

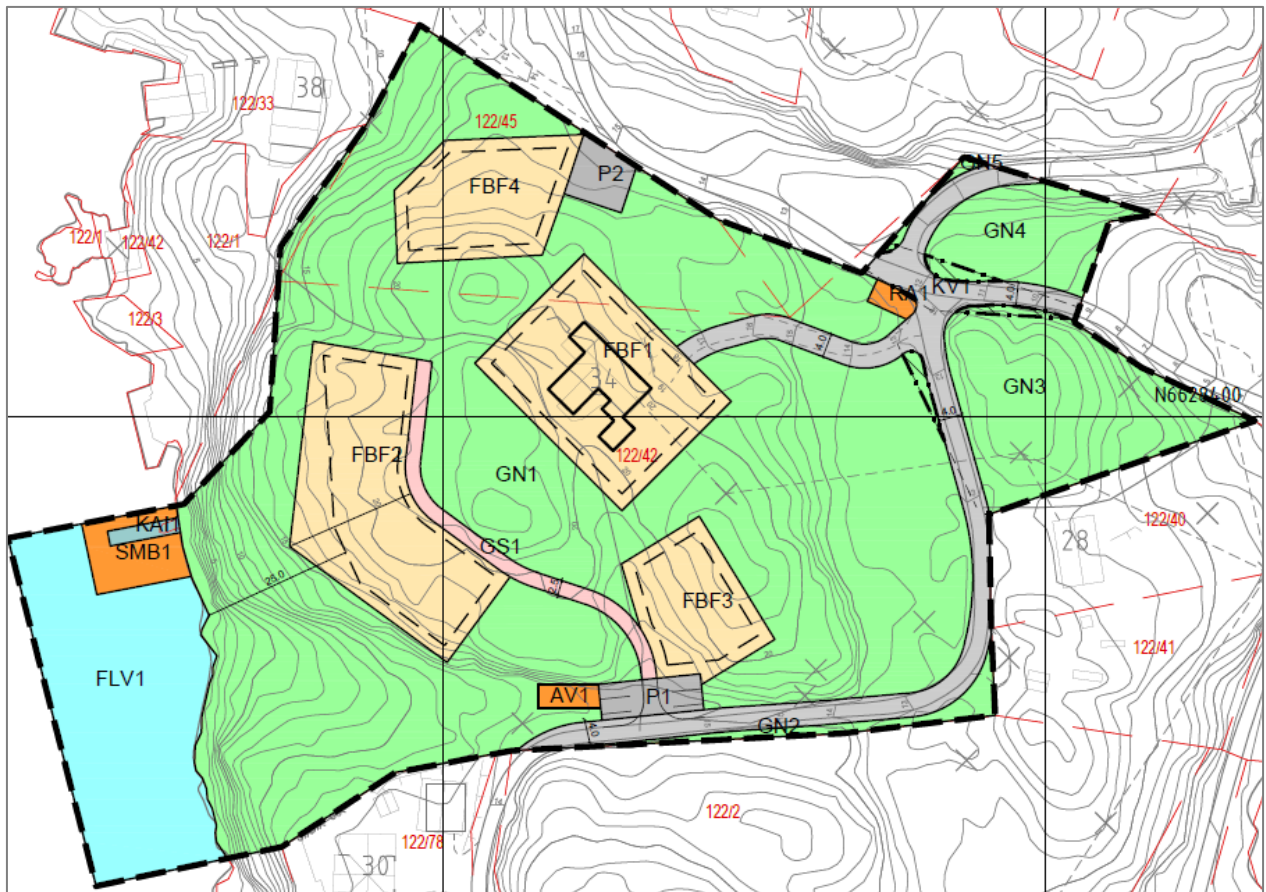
ENDRING ETTER FORENKLA PROSESS JF. PBL. § 12-14

for

Hyttefelt Trøytarosen, gnr. 122, bnr. 42 og 45

PlanID: R-149

Dato: 17.03.2026



Gnr./bnr. 122/42 m.fl.
Bømlo kommune

Søknad om mindre reguleringsendring

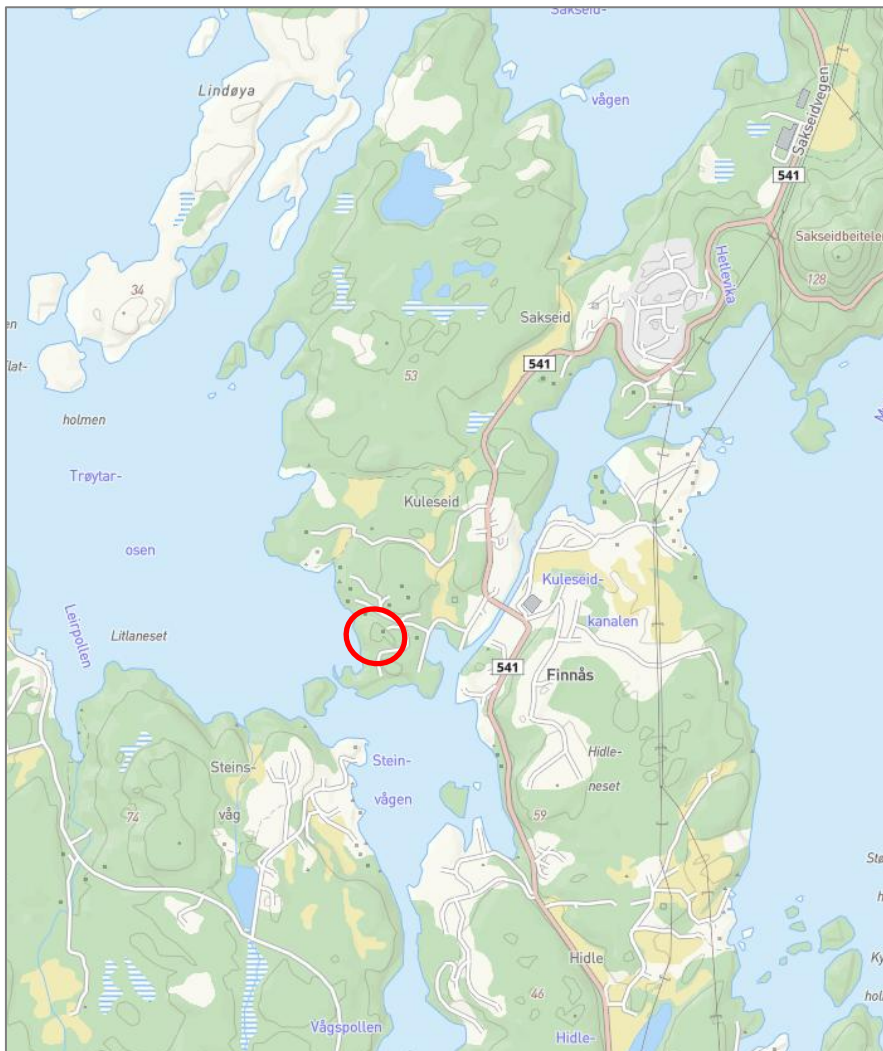
Det vert søkt om endring av delar av reguleringsplan for gnr./bnr. 122/42 og 45, Trøytarosen, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 12-14. Kort oppsummert går endringa ut på å regulere endra grunnflate og takform, samt regulere køyrbar tilkomst til to av fritidsbustadane. Arealet er i planen avsett til fritidsbustadføremål, vegareal og friluftsområde. Relevante føresegner er vidareførte i framlegg til nye føresegner.

Søknaden vert sendt inn av Nordplan Stord AS, (tidlegare ABO Plan & Arkitektur Stord AS) på vegne av tiltakshavarane Mari Robberstad, Thor B. Jåsund og Knut Robberstad.

Som det går fram av vurderingane under, vurderer vi endringa samla til å få mindre konsekvensar, og ber såleis om at søknaden om reguleringsendring vert handsama etter ein enklare prosess, jf. pbl. § 12-14 andre og tredje ledd.

Lokalisering

Planområdet ligg ved Kuleseid i Finnås, ut mot Trøytarosen. Tilkomst er via Bruvegen. Lokalisering av planområdet er synt i figur under. Planområdet utgjør om lag 15,1 daa, og består av følgjande eigedomar: gnr./bnr. 122/42 og 122/45. Eigedomane er i privat eige.



Figur 1 Lokalisering av planområdet

Bakgrunn

Bakgrunn for planendringa er at ved vidare utbygging er det ønske om å gjera nokre endringar i høve storleik på grunnflate og takform for nye einingar. Det er og ønske om å få til ein køyrbar tilkomst til fritidsbustadane. Noko som vil gjera området lettare tilgjengeleg, og ein kan nytte trasè for anleggsveg og VA-leidningar til framtidig køyreveg.

Planstatus

Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel avsett til detaljeringssone der reguleringsplan framleis skal gjelde.



Figur 2 Utsnitt kommuneplanens arealdel

I gjeldande reguleringsplan for hyttefelt Trøytarosen, gnr. 122, bnr. 42 og 45, godkjent 13.12.2010, er arealet regulert til fritidsbustader, vegareal og friluftsområde. Planen er ein eldre reguleringsplan, utarbeida etter føringar i PBL 1985.

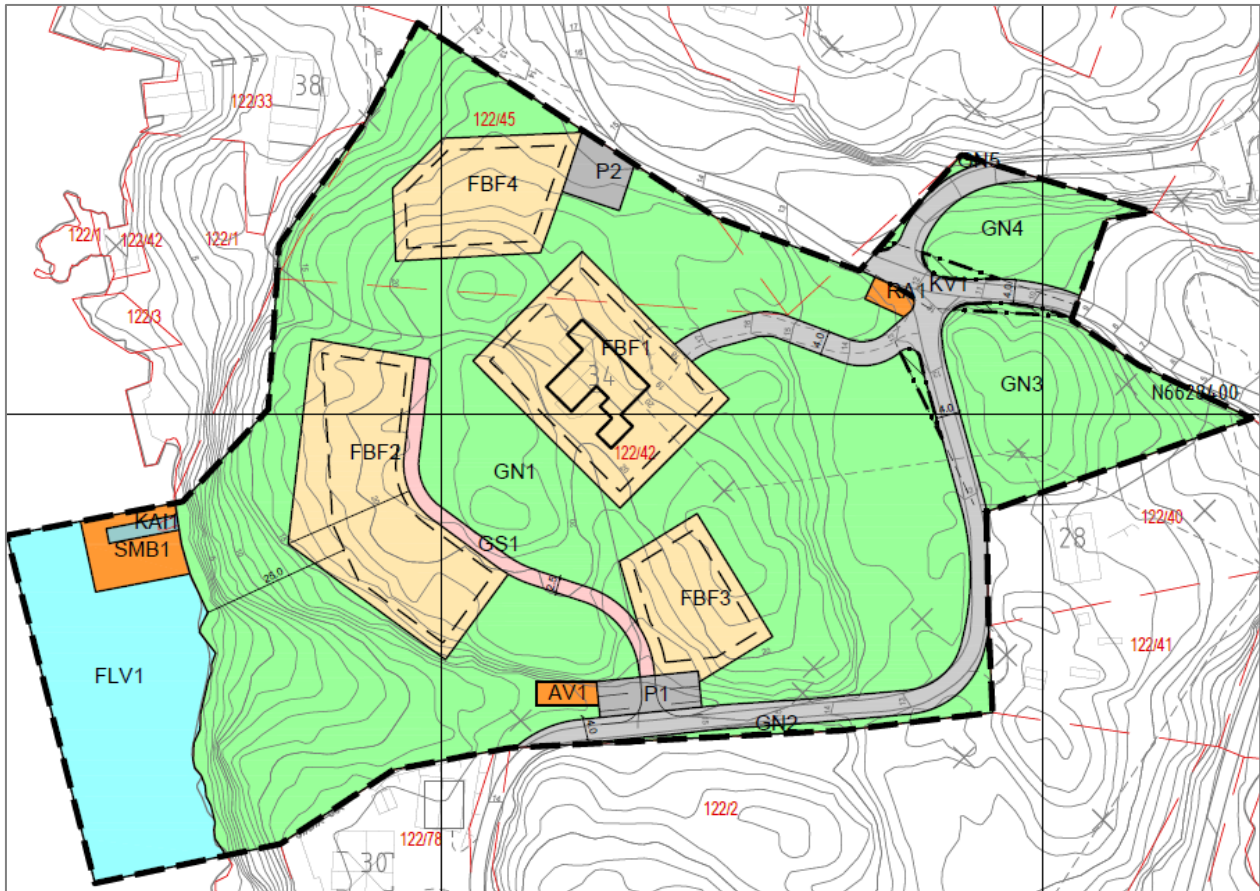


Figur 3 Eksisterende reguleringsplan R-149

Tilgrensande reguleringsplanar i området er plan R-37, gnr. 122, bnr. 1 m.fl., Kulleseid. Denne planen regulerer tilgrensande areal i nord til hytteområde, planen er frå 1985.

Forslag til endring av reguleringsplan

Tiltakshavarane er no klar til å gå i gang med vidare opparbeiding av fritidsbustadane innanfor planområdet. Med bakgrunn i behov og ønsker for utvikling av området ønskjer dei å få gjort endringar av regulert område slik at det kan opparbeidast køyrbar tilkomst til dei to fritidsbustadane i vest. Det er berre desse to einingane som ikkje er regulert med køyrbar tilkomst frå veg. Det er og ønske om å få endra regulert grunnflate på fritidsbustadane, til å vera i samsvar med gjeldande kommuneplan for Bømlø.



Figur 4 Forslag til nytt plankart, datert 17.03.2026

Vegtilkomst

Det er i dag regulert felles avkøyrsløse til området, med parkeringsareal og illustrert sti-trase (ikkje juridisk bindande) fram til dei to fritidsbustadane vest i området. Ved utbygging av desse to einingane må ein føre fram leiingstrase for teknisk anlegg, og etablere ein anleggsveg. Det er difor sett på å få gjera endring i planen slik at ein kan få etablert ein permanent køyrbar tilkomst til desse to einingane. Dette vil gjera einingane meir brukarvenlege, og gje betre tilgjenge. Tilkomsten er prosjektert i samband med løysing for teknisk anlegg for einingane. Tilkomsten er tenkt frå sør, i bakkant av fritidseiningane. I samband med etablering av tilkomst er det gjort mindre endring av parkeringsarealet.

Endra føresegn for storleik og utforming av fritidsbustadar

I føresegnene til eksisterande plan er det lagt desse føringane:

§ 3.2.2: Maks grunnflate skal vera 70 m². Maks BRA 110 m². Maks mønehøgde er 6,5 m.

§ 3.2.3: Det skal nyttast saltak, med takvinkel mellom 27 og 45 grader.

Forslag til endring:

§ 3.2.2: Maks bruksareal pr. eining er BRA = 110 m².

§ 3.2.3: Det kan nyttast saltak eller pulttak/flatt tak. Maks mønehøgde er 6,5 m, maks gesims er 5 m, målt frå gjennomsnittleg terreng.

§ 3.2.5: Uthus kan byggjast med inntil 15 m² bruttoareal, og maks 3 m mønehøgde.

§ 4.2.1: GS1 kan nyttast som køyrbar tilkomst til fritidsbustadane innanfor FBF2. Gangvegen skal opparbeidast med grusa/fast dekke på 2,5 m.

§ 4.4.1: Det skal dokumenterast sikker byggegrunn i samband med byggesaka.

Plankart

Plankartet er oppdatert etter dagens lovgrunnlag, og med forslag til endringar, i samsvar med PBL 2008. Det er lagt inn byggegrenser i fritidsføremåla, samt i kaiføremål og småbåtanlegg.

Føresegner

Føresegnene for planen er i hovudsak vidareført, med mindre justeringar for tilpassing til plankartet og føreslåtte endringar.

Konsekvensar av forslag til endring

Overordna rammer

Statlege planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning (SPR) har delt landet i tre soner, med grunnlag i utbyggingspress. Retningslinjene skal bidra til ei geografisk differensiering gjennom planlegging, og er strengast der utbyggingspresset er stort og verneverdiane er høgast. Bømlo kommune er plassert i sone 3, der det er minst press og der det i større grad vil vera mogleg å legge til rette for ny utbygging. Soneinndelinga tek ikkje fullt ut omsyn til lokale forskjellar i byggjepress og verneverdiar innan den enkelte kommune, og dette må takast omsyn til ved planlegging. Uansett sone, skal omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsona takast i vare, og unødig bygging langs sjøen unngåast.

Generelle retningslinjer i SPR gir at utbygging bør så langt som mogleg lokaliserast til område som er bygd i frå før, og med vekt på fellesløyser for vegar og anna teknisk infrastruktur. Dette stadfester også rettleiar om planlegging av fritidsbustadar (2022). Vidare viser SPR for strandsona til at areal til bustad-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriterast før areal til fritidsbustadar. SPR sine generelle retningslinje viser til at det bør leggjast stor vekt på å oppretthalde og forbetre tilgjenge til strandsona frå land- og sjøsida, samt moglegheit for å ferdast og opphalde seg langs sjøen. Og at karakteristiske hovudtrekk i landskap bør oppretthaldast. Spesifikt for område som er del av sone 3 er mellom anna desse forholda trekt fram: *Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturmiljø og landskap. I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å vurdere ny utbygging i strandsonen. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg. Slike tiltak bør samles og lokaliseres i tilknytning til annen bebyggelse. Felles brygger og naust bør prioriteres. Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.*

Planområdet består av eit dels utbygd, og regulert hytteområde. Areala er avklart i eksisterande reguleringsplan og kommuneplan. Samfunnsdelen av kommuneplanen, 2025, viser til at bygging av fritidsbustadar skal skje i felt, bort frå den nære strandsona, med eventuelle fellesanlegg til sjø. Det er lagt inn byggegrense mot sjø på 25 m. Dette er i tråd med § 4.2 i KPA, som òg gir at samla bruksareal for eining ikkje skal overstige 110 m² BRA og ikkje ha mønehøgde over 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng. Uthus kan byggjast med inntil 15 m² bruttoareal, og maks 3 m mønehøgde og at fritidseigedomar skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplassar.

Regional kystsonoplan for Sunnhordland og ytre Hardanger skal leggjast til grunn for forvaltning i regionen. Planområdet ligg innanfor eit regionalt viktig landskapsområde, Børøyfjorden – Kanalane. Den regionale

kystsonenplanen legg føringar for kommunal planlegging, og utbygging i strandsona som bør takast omsyn til ved utarbeiding av planar i strandsona:

- Fortetting i eksisterande utbygde område skal utførast med omsyn til lokale tilhøve.
- Strandsona er definert som 100-metersbeltet frå sjø/område fastsett som funksjonell strandsone. Nye byggeområde skal som hovudregel ikkje lokaliserast i 100-metersbeltet eller i område kartlagt som funksjonell strandsone.
- Område som tidlegare er avsett til byggeområde i kommuneplanen, regulerte eller uregulerte, manglar ofte fastsett byggegrense mot sjø. Byggeforbodet i 100-metersbeltet kan fråvikast gjennom å fastsette ny byggegrense. Funksjonell strandsone kan leggjast til grunn for ny byggegrense. Ny byggegrense bør ikkje fastsetjast som ei generell grense. Der byggegrenser ikkje går fram av plankartet eller føresegner, gjeld 100-metersbeltet som byggegrense. Bygging i strandsona kan tillatast der det er fastsett byggegrense til sjø.
- Samanhengande grønstruktur skal sikrast som grunnlag for friluftaktivitetar. Tilkomst til og langsmed 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.
- Nye tiltak i strandsona skal gjevast ei god estetisk og arkitektonisk utforming når det gjeld form, volum, stiluttrykk, materialbruk og fargar.
- Kulturminne er ein ikkje-fornybar ressurs, og må på best mogleg måte sikrast gjennom lokal og regional arealplanlegging.

Kva gjeld reguleringsplanar i strandsona, står det i planen at det er svært viktig at arealbruken er avklart i kommuneplanen. Dette er forsterka i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona. Kommunale føresegner for Bømlo viser jf. §1.1 til at det i utgangspunktet ikkje er tillate bygging i 100-metersbeltet langs sjø. Vidare står det under § 3.5 i KPA at byggegrensa til sjø i eksisterande utbyggingsområde for bustad-/fritidsbygg, er 25 m. Det er og gitt føringar for fritidsføremål som ligg i 25-metersbeltet langs strandsona.

Kommuneplanen for Bømlo 2013 - 2025 viser at området er avsett til område der reguleringsplan framleis skal gjelde. Reguleringsplanen viser området til fritidsbustadar, vegareal og friluftsområde.

Reguleringsendringa omhandlar ei justering av føresegner for utforming av fritidsbustadar i området samt opning for å opparbeida køyrbar tilkomst til einingane. Innanfor området er det ei eksisterande fritidseining. Det er i tillegg regulert for fire nye einingar. Vi vurderer at endringane vil ha liten verknad i høve overordna rammer, og at dei ikkje vil hindre vidare utbygging av området.

I forslag til kommuneplan, som er under arbeid, er det lagt byggegrense rundt dei regulerte fritidsareala innanfor planen.

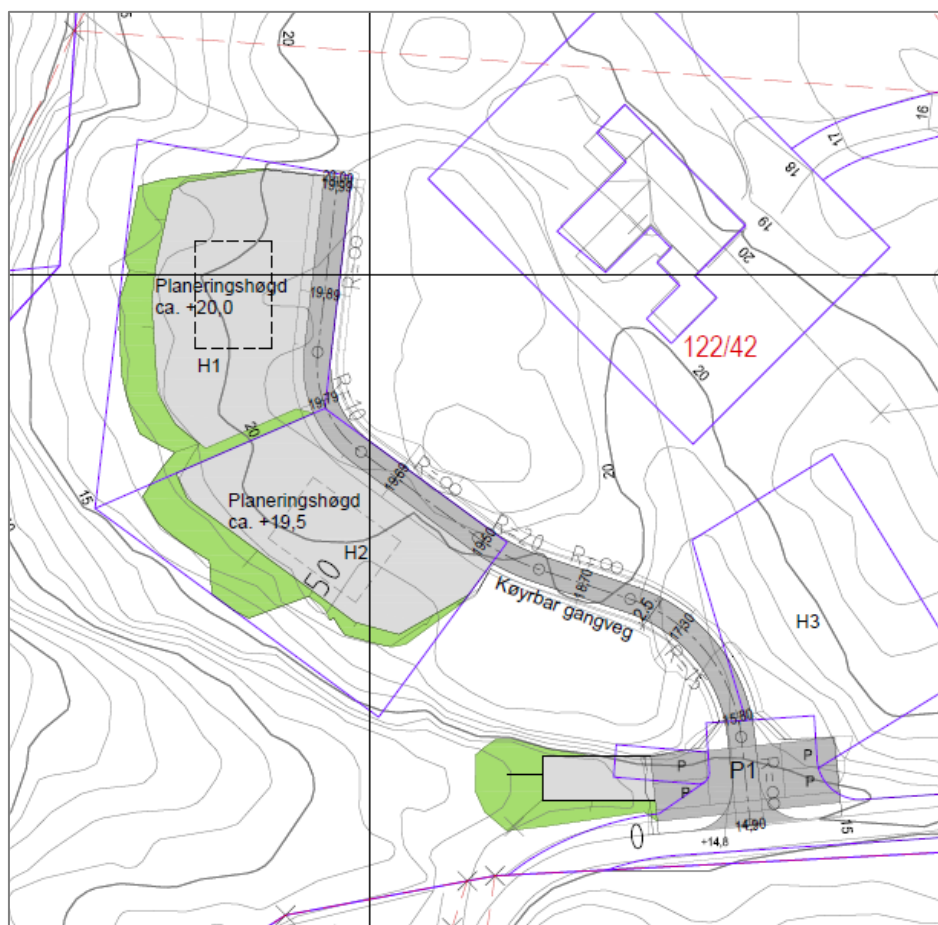
Trafikale vurderingar

Planområdet har tilkomst frå Bruvegen, og vidare ut på fv. 541, Bømlavegen. Første del av Bruvegen er kommunal veg, resterande del av Bruvegen er privat veg, regulert som felles avkøyrsløse i gjeldande plan.

I følgje handbok N100, Veg- og gateutforming kan vegar som betener grender og områder med spreidd busetnad utformast som øvrige lokalvegar. Desse vegane er anbefala å ikkje vera lengre enn 3 km, og ikkje ha høgare ÅDT enn 300. Vegane skal utformast slik at låg fart vert sikra, og bør utformast med breidde mellom 3,5 – 4,5 meter, inklusiv skulder.

Det er ikkje forventa trafikkendring som følgje av planendringa. Trafikkgrunnlaget i planområdet vil vera lite, då det er regulert for 5 fritidsbustadar innanfor området. (Etter endringar i handbok N100 i juni 2021 skal maks stigning på bustadvegar vera 8 %. Bruvegen, utanfor planområdet, har på delar av strekninga ei stigning på 12 % - og tilfredsstiller dermed ikkje dagens krav i handbok N100.)

Det er i eksisterande plan regulert felles avkørsel som tilkomst til fritidsbustadane, delvis som felles parkeringsplass. Tre av fritidsbustadane innanfor området har regulert felles avkørsle/parkering tilgrensande eigedomane, mens dei to fritidsbustadane i vest har illustrert sti-tilkomst til einingane, denne er ikkje juridisk bindande. Det er no ønske om, i samband med opparbeiding av fritidseigedomane, å få etablere ein permanent køyrbar gangveg til desse to einingane. Ein ser for seg at ein i traseen for VA-leidningar kan opparbeida ein gangveg, som og skal vera anleggsveg i anleggsperioden. Denne kan då i framtida nyttast til køyrbar gangveg, som tilkomst til fritidseiningane.



Figur 5 Utsnitt som syner trase for veg

Vurdering av verknadar

Planendringa tek i vare tilkomst til fritidsbustadane i planområdet. Det er ikkje gjort endringar i vegføringa, men ny køyrbar gangveg vert regulert inn til dei to einingane vest i planområdet. Denne vegen vert lagt inn og tilpassa terrenget. Den vil gå frå eksisterande regulert parkeringsareal i sør, følgje terrenget mot nord,

og legge seg i bakkant av dei regulerte fritidsbustadane. Vegen vil ikkje vera synleg frå sjøarealet, då den i første del vil gå i eit dalsøkk, med høgare terreng mot vest og sjøområdet.

Vi vurderer at endringa ikkje vil få særleg endra verknad for trafikksituasjonen i området. Parkeringsarealet tilgrensande gangvegen er noko endra, for å oppretthalda antall parkeringsplassar. Dette då tiltakshavarane ønsker å behalde antall parkeringsplassar for å ha moglegheit til gjesteparkering i området. Forslag til ny løysing vil gje ei sikrere parkeringsløysing, der ein slepp rygging ut i Bruvegen. Område for Avløpsanlegg er med bakgrunn i dette flytta noko mot vest. Det er stilt krav om at anlegget skal byggast ned i terrenget og arealet rundt skal opparbeidast på ein tiltalande måte.

Landskap og estetikk

Området ligg innanfor landskapsregion Ytre fjordbygder på Vestlandet, under landskapstypen «Beskytta indre småkupert kystslette med tettstad». *Typen omfattar landskap på den indre delen av kystsletta, ofte på innsida av større øyer eller i kystslette innover mot fjordane som i større grad er skjerma for bølge- og vindeksponering frå opent hav. Landområda har «innlandseigenskapar» i form av førekomst av vassdrag og auka arealbruksintensitet. Områda har bratte åsar eller «restfjell» som står høgare enn kystslettelandskapet omkring, med ein brem av lågt/flatt land omkring. Områda har låg til middels arealbruksintensitet, frå område heilt utan bebyggelse og infrastruktur til mindre grender, fiskevær, samlingar av fritidsbebyggelse og næringsverksemdar. Omfanget av bebyggelse, infrastruktur og menneskeleg arealbruk samvarierer oftast med eksponering mot vind og bølger frå ope hav.*

Landskapet i planområdet ligg mellom 0 – 24 meter over havet. Det er eit kupert område med knausar og bratt terreng mot sjø i vest. Landskapet ligg sør-vestvendt til. Området er skogkledd, det er etablert ein fritidsbustad innanfor planområdet, samt fleire fritidsbustadar og bustadar i tilgrensande areal. Området har gode soltilhøve og utsikt vestover, noko redusert grunna dagens vegetasjon.



Figur 6 Området er skogkledd

Dei to fritidsbustadtomtene i vest ligg sør-vest for eksisterande fritidsbustad i området, nærare sjøen. Eksisterande bygg er etablert på kote + 21. Tomtene i sør-vest er planlagd planert på om lag kote + 19,5, det er eit lite høgdedrag mellom eksisterande fritidsbustad og tomtene i sør-vest. Eksisterande fritidsbustad er etablert i 1969, og påbygd i 1990. Fritidsbustaden har hovudutsikt mot vest.



Figur 7 Terrengprofil, frå sjø opp til eksisterande fritidsbustad

Etablering av ein køyrbar gangveg til desse to tomtene, vil leggjast i terrenget, frå parkeringsarealet til tomtegrensa i sør-aust, og vidare inn i bakkant av tomtene. Dette vil gje eit mindre inngrep i terrenget og naturen. Traseen vil vera om lag 75 meter lang, der om lag 30 meter vil gå i areal som tidlegare er regulert til friluftsområde, resterande areal er lagt inne på eksisterande tomteareal. Vegarealet vil ikkje vera synleg frå sjøen, då traseen vil gå i eit søkk, med høgare terreng i framkant mot sjø. Vegen vil liggja i bakre del av eigedomane i vest.

Ved endring av grunnflate på fritidsbustadane, vil hyttene kunne byggast med større grunnflate enn tidlegare regulert. Bakgrunnen er at ein ønsker å ha moglegheit til å bygge fritidsbustad på eitt plan, og endre takform/takvinkel, for å få eit lågare bygg. Endringa er likevel i samsvar med kommuneplanen sine føringar for storleik på fritidsbustadar.

Vurdering av verknadar

Planområdet er bygd med ein fritidsbustad i dag. Bruvegen, som går gjennom planområdet, er ein etablert veg som gir tilkomst til tre einbustadar vidare inn i vegen. Etablering av køyrbar gangveg til tomtene i vest vil vera lite synleg frå sjøen, då denne vert skjerma av høgareliggjande terreng mellom sjø og vegareal.

Endring for sjølve bygga vil kunne gi ei større grunnflate på bygga, men og opne for at bygga vert lågare, og dermed mindre dominerande i terrenget. Det er opna for å etablere fritidsbustad med pulttak/flatt tak, og då med gesimshøgde på maks 5 meter. Ein har likevel vald å halda ope dagens regulering med saltak, og mønehøgde på 6,5 m.

Vi vurderer at endringane ikkje vil ha negative verknader for landskap og estetikk sett i lys av eksisterande reguleringsplan.

Folkehelse, friluftsliv, born og unge si interesse

Arealet er i frå før regulert til utbyggingsføremål. I vest tangerer planområdet eit viktig friluftslivsområde – Kanalane og sjøareal i nærleiken, av områdetype strandsone med tilhørande sjø og vassdrag. Arealet er omtala slik: «Kuleseidkanalen ligg ved tettstaden Finnås, og er eit av dei mest kjende landemerka i kommunen. Røyksundkanalen har sitt austre innløp frå Stokksundet og via det smale løpet ved sørspissen av Sørneset. Kanalane blir med rette kalla vassvegar.»

Områdeverdien er svært viktig med mange opplevingskvalitetar og stor brukarfrekvens. Friluftslivsområdet er del av eit større sjøområde i sør som omfattar både Finnåsvika og store delar av Børøyfjorden.



Figur 8 Registrerte friluftslivsområde rundt planområdet

Planområdet overlappar noko med friluftslivsområde. Denne delen av planområdet er i eksisterande plan vist til friluftsområde, småbåtanlegg i sjø, samt ein mindre del inngår i område for fritidsbebyggelse.



Figur 9 Registrert friluftslivsområde (blå skravur) overlappar med plan R-149 Potensielt tilgjengeleg strandsone

Det er lite registrert tilgjengeleg strandsone innanfor planområdet, dette grunna dei eksisterande fritids- og einebustadane i området. Ein mindre del av strandsona i nord-vest er synst som tilgjengeleg strandsone, men med veldig stor hellingsgrad > 25 grader. Dette gjer at området er vanskeleg å ta seg fram i.

Vurdering av verknadar

Planområdet er eit avgrensa område som i liten grad har vore nytta til friluftområde anna enn å ta seg fram mellom eksisterande hytter i området. Tilkomst til sjø er for delar av arealet vanskeleg, då det er bratt helling ned mot sjøarealet. Sør i planen er det eit mindre dalsøkk, og her er det mogleg å koma seg ned til sjø, og passera langs sjøkanten mot nord på fjæra sjø. I gjeldande plan er det synt sti-symbol i dette området. Vi vurderer at foreslått endring med bygging av køyrbar gangveg til to einingar, og endra utstrekning av grunnflate og takform ikkje vil få negative verknadar for det kartlagde friluftslivsområdet då det meste av området ligg utanfor område for fritidsbustadar, og vegarealet ligg i bakkant av fritidsbustadformålet, samt godt utanfor kartlagt friluftslivsområde og skjerma frå sjøarealet. Det er stor høgdeforskjell mellom sjø og utbyggingsområdet. Det er i tillegg lagt inn byggegrense på eigedomane som tek omsyn til kartlagt friluftslivsområde. Det er lagt til rette med gode naturområde på land mellom fritidsbustadane slik at det er gode moglegheiter for å ta seg gjennom området. Planendinga vil ikkje påverke tilkomsten til sjøområdet og det kartlagde friluftslivsområdet.

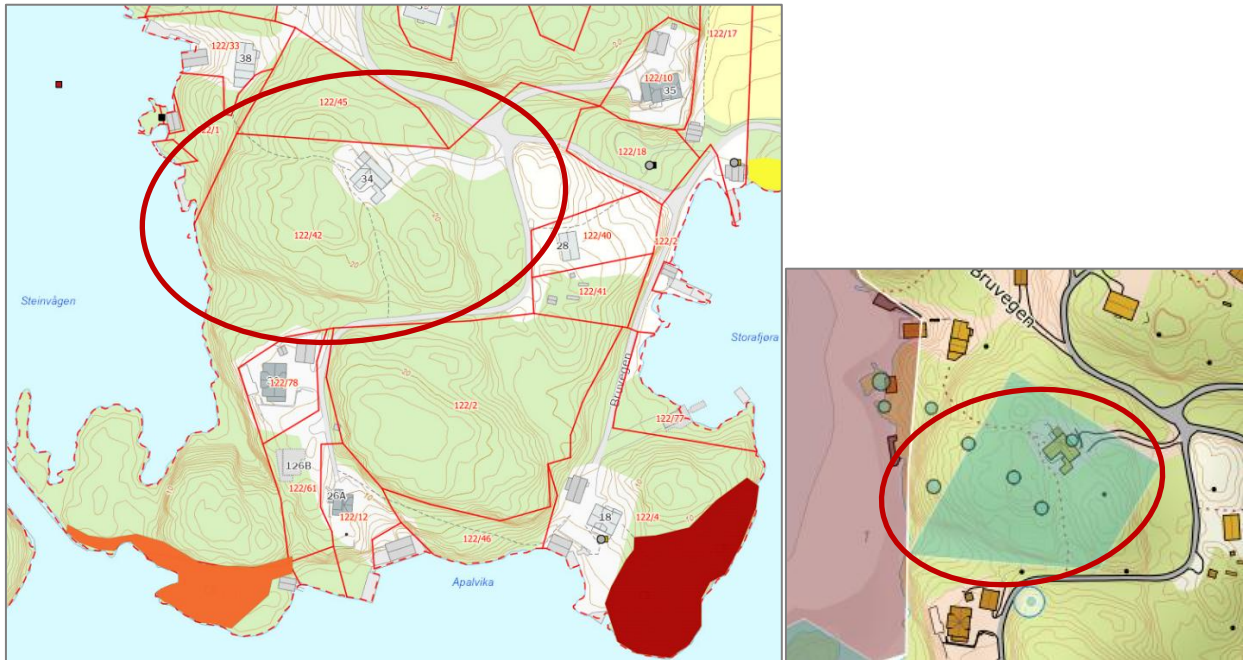
Kulturminne- og miljø

I Riksantikvarens Askeladden er det ingen registreringar av kulturmiljø, automatisk freda kulturminne eller SEFRAK-registrerte bygg i, eller i nærleiken av det aktuelle arealet. Det er ingen nye areal til utbyggingsføremål i planendinga sett i forhold til gjeldande reguleringsplan. Vi vurderer at forslag til planending ikkje får verknadar for kulturminne. For ukjente kulturminne gjeld kulturminnelova.

Sørvest for planområdet ligg Vestre kanal – i Kuleseidkanal-anlegget. Denne knyt saman Steinsvågspollen med Trøytarosen. Kanalen er om lag 60 m lang, 10 m brei og skal ha ei djupne på 4 m ved fjæra sjø. Kanalen vart anlagt mellom 1927 – 1935. Kanalen er utan vern. Planendinga vil ikkje ha innverknad på bruken av Vestre kanal.

Naturmangfald

Det vart gjort søk i dei nasjonale databasane Artskart og Naturbase november 2025. Innanfor planområdet er det ikkje registrert viktige naturtypar eller naturmiljø. Det er registrert røsslyng, grynvrøge, hengestry, kristtorn, gransnutebille, vårbåvinge og tyttebær innanfor planområdet. Det er gjort observasjonar av bokfink, måltrost, rødstrupe, svarttost, gransanger, løvmeis og spettmeis innanfor planområdet. Desse er alle registrert som livskraftige (LC) på norsk rødliste 2021. I sjøområdet utanfor er det observert Lomvi, som er kritisk trua (CR) på Norsk rødliste 2021.



Figur 10 Utsnitt frå Fylkesatlas.no, til venstre og Artskart til høgre, planområdet synt med raud ring

I nærområdet i sør er det registrert naturtype Rikt strandberg – Apalvika vest. Lokaliteten er middels artsrik, ikkje særleg stor, men det veks fleire raudlisteartar her og det er potensiale for fleire. Samla verdi er vurdert til svært viktig. I Apalvika aust er det registrert naturtype Slåttemark med viktig verdi. Lokaliteten er middels artsrik. Verdiane er i hovudsak knytt til opne eng- og bergknausmiljø. Vest for planområdet er det registrert pollpryd og stillehavsøsters som begge har særshøg risiko på framandartslista.

Vurdering av miljøprinsippa i naturmangfaldslova:

Naturmangfaldlova set krav til at prinsippa i §§ 8-12 skal leggjast til grunn ved planlegging av tiltak (miljørettslege prinsipp). Dei miljørettslege prinsippa er knytt til kunnskapsgrunnlaget (§ 8), "føre-var-prinsippet" (§ 9), økosystemtilnærming og samla belastning (§ 10). Det er fokus på at kostnader ved forringing av miljø skal berast av tiltakshavar (§ 11) og at det skal gjerast bruk av miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar (§ 12). Vurdering av konsekvensar for naturmangfald tek utgangspunkt i dei miljørettslege prinsippa:

Det er gjort registreringar av livskraftig artar innanfor planområdet. Dette er fugleartar og ulike planteartar som er vanlege i området. Området er kupert med skog og buskar på knausar med noko fjell i dagen. Det er gjort registrering av Lomvi i sjøområdet utanfor. Desse er registrert som næringsssøkande.

Ein vurderer at potensialet for å finne andre spesielt omsynskrevjande artar eller artar av nasjonal forvaltningsinteresse er avgrensa, og at artssamansetnaden elles innanfor planområdet er generelt vanleg

for regionen. På bakgrunn av eksisterande kjent kunnskap, synfaring og risiko for skade som følgje av planframlegget, ser me det slik at det ikkje er naudsynt med nye undersøkingar av naturmangfaldet innanfor planområdet, jf. nml. § 8. Følgeleg får ikkje føre-var-prinsippet anvending, jf. nml. § 9. Ein er ikkje kjent med at det går føre reguleringsplan- eller utbyggingsarbeid i nærleiken av planområdet, jf. samla belastning §10. Verknadane av den mindre reguleringsendringa vil føre til mindre inngrep i naturområdet. På bakgrunn av eksisterande kunnskap og risiko for skade, vert det lagt mindre vekt på nml. §§ 11 og 12. Planen og tiltak etter den vil ikkje vere i konflikt med føresegnene i naturmangfaldlova § 8-12.

Strandsone og vassdrag

Regional kystsoneplan 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 lokalmiljøet med fokus på natur- og landskapsopplevingar, biologisk mangfald, friluftsliv og kulturminne. Det er eit mål å ivareta allmenne interesser og å unngå uheldig utbygging. Planen gir retningslinjer, som t.d.:

- 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 terreng-inngrep.

Store delar av planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet mot sjø, dette gjeld alle regulerte område for fritidsbustadar. Det er ikkje lagt inn byggegrense i eksisterande plankart. Planen legg opp til at det kan etablerast fritidsbustadar om lag 25 meter frå sjø, i samsvar med § 4.2 i KPA. Det er registrert lite potensielt tilgjengeleg strandsona innanfor planområdet, dette grunna allereie etablerte fritids- og einbustadar i nærområdet. I nord-vestleg del av planområdet er det noko potensielt tilgjengeleg strandsona, men det meste av arealet er registrert med veldig stor helling, >25 grader, og er såleis lite framkomeleg.

I eksisterande plan er det synt symbol for sti i friluftsområdet, ned mot sjø. Denne er synt i dalsøkket sør i planområdet, og langs sjøarealet mot nord. Det er mogleg å ta seg fram langs sjø, særleg på fjæra sjø. Det ligg ein gamal oppmura kai ut i sjøen, denne er i gjeldande plan regulert til kai/småbåtanlegg, men er ikkje vidare opparbeida.



Figur 11 Utsnitt frå 3D.kommunekart.com. området sett frå sørvest

I forslag til planendring er det lagt inn byggegrense 25 meter frå sjø. Dette gjer at byggearealet ligg utanfor arealet synt til kartlagt friluftslivsområde. Førslåtte planendring vil ha lite å sei for tilkomst til sjøen. Den planlagde køyrbare gangvegen inn til dei to vestleg fritidsbustadane vil gå inn i eit søkk i området, og vil ligga skjerma frå sjøen av eit høgdedrag i terrenget. Dei to fritidsbustadane vil verta synlege frå sjøen, men dei vil liggja om lag 25 m frå strandsona, og er planlagt på kote + 19,5/20,0. Det er regulert naturområde mellom sjøarealet og utbyggingsområda i bakkant.

Det er opna for etablering av gangstiar innanfor naturområda, og føringane for å halda opplødd steinsti langs stranda i stand, slik at allmenn ferdsel og tilkomst til steinbrygga er god, er vidareført.

Vurdering av verknad

Reguleringsendringa endrar ikkje på tilhøva til sjø i området. Det er lagt inn byggegrense på 25 meter frå sjø for å sikre at bygga ikkje kan etablerast nærare sjø enn 25 meter. Det er stor høgdeskilnad og bratt terreng mellom fritidsbustadane og sjøarealet, om lag 20 høgdemeter. Etablering av ny gangveg vil ikkje vera synleg frå sjøarealet då denne vil liggja skjerma av eit mindre høgdedrag i terrenget, og vidare liggje i bakkant av fritidseigedomane. Føringar for gangstiar og opplødd steinsti og kai innanfor området er vidareført. Me vurderer at tilkomst til og opphald langs strandsona innanfor planområdet vert oppretthaldt og ikkje endra med bakgrunn i endringane i planforslaget.

Risiko- og sårbarheit

Kommunane skal fremje samfunnstryggleik i planlegginga si, jf. mellom anna 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.

Heile planområdet ligg under marin grense, området er såleis omfatta av aktsemdsområde for kvikkleire. Etter NVE sin rettleiar nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred», punkt 2, vil område med synleg fjell i dagen

og tynt dekke av lausmassar ikkje ha sannsyn for områdeskred. Frå rettleiar: «Ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (< 2 m), er det ikkje fare for at det vil utløyse områdeskred.»

Heile planområdet er registrert med lausmasstype bart fjell, og ved utbygging og synfaring i området er det påvist synleg fjell i området. I følgje liste over lausmasstypar mot. sannsyn for marin leire, er marin leire stort sett fråverande i lausmasstypen bart fjell. Basert på forhold på staden vurderer vi at sannsynet for kvikkleire/områdeskred i dette området er fråverande.



Figur 12 Bilete frå området som syner synleg fjell i dagen

I gjeldande plan er det opna for utbetring av eksisterande steinkai i sjø. Det er lagt inn eit nytt krav i føresegna om at det skal dokumenterast sikker byggegrunn i samband med byggesaka.

Type hending	Kategori	Uønskete hendingar	Nr	Vurdering	Liv og helse	Stabilitet	Ytre miljø	Materielle verdiar
Naturhendingar	Ekstremvær	Sterk vind	1	Planendringa endrar ikkje tilhøva i området. Nye bygningar og anlegg skal først opp etter krav sett i gjeldande TEK. Ein vurderer ut frå dette at sterk vind ikkje utgjør nemneverdig fare for planområdet.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Store nedbørs- mengder	2	Planendringa vil gje noko meir harde flater i området. Overvasshandtering vil verta leia til terreng og sjø med naturbaserte løysingar.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Springflo/ stormflo	3	Nye fritidsbustadar skal først opp på om lag kote + 20.				
	Flaumfare	Flom i elv/bekk	4	Planområdet omfattar ingen elvar/bekkar.				
		Flom i vassdrag/ innsjø	5	Planområdet omfattar ingen vassdrag/innsjøar.				
		Urban flaum/over- vass- handtering	6	Det vert noko meir harde flater i planområdet etter utbygginga, men faren for urban flaum er vurdert som liten då det er mykje naturområde mellom fritids- bygga og overvasshandtering til terreng og sjø er god. Området ligg i eit skrånande terreng med god avrenning til sjø.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Springflo/ Stormflo	7	Viser til vurdering under pkt. 3 over.				
	Skredfare	Steinsprang	8	Viser til pkt. 9				
		Lausmasse- skred	9	Planendringa endrar ikkje tilhøva i området. Jf. NVE Atlas omfattar planområdet ingen potensiell fare for stein -eller jordskred.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Is og snøskred	10	Planendringa endrar ikkje tilhøva i området. Jf. NVE Atlas omfattar planområdet ingen aktsemdsfare for snøskred.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Kvikkleire- skred	11	Området ligg under marin grense, men heile området er registrert med lausmasse type bart fjell. Det er synleg fjell i store delar av området.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Historiske hendingar	12	Ein kjenner ikkje til historiske hendingar i området.				
Andre uønskt	Byggegrunn	Setningar og utglidingar	13	Ved utbygging kan det etablerast mindre murar og fylling, desse skal prosjekterast og utførast etter krav sett i TEK og PBL.				
		Forureina grunn	14	Planendringa endrar ikkje tilhøva i området. Det er ingen registreringar av forureina grunn i området.				
		Radon	15	Kartdata frå NGU syner usikker aktsemd for radon. Oppføring av nye bygg skal skje i samsvar med gjeldande TEK.	3.1	3.1	3.1	3.1

Forureining	Drikkevasskjelder (brønner etc.)	16	Planområdet omfattar ingen drikkevasskjelder.				
	Badevatn, fiskevatn, vassdrag o.l.	17	Planområdet omfattar ingen bade- eller fiskevatn.				
	Nedbørsfelt	18	Det er ikkje avrenning til drikkevasskjelde frå området. Avrenninga går til sjø.				
	Luft - Støv, partiklar/røyk	19	Planendringa gir ikkje auke av trafikk i området, og vil såleis ikkje føre til auka luft- støv eller partikkel-forureining.	4.1	4.1	4.1	4.1
	Støy	20	Ein kjenner ikkje til registrerte støykjelder i området				
Transport	Ulykker på veg	21	Planendringa gir ikkje endra trafikk i området. ÅDT og fartsgrense er låg. Ulykker kan skje sjølv med god standard og låg fart.	2.2	2.1	2.1	2.1
	Ulykker på bane, luft og sjø	22	Planendringa fører ikkje til auka båttrafikk i området.	3.1	3.1	3.1	3.1
	Utslepp av farleg stoff	23	Det er ikkje verksemd som driv med farleg stoff i området.				
	Støy	24	Planendringa gir ikkje auka trafikk i området, og fører såleis ikkje til endra støysituasjon.				
Næringsverksemd	Utslepp av farleg stoff	25	Planendringa endrar ikkje tilhøva i området.				
	Akutt forureining	26	Planendringa endrar ikkje tilhøva i området.				
	Brann, eksplosjon i industri	27	Planendringa endrar ikkje tilhøva i området.				
Brannfare	Skog- og vegetasjonsbrann	28	Området er ikkje særskilt utsett, men brann kan førekoma. Det er noko vegetasjon i området.	3.1	3.1	3.1	3.1
	Brannfare i bygningar	29	Alle nye bygg skal følgje byggtekniske krav i TEK. Nye bygg i planområdet er ikkje vurdert å vera særleg utsett for brann.	3.1	3.1	3.1	3.2
Eksplosjonsfare	Eksplosjon i industriverksemd	30	Det er ikkje registrert industriverksemd som kan medføre eksplosjon i området.				
Beredskap	Brann	31	Planområdet er dekkja av Bømlø Brann og beredskap som ligg på Svortland. Planområdet er vurdert som tilstrekkeleg dekkja av brann- og redningsetatar.				
	Ambulanse	32	Planområdet er dekkja av Bømlø Ambulansestasjon som har daglegevakt på Svortland. Næraste sjukehus ligg på Stord. Planområdet er vurdert som tilstrekkeleg dekkja av nødhjelpsetatar.				

Kjeldebruk: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap 2017, DSB Veileder Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen.

www.fylkesatlas.no

www.ngu.no

www.atlas.nve.no

www.sehavniva.no

Nr.	Tiltak, oppfølging gjennom planverktøy og anna
21. Ulykker på veg	<p>Det er alltid ei generell fare for trafikkulykker, men farten på vegane er naturleg låg, og siktilhøva i nye avkøyrslar er sikra med frisiktklinjer- og soner. Det er ikkje regulert eiga løysing for mjuke trafikantar i området.</p> <p>Ein kan ikkje garantere at personar overheld trafikkreglar eller fartsgrense. Ein kan såleis ikkje sikre seg for menneskeleg svikt. Det er vanskeleg å regulere for avbøtande tiltak eller løysingar for dette utover det som er gjort i planendringa. Planendringa legg ikkje opp til endra køyremønster innanfor planen anna enn at den opnar for køyrbar gangveg til to tomter.</p> <p>ROS-analysen syner difor at det er noko risiko for ulykker av planframlegget.</p>
29. Brannfare i bygningar	<p>Alle nye bygg skal følgje byggtekniske krav i gjeldande TEK. Nye bygg i planområdet er ikkje vurdert å vera særleg utsett for brann, men konsekvensen av ein brann er stor – særleg for materielle verdjar.</p>

Hovudårsaka til at nokre av hendingane ligg i gult, er at konsekvensen av dei er relativt store sjølv om det er relativt lågt sannsyn. Dei aller fleste tilhøva er akseptable med føresetnad av at tiltaka vert gjennomført i samsvar med lovar og reglar, som t.d. pbl. og byggteknisk forskrift. Planen sikrar nye tiltak etter gjeldande normer og krav.

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, og som ikkje vil gå ut over gjennomføringa av planen.

Vurdering

Arealføremål er justerte, og tiltaka er vurdert å vera innanfor hovuddrammene i gjeldande plan og gjevne løyve. Endringane i planen gir opning for å etablera køyrbar gangveg til dei to fritidsbustadane innanfor FBF2. I tillegg er føresegna for maks grunnflate 70 m² teke ut. Dette gjer at ein lettare kan etablera eit bygg i ein etasje på eigedomane, og såleis sleppa å bygga i høgda. Vi vurderer vidare at endringa ikkje vil påverke gjennomføringa av reguleringsplanen elles.

Innanfor arealet er det ein mindre del av eit kartlagd friluftslivsområde - Kanalane og sjøareal i nærleiken. Området er i planen regulert til naturområde, og småbåtanlegget i gjeldande plan er vidareført. Vi vurderer at reguleringsendringa ikkje vil ha innverknad på kartlagd friluftslivsområde.

Det er ingen registrerte natur- eller verneområde som vert råka av endringa, og vi vurderer at reguleringsendringa følgeleg ikkje får konsekvensar for desse verdiane. Det er heller ingen registrerte kulturminneverdjar innanfor planområdet.

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. Tidlegare kunne ikkje endringa handsamast som mindre endring dersom det kom innvendingar i frå naboar. Dette er ikkje nødvendigvis tilfelle lenger, men dersom merknader i frå rørte mynde har karakter av motsegn, vil dette føre til at endringa må handsamast etter ein ordinær planprosess.

Med vennleg helsing

Nordplan Stord AS

Merete Refstie Hageberg

Vedlegg

Føresegner, dagsett 17.03.2026 (reviderte føresegner)

Plankart, dagsett 17.03.2026 (revidert plankart)

Gjeldande føresegner, sist rev. 04.01.2011

Gjeldande plankart, vedteke 13.12.2010