

Til  
Fitjar kommune

**Dato: 22.06.2021**  
**Vår ref.: 202152300**

**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 Port Steingardeid mfl.**

Planinitiativet bygger på at utbyggjar ser behov for og ønskjer å sjå Port Steingard-utbygginga i samanheng med tilgrensande område. Alt utbyggingsareal i planområdet er eigd av Steingard AS eller Port Steingard AS. Planrevisjonen vil også ha som mål å stetta Fitjar kommune sitt ynskje om å gjera planverket for området i samsvar med gjeldande regelverk og å betra kartgrunnlaget for området.

Utkast til planområdet er vist i kartvedlegg. For å illustrere planlagde tiltak har ein i tillegg utarbeida ei førebels skisse som deler planområdet inn i delområde. Alt areal innafor planområdet inngår i vedtatt reguleringsplan for Kråko (2003). Vidare er delområda 6 og 9 detaljregulert i reguleringsplanen Port Steingardseid (2012, revidert 2016), og delområde 8 regulert i delplan Høgakråko (2010). Alt areal innanfor forslag til plangrense er dekkja av godkjente planar.

Målsetnaden med planarbeidet er å sjå heile dette viktige området på Kråko under eitt. Det aller meste av gjeldande planar vil bli uendra, men det vert gjort framlegg om nokre formålsendingar, justering av internvegar, stiar, m.v., samt nokre nye arealføremål. Nyleg vedtatt samfunnsdel for Fitjar kommune opnar for forsiktig fortetting gjennom endring av vedtatt planverk, og ein vil konkret vurdere om det er potensial for fortetting eller ikkje for kvart enkelt område. Ein ser allereie no at på det mest sentrale ubygde område på Port Steingard («hotelltomta», delområde 6 i vedlagt skisse) vil ein koma med framlegg om formålsending som inneber vesentleg mindre fotavtrykk enn det som er godkjent i gjeldande detaljreguleringsplan. For andre delområde vil tiltakshavar vurdere ei svært nøktern fortetting der dette ikkje vil komme i konflikt med andre viktige interesser.

I samband med oppstartsmøtet for planarbeidet 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 Steingard AS ved Johannes Sandvik. Port Steingard AS deltar i planarbeidet for sine eigedommar. Jk arkitektur as er oppdragsgjevar sin arkitektfaglege rådgjevar.

ABO Plan & Arkitektur Stord AS  
Turid Verdal

### **Bokstav A) Føremål med planen**

Oppstart av planarbeidet er utløyst 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.

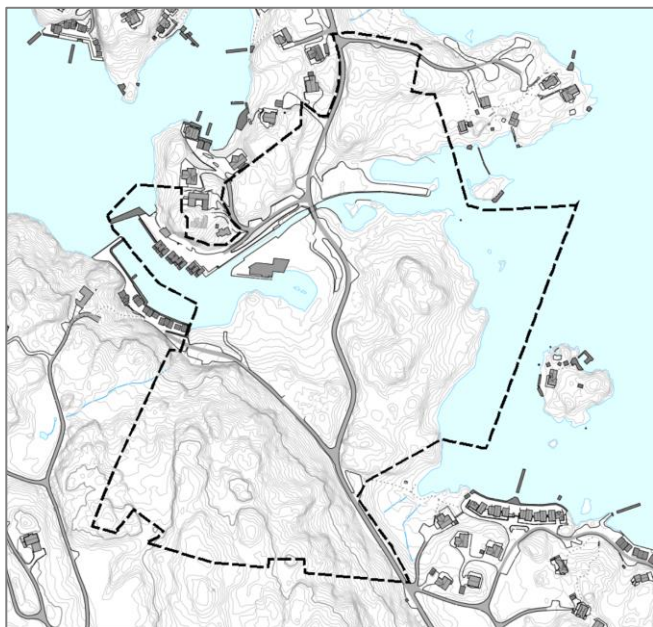
Detaljreguleringa sitt hovudføremål er å oppdatere planverket til dagens standard for detaljreguleringsplanar, samt justere regulert situasjon, legge til rette for skånsam fortetting, og innlemme næringsareal, gjestehamn og kombinerte føremål. Fortettinga inneber noko fleire einingar enn gjeldande planar opnar for, men ikkje nødvendigvis i volum. Ein ønskjer også å vurdere ei høgare utnyttingsgrad enn reguleringsplan Kråko opnar for. Utnyttingsgraden for frittstående bygningar vil bli vurdert å aukast frå 20 til 30% BYA, slik som gjeldande kommuneplan opnar for.

Planframlegget vil vera ei omregulering av eksisterande detaljreguleringsplan for Kråko (2003) og Port Steingard (2012, revidert 2016), samt delplan for Høgkråko (2010).

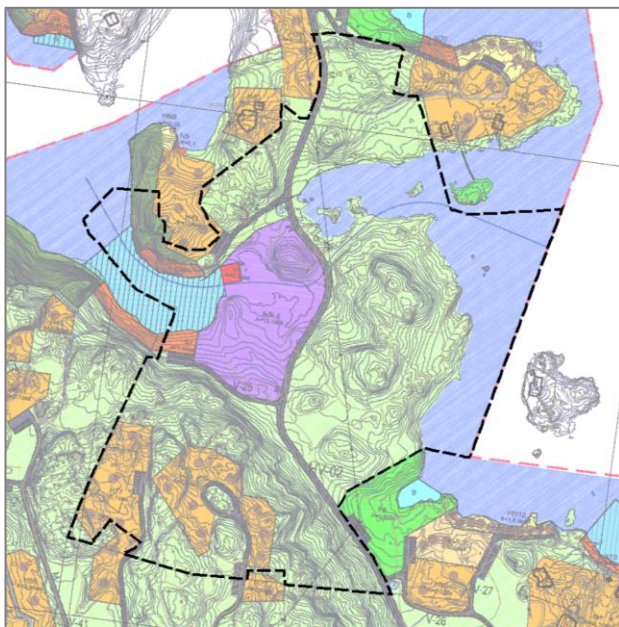
### **Bokstav B) Planområdet**

Planområdet er avgrensa med bakgrunn i tiltakshavar sine eigedomar, samt behov for infrastruktur og heilskap i området. Forslag til planområde omfattar areala som er knytt til Steingardseid, kanalen og naturleg tilgrensande areal. Forslag til planområdet utgjer om lag 141 daa. Plangrensa vil setjast nøyaktig etter dialog i oppstartsmøtet. Plangrensa er synt i vedlagt pdf.

Alle eigedomane er i privat eige. Eigedomsgrensene har god nøyaktigheit og ein vurderer at det ikkje er behov for å gjennomføre grensepåvising.



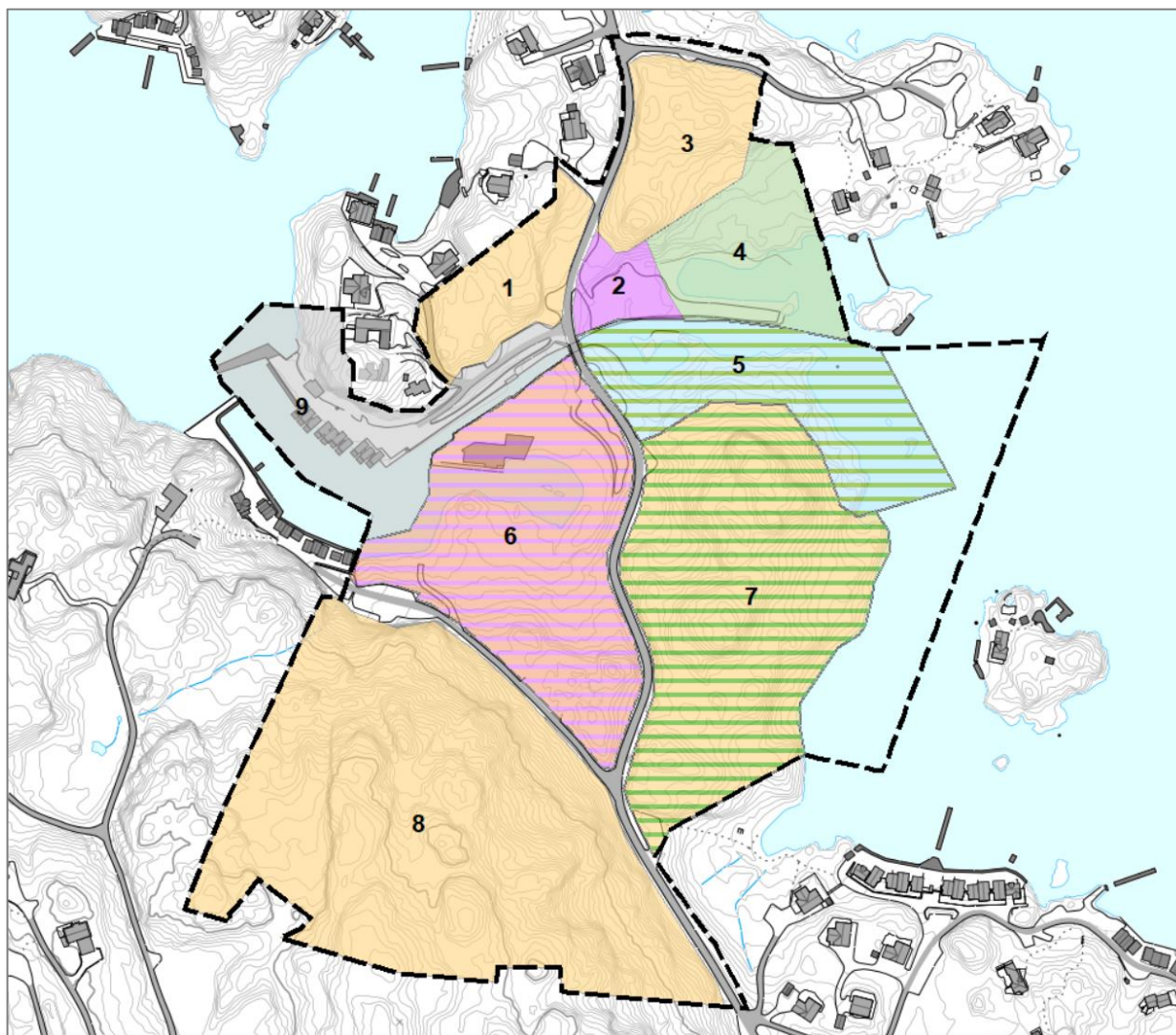
*Forslag til plangrense er vist med svart stipla linje.*



*Forslag til plangrense med gjeldande reguleringsplan for Kråko som bakgrunn.*

### Bokstav C) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er naturleg å dele planområdet i mindre delområde for å skildre planlagt tiltak og ønska arealbruk. Dette er tidleg i planfasen, og inndeling, tal einingar og arealbruk kan bli justert og endra i løpet av prosessen. Skissa er vedlagt.



1	Omdisponering frå friluftsområde på land til fritidsføremål med ei skånsam fortetting av 1-2 fritidseiningar.
2	Omdisponering frå friluftsområde på å land til næringsføremål. Næringa vil verta knytt til produksjon og utsal av produkt (Fitjar Islands). Det vil verta regulert gangsamband over kanalen for å knytte arealet saman med delområde 5, 6 og 7.
3	Omdisponering frå friluftsområde på land til fritidsføremål med ei skånsam fortetting av 1-2 fritidseiningar.
4	Friluftsområde på land for allment bruk som inkludert eksisterande badestrand. Arealet vil også fungere som ei grønlonje mot fritidsområdet aust for delområdet.
5	Dette er eit delområde der ein ønskjer å regulere for båthamn/gjestehamn, friluftsføremål, samt næringsføremål. Dette er inngangsportalen til kanalen og Port Steingardseid, og vil vera eit ope og tilgjengeleg areal for allmenta. Det er ønskeleg å regulere moglegheit for å etablere småbåthamn/gjestehamn innanfor delområdet, med bakgrunn i at det er mangel på båtplassar i dette sentrale området på Kråko. Vidare, næringsføremål som gir grunnlag for lokalt- og småskala spa-

	anlegg eller liknande som eit ledd i å promotere produksjonen i delområde 2. Det vil verta regulert gang samband over kanalen for å knytte arealet og bruken i området saman med delområde 2, 4, 6 og 7.
6	Vidareføring av småskala næring knytt til eksisterande bygningar. Ei omdisponering frå hotellføremål til kombinert føremål fritid/næring, der det er planlagt 10-15 mindre overnattingsseiningar i skogsområdet og ca. 20 fiskarstover (ny versjon med status som fritidsbustad) ved sjøen. Som eit ledd i dette arbeidet vil ein også justere og tilpasse areal knytt til grønt-føremål. Areal regulert til leirplass skal vurderast som småskala badeanlegg, alternativt fritid. Samla volum som gjeldande reguleringsplan opnar i område for hotell/leirplass vil verta vesentleg redusert i planframlegget.
7	Omdisponering av deler av arealet frå friluftsområde på land til fritidseiningar. Det er for tidleg å estimere tal einingar, men ein vil legge opp til ei skånsam utbygging på landskapet og terrenget sine premisser. Arealet er i dag mindre tilgjengeleg og ein vil legge til rette for enkle tiltak som vil gjera området meir tilgjengeleg for allmenta. Ein vil vidareføre store deler av arealet til grøntområde og friluftsføremål – særleg areala mot strandsona. Ein vil vurdere areal for uteamfi i naturleg landskapsform.
8	Justering av areal avsett til fritidseiningar i delplan Høgkråko. Premiss for utbygging i området er ei skånsam fortetting og justering av planlagde tomtar. Planframlegget vil ha tilnærma likt samla totalt daa fritidsføremål som i gjeldande delplan.
9	Vidareføring av regulert/bygd situasjon.

#### **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 ulike utforming, t.d. tradisjonelle frittliggjande hytter, fiskestover, mindre overnattingsseiningar og signalbygg for næringsutvikling/-produksjon. Det er for tidleg i prosjektet å vera spesielt konkret på volum og byggehøgder. Intensjonen er å innordne seg landskap, terreng og eksisterande bygningar i området. Ein ønskjer at fortettinga skal vera skånsam og ta omsyn til eksisterande terreng og for eksisterande hytter i området. Ein vil ha fokus på å legge til rette for allmenn ferdsel og friluftsføremål/ grønt-føremål innanfor planområdet.

Ein vil vurdere å auke BYA% for frittliggjande einingar frå 20 til 30%, noko som gjeldande kommuneplan opnar for. I tillegg er det ønskeleg å regulere tilkomstveg fram til fritidseiningane.

Det vil verta nytta arkitektfagleg kompetanse for plassering og utforming av nye tiltak. Mellom anna vil JK Arkitektur, som har vore prosjekterande arkitekt for mange av tiltaka innanfor planområdet, legge fram forslag til endringane i området. I tillegg har initiativtakar for delområde 2, jf. skisse ovanfor, nytta seg av arkitektfirmaet Snøhetta for å utforme ide og konsept for dette delområdet. Førebels konsept for delområde 2 er synt i figuren under (illustrasjon Snøhetta).



### 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 sjøhytteområde 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 lokomotivet. Samfunnsdelen stadfestar at ein ønskjer vidare utvikling og fortetting på Kråko, og at ein ny reguleringsplan er aktuelt. 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.

Andre forhold i samfunnsdelen som støtter under tankane for reguleringsplanen Port Steingardseid mfl. er:

- Det må utviklast felles badestrender både sentrumsnært og i grendene der det er naturlege føresetnader for dette.
- Stimulere til vekst ved å tilretteleggja for knoppskyting til nye næringar som har forankring i Fitjar: Berekraftig turisme, utvikling av «destinasjon Kråko», kulturentreprenørar osv.
- Vera opne for innovativ næringsutvikling.
- Gjera Fitjarøyane meir tilgjengeleg for kortreiste opplevingar.

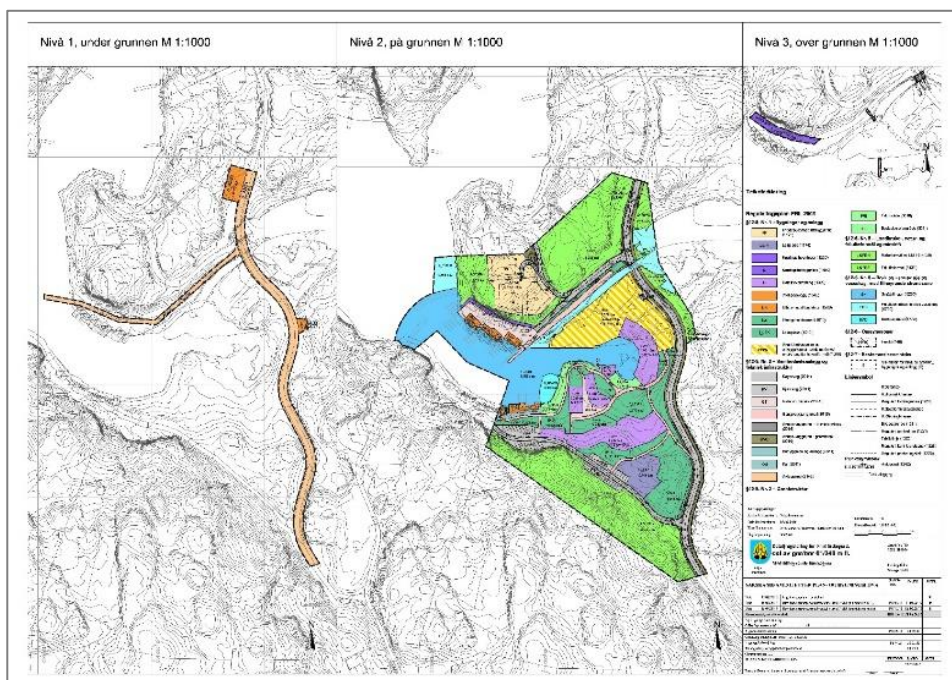
I gjeldande kommuneplan er planområdet sett av til område der reguleringsplan fortsett skal gjelda, reguleringsplan for Kråko (2003). Det er utarbeida detaljreguleringsplan for eit delområde, Port Steingardseid 2012 (revidert 2016), og delplan for eit område Høgakråko, 2010. Sjå kart under og figur under bokstav B).

- Port Steingardseid regulerer areala til fritidsføremål, næringsbygningar, hotell/overnatting, leirplass, naust, badeplass, leikeplass med meir
- Høgakråko er ein tomtedelingsplan og regulerer areal til fritidsføremål, naust og friluftsområde.

Ein er kjent med at det er skissert nye planar for delområdet Vesthaugane, vest for planområdet. Ei fortetting av fritidsareal. Elles kjenner ein ikkje til andre prosjekt som grensar til planområdet. Tiltakshavarar har god dialog med tiltakshavar for delområdet Vesthaugane.



Utsnitt frå gjeldande kommuneplan 2011 – 2022, og eksisterande reguleringsplan for Port Steingardseid.



Gjeldande detaljreguleringsplan for Port Steingardseid, revidert 2016.

### Bokstav H) Vesentlege interesser

Vurderingar av verknader av planforslaget vil verta sett opp mot referansesituasjonen; dagens planstatus og at området er delvis utbyggt.

Interesser i området og vurdering av verknad

Tema	Moglege verknader
<b>Naturmangfald</b>	<p>Det er ikkje registrert naturtypar, marine naturtypar eller verna naturområde innanfor plangrensa, og heller ikkje i nærmaste nærleik.</p> <p>Det er registrert eit punkt i artskartdatabasen med den røddlista arten, pusleblom (nær trua art, NT), innanfor delområdet nr.2. Registreringa er frå 1919, og området der arten var registrert er i dag opparbeida til grusplass.</p> <p>Sjøområdet i Kobbavika er registrert som funksjonsområde for artar, her rasteplass for kvinand (registrert 2003).</p> <p>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 naturmangfaldslova §§8-12 vil verta gjennomført som del av planframlegget.</p>
<b>Landskap</b>	<p>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. Planframlegget består av utbygde område, område planlagt for utbygging og areal regulert til friluftsområde på land. Verknader for naboar og nær- og fjernområde skal vurderast i planframlegget. Det er planlagt for skånsam utbygging/fortetting, samt fokus på allmenne interesser.</p>
<b>Nærmiljø, folkehelse, friluftsliv</b>	<p>Det er ikkje kartfesta interesser knytt til friluftsliv, nærmiljø, barn og unge i det aktuelle området, jf. fylkesatlas og temalag friluftsliv. Areala er ikkje kartfesta i nasjonale databasar, men særleg vert areala ved kanalen og eksisterande badeplass nytta av allmenta for friluftsliv og rekreasjon. Desse delområda vurderer ein til å ha</p>

	lokalt og regionalt verdi for friluftsliv. Ein del av planområdet er i dag ikkje tilrettelagt for aktivitet, og desse vert i mindre grad nytta i dag. Planframlegget vil opna større del av området for bruk og tilgjenge. 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.
<b>Kulturminne Kulturmiljø</b>	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.
<b>Naturressursar</b>	Det er ikkje registrert dyrka mark og eller skogsområde innanfor planområdet. Det er heller ikkje fiskeriinteresser innanfor planområdet.
<b>Samfunnsverknad Sosial infrastruktur</b>	Planområdet inkluderer areal i dag nytta til café og produksjonslokale for lokalt brygga øl, i tillegg er kanalen som koplear vestre og austre del av Kråko saman her. Kvalitetane og funksjonane i området gjer at det er ein sentral møteplass på Kråko. Ein ønskjer å vidareutvikle og bygge opp under eksisterande tiltak i planframlegget. Mellom anna vil spesielt delområde nr. 2 bygge opp under lokal identitet og produkt (Fitjar Islands). Dei områda ein ønskjer ut bygge ut har god tilgjenge til infrastruktur (veg/VVA) med god kapasitet for den planlagde utbygginga. Vurdering av 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 deler av planområdet ligg under marin grense, men potensialet for kvikkleire er låg ut frå at området er har mykje fjell i dagen og har eit tynt jordlag, samt erfaring frå eksisterande utbygging i området. Deler av planområdet nærast sjø er utsett for stormflo og havnivåstigning. I følgje havnivå er sikkerheitsklassane jf. TEK17 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, Fiskeridirektoratet mfl.
- Grunneigarar på innanfor og tilgrensande eigedommar
- Kråko Utvikling AS

#### **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. Aktuell vurdering av nr. 24 og 25.
  - Nr. 24 Næringsbygg over 15.000m<sup>2</sup>. Det vil ikkje vera aktuelt å regulere for ein total bygningsmasse over 15.000m<sup>2</sup>.
  - Nr. 25. Nye fritidsområde som ikkje er i samsvar med overordna plan. Planframlegget legg opp til ei mindre og skånsam fortetting og utvikling av eit eksisterande fritidsområde, Kråko.
- §7. Ikkje aktuell.
- §§ 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>	Eit 141 daa stort planområde der hovuddelen er regulert til utbyggingsføremål i reguleringsplan. Ein del av planen omfattar justering av eksisterande utbyggingsføremål. I tillegg omdisponering av areal regulert til friluftsområde på land til utbyggingsføremål. Omdisponeringa vil vera av mindre omfang då ein vil legge vekt på grøntareal. I samheng med totalt tillatt 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>	Det er planlagt for næringsføremål som opnar for produksjon av produkt. Forureining er ikkje aktuelt tema.
<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</i>	Store deler av planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet mot sjø og det er aktuelt med utbyggingsføremål her. Det meste av dette omfattar areal som allereie er opna for



<i>retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.</i>	utbygging, men også noko nye areal. Det vert planlagt for skånsam utnytting og det vil verta regulert allmenn tilgjenge til attraktive fellesområde som t.d. badeplassar, utsiktspunkt og gjestehamn. Felleskvalitetar 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 areal regulert til friluftsliv på land. Det er ikkje aktuelt å omdisponere heile delområda regulert til friluftsliv til utbygging. Det vil vera fokus på å ta i vare sentrale og viktige friluftsområde, samt legge til rette for tilgjenge og gangsamband til og mellom desse. Eksisterande friluftsområde vert gjort offentleg tilgjengeleg.
<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.