

Til
Fitjar kommune

Dato: 17.06.2021
Vår ref.: 202152600

www.abo-ark.no
post@abo-ark.no
poststord@abo-ark.no

Avdeling Os
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70

Avdeling Stord
PB. 32, 5401 Stord
Tlf: 906 61 631

Planinitiativ - Detaljregulering for Vesthaugane

Det er ønske om å utarbeide detaljregulering for Vesthaugane, der målsetnaden med arbeidet er å legge til rette for fortetting av fritidsareal. Ein del av arbeidet vil vera ei omdisponering og endring av gjeldande reguleringsplan for Kråko (2003) samt delplanen Vesthaugane. Ein planrevisjon vil også ha som mål å stetta Fitjar kommune sitt ønske om å gjera planverket for området i samsvar med gjeldande regelverk og å forbetra kartgrunnlaget for området.

I samband med oppstartsmøtet for planarbeid er dette notatet utarbeida i samsvar med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova. Dokumentet skildrar initiativet i høve til krava sett i § 1.

Planarbeidet vil bli utført av ABO Plan & Arkitektur Stord AS på vegne av tiltakshavar Vesthaugane AS ved Rasmus Fitjar.

ABO Plan & Arkitektur Stord AS
Merete Refstie Hageberg

Bokstav A) Føremål med planen

Oppstart av planarbeidet er m.a. initiert av nyleg vedteke samfunnsdel som har påpeika at ein vil utvikle «destinasjon Kråko» for fleire besøkjande, og at gjeldande reguleringsplan/ar for Kråko sjøhytteområde skal reviderast.

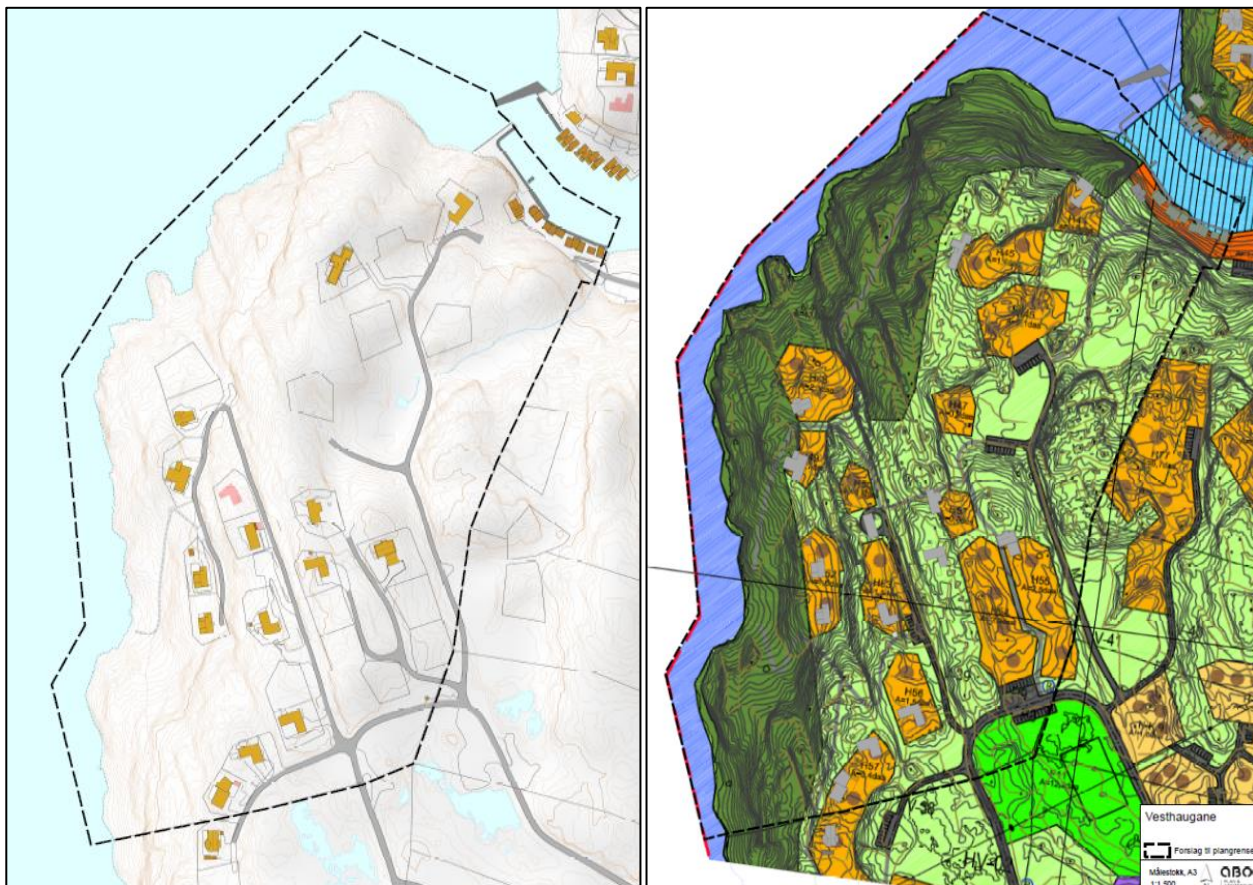
Detaljreguleringa sitt hovudføremål er å justera regulert situasjon ifht. bygd situasjon og framtidig situasjon, samt legge til rette for skånsam fortetting innanfor planområdet. Fortettinga inneber noko fleire einingar enn gjeldande plan opnar for, om lag 15 nye einingar, samt å fremje ei høgare utnyttingsgrad enn reguleringsplan for Kråko opnar for. Utnyttingsgraden for frittliggjande bygningar er ønskjeleg å auke frå 20 til 30% BYA, slik som gjeldande kommuneplan opnar for.

Planframlegget vil vera ei omregulering av eksisterande detaljregulering for Kråko (2003) samt delplan for Vesthaugane (2006).

Bokstav B) Planområdet

Planområdet er avgrensa med bakgrunn i tiltakshavar sin eigedom, samt behov for infrastruktur og heilskap i området. Forslag til planområde omfattar areal tilknytt gnr./bnr. 61/373. Forslag til planområde utgjer om lag 141 daa. Plangrensa vil setjast nøyaktig etter dialog i oppstartsmøtet. Førebels plangrensa er synt i vedlagte pdf.

Alle eigedomane innanfor planavgrensinga er i privat eige, der Rasmus Fitjar eig hovuddelen. Det er i tillegg eksisterande bebygde privateigde fritidseigedomar innanfor planområdet. Eigedomsgrensene har god nøyaktigheit og ein vurderer at det ikkje er behov for å gjennomføre grensepåvising.



Figur 1 Forslag til plangrensa er vist med svart stipla linje, til høgre med reguleringsplan for Kråko som bakgrunn.

Bokstav C) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planframlegget vil legge til rette for justering av areal avsett til fritidseiningar i delplan Vesthaugane, samt ei fortetting av om lag 15 nye einingar innanfor planområdet. Dei nye einingane skal leggjast i terreng og skal ta omsyn til eksisterande hytter. Ein ønskjer å regulere fritidsføremålet med naturlege delfelt og ikkje som enkelt tomtar, då dette gir ein større fleksibilitet for mindre justeringar ved utbygging. Det er i tillegg ønska å drøfte i oppstartsmøtet, moglegheit for å opne for mindre fritidseiningar/landskapshytter innanfor areal avsett til natur/landskapsområde nordvest i området. Det vert planlagt for gangtilkomst fram til desse einingane, ikkje vegtilkomst.

Ein ønskjer også regulere for småbåthamn/anlegg innanfor planområdet for å dekke behov for båtplassar for eksisterande og nye tomtar. Det er ønske om å utvide areal i båthamna mot nordvest, Steingardseidosen, samt få opparbeide ei mindre småbåthamn i vest.

Det er utarbeida skisser for mogleg ny utnytting, sjå skisse under. Illustrasjonane vert lagt fram i oppstartsmøtet.



Figur 2 Forslag til plassering av nye tiltak (tomtar utheva med grøn farge), JK arkitektur.

Bokstav D) Utbyggingsvolum og byggehøgder, E) Funksjonell og miljømessig kvalitet og F) Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap

Planframlegget vil legge til rette for ulike typar bygningar med ulik utforming, som tradisjonelle frittliggjande hyttetomter og mindre overnattingsseiningar. Det er for tidleg i prosjektet til å vera spesielt konkret på volum og byggehøgder. Intensjonen er å innordne seg landskap og eksisterande bygningar i området. Ein ønskjer at fortettinga skal vera skånsam og ta omsyn til eksisterande terreng og eksisterande hytter i området. Ein vil ha fokus på å legge til rette for allmenn ferdsel og grøntareal innanfor planområdet.

Ein vil vurdere å auke BYA% for frittliggjande einingar frå 20% til 30%, noko som gjeldande kommuneplan oppnar for.

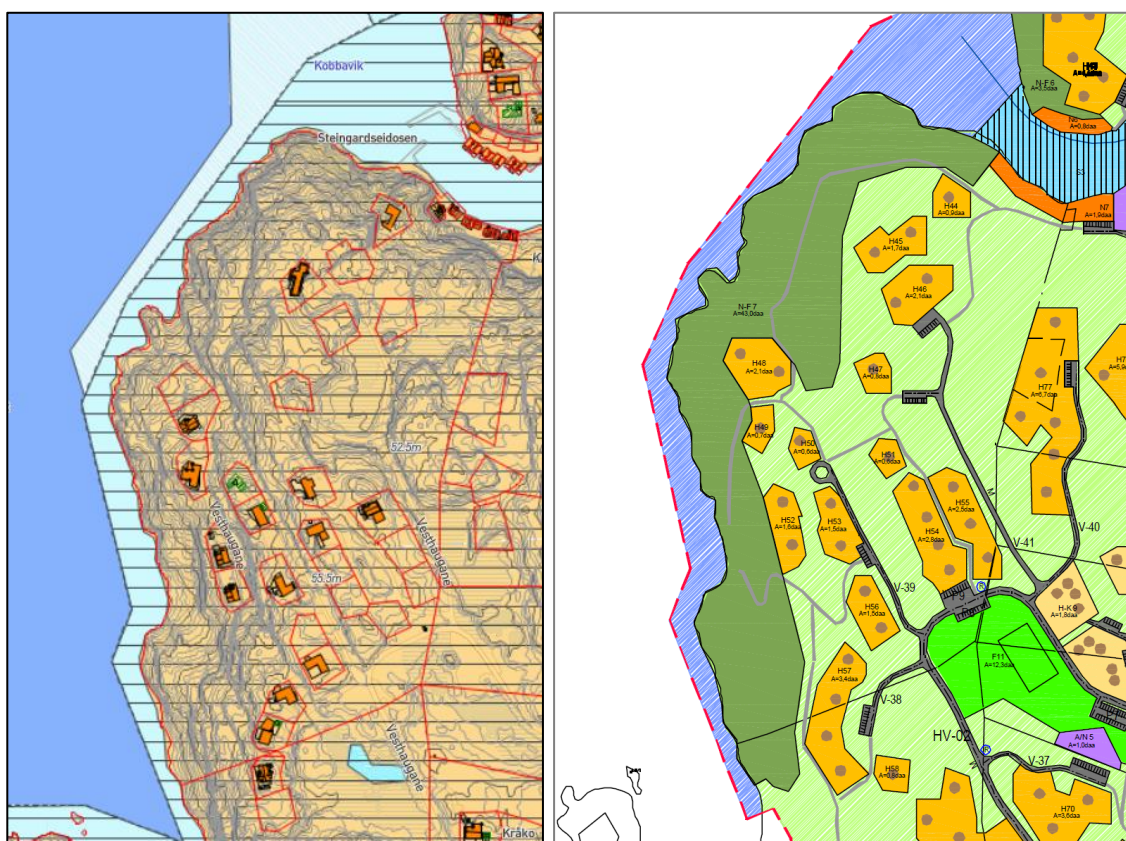
Det vil verta nytta arkitektfagleg kompetanse for plassering og utforming av nye tiltak. JK Arkitektur, som har vore prosjekterande arkitekt for mange av tiltaka i delområdet, vil utarbeide illustrasjonar og legge fram forslag til endringane i området.

Bokstav G) Forholdet til kommuneplan etc.

Nyleg vedteke samfunnsdel for Fitjar kommune, 2020, er eit overordna og langsiktig styringsdokument som skal legge til rette for ønska samfunnsutvikling, arealforvaltning og tenesteproduksjon. I planen er det vist til at Kråko hytteområde har utvikla seg til ein møteplass for mange både frå nærområdet og frå distrikta, og at området gir mange positive synergieffektar m.a. i form av handel i nærmiljøet. Fitjar er ein stor hyttekommune der Kråko er det store lokomotivet. Samfunnsdelen stadfestar at ein ønskjer vidare utvikling og fortetting på Kråko, og at ein ny reguleringsplan er aktuell. Fortetting er i samfunnsdelen definert som all byggeverksemd innanfor området som er utbygd og regulert i dag – og førar til høgare eller meir effektiv arealutnytting.

I gjeldande kommuneplan er planområdet sett av til område der reguleringsplan fortsett skal gjelda, reguleringsplan for Kråko (2003). Arealet er regulert i reguleringsplan for Kråko (2003) til fritidsføremål, natur/landskapsområde, privat småbåtanlegg, samt friluftsområde på land og i sjø/vassdrag. Sjå kart under. Delplan Vesthaugane regulerer fritidstomtar og areal knytt til naust/småbåtanlegg.

Ein er kjent med at det er skissert nye planar for Port Steingardseid, og Høgakråko m.fl., aust for området. Elles kjenner ein ikkje til andre prosjekt som grensar til planområdet. Tiltakshavar har god dialog med tiltakshavar for delområdet Høgakråko og Port Steingardseid, og om nødvendig vil ein samordne planane.



Figur 3 Utsnitt frå gjeldande kommuneplan 2011 – 2022 og reguleringsplan for Kråko (2003)

Bokstav H) Vesentlege interesser

Vurderingar av verknader av planforslaget vil verta sett opp mot referansesituasjonen; dagens planstatus og at planområdet er delvis utbygd. Det er gjennomført konsekvensutgreiing for delområda i gjeldande reguleringsplan for Kråko.

Forslag til utgreiingstema og vurdering av moglege verknadar:

Tema	Moglege verknader
Naturmangfald	Det er ikkje registrert naturtypar, marine naturtypar eller verna naturområde innanfor plangrensa og heller ikkje i nærleiken. Det er registrert eit punkt i Miljødirektoratet sin naturbase med arten sukkertare (livskraftig art LC) heilt nord i området. Det er registrert framande artar, pollpyrd og krokbærer, nord i planområdet. Sjøområdet Hjelmosen er registrert som gytefelt saltvassfisk. Planframlegget vil ikkje medføre vesentleg verknad for dei registrerte verdiane innanfor eller i nærleiken av planområdet. Vurdering av verknad for lokalt mangfald og i tråd med naturmangfaldlova §58-12 vil verta gjennomført som del av planframlegget.
Landskap	Omhandlar estetiske verdiar i landskapet, den visuelle opplevinga av omgjevnadane, og endringar som følgje av tiltaket. Landskapet sin karakter og planframlegget sin visuelle påverknad på landskapet skal synleggjerast. Planområdet består av utbygde område, område planlagt for utbygging og areal regulert til friluftsområde og natur/landskapsområde. Verknader for naboar og nær- og fjernområde skal vurderast i planframlegget. Det er planlagt for skånsam utbygging/fortetting, samt fokus på allmenne interesser.
Nærmiljø, folkehelse, friluftsliv	Det er ikkje kartfesta interesser knytt til friluftsliv, nærmiljø, barn og unge i det aktuelle området, jf. fylkesatlas og temalag friluftsliv. Verknad på friluftsliv knytt til både land/strandsone, sjø og vassdrag, samt tilgjenge til attraktive friluftsområde og fritidsfiskeområde skal vurderast i planen. Verknader for naboar og nærområde på land skal vurderast i planen.
Kulturminne Kulturmiljø	Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø i det aktuelle området. Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i sjø. Potensiale for nye funn skal avklarast.
Naturressursar	Det er ikkje registrert dyrka mark og skogsområde innanfor det aktuelle området. Det er heller ikkje fiskeriinteresser innanfor planområdet.
Samfunnsverknad Sosial infrastruktur	Planframlegget er i tråd med nyleg vedteke samfunnsdel for Fitjar kommune som framhevar; oppdatert planverk på Kråko, fortetting og utvikling i utbygde/regulerte område på Kråko. Konseptet med mindre fritidseiningar/landskapshytter i nordvest vil dekke målsetnaden i samfunnsdelen med innovativ næringsutvikling. Dei områda ein ønskjer å bygga ut har god tilgjenge til infrastruktur (veg/VA) med god kapasitet for den planlagde utbygginga. Samfunnsverknadar knytt til samfunnsøkonomisk og sosial berekraft av planframlegget skal gjennomførast.

Bokstav I) Samfunnstryggleik, ROS

Det skal gjennomførast ROS-analyse som del av planarbeidet, inkl. vurderingar kring beredskap og ulukkesrisiko.

Planområdet er ikkje utsett for flaum eller skredfare, jf. temalag i fylkesatlas.no. Store delar av planområdet ligg under marin grense, men potensialet for kvikkleire er lågt ut frå at området har mykje fjell i dagen og har eit tynt jordlag, samt erfaring frå eksisterande utbygging i området. Delar av planområdet nærast sjø er utsett for

stormflo og havnivåstigning. I følgje havnivå er sikkerheitsklassane jf. TEK 17 med klimapåslag slik: S1 = 180 cm, S2 = 193 cm og S3 = 200 cm. Ny utbygging må ta omsyn til desse forholda. Det er ikkje planlagt nye kartleggingar for å gjennomføre ROS-analysen.

Bokstav J) Kva offentlege organ og andre interesserte som skal varslast ved oppstart

Dei vanlege instansane som skal varslast i samband med oppstart:

- Statsforvaltaren, Fylkeskommune, NVE, Kystverket, Fiskeridirektoratet mfl.
- Grunneigarar på tilgrensande eigedommar
- Kråko Utvikling

Bokstav K) Prosessar for samarbeid og medverknad

I arbeidet med detaljreguleringa er det ønskjeleg med medverknad frå ulike grupper som har interesse av planarbeidet, i samsvar med krav til medverknad i plan- og bygningslova. Ein vil som minstekrav halde seg til pbl. sine krav til medverknad, kunngjeringar og høyringar.

Bokstav L) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. gir at ein i planinitiativet skal vurdere om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Føremålet med forskrifta er å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under førebuinga av planar og tiltak, og når det vert tatt stilling til om, og på kva vilkår, planar eller tiltak kan gjennomførast.

Forskrift om konsekvensutgreiing § 4 gir at forslagsstillaren skal vurdere om planen vert omfatta av § 6, § 7 eller § 8.

- §6 bokstav b). Planar som skal konsekvensutgreiast og ha planprogram. Aktuelle vurderingar av nr. 25; nye fritidsområde som ikkje er i samsvar med overordna plan. Planframlegget legg opp til ei skånsam fortetting og utvikling av eit eksisterande fritidsområde i Kråko.
- §7. Ikkje aktuelt
- §§ 8 og 10. Planar som skal konsekvensutgreiast om dei kan få vesentleg verknad for miljø eller samfunn, men ikkje ha planprogram. I tabellen under er forholda til §§ 8 og 10 vurdert.

Kriterium § 10	Førebels vurdering
<i>Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:</i>	
<i>a) størrelse, planområde og utforming</i>	Planområde er om lag 141 daa stort, der hovuddelen er regulert til utbyggingsføremål/friluftsområde. Planen vil fremje ei fortetting av eksisterande fritidsområde. I tillegg omdisponering av noko areal regulert til friluftsområde på land til utbyggingsføremål. Omdisponeringa vil vera av mindre omfang då ein vil legge vekt på grøntareal. I samanheng med totalt tillat utbygging på heile Kråko vil omdisponeringa vera av mindre storleik.
<i>b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser</i>	Ingen registreringar jf. vurdering ovanfor
<i>c) avfallsproduksjon og utslipp</i>	Ikkje aktuelt

<i>d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer</i>	Ingen større endringar som medfører auka risiko.
<i>Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:</i>	
<i>a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven</i>	Ikkje i konflikt
<i>b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv</i>	Ikkje i konflikt
<i>c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.</i>	Det er aktuelt med utbyggingsfremål innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Deler av dette omfattar areal som allereie er opna for utbygging, men også noko nye areal. Det er planlagt for skånsam utnytting. Det vil verta regulert allmenn tilgjenge til attraktive fellesområde som t.d. småbåthamner og utsiktspunkt, og desse kvalitetane vil leggest vekt på i planlegginga.
<i>d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet</i>	Omdisponering av mindre område regulert til friluftsområde på land. Samt ønske om å få utnytta noko av arealet avsett til natur/ landskapsområde. Det vil vera fokus på å ta i vare sentrale og viktige friluftsområde, samt tilgjenge og gangsamband til desse.
<i>e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet</i>	Ikkje aktuelt
<i>f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning</i>	Ikkje aktuelt
<i>g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp</i>	Ikkje aktuelt
<i>h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom</i>	Ikkje aktuelt

Ut frå dette vurderer ein at planen ikkje fell inn under konsekvensforskrifta. Vurderingar av verknad for tiltaka planen opnar for vil likevel verta gjennomført for aktuelle tema, ref. bokstav H.