

**Til: Bømlo Kommune**

**Vedrørende: Reguleringsplan Avgrensa høyring av revidert framlegg til detaljregulering Spissøy\_Øvre\_25\_15\_m.fl.,\_PlanID\_201409**

**Dato: 10.03.2026**

Fra: Sonja Lie og Ove Morten Berge

Dato: 23.03.2026

Til: Utvalg for areal og samferdsel / Kommunestyret (Bømlo)

### **Hovedbudskap**

Vi støtter behovet for å oppdatere eldre plan, men ber om tydelige vilkår i vedtaket for å sikre gjennomførbarhet og redusere konflikter. To tema peker seg ut: (A) fortetting/overvann, (B) vei/eierforhold. Begge er nødvendige for å gjøre planen reelt etterprøvbar og gjennomførbar.

#### **A) Fortetting – avklaringer og avbøtende tiltak må være vilkår**

Planen øker antallet fritidsenheter (BFF/BFR) og legger inn nye byggegrenser; dette utløser behov for presis og juridisk forankret overvannsløsning/flomveier før utbygging. NVE har påpekt at sentrale elementer i VA-rammeplanen ikke er tilstrekkelig synliggjort i plankart/bestemmelser, og at enkelte bekketraséer delvis ligger gjennom tomter. Videre fremhever kommunens dokumenter at BFF19–22 er områder der det er «særlig viktig» med riktig og helhetlig overvannshåndtering. Dette må gjøres til rekkefølgekrav: godkjent, detaljert overvanns-/flomvei-plan (inkl. dimensjonering for klima) før ramme/IG og før brukstillatelse i disse delområdene.

**Foreslått vedtaksformulering (fortetting/overvann):** «Før tiltak kan iverksettes i BFF19–22 skal detaljert overvannsplan med kartfestede flomveier og eventuelle fordrøynings tiltak godkjennes av BVA/Bømlo kommune som del av teknisk plan, før det kan gis ramme- eller igangsettingstillatelse. Tiltak skal innarbeides i plankart/bestemmelser (hensynssoner) der det er nødvendig. Tiltak kan ikke iverksettes uten at det foreligger tinglyste avtaler med berørte grunneiere.»

#### **B) Vei/eierforhold – tydelig ansvar og tinglyste rettigheter**

Planen legger opp til at del av Betlehemsvegen blir privat, og at bruk/vedlikehold må organiseres privatrettslig (veglag). Dette er ikke avklart for alle brukere/berørte. Forutsigbar drift krever stiftet veglag, vedtekter, kostnadsdeling og tinglyste vegretter før nye enheter tas i bruk. Samtidig benytter også andre (inkl. næring/fastboende) veien. At slike forhold ikke er avklart på forhånd, skaper gjennomføringsrisiko og konfliktpotensial.

Før en vei kan gå fra kommunal til privat, må det være klart:

- hvem som eier veigrunnen,
- hvor grensene går,
- hvilket areal som faktisk overføres, eller om kommunen fortsatt eier grunnen.

I saksdokumentene fremgår det at Bømlo kommune p.t. eier grunnen, og at avklaringer må gjøres med kommunen. Dette kan ikke skyves over på grunneierne i etterkant — det må løses før veien blir privat, ikke som etterarbeid.

**Foreslått vedtaksformulering (vei):** «I reguleringssaken for Spissøy øvre er det lagt til grunn at kommunen ikke lenger skal ha veiansvar for del av Betlehemsvegen, og at bruk og vedlikehold må avklares privatrettslig (vei blir privat / SV21). Dette krever formell organisering og tinglyste rettigheter før veien kan tas i bruk som privat vei. Før vei privatiseres skal det foreligge stiftet veglag med vedtekter (eierforhold, vedlikehold, vinterdrift, utrykningsadkomst m.m.) og tinglyste vegretter for alle berørte brukere.»

Krav før privatisering (oppsummert):

- Avklart eierskap og grenser for veigrunn.
- Formelt etablert veglag (vedtekter/styre).
- Tinglyste vegretter for alle brukere.
- Enig kostnadsmodell for drift/vedlikehold.
- Dokumenterte driftsrutiner (sommer/vinter).
- Godkjenning fra brann/utrykning for adkomst.
- Overføring av ansvar for grøfter, skilt og sikt.
- ROS-vurdering av veistandard/vinterdrift.
- Kommunal godkjenning for overføring.

### **C) Privatrettslige forutsetninger – må dokumenteres før tillatelser**

En rekke tiltak forutsetter privatrettslige avtaler (adkomst over andres grunn, felles kai/brygge, båtfesterett, parkering, VA-traséer). Planen kan ikke i seg selv etablere slike rettigheter; tinglyste avtaler må foreligge før ramme/IG i de aktuelle delområdene.

**Foreslått vedtaksformulering (privatrett):** «Alle privatrettslige forutsetninger i denne planen (vei-/adkomstrett, felles kai/brygge, båtfeste, parkering, VA-trasé m.m.) skal dokumenteres ved tinglyste avtaler før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse for tiltak som beror på slike rettigheter.»

### **D) Gjennomføringsdialog**

For å redusere konfliktnivået og styrke tilliten bes det om at vilkårene inkluderer en forpliktende medvirkningsplan i gjennomføringsfasen (temamøter om vei/parkering, kai og overvann) med kort referat/svarlogg.

### **E) Vilkår for ivaretagelse av Gjertastova (SEFRAK-registrert bygg)**

**Foreslått vedtaksformulering** «For tiltak som kan påvirke kulturmiljøet rundt Gjertastova (SEFRAK-registrert bygg) skal det, før det kan gis ramme- eller igangsettingstillatelse, foreligge:

- dokumentert vurdering av tiltakets visuelle virkning på bygget og nærområdet (høydesnitt/fotomontasje) som viser at kulturmiljøets karakter ikke forringes,
- metode- og riggplan som sikrer at anleggsarbeid ikke påfører skade, vibrasjonsbelastning eller terrenginngrep som påvirker bygget eller det historiske tunnmiljøet,
- fysisk sikring av området rundt bygget i anleggsperioden, inkludert midlertidig gjerde og forebyggende tiltak mot terrengskader,
- at eventuelle endringer av terreng, adkomst eller nærliggende bygg utformes slik at de ikke reduserer kulturminnets opplevelsesverdi eller historiske kontekst. Tiltakene skal godkjennes av kulturminnemyndighetene før arbeid kan settes i gang.»

#### **Oppsummering – forslag til vilkårstillegg (A-E)**

- Overvann/flomveier gjøres til tydeligere rekkefølgekrav ved tiltak i BFF19–22. Presisere behov for tinglyste avtaler før iverksetting av plan.
- Vei: veglag/vedtekter/tinglyste rettigheter skal foreligge før vei privatiseres.
- Privatrett: tinglyste avtaler for alle planforutsetninger før ramme/IG.
- Medvirkning: etabler medvirkningsplan for gjennomføring.
- Kulturminne (Gjertastova): gjennomføringsvilkår som beskrevet over.

