

Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato

Saksframlegg med vedtak

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Revidert framlegg til detaljreguleringsplan for Spissøy øvre 25/15 m.fl., PlanID 201409 vert sendt på avgrensa høyring til berørte grunneigarar og mynder med følgjande endringar:
 - Føresegn §4.6.2 oppdaterast med ny parkeringsplass i tabellen, og plankartet oppdaterast med feltnamn for parkeringsplassen.
 - Referansen til kommuneplanen sine føresegner fjernast frå føresegn §3.5.
2. Ved vedtak av detaljregulering for Spissøy øvre 25/15 m.fl., PlanID 201409 vert heile R-40 og delar av R-78 oppheva.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 28.01.2026

Innstilling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

- 1.Revidert framlegg til detaljreguleringsplan for Spissøy øvre 25/15 m.fl., PlanID 201409 vert sendt på avgrensa høyring til berørte grunneigarar og mynder med følgjande endringar:
 - Føresegn §4.6.2 oppdaterast med ny parkeringsplass i tabellen, og plankartet oppdaterast med feltnamn for parkeringsplassen.
 - Referansen til kommuneplanen sine føresegner fjernast frå føresegn §3.5.

2.Ved vedtak av detaljregulering for Spissøy øvre 25/15 m.fl., PlanID 201409 vert heile R-40 og delar av R-78 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.

Vedtak:

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

1.Revidert framlegg til detaljreguleringsplan for Spissøy øvre 25/15 m.fl., PlanID 201409 vert sendt på avgrensa høyring til berørte grunneigarar og mynder med følgjande endringar:

- Føresegn §4.6.2 oppdaterast med ny parkeringsplass i tabellen, og plankartet oppdaterast med feltnamn for parkeringsplassen.
- Referansen til kommuneplanen sine føresegner fjernast frå føresegn §3.5.

2.Ved vedtak av detaljregulering for Spissøy øvre 25/15 m.fl., PlanID 201409 vert heile R-40 og delar av R-78 oppheva.

Samandrag av saka:

Detaljregulering for Spissøy Øvre vart vedteken i 2018, men oppheva etter klagehandsaming. Nytt planforslag har vore på høyring fleire gonger, sist avgrensa høyring var i november–desember 2024. Det kom inn 15 merknader, og planen er revidert med tekniske justeringar, endringar i føresegner og oppdatert planomtale. Endringane omfattar mellom anna justering av byggjegransar, presiseringar om VA-løysingar, overvasshandtering, omsyn til naturmangfald og opning for felles flytebrygge. Intensjonen med planen er uendra: å erstatte eldre reguleringsplanar (R-40 og delar av R-78) med ein oppdatert plan som speglar dagens situasjon, legg til rette for moderat fortetting og sikrar berekraftig arealbruk.

Kommunedirektøren rår til at revidert planforslag vert sendt på ny avgrensa høyring til grunneigarane i planområde og følgjande mynder: Statsforvaltaren i Vestland, Vestland Fylkeskommune, Norges vassdrags

– og energidirektorat (NVE), Fiskeridirektoratet, Sør-Norges Fiskarlag, Norges kystfiskarlag, Sunnhordland Fiskarlag, Kystverket, Karmsund Hamn IKS og Bømlo kystlag.

Bakgrunn for saka:

Detaljregulering for gnr. bnr. 25/15 m.fl., Spissøy øvre vart vedteken i kommunestyret 14. 05.18. Bømlo kommune kunngjorde vedtaket den 11.06.18. Det kom inn 4 klager på vedtaket, som vart handsama i kommunestyret den 05.11.2018. 3 av klagene vart teke til følge, og kommunestyret oppheva i same møte vedtak av reguleringsplanen.

Etter opphevinga blei planen i møte 19.10.2022 på nytt vedteke lagt ut på høyring og offentlig ettersyn. Det kom inn 11 merknader i saka, og det blei holdt dialogmøte med statsforvaltaren 02.02.23. På bakgrunn av det blei planforslaget revidert og sendt ut på ny avgrensa høyring til berørte grunneigar i perioden 08.06.23 til 07.07.23. Det kom inn 8 merknader til den avgrensa høyringa.

Planforslaget blei den 15.11.2023 fremma for endeleg vedtak og godkjenning i utval for areal og samferdsel og kommunestyret, men utvalet sendte saka tilbake med følgjande vedtak:

Utvalet sender saka tilbake til planleggjar, med føremål om at grunneigar sine interesser vert teken ivare på

ein bedre måte. Planleggjar oppfordrast til å etablera ein god dialog med grunneigarane vidare i prosessen.

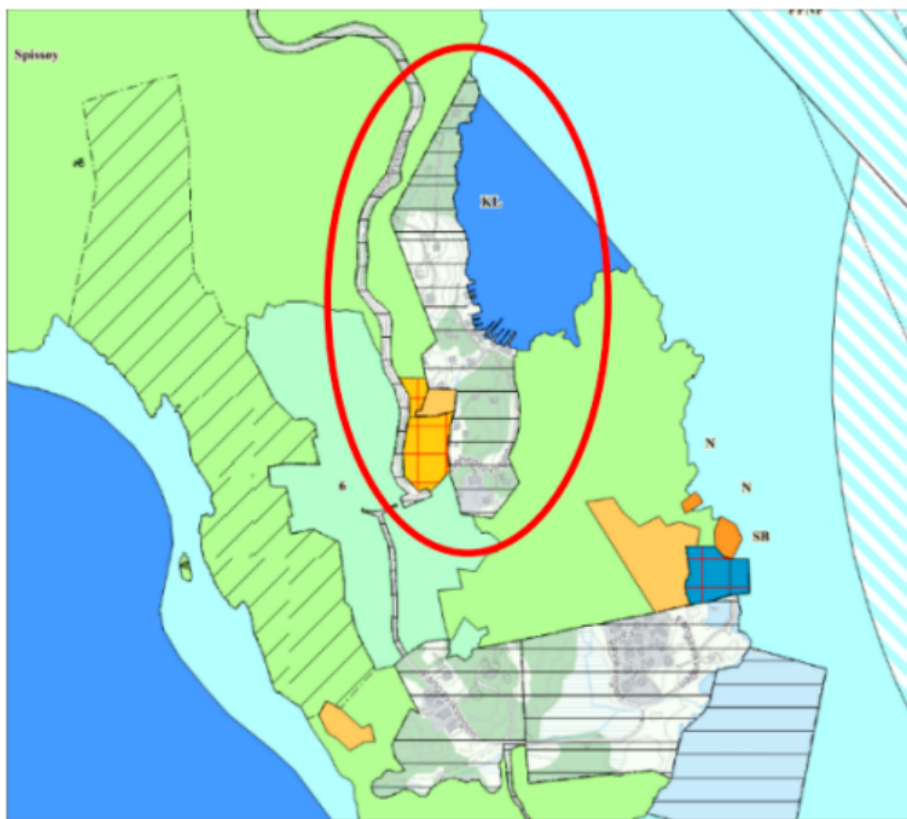
Utvalet har følgjande forslag:

1. BUN7 vert redusert frå 4 til 3 naust, ved å gjera om nausttomt sør til GBG. Dette vil gje bedre tilkomst til strand for almenne interesser. Naustområdet kan utvidast mot nord.
2. Omsynsone rundt Gjertahuset vert tilpassa gjeldande plan for kulturminne.

På bakgrunn av vedtaket, blei planforslaget endra og sendt på ei avgrensa høyring til berørte grunneigarar, Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune og NVE i perioden 15.11.24-16.12.24. I høyringsperioden kom det inn 14 merknader, på bakgrunn av merknadane er planforslaget ytterlegare revidert, på ein slik måte at det vurderast som tenleg med ei ny avgrensa høyring.

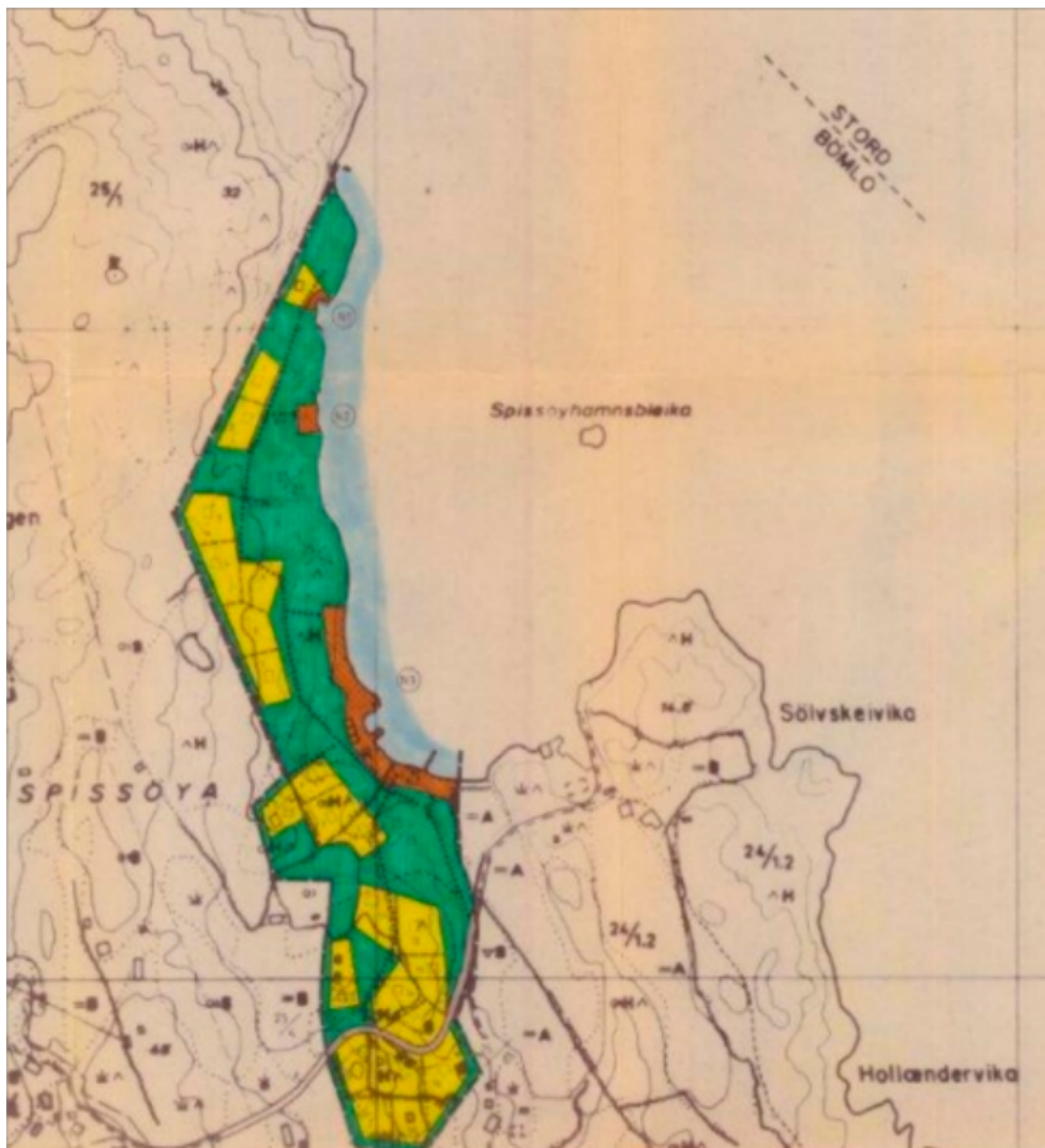
Gjeldande planar:

Området er i gjeldande kommuneplan synt som område der reguleringsplan framleis skal gjelde, LNF, fritidsbusetnad og kaste – og låssettingsområde i sjø. Det er krav til reguleringsplan i byggeområda for fritidsbustader på gnr/bnr 25/4 og 44.



Figur 1 - Utsnitt frå planområde

Planområdet er i eksisterande reguleringsplan (R-40 Spissøy Øvre), regulert til område for fritidsbustadar (hytter), naust/båtplass og grøntareal i form av friluftsområde. Reguleringsplanen er i frå 1983. Delar av Saksutgreiinga side 5 av 21 planområdet er og omfatta av reguleringsplan R-78, Kommunalveg på Spissøy. Her er området regulert til veg og anna trafikkområde. Delar av R-78 vert vidareført i denne reguleringsplanen.



Figur 2 - Utsnitt frå gjeldande plan i område, R-40

Saksutgreiing:

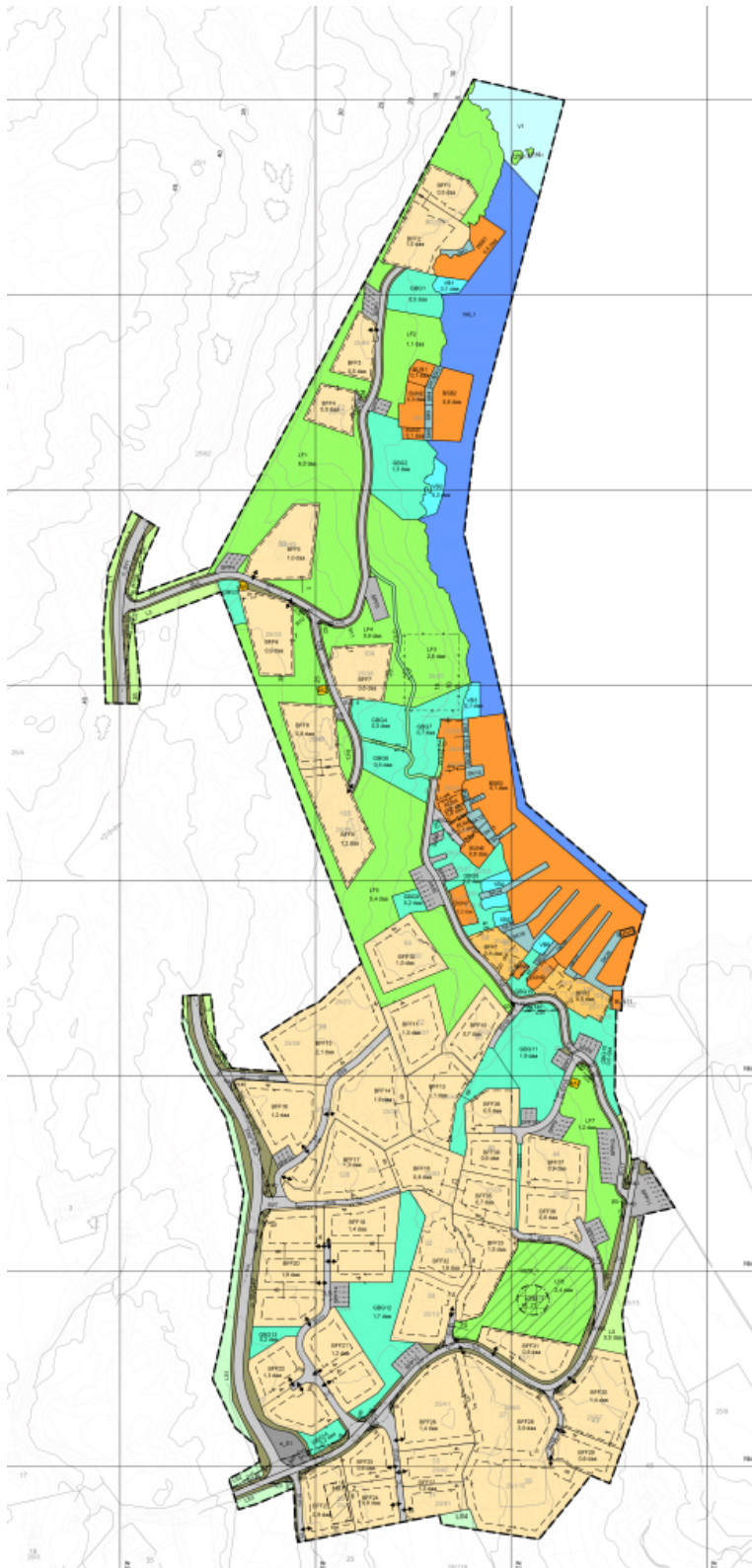
Planforslaget for detaljregulering for gnr. bnr. 25/15 m.fl., Spissøy øvre, PlanID: 201409 er motteke frå ABO Plan & Arkitektur Stord AS (tidlegare Plan Vest AS) på vegne av grunneigarane i område.

Planforslaget som skal behandlast består av følgjande:

- Plankart, datert 24.11.25
- Føresegner, datert 24.11.25
- Planomtale, datert 24.11.25

Gjeldande reguleringsplan vart vedteken i 1983 og inneheld føresegnar og formalitetar som ikkje samsvarar med dagens standardar og behov. Det er ønskjeleg å utarbeide ein ny reguleringsplan som speglar den faktiske utbygginga i området og legg til rette for fortetting i samsvar med gjeldande retningslinjer og kommuneplan.

Plangrensa er utvida samanlikna med gjeldande plan for å inkludere heile eigedommar og tilgrensande areal som i kommuneplanen er avsett til byggjeformål. Vidare er det ei målsetting å justere byggjeføremåla slik at dei blir betre tilpassa eigedomsgrensene og eksisterande hytter. Den nye planen skal reflektere dagens situasjon, vurdera potensiale for fortetting og sikre at området blir betre tilrettelagt for framtidig utvikling og bruk.



Figur 3 - Utsnitt frå plankartet

Innkomne merknader til avgrensa høyring (15.11.24-16.12.24):

Det kom inn 15 merknader til den avgrensa høyringa, desse følgjer saka som vedlegg. Høyringsfristen var sett til 16.12.2024. Under er samandrag av merknadane med kommentar:

Person/etat, dato Merknad summert opp	Kommentarar
<i>NVE, 06.12.24</i> NVE tilrår bruk av tretrinnsstrategien, og ser at det er lagt opp til å handtere overvatnet i samsvar med strategien, men ut over dette er det lite i plankartet og føresegnene som sikrar dette. Dokumentet VA rammeplan inneheld to kart som viser basseng for dryging, trasé for utviding bekk/overvatn mot sjøen. Ingen av desse elementa er synleggjort i plankartet. Trasé for utviding bekk/overvatn slik det er teikna inn på VA rammeplanen følgjer ikkje GBG, men går gjennom byggetomtene. NVE rår til å kartlegge dagens avrenningslinjer i dei fire nedbørsfeltene i området. NVE rår til at det vert gjennomført ei ny vurdering av områdeskred av kvikkleire, der Prosedyre for utredning av områdeskredfare i NVE rettleiar 1/2019 vert nytta.	Vi vurderer at strategien er tilstrekkeleg sikra i planen, ved at fordrøyningsbassenget er synt i GBG12 og byggegrensene i BFF18 og 32 sikrar flaumveg mot sjø. Byggegrensa for BFF13 er no justert for å betre sikre flaumveg. Føresegnene §§ 2.4, 9.1 og 9.2 er justert slik at BFF13, 18 og 32 (nordre del, gbnr. 25/110) òg er innlemma i område der det er særleg viktig å sikre riktig og heilskapleg overvasshandtering. Vi finn det ikkje naudsynt å kartleggje avrenningslinjene ytterlegare enn det som er gjort og omtalt i delkap. om overvatn (situasjonen i dag) kap. 8.8 ettersom området har, og vil òg i framtida ha, gode avrenningsforhold til sjø. Det er no gjort ei vurdering etter NVE sin rettleiar i kap. 8.10, som syner at det er lite sannsyn for områdeskred då det er fjell i dagen i området.
<i>Statsforvaltaren i Vestland, 11.12.24</i> Endringane som er gjort endrar ikkje på vurderinga vår frå sist, og vi har ikkje vesentlege merknader som gir grunnlag for motsegn. Dei viser til innkomne tips om utbygging av eit stort område skog/myr. Generelt vil dei tilrå å unngå bygging på karbonrike areal så langt det er mogleg. Det er vidare peika på trua artar og mogleg funn av lindetre, men dei er ikkje kjend med registrering av lind, og dette går heller ikkje fram av Artsdatabanken. Trollnype og bustsivaks er relativt sjeldne, særleg sistnemnde, og bør takast i vare ved tiltak i nærleiken som kan råke dei negativt. Dette vil vi rå kommunen til å ta inn i føresegnene.	Teke til vitande. Det er ikkje registrert myr i planområdet, og skogen som er registrert her er grunnlendt. Det er mindre areal med myrpreg i området, sjå omtale i kap. 8.8. Dei fleste myrareal er teke i vare og sikrar naturleg drenering. I planomtalen kap. 8.5 er det teke inn figur i frå Artskart som syner registrerte førekomstar i planområdet, samt ei vurdering av verknadane av planen for registreringane. Det er teke omsyn til registrerte verdier i føresegn § 3.3.6.
<i>Birgit Almås, 05.01.25</i> Ber om retting i føresegn knytt til SK13 då den er flytta vekk i frå grensa til gbnr. 25/37. SK13 høyrer no naturleg berre til gbnr. 25/3,5, og det er soleis ikkje aktuelt med nokon privatrettslege avtalar mellom ulike partar.	Dette er justert, der aktuell del av SK13 er avsett til SK21. Føresegn § 4.5.3 er justert til ... «SK21 (felles for gbnr. 25/3,5)».
<i>Kjersti og Bjarthe Dalland, 05.01.25</i> Viser til innspel ved førre ettersyn, som var summert opp slik i vår merknadstabell; Det er uforståeleg at reguleringsplanen pressar inn to nye hyttetomter rett framfor Gjertastova, då dette ikkje berre er å ta svært lite omsyn	Vi kan ikkje sjå at merknaden inneheld nye moment. Vi gav følgjande merknad ved førre ettersyn av planen; Kva gjeld vurdering av verknader planen har for kulturminne syner vi til kap. 3.10/8.6 i planomtalen.

til det verdifulle kulturminnet, men det aukar også brannfaren mot det gamle huset. Dette i seg sjølv burde vera gode nok grunnar til å fjerna BFF24 og BFF25 frå reguleringsplanen. Dei er negative til regulering av BFF24 og BFF25, som dei synes vil koma nær deira hytte gbnr. 25/42, mot. innsyn, utsikt, soltilhøve, trafikk, brannfare m.m. Dei er elles negative til fortetting av området. I tillegg ber dei Bømlo kommune vurdere om planen kjem i strid med berekraftsmåla og prinsippa i den nye Planstrategien 2024-2030.	Det har vore dialog med kulturmynde i kommunen angående krav i høve Gjertahuset, og i planframlegget som var til ettersyn er det lagt inn sone bevaring kulturminne i plankartet med tilhøyrande føresegn. BFF24-25 ligg med ein avstand på min. 11 meter i frå deira eigedom, og er slik i tråd med regelverk mot. brann og plassering av byggverk etter pbl. Fritidsbustader her er dels i tråd med vedteken kommuneplan, som syner LNF-areal for spredt bustad-, fritids- eller næringsbebyggelse, samt gjeldande reguleringsplan som syner hytter her.
<i>Helena Katariina Lehtiniemi, 14.12.24</i> I forslag til ny detaljeregulering for Spissøy Øvre er deler av min tomt regulert til felles vei. Dette er ikke kommunisert eller godkjent av grunneier av gbnr. 25/10. Det er tinglyst veirett for gbnr. 25/110 over 25/10, men utover dette foreligger ingen privatrettslige avtaler som gir rett til å redusere arealet av min tomt. Ønsker at dette fjernes fra plan.	Veg SV13 er ikkje ny i dette planforslaget, og syner etablert avkøyrsløp. Det er ein privat veg (ikkje felles), som difor skal nyttast etter privatrettslege avtalar. Avkøyrsløpet mot BFF33 er no teke ut av planforslaget. BFF33 kan òg ha tilkomst i frå SV15.
<i>Hilde Spissøy Sørensen, 02.01.25</i> Byggegrensene for hennar eigedom gbnr. 25/83 no er flytta mot sørvest i forhold til tidligare utkast, og ber om at desse må setjast tilbake som vist i 2020-versjonen.	Byggegrensa vart flytta i samband med utarbeiding av VA-rammeplanen i 2022 og gjeldande føringer om å halde eksisterande bekkestrøm ope nedstrøms. På gbnr. 25/83 vart det difor naudsynt å flytte bekkestrømet lenger aust i samband med opparbeiding av tomta. Viser til innspelsrunden i 2021 kring dette. Sjå elles merknad i frå NVE over.
<i>Jorunn Spissøy Unneland, 05.01.25</i> Som eigar av gbnr. 25/22 med brygge SK15 klager ho på utforming av kai SK14, då den vil komme i konflikt med tilkomst til SK15.	SK14 er no justert for å lette tilkomst til SK15.
<i>Marta Eide, 11.12.24</i> Stiller seg uforstående til kva innteikna areal BFF34 er, og ber om at det vart fjerna i frå planen.	BFF34 er fritidsbustadføremaal, som elles på eigedomen (BFF17). Arealet er framleis del av gbnr. 25/7. BFF43 er eit «restareal» som ligg att på sørsida av veg SV9. Det er ikkje mogeleg å etablere egne bygg på BFF34 ettersom arealet er avgrensa og det ligg utanom byggegrense.
<i>Sonja Lie og Ove Morten Berge, 05.01.25</i> Dei kan ikkje sjå at pbl. sine krav til varsling og medverknad er ivaretekt, og er derfor med i samla klage på forslag til reguleringsplan. Dei er spørrende til at forslag til ny regulering innlemmer ein bit av LNFR-området (Betlehemsvegen 29/31/33), og endrar det til fortetting med fritidsbusetnad. Undersjokiske forhold gjer at heile bukta er særst utsett for vind og bølger, spesielt frå nord. Nytt forslag til regulering har innteikna ein molo på nordsida av BUN5/SK12. Denne ønskes utvikla til felles flytebrygge for BUN5 og BUN6.	Pbl. sine krav til medverknad er etter vår vurdering teke i våre, sjå omtale og vurdering i kap. 5. Dette arealet har lege inne i planområdet sidan 2016, då det vart varsla oppstart av planen på ny, med utvida område. Kommuneplanen syner LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv på arealet, i tillegg til gjeldande reguleringsplan syner hytter på deler av arealet. Avgrensinga av BSB3 er gjort med bakgrunn i dialog med Vestland fylkeskommune og Bergens sjøfartsmuseum, ettersom sjøarealet inneheld eit

Reguleringa bør legge til rette for at det kan vera mogeleg å fortøye småbåtar tilknytt naust. Avgrensninga av BSB3 må derfor flyttast lenger ut i bukta òg for den nordlege delen. Dersom innteikna løysning legg avgrensingar for ei utvida felles brygge, ber vi om at SK12 vert endra før planen vert godkjent.	automatisk freda kulturminne under vatn (89325-1 Spissøyhavn/B.Sj.5849). Opphøveleg var det ønska større areal for småbåtanlegg i sjø, men dette måtte avgrensast for å unngå motsegn med bakgrunn i kulturminnet. Det er teke inn meir informasjon om dette i kap. 8.6. Føresegnene opnar no for ei felles flytebrygge på 30 m² utanfor SK12, etter einigheit i møte 05.06.25.
<i>Reidun Spissøy, 22.11.24 og 30.11.24</i> Har merknader knytt til manglande involvering, mange utkast til reguleringsplan med uoversiktlege endringar. På dei ulike forslaga er det gjort endringar som ikkje er i tråd med det som er ønska, og/eller at endringar er retta opp som då går ut over andre. Dei ber om ei betre oversikt over endringar ved kvar revisjon. Initiativet til ny plan et tatt av enkeltpersonar i området, som vil ha ein egeninteresse og ein økonomisk gevinst av å omregulere området. Etter at dei overtok gbnr. 25/110 har dei halde ved like steingarden mot BFF33, og ber om at byggegrensa for BFF33 vert trekt lengre vekk frå den, slik at den ikkje vert øydelagt ved ei utbygging. Dei ønsker òg at det vert teke omsyn til solforhold ved utbygging av BFF33.	Viser til vår kommentar til felles klage under. Utgangspunktet for å koste ein reguleringsplan vil alltid vera for å oppnå ei justering eller ny bruk av eit område. Initiativet til utviding av planområdet er teke av ein enkeltperson, som vil utvikle aktuelt område i tråd med gjeldande kommuneplan. Byggegrensa er no trekt lenger vekk i frå eigedomsgrensa, til 4 meter ref. pbl. for å sikre steingard og solforhold. Det ligg eit kulturminne på andre sida av BFF33, som må takast omsyn til òg.
<i>Trine Vangen, 06.01.24</i> Ber om at ein tek bort ordlyden «SK13 (ny pir skal vera felles for BUN 6 og gbnr. 25/3,5)» då SK13 er flytta vekk frå grensa til eigedomen i nord. SK 13 høyrer no naturleg berre til gbnr. 25/3,5, og det er soleis ikkje aktuelt med nokon privatrettslege avtalar mellom ulike partar. Stiller spørsmål om kven som har bestemt at kaiane skal vera felles, og viser til at gbnr. 25/22 får forlenge sin kai (SK15) som klart kryssar nabogrense i sjø utan at dei har fått slikt pålegg om at kaien skal være felles. Heilt sidan planprosessen starta i 2016 har ho kommentert at det ikkje må gjerast noko som hindrar utvikling av nausteigedomen, som i utgangspunktet hadde både naust og sjøhus og plass for fortøying av båt. Ho viser til utdrag i frå saksframlegget; «Kommunedirektøren meiner likevel at ein bør vurdere å ta ut føresegna som åpner for at utlegging av landgong og flytebrygge frå GBG8 etter at BUN6 med tilhøyrande kaiareal er utvida.»	Sjå vår kommentar til Birgit Almås sin merknad over. Vi viser til grunnlag for motsegn til Statsforvaltaren, som set krav til fellesløysingar for småbåtar og naust i området. Føresegnene gir at kaiane skal vera felles etter privatrettsleg avtale, dvs. at grunneigarane må bli einige om kven som har rett til bruk av kaien, vedlikehald etc. Fleire av kaiane er etablerte, og har allereie klåre reglar for bruk og det er ingen naturleg tilgrensande naustområde som bør ha rett til bruk av kaien. Det er opna for forlenging av fleire kaiar i planområdet. Statsforvaltaren har ikkje kommentert dette og vi meiner difor planframlegget ikkje bør endrast på dette punktet.
<i>Åshild Kloster, 30.11.24</i> I Kapittel 7.3 står det at «SK12 er no etablert». Dette stemmer ikkje med plankartet, der det er teikna inn ein pir ut frå kaien, som ikkje er bygd. Vidare står det at «det er gjort mindre justeringar i SK12 – SK13», og stiller spørsmål med kva for endringar det er. Dersom det er piren som er «mindre justeringer» så meiner ho dette er ei sær s vesentleg justering, ettersom den vil kaste	SK12 er no justert, og den aktuelle piren er teke ut.

bølgene tilbake når sjøen kjem inn i hamna ved vind frå nord og nord-vest og gjere bølgeforholda på nordsida vesentleg verre. Ho kan vidare ikkje sjå korleis ein fyllingsfot eller iler knytt til piren kan leggst utan at det forringer tilflot på nordsida.	
<i>Ditmar Almaas, 15.12.24</i> Merknaden gjeld, som ved førre ettersyn, anlegg for vatn- og avløp over hans eigedom, og at det føreset at det i forkant må liggja føre ein privatrettsleg avtale med han. Han peiker på at det vil kunne vera fordelaktig å ha ein slik avtale på plass allereie no.	Aktuell del av eigedomen består i all hovudsak av areal som i frå før var regulert i R-78 Kommunal veg Spissøy. Det er berre mindre deler av eigedomen hans som er avsett til slike tekniske føremål, og dette er tiltak som er opparbeidd i dag. Rest-erande del er avsett til landbruk, i tråd med dagens bruk og arealstatus i kommuneplanen sin arealdel. Teke til vitande. Ein reguleringsplan har ikkje mynde over privatrettslege avtalar som må på plass for å kunne realisere ein reguleringsplan, men har som føremål å avklare arealbruk.
<i>Felles klage, 03.01.25 (Reidun Spissøy, Arild og Janne Nyheim, Marta Eide, Kjersti Dalland, Jorunn Unneland, Åse Jorun Tjelta, Ove Morten Berg, Sonja Lie, Helene Lethiniemi, Hilde Sørensen, Berit og Knut Fauskanger, Marta og Anna Fauskanger, Wenke Berge Helgesen, Bjørn Helgesen, Vivian Dyhring)</i> 1. Protest mot endring av kulturlandskap og fortetting Det foreslåtte planforslaget vil endre hele inntrykket av landskapet i området som kulturminne, og fortetting av dette området som foreslått er ikke i tråd med det som ønskes av flertallet grunneiere i området. Det er derfor behov for å involvere grunneiere også utanfor det avgrensede planområdet. Dei ønsker at utbygging på gbnr. 25/4 vert tatt ut. 2. Planomtale, hensyn til natur og mangfold og ROS matrise Det er ved flere anledninger spilt inn at det vil bli for høy belastning på natur i området. I tidligere planforslag var det bemerket i ROS matrise at fortetting i området var en «positiv konsekvens». Dette var det flere som protesterte på, og dette ikke lenger omtalt i ROS-matrise i siste planforslag. Hvorfor det? I ny reguleringsplan er det lagt inn 47 tomter. Vi kan vel være enige om at dette ER en stor endring i området, som burde vert omtalt i ROS matrisen med tanke på natur og mangfold. 3. For omfattende plan - hensyn til øvrige fremmere av reguleringsplan Vi ønsker at kommunen på selvstendig grunnlag foretar en vurdering av planen og dens riktighet sett opp mot kart, planer og lovkravene. Vi ønsker å fremme forslag om at planen må deles opp i minst to, og helst	Viser til vår kommentar til Reidun Spissøy sin merknad over. 1. Krav til medverknad etter pbl. er teke i vare i planprosessen, sjå kap. 5 i planomtalen. Vi viser elles til vår kommentar til punkt 4. og 5. under. Landskapet i området er ikkje registrert kulturminne, og det har vore dialog og avtale knytt til utbygging ift. kulturminneverdiar i området med kulturminnemynde i Bømlo kommune, Vestland fylkeskommune, som ikkje set seg imot planframlegget. Fortetting av eksisterande fritidsbustad-område er i tråd med kommuneplanen sin arealdel og overordna føringar for arealplanlegging. Sjø omtale av dette i kap. 8.2. 2. Etter kvart som planprosessen har gått fram er det nye krav til kva som skal vurderast i ein ROS-analyse, og metodikk knytt til det. Naturmangfold er ikkje lenger tema i ROS-analyse, men eit eige tema som skal vurderast i planomtalen. Sjø våre vurderingar kap. 8.5. Sjø elles våre kommentarar til NVE og Statsforvaltaren sine merknader over. 3. Kommunen sin administrasjon tek slike vurderingar ved handsaming av det innsendte planmaterialet, før det vert sendt til politisk handsaming. Vidare skal Statsforvaltaren og andre regionale mynde sjå til at dette vert gjort ved offentleg ettersyn av planen. Vi har stor forståing for at plandokumenta og prosessen er vanskeleg å få oversikt over, særleg ettersom det har kome nye krav og rettleiarar som set krav til meir (spesialisert) utgreiing. Etter vårt syn vil det føre til ei dårlegare heilskapleg planlegging ved å dele planen opp i fleire deler, i

tre deler, da det finnes mangelfulle utredninger på flere punkt.

4. Manglende medvirkning og dialog

Det er fattet vedtak fra kommunen som sier at forslagsstiller skal sørge for ytterligere dialog og samarbeid med involverte parter. Dette er derimot ikke gjort. For å få tilstrekkelig medvirkning fra berørte, er det nødvendig med en tettere dialog mellom partene. I tillegg til de mange forsøkene på å legge inn endringer på andre sine tomter uten å informere grunneier eller å selv ta initiativ til dialog, oppleves ABO som svært avvisende dersom grunneier selv forsøker å ta kontakt.

5. Tillit til ABO og etterrettelighet fra forslagstiller

Tilbake i 2013 var det 25 grunneigarar som ville vera med på planarbeidet, men den som i ettertid har størst bidrag inn til ny plan er firmaet Nyland Stord AS, som eier fleire større tomter i området. En kan jo derfor stille et legitimt spørsmål rundt om dette planforslaget faktisk kommer frå «grunneierene i området» eller fra et firma som ønsker ny reguleringsplan? Er det riktig at grunneiere i området nå er forpliktet til å ta hensyn til dette firmaet når de foreslår endringer på andre sine tomter? Det er ved flere anledninger formulert at de som betaler har rett og at de som ikke betaler kan takke seg selv for at de mister rettigheter på egne tomter.

Realisering av planen legger føringer for en rekke privatrettslige avtaler som pr i dag ikke eksisterer, og som må på plass. Dersom planen vedtas må kommunen igangsette en prosess for å forsøke å fremforhandle en minnelig løsning med grunneierne. På bakgrunn av den grunnleggende motstanden til planen, antar vi det bli vanskelig å oppnå en slik enighet. I så tilfelle må kommunen ev. påbegynne en prosess med å ekspropriere den aktuelle grunnen.

tillegg til å gjere dei ulike prosessane enda meir uoversiktlege – både kvar for seg og korleis dei vil fungere saman.

4. og 5. Me tek på største alvor tilbakemeldingane om manglande tillit til ABO som leverandør i denne saka. ABO har som mål å framstå med stor fagleg tyngde og integritet ovanfor alle involverte parter i ein planprosess. I denne plansaka skulle ABO i størst grad ha dialog med ei arbeidsgruppe som representant for alle grunneigarane i planområdet. Dette har i denne prosessen ikkje fungert som det skulle, noko som syner att i summen av merknadane til planframlegga. Det ber me om orsaking for, og tek lærdom av.

Når det gjeld påstand om ugildskap frå ein av våre arkitektar, Nils Eivind Horneland, har me følgjande kommentar til dette: Denne saka vart starta opp i 2014, med første ettersyn i 2017. Horneland vart tilsett i ABO i 15.10.2018, altså etter første vedtak om godkjenning av planen i Bømlo kommune den 14.05.2018. Horneland har ikkje vore involvert i planfaglege vurderingar eller utarbeiding av planen hos ABO. Han har vore representant i arbeidsgruppa, som skal representere grunneigarane i området. Me har vore medvitne på denne interessekonflikten internt hos oss, og søkt å handtere den best mogleg. Me ser i etterkant at dette kunne vore gjort enno betre. Til dømes burde ikkje Horneland stilt i møte med politisk utval i 2024. Dette var eit resultat av at arealplanleggjar vart sjukemeldt same dag som møtet vart halde, og kommunen ønskte å ha representantar med kjennskap til planen med frå ABO. Nils Eivind er no ikkje lenger representant i arbeidsgruppa. Vi presiserer at utøvande plankonsulent i planarbeidet ikkje har eigeninteresse eller økonomisk interesse i området. Det at Horneland har vore representant i arbeidsgruppa har etter vår vurdering ikkje ført til urettvis handtering av involverte eller forfordelt denne eine grunneigaren. ABO har synt ei utvikling av hans eigedomar i tråd med gjeldande føringer for fortetting av fritidsbustadområde.

Det er ikkje kommunen sitt ansvar eller oppgåve å fasilitere slike privatrettslege avtalar, det må dei private syte for sjølve. Det skal mykje til for ein kommune å ekspropriere areal, og det har dei berre mynde til å gjere for areal som er sett med offentlig eigarstatus, synte med «o_XX» i eit plankart. I denne planen er det berre offentlig eigarstatus på o_SV1 og o_SV2.

6. Vei i området Det er i senere planforslag nå lagt opp til at vei ikke lenger skal være kommunal, men bli privat. • Hvem skal stå som eier av en privat vei i området? • Er det behov for tinglysing av veirett for alle brukere av veien? • Hvem skal organisere vedlikehold av veien og hvordan skal dette betales? • Hvilken innvirkning har dette for fastboende i området som benytter veien til egen næring? Ref også tidligere innspilt klage som ikke er svart opp pr 29.12.2024. Vi er usikre på hva som er den videre planen her, med ref til hvem som blir «eier» av ny vei? Dette burde blitt omtalt i planforslaget.	6. Ettersom kommunen har bedt om at vegen ikkje lenger skal syne som offentlig veg, men privat, må brukarar av vegen avklare rettar knytt til vegen privatrettsleg. Dette kan m.a. løysast med eit veglag eller liknande. Kven som skal eige vegen frametter, bruk og vedlikehald etc. må avtalast med Bømlo kommune, som p.t. eig grunnen. Dette er no omtala i kap. 8.1.
---	---

Vurderingar:

Området består i dag av spreidd bebyggelse av hytter og naust. Det ligg til rette for vidare utvikling innanfor desse føremåla, og ei moderat fortetting vert vurdert som positivt. Fortetting vil bidra til betre utnytting av areal, styrke grunnlaget for felles infrastruktur og sambruksløyningar, og samtidig redusere presset på nye, urørte område. Ei slik utvikling er i tråd med overordna mål om berekraftig arealbruk og vil kunne gi eit meir heilskapleg og funksjonelt område for fritidsbruk.

Under er kommunedirektørens vurderingar av endringar som er gjort i planen fram mot nye avgrensa høyring. For dei generelle vurderingane av planen syner kommunedirektøren til vurderingane gjort i tidlegare saksframlegg, desse følgjer saka som vedlegg.

Vurdering av endringane:

Kai og småbåtanlegg

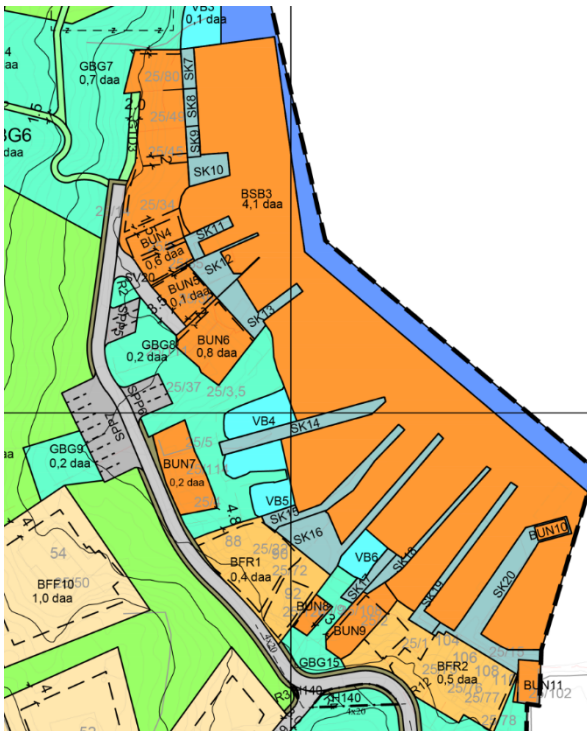
1. To kai-pirar knytt til SK12 er fjerna.
2. SK13 er delt i to føremål: SK13 og SK21.
3. Vinkel på SK14 er justert.
4. Ny SK22 er lagt inn føre BUN4, som følgje av endringar i føresegnene.

Parkeringsplass

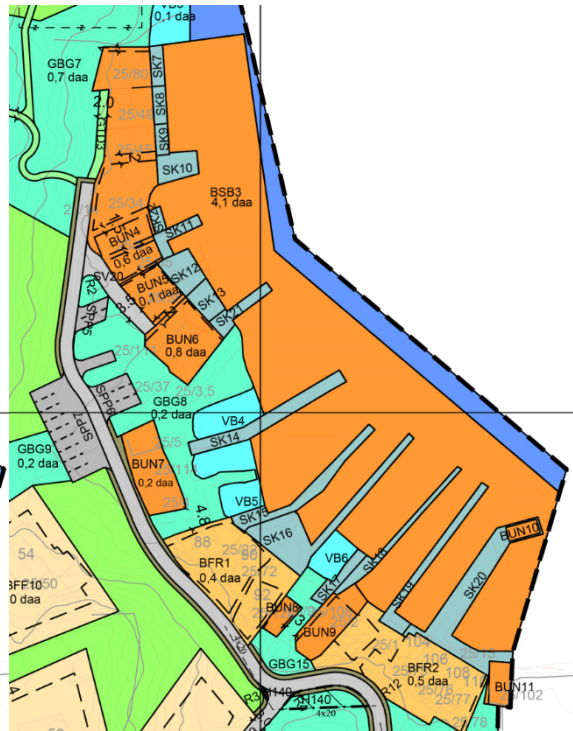
1. Éin parkeringsplass i SPP5 er flytta lenger sør grunna terrengtilhøve og røter. Parkeringsplassen som er flytta manglar feltnamn i plankartet og er ikkje teke med i lista over parkeringsplassar i føresegn §4.6.2 **Feltnamn i plankartet og tabellen i føresegn 4.6.2 må oppdaterast før saka vert sendt på avgrensa høyring.**



Figur 4 - parkeringsplassen mellom SPP5 og SPP6 manglar feltnamn og er ikkje lista opp i tabellen i føresegn §4.6.2



Figur 5 - Plankartet som var på avgrensa høyring (15.11.24-16.12.24)



Figur 6 - Plankartet slik det no ligg føre.

Tekniske justeringar

5. Utvidingar ved BSB3, SK20 og BUN11.
6. Justering av BFF30 og BFF28, samt LS4.
7. Utvidingar langs veg SV2 og nye føremål L4, LS1 og L7.
8. Utviding av LS3 på gbnr. 25/101.

Byggjegranser

9. Justering av byggjegranser for BFF32 og BFF33, og fjerning av avkøyrsløp mot BFF33.
10. Justering av byggjegranser og arealføremål for BFF13 for å ivareta VA-rammeplan og grøntkorridor.

Kommunedirektøren vurderer endringane i plankartet som planfagleg forsvarlege og i tråd med innkomne merknader og gjeldande retningslinjer. Endringane er i hovudsak tekniske og presiserande, som ikkje endrar hovudstrukturen eller intensjonen med planforslaget.

Endringar i føresegner

- Fjerna referanse til kommuneplanen sine føresegner. Det ligg framleis inne ein referanse til kommuneplanen sine føresegner i føresegn §3.5. **Referansen til kommuneplanen sine føresegner må takast ut før saka vert sendt på ei avgrensa høyring.**
- Presiseringar om VA-løysingar, overvasshandtering og utfylling i sjø.
- Avgrensing av kai innanfor føremål småbåtanlegg, naust og fritidsbusetnad.
- Ny § 2.11 om byggjegranser.
- Presiseringar om naturmangfald (omsyn til Ask og trollnype).
- Opning for felles flytebrygge (maks 30 m²) og presisering av felles kaiar.
- Presiseringar om tekniske anlegg (OVA, slamavskiljar) og handtering av overvatn.

Kommunedirektøren vurderer endringane i føresegner som planfagleg gode og nødvendige. Fjerning av referanse til kommuneplanen sine føresegner gjer reguleringsplanen meir sjølvstendig og tydeleg. Presiseringar om VA-løysingar, overvasshandtering og utfylling i sjø er viktige for å sikre teknisk kvalitet og redusere risiko for skade på natur og konstruksjonar. Avgrensing av kai innanfor føremål småbåtanlegg, naust og fritidsbusetnad bidreg til å hindre uønska utbygging i sårbare område. Ny § 2.11 om byggjegranser gir betre oversikt og føreseielegheit for utbyggjarar og grunneigarar. Omsyn til naturmangfald, inkludert vern av artane ask og trollnype, er i tråd med nasjonale miljømål. Opning for felles flytebrygge og presisering av felles kaiar fremjar sambruk og reduserer arealpress. Presiseringar om tekniske anlegg og handtering av overvatn styrkar planen si berekraft og samsvar med NVE sine krav. Endringane vert vurdert til å vera i tråd med innkomne merknader og kommunale retningslinjer.

Endringar i planomtale

- Oppdatert informasjon om naturmangfald og vurdering av påverknad.
- Lagt til tekst om prosess rundt Gjertastova og medverknad.
- Gjennomført vurdering etter NVE sin rettleiar for kvikkleireskred og oppdatert ROS-analyse.

Kommunedirektøren vurderer at endringane i planomtalen gir planforslaget eit betre fagleg grunnlag.

Samla vurdering:

Kommunedirektøren vurderer dei gjennomførte endringane i plankart, føresegner og planomtale som planfagleg forsvarleg og i tråd med innkomne merknader og gjeldande retningslinjer. Endringane styrkar planen sin kvalitet, berekraft og gjennomførbarheit, utan å endra hovudintensjonen med planen. På bakgrunn av dette rår kommunedirektøren til at planforslaget vert sendt på ei avgrensa høyring.

FN sine berekraftsmål:



Økonomiske konsekvensar:

Utbyggjar skal dekke alle kostnaden med utbygginga. Det at ein endrar ein kommunal veg (Betlehemsvegen) til privatveg vil gje reduserte drifts- og vedlikehaldskostnader for kommunen. Kommunen vil ikkje vera erstatningspliktige over for grunneigarar som får eigedomen sin regulert til grønstruktur eller LNF.

Miljømessige konsekvensar:

Naturmangfald:

Registreringane av ask og trollnype ligg på areal som i planen er avsett til annan fritidsbusetnad BFF28. Det er ikkje planlagd for nye tiltak som vil påverke desse registreringane, men arealet ligg innanfor byggegrensa. Føresegnene sikrar desse førekomstane, der føresegn § 3.3.6 gir at; «Ved nye tiltak innanfor BFF28 skal det takast omsyn til førekomstar av karplantene Ask og nyperose, og nye tiltak kan ikkje råke desse artane negativt.»

Registreringa av bustsivaks ligg på areal som i planen er avsett til annan veggrunn og LNFR-areal, tilhøyrande eksisterande veg Betlehemsvegen. Det er ikkje planlagd for nye tiltak som vil påverke denne registrering.

Bømlo kommune vurderer at endringane gjort i høve naturmangfald som tilstrekkeleg, og at tidlegare vurderingar gjort i høve miljømessige konsekvensar elles 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:

Områdestabilitet:

Fare for områdeskred er vurdert etter NVE sin rettleiar 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det er ingen registrerte faresoner for kvikkleire i, eller i nærleiken av planområdet. Området ligg under grense for marin leire, og planområdet er difor synt i aktsemdskartet for marin leire. Lausmassekartet syner at det ikkje er marin strandavsetning her, men at lausmassane består av forvittringsmateriale og noko bart fjell. I følgje NGU si liste over lausmassestypar og sannsyn for marin leire er denne «Stort sett fråverande» i denne lausmassestypen. I AR5 er det synt grunnlendte forhold i planområdet, og det er fjell i dagen i store deler av planområdet. Områdeskred kan oppstå i områder med samanhengande marin leire. Det er to område der det er større flater utan fjell i dagen, som er vurdert nærare i planområdet. Begge områda er avgrensa med fjell i dagen på alle sider og har låg helling, og ut i frå rettleiaren er det difor ikkje fare for at det vil kunne utløysast områdeskred. Ein går difor ikkje vidare med vurderingar etter prosedyren steg 4-11.

For å ivareta sikkerheita i byggeperioden, skal det ved søknad om større anleggstiltak, gjerast greie for risikovurdering i samband med tiltaket, for å unngå ev. fare for grunnbrot, utgliding av lausmassar, skade på leidningsnett og sikringstiltak for gåande/køyrande gjennom anleggsområdet.

Overvatn:

I føresegnene er det no lagt inn at ved utbygging av BFF 13, 18-22 og 32 (nordre del, gbnr. 25/110) er det særleg viktig å sikre rett og heilskapleg overvasshandtering. I tillegg er det lagt inn at det kan etablerast fordrøyningsbasseng innanfor GBG12.

Bømlo kommune vurderer at endringane gjort i høve områdestabilitet og overvatn som tilstrekkeleg, og at tidlegare vurderingar gjort i høve beredskap og samfunnstryggleik elles framleis er gjeldande.

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.

Referansar:

Gjeldande reguleringsplan R-40: <https://www.arealplaner.no/bomlo4613/arealplaner/208>

Vedlegg til saka:

Planomtale m/ ROS-analyse

Føresegner

Plankart

Merknader

Merknadsskjema

VA-plan

Oversendingsbrev m/endingar

Tidlegare saksframlegg x 4 (Høyring og offentleg ettersyn/avgrensa høyringar)