

Detaljregulering for Vesthaugane, gnr./bnr. 61/373 m.fl., Fitjar kommune

PlanID 202103

Plandokument: 03.06.2022

Planomtale med KU og ROS-analyse



Innhold

1 BAKGRUNN	3
1.1 FØREMÅL MED PLANARBEIDET	3
1.2 LOKALISERING OG AVGRENSEND AV PLANOMRÅDET	4
1.3 VURDERING ETTER FORSKRIFT OM KONSEKVENSETGREIINGAR	4
1.4 TIDLEGARE VEDTAK I SAKA	5
1.5 UTBYGGINGSAVTALAR.....	5
2 PLANPROSESSEN	5
2.1 PLANPROSESSEN.....	5
2.2 MEDVERKNAD.....	5
3 PLANSTATUS OG FØRESETNADAR	6
3.1 OVERORDNA PLANAR OG FØRINGAR	6
3.2 GJELDANDE KOMMUNEPLAN	7
3.3 GJELDANDE REGULERINGSPLANAR	8
4 UTGREIINGSTEMA	9
4.1 TOPOGRAFI OG LANDSKAP	9
4.2 SOLTILHØVE OG LOKALKLIMA.....	12
4.3 KULTURMINNE OG KULTURMILJØ	12
4.4 NATURVERDIAR	13
4.5 REKREASJONSVERDI/BRUK/GRØNSTRUKTUR, UTEOMRÅDE	14
4.6 SJØ OG STRANDSONA.....	15
4.7 BARNS INTERESSER.....	17
4.8 UNIVERSELL TILGJENGE	17
4.9 LANDBRUK.....	18
4.10 TRAFIKKFORHOLD	18
4.11 TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	19
4.12 GRUNNFORHOLD	19
4.13 FORUREINING.....	21
4.14 RISIKO- OG SÅRBARHEIT FOR EKSISTERANDE SITUASJON	21
4.15 NÆRING.....	25
4.16 ANALYSER/UTREDNING	25
4.17 EIGEDOMSTILHØVE.....	25
5 SKILDING AV PLANFRAMLEGGET	26
5.1 PLANLAGD AREALBRUK.....	26
5.2 BYGNINGAR OG ANLEGG.....	29
5.3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	34
5.4 GRØNSTRUKTUR.....	35
5.5 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL	36
5.6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE	36
5.7 OMSYNSSZONE	37
5.8 REKKEFØLGJEKRAV	37
5.9 SOSIAL INFRASTRUKTUR OG UNIVERSELL UTFORMING	37
5.10 PLAN FOR VATN- OG AVLØP OG RENOVASJON	37
5.11 AVBØTANDE TILTAK/LØYSINGER, JF. ROS	37
6 KONSEKVENSETGREIING	38
6.1 METODE OG PLANALTERNATIV.....	38
6.2 KONSEKVENSETGREIING – LANDSKAP	39
6.3 KONSEKVENSETGREIING - STRANDSONEINTERESSER.....	47

6.4	KONSEKVENSETGREIING – FRILUFTSLIV	50
6.5	KONSEKVENSETGREIING – NATURMANGFALD.....	51
7	VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET.....	53
7.1	OVERORDNA PLANAR.....	53
7.2	SOSIAL INFRASTRUKTUR OG UNIVERSELL UTFORMING	54
7.3	EIGEDOMSINNGREP	54
7.4	OMSYN TIL NABOAR	54
7.5	TRAFIKKFORHOLD	54
7.6	BARN OG UNGE SINE INTERESSER OG FOLKEHELSE	55
7.7	JORDRESSURSAR, LANDBRUK, MASSEBALANSE.....	55
7.8	ROS.....	55
7.9	TEKNISK INFRASTRUKTUR	58
7.10	ØKONOMISKE KONSEKVENSAR FOR KOMMUNEN	58
7.11	KONSEKVENSAR FOR NÆRINGSINTERESSER	58
7.12	INTERESSEMOTSETNINGAR	58
7.13	AVVEGING AV VERKNADER	58
8	INNKOMNE MERKNADAR TIL OPPSTART.....	60
9	VEDLEGG.....	63

1 Bakgrunn

1.1 Føremål med planarbeidet

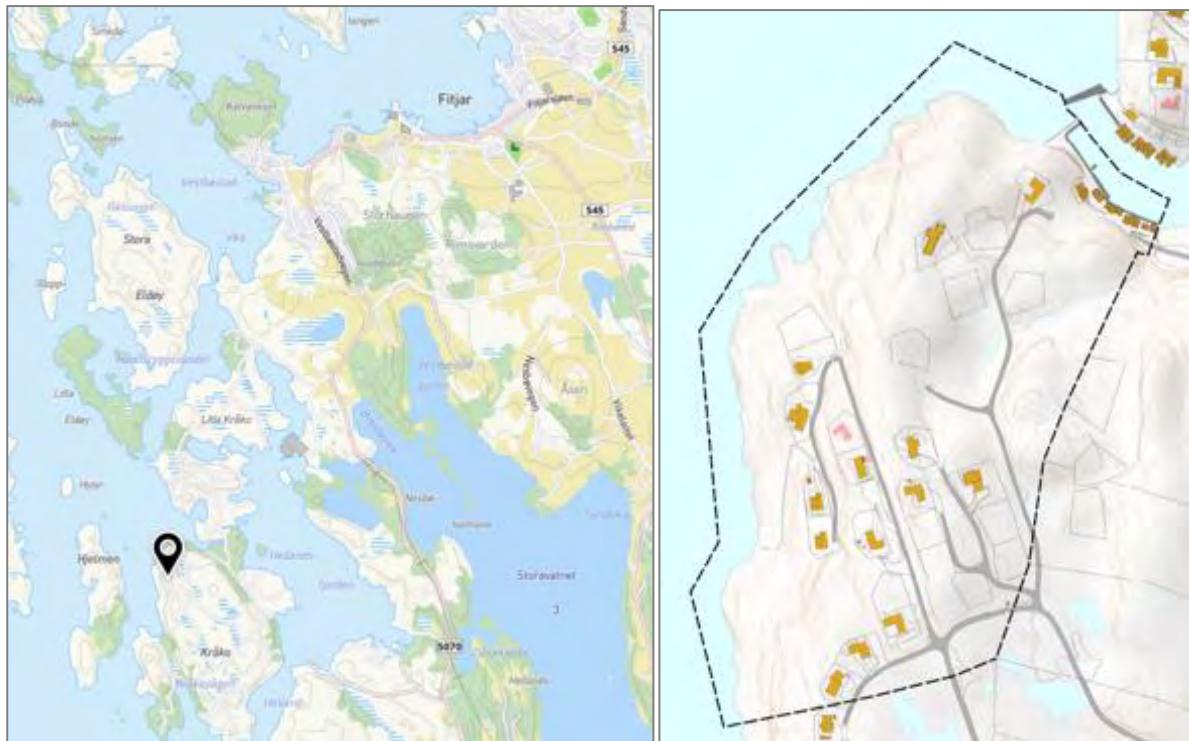
Hovudføremålet med planen er å legga til rette for skånsam fortetting av fritidsareal. Planarbeidet er såleis ei omdisponering og endring av gjeldande reguleringsplan for Kråko (2003) samt delplanen for Vesthaugane (2006). Planrevisjonen vil òg ha som mål å stetta Fitjar kommune sitt ønske om å gjera planverket for Kråko-området i samsvar med gjeldande regelverk og å forbetra kartgrunnlaget for området.

Oppstart av planarbeidet er utløyst av nyleg vedteke samfunnssdel som har påpeika at ein vil utvikle «destinasjon Kråko» for fleire besøkjande, og at gjeldande reguleringsplanar for Kråko sjøhytteområde skal reviderast. Detaljreguleringa har som mål å oppdatere planverket til dagens standard for detaljreguleringsplanar. Fortetting i planframlegget inneber nokre fleire einingar enn gjeldande planar opnar for, samt eit nytt område for utleigeeiningar - opplevingshytter. Ein har i tillegg lagt inn ei noko høgare utnyttingsgrad enn reguleringsplan for Kråko opnar for. Utnyttingsgraden for frittståande bygningar er generelt auka frå 20 til 25% BYA, samt at eit par tomter har fått 30% BYA på grunn av tomtestorleik. Planframlegget er ei omregulering av eksisterande detaljreguleringsplan for Kråko (2003) og delplan for Vesthaugane (2006).

Lokalisering	Vesthaugane, Kråko, Fitjar kommune
Gjeldande planstatus	I gjeldande kommuneplan er planområdet sett av til område der reguleringsplan fortsett skal gjelda; reguleringsplan for Kråko (2003) og med fritidsføremål. Det er utarbeida delplan for Vesthaugane. Hovudføremåla i denne planen er fritidsføremål, naust, veg, parkeringsareal, natur/landskapsområde, friområde på land, friområde i sjø/vassdrag.
Planområdets storleik	Om lag 141 daa
Tiltakshavarar	Vesthaugane AS v/Rasmus Fitjar
Plankonsulent	ABO Plan & Arkitektur Stord AS
Skisseprosjekt/arkitekt	JK Arkitektur AS
Hovudføremål med ny plan	Fortetting og oppdatering etter gjeldande regelverk
Aktuelle problemstillingar	Strandsone, landskapstilpassing, friluftsliv/allmenn tilgang
Krav om konsekvensutgreiing	Ja, jf. konsekvensutgreiingsforskrifta § 8 jf. § 10
Oppstartsmøte	06.07.2021
Planinitiativ/prinsippsøknad	Sak 56/21, 21.07.2021
Varsel om oppstart	25.08.2021 – 23.09.2021

1.2 Lokalisering og avgrensing av planområdet

Planområdet er om lag 141 daa og ligg på Vesthaugane, Kråko i Fitjar kommune. Planavgrensinga er synt i figur nedanfor. Følgjande eigedomar ligg innanfor planområdet: gnr./bnr. 61/373, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 489, 490, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 694.



Figur 1 Lokalisering (venstre) og avgrensing (høgre) av området

1.3 Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiingar

Reguleringsplanen skal utarbeidast som detaljregulering jf. § 12-3 i plan- og bygningslova. Planen utløyer krav om konsekvensutgreiing, utan planprogram, jf. konsekvensutgreiingsforskrifta § 8, jf. § 10.

- § 6 bokstav b). Planar som skal konsekvensutgreiast og ha planprogram. Aktuell vurdering av nr. 25.
 - 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. Planen utløyer krav om konsekvensutgreiing i hovudsak på grunnlag av at planområdet ligg i strandsona, og at planen vil opne for utbygging i strandsone som inneber endring av terrengr (landskapsverknadar) og potensiell allmenn tilgjenge og bruk.

Planarbeidet vil særleg ha fokus på følgande utgreiingstema:

- Landskap
- Strandsoneinteresser
- Friluftsliv
- Naturmangfald

Andre relevante tema skal konsekvensvurderast som ein del av planframlegget: nærmiljø/folkehelse, kulturminne/miljø, naturressursar, fiskeri og ferdsel på sjø, samferdsel og teknisk infrastruktur og samfunnsverknad.

1.4 Tidlegare vedtak i saka

Oppstartsmøte vart gjennomført 06.07.2021. Plansaka er handsama av leiar i utval for plan og miljø på sommarfullmakt, med vedtak på at det kan meldast oppstart av planen (Sak 56/21, 21.07.2021).

1.5 Utbyggingsavtalar

Privatrettslege avtalar

Vi kjenner ikkje til privatrettslege avtalar som har betydning for gjennomføring av reguleringsplanen.

Kommunale kostnadar – teknisk infrastruktur

Planen vil ikkje føre med seg nye tekniske anlegg. Det er ikkje forventa at planframlegget medfører andre økonomiske konsekvensar for Fitjar kommune.

2 Planprosessen

2.1 Planprosessen

Planinitiativ er dagsett 17.06.2021, og det vart halde oppstartsmøte med kommunen den 06.07.2021. Plansaka er handsama av leiar i utval for plan og miljø på sommarfullmakt, med vedtak på at det kan meldast oppstart av planen (Sak 56/21, 21.07.2021).

2.2 Medverknad

Oppstartsmelding vart varsle den 25.08.2021, med frist for merknader den 23.09.2021. Det kom i alt 8 merknader til varsel om oppstart, som er summerte opp og kommentert i kapitel 8.

2.2.1 Avklaringar med offentlege mynde

Det har vore undervegsmøte med Fitjar kommune 25.02.2022. Det har ikkje vore dialog med regional mynde i planarbeidet.

MELDING OM OPPSTART AV PLANARBEID, GNR/BNR 61/373 M.FL. VESTHAUGANE

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 vert det varsle at Vesthaugane AS set i gang arbeid med detaljregulering for Vesthaugane, del av 61/373 m.fl. (planID 202103). Planområdet er lokalisert på Kråko i Fitjar kommune.

Planområdet er omfatta av detaljreguleringsplan for Kråko (2003) og delplan Vesthaugane (2010). Desse regulerings- og delplanane vil verta oppheva som del av planarbeidet, jf. plan- og bygningslova §12-14. I gjeldande kommuneplan er planområdet sett av til område der reguleringssplan fortsett skal gjelda og med fridtsfremål.

Storleik på planområdet er om lag 141 dekar stort, sjå kart under.



Formålet med planarbeidet er å kunne utvikle «destinasjon Kråko» for fleire besøkande og sjå delområda innanfor planavgrensinga i samanheng. Arbeidet vil oppdatere planverket til dagens standard for detaljreguleringsplanar, samt justere regulert situasjon og legge til rette for skånsam fortetting.

Planarbeidet utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing.

Sjå Fitjar kommune eller ABO Plan & Arkitektur Stord AS sin nettstad for meir informasjon om planarbeidet. Her finn de og planinitiativ og referat frå oppstartsmøte.

Naboar og grunneigarar vert varsia direkte. Spørsmål om planarbeidet kan rettast til ABO Plan & Arkitektur, tlf. 41858727.

Merknadar skal sendast skriftleg innan 23.09.2021 til:

ABO Plan & Arkitektur Stord AS, Pb. 32, 5401 Stord
eller poststord@abo-ark.no / hageberg@abo-ark.no

Alle mottatte dokument,
merknader o.l. følger planfor-
slaget når det vert oversendt
kommunen for handsaming



Figur 2 Oppstartsannonse i avis Sunnhordland

3 Planstatus og føresetnadar

3.1 Overordna planar og føringar

3.1.1 Nasjonale føringar

Kommunen si planlegging må henga saman med dei lovene, forskriftene, føresegne og retningslinjene som gjeld for kommunal planlegging og verksemrd. Ein føresett at desse er ivaretakne under planprosessen, og av dei mest sentrale kan desse nemnast:

- Meld. St. 33 (2012 – 2013) Klimatilpasning i Norge
- Meld. St. 14 (2015 – 2016) Natur for livet – Norsk handlingsplan for naturmangfold
- Meld. St. 35 (2012–2013) Framtid med fotfeste - Kulturminnepolitikken
- Meld. St. 18 (2015–2016) Friluftsliv — Natur som kilde til helse og livskvalitet
- St.meld. nr. 29 (1996-1997) Regional planlegging og arealpolitikk
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, kgl. res. 14.5.19
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, kgl.res. 26.9.14
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, kgl. res. 28.05.21
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene, kgl.res. 28.09.18
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, kr. pr.res. 4.9.09
- NVEs retningslinjer nr. 2/2011, Flaum og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.14.
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging.
- Handlingsplan Norge universelt utformet 2025

3.1.2 Regionale føringar

- Regional plan for attraktive senter - senterstruktur, tenester og handel
- Regional plan for folkehelse 2014 - 2025 - fleire gode leveår for alle
- Regional kulturplan 2015 - 2025 - Premiss: kultur
- Regional transportplan Vestland 2022 – 2033 (Høyringsutkast)
- Regional næringsplan
- Regional klima- og energiplan. Klimaplan for Hordaland 2014-2030
- Regional plan for vassregion Hordaland 2016-2021
- Rammeplan 2013 - 2016 avkjørsle og byggegrense
- Regional transportplan - revidert handlingsprogram for 2015 - 2017
- Handlingsplan for trafikksikring for Hordaland 2014-2017
- Regional planstrategi for Hordaland 2016-2020
- Regional plan for idretts, friluftsliv og kulturanlegg i Sunnhordland 2016 – 2020

3.1.3 Kommunale føringar/temaplanar

- Kommuneplanen sin samfunnsdel 2020 - 2040
- Kommuneplanen sin arealdel, 2012
- Trafikktryggingsplan 2021-2031 (høyringsversjon)
- Risiko og sårbarheitsanalyse ROS, Stord og Fitjar. 2014
- Kommunedelplan for vassforsyning 2020-2030
- Kommunedelplan for avløp og vassmiljø 2020-2030
- Landbruksplan Stord og Fitjar 2018
- Kulturminneplan 2015 - 2025

3.2 Gjeldande kommuneplan

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 synergieeffektar m.a. i form av handel i nærmiljøet. Fitjar er ein stor hyttekommune der Kråko er lokomotivet. Samfunnssdelen stadfestar at ein ønskjer vidare utvikling og fortetting på Kråko, og at ein ny reguleringsplan er aktuelt. Fortetting er i samfunnssdelen definert som all byggeverksemd innanfor området som er utbygd og regulert i dag – og førar til høgare eller meir effektiv arealutnytting.

Andre forhold i samfunnssdelen som støtter under tankane for reguleringsplanen Vesthaugane er:

- Det må utviklast felles badestrender både sentrumsnært og i grondene der det er naturlege føresetnad 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 (2012) er planområdet sett av til område der reguleringsplan fortsett skal gjelda, reguleringsplan for Kråko (200304). Hovudføremålet på land synt under omsynssoa for reguleringsplanen er fritidsføremål og friluftsføremål i sjø.



Figur 3. Utsnitt frå gjeldande kommuneplan 2011 – 2022.



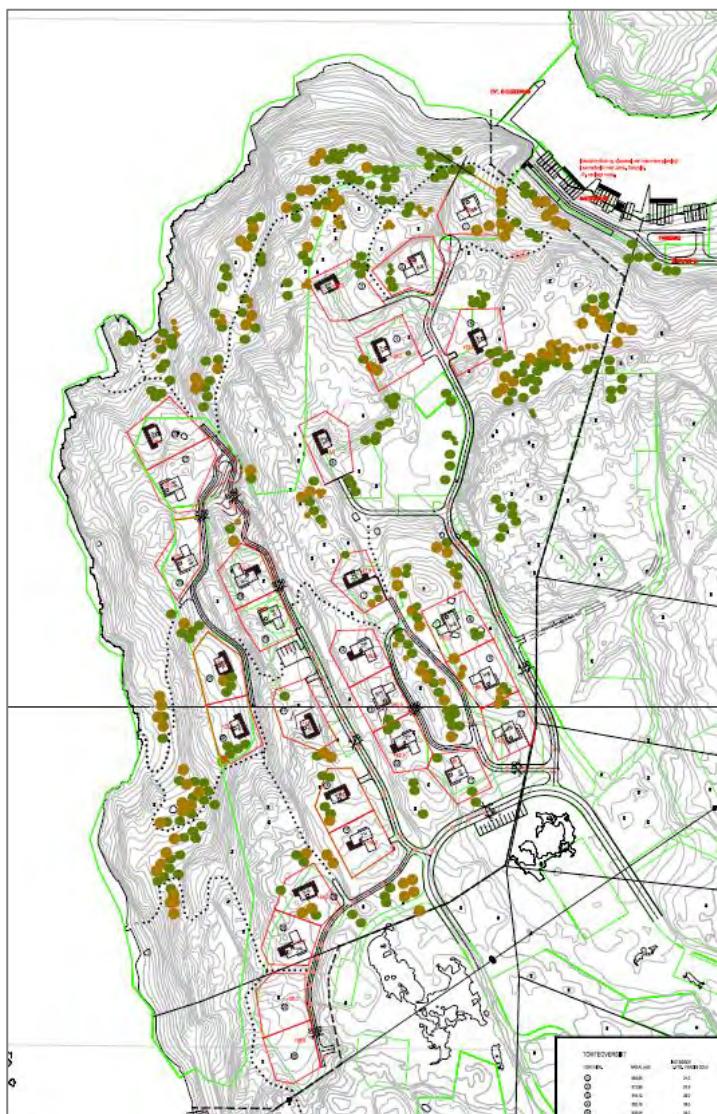
Gjeldande reguleringsplan for Kråko 200304

3.3 Gjeldande reguleringsplanar

Reguleringsplan for Kråko, plan-ID 200304 gjeld for området. Her er området synt til område for frittliggjande fritidsbustad, friluftsområde på land, friluftsområde sjø/vassdrag, natur/landskapsområde, naust, småbåt-anlegg samt tilhøyrande infrastruktur.

Det er utarbeida delplan for område Vesthaugane (2006).

- Vesthaugane er ein tomtedelingsplan og syner areal til fritidsføremål, naust og friluftsområde, samt vegar.



Figur 4 Delplan for Vesthaugane 2006

3.3.1 Planar som skal erstattast

Viser til omtale over. Delar av desse regulerings- og delplanane vil verta oppheva som del av planarbeidet, jf. plan- og bygningslova §12-14.

3.3.2 Tilgrensande planar som er i gang i nærleiken og som har innverknad på saka

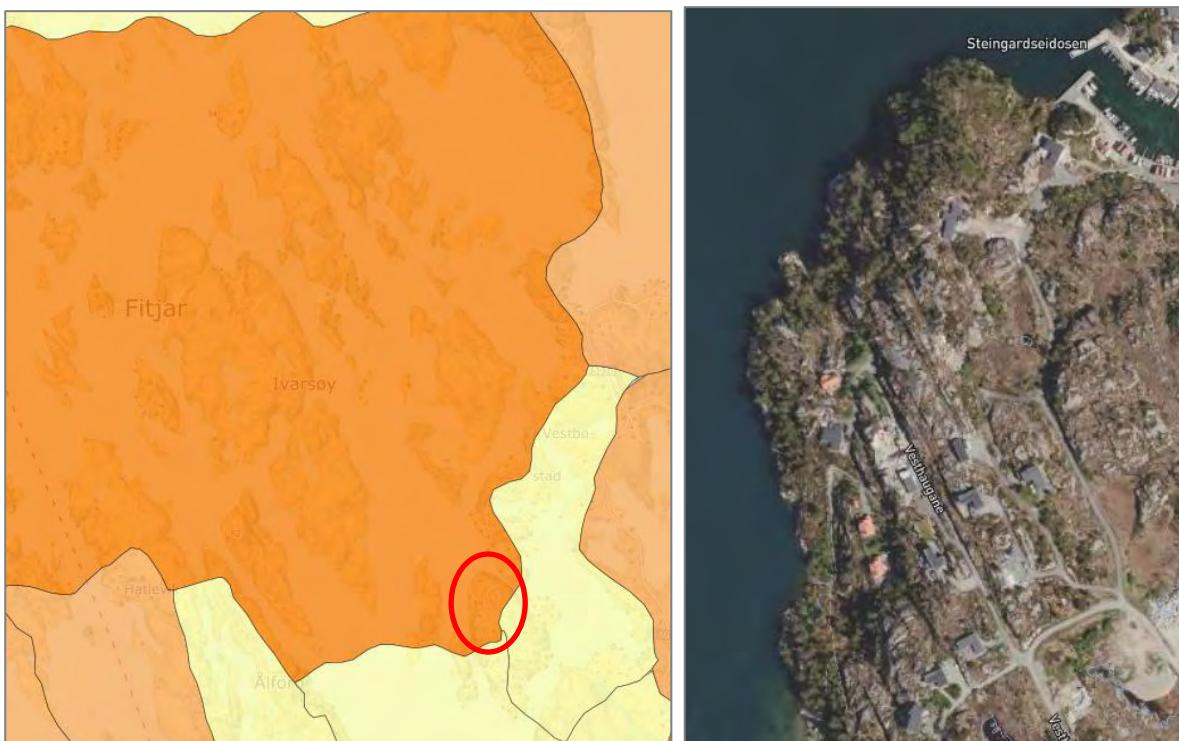
Ein er kjent med at det er utarbeida forslag til ny detaljregulering for delområdet Port Steingard og Høgakråko, nord og aust for planområdet. Hovudføremålet er ei fortetting av fritidsareal, næring og gjestehamn. Elles kjenner ein ikkje til andre prosjekt som grensar til planområdet. Tiltakshavarar har god dialog med tiltakshavarar for delområdet Port Steingard og Høgakråko.

4 Utgreiingstema

4.1 Topografi og landskap

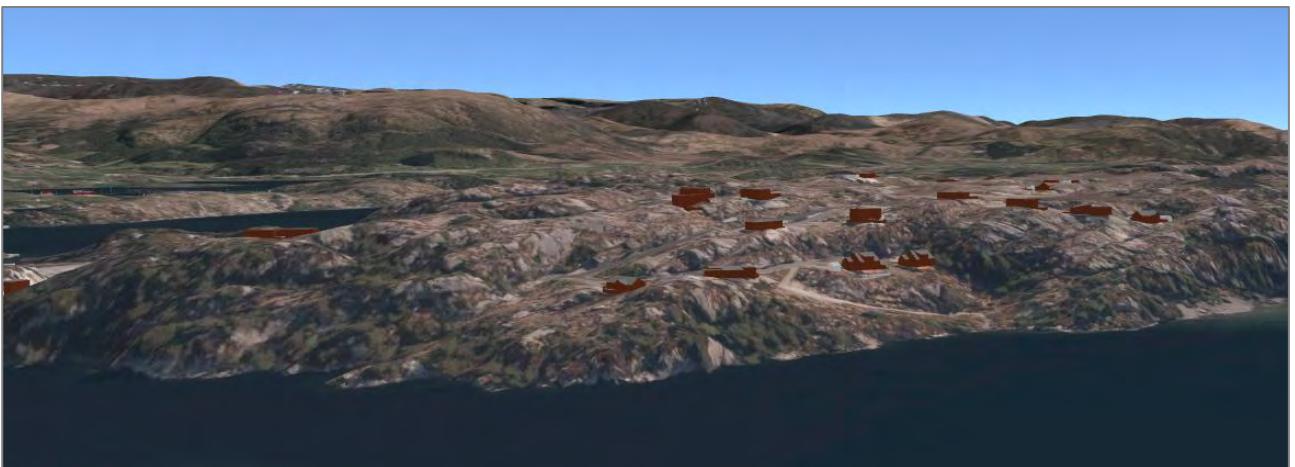
I det nasjonale referansesystemet for landskapsregionar inngår planområdet i landskapsområdet Fitjarskjærgården – Kystbygdene på Vestlandet, under landskapstypen Indre øy-, holme og skjærgårdslandskap. Landskapsverdien er vurdert til kategori 4 – stor verdi. Området er gitt stor verdi ut frå si heilskaplege og representative utforming. Landskapstypen er skildra som: «*Denne landskapstypen konstituerer i stor grad den norske skjærgarden med et stort antall små øyer, holmer og skjær som ligger mellom fastlandet og de ytre skjærene. Variasjonsrikdommen i landskapsformen er stor, og vegetasjonsbildet veksler mellom grasmark, lynghei og skog på lune lokaliteter. Tradisjonelt finnes en del bebyggelse i denne typen, med små kombinasjonsbruk som i stor grad er ute av aktiv drift, bolighus og hytter. Landskapstypen har stor opplevelses og rekreasjonspotensiale, blir mye brukt av båtfolk. Ulike aktivitetsformer konkurrerer om de same arealene (for eksempel kajakk og hurtige båter). Tradisjonelle havner og uthavner finnes i typen, ofte med betydelig bosetning og aktiv næringsvirksomhet. Dette er med på å gi den norske kysten sitt sær preg.*»

Området ligg heilt i utkanten av det registrerte området, Fitjarskjergarden. Området er del av halvøya Kråko, og ligg eksponert til mot vest og nord. Planområdet består av opparbeida område med utbygde vegar og infrastruktur og eksisterande bygningar på store delar av tomtene vest i området.

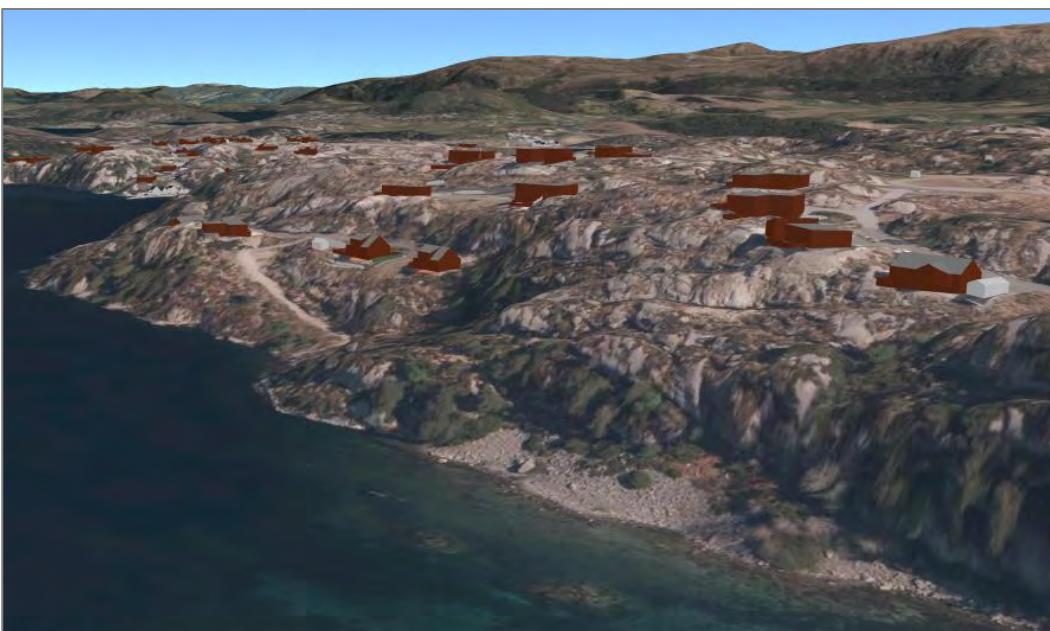


Figur 5 Landskapsområde Fitjarskjærgarden, kjelde Fylkesatlas

Ein større del av planområdet er i dag naturområde med kupert terreng med furu, einer og lyng. Delar av dette er tomtareal som ikkje er utbygd per i dag, mens delar er regulert til friluftsområde på land. Deler av området er fjell i dagen utan høg vegetasjon. Landskapet er bygd opp av eit mangfold av småformar. Landskapet har ikkje dei mest dominante relieffa, men mange mindre høgdeforskellar som skaper eit utsal små landskapsrom.



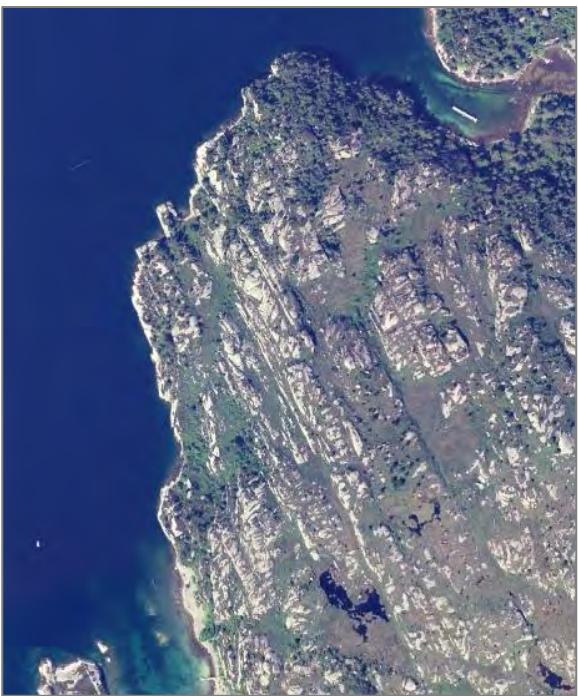
Figur 6 Utsnitt 3D landskap, sett fra nord-vest. Kjelde: 3d.kommunekart.no



Figur 7 3D-kart sett fra sør-vest, kjelde 3d.kommunekart.no

Eksisterande fritidsbustadar er lagt i terrenget utan å gjera store terregninggrep. Dei er lagt på naturlege hyller og innpassa i terrenget. Området ligg noko eksponert til ut mot Hjelmasundet i vest og elles mot nord. Det er ikkje lagt fritidsbustadar heilt ned i strandsona, denne er bevart som natur/landskapsområde.

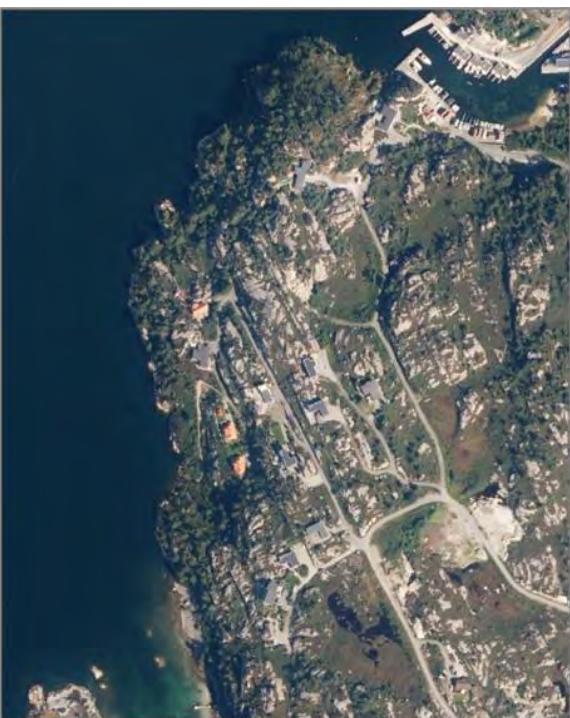
Området stig for det meste bratt opp frå sjøen, og det er få plassar langs strandsona der ein kan gå i land med båt og kajakk. Det er lagt til rette med ein sti ned til sjøen vest i planområdet. Her er det eit areal langs strandsona som er tilgjengeleg, men ikkje opparbeida. Heilt sør i planområdet er det ei mindre steinstrand, det er ikkje lagt til rette med tilkomst til denne. Mot nord-vest er det ei lita bukt som og er mogleg å ta seg ned til, her er det heller ikkje lagt til rette for tilkomst i dag.



Figur 8 Flyfoto 2005, kjelde 1881.no



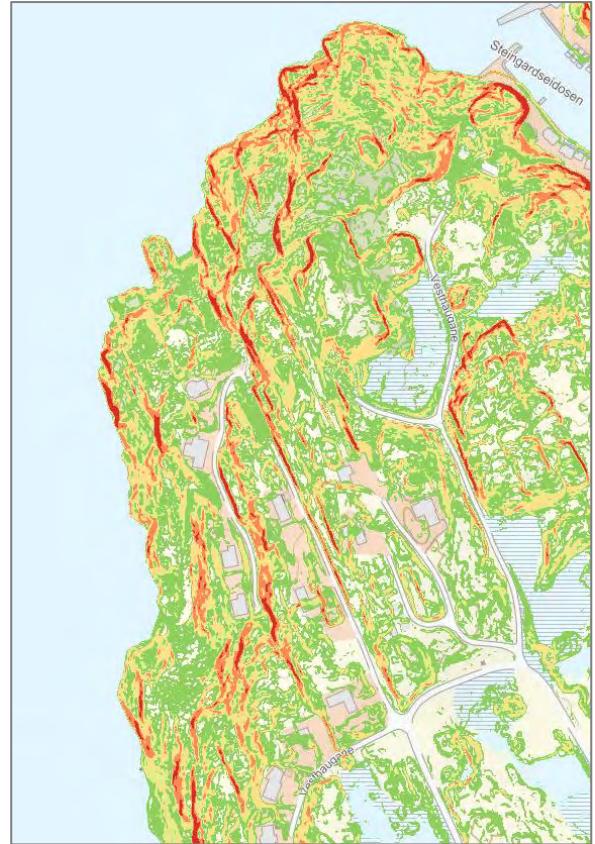
Figur 9 Flyfoto 2007/08, kjelde 1881.no



Figur 10 Flyfoto 2020, kjelde 1881.no

Terrenget har nord-sør-gåande drag. Ved utbygging av området har ein lagt veg og infrastruktur mest mogleg langs desse draga for å gjera minst mogleg inngrep i terrenget. Desse er naturlege avgrensingar i strukturen i området. Draga er mindre tydelege nord i området.

Store delar av terrenget ned mot sjøen er bratt og prega av berg som er vanskelege å ta seg ut på. Dette er spesielt i nordre del av planområdet. I vest er delar av strandsona meir tilgjengeleg, der det m.a. er lagt til rette med ein grusa sti ned til strandsona.



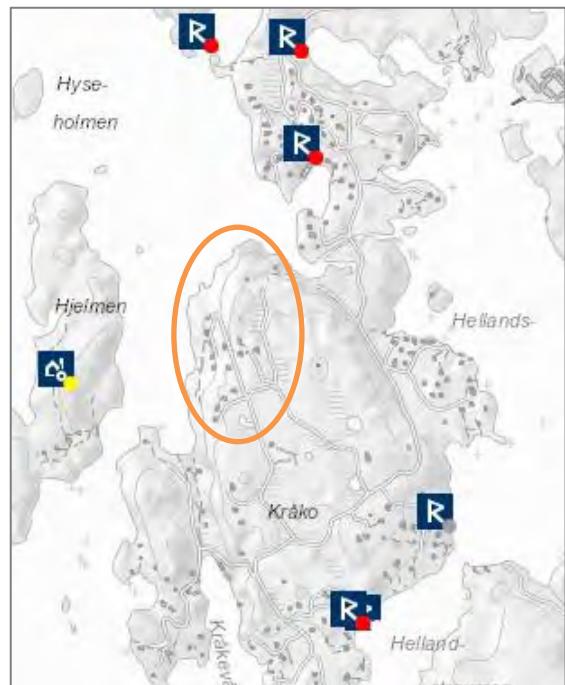
Figur 11 Terrenghelling, kjelde fylkesatlas.no

4.2 Soltihøve og lokalklima

Soltihøva er gode i området. Landskapet er opent og fritt og det er ikkje høge fjell i nærleiken. Området ligg orientert mot vest, med utsikt ut over Fitjarskjergarden med øy- og holmar utanfor. Det er også god utsikt mot Fitjarfjellet frå austre delar av planområdet. Då landskapet er opent er det lite som skjermar frå vind, og nordvesten kan vera hard i området.

4.3 Kulturminne og kulturmiljø

Kråko ligg som ein del av utmarka til garden Vestbøstad. Denne garden har røter langt tilbake i tid. Halvøya Kråko er slik den framstår eit tidlegare utmarksområde og har truleg alltid vore det. Dei funna som er gjort i nærområdet er i eller tett intil gode landbruksområde med grusavsetningar og grøderik jordsmonn. På Kråko er det få slike område og funnmengda følgjer slik det oppteikna bilete. Funna på Kråko viser likevel at i jeger og sankar-tida var straumane og vågane på Kråko viktige område. Det er ikkje registrert kulturminne, kulturmiljø, SEFRAK-registrerte bygningar eller verna bygningar innanfor planavgrensinga. Søk vart gjort i Askeladden 23.05.2022.



Figur 12 Utsnitt frå Askeladden mai 2022.

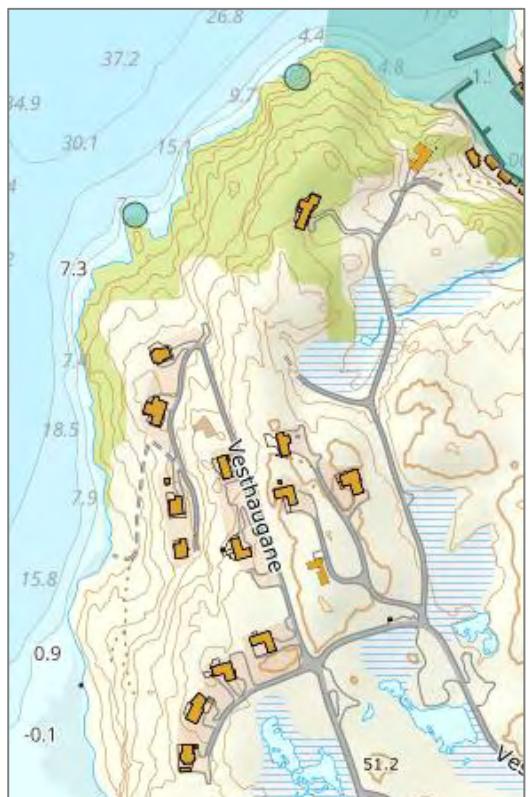
Det vart gjort arkeologiske undersøkingar i samband med utarbeiding av reguleringsplan for Kråko i 2003. Det vart funne fem lokalitetar i området, ingen av dei innanfor Vesthaugane. Det er registrert ulike kulturminne i nærområdet på Kråko, den nærmeste ligg om lag 300 meter nord for planområdet. Det er og SEFRAK-registrerte bygningar på den nærliggjande øya Hjelmen. Området på Kråko er relativt lågtliggjande og skrint. I høgder over 10 meter er det få stadar med gode moreneavsetningar. Det er truleg at Kråko-halvøya har vore eit viktig oppland/utmark til Vestbøstadgarden, men det er ikkje funne ei permanent og djuptgripande bruk av området.

4.4 Naturverdiar

I Miljødirektoratet si kartteneste Naturbase og Artskart sitt Artskart, er det per mai 2022 ingen verneområde innanfor, eller i nærleiken av planområdet. Det er ingen registrerte oppføringer for utvalde naturtypar eller prioriterte artar etter naturmangfaldlova innanfor området. Det er ingen registrerte naturtypelokalitetar etter Miljødirektoratet si handbok 13 eller naturtypar etter NiN innanfor planområdet.

Det er i Artskart registreringar av fuglearten Kvinand, og ulike typar algar i sjøområda i nord. Alle desse er registrert som livskraftige. Det er også registrert to alge-artar som er på fremmedartlista, dette er Krokbærer og Pollpryd. I følgje rapport 2207 frå Rådgivende biologer AS vart det i 2015 registrert to lokasjonar av den rödlista naturtypen tareskogsbotn i området. Desse vart registrerte som spreidd blandingseskog av fingertare og sukkertare. Områda er representative for distriktet og kan ikkje karakteriserast som større tareskogsførekomst, og har dermed liten verdi.

I sjøområdet vest for planen er det registrert gyteområde for torsk. Sjøområdet er ein del av vassførekomsten Stokksund (nr. 0260010501-6-C). Stokksund ligg nord i Bømlafjordsystemet og er i høve EU sitt vassrammedirektiv ein type N3 = «beskytta kyst/fjord». Rådgivende biologer AS sin rapport 2207 – Resipientundersøking av Kobavika, viser at sjøområdet har minst «god økologisk status».



Figur 13 Registreringar i Artskart



Registrering av gyteområde Torsk, kjelde Naturbase

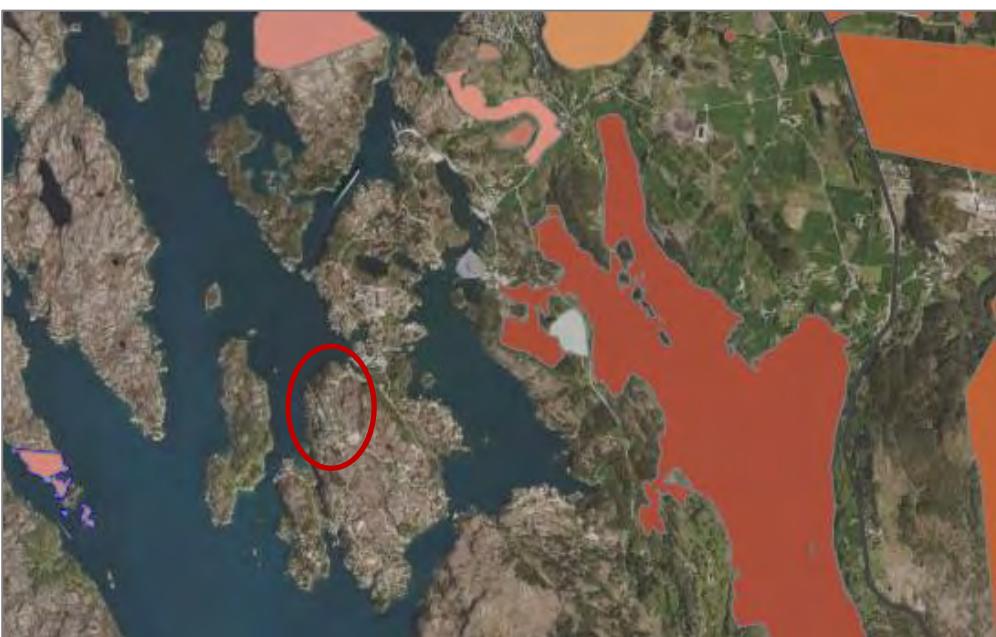


Figur 14 Geografisk avgrensing av tareskogbotn. Kjeld: Rådgivende biologer AS

Planområdet består av opparbeida og bygde område, samt naturområde der småfuru, einer og lyngartar dominerer. Det står tettare og høgare furutre i dei nordvestlegaste områda, elles er det spreidde og små tre som finst i planområdet. Det er eit registrert myrdrag innanfor planområdet, dette ligg nord-aust i området med utløp ned mot Steingardseid.

4.5 Rekreasjonsverdi/bruk/grønstruktur, uteområde

Miljødirektoratet sin Naturbase syner at det ikkje er kartlagde friluftslivsområde innanfor planområdet. Planområdet ligg likevel sentralt til kartlagde område, som Storavatnet, Fitjarøyane, Fitjarfjellet, samt at sjølve Kråko er eit område for rekreasjon og opplevingar (hytteområde, småbåthamn og naustområde).



Figur 15 Kartlagde friluftslivsområde. Planområde synt med raud ring.

Planområdet omfattar eit område som er under utbygging til fritidsbustader. Det har tidlegare ikkje vore nytta av born og unge eller innehadde særskilde målpunkt for tur og friluftsliv. I samband med opparbeiding av området er det etablert infrastruktur som vegar og stiar i området. Dette gjer at fleire kan ta seg fram i området og nytta det som turområde. Det er få forbindelsar til sjøarealet innanfor planområdet, dette grunna at store delar av strandsona er bratt og utilgjengeleg. I vest er det laga til ein grusa sti ned til sjøen. I nord er det og opparbeida ein gangveg ned til småbåthamna.



Figur 16 Sti ned til sjø i vest

Det er regulert natur/landskapsområde langs det meste av strandsona innanfor planområdet. Resterande grøntområde er synt som friluftsområde på land.

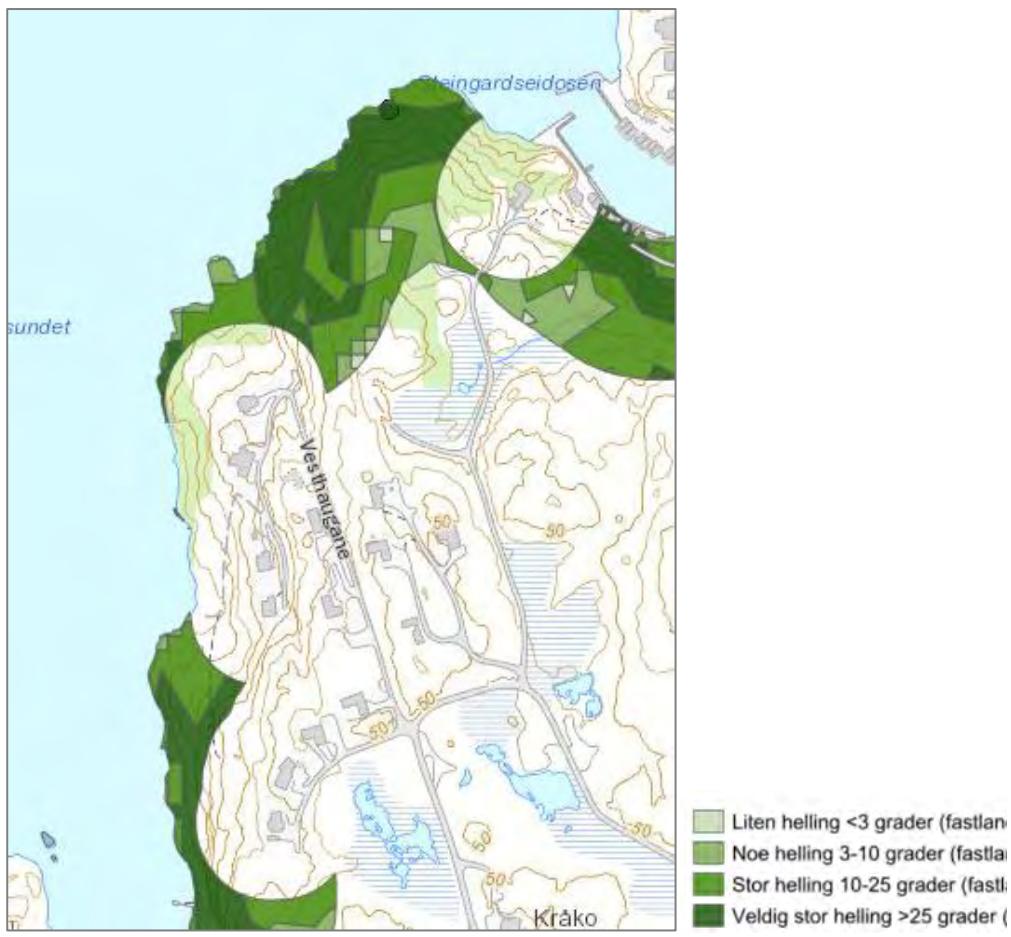
Areal sør i planområdet går inn i eit areal som er regulert som anlegg for leik, idrett og sport. Dette arealet er tenkt som eit større aktivitetsområde for heile Kråko-utbygginga. Dette arealet er ikkje opparbeida.

4.6 Sjø og strandsona

Planområdet ligg ut mot Hjelmasundet i vest og Kobbavika og Steingardseidosen i nord. Strandsona i området er for det meste urørt og utan inngrep. Det er ikkje fastsett byggegrense mot sjø, berre føremålsgrenser. Dei nærmaste fritidsbustadane ligg om lag 40 meter frå sjøen. I vest går det ein grusa sti ned til sjøen. I nord er det tilrettelagt med kai og småbåtanlegg.

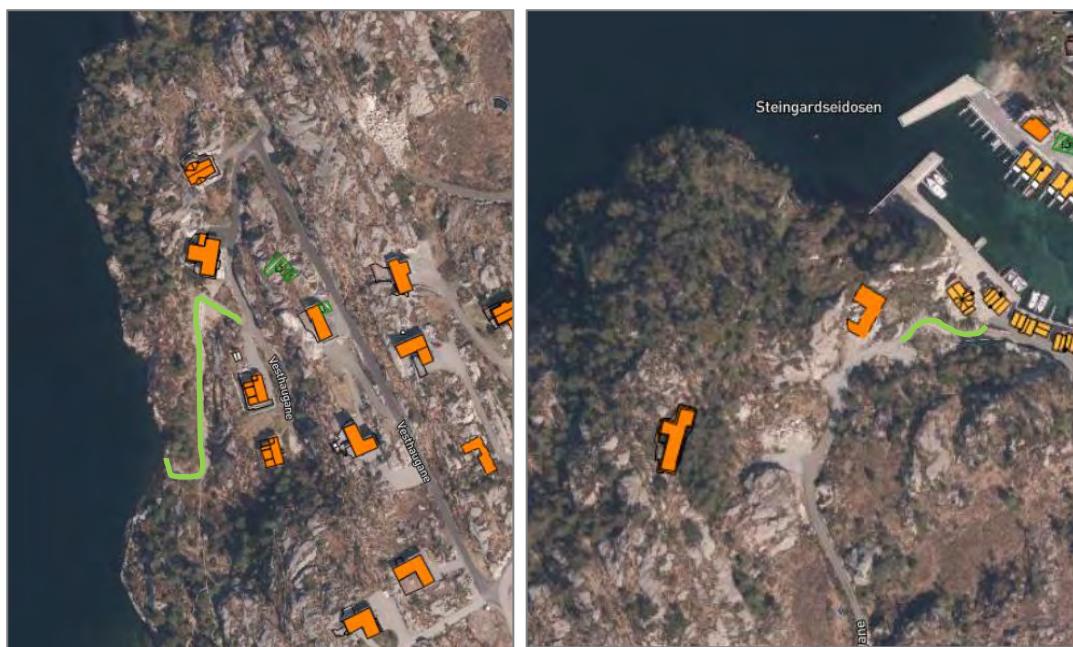
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2021, har som formål å tydeleggjere nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jf. forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i pbl. § 1-8. Retningslinjene skal bidra til ei geografisk differensiering gjennom planlegginga. Retningslinjene er strengast der utbyggingspresset er stort og verneverdiane høgast. Fitjar kommune er del av områda avgrensa som område med mindre press på areala (sone 3). Det er i gjeldande planverk opna for utbygging innanfor strandsona.

Store delar av planområdet i vest og nord ligg innanfor 100-metersbeltet i frå sjø. Det ligg fritidsbustadar innanfor 100-metersbeltet i dag. På grunn av eksisterande bygg og tiltak er det relativt avgrensa areal definert som tilgjengeleg strandsone på Kråko (ref. SSB sin definisjon). Det er regulert natur/landskapsområde mellom dagens bygningar og sjøen.



Figur 17 Tilgjengeleg strandsone innanfor planområdet. Kjelde: SSB.

Mykje av strandsona er bratt og utilgjengeleg i planområdet, dette gjeld spesielt i nord-vest. Her er store delar av områda utilgjengelege og uframkomelege grunna bratt topografi (over 25 gradar helling). I vest er det nokre parti der det er mogleg å ta seg ned til sjøen. Det er etablert ein sti ned mot sjøen vest i planområdet, og sti ned til småbåthamna i nord. Desse stiane er ikkje universelt utforma, og grunna terrenget i området er det vanskeleg å få til universell tilkomst til sjøområda.

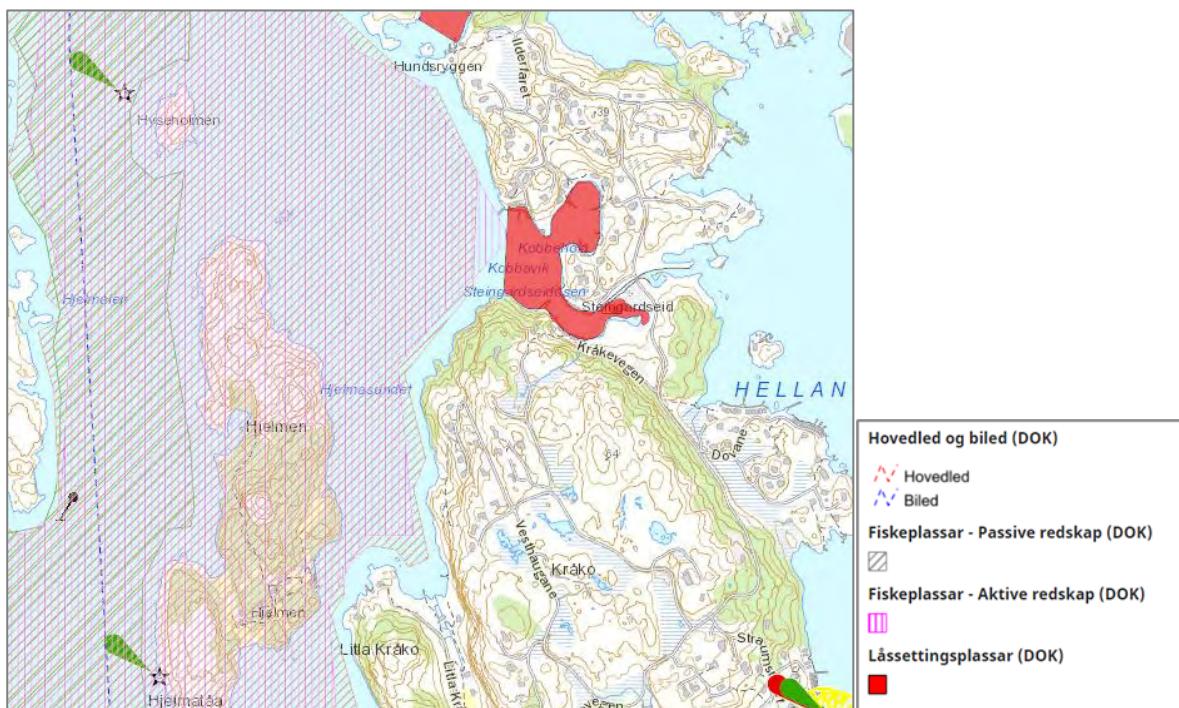


Figur 18 Utsnitt som syner opparbeida stiar i området – markert med grønt

Det er eit rikt båtliv i sjøområdet, ved Kråko og elles i Fitjar kommune. Det er kort veg frå planområdet ut til skjergarden i Fitjarøyane. Nærmaste farlei er vest for Kråko og Hjelmen, bileia Engesundleia-Fitjarvik.

Planområdet ligg i vest ut mot Hjelmosen og i nordaust opp mot Steingardseidosen og Kobbavik. Det er ein kanal som bind saman Steingardseidosen med Hellandsfjorden i aust. Denne kan nyttast av mindre båtar. Det er etablert båtplassar med flytebrygger utanfor naustområda i vågen, samt kaiareal ved molo. Det er ingen større småbåthamn i området, nærmaste er nord på Kråko, i Grønavika.

Sjøområda på vestsida av Kråko er registrert som gyteområde og fiskeplass for aktive og passive reiskap. I tillegg er det registrert låssettingsplass i Kobbavik. Deler av denne er i gjeldande reguleringsplanar omdisponert til andre føremål.



Figur 19 Registreringar i sjøområda. Kjelde Fylkesatlas.no

4.7 Barns interesser

Vi kjenner ikkje til at området er særskilt nyttå av born og unge, utover det som er knytt til hyttene og naustområdet. Det er likevel naturleg å tru at brukarane av området nyttar områda i nærområdet til leike- og opphaldsareal, samt til ulike turalternativ. Sjønære område er og ofte populære for barn og unge både til badeaktivitet, og ulike opplevingar i strandsona. Det er ingen område innanfor planavgrensinga som er lagt særskilt til rette for badeaktivitet.

4.8 Universell tilgjenge

I regjeringa sine handlingsplanar for personar med nedsett funksjonsevne er målet full deltaking og likestilling. Universell utforming er valt som strategi for å byggje ned fysiske barrierar. Prinsippa for universell utforming av bygg og utomhusareal skal leggjast vekt på. Begrepet kan forklarast som utforming av bygningar, omgjevnader og produkt på ein slik måte at dei i så stor grad som mogleg kan brukast av alle menneske utan spesiell tilpassing.

Planområdet er noko kupert, særskilt i områda ned mot sjøen i nord og vest. Områda ned mot sjøen er ikkje spesielt tilrettelagt med tanke på universell tilkomst. Det kuperte terrenget gjer det òg vanskeleg å legga til

rette for universell tilkomst utan at det vert store terrengeinngrep i området. Ved naustområdet i nord er det mogleg å koma seg ned til sjøarealet, men det er ikke spesielt tilrettelagt for universell tilkomst ut i sjø.

4.9 Landbruk

I følgje NIBIOS Kilden består store delar av planområdet av open fastmark, ikkje tresatt. Arealet nærmest sjøen i nord er registrert med barskog, uproduktiv skog. Deler av denne barskogen, austre del, er teken ned i løpet av dei siste åra. Området er svært grunnlendt og utilgjengeleg. Landbruksressursane innanfor planområdet er avgrensa. Det er ikke registrert innmarksareal eller dyrkbar/ fulldyrka jord i området. Skogsområda er marginale med omsyn til volum. Landbruksressursane innanfor planområdet er avgrensa.



Figur 20 Utsnitt AR5-kart, kjelde: NIBIOS Kilden

4.10 Trafikkforhold

4.10.1 Køyretilkomst, vegsystem og trafikkmengd, parkering

Planområdet har i dag tilkomst i frå privat veg Kråkevegen og Vesthaugane. Den private vegen munnar ut i kommunal veg Kjerelven, og vidare ut i kryss med fv. 5070, Vestbøstadvegen. Dagens tilkomst er opparbeida i høve regulert tilkomstveg. Fartsgrense på strekninga er 50 km/t. Oppgradering av kryssløysinga mellom kommunal- og fylkesveg er regulert i plan Gnr/bnr 61/12 m.fl. Kvedno/Kjærvelva - næring og veg m.m. (2014). Den nye løysinga gir betre sikt og stigningsforhold i krysset.

Vegbreidda på hovudvegane i området, Kråkevegen og Vesthaugane, er 4 meter. Dei mindre vegane inn til fritidsbustadane er opparbeida i om lag 3 meter breidde. Det er etablert køyreveg fram til dei fleste fritidsbustadane innanfor området. Hovudvegane er asfaltert. Det er ikke registrert trafikkmengd på Kråkevegen i offentlege databasar, men dei er dimensjoner til å tåla utbygginga som er regulert. Etablerte bygg i området har opparbeida parkeringsplassar på eiga tomt. I tillegg er det opparbeida delområde for parkering til gjester. Kommuneplanen sin arealdel (2011-2022) krev at fritidsbustadar skal disponera minst ein biloppstillingsplass.

4.10.2 Ulukkesituasjon og trafikktryggleik for mjuke trafikantar, kollektiv

Det er ikkje registrert trafikkulykker innanfor planområdet. Det er regulert og etablert fortau langs første del av Kråkevegen, ned til båthamna i Grønavik. Resterande delar av vegane i området er ikkje opparbeida med fortau. Området er eit hyttefelt og det er ikkje skuleveg i området. Det er relativt brei skulder langs Kråkevegen, som kan nyttast av gåande og syklande.

Det er ikkje busstopp innanfor planområdet. Det vert ikkje køyrd bussruter i nærområdet.

4.11 Teknisk infrastruktur

4.11.1 Vatn og avløp

Vassforsyning er prosjektert og bygd ut av Fitjar kommune. Denne har etter det vi er opplyst rikeleg kapasitet. Overordna avløpsløysing er prosjektert av tidlegare Akvator AS og godkjent av kommunen. Avløp vert transportert dels med pumpeleidning og dels med fall-leidning til to slamavskiljarar. Den eine er lokalisert like nord for kanalen ved Port Steingard og den andre er lokalisert heilt sør i Kråko. Leidningsnett, pumper slamavskiljarar m.v. er dimensjonert for 500 bustadeiningar. Dette er langt over kravet til det tal hytteeiningar som er aktuelt å knyta til. Det ligg føre godkjent utsleppsløyve for dei to slamavskiljarane. Det er under arbeid tilrettelegging for brannkum/brannhydrant i området ved Port Steingard.

Det er Kråko Utvikling AS som driftar avløpsanlegget. Det er etablert opplegg for årleg pumpevedlikehald for hytteeigarar og alle pumper i hovudnettverket inngår i program for årleg ettersyn. Slamavskiljarane vert tömt årleg og deponert i godkjent depot. Det vert teke prøve av reinsekvaliteten på slamavskiljarane i samsvar med godkjent driftsinstruks.

4.11.2 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Høgspent er bygd ut på Kråko av Fitjar Kraftlag (no seld til og eidd av Haugaland kraft). Det er lagt høgspenkabel i grøft langs hovudvegen i Kråko (ca. 5,5 km). Det er etablert fleire trafostasjonar langs hovudvegen som forsyner dei ulike delområda. Innanfor planområdet er det trafo i sør ved Vesthauganevegen. Alt kabelnettverk er lagt i grunnen i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Det er pt. ikkje alternative energikjelder i området.

Det er etablert infrastruktur for breiband av Fitjar Kraftlag. Det vert lagt inn trekkerøyr for nettkabel til alle abonnement. Kvar einskild hytteeigar ordnar sjølv med abonnement hos Fitjar Kraftlag. Alt kabelnettverk vert lagt i grunnen. Etablert breiband har god kapasitet og svært god funksjonalitet.

4.12 Grunnforhold

4.12.1 Stabilitetsforhold

I følgje NGU består området for det meste av bart fjell, området manglar stort sett lausmasser, meir enn 50% av arealet er fjell i dagen. Berggrunnen består av granodioritt (Rolvsnesgranodioritten, ca 430 mill. år), middels- til grovkornet, rød eller grå, stadvis med megakrystaller av kalifeltpat, stadvis monzogranittisk til kvartsmonzodiorittisk. I følgje Direktoratet for mineralforvaltning er det ikkje registrert grus- og pukkressursar i området.



Figur 21 Utsnitt lausmassar. NGU.no



Figur 22 Areal under marin grense. NVE Atlas

Delar av planområdet ligg under marin grense, og er det er dermed ein moglegheit for at det kan finnast marin leire. Dette kapittelet gjer vurderingar ihht. Kap. 3 i NVE sin rettleiar «Sikkerhet mot kvikkleireskred» frå 2019.

Steg 1: Undersøk om det er registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området

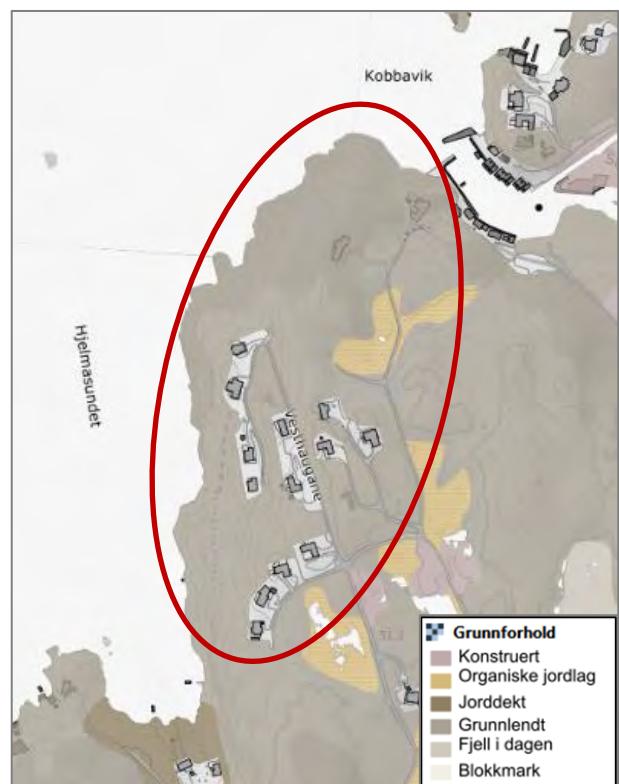
Det er ikkje registrert faresoner relatert til kvikkleire i eller i nærleiken av planområdet (atlas.nve.no)

Steg 2: Avgrens område med mogleg marin leire

Areal under marin grense kan nyttast som eit generelt aktsemrdsområde for områdeskred. Delar av planområdet ligg under marin grense.

Marin leire finn ein innanfor lausmassetypen «Hav- og fjordavsetninger», men ofte ligg det marin leire også under andre lausmassetyper. Etter NVE rettleiar punkt 2, vil område med synleg fjell og tynt dekke av lausmassar ikkje ha sannsyn for områdeskred. Frå rettleiar: «Ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (< 2 m), er det ikkje fare for at det vil utløyse områdeskred». Lausmassane i planområdet er skildra av NGU som bart fjell. Bart fjell vert nytta for område som stort sett manglar lausmasser, meir enn 50 % av arealet er fjell i dagen. I grunnforholdskart frå NIBIO (kilden) er areal innanfor planområdet i hovudsak registrert som grunnlendt. Grunnlendt er definert som areal der meir enn 50 % har mindre jorddjupne enn 30 cm, men som ikkje kan klassifiserast som fjell i dagen. Det er eit mindre areal i nordaust som er klassifisert til å vera organisk jordlag. Dette er eit myrområde som er foreslått regulert til blågrønstruktur. Det er ingen byggetiltak som skal etablerast i området klassifisert til å vera jorddekt.

Figur 23 Grunnforhold NIBIO



Konklusjon steg 2

Basert på ei samla vurdering av lokal topografi, at det berre er registrert tynt lausmassedekke i området og at det er tydelege berg i dagen i området er det vurdert at det ikkje vil vera fare for tap av områdestabilitet ved utbygging av området basert på tiltak i planen. Lausmassedekket er i hovudsak under 2 meter djup i området. I område klassifisert som organiske jordlag skal det ikkje gjennomførast tiltak. Ein vurderer at det ikkje er fare for områdeskred og at vidare utgreiing etter NVE sin rettleiar ikkje er nødvendig.

4.12.2 Leidningar

Det ligg vatn og avlaupsleidningar i området, desse ligg hovudsakleg i vegnettet. Det er etablert avløpsanlegg under bakken like nord for Port Steingard, langs Kråkevegen. Alle straumleidningar og infrastruktur for breiband er lagt i bakken.

4.12.3 Rasfare

Det er ikkje område innanfor plangrensa som er aktuelle aktsemgsområde i høve fjell-, snø- og steinskred, jf. nve.no

4.13 Forureining

Innanfor planområdet er det ikkje kjente kjelder som kan føra til støynivå som kan vera skadeleg. Det er ikkje stor trafikk på vegane i området, og det er ikkje næringsverksemder som driv støyande aktivitet i nærlieken.

I Miljødirektoratet sin database er det ingen bedrifter med løyve etter forureiningsregelverket i området, og drift av pågående næring og industriaktivitet er såleis rekna for å ikkje skape særskilt luftforureining.

4.14 Risiko- og sårbarheit for eksisterande situasjon

I plan- og bygningslova § 4-3 vert det stilt krav om gjennomføring av risiko- og sårbarheitsanalyse for reguleringsplanar for å sikre at samfunnstryggleiken blir ivaretatt og følgt opp. For å kunna redusera omfang av skader og uønska hendingar, skal risiko og sårbarheit kartleggast i høve menneskeskapte og naturskapte hendingar. Gjennomgang av moglege uønska hendingar i dette kapittelet er gjort med utgangspunkt i eksisterande situasjon. Sjå kap. 5.11 og 7.8 for ROS-analyse av framlagt planforslag. Risiko er knytt til uønska hendingar og deira usikkerheit til om hendinga inntreff (sannsyn/frekvens) og omfang (konsekvens).

4.14.1 Metode

ROS-analysen tar utgangspunkt i rettleiaren *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*, utarbeida av Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap, 2017, og følger krav frå TEK17. ROS-analysen følger også til dels akseptkriteria til Fitjar kommune.

Risiko= Sannsyn x Konsekvens => Kombinasjon av sannsyn og verknad av ei hending

Ei risiko- og sårbarheitsanalyse er ei vurdering av:

- Moglege uønskte hendingar som kan inntreffe i framtida
- Sannsynet for at den uønskt hendinga vil inntreffe
- Sårbarheit ved systema kan påverke sannsyn og konsekvens
- Kva konsekvensar hendinga vil få
- Usikkerheita ved vurderingane

Samfunnsverdiar og konsekvenstypar er utgangspunktet for konsekvensvurderingane i ROS-analysen. I analysen har ein vurdert liv og helse, ytre miljø, tryggleik/stabilitet, samt eigedom/materielle verdiar. Tryggleik omfattar befolkningas tryggleik og samfunnets evne til å fungere teknisk, økonomisk og institusjonelt, og vert knytt til konsekvenstypen «Stabilitet». ROS-analysen følger TEK17 (kap. 7) sikkerheitsklassar for natur-

påkjenningar på bakgrunn av fare for liv og helse og/eller større materielle verdiar. Basert på sikkerheitsklassen som utbyggingsføremålet hører til er det angitt ein nominell årleg sannsyn.

I ROS-analysen vert sannsyn brukta som et mål for kor truleg det er at ei bestemt uønskt hending vil inntrefte innanfor området som det er utført ROS-analyse for, basert på vårt kunnskapsgrunnlag. ROS-analysen er dels utført etter Fitjar kommune sine akseptkriterier, men tilpassa dagens forskrifter og rettleiarar. Det er vilt å ikkje sette sannsyn eller konsekvens for dei tema ein vurderer til å vera relevant.

Tabell 1. Sannsyn for kor ofte ei hending kan forventast å inntrefte (frekvens).

	Sannsyn	Frekvens	TEK 17
1	Mykje sannsynleg	Meir enn ei hending kvart 20. år	S1/F1
2	Sannsynleg	Mindre enn ei hending kvart 20. år, men meir enn ei hending kvart 200.år	S1/F1
3	Noko sannsynleg	Mindre enn ei hending kvart 200. år, men meir enn ei hending kvart 1000.år	S1/F2
4	Lite sannsynleg	Mindre enn ei hending kvart 1000. år, men meir enn ei hending kvart 5000.år	S2/F3
5	Usannsynleg	Mindre enn ei hending kvart 5000. år	S3

Tabell 2. Konsekvens; Omfanget av skadar som samfunnet blir påført av ei hending.

	Konsekvens	Liv og helse
1	Ufarleg/ubetydeleg	Ingen personskadar. Få og små personskadar som treng medisinsk handsaming.
2	Ein viss fare	Få og små personskadar. Fråvær som krev kortare sjukemelding/-fråvær.
3	Alvorleg/farleg	Få, men alvorlege personskadar. Mange mindre personskadar (fleire enn 10)
4	Kritisk	Inntil 10 alvorleg skadde personar eller inntil 5 dødsfall
5	Katastrofal	Fleire enn 10 alvorleg skadde personar eller fleire enn 5 dødsfall
	Konsekvens	Stabilitet
1	Ufarleg/ubetydeleg	Produksjonsstans under 1 veke
2	Ein viss fare	Produksjonsstans under 3 veke
3	Alvorleg/farleg	Produksjonsstans over 3 veke
4	Kritisk	Produksjonsstans i over 2 månader
5	Katastrofal	Produksjonsstans over 1 år
	Konsekvens	Ytre miljø (luft, vatn og grunn)
1	Ufarleg/ubetydeleg	Ingen eller ubetydelege miljøskadar. Utbetra av naturen sjølv etter kort tid
2	Ein viss fare	Miljøskadar, kort restitusjonstid
3	Alvorleg/farleg	Miljøskadar, < 1 års restitusjon
4	Kritisk	Alvorlege miljøskadar, > 1 års restitusjon
5	Katastrofal	Svært alvorlege miljøskadar, irreversibel skade
	Konsekvens	Materielle verdiar
1	Ufarleg/ubetydeleg	Ingen eller ubetydeleg økonomisk kostnad, inntil 500.000 kr
2	Ein viss fare	Kortvarig skade eller tap av samfunnsverdiar, inntil 5 mill. kr
3	Alvorleg/farleg	Skade eller tap av verdiar av noko varigheit, inntil 10 mill. kr
4	Kritisk	Skade eller tap av verdi av lengre varigheit, inntil 25 mill. kr
5	Katastrofal	Varig skade eller tap av samfunnsverdi, over 25 mill. kr

Tabell 3. Risikomatrise. Kombinasjon av sannsyn og konsekvens.

		HELSE OG LIV					STABILITET OG YTRE MILJØ					MATERIELLE VERDIAR				
Sannsyn	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
	3	3.1	3.2	3.3	3.4	4.5	3.1	3.2	3.3	3.4	4.5	3.1	3.2	3.3	3.4	4.5
	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Konsekvens																

4.14.2 Risikomatrise (vurdering av alle relevante forhold)

Type hending	Kategori	Uønskete hendingar	Nr	Vurdering	Helse og liv	Stabilitet	Ytre miljø	Materielle verdiar
Naturhendingar	Ekstremvær	Sterk vind	1	I vindkart for Norge, er planområdet vist med årleg middelvind mellom 7 – 7,5 m/s (Kjeller Vindteknikk & NVE, 2009). Sterk vind fører sjeldan til skade på menneske, men kan føre til skog og bygningsskade. Skadar som oppstår er gjerne som følge av lausrivne bygningselement og rotvelta skog. Sterk vind er ikkje vurdert å utgjera ei fare for planområdet.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Store nedbørs-mengder	2	Området er ikkje særleg nedbørsutsett. Klimaendringane er venta å føre til auka mengd nedbør, samt hyppigare intense nedbørsperiodar. Auka frekvens med intense nedbørsperiodar med mykje nedbør på kort tid er venta å føra til auka materielle skadar. Nærleik til sjø gjer det enkelt å få gode løysingar for overflatevatn internt i planområdet.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Springflo/stormflo	3	Havnivået er i stadig endring og klimaendringane er venta å føre til at havnivået vil fortsetta å stige. Planområdet ligg til sjø, og ein må òg ta omsyn til stormflo. Sehavniva.no gir at høgvatn med 200 års gjentaksintervall er 122 cm, med minimumshøgde på 200 cm for byggverk i klasse 3, min. kote 193 i klasse 2 og min. kote 180 i klasse 1, jf. TEK17. Det meste av planområdet ligg over dette høgdenivået. Kainivå i naustområdet i nord ligg på kote ca. +1,5. Golv i naust ligg om lag på kote +1,7.	1.1	1.1	1.1	1.2
	Flaumfare	Flom i elv/bekk	4	Det er ingen elver i området. I nord-aust er det eit myrområde som har avrenning i ein mindre bekke mot sjø i nord. Denne renn under veg ned til småbåthamna i ein kulvert med d= 400 mm	2.1	2.1	2.1	2.1

	Flom i vassdrag/innsjø	5	Det er ikkje vassdrag/innsjø i planområdet.				
	Urban flaum/overvasshandtering	6	Ved store eller intense nedbørsmengder vil overvatn utgjera ein risiko for flaumskadar. Det er ein del fjell i dagen i planområdet. Delar av vegnettet er asfaltert og eigedomar opparbeida og planert. Det er store naturområde mellom bygningane i området, og farene for urban flaum er vurdert som liten, då overvatnet vert raskt leia til sjøområde.	2.1	2.1	2.1	2.1
	Springflo/Stormflo	7	Sjå punkt 3 over.				
	Skredfare	Steinsprang	8	Planområdet er ikkje vist som aktsemdsområde i NVE Atlas. Det er ikkje skråningar i eller rundt planområdet som er vurdert som utløysing- eller utløpsområde for steinsprang.	4.1	4.1	4.1
		Lausmasseskred	9	Det er ikkje faresone for skred i bratt terrengr (lausmasseskred) i planområdet, og heller ikkje aktsemdsområde for jord- og flaumskred.	4.1	4.1	4.1
		Is og snøskred	10	Det er ikkje aktsemdsområde for snøskred i planområdet.	4.1	4.1	4.1
		Kvikkleireskred	11	Sjå kap. 4.12.1. Innanfor området kan det finnast marin leire, då delar av området ligg under marin grense. Det er ikkje registrert marin strandavsetning i området, som kan indikere kvikkleire. Det meste av området består av fjell i dagen.	4.1	4.1	4.1
		Historiske hendingar	12	Det er ikkje registrert historiske hendingar i området.			
Andre uønskt hendingar	Byggegrunn	Setningar og utglidinger	13	Det er eksisterande fyllingar i planområdet, men desse er etablerte og har sett seg godt. Dei utgjer ingen fare for setningar og utglidinger	4.1	4.1	4.1
		Forureina grunn	14	Det er ingen registreringar av forureina grunn i området. Det har ikkje vore drive verksemd på området som tilseier at det kan vera forureina grunn her.			
		Radon	15	I området er radonaktsemda høg i NGU sitt aktsemdukart for radon.	2.1		
	Forureining	Drikkevasskjelde (brønnar etc.)	16	Det er ikkje registrert drikkevasskjelder innanfor planområdet.			
		Badevatn, fiskevatn, vassdrag o.l.	17	Det er ingen bade- eller fiskevatn i planområdet.			
		Nedbørsfelt	18	Det er ikkje avrenning til drikkevasskjelde frå området. Avrenninga går til sjø.			
		Luft - Støv, partiklar/røyk	19	Det er ikkje registrert forureining av luft i området			
		Støy	20	Det er ikkje registrert støy i området.			
	Transport	Ulykker på veg	21	Sjå kap. 4.10.2. Det er ikkje registrert ulykker i området. Vegane i området er etablert utan fortau, men med brei grusa vegskulder. Ulykker kan skje sjølv med standard og låg fart som det er på Kråkevegen og Vesthauganevegen.	3.2		3.1
		Ulykker på bane, luft og sjø	22	Det er ikkje bane eller flyplass i nærleiken. Det er ein god del trafikk i sjøområdet av fritidsbåtar. Det er ikkje farlei i nærleiken av planområdet.			
		Utslepp av farleg stoff	23	Det går ikkje føre transport som kan føre til utslepp av farleg stoff i planområdet.			

	Støy	24	Det er ikkje synt raud eller gul støysone (H210 og H220) i området ved planområdet.				
Nærings-verksemd	Utslepp av farleg stoff	25	Det går ikkje føre aktivitetar som kan føre til utslepp av farleg stoff i planområdet.				
	Akutt forureining	26	Det går ikkje føre aktivitetar som kan føre til akutt forureining i planområdet.				
	Brann, eksplosjon i industri	27	Det går ikkje føre aktivitetar som kan føre til brann, eksplosjon i industriområde i planområdet.				
Brannfare	Skog- og vegetasjonsbrann	28	Det er lite vegetasjon i planområdet, og det er såleis ikkje stor fare for skog- og vegetasjonsbrann.	3.1	3.1	3.1	3.1
	Brannfare i bygningar	29	Det er bygningar i planområdet, som har god avstand til kvarandre. Det er likevel ei generell fare for at brann kan skje.	2.1	2.1	2.1	2.2
Eksplosjonsfare	Eksplosjon i industriverksemd	30	Det går ikkje føre aktivitetar som kan føre til eksplosjon i industriverksemd i planområdet.				
Beredskap	Brann	31	Fitjar brannstasjon ligg i Fitjar sentrum, om lag 4 km (i luftlinje) nord for planområdet. Området er vurdert å vera tilstrekkeleg dekt av brann- og redningsetatar.				
	Ambulanse	32	Planområdet vert dekka av Sunnhordland interkommunale legevakt på Stord. Næraste sjukehus ligg på Stord. Planområdet er vurdert som tilstrekkeleg dekt av nødhjelppetatar.				

Kjeldebruk: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap 2017, DSB Veileder Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen.
www.fylkesatlas.no
www.ngu.no
www.nve.no (temakart)
www.senorge.no (årsnedbør)
 Støyvarselskart, Statens vegvesen

ROS-analysen dekker her eksisterande situasjon og er undersøkt med utgangspunkt i kjente databasar, sjå kjelde bruk. Tiltakshavar har bistått med lokalkunnskap om området. Usikkerheita i datagrunnlaget er vurdert til å vera tilstrekkeleg for vurdering av eksisterande situasjon og i forhold til 0-alternativet (dagens/uendra situasjon).

4.15 Næring

Det er ikkje nokon form for næringsareal innanfor planområdet i dag.

4.16 Analyser/utredning

Det er ikkje utført spesifikke analyser eller utgreiingar av området, utover analysar og vurderingar kring utbyggingsområda. All utbygging er modellert som eit grunnlag for planframleggjet, for å vurdere verknader og justering/alternativ plassering av tiltaka.

4.17 Eigedomstilhøve

Følgjande eigedomar ligg innanfor planområdet: gnr./bnr. 61/373, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 489, 490, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 694.

Nokre eigedomsgrenser innanfor planområdet skal endrast, og tilpassast eksisterande og nye bygningar. Dette gjeld eigedom 61/458, 61/460, 461, 466, 470 og 480.

5 Skildring av planframlegg

Detaljreguleringa omfattar areal avsett til fritidsbusetnad, utleiehytter, friluftsområde på sjø og land, naturområde, naust/sjøbuer og småbåtanlegg.

5.1 Planlagd arealbruk

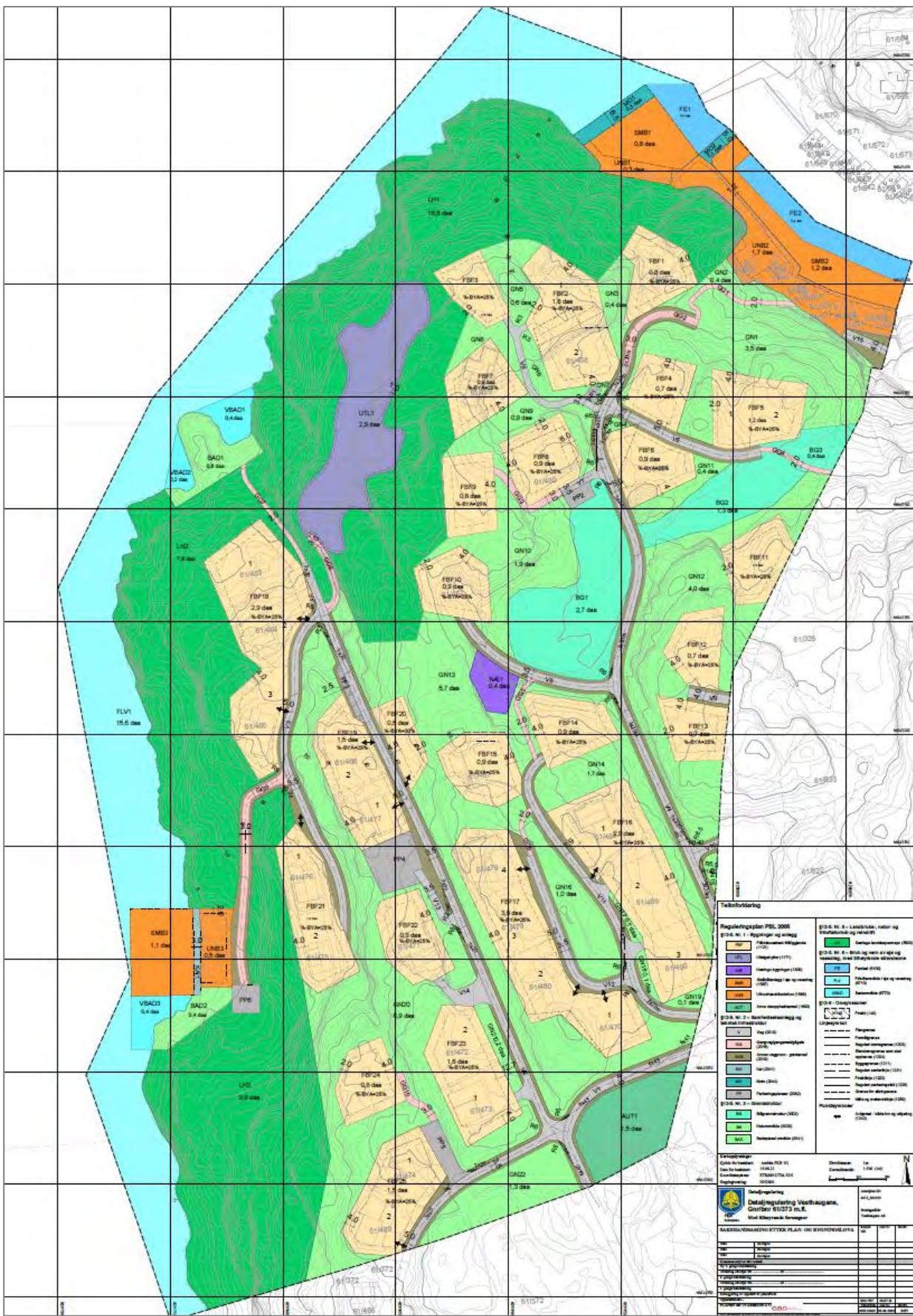
Planområdet er om lag 141 daa og fordeler seg slik på dei ulike planføremåla:

Tabell 4 Arealoversikt

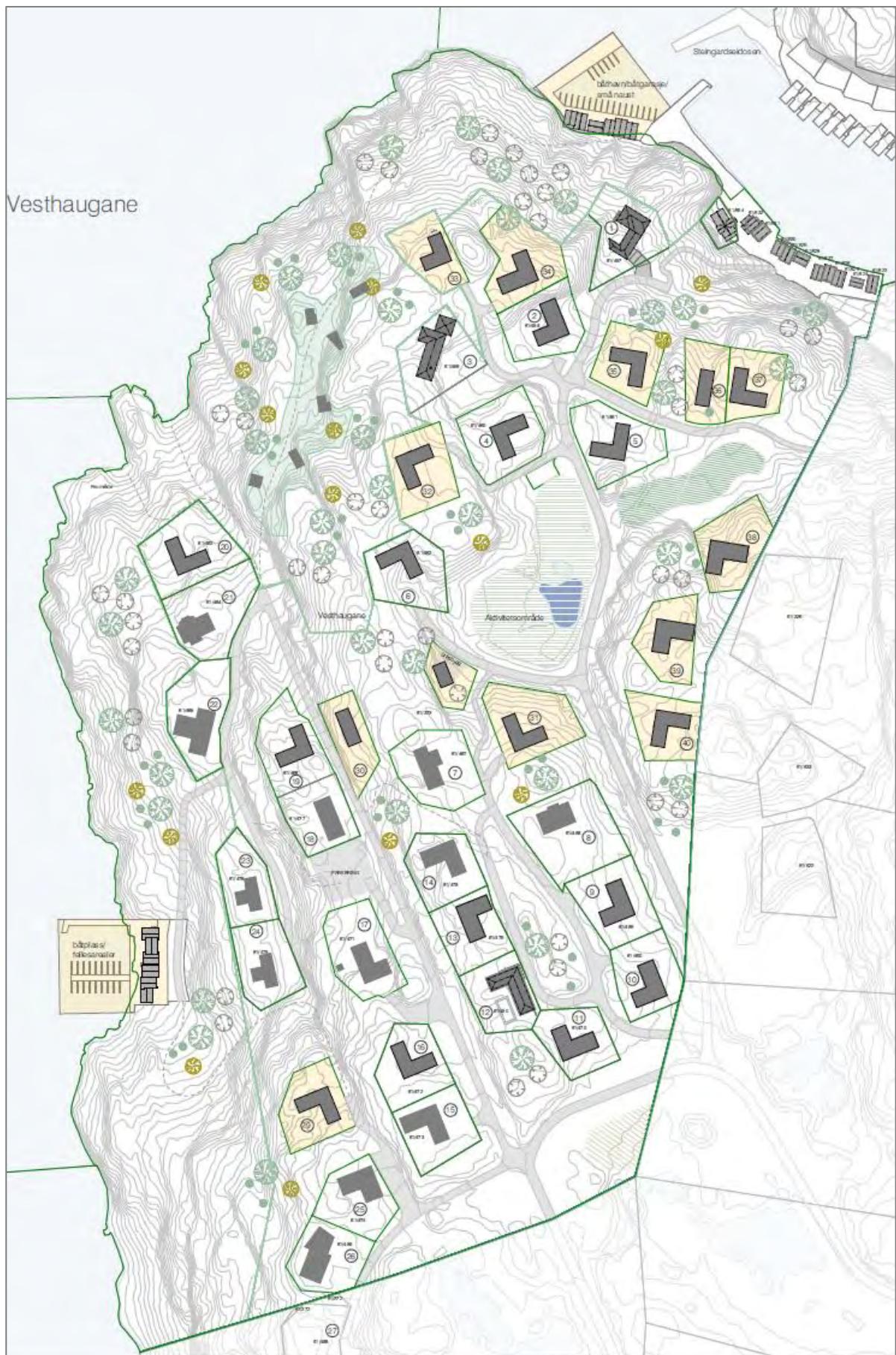
Føremål	SOSI-kode	Storlek, dekar
Fritidsbusetnad – frittliggjande	1121	30,7
Utleiehytter	1171	2,9
Næringsbygningars	1300	0,4
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	1587	3,1
Uthus/naust/badehus	1589	2,4
Anna uteoppholdsareal	1690	1,5
Veg	2010	5,4
Gangveg	2016	1,2
Anna veggrunn – grøntareal	2019	4,2
Kai	2041	0,1
Molo	2044	0,3
Parkeringsplassar	2082	1,0
Blågrønstruktur	3002	4,5
Naturområde	3020	30,0
Badeplass/- område	3041	1,2
Særlege landskapsomsyn	5500	33,9
Ferdsel	6100	1,4
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710	15,6
Badeområde	6770	0,9

Totalt ca.: 140,9 daa

Omsynssoner / bestemmelsesområde	
Frisiktsone, H140	



Figur 24 Plankart datert 03.06.2022



5.2 Bygningar og anlegg

5.2.1 Fritidsbusetnad – frittliggjande (1121)

Planframlegget omfattar vidareføring av eksisterande bygde og ikkje bygde frittliggjande hytteeigedomar, i tillegg er det fremja fortetting i hytteområdet. Forslaget aukar tal tomter i området frå 26 til 38. Dei fleste nye einingane er foreslått i nordre og austre del av planområdet. Ein nyttar eksisterande vegar i området, og opparbeider to nye tilkomstvegar til eigedomar i området. Tre av eigedomane vil få tilkomst gjennom tilliggjande reguleringsplan i aust.

Tomtene har varierande storleik mellom ca. 500 m² og 900 m². Det er sett ei generell utnyttingsgrad på 25 % BYA. Ei tomt har fått utnyttingsgrad på 30%, grunna lite areal på tomta, og moglegheit for å berre bygga i ein etasje. Utbyggingsgraden gir føringar som medverkar til at det vert god avstand og mykje grøntareal mellom hyttene. Hyttene som er planlagt i området varierer mellom ein og to etasjar. Der det er lagt opp til 2 etasjar er det som ein underetasje til hovudetasjen. Ein underetasje må tilpassast terrenget på eigedomen. Høgdene er konkret vurdert for kvar enkelt tomt med omsyn på lys, utsikt og innsyn for eksisterande eigedomar. Dei nye tomrene er lagt i terrenget med omsyn på å ta i vare særprega naturformer, naturlege toppar og høgdedrag i terrenget. Byggegrensene er og nytta til å styre plassering av fritidseiningane.

Nord i planområdet er det foreslått 5 nye fritidseigedomar. Tre i aust og to heilt i nord. Dei tre eigedomane i aust ligg på kanten før terrenget skrår ned mot Vesthaugane bryggje. Dei er lagt godt inn i terrenget, det er teke vare på naturlege berg og toppar i området. Dei to hyttene i nord ligg på kvar si side av ein topp, denne er bevart som naturområde. Det er lagt føringar for desse hyttene slik at dei skal underordne seg denne terrengtoppen.



Figur 26 Illustrasjon frå nordre del av området (nye hytter markert med grøn ring)



Figur 27 Illustrasjon, sett frå sjønivå i nord.

Aust i planområdet er det lagt inn tre nye hyttetomter, inn mot tilgrensande område – Høgakråko. Desse tomtene vil få tilkomst gjennom tilgrensande plan, frå aust. To av tomtene ligg på ein kolle, dei er lagt ned i terrenget, og kupert område gjer at det vert naturleg med underetasje på delar av bygningane. Føresegne set maks byggehøgd for einingane. Den nordlegaste eigedomen ligg på eit lågare nivå, denne vil få fin utsikt nordover i Fitjarskjergarden.



Figur 28 Illustrasjon av dei tre eigedomane i aust.

I midtre del av området er det gjort tilpassing for tre nye hyttetomter. Den eine tomta (32) ligg med utsikt nord- og vestover. Denne kan leggjast på berget vest på tomta, og ha ein tilpassa underetasje i aust. Tomt (31) er lagt inn i ei nordvendt skråning, ned mot myrdraget. Denne eigedomen vil få noko utsikt nordover, og aust mot Fitjarfjellet. Maks byggehøgd er sett for å ikkje ta utsikt frå eigedomen i sør. Tomt (30) ligg langs V2. Dette er ei smal, lita tomt, tiltenkt ei mindre hytte på ein etasje. Området ligg fint til med flott utsikt mot vest og nord. Maks byggehøgd for hytta er sett til kote + 46, dette er 1,5 meter lågare enn min. kotehøgd ferdig golv 1. etasje i hytta som ligg sør-aust. Ny bygning vil dermed ikkje ta utsikt frå bakanforliggjande hyttebygg.



Figur 29 Illustrasjon av dei tre hyttetomtene i midtre del av området

Sør i planområdet er det fortæta med ei hyttetomt. Denne ligg på eit lågare nivå enn eksisterande hyttetomter i området. Det er gode grøntområde mellom eigedomane, og ingen av dei nærliggjande bygningane vil miste utsikt.

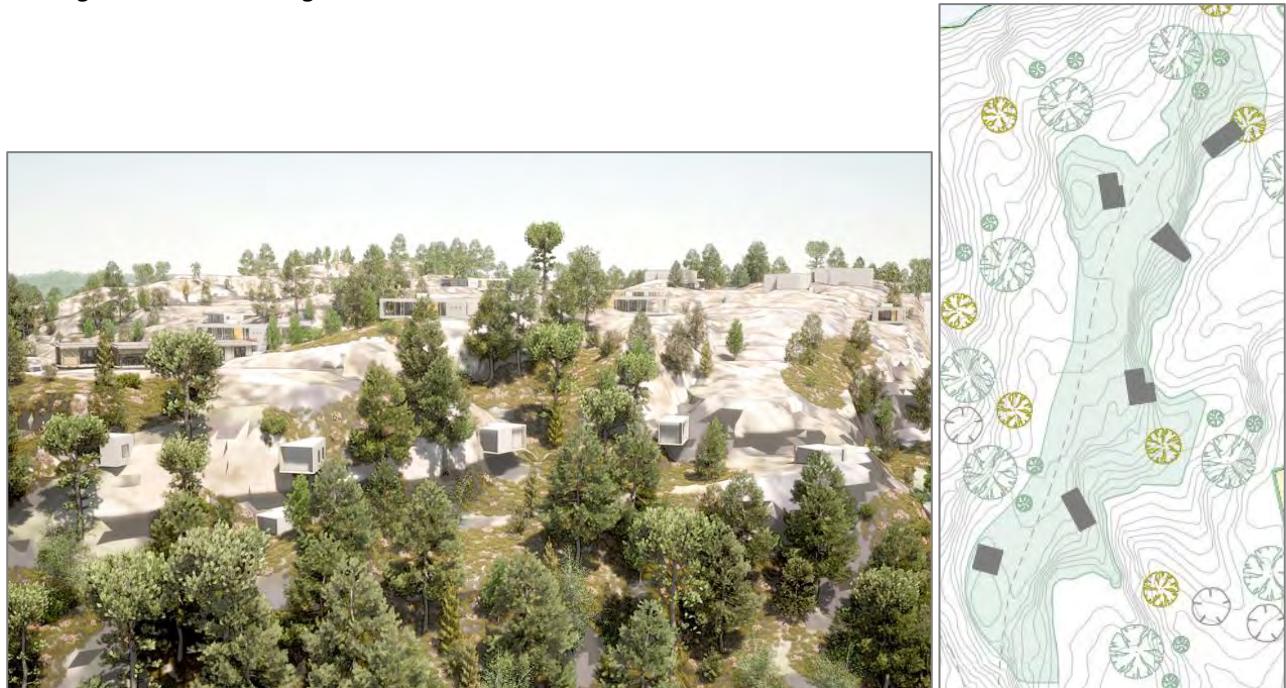


Figur 30 Illustrasjon av ny hyttetomt i vest

5.2.2 Utleigehytter (1171)

Innanfor området kan det etablerast 6 små utleigeeiningar, som opplevingshytter. Desse kan utførast som installasjonar spreidd plassert innanfor området. Einingane skal maksimalt vera 25 m^2 store, i ein etasje med ev. hems. Utforming, materialval og form kan varierast for å skapa ulike opplevelingar i dei ulike einingane. Installasjonane kan enten etablerast på bakkeplan eller settast på stylter/boltast fast i fjellveggen. Det skal etablerast ein gangveg som tilkomst til området. Denne er og eit tilbod til ålmenta. Innanfor området skal det etablerast samlingsplass med bord, benkar og ev. grillplass. Tiltaka vil vera med på å gjera området meir

tilgjengeleg og opna arealet opp som eit turmål. Intensjonen er å etablera eit sti-tråkk frå området ved utleiehyttene og ned til naustområdet i nord. Her er det kupert og vanskeleg å ta seg fram, og tråkken må tilpassast terrenget. Dette vil gjera området i nord meir tilgjengeleg, og vera ein del av ei rundløype i området. Tråkken er ikkje regulert inn då det er vanskeleg å definera eksakt kor dette bør gå. Det er gjeve opning i føresegnene for etableringa.



Figur 31 Illustrasjon av område for utleiehytter

Tilkomsten til området er i dag vanskeleg, og det må gjerast grep for å nå i området. Tanken er å etablera ein trasé som ligg på stålbjelkar, bolta fast i fjellet. Dette kan gjerast utan større inngrep i terrenget. Det vil verta mindre terrengeinngrep i samband med etablering av infrastruktur i området, mens sjølv installasjonane truleg vil kunna fraktast inn i området med helikopter. Det er lagt opp til at installasjonane skal vera tilkopla vatn og avløp. Leigetakarane må parkera i område PP3 eller PP4, og tilkomst til området skal skje til fots. Det skal vera mogleg å ta seg fram til einingane med ATV, dette for å gjera det enklare med vedlikehald og drift av utleigeordninga.

Einingane innanfor UTL skal vera mindre einingar til korttidsutleige. Dette for å opna Kråko-området for ei ny type verksemd, og at andre enn dei etablerte hytteeigarane skal kunna nytta seg av området. Utleigeeiningar er mindre privatiserande enn fritidsbustadar, og vil såleis vera med på å opna området på ein anna måte. Det skal også opparbeidast grillplassar og sitteplassar i området til bruk for ålmenta. Dette vil då gjera at området i nord-vest vil verta meir attraktivt og enklare å nytta seg av enn tidlegare. Det er flotte utsiktspunkt ut i skjergarden mot nord og vest innanfor dette området.

5.2.3 Næringsbygningar (1300)

Sentralt i planområdet kan det etablerast eit bygg til bruk for lagring av maskinar og utstyr til bruk i drifta av planområdet. Det skal ikkje etablerast næringsverksemd utan tilknyting til drifta av hytteområdet. Det kan setjast opp eit driftsbygg/lagerbygg på området.

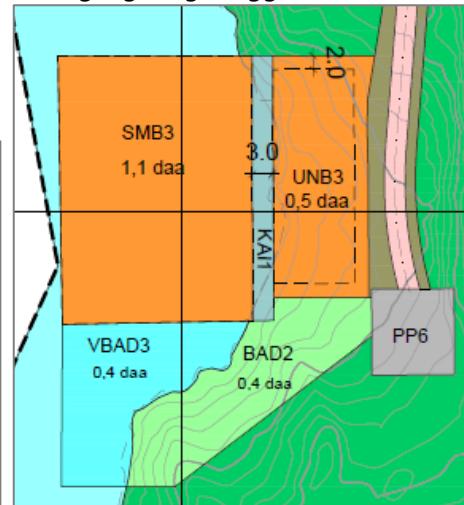
5.2.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)

Hytteeigarane på Vesthaugane har ønske om betre tilkomst til sjøareal i nærliken av feltet sitt. I dag er det eit stykke for dei å gå til Port Steingard, evt. Grønavika. Det er eit pluss for Kråko-området om ein kan få til fleire mindre småbåtanlegg som kan vera tilgjengelege i sommarhalvåret. Desse vil då kunne nyttast av nærliggjande hytteeigedomar, og spesielt vera eit tilbod til barnefamiliar og nærturutflukter.

Innanfor planområdet er det eit etablert småbåtanlegg, SMB2. Det er i tillegg planlagt for to nye småbåtanlegg, eitt i forlenginga av eksisterande anlegg i nord (SMB1), og eitt i sørvest (SMB3). Innanfor areal avsett til småbåtanlegg i sjø og vassdrag kan det etablerast flytebryggjer med landgang og utriggarar. Anlegga vert etablert i samband med tilliggjande naust og kaiføremål på land. Småbåtanlegga skal vera til felles bruk for naust/sjøbu-einingane samt andre som har båt liggjande innanfor området. Innanfor SMB3 skal det i tillegg etablerast ei flytebrygge som kan nyttast av ålmenta. Denne kan og nyttast til å setja ut og ta opp kajakk og mindre fritidsutstyr. Det er tillate å etablera bølgjebrytar innanfor området, og det kan vera naudsynt med noko utdjuping av sjøbotnen i området ved SMB3. Innanfor SMB2 er det eksisterande båtplassar, etablert som utriggarar langs kai. Innanfor SMB1 skal det etablerast båtplassar, og desse skal organiserast slik at det vert plass til flest mogleg båtplassar. Det er tillate med flytebrygger, landgangar og utriggarar.



Figur 32 Illustrasjon av småbåtanlegg SMB3 m/naust



Utsnitt fra plankartet



Figur 33 Illustrasjon av småbåtanlegg og naust i nord Figur 34 Eksisterande småbåtanlegg SMB2 – Vesthaugane brygge



5.2.5 Uthus/naust (1589)

Det er avsett to nye område for naust/sjøbuer i planforslaget, UNB1 og UNB3. UNB2 er eksisterande naustområde, Vesthaugane brygge. UNB1 er ei forlenging av eksisterande naustområde, Vesthaugane brygge, og det er tillate å etablera naust/sjøbuer i området. Området får tilkomst via UNB2.

UNB1 og UNB3 er nye naustføremål der det er tillate å etablera mindre naust/sjøbuer i tilknyting til småbåtanlegg i sjø. Desse er tenkt som mindre einingar til oppbevaring av fiske- og fritidsutstyr. Føresegnerne gir at bygningane skal ha varierande høgde, storleik og form, der fleire mindre einingar kan plasserast i ein bygningskropp. Naust/sjøbuer kan førast opp i to etasjar, for å utnytte terregnforskjellen i området slik at ein kan ha tilkomst til eine høgda frå kaiplan, og tilkomst frå andre høgda i bakkant av bygningane. Bygningane kan førast opp med inntil 6,5 meter byggehøgd. Nausta skal utvendig vera naturfarga, men på listverk og

karmtre kan det nyttast kontrastfargar. Nausta skal ha ein samstemt materialbruk på tak og veggar, men varierast i farge og materialbruk for å unngå ein monoton framtoning.



Figur 35 Illustrasjon av naustområde UNB1



Figur 36 Illustrasjon av mogleg løysing for sjøbuer i vest. UNB3.

I følgje nettsida seahavniva.no er det for Kråko sett eit anbefalt planleggingsnivå på 180 cm for byggverk i sikkerheitsklasse 1, 193 cm for byggverk i klasse 2, og 200 cm for byggverk i klasse 3 ved normalnull 2000 (jf. TEK17). Dette bør leggjast til grunn for vurderingar kring høgder for naust og kai i planområdet. Det er dermed sett ei minimum planeringshøgd i areal for UNB på kote +2, der byggjehøgda for overkant golv i 1. etasje ikkje skal vere lågare enn kote +2. Høgare kai enn 2 meter gir avgrensingar i forhold til bruk og fleksibilitet, då kaiar i planområdet skal nyttast av mindre båtar. Seahniva.no gir at høgvatn med 200 års gjentaksintervall er 121 cm ved normalnull 2000.

5.2.6 Anna uteopphaldsareal (1690)

Arealet ligg heilt sør i planområdet og er i eksisterande plan for Kråko avsett til aktivitetsområde. Dette er del av eit større aktivitetsområde for heile Kråko-utbygginga. Arealet er pr. i dag ikkje opparbeida. Det er lagt føringar for området som gjer at det kan etablerast for eksempel sandvolley- eller boccia-bane på området. Det er ikkje krav om leikeareal for hytteområdet.

5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.3.1 Veg (2010)

Dei fleste vegane i området er eksisterande og allereie opparbeida. Desse er vidareført frå eksisterande reguleringsplan. Det er regulert to nye vegtilkomstar til nye hytteområde nord i planen. Hovudvegen Vesthauganevegen er regulert og opparbeida med 4 meter asfaltert vegbreidd. Resterande vegar er regulert med 3,5 meter breidde, desse er grusa eller asfaltert. Nye vegar i hytteområdet er regulert med 3,5 meter breidde. Vegbreidd og svingradius stettar krava i Handbok N100. Delar av planområdet er svært kupert, og det er derfor utfordrande å finne gunstige vegføringar som både står opp om landskapsomsyn og stigning. Ein vel difor å fremje ein plan der det er kortare delstrekks som ikkje stettar krava i N100 om 8 % stigning. Avvika

er langs interne vegar til områda lengst vest, V2 (maks 20%). V2 er eksisterande veg, og ingen av dei nye vegane vil få brattare stigning enn elles godkjente og etablerte vinar på Kråko. Eigedomane FBF 11 – 13 vil få tilkomst gjennom tilgrensande planområde.

5.3.2 Gangveg (2016)

Det er regulert 5 gangvegar med 3 meter breidde innanfor området. Desse kan opparbeidast grusa, ev. asfalterast. Desse skal vera køyrbare gangvegar som sikrar tilkomsten til UNB3 og tilgrensande hyttetomter med bratt tilkomst. Gangvegane skal vera opne for ålmenta for gange. Tilkomst til FBF1 er ein eksisterande tilkomst til eigedomen, og eit gangsamband ned mot Vesthaugane bryggje i nord. Sti ned til UNB3 skal oppgraderast og utbetrast for å gjera denne meir brukarvenleg. Området er bratt, og det vil ikkje vera mogleg å stetta krava til stigning for universell tilkomst til dette området.

Eksisterande og nye mindre gangvegar i området som er regulert med to meter breidde, er forbindelsesar/snarvegar mellom ulike delområde. Desse gangvegane kan opparbeidast i maks to meter breidde og grusast. Innanfor GG4 skal det takast omsyn til myrdraget som gangvegen går gjennom. Delar av gangvegen må difor opparbeidast med bruløysing for ikkje å stenga for myrdraget/bekk ned mot Steingardseid.

5.3.3 Anna veggrunn – grøntareal (2019)

Det er sett av areal på minimum 1 meter på kvar side av vegane til anna veggrunn – grøntareal. Innanfor arealet er det høve til å etablere innretningar som hører vegen til, som støttemurar, rekkverk og grøfter. Arealet kan og nyttast til snølagring, avkørsler, skråningar og skjeringar. Områda skal haldast opne, og vera ordna/tilplanta for slik å handtere avrenning i frå veg og overvatn i planområdet.

5.3.4 Kai (2041)

Innanfor området kan det etablerast kai mellom naustområde og småbåtanlegg. Denne skal vera open for ålmenta. Det er ikkje høve til å setja opp stengsel på kaiarealet.

5.3.5 Molo (2044)

Innanfor området kan det etablerast molo. MO1 skal etablerast som bølgjedempar, flytande konstruksjon forankra i landsida og med feste i sjøbotnen. Det skal ikkje etablerast fylling her, grunna djupna i området. MO2 er eksisterande etablert molo på fylling.

5.3.6 Parkeringsplassar (2082)

Innanfor arealføremålet kan det opparbeidast parkeringsplassar. Desse kan nyttast av gjester i området. PP3 og PP4 er i tillegg sett av til bruk for utleigehyttene. Parkering for dei ulike hytteeigedomane skal elles løysast på eigedomane.

Det er sett av eit mindre areal til parkering i tilknyting til naust/småbåtanlegget i sørvest. Tilkomsten til denne parkeringsplassen er ikkje dimensjonert for vanleg bilkøyring, men det kan vera mogleg å koma ned med ATV og traktor m.m. Dette er eit tilbod for dei som har sjøbu her, og det kan vera mogleg å få tilkomst ved spesielle behov – som for eksempel transport av rørslehemma.

5.4 Grøntstruktur

5.4.1 Blågrønstruktur (3002)

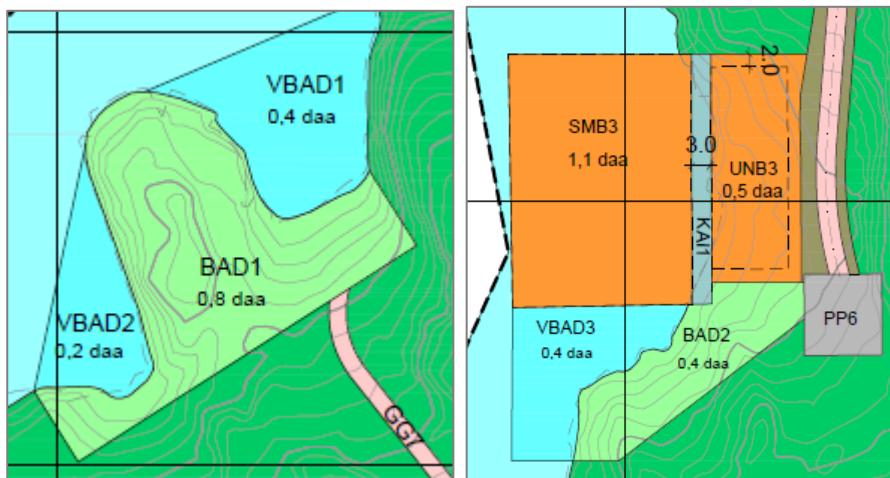
Myrdraget nordaust i området er avsett til blågrønstruktur. Dette for å vare på dagens vegetasjon og bevara det naturlege fordrøyingsområdet for overvatn. Det er ikkje tillate med inngrep i det opne tjernet innanfor BG1. Det er tillate å reinske opp langs bekkeløpet i BG2 og BG3 for å unngå gjengroing. Det er tillate å etablera gangveg og bru over bekkeløpet i tilknyting til GG4.

5.4.2 Naturområde (3020)

Det meste av grøntområda som ligg mellom hyttene er regulert til naturområde. Områda er tenkt for turbruk og rekreasjon, samt for å skapa rom og grøne område mellom eigedomane. Her skal naturleg terregn og vegetasjon i størst mogleg grad bevarast. Områda skal vera opne for ålmenta og kan nyttast til turbruk. Innanfor GN10, på neset ved tjernet, er det tillate å opparbeida ein samlingsplass med t.d. overbygd bålpllass, bord og benkar. Dette området ligg fint til i høve sol og er skjerma frå nordavinden. Det er ikkje tillate å føra opp andre typar bygningar innanfor føremålet. Det er tillate med tilrettelegging og vedlikehald av eksisterande stiar, samt opparbeiding av nye stiar/tråkk.

5.4.3 Badeplass/-område (3041)

Arealet er sett av til badeområde, ope for ålmenta. BAD1 ligg fint til ved to mindre viker mot nord-vest. Det er flotte svaberg i området. BAD2 ligg i tilknyting til småbåtanlegget i sørvest. Det er ikkje tillate å etablera bygningar innanfor arealet. Det kan leggast til rette for grillplass, bord og benkar innanfor arealet.



Figur 37 Utsnitt frå plankartet som syner områda BAD1 og BAD2

5.5 Landbruks- natur- og friluftsformål

5.5.1 Særlege landskapsomsyn (5500)

Innanfor områda skal det ikkje gjerast inngrep i landskapet. Naturleg vegetasjon skal takast i vare. Området skal fungera som eit friluftsområde som kan nyttast til tur- og friluftsaktivitetar. Det er høve til å etablera stiar i området, desse skal etablerast på mest mogleg skånsam måte utan større terrengeinngrep. Stiane kan merkast med små, miljøvenlege skilt.

5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

5.6.1 Fersel (6100)

Området skal vera opent for fersel gjennom hamna i Steingardseid. Det er ikkje tillate å leggja/ankre båtar i dette arealet.

5.6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

Områda skal vera fritt tilgjengelege for ålmenta og kan nyttast til sjø- og vassdragsaktivitetar. Det er ikkje tillate med nye tiltak som kan hindre eller øydelegge for friluftsaktivitet.

5.6.3 Badeområde i sjø (6770)

Områda VBAD1 og 2 er sett av til badeområde i sjø i samband med badeplass/- område på land. Det er flotte svaberg i området som kan nyttast i samband med bading og soling.

Arealet VBAD3 er sett av til bruk for badeplass i tilknyting til småbåtanlegget i området. Området skal vera ope for ålmenta. Det kan leggast til rette med stupebrett og badestrand innanfor området.

5.7 Omsynssone

5.7.1 Frisiktsone /H140)

Det er regulert frisiktsoner ved alle kryssområda i planen.

5.8 Rekkefølgjekrav

Det er stilt rekkefølgjekrav til at teknisk infrastruktur som er nødvendig for utbygginga skal vera ferdig opparbeida med ferdigattest før nye bygg kan takast i bruk.

Før det kan gjevast bruksløyve innanfor UTL – utleigehyttene, skal tilkomst, sti gjennom området og samlingsplass vera ferdig opparbeida. Parkeringsplassane PP3 og PP4 må også vera ferdig opparbeida.

Før det kan gjevast bruksløyve for UNB3 skal GG9 og BAD2 vera ferdig opparbeida. Gangveg GG4 skal opparbeidast og ferdigstilla samstundes med V5.

5.9 Sosial infrastruktur og universell utforming

Tiltakshavar er oppteken av å gjennomføre og ferdigstille prosjekta som vert sett i gang i området, og å ta omsyn til eksisterande hyttebebuvarar når det gjeld tidspunkt og varsling av anleggsarbeid. Det meste av infrastrukturen i området er opparbeida, det er berre mindre vegtilkomstar og tilknytingar til vatn- og avløpsanlegga som skal opparbeidast.

Prinsippet om universell utforming skal leggast til grunn for utforming av uteareal og gangvegar. Turvegar og ein del av køyrevegane i området vil ikkje ha universell stigning grunna topografiske forhold. Det er ikkje byggverk retta for publikum innanfor området. Tilkomsten til utleigehyttene er vanskeleg å få universell, men ein skal tilstreba ei best mogleg løysing.

5.10 Plan for vatn- og avløp og renovasjon

Det er eksisterande løysingar for vatn- og avløp i området. Dette vart etablert ved oppstart av bygging på Kråko. Det er pr. i dag god dimensjon og kapasitet på infrastrukturen. All utbygging må kople seg til eksisterande infrastruktur. Det er hytterenovasjon ved innkjøyringa til Kråko hytteområde.

5.11 Avbøtande tiltak/løysingar, jf. ROS

Planframlegget opnar for tiltak i område som i dag er regulert og nytta som utbyggingsareal og friluftsareal. I området er det infrastruktur. Analyse av dagens situasjon og framtidig situasjon etter realisering av planframlegget er gjennomført i kapitel 4.14 og 7.8. Desse analysane viser at det er nokre hendingar som er vurdert til å hamne i gul kategori. Desse hendingane er skildra i tabellen under her, med ei vurdering og utgreiing av tiltak og oppfølging gjennom planverktøy, regelverk og ev. andre tiltak.

Nr.	Tiltak, oppfølging gjennom planverktøy og anna
3. Springflo/stormflo	På sehavnivå.no finn ein følgjande høgder på flaumsituasjon inkludert klimapåslag (cm over normalhull 2000): Sikkerheitsklasse 1: kote 1,80. Sikkerheitsklasse 2: kote 1,93. Sikkerheitsklasse 3: kote 2,00. Det er sett krav i føresegnene til golvhøgde for nye naust/sjøbuer på min. kote +2.
21. Ulykker på veg	Det er alltid ei generell fare for trafikkulykker, men farten på vegane er naturleg låg, og sikttilhøva i nye kryss er sikra med frisiktlinjer- og soner. Planen legg til rette for nye kryss og avkjørsler i området, og sikrar tilhøva etter gjeldande normer og krav. Det er ikkje regulert eige felt for mjuke trafikantar i området, utover regulerte gangvegar og stiar.

	Ein kan ikkje garantere at personar overheld trafikkreglar eller fartsgrense. Ein kan såleis ikkje sikre seg for menneskeleg svikt. Det er vanskeleg å regulere for avbøtande tiltak eller løysingar for dette utover det som er gjort i planframlegg. ROS-analysen syner difor at det er noko risiko for ulykker av planframlegg.
29. Brannfare i bygning	Bygningar skal dimensjonerast og prosjekterast i samsvar med bygnings- og brannforskrifter. Det er kort avstand til beredskap, og det skal sikrast god tilkomst for utrykkingsmateriell og tilstrekkeleg sløkkjevatn. Samstundes er det store summar som vil kunne gå tapt dersom eit bygg brenn ned. Det er vanskeleg å regulere for avbøtande tiltak eller løysingar for dette utover det som er gjort i planframlegg. Med dette som bakgrunn, vil planframlegg ha akseptabel risiko for brannfare.

Hovudårsaka til at nokre av hendingane ligg i gult, er at konsekvensen av dei er relativt store sjølv om det er relativt lågt sannsyn. Dei aller fleste tilhøva er akseptable med føresetnad av at tiltaka vert gjennomført i samsvar med lovar og reglar, som t.d. pbl. og byggeteknisk forskrift. Planen sikrar nye tiltak etter gjeldande normer og krav. Det er ingen spesielle føringer som er lagt inn i planframlegg.

6 Konsekvensutgreiing

6.1 Metode og planalternativ

Då planen omfattar fortetting av område for fritidsbustadar, nye område for tiltak som ikkje er i samsvar med overordna plan, er det undervegs i prosessen kome fram behov for konsekvensutgreiing. Det er vald å utarbeida konsekvensutgreiing for desse fagtema:

- Landskap
- Strandsone
- Friluftsliv
- Naturmangfold

I tillegg til desse tema er verknadane av planframlegg øg vurdert for kulturminne- og kulturmiljø, samferdsel og teknisk infrastruktur, universell utforming samt bumiljø, folkehelse og barn- og unges interesser.

For å kunne analysere føremoner og ulemper av eit tiltak er det naudsynt å vite kva konsekvensar tiltaket gir. Ei føresetnad for konsekvensanalysar er at ein kan klarlegge samanhengar mellom årsak og verknad. Gjennom kunnskap om desse samanhengane kan konsekvensane av eit tiltak eller ein plan utelast. I konsekvensanalysar er tiltaket eller tiltaka alltid årsak.

Konsekvensar for ulike deltema er analysert og vurdert. Det er trekt fram positive og negative element for dei ulike deltema. Ut frå ei samla vurdering av mellom anna funksjon, kvalitet, kvantitet, viktigkeit og omfang er konsekvensen av tiltaket analysert. Det er definert ein 7-delt skala for å angi konsekvens: stor positiv (+++), positiv (++) , liten positiv (+), ingen (0), liten negativ (-), negativ (--), stor negativ (---) konsekvens av planframlegg.

Datagrunnlag og kunnskapsgrunnlag

Det må i kvart enkelt prosjekt vurderast kva som er tilstrekkeleg kunnskapsnivå for å sikre eit godt nok grunnlag for avgjersler. Kunnskapsnivået må stå i høve til sannsyn for og alvorsgraden av endringane. Konsekvensutgreiinga er i hovudsak basert på eksisterande kunnskapsgrunnlag. Dei ulike tema er utgreia med grunnlag i tilgjengeleg informasjon frå offentlege databasar og rapportar, samt eigne synfaringar. Det er utforma illustrasjonar og 3D-modell av tiltaka i planområdet av JK Arkitektur.

Planalternativa

0-alternativet: Tiltaka i reguleringsplanen skal vurderast opp mot eit 0-alternativ som er ei skildring av den framtidige utviklinga for området dersom reguleringsplanen ikkje vert gjennomført. 0-alternativet er ein målestokk for vurderinga av planen sine forventa konsekvensar.

0-alternativet tek utgangspunkt i dagens situasjon og den framtidige utviklinga av området dersom reguleringsplanen ikkje blir gjennomført. 0-alternativet tek også utgangspunkt i mogleg utvikling av området i tråd med gjeldande kommuneplan og godkjente detaljregulerings- og delplanar.

Planalternativet: Hovudmålsetnad er å legge til rette for fortetting av nye fritidsbustadar, samt ny og utvida småbåtanlegg med tilhøyrande tilkomst infrastruktur.

Planen legg opp til følgjande nye tiltak:

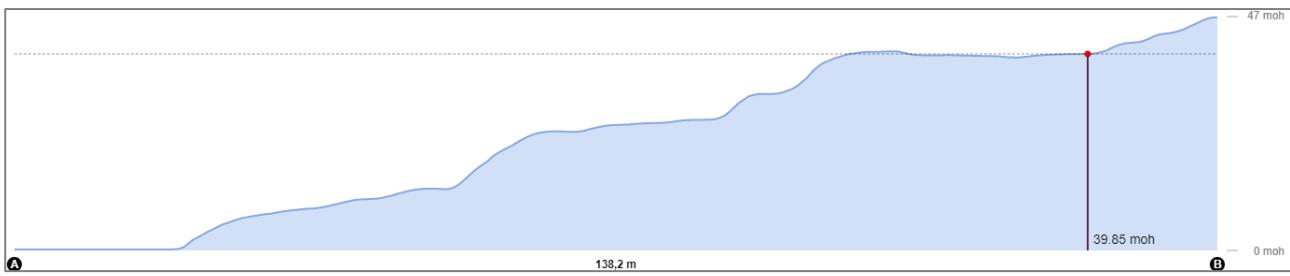
- Fortetting av fritidsbustadområda
- Forbetra tilkomst til sjøområda, samt nytt og utvida småbåtanlegg og naustområde
- Betre tilrettelegging for tilkomst til natur- og friluftsområda
- Tilrettelegging for opplevingshytter for utleige

6.2 Konsekvensutgreiing – Landskap

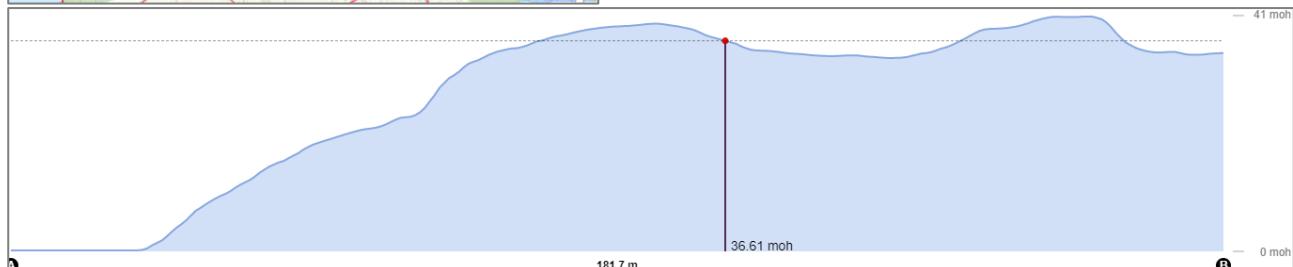
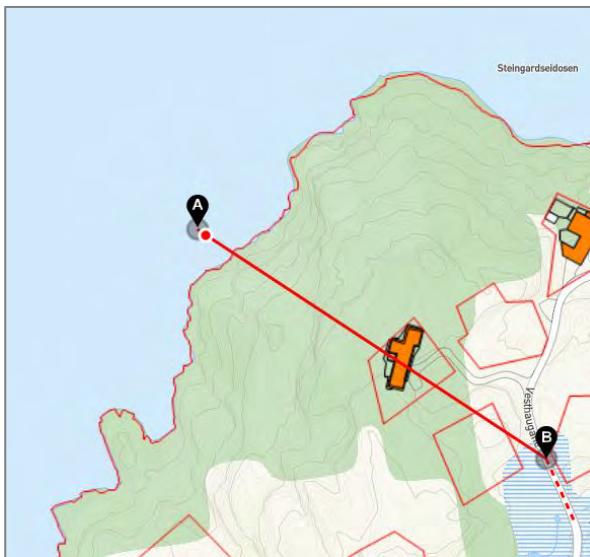
Vidare utbygging og fortetting i området vil gje noko tettare utbygging innanfor området. Det meste av fortettinga er lagt nord og aust i området. Dette er fortetting i område som er spreidd utbygd med fritidsbustadar. Landskapet er samansett av ei rekke småformar, med fleire mindre høgdeforskellar som skapar eit utsal av små landskapsrom. Landskapet sin verdi vil i stor grad vera knytt til opplevelinga av det, både som fysisk og kulturelt landskap. Planområdet er avgrensa av sjøareal i nord og vest, Steingardsosen og Port Steingard i nord og Hjelmasundet i vest. I aust ligg Høgakråko som strekk seg vidare opp mot kote + 64. I nord-aust er det eit myrområde som har utløp ned til sjø i Steingardseidosen. I sør strekk halvøya Kråko seg vidare sørover.

Terrengprofilar under syner at det er stor høgdeskilnad på arealet ved sjøen og opp til områda for fritidsbygningar. Området ligg opent til frå sjøsida, og er såleis eksponert frå sjøsida. Det er ein del vegetasjon langs sjøen, lengre oppe i landskapet er det lite vegetasjon anna enn enkelte furutre, låge buskar, lyng og gras. Eksisterande bygningar i området er tilpassa terrenget, utan å gjera store terrenngrep, og utan å vera for dominerande.





Figur 38 Terrengprofil vest i området



Figur 39 Terrengprofil nord-vest i området

Landskapet stig frå sjøen i vest opp mot høgaste punkt i planområdet som er på kote + 55. Dette området ligg mellom vegane V2 og V4, litt sør i området. Veg V4 ligg i eit lite dalsøkk nordover, dette går ut i eit myrområde som ligg på om lag kote +35. Aust for dalsøkket stig terrenget att opp mot aust, og vidare opp mot eit drag som ligg aust for planområdet, dette ligg på om lag kote + 56.

6.2.1 Tiltaksområda

Hytteområda

Det er planlagt for skånsame inngrep i natur og terrenget innanfor området. Nye fritidsbustadar er lagt i terrenget med tanke på å gjera minimale inngrep i naturen. Dei er regulert med maks kotehøgde for å gjera inngrep minimale, og ikkje vera til ulempe for naboar. Der det er tillate med 2 etasjar – som ein delvis nedbygd underetasje kjem dette fram i føresegne. Det meste av areala som ligg utanfor dagens regulerte tomtearal er regulert til naturområde på land. Planforslaget opnar for 12 nye fritidsbustadar innanfor planområdet. Byggegrensene er nyttar til å ta vare på spesielt verdifulle landskapselement og kollar i områda.

Det er planlagt to nye einingar nord i området, **FBF3 og FBF2 tomt 1**. Desse tomtene ligg på kvar si side av ein markert topp i terrenget. Det er sett føringer for at dei nye hyttene skal underordne seg denne toppen.



Figur 40 Illustrasjon av to nye hytter i nord, FBF3 og FBF2 tomt 1



Figur 41 Illustrasjon av hyttene FBF3 og FBF2 tomt 1 sett frå sjøen

Nord-aust i området er det planlagt tre nye einingar, **FBF4 og FBF5**, desse ligg på høgda over Vesthaugane bryggje. Dette vil vera låge hytter, der det vert sett maks kotehøgd for topp tak i føresegndene. Det er teke vare på eit berg midt i området. Hyttene vil liggja innpå terrenget, og landskapet stig i bakkant av hyttene slik at dei ikkje vil skapa silhuett-verknad frå sjøsida. Det er ei bratt skrånning frå hyttene og ned mot Vesthaugane-bryggje.



Figur 42 Illustrasjon av hyttene FBF4 og FBF5 i nord-aust,



Figur 43 Illustrasjon av hyttene FBF4 og FBF5 sett fra sjøsida

I midtre del av området er det planlagt for to nye eininger, **FBF9** og **FBF14**. FBF9 ligg mellom to eksisterande hyttetomter, med utsikt mot vest. Denne er dratt inn på terrenget slik at hytta ikkje skal vera markert frå sjøen.



Figur 44 Illustrasjon av FBF9, sett frå nord-vest

FBF14 ligg sør for myrområdet midt i planen. Denne ligg i ei nordvendt skråning, og vil få noko utsikt nordover, samt flott utsikt mot Fitjarfjella i aust. Det er sett maks byggehøgd på kote + 50 for denne bygningen, dette for å bevara utsikta for hytta i sør. Kollen mellom hyttene ligg med høgaste topp på kote +53.

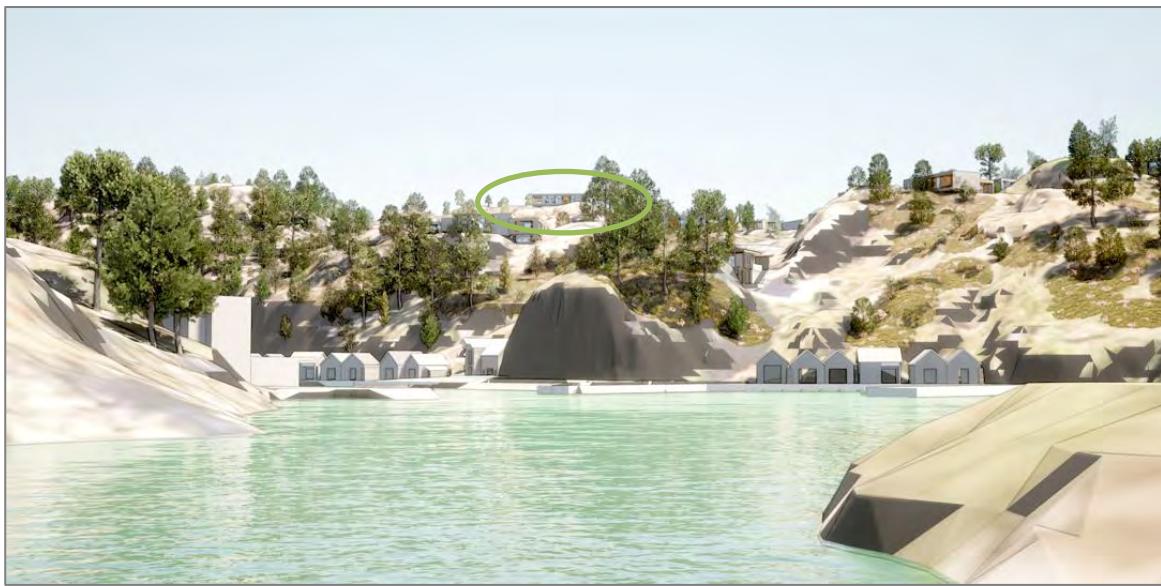


Figur 45 Illustrasjon av FBF14, sett frå vest

På høgda aust for veg V4 er det planlagt for tre nye einingar, **FBF11-13**, desse vil få tilkomst gjennom tilgrensande plan, Port Steingardseid. Dei to sørlegaste hyttene ligg på eit lite høgdedrag. Dei er lagt godt i terrenget og vil ikkje vera dominerande og skapa silhuett frå sjøen i vest. Dette sidan området ligg godt innpå terrenget på Vesthaugane, og det er høgare terregn i bakkant av området. Frå illustrasjonen nedanfor ser ein at den midtre av hyttene kan skapa noko silhuett sett frå Kobbahola, i nord. Dette er likevel ein avstand på over 350 meter, og vil ikkje verta dominerande i landskapet. Den nordlegaste av hyttene ligg i eit søkk, men vil likevel få noko utsikt mot nord, sidan den ligg noko høgare i terrenget enn hyttene nord for denne.



Figur 46 Illustrasjon av dei tre hyttene FBF11-13.



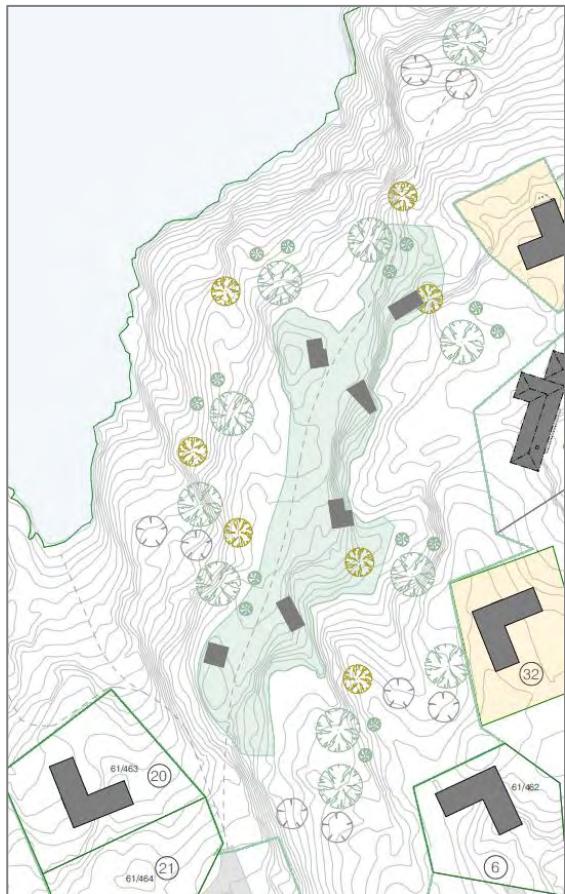
Figur 47 Illustrasjon av FBF11-13 frå sjøperspektiv frå Kobbahola

Vest i planområdet er det fortetta med to hytter, **FBF20 og 24**. Den eine ligg på aust-sida av vegen (V2) i vest, på eit platå over vegen. Her er det planlagt for ei hytte på ein etasje for å ikkje ta utsikt frå bakanforliggjande hytte. I sør er det planlagt ei ny hytte, denne ligg på eit nivå nedanfor eksisterande hytter i området.



Figur 48 Illustrasjon som syner dei to hyttene lengst vest i området, FBF20 og 24.

Utleigehytter



I det regulerte natur/landskapsområde vest og nord i eksisterande plan er det ikkje gjort inngrep i dag. Området er lite tilgjengeleg då det er kupert og vanskeleg å ta seg fram i. Det er eit område med delvis bratte fjellveggar, og til dels mykje kratt og vegetasjon. Inni mellom er det meir opne område, og små flater der det er mogleg å ta seg fram og nyte utsikta ut til Fitjarskjergarden. Nordvest i planområdet ligg det ei flate som det er ønskeleg å utnytte og opne opp slik at fleire kan nyte seg av området. Det er ønske om å lage ein sti-tilkomst til området, og etablere små utleigehytter – opplevingshytter innanfor dette flatare området i terrenget.

Det er planlagt for seks mindre einingar. Einingane kan ha ulike formspråk, og vera element/installasjonar i naturen som gjev ei unik oppleveling både utvendig og innvendig. Einingerne kan enten setjast på bakken, på søyler eller festast i fjellveggen. Dei skal gje minimale inngrep i terrenget. Det skal etablerast sti gjennom området, samt opparbeidast ein grillplass og utsikts-punkt med benkar.

Figur 49 Illustrasjon over mogleg plassering av opplevingshyttene



Figur 50 Illustrasjon av mogleg løysing for opplevingshyttene



Figur 51 Illustrasjon av utleigehyttene i landskapet

Einingane vil verta lite synleg frå sjøen då det er mykje vegetasjon og tre i området, og den naturlege vegetasjonen skal i størst mogleg grad bevarast. Einingane skal plasserast skånsamt i terrenget, plassert på bakkeplan, pålar eller bolta fast i fjellveggen. Føresegne giv at dei skal underordna seg landskapet. Dette vil gje minimale terrenginngrep og landskapsverknad. Det vert små fotavtrykk for tiltaka, og desse vil til dels verta etablert som irreversible tiltak – som installasjonar som vert frakta inn i området.

Småbåtanlegg og naustområde

I nord er det regulert utviding av småbåtanlegg og naustområde mot nord-vest. Det er lagt ei rekke med mindre nausteininger langs land, med båtplassar i sjø utanfor. Området må skjermast ved hjelp av ein bølgjebrytar i ytterkant mot nord-vest. Tiltaket vil gje inngrep i eit urørt område, men ligg i samanheng med eksisterande tiltak og vil vera ei forlenging av eksisterande kai, naust og småbåtanlegg. Tiltaket vil vera godt synleg frå sjøen, men vil føya seg fint inn i allereie eksisterande småbåtanlegg og naustområde. Inngrepet i skråninga vil verta skjult av nye bygningar, og det kan opna opp for å få til ein sti-trase frå sjøområdet og opp mot utleigeeiningane i UTL.

Tiltaka vil gje inngrep i eit til no urørt område, men bygningane vil vera mindre einingar som underordnar seg landskapet i kring og dannar eit maritimt sjøbruksmiljø. Området har ikkje tidlegare vore i bruk, då det er lite tilgjengeleg utan at ein gjer tiltak i området. Det skal ikkje gjerast nye inngrep i fjellknausen som ligg mellom eksisterande og nytt småbåtanlegg. Det er etablert tilkomst til området i dag.



Figur 52 Vegtilkomst til område UNB1, langs eksisterande fjellknaus



Figur 53 Illustrasjon av mogleg løysing for småbåtanlegg og naust i nord

Ved sjøen sørvest i planområdet vil område for naust/sjøbuer og mindre småbåtanlegg føra til nye tiltak. Tilgrensande område er sett av til badeområde. Stien ned til området må utbetraast noko, og området ved sjøen må planerast. Det må fyllast noko ut i sjøen for å få djupne til småbåtanlegget. Tiltaket vil gje inngrep i eit område i strandsona som er utan større tiltak i dag. Det er stor høgdeskilnad frå sjøområdet og opp til hyttene som ligg ovanfor området. Naust/sjøbuene vil vera mindre eininger, og vil såleis ikkje verta dominante i landskapet.



Figur 54 Illustrasjon av naust/sjøbuer i sørvest

6.2.2 Konklusjon

Planframlegget vil få ein liten negativ konsekvens for landskapet, i hovudsak fordi delar av inngrepa vil vera i område som ikkje er regulert til utbygging i dag. Nye bygningar vil verta plassert inn i terrenget for å tilpassa seg området, og nærliggjande bygningar. Det skal takast vare på lys og utsikt for eksisterande bygningar i området. Føringar i planen gir at bygningar og tiltak vil verta lagt inn i eksisterande terreng, men då dette er kupert og ligg nært opp til strandsona og sjønære område, vil delar av utbygginga verte synleg frå eksisterande bygningar, nærområde og frå sjøen. Fjernverknadane er avgrensa då tiltaka er av mindre omfang og eksisterande terreng og vegetasjon vil medverke til å skjerme tiltaka. Det er nytt arkitektfagleg kompetanse i planarbeidet, for å finne konkrete og spesifikke føringar for dei enkelte tomtane samt redusere verknaden av planframlegget.

Samla konsekvens for prosjektet si tilnærming til landskap er vurdert som liten negativ (-).

6.3 Konsekvensutgreiing - Strandsoneinteresser

Store deler av planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8. I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs*

sjøen, 2021, har som føremål å tydeleggjere nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Fitjar kommune er del av områda avgrensa som område med mindre press på areala (sone 3).

Planen fremjar arealbruk som er i tråd med gjeldande kommuneplan som har opna Kråko for fritidsutbygging ved sjøen. Dette var eit plangrep gjort i lys av m.a. å spare andre og meir sårbare og verdifulle område som Fitjarøyane. I nyleg vedteke samfunnssdel er det opna for ei fortetting og utvikling av hytteområdet Kråko. I ein større samanheng fremjar planen nye tiltak i område som er bygd i frå før, men lokalt innanfor Kråko og planområdet opnar ein for utbygging i nokre mindre ubygde område. Skånsam utbygging og plassering av tiltak er viktig i kystlandskapet som er kupert, og ofte ope og eksponert. Nye utbyggingsareal er i hovudsak lagt i nærleik til areal som allereie er opparbeida eller regulert for utbygging. Heile planområdet er modellert for best mogleg tilpassing av ny utbygging og for å synleggjere verknadane av utbygginga. Vidare er føresegnene spissa for at tiltak og terrengeinngrep vil gi minst mogleg negativ nærmiljøverknad.

Området på Vesthaugane er planlagt ut frå at det skal vera mogleg for alle å behalde sjøutsikt, samtidig som ein ønsker å få innpasser nokre nye eininger i området. Eksisterande eininger i området er lagt i terrenget på ein mest mogleg skånsam måte, og dette vil ein fortsetta med framover. Området ligg nært opp til sjø og strandsone, men fritidseiningane er lagt eit stykke frå sjøen slik at det er grøntområde langs heile strandlinja. Det er i dag få område der det er lagt til rette for å ta seg ned til sjøen. Det er difor fokus på å auka tilkomst til sjøområda, og gjera desse areala meir tilgjengelege og brukarvenlege, ivaretakta ålmenne interesser og hindre ueheldig bygging.

Hytteområda

Områda for fritidsbustadar ligg delvis innanfor 100-metersbeltet. Nord i området er det regulert 5 nye eininger innanfor 100-metersbeltet. Alle ligg på eit høgare nivå enn nærmast kystlinja, og det er bratt og utilgjengeleg areal mellom tomteareala og sjø. Delar av områda er definert som tilgjengeleg strandsone (SSB), men med delområde med svært bratt topografi. Nokre av hyttene kan gje mindre silhuettverknad frå sjøsida, men dette vil ikkje verta dominerande då vegetasjonen i området skal takast i vare. Vest i området er det regulert ei ny fritidseining, FBF24 delvis innanfor 100-metersbeltet. Denne eininga ligg på linje med tilsvarende eininger i området, og ligg på eit høgare nivå enn den tilgjengelege strandsona. Topografien i området gjer at det er svært vanskeleg å ta seg ned til sjøen i frå dette arealet. Verknadane av endringane i planen i høve nye hytteeininger er avgrensa til landskapsmessige forhold. Tiltaka vil ikkje medverke til at den nære strandsona vert mindre tilgjengeleg for ålmenta.

Utleigeeiningane

Område for utleigehytter i nord-vest vil gje inngrep i eit område som til no har vore utan inngrep. Området ligg på ei lita flate om lag 24 – 25 høgdemeter over sjønivå, og med avstand på ca. 40 meter frå sjølinja. Terrenget ned mot sjøen er bratt og utilgjengeleg. Tiltaka vil endre karakteren på området, og delar av området vil verte tiltakspåverka og opna opp for bruk. Dette kan vera positivt for beboarane i hytteområda og andre som går tur i området. Ein kjem tettare på sjøen, og kan nyte ro og utsikt frå nye plassar i nærområdet. Då tiltaka i området er utleigeeiningar, vil ikkje dette på same måte privatisere området som tradisjonelle hytteigedomar. Det er opna for etablering av 6 små eininger på 25 m², og resterande areal vil vera naturområde. Det er tenkt opparbeida ålment tilgjengelege samlingsplassar innanfor området. Verknadane av endringane i planen er at deler av urørt strandsone vert opna for mindre tiltak og at planen gjer området noko meir tilgjengeleg for ålmenta enn i dag. Landskapsmessig verknad frå sjøen vil framleis vera at hovudinntrykket er natur og grøntområde.

Småbåtanlegg/naustområde

Område for småbåtanlegg og naust i nord vil gje inngrep i sjønært område. Arealet er ei utviding av dagens småbåtanlegg og naustområde, Vesthaugane bryggje. Områda er likevel avgrensa på land av ein karakteristisk

fjellknaus som er bevart i området. Tilkomst til området vil vera på eksisterande kai/brygge langs denne fjellknausen. Området stig relativ bratt opp frå sjøen.



Figur 55 Bilete frå eksisterande situasjon i nord

Område for småbåtanlegg og naust/sjøbuer i sørvest vil gje nye inngrep i strandsona i dette området. Her er det etablert ein sti ned til sjøområdet. Området ved sjøen er delvis definert som tilgjengeleg areal (SSB), mens deler av arealet ikkje er definert som tilgjengeleg strandsone grunna fritidsbustadane som er etablert i området. Desse ligg likevel på eit anna høgdenivå, og det er stor høgdeforskjell i terrenget her. I forslag til plan er det lagt opp til å etablere eit mindre småbåtanlegg i området, til bruk i sommarhalvåret. Det er og regulert mindre naust/sjøbuer for oppbevaring av fiske- og fritidsutstyr. Det er lagt føringar for at ei flytebrygge i området som skal vera tilgjengeleg for ålmenta, og at denne kan nyttast til å setja ut kajakk og anna mindre båtutstyr. Det er og lagt opp til eit lite badeområde i tilknyting til småbåthamna, der det m.a. på neset ligg fint til rette for å etablere stupebrett. Området ligg vestvendt til i eit skjerma sund, noko som gjer området attraktivt for born og unge til å prøve ut båtlivet. Dette området er tenkt som eit tilbod for hyttebuarar i nærlieken, som ein moglegheit til å koma seg ut på sjøen med mindre båtar og utstyr.

Verknadane av tiltaka som planen opnar for er at delar av urørt strandsone vert opna for inngrep og tiltak. Delar av strandsona vert meir privatisert i form av småbåtanlegg og naustområde, mens andre delar vert meir tilgjengeleg med tiltak som flytebrygge for ålmenta og badeområde i strandsona.



Figur 56 Bilete frå området i sørvest

6.3.1 Konklusjon

Planforslaget vil leggja til rette for ei utvida bruk av strandsoneareala innanfor planområdet. Utbygginga av området vil føre til noko meir nedbygging av urørt natur og strandsone. Samanlikna med gjeldande plan vil meir strandsoneareal verta bygningspåverka.

Planforslaget gir lettare tilkomst til strandsoneareal, særleg i vest. Og opnar opp areal i nord-vest slik at det vert lettare å nå desse områda. Planforslaget legg til rette for fleire møteplassar og opplevingar i naturen, både på land og i sjø. Det er regulert badeområde innanfor planområdet i vest og nord-vest. Området ved opplevingshyttene er med på å opna området for fleire tilreisande, og gjer det lettare for ålmenta å ta seg fram i dette området.

Samla konsekvens for prosjektet si tilnærming til strandsona er vurdert som liten negativ (-).

6.4 Konsekvensutgreiing – Friluftsliv

Delar av areala i planforslaget er i tidlegare plan regulert til friluftsområde på land, og sjøarealet er regulert til friluftsområde i sjø/vassdrag. Dette er gjort med bakgrunn i at områda skal vera opne for ålmenta og det skal vera mogleg å nyta seg av områda til turbruk og utfolding i naturen. Miljødirektoratet sin Naturbase syner at det ikkje er kartlagde friluftslivsområde innanfor planområdet

Planområdet omfattar eit område som er under utbygging til fritidsbustader. I samband med opparbeiding av området er det etablert infrastruktur som vegar og stiar i området. Dette gjer at fleire kan ta seg fram i området og nyta det som turområde. Det er få forbindelsar til sjøarealet, dette grunna at store delar av strandsona er bratt og utilgjengeleg. I planforslaget har ein regulert eksisterande stiar som m.a. grusa sti i sørvest og gangveg til naustområdet i Vesthaugane bryggje. I tillegg forsterka moglegheitene for tilrettelegging ved å regulere konkrete gangvegar, men også opna for stiar/tråkk i området regulert til særlege landskapsomsyn. Det er naturleg å tru at dei som oppheld seg på hyttene i området i stor grad nyttar dei etablerte vegane, stiar og tråkk til turar i nærområdet. Det er sett rekkefølgjekrav til nokre av gangvegane i området, noko som er positivt for gjennomføring.

Det er regulert areal til særlege landskapsomsyn på arealet langs det meste av strandsona innanfor planområdet. Resterande grøntområde er synt som naturområde og blågrønstruktur.

Området rundt Kråko og Fitjarøyane utanfor er eit mykje nyta friluftsområde for båtturisme og aktivitet i samband med fritidsfiske og rekreasjon. Fitjarøyane er og mykje nyta til strandhogg og bading. Det er regulert inn eit mindre småbåtanlegg sørvest i området. Dette er tenkt nyta brukt i sommarhalvåret, då det kan vera noko vêrhardt i området vinterstid. Det vil verta lagt til rette med nokre mindre naust/sjøbuer i området slik at hytteigarar i området kan få nyta desse til lagring av båt- og fiskeutstyr. Området ved sjøen vil verta lagt til rette for enklare tilkomst til sjø for kajakk, sup-brett og mindre båtar/utstyr. Det skal etablerast ei flytebrygge til bruk for ålmenta/gjester til området. Tilkomsten til området skal utbetraast. Tilgrensande areal i sør er regulert til friområde og badeområde i sjø. Her er eit areal som er fint til å etablira stupebrett, og landområdet kan nyttast til grillplass og oppholdsareal. Dette gir hyttebebuvarar tilgang til eit område som i dag er mindre i bruk, men som har potensiale som badeplass, og er eit skjerma sund, noko som gjer området attraktivt for born og unge til å prøve ut båtlivet.

I nordvest er det to små viker med eit nes mellom. Dette er eit område med fine svaberg som ligg fint til mot vest. Det er i planen regulert sti ned til området, og arealet ved sjøen er regulert til friområde på land og badeområde i sjø. Området kan nyttast til soling, bading og grilling i stranda. Det er eit flott område å gå i land med kajakk.

Folkehelsearbeid skal bidra til fleire leveår og betre levekår for befolkninga, for å jamne ut sosiale helseskilnader og til å skape eit samfunn som er tilgjengeleg for alle. Tidleg oppleving av meistring og tilhørsle, og etablering av sunne levevanar er helsefremjande og kan redusere helseforskellar i vaksen alder. Gode og trygge uteareal verkar positivt på den fysiske, psykiske og sosiale utviklinga hos barn og er med på å skape samlingsplassar for alle aldersgrupper. Innanfor planområdet er det lagt til rette for fleire område som kan nyttast til naturlege møteplassar. Slik som område GN10 ca. midt i planområdet. Her er det opna i føresegne for å etablere eit samlingspunkt med bord og benkar og overbygd grillplass. Det vil og verta lagt til rette for eit samlingsområde med grillplass i tilknyting til stien gjennom området ved utleigehyttene. Noko av arealet sør i planområdet går inn i eit areal som er regulert til anna uteoppahaldsareal. Dette arealet er tenkt som eit større aktivitetsområde for heile Kråko-utbygginga. Dette arealet er ikkje opparbeida. Desse større møteplassane vil kunne skape større mangfold av bruk og brukargruppe i området, og gjera området attraktivt for tilreisande. I tillegg er det sjønære badeplassar og kaiareal som kan nyttast til fiske og samlingsplassar. Aktivitet og opphold ved sjøen vil vera positivt i eit folkehelseperspektiv.

6.4.1 Konklusjon

Planframlegget vil få ein positiv konsekvens for friluftsliv i hovudsak fordi planframlegget legg betre til rette for meir tilgang til strandsona og grøntområde med samlingsplassar. Det er og lagt til rette for fleire stiar til den nære strandsona, slik at det vert lettare å ta seg ned til sjøområda. Det er sett av to badeområde i strandsona nordvest og sørvest i planen, og lagt til rette for at ålmenta kan nyta seg av flytebrygge i småbåtanlegget i sørvest.

Samla konsekvens for prosjektet si tilnærming til friluftsliv er vurdert som liten positiv (+/++).

6.5 Konsekvensutgreiing – Naturmangfold

Det er gjort søk i nasjonale databasar mai 2022 (Artsdatabanken sitt Artskart og Miljødirektoratet sin Naturbase). Her er det ingen verneområde innanfor, eller i nærliken av planområdet. Det er ingen registrerte oppføringer for utvalde naturtypar eller prioriterte artar etter naturmangfaldlova innanfor området. Det er ingen registrerte naturtypelokalitetar etter Miljødirektoratet si handbok 13 eller naturtypar etter NiN innanfor planområdet. I følgje AR5 er arealet på land klassifisert som skog, open fastmark og bebygd areal. Skogen består for det meste av uproduktiv barskog, og har ingen skogbruksverdi utover til privat bruk.

Viser elles til kap. 4.4 for registreringar gjort planområdet.

Hytteområda

Innanfor området er det ingen registrerte naturtypar eller artar av nasjonal forvaltningsinteresse. Planforslaget medfører nedbygging av naturområde bestående av open fastmark, samt noko skogsareal. Dette vil ha direkte betydning for lokalt mangfold som vert fjerna. Områda består av spreidd utbygde hyttetomter, med mykje naturleg terreg og vegetasjon i områda mellom tomtene. Planforslaget legg opp til ei fortetting i desse områda, spesielt i nord-austre delar. Her er det mykje fjell i dagen, med relativt skrinn vegetasjon med lyngartar og mindre furutre i skåra mellom toppane. I nord er det lagt opp til fortetting med to tomter som ligg innanfor areal synt til skog. Dette er barskog som er lite produktiv. Areala mellom tomtene er regulert til naturområde, dette er med på å ta vare på området sitt sær preg, og sikre at det er mykje naturleg terreg, landskap og vegetasjon att i området. Innanfor området er det ei myr med avrenning i bekk ned mot nord-aust. Myra og bekkedraget er regulert til blågrønstruktur for å takast i vare som ressurs, både med tanke på visuell kvalitet og i høve klima og overvatn handtering.

Opplevingshytter

Området er i dag eit urørt naturområde. Det er ein del barskog, einer og lyngvekstar i området. Delar av området består av bratte fjellskrentar, med eit flatare parti innimellan. Utbygginga er tenkt som installasjonar, der inngrep i naturen skal vera minst mogleg. Naturleg vegetasjon skal takast mest mogleg vare på.

Einingane er små, og det skal ikkje vera køyrbar tilkomst til området. Det skal etablerast ein gangveg/sti gjennom området, denne skal fungere som gangbar tilkomst til området, og kan nyttast for køyring med ATV ved vedlikehald og drift av utleigeeiningane. I samband med sti og etablering av infrastruktur kan det verta irreversible inngrep i terrenget i utfordrande parti av området.

Sjøområdet

Det er planlagt for ei utviding av eksisterande småbåtanlegg i nord. Det vil då vera aktuelt å fylla ut noko areal i sjø for kaiareal. Det er og tenkt ein bølgedempar ytst i Steingardseidosen, denne vil verta ein flytande konstruksjon, festa i land og sjøbotn. Sørvest i området er det planlagt for eit mindre småbåtanlegg, hovudsakleg til bruk i sommarhalvåret. Her er det planlagt for eit kaiareal delvis utfylt i sjøområdet. Ut frå kai vil det verta plassert flytebrygge og bølgedempar mot nord. Det er ikkje tenkt molo i området, og såleis avgrensa fylling i sjø. Det skal nyttast reine massar til fyllinger i sjø. Ingen av utfyllingsområda vil gå ut i området som er registrert som gyteområde eller fiskeplass for aktive og passive reiskap. Det er vurdert at tiltaka vil medføre ubetydeleg endring for gyteområdet. Utfylling i sjø kan i anleggsperioden medføre avrenning og spreiling av finstoff. Anleggsfase med utfylling i sjø er tilrådd gjennomført utanfor torsken si gyte- og yngleperiode, som er i tidsperioden februar- april.

Vurdering av naturmangfaldslova §§ 8-12 og samla belastning

Viser til kap. 4.4. Naturmangfaldslova vart vedtatt og trådde i kraft 1. juli 2009. Lova set krav til at prinsippa i §§ 8-12 skal leggjast til grunn ved planlegging av tiltak (miljørettslege prinsipp). Dei miljørettslege prinsippa er knytt til kunnskapsgrunnlaget (§ 8), "føre-var-prinsippet" (§ 9), økosystemtilnærming og samla belastning (§ 10). Det er fokus på at kostnadene ved forringing av miljø skal berast av tiltakshavar (§ 11) og at det skal gjerast bruk av miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar (§ 12). Vurdering av konsekvensar for naturmangfald tek utgangspunkt i dei miljørettslege prinsippa.

Vi vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg, jf. kapitel 4.4. På bakgrunn av eksisterande kjent kunnskap, og risiko for skade av tiltaka, er det ikkje gjennomført nye undersøkingar av naturmangfaldet i samband med planarbeidet, jf. nml. § 8. Følgeleg får ikkje føre-var-prinsippet anvending, jf. nml. § 9. Vidare er det lite usikkerheit kring planane for plassering av nye tiltak, NML § 8 og 9. På bakgrunn av eksisterande kunnskap og risiko for skade, vert det lagt mindre vekt på nml. §§ 11 og 12.

Planframlegget medfører nedbygging av naturområde bestående av skog og grunnlendt mark/fjell i dagen. Dette vil ha direkte betydning for lokalt mangfald som vert fjerna. Store delar av området er tidlegare regulert til utbygging. Endra utbygging og fortetting i desse områda vil ikkje ha så mykje å seia for naturmangfaldet, men den samla belastninga av planframlegget er noko høgare enn gjeldande plan. Verknadane av planforslaget er hovudsakleg knytt til arealbeslag og terrengeinngrep på land og noko mindre fylling i sjø. Etter ei samla vurdering vurderer ein at planforslaget ikkje vil vera i konflikt med føresegnene i naturmangfaldslova § 8-12.

Konklusjon

Planforslaget vil ha små negative konsekvensar for naturmangfald med utgangspunkt i at noko naturområde vert omdisponert til utbyggingsområde. Det er ikkje observasjonar eller område med særleg verdifullt naturmangfald i planområdet eller i influensområdet til planen, utover gyteområde. Det er store naturområde att innanfor planområdet, og då særleg ned mot strandsona. Områda består i hovudsak av kvardagsnatur, der nokre lokale biotopar vil bli fjerna eller endra, noko som vil ha negativ verknad for tema naturmangfald. Eksisterande myrområde vert teke i vare som blågrønstruktur.

Samla konklusjon for planframlegget si tilnærming til naturmangfald er vurdert som liten negativ til ingen (-/0).

7 Verknader av planframlegget

7.1 Overordna planar

I rettleiaren «Planlegging av fritidsbebyggelse» frå 2005 er det satt sørkelys på kva grep som kan takast for å forbetre kvaliteten på hyttebygginga, og korleis konfliktnivået rundt den auka hyttebygginga kan reduserast. Dette er nødvendig for å sikre nasjonale og regionale verdiar knyta til natur, landskap og kulturmiljø, men det er og nødvendig for å sikre gode hytteområde med langsiktige positive ringverknadar i lokalsamfunna. I rettleiaren finn ein at nye hyttebygg skal lokaliserast og utformast med vekt på landskap, miljøverdiar, ressursbruk og estetikk. Vidare at det skal trekka klare grenser for hyttebygging gjennom planlegging der ein skal sikre viktige landskaps-, natur- og kulturminneverdiar og ålmenta sine moglegheiter for bruk av ferdsle og flerbruk og at næringsmessige mål, organisering og løysingar skal avklarast. Det er ein ny rettleiar under utarbeiding, denne er ikkje klar pr. mai 2022.

Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging gir m.a. at rammer for utbyggingsmønster og transportsystem bør fastsetjast i regionale planar. Utbygginga er i tråd med overordna planar då delar av området er avsett til fritidsføremål, i tillegg til at kommuneplanens samfunnsdel gir eit ønske om å leggje til rette for fortetting i Kråko-området. Planområdet ligg ikkje i sentrumsområde, handel- og serviceområde eller tettstad, slik dei er definert av SBB. Type fritidsbusetnad som det vert planlagd for er ikkje knytt opp mot nærleik til slike område. Planområdet ligg om lag 6,5 km sør for Fitjar sentrum, og har tilkomst frå fv. 5070. Området er del av Kråko sjøhytteområde - ei storsatsing på hytteutvikling i Fitjar kommune. Ei utvikling av dette hytteområdet er slik i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Fitjar kommune sin kommuneplanen sin samfunnsdel er nyleg vedteke. Den har fem hovudtema: Levande sentrum og bulyst. Fitjar i berekraftig vekst. Smarte og kompetente kommunale tenester. Den grøne kommunen. Sterke saman – regionalt samarbeid. I samfunnsdelen finn ein følgjande om hytteutbygging: «*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. Fleire hytteeigarar oppheld seg lenger på hyttene sine enn før. Ein del vel etter kvart å bruka hyttene som bustad fleire månader i året.» «Det er naudsynt å leggja til rette for sosiale møteplassar, og styrka dei møteplassane som finst». «For å stimulere til vekst vil ein tilretteleggja for knoppskyting til nye næringar som har forankring i Fitjar: Berekraftig turisme, utvikling av «Destinasjon Kråko», kulturentreprenørar osv».*

Det er ønskjeleg med vidare utvikling og fortetting i Kråko – som er det store lokomotivet i hyttekommunen Fitjar. Fleire hytteeigarar oppheld seg lenger på hyttene sine. Ein del vel å bruka hyttene som bustad fleire månader i året. Det vart i 2021 fatta vedtak i PMU for at Fitjar kommune ønskjer å opne for at det kan søkjast om mellombels dispensasjon for bruksendring frå hytte til einebustad. Dispensasjon kan berre gjevast i regulerte hyttefelt, og skal vera knytt til heimelshavar/brukar av bygget.

Kråko hytteområde har utvikla seg til ein møteplass for mange både frå nærmiljøet og frå distrikta rundt. Området gir mange positive synergieeffektar m.a. i form av handel i nærmiljøet.

Planforslaget legg til rette for vidare fortetting i området, både med private hyttetomter, og som tilbod om utleigeeiningar for korttidsutleige. Det vert lagt opp til fleire møteplassar, badeplassar og moglegheiter til å ta seg ned til strandsona. Ei vidareutvikling av området støttar opp om mange av hovudtema i kommuneplanen sin samfunnsdel, samt rettleiar frå 2005:

- Utvikling av eksisterande hytteområde
- Utviding av opplevelingstilbod fremjar bulyst og folkehelse
- Tilrettelegging for ålmenta gjennom samanhengande turvegar, målpunkt med ulike opplevelingar og funksjonar

- Utviding basert på utnytting av eksisterande infrastruktur. Fortetting i området med ledig kapasitet på infrastruktur (veg og VA)
- Auke av folketalet (mest i sommarmånadene) bidreg til eit levande sentrum
- Fritidsdestinasjon med lett tilkomst med 1,5 time frå Bergen og Haugesund og under 3 timer frå Stavanger. Kan reisa både med eigen bil og med offentleg fellestransport. Også godt tilgjengeleg sjøvegen

7.2 Sosial infrastruktur og universell utforming

Kråko sjøhytteområde er eit hytteområde der det ikkje er fastbuande. Ei auka fortetting i området vil difor ikkje røra ved kapasiteten på skule- og barnehagar. Det er likevel opna for at hytteeigarar kan søkja om varig bustadadresse på Kråko, dersom alt ligg til rette for dette.

Fitjar kommune nyt godt av at det vert fleire fritidsbeburarar i kommunen. Turistar aukar omsetninga hjå handelsstanden i kommunen, og bidreg til å halda oppe eit service- og kulturtildod i Kråko. Det er positivt å fortetta i eit allereie utbygd område i høve å ta i bruk nye sjønære område til fritidsføremål. Ein vil då kunna nytta eksisterande infrastruktur som allereie er utbygd.

Området vert planlagt ut frå prinsippa for universell utforming, men det er eit kupert område, og det er av terregngomsyn og inngrep i naturen ikkje mogleg å gjera alle vegar og stiar i området universelt tilgjengelege. Dette vil føra til store inngrep som ikkje er ønskeleg i eit sjønært og eksponert terrengr.

7.3 Eigedomsinngrep

Det er i hovudsak tiltakshavar som eig arealet innanfor planområdet der det er planlagt for ny/endra arealbruk. Det er foreslått justeringar på nokre eigedomsgrenser for å tilpassa desse til nye planlagde tiltak, og for å få eigedomar som er betre tilpassa terrengr og bygningsplassering.

7.4 Omsyn til naboar

Området er planlagt ut frå at alle eigedomane skal få glede av utsikt og lystilhøve. Dei fleste eigedomane ligg slik til at dei har utsikt i ein eller fleire retningar. Det har vore eit viktig prinsipp under planlegginga at ein skal behalda utsikta for eksisterande fritidsbustadar. Nye einingar skal tilpassast terrengr og eksisterande bygningars slik at ein ikkje rokkar ved dei opparbeida prinsippa.

7.5 Trafikkforhold

Vegane i området er for det meste ferdig utbygd. Reguleringsplanen regulerer vegane slik dei er bygde, og synar samstundes nye vegar til nye fritidsbustadar. Det er regulert inn køyrbar gangveg ned til sjøområdet i vest. Denne vegen er ikkje tenkt open for ålmenta, berre for sporadisk bruk til dei som har naust/sjøbu i området, og evt. køyring av utstyr ned til sjøområdet. Den kan og vera eit tilbod for tilkomst for menneske med redusert framkome. Vegen er bratt, og svarar ikkje til krava i handbok N100.

Planframlegget vil generere noko meir trafikk enn dagens situasjon, men det er ikkje forventa vesentleg meir enn gjeldande planverk opnar for eller at det utløyser trøng for utbetringar. Det er lite trafikk på dei ulike delfelt-vegane. Det er ikkje etablert fortau eller eige felt for mjuke trafikantar langs hovudvegane i området.

Hytteområdet er lagt opp med tilkomst til dei einskilde bygningane i området. Det er lagt opp til parkering internt på eigedomane. Det er opparbeida nokre felles parkeringsplassar til bruk for gjester og evt. for vinterbruk, då delar av tilkomstvegen til dei vestlegaste hyttene i området er særskilt bratt. Det er også sett av parkeringsareal for utleigeeiningane i nord-vest, desse er tenkt på PP3 langs V2, og på PP4.

7.6 Barn og unge sine interesser og folkehelse

Sørlege del av planområdet går inn i eit areal som i eksisterande plan er regulert til aktivitetsområde. Dette området er ikkje opparbeida, men det er eit ønske frå tiltakshavar og hytteigarar å få opparbeida delar av området. Det kan vera aktuelt å få til ein bane til bruk for sandvolley/boccia eller liknande aktivitetar. Dette hadde vore eit pluss for særlege litt eldre ungar/ungdomar i området. Det er ikkje opparbeida leikeplassar innanfor planområdet. Det er heller ikkje krav til opparbeiding av leikeareal i regulerte hytteområde.

I planforslaget er det lagt vekt på å gjera tilkomst til sjø, og sjønære område lettare for folk flest. Det er planlagt fleire stiar ned til sjøen, sett av område som kan nyttast til utflukter, leirplass og ev. gapahuk. Det er og eit mål å få opparbeida ein sti frå vestsida av området, gjennom nytt område for uteleigehytter, og til småbåtanlegget ved Vesthaugane brygge. Dette kan vera del av ei rundløype i hytteområdet. Det er og gitt opning for å etablira ein ny samlingsplass sentralt i området, innanfor GN10. Her er tanken å opparbeida eit lite område med bord og benkar, og moglegheit for overbygd grillplass. Denne vil liggja ved kanten av eit myrområde. Området ligg solrikt til, og skjerma frå nordavind. Plassen kan verta eit sosialt samlingsområde for hytteigarane i området, eller eit utfluktsområde for nærturar i området.

7.7 Jordressursar, landbruk, massebalanse

Planframlegget har ingen verknad då planområdet ikkje har jord- eller skogbruksinteresser. Det er heller ingen kommersielle fiskeriinteresser i området.

Sjølv om utbygginga er basert på prinsipp om naturleg terrengtilpassing av tiltaka vil utbygging gje tilgjengeleg jordmassar og stein. Tiltakshavar har eit medvite forhold til massebalanse og har ved tidlegare utbygging i hovudsak klart seg med lokale massar internt på Kråko.

7.8 ROS

Viser til kap. 4.14 og 5.11. I ROS-analysen vart det vurdert ulike hendingar og situasjoner.

ROS-analysen er tilpassa det planleggingsnivået som eit reguleringsforslag representerer, i denne saka ei detaljregulering av fortetting av hytteområde. ROS-analysen er gjennomført med utgangspunkt i registreringar i kjente databasar, samt at tiltakshavar har bistått med lokalkunnskap. Det er ikkje gjennomført nye kartleggingar eller undersøkingar i samband med planarbeidet.

Type hending	Kategori	Uønskete hendingar	Nr	Vurdering	Helse og liv	Stabilitet	Vtre miljø	Materielle verdiar
Naturhendingar	Ekstremvær	Sterk vind	1	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området. Nye bygningar og anlegg skal førast opp etter krav sett i TEK17	3.1	3.1	3.1	3.1
		Store nedbørs-mengder	2	Planframlegget gir meir harde flater i området etter utbygging. Overvasshandtering til naturleg tilgrensande terrenget med drenerande massar.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Springflo/stormflo	3	Alle nye tiltak vil følge TEK17 sine krav, jf. krav i føresegn.	2.1	2.1	2.1	2.1
	Flaumfare	Flom i elv/bekk	4	Myrdraget i planområdet er bevart og regulert til blågrønstruktur. Kulvert under veg er dimensjonert for å ta unna vassmengda.	2.1	2.1	2.1	2.1

	Flom i vassdrag/innsjø	5	Det er ikkje vassdrag/innsjø i planområdet.				
	Urban flaum/overvasshandtering	6	Det vert meir harde flater i planområdet etter utbygging, men faren for urban flaum er vurdert som liten då overvasshandtering til drenerande masser er god, og området ligg i eit skrånande terren med god avrenning. Store delar av området vil bestå av naturleg terren. Mindre delar av området vert nyttet til parkering.	2.1	2.1	2.1	2.1
	Springflo/Stormflo	7	Alle nye tiltak vil følgje TEK17 sine krav, jf. krav i føresegn.	1.1			
	Steinsprang	8	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				
	Lausmasseskred	9	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				
	Is og snøskred	10	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				
	Kvikkleireskred	11	Sjå kap. 4.12.1 Basert på ei samla vurdering av lokal topografi, at det berre er registrert tynt lausmassedekke i området og at det er tydlege berg i dagen i området. Lausmassedekket er under 2 meter djup i området. Med utgangspunkt i dette er det vurdert at det ikkje er fare for områdeskred og at vidare utgreining ikkje er nødvendig.	4.1	4.1	4.1	4.1
	Historiske hendingar	12	Det er ikkje registrert historiske hendingar i området.				
Andre ønskt hendingar	Setningar og utglidinger	13	Sjå også pkt. 11. Det vert fyllingar på land og i sjø innanfor planområdet. Fyllingar i sjø må få tid til å sette seg før det vert bygd på areala. TEK17 og pbl sikrar at tiltak skal prosjekterast og utførast slik at eksterne område eller tiltak ikkje skal verta utsett for fare, skade eller vesentleg ulempe.	4.1	4.1	4.1	4.1
	Forureina grunn	14	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				
	Radon	15	TEK17 stiller krav til at bygningar, hytter tilsvavar krav til bustadar, vert prosjektert og utført med radonførebyggjande tiltak slik at innstrauming av radon frå grunn vert avgrensa.	2.1			
Forureining	Drikkevasskjelde (brønnar etc.)	16	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				
	Badevatn, fiskevatn, vassdrag o.l.	17	Ikkje relevant				
	Nedbørsfelt	18	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				
	Luft - Støv, partiklar/røyk	19	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				
	Støy	20	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området då det ikkje er planlagt støyande verksemد i området.				
Transport	Ulykker på veg	21	Området er eit hyttefelt og det er ikkje skuleveg i området. Det er relativt brei vegskulder langs vegen, som kan nyttast av gåande og syklande. Planframlegget gir	3.2			3.1

			grunnlag for noko meir trafikk på vegane i området, men ikkje vesentleg høgare enn dagens/regulert situasjon. Ulykker kan skje sjølv med standard og låg fart som det er på Vesthauganevegen.	Yellow	Grey	Grey	Green
	Ulykker på bane, luft og sjø	22	Ikkje relevant				
	Utslepp av farleg stoff	23	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området då det ikkje er planlagt verksemd som driv med farleg stoff.				
	Støy	24	Planframlegget vil kunne medføre meir trafikk til og frå planområdet. Det er lite sannsynleg at utslag av auka trafikkmengd vil påverke eksisterande situasjon.	4.1			
Nærings-verksemd	Utslepp av farleg stoff	25	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området då det ikkje er planlagt verksemd som driv med farleg stoff.				
	Akutt forureining	26	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området då det ikkje er planlagt verksemd som kan medføre akutt forureining. Småbåthamn skal ikkje ha fylling av drivstoff el.l.				
	Brann, eksplosjon i industri	27	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området.				
Brannfare	Skog- og vegetasjonsbrann	28	Det er ei generell fare for skog- og vegetasjonsbrann i området, og planframlegget endrar ikkje dette vesentleg.	3.1	3.1	3.1	3.1
	Brannfare i bygningar	29	Planframlegget opnar for utbygging, men det er ikkje ei forverring av risiko i forhold til dagens/ regulert situasjon. Det er ei generell fare for brann i bygning. Ny bygging skal sette krav i TEK17.	2.1	2.1	2.1	2.2
Eksplosjonsfare	Eksplosjon i industriverksemd	30	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området.				
Beredskap	Brann	31	Fitjar brannstasjon ligg i Fitjar sentrum, nord for planområdet. Området er vurdert å vera tilstrekkeleg dekt av brann- og redningsetatar.				
	Ambulanse	32	Planområdet vert dekka av Sunnhordland interkommunale legevakt på Stord. Næraste sjukhus ligg på Stord. Planområdet er vurdert som tilstrekkeleg dekt av nødhjelpsetatar.				

Føremålet med risikoanalysen er å innarbeide risikoreduserande og skadeavgrensande tiltak i reguleringsplanen. I tillegg, at risikoanalysen syner punkt og problemstillingar som må videreførast i detaljprosjektering av tiltaka og i det vidare arbeidet. Det er ei viss usikkerheit i analysane og datakjeldene med utgangspunkt i at det er offentlege og dels overordna datasett som er kjelda i analysen. Med dette som bakgrunn, kan det komme opp problemstillingar som ikkje vert fanga opp i denne analysen. Vår tilråding er at det underveis vert gjennomført forløpande risikovurderinger i gjennomføring av prosjektet.

7.8.1 Samandrag og korleis analysen påverkar planforslaget

Hending/forhold er akseptable med føresetnad at tiltaka vert gjennomført og drifta i samsvar med lover og reglar, som t.d. pbl. og byggteknisk forskrift. Planen sikrar nye tiltak etter gjeldande normer og krav. Etter vurderingar i ROS-analysen er planframlegget vurdert til å ha akseptabel risiko.

7.9 Teknisk infrastruktur

Utbygging av el-forsyning er basert på gjeldande avtale mellom Kråko Utvikling AS og Haugaland kraft. Det er Haugaland kraft som vurderer kapasitet på eksisterande trafoar og ordnar med forsyningskapasitet. Vidare utbygging av lågspent fram til fordelingsskap og derifrå til kvar einskild hytte vert planlagt og utbygd i eit samarbeid mellom Haugaland kraft og utbyggjar. Det vert betalt anleggsbidrag for kvart abonnement. Alt kabelnettverk vert lagt i grunnen i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Planframlegget vil krevje nytilkoplingar og mogleg nye trafostasjonar. Det er opna for slike tiltak i føresagnene, og at dei kan etablerast uavhengig av føremål og byggegrenser.

Det er etablerte løysingar for vatn og avløp i hovudvegnettet i Kråko. Det er per i dag god dimensjonering og kapasitet på infrastrukturen i området. Dei tiltaka som planen fremjar må kople seg til eksisterande infrastruktur. Infrastrukturen er i privat eige.

7.10 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Ingen del av infrastrukturen som planen opnar for vil ha økonomisk konsekvens for kommunen då desse løysingane er private. Etablering av fritidseiningar vil gje inntekter til kommunen gjennom m.a. eigedomsskatt med meir.

7.11 Konsekvensar for næringsinteresser

Det er ikkje næringsretta føremål i gjeldande reguleringsplan i området. Planforslaget legg opp til 6 utleigeeiningar, dette vil vera med å opne Kråko hytteområde for fleire besøkande, og bygge opp om «Destinasjon Kråko». Det er i tillegg regulert eit område for næringsbygningar. Dette er tenkt for tiltakshavar til bruk for oppbevaring av køyretøy og utstyr som er naudsynt for å vedlikehalda området.

7.12 Interessemotsetningar

Det er få eller ingen direkte interessemotsetningar eller samlokaliséringsproblematikk i planframlegget. Ein ulempe av planframlegget er at det vil skje utbygging i eller nær etablert hyttefelt med anleggsfase og anleggstrafikk. Planområdet er stort og det er naturleg at utbygginga vil skje over tid. Tiltakshavar vil sjå tiltaka i samanheng internt og med andre prosjekt i Kråko for slik å redusere trafikk til/frå området og slik at det vert nytta lokale massar. Tiltakshavar ønskjer ikkje at anleggsarbeida vert dratt ut i tid, og vil gjennomføre arbeida innan rimeleg tid og ferdigstille prosjektet når det først er sett i gang.

7.13 Avveging av verknader

Ut frå konsekvensutgreiinga vil planframlegget få ein form for negativ konsekvens for tema landskap, naturmangfold og strandsoneinteresser. Dette i hovudsak fordi delar av inngrepa vil vera i naturområde og på areal som tidlegare ikkje er regulert til utbygging. Føringer i planen gir at bygningar og tiltak vil verta lagt inn i terrenget, men då dette er kupert og ligg nært opp til strandsona og sjønære område, vil delar av utbygginga vera synleg frå eksisterande bygningar, nærområde og frå sjøen. Fjernverknaden er avgrensa då tiltaka er av mindre omfang og utbygginga skjer i område med etablerte/regulerte tiltak. Planområdet består i hovudsak av kvardagsnatur, der lokale leve/funksjonsområde vil bli fjerna eller endra, noko som vil ha negativ verknad for tema naturmangfold.

Vidare viser konsekvensutgreiinga at planen vil ha ein positiv konsekvens for friluftsliv. Dette i hovudsak fordi planframlegget legg til rette for betre og meir tilgjenge til strandsona og grøntområde, samt sosiale møteplassar. Planframlegget vil leggja til rette for ei utvida bruk av strandsoneareala innanfor planområdet. Samstundes vil det leggast til rette for etablering av nye turstiar som gjer det lettare å ta seg fram til sjøområda fleire stadar. Det er også regulert fleire badeområde innanfor planområdet.

Planframlegget medverkar til å styrke utviklinga av «Destinasjon Kråko» gjennom å auke tal brukarar av desse fasilitetane gjennom fortetting av hyttefelta, samt opne opp for etablering av utleigeeiningar som opplevingshytter. Det er få eller ingen problem med samlokalisering eller interesseomsetningar i området.

8 Innkomne merknadar til oppstart

Offentlege høyningsinstansar / foreiningar/ lag

Person/etat, dato Merknad oppsummert	Kommentarar frå tiltakshavar
<u>Vestland fylkeskommune, 17.09.2021</u> <u>Planfaglege innspel</u> Undrar seg over kvifor ein ikkje slår saman dei to tilgrensande planarbeida i området. Det vil vere viktig å sjå desse to planane i samanheng.	Det er ikkje aktuelt for tiltakshavarane å slå desse planane saman. Planane vert sett i samanheng.
<u>Landskap, arkitektur og estetikk</u> Store delar av planområdet ligg innanfor det viktige regionale landskapsområdet <i>Fitjarskjærgården</i> , som består av indre øy- holme og skjærgårdslandskap. Landskapsverdien er vurdert til kategori 4 – stor verdi. Viktig å ta omsyn til landskapsverknadane av nye byggetiltak og infrastruktur. Bør leggje vekt på terrengtilpassing og unngå store skjeringar og fyllingar.	Ein viktig premiss for planarbeidet er å ta omsyn til landskapet og terrengtilpassing ved plassering av nye bygningar og tiltak i området.
<u>Strandsone</u> Nærleik, tilkomst og utsikt til sjø er eit gode og ein attraksjon i Sunnhordland. Viktig å leggja vekt på omsyna til ålmenn tilgjenge. Strandsona skal takast vare på i eit langsiktig perspektiv som ressurs for lokalmiljøet med fokus på natur- og landskapsopplevelingar, biologisk mangfald, friluftsliv og kulturminne. Planen må skildre korleis nye tiltak har verknad på tilgjenga til strandsona. Ber om at omfang og plassering av fritidsbustadar vert vurdert nøyne med omsyn til strandsone-verdiar. Det bør og leggjast inn eit grønt belte med friluftsformål mellom sjø og byggegrensa.	Det vil verta lagt til rette for utvida tilkomst til strandsona/sjøarealet som ligg i tilknyting til planområdet. Verknadane av tiltaka er skildra i planomtalen. Det er lagt inn eit belte med formål LNF-særlege landskapsomsyn mellom fritidsbustadane og sjøen. I dette beltet skal det ikkje gjerast inngrep anna enn mindre tråkk/stiar.
<u>Klima</u> I områder nær sjø må ein ta omsyn til havnivåstigning og stormflo. Gjennom ROS-analyser kan ein avdekke farar knytt til havnivåstigning, stormflo og bølgehøgder. Rår til å nytte DSB sin rettleiar om havnivåstigning og stormflo.	Forholdet til havnivå og stormflo er vurdert i planarbeidet, det er ikkje tenkt nye fritidsbustadar nærmere sjø. Naust/sjøbuer skal etablerast med ok golv på kote +2.
Ved utbygging i planområdet vil ein auke delen tette flater. Overvatn blir då, i mindre grad enn før, infiltrert naturleg i grunnen. Overvatn bør handterast lokalt med blå-grøne strukturar, dette kan inkludere infiltrasjon, dryging og flaumvegar.	Myrområda vert bevarte og avrenning av overvatn er planlagt lokalt i blå-grøne strukturar som i hovudsak er regulert til blågrønstruktur. Det vil framleis vera mykje grøne/ubygde område mellom fritidsbustadane.
<u>Kulturarv</u> Dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium. Ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurdert og teke omsyn til. Har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i planområdet. Ber om at ein unngår inngrep i/skade på ev. kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m. Gjer merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd.	Det er ved tidlegare reguleringsarbeid føretatt arkeologiske undersøkingar i området.
Sjøfartsmuseet kjenner ikkje til marine kulturminne som kan bli råka av tiltak etter planen. Gjer merksam på at tiltakshavar er pliktig å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne, jf. kulturminnelova § 14.	

Statsforvaltaren, 19.09.2021	Teke til orientering, tema som er teke opp er relevante og vil verta omtala i planomtalen.
<p><u>Utgreiingskrav</u> Dersom det blir lagt opp til omdisponering av areal sett av til «Natur/landskapsområde», «Friluftsområde på land» og «Friluftsområde i sjø/vassdrag» må tiltakshavar synleggjere omfanget. Det må synleggjerast korleis strandsoneverdiane vert handtert samt konsekvensane av å planlegge i strid med reguleringsplan. Det må gå fram ei grunngjeving for kvifor arbeidet med detaljreguleringsplanen ev. ikkje fell inn under KU-forskrifta.</p>	
<p><u>Strandsona</u> Det er ikkje sett ei eintydig byggjegrense mot sjø i KPA eller reguleringsplan. Planområdet har større areal med strandsone utan utbygging. Strandsoneverdiane må vurderast og dokumenterast i planutarbeidninga.</p>	<p>Det vil verta sett byggjegrense mot sjø i planarbeidet. I nordvest kjem ei hyttetomt noko nærmare sjø enn eksisterande tomter i området. Arealet for utelegehütter ligg innanfor natur/landskapsområdet. Det er elles ikkje planlagt for nye fritidsbustadar nærmare sjø. Det vil verta lagt til rette for utvida tilkomst til strandsona/sjøarealet som ligg i tilknyting til planområdet. Verknadane av tiltaka er skildra i planomtalen. Nye tiltak vil verta visualisert, og tilpassa landskapet. Arkitekt er tilknyttt prosjektet for å få visualisera tiltaka.</p>
<p><u>Landskap</u> Planar skal sikre kvalitetar i landskapet og vern av verdifulle landskap. Visualisering av tiltaket med både fjern- og nærperspektiv vert ein viktig del av arbeidet. Delar av planområdet fell inn under «Fitjarskjærgården». Det må då gjennomførast ei landskapsfagleg vurdering av korleis tiltak vil påverke kvalitetar og opplevingsverdi i landskapet.</p>	<p></p>
<p><u>Kulturminne</u> Føreset at utgreiingsbehov vert drøfta vidare med Vestland fylkeskommune</p>	<p></p>
<p><u>Friluftsliv</u> I reguleringsplan for Kråko er sjøarealet avsett til «Friluftsområde i sjø/vassdrag» og store delar av arealet på land er avsett til «Friluftsområde på land». Føreset at friluftsinteresser, opplevingsverdi og omsynet til allmenn ferdslle blir grundig vurdert i planarbeidet.</p>	<p>Det vil verta lagt til rette for utvida tilkomst til strandsona og samlingsplassar/bålpassar innanfor planområdet.</p>
<p><u>Klima- og naturomsyn</u> Kommunane skal gjennom planlegging bidra til reduksjon av klimagassutslepp, auka miljøvennleg energiomlegging og bidra til at samfunnet vert førebudd på og tilpassar seg klimaendringane. Det skal tas omsyn til behovet for opne vassvegar, overordna blågrøne strukturar, og forsvarleg overvasshandtering.</p>	<p>Det skal sjåast på avrenninga frå området opp i mot klimaendringane. Avrenning av overvatn er planlagt lokalt i blå-grøne strukturar som i hovudsak er regulert til blågrønstruktur.</p>
<p><u>Naturmangfald</u> Det må gjennomførast ei vurdering av dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldlova.</p>	<p>Planomtalen inneholder ei vurdering av dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldlova.</p>
<p><u>Folkehelse</u> Planar skal vere helsefremmende gjennom faktorar som styrkjer helsa og livskvalitet, og som bidreg til å verne mot negative faktorar.</p>	<p></p>
<p><u>Barn og unges interesse</u> I planarbeidet er det viktig at barn og unge får moglegheit til å få fram sine synspunkt, ønske, behov og bli inkludert på sine eigne premissar. Planarbeidet må gjere greie for korleis omsynet til barn og unges interesser er ivaretatt.</p>	<p>Det er lagt til rette for tiltak som aukar attraktivitet og tilgjenge for ulike brukarar.</p>
<p><u>Universell utforming</u> Planarbeidet må gjera greie for korleis omsynet til universell utforming er ivaretatt.</p>	<p>Ein har vurdert at planframlegget ikkje utløyser behov for særleg medverknad utover vanleg prosess. Det er ikkje område i planen som er regulert til offentlege samlingsplassar el.l.</p>
<p><u>Samfunnstryggleik/ ROS-analyse</u> Alle risiko- og sårbarhetstilhøve skal merkast med omsynssone på plankartet, og krav til risikoreduserande tiltak skal gå fram av planføreseggnene.</p>	<p>Tilhøva til universell utforming er vurdert og omtala i planomtalen.</p>
<p><u>Medverknad</u> Føreset at det vert henta inn synspunkt og råd frå ungdomsråd, eldreråd og råd for personar med funksjonsnedsetjing.</p>	<p>ROS-analyse skal gjennomførast i planarbeidet.</p>
<p><u>Avsluttande merknad</u> SF kan ikkje utelukke at planarbeidet vil vere i strid med nasjonale eller viktige regionale omsyn.</p>	

Planavgrensinga gjeld eit større område, og det er uklart kva omfanget av fortetting av fritidsbustader det blir lagt opp til og korleis mellom anna strandsoneverdiane vil bli handtert i planarbeidet.	Oppstartsvarsel og utlegg til offentleg ettersyn vil verta sendt til dei ulike råda i kommunen.
Direktoratet for mineralforvaltning, 14.09.2021 DMF kan ikkje sjå at den føreslegne planen kan få følgjer for registrerte førekommstar av mineralske ressursar, bergrettar eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikkje sjå ut frå informasjonen som er lagt ved saka, at planen gjeld uttak av masse som vil bli omfatta av minerallova. Vi har derfor ingen merknader til varsel om oppstart.	Teke til orientering
Mattilsynet, 26.08.2021 Mattilsynet har ingen merknader til detaljregulering for gnr./bnr. 61/373 – Vesthaugane på dette tidspunkt.	Teke til orientering

Naboar og andre interessentar

Person/etat, dato Merknad oppsummert	Kommentarar frå tiltakshavar
<u>Vesthaugane velforening, 15.09.2021:</u> Varslet revisjon av plan innebærer fortetting i eksisterende område. Naturlig nok, på grunn av infrastruktur blir omsøkt fortetting i umiddelbar nærhet til eksisterende hytter, og tomter som pr. i dag ikke er solgt. I gjeldende plan ligger hyttene i dag på rekke og rad. Det forutsettes at fortettingen foretas på en måte som ivaretar eksisterende hytters solforhold og i minst mulig grad påvirker siktføringsforhold mot sjøen.	Det er teke omsyn til eksisterande hytter og tomter i området. Det er opna for ei skånsam fortetting som i minst mogleg grad vil gå ut over allereie eksisterande fritidsbustadar og eigedomar.
<u>Gro J Aarli, 01.09.2021:</u> Sti ned mot sjø, i vest, er eneste mulighet for å komme ned til sjøen på Vesthaugane (bortsett frå Vesthaugane brygge). De siste årene har stien grodd mye til. Avslutningen på stien mot sjøen gjør at man må være god til bens for å komme ut på sjøen.  	Tilgang og framkome til sjø ser vurdert i planarbeidet. Tilkomsten til sjø i vest er foreslått oppgradert og utbetra for å gje ei lettare tilkome til sjøarealet.

Her er stort potensiale for å gjøre tilgjengeligheten til sjøen betydelig bedre og derved gjøre området mer attraktivt å besøke for alle. Små sjøbuer i området ville utvilsom være attraktivt. Men det viktigste er å tilgjengeliggjøre adkomsten både for de som bader, padler og legger til med båt for å sette i land eller ta om bord folk. I dag er det svært krevende å få kajakk ut på og opp fra sjøen.

Tilgjengelighet til sjøen fra Vesthaugane er for alle aldersgrupper dårlig og området er derfor lite brukt. Ved regulering bør det derfor legges til rette for at man med en

Det er regulert eit badeområde i tilknyting til det føreslårte småbåtanlegget i vest. Det er og stilt krav til ei flytebrygge i båthamna som kan nyttast av alle. Denne kan nyttast i samband med å ta opp og setja ut kajakkar, sup-brett og mindre utstyr til leik og aktivitet.

<p>egnet innretning/flytebrygge kommer seg lettere ut i og opp av sjøen. Regulering av sjøbuer kan gjøres uten at området privatiseres. Det bør være god folkehelse i å benytte sjøen som rekreasjon og ikke bare betrakte den fra et vindu eller et utsiktspunkt.</p> <p>Noe av kvalitetene i dagens reguleringsplan for Kråko og Vesthaugane er at tomtene og hyttene er plassert slik at det de fleste steder er mulig å ha en skjermet hytte og uteområde. Dette er kvaliteter som bør vektlegges også i en ny plan med økt utnyttelse.</p>	<p>Det er forslag til naust/sjøbuer i området. Det er regulert inn kai i framkant av naustområdet, denne skal vera open for ålmenta.</p> <p>Ved plassering av nye hytter i området har ein tatt omsyn til eksisterande hytter i høve utsikt, innsyn og solforhold.</p>
<p><u>Geir Inge og Anita Nybø Solberg, 20.09.2021:</u></p> <p>Har forståelse for at grunneier nå tar initiativ til en høyere utnyttelse av eiendommen Vesthaugane. Ser fram til en god dialog og godt samarbeid om planarbeidet som ligger foran oss. Det kan virke noe høyt å øke med inntil 15 nye tomter av 26 godkjente i gjeldende plan – økning på nesten 60%. Gjeldende plan sier spredt bebyggelse med romslige områder for friareal og BYA på 20%. Det må bemerkas at området fortsatt ikke er ferdig bebygget. Det meste av dagens hytter ligger fra toppen av Vesthaugane og ned skråningen mot sjøen vestover. Her er det allerede relativt tett mellom tomter og hytter. Et foreløpig innspill til planen er at videre utbygging på denne vestsiden bør unngås. Området fra toppen av Vesthaugane og østover, ned mot Port Steingard er i dag lite utbygget. Her innser vi at det bør være mulig med en skånsom utbygging videre. Anlegg av småbåthavn på Vesthaugane støttes. Her er adkomsten til sjø vanskelig og dårlig. Vi kan støtte en fortetting rundt «sentrum» i Kråko, området rundt Port Steingard, men vil ikke bifalle et bymessig byggefelt utover hele Kråko. Et relevant innspill i denne sammenheng er også at det er et rikt fugle- og dyreliv på Kråko. Blant annet er det en stor bestand av orrfugl der.</p>	<p>Det meste av fortettinga vil vera i nord- og austre del av Vesthaugane. Nokre av einingane er og tenkte som mindre einingar.</p> <p>Det er i planforslaget regulert inn eit mindre småbåtanlegg med naust/sjøbuer på land. Det er og lagt til rette for badeplass i tilknyting til småbåtanlegget.</p> <p>Det er lagt til rette for fleire tilkomstar til sjø.</p> <p>Vesthaugane skal også i framtida og ha preg av spreidd utbygging og mykje naturområde mellom bygningane.</p>
<p><u>Arne Mikkelsen, 17.09.2021:</u></p> <p>Forundra over kor lite informasjon som vart meddelt i brev/varsle i forhold til saksmengda som ein fekk tak i på nett. Merknad til høgd på taket til den nabohytta som er tenkt plassert framom gnr./bnr. 61/468. Det er særsviktig for meg at høgda på den tenkte hytta ikkje vil stengje for den utsikta eg i god tru kjøpte i 2011.</p>	<p>Nye bygningar skal tilpassast eksisterande bygningar for å skapa minst mogleg konflikt. Det er teke omsyn til eksisterande bygningar ved plassering og høgde på nye bygningar.</p>

9 Vedlegg

Føresegner, datert 03.06.2022

Plankart, datert 03.06.2022

Vedlegg

Oppstartsmelding og merknader til planoppstart