

**SAKSFRAMLEGG****Oppstart av planarbeid - Detaljregulering Straumsreset hytteområde, PlanID 4615_202303**

Utval sak	Utval	Møtedato
	Utval for plan og miljø	14.11.2023

Vedlegg:

- 1 Prinsippsøknad, oppstart Straumsreset hytteområde. 01.11.2023.pdf
- 2 Planinitiativ Straumsreset. 13.09.2023.pdf
- 3 Planavgrensing 11.09.23-A1.pdf
- 4 A10-1 Situasjonsplan 24.10.23.pdf
- 5 Signert referat frå oppstartsmøte. Straumsreset.pdf

Bakgrunn:

Gjeldande reguleringsplan for Kråko er frå 2003. I Kråko er det også fleire såkalla delplanar og nokre få detaljreguleringsplanar. Planverket i Kråko er for det meste utarbeidd etter eldre lovverk, i tillegg til at det er noko manglade samsvar mellom hovudplan, delplanar og faktisk utbygt. Det har difor i lengre tid vore eit ønskje både frå kommunen og Kråko Utvikling med ei revidering av planverket i Kråko, både for meir forutsigbarhet for eksisterande hytteeigarar og utbyggjarar, og kommunen for å sikra betre og meir effektiv sakshandsaming i nye byggesaker og adressering.

Kommunen og Kråko Utvikling har kome fram til at ein revisjon av heile «Kråkeplanen» vil vera svært tidkrevande og lite hensiktsmessig. Me har difor landa på at me ønskjer å gjera delplanar om til detaljplanar anten 1 og 1 eller ei samanslåing av fleire delplanar.

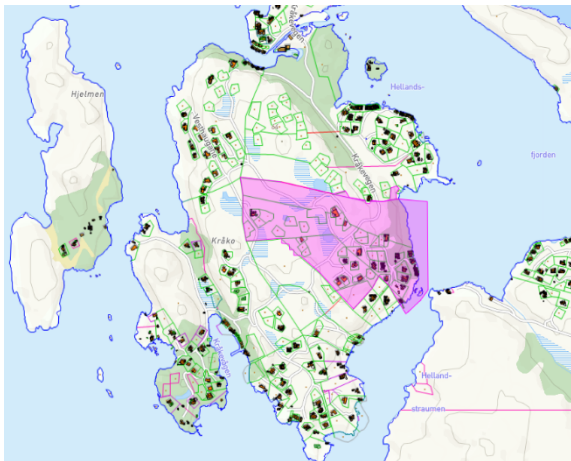
Det vart halde oppstartsmøte for planarbeid for Straumsreset den 19.10.2023. Tiltakshavar sendte inn prinsippsøknad for oppstart av planarbeid den 01.10.2023. Tiltakshavar er Thorland Bygg og Eigedom AS v/Geir Thorland.

Oppstart av planarbeid i tråd med overordna plan skal godkjennast i Utval for plan og miljø.

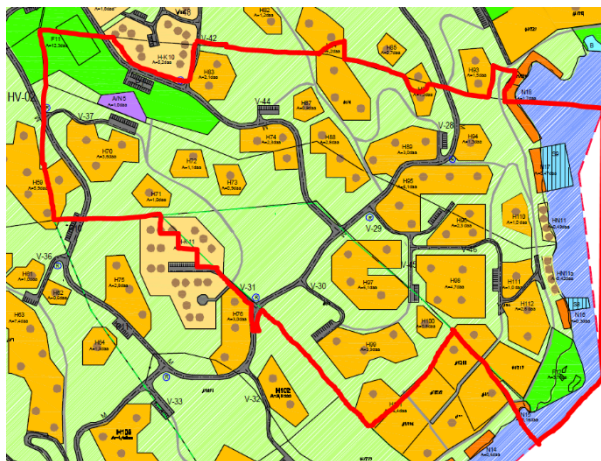
Forankring i planar/mål:

Straumsreset ligg ved innløpet til Hellandsfjorden. Arealet forslagsstillar ønskjer å regulera er dekkja av gjeldande plan Reguleringsplan for Kråko PlanID 200304. Del av detaljregulering HK-11, HK-76, H10 PlanID 200806 inngår også i arealet, i tillegg til følgjande delplanar: Delplan Gnr 61 Bnr 395 m.fl., Delplan H97, H99 og H100, Delplan H101, N13, N14 og N15, Delplan H70, H71 og H72 og Delplan H96, H98, H111, H112, HN11a og S8. Heile arealet ligg i gjeldande arealdel til kommuneplanen (KPA) som fritidsbebyggelse.

Detaljreguleringa er også forankra i Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2040 som bl.a. seier at «Fitjar er også ein stor hyttekommune med Kråko som det store lokomotivet. Det er ønskjeleg med vidare utvikling og fortetting her, og ein ny reguleringsplan er aktuelt.»



Området vist i Kartet



Utklipp av «Kråkoplanen» PlanID 202304

Føremålet med planarbeidet er å justera regulert situasjon ifht. bygd situasjon og framtidig situasjon, samt legge til rette for fortetting innanfor planområdet med om lag 23 nye fritidseiningar i området og om lag 12 nye små naustboder, samt ei utviding av småbåtanlegg i sjø. Tiltakshavar ønskjer også å vurdere ei høgare utnyttingsgrad enn det gjeldande reguleringsplan for Kråko opnar for. Utnyttingsgraden for frittliggjande bygningar er ønskjeleg å auke frå 20 til 30% BYA, slik som gjeldande kommuneplan opnar for. Det er også ønskjeleg å omregulere gangvegar til køyrbar veg og gjere andre mindre justeringar.

Vurdering:

Kommunedirektøren er positiv til oppstart av dette planarbeidet. Ein får med ny plan her oppheva fleire delplanar med varierende kvalitet. I tillegg bør ein gjennom planarbeidet få gjort noko med vegframføringar i området som forhåpentlegvis vil letta arbeidet med lenge etterspurt adressering i Kråko. I gjeldande KPA står det ingenting om maks utnyttingsgrad for fritidsbustader, men 35% for bustader, dette til orientering.

Det må utarbeidast konsekvensutgreiing for planarbeidet jf. Konsekvensutgreiingsforskrifta § 8 jf. § 10, men ikkje planprogram. Deler av området er klassifisert som myr og andre deler ligg i strandsona.

Planforslaget må halde seg til ei kvar tid gjeldande statlege planretningslinjer og gjeldande regionale planar.

Framlegg til vedtak:

Utval for plan og miljø godkjenner at det kan meldast oppstart av detaljregulering for Straumsreset hytteområde gnr/bnr 61/269 m.fl., PlanID 4615_202303.

Avgjerda er fatta i samsvar med pbl § 12-8.

André Sæthre
fungerande kommunedirektør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Saksprotokoll i Utval for plan og miljø - 14.11.2023

Behandling:

Avdelingsleiar plan og utvikling, Øystein Sørli, orienterte om saka.

Ved røysting vart framlegg til vedtak samrøystes vedteke.

Vedtak:

Utval for plan og miljø godkjenner at det kan meldast oppstart av detaljregulering for Straumsreset hytteområde gnr/bnr 61/269 m.fl., PlanID 4615_202303. Avgjerda er fatta i samsvar med pbl § 12-8.