

Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
	Utval for areal og samferdsel	15.04.2026

Planavklaring - Oppstart av detaljregulering for naust og fritidsbustadar i søre og nordre Naustbakken på gnr. 11 bnr 108 mfl. - PlanID 202507

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Bømlo kommune tilrår oppstart av planarbeid for detaljregulering for naust og fritidsbustadar i søre og nordre Naustbakken på gnr. 11 bnr 108 mfl. - PlanID 202507 jf. plan- og bygningslova §12-8 på følgende vilkår:

- Areal for småbåthamn tilgrensande naustområde i gjeldande kommuneplan innlemmast i planavgrensinga ved oppstart av planarbeidet.
- Areal for tilkomstveg Nordre Naustbakken mellom naustområde og fv. 542 innlemmast i planavgrensinga ved oppstart av planarbeidet.

Samandrag av saka:

Ingeniør Jørgensen AS ønsker å starta eit planarbeid i Naustbakken, aust for Eikeland. Gjennom planarbeidet vil ein leggje til rette for vidare utvikling av naustområde, samt område avsett til fritidsbustad avsett i gjeldande kommuneplan.

Før det varslast oppstart for planarbeidet tas saka opp politisk for å avklara premissa for arbeidet. Kommunedirektøren er positiv til at arbeidet gjennomførast og at ein kan sjå på moglegheita for enkelte avvik frå gjeldande kommuneplan. Det bør også settast eit premiss for arbeidet at ein også innlemmar areal avsett til småbåthamn som grensar mot og delvis er innanføre føreslått planavgrensing. Kravet settast for å avklara sambruk mellom områda og for å leggje til rette for ønska synergjar. Det er også viktig at premissa for planarbeidet samkøyrast med utfallet av pågåande planvaskprosess.

Bakgrunn for saka:

Ingeniør Jørgensen AS har på vegne av forslagsstillar Pekka Virtanen m.fl levert inn eit planinitiativ for å regulere avsett naustområde og område for fritidsbustad på Naustbakken. Det føreslåtte planområdet ligger ca. 2,5 km nord for Mosterhamn sentrum, rett aust for Eikeland og består i dag av tre naust og elles hovudsakleg urørt strandlinje.

Planområdet er i kommuneplan avsett hovudsakleg til naust, men planavgrensinga inneber også avsette areal til fritidsbustad, småbåtanlegg, bustad og LNF-områder. I tillegg er store delar av området omfatta av ei omsynssone for eit kulturmiljø knytt til eit av nausta som ein gong var eit båtbyggjeri. Forslagsstillar ønsker gjennom planarbeidet å legge premissa for vidare utvikling av naustområda, samt justere plassering og avklara premissa for område avsett til fritidsbustad.

Då tiltaket inneber nokon omdisponeringar jf. gjeldande kommuneplan, samt at det omfattast av areal som undergår planvask i pågåande prosess for ny arealdel av kommuneplan tas saka opp til politisk behandling. Behandlinga kan avklara om kommunen ønsker å gå vidare med planarbeidet og om det er særskilte premiss ein skal ta omsyn til.

Gjennomgang av planinitiativ og førespurnad om politisk handsaming:

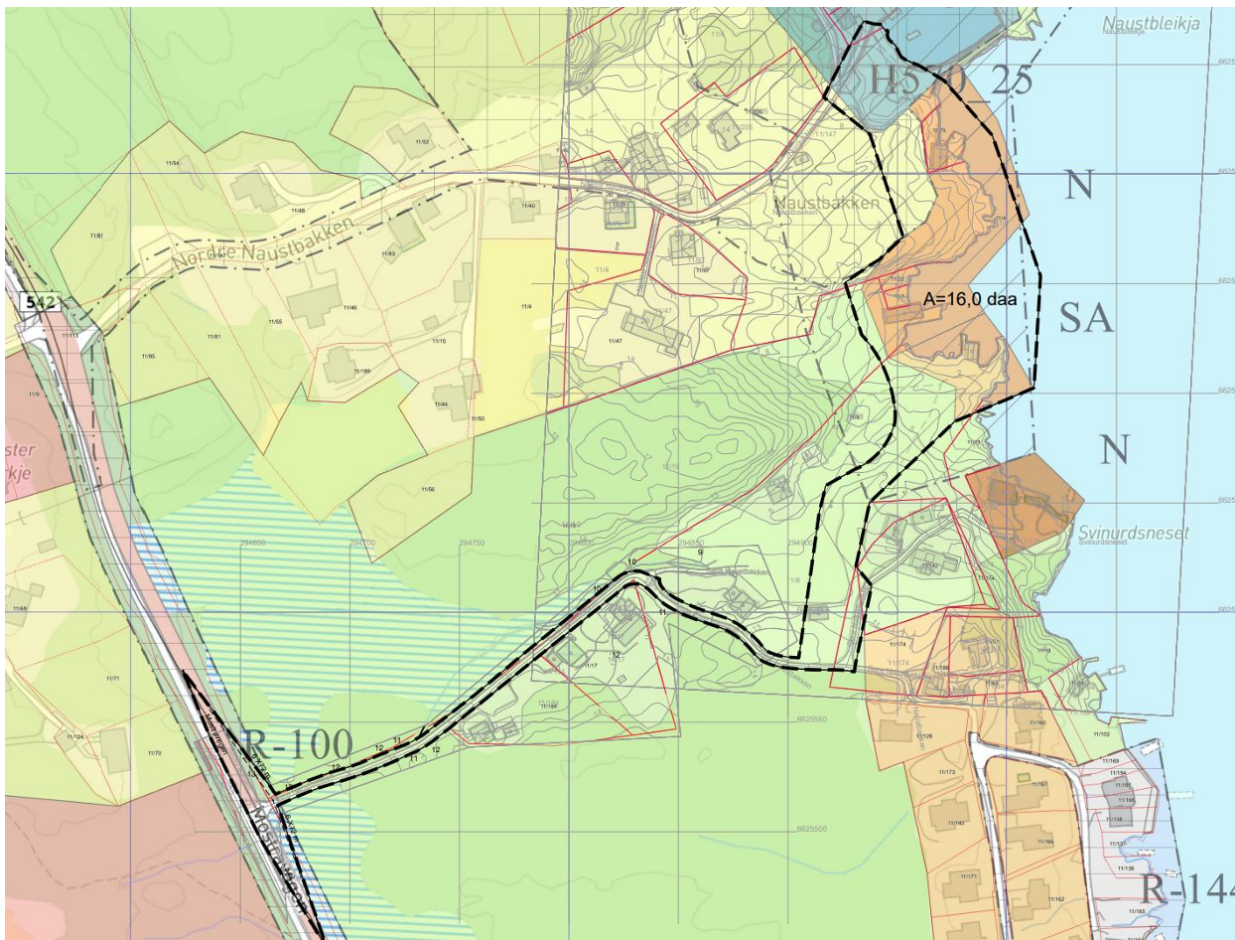
Som eit grunnlag for saka har forslagsstillar utarbeida eit planinitiativ, i tillegg er det utarbeida ein førespurnad om politisk behandling i forbindelse med oppstart for å vurdere dei særskilte høva som er grunnlaget for denne saka. Dokumenta er samanstilte under

Gjennomgang av planinitiativ

Formålet med planarbeidet er å leggje premissa for ein fortetting av eksisterande naustområde på gbnr. 11/1, 11/4 og 11/23 med tilhøyrande småbåtanlegg. Ut over det vil ein sikre kulturminne i form av naust på gbnr. 11/19. På 11/8 ønsker forslagsstillar å leggje til rette for eit badeområde med tilhøyrande sauna, samt sette premiss for å etablera to fritidsbustadar på eigedomen.

Ved å leggje opp til ein slik utvikling vil område stå fram som eit maritimt naustmiljø. Området vil opplevast som meir tilgjengeleg, då ein planlegge å opparbeida gangstrukturar gjennom området og tilgrensande LNF-områder. I tillegg skal det etablerast parkering og tilkomstmoglegheiter både for Nordre og Søndre Naustbakken. For å sikre at tilkomst for Søndre Naustbakken skal vere av tilstrekkeleg kvalitet omfattar planavgrensinga vegen fram til fv. 542.

Til orientering er det også utarbeida ei planskisse som viser ein mogleg utvikling av området. Denne er vedlagt.



Figur 1: Kartutsnitt som syner ønska planområde.

Gjennomgang av forespørsel om politisk behandling

Dokumentet er utarbeida av forslagsstiller for å syne tiltak og forhold som avviker frå overordna planverk eller på annan måte er grunnlag for politisk avklaring. Forhalda er lista opp under:

- Planarbeidet sikter på å regulera delar av kommuneplan avsett til bustad til naturområde som vil fungera som ein buffer mellom naustområde og gjenværande areal avsett til bustad.
- Ein ønsker å etablere ein grusa turveg gjennom området, som skal halde ein betre standard enn ein traktorveg i, blant anna, avsette LNF-områder i kommuneplan. Turvegen er tenkt som hovudtilkomst til planlagde naust og fritidsbustadar. Grunnlaget for den høge standarden er også å sikre ein beredskapsveg til ønska fritidsbustadar av tilstrekkeleg kvalitet.

Dokumenta er vedlagt saka for meir informasjon.

Kommunedirektøren sine vurderingar:

Under følger kommunedirektøren si vurdering av temaa forslagsstiller har tatt opp i sin førespurnad om politisk behandling, samt nokre andre tema som også kan belysast i forbindelse med denne politiske avklaringa. Vurderinga er gjort punktvis.

Kan planarbeidet skride fram med utgangspunkt i at det regulerast eit naturområde på areal avsett til bustad

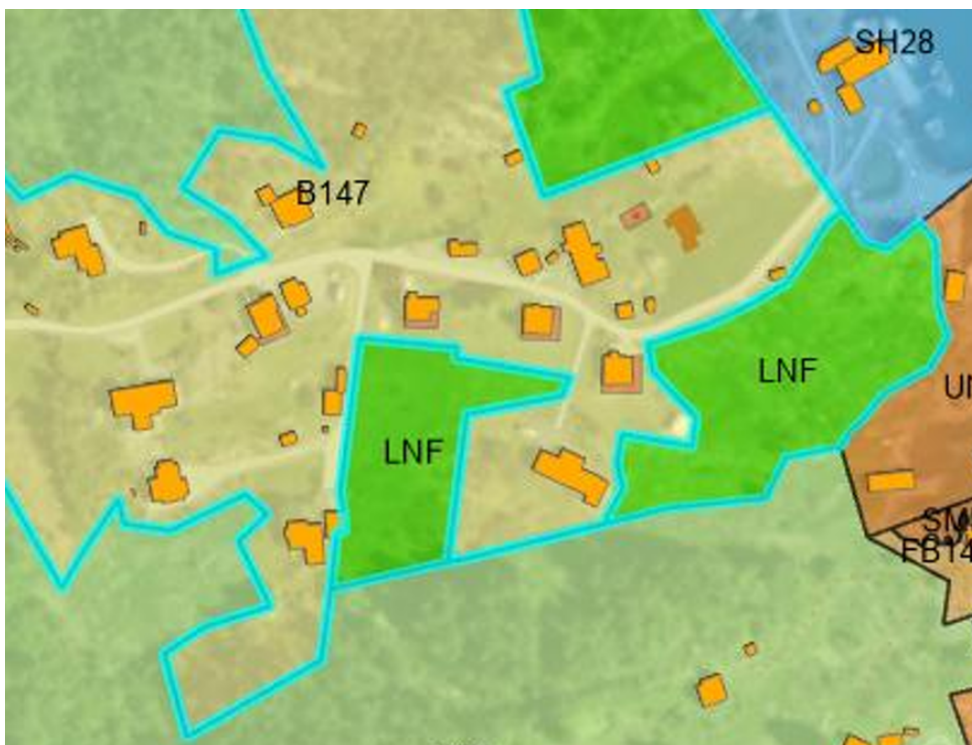
For å avklara spørsmålet legg kommunedirektøren [gjeldande kommuneplan for samfunnsdelen](#) til grunn,

samt den pågåande planvaskprosessen som gjennomførast i forbindelse med utarbeiding av ny arealdel for kommuneplanen.

Utgangspunktet for vurderinga er at området skal nyttast til bustad jf. gjeldande kommuneplan. Gjeldande samfunnsdel for planen slår fast at ein i strandsona skal prioritera ålmentas interesser for alle våre innbyggjarar, ei sikring av areala som grøntareal framføre bustad vil støtte dette punktet. Same plan oppgjer også at bustadutvikling hovudsakleg bør konsentrerast rundt våre eksisterande lokalsentra, noko som ikkje vil vere tilfellet dersom dette bustadområdet realiserast.

Vidare seier derimot same plan at ein bør arbeide for bustadareal i nærleik til sjø, noko som vil vere tilfellet for det føreslåtte omdisponerte arealet.

Til slutt kan vi vurdere tiltaket opp mot planvaskprosessen, der eit utkast skal behandlast i same møterunde som denne saka. Den foreløpige administrative vurderinga syner i dette høve at området er føreslått tilbakeført til LNF-områder. Ei omdisponering som forslagsstillar føreslår vil vere i tråd med denne vurderinga.



Figur 2: Utsnitt frå skissert planvask for område B147 som syner at området er føreslått tilbakeført til LNF-områder.

Gitt vurderinga over er det forhold som taler både for og i mot at området kan omdisponerast til naturområde gjennom planarbeidet. Kommunedirektøren konkluderer med at overvekta av argumenta taler for ein omdisponering i tråd med forslagsstillar sine ønsker. Ein vil difor innstille på at føreslått unntak frå gjeldande kommuneplan er kurant og at ei omdisponering kan vurderast gjennom planarbeidet.

Kan det etablerast ein turveg gjennom området, som held høgare standard enn ein traktorveg

Dette høve er utfordrande å gi ei konkret tilbakemelding på gjennom ei slik sak. Å leggje til rette for attraktive og ålment tilgjengelege turstiar i strandsona, som er tilgjengeleg for dei fleste, vil vere positivt. Det kan likevel vere utfordrande å låse premissa for ein slik veg på dette stadiet i prosessen. Gjennom planarbeidet kan ein vurdere dimensjon for denne, behov for beredskapsveg, basert på føreslått utvikling,

trase m.m. Det er viktig at planen får ei avgrensing som gir eit tilstrekkeleg spelerom for å gjere desse vurderingane.

Korleis skal planarbeidet forhalda seg til avsett småbåthamn i gjeldande kommuneplan

Ønska planområdet vil omfatta delar av avsett areal for småbåthamn i gjeldande kommuneplan rett nord for naustområdet planarbeidet omfattar. Areal er tenkt brukt som tilkomstveg, samt parkeringsareal knytt til naustområdet. Ein slik bruk vil ikkje vere i tråd med arealføremålet, men det er naturleg at dei to arealføremåla, som begge skal legge til rette for båtliv og bruk av strandsona, vurderast saman.



Figur 3: Kartutsnitt som syner areal avsett til småbåthamn.

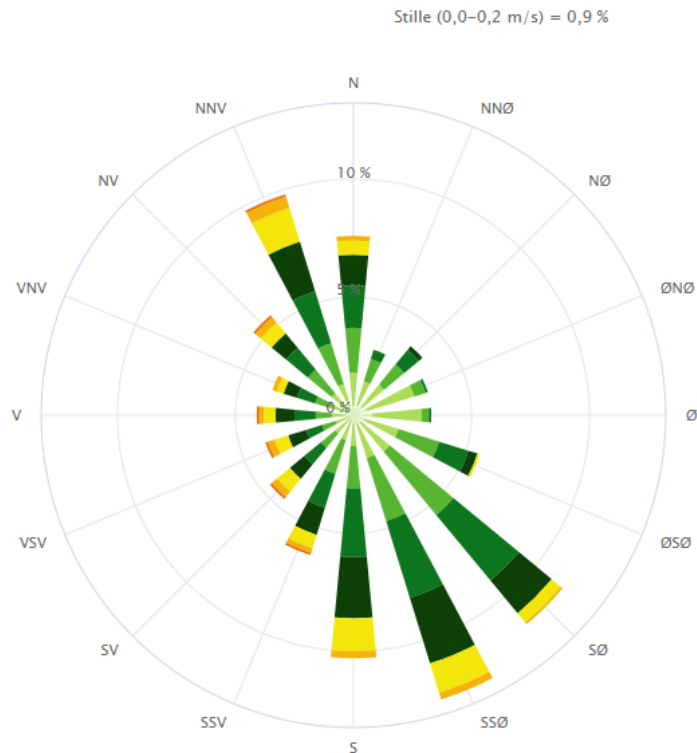
Spørsmålet er om areala kan omdisponerast til naustområde og om det bør settast premiss for ei slik omdisponering. Eit utgangspunkt i saka er at område for småbåthamn med tilgrensande bustadføremål også ligger i ein båndleggingssone som stadfestar eit plankrav for areala. Denne sonen gjere seg ikkje lenger gjeldande, men det er tydeleg at området var tiltenkt ein heilskapleg plan for å avklara vidare bruk.

Kommunedirektøren meiner det er naturleg at ein vurderer tilkomsttilhøva til naustområde gjennom småbåthamna, då det allereie er opparbeida veg gjennom areala fram til naustområdet. Med det sagt bør ein vere restriktiv med tanke på vidare omdisponeringar, som til dømes til parkering, før ein har avklart småbåthamna sine behov og funnet gode synergjar og løysingar både for småbåthamn og naustområde. Dei to områda framstår som samanvevde der dei bør vurderast som ein heilskap. Dette understrekast av fleire høve:

- Begge arealet søker å oppfylle eit tilbod for båtliv og strandliv, der naust kan vere redskapsboder og båtopplag, mens tilhøyrande kaianlegg kan sikrast i småbåthamna.
- Punktet over forsterkast av miljøhøva i området. Det aktuelle naustområde ser ut til å vere svært værutsatt for søraustlege vindar. Det kan innebære at alle småbåtanlegg tilknytta naust

må vere av ein storleik og kvalitet til å stå i mot mykje vær. Småbåthamna vil derimot vere beskytta i form av allereie opparbeidd molo.

Vindrose for Slåtterøy Fyr (48330) i perioden; 3.2016–3.2026.



Figur 4: Viser vindrose for Slåtterøy fyr, der søraustlige vindar er dominerande. Vindtilhøve rundt det aktuelle planarbeidet kan fråvike frå dette, men dei sør austlege vindane kan vere sterke og dominerande.

- Ved å sjå på høva for begge områda saman kan ein finne synergjar mellom anlegga, som til dømes felles parkering, renovasjon, reperasjonsfasilitetar og båtopptrekk m.m.
- Det er eit overordna mål om at ein skal opparbeide naudsynt infrastruktur i sjø som fellesanlegg framføre meir arealkrevjande enkeltvise utbyggingar som beslagleggje større deler av vår felles strandsona. Å sjå dei to tiltaka saman leggje eit godt premiss for å oppnå det målet.

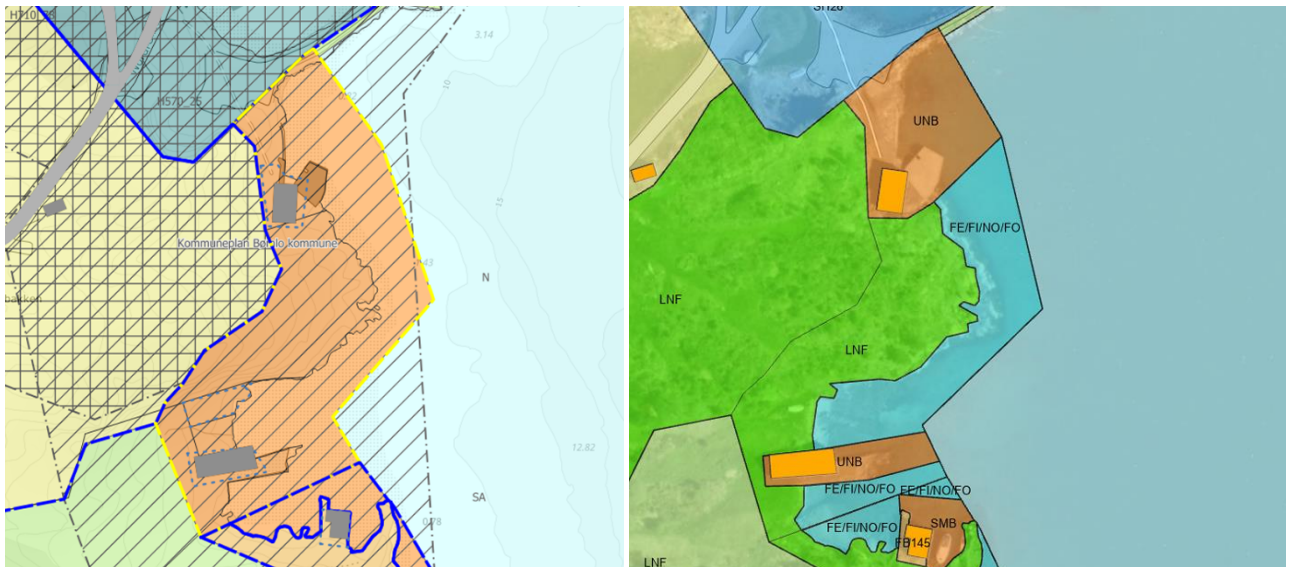
Basert på desse høva vil kommunedirektøren sette krav om at småbåtanlegget innlemast i planforslaget og at ein ser på heile anlegget for å forsøke å finne eit betre heilskapleg planutfall. Uavhengig av om området innlemmast eller ikkje ønsker kommunedirektøren i tillegg at veg Nordre Naustbakken også implementerast i planavgrensinga, for å avklare tilkomsttilhøva ned til naustområde og småbåthamna frå fv 542.

Planarbeidet vurdert opp mot pågåande planvaskprosess

Som påpeikt over gjennomførast det ein planvaskprosess i forbindelse med utarbeidinga av ny kommuneplan for Bømlo. Arbeidet inneber at alle urealiserte utbyggingsføremål blir vurdert tilbakeført til LNF-føremål. Arbeidet er pågåande der ei politisk sak som omhandlar prosessen skal behandlast i same møterunde som denne saka. Det aktuelle planområdet blir påverka av tre slike vurderingar, som er gått gjennom under:

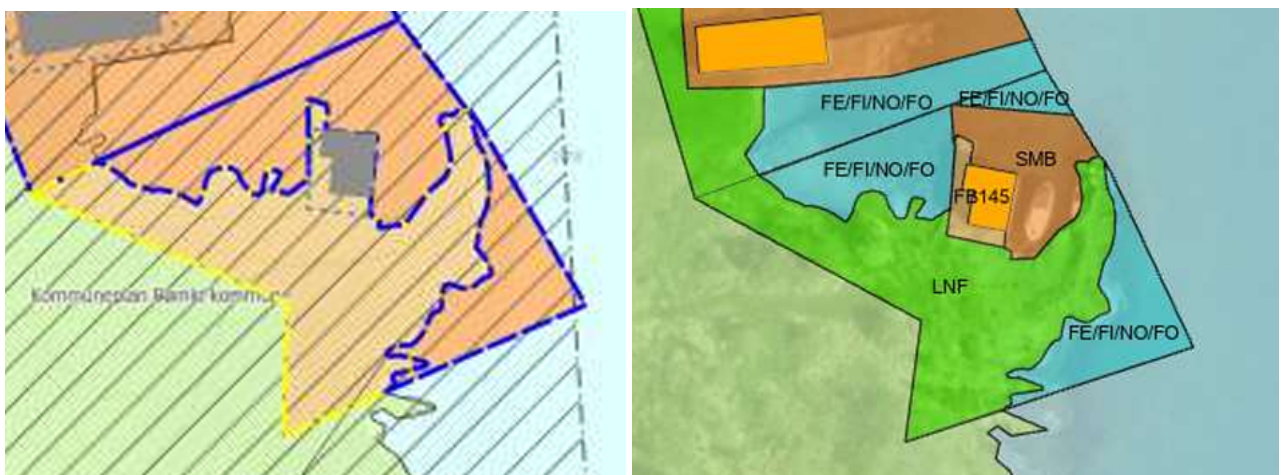
- Planvask av området avsett til naustføremål – Det er administrativt tilråd at areala reduserast til å berre omfatta allereie utbygde naust i området. Dersom tilrådinga følgast vil mykje av grunnlaget for ein vidareutvikling falle bort. Vurderinga er hovudsakleg eit resultat av omsyn til

strandsona og fordi deler av areala er registrerte innmarksbeite. Deler av utbyggingsområda består også av attraktiv og tilgjengelig strandsona i form av svaberg i dag.



Figur 5: Kart frå planvaskdokumenta som syner gjeldande kommuneplan og føreslått redusert "vaska" naustområde

- Planvask av området avsett til fritidsfremål – Også her tilrår administrasjonen ein reduksjon av areala til å berre dekke allereie eksisterande bygningsmasse. Dette for å betre tilhøva i strandsona med tanke på naturmangfald og tilgang for ålmenta, samt ivareta landbruksinteresser. Tiltaket om reduksjon vil også vere i tråd med utgangspunkt gitt i kommuneplanen sin samfunnsdel som stadfester at utbygging av fritidsbustadar bør flyttast bort frå den nære strandsona. Her er det også verdt å nemne at det er eit område noko sør for plasseringa som er eit utbygd og veletablert område for fritidsbustader i klynge, som gir betre premisser enn ein stykkevis og delt punktutvikling som i dette høve.



Figur 6: Kart frå planvaskdokumenta som syner gjeldande kommuneplan og føreslått redusert "vaska" område avsett til fritidsbustad.

- Planvask av området avsett til bustad – Dette arealet er gjennomgått tidlegare i saka, sjå figur 2. Delar av arealet, og då også ned mot sjø er vurdert tilbakeført til LNF-område basert på landbruksverdiar, verdiar for strandsona og for å tilpasse seg kulturmiljøet i området.

Kommunedirektøren har ingen klare tilrådingar ut over det saksframlegget elles tar opp, samt vurderingar som er gjort i planvask dokumenta. Det er derimot viktig at vedtaket som blir gjort i denne saka samsvarar

med resultatet av planvaskprosessen. Det er difor viktig at de som politikarar ser gjennom og samkøyrer avgjerda i denne saka, med vedtak som blir gjort i planvaskprosessen.

Konklusjon

Vurderinga over syner at planarbeidet kan skride fram, med nokon premiss for planavgrensing og for planarbeidet. Eit viktig utgangspunkt for arbeidet er resultatet av pågåande planprosess. Kommunedirektøren gjer difor politikarane bevisst på høva og ber om at vedtaket speglar utfallet av planvaskprosessen som handsamast, i same møterunde som denne saka.

Basert på vurderinga tilrår kommunedirektøren at ein kan melde oppstart av planarbeidet på vilkår om at avsett areal til småbåthamn og tilkomstveg Nordre Naustbakken frå område fram til fv. 542 innlemast i planavgrensinga som varslast.

FN sine berekraftsmål:



Miljømessige konsekvensar:

Planen kan ha miljømessige konsekvensar i form av nedbygging av natur og sjøområde. Potensiell utbygging vil derimot vere i tråd med avsette utbyggingsføremål, men det er eit viktig premiss å finne ein god balanse mellom utvikling og bevaring gjennom planarbeidet. Der miljømessige høve vil vere ein del av vurderingsgrunnlaget.

Beredskap og samfunnstryggleik:

Det er viktig at eventuell utbygging gjerast på ein sikker måte og at nødvendig tryggleik sikrast i våre sjøområde.

Folkehelse:

Tilgang til strandområde for ålmenta er eit viktig premiss for denne typen planarbeid, samtidig ønsker ein å legge til rette for varierte tilbod for strandliv også i form av naust og småbåthamner.

Referansar:

Vedlegg til saka:

- 01 Planinitiativ - PlanID 202507
- 02 Førespurnad om politisk handsaming - PlanID 202507.pdf
- 03 Planavgrensing - PlanID 202507
- 04 Planavgrensing - Underlag kommuneplan - PlanID 202507
- 05 Planskisse - PlanID 202507
- 06 Referat frå oppstartsmøte - Planid 202507.docx