

Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
15/26	Utval for areal og samferdsel	15.04.2026

Vedtak av reguleringsendring 1 - Detaljregulering for bustadområde Stavlandskleivane, 108/13 m.fl., PlanID 201803

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal og samferdsel vedtek reguleringsendring 1 – Detaljregulering for bustadområde Stavlandskleivane, 108/13 m.fl. Stavland, PlanID 202803 i medhald av plan – og bygningslova §12-14.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 15.04.2026

Innstilling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal og samferdsel vedtek reguleringsendring 1 – Detaljregulering for bustadområde Stavlandskleivane, 108/13 m.fl. Stavland, PlanID 202803 i medhald av plan – og bygningslova §12-14.

For forslaget stemte 9: Åge Bernhard Grutle (AP), Trygve Søvold (Frp), Christer Agasøster (H), Signe Lund Jansen (H), 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:

Utval for areal og samferdsel vedtek reguleringsendring 1 – Detaljregulering for bustadområde Stavlandskleivane, 108/13 m.fl. Stavland, PlanID 202803 i medhald av plan – og bygningslova §12-14.

Samandrag av saka:

Forslagsstillar har sendt inn søknad om endringar i detaljreguleringa for bustadområdet Stavlandskleivane, gnr. 108 bnr. 13 m.fl., PlanID 201803. Endringsforslaget kjem som følge av behov som har oppstått etter at tekniske anlegg og terrengarbeid vart sett i gang i tråd med gjeldande plan.

Endringane omfattar i hovudsak justering av tilkomstveg SKV3 med tilhøyrande fortau, mindre justering av plangrense etter nye innmålte eigedomsgrenser, korrigering av føremålsgrenser for fleire bustadfelt, endringar i høgdeplassering (OKG) på enkelte tomter, samt justering av byggegrense og grøntstruktur. Det er også lagt inn frisiktsoner, og leikeplass- og parkeringsføresegner er presiserte. For konsentrerte bustader er parkeringskravet auka frå 1,0 til 1,5 plassar per bueining.

Høyringa har resultert i tre uttalar. Statsforvaltaren og Vestland fylkeskommune har ingen vesentlege merknader. NVE har gitt generell rettleiing om naturfare.

Reguleringsendringa endrar ikkje hovudføremåla i planen, og kommunen vurderer at endringane ikkje påverkar gjennomføringa av planen eller kjem i konflikt med viktige natur- og friluftsområde. Kriteria for handsaming som «mindre endring» etter pbl. § 12-14 er dermed oppfylt. Endringane medfører heller ikkje økonomiske konsekvensar for kommunen utover eksisterande driftskostnader.

Bakgrunn for saka:

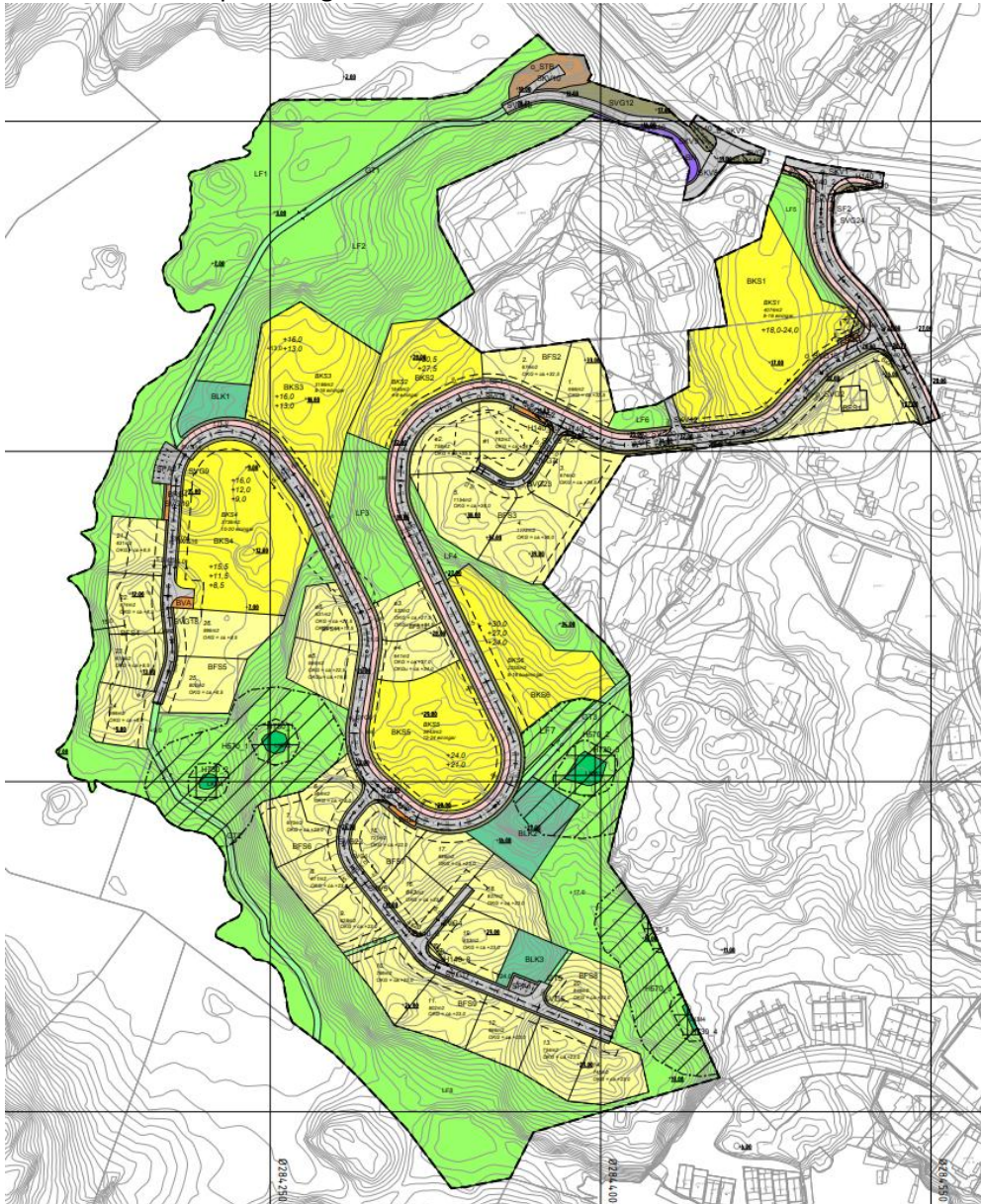
Gjeldande detaljregulering for bustadområdet Stavlandskleivane, gnr. 108 bnr. 13 m.fl. på Stavland (PlanID 201803), vart vedteken av kommunestyret 19.06.2023. Etter vedtaket har tiltakshavar fremja søknad om etablering av tekniske anlegg, grunnarbeid og frådelling av bustadtomter i samsvar med den vedtekte planen. Det er gitt igangsetjingsløyve for etablering av tekniske anlegg, vegar, parkeringsareal samt terrenginngrep/grovplanering av leikeplassar BLK1–3 og tomter BKS1 og BKS5.

I samband med gjennomføringa av tiltaka har Steinsbø Tomteselskap AS vurdert det som føremålstenleg å justere tilkomstvegen (o_SKV3) noko, for å redusere potensielle konfliktar med nærliggande eigedom. Vidare er det gjennomført grensepåvising innanfor planområdet, som viser avvik frå regulert situasjon. Tidlegare stod det tett granskog på delar av planområdet, og etter hogst har ein fått betre oversikt over terrengforholda, som syner seg å avvike noko frå kartgrunnlaget som låg til grunn for gjeldande reguleringsplan.

For å oppnå betre terrengtilpassing og optimal tomteutnytting i området er det difor sendt inn søknad om endring av reguleringsplanen etter forenkla prosess.

Saksutgreiing:

Det aktuelle planområdet er regulert til bustadføremål, både frittliggjande og konsentrerte bustader, med tilhøyrande tilkomstvegar, parkeringsareal, leikeområde og grøntstruktur i detaljregulering for bustadområdet Stavlandskleivane, gnr. 108 bnr. 6 m.fl. Stavland, PlanID 201803. Det regulerede planområdet omfattar eit areal på om lag 100 dekar.



Figur 1 - Utsnitt frå gjeldande plankart

Endringar i plankartet:

- Justering av tilkomst o_SKV3 og sideareal som fortau (o_SF1 og o_SF3) og annan veggrunn – grøntareal.
- Lagt inn omsynssonar for friskt (H140_12-14) i avkøyrslar for SKV11 og SKV12. Det låg berre inne siktlinjer i gjeldande plan.
- Plangrensa er justert mot nye innmålte eigedomsgrensar mot gbnr. 108/30 og delvis mot gbnr.

108/5. Planområde er såleis redusert frå ca. 100,0 daa til 99,9 daa.

- Mindre tilpassingar av føremålsgrenser for arealføremåla: BFS3 (tomt 3), BFS11 (tomt e5), BFS12 (tomt e3), BKS1, BKS4.
- Høgde for overkant golv (OKG) er justert frå ca. kote +8,0 til ca. kote +8,5 på tomt nr. 24 innanfor BFS4. Vidare er høgda på tomt E5 justert i samsvar med byggemelding og godkjenning for ny bustad som er gitt i seinare tid. Det er òg gjort ei ny vurdering av tomt E4, der det ikkje lenger er aktuelt med bustad med underetasje. Høgda på denne tomte er difor justert.
- Byggegrensa mot GT2 er justert frå 4,0 meter til 2,0 meter på tomt nr. 24 innanfor BFS4.
- Justert GT1 inn mot BLK1 og teke ut GT5. Tilkomst til turveggar/sti gjennom BLK1 og BLK3 er sikra i føresegnene.
- Justert storleik og plassering på BRE2 slik at denne kjem utanfor regulert siktzone ved SKV6.

Endringar i føresegner:

- Presisering av rekkjefølgjekrav.
- Parkeringskrav for bueiningar under 90 kvm. er auka frå 1,0 plass til 1,5 for dei konsentrerte bustadområda. Ein har teke ut punktet for bueiningar <60 kvm. Vidare er det også gjort ei presisering som gir at det er 5 % av parkeringsplassane for dei konsentrerte områda som skal vere dimensjonert for rørslehemma.
- Det er lagt inn ei ny føresegn, § 3.1.2, som gjev at parkeringsplassar, carportar og garasjar for bustader skal ha tilstrekkeleg manøvreringsareal som ikkje kan kome i konflikt med offentleg vegareal.
- I § 2.7 er det presisert at frådeling kan skje i føremålsgrensa for bustader, uavhengig av regulert byggegrense.
- Mindre presiseringar av føresegn §3.2.3, §3.2.4 og §4.7.1.
- § 3.2.4 er justert slik at ein tillet større garasje/carport ved bygging av 2-mannsbustader på bustadtomtene.
- I § 3.3.3 er det presisert at situasjonsplan for dei konsentrerte bustadområda også skal vise leikeareal.
- Føresegnene for leikeplassane BLK1-3 er skrivne om.

Føresegnene for planen er elles i hovudsak vidareført, med justering av nummerering og mindre feil.

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

Merknader:

Merknad	Kommentar
Statsforvaltaren i Vestland, 04.03.2026 STVL skriv at dei ikkje har avgjerande merknader i saka.	Teke til vitande.
NVE, 05.03.2026 NVE har sendt ei generell tilbakemelding. NVE minner om at kommunen som planmyndigheit må sikre at alle NVE sine fagområde (t.d. flaum, skred, vassdrag, overvatn og energianlegg) blir vurderte og ivaretatt i reguleringsplanen. Dei viser til ein kartbasert rettleiar og nettsidene sine for støtte og informasjon om arealplanlegging. Planen må også	Teke til vitande. Det er gjort søk i ulike databasar for å sjekke om det har kome ny informasjon sidan førre ROS-analyse vart utarbeidd. Det er gjort vurderingar i samband med søknaden som kan sjåast på som eit supplement til ROS- analysen som vart utarbeidd i 2023 i søknaden. Etter vurderingar

<p>vurderast opp mot nasjonale og vesentlege regionale interesser i tråd med NVE rettleiar 2/2017. Naturfareutgreiingar bestilt etter 01.01.2025 skal meldast inn til NVE, medan geotekniske grunnundersøkingar skal sendast til NGU via NADAG. Kommunen har hovudansvarefor å ta omsyn til naturfare i planlegging og byggesaker, men kan kontakte NVE ved behov for hjelp.</p>	<p>i ROS-analysen og søknaden er planforslaget vurdert til å ha akseptabel risiko.</p>
<p>Vestland fylkeskommune, 05.03.2026</p> <p>VLFK skriv at dei ikkje finn at justeringane vil ha vesentlege verknader for rammene i gjeldande plan og gjennomføring av denne. Minnar om at endringane i føresegn § 3.7.1 in opparbeiding av areal til leikeplass (BLK2) ikkje set til side krav til avklaring innanfor omsynssone H570 i føresegn §7.2.1. Dei gjer vidare merksam på meldeplikta etter kulturminnelova §8, 2. ledd.</p>	<p>Teke til vitande. Kulturminna er sikra med omsynssone i plankart og føresegner og planendringa endrar ikkje på dette. Tiltakshavar er kjend med meldeplikta.</p>

Vurderingar:

I plan- og bygningslova § 12-14 «Endring og oppheving av reguleringsplan» står det:

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder same bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringar i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovuddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

I rundskriv frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet. - H-6/17 av 30.juni 2017 står det:

En annen begrensing er at enklere behandling bare er forutsatt å bli benyttet i tilfelle der endringene ikke er spesielt konfliktfylte. Protester fra nabo eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Heller ikke vil enhver merknad fra berørte myndigheter forhindre dette. Imidlertid vil merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær planprosess.

Følgande vilkår må vera tilstades for å kunne handsame endringa som ei mindre endring:

- Kan ikkje påverke gjennomføringa av planen elles.
- Kan ikkje gå ut over hovuddrammene i reguleringsplanen.
- Kan ikkje komme i konflikt med viktige natur- og friluftsområde.
- Kan ikkje være spesielt konfliktfylt.
- Det kan ikkje komme inn vesentlege merknader til endringa.

Bømlo kommune vurderer at reguleringsendringa ikkje vil påverka gjennomføringa av planen elles, og ikkje gå utover hovuddrammene i planen. Hovudføremålet med planen er bustad – frittliggjande og konsentrert,

med tilhøyrande tilkomstvegar, parkeringsplassar og leikeplassar. Det vert ikkje tilført nye føremål, endringane er justeringar av eksisterande føremål.

Reguleringsendringa kjem ikkje i konflikt med viktige natur – og friluftsområde. Sjå nærare vurdering av naturmangfald og friluftsliv under miljømessige konsekvensar og folkehelse.

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

FN sine berekraftsmål:



Økonomiske konsekvensar:

Dei økonomiske konsekvensane for kommunen vert ikkje påverka av planendringa. Lengda på den kommunale vegen som kommunen skal overta, er uendra. Kostnader til drift og vedlikehald av offentlege areal er berekna til kr 100 per meter årleg, inkludert kostnader knytt til gatelys. Innanfor planområdet er om lag 700 meter regulert som kommunal veg. Dette medfører at dei årlege driftskostnadene for Bømlo kommune vert om lag kr 70 000.

Miljømessige konsekvensar:

Det vart gjort søk i dei nasjonale databasane Artskart og Naturbase september 2025. Innanfor planområdet er det ikkje registrert naturtypar etter Miljødirektoratet si handbok 13 eller 19, naturmiljø eller myr. I Naturbase er det registrert ein del artar av nasjonal forvaltningsinteresse i nærområdet; gråspett (LC), storspove (EN), fiskemåke (VU), brushane (VU), tyrkerdue (NT), stær (NT), gresshoppesanger (NT). Observasjonane (2 stk.) av fiskemåke er gjort i 2024/2025, og er nye observasjonar etter at gjeldande plan vart vedteken.

Beredskap og samfunnstryggleik:

Det er utarbeida ROS-analyse i samband med gjeldande plan, planforslaget vart vurdert til å ha akseptabel risiko. Det er i samband med planendringa gjort søk i databasar for å sjekke om det er kome ny informasjon, desse er supplert i søknaden.

Folkehelse:

Det er to kartlagde og verdsette friluftslivområde som ligg delvis innanfor regulert område; Ulvsvatnet badeplass og Halleråkerfjella. Begge dei registrerte friluftslivområda er registrert som svært viktig friluftslivområde i Naturbase.

Referansar:

arealplaner.no | [201803 > Plandokumenter](#)

Vedlegg til saka:

Plankart

Føresegner

Føresegner m/endingar

Følgjebrev

Søknad om endring etter forenkla prosess

Merknader