

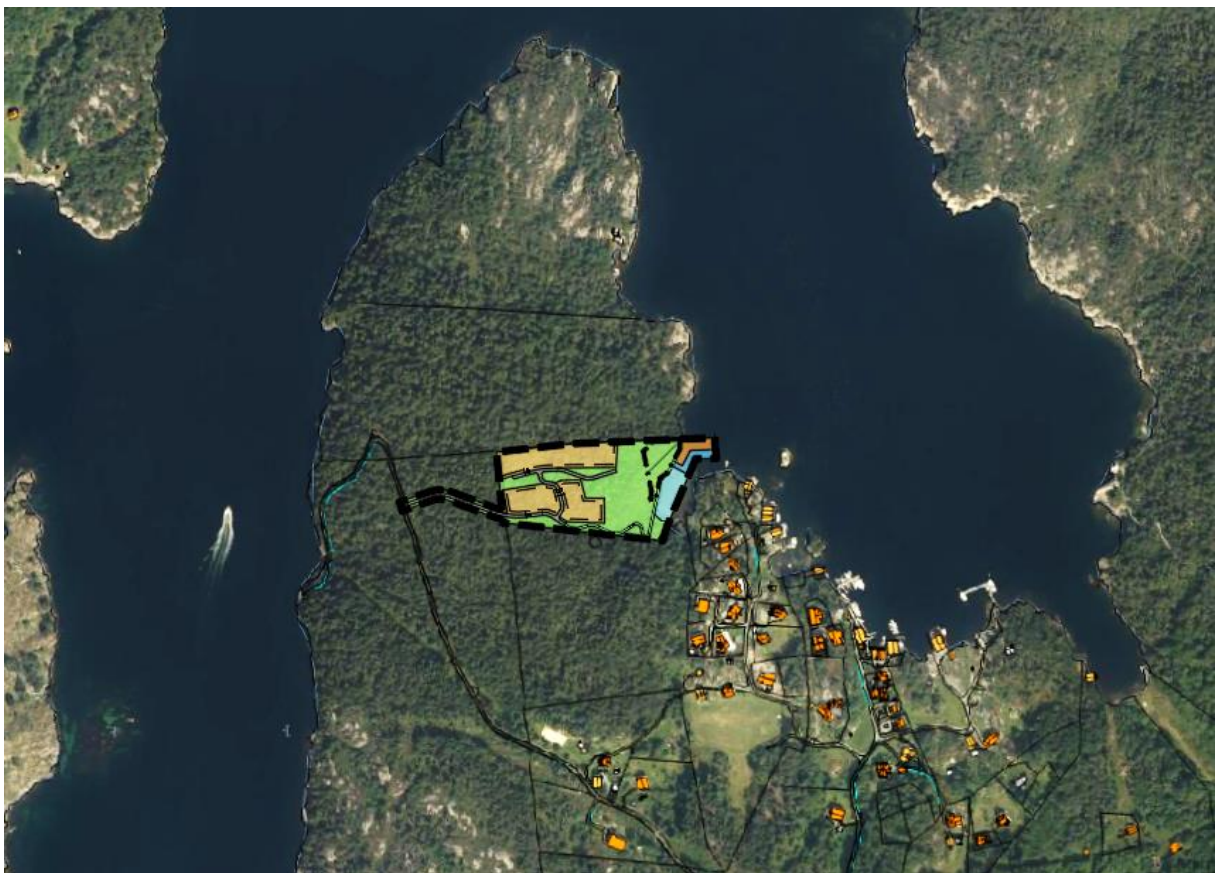
Planbeskrivelse

Plan 202202 Detaljregulering for Hettervik, fritidsboliger og småbåtanlegg

Del av gnr. 39 bnr. 1 mfl. i Tysvær kommune

05.05.2023

Sist revidert 23.04.2024



Eiendom: Del av gnr. 39 bnr. 1 m.fl. i Tysvær kommune
Borgøy, 5566 HERVIK

Bestiller: Kåre Inge Hettervik
Tlf: 91127003 E-post: kare@vaglid.no

Utarbeidet av: Kvala Arkitekter AS
Kontaktperson: Åslaug Nyhamn
Tlf: 91157234 E-post: aslaug@kvala.no

Vedlegg:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Formingsveileder

- Utendørsplan
- Soldiagram
- Oppriss og perspektiv
- Vegprofiler
- Skisse til teknisk VA-plan
- Notat fra kartlegging av naturmiljø – Boreonemoral regnskog (Ecofact)
- Notat fra kartlegging av marinbiologisk mangfold (Ecofact)
- Brannvurdering (Firesafe)

- Kopi av varslingsbrev
- Kopi av innkomne merknader

Versjonslogg:

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	Kvala Arkitekter v/ÅNY	05.05.2023
2	Kvala Arkitekter v/ÅNY	23.04.2024 Revidert etter offentlig ettersyn
3		

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	4
1.1 Eierforhold	4
1.2 Konsekvensutredning	5
2. Planprosessen	5
3. Planstatus	6
4. Dagens situasjon	7
4.1 Planområdets beliggenhet og dagens arealbruk	7
4.2 Topografi og grunnforhold	7
4.3 Kulturminner	9
4.4 Naturmiljø	9
4.5 Blå-grønn infrastruktur – Friluftsliv og vakre landskap	10
4.6 Teknisk infrastruktur	10
4.7 Støy og forurensing	11
4.8 Beredskap og ulykker	11
5. Planforslaget	11
5.1 Overordnet ide	11
5.2 Arealbruk	12
5.3 Bebyggelse, struktur og tiltak	13
5.4 Samferdselsanlegg	14
5.5 Teknisk infrastruktur	15
5.6 Overvannshåndtering	16
5.7 Sosial infrastruktur	16
5.8 Grønnstruktur, barn og unges interesser	16
5.9 Miljøkonsekvenser	17
5.10 Naturmangfold	17
5.11 Kulturminner	18
5.12 Lyd, støy og luftkvalitet	18
5.13 Folkehelse	18
5.14 Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	19
Kapittel 6: ROS - analyse	19
6.1 Innledning	19
6.2 Risikomatrikse	19
6.3 Uønska hendelser, konsekvenser og tiltak	20
6.4 Avbøtende tiltak	23
6.5 Konklusjon	24
7. Innkomne merknader	25
8. Avslutning og konklusjon	34

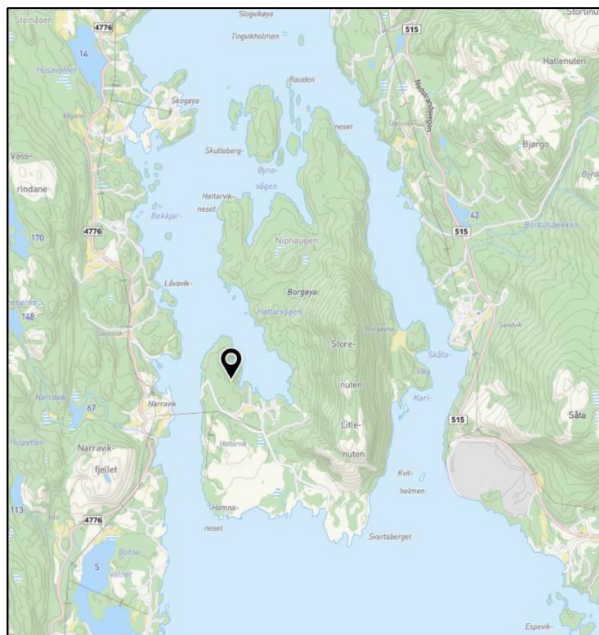
1. Bakgrunn

Kvala Arkitekter AS fremmer på vegne av Kåre Inge Hettervik, forslag til detaljregulering for Hettervik på Borgøy.

Planområdet er ca. 17 daa stort og omfatter en parsell av gnr. 39 bnr. 1, en mindre del av bnr. 5-6 og sjøarealer langs bnr. 1, 9 og 33. Området ligger i skrånende terreng ned mot Hattarvågen, mellom vegen til Vintrastø og sjøen, og omfatter skogkledd landareal og arealer i sjø. Det er ikke eksisterende bebyggelse i området.

Hoveddelen av området er ikke tidligere regulert, men i sør-østre hjørne berøres arealer som inngår i plan 200508 Hattarvågen, regulert til friområde. I kommuneplanens arealdel, kommunedelplan for Borgøy, vedtatt i 2015, er arealene vist til fritidsbebyggelse, friområde, LNF-formål og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. For sjøarealene er det angitt hensynssone for naturmiljø, gyteområde.

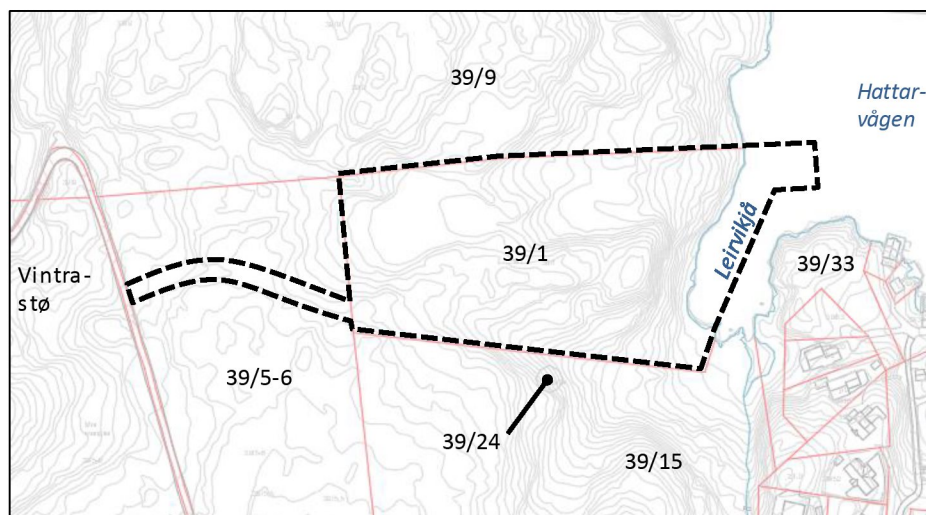
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av fritidsboliger innenfor området, i samsvar med kommuneplanens arealdel, samt etablering av tilhørende fellesanlegg for teknisk infrastruktur og fortøyning av småbåter.



Planområdet ligger ved Hattarvågen på Borgøy.

1.1 Eierforhold

Hovedeiendommen i planforslaget er en parsell av gnr. 39 bnr. 1. Eiendommen er registrert på forslagsstillers bror i matrikkelen, men det foreligger tinglyst avtale mellom partene om at denne parsellen skal overskjøtes til forslagsstiller etter godkjent detaljregulering.



Oversikt over eiendomsforholdene ved planområdet.

Gnr/bnr.	Grunneier	Kommentar
39/1	Forslagsstiller (bror)	
39/5-6	Privat	
39/9	Privatsameie	
39/15	Privat	
39/24	Privatsameie	
39/33	Privatsameie	Det foreligger flere privatrettslige avtaler om fortløyning av båter ved denne eiendommen

1.2 Konsekvensutredning

Planarbeidet er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Iht. KU-forskriftens § 8 og vedlegg II punkt 12 b, er lystbåthavner tiltak som skal konsekvensutredes dersom de ikke samsvarer med arealformålet i overordnet plan og kan gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Sjøarealene i planområdet er ikke avsatt til framtidig småbåtanlegg, og planområdet innehar verdier nevnt i KU-forskriftens § 10, 2. ledd, bokstav b og c. Det ligger i strandsonen innenfor et område som iht. Vakre landskap i Rogaland er kategorisert som vakkert landskap med nasjonal verdi.

Samtidig er det sagt i gjeldende kommuneplan at alle hytter på Borgøy skal ha tilgang til båt plass. Det planlagte anleggets størrelse skal begrenses til å betjene arealer som er godkjent til framtidig fritidsbebyggelse i gjeldende kommunedelplan. Videre vil det bli lagt i tilknytning til eksisterende båt plasser og naustbebyggelse i Hattarvågen og etableres som flyteanlegg. Anlegget vil dermed kunne fjernes uten å etterlate større spor dersom behovet for havna skulle endre seg i framtiden.

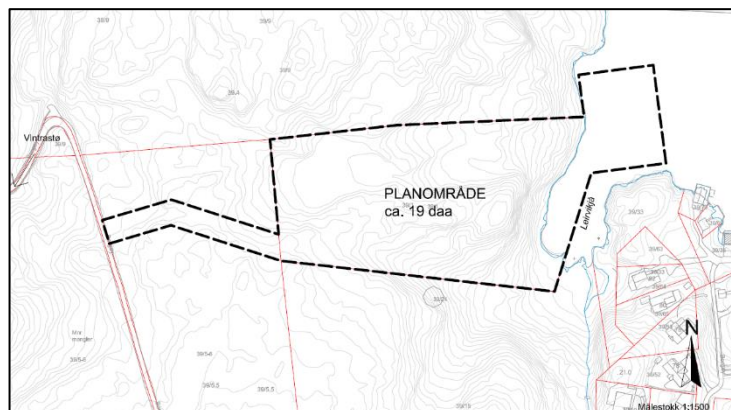
På grunn av det planlagte tiltakets størrelse og omfang er det ikke funnet behov for konsekvensutredning i denne saken. Det vises til kap. 5.10 og 6.4 punkt 20 for nærmere redegjørelse av områdets natur- og landskapsverdier og planens virkninger for disse.

2. Planprosessen

Det ble holdt oppstartsmøte med Tysvær kommune 03.02.2022. Representanter fra kommunen, forslagsstiller og plankonsulent var til stede i møtet.

Planarbeidet ble varslet med brev til private og offentlige instanser, og kunngjort i Haugesunds avis og på Tysvær kommune sin hjemmeside 02.03.2022, med frist for innspill satt til 31.03.2022.

Innen fristen var det kommet til sammen 12 innspill til planarbeidet, av dem var 5 merknader fra private grunneier og 7 uttalelser fra offentlige instanser.



Planområdet slik det framgikk i oppstartsvarsel 02.03.2022.

Regionale instanser påpeker i sine uttalelser at det foreligger viktige natur- og landskapsverdier i området, og at det derfor forventes at planen stiller tydelige krav til plassering av nye tiltak, materialbruk og avbøtende tiltak. Det forutsettes videre at planlagt utbygging og dens innvirkning på landskapet visualiseres som en del av planen, og at konfliktnivået ved etablering av småbåtanlegg vurderes nøye. I fiskeridirektoratets uttalelse nevnes områdets verdi som oppvekst- og leveområde for fiskeyngel, og at det antakelig foregår yrkesfiske i området. Fagne og HIM bemerker at det ved utbygging i området må etableres tilstrekkelige og tilpassa anlegg for strømforsyning, renovasjon og avløp.

Av de private merknadene framgår det at adkomst, arealbruk i sjø og organisering av båtplasser er viktige tema som må avklares i planen.

Innspillene er gjennomgått og kommentert enkeltvis i kapittel 7 i beskrivelsen, og kopi av merknadene i sin helhet ligger som eget vedlegg.

3. Planstatus

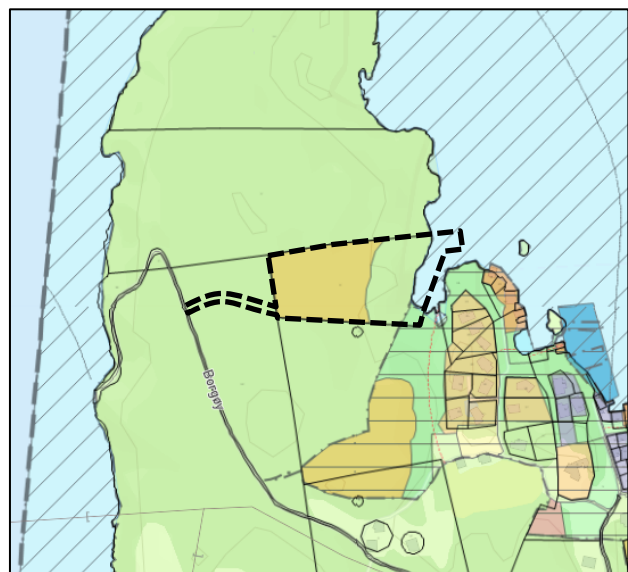
Fylkeskommunale planer

I regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP-H) er det ikke gitt spesifikke føringer for fritidsbebyggelse. Men planen refererer til nasjonal kartlegging av verdifulle kulturlandskap og Vakre landskap i Rogaland, hvor Borgøy er registrert som vakkert landskap med nasjonal verdi.

Kommuneplanens arealdel

I gjeldende kommuneplan vedtatt 08.09.2015, er planområdet avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse, friområde, LNF-formål og bruk og vern av sjø og vassdrag. For sjøarealene er det vist hensynssone for bevaring av naturmiljø, gytefelt for torsk.

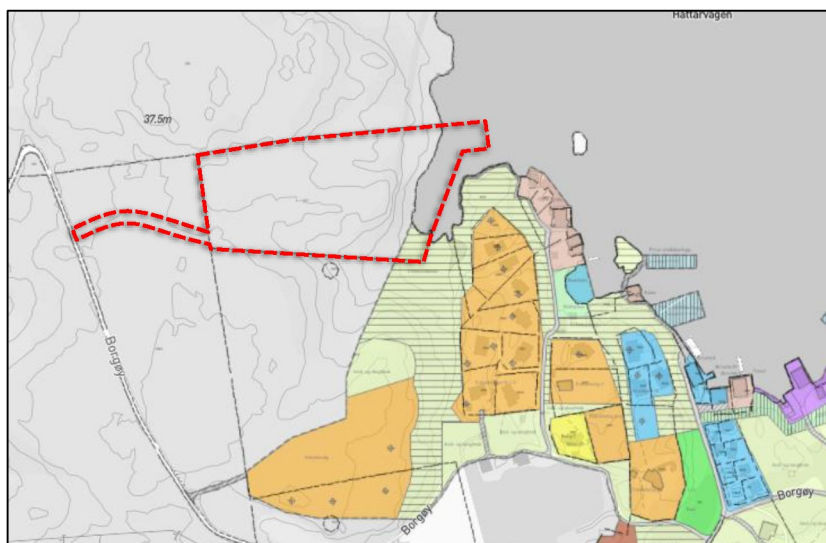
Kommuneplanen inneholder egne bestemmelser for fritidsbebyggelse som gir rammer for størrelse, utforming, material- og fargebruk, plassering i terrenget og at hytteområder skal opparbeides med fellesløsninger for veg og teknisk infrastruktur. For hytter på Borgøy skal det være tilgang på en båtplass pr. hytte i tillegg til gjestehavn (§ 14)



Kommuneplan for Tysvær, kartblad 8, kommunedelplan for Borgøy, vedtatt 08.09.2015. Planområdet er merket med stiplet linje.

Gjeldende reguleringsplaner

Hoveddelen av området er uregulert, men et lite areal i sør-østre hjørne inngår i plan 200508 Reguleringsplan for Hattarvågen, vedtatt 06.08.2005. Arealet er regulert til friområde.



Planområdet og gjeldende detaljregulering, plan 200508 Reguleringsplan for Hattarvågen, vedtatt 08.06.2005.

Statlige planretningslinjer

Planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø og omfattes av **statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen**. Målet med retningslinjene er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig utbygging langs sjøen. I retningslinjene er Tysvær kommune vurdert som en kommune med stort arealpress. Det innebærer at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø skal praktiseres strengt, og at kommunen skal arbeide med helhetlige utbyggingsstrategier der utbygging langs sjø avklares gjennom kommunens planverk, -kommuneplan og reguleringsplan.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning gir føringer om at planleggingen blant annet skal bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses kommende klimaendringer og sikre en bærekraftig utvikling. Hensikten er å sikre at tilgjengelige virkemidler for reduksjon av klimagassutslipp, klimatilpasning og effektiv energibruk tas i bruk.

4. Dagens situasjon

4.1 Planområdets beliggenhet og dagens arealbruk

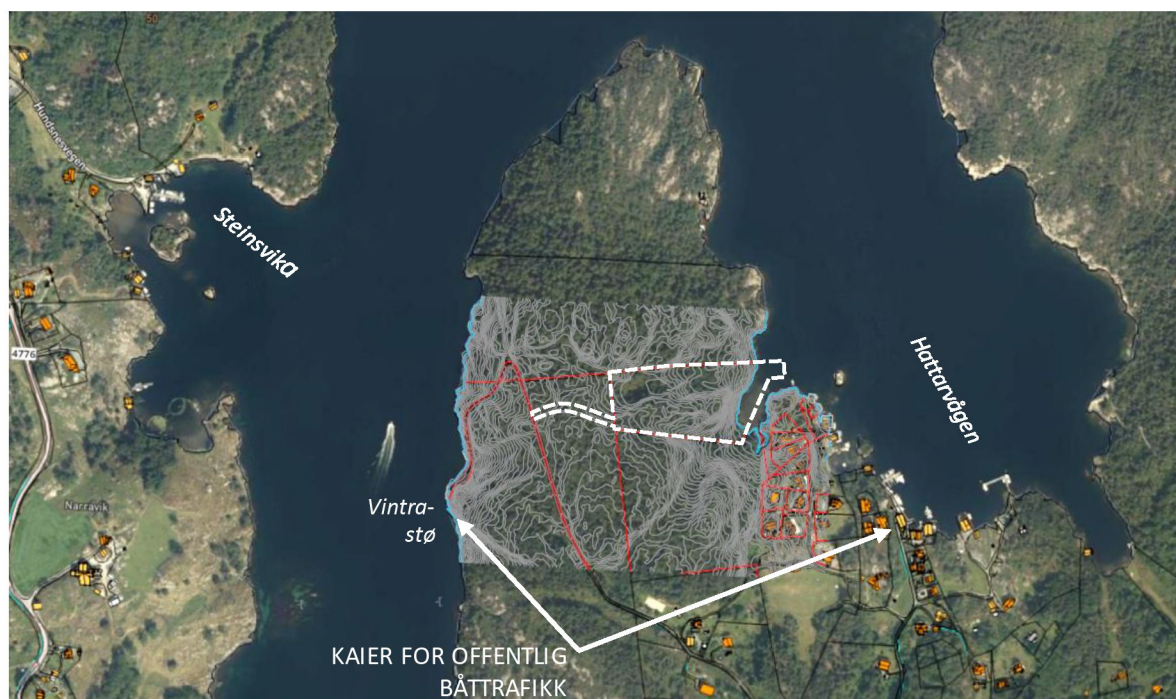
Planområdet er ca. 17 daa stort og ligger ved Hattarvågen på Borgøy. Borgøy er et veiløst samfunn med en stor andel fritidsbebyggelse. Det er kaier for offentlig båttrafikk på Vintrastø og i Hattarvågen. Den kollektive båttransporten har vært en kampsak i lengre tid, og har en periode vært nedlagt. Det er derfor viktig at grunneiere med interesser på Borgøy har tilgang til egne, faste båtplasser. På fastlandssiden har rutebåten anløp i Steinsvika. Mange beboere og hytteiere har også fast båtplass der.

Planarbeidet omfatter en parsell av gnr. 39 bnr. 1, en mindre del av bnr. 5-6 og sjøareal langs bnr. 1, 9 og 33. Det er ikke eksisterende bebyggelse eller tekniske installasjoner i området i dag.

4.2 Topografi og grunnforhold

Landskapet som planområdet er en del av, karakteriseres av NIJOS (nå NIBIO) som de ytre fjordbygdene på Vestlandet. Dette landskapet kjennetegnes blant annet av et åpent fjordlandskap med lauv- og furuskoger og vekslende topografi, med en overgang fra småkuperte flater til stigende

terreng opp mot fjell. Dette området ligger i skrånende terreng ned mot Hattarvågen, mellom vegen til Vintrastø og sjøen. Terrenget er kupert med en høydeforskjell på ca. 30 m fra øverst i vest til sjøen i øst. En markant terrengrygg stikker opp i områdets lengderetning, og faller bratt ned til sjø. På hver side av høydedraget er det et dalsøkk med slakere terrengfall, og i det nordligste dalføret, -et myrdrag. I nord stiger terrenget videre opp mot en høyde nord for planområdet. Strandkanten er steinete, og det er grunn sjø med leirbunn langs store deler av strandlinja til gnr. 39/1. Nordre del av sjøarealene har god dybde. Området ligger lunt til og har gode solforhold gjennom hele året.



Oversiktsbilde som viser områdets plassering ved Hattarvågen.

Arealene er i tilgjengelige arealbrukskart registrert som skogkledde, med barskog av høy og særs høy bonitet. Det er ikke registrert dyrka eller dyrkbar jord, og arealene inngår heller ikke i landbruksdrift i dag.

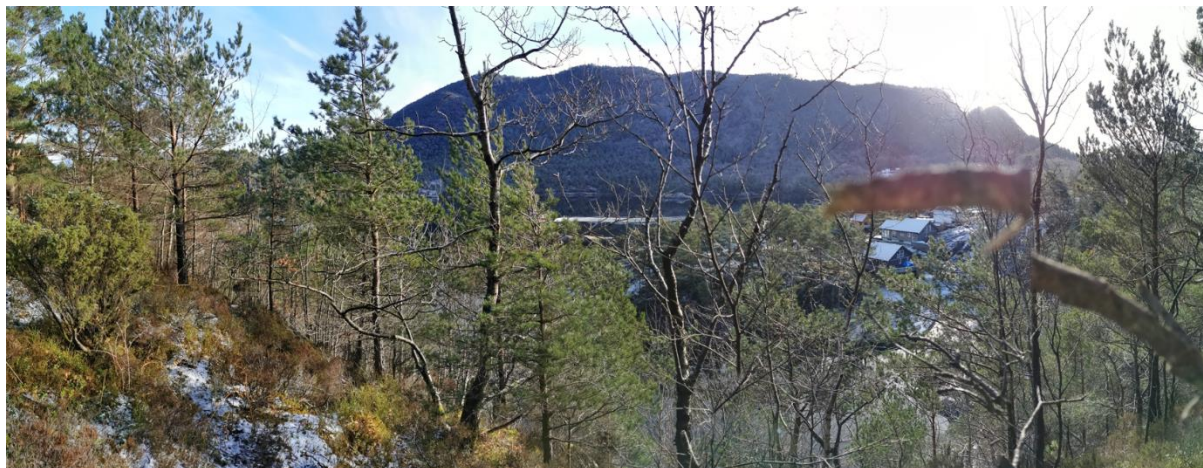
Berggrunnen består av granitt. Hele området ligger under marin grense, men det er beskjedne løsmasser over berggrunnen og dermed ingen fare tilknyttet kvikkleire. Området er vurdert til å ha moderat til lav fare for radon i grunnen.



4.3 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner eller SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet.

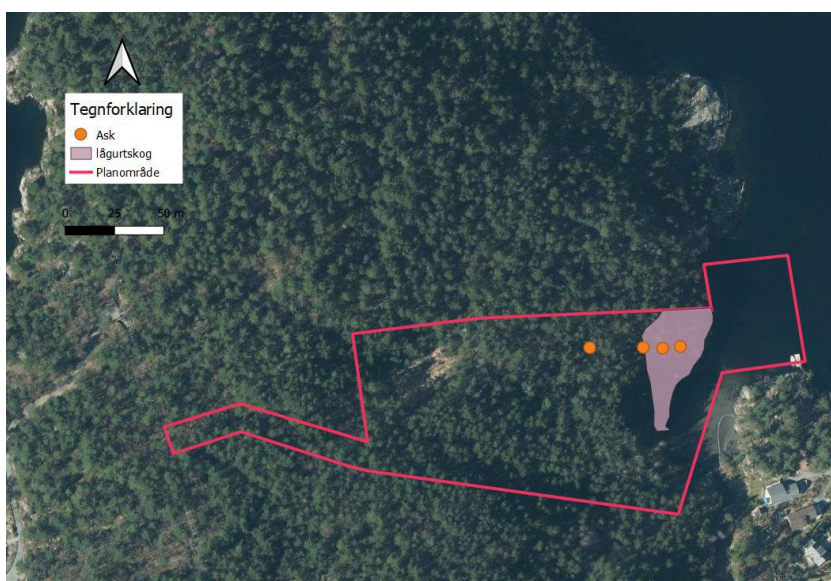
Rogaland fylkeskommune og Stavanger maritime museum har uttalt seg som kulturminnemyndighet og har ingen innvendinger mot planarbeidet.



4.4 Naturmiljø

Planområdet på land består i hovedsak av blåbærskog og eldre furutrær. Et område mot sjøen i øst er dominert av løvtrær som svartor, hassel, rogn og ask med feltsjiktet av blant annet storkenebb, vivendel, vendelrot, hengeaks, skogfiol og markjordbær. Løvskogen er kategorisert som frisk rik edelløvskog.

Området er gjennomgått i tilgjengelige kartdatabaser, og det er ikke funnet trua arter eller viktige naturmiljø på land. I sjøen er det registrert gytefelt for torsk i Skjoldafjorden, fra Espevik til Skjoldastraumen. Det er foretatt marinbiologisk kartlegging i Leirvikjøa i høringsperioden, og registrert ei mindre ålegraseng vurdert til å ha verdien C, lokalt viktig.



Kartutsnitt fra naturkartleggingen.

Ved oppstart av planarbeidet vurderte Statsforvalteren i Rogaland området til å ha potensial for boreonemoral regnskog, som er en sårbar naturtype. Det er derfor gjennomført registrering av naturmangfold i forbindelse med planarbeidet, med spesielt fokus på denne naturtypen. Ved registreringen ble det ikke funnet arter som indikerer boreonemoral regnskog innenfor området. Men det ble registrert ask, en art som i artsdatabanken er vurdert som sterkt truet.

4.5 Blå-grønn infrastruktur – Friluftsliv og vakre landskap

Området er en del av et åpent fjordlandskap med bebygde områder. Nærheten til sjøen er en viktig kvalitet, men furuskogen setter også et karakteristisk preg på landskapet. Ved kartlegging av vakre landskap i Rogaland i 2009 ble hele Borgøy, sammen med et større område innover i fjorden, kategorisert som vakkert landskap med nasjonal verdi. Ved senere kartleggingsarbeid av verdifulle kulturlandskap har ikke dette området blitt regnet med. Men det er likevel et særegent område med rommelige utmarksområder og gode turmuligheter. Storenuten med sine 292 moh. og utfartsområder ved Skutlabergøya og Øynavågen er lokaliteter innen rekkevidde fra området.

Innenfor planområdet er det merket sti fra bebyggelsen i Hattarvågen. Den fortsetter gjennom området og videre mot Vintrastø. Første del av stien inngår i arealer som er vist til friområde i kommuneplanens arealdel, og traseen er merket som framtidig turveg. Ut over å være en del av turområdet på Borgøy, er ikke dette arealet hyppig brukt ved lek og uteopphold i dag.

4.6 Teknisk infrastruktur

Det er ikke veg, vann- eller strømforsyning til området i dag. Men turstien nevnt over har forbindelse i vest til vegen mot Vintrastø, ca. 100 m fra byggeområdene i planen, og til eksisterende veg og bolig på gnr. 39/15, ca. 160 m mot sør. I tillegg er det lagt til rette for etablering av brygge og fortøyning av båt langs østsiden av Leirvikjøa i gjeldende reguleringsplan for Hattarvågen. Denne skal ha forbindelse til eksisterende veg langs østsiden av neset. Enden av den regulerte brygga ligger ca. 50 m fra stien. I Leirvikjøa ligger også en avløpsledning fra bebyggelsen øst for vika. Ny bebyggelse i planområdet kan kobles til strømmettet ved eksisterende bebyggelse i øst, eller strømforsyningen samordnes med ny veg og knyttes til ved eksisterende bolig på gnr. 39/15.



Bilder fra området

4.7 Støy og forurensing

Det er stille og rolig på Borgøy. Området er ikke belastet av støy eller tidligere forurensing.

4.8 Beredskap og ulykker

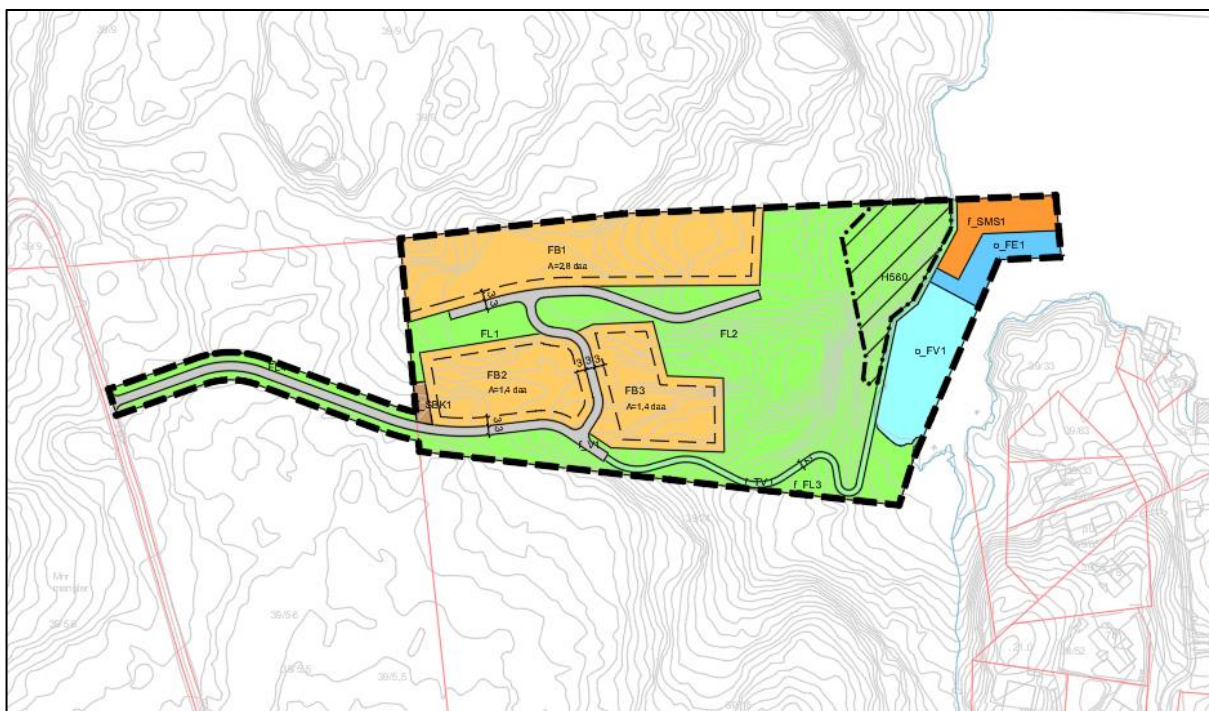
Bebyggelsen og menneskene på Borgøy vil være noe mer utsatt ved brann og ulykke enn andre steder, da det ikke er vegforbindelse til øya. Men det finnes utrykningsbåt tilknyttet gassanlegget på Kårstø som kan tre inn om hendelser skulle oppstå, og helikopter i beredskap på Sola.

Ved utbygging på Borgøy er det derfor ekstra viktig at det planlegges for å redusere risikoen for spredning ved tilløp til brann, og at enkelt utstyr for slokking og medisinsk førstehjelp er tilgjengelig på øya.

5. Planforslaget

5.1 Overordnet ide

Planområdet er til sammen 17,1 daa stort. Planen legger til rette for utbygging av området med fritidsboliger og gangveger, etablering av fellesanlegg for teknisk infrastruktur og småbåtanlegg. Området vil få adkomst via grusa gangveg fra vegen til Vintrastø, i samme trase som eksisterende sti. Også deler av det interne tur- og gangvegsystemet vil følge dagens sti fra sjøen opp til hytteområdet.



Plankart

Pr. i dag er planområdet uten tekniske inngrep. Terrenget i området er kupert og skogkledd, og land møter sjø i en relativt bratt og steinete strandlinje langs Leirvikjø. Området har verdi som leveområde for planter, fisk, fugler og dyr, på grunn av fine estetiske kvaliteter og som turområde for folk på Borgøy.

En intensjon med planen er å gi tydelige rammer for framtidig utbygging, slik at disse verdiene blir ivarettatt og kan videreføres gjennom forandringen som vil skje når hytter, adkomstveger, småbåtanlegg og andre tiltak etableres og området tas i bruk. Det er derfor gitt konkrete føringer i planbestemmelsene og laget en formingsveileder med prinsipper for framtidig planlegging og utbygging. Samlet sett skal retningslinjene i formingsveilederen og planbestemmelsene sikre at nye bygg og andre tekniske inngrep utføres på en skånsom måte og at tiltakene planlegges slik at de vil føye seg fint inn i omgivelsene.

Selv om planområdet i dag er uten bebyggelse, ligger det i tilknytning til et eksisterende hyttefelt like østenfor. Langs deler av Leirvikjø er det regulert kai med forbindelse til eksisterende naustområde ved Hattarvågen, og det foreligger privatrettslige avtaler om båtplasser på gnr. 39/33. Det er disse plassene den gjeldende planen for Hattarvågen legger til rette for å realisere. Småbåtanlegget i foreliggende planforslag vil bli en naturlig forlengelse av anlegget regulert i gjeldende plan. Utslippsledning fra eksisterende bebyggelse øst for planområdet er også lagt ut fra Leirvikjø.

5.2 Arealbruk

	Kommentar	Areal (daa)
Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)		
Fritidsbebyggelse (FB)	Innenfor området kan det deles fra tomter og etableres inntil 12 fritidsboliger. Rammer for høyde, størrelse, utstrekning, materialbruk m.m. for bygningene framgår av bestemmelsene og formingsveilederen.	5,6
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SMS)	Innenfor området kan det etableres brygge eller kai, og legges ut utriggere og flytebrygge for fortøyning av småbåter.	0,5
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)		
Veg (V)	Innenfor området skal det etableres veg i en bredde på 2,5 m. Vegen skal, sammen med lette stier i friluftsområdene, sikre adkomst til fritidsboligene. Vegen skal gruses og opparbeides slik at den vil tåle trafikk fra lettere kjøretøy. Vegens plassering kan justeres for best mulig tilpassing til eksisterende terreng og vegetasjon.	1,0
Tekniske bygg og konstruksjoner (SBK)	Innenfor området kan det etableres tekniske bygg og konstruksjoner for vann- og strømforsyning.	0,1
Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)		
Turveg (TV)	Innenfor området skal det etableres turveg med grus- eller tredekke i en bredde på inntil 2 m.	0,4
Landbruks-, natur- og friluftsformål (§12-5 nr. 5)		
Friluftsformål (FL)	Eksisterende terreng og vegetasjon innenfor området skal i størst mulig grad ivaretas og bevares. Det kan legges ledninger i grunnen, men traseen skal dekkes til og tilbakeføres etter gjennomføring av tiltaket. Lette stier, felles areal for lek og opphold, benker og lignende som fremmer bruken av området til rekreasjon og friluftsliv, kan opparbeides.	8,0
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-5nr. 6)		
Ferdsel (FE)	Området skal være åpent for alminnelig ferdsel.	0,4
Friluftsområde (FV)	Området skal være åpent for alle og kan tilrettelegges for bruk til bading, rekreasjon og friluftsliv.	1
Totalt		17,1 daa

Hensynssoner (§12-6)		
Hensynssone for bevaring av naturmiljø (560)		1,1

5.3 Bebyggelse, struktur og tiltak

Innenfor områdene vist til fritidsbebyggelse og tekniske bygg og konstruksjoner er det tillatt å sette opp bygninger i samsvar med føringene i bestemmelsene og tilhørende formingsveileder. Det er gitt bestemmelser om tillatt høyde og utstrekning for bebyggelsen i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. For de bratteste tomtene er tillatt høyde utvidet med 0,5 m. Dette er gjort for å øke handlingsrommet for tilpassing av bebyggelsen til situasjonen på tomte og å for å unngå kraftig bearbeidelse av terrenget. Når det gjelder utnyttingsgrad for hyttetomter legger kommuneplanens bestemmelser til rette for differensierte størrelser ut fra avstand til sjø. I denne planen er det lagt opp til at alle hyttene kan bygges med BYA inntil 90 m², uavhengig av om de ligger nærmere eller lengre fra sjø enn den fastsatte grensa på 100 m.



Utendørsplanen viser et forslag til hvordan området kan bygges ut i samsvar med planen. De foreslåtte tomtene er fra 440 til 500 m² store.

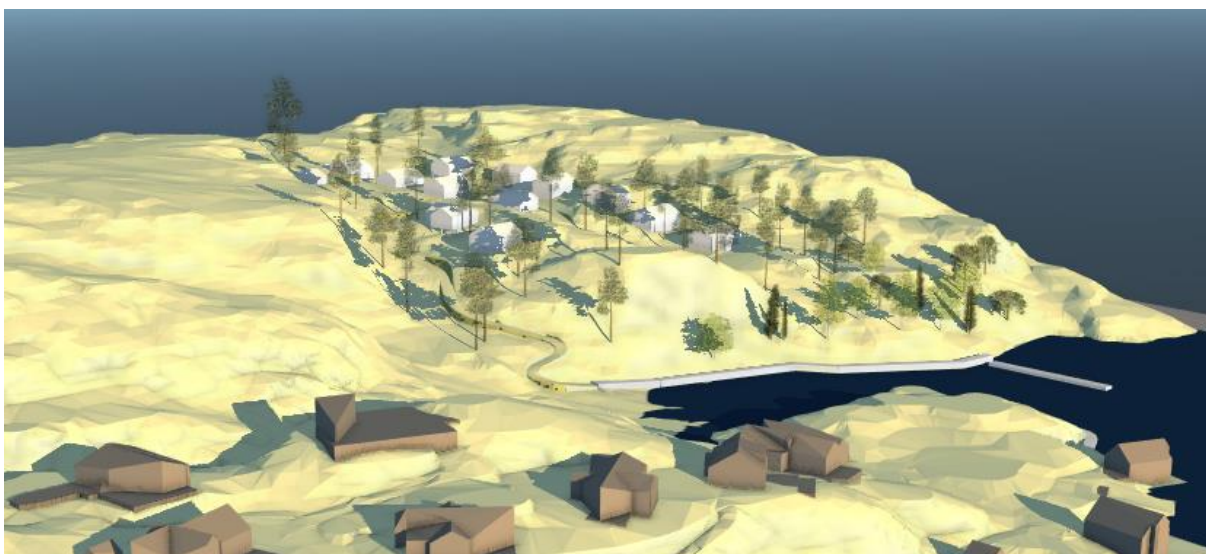
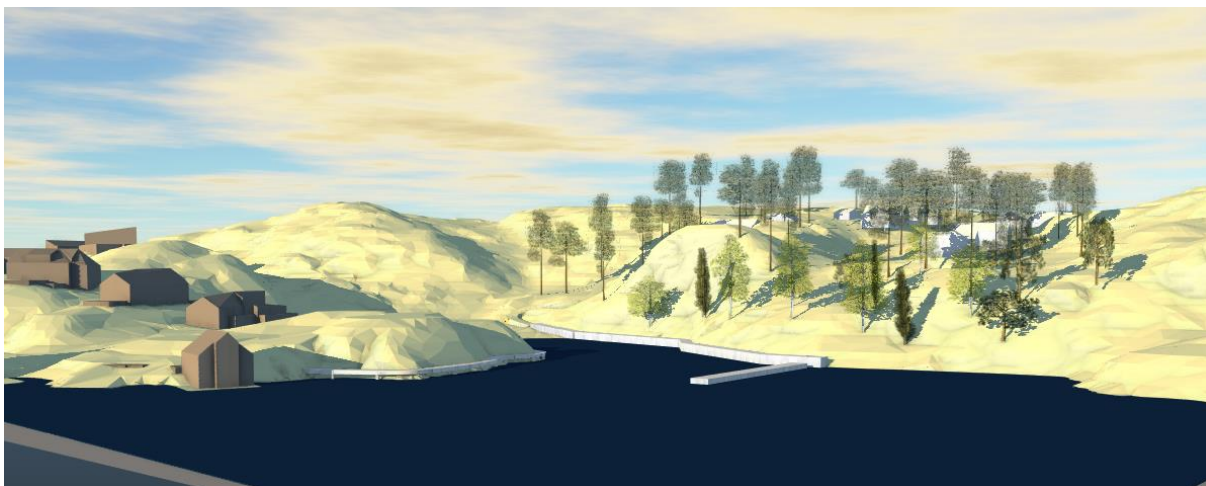
Ytre grense for byggeområdene for fritidsboligene er satt omtrent 50 m fra sjøen og er i samsvar med arealanvendelsen i kommuneplanen. Tomtene er lagt i rekker langs ryggene i landskapet. Dalbunnen på hver side av den sentrale bergknausen er avsatt til fellesområder for ferdsel og friluftsarealer. I skråningen ned mot Leirvikjå og ved fronten av det sentrale høydedraget vokser det vegetasjon av furu og edelløvskog som skal tas vare på ved utbygging og vil skape en naturlig skjerming mellom fritidsboligene og sjøen. Dette vil bidra til opplevelsen av at hyttene ligger midt i skogen, selv om de også er sjønære.

Ved innløpet til Leirvikjå vil det bli etablert flyteanlegg for fortløyning av mindre båter, med turveg videre langs sjøen og opp til hyttene. Der turvegen ligger langs sjøen, vil den bli etablert som brygge på pæler.

Felles for ny bebyggelse og andre tiltak er at de skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Det vokser mye furu i byggeområdene. På grunn av rotsystemet til furua kan man ta vare på trær ganske tett inn mot nye bygg dersom man registrer og tar hensyn til trærne når nye tiltak planlegges på den

enkelte tomt. Det samme gjelder karakteristiske knauser og terrenglementer. For å skape en felles forståelse av hva som menes med at bygningene skal tilpasses terrenget og hvordan slik utbygging kan gjennomføres i praksis, er det laget en egen formingsveileder med utfyllende retningslinjer for videre planlegging og utvikling av området.

Området ligger lunt til og har gode solforhold.



5.4 Samferdselsanlegg

Det er flere muligheter for adkomst til området. I dag går det en merket tursti fra sør, gjennom dalen som fortsetter der Leirvikjø møter land. Stien gjør en sving mot vest ved vika, fortsetter langs søndre del av planområdet og videre over mot vegen til Vintrastø. I planen legges det til rette for at hovedadkomst på land skal etableres mot vest, med trasé over dagens sti. Der er avstanden til eksisterende veg kortest og grunnforhold og terreng godt egnet for lett vegbygging. Denne løsningen vil også spare våtmarka innerst i Leirvikjø for negative virkninger. Tilsvarende gangveger vil bli etablert internt i området og fra hyttene ned til sjøen. Vegene i planen skal være felles for fritidsboligene. Fra Vintrastøvegen fram til hyttene er vegtraséene regulert med formålet veg (V), og skal opparbeides med bredde på 2,5 m og dimensjoneres for kjøring med lette kjøretøy. Fra hyttene til småbåtanlegget er vegtraséen regulert som turveg, og vil bli opparbeidet som en enklere sti. Alle veger skal tilpasses eksisterende terreng og regulerte traseer kan justeres ved utbygging dersom det vil gi et mer hensiktsmessig resultat.

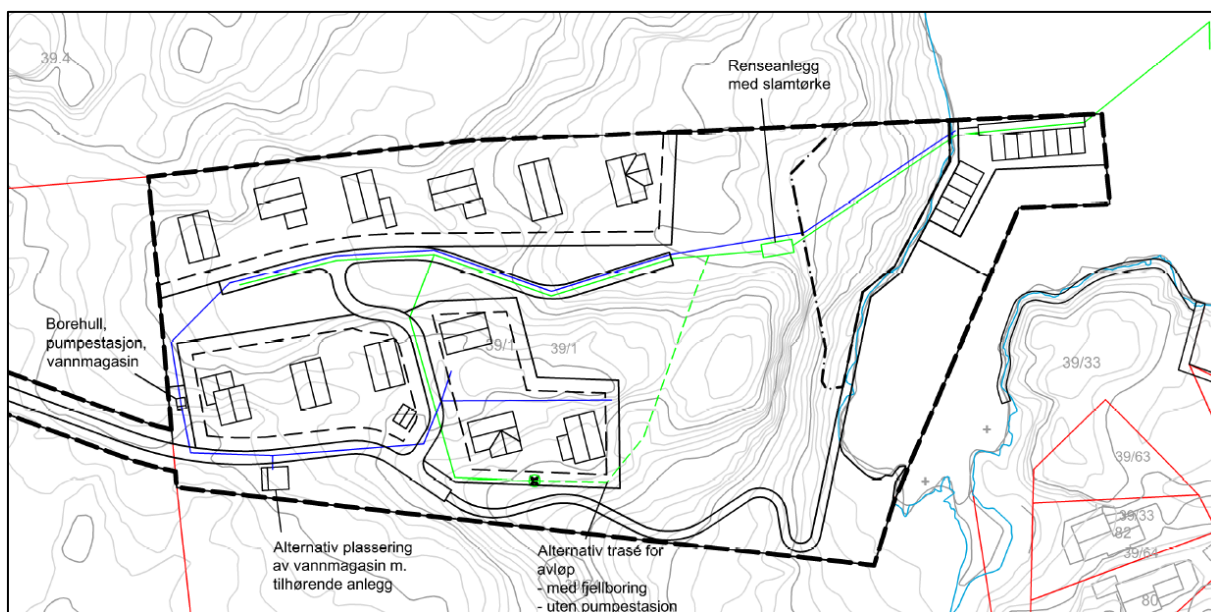
Terrenget er relativt bratt enkelte steder innenfor planområdet, og det vil bli vanskelig å oppnå tilfredsstillende stigningsforhold for veganlegget mellom hyttene og sjøen, uten at det vil gå på bekostning av eksisterende terreng. Det stilles ikke krav til universell utforming for private fritidsboliger, og settes heller ikke som standard for adkomstvegene i dette området. Men fokus på tilgjengelighet i planleggingsfasen vil alltid være positivt for senere bruk, og det skal tilstrebes at hver enkelt tomt kan få en god og hensiktsmessig tilkomst fra vegen til eget inngangsparti. Viser til vedlagte vegprofiler for nærmere informasjon om stigningsforhold.

Fra Borgøy til omverdenen rundt er sjøen veien og båten det viktigste framkomstmiddelet. Det legges derfor opp til at hver fritidsbolig skal ha egen båt plass i fellesanlegg innenfor området. Mange av grunneierne i Hattarvågen har i dag egen båt plass i Steinsvika for fortøyning på landsiden. Der har også rutebåten til Borgøy sitt anløp, og det er offentlig parkeringsplass og areal for oppsamling og håndtering av avfall fra hyttebebyggelsen. Ved ytterligere utbygging på Borgøy kan det være aktuelt å utvide båthavna i Steinsvik. Men det finnes også andre båthavner innenfor rimelig avstand mellom Hervik, Skjoldastraumen og Sandvik, hvor nye hytteeiere kan kjøpe båt plass og legge til når de ikke er på hytta. Etter gjenåpning av rutetilbudet er det også mulig å la båtene ha fast havn på Borgøy gjennom sommerhalvåret.

5.5 Teknisk infrastruktur

Det er ikke kommunal infrastruktur i området i dag. Ved utbygging må det etableres private løsninger for vann og avløp. Det legges opp til at fritidsboligene skal ha felles system for vannforsyning med eget borehull, og at spillvannet skal samles og renses før utslipp til sjø. Det forutsettes at det benyttes løsninger som ikke krever ordinær slamtømming. Endelig løsning vil bli avklart ved godkjenning av teknisk plan.

Det er satt av et lite område for tekniske bygg og konstruksjoner i øvre del av området. Dersom man etter en nærmere vurdering skulle komme fram til at anlegget bør ha en annen lokalisering, kan nødvendige installasjoner også etableres innfor friluftsområdene i planen. Men tiltakene skal, uansett plassering, tilordnes slik at de glir fint inn i terrenget.



Skisse til VA-plan.

Hyttene kan knyttes til og få strømforsyning fra eksisterende ledningsanlegg ved hyttefeltet like øst for planområdet. Det kan bli behov for ny nettstasjon innenfor området. Plassering og utforming av eventuell nettstasjon skal vurderes som en del av til teknisk plan, i henhold til planbestemmelser og formingsveileder.

Avfall fra boligene og hyttebebyggelsen på Borgøy leveres ved felles oppsamlingsplass i Steinsvik. Anlegget vil bli tilrettelagt for økt kapasitet før nye fritidsboliger innenfor området kan tas i bruk. Endelig løsning skal avklares ved godkjenning av teknisk plan.

Borgøy ligger innenfor Haugaland brann og redning sitt innsatsområde, men det er verken bro- eller ferjeforbindelse til øya. Brannvesenet har ikke eget utstyr for full utrykning med båt. Det stilles derfor ikke krav til slokkevann for hyttefeltet, men det vil bli etablert eget reservoar som en del av forsyningsanlegget for vann. Vi viser til eget notat med brannteknisk vurdering for nærmere detaljer. På bakgrunn av disse forholdene, vil hovedløsningen for å begrense faren i forbindelse med brann være avstand mellom bygningene. For å sikre tilstrekkelig avstand er det innarbeidet i planbestemmelsene at alle byggverk, også uthus, skal plasseres minst 4 m fra eiendomsgrense mot annen fritidseiendom.

5.6 Overvannshåndtering

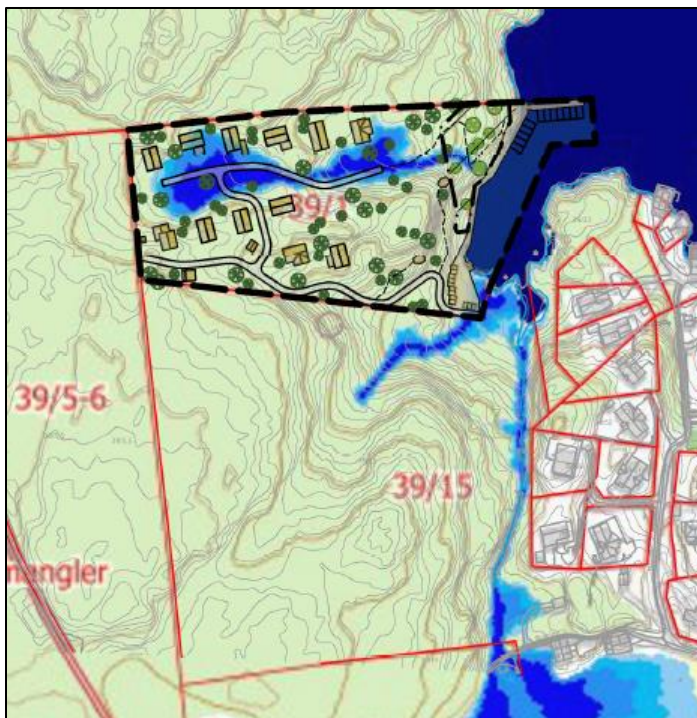
Nye bygg innenfor området er i hovedsak lagt langs høydedragene. Kartet for markfuktighet viser at et par tomter må høydejusteres for å unngå tilsig av overflatevann. Vegene vil bli anlagt med stikkrenner på utsatte steder for å unngå skade på vegen ved kraftig regnfall. Ellers vil overvannet ledes til sjøen via åpne grøfter og bekkeløp. Planområdet ligger innenfor et begrenset nedbørsområde med kort avstand til sjø.

5.7 Sosial infrastruktur

Planen legger kun opp til fritidsboliger innenfor området, og har liten eller ingen innvirkning på skole- og barnehagekapasiteten eller annet offentlig tjenestetilbud i kommunen.

5.8 Grønnstruktur, barn og unges interesser

Området har god tilgang til flotte turområder både på land og ved sjøen. Det er ikke stilt krav i planen om opparbeidelse av lekeplass eller felles uteoppholdsareal ved utbygging, men alle eiendommene skal opparbeides med soleksponerte uteplasser og arealene mellom hyttene er vist til friluftsmål med mulighet for skjøtsel og tilrettelegging for friluftsliv, rekreasjon og uteaktivitet. Etter utbygging vil disse arealene framstå som naturtomter og være tilgjengelige for fri lek. Det er også opparbeidet lekeplass, volleyballbane og badestrand andre steder



Oversikt over markfuktigheten i området. De mørkeste områdene i kartet viser hvor grunnvannsspeilet er høyest. (Illustrasjonen viser framtidig utbygging i henhold til planforslaget slik det forelå ved 1. gangs behandling. Arealene langs sjøen er revidert etter offentlig ettersyn, og bebyggelsen tatt ut.)

på øya. Brygga skal opparbeides før hyttene kan tas i bruk, og vil bli en naturlig møteplass for hytteeierne og andre som tar turen gjennom området.

5.9 Miljøkonsekvenser

Arealene innenfor planområdet er registrert som skog i tilgjengelige arealbrukskart. Ingen deler av planområdet er vurdert til å være dyrkbare, og utbyggingen vil derfor ikke ha negative virkninger for eksisterende eller framtidig landbruksdrift.

All bruk og opplag av båter innebærer en viss risiko for utslipp og forurensning. Ifølge rapport om miljøvennlige småbåthavner utarbeidet av COWI (2017) er den viktigste hovedkilden til forurensning fra småbåthavner relatert til spyling og vedlikehold av skrog. Arealet ved sjøen er begrenset i størrelse og det planlegges ikke for slipping og vedlikehold av båter i tilknytning til småbåtanlegget. Avfall etter aktivitet ved sjøen skal håndteres sammen med avfall fra fritidsboligene. Eventuelt spesialavfall skal leveres til godkjent mottak. Det vil bli utarbeidet egen avfallsplan for småbåthavna.

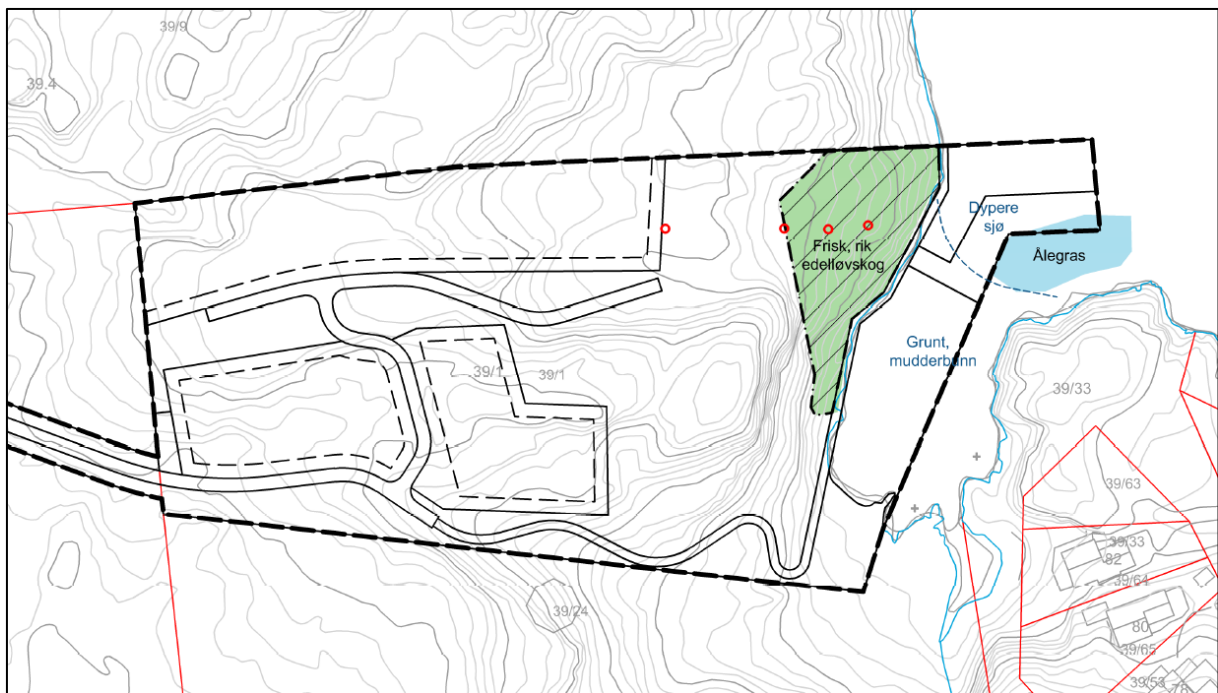
Det forutsettes at etablering og drift av avløpsanlegg og småbåtanlegg utføres i samsvar med gjeldende regelverk.

5.10 Naturmangfold

Naturmiljøet innenfor området er av Statsforvalteren vurdert til å ha potensial for boreonemoral regnskog. For å undersøke om det finnes forekomst av naturtypen innenfor planområdet ble det foretatt kartlegging av arter og naturmiljø sommeren 2022. Det ble ikke funnet arter som indikerer at det finnes boreonemoral regnskog her, men i et område langs sjøen ble det registrert flere asketrær og et areal med frisk, rik edelløvskog. Ask er kategorisert som sterkt truet (EN) i artsdatabanken sin liste over rødlista arter, og frisk, rik edelløvskog er som naturtype utsatt for tilbakegang (NT). Selve skogen er vist med hensynssone for bevaring av naturmiljø i plankartet, og det er understreket både i bestemmelsene og i formingsveilederen at asketrær med stammeomkrets større enn 10 cm ikke skal ryddes bort eller hogges ned.

Arealet i sjø er registrert som gyteområde for torsk og utbredelsesområde for flere andre fiskearter. Det ble gjort kartlegging av naturmangfold i sjø høsten 2023 og funnet ålegras ved området. Tiltakene i planen er ikke i konflikt med den registrerte forekomsten, men det bør tas særlige hensyn til ålegraset ved etablering av småbåtanlegg i sjø. I tillegg er det grunne området i Leirvikjøa vurdert som mulig leveområde for fugl.

For områdene i sjø er det lagt vekt på å begrense virkningene av nye tiltak, særlig for de grunneste sjøarealene. For å ivareta den naturlige overgangen mellom sjø og land er det gitt føringer i bestemmelser og formingsveileder om at brygger skal etableres på påler. Båtplassene vil bli etablert som flyteanlegg og er lagt til den delen av området som har tilstrekkelig naturlig dybde. Maks størrelse for hver båtplass er satt til 3,5 m. Med disse grepene vil man unngå at store båter legges til i området og redusere behovet for mudring. De negative virkningene av planen vil begrenses i tid og utstrekning, man vil fremme rask reetablering og sikre sjøen og vannkanten som leveområde for fugl, fisk og andre sjødyr.



Det er foretatt kartlegging av naturmiljø i området, for å undersøke om det finnes forekomst av boreonemoral regnskog eller ålegras. Det ble ikke funnet arter som indikerer boreonemoral regnskog. De kartlagte asketrærne er merket med røde punkt i kartet, og området med frisk, rik edelløvskog er registrert med grønt. Ålegras er merket med blått.

Området er undersøkt og naturgrunnlaget anses å være tilstrekkelig utredet, sett i forhold til tiltakene i planen. Planens arealdisponering er justert for å ivareta sårbare arter som er registrert i området, bevare det eksisterende naturmiljøet og å begrense belastningene på leveområder for fugl, fisk, dyr og vegetasjon.

5.11 Kulturminner

Det er ikke kjente kulturminner innenfor området. Dersom man skulle komme over uregistrerte, automatisk freda kulturminner i forbindelse med gjennomføring av planen, skal funnet varsles i henhold til bestemmelsene i kulturminneloven og arbeidet stanses.

5.12 Lyd, støy og luftkvalitet

Det er ikke støyende eller forurensende aktivitet i området i dag. Planen legger heller ikke opp til virksomhet som vil belaste miljøet.

5.13 Folkehelse

Planforslaget legger opp til at området kan utvikles og benyttes som et fristed for rekreasjon og avkobling. Området har i seg selv fine kvaliteter for dette formålet, da det er godt tilbaketrukket fra det hverdagslige livet, og nærheten til flotte turområder gjør det attraktivt og godt egnet til formålet både for barn, unge og voksne. Målgruppa for planen er først og fremst framtidige eiere og brukere av fritidsboligene. Men etter utbygging vil strandsonen og området som helhet bli lettere tilgjengelig for alle.

5.14 Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Ettersom planområdet befinner seg på ei veiløs øy og det ikke skal etableres veger som kan egne seg for større kjøretøy og maskiner, må utbyggingen baseres på andre typer transport enn det som er vanlig. Leveranse av byggematerialer med helikopter og båt er aktuelt i dette området.

Planens intensjon om å ta vare på eksisterende vegetasjon og naturterreng vil også innebære at terrengarbeider må gjennomføres med lette maskiner og skånsomme metoder. Samlet sett kan det bety at kostnadene for grunnarbeider og utbygging kan bli høyere enn for tilsvarende utbygging i lettere tilgjengelige områder. Men ved å bruke ressurser på god tilpasning av nye tiltak, og ved å ta vare på kvalitetene som allerede finnes i området, vil man samtidig spare mye på istandsetting av tomtene etter at bebyggelsen er ferdig etablert.

Utbygging av området vil bli gjennomført i privat regi, og vil ikke belaste kommunens økonomi.

6. Risiko- og sårbarhetsanalyse

6.1 Innledning

I henhold til plan- og bygningsloven § 4.3 skal risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) utarbeides ved all planlegging. Målet med analysen er å gi en overordnet og representativ framstilling av risiko for skade på 3. persons liv og helse, materielle verdier og miljø i forbindelse med utbygging av området. Det skal foreslås avbøtende tiltak der det avdekkes forhold med kritisk risiko eller sårbarhet. Analysen inngår som en del av grunnlaget for å identifisere behov for risikoreducerende tiltak.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Analysen omfatter kun risiko- og sårbarhetsvurdering knyttet til fysiske forhold i det aktuelle planområdet.
- Det forutsettes at fremtidige byggearbeider følger relevante lover og forskrifter. Dette innbefatter sikringstiltak og lignende.

6.2 Risikomatrise

For å gi en visuell kvantifiserbar framstilling av ROS-analysen er det benyttet en risikomatrise. Reguleringsplanveilederen til Miljøverndepartementet T-1490 samt temaveileder fra DSB: Samfunnssikkerhet i plan- og bygningsloven danner grunnlaget for analysen. Akseptkriterier er hentet fra Kommuneplan for Tysvær kommune, 2015-2027.

• Rødt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må iverksettes for å redusere denne til gul eller grønn	
• Gult indikerer risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risikoen	
• Grønt indikerer akseptabel risiko	

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis ikke dette gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

For å komme frem til risikofaktor summeres sannsynlighet og konsekvens. Dersom sannsynlighet er 3 og konsekvens er 2 vil risikofaktoren være 5 (gult).

Konsekvens	1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
Sannsynlighet					
4. Svært sannsynlig	5	6	7	8	9
3. Sannsynlig	4	5	6	7	8
2. Mindre sannsynlig	3	4	5	6	7
1. Lite sannsynlig	2	3	4	5	6

Vurdering av sannsynlighet for uønska hendelse er delt i:

1. **Lite sannsynlig:** Mindre enn en gang i løpet av 50 år
2. **Mindre sannsynlig:** Mellom en gang i løpet av 10 år og en gang i løpet av 50 år
3. **Sannsynlig:** Mellom en gang i løpet av 1 år og en gang i løpet av 10 år
4. **Svært sannsynlig:** Mer enn en gang i løpet av et år.

Vurdering av konsekvenser av uønska hendelse er delt i:

1. **Ufarlig:** Ingen personskader. Ingen direkte skader på miljøet. System blir satt midlertidig ut av drift, bare mindre forsinkelser. Ikke behov for reservesystem.
2. **En viss fare:** Få og mindre personskader. Mindre, lokale skader på miljø. System blir satt midlertidig ut av drift.
3. **Kritisk:** Alvorlige personskader. Omfattende miljøskader med regionale konsekvenser og restitusjonstid på <1 år. Driftsstans i flere døgn.
4. **Farlig:** Alvorlige personskader, en død. Omfattende miljøskader med regionale konsekvenser og restitusjonstid >1 år. System blir satt ut av drift over lengre tid. Andre avhengige system blir midlertidig berørt.
5. **Katastrofalt:** En eller flere døde. Svært alvorlige og langvarige miljøskader, uopprettelig miljøskade. Hoved- og avhengige system blir satt permanent ut av drift.

6.3 Uønska hendelser, konsekvenser og tiltak

Hendelse/Situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
Naturrisiko					
Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras; kvikkleire; steinsprang	Ja	1	2	3	Steiner kan løsne og falle ned innenfor området. Dersom det skulle skje, vil steinene få et kort fall. Sannsynligheten for at en stein vil treffe mennesker eller gjøre vesentlig skade på bygninger eller andre tiltak vil være liten
2. Snø-/is-/sørperas	Nei				

3. Ras i tunnel	Nei				
4. Havnivåstigning, stormflo	Ja	4	1	5	Se avsnitt 6.4
5. Flom ras: erosjon	Nei				
6. Radongass	Nei				
7. Vind	Nei				
8 Nedbør	Nei				
9. Overvann	Nei				
10. Isgang	Ja	3	1	4	Isgang på fjorden kan gjøre det vanskelig å ta seg ut til området og gjøre skade på bygde strukturer. Se punkt 55 og avsnitt 6.4
11. Farlige terrengformasjoner	Ja	2	2	4	Det finnes bratte skrenter innenfor området i dag. Det vil ikke bli gjort særskilte tiltak for å sikre disse, dersom de ikke blir liggende utsatt til i forhold til naturlige arealer for ferdsel og opphold. Men dersom utbyggingen medfører at det blir skapt nye terrengsprang, skal disse sikres i henhold til teknisk forskrift
12. Annen naturrisiko	Nei				
Sårbare naturområder og kulturmiljøer m.m					
Medfører planen/tiltaket fare for skade på:					
13. Sårbar flora	Nei				
14. Sårbar fauna	Nei				
15. Naturvernområder	Nei				
16. Vassdragsområder	Nei				
17. Drikkevann	Nei				
18. Automatisk fredet kulturminne	Nei				
19. Nyere tids kulturminne/-miljø	Nei				
20. Kulturlandskap	Ja	3	3	6	Se avsnitt 6.4
21. Viktige landbruksområder	Nei				
22. Område for idrett/lek	Nei				
23. Parker og friluftsområder	Nei				
24. Andre sårbare områder	Nei				
Teknisk og sosial infrastruktur					
Kan planen få konsekvenser for:					
25. Vei, bru, tunnel, knutepunkt	Nei				
26. Havn kaianlegg, farleder	Nei				
27. Sykehjem; skole, andre institusjoner	Nei				

28. Brann, politi ambulanse, sivilforsvar	Ja	3	2	5	Se avsnitt 6.4
29. Energiforsyning	Nei				
30. Telekommunikasjon	Nei				
31. Vannforsyning	Ja	2	2	4	Utbyggingen vil ikke berøre samfunnskritisk infrastruktur, men det vil bli etablert privat anlegg for vann og avløp. Anlegget må dimensjoneres og driftes i tråd med aktuell bruk og gjeldende regler.
32. Avløpsanlegg	Ja	2	2	4	
33. Forsvarsområde	Nei				
34. Tilfluktsrom	Nei				
35. Annen infrastruktur	Nei				
Virksomhetsrisiko / menneskeskapte forhold					
Berøres planområdet av, eller medfører planen/tiltaket risiko for:					
36. Akutt forurensning	Ja	2	1	3	Mest aktuelt i forbindelse med anlegg for småbåt og rensing av avløpsvann. Det forutsettes at etablering og drift utføres i samsvar med gjeldende regelverk.
37. Permanent forurensning	Nei				
38. Forurensning i grunn / sjø	Nei				
39. Støy, støv, lukt	Nei				
40. Sterkt/forstyrrende lys	Nei				
41. Vibrasjoner	Nei				
42. Høyspentlinje	Nei				
43. Skog- /gressbrann	Ja	1	3	4	Se avsnitt 6.4
44. Større branner i bebyggelse	Ja	1	4	5	Se avsnitt 6.4
45. Dambrudd	Nei				
46. Vannmagasiner, med fare for usikker is, endinger i vannstand	Nei				
47. Endring i grunnvannsnivå	Nei				
48. Gruver, åpne sjakter, steintipper	Nei				
49. Risikofylt industri m.m	Nei				
50. Avfallsbehandling	Nei				
51. Oljekatastrofe	Nei				
52. Ulykke med farlig gods	Nei				
53. Ulykke i av- påkjørsler	Nei				
54. Ulykke med gående/syklende	Nei				
55. Vær/føre – begrensinger i tilgjengelighet til området	Ja	3	1	4	Det har hendt at isgang på fjorden har skapt problemer med å ta seg fram til Borgøy. Da det kun er fritidsbebyggelse i planen, anses konsekvensen av dette som ufarlig. Ved is i

					Hattarvågen kan Vintrastø benyttes som alternativt anløp.
56. Andre ulykkespunkt langs veg/bane	Nei				
57. Potensielle sabotasje-terrormål	Nei				
58. Annen virksomhetsrisiko	Nei				
Gjennomføring av planen					
Medfører tiltaket risiko for:					
59. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				
60. Andre spesielle forhold ved utbyggingen/ gjennomføring	Nei				

6.4 Avbøtende tiltak

Punkt 4 Havnivåstigning og stormflo, punkt 10 Isgang og punkt 55 Vær og føre – begrensninger i tilgjengelighet til området

Planen legger opp til etablering av småbåtanlegg. Ifølge DSB sine prognoser for havnivåstigning og stormflo, kan man i Skjoldafjorden forvente en vannstand på 1,60 m over dagens normalvannstand ved framtidig stormflo med gjentakintervall på 20 år. Bølgepåvirkning kommer i tillegg.

Avbøtende tiltak

Tiltak i sjø må dimensjoneres for å tåle belastninger fra vind, bølger og is. Anlegget må ettersees og vedlikeholdes ved behov.

Punkt 20 Kulturlandskap

Planområdet ligger innenfor et landskap langs fjorden fra Borgøy til Romaslandsvågen som er vurdert til å ha nasjonal verdi. I «*Vakre landskap i Rogaland*» trekkes både fjorden, Borgøyfjellet og furuskogen som strekker seg helt ned til sjøen, som viktige elementer. Det nevnes at enkelte hyttekonsentrasjoner og bygninger ligger på høyderytter og forstyrrer det lokale landskapsbildet, men at det ellers er få store ødeleggende tekniske inngrep i landskapsområdet. Ettersom skogen og strandlinja er en viktig del av landskapsbildet, er planområdet sårbart for avskoging og tunge terrenginngrep, særlig i strandsonen.

Avbøtende tiltak

Planen inneholder retningslinjer og restriksjoner som skal sikre at ny bebyggelse og andre tiltak legges skånsomt i terrenget, og at skogen tas vare på når området bygges ut. I tillegg til planbestemmelsene, er det utarbeidet en egen formingsveileder for planområdet, med ytterligere utdyping av planens intensjoner og innholdet i bestemmelsene. Det er gjort flere grep ved utarbeidelse av planen for å ta vare på landskapsbildet og å videreføre de særegne, naturlige kvalitetene i området ved utbygging. Blant annet:

- Avstanden fra fritidsboligene til sjøen vil bli minst 50 m
- Løvskogen i området mellom sjøen og hyttebebyggelsen er vist med hensynssone og egne bestemmelser om bevaring av eksisterende vegetasjon
- Bebyggelse og andre tiltak skal ha dempa farger og materialer som ikke stikker seg ut

- Utbyggingen vil knyttes til eksisterende bebyggelse og regulerte tiltak i Hattarvågen, og bli en naturlig forlengelse av allerede etablerte byggeområder

Vi viser også til vedlagte illustrasjoner som viser hvordan området kan se ut etter utbygging i samsvar med planen.

Punkt 28 Brann, politi, ambulanse, sivilforsvar

Utbyggingen vil ikke berøre disse institusjonene direkte, men området har ikke vegtilkomst og kan være vanskelig tilgjengelig for utrykning i forbindelse med sykdom, ulykker, branntilløp eller kriminelle handlinger. I slike tilfeller vil man være avhengig av båt- eller helikoptertransport.

Avbøtende tiltak

Det er forøyingsmulighet for større båt og åpne arealer i nærheten av planområdet hvor helikopter kan lande.

Punkt 43 Skog og gressbrann og punkt 44 Større branner i bebyggelse

Skog- og lyngbranner kan oppstå etter lange tørkeperioder og kan utgjøre en fare for eksisterende bebyggelse. Branntilløp kan også skje i tilknytning til selve bebyggelsen. Sannsynligheten for branntilløp regnes ikke som større her enn andre steder, men ved et utbrudd kan begrensningene i tilgangen til området for evakuering og slokking være av kritisk betydning.

Avbøtende tiltak

Det vil bli etablert felles vannreservoar for bebyggelsen. Vann fra reservoaret kan tas i bruk ved slokking av brann. Det legges også opp til at plan- og bygningslovens krav om avstand mellom bygninger skal håndheves strengt.

6.5 Konklusjon

Etter denne vurderingen vil det ikke være knyttet uakseptabel risiko eller fare til utbygging av området i tråd med foreliggende planforslag og gjeldende regelverk. Vi kan ikke se at det vil være nødvendig med ytterligere risikoreduserende tiltak ut over det som allerede er innarbeidet i planen.

7. Innkomne merknader

7.1 Til oppstart av planarbeidet

Avsender	Merknad
OFFENTLIGE UTTALELSER	
Statsforvalteren i Rogaland, 020322	Det er flere urealiserte byggeområder som ligger nærmere etablert bosetning og fritidsbygg. Statsforvalteren rår kommunen til å vurdere å realisere disse før man går i gang med ny utbygging i varsla område. Området ligger relativt urørt til, og nye bygg vil kreve store inngrep i form av tilrettelegging for bygging, veier og generell infrastruktur. Statsforvalteren gjør oppmerksom på at skogen er av fuktig type som kan tyde på at det her er boreonemoral regnskog, som er vurdert som sårbar (VU). Planområdet ligger også nær et område med berggrunn av fylitt, som er rik på kalk og kan gi et spesielt planteliv. Alle saker som berører natur skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven, og offentlige avgjørelser som omfatter naturmangfold skal bygge på vitenskapelig kunnskap. Der det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap skal det tas sikte på å unngå vesentlig skade på naturmangfoldet. I dette tilfellet er ikke kunnskapsgrunnlaget for skogområdet tilstrekkelig. Planområdet er en del av Borgøy-Romsalandsvågen, et kystheilandskap som er av nasjonal verdi og kategorisert som meget vakre landskap. Man bør være restriktiv i å legge opp til tiltak i strandsonen som forringer den viktige landskapskvaliteten her. Statsforvalteren legger til grunn at hyttenes innvirkning på landskapet visualiseres som en del av planen, og at det sikres tilstrekkelige avbøtende tiltak. Planlagt småbåthavn vil være i strid med arealformålet i gjeldende kommuneplan. Det aktuelle området kan ha viktig verdi som beiteområde for fugl på vinterstid, og et småbåtanlegg her vil kunne være konfliktfylt med hensyn til naturmangfoldet på stedet, og dermed også med hensynet bak pbl. § 1-8 og statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø. Det ser ut til å være kapasitet til utvidelse i eksisterende småbåthavn på Borgøy som er avsatt til formålet i kommuneplanen.
<u>Vår kommentar:</u> - Fritidsbebyggelsen er planlagt i tråd med arealbruken i gjeldende kommuneplan - Det er foretatt biologisk kartlegging av skogen i området. Det er ikke funnet indikatorarter på boreonemoral regnskog. Andre funn fra registreringen er hensyntatt i planen. - Vedlagte illustrasjoner viser hvordan planlagt bebyggelse vil virke inn i landskapsbildet - I bestemmelsene til kommuneplanen står det at på Borgøy skal det være tilgang på en båtplass pr. hytte. I gjeldende reguleringsplan for Hattarvågen er det lagt til rette for etablering av brygger i Leirvikjø, og det finnes tilhørende rettigheter til framtidige båtplasser der. Vi anser småbåtanlegget i planen som en utvidelse av bryggeanlegget i gjeldende plan. - De planlagte sjøbodene er flyttet innover i vika for å ivareta den registrerte edelløvskogen. Edelløvskogen og vegetasjonen skal bevares så langt som mulig. Sammen med flyttingen vil det bidra til at fritidsboligene blir mindre synlige fra sjøen. - Ytre del av båthavna vil bli etablert som flyteanlegg og brygga bygges på påler. Dette vil bidra til at tiltakene i seg selv ikke vil påvirke terrenget og naturmiljøet i sjøen og strandsonen vesentlig, men økt aktivitet kan utgjøre en endring.	

Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, 3100322	Området har viktige allmenne kvaliteter, både i form av friluft- og landskapsinteresser og naturmiljø, og ligger innenfor landskap med høy verdi i rapport om «<i>Vakre landskap i Rogaland</i>». Området har også potensiale som leveområde for ålegraseng. Oppdaterte registreringer om naturmangfold må legges til grunn når området skal reguleres. Fylkesrådmannen minner om «<i>Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen</i>», der Tysvær er plassert i kategori 2, -andre områder der presset på arealene er stort. De nevnte verdiene gjør at konfliktnivået for utbygging av småbåthavna bør vurderes nøye. Det bør også vurderes om det kan finnes andre alternativ for etablering av båtplasser for de aktuelle fritidseiendommene innenfor allerede omdisponerte områder. Bygningsmessige inngrep må vurderes med særlig vekt på at landskapet framstår som sårbart. Det bør derfor gjøres en særlig vurdering av plassering, omfang og høyder på nye bygg, og dessuten vurderes hvilke krav til materialbruk som bør fastsettes. Saken er oversendt til Maritimt museum i Stavanger som er kulturminnemyndighet for kulturminner i sjø. De kjenner ikke til kulturminner i sjø innenfor det varslede planområdet, og har derfor ingen merknader til omsøkt planarbeid. Dersom det under arbeidet oppdages kulturhistorisk materiale som kan være vernet eller fredet, omfattes det av plikt til å stanse arbeidet og melde fra til aktuell kulturminnemyndighet.
<u>Vår kommentar:</u> - Viser til planbeskrivelsen og kommentar til Statsforvalterens uttalelse om utredning av naturmiljø og plassering av småbåthavn - I tillegg til illustrasjonene og rammene som er gitt i planbestemmelsene, er det utarbeidet en formingsveileder med utvidet retningslinjer. Den sier noe om farge- og materialbruk, prinsipper for plassering av ny bebyggelse og skånsom behandling av eksisterende terreng og vegetasjon. Veilederen er utarbeidet for å sikre at det framtidige hyttefeltet tilpasses best mulig til det landskapet det er en del av, og at eksisterende kvaliteter videreføres som en ressurs ved gjennomføring av planen.	
Fiskeridirektoratet, 300322	Det er registrert gytefelt for torsk i Hattarvågen. Videre er det en låssettingsplass, slik at det må påregnes notfiske etter makrell, sei, sild og brisling gjennom året. Det kan også utøves et generelt yrkes- og fritidsfiske i Hattarvågen. For å sikre at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt, og å unngå en bit-for-bit-nedbygging som forringer produktive gruntvannsområder, må man vurdere grundig planer som medfører arealbeslag, sprenging, mudring, utfylling og utslipp m.m. Egg, larver og tidlige stadier av fisk og skalldyr som gyter, beiter og lever i grunne sjøområder, samt fisk i steng, vil være svært følsomme overfor støy, trykkbølger, partikkelspredning, utslipp, oppvirket masse og forurensing, og det er viktig at de tilbys best mulig miljøforhold og livsbetingelser. En bærekraftig forvaltning av kystområdene tilsier at man bevarer soner med verdifull og høy biologisk produksjon i sjø. En stadig nedbygging av strandsonen og grunne sjøarealer kan vanskelig sees som i tråd med overordnede regler og retningslinjer. Behov for båtplasser bør søkes dekket ved å plassere brygger og båthus på dypere vann, og samles på færre og

	større fellesanlegg fremfor å være spredt til hver eiendom som ligger til sjø, og belaste mange områder. Fiskeridirektoratet forutsetter en tilstrekkelig grundig beskrivelse og vurdering av planens virkninger på marint miljø, marine ressurser og fiskeriene. Videre forutsettes det avbøtende tiltak mot forurensing og skadelige utslipp, og at dette tas inn i reguleringsbestemmelsene.
<u>Vår kommentar:</u> - Brygge og kai vil bli etablert som lette tiltak m/flytebrygge og påler - Anlegg for fortøyning av småbåt vil bli etablert i den delen av området med dypest sjø, for å begrense behovet for mudring - Utslipp og andre tiltak i sjø skal vurderes i henhold til forurensingsloven før godkjenning etter plan og bygningsloven (§ 2.4) Avbøtende tiltak som f.eks. tidspunkt for gjennomføring vil bli avklart i den forbindelse. - Det legges ikke opp til opptak og vedlikehold av båt eller annen forurensende aktivitet innenfor området	
Kystverket, 310322	Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøverts-fedsel, og det er viktig at det ikke planlegges tiltak eller aktiviteter som kan komme i konflikt med framkommeligheten i farvannet. De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området. Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.
<u>Vår kommentar:</u> - Viser til § 2.4, hvor det står at tiltak som faller inn under lov om havner og farvann skal behandles av Kystverket	
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 310322	NVE anbefaler at det gjøres en kartlegging av hvor nedbør i området vil bli fordrøyd, infiltrert og ledet til sjø. Areal som er utsatt for reell fare eller skade fra overvann skal synliggjøres i plankartet som hensynssoner med tilhørende bestemmelser som forbyr utbygging, eller sier hvilke risikoreduserende tiltak som må gjennomføres for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet. Planområdet ligger under marin grense. Ved påvist berg i dagen eller grunt berg er det ikke reell fare for at det vil utløses områdeskred. Hvis det er marine avsetninger i området, må faren vurderes nærmere. For tiltak i strandsonen må det også vurderes om området er utsatt for skredfare i sjø. NVE viser til sine veiledere for nærmere informasjon.
<u>Vår kommentar:</u> - Området ligger nær sjøen. Nedbørsområdet er av begrenset størrelse og vannet i bekk og myrlendte deler av området har direkte utløp til sjø. Byggeområdene er lagt langs høydedragene, og ved utbygging vil gangvegene bli etablert med stikkrenner på utsatte steder, slik de ikke fører til oppdemming av regnvann.	
Fagne (tidl. Haugaland kraft), 310322	Fagne har ingen eksisterende nettanlegg innenfor planområdet. Planlagte tiltak vil medføre behov for økt effektuttak fra strømforsyningsnettet, og det vil kunne bli aktuelt å etablere ny netstasjon innenfor planområdet. Det bør derfor framgå av planbestemmelsene at det kan tillates oppført nye netstasjoner innenfor området, og evt. avsettes egnet areal i plankartet.

Vår kommentar: - Planbestemmelsene legger til rette for at det kan etableres ny trafo innenfor areal vist til tekniske bygg/konstruksjoner eller friluftsområde i plankartet	
Haugaland interkommunale miljøverk IKS (HIM), 210322	HIM har i dag 55 abonnenter på Borgøy som leverer kildesortert avfall til kommunal parkeringsplass på fastlandssiden. De planlagte eiendommene i planområdet skal levere avfallet sitt på samme sted. Da vil hentestedet bli så stort at det blir vanskelig for HIM å innføre sunne kildesorteringsvaner for abonnentene. HIM anbefaler derfor nedgravd høykapasitetsløsning. Dette er tiltak som gir god miljøgevinst i form av bedre kildesortering. HIM foreslår at planområdet utvides til å inkludere aktuelt areal for avfallshåndtering. HIM anbefaler i sin renovasjonsnorm at det planlegges utslippsfrie toalettløsninger på steder som er vanskelig tilgjengelige med bil. Det anbefales derfor at det foretas en utredning av hvilke slamløsninger som vil egne seg best i dette planområdet.
Vår kommentar: - Areal for henting av avfall er ikke en del av planområdet, men det er lagt inn rekkefølgekrav om tilrettelegging for økt kapasitet ved hentested for avfall i Steinsvik. Hvordan det skal løses må avklares i forbindelse med utbygging. - Planen legger opp til etablering av felles renseanlegg og rensing av avløpsvann før utslipp til sjø. Renseanlegget planlegges for tømning fra sjøsiden	
PRIVATE MERKNADER	
Otto Arnfinn Sjølyst (39/5-6), 110322	Sjølyst informerer om at det ikke vil bli gitt tillatelse til endringer på hans eiendom, gnr. 39/5-6, verken til opparbeidelse av veg/gangveg eller andre inngrep.
Vår kommentar: - Det er avsatt areal til fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Borgøy, men ikke avklart i planen hvor området skal ha adkomst til øvrig vegnett. Ved utarbeidelse av detaljreguleringen har det blitt undersøkt om det finnes andre traséer enn over gnr. 39/5-6, som kan være aktuelle for opparbeidelse av en lett adkomstveg til området. Alternativene som er undersøkt og vurdert som aktuelle er østover langs sjøen via gnr. 39/33 og regulert kai, og sørover langs eksisterende sti over gnr. 39/15. Det er også vurdert en variant over gnr. 39/15, langs grensa mot gnr. 39/5-6. De aktuelle grunneierne ønsker heller ikke vegen over deres grunn. Ved videre sammenligning av alternativene, utpeker traséen over Sjølysts eiendom seg som den enkleste å gjennomføre med tanke på terreng og grunnforhold, og det alternativet som i minst grad vil påvirke naturmiljøet negativt. Denne vegføringen legges derfor til grunn for planen, selv om de nødvendige rettighetene til gjennomføring ikke foreligger.	
Terje Hettervik, Elmer Nordgård og Siv Jane Hettervik (39/33), 140322	Det påpekes at et bryggeanlegg slik det er tegnet inn på plantegningen vil være negativt for de undertegnede og begrense tilgangen til bryggeområdet på gnr. 39/33. De ber om at det utarbeides målsatt skisse for bryggeanlegget, slik at det vil være mulig å vurdere konsekvensene dette vil få.
Vår kommentar: - Bryggeanlegget er planlagt slik at båtene blir samlet til arealet innenfor flytebrygga. Fra båtplassene til brygga på motsatt side av Leirvikjø er det satt av et område til ferdsel i sjø. Minste avstand mellom nye båtplasser og regulert brygge i gjeldende plan vil bli ca. 20 m. Her vil det være plass til både fortøying og manøvrering av båter. Se vedlagt utendørsplan for nærmere vurdering.	

Elmer Nordgård og Siv Jane Hettervik (39/33), 120322	Nordgård og Hettervik påpeker at et bryggeanlegg slik det er tegnet inn på plantegningen vil være negativt og begrense tilgangen til bryggeområdet på gnr. 39/33. De ber om at det utarbeides målsattsskisse for bryggeanlegget, slik at det vil være mulig å vurdere konsekvensene dette vil få.
Vår kommentar: - Viser til vår kommentar til øvrige merknader og til vedlagt utendørsplan	
Kristian Hettervik på vegne av Marthon Hettervik (39/9), 300322	Det ser ut til at et område i sjøen utenfor gnr. 39/9 vil bli berørt av planen. Undertegnede ser ikke problemer med at området benyttes til adkomst til båtplassene på nordsiden av bryggeanlegget, så lenge bnr. 9 ikke benyttes aktivt til andre formål. Men det er ikke ønskelig at området båndlegges på en slik måte at det begrenser framtidig bruk av gnr. 39/9.
Vår kommentar: - Småbåtanlegget er omarbeidet i planforslaget. De faste plassene vil ikke lenger berøre gnr. 39/9. Ved tilrettelegging for fortøyning langs nordsiden av flytebryggen vil båtene bli liggende på sjøa real utenfor gnr. 39/9.	
Knut Olav Hettervik (39/14 og 33), 080322	Undertegnede viser til kartet som viser planområdet. Han anmoder om å følge midtlinjeprinsippet ved fastsettelse av arealbruk i sjø, for å ivareta planlagte båtplasser på gnr. 39/33.
Vår kommentar: - Viser til vår kommentar til øvrige merknader og til vedlagt utendørsplan	

7.2 Etter offentlig ettersyn

Avsender	Merknad
OFFENTLIGE UTTALELSER	
Statsforvalteren i Rogaland, 201223	Statsforvalteren fremmet innsigelse til planen i sin uttalelse datert 20.12.23. Innsigelsen var begrunnet med at planen la opp til en for omfattende utbygging i strandsonen, og at kunnskapsgrunnlaget om naturmiljøet i sjøen ikke var tilstrekkelig utredet. Planområdet ligger også innenfor et område med nasjonalt viktig landskap, og de planlagte utleiehyttene, naustbodene og småbåtanlegget ville forringe landskapet og privatisere et område som i dag ikke er berørt av private tiltak. Statsforvalteren varslet innsigelse da planen ble utlagt til offentlig ettersyn, og det foregikk dialog mellom kommunen og Statsforvalteren allerede før uttale, der også forslagsstiller ble involvert. Planforslaget ble justert og sendt til Statsforvalteren for vurdering den 05.12.23, men Statsforvalteren opprettholdt innsigelsen i sin endelige uttalelse til planforslaget. Etter nye justeringer og marinbiologisk kartlegging, sendte Tysvær kommune planforslaget til Statsforvalteren for ny vurdering den 06.03.24, og 12.04.24 trakk Statsforvalteren sin innsigelse med følgende forbehold: <i>«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</i>

	<i>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.»</i> Det ble også stilt spørsmål ved den marinbiologiske kartleggingen, ettersom den ble gjennomført noe sent på året, sett opp mot vekstsesongen for ålegras, og at den ikke tok for seg betydningen av området for fugl. Statsforvalteren oppfordrer derfor til at kommunen stiller krav om ytterligere kartlegging av disse forholdene.
<u>Vår kommentar:</u> 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 naturmangfoldet. 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.	
Rogaland fylkeskommune, 291123	Fylkesdirektøren vurderer omfanget av småbåtanlegg og naustboder som konfliktfylt av hensyn til natur-, landskaps- og friluftsverdier i området, og la saken fram 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. I saksframlegget er fylkesdirektøren i utgangspunktet positiv til at det tilrettelegges for fritidsboliger der kommuneplanen gir rom for det. Men det påpekes også at arealet planforslaget tar utgangspunkt i er relativt urørt og preget av tett skog, at bevaringsinteresser burde ha vært mer tungtveiende i planprosessen, og at det ikke er tilstrekkelig grunnlag for å åpne for mer utbygging enn det kommuneplanen åpner for. 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. Det poengteres at arealet avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanen ligger utenfor en 50-meters buffersone fra sjøen, som vil bidra til å ivareta deler av strandsonen gjennom å frigjøre sjønære arealer. Fylkesdirektøren sier videre at fritidsboligene er godt stedstilpasset og er positiv til at fritidsboligene ikke vil overskride en grunnflate større enn 90 m². Når det gjelder småbåthavn mener fylkesdirektøren det er et betydelig konfliktnivå ved å tilrettelegge for et helt nytt småbåtanlegg som foreslått,

	og savner en nærmere vurdering av kapasitetsutvidelse av eksisterende småbåtanlegg. I kommuneplanen er det i Hattarvågen satt av et relativt stort område til småbåthavn, 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. Bukter og vikar har også viktige funksjoner for dyre- og plantearter, og er verdifulle og naturpregede landskapselementer i kystområdene som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. 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.
<u>Vår kommentar:</u> 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 fylkesdirektøren s 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 Lerivikjø. Øvrige deler av vika er satt av til friluftsområde i sjø - Det er foretatt nærmere kartlegging av naturmiljø i sjø, og påvist å legras av lokal verdi i nærområdet. 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.	
Karmsund havn, 200923	Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farleden. De tiltak som planlegges etablert må prosjekteres og dimensjoneres slik at de tåler den belastningen de kan bli påført i farvannet. Karmsund havn anbefaler at det tas inn i planbestemmelsene krav om etablering av redningsstige på flytebryggeanlegg. Ut over det har ikke Karmsund Havn IKS ytterligere merknader til utnyttelsen av planområdet.
<u>Vår kommentar:</u> Vi viser til følgende setning som er lagt inn i planbestemmelsene i § 3.2.2 etter at planen var utlagt til offentlig ettersyn: «<i>Det skal monteres redningsstige ved anlegget.</i>» Bestemmelsene inneholder fra før egen bestemmelse om at «<i>Småbåtanlegget skal dimensjoneres og utføres slik at det tåler påkjenning fra bølger og forbipasserende båttrafikk.</i>» (§ 3.2.3)	

Mattilsynet, 290923	Mattilsynet er positive til planen om å etablere et felles system for vannforsyning med eget borehull for fritidsboligene. I tillegg er det positivt at det er planlagt innsamling og rensing av spillvann før det slippes ut i sjøen, og at det er stilt rekkefølgebestemmelser om at felles anlegg for vannforsyning og rensing av avløpsvann skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye fritidsboliger kan tas i bruk. 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. 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. Plan og bygningsloven krever at det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, som sikres etablert gjennom rekkefølgebestemmelser i planer. Kommunen skal på forhånd godkjenne planen og de valgte løsningene for etablering av vannforsyning, avløpsløsning og overvannshåndtering. 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. Det skal i tillegg kunne dokumenteres at kvaliteten på drikkevann er i tråd med drikkevannsforskriften. Kommunen bør i samarbeid med vannverkseier vurdere behov for restriksjoner for å beskytte råvannskilder og vanntilsigsområder.
<u>Vår kommentar:</u>	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.
Haugaland Interkommunale miljøverk (HIM), 061023	Planen har rekkefølgekrav om tilrettelegging av økt kapasitet på renovasjonshentested i Steinsvik før nye fritidsboliger i planområdet tas i bruk. I forbindelse med utbygging må HIM kontaktes, slik at hentestedet for avfall på parkeringsplassen i Steinsvik kan tilpasses økt volum og bruk. Det vises til at anlegget ligger øde til med få muligheter for abonnentene til å ha oppsyn med avfallshåndteringen, og at sorteringsgraden er dårlig ved dette anlegget i dag. HIM sier 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 forbrenningstoalett eller minirensanlegg med slamtørker.
Vår 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.	
Fiskeridirektoratet, 101023	Det er positivt for marint miljø og marine ressurser at planbestemmelsene sikrer at det ikke skal gjennomføres vask, bunnskraping eller annen aktivitet som kan føre til utslipp i sjø, samt utarbeiding av avfallsplan slik at man i størst mulig grad kan unngå utslipp, forurensing og farlig avfall. 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 båtplasser på dypt vann mv.
Vår 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 båtplassene for å unngå at småbåtanlegget benyttes av større båter, og sagt at turveg/bryggeanlegg skal etableres på påler.	
Kystverket, 171023	Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøverts ferdsel, og 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.
Vår kommentar: Uttalelsen er tatt til etterretning.	

PRIVATE MERKNADER

Kristian Hettervik (39/39), 131023	Kristian Hettervik 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. Det opplyses også om at tilgjengelig kapasitet reduseres fordi tilhengere plasseres på parkeringsplassen.
Vår 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 båtplass. 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.	

8. Avslutning og konklusjon

Planforslaget legger til rette for etablering av 12 fritidsboliger med tilhørende veganlegg og båtplasser.

Hovedtrekkene i planen er i tråd med føringene i kommunedelplan for Borgøy og sentrale og regionale retningslinjer for arealplanleggingen. Tiltak i forslaget som går ut over disse rammene er gjort rede for og begrunnet som en del av beskrivelsen.

Det legges til grunn at planforslaget er tilstrekkelig utredet ut fra situasjonen i området og utbyggingens størrelse, og at framtidig utbygging kan tilpasses omgivelsene og eksisterende bebyggelse på en god måte.