



Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
	Utval for areal og samferdsel	02.10.2024

Revidert framlegg til avgrensa høyring - Detaljregulering Spissøy Øvre 25/15 m.fl., PlanID 201409

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.
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:

ABO plan & arkitektur ved Merete Refstie Hageberg har på vegne av grunneigarar i område utarbeida ein privat detaljreguleringsplan for Spissøy øvre 25/15 m.fl., PlanID 201409. Planforslaget blei utgangspunktet skreve til vedtak, men utvalet innstilte på å sende planforslaget til planleggjar og ba om at det blei gjort endringar. Følgjande endringar no gjort:

- BUN7 er redusert frå 4 til 3 naust.
- BUN6 opnar no for eitt nytt naust.
- Det er lagt inn omsynssone på BFF23 rundt «Gjertahuset», med til høyrande føresegner.
- SK14 er flytta lengre nord, framom BUN7.

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 klagenes vart teke til følgje, og kommunestyret oppheva i same møte vedtak av reguleringsplanen.

I møte 19.10.2022 vart planen 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 blei gitt utsett høyringsfrist til de som ba om det, til 14.07.23. I tillegg til at ein grunneigar som ikkje hadde motteke varselet grunna feilsending, fekk utsett høyringsfrist til 20.08.23. Det kom inn 8 merknader til den avgrensa høyringa.

Planforslaget var oppe i utvalet 15.11.2023, og skulle eigentleg opp i kommunestyret 04.12.2023 til endeleg vedtak, men utvalet gjore 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 i utvalet er planforslaget no endra. Følgjande endringar er gjort:

- BUN7 er redusert frå 4 til 3 naust.
- BUN6 opnar no for eitt nytt naust.
- Det er lagt inn omsynssone på BFF23 rundt «Gjertahuset», med til høyrande føresegner.

I tillegg til dette er SK14 flytta lengre nord, framom BUN7.

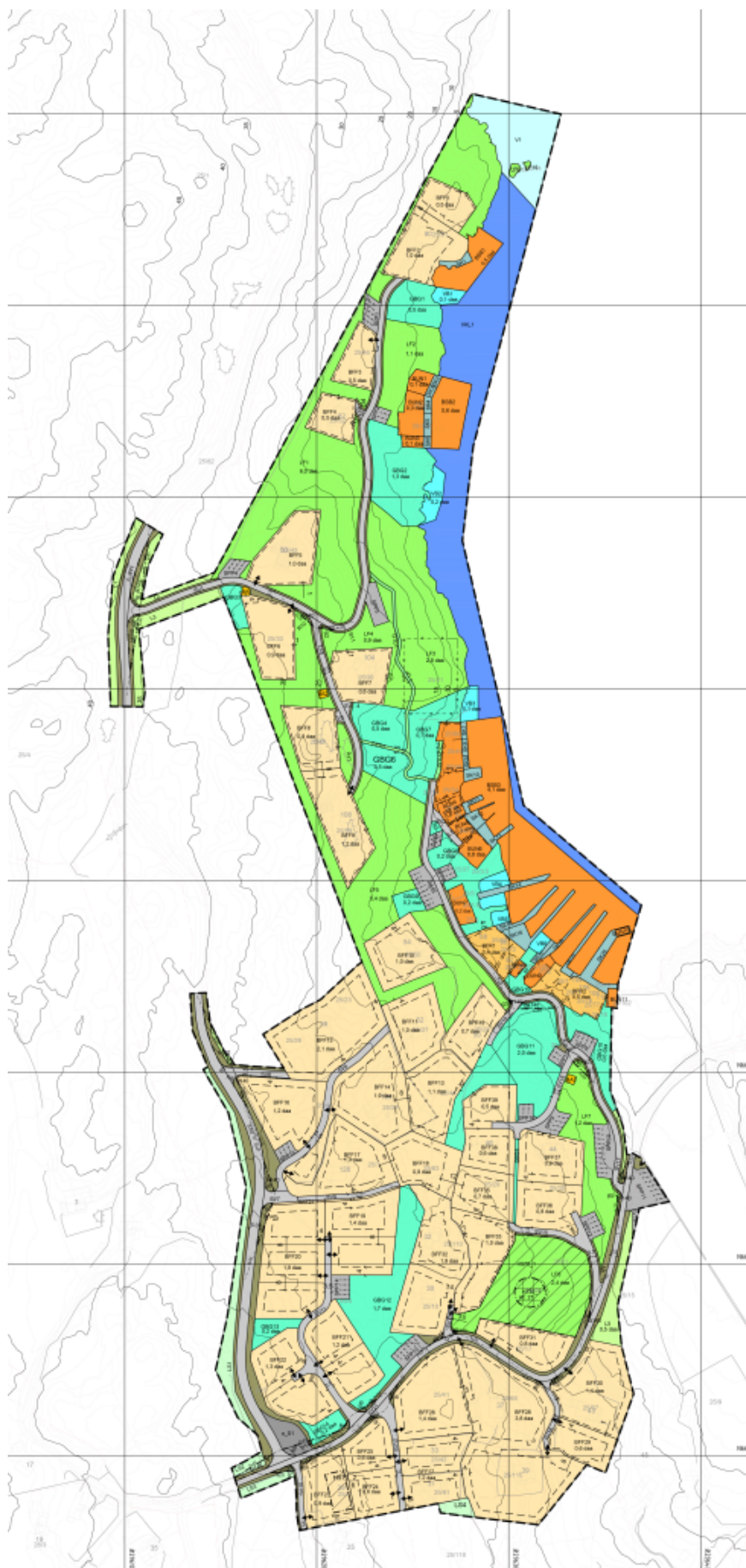
Planforslaget er såleis endra i tråd med det politiske vedtaket som blei gjort 15.11.2023. Grunna endringa som er gjort vurderer administrasjonen av planforslaget må ut på ei ny avgrensa høyring til berørte grunneigarar, statsforvaltar, fylkeskommunen og NVE før evt. vedtak av planforslaget.

Planforslaget

Planforslaget 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 05.09.2024
- Føresegner, datert 05.09.2024
- Planomtale, datert 05.09.2024



Figur 1 - Utsnitt frå planforslaget

Føremålet med reguleringa

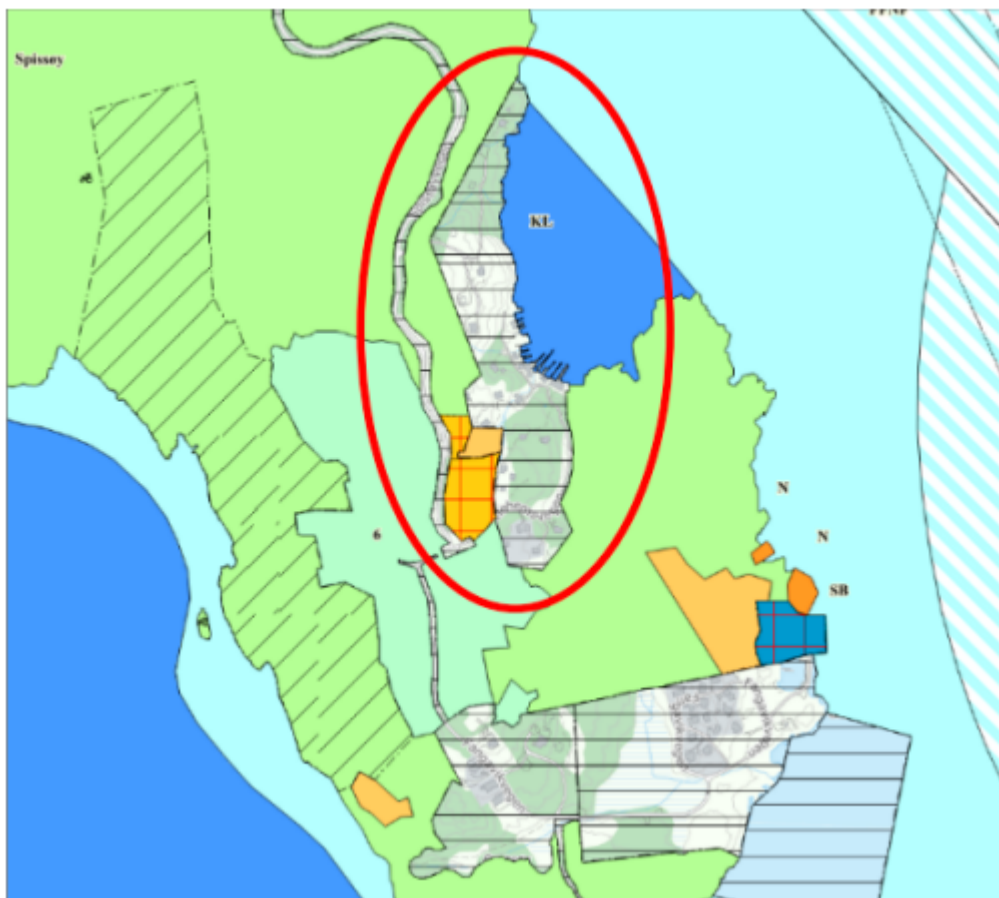
Gjeldande plan vart utarbeidd i 1983, og innehar føresegner og formalitetar som hindrar utvikling etter dagens standard og behov. Blant anna gir ikkje gjeldande plan heimel til å etablere eksterne boder, anneks og uthus. Planen heimlar heller ikkje hytter med større grunnflate enn 90 m². Det er ønskje om å utarbeide ein plan som reflekterer området slik det faktisk er bygd ut, samt opne for fortetting i hytteområdet, i samsvar med dagens retningslinjer og dagens kommuneplan.

Plangrensa er utvida i forhold til gjeldande reguleringsplan. Dette for å få med heile eigedommar, samt tilgrensande areal som er avsett til byggjeformål i kommuneplanen. Det er òg ei målsetting å flytte byggjeføremåla slik at dei er betre tilpassa eigedomsgrensene og eksisterande hytter slik dei er bygd ut.

Målsettinga er å la planen spegle av området slik det framstår i dag, opne for fortetting, og legge området betre til rette for framtidig utvikling og bruk.

Gjeldande planar

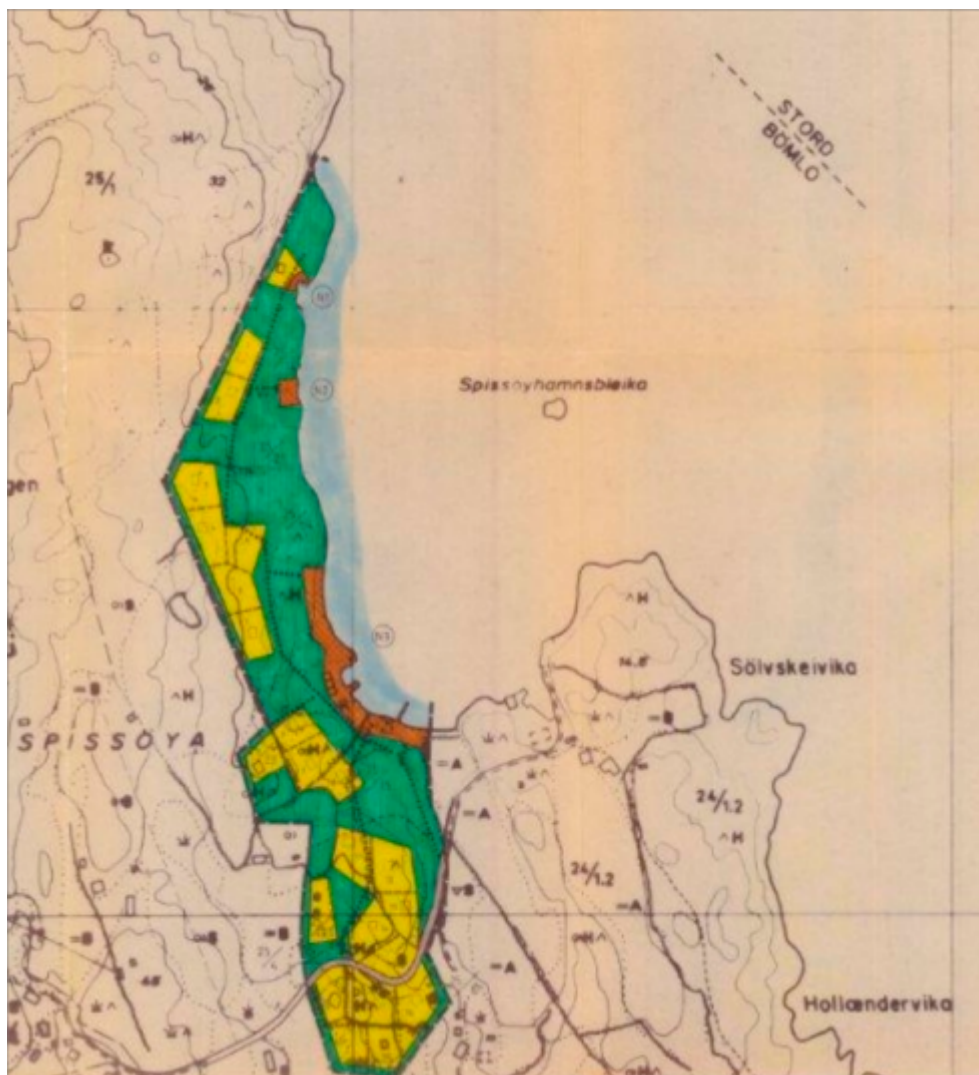
Området er i gjeldande kommuneplan synt som område der reguleringsplan framleis skal gjelde, LNF, fritidsbusetnad og kaste – og låssettingsområde i sjø. Det er krav til reguleringsplan i byggjeområda for fritidsbustader på gnr/bnr 25/4 og 44.



Figur 2 - 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

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 3 - Utsnitt frå gjeldande plan i område, R-40

Saksutgreiing:

Innhaldet i planen

Planområdet er 105,9 daa, og omfattar eigedomen 25/15 m.fl. på Spissøy. I planområdet er det i dag 23 eksisterande fritidsbustadar, 7 fritidsbustadar i strandsona, 10 naust og 8 kaiar.

Fritidsbusetnad i strandsona (BFR1-2):

Det er sett av 1 daa til fritidsbusetnad i strandsona som omfattar 7 bygde tomter, 2 stk. i BFR1 og 5 stk. i BFR2. Innanfor BFR1 legg planen opp til at 1 eksisterande naust kan søkjast godkjent som fritidsbustad.

Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF1-39):

Det er sett av 42 daa til frittliggjande fritidsbustader i planen. Planen opnar for totalt 47 einingar innanfor føremålet BFF. 23 av tomtene er bebygd, det vil sei at planen opnar for 24 nye einingar. Byggegrenser er

vist i plankartet. Der byggjegrensa ikkje er synleg går den i føremålsgrrensa. Det kan byggjast to einingar i BFF15.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB1-3):

Det er sett av 5,2 daa til småbåtanlegg, fordelt på tre områder. Innanfor område avsett til småbåtanlegg kan det etablerast kai, flytebrygger og utriggarar. Nye tiltak bør vera felles for fleire. Småbåtanlegga kan nyttast av fritidsbustad- og nausteigarar innanfor plan-området, etter eigen avtale med grunneigar. Maks storleik på nye flytebrygger er 15 m² pluss landgang, med maks breidde 2,5 m, jf. kommuneplanen. Desse skal ikkje vera til hinder for allmenn ferdsle eller eksisterande båtfesterettar.

I tillegg til dette er det teke inn følgjande i føresegnene for å i møte koma innkomen merknad til den avgrensa høyringa: *Det må takast omsyn til privatrettsleg båtfesterett (gbnr. 25/32) ved etablering av tiltak i BUN2, SK5 og BSB2.*

Naust/badehus (BUN1-11):

Det er sett av 1,8 daa til naust/badehus. Planen opnar for totalt 24 einingar innanfor føremålet BUN, der 9 (inkl. ei nausttuft) er eksisterande einingar.

Arealføremål	Tal eksisterande naust	Tal nye naust	TOTALT
BUN1	0	2	
BUN2	0	3	
BUN3	0	1	
BUN4	1	5	
BUN5	3	0	
BUN6	2	1	
BUN7	2 (+ nausttuft)	1 på eks. nausttuft	
BUN8	0	1	
BUN9	1	0	
BUN11	0 (1 tidl. godkjent)	1	
SUM	9	15	24

Samferdsel og teknisk infrastruktur:

Planområdet har tilkomst via kommunal veg frå fv. 542. Trafikken er i all hovudsak knytt til eksisterande hytter og bustader lengre sør i område. Delar av den kommunale vegen, i tillegg til avkøyring til planområdet i nord er innafor planavgrensinga. Eksisterande vegar er synt med same standar og breidde som i dag. Det er tre nye vegar innanfor plangrensa, SV9, SV11 og SV16. I tillegg til etablerte tilkomstvegar, opnar planen for køyreveg fram til storparten av hyttene i område. Dei fritidseigedomane som ikkje har køyreveg fram til eigedomane, nyttar i dag etablerte stiar og rett til bruk. Dette er ein godt etablert praksis som framleis skal gjelde.

Det er etablert tre nye avkøyringar mot kommunal veg, der krysset til SV7 er flytta lengre sør for å lage ein betre avkøyringsløyssing. SV11 og SV15 har og nye avkøyringar. Det er synt frisisiktsone i alle kryss. Det er sett av minimum 1,5 meter på kvar side av offentleg veg og minimum 1 meter ved privat veg til annan veggrunn – grøntareal (SVG) i planområdet.

Fritidseigedomar skal ha tilgang til minst 2 parkeringsplassar, og nausteigedomar skal ha tilgang til minst 1 parkeringsplass. Det er i planen satt av 2,6 daa til parkering, med totalt 84 parkeringsplassar. I tillegg til at dei fleste eigedomane har parkering på eiga tomt. Eigedomane som løyser parkering på eiga tomt, skal setje av areal til 2 parkeringsplassar på eigen grunn. I alt er 65 parkeringsplassar løyst på eigen grunn i planområde. Behovet for parkeringsplassar i planen er 114 stk, ein står difor at med 35 parkeringsplassar som kan nyttast av brukarar av naust, båtplassar og badeområde.

Eigedomane som ikkje har køyreveg fram til eigedomane sine, vil nytta etablerte stiar og rett til bruk som i dag (BFF1 og BFF10). I dag nyttar dei som brukar område parkeringsplassar etter private avtalar, noko som framleis skal gjelde i planområde. I tillegg er det ikkje synt veg fram til BFF13 grunna uvisse om kvar denne skal gå. Difor må ein med søknad om tiltak syne vegløyving til eigedommen. Brukarar av naust og båtplassar parkerer i all hovudsak ved hytta/parkeringsplass som høyrer til hytta, og går ned til sjøen.

Det er sett av 1,3 daa til kai i planområde. Det er 7 nye kaiar/flytebyggjer i planen; SK2-4, SK6 og SK7-9. SK12 er no etablert. SK14 ligg ved gbnr. 25/4, og føresegnene gir at denne kaien kan etablerast som kai, brygge eller flytebrygge. I tillegg er det gjort mindre justeringar i SK12-13, SK14-15 og SK18-20 i høve til eksisterande kai.

Føresegnene for kai er noko justert på bakgrunn av innkomne merknader til den avgrensa høyringa i følgjande punkt:

4.5.3 Nokre av kaiane innanfor planområdet skal vera felles for fleire, etter privatrettslege avtalar. Kostnader knytt til opparbeiding og vedlikehald skal følgeleg delast på brukarane. Dette gjeld m.a. SK13 (ny pir vil vera felles for BUN6 og gbnr. 25/3,5), SK14 (felles for BUN7) og SK20 (felles for BUN11 og BFR2).

4.5.4 Det må takast omsyn til privatrettsleg båtfesterett (gbnr. 25/32) ved etablering av tiltak i BUN2, SK5 og BSB2.

4.5.5 SK14 skal byggjast på ein så skånsam måte som mogleg, t.d. på pelar, blokker, eller etter gamal byggjeskikk som mur.

Grønstruktur

Det er sett av 9,7 daa til blågrønstruktur. Innanfor områda kan det opparbeidast stiar, sitjegrupper med bord og liknande. I områda GBG1, GBG2, GBG7-8 og GBG15 kan det leggjast til rette for badeplassar, og innanfor GBG12 kan det opparbeidast leikeplass, ballplass og liknande. Desse areala skal opparbeidast med gode kvalitetar, stimulere og fungere som ein sosial møteplass på tvers av generasjonar, og helt spesifikt for barn og unge. Leikeområde bør vere egna for heilårleg leik. Leike-plass i GBG12 skal vera universelt utforma.

I område for turdrag går det i dag stiar, som skal være tilgjengeleg for ålmenta. Det kan ut-førast vedlikehald som grusing etc. av stien. LNFR-areal er avsett til dette føremålet i reguleringsplanen for å samsvare med kommuneplanen sin arealdel, og kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer til arealdelen gjeld for desse områda.

Friluftsområda skal sikra natur- og landskapsverdiar og ålmenn tilgjenge til strandsona. Vanleg skjøtsel av stiar og vegetasjon er tillate. Det kan ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta områda som friluftsområde. Arealet skal ha preg av naturområde og være tilgjengeleg for ålmenta. Eksisterande terrengform og vegetasjon skal takast vare på så langt som råd.

Det kan etablerast OVA-anlegg, som t.d. slamavskiljar i GBG12, med tilhøyrande leidningar og andre tekniske innretningar innanfor areal avsett til GBG, jf. § 2.2.

Det kan etablerast OVA-anlegg med tilhøyrande leidningar og andre tekniske innretningar innanfor areal avsett til LF, jf. § 2.2. Føresegnene til grønnstruktur har fått inn eit nytt punkt på bakgrunn av innkomne merknader til den avgrensa høyringa:

I GBG8 og 15 er det tillate at båtar vert tatt inn og ut av naust i bakanforliggjande naustområde BUN7 og 8. I GBG8 ert det tillate med feste og landgong for flytebrygge i tilstøytane arealføre-mål BSB3.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V1)

Området skal vere fritt tilgjengeleg for ålmenta og kan nyttast til sjø- og vassdragsaktivitetar.

Kaste- og låssettingsplassar (VKL1)

Arealet vidarefører kommuneplanens arealdel, med unnatak av areal til småbåtanlegg. Areal avsett til småbåtanlegg reflekterer dagens bruk av sjøområdet, der det er etablert ei rekkje kaier og flytebryggjer som vert nytta av brukarar og eigarar av fritidsbustadane i området. Arealet avsett til kaste- og låssettingsplass utgjer 6,8 daa, og i dette området skal det ikkje etablerast flytande, botnfaste eller landfaste anlegg som kan hindre bruk av arealet til kaste- og låssettingsplass.

Badeområde (VB1-6)

I planframlegget er det lagt inn fem areal som badeområde, areal som i dag er brukt som badeplass. Innanfor området kan det etter løyve etablerast badebrygger, stigar o.a. som legg til rette for badeaktivitet. Tiltak som kan hindre eller øydeleggje for badeaktivitet er ikkje tillate.

Føresegnene for badeområde har fått inn eit nytt punkt på bakgrunn av innkomne merknader til den avgrensa høyringa: *I VB4-6 er det tillate at båtar vert tatt inn og ut av naust i bakanforliggjande naustområde BUN7 og 8.*

Frisikt (H140)

Det er synt frisktsoner i alle kryss i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100. I frisktsona skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande vegar sitt plan. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N101. Rekkverk og vegens sideområder må vere tilfredsstilt.

Bevaring kulturmiljø (H570_1) og Bandlegging etter lov om kulturminne (H730_1)

Det ligg eit automatisk freda kulturminne innanfor planområdet, eit gravminne frå bronse-/jern-alderen. I reguleringsplanen er det automatisk freda kulturminnet synt med sone for bandlegging etter lov om kulturminne (H730_1). Bandleggingssona omfattar både kulturminnet og sikringssona rundt. Sone H570_1 ligg i si heilskap innanfor omsynssone bevaring kulturmiljø.

Bevaring kulturmiljø (H570_2):

Innanfor området skal ein i størst mogleg grad ta vare på dei opphavlege eller gamle bygningselementa og detaljane, for å halde på det autentiske ved huset. Form og volum, proporsjonar, materiale- og fargebruk skal bevarast. Ved endring i miljø, oppussing, restaurering og større vedlikehald skal ein ta kontakt med kommunal kulturstyresmakt og nytte fagkompetanse til rettleiing.

Eitt mindre tilbygg kan tillatast mot vest. Tilbygget skal underordnast og tilpassast det eksisterande miljøet. Dette for å opna for at bygget kan nyttast i samsvar med «vern gjennom bruk».

REKKJEFØLGJEKRAV 9.1

Før det kan gjevast bruksløyve for nye bygningar, må tomta vere tilknytt godkjent vass- og avløpsanlegg, og ev. tiltak for handtering av overvatn vera ferdig opparbeidd. Særleg gjeld dette for utbygging av BFF19-22.

Teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn skal godkjennast av BVA og Bømlø kommune før det kan gjevast løyve til større tiltak, som t.d. ny fritidsbusetnad, naust eller veg, innanfor området. Ved utbygging av BFF19-22 er det særleg viktig å sikre riktig og heilskapleg overvasshandtering.

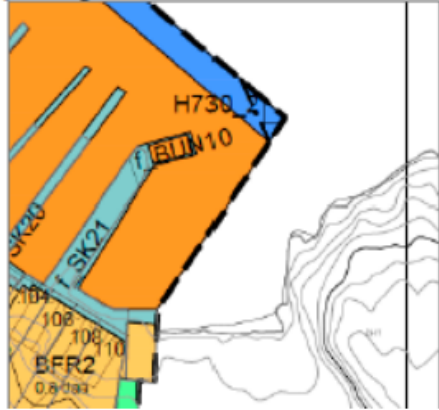
Teknisk plan skal syne løysing for kringliggande område der dette er utarbeidd, og kommunen avgjer naudsynt avgrensing av planen. Det skal utarbeidast ein samla plan for nye byggeområde som det er naturleg å sjå i samanheng.

Før det kan gjevast bruksløyve for bygningar må tilhøyrande avkøyrslar, tilkomstvegar, parkeringsplassar og siktsoner vera opparbeidd i tråd med godkjent plan.

Innkomne merknader til avgrensa høyring i perioden 13.06.23 til 07.07.23:

Planforslaget vart sendt på avgrensa høyring til berørte grunneigarar i perioden 08.06.23 til 07.07.23 (nokon ba om utsettfrist, og fekk det). Det kom inn 8 merknader, disse følger saka som vedlegg.

Konsulentens samandrag av merknadene med kommentar er følgjande:

Person/etat, dato Merknad summert opp	Kommentarar
<i>Åse Jorun Tjelta, 12.06.23</i> Deler av gbnr. 25/17 er merka av til LF, utan at grunn-eigar er blitt informert i forkant. Dei vil at tomta i si heilskap skal merkast BFF slik den tidlegare var, ettersom dei ikkje ser formålet med denne endringa.	Ein mindre del i vest er avsett til LF8, medan resten av eigedomen er avsett til BFF31. Dette er ikkje ei endring som er kome til no, men som vart gjort tidlegare i prosessen etter krav i frå kulturminnemynde i fylkeskommunen i 2015, for å sikre det registrerte kulturminnet like nord for eigedomen. Fylkeskommunen ønskja opphøveleg at heile eigedomen vart avsett til LF, men ein fekk forhandla fram situasjonen slik den no ligg føre i plankartet.
<i>Per Augestad, 03.07.23</i> Opplyser om at det i BUN2 ligg eit tinglyst båtfeste tilknytt deira fritidsbustad i BFF4 (gbnr. 25/32). Båtfestet strekk seg 4 meter nord for der ringabekken renn i sjøen og 10 meter vidare nordover. Dei ber om at denne retten vert teke omsyn til, og vil gjerne flytte den lenger sør til der dei brukar den i dag.	Dette er ein privatrettsleg rett som ikkje vedkjem reguleringsplanen. Vi vil opplyse om denne i planomtalen, og kan vise til den i føresegnene. Ein må difor sikre seg at retten vert teke omsyn til ved etablering av tiltak i BUN2, SK5 og BSB2. Ev. flytting av retten lenger sør må avtalast med grunneigar og tinglysast på nytt.
<i>John Inge Norland, 07.07.23</i> Har merknader til kommunen knytt til privatisering av den kommunale vegen, som omhandlar fleir enn dei som er varsla. Dei har tidlegare høyringar kommentert at eigedomsgrensa i sjø mot gbnr. 24/1-2 må fortsetja i same retning som eigedomsgrensa på land. I forslag til reguleringsplan brekk grensa austover alt i stranda, der tiltak i BUN10 då vil liggja inne på eigedom 24/1-2.	Bømlo kommune må svare opp denne delen av merkningen. Dette er allereie handsama av kommunestyret i samband med klage på vedteken plan. Plankartet er allereie retta opp i tråd med klagen i 2018 og er trekt lenger vest. Dette er gjort i samarbeid med Bømlo kommune, og vi gjer ikkje ytterlegare justeringar her. Tidl. kart: 

	Gjeldande kart etter førre justering: 
<i>Kjersti og Bjarte Dalland, 09.07.23</i> Det er uforståeleg at reguleringsplanen pressar inn to nye hyttetomter rett framfor Gjertastova, då dette ikkje berre er å ta svært lite omsyn 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.	Kva gjeld vurdering av verknader planen har for kulturminne syner vi til kap. 3.10/8.6 i planomtalen. For vurderingar tilknytt naturmangfald syner vil til kap. 3.9/8.5 og for vurderingar tilknytt nedbygging av myr til kap. 8.8. Dei fleste myrareal er teke i vare og sikrar naturleg drenering. 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>Trine Vangen, 10.07.23</i> COWI har formulert merknaden til Vangen, og har kommentar til formuleringar i utsendingsbrevet i frå kommunen, samt saksgang og medverknad. Verknadane av reguleringsplanen for eigedomane gbnr. 25/5 og 3,5 eller for landbruksdrifta er ikkje belyst i planomtalen. Dette ser dei på som en mangel, og kan tyde på at ein har lite fokus på dei fastbuande og dei som driv aktivt landbruk på Spissøy sine interesser. Slik dei ser det har plankonsulent "overprestert" for å komme merknadene til Statsforvaltaren i møte. Slik grunneigar ser det har ikkje gbnr. 25/5 og 25/3,5 kvalitetar som tilsier at området har nasjonale og viktige regionale interesser, eller andre interesser av stor samfunnsmessig betydning. Dei meiner følgjeleg at dei plangrepa som	Bømlo kommune må svare opp denne delen av merknaden. Kva gjeld medverknad har det i løpet av planprosessen vore mange medverknadsrundar, og denne avgrensa høyringa er å sjå på som ein medverknadsrunde etter dei siste justeringane som er gjort for å unngå motsegn i frå Statsforvaltaren. Viser generelt til kommentar til Gjertrud Almås (gbnr. 25/3, 5) sine merknader under. Det er framleis dels synt naustføremål BUN7, der det er mogeleg å setje opp eit nytt naust på eksisterande nausttuff på gbnr. 26/5. Dette kan presiserast i føresegnene. Det har ikkje vore særskilt fokus på dei fastbuande/landbruksinteresser i denne planen, som i all hovudsak omhandlar fortetting av eksisterande fritidsbustadfelt og strandsone. Vi er planfagleg ueinige i dette, og meiner at planen no tek omsyn til dei momenta som danna grunnlag for motsegn til Statsforvaltaren. Dette går

no er føreslegne ikkje er naudsynste for å sikre de allmenne friluftslivinteressene.

COWI meiner vidare at «ålmenta», som skal dra nytte av områda satt av til grøntstruktur og badeplass, i all hovudsak er brukarar av eksisterande og nye fritidsbustader i planområdet, og at regulert tilgang til slike område vil føre til auka verdi på fritidseigedomane. For eigarane av gbnr. 25/5 og 25/5,3 vil endringane etter deira syn medføre betydeleg forringing og verditap, og viser til pbl. § 15-3 om erstatning for tap ved reguleringsplan.

Det vert forutsett at "SK14 skal vere felles for nausta i BUN7 og fritidsbustader i området". Konsekvens av dette er at det ikkje kan leggst til båtar i sjø framfor område BUN7 og at eigar av gbnr. 25/5 dermed ikkje kan fortøye båt ved sin eigedom. ... Reguleringsplanen set føre at SK14 skal nyttast av naust innanfor BUN7 og alle fritidsbustader i planområdet (8 einingar i BFR1-2 og 47 einingar i BFF-1-39). Løysinga er av dei ansett som lite gjennomtenkt og vil vera uakseptabel for grunneigarar.

Naust innanfor område BUN7 skal nytte parkeringsplass SPP11 "etter avtale med eigar av gbnr. 25/15". I planomtalen pkt. 1.2 står det: "Det er òg del av gbnr. 25/15 på austleg side av Betlehemsvegen, som er tatt inn i planen for å få med areal til felles parkering." Dei kan ikkje sjå at det er satt av felles parkeringsplass her (SPP11).

Planen legg opp til at ålmenta skal kunne nytte strandsona mellom BUN7 og sjøareal til opphald (GBG8) og bading (VB4). Dersom naust skal nyttast til lagring av båtar, må området mellom naust og sjø, samt sjøområdet kunne nyttast til å dra opp båtar. Det må gå fram av føresegnene at "Området kan brukast i samband med at båtar vert tatt inn og ut av naust innanfor område BUN7".

Grunneigar foreslår at det vert sett av areal til eigen kai/-flytebrygge i området markert med raud ellipse på figur:



klårt fram av Statsforvaltaren sitt brev dagsett 03.05.23.

Vi meiner heilt klart at det er fleire enn fritidsbustadeigarar i planområdet som vil kunne dra nytte av desse områda. Strandsoneverdiar omfattar dessutan meir enn fritidsbruk. Kva gjeld erstatning må kommunen svare ut dette. For gbnr. 25/5 er det framleis dels synt naustføremål BUN7, der det er mogeleg å setje opp eit nytt naust på eksisterande nausttuft på gbnr. 26/5.

Det er ikkje kaiføremålet SK14 som gjer at det ikkje kan fortøyast båt utanfor BUN7, det er det arealføremålet badeområde som er årsaka til. For å vege opp for dette er det sett av båtplass for BUN7 i SK14. Vi viser til grunnlag for motsegn til Statsforvaltaren, som set krav til fellesløysingar for småbåtar og naust i området. Føresegnene gir at SK14 skal vera felles etter privatrettsleg avtale, dvs. at grunneigarane i BUN7 må vera einige om ev. andre fritidsbustader i planområdet som kan ha båttrett ved kaien. Det er openbart at det ikkje er rom her for at *alle* fritidsbustadeiningane skal fortøye båtar her. Vi kan presisere/forenkle dette i føresegnene.

Det er sett av parkeringsplass SPP11 på austleg side av Betlehemsvegen, på gbnr. 25/15. Den har eigarform privat, som i dag, der føresegnene regulerer kven denne skal vera felles for. Hadde ein nytta eigarform _f (felles) så måtte ein ha skilt ut SPP11 som eigen eigedom, og så tinglyst retten for parkering for kvar aktuell eigedom. Grunna dette nyttar ein svært sjeldan felles eigarform lenger.

Vi kan justere føresegnene slik at dette vert ytterlegare presisert. Dette gjeld òg for BUN8 og VB5 og 6.

Eit irreversibelt tiltak som kai vil etter vår vurdering utløyse motsegn i frå Statsforvaltaren. Utlekking av flytebrygge i BSB3 er i tråd med føresegnene, og vi kan justere føresegnene slik at det vert opna for feste og landgong for flytebrygge i GBG8. Dette er reversible inngrep, som vil plasserast på ei steinfylling der det tidlegare har stått eit naust/notbu.

Vidare at den sjøboda som tidlegare stod på den nord-austre delen av gbnr. 25/5 kan settast opp att, samt at det skal vera mogeleg å føre opp eit fellesnaust på gbnr. 25/3,5 slik gjeldande reguleringsplan opnar for. Vi ser at eigar av gbnr. 25/4 kan rive sitt gamle naust og bygge opp to nye. Det særlegaste av disse vil ligge på eit område som i dag er ei strandeng som gir god tilkomst til strandsona/badeplass. Dette området kan synes å ha langt større naturkvalitetar enn neset på gbnr. 25/5. Dersom Bømlo kommune ser at deler av forslaga ikkje kan innarbeidast, ber grunneigar om at kommunen kall- ar inn til et møte for å drøfte saken.	Dette vil etter vår vurdering utløyse motsegn i frå Statsforvaltaren. Eigedom gbnr. 25/5 kan nytte SK14, og gbnr. 25/3,5 kan nytte SK13. Vi viser igjen til krav til fellesløysingar for småbåtar og naust i området. Føresegnene gir ikkje grunneigar av gbnr. 25/4 rett til dette; føresegnene gir at det kan etablerast 2 nye naust i BUN7. Vi kan presiserer at 1 av desse skal vera på den gamle nausttufta på gbnr. 25/5. Bømlo kommune må svare opp denne delen av merknaden.
<i>Paul Almås, 14.07.23</i> Representerer Ragnhild J. Almås sine arvingar og ber kommunen om å vurdere om medverknadsretten er til- strekkeleg teke i vare. 1. Dei har sterk innvending til at arealføremålsgrrensa på BUN7 for gbnr. 25/114 er trekt vekk i frå sjø, då det inne- ber avgrensingar av bruken på eigedomen. 2. Har spørsmål knytt til korleis stiftelsesgrunnlaget for rettar til båtplassar skal vera for grunneigarane og for dei andre eigarane av «nausta i BUN7 og fritidsbustader i området»? Dei meiner at SK14 på grunn av beliggen- heten må delast av gbnr. 25/4 og 114. Dei ber om at føresegnene vert justert slik at SK14 ikkje kan etablerast før dei privatrettslege interessene til grunneigar av gbnr. 25/114 er sikra ved at det er stifta likestilte rettar med gbnr. 25/4 til båtplassar på SK14. 3. Viser til merknad i frå 2018 tilknytt lengde og vinkel på SK14 og er elles positive til felles kai. 4. Betrakningar rundt hensikta med punkt 1. 5. Meiner at planen strir i mot andre overordna planar, som Regional kystsoneplan. 6. Viser til merknad i frå 2018, og understrekar hensikta med å etablere ein tung bryggekonstruksjon på neset då det vil gi vesentleg skjerming for heile bukta. Det er derfor svært uheldig at SK14 (tidlegare planforslag) no er foreslått fjernet. 7. Viser til pbl. § 15-3 og meiner at gbnr. 25/114 bli ves- entleg forringa som nausteigedom dersom planforslag- et blir vedtatt. 8. Viser til handteikna kart i frå 2018, der forslag til utforming av SK14 går fram.	Bømlo kommune må svare opp denne delen av merknaden. 1. Det er i frå før etablert naust på eigedomen. Etter planfaglege vurderingar er justeringa av arealføre- målsgrrensa naudsynt for å hindre motsegn frå Statsforvaltaren mot planframlegget kva gjeld stra- ndsoneverdiar i planområdet. Det er sjølvstøtt framleis mogeleg å trekkje båtar inn- og ut av naustet over stranda. 2. Viser til kommentar over til COWI/Trine Vangen sin merknad. 3. Føreslegen vinkel på SK14 vil ikkje vera hensikts- messig mot. tilflott til kringliggjande kaiar lenger sør. 4. Hensikta med å bevare eksisterande strand er å sikre ålmenta sine verdiar og interesser i strand- sona i området i dag – for framtida. Det er etablert naust i BUN7 i dag, og det har tilsynelatande ikkje vore konflikt med bruk av nausta som naust og bruk av stranda framføre til no. 5. I utforminga av ein reguleringsplan er det mange overordna regelverk og planar som skal sjåast i samanheng og vektast. I Regional kystsoneplan er det andre retningslinjer som er vekta i uttalen til Statsforvaltaren, som går på å sikre område med verdiar, sikre tilkomst til og langsmed strandsona osv. 6. Dette var naudsynt for å hindre at Statsforvalt- aren fremja motsegn. 7. Dette må Bømlo kommune kommentere, men planen vidarefører naustføremål der det i dag er etablert naust. 8. Viser til kommentarar til punkt 6 og 3 over.

 9. Dei ber om avklaring på kvar det er avsett parkering til gbnr. 25/114.	9. Som det går fram av føresegnene vil parkering for gbnr. 25/114 (BUN7) skje på SPP10 og SPP11.
<i>Ditmar Almaas, 14.07.23</i> Som eigar av gbnr. 25/101 er hans eigedom no delvis omfatta av reguleringsplanen, utan at han har vore varsla. Han stiller spørsmål ved kvifor hans eigedom vart innlemma i planen. Han gjer merksam på at skisse over VA-anlegget syner leidningar som går over hans eigedom, og at det føreset at det i forkant må liggja føre ein privatrettsleg avtale med han.	Deler av eigedomen hans har vore innlemma i planområdet sidan 2015. Han har vore varsla direkte ved varsel om oppstart (utvida planområde) i 2015, og skal ha vore direkte varsla av kommunen i samband med dei tidlegare offentlege ettersyna av planen. Aktuell del av eigedomen som vart innlemma 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. Resterande 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>Gjertrud Almaas, 14.07.23</i> Dei overtok gbnr. 25/3.5 i haust og er nye fastbuande på Spissøy. Dei har brukt mykje ressursar å utvikle tunet lenger oppe på øya til utleige-føremål, og held på med eit reiselivskonsept med lokalt bakeri m.v. På ein plass som Spissøy er det vesentleg at ein kan tilby mogelegheit for båtplassar tilknytt turistkonseptet. Dei motset seg difor på det sterkaste at delen av eigedomen ved sjø vert omgjort til «blågrønnstruktur», ettersom dei vil ha mogelegheit for å byggja naust her. Når det gjeld brygge, føreset dei at SK13 ligg inne på gbnr. 25/3.5, då det er heilt avgjerande viktig for tilgong til båtplass. Dei finn det heilt urimeleg at dei som har nausttomt skal måtte inngå privatrettsleg avtale med nokon for å få tilgong til båtplass. VA-planen legg opp til at det nye feltet vert kopla til det offentlege vassnett ved kommunalkum i Fangavikvegen. Kummen ligg på gbnr. 25/3, og det har aldri vore dialog med oss om dette. Me føreset at det ikkje vert gjort noko inngrep på vår eigedom, utan at det i forkant føreligg ein privatrettsleg avtale med oss.	Etter planfaglege vurderingar er justeringa av arealføremål naudsynt for å hindre at Statsforvaltaren fremjar motsegna mot planframlegget kva gjeld strandsoneverdiar i planområdet. SK13 ligg dels utanfor eigedom gbnr. 25/3.5, samt 25/37 og 111 (BUN6), og vil naturleg vera felles for desse eigedomane, jf. § 4.5.3. Vi viser fråsegna til Statsforvaltaren, som set krav til fellesløyisingar for småbåtar og naust i området. Dette er eksisterande vasskum, og kommunen må svare på kvifor det ikkje har vore dialog tidlegare knytt til denne. Ev. nye private tiltak på deira eigedom må sjølvstendig avklarast og avtalast med aktuelle grunneigarar.

Kommunen sine oppfølgingskommentarar til de innkomne merknadene:

Privatisering av kommunalveg

I reguleringsplanen regulerer ein framtidig bruk, og tek ikkje stilling til privatrettslegetilhøve. Ein kan difor regulerer inn vegen til privatveg, men må ved ein seinare anledning nedklassifisere vegen. Det bør ha ein egen prosess, der aktuelle partar vert varsla.

Formulering av vedtak

Formuleringa til kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak er skrive slik for å tydeleggjere prosessen, ein vurderer, svarer ut og justerte planforslaget så godt det lar seg gjere i høve innkomne merknader til planforslaget før planen vert fremja til vedtak.

Medverknad

Angående merknadane til planprosessen og medverknad, så har denne planen vore pågåande i fleire år og vore på fleire høyringar der ein har hatt moglegheit til å komma med innspel til planforslaget. Det er i den avgrensa høyringa ein har moglegheit til å uttale seg i høve endringane som er gjort etter dialogmøte med Statsforvaltaren. Planforslaget skal no på enda ei avgrensa høyring der ein kan kome med merknader.

Merknad frå COWI

Kommunen vurdere merknaden frå COWI som tydeleg, og ser ikkje behov for eit møte.

VA

Spørsmåla angående VA-plan og eksisterande VA i område kan rettast til BVA.

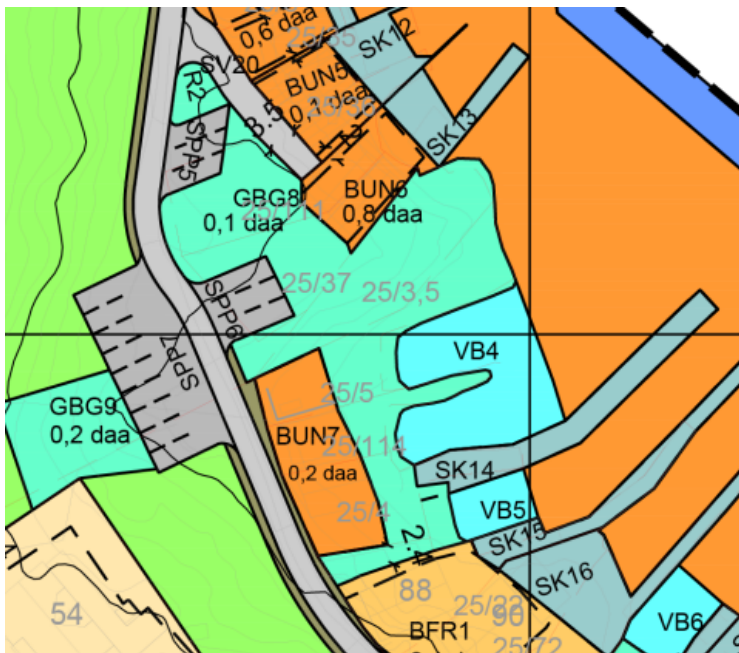
Vurderingar:

Byggjeplanen

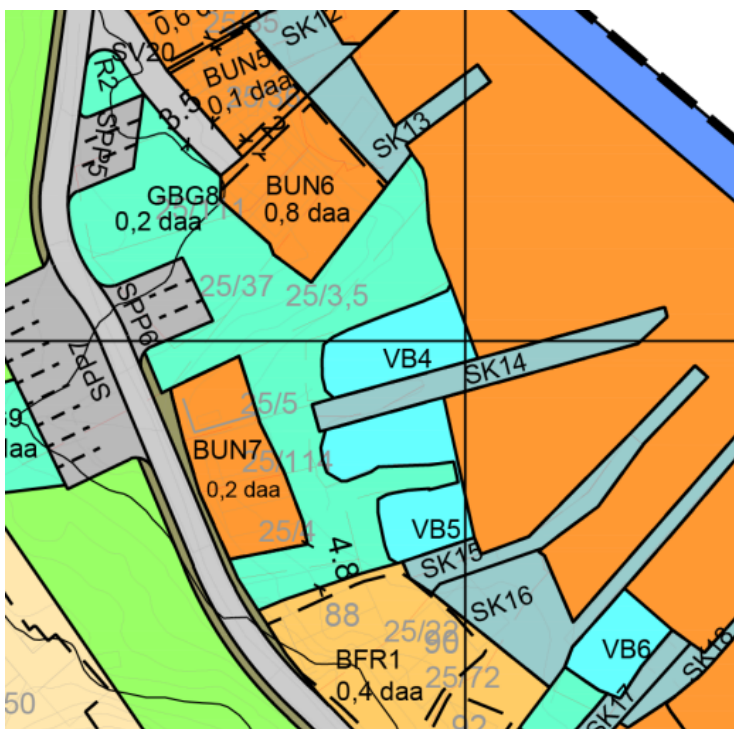
Areala avsett til bygningar og anlegg samsvarar i stor grad med gjeldande reguleringsplan. Plangrensa er utvida for å få med heile eigedomar, samt tilgrensande areal som er avsett til byggjeformål i kommuneplanen sin arealdel. Planen framstiller området slik det er i dag, samtidig som det vert fortetta. Fortetting av allereie bygde område ved sjø er positivt sett opp mot gjeldande rikspolitiske og regionale retningslinjer for utbygging av strandsona. Da unngår ein å ta i bruk nye område til fritidsføremål i strandsona. Samtidig er store delar av den planlagde fritidbustadutbygginga trekt opp på land, noko som er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

Vurdering av flytting av SK14

SK14 er no flytta lengre nord, i framkant av BUN7. Det at BUN7 no er redusert i sør, og SK14 er flytta lengre nord vil truleg gje ålmenta betre tilgang til strandområdet mellom BFR1 og BUN7. Det er egne føresegner for korleis SK14 skal byggast.



Figur 4 – Utsnitt av plankartet før flytting av SK14



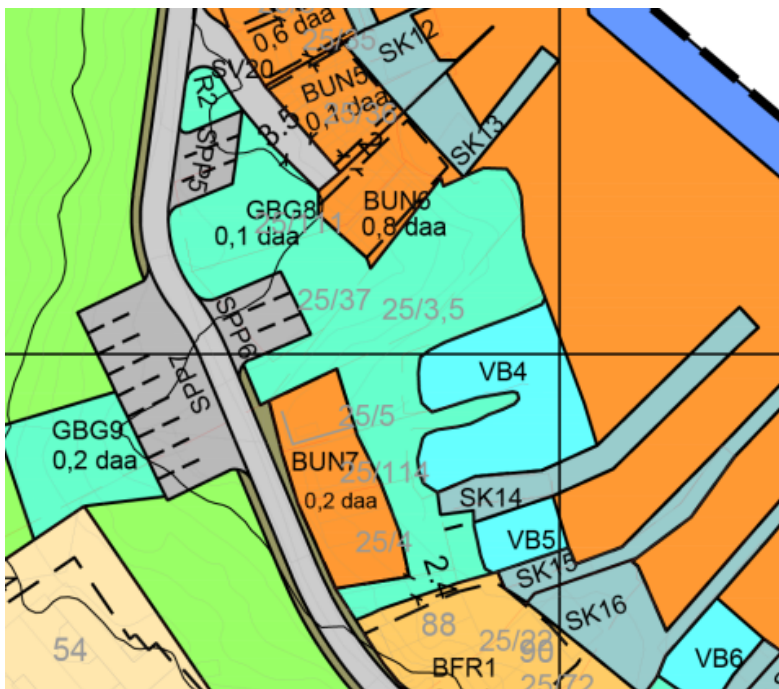
Figur 5 - Utsnitt av plankartet etter flytting av SK14 (som no skal på avgrensa høyring)

Vurdering av det politiske vedtaket og endringane som er gjort etter det.

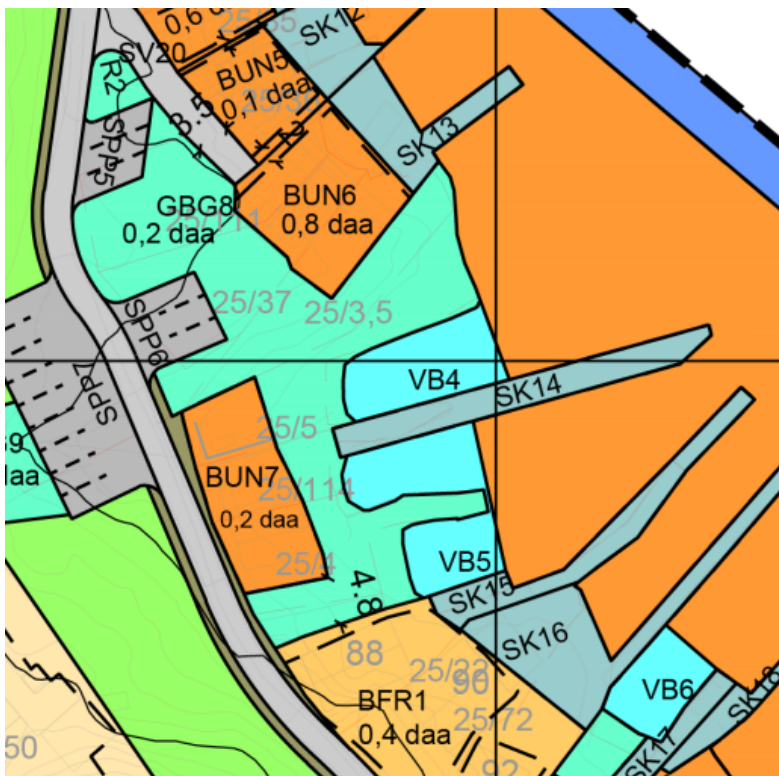
Kommunedirektøren er positiv til at ein no har redusert BUN7 med ytterlegare eitt naust. Det vil sikre ålmenta betre tilgjenge til badestranda framom nausta, samtidig som ein ivareteke det naturlege landskapet i område og får luft mellom bygningane.

Kommunedirektøren er meir skeptisk til utvidinga av BUN6 med eitt nytt naust. Område er blant få plassar som framstår utrørt i område. Men ettersom summen av naust er den same, og område framom BUN7 er

vell så viktig for å sikre ålmenta i område vurdere kommunedirektøren at endring er tilfredsstillande. Kommunedirektøren meiner likevel at ein bør vurdere å ta ut føresegna som opnar for utlegging av landgong og flytebrygge frå GBG8 etter at BUN6 med tilhøyrande kai-areal er utvida.

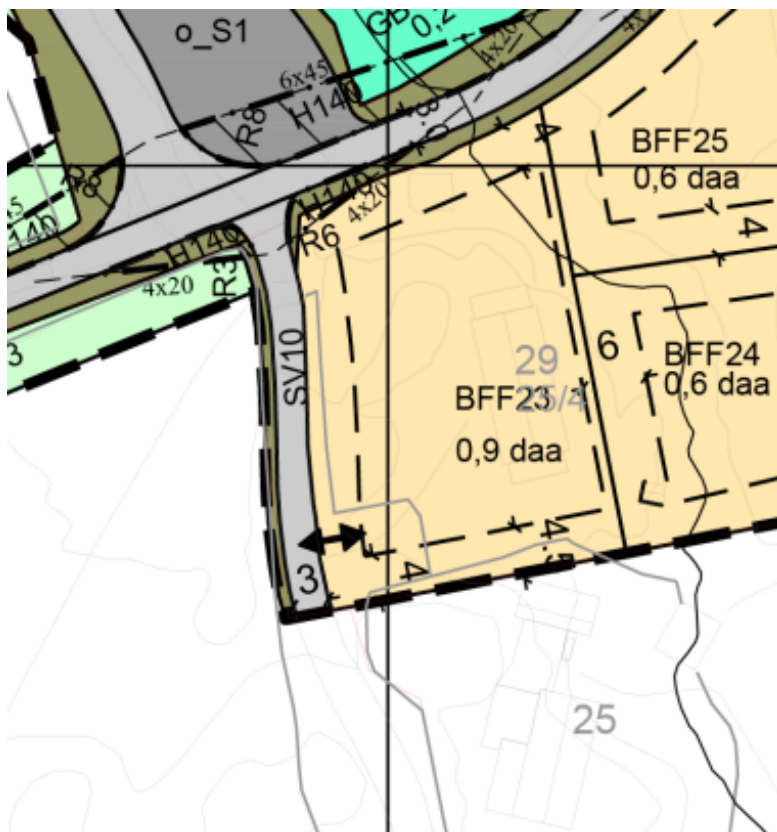


Figur 6 - Utsnitt av plankartet før redusering av BUN7 og utviding av BUN6

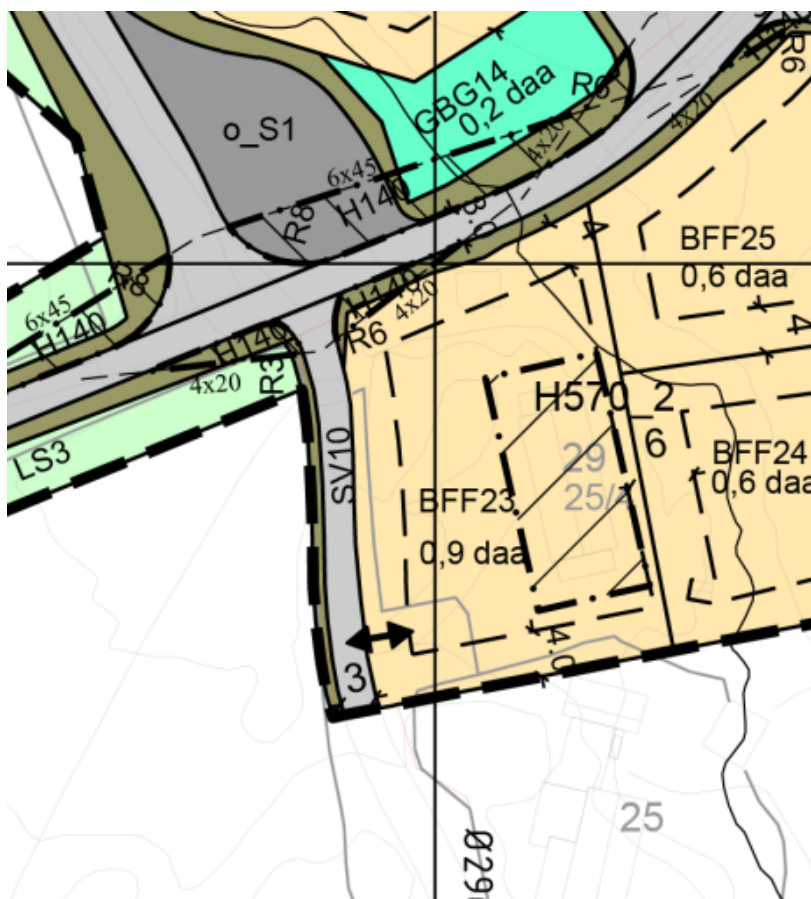


Figur 7 - Utsnitt frå plankartet etter ein har redusert BUN7 og utvida BUN6 (som no skal på avgrensa høyring)

Det er no teke inn omsynssone rundt «Gjertastova», som er positivt for å ivareta den. Sjå punkt om kulturminne for nærare vurdering av «Gjertastova».



Figur 8 - Utsnitt frå plankartet før det blei lagt inn omsynssone rundt "Gjertastova"



Figur 9 - Utsnitt frå plankartet med omsynssone rundt «Gjertastova» (som no skal på avgrensa høyring)

Innkomne merknader

For vurdering av dei enkelte merknadane vises det til kommentarane frå konsulenten ovanfor. Merknadane som er retta til kommunen er svara ut under merknadsskjema til konsulenten.

Konsekvensutgreiing

Planforslaget er vurdert i samsvar med plan- og bygningslova kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhøyrande forskrift. Planen utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing.

FN sine berekraftsmål:



Økonomiske konsekvensar:

Utbyggjar skal dekke alle kostnaden med utbygginga.

Betlehemsvegen

Det at ein endrar ein kommunalveg til privatveg vil gje reduserte drift - og vedlikehaldskostnader for kommunen.

Erstatning

Kommunen vil ikkje vera erstatningspliktige over for grunneigarar som får eigedomen sin regulert til grønnstruktur eller LNF.

Miljømessige konsekvensar:

Naturtypen kystlynghei av middels verdi er registrert nord i planområde i følgje Miljødirektoratet sitt naturbase kart. Det er ikkje registrert nokon utvalde naturtypar. Det er heller ikkje registrert naturtypar som er vurderte i Norsk rødliste for naturtyper (2011), eller naturtypelokalitetar kartlagde etter Miljødirektoratet si Handbok 13 i området. Det er ingen NiN-naturtypar i området av moderat, høg eller svært høg kvalitet. Innanfor planområdet er det registrert éin art som er strekt trua i Norsk Rødliste for arter (2015); bustsivaks (*Isolepis setacea*), samt to artar som er vurderte som sårbare; Ask (*Fraxinus excelsior*), og Trollnype (*Rosa spinosissima*). Artane er relativt vanleg førekommande på Bømlo og Stord.

Det er ikkje kjente vilttrekk i planområdet. Det er ingen verneområde i området, og det er ikkje registrerte naturtypar i vatn i miljøstatus.no

Miljøstatus.no syner at radonaktsemda i området er moderat til låg, og det er vidare ikkje registrert forureina grunn. Område ligg i aktsomhetsområde for kvikkleire, samt at det ligg inne nokon aktsomhetsområde for skred i bratt terreng i planområde i følgje NVE sin kartbase. Det går ein bekk i området som er omfatta av NVEs aktsemdsskart for flaum. Denne bekken har så låg vassføring, òg dersom ein reknar eit klimapåslag på 40 % i framtida, at den ikkje vil føre til høg vasstand i sjø.

Kulturminne:

Det ligg eit automatisk freda kulturminne innanfor planområdet, eit gravminne frå bronse-/jernalderen. I reguleringsplanen er det automatisk freda kulturminnet synt med sone for bandlegging etter lov om kulturminne (H730_1). Bandleggingssona omfattar både kulturminnet og sikringssona rundt. Sone H570_1 ligg i si heilskap innanfor omsynssone bevaring kulturmiljø. I tillegg ligg det eit marint lausfunn eldre enn 100 år like utanfor planområdet i sjø.

«Gjertastova»

Sør i området ligg «Gjertastova», som er eit SEFRAK-registrert bygg. Det er turleg det eldste huset på Spissøy, og er omtala i kulturminneplanen som kulturminne i klasse A. Det er no lagt inn omsynssone H570_2 rundt «Gjertastova» i plankartet og det er teke inn følgjande i føresegnene:

Innanfor området skal ein i størst mogleg grad ta vare på dei opphavlege eller gamle bygningselementa og detaljane, for å halde på det autentiske ved huset. Form og volum, proporsjonar, materiale- og fargebruk skal bevarast. Ved endring i miljø, oppussing, restaurering og større vedlikehald skal ein ta kontakt med kommunal kulturstyresmakt og nytte fagkompetanse til rettleiing.

Eitt mindre tilbygg kan tillatast mot vest. Tilbygget skal underordnast og tilpassast det eksisterande miljøet. Dette for å opna for at bygget kan nyttast i samsvar med «vern gjennom bruk».

Beredskap og samfunnstryggleik:

Fagkunnig har gjennomført ROS-analyse. Det er ingen tiltak i raudt felt, dvs. ingen tiltak er naudsynt. Tiltak i gult felt er vurdert i ROS analyse.

Folkehelse:

Det er ikkje gjort undersøkingar av støy i området. Statens vegvesen sitt Støyvarselkart etter T-1442 viser at området har eit berekna støynivå under 55 dBA. Trafikken som hytteområdet genererer i dag, eller som konsekvens av reguleringsplanen, vil ikkje gi støy av eit slikt omfang at det krev tiltak.

Kva gjeld trafikktryggleik, vil ikkje planen generere auka trafikk i nemneverdig omfang. Det er alltid ein risiko for ulykker til stades på vegar. Planen vidarefører i stor grad eksisterande vegar og kryss, i tillegg til å leggje til rette for nokre nye tilkomstvegar. Planen legg til rette for betra siktilhøve, og med dette er det ingen særskilt farlege kryss eller avkøyrslar innanfor området. For alle kryss er det lagt inn frisktsoner, farten er låg og det er liten trafikk i planområdet. Dette gjer at vegane kan, som i dag, nyttast av mjuke trafikkantar i tillegg til køyrande. Planen utløyser ikkje eit stort nok trafikkgrunnlag til at det er behov for gang-/sykkelveg langs vegane i planområdet, eller langs den kommunale tilkomstvegen fram til busstoppet.

Bømlø er frå naturen si side rik på område med gode kvalitetar for friluftsliv på og ved sjøen. Dette er kvalitetar som må takast vare på både for oss sjølve og ikkje minst for framtidige generasjonar. Kommunen ønskjer ei satsing på friluftsliv og folkehelse, og vil leggje tilhøva best mogleg til rette for fysisk aktivitet i arealplanlegginga. Ein har i planen teke vare på samanhengande grønstruktur i planområdet, og lagt inn grønne linjer frå veg og ned til sjø, og langs sjø i planen. Det er eit ønske om å ta vare på det grønne uttrykket som ligg i planområdet i dag. I områda GBG1, GBG2, GBG7, GBG8 og GBG15 kan det leggjast til rette for badeplassar, og innanfor GBG12 kan det opparbeidast leikeplass, ballplass og liknande. Dette er positivt for oppleving, rekreasjon og fysisk aktivitet i området. Frå eit folkehelseperspektiv reduserer desse kvalitetane faktorar som kan medføre helserisiko, og legg til rette for god folkehelse i alle livsfasar.

Planområdet er ikkje kartlagt med omsyn til eksisterande bruk som leike- og opphaldsareal, men heile planområdet og eigenskapane det innehar, er mykje brukt av brukarar av hyttene i planområdet. Delar av området er vanskeleg tilgjengeleg og ligg ikkje i nærleik til bustad eller skule, men området har kvalitetar knytt til sjø og strandsoner. Det er ingen opparbeida leikeområde, og det er såleis ikkje avsett erstatningsareal for dette. Det er samanhengande grøntstruktur i planområdet, og som nemnt legg planen opp til at det innanfor GBG12 kan opparbeidast leikeplass, ballplass, og liknande. Desse areala skal opparbeidast med gode kvalitetar, stimulere og fungere som ein sosial møteplass på tvers av generasjonar, og helt spesifikt for barn og unge. Leikeområde bør vere egna for heilårleg leik. Leikeplass i GBG12 skal vera universelt utforma. Ein legg òg opp til å bevare dagens badeplassar i GBG8 og 15 (VB4-6), i tillegg til at ein opnar for nye (VB1-3).

Referansar:

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

Vedlegg til saka:

Planomtale m/ ROS-analyse

Føresegner

Plankart

Merknader

Merknadsskjema med kommentar frå konsulent

VA-plan