet. Ynskja utbygging vil såleis passe godt inn i det eksisterande kystmiljøet, og vil etter vår vurdering ikkje medføre særleg negative verknader knytt til landskap, korkje nær- eller fjernverknader. Flytebryggene er heller ikkje permanente konstruksjonar.

Risiko- og sårbarheit

Kommunane skal fremje samfunnstryggleik i planlegginga si, jf. m.a. pbl. § 3-1 bokstav h. Pbl. § 4-3 set difor krav om utarbeiding av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til handtering av risiko i plan. ROS-analysen skal vise risiko og sårbarheit som har verknad for spørsmålet om arealet er eigna til utbygging, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging.

Vi vurderer 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. Vi har 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.

Vi kan såleis ikkje sjå at dei ynskja endringane påverkar korkje privatpersonar, samfunnet eller andre viktige interesser i negativ forstand. Endringane får heller ikkje vesentlege konsekvensar for andre

saker, påverkar ikkje viktige natur-, og friluftsområde, og rokkar ikkje ved hovuddrammene i overordna plan. Det er berre snakk om mindre justeringar av plangrensa og formålsgrenser for å oppnå ein meir realiserbar plan og høgare grad av funksjonalitet. Ein tek ikkje vekk noko grøntareal i planen, og endringa vil ikkje medføre store uheldige terrenginngrep. Supplering av byggjegranser i regulerte utbyggingsområde vil bidra til å forenkle byggjesakshandsaminga slik at ein unngår ressurskrevjande dispensasjonshandsamingar.

Reguleringsendring etter pbl. § 12-14

Ved endring av reguleringsplan gjeld i utgangspunktet same føresegner som for utarbeiding av ny plan. Lovkommentar til pbl. av 2020 gir at mindre endringar (no «forenkla prosess»), kan gjennomførast dersom endringane i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen elles, ikkje går ut over hovuddrammene i planen, og heller ikkje rører ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde. Det vil vera opp til kommunen i kvart enkelt tilfelle å vurdere dette. Denne reguleringsendringa innehar mindre endringar, som vil seie endringar som ikkje har nemneverdig betydning for nokon rørte partar eller interesser.

Vurdering

Planområdet og arealføremålet for småbåtanlegg i sjø er noko utvida. Som vi har vist til over, er endringane vurdert til å ligge innanfor hovuddrammene i gjeldande plan og gjevne løyve. Vi vurderer vidare at endringa ikkje vil påverke gjennomføringa av reguleringsplanen elles. Reguleringsendringa innehar justeringar, som vil seie endringar som ikkje vil ha nemneverdig betydning for nokon rørte partar eller interesser. Det er ingen registrerte friluftslivsverdiar, verneområde eller registrerte fiskeriinteresser i området, og vi vurderer at reguleringsendringa følgeleg ikkje får konsekvensar for desse verdiane.

Om medverknad gir lova at: *Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1–9.* Søknaden vert med dette sendt til relevante mynde, grunneigarar, naboar og andre som kan bli rørte av endringa for uttale.

Med vennleg helsing

ABO Plan & Arkitektur Stord AS

Kari Hilde Rommetveit
Prosjektleder

Vedlegg

1. Plankart, dagsett 28.08.2025 (revidert plankart)
2. Plankart, dagsett 13.09.2016 (gjeldande plankart)
3. Føresegner, dagsett 28.08.2025 (reviderte føresegner)
4. Føresegner, dagsett 13.09.2016 (gjeldande føresegner)

Kopi m/ vedlegg:
Trond Jensen