

## Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
16/26	Utval for areal og samferdsel	15.04.2026

## Vedtak av reguleringsendring 1 - Detaljregulering for hyttefelt Trøytarosen, PlanID R-149

### Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal og samferdsel vedtek reguleringsendring 1 – Detaljregulering for hyttefelt Trøytarosen, PlanID R-149 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 hyttefelt Trøytarosen, PlanID R-149 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 hyttefelt Trøytarosen, PlanID R-149 i medhald av plan – og bygningslova §12-14.

### **Samandrag av saka:**

Planendringa gjeld detaljregulering av hyttefelt Trøytarosen, PlanID R-149. Endringa er initiert for å justere rammene for vidare utbygging innanfor planområdet. Det er foreslått endringar i maksimal bruksareal, takform og moglegheit for etablering av køyrbar tilkomst til fritidsbustadane. Plankartet er oppdatert etter dagens lovgrunnlag, med mindre justeringar av parkeringsareal og byggegrenser. Føresegnene er i hovudsak vidareførte med enkelte tilpassingar.

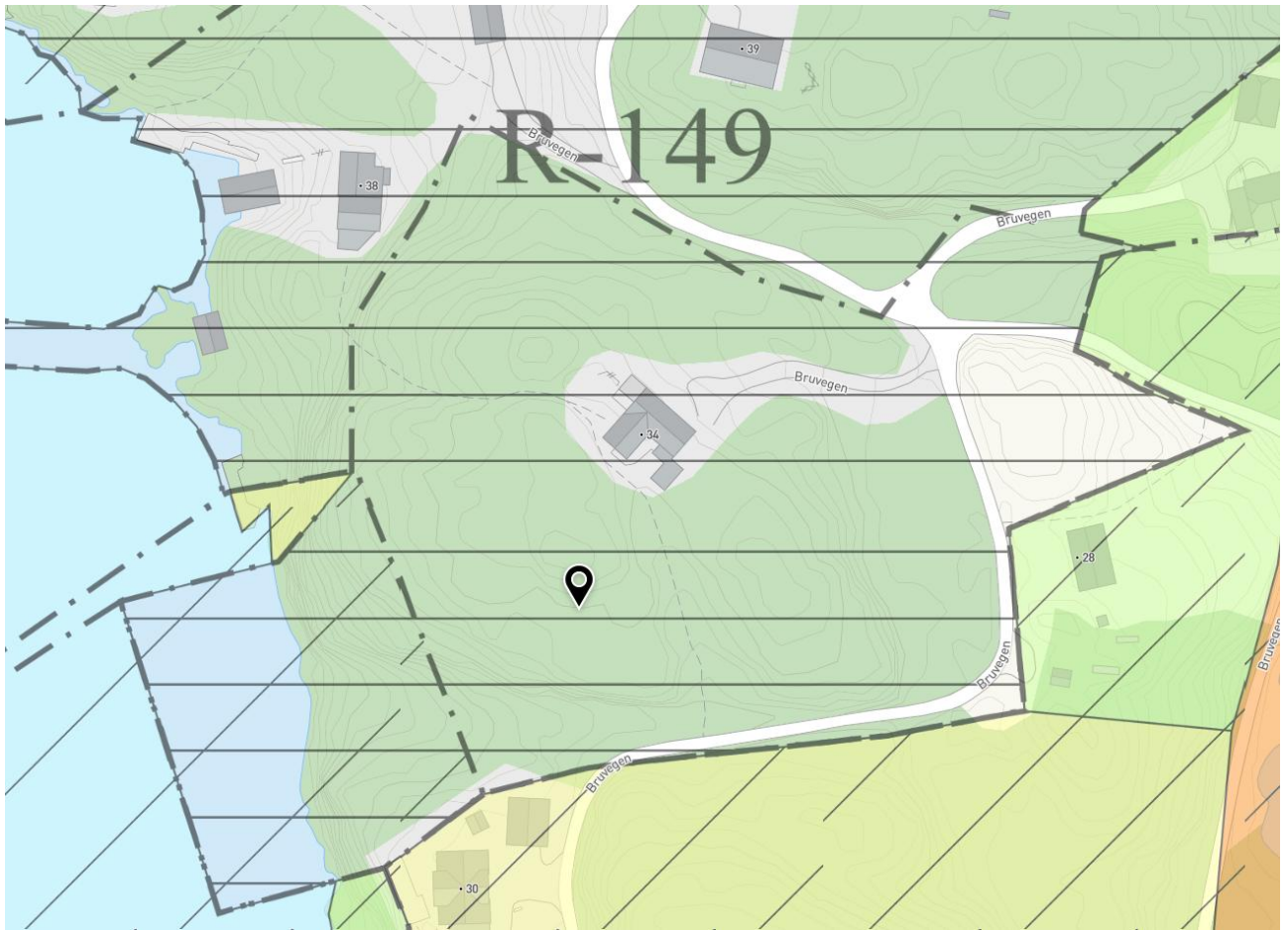
Kommunen vurderer at endringane ikkje påverkar hovudrammene i gjeldande reguleringsplan, ikkje kjem i konflikt med viktige natur- eller friluftsområde og kan handsamast som ei endring etter forenkla prosess etter pbl. § 12-14. Det kom inn åtte merknader i høyringa, ingen av innsigelseskarakter. Naturmangfald, kulturminne og beredskap er vurdert utan at det er avdekt forhold som hindrar gjennomføring av endringa.

### **Bakgrunn for saka:**

Planendringa er initiert for å justere rammene for utbygginga innan planområdet. Det er foreslått endringar knytte til maksimal grunnflate og takform for nye einingar, samt å leggje til rette for køyrbar tilkomst til fritidsbustadane.

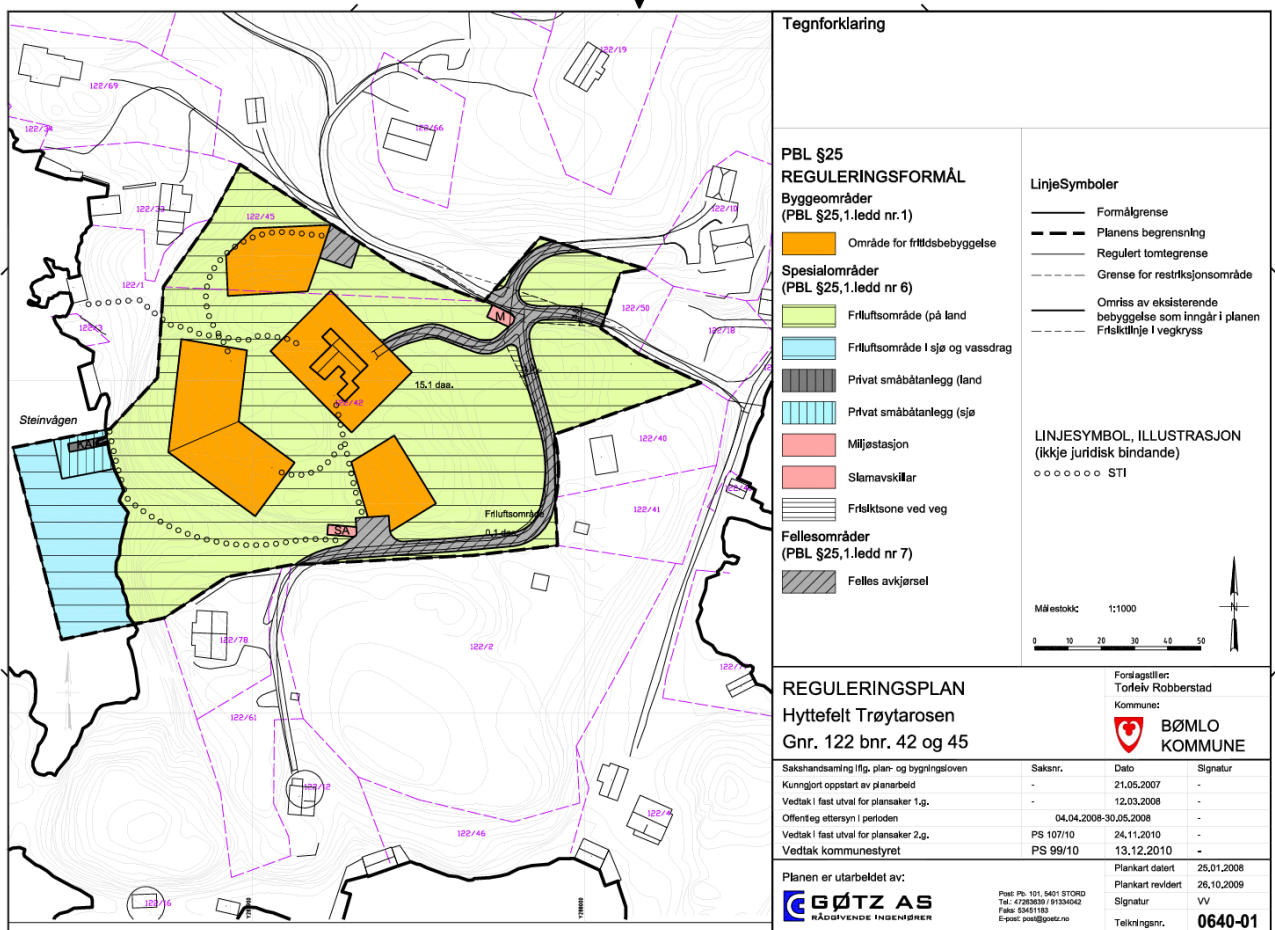
### **Saksutgreiing:**

Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel avsett til detaljeringssone der reguleringsplan framleis skal gjelde.



Figur 1 - Utsnitt frå kommuneplanen sin arealdel

I gjeldande reguleringsplan for hyttefelt Trøytarosen, gnr. 122, bnr. 42 og 45, godkjent 13.12.2010, er arealet regulert til fritidsbustader, vegareal og friluftsområde. Planen er ein eldre reguleringsplan, utarbeida etter føringar i PBL 1985.



Figur 2 - Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan

Tilgrensande reguleringsplanar i området er plan R-37, gnr. 122, bnr. 1 m.fl., Kulleseid. Denne planen regulerer tilgrensande areal i nord til hytteområde, planen er frå 1985.

### Endringar i plankartet

- Plankartet er oppdatert etter dagens lovgrunnlag
- Lagt inn køyrbar tilkomst (GS1) til fritidsbustader i front (FBF2)
- Mindre endring av parkeringsarealet (P1), og justering av AV1
- Lagt inn byggegrense for fritidsbustader, kai og småbåtanlegg.



### Endringar i føresegnar:

Endra føresegn for storleik og utforming av fritidsbustadar

I føresegnene til eksisterande plan er det lagt desse føringane:

§ 3.2.2: Maks grunnflate skal vera 70 m<sup>2</sup>. Maks BRA 110 m<sup>2</sup>. Maks mønehøgde er 6,5 m.

§ 3.2.3: Det skal nyttast saltak, med takvinkel mellom 27 og 45 grader.

Forslag til endring:

§ 3.2.2: Maks bruksareal pr. eining er BRA = 110 m<sup>2</sup>.

§ 3.2.3: Det kan nyttast saltak eller pulttak/flatt tak. Maks mønehøgde er 6,5 m, maks gesims er 5 m, målt frå gjennomsnittleg terreng.

§ 3.2.5: Uthus kan byggjast med inntil 15 m<sup>2</sup> bruttoareal, og maks 3 m mønehøgde.

§ 4.2.1: GS1 kan nyttast som køyrbar tilkomst til fritidsbustadane innanfor FBF2. Gangvegen skal opparbeidast med grusa/fast dekke på 2,5 m.

§ 4.4.1: Det skal dokumenterast sikker byggegrunn i samband med byggesaka.

Føresegnene for planen er i hovudsak vidareført, med mindre justeringar for tilpassing til plankartet og føreslåtte endringar.

#### Merknader:

Avsendar, dato	Merknad summert opp	Forslagsstillar sine kommentar
Statsforvaltaren i Vestland, 05.02.2026	Det vert opna for å endre føringar for grunnflate og takform i planframlegget. Det vert også opna opp for køyrbar tilkomst til dei to fritidsbustadane som ikkje grensar til køyrbar veg i dag. Statsforvaltaren har ikkje avgjerande merknader til planframlegget.	Teke til orientering.
Vestland fylkeskommune, 27.02.2026	Planendringa vil kunne sikre at tiltaka i større grad vil vere i samsvar med gjeldande krav og standardar. VLFK har ikkje særlege merknader til at omsøkte endring vert handsama etter forenkla prosess. Saka er vurdert av regional kulturminnemynde, Seksjon for kulturarv i VLFK. Endringa vedkjem ingen kulturminneinteresser. Gjer elles tiltakshavar merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Samferdsel: ingen merknader. VLFK har ikkje særlege merknader til endring etter forenkla prosess av gjeldande reguleringsplan for hyttefelt Trøytarosen.	Teke til orientering
Fiskeridirektoratet, 09.02.2026	Fiskeridirektoratet tar saka til orientering. Med bakgrunn i ei fagleg prioritering gir vi ikkje ei konkret høyringsuttale i denne saka. Viser til følgjande generelle råd: -Interessene vi skal ivareta er omtalt i vå planrettlegg Arealplaner (fiskeridir.no) -Fiskeri- og akvakulturinteresser er registrert i kartverktøyet Yggdrasil (fiskeridir.no) Ber om å få tilsendt kopi av vedtaket i saka, slik at dei kan halde oversikt over utviklinga i saka, gjeldande praksis og eventuelle rettlegingsbehov.	Teke til orientering

NVE, 23.02.2026	<p>Generell tilbakemelding. På grunn av saksmengd har ikkje NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplanar som kjem på høyring.</p> <p>Viser til <a href="#">Kartbasert rettleiar for reguleringsplan</a> og rettleiar: <a href="#">2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging</a>.</p> <p>Viser og til NVE sine nettsider for arealplanlegging, <a href="https://www.nve.no/arealplanlegging/">https://www.nve.no/arealplanlegging/</a>.</p> <p>Naturfareutgreiingar som er tinga etter 01.01.2025 skal meldast inn til NVE i samsvar med pbl. § 2-4 og Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger.</p> <p>Minner og om at det er kommunen som har ansvaret for at det bli tatt naudsynt omsyn til flaum- og skredfare, overvatn, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar.</p>	Teke til orientering
Øystein Djuve, 10.02.2026	<p>Det er viktig at det private veglaget på tilkomstvegen vert teken med i denne prosessen. Dette bør styret og medlemmane få uttale seg om med tanke på eigarskap og utvida bruk av vegen. Noko styremøte/fellesmøte er enno ikkje avholdt, og reg. arbeidet bør innehalde ei utsegn frå laget.</p>	<p>Dei to tomtene er allereie regulert, og synt i plangrunnlaget. Dette er ikkje ei endring av antall eller nye tomter i området, og det vert såleis ikkje utvida bruk av vegen.</p> <p>Tiltakshavarane er allereie medlemmer i veglaget, med bakgrunn i at dei er medeigarar av eigedom som ligg heilt sør i Bruvegen. Nye hytter i tilknytning til Bruvegen vil gje fleire eigedomar som skal bidra økonomisk i veglaget. Det ligg ikkje til veglaget å ta stilling til om det kan etablerast nye tomter eller hytter langs vegen, og heller ikkje spørsmål knytt til vegrett. Veglaget skal syte for naudsynt vedlikehald av Bruvegen.</p> <p>Vegrett for dei nye hyttene vil verta sikra.</p>
Torleif Robberstad, 24.02.2026	<p>Eg er grunneigar. Initiativtakarane har fremja denne saka i nøye samarbeid med meg, og eg har ingen innvendingar til framlegget.</p>	Teke til orientering
Eldrid Robberstad, 26.02.2026	<p>Som fremtidig eier at hovedhytta gnr. 122, bnr. 42 og 45 har jeg innspill til planen. Har forståelse for behov for kjøreveg frem til hyttene. Imidlertid må ikke veg forringe opphold utendørs for hovedhytta. Hovedhytta har uteplass vendt mot disse hyttene og sjøen. Veg og oppstilling av bil må ikke</p>	<p>Lokalisering av tomtene i forhold til eksisterande hytte er fastsett i gjeldande plan. Det er teke mest mogleg omsyn til eksisterande hytte ved endring av planen. Vegen er lagt i bakkant av regulerte hyttetomter, og ligg i framkant av kollen mellom eksisterande og nye tomter.</p>

	<p>generere utsikt fra disse uterommene til hovedhytta. Ser for meg at veg og p-plass må legges lavt i terrenget og at biloppstillingsplass ved hyttene må være mellom bygningene – ikke ut må hovedhytta som sjøsveg. Hovedhytta må bli så lite som mulig berørt av de nye hyttene sin bilbruk. Dette inkluderer også at vegen må legges på så lite som mulig av «Solhåla» sitt areal.</p>	<p>Det er regulert naturområde- grønstruktur mellom tomtene. Kjørbar gangveg vil verta lite synleg frå eksisterande hytte. Løysingane for parkering og opparbeiding av tomtene er ikkje klarlagt på noverande tidpunkt, og vert ein del av byggesaka for dei einiskilde tomtene.</p>
<p>Are J. Hammer Liv K. Hammer, datert 26.02.2026</p>	<p>Varselet er sendt skriftlig pr. post til eier av nabotomt 122/2, Are J Hammer. Vi kan ikke se at samme varsel er sendt til medeier Liv k Hammer.</p> <p>Vi forstår at Bømlo kommune for tiden arbeider med en ny kommuneplan, og skal «vaske bort» områder, spesielt i kystmiljø. I foreliggende sak er det snakk om endringer i en reguleringsplan godkjent av kommunestyret på Bømlo 13.12.2010. Denne planen er etter PBL av 1985, § 25, 1. ledd nr. 1), 6) og 7).</p> <p>Slik vi forstår er det en ti-årsgrænse for at planer fortsatt skal gjelde, og dermed at endringer skal kunne gjøres. Det vil da bety at foreslåtte endringer ikke kan behandles og de omtalte tomtene nullstilles til jomfruelig mark. Det kan da bli snakk om hvilket område som skal vaskes bort, og vi ønsker å være med i «konkurransen» om å få bygge.</p> <p>Da vil kjøpte 122/2 forstod vi at det var mulig ifølge reguleringsforhold å bygge fire boliger på våre ca. sju dekar. Kommunene prioriterer som regel at det blir regulert attraktive tomter til boliger nær sjøen framfor fritidsboliger. I utgangspunktet har vi ikke noe imot at det blir bygd flere hytter. Vi antok at det ville bli bygget flere hytter i området i likhet med at vi kunne få laget til fire boligtomter på nabotomten.</p> <p>Dersom Bømlo kommune likevel vil behandle den endrede planen, har vi følgende uttalelser å komme med.</p> <p>Vi registrer at det ikke er avmerket noe friluftsområde i forslag til ny plan, slik det er i eksisterende plan. Hva er grunnen?</p> <p>I «Fig. 8 Registrerte friluftsområder rundt planområdet» er det tegnet inn friluftsområde med brunt ned til og ut i sjøen i vest. Kartet er ikke detaljert mht. eiendomsgrenser. Det er uklart</p>	<p>Me har nytta Norkart sitt e-planvarsel for utsending av dokument. Me ser at det berre er Are J Hammer som kjem opp som eigar i systemet.</p> <p>I følge § 12-4 i pbl står det: «Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.»</p> <p>Med andre ord har tiltakshavar no oppdatert plangrunnlaget før det vert søkt byggeløyve for tiltak innanfor planområdet.</p> <p>Eigedom 122/2 er i gjeldande kommuneplan synt til nåverande boligbebyggelse, med hensynssone: bevaring kulturmiljø. Endring av gjeldande plan for fritidsbustadar i tilgrensande område vil ikkje vera i strid med eller til hinder for gjennomføring av ev. regulering av eigedom 122/2.</p> <p>Planinnhaldet er oppdatert etter nye føringar, men føresegner for området er i hovudsak vidareført. Me har vald å nytte grøntstruktur - naturområde for dei areala som ligg att mellom områda for fritidsbustadar, då vegetasjon og landskap i størst mogleg grad skal</p>
	<p>hvor og hvordan sti for allmennheten ned til brygge og sjøområde på gjeldende tomt som er merket friluftsområde. Dette bør gjøres og omtales tydeligere.</p>	<p>ivaretakast. Spesialområde - Friluftsområde er ikkje vidareført i ny lovgjeving.</p> <p>Fig. 8 syner eit registrert, kartlagt friluftslivsområde <i>Kanalane og sjøareal i nærleiken</i>, delar av dette overlappar med regulert planområde. Det er ikkje merka av, eller regulert trasé for sti ned til sjøområdet, men det er opna for at det kan etablerast gangstiar innanfor naturområda, etter varsling til kommunen. Om/når gangsti til sjø vert etablert, skal denne vera open for ålmenta.</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 endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene 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 begrensning 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 tilstade for å kunne handsame endringa som ei mindre endring:

- Kan ikkje påverke gjennomføringa av planen elles.
- Kan ikkje gå ut over hovudrammene 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 hovudrammene i planen. Hovudføremålet med planen er fritidsbustad med tilkomst og parkeringsplassar. Reguleringsendringa endra ikkje på dette.

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 8 merknader i høyringa av planendringa. Bømlo kommune vurderer at merknadane ikkje er av innsigelses karakter, og viser til merknadsskjema for vurdering av merknadane.

### FN sine berekraftsmål:



### Økonomiske konsekvensar:

Utbyggjar dekkjer kostnadane med reguleringsendringa.

### Miljømessige konsekvensar:

Naturmangfald:

Det vart gjort søk i dei nasjonale databasane Artskart og Naturbase november 2025. Innanfor planområdet er det ikkje registrert viktige naturtypar eller naturmiljø. Det er registrert røsslyng, grynvrenge, hengestry, kristtorn, gransnutebille, vårblåvinge og tyttebær innanfor planområdet. Det er gjort observasjonar av bokfink, måltrost, rødstrupe, svarttost, gransanger, løvmeis og spettmeis innanfor planområdet. Desse er alle registrert som livskraftige (LC) på norsk rødliste 2021. I sjøområdet utanfor er det observert Lomvi, som er kritisk trua (CR) på Norsk rødliste 2021.

Kulturminne – og miljø:

I Riksantikvarens Askeladden er det ingen registreringar av kulturmiljø, automatisk freda kulturminne eller SEFRAK-registrerte bygg i, eller i nærleiken av det aktuelle arealet. Det er ingen nye areal til

utbyggingsføremål i planendringa sett i forhold til gjeldande reguleringsplan. Vi vurderer at forslag til planendring ikkje får verknadar for kulturminne. For ukjente kulturminne gjeld kulturminnelova. Sørvest for planområdet ligg Vestre kanal – i Kuleseidkanal-anlegget. Denne knyt saman Steinsvågspollen med Trøytarosen. Kanalen er om lag 60 m lang, 10 m brei og skal ha ei djupne på 4 m ved fjære sjø. Kanalen vart anlagt mellom 1927 – 1935.

### **Beredskap og samfunnstryggleik:**

Det er utarbeida ein ROS-analyse som del av dokumentet «Søknad om reguleringsendring etter forenkla prosess». Det er ingen hendingar i raud. Hovudårsaka til at nokre av hendingane ligg i gult, er at konsekvensen av dei er relativt store sjølv om det er relativt lågt sannsyn. Dei aller fleste tilhøva er akseptable med føresetnad av at tiltaka vert gjennomført i samsvar med lovar og reglar, som t.d. pbl. og byggeteknisk forskrift. Planen sikrar nye tiltak etter gjeldande normer og krav.

### **Folkehelse:**

I vest tangerer planområdet eit viktig friluftslivsområde – Kanalane og sjøareal i nærleiken, av områdetype strandsone med tilhøyrande sjø og vassdrag. Arealet er omtala slik: «Kuleseidkanalen ligg ved tettstaden Finnås, og er eit av dei mest kjende landemerka i kommunen. Røyksundkanalen har sitt austre innløp frå Stokksundet og via det smale løpet ved sørspissen av Sørneset. Kanalane blir med rette kalla vassvegar.» Områdeverdien er svært viktig med mange opplevingskvalitetar og stor brukarfrekvens. Friluftslivsområdet er del av eit større sjøområde i sør som omfattar både Finnåsvika og store delar av Børøyfjorden.

### **Referansar:**

[arealplaner.no](http://arealplaner.no) | [R-149 > Plandokumenter](#)

### **Vedlegg til saka:**

Plankart

Føresegner

Følgjebrev

Merknadsskjema

Søknad om endring etter forenkla prosess

Merknader samla