

Til  
Fitjar kommune  
v/ Øystein Sørli

**Dato:** 01.11.2023  
**Vår ref.:** 202357900

[www.abo-ark.no](http://www.abo-ark.no)  
[post@abo-ark.no](mailto:post@abo-ark.no)  
[poststord@abo-ark.no](mailto: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

## **Prinsippsoknad for melding av oppstart av planarbeid - Detaljregulering for Straumsreset hytteområde**

På vegne av tiltakshavar Thorland Bygg og Eigedom AS ønskjer vi å søke om oppstart av reguleringsplan for Straumsreset hytteområde på Kråko. Målet med planen 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.

Det er halde oppstartsmøte med kommunen 19.10.2023. I samråd med Fitjar kommune er det vurdert at reguleringsplanen skal handsamast som ein ordinær reguleringsplan etter pbl. § 12-14 første ledd. Det er sett krav om konsekvensutgreiing etter forskrift for planarbeidet, men utan planprogram. Viser til planinitiativ for detaljar kring planarbeidet.

### **Bakgrunn**

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.

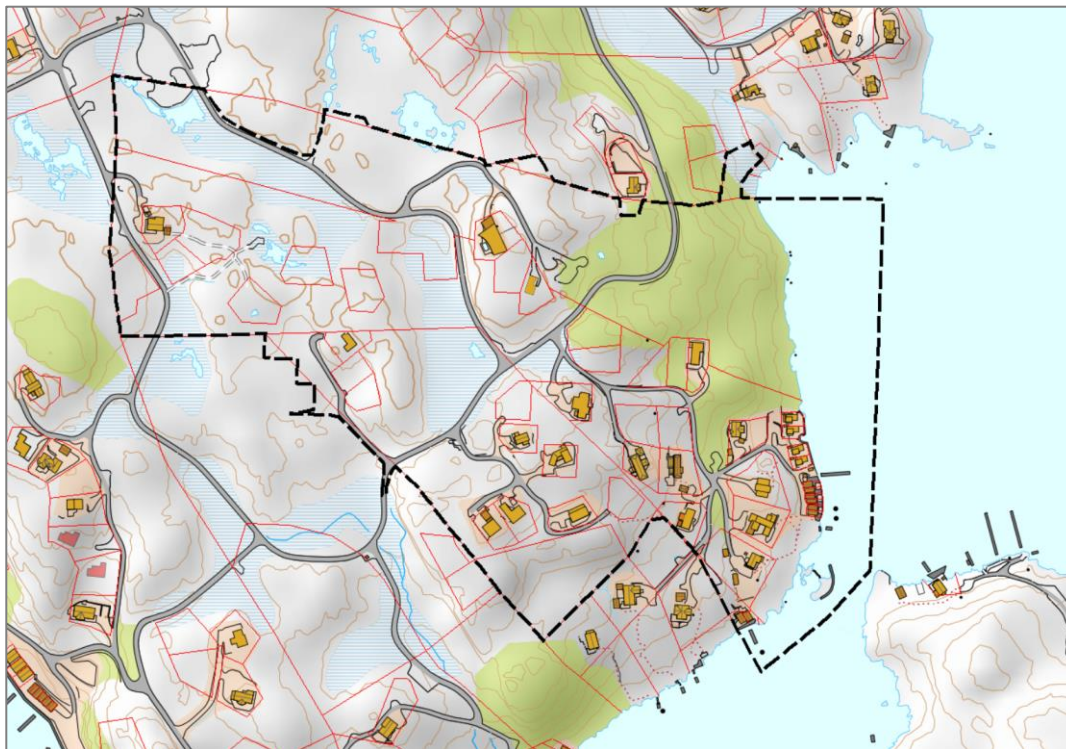
Detaljreguleringa sitt hovudføremål er å justera regulert situasjon ifht. bygd situasjon og framtidig situasjon, samt legge til rette for fortetting innanfor planområdet. Fortettinga inneber fleire einingar enn gjeldande plan opnar for, og ein ynskjer også å vurdere ei høgare utnyttingsgrad enn det reguleringsplan Kråko opnar for. Utnyttingsgraden for frittliggjande bygningar er ønskjeleg 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 4 delplanar.

### **Planområdet**

Planområdet er avgrensa med bakgrunn i eigedomsgrenser, samt behov for infrastruktur og heilskap i området. Planområdet går noko utanfor godkjent reguleringsplan for Kråko (2003) for å kunne regulere tiltak i sjø. Forslag til planområde omfattar areal som er tilknytt gnr./bnr. 61/369, 395, 398 m.fl. Forslag til planområde utgjjer om lag 185 daa. Plangrense er synt i vedlagt pdf.

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.

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 fortsatt skal gjelda, reguleringsplan for Kråko (2003). Eit mindre areal i sjø 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. Planområdet omfattar også deler av reguleringsplan frå 2013, HK-11, HK-76 og H-102, gnr 61 bnr 269, 148 og del av 273, Kråko. Areal er regulert til friluftsområde, fritidsføremål (tre tomter) og vegareal. I tillegg til desse omfattar planområdet følgjande fire delplanar:

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.

Sjå planinitiativet for fleire detaljar.

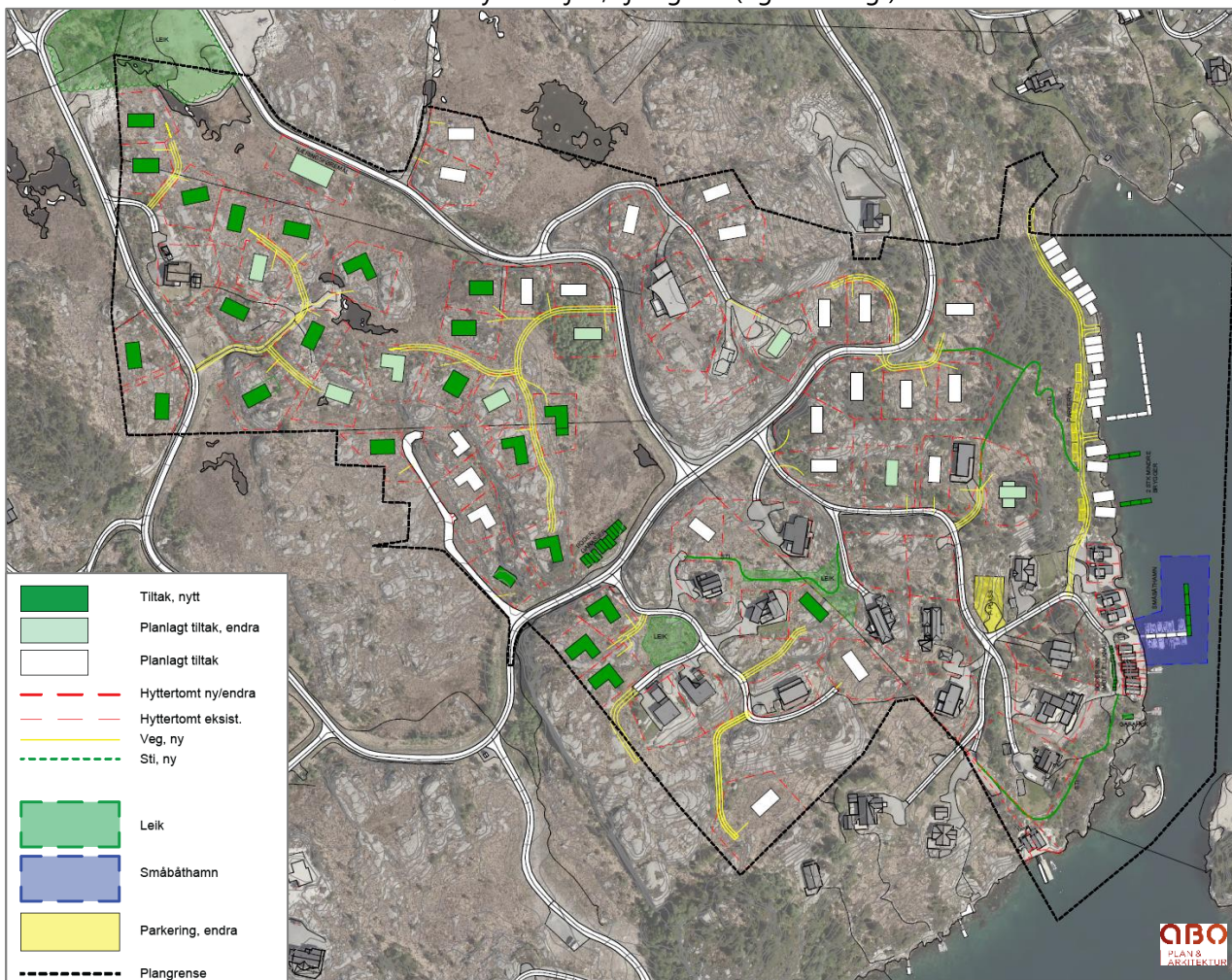


## Føremål med reguleringsplanen

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

- Om lag 23 nye fritidseiningar i planområdet. Desse skal leggest i terreng for best mogleg omsyn til eksisterande hytter og naturlege omgjevningar. 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 (også vedlagt).



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

## **Omsyn i planarbeidet**

Planframlegget vil vera 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.

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. Ein vil vurdere å auke BYA% for frittliggjande einingar frå 20% til 30%, noko som gjeldande kommuneplan opnar for. Det vil verta nytta arkitektfagleg kompetanse for plassering og utforming av nye tiltak.

Det føreligg ingen kartfesta enkeltartar, naturtypar, marine naturtypar eller verna naturområde som krev særskilt omsyn. 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). Deler av planområdet er klassifisert i Ar5 som myrområde der deler av myrane er tydeleg og det er ope vatn. Ein vil ilar prosessen kartlegge myrområda med omsyn til djupne, avgrensing og plantar.

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. Planen vil medføre 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.

Det meste av areala i strandsona, innan 100-metersbeltet mot sjø, omfattar område der det er opna for utbygging i gjeldande planar. Ingen av dei 23 nye hyttene er planlagt innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Nye tiltak innafor 100-metersbeltet er små naustboder gapahuk, sti, parkeringsplass og køyreveg i bakkant av regulert naust/standhus. Det vil verta regulert ålmenn tilgjenge til attraktive fellesområde som t.d. småbåt-anlegg, badestrand (eksisterande), og sti.

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.

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. Ny utbygging skal ta omsyn til desse forholda.

Sjå planinitiativet for fleire detaljar.

## **Om konsekvensutgreiing**

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 utløyer 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 relevante tema.

Me håpar på ei snarleg og positiv handsaming av søknaden.

ABO Plan & Arkitektur Stord AS  
Turid Verdal

Vedlegg

1. Planavgrensing
2. Planinitiativ
3. Førebels illustrasjon av planlagde tiltak