



Saksbehandler: Christoffer Sund

Rådmann: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
030/24	Teknisk utvalg	30.05.2024
040/24	Kommunestyret	18.06.2024

Sluttbehandling - Detaljregulering for Hettervik - fritidsboliger og småbåthavn - Detaljregulering

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar Detaljregulering for Hettervik –fritidsboliger og småbåthavn, med planID 202202 og tilhørende reguleringsbestemmelser, jfr. plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Deler av reguleringsplanen Hattarvågen med planID 200508 vedtatt 12.05.2005 som blir berørt av ny Detaljregulering for Hettervik –fritidsboliger og småbåthavn med planID 202202 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, erstattes av ny Detaljregulering for Hettervik –fritidsboliger og småbåthavn med planID 202202.

Teknisk utvalg 30.05.2024:

Behandling:

Teknisk utvalg slutter seg enstemmig til rådmannen sitt forslag til vedtak.

TEK- 030/24 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar Detaljregulering for Hettervik –fritidsboliger og småbåthavn, med planID 202202 og tilhørende reguleringsbestemmelser, jfr. plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Deler av reguleringsplanen Hattarvågen med planID 200508 vedtatt 12.05.2005 som blir berørt av ny Detaljregulering for Hettervik –fritidsboliger og småbåthavn med planID 202202 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, erstattes av ny Detaljregulering for Hettervik –fritidsboliger og småbåthavn med planID 202202.

Kommunestyret 18.06.2024:

Behandling:

Teknisk utvalg sin innstilling enstemmig vedtatt.

KST- 040/24 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar Detaljregulering for Hettervik – fritidsboliger og småbåthavn, med planID 202202 og tilhørende reguleringsbestemmelser, jfr. plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Deler av reguleringsplanen Hattarvågen med planID 200508 vedtatt 12.05.2005 som blir berørt av ny Detaljregulering for Hettervik – fritidsboliger og småbåthavn med planID 202202 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, erstattes av ny Detaljregulering for Hettervik – fritidsboliger og småbåthavn med planID 202202.

Saksutredning

Sammendrag

Kvala Arkitekter AS har på vegne av Kåre Inge Hettervik sendt inn forslag til detaljreguleringsplan for 12 fritidsboliger og småbåtanlegg på Borgøy. Området er delvis i tråd med arealformålet i kommuneplanen, da største delen av planområdet er vist som fritidsbebyggelse i kommuneplanen, mens tilkomstveg til området og småbåtanlegg er ikke i tråd med arealformålet i kommuneplanen.

Det ble varslet innsigelse av Statsforvaltaren i Rogaland mot planen etter høring, men etter møter med Statsforvaltaren har det blitt presentert et revidert plankart og bestemmelser, hvor utleiehytter og naustboder er fjernet, og småbåthavnen var blitt redusert. På bakgrunn av det reviderte plankartet og bestemmelsene trakk Statsforvaltaren sin innsigelse mot planen.

Rådmannen har vurdert planforslaget til å være godt gjennomarbeidet og anbefaler at planforslaget Detaljregulering for Hettervik – fritidsboliger og småbåthavn med planID 202202 vedtas.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Hettervik – fritidsboliger og småbåthavn med planID 202202 er mottatt fra Kåre Inge Hettervik. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av forslaget med tilhørende beskrivelse.

Hensikten med planen

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for utbygging av fritidsboliger, samt etablering av tilhørende fellesanlegg for teknisk infrastruktur og fortøyning av båter.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer. Området er i kommuneplanens arealdel for perioden 2019-2031, vedtatt 08.09.2015, avsatt til arealformålene fritidsbebyggelse og LNF-område.

Plankrav fra overordnet plan: Det skal være tilgang til en båtplass per hytte i tillegg til gjestehavn på Borgøy (kommuneplanens bestemmelser pkt 6.3.14). Planforslaget overholder krav fra overordnet plan.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Teknisk utvalg den 24.08.2023 sak 059/23. Teknisk utvalg vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden fra 29.08.2023 til 15.10.2023. I samme periode ble forslaget sendt til regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 8 uttalelser hvor 7 var fra offentlige myndigheter. Disse ligger vedlagt saken. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Statsforvaltaren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune fikk begge utsatt høringsfrist. Rogaland fylkeskommune fikk utsatt høringsfristen til 01.12.2023 slik at saken kunne behandles i fylkesutvalget 28.-29. november. Statsforvaltaren i Rogaland fikk utsatt høringsfrist til 20.12.2023 på grunn av ønske om dialogmøte som følge av mulig innsigelse til plan. Dialogmøtet førte ikke frem og Statsforvaltaren valgte å fremme innsigelse til planen etter dialogmøte. I ettertid har planforslaget blitt gjennomarbeidet og revidert av kommunen og forslagstiller, og det ble oversendt revidert planforslag til Statsforvaltaren 06.03.2024. Som følge av oversendingen av det reviderte planforslaget, valgte Statsforvaltaren og trekke innsigelsen sin den 08.04.2024.

Offentlige myndigheter:

1. Statsforvaltaren i Rogaland	20.12.2023/08.04.2024
2. Rogaland fylkeskommune	29.11.2023
3. Karmsund havn	20.09.2023
4. Mattilsynet	29.09.2023
5. HIM	06.10.2023
6. Fiskeridirektoratet	10.10.2023
7. Kystverket	17.10.2023

Private:

1. Kristian Hettervik (39/39)	13.10.2023
-------------------------------	------------

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland, 20.12.2023/08.04.2024:

Statsforvaltaren i Rogaland fremmet innsigelse i sin uttalelse datert 20.12.2023. Innsigelsen var begrunnet med at planen la opp til en for omfattende utbygging i strandsonen, og at kunnskapsgrunnlaget om naturmiljø ikke var tilstrekkelig utredet. Planområdet ligger også innenfor «Vakre landskap i Rogaland Borgøy – Romsalandsvågen», som er verdsatt som et nasjonalt viktig landskap. Statsforvaltaren mente at tiltakene utleiehytter, veg ned til sjøen, naustboder og småbåthavn ville legge beslag på hele bukten, forringe landskapet og privatisere et område som ikke var berørt av private tiltak. Statsforvaltaren fremmet derfor innsigelse til forslag om småbåthavn, naustboder, veg ned til sjøen og utleiehytter.

Etter justeringer av planforslaget fra forslagstiller og kommunen trakk Statsforvaltaren 08.04.2024 sin innsigelse med følgende forbehold:

«Basert på ei samla vurdering av saka og tiltaka som er gjort, har Statsforvaltaren vurdert at motsegna kan trekkast. Dette med atterhald om at krav til utforming av turveg (TV) langs sjøen skjerpast inn i tråd med vår tilbakemelding over. Det kan ikkje opnast for utfylling i sjøen, og stien

skal fortrinnsvis etablerast som grusa sti som følger det naturlege terrenget i området. Me legg til grunn at dette blir lagt inn i føresegnene i forkant endeleg vedtak av planen».

Samtidig ble det stilt spørsmål ved marinbiologisk kartlegging, ettersom den ble gjennomført sent på året, sett opp mot vekstsesongen for ålegras, og at den ikke tok for seg betydningen av området for fugl. Statsforvaltaren oppfordrer derfor kommunen til å stille krav om ytterligere kartlegging.

Forslagsstillers kommentar:

«Etter at planen ble behandlet 1. gang og lagt ut til offentlig ettersyn, er det gjort følgende endringer i planen:

- Areal for naustboder og utleiehytter er tatt ut av planen og omdisponert til friluftsområde.*
- Areal for småbåtanlegg er redusert og deler av det tidligere småbåtanlegget er omdisponert til turveg, resten til friluftsområde.*
- Det er presisert i bestemmelsene for turvegen at den skal opparbeides som sti med grus- eller tredekke, at den ikke skal være bredere enn 2 m, at den skal følge det naturlige terrenget og at den skal etableres på påler der den går ut i sjøen.*
- Det er lagt til et tillegg i bestemmelsene for småbåthavna at båt plassene skal ha maks bredde på 3,5 m.*

Vi ser det ikke som vår oppgave å vurdere behovet for ytterligere kartlegging av naturmangfold et. Det er foretatt kartlegging både på land og i sjø i forbindelse med planarbeidet, og gitt bestemmelser om at utbygging skal skje utenfor hekkesesong. I tillegg er det utarbeidet en formingsveileder som gir tydelige føringer om at tiltak i området skal gjennomføres så skånsomt som mulig. Vi ber kommunen vurdere om det er behov for ytterligere markering av naturperspektivet i planen, og eventuelt legge inn en bestemmelse i overensstemmelse med deres vurdering.»

Rådmannens kommentar:

For å imøtekomme Statsforvaltaren sin merknad om at det burde gjennomføres kartlegging av ålegras tidligere i vekstsesongen har det blitt lagt til rekkefølgebestemmelsen § 9.4 « Før det kan gjennomføres tiltak i sjø må det kartlegges for ålegress tidlig i vekstsesongen. Om kartleggingen viser at ålegress kan bli påvirket av tiltaket, må det gjennomføres avbøtende tiltak som må godkjennes av Tysvær kommune.»

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, 29.11.2023:

Fylkesdirektøren vurderer omfanget av småbåtanlegg og naustboder som konfliktfylt av hensyn til natur-, landskaps- og friluftsverdier i området, og la saken frem for fylkestinget til vurdering i møte den 28.11.23, med innstilling om innsigelse. I sin innstilling fremmet Fylkesdirektøren også faglig råd om at areal for gjestehytter tas ut av planen. Ved behandling av saken valgte fylkestinget å frafalle innsigelsen med 14 mot 1 stemme.

Fylkesdirektøren er i utgangspunktet positiv til etablering av fritidsboliger der kommuneplanen har regulert til det, men er negativ til at et relativt urørt område med skog blir gjort om til fritidsboliger, og mener at bevaringsinteresser burde veid tyngre i planprosessen. Med grunnlag i det generelle hensynet til strandsonevern og vurderingene i rapport om «Vakre landskap i Rogaland», der dette området er gitt den høyeste prioriteringen som «nasjonalt viktig landskap», mener fylkesdirektøren at utbyggingen bør forholde seg til det avsatte arealet, med unntak av tilkomstveg, som ikke er avklart i kommuneplanen.

For småbåthavnen mener fylkesdirektøren at det er et betydelig konfliktnivå ved å tilrettelegge for ny småbåthavn, og savner en vurdering av kapasitetsutvidelse av eksisterende småbåtanlegg. I Hattarvågen er det i kommuneplanen satt av et stort område, som kan være aktuelt for en slik

utvidelse. Fylkesdirektøren er ikke enig i fremstillingen av at planlagt småbåtanlegg vil være en utvidelse av det regulerte, men ubygde bryggeanlegget i gjeldende plan 200508 for Hattarvågen, og viser til at tiltakene i planen (naust og småbåtanlegg) utfordrer eksisterende arealformål som er friluftsområde i eksisterende plan. Det er viktig å opprettholde tilgangen til strandsonen for allmennheten, og utbygging av småbåtanlegg og naustboder vil også av den grunn være konfliktfylt. Fylkesdirektøren etterspør også nærmere kartlegging av naturmangfold i sjø.

Forslagsstillers kommentar:

«Selv om fylkestinget valgte å trekke innsigelsen til planen er det, på grunn av andre innspill, gjort følgende endringer i planen etter 1. gangs behandling og offentlig ettersyn, som også imøtekommer fylkesdirektørens merknader:

- *Store deler av arealet avsatt til småbåtanlegg er omdisponert til turveg og friluftsområde .*
- *Areal for naustboder og gjestehytter er tatt ut av planen.*
- *Areal for ferdsel i sjø er begrenset til arealet rundt planlagt flytebrygge ytterst i Lerivikjøa. Øvrige deler av vika er satt av til friluftsområde i sjø.*
- *Det er foretatt nærmere kartlegging av naturmiljø i sjø, og påvist ålegras av lokal verdi i nærrområdet. Planlagte anlegg i sjø er vurdert til ikke å komme i konflikt med forekomsten.*

Når det gjelder alternativ plassering av båthavn for fritidsboligene, har vi gjennom dialogen med Statsforvalteren i Rogaland sett nærmere på forholdet mellom behovet for båtplasser på Borgøy og tilgjengelige arealer i gjeldende arealplaner. Totalt er det ikke satt av flere båtplasser i de regulerte småbåtanleggene enn at de dekker behovet til eksisterende bebyggelse og nye byggeområder i gjeldende reguleringsplan. I kommunedelplanen for Borgøy er arealet for småbåtanlegg noe utvidet, sett i forhold til reguleringsplanen. Men en utvidelse av småbåtanleggene innenfor dette arealet vil gå på bekostning av fremkommeligheten i havna, både for rutebåten og andre. En ytterligere utvidelse av allerede avsatte arealer er en mulighet, men det vil innebære lang avstand mellom hytte og båtplass. Det mener vi er uheldig, og er redd det vil føre til at flere vil vurdere å skaffe seg ATV eller lignende kjøretøy, med de konsekvenser det vil innebære for ei nesten bilfri øy. Denne løsningen er nå akseptert av Statsforvalteren.»

Rådmannens kommentar:

For å imøtekomme Rogaland fylkeskommune sin merknad om nærmere kartlegging av naturmangfold i sjø, har det blitt lagt til rekkefølgebestemmelsen § 9.4 « Før det kan gjennomføres tiltak i sjø må det kartlegges for ålegress tidlig i vekstsesongen. Om kartleggingen viser at ålegress kan bli påvirket av tiltaket, må det gjennomføres avbøtende tiltak som må godkjennes av Tysvær kommune.»

Uttalelse fra Karmsund Havn, 20.09.2023

Karmsund Havn skriver at ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farleden. Videre anbefaler Karmsund havn at det tas inn i bestemmelsene krav om etablering av redningsstige på flytebrygganlegg.

Forslagsstillers kommentar:

«Vi viser til følgende setning som er lagt inn i planbestemmelsene i § 3.2.2 etter at planen var utlagt til offentlig ettersyn: «Det skal monteres redningsstige ved anlegget.» Bestemmelsene inneholder fra før egen bestemmelse om at «Småbåtanlegget skal dimensjoneres og utføres slik at det tåler påkjenning fra bølger og forbipasserende båttrafikk.» (§ 3.2.3)»

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Mattilsynet, 29.09.2023:

Mattilsynet anbefaler at det foretas kartlegging og vurdering av tiltenkte vannkilder og utarbeides en VA-plan som sikrer en gjennomførbar løsning for tilstrekkelig og god vannforsyning til fritidsboligene. Det er nødvendig å dokumentere kapasitet og kvalitet på vannet fra brønnene/kildene før byggestart. Krav til kvalitet er gitt i drikkevannsforskriften. Brønn og nærområde må følges opp regelmessig etter utbygging.

De påpeker at nye vannforsyninger skal eies av kommunen eller av et andelslag. Føringer for eierskap til VA-løsninger bør være gitt i bestemmelsene. Det må foreligge bindende bestemmelser, og en tydelig organisering av drift av vannforsyningssystemet og ansvar som sikrer at drikkevannet er i tråd med regelverkets krav. Det er en fordel om planen har bestemmelser som sikrer at det søkes om plangodkjenning av etablerings- og driftsplaner for et nytt vannforsyningssystem hvis den maksimale drikkevannsproduksjonen skal dimensjoneres til å bli minst 10 m³ pr. døgn.

Mattilsynet påpeker videre at plan og bygningsloven krever at det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, som sikres etablert gjennom rekkefølgebestemmelser i planer. Planen må inneholde rekkefølgebestemmelser som sikrer trinnvis eller fullstendig utbygging av det regulerte område. Infrastrukturen for å produsere og levere drikkevann må være på plass før byggetillatelse blir gitt. Kommunen bør i samarbeid med vannverkseier vurdere behov for restriksjoner for å beskytte råvannskilder og vanntilslagsområder.

Forslagsstillers kommentar:

«Det vil bli utarbeidet teknisk plan for vannforsyning, avløpsløsning og overvannshåndtering som skal godkjennes av kommunen. Kartlegging og vurdering av tilgjengelig vannkilde, og eventuelle sikringstiltak rundt kilden, samt organisering av fellesordninger vil inngå som en del av arbeidet med utarbeiding av teknisk plan. Krav om tilstrekkelig og trygt drikkevann er gitt både i plan- og bygningsloven og drikkevannsforskriften, og vi kan ikke se at det er behov for ytterligere presisering av dette i detaljreguleringen.»

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra HIM, 06.10.2023

HIM skriver at planen har rekkefølgekrav om tilrettelegging av økt kapasitet på renovasjonshentested i Steinsvik før nye fritidsboliger i planområdet tas i bruk, og at HIM må kontaktes i forbindelse med utbygging, slik at hentestedet for avfall på parkeringsplassen i Steinsvik kan tilpasses økt volum og bruk. På grunn av at anlegget ligger øde er det få muligheter for abonnenten til å ha oppsyn med avfallshåndteringen. HIM skriver derfor at det må etableres en moderne høykapasitetsløsning med digital adgangskontroll. Alle småbåthavner skal også ha en avfallsplan, og avfallet fra havnene defineres som næringsavfall.

HIM informerer også om selvkostprinsippet som gjelder for utslippstillatelse gitt etter 1. januar 2018, og om kostnadene ved slamtømming. Framtidig slamtømming kan bli kostnadskreven og det anbefales derfor at man vurderer utslippsfrie løsninger, som for eksempel forbrenningstolett eller minirensanlegg med slamtørker.

Forslagsstillers kommentar:

«Vi tar innholdet i merknaden til orientering, og viser til bestemmelsenes §§ 9-1-9.3, med rekkefølgekrav som sikrer tilstrekkelig planlegging og gjennomføring anlegg for vann, avløp og renovasjon. Tiltakene vil framgå av teknisk plan og plan for avfallshåndtering som skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse til nye fritidsboliger kan gis».

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Fiskeridirektoratet, 10.10.2023:

Fiskeridirektoratet forutsetter at planen ikke kan medføre særlig omfattende arbeider i sjø, eller tiltak som vil medføre partikkeloppvirvling, tilslamming, trykkbølger o.l. som kan skade eller forstyrre fisk i steng eller gytende fisk. Det bemerkes at det er utformet formingsveileder for planen, som sier at behov for mudring skal begrenses ved å legge båt plasser på dypt vann mv.

Forslagsstillers kommentar:

«Vi tar uttalelsen til orientering og viser til at det er gjort endringer i planen etter offentlig ettersyn, som vil bidra til å begrense virkningene av inngrepet ved etablering av småbåtanlegget ytterligere. Det er lagt inn begrensning for størrelsen på båt plassene for å unngå at småbåtanlegget benyttes av større båter, og sagt at turveg/bryggeanlegg skal etableres på påler».

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Kystverket 17.10.23:

Kystverket skriver at ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøverts ferdsel, og at det er viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med framkommeligheten i sjøområdet. Kystverket har vurdert forslag til detaljplan og merket seg at deres uttalelse til oppstart av planarbeidet er fulgt opp. De har ikke ytterligere merknader, ut over at de anbefaler at det blir tatt inn i planbestemmelsene krav om redningsutstyr.

Forslagsstillers kommentar:

«Uttalelsen er tatt til etterretning.»

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Kristian Hettevik (39/9), 13.10.2023:

Kristian Hettevik viser til at det ved oppstart av planarbeidet ble kommentert at det må tas hensyn til parkeringsplasser i Steinsvik, og kan ikke se at detaljreguleringen besvarer spørsmål rundt tilgjengelig parkeringskapasitet i Steinsvik. Verken om nåværende kapasitet er tilstrekkelig eller evt. tiltak for nødvendig utvidelse. Kapasiteten oppleves allerede i dag som sprengt i perioder med stor pågang til Borgøy, og ved 14 nye enheter vil dette øke belastningen betraktelig. Det opplyses også om at tilgjengelig kapasitet reduseres fordi tilhengere plasseres på parkeringsplassen.

Forslagsstillers kommentar:

«Vi viser til planbeskrivelsens kapittel 5.4 om samferdsel, hvor det er sagt at det kan være aktuelt med utvidelse av småbåthavna i Steinsvik, inkludert parkeringsarealene, men hvor det også påpekes at det finnes andre båthavner innenfor rimelig avstand fra Borgøy, der framtidige hytteeiere kan tilegne seg båt plass. Ettersom rutebåten går fra Steinsvik, mener vi at problemstillingen er relevant. Men dersom det er riktig at kapasiteten begrenses fordi plassen fylles opp av båthengere, må det avklares om og evt. hvor lenge man kan tillate parkering av tilhengere her, før man vurderer utvidelse av selve parkeringsarealet. Dette forholdet må avklares mellom grunneier og brukerne av parkeringsplassen, og vedkommer ikke planen.»

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Vurdering

Målet med reguleringsarbeidet har vært å tilrettelegge for fritidsbebyggelse på Borgøy innenfor et

område avsatt til fritidsboliger i kommuneplanen. Etter høring og offentlig ettersyn har plankartet og bestemmelser blitt revidert for å imøtekomme merknader og innsigelser. Forslagstiller har sammen med kommunen vært i dialog med Statsforvaltaren i Rogaland for å se på løsninger for at de skal trekke sin innsigelse til plan etter høring. Statsforvaltaren har trukket innsigelsen med noen forbehold, etter å fått oversendt revidert plankart og bestemmelser. Kommunen har også lagt inn rekkefølgekrav § 9.4 for å imøtekomme Statsforvaltaren og Fylkeskommunen sine merknader om kartlegging av ålegress tidlig i vekstsesongen.

Innkommne merknader

Vurdering av de enkelte innkommne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Innsigelser

Det var varslet innsigelse til plan fra Statsforvaltaren i Rogaland som nevnt i deres merknad. Forslagstiller har sammen med kommunen arbeidet med et revidert plankart og bestemmelser som ble sendt over til Statsforvaltaren. I det reviderte plankartet var utleiehytter og naustboder fjernet, og småbåthavnen var blitt redusert. Som følge av det reviderte plankartet og bestemmelsene valgte Statsforvaltaren og trekke innsigelsen med forbehold:

«Basert på ei samla vurdering av saka og tiltaka som er gjort, har Statsforvaltaren vurdert at motsegna kan trekkast. Dette med atterhald om at krav til utforming av turveg (TV) langs sjøen skjerpast inn i tråd med vår tilbakemelding over. Det kan ikkje opnast for utfylling i sjøen, og stien skal fortrinnsvis etablerast som grusa sti som følgjer det naturlege terrenget i området. Me legg til grunn at dette blir lagt inn i føresegnene i forkant endeleg vedtak av planen».

Forbeholdet er innarbeidet i planen, og kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Rådmannen sin konklusjon

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området. Det foreligger interessekonflikt mellom hensyn til bevaring av natur og strandsonen, og ønske om å realisere et område satt av til fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Vekt på ønske om å realisere et område satt av til fritidsbebyggelse i kommuneplanen er lagt til grunn for sluttbehandling og forslag til vedtak i saken.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget Detaljregulering for Hettervik –fritidsboliger og småbåthavn med planID 202202 vedtas.

Aktuelle lovar, forskrifter, avtalar m.m.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vedlegg:

202202 Hettervik Planbeskrivelse Rev. 240423

202202 - Hettervik Planbestemmelser Revidert

Revidert plan - Detaljregulering for Hettervik - Fritidsboliger og småbåthavn - Detaljregulering - 202202 - Formingsveileder

202202 Hettervik Plankart Rev. 240423

Vedlegg Utendørsplan Rev. 240423

Vedlegg VA-skisse Rev. 240423

Tilbakemelding med trekking av motsegn til revidert plankart og føresegner - Statsforvaltaren i Rogaland

Fråsegn med motsegn - Statsforvaltaren i Rogaland

Saksframlegg i fylkesutvalget - Rogaland fylkeskommune: Plan- miljø- og samfunnsavdelingen

Saksprotokoll FU 28.11.2023 - Detaljregulering - Plan 202202 - Hettervik - Fritidsboliger og småbåthavn

Uttale til forslag til detaljregulering for fritidsboliger og småbåthavn - Kystverket

Kommentar til detaljregulering for Hettervik - Kristian Hettervik (39/39)

Tilbakemelding på høring av forslag til detaljregulering for Hettervik - Fritidsboliger og småbåtanlegg - Fiskeridirektoratet

Merknad fra HIM - Høring/ offentlig ettersyn - Detaljregulering for Hettervik - Fritidsboliger og småbåthavn

Uttalelse - Detaljregulering for Hettervik - Fritidsboliger og småbåthavn - Mattilsynet

Høring - Offentlig ettersyn - Detaljregulering for Hettervik - Karmsund Havn Iks