

Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
	Formannskapet	16.04.2026

Undervegsvedtak til revidering av kommuneplanen sin arealdel - Godkjenning av planvask, konsekvensutgreiing og endra metode for byggjengrensa

Framlegg til vedtak:

Formannskapet godkjenner administrasjonen sitt forslag til:

- planvask
- konsekvensutgreiing
- revidert metode for byggjengrensa

Samandrag av saka:

Administrasjonen har i samarbeid med Nordplan Stord AS (tidlegare ABO plan og arkitektur AS) gjennomført planvask av føremål i kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplanar i tråd med godkjent prinsippnotat for planvask. Det er og utarbeida konsekvensutgreiing (KU) for nye areal. Den politiske arbeidsgruppa har gått gjennom arbeidet og komme med forslag til endringar.

Med bakgrunn i motsegn til satt byggjengrense, føreslår administrasjonen endring av metodikken for denne.

Administrasjonen rår formannskapet til å godkjenne administrasjonen sitt forslag.

Alternativt vedtak:

Formannskapet godkjenner administrasjonen sitt forslag, med endringane føreslått av arbeidsgruppa, til:

- planvask
- konsekvensutgreiing
- revidert metode for byggjengrensa

Bakgrunn for saka:

Samanstilt oversikt over vedtak og høyringar i prosessen til no:

	Vedtaksmynde	Dato
Vedtatt høyring av planprogram	Kommunestyre	22.06.2020
Høyring av planprogram		30.06.2020-07.09.2020
Vedtatt planprogram	Kommunestyre	15.02.2021
Innspelsrunde (varsel om oppstart)		23.03.2021-31.05.2021
Siling av innspel	Utval for areal og samferdsel	06.04.2022
Byggjegrense	Utval for areal og samferdsel	22.03.2023
1. gangsbehandling	Formannskapet	04.12.2023
Høyring		22.12.2023-01.05.2024
Val av arbeidsgruppe	Kommunestyre	23.09.2024
Siling av høyringsmerknadar	Formannskapet	23.01.2025
Planvaskmetodikk	Formannskapet	09.05.2025
Revidert planvaskmetodikk	Formannskapet	28.08.2025

Formannskapet vedtok i møte 04.12.2023 å legge forslag til kommuneplanen sin arealdel ut på høyring og at styringsgruppa etter høyring skulle vera formannskapet.

Kommuneplanen sin arealdel vart lagt ut på høyring, med varsel i Bømlo-nytt 10.01.2024 og på kommunen si nettside 22.12.2023. Høyringsbrev til høyringspartar vart så sendt ut 24.01.2024. Høyringsfristen var først sett til 03.04.2024, men blei flytta til 01.05.2024. Det kom i høyringa inn ca. 430 merknadar. Statsforvaltaren har varsla motsegn til blant anna manglande planvask i rulleringa av kommuneplanen sin arealdel (KPA) og til utarbeida byggjegrense.

Det blei sett ned ei politisk arbeidsgruppe, vedtatt i kommunestyret 23.09.2024 sak PS 67/24, etter førespurnad frå styringsgruppa. Arbeidsgruppa si oppgåve er å arbeide ekstra og meir i detalj med planen undervegs.

Saksutgreiing:

Nivået på planvask og konsekvensutgreiing (KU) framstår som ulikt. Planvasken er strengare enn KU-ane. KU-en er i hovudsak for nye areal som følger av innspel frå grunneigarar og andre interessentar, det vurderast derfor som at dette er areal som er planar for/interesser for no. Planvasken er derimot gjennomført på areal som har vært avsett i KPA sidan 2013 eller før det, og som enda ikkje er nedbygd.

Planvask

Planvask går ut på å oppdatere og revidere arealplanar ved å vurdere og eventuelt endre kva eit område skal nyttast til eller korleis det kan byggjast i området. Føremålet med dette er å sikre at plangrunnlaget er oppdatert med omsyn til dagens kunnskap, lovverk og politikk.

Det blei utarbeida eit notat for prinsipp og metode for planvask som først var oppe til godkjenning i formannskapet 09.05.2025. Etter møte med Statsforvaltaren (SF) og fylkeskommunen (FK) 12.06.2025 vart notatet revidert. Revidert notat var oppe til godkjenning i formannskapet 28.08.2025.

I samband med planvasken har arbeidsgruppa i skrivande stund hatt 6 møter med gjennomgang av dokumenta. Dei har vært gjennom nesten all planvask på KPA-føremål. Vedlagt ligg oversikt over endringane dei tilrår, med informasjon om dette er lagt inn i planvaskdokumenta og om det eventuelt er gjennomført KU. Arbeidsgruppa har planlagt eit møte rett over påske for å gå gjennom resten av planvasken på KPA-føremåla samt planvasken på reguleringsplanane.

Det som ikkje er gjennomgått av arbeidsgruppa i planvasken på KPA-føremåla er heile føremåla Naturområde (sosi 3020), Naturområde (sosi 6600) og Friluftsområde (6700). I tillegg er AK66 (akvakulturområde ved Lelandsholmen/Hiskholmen) førebels ikkje vurdert, og arbeidsgruppa vil sjå litt meir på NÆ85 Nesjaberget på Espevær i møtet etter påske.

Etter møtet, for å gå gjennom resten av planvasken, vil arbeidsgruppa ettersende eventuelle ønska endringar, eventuelt legge dei fram for formannskapet direkte i møtet.

KPA

Det er eit generelt problem i KPA-er at ein tar inn nye områder til utbygging og sjeldan tar ut gamle. Dette fører til store arealreserver i kommunane, og i tillegg er mange av dei gamle områda ikkje vurdert etter dagens krav og registreringar, då ein berre gjer konsekvensutgreiingar på dei nye areala.

Endring av føremål i planvasken

I planvasken vart det oppdaga nokre areal som har feil føremål, og noko av dette er endra. Nokre døme er omtalt under, og det er i planvaskdokumenta omtalt endringar på dei konkrete områda.

Gamle gravplassen på Vika ligg som tenesteyting i gjeldande plan. Inn under føremålet tenesteyting ligg til dømes kyrkje, men det er eit eige føremål som heiter grav og urnelund. Nokre gravplassar som ligg saman med kyrkje, ligg som tenesteyting, men alle dei andre frittliggjande gravplassane ligg som grav og urnelund. Gravplassen er derfor endra til grav og urnelund som ei teknisk retting.

Det var to kombinerte føremål som inneheldt «utleige» (UTL). Utleige er ikkje eit eige føremål og kan då feiltolkast som utleigehytter som er eit føremål. Områda har utleige av næringsbygg og noko lokale, ikkje utleigehytter. Det er derfor endra frå UTL til NÆ (næring) som ei teknisk retting.

Det er to areal sett av til skytebane i gjeldande plan. Her er det no brukt anna bygg og anlegg, men skytebane ligg under idrettsanlegg. Areal er derfor endra til idrettsanlegg som ei teknisk retting.

Døma ovanfor er vurdert som tekniske rettingar. Denne type rettingar er berre omtalt i planvaskdokumenta, og det er ikkje gjennomført konsekvensutgreiingar på areala. Det er også endringar som er føreslått i gjennomgangen av planvask som ikkje er tekniske rettingar, disse endringane blir då vurdert gjennom konsekvensutgreiing, og det blir i planvaskdokumenta vist til dette.

Feilrettingar

Det er oppdaga nokre tekniske feil i forslaget som var på høyring. I hovudsak er dette to typar feil.

Feil som følgte av andre endringar i plankartet. Dette er feil som har oppstått når det er gjort endringar i føremål og avgrensinger på tilgrensande areal. Til dømes var det ved Straumshaugane, Kulleseid blitt ei forskyving slik at fritidsbustadområde var blitt til bustadføremål og naustområdet var blitt til fritidsbustadføremål, og ved Vespestadvågen var det eit LNF-spreiddområde som var blitt LNF-føremål.

Feil som skuldast at det er vedteke tekniske rettingar i gjeldande KPA, som ikkje er digitalisert. Det er gjennomført fleire tekniske rettingar i gjeldande KPA som ikkje er digitalisert inn i plankartet i gjeldande plan, og nokre av disse vart heller ikkje digitalisert inn i forslag til ny plan.

Disse areala er retta og det er gjennomført planvask på dei rette føremåla der det var aktuelt.

Splitting av føremål

I samband med planvasken er det og gjort ei vurdering av behov for å splitte opp store områder i fleire delar. Dette er i hovudsak gjort for bustad, fritidsbustad og LNF-spreidd (LNF-kan).

Bakgrunnen for å splitte opp områder er at ein ser på heile området når ein gjer vurderingar på om det er plankrav og kva føresegner som gjeld, og kvotene i LNF-spreidd er knytta til heile området.

Nokre LNF-spreidd områder er splitta opp. Dette då veldig store områder kan føre til at ein bruker opp alle nye einingar på same plassen. Ved å splitte området i litt mindre områder, og fordeler tal nye einingar mellom områda, vil ein sikre at det er mogleg med noko nye einingar fleire plassar.

Det er i gjeldande KPA nokre bustadflater som er veldig store, og ved vurdering av plankrav må ein då vurdere heile flata. Til dømes er veldig mykje av bustadområde på Moster i same flate, noko som gjer at dersom det vert vurdert at det er krav til å utarbeide reguleringsplan for eit areal ved gamle skulen er det kravet og gjeldande ved Grunnvågen og Totlandsjøen. Det er ikkje naudsynt å sjå på heile areala saman i vurdering av plankrav, så her har ein splitta opp meir for å få meir naturlege avgrensingar med tanke på denne vurderinga. Ved utarbeiding av reguleringsplan vil det bli tatt meir konkret vurdering av planavgrensing.

Det er nokre fritidsbustadområder som det i dag er noko uklart om skal ha føresegner til fritidsbustad på land eller fritidsbustad tilgrensande sjø. Områder som enten framstår som meir tradisjonelle hytteområde på land enn «rorbuområder», men der føremålet grenser til sjø, eller som eit område med begge typar. For å fikse denne problematikken er det i planvasken enten lagt inn eit lite belte mellom fritidsbustadområde og sjø eller så er fritidsbustadområdet splitta i areal på land og areal tilgrensa sjø.

Reguleringsplan

Reguleringsplanar må vurderast opp mot gjeldande føringar, som til dømes nye registreringar, strengare jordvern og strandsoneforvaltning, og krav til kvalitet på reguleringsplanar. Bømlø kommune har ca. 265 vedteke reguleringsplanar. Blant disse er det planar som ikkje ivaretek gjeldande føringar godt nok eller som er ferdig utbygd og kan ivaretakast godt nok direkte i KPA.

I planvaskdokumenta er det lagt inn ei anbefaling om reguleringsplanen blir oppheva eller vidareført. Det er eigne prosesskrav til oppheving av reguleringsplanar og dette kan ikkje gjerast i KPA. Det er derfor berre ein anbefaling og prosessen for faktisk oppheving vil bli køyrt uavhengig av KPA-prosessen.

Uavhengig av om reguleringsplanane blir anbefalt vidareført eller oppheva, og uavhengig av om reguleringsplanane faktisk blir vedtatt oppheva eller ei, i seinare prosess, så må det i KPA leggest inn arealføremål for områda. Planvasken omtaler kva føremål som blir lagt inn i KPA.

Konsekvensutgreiing

Det er gjennomført KU for nye område som følgje av høyringsmerknadar, tilbakemelding frå BVA og nokre endringar som følgje av planvask.

I tillegg er det, etter gjennomført planvask, tatt ein gjennomgang av konsekvensutgreiinga til 1.gangsbehandlinga for å sjå om det var areal der som burde vurderast på ny. Det blei valgt å gjere ein ny gjennomgang av LNF-spreiddføremåla på bakgrunn av at sjølve bruken av disse føremåla har endra seg noko sidan, sjå «Revidert konsekvensutgreiingar for LNF-spreidd» under.

Høyringsmerknadar

Det er to typar merknadar som det er gjennomført KU på no.

I høyringa var det nokre merknadar til nye areal som vil krevje KU, mange av disse merknadane vart silt ut i silinga, men nokre blei tatt med vidare og det er gjennomført KU for dei.

Det var og nokre merknadar til areal som var spelt inn i innspelsrunden og som av ulike grunnar var silt ut før høyringa. Nokre av disse merknadane vart silt ut i silinga av høyringsmerknadane, men nokre vart tatt med vidare og det er gjennomført KU på dei.

Revisjon av tidlegare gjennomført KU som følgje av merknadar er ikkje gjennomført enda, sjå «Ikkje gjennomførte konsekvensutgreiingar» under.

VA

I samband med planvasken vart det gjennomført eit dialogmøte med BVA der me såg på areala som ligg som VA-anlegg. BVA peikte då på at dei såg behov for noko utvidingsareal på nokre av områda, samt nokre nye areal. Det er gjennomført KU på både utvidingane og dei ny områda.

Endringar frå planvasken

Som omtalt under planvask over er det føreslått nokre endringar i samband med planvasken. Noko er tekniske rettingar som det ikkje blir gjort KU for. Andre er større endringar som må vurderast nærmare og det er gjennomført KU for disse.

Arbeidsgruppa har føreslått nokre endringar i det 6. møte som me ikkje har fått gjennomført enda, sjå «Ikkje gjennomførte konsekvensutgreiingar» under.

Revidert konsekvensutgreiingar for LNF-spreidd

LNF-spreidd områda i kommuneplanen vår har vært store område, og med mykje jordbruksarealet. Vern av dette var ved 1. gangshøyring forsøkt gjennom føresegnene. Det er og fleire områder der det er andre konfliktar og aktsemdsområde for naturfare. Gjennom planvasken har ein søkt å redusere konfliktane

gjennom endring av avgrensinga, noko som er ein anna tankegang enn den som var lagt til grunn gjennom opprinneleg KU.

Sidan metoden for områda generelt er endra, er KU-ane reviderte i tråd med dette.

Ikkje gjennomførte konsekvensutgreiingar

Arbeidet med konsekvensutgreiing er ikkje heilt ferdig, og det vil være meir enn det som er vedlagt denne saka som vil følgje planen når den skal sendast på ny høyring. Resterande kjem til formannskapet direkte som vedlegg til vedtak om høyring. Under er omtalt kva som ikkje er gjennomført.

Dei fleste ønska endringane av føremål som er komme opp i samband med planvasken som krev konsekvensutgreiing er det gjennomført KU på. For ønska endringar frå arbeidsgruppa er det i vedlagt referat angitt om det er utført KU eller ikkje, og eventuelle endringar frå møtet etter påske er ikkje gjennomført KU på.

Det er gjort ein intern gjennomgang rundt sentrumsområda i kommune- og lokalsentra. Administrasjonen har tilrådingar til nokre endra føremål etter denne gjennomgangen. Det vil bli gjort konsekvensutgreiingar på disse endringane.

I tillegg til høyringsmerknadane som førte til nye konsekvensutgreiingar, som er gjort KU på som nemnt over, var det og merknadar til allereie gjennomførte konsekvensutgreiingar. Nokre var ueinig i vurderingar og/eller konklusjon, andre påpeika faktafeil i konsekvensutgreiinga, og nokre sendte inn forslag til revidert areal for å redusere konflikten. I vidare behandling av disse merknadane vil det kunne være konsekvensutgreiingar som blir revidert som ikkje er med i vedlagt KU.

Revidert metodikk for byggjengrensa

Som tidlegare nemnt har statsforvaltaren varsla grunnlag for motsegn på føreslått byggjengrensa til sjø. Dei problematiserer at det i føresegnene er gitt generelle unntak for ulike tiltak, som til dømes kai og tilkomst. Dei har også problematisert at byggjengrensa ikkje er sett for flytebyggjer.

Spesielt tiltak som kai og flytebrygger er vanskeleg å vurdere i KPA. På land har me registreringar, kartlagde og genererte omsynssoner og flyfoto som kan brukast i vurderingane når ein vil sette ei byggjengrense, men i sjø er dette mykje vanskelegare. I sjø er det mindre detaljerte kart på høgder og grunnforhold, og det kan være vanskeleg å sjå noko særleg på flyfoto, i tillegg er det gjennomført mindre kartleggingar i sjø. Å sette ei byggjengrense som og skal ta omsyn til grunnforhold og andre interesser i sjø vil dermed krevje mykje og veldig detaljerte vurderingar og vil ta mykje tid.

Me har løfta denne problematikken for styringsgruppa tidlegare, men grunna at dette fører til relativt store endringar i sett byggjengrensa ønsker me å løfte dette til ei meir formell godkjenning.

Forslag til løysing

Me føreslår å sette ein fast buffer på alle eksisterande bygg på 1 meter i naustområde og fritidsbustadområde til sjø. Etter bufferen er satt vil me gå gjennom og justere slik at den ikkje kjem utanfor avsett føremål og slå saman dersom bufferen overlappar.

Dette gjer at det blir likt for alle og ein har moglegheit for å bygge opp på nytt om bygg til dømes brenn og å gjere tiltak i eksisterande bygg og på eksisterande fasade. All nybygging (forutan gjenoppbygging) vil derimot være i strid med byggjegrensa i disse områda og vil krevje at ein set ny byggjegrense gjennom utarbeiding av ny reguleringsplan eller dispensasjon frå byggjegrensa.

For områder innanfor eksisterande reguleringsplanar, der reguleringsplanen har ei fastsett byggjegrense, vil denne byggjegrensa vidareførast.

Metodikken for resterande føremål blir ikkje endra, og blir vidare vurdert etter innkomne merknad.

Vurderingar:

Planvask vil føre til meir oppdaterte planar som ivaretek dagens kunnskap, lovverk og politikk betre, noko som er meir forutseieleg for grunneigarar, utbyggjarar og kommunen sine saksbehandlarar. For vurderingar av dei ulike føremåla og reguleringsplanane, sjå vedlagde planvaskdokument.

For vurderingar av endra føremål, sjå vedlagt konsekvensutgreiing.

For byggjegrensa sjå omtale over, for forslag til løysing og omtale av konsekvensane av dette.

Administrasjonen rår formannskapet om å godkjenne administrasjonen sitt forslag.

Alternativt vedtak:

Formannskapet godkjenner administrasjonen sitt forslag, med endringane føreslått av arbeidsgruppa, til:

- planvask
- konsekvensutgreiing
- revidert metode for byggjegrensa

FN sine berekraftsmål:

Dette er eit undervegsvedtak i saka. Vil omtalast nærmare ved utlegging til høyring.

Økonomiske konsekvensar:

Er vurdert i KU og planvask.

Dette er eit undervegsvedtak i saka. Vil omtalast nærmare ved utlegging til høyring.

Vedtak i denne saka vil kunne få konsekvensar for ressursbruk i vidare arbeid med KPA.

Miljømessige konsekvensar:

Er vurdert i KU og planvask.

Dette er eit undervegsvedtak i saka. Vil omtalast nærmare ved utlegging til høyring.

Beredskap og samfunnstryggleik:

Er vurdert i KU og planvask.

Dette er eit undervegsvedtak i saka. Vil omtalast nærmare ved utlegging til høyring.

Folkehelse:

Er vurdert i KU og planvask.

Dette er eit undervegsvedtak i saka. Vil omtalast nærmare ved utlegging til høyring.

Referansar:

[Ny arealdel under arbeid - Bømlo kommune](#) (Nettside med mellom anna tidlegare dokument og vedtak)

Vedlegg til saka:

- Planvaskdokument – delt opp i fleire dokument
- Konsekvensutgreiing
- Referat arbeidsgruppa