



Rådmann: Jostein Førre

Arkivsaksnr.: 2025/335-33
Saksbehandlar: Sunniva Hellebø
Eining: Plan, eigedom, byggesak og
landbruk

Godkjenning – Detaljregulering for Litlafjon – Gnr. 80, bnr. 11 – PlanID 2025002

Utval

Hovudutval teknisk og næring	31.08.2026
Formannskapet	07.09.2026
Kommunestyret	21.09.2026

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Sveio kommune godkjenner detaljregulering for Litlafjon – gnr. 80, bnr. 11, planID 2025002 i medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova.

Saksframlegg

Samandrag

Detaljregulering for Litlafjon, gnr. 80, bnr. 11, legg til rette for vidare utvikling av Camp Ålfjorden, ei etablert campingverksemd i Fjonavika. Planforslaget har vore på offentleg ettersyn, og innkomne merknader er vurderte og følgde opp gjennom justeringar i plandokumenta og merknadshandsaminga.

Planområdet er i hovudsak avsett til fritids- og turistføremål og småbåthamn i kommuneplanen sin arealdel. Rådmannen vurderer at planforslaget i hovudsak er i samsvar med overordna planar, og at omsyn til mellom anna naturmangfald, kulturminne, samfunnstryggleik og trafikktryggleik er tilstrekkeleg ivaretekne.

Rådmannen rår til at detaljregulering for Litlafjon – planID 2025002 vert vedteken i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.

Bakgrunn for saka

Tiltakshavar ønskjer å vidareutvikle Camp Ålfjorden som eit heilskapleg tilbod for overnatting og opplevingar. Føremålet med planen er å vidareutvikle eksisterande campingverksemd med fleire overnattingstilbod og aktivitetar knytte til garden, nærområdet og regionen.

Planen legg til rette for oppføring av mindre utleigeeiningar, vidare tilrettelegging for camping i tillegg til tilhøyrande anlegg som servicebygg, småbåtanlegg og badeområde. I tillegg opnar planen for etablering av eit gardsnaust med tilhøyrande bryggjeanlegg nord i planområdet til privat bruk for grunneigar. Campingplassen skal baserast på korttidsbesøk, og det er ikkje opna for faste plassar i området.

Planområdet

Planområdet utgjer om lag 23 daa. Området ligg i Fjonavika ved botnen av Ålfjorden og har vore nytta til turisme- og campingføremål sidan 1970-talet. Tilkomst skjer via fylkesveg 4944, Ålfjordvegen. Området er opparbeidd og i aktiv bruk som campingplass, og det er etablert fleire flytebrygger i sjø i tilknytning til verksemda.

Saks- og faktaopplysningar

Planforslaget vart i medhald av § 12-10 i plan- og bygningslova lagt ut til offentleg ettersyn i perioden 24.11.2025 til 08.01.2026.

Under offentleg ettersyn har kommunen motteke 8 merknadsbrev til planen.

Innkomne merknadar

Innkomne merknadar er samanfatta og kommenterte nedanfor. Fullstendige merknadar ligg ved saka i eit eige samledokument.

Statsforvaltaren i Vestland, 08.01.2026

I område BAA – for kombinerte bygningar og anleggsformål – kan det ifylgje i føresegnene opnast opp for utbygging av utleigeeiningar utover sjøareal. Eventuelt kan BAA nyttast til småbåtanlegg. I denne konkrete saka rår vi ikkje frå denne type utbygging her, men som hovudregel bør utbygging av utleigeeiningar skje på land.

Kommentar frå konsulent:

Tatt til orientering. Det er eit ønske om å kunne etablere utleigeeiningar tett på livet i sjøen, og difor er det avsett område delvis på land og i sjø. Området er allereie prega av inngrep i form av kaifront og flytebrygger.

Kommentarar frå kommunen:

Sveio kommune har ikkje fleire kommentarar.

Vestland fylkeskommune, plan, næring og innovasjon, 09.01.2026

I samband med at planen kjem i konflikt med automatisk freda kulturminne, bes det om utvida frist som følge av Fylkeskommunen si behandlingstid i slike saker. Merknad knytt til samferdsle er at utbetring av krysset til fylkesvegen bør sikrast i planføresegn, slik at grepet i plankartet kan realiserast.

Kommentar frå konsulent:

Det blei gitt utvida frist. Sjå endeleg fråsegn under. Eksisterande avkøyrsla er opparbeidd i tråd med slik ho er regulert. Avkøyrsla er kontrollert med grunnlag i krav til geometrisk utforming gitt i handbok N100, punkt 4.1.4.1-5. Det er fall, jf. krav, vekk frå fylkesveg, som hindrar overvatn å renne ut i fylkesvegen (sjå lengdeprofil nedst i dokumentet for oppsummering av innkomne merknadar). Me kan difor ikkje sjå at det er naudsynt med utbetring i forhold til dagens situasjon, utover at frisktssona til ei kvar tid må vere rydda for vegetasjon, som allereie er sikra i føresegnene.

Kommentarar frå kommunen:

Sveio kommune har ikkje fleire kommentarar.

Vestland fylkeskommune, kultur og folkehelse, 19.12.2025

Kulturminneforvaltinga treng noko tid til å handsame dispensasjonen for frigjeving av kulturminne og melder om at deira fråsegn vil komme innan 21.03.2026. Vestland fylkeskommune har gitt løyve til inngrep i det automatisk freda kulturminnet ID 289227, og detaljreguleringsplanen kan godkjennast utan vilkår om arkeologisk utgraving før tiltak vert sett i gang.

Kommentar frå konsulent:

I samsvar med vedtaket blir føresegn 6.1 oppdatert med at området er frigjeve etter kulturminnelova § 8 fjerde ledd utan krav om vidare arkeologisk undersøking.

Kommentarar frå kommunen:

Sveio kommune har ikkje fleire kommentarar.

Statens vegvesen, 10.12.2025

Vegvesenet kan ikkje sjå at dei har fått varsel om oppstart til uttale.

Området har to tilkomst til fv. 4944. Ein til tunet på garden (utan tilstrekkeleg sikt) og ein til sjølve campingplassen. Avkøyrsla til tunet bør soleis stengast og leggjast via tilkomst i sør. Vi vurderer vidare at også avkøyrsla i sør har utfordringar når det gjeld friskt slik ho er utforma i dag. Avkøyrsla kjem tett på bru i området og ligg på innsida av kurva på fv. 4944. All den tida avkøyrsla kjem brått på må der etablerast tilstrekkeleg med friskt. Truleg vil det kunne vere trafikalt formålstenleg å flytte krysset mot nord.

Sjølv om fv. 4944 har låg døgntrafikk så vurderer vi at det kan vere trafikalt utfordrande å drive campingplass tett opp mot ein fylkesveg. For å hindre at campinggjester kjem uforvarande ut i fylkesvegen så bør det etablerast eit hinder for dette. Autovern langs fylkesvegen mot vest vil kunne vere eit dempende tiltak for ein slik situasjon. Dette må ein sjølvstendig ta opp med vegeigar, Vestland fylkeskommune, for vurdering og gjennomføring.

Kommentar frå konsulent:

Det er registrert uttale frå Vegvesenet, datert 26.06.2019 (ref. 19/117719-3) i samband med varsel om oppstart.

Avkøyrsla til tunet som Statens vegvesen viser til, er ikkje planlagt vidareført i planen. All tilkomst til planområdet vil skje via eksisterande avkøyrsla til campingplassen i sør. Det er regulert inn siktsoner med tilhøyrande føresegner. Sikt er kontrollert på staden og vil vera tilstrekkeleg forutsett at vegetasjon blir halde nede. Vegetasjonsrydding er sikra i føresegnene.

Det er etablert autovern langs fylkesvegen forbi campingplassen allereie.

Kommentarar frå kommunen:

Sveio kommune har ikkje fleire kommentarar.

DSB, 28.11.2025

Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap (DSB) viser til plansaka som er sendt på høyring. DSB har dessverre ikkje kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor ut berre eit generelt svar, og viser til at Statsforvaltar følgjer opp saka på vegne av DSB.

Kommentar frå konsulent:

Tatt til orientering.

Kommentarar frå kommunen:

Tatt til orientering.

NVE, 22.12.2025

NVE har heller ikkje kapasitet til å gi konkret tilbakemelding og viser til rettleiingsmateriale dei har tilgjengeleg og at det er kommunen som har ansvar for at det blir tatt naudsynt omsyn til NVE sine saksområde. Ved behov for konkret hjelp i saka kan ein ta kontakt med NVE igjen.

Kommentar frå konsulent:

Tatt til orientering.

Kommentarar frå kommunen:

Kommunen legg ROS-analysen til grunn for vurderingane i plansaka og vurderer at omsynet til relevante tema innan NVE sine saksområde er tilstrekkeleg vareteke.

Fiskeridirektoratet, 08.01.2026

Viser til uttale ved varsel om oppstart. Fiskeridirektoratet ser positivt på føresegn 2.8 om at det ikkje er tillat å utføre vedlikehald av båtar og liknande som kan medføre forureining, og viser samtidig til rapportar frå blant anna Miljødirektoratet knytt til småbåthamner.

Kommentar frå konsulent:

Tatt til orientering.

Kommentarar frå kommunen:

Sveio kommune har ikkje fleire kommentarar.

Fjon Bruk AS / Alsaker fjordbruk AS, 08.01.2026

Side 7 i saksframlegget er det vist til at «Ein liten del (10 m2) av gbnr. 80/7 inngår i planområdet då dette området ligg i frisisiktsone for avkøyrsla til campingplassen.» Dette er ikkje riktig då heile austre del av 80/7 inngår i planforslaget, om lag 500 m2 av Fjon Bruk sitt areal inngår som grøntområde (BG) og siktsone (vist i vedlegg).

Dei har ingen merknadar til siktsone, men gjentek at 80/7 må takast ut av planen. At om lag 500 m2 vert innlemma i planforslaget utan dialog i forkant synes dei er sær underleg, særleg gitt forslagsstillar og kommunen si store motstand mot å regulere andre sine eigedomar i nærliggande sak på Fjon (planinitiativ Fjon Bruk 2018). Forslagsstillar må etablere grøntområde på sin eigen

eigedom – ikkje på naboen. Uttalen gjeld vidare eigedomsforholda for gnr/bnr 80/7 og ueinigheit om desse som har historie tilbake til 2014 og fram til i dag

Kommentar frå konsulent:

Den aktuelle stripa langs elva er i reguleringsplanen lagt inn som omsynssone/elv og vegetasjonssone, der føremålet er å sikre naturmiljø, landskap og vassdrag. Området er ikkje lagt ut til byggeområde eller anna tiltak som medfører privatrettsleg bruk eller disposisjon. Elvebreidda er vidare å sjå på som ein inngrepsfri buffersone, der det i praksis ikkje er høve til å gjennomføre tiltak som kan endre eksisterande tilstand. Reguleringsføresegnene opnar ikkje for bygging, terrenginngrep eller anna fysisk tilrettelegging i sonen. Området er med dette å rekne som funksjonelt «freda» uavhengig av kven som står som formell eigar.

Eigartilhøva til den aktuelle elvebreidda er per i dag ikkje endeleg avklart. Dette har likevel ikkje avgjerande betydning for reguleringsarbeidet. Detaljregulering etter plan- og bygningslova kan gjennomførast uavhengig av eigedomsgrenser og eigarforhold, jf. etablert planpraksis. Planforslaget inneber ikkje ei overføring av rettar, bruksutviding eller privatisering av elvebreidda. Reguleringa er utelukkande av omsyns- og sikringsmessig karakter og medfører ikkje ulempe for tilgrensande eigedomar eller eigarar. På denne bakgrunnen er det vurdert at det ikkje ligg føre forhold knytt til eigedomsrett eller arealbruk som tilseier endring av planavgrensinga eller reguleringsformålet for den aktuelle elvebreidda.

Kommentarar frå kommunen:

Planavgrensinga er lagt fram til gjeldande reguleringsplan for Fjon – gnr. 80, bnr. 3, slik at planane får ei samanhengande avgrensing langs vassdraget. Kommunen vurderer at dette gir ei heilskapleg og føremålstenleg forvaltning av areala.

Det arealet som er regulert til blågrønnstruktur omfattar ei smal stripe langs elva som utgjer den naturlege kantsona til vassdraget. Arealet er regulert til blågrønnstruktur av omsyn til kantvegetasjon, naturmangfald og vassmiljø. Kantsona har viktige funksjonar som leveområde for plantar og dyr, vern mot erosjon og avrenning til vassdraget, og bidreg til å ta vare på økologiske verdiar langs elva.

Kommunen har som planmyndigheit ansvar for å vareta slike verdiar gjennom arealforvaltninga. Det vert i denne samanhengen vist til vassressurslova § 11, som slår fast at det langs vassdrag med årssikker vassføring skal oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gir levestad for plantar og dyr.

Kommunen vurderer at det er viktig å sikre kantsona langs elva gjennom reguleringsplanen, uavhengig av eigarforholda til arealet.

Sveio kommune v/ landbruksavdelinga og eining for samfunnsutvikling, 14.01.2026

I nærleiken av Fjon er det stor utbreiing av mellom anna parkslirekne og kjempespringfrø. Kommunen ber om at det vert vurdert å ta inn føresegnar i planen som stiller krav om at massar som blir flytta inn eller ut av planområdet skal kontrollerast og vera «reine». Dette for å unngå tilførsel av uønskt framande artar med jorda.

Eit mogleg avbøtande tiltak i samband med at det blir søkt frigjeving av eit kulturminne kan vera å utarbeida eit kulturminneskilt i samarbeid med Sveio kommune og Vestland fylkeskommune, med informasjon om dei mange funna som er gjort i området (jf. fig. 10) i ein historisk kontekst. Dette vil truleg vera av interesse både for lokalbefolkninga og gjester på Camp Ålfjorden.

I planskildringa kap. 6.8 går det fram at minimum éi av utleigeeiningane skal vera universelt utforma. Utover dette er det ikkje sett særskilde krav til universell utforming, men det vil vera mogleg å legge til rette for det. Kommunen føreslår at tekst i kap. 6.8 vert endra frå «vil vera» til «bør vera» for å presisere at ein forventar ein eller annan grad av tilrettelegging for universell utforming. Slik teksten framstår i dag, kan det tolkast at ein i større grad har eit val m.o.t. tilrettelegging.

Kommentar frå konsulent:

Det er innarbeida føresegn knytt til masseflytting og forureina massar, ny føresegn 2.10.

Camp Ålfjorden er positiv til at kulturminneverdiane i området kan formidlast på ein god måte, til dømes gjennom eit informasjonsskilt. Dersom Sveio kommune og/eller Vestland fylkeskommune ønskjer å ta initiativ til eit slikt tiltak, er Camp Ålfjorden open for å vurdere ei eigna plassering på eigedomen/campingplassen i dialog med partane.

Universell utforming er omtala i dei juridiske føresegnene punkt 2.4, som er det bindande dokumentet for planen. Føresegnene legg til grunn at universell utforming skal tilstrebast så langt råd er. Etter vår vurdering er dette eit tilstrekkeleg krav sett i lys av planområdet sin karakter og bruk som campingplass, med grusa areal, tilkomst til sjø, brygger og uteoppfallsareal. Slike areal har funksjonar og fysiske føresetnader som gjer det vanskeleg å stille krav om universell utforming i alle delar av området. Kravet i føresegnene sikrar likevel at universell utforming vert vurdert og vareteke der dette er praktisk og føremålstenleg.

Konsekvensar

Økonomiske konsekvensar

Tiltakshavar finansierer planarbeidet som er ei privat detaljregulering. Det er òg tiltakshavar som ber kostnader knytt til gjennomføring av planen.

Beredskap

Brann og flaum er identifiserte som aktuelle tema i ROS-analysen. Når det gjeld brann er krav til tiltak sikra i føresegnene. Krav til sløkkevatn må sikrast i samsvar med gjeldande tekniske krav før igangsetjingsløyve.

Delar av planområdet ligg innanfor aktsemdområde for flaum frå Fjoneelva. Flaumfare er vareteken gjennom omsynssoner og føresegner som ikkje opnar for permanente bygg i dei mest utsette områda, og som stiller krav til plassering og sikring av tiltak i flaumutsette soner.

Vurdering

Forhold til overordna planar

I kommuneplanen sin arealdel (2011–2023) er planområdet hovudsakleg avsett til fritids- og turistføremål (FT_6) og småbåthamn (SH_20). Ein mindre del av planområdet, der det er planlagt nytt gardsnaust er avsett til kombinert bebyggelse og anlegg, samt LNF-føremål. Avviket frå LNF-føremålet er avgrensa, og plasseringa av gardsnaustet er vurdert som den mest føremålstenlege ut frå eksisterande situasjon. Planområdet omfattar også sjøareal som er avsett til friluftsområde. Planforslaget er i hovudsak i tråd med arealføremåla i kommuneplanen.

Folkehelse

Planområdet har kvalitetar som kan bidra positivt til betre folkehelse med nærleik til sjø, elv og holmar. Det har over lang tid vore stor aktivitet knytt til fiske i området. Camp Ålfjorden AS tilbyr i

dag fleire aktivitetar for gjestene, som utleige av kano, stand up paddle board (SUP), kajakk og båt i tillegg til organiserte treningstimar.

Høgdedraget sentralt i planområdet er avsett til friområde som gir moglegheit for enkel tilrettelegging som fremjar opphald, lek og aktivitet. Det er eit ønskje at campingplassen skal ha eit naturleg preg med bruk av naturmaterialar, vegetasjon og enkel tilrettelegging.

Klima- og miljø

Planforslaget har føresegnar knytt til omsyn for klima og miljø. Føresegnene sikrar at det ikkje er tillate med vedlikehald av båtar og liknande aktivitetar som kan medføre forureining. Kantvegetasjon langs vassdrag skal takast vare på for å sikre naturverdiar, redusere avrenning og vareta vassdraget sin økologiske funksjon.

Det er òg sett krav knytt til flaum og stormflo. Innanfor flaumsonene er det ikkje tillate å føre opp bygningar eller andre permanente konstruksjonar. Bygningar og anlegg innanfor aktsemdområda skal utformast, plasserast eller sikrast for å hindra skade ved tidevassnivå opp til og med stormflo.

Naturmangfald

Det ligg ikkje føre naturtypekartlegging i planområdet, men det er registrert fleire artar, hovudsakleg fuglar i og nær planområdet. Området er allereie opparbeidd og i aktiv bruk som campingplass, og potensialet for viktige naturverdiar innanfor planområdet vert vurdert som avgrensa.

I fjorden er det registrert regionalt viktig gyteområde for torsk og andre artar. I sjø er det registrering av framandarten stillehavsøsters. Det er ikkje registreringar av naturvernområde eller utvalde naturtypar i planområdet. Vassdrag og sjø har ikkje vernestatus eller nasjonal verdi.

Tiltaket vil ikkje medføre endringar som bidreg til auka samla belastning i området. Ved eventuelle inngrep er det lagt vekt på å minimere påverknaden under gjennomføringa.

Barn og unge sine interesser

I planforslaget er det ikkje avsett område for leikeplass, men friområde og badeområde kan utstyrast med utstyr som legg til rette for lek og opphald. Utover dette er områda eigna for naturleg lek mellom tre og opplevingar knytt til sjøbasert lek.

Samla vurdering

Planforslaget legg til rette for vidare utvikling av ei etablert campingverksemd i Fjonavika. Området har vore nytta til turist- og campingføremål over lang tid, og planforslaget vidarefører i hovudsak eksisterande arealbruk.

Planforslaget er i hovudsak i samsvar med kommuneplanen sine arealføremål. Avvika frå kommuneplanen er avgrensa og vert vurderte som godt grunngjevne ut frå eksisterande forhold og planlagd bruk av området.

Innkomne merknadar er vurderte og følgde opp gjennom justeringar i plandokumenta eller gjennom kommentarar til planen. Kommunen vurderer at omsyn til naturmangfald, samfunnstryggleik, friluftsliv, trafikktryggleik og miljø er tilstrekkeleg varetekne gjennom plankart, føresegnar og ROS-analyse.

Etter ei samla vurdering finn kommunen at planforslaget gir ei formålstenleg utvikling av området og tilrår at planen vert vedteken.

Rådmannen sin konklusjon

Med bakgrunn i ovanstående vurderingar råder rådmannen til at reguleringsplanen vert godkjend slik han no ligg føre.

Aktuelle lovar, forskrifter, avtalar m.m.

- Plan- og bygningslova
- Kulturminnelova
- Vassressurslova

Vedlegg

- 1 2025002 Plankart - Litlafjon
- 2 2025002 Føresegner - Litlafjon
- 3 2025002 Planskildring - Litlafjon
- 4 ROS- analyse
- 5 Oppsummering innkomne merknadar ved offentleg ettersyn
- 6 Kulturhistoriske registreringar - Rapport 71-2022