

## Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
	Utval for areal og samferdsel	05.06.2024
	Kommunestyret	17.06.2024

## Vedtak - Reguleringsplan for fritidsbustader Kjerkalevik 137/19 mfl., PlanID 201724

### Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for fritidsbustader Kjerkalevik 137/19 mfl., PlanID 201724

### Samandrag av saka:

Planlegg Bømlo AS v/Onarheim har på vegne av Leif Gunnar Våge mfl. utarbeida ein privat detaljreguleringsplan for fritidsbustader på gnr./bnr. 137/19 mfl. Nese nordre på Lykling. Planforslaget var på høyring og offentleg gjennomsyn i perioden 13.02.2021 til 27.03.2021. Det kom inn merknader og motsegn frå Statsforvaltaren i Vestland. Planleggar reviderte planforslaget i fleire omgangar for å prøve å imøtekoma motsegna frå Statsforvaltaren. Grunna de store endringane i planforslaget var planforslaget på avgrensa høyring til alle grunneigarane i planområde to gongar etter at motsegna var trekt. Oppsummering av endringar som er gjort etter høyring og offentleg gjennomsyn og 2 avgrensa høyringar er følgjande:

- Talet på ny fritidsbustader er redusert frå 12 til 6.
- Tatt ut BFR1-3. pga Lyklinga elva.
- Flytta BFR19 bakover pga. postvegen
- Lagt inn byggegrense rundt BFR15 og redusert føremålet.
- Endra eksisterande bygg innanfor BFR19 til BUN10. (Endra eksisterande naust som var lagt inn som fritidsføremål til naustføremål tilbake til naust)
- Tatt ut BFR 14 og 16
- Tatt ut to område for småbåt, erstatta med rett til båtplass.
- Tatt ut BFR9, LNFR utan tiltenkt bygg.
- Tatt ut føresegn om å tillate bygging av grillhytter.
- Endra føresegn §3.5.1 som tillot båtgarasje til å ikkje tillata det.
- Korrigering av nummerering/parkering osv.

- Retta BBS3 til å regulera eksisterande kaiar, retta BFR11 til å regulera eksisterande utbygging og retta SPP3 til å regulera eksisterande parkering.
- Endra føremålet friområde til blågrønnstruktur, deretter til Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (LNFR)
- Tatt inn føresegn § 2.10 Urbant jordskifte jfr pbl § 12-7 pkt 13
- Tatt ut føremålet friluftsområde i sjø og vassdrag.

## Bakgrunn for saka:

Det blei halde oppstartsmøte for saka 23.01.2018. Prinsippøknad for å melde oppstart blei behandla av utval for areal og samferdsel i møte 17.10.2018. Det blei då gjeve løyve til oppstart regulering av område utan krav om konsekvensutgreiing. 1.gongsbehandling av planforslaget blei gjort i utval for areal og samferdsel 27.01.2021 der saka blei vedteke sendt på høyring og lagt ut til offentleg gjennomsyn. Planforslaget var på høyring og offentleg gjennomsyn i perioden 13.02.2021 til 27.03.2021, det kom inn merknader og motsegn frå Statsforvaltaren i Vestland til planforslaget.

Grunna store endringar i plankartet var planforslaget på avgrensa høyring til alle grunneigarane i perioden 15.04.23 til 12.05.23, før det blei fremja for vedtak i utval for areal og samferdsel og kommunestyret. Utval for areal og samferdsel vedtok å sende planforslaget på ein ny avgrensa høyring, ettersom områda som var regulert til friområde i planforslaget var blitt endra til blågrønnstruktur i etterkant av den tidlegare avgrensa høyringa. Planforslaget var på avgrensa høyring for andre gong i perioden 18.09.23 til 16.10.23.

Planforslaget var opp i utval for areal og samferdsel til politisk behandling 15.05.24, det blei gjort følgjande vedtak:

*Utval for areal og samferdsel gjorde samrøystes slikt vedtak: Utvalet sender planen i retur og ber planlegger om å sjå på muligheten om å ivareta fleire grunneigarar sine interesser og me oppfordrar planlegger om å ha ein god medvirkningsprosess. Utvalet ber særlig planlegger om å sjå på området GBG4 og om ein kan benytte LNF istaden for Blå-grønn struktur.*

Planforslaget er no delvis justert i tråd med det politiske vedtaket. Det er lagt inn LNFR-føremål i staden for blågrønnstruktur. Tidlegare GBG4 (L3) er ikkje juster, sjå nærare vurdering under vurdering i saksframlegget.

Kommunedirektøren vurderer detaljreguleringa som tilfredsstillande, og fremjar den for vedtak slik den ligg føre.

## Saksutgreiing:

### Planforslaget

Forslag til detaljregulering for fritidsbustader Kjerkalevik 137/19 mfl. Nese nordre, PlanID 201724 er motteke frå Planlegg Bømlo AS v/Vidar Onarheim på vegne av Leif Gunnar Våge mfl. Planforslaget som skal behandlast består av:

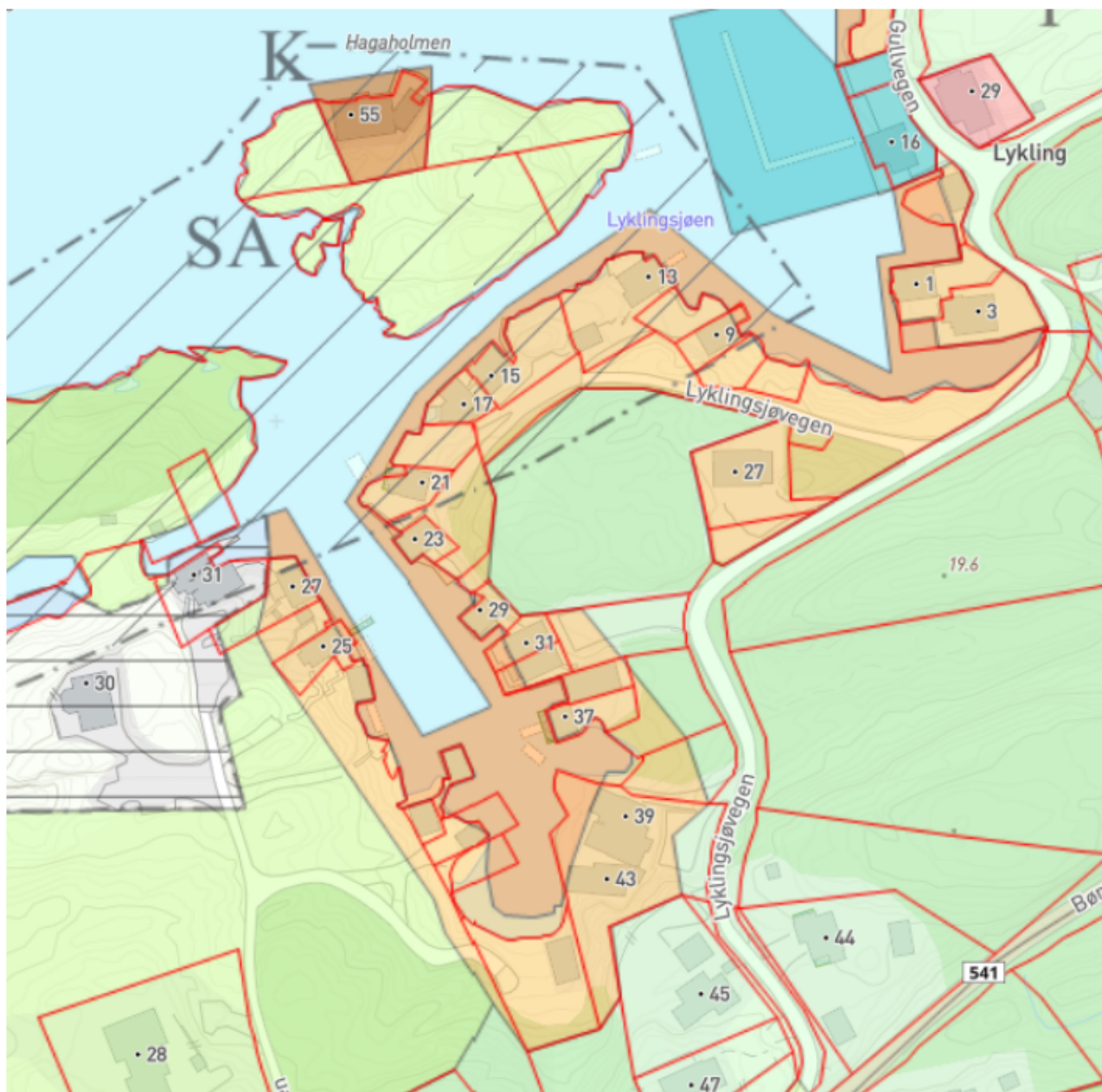
- Plankart, datert 23.05.24
- Reguleringsføresegner, datert 23.05.24
- Planomtale, datert 23.05.24

### Føremålet med reguleringa

Føremålet med planen er å planleggja for bygging av inntil 6 nye fritidsbustadar og 3 naust som no vert regulert til fritidsbustad. Innanfor planområdet vert det tilrettelagt for naudsynt trafikkareal, parkeringsplassar, kaiar, flytebrygger og småbåtanlegg i sjø. I planområdet er det i dag ein blanding av ulike bygg: fritidsbustadar, einebustadar og naust. Tilførselsveg frå FV541 er allereie etablert – som kommunal veg Lyklingsjøvegen og privat veg Kjerkalevikvegen.

### Gjeldande planar

Området er ikkje regulert frå før, men er i gjeldande kommuneplan for Bømlo 2013-2025 vist som område for noverande fritidsbebyggelse, noverande LNFR-areal og noverande LNFR- areal spreidde bustader. I sjø er området vist som noverande andre typer bebyggelse og anlegg (småbåtanlegg) og noverande bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.



Figur 1 - Utsnitt frå gjeldande KPA.

## Innhaldet i planen

Planområde utgjør om lag 41,5 daa og inneheld 37 eigedomar. I tillegg kjem deler av Pv1147 Kjerkaevikvegen med siktsoner, på g.nr 137/4, samt kv1148 Lyklingsjøvegen med siktsoner og siktsoner på Fv541 Bømlavegen. Planforslaget inneheld 2 eksisterande bustader og det kan vera inntil 21 fritidsbygg. Av desse er 15 eksisterande bygg i dag, delt mellom 12 fritidsbustadar og 3 naust som vert omregulert til fritidsbustad. Totalt kan det byggast 6 nye bygningar innan planområdet.

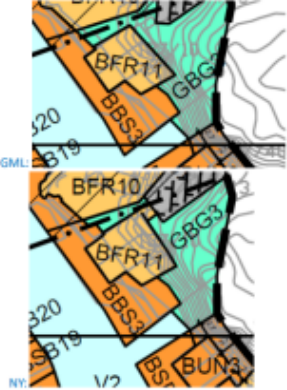


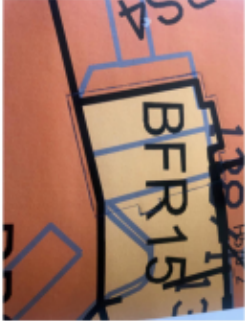
Figur 2 - Utsnitt frå kommunekart med planomtale merka av.

## Innkome merknader til avgrensa høyring nr. 2:

Oppsummert merknader til planforslaget som var på avgrensa høyring for andre gong, med kommentar frå konsulent. Det kom inn totalt 6 merknader, fullstendige merknader ligg ved som vedlegg.

Oppsummert merknad	Kommentar frå konsulent
<p>1. Are Hammer, 16.10.23</p> <p>Merknaden er uttrykk for generell frustrasjon over prosessen og utfallet av prosessen, og planleggjar finn ikkje konkrete punkt å kommentera, utover det at ein har forsøkt å regulera inn fritidsbygg på grunneigar sine tomter utan å få gehør for dette hos Statsforvaltaren. Vidare peikar Hammer på at «137/56 som er en 3173m2 stor tomt som ikke skal være med i denne planen. Likevel har 5.5m strandlinje kommet med med et areal på ca 40m2. Jeg mener hele tomten måtte bli regulert når man regulerer en liten del av den. Jeg mener de 40m2</p>	<p>Avgrensinga av planen er sett av Bømlo kommune. Årsaken til at strandlinja er teken med, er at planen skal vera samanhengande langs sjøen. Den bratte tomta vart sett som ueigna til byggjeføremål og difor regulert som grøntareal.</p>

<p>ikke er egnet som friområde, det e ralt for bratt. Eieren av område er ønske om en smal rorbu der i samarbeid med naboene. I det minste ha en flytebrygge der.»</p>	
<p>2. Birgitte Bjørndal og Bjørnar Steine, 16.10.23</p> <p>Merknaden er eit støtteskriv til merknad nr 1, Are Hammer. «Vi tiltrer følgende utsagn om å flytte planlagte rorbuer på 137/2 lengre opp på land, opp mot 137/8 samt flytte veien. 137/56 som vi og er eiere av stilles og til disposisjon mht flytting av vei.»</p>	<p>Avgrensinga av planen i «bakkant» er også fastsett i oppstartsvarsel og planleggjar har ikkje høve til å utvida planen bakover. Planlagte rorbuer på 137/2 m.fl er flytta bakover i to ulke revisjonar, men fortsatt med motsegn frå Statsforvaltar.</p>
<p>3. Jan Eivind Pettersen, 10.10.23</p> <p>Viser til endringar gjort i revidert framlegg til detaljreguleringsplan av 17.08.23. Ser det er gjort endring av kaiområde på BBS3 på sørsida, medan det framleis er grøntområde på nordsida der det også er eksisterande kai. Ber om at dette vert korrigert til å høyra til BBS3. Ser også at parkeringsområde SPP3 er teikna inn til eit mindre område enn kva det er i verkligheta. Ber om at dette vert korrigert til eksisterande parkeringsområde. Ber også om korrigering av blågrøn struktur på austsida av BFR11 der det er eksisterande inngangsparti til BFR11.</p>	<p>Det er lagt inn grøntområde for å balansera den sterke utbyggingsgraden i området, kommentert av Statsforvaltaren ved fleire høve (for heile området, ikkje spesifikt denne tomte). Plankartet er revidert på nytt der kai(ar) er regulert som BBS, og parkeringsområde er utvida.</p> 
<p>4. John Helland, 16.10.23</p> <p>I merknaden uttrykker grunneigar at ein er skuffa over planleggjar og «resultatet» av reguleringsplanen. Dette vel eg å ikkje kommentera anna enn at det har vore kontakt med grunneigar frå det tidpunktet ein ville kjøpa eigedomen på hausten 2018. Til det konkrete: «I motsegna frå Statsforvaltaren ... uttalar dei følgjande: BFR 15 må åf ei byggjegrænse som følgjer vegglivet på eksisterande bygg og føresegn som sikrar at det berre kan førast opp eit tilsvarande bygg som det som alt står der kva gjeld storleik og uttrykk. At planleggjar/kommune vel å leggja heile tomte, og heilt inn i yttervegg som LNF/grøntområde er basert på feilaktige argumentasjon ut frå dei merknadane me kan sjå at statsforvaltaren har gjeve.</p>	<p>Når (noverande eller framtidig) byggetiltak skal avgrensast til der det er i dag, betyr det at ein ikkje får byggja tiltak andre stader på tomte. Det er difor regulert inn byggeområde med byggegrense der bygget står i dag, inkludert ei lita utviding basert på telefonsamtale og e-post med merknadshavar 18.06.21. For ordens skuld vist under, med merknadshavars påskrift.</p>

	
<p>5. Leif Gunnar Våge m.fl., 11.10.23 I saksutgreiinga vert det vist til mogeleg urban jordskiftesak. Vi godtar ikkje at dette vert gjort gjeldande for dette planområdet.</p>	<p>Dette er lagt inn i planføresegnene i samråd med Bømlo kommune. Ut over denne merknaden finn planleggjar ikkje meir å kommentera direkte, det er retta til Bømlo kommune</p>
<p>6. Responsa (på vegne av Nils Hansen og Ståle Skjetne), 09.10.23</p>	<p>Merknaden er retta til Bømlo kommune, og planleggjar finn ikkje noko konkret å kommentera.</p>

### Prosess rundt motsegn

Statsforvaltaren fremja motsegn til planforslaget i brev datert 12.05.2021, etter dialogmøte med kommunen 07.05.2021. Statsforvaltaren sendte også brev med fråsegn til planforslaget, datert 16.04.2021, som utdjupa merknadane deira og grunnlaget for motsegn. Planforslaget har vore revidert tre gongar til der Statsforvaltaren opprettholdt motsegn i brev datert 07.10.2021, 04.05.2022 og 09.11.2022. Etter den fjerde revisjonen trakk Statsforvaltaren motsegna i brev datert 01.12.2022. Utsnitta under viser planforslaga som har vore sendt over til statsforvaltaren i Vestland, der ein ba om trekking av motsegna og planforslaget som no vert fremja for vedtak.

Statsforvaltaren skriv følgjande i brev datert 01.12.2022 der motsegna vert trekt:

«Vurdering

Endringane i revidert planforslag har i all hovudsak følgd opp innhaldet i våre motsegn. Planforslaget legg no opp til ein reduksjon frå 12 til seks nye fritidsbustader. Våre merknader om for mange område med småbåtanlegg og for lite fellesanlegg er delvis følgd opp. I staden for fellesanlegg eller flytebrygge, er det no i all hovudsak lagt opp til enkeltvisse båtplassar. Vi skulle helst sett at det vert tatt eit samla grep om båtplassar/småbåtanlegg slik at desse vart mest mogleg samla i felles anlegg, men går ikkje vidare på dette.

Konklusjon

Revidert planforslag følgjer i tilstrekkeleg grad opp innhaldet i våre motsegn, og som går fram av våre brev datert 16.04.2021, 12.05.2021, 07.10.2021, 04.05.2022 og i siste brev av 09.11.2022. Vi har ikkje lenger vesentlege merknader til planforslaget som gir grunnlag for motsegn, og har såleis ingen merknader til at kommunen vedtek planen.»

På bakgrunn av innkomne merknader og motsegn frå Statsforvaltaren er følgjande endra etter høyring og offentleg gjennomsyn og 2 avgrensa høyringar:

- Talet på ny fritidsbustader er redusert frå 12 til 6.
- Tatt ut BFR1-3. pga Lyklinga elva.
- Flytta BFR19 bakover pga. postvegen
- Lagt inn byggegrense rundt BFR15 og redusert føremålet.

- Endra eksisterande bygg innanfor BFR19 til BUN10. (Endra naust ønska omregulert til fritidsbustad tilbake til naust)
- Tatt ut BFR 14 og 16
- Tatt ut to område for småbåt, erstatta med rett til båt plass.
- Tatt ut BFR9, LNFR utan tiltenkt bygg.
- Tatt ut føresegn om å tillate bygging av grillhytter.
- Endra føresegn §3.5.1 som tillot båtgarasje til å ikkje tillata det.
- Korrigering av nummerering/parkering osv.
- Retta BBS3 til å regulera eksisterande kaiar, retta BFR11 til å regulera eksisterande utbygging og retta SPP3 til å regulera eksisterande parkering.
- Endra føremålet friområde til blågrønnstruktur, deretter til LNFR.
- Tatt inn føresegn § 2.10 Urbant jordskifte jfr pbl § 12-7 pkt 13
- Tatt ut føremålet friluftsområde i sjø og vassdrag.

## **Vurderingar:**

### **Byggingeplanane**

Bygging av 6 nye fritidsbustader og regulering av 3 naust til fritidsbustader vil ha ein verknad på korleis landskapet ser ut og vert opplevd. Område har allereie ei høg utnyttingsgrad, og ligg delvis innanfor omsynssone for bevaring kulturmiljø. Omfanget er likevel betydelege redusert frå varsel om oppstart. Det er viktig at ein tek omsyn til kringliggjande bygg og terreng ved fortetting av område, samt sikrar ålmenta si tilkomst og ferdsel.

### **Innkome merknader**

For vurdering av dei enkelt merknadene vises det til kommentarar frå konsulenten i vedlagt merknadsskjema og saksframlegg som var oppe i utval for areal og samferdsel 06.09.2023.

Kommunedirektøren har forståing for at grunneigarar som får sine areal regulert til blågrønnstruktur har merknader til planforslaget. Under økonomiske konsekvensar er det gjort ei nærare vurdering av merknadane til krav om erstatning.

Planmynde ynskjer å vise til plan – og bygningslova §12-7 nr. 13 i høve merknaden til urbant jordskifte: I reguleringsplan kan det i nødvending utstrekning gis føresegnar til arealføremål og omsynssoner om følgjande forhold: 13 krav om fordeling av planskapt netto verdiauke ved ulike felles tiltak innanfor eit nærmare bestemt del av planområdet i medhald av jordskifteloven §3-30. Jordskifteretten kan fordele planskapt netto verdiauke mellom eigedomar som er omfatta av ein reguleringsplan. Fordelinga kan gjerast dersom planmyndigheita med heimel i plan – og bygningslova §12-7 nr. 13 i reguleringsplanen har gitt føresegn om at planskapt verdiauke skal fordelast. Planmyndigheita må i reguleringsplanen ha fastsett den geografiske avgrensinga for fordeling, jf. §3-30 jordskiftelova.

### **Vurdering av politisk vedtak i utvalsmøte 15.05.2024**

Planforslaget har vore på høyring og offentleg ettersyn, samt to avgrensa høyringar etter at motsegna frå Statsforvaltaren blei trekt. Det har vore god moglegheit for medverknad i planprosessen, og alle merknadane som er kome inn er vurdert.

Områda avsett til blågrønnstruktur er no endra til Landbruks,- natur- og friluftsføremål samt reindrift (LNFR), og har fått nye føresegner.

Tidlegare område GBG 4 (L3) er sitt nærmare på, og ein vurderer at ein ikkje bør justerer på dette føremålet ettersom plankartet er tydelegast slik det no ligg føre og sikrar det SEFRAK-registeret naustet mot framtidig utbygging. Det er lagt inn følgjande føresegn for LNFR-areala:

## **§ 6 Landbruks- natur- og friluftsføremål samt reindrift**

### *§ 6.1 LNFR-areal (L 1-6)*

*§ 6.1.1 I områda L1-L6 gjeld føresegner og retningsliner for LNFR-område i gjeldande kommuneplan.*

*§ 6.1.2 Innan områda kan det gjerast naudsynt vedlikehald av eksisterande OVA-anlegg.*

### **FN sine berekraftsmål:**



### **Økonomiske konsekvensar:**

Utbyggjar skal dekke alle kostnader knytt til planarbeidet. Bømlo kommune er ikkje erstatningspliktige over for eigedomane som no vert regulert til LNFR-føremål.

Etter norsk rett er reguleringsplanar og endring av reguleringsplanar å sjå på som råderettsband. Det gjeld naturleg nok også endringar i om ein kan bygge på eigdommen og kva ein kan bygge. For offentlegrettslege råderettsband etter plan- og bygningslova er det klare utgangspunktet at økonomisk tap for ein grunneigar ikkje blir erstatta utover det som har heimel i plan- og bygningslova § 15-3. Den erstatningsheimelen har ikkje relevans i denne saka. Utgangspunktet og hovudregelen er at kommunane skal kunne regulere og endre reguleringsplanar utan at det er tale om erstatning til grunneigarane og rettshavarar. Kommunane skal kunne konsentrere seg om dei reelle planomsyna på staden utan å måtte ta sideomsyn til t.d. eventuelle krav om erstatning for økonomisk tap.

### **Miljømessige konsekvensar:**

Lyklingelva, som planområdet grensar til er registrert som anadrom med oppgang av sjøaure i følgje rapport frå Bømlo Jakt- og fiskelag i 2011. Elva skal ha gode gytetilhøve og produserer bra med fisk. Rapporten følgjer saka som vedlegg. Figur 9 og 10 viser Lyklingeelva og utløpsområde i sjø.





Figur 3 - Lyklingelva

Utbyggingsområde ved utløpsområde til Lyklinga er redusert, då dette var eit område Statsforvaltaren var tydeleg på at ein måtte redusere utbygginga i. Statsforvaltaren skriv at det er vanskeleg å sjå at ei slik omfattande utbygging, tett på utlaupet til eit lokalt viktig sjøaurevassdrag tar omsyn til naturmiljøverdiar på staden. De viser her til lov om lakse- og innlandsfisk §§ 1-2 og 7. Muddring, vass- og avlaupsleidningar, utfylling og direkte arealbeslag, kan fjerne/reducere blautbotn, som er viktig for mellom anna sjøauren i nærings samanheng. Utfylling av massar og anna forureining til sjøen, kan også vere kritisk for vandrane fisk.



Figur 4 - Utløpsområde til Lyklingelva i sjø.

Det er ikkje registrert viktige viltområde eller naturtypar i planområdet. Området ligg sør for naturtype skjelsand med verdi B, viktig, områdenamn Bømlo.

Ifølge Naturbasekartet til Miljødirektoratet, finns det innanfor planområdet kjente funn av trua artar. Artane som er registrert er trollnype (VU - sårbar) og fagerrong (NT - nær trua). Det er også nokon registreringar i nærleiken av planområdet.

Ifølge NGU sitt kartverk, Arealis, består bergrunnen i planområdet av Metabasalt, lavastrømmer dels med mellomliggende tefralag (bomber), spredt porfyrittisk og Metasandstein, finkornet til grovkorna, gjennomsett av gangbergartar.

Ifølge same kartportal er det "Usikker" og «Moderat til lav» aktsomhetsgrad for radon i området. Det (geologisk sett) næraste området med høg aktsomhetsgrad ligg ved Våge. Ca 2 km frå planområdet.

#### **Kulturminne:**

Omlag 130 meter nordvest for planområdet er det registrert kulturminne i sjø, Lyklingfjorden, med kulturminne id 89308. På eigedomane gnr./bnr. 138/1 er det registrert 1 stk. SEFRAK bygg (sjøhus) byggetidsperiode 1850- 1874. Deler av planområdet ligg i omsynssone for bevaring kulturmiljø H570\_27, verneverdig sjøbruksmiljø.

Statsforvaltaren skriv at sjølv om det SEFRAK-registeret bygget ikkje vert direkte råka av utbygginga, er det lagt opp til fritidsbustad på nabotomta og fritidsbustader tett på som bygg at attverande strandsone. Ei slik utbygging kan vanskeleg seiast å ta omsyn til kulturmiljø og oppleving av landskap/ålmenne interesser. Den gamle postvegen går også like attmed, og opplevinga når ein ferdast på denne vil klart verta negativt råka av planforslaget.



Figur 5 - SEFRAK-bygg

### **Beredskap og samfunnstryggleik:**

Fagkunnig har gjennomført ROS-analyse. Det er ingen tiltak i raudt felt, dvs. ingen tiltak er naudsynt. Tiltak i gult er vurdert nærare i ROS-analyse. For nærare omtale av planforslaget, konsekvensar og risiko- og sårbarhetsanalysen vert det vist til planomtalen og eigen ROS-analyse.

### **Folkehelse:**

Auka tilgjenge til området opnar for meir turaktivitet og anna utandørs rørsleaktivitet. Dette fremjar folkehelse og aukar trivsel generelt. Området ligg langs ein veg, og kan få auka turtrafikk enten som mål eller som delmål for turaktivitet. Utbygd fritidsbebyggelse vil tilsei auka mogeleg for fritidsaktivitetar for brukarane, som òg har eit positivt folkehelseaspekt ved seg. På motsett side kan meir utbygging virka privatiserande slik at ålmenta ikkje brukar området på same måte som før. Ein vil gjennom føresegnene i planen leggja opp til at det skal vera fri ferdsel for ålmenta i planområdet. I tillegg vert det lagt vekt på å halda den gamle postvegen i god stand, som lokal turveg med historiske element. Den er allereie innarbeida langs stranda inst i Kjerkalevik, og ein ønskjer å vidareføra dette. Stien vert regulert som turveg.

### **Vedlegg til saka:**

- Planomtale
- Føresegner
- Plankart
- Overordna VA – plan
- VA-notat
- ROS-analyse
- Funksjonell strandsonekartlegging
- Illustrasjonstegning
- Merknader (til siste avgrensa høyring)
- Merknadsskjema med kommentar frå planleggjar (til siste avgrensa høyring)
- Rapport om Lyklingelva
- Saksframlegg m/merknadsskjema som var oppe i utvalsmøte 06.09.23.
- Saksframlegg m/merknadsskjema som var oppe i utvalsmøte 22.03.2023.

- Saksframlegg m/merknadsskjema som var oppe i utvalsmøte 15.05.2024.
- Saksprotokoll frå utvalsmøte 15.05.2024