



Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
37/25	Utval for areal og samferdsel	27.08.2025

Framlegg til høyring av detaljregulering for naust Svortlandsjøen, gnr./bnr. 109/320 m.fl., PlanID 202302

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Framlegg til detaljregulering for naust Svortlandsjøen, gnr./bnr. 109/320 m.fl., PlanID 202302 vert i medhald av plan – og bygningslova §5-2 og §12-10 vedteke utlagt til høyring og offentleg ettersyn.
2. Ved vedtak av plan vert delar av R-50 og R-154 oppheva.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 27.08.2025

Habilitetsvurdering:

Christer Agasøster (H) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Svigermor levert inn merknad til planen". Han gjekk frå under behandling av habilitet.

Habilitetsvurdering:

Utval for areal og samferdsel gjekk inn for at Christer Agasøster (H) var inhabil etter Forvatningslova § 6.e. Saka vart behandla med 8 medlemmer.

Innstilling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

- 1.Framlegg til detaljregulering for naust Svortlandsjøen, gnr./bnr. 109/320 m.fl., PlanID 202302 vert i medhald av plan – og bygningslova §5-2 og §12-10 vedteke utlagt til høyring og offentleg ettersyn.
- 2.Ved vedtak av plan vert delar av R-50 og R-154 oppheva.

For forslaget stemte 8: Tove Lise Andreassen Aasheim (AP), Steinar Steinsund (Frp), Tove Elin A. Simonsen (Frp), Sonja Hellen Sele (H), Karsten Fylkesnes (KrF), Randi Karin Habbestad (Sp), John Magne Søvold (Uavh), Janne Pedrikke Hamre (ViPartiet).

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Vedtak:

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

- 1.Framlegg til detaljregulering for naust Svortlandsjøen, gnr./bnr. 109/320 m.fl., PlanID 202302 vert i medhald av plan – og bygningslova §5-2 og §12-10 vedteke utlagt til høyring og offentlig ettersyn.
- 2.Ved vedtak av plan vert delar av R-50 og R-154 oppheva.

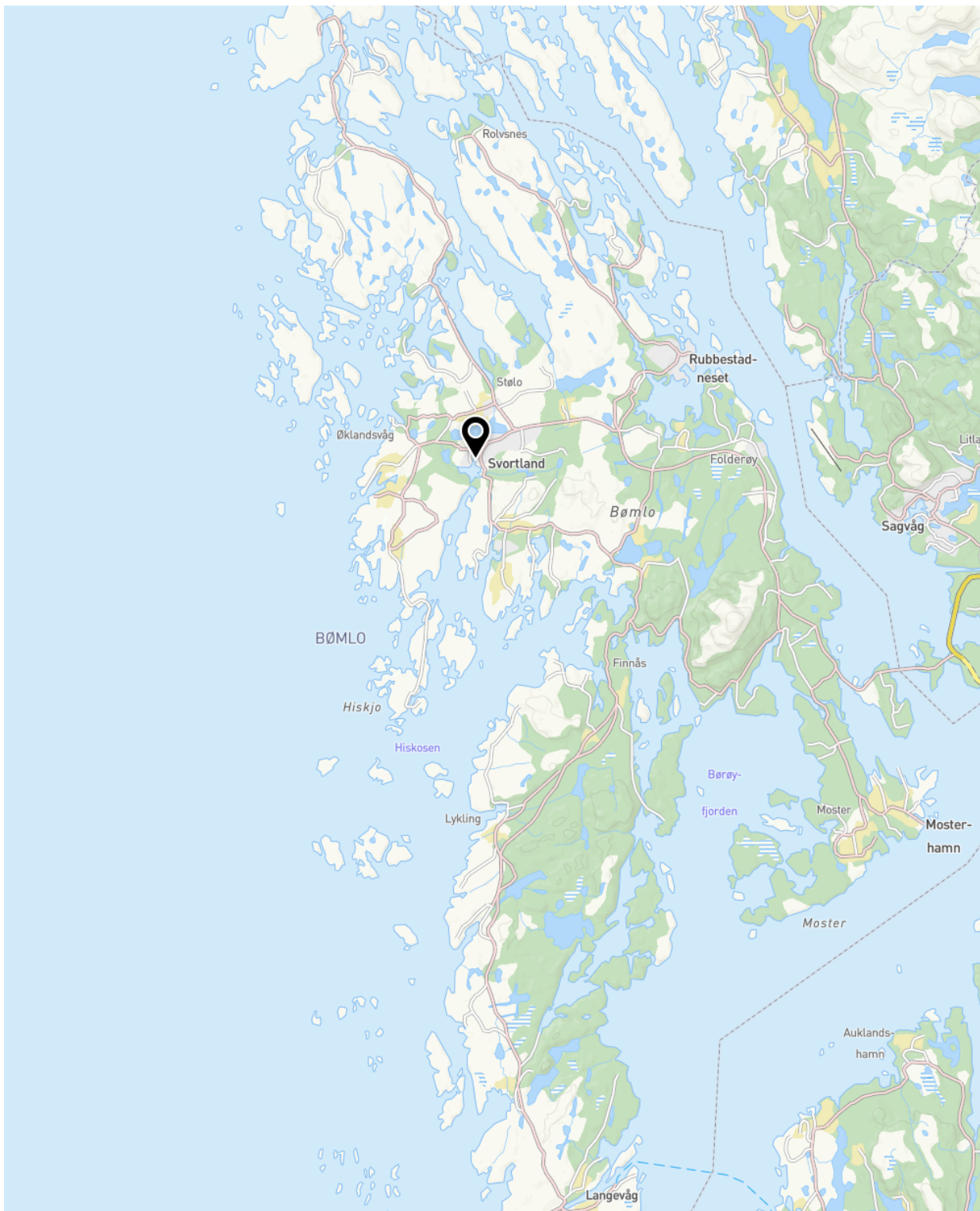
Samandrag av saka:

ABO Plan & arkitektur v/Merete Refstie Hageberg har på vegne av Hans Petter Sjøvoll m.fl. utarbeida detaljregulering for naust Svortlandsjøen, gnr./bnr. 109/320 m.fl., PlanID 202302. Hovudføremålet med planforslaget er å legge til rette for vidare bygging av naust med tilhøyrande småbåtanlegg, tilkomst og parkering i området.

Kommunedirektøren rår til at planforslaget vert utlagt til høyring og offentlig ettersyn.

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 08.22.2023, og det kom inn 9 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 16.05.25
- Føresegner, datert 01.07.25
- Planomtale, datert 01.07.25

Føremålet med reguleringa og innhaldet i planen:

Hovudføremålet med planforslaget er å legge til rette for vidare bygging av naust med tilhøyrande kai, småbåtanlegg, tilkomst og parkering.

Det er opna for etablering av 4 naust innanfor planområde, der eitt av nausta er eksisterande og er planlagt å rive. Det eksisterande naustet er SEFRAK-registrer.

Det er ein eksisterande kai i planområde som er open for ålmenta til bruk for fiske, avslapping og tilkomst til sjø. Ein kan og legge til med båt langs kaien i kortare periodar. På baksida av nausta er det planlagt ein turveg som skal nyttast som tilkomst til nausta og som ålmenta kan nytte seg av.

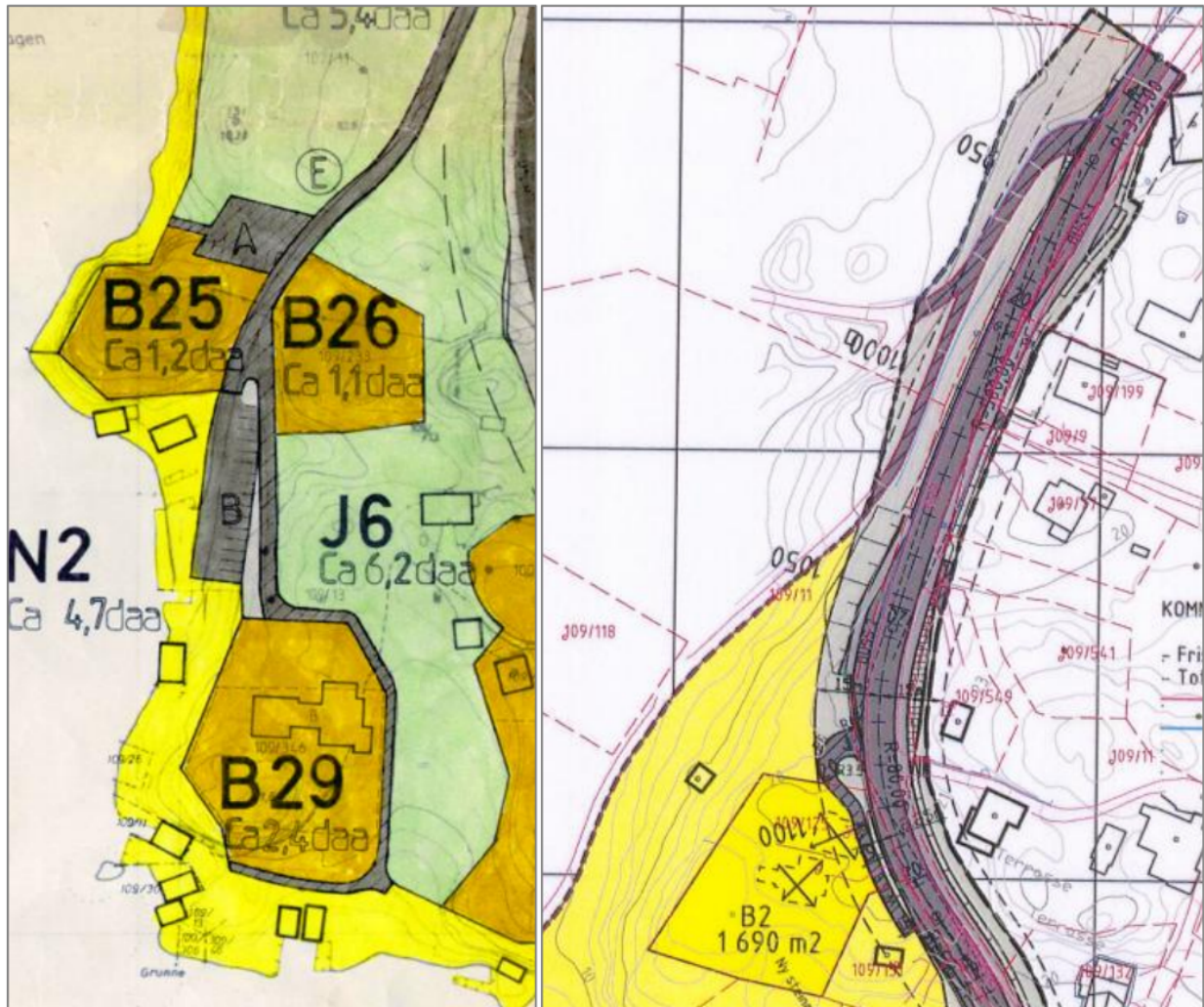
Innanfor planområde er det eit eksisterande bustadhus.



Figur 2 - Utsnitt frå delar av plankartet.

Gjeldande planer:

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 avkøyrsløp/veg og anna trafikkareal.



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

Merknader:

Oppsummerte merknader til varsel om oppstart med kommentar frå konsulent. Det kom inn totalt 9 merknader, fullstendig merknader følgjer saka som vedlegg.

Person/etat, dato Merknad oppsummert	Kommentarar frå forslagsstillar
Vestland fylkeskommune, datert 31.10.2023 Viktig å gjera grundige vurderingar knytt til konsekvensar i planprosessen. Positivt å leggja vekt på vurderingar knytt til naturmangfald, friluftsliv, strandsone, landskap, andre ålmenne interesser, samt samfunnsverknad. Koplinga til fylkesvegen må utformast i tråd med SVV sine handbøker. Verknad for kulturminne/kulturmiljø må dokumenterast, vurderast og tas omsyn til. I tillegg til fornminne og bygningar er det viktig å få kartlagt tekniske kulturminne, utmarksminne og kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar, bakkemurar og liknande. Både innanfor og rett utanfor planområdet er det bygningar som er eldre enn 1850, og meldepliktige etter kulturminnelova § 25. Utafor er eit naustmiljø som er kommunalt listeført som verneverdig kulturminne/miljø. Kulturmiljøinteressene må omtalast. Har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller marine kulturminne i området. Ber om at ein legg særleg vekt på medverknad og ålmenta sine interesser i strandsona, og kulturarv.	Viser til planomtale kap. 6.2, 6.3, 6.5 og 6.7 Det vert ikkje lagt opp til endring av tilknyttinga til fylkesvegen, det vil verta ei uforholdsmessig kostnad å utbetra krysset i høve til opning for 3 nye naust innanfor området. Angående kulturminne/miljø og eldre naust innanfor planområdet viser med til omtale og vurdering i kap. 6.4. Det er lagt inn i føresegnene krav om meldeplikt ved endring eller riving.
Statsforvaltaren, datert 06.11.2023 Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø (2021) vil vere særleg relevant, saman med regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger. I 100-metersbeltet langs sjø skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser. Krav om utarbeiding av ROS-analyse, samt krav til handtering av risiko i plan. Særleg viktig å sikre at barn og unge og andre som treng spesiell tilrettelegging får delta i planarbeidet. Meiner at totalt seks naust er ei svært høg utnytting av arealet – og då lite rom att for strandsonekvalitetar. Det er mogleg å både ferdast og opphalda seg langs strandlinja i dag. Oppmodar om å redusere talet på bygg, og at det vert lagt opp til fellesløysingar kring fasilitetar som parkering, ferdsel, uteopphald, kai/båtopptrekk og liknande. Ålment tilgjenge kring nausta, bevaring av strandsonekvalitetar og landskap er svært sentrale tema for eit så sentrumsnært strandsoneareal. Legg til grunn etablering av enkle naust, utan store terrenginngrep eller fylling i sjø – og ikkje bygg som vert lagt til rette for varig opphald/overnatting.	SPR for strandsona og Kystsoneplanen er vurdert i kap. 6.1 Viser til ROS-analyse for før- og etter-situasjon, kap. 4.12 og 6.14 Ein har justert tal på naust innanfor området til 4. Det er lagt opp til felles parkering, gjestebrygge og båtopptrekk. Det er lagt opp til turveg gjennom området og avsett grøntområde. Utforming, storleik og bruk av nausta skal vera i tråd med føringane i kommuneplanen.
Fiskeridirektoratet, datert 31.10.2023 Nærmaste registrerte fiskeriinteresse i området er ein låssettingsplass for sild og makrell ved Kveldbarmen, ca. 0,7 km mot sør. Sporingsdata viser liten fiskeriaktivitet i og utanfor planområdet. Dette gjeld ikkje fartøy under 11 m. Det er ikkje registrert akvakulturlokalitetar i området. Det er registrert eit gyteområde ved Arholmosen, ca. 1,5 km sør for planområdet. Regulering som planlagt vil ikkje koma i konflikt med kartlagde fiskeriinteresser. Dersom det planleggast for tiltak i sjø, må det	Teke til orientering.

sjekkast at det ikkje står fisk ved låssettingsplassen, da dette potensielt kan påverke fisk ved låssettingsplassen negativt. Svært negativt dersom viktige naturverdiar øydeleggast eller at miljøgift kan spreia eller sleppast ut i naturmiljøet. Utfylling i sjø kan føre til fortrenging av eksisterande massar og oppvirvling av botnsediment. Ved utfylling, pæling, mudring og sprenging i sjø, vert det føreset at det vert teke omsyn til kva verknadar tiltaka kan få for marine ressursar og marint miljø. Avbøtande tiltak for å avgrense partikkelspreiing må vurderast og fastsettast i planføresegnene.	Næraste låssettingsplass ligg om lag 0,7 km unna, og det er Svortlandsstraumen, passasje på om lag 20 m breidde, som bind desse to områda saman. Det er ikkje tenkt utfylling i sjøen, men bruk av pelar. Dette vil gje minst mogleg inngrep i marint miljø.
Karmsund Hamn IKS, datert 01.11.2023 Ved planlegging i sjø må det tas omsyn til sjøvertsferdsel, ikkje planlegge tiltak/aktivitet som kan koma i konflikt med sikkerheit og framkome i farleia. Tiltak må prosjekterast og dimensjonert slik at dei toler den belastninga dei kan verta påført i farvatnet. Tiltak som kan påverke sikkerheit og framkome krev tillating etter lov om havner og farvann av 21. juli 2019.	Teke til orientering. Det er planlagt for kaiareal på pelar, samt fellesløysing for flytebrygge. Det er ikkje farlei i sjøområdet utanfor. Viser til føresegn 2.12.
DSB, datert 06.10.2023 Automatisk tilbakemelding med generelt svar. Viser til www.dsb.no for DSB sin rettleiar om samfunnstryggleik i arealplanlegginga til kommunen og rettleiar om tryggleiken rundt storulykkeverksemdar.	Teke til orientering Viser til ROS-analyse, kap. 6.14 Det er ingen areal for store verksemdar innanfor eller i nærleiken til planområdet
Statens vegvesen, datert 26.10.2023 Utbygginga vil føre til auka biltrafikk. Det må gjerast greie for trafikale konsekvensar, bl.a. trafikktryggleik. Positive til at vegen Svortlandsjøen er teken med fram til kryss med fv. 5012. Rår til at arm frå Svortlandsjøen vert lagt vinkelrett på fv. 5012 og regulert frisktsoner. Snutmoglegheit for søppelbil må ivaretakast. Legg til grunn at tiltak vert sikra gjennom rekkefølgje krav.	Det er her snakk om 3 nye naust, som ikkje vil føre til særleg ekstra trafikk i vegen. Det er lagt opp til snutmoglegheit for søppelbil nede ved sjøen, slik at bossdunkar ikkje treng å setjast oppe i avkøyringa. Det er ikkje lagt opp til å endra avkøyringa ut på fv. 5012, då denne er utbetra av Statens vegvesen i samband med oppgradering av fv. 5012, og det vil verta ei uforholdsmessig stor kostnad å få denne oppgradert etter dagens krav.
NVE, datert 27.10.2023 Automatisk innspel, anbefaler NVE sin kartbaserte rettleiar for reguleringsplan samt NVE si nettside for arealplanlegging. Aktuelle tema: - Tilpassing til klimaendringar - Overvatn - Sikkerheit mot flaum - Sikkerheit mot erosjon - Sikkerheit mot kvikkleireskred Ålmenne interesser i vassdrag og grunnvatn	Teke til orientering. Tema er omhandla i planomtalen kap.
Liv Tori Selle, datert 08.11.2023 Reguleringsplanen går inn på min eigedom 109/9, Tverråvegen 28. Det er teikna inn område i hagen min samt område nedanfor vegen, som er tiltenkt boligtomter. Kan ikkje godkjenne denne planen slik den ser ut då den vil påverke mi tomt i for stor grad og legge hemningar for utbygging på området nedanfor hovudvegen. Eg ynskjer heller ikkje å avgje areal frå hagen min til vegen. Når det gjeld vegrett er eg usikker på kva avtale som gjeld for bruk av vegen ned til sjøen.	Det er ikkje tenkt nye tiltak i området. Det er sett krav til at eksisterande avkøyring frå fv. 5012 vert teke med i planområdet, og siktsoner synte. Det er ikkje tenkt tiltak utover dette. Plangrensa er justert i området. Nausteigedomane har vegrett ned til naust-tomtene sine på denne vegen.
Elin Sortland, datert 03.11.2023 Angående planlagt veg i bakkant av naustrekka – her lyt 109/13 ha full bruksrett til vegen. Eigarane av dei andre nausta i sør/aust må og få gangveg her. 109/13 vil ha full bruksrett til parkeringsplassar i området. Det må leggjast til rette for at vegen kan fortsetja vidare	Det er inngått privatrettsleg avtale med 109/13 for bruksrett til arealet mellom og i bakkant av nausteigedomane, dette gjeld og opparbeiding av gangveg i bakkant av nausta. Gangvegen skal vera

i sør. Ser av planskissa at tilkomstvegen til naustområdet er tenkt utvida, her lyt grensene fylgja eksisterande veg.

open for ålmenta. Avtalen gjeld og 6 parkeringsplassar nærast naustområdet. Det vert ikkje lagt opp til køyrbar veg i bakkant av nausta.

Vurderingar:

Regulering til naust i området er ei vidareføring av eksisterande situasjon og plan. Område ligg sentrumsnært og har fleire gode kvalitetar som mellom anna gjestebrygge og båtopptrekk som er vidareført i planforslaget.

Ved varsel om oppstart var det lagt opp til etablering av 6 naust i området. I planforslaget som no vert lagt fram er det redusert til 4 naust. Denne reduksjonen gjer at området no framstår som meir ope og luftig, som igjen bidrar positivt til både landskapsbiletet og den visuelle opplevinga frå omkringliggjande område. Færre bygg gir og betre tilpassing til eksisterande terreng og naturgitte forhold, og er med på å redusere eventuelle konflikhtar med allmenn ferdsel og bruken av strandsona.



Figur 4 - Bilde frå planområde, kjelde Google Street view

FN sine berekraftsmål:



Økonomiske konsekvensar:

Utbygginga av området er i privat regi. Det er ikkje lagt opp til endring av kommunale vegar. Ny vasskum i området er planlagt at BVA skal overta etter utbygging.

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) sjørre 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-registert 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:

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.

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. Det er registrert eit kartlagt friluftslivsområde sør for planområdet. Dette er Hallaråkerfjella av områdetype marka, registrert som svært viktig friluftslivsområde. Dette er eit familievennleg turområde med rundløype med trebruer over våte parti. Det er godt utsiktspunkt innanfor området, og ein kan sjå sola gå ned i havet. Området er middels tilrettelagt. Det er ikkje registrert areal som vert nytta til leik eller andre aktivitetar innanfor planområdet.

Vedlegg til saka:

Plankart

Føresegner

Planomtale

VA-rammeplan

VA-plan

Brannplan

Samla merknader til oppstart

Følgjebrev varsel om oppstart

Illustrasjonsplan