

Til
Fitjar kommune
v/ Øystein Sørli

Dato: 13.09.2023
Vår ref.: 202357900

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 Straumsreset hytteområde

Det er ynskje om å utarbeide detaljregulering for Straumsreset hytteområde, der målsetnaden med arbeidet er å leggja til rette for fortetting av fritidsareal. Ein del av arbeidet vil vera ei omdisponering og endring av gjeldande reguleringsplan for Kråko (2003), reguleringsplan for HK-11, HK-76 og H-102, gnr 61 bnr 269, 148 og del av 273, Kråko (2013), samt 4 delplanar. Planrevisjonen 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 Thorland Bygg og Eigedom AS v/Geir Thorland.

ABO Plan & Arkitektur Stord AS
Turid Verdal

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 fortetting innanfor planområdet. Fortettinga inneber fleire einingar enn gjeldande plan opnar for, og ein ynskjer også å vurdere ei høgare utnyttingsgrad enn det reguleringsplan Kråko opnar for. Utnyttingsgraden for frittliggjande bygningar er ønskeleg å auke frå 20 til 30% BYA, slik som gjeldande kommuneplan opnar for.

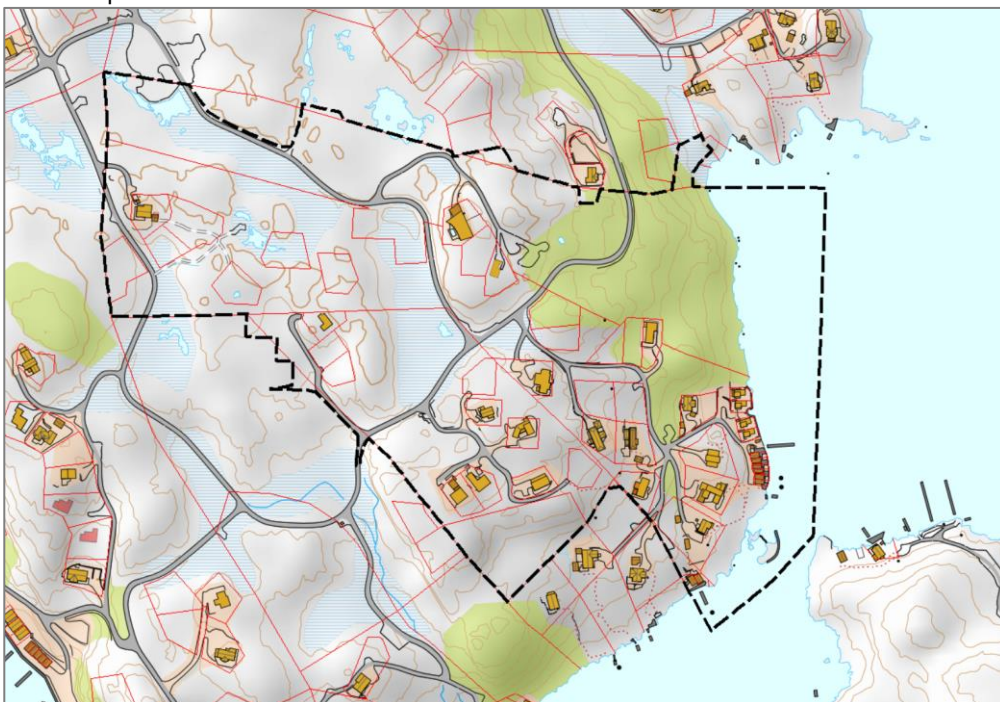
Planframlegget vil vera ei omregulering av deler av eksisterande detaljregulering for Kråko (2003), og deler av HK-11, HK-76 og H-102, gnr 61 bnr 269, 148 og del av 273, Kråko (2013). I tillegg til desse, følgjande delplanane:

1. Delplan H101, N13, N14, N15 (2009). Planendringa omfattar deler av delplanen for N101 og N15
2. Delplan H70, 71, 72, 72 (2005). Planendringa omfattar heile delplanen.
3. Delplan H96, 98, 111 og 112. HN11a, N16 og S8. planendringa omfattar heile delplanen
4. Delplan Kråko gnr. 61 bnr. 395 mfl, (2010). Delplanen omfattar følgjande område i RP Kråko 2003: H74, H83, H87-89, H94.95, H110 og del av H84 og H-K10, samt NHN11, N17, S9 og del av N18. Planendringa omfattar store deler av delplanen.

Bokstav B) Planområdet

Planområdet er avgrensa med bakgrunn i eigedomsgrenser, samt behov for infrastruktur og heilskap i området. Forslag til planområde omfattar areal som er tilknytt gnr./bnr. 61/369, 395, 398 m.fl. Forslag til planområde utgjer om lag 185 daa. Endeleg plangrense vil bli fastsett i samråd med kommunen etter oppstartsmøtet. Førebels plangrense er synt i vedlagte pdf og sosi-fil.

Alle eigedomane innanfor planavgrensinga er i privat eige, der Geir Thorland, Steingard AS, samt Lars Erik og Torfinn Dalen eig hovuddelane. Det er i tillegg eksisterande utbygde privateigde fritids- og nausteigedomar innanfor planområdet.



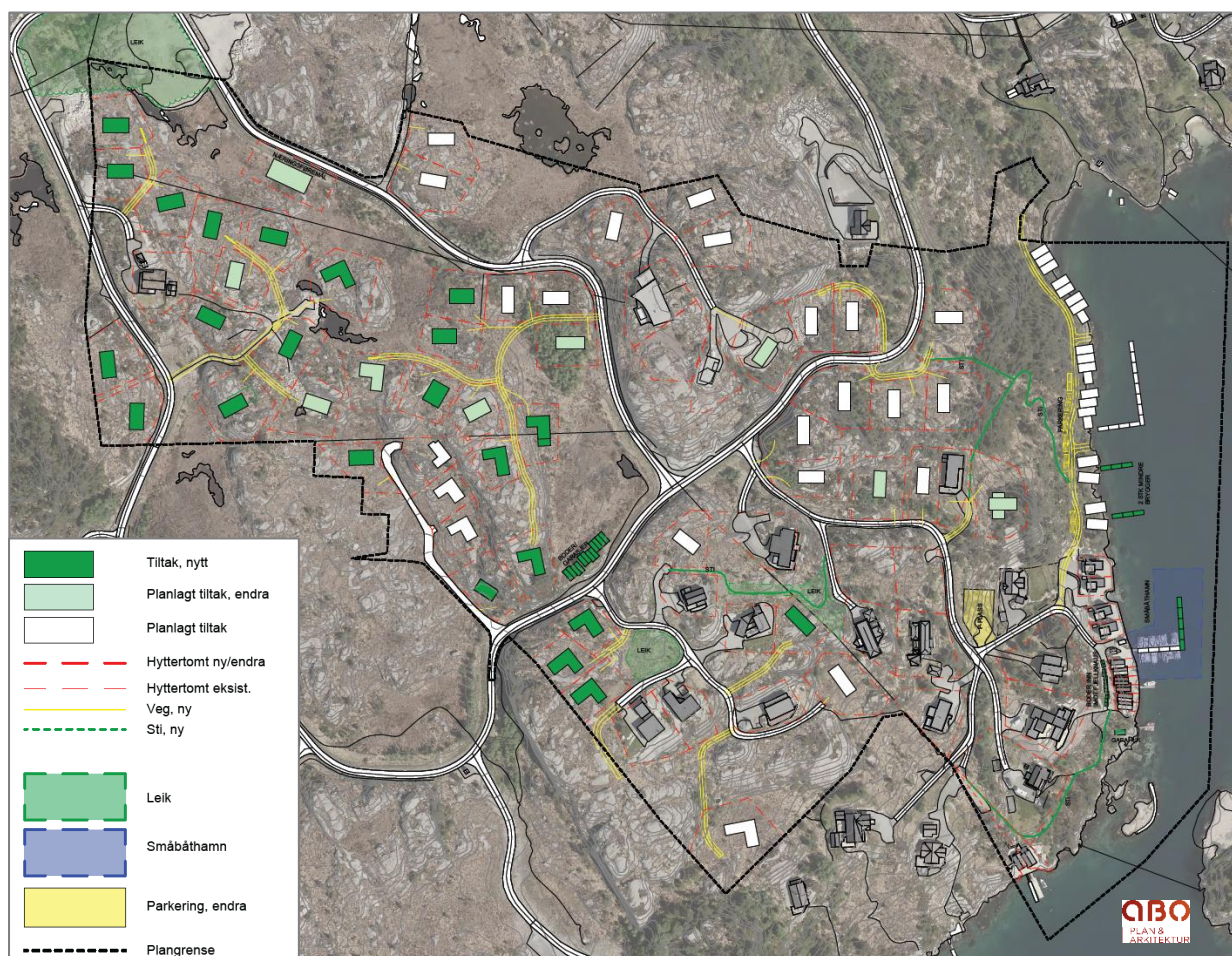
Figur 1 Forslag til plangrense er vist med svart stipla linje.

Bokstav C) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planframlegget vil legge dagens regulerings- eller delplanar til grunn, samt planlegge for følgjande endringar:

- Ein ser totalt føre seg om lag 23 nye fritidseiningar i planområdet. Desse skal leggjast i terreng for best mogleg omsyn til eksisterande hytter og naturlege omgjevnadar. I tillegg, justeringar av 7 bygde/ubygde tomtar med omsyn til plassering, eigedomsgrenser eller planeringshøgde. Alle nye fritidsbustadar vil verta planlagd med tilhøyrande vegtilkomst, og parkering på eiga eigedom.
- Ved etablert naustområde i søraust: Leggja til rette for etablering av om lag 12 nye små naustboder, samt utvide etablert småbåtanlegg for å dekke behov til eksisterande og nye einingar. Det er ikkje planlagt for fylling i sjø for å realisere tiltaka.
- Flytte areal regulert til næring i nordvest frå eit høgareliggjande areal til areal ved eksisterande køyreveg. I tillegg legge til rette for lager/boder langs Kråkovegen for leige til utstyr/båtlagring etc..
- I heile planområdet, omregulere eksisterande gangvegar til køyrbar veg. Langs framtidig køyreveg langs sjø i bakkant av naust og strandhus, er det planlagt for parkeringsplassar.
- Det er ynskje om å legge til rette for felles sosial møteplassar sentralt i planområdet, og enkel tilrettelegging i tilknytning til etablert badestrand (sti og gapahuk), sør-aust i planområdet. Areal for leikeplass/sport i gjeldande delplan for Høgakråko vil verta justert noko på grunn av nye fritidstomtar.
- Ein vil elles oppdatere plan opp mot eksisterande og utbygd situasjon.

Det er utarbeida skisser som viser ønska ny situasjon, sjå figur 2 (vedlagt planinitiativet). Illustrasjonar vert også lagt fram under oppstartsmøtet.



Figur 2 Illustrasjonar som syner forslag til endringar i nytt planforslag.

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

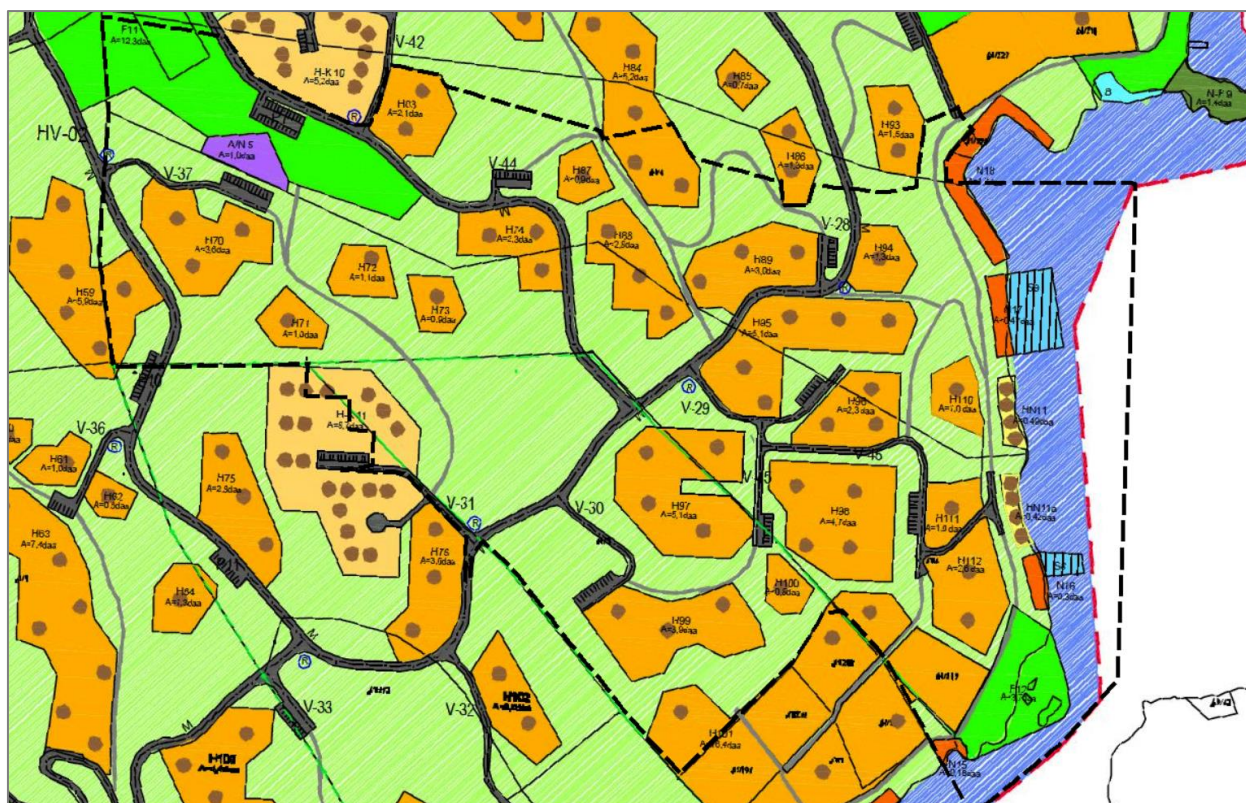
Planframlegget vil legge til rette for ulike typar bygningar med ulik utforming. Det er for tidleg i prosjektet til å vera spesielt konkret på volum og byggehøgder. Intensjonen er å innordne seg landskap og eksisterande bygningar i området. Ein ønskjer at fortettinga skal vera skånsam og ta omsyn til eksisterande terreng og eksisterande hytter i området. Ein vil ha fokus på å legge til rette for allmenn ferdsel og grøntareal innanfor planområdet. Det vil verta nytta arkitektfagleg kompetanse for plassering og utforming av nye tiltak.

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

Bokstav G) Forholdet til kommuneplan etc.

Vedtekte 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.

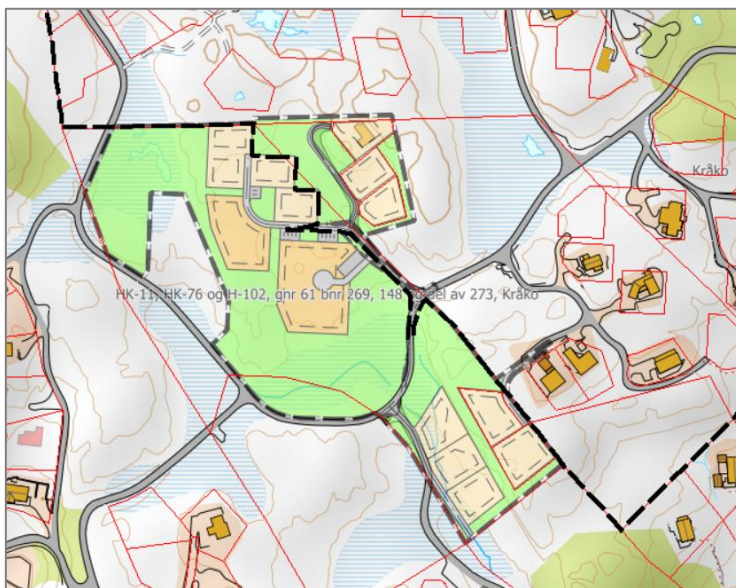
I gjeldande kommuneplan er planområdet sett av til område der reguleringsplan fortsett skal gjelda, reguleringsplan for Kråko (2003). Mindre del er utanfor Kråko planen, og dette arealet er i kommuneplanen avsett til kombinert føremål natur/friluftsliv. Arealet er i reguleringsplan for Kråko (2003) regulert til frittliggjande fritidsbustadar, trafikkareal, areal for leik og sport, naust, hyttenaust/strandhus, privat småbåtanlegg, samt friluftsområde på land og i sjø og vassdrag, sjå figur 3.



Figur 3 Utsnitt frå reguleringsplan for Kråko (2003). Svart stipla linje viser plangrense som er ønska oppstart på.

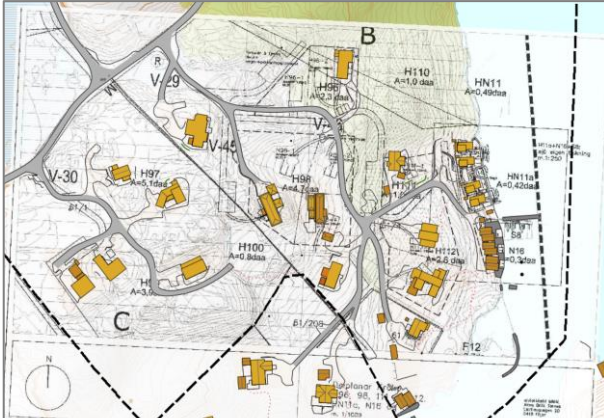
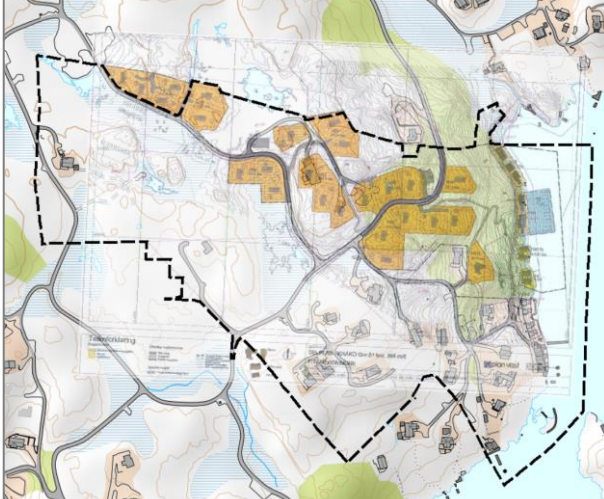
Reguleringsplan frå 2013, HK-11, HK-76 og H-102, gnr 61 bnr 269, 148 og del av 273, Kråko, er innanfor deler av planområdet, sjå figur til høgre.

Areala er regulert til friluftsområde, fritidsføremål (tre tomter) og vegareal.



I tillegg er følgjande delplanar innanfor planområdet (eksisterande bygg er vist i karta):

<p>1. Delplan H101, N13, N14, N15 (2009). Planendringa omfattar deler av delplanen for N101 og N15. Areala er regulert til fritidsføremål (1 eining innanfor planområdet) og naust.</p>	
<p>2. Delplan H70, 71, 72, 72 (2005). Planendringa omfattar heile delplanen. Areala er regulert til fritidsføremål (6 einingar).</p>	

<p>3. Delplan H96, 98, 111 og 112. HN11a, N16 og S8. Planendringa omfattar heile delplanen. Areala er regulert til fritidsføremål (8 einingar), naust med småbåtanlegg (6 einingar) og hyttenaust.</p>	
<p>4. Delplan Kråko gnr. 61 bnr. 395 mfl, (2010). Delplanen omfattar følgjande område i RP Kråko 2003: H74, H83, H87-89, H94.95, H110 og del av H84 og H-K10, samt NHN11, N17, S9 og del av N18. Planendringa omfattar store deler av delplanen. Areala er regulert til fritidsføremål (24 einingar), naust og hyttenaust, samt køyreveg, gangveg og parkeringsplass. I tillegg privat småbåtanlegg i sjø.</p>	


Ein kjenner elles ikkje til andre planar i område som kan få verknad av ny plan.

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.

Vurdering av moglege verknadar:

Tema	Moglege verknader
Naturmangfald	Store delar av planområdet består i dag av urørt men inngrepspåverka natur. Terrenget er kupert, og vegetasjonen består i hovudsak av spreidd førekomst av furu og einer samt oseaniske artar som lyng og graminider (gras og andre einfrøblada planter). Naturtypen er vanleg å finna i kyststrøk på vestlandet. Deler av planområdet er klassifisert i Ar5 som myrområde, sjå figur under der myrområda er markert med blått. Deler av myrane er tydeleg og det er ope vatn. Ein vil ila. prosessen kartlegge myrområda med omsyn til djupne, avgrensing og plantar.

	
<p>Landskap</p>	<p>Det føreligg ingen kartfesta enkeltartar, naturtypar, marine naturtypar eller verna naturområde som krev særskilt omsyn. Vurdering av verknad for lokalt mangfald og i tråd med naturmangfaldlova §§8-12 vil verta gjennomført som del av planframlegget.</p> <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. 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 eksisterande tiltak og allmenne interesser.</p>
<p>Nærmiljø, folkehelse, friluftsliv</p>	<p>I gjeldande plan er det regulert friområde og leikeplass i område som i utgangspunktet skal vidareførast i ny plan. I tillegg er det planar om å auke tilrettelegginga for eksisterande badeplass med gapahuk og stinett, samt nye leike/møteplassar. Utover eksisterande badeplass er det ikkje tilrettelagt for friluftsliv, nærmiljø, born og unge i det aktuelle området i dag, jf. fylkesatlas og temalag friluftsliv. Verknad på friluftsliv knytt til både land/strandsone, sjø, og tilgjenge til attraktive friluftsområde og fritidsfiskeområde skal vurderast i planen. Ein vil i planen også vurdere verknadar for naboar og nærområde på land.</p>
<p>Kulturminne Kulturmiljø</p>	<p>Like nord for gnr./bnr. 61/504 er det registrert eit arkeologisk kulturminne med mogleg avslag i bergkrystall (kulturminne-id: 106350). Det er i samband med dette gjort ei intensiv prøvestikking i område, men dette har ikkje resultert i fleire funn. Funnet vert difor rekna som eit streiffunn utan nokon god kontekst, og det er følgjande vurdert at område ikkje treng bandleggjast (ref. kulturminnesok.no). Utover dette er det ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø i område som kan ha verknad for planen. Det er heller ikkje registrert automatisk freda kulturminne i sjø. Potensiale for nye funn skal avklarast.</p>
<p>Naturressursar</p>	<p>Det er ikkje registrert dyrka mark i området, men i nord-austleg del finn ein eit ubygd område med grunnlendt skog. Det er ikkje fiskeriinteresser innanfor planområdet.</p>

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. 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. Det er ikkje planlagt nye kartleggingar for å gjennomføre ROS-analysen.

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.

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 vidare fortetting og utvikling av 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>	
a) <i>størrelse, planområde og utforming</i>	Planområdet er om lag 185 daa stort, og vil i hovudsak verta regulert til utbyggingsføremål og friluftsområde. Planen vil fremja ei fortetting av eksisterande fritidsområde, noko som medfører omdisponering av areal regulert til friluftsområde på land til utbyggingsføremål. I samanheng med totalt tillat utbygging på heile Kråko vil omdisponeringa vera av mindre storleik.
b) <i>bruken av naturressurser, særleg arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser</i>	Ingen registreringar jf. vurdering ovanfor
c) <i>avfallsproduksjon og utslipp</i>	Ikkje aktuelt
d) <i>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>	
a) <i>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
b) <i>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 særleg viktige for friluftsliv</i>	Ikkje i konflikt. Myrområde skal kartleggast og nye tiltak tilpassast areal klassifisert som myr.
c) <i>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>	<p>Det er aktuelt med enkelte nye utbyggings-føremål innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Det meste innan 100-metersbeltet omfattar elles areal som er opna for utbygging frå før i gjeldande planar.</p>  <p>Ingen av dei nye hyttene er planlagt innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Nye tiltak innafor 100-metersbeltet er naustboder gapahuk, sti, parkeringsplass og køyreveg i bakkant av regulert naust/standhus. Det vil verta regulert ålmenn tilgjenge til attraktive fellesområde som t.d. småbåtanlegg,</p>

	badestrand (eksisterande), og sti. Disse kvalitetane vil leggast 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 område regulert til friluftsområde på land som del av fortetting av fritidsområda. 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>	Planområdet grenser til Hellandsfjorden, som er ein beskytta fjord med lite vind og bølgeeksponering. Jf. vann-nett.no så er den økologiske tilstanden i Hellandsfjorden registrert som god, med moderat bunnfauna. Ein kan med dette ikkje sjå at miljøkvalitetsstandarden er overskredet. Det er ikkje planlagt for utfylling i sjø i samband med utvida elle nytt småbåtanlegg, men potensielt i samband med etablering av regulerte naust/standhus. Potensiell påverking av vasskvalitet ved utbygging i planområdet skal vektleggast i samband med planarbeidet.
<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

Konklusjon:

Planen legg opp til nye fritidsområde som ikkje er i samsvar med overordna plan ved fortetting og utvikling av eksisterande fritidsområde på Kråko. Delar av området er klassifisert som myr og deler ligg i strandsona, og planen vil opna for utbygging som inneber verknad for landskap og terreng. På bakgrunn av dette meiner me at planen utløyser krav om konsekvensutgreiing utan planprogram, jf. konsekvensutgreiingsforskrifta § 8 jf. § 10.

Forslag til relevante tema for konsekvensutgreiing:

- Landskap
- Strandsoneverdiar og friluftsliv
- Naturmangfald, landskap og maritimt miljø

Vurdering av verknad for tiltaka planen opnar for vil elles verta gjennomført for aktuelle tema, ref. bokstav H.