

**MØTEBOK****61/373 Detaljregulering Vesthaugane
PlanID4615_202103 - 1. gongs handsaming**

Utval sak	Utval	Møtedato
40/22	Utval for plan og miljø	21.06.2022

Vedlegg:

- 1 Føresegner 14.06.2022.pdf
- 2 Planomtale 03.06.2022.pdf
- 3 DREG 030622.pdf
- 4 Merknader

Bakgrunn:

Reguleringsplan for Kråko PlanID 200304 vart vedteken 24.09.2003. Etter dette er det vedteke 3 mindre reguleringsplanar og 19 delplanar for Kråko hytteområde. Det har vore eit ønske å revidera planverket for Kråko både frå kommunen si side og Kråko Utvikling AS. Ein del av delplanane har god kvalitet, andre kan vera noko mangelfulle. Kommunen har difor etter avtale med Kråko Utvikling sett det som mest hensiktsmessig å omregulera delplanar til detaljplanar gjennom ordinær planendring, anten ein og ein, eller samanslåing av fleire delplanar.

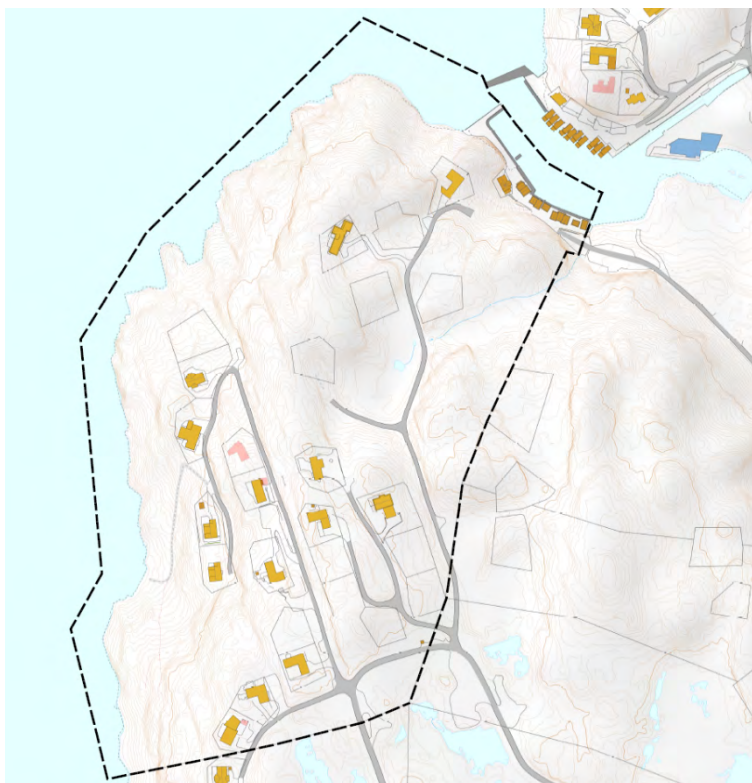
Kommuneplan 2020-2040 samfunnsdelen opnar for fortetting i Kråko:

Fitjar er ein stor hyttekommune med Kråko som det store lokomotivet. Det er ønskeleg med vidare utvikling og fortetting her, og ein ny reguleringsplan er aktuelt.

Det vart halde oppstartsmøte for Detaljregulering Vesthaugane PlanID4615_202103 den 06.07.2021.

Utval for plan og miljø gjorde vedtak om godkjenning av oppstart av planarbeidet 21.07.2021 av utvalsleiar på sommarfullmakt.

Det vart meldt oppstart av planarbeidet 28.08.2021 ved kunngjering i bladet Sunnhordland, på heimesidene til kommune og ved brev til offentlege høyringsinstansar, naboar og berørte med merknadsfrist 23.09.2021.



Plangrensa med varsel om oppstart

Merknader/fråsegner frå varsel om oppstart:

Det kom inn 8 merknader til varsel om oppstart, som er summert opp og kommentert under:

Nr/Frå/dato: merknad oppsummert	Tiltakshaver sin kommentar	Administrasjonen sin kommentar
<p>1/Vestland fylkeskommune/17.09.2021: <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. <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 landskaps-verknadane av nye byggetiltak og infrastruktur. Bør leggje vekt på terrengtilpassing og unngå store skjeringar og fyllingar. <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. Strandsone skal takast vare på i eit langsiktig perspektiv som ressurs for lokalmiljøet med fokus på natur- og landskapsopplevingar, biologisk mangfald, friluftsliv og kulturminne. Planen</p>	<p>Det er ikkje aktuelt for tiltakshavarane å slå desse planane saman. Planane vert sett i samanheng.</p> <p>Ein viktig premis for planarbeidet er å ta omsyn til landskapet og terrengtilpassing ved plassering av nye bygningar og tiltak i området.</p> <p>Det vil verta lagt til rette for utvida tilkomst til strandsone/sjøarealet som ligg i tilknytning 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.</p>	<p>Planane for Vesthaugane og Port Steingard er fremja av ulike tiltakshavarar, dei er ganske omfattande, særleg den for Port Steingard. Det er difor mest hensiktsmessig og effektivt å halde dei adskilt, men samsundes sjå på dei i samanheng.</p> <p>Administrasjonen stør i hovudsak vurderingane til tiltakshavar, men har i planfaglege vurderingar av planframlegget føreslått justeringar.</p>

Nr/Frå/dato: merknad oppsummert	Tiltakshaver sin kommentar	Administrasjonen sin kommentar
<p>må skildre korleis nye tiltak har verknad på tilgjenga til strandsona. Ber om at omfang og plassering av fritidsbustadar vert vurdert nøye med omsyn til strandsoneverdiar. Det bør og leggast inn eit grønt belte med friluftsføremål mellom sjø og byggegrensa.</p> <p><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. 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, drying og flaumvegar.</p> <p><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. 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.</p>	<p>Forholdet til havnivå og stormflo er vurdert i planarbeidet, det er ikkje tenkt nye fritidsbustadar nærare sjø. Naust/sjøbuer skal etablerast med ok golv på kote +2.</p> <p>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.</p> <p>Det er ved tidlegare reguleringsarbeid føretatt arkeologiske undersøkingar i området.</p>	
<p>2/Statsforvaltaren/19.09.2021: <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 planleggje i strid med reguleringsplan. Det må gå fram ei grunn-</p>	<p>Teke til orientering, tema som er teke opp er relevante og vil verta omtala i planomtalen.</p> <p>Det vil verta sett byggegrense mot sjø i planarbeidet. I nordvest kjem ei hyttetomt noko nærare sjø enn eksisterande tomter i området. Arealet for</p>	<p>Administrasjonen stør i hovudsak vurderingane til tiltakshavar, men har i planfaglege vurderingar av planframlegget føreslått justeringar.</p> <p>Det er utarbeidd konsekvensutgreiing for fagtema, Landskap, Strandsona, Friluftsliv</p>

Nr/Frå/dato: merknad oppsummert	Tiltakshaver sin kommentar	Administrasjonen sin kommentar
<p>gjeving for kvifor arbeidet med detaljregulerings-planen ev. ikkje fell inn under KU-forskrifta.</p> <p><u>Strandsona</u> Det er ikkje sett ei eintydig byggjegrænse mot sjø i KPA eller reguleringsplan. Planområdet har større areal med strandsona utan utbygging. Strandsoneverdiane må vurderast og dokumenterast i plan-utarbeidinga.</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><u>Kulturminne</u> Føreset at utgreiingsbehov vert drøfta vidare med Vestland fylkeskommune</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 friluft-interesser, opplevingsverdi og omsynet til allmenn ferdsle blir grundig vurdert i planarbeidet.</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><u>Naturmangfald</u> Det må gjennomførast ei vurdering av dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldlova.</p> <p><u>Folkehelse</u> Planar skal vere helsefremmande gjennom faktorar som styrkjer helsa og livskvalitet, og som bidreg til å verne mot negative faktorar.</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, ønskje, behov og bli inkludert på sine eigne premisser. Planarbeidet må gjere greie for korleis omsynet til barn og unges interesser er ivaretatt.</p>	<p>utleiehytter ligg innanfor natur/landskapsområdet. Det er elles ikkje planlagt for nye fritidsbustadar nærare sjø. Det vil verta lagt til rette for utvida tilkomst til strandsona/ sjøarealet som ligg i tilknytning til planområdet.</p> <p>Verknadane av tiltaka er skildra i planomtalen. Nye tiltak vil verta visualisert, og tilpassa landskapet. Arkitekt er tilknytt prosjektet for å få visualisera tiltaka.</p> <p>Det vil verta lagt til rette for utvida tilkomst til strandsona og samlingsplassar/ bål plassar innanfor planområdet.</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 blå-grønstruktur.</p> <p>Planomtalen inneheld ei vurdering av dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldlova.</p> <p>Det er lagt til rette for tiltak som aukar attraktivitet og tilgjenge for ulike brukarar.</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. Tilhøva til universell utforming er vurdert og omtala i planomtalen.</p> <p>ROS-analyse skal gjennomførast i planarbeidet. Oppstartsvarsel og</p>	<p>og Naturmangfald som administrasjonen meiner er tilstrekkeleg.</p>

Nr/ Frå/dato: merknad oppsummert	Tiltakshaver sin kommentar	Administrasjonen sin kommentar
<p><u>Universell utforming</u> Planarbeidet må gjera greie for korleis omsynet til universell utforming er ivaretatt.</p> <p><u>Samfunnstryggleik/ ROS-analyse</u> Alle risiko- og sårbarheitstilhøve skal merkast med omsynssone på plankartet, og krav til risiko-reduserande tiltak skal gå fram av planføresegnene.</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><u>Avsluttande merknad</u> SF kan ikkje utelukke at planarbeidet vil vere i strid med nasjonale eller viktige regionale omsyn. 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.</p>	<p>utlegg til offentlig ettersyn vil verta sendt til dei ulike råda i kommunen.</p>	
<p>3/Direktoratet for mineralforvaltning/ 14.09.2021:</p> <p>DMF kan ikkje sjå at den føreslegne planen kan få følgjer for registrerte førekomstar 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.</p>	<p>Teke til orientering</p>	
<p>4/Mattilsynet/ 26.08.2021:</p> <p>Mattilsynet har ingen merknader til detaljregulering for gnr./bnr. 61/373 – Vesthaugane på dette tidspunkt.</p>	<p>Teke til orientering</p>	
<p>5/Vesthaugane velforening/ 15.09.2021:</p> <p>Varslet revisjon av plan innebærer fortetning i eksisterende område. Naturlig nok, på grunn av infrastruktur blir omsøkt fortetning 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 siktforhold mot sjø.</p>	<p>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.</p>	<p>Administrasjonen har i planfaglege vurderingar til planframlegget lagt vekt på bl.a. at maks byggehøgder, silhuettverknad og mogleg utsiktstap må vurderast.</p>

Nr/Frå/dato: merknad oppsummert	Tiltakshaver sin kommentar	Administrasjonen sin kommentar
<p>6/Gro J Aarli/ 01.09.2021: 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.</p>   <p>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 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. Noe av kvalitetene i dagens reguleringsplan for Kråko og Vesthaugane er at tomtene og</p>	<p>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.</p> <p>Det er regulert eit badeområde i tilknytning til det føreslåtte småbåt-anlegget 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> <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>Administrasjonen har i planfaglege vurderingar til planframlegget lagt vekt på bl.a. at maks byggehøgder, silhuettverknad og mogleg utsiktstap må vurderast.</p> <p>Administrasjonen har også føreslått at opparbeiding av turstiar til sjø bør inn som rekkefølgekrav.</p>

Nr/Frå/dato: merknad oppsummert	Tiltakshaver sin kommentar	Administrasjonen sin kommentar
<p>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>7/Geir Inge og Anita Nybø Solberg/ 20.09.2021: 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 bemerkes 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 små-båthavn 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 tilknytning til småbåtanlegget.</p> <p>Det er lagt til rette for fleire tilkomstar til sjø.</p> <p>Vest-haugane skal òg i framtida og ha preg av spreidd utbygging og mykje naturområde mellom bygningane.</p>	<p>Det nye planforslaget legg opp til fortetting med 11 nye tomter, der administrasjonen har føreslått at 1 av tomtene bør utgå.</p>
<p>8/Arne Mikkelsen/ 17.09.2021: Forundra over kor lite informasjon som vart meddelt i brev/varsel i forhold til saksmengda som ein fekk tak i på nett. Merknad til høgde på taket til den nabohytta som er tenkt plassert framom gnr./bnr. 61/468. Det er særst viktig 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>	<p>Administrasjonen har i planfaglege vurderingar av planframlegget føreslått nokre justeringar på byggehøgde og etasjetal, og at hensynet til utsiktstap må vurderast betre for nokre tomter.</p>

Faglege vurderingar:

Planen er i det store og heile godt gjennomarbeidd og utgreidd. Administrasjonen har gjennomført planfaglege vurderingar og meldt desse attende til tiltakshavar. Det er svært viktig at Kråko framstår som eit attraktivt hytteområde med skånsom utbygging og gode kvalitetar for naturopplevingar både i strandsone, i sjøen og på land. Planen må også sjåast i samanheng med pågåande reguleringsendring for den tilgrensande planen for Port Steingard.

Det er også viktig at nye fritidsbustader blir plassert slik i terrenget at ein unngår silhuett både nær- og fjernverknad, at ikkje bygg tar utsikt frå andre tomter anten dei er bygt eller ikkje og at alle tomter har gode sol- og lystilhøve og samstundes høve til ein eigen skjerna opphaldsplass ved fritidsbustaden. Slik sett kan fortetting vera utfordrande. Kommuneplanen 2020-2040 opnar for fortetting på Kråko. Og Kråko hytteområde vart i si tid føreslått for å minska presset for hyttebygging i Fitjarøyane. Sidan reguleringsplan for Kråko vart vedteken i 2003 er det bygt om lag 250 fritidsbustader på Kråko. Slik sett har denne planen vore svært velluka.

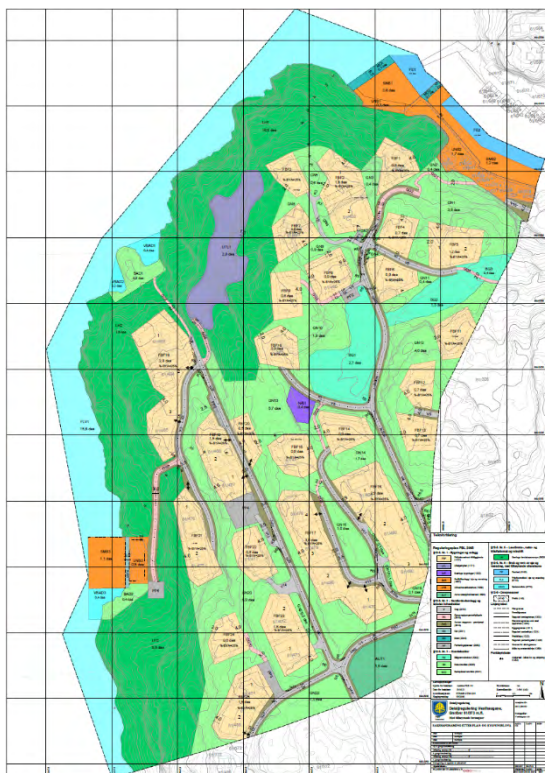
Fortetting i hytteområde har både føremoner og bakdelar. Av utfordringar ein møter er bl.a.:

- Hytteeigarar som har bygt etter gamle planer eller løyver kan få reduserte kvalitetar på omgivelsane.
- Grøntområder og sti- og løypenett blir oppdelt eller avskåre. Mindre blå-grønstruktur til å fordrøye og infiltrere overvatn. Større belastning på mindre areal friluftsområde.
- Trafikkbelastninga aukar på eksisterande lågstandard vegar, både i anleggsperioden og etterpå.

Samstundes har denne utbyggingsforma viktige føremoner, bl.a.:

- Arealbruken både til byggegrunn og infrastruktur blir totalt sett mindre enn for eit heilt nytt felt med same antal hytter i eit ubygt område. Konfliktpotensialet med andre arealbruksinteresser kan dermed reduserast.

Ved fortetting er prosessen med lokalisering og dimensjonering av fortettingsområda svært viktig. Denne type saker berører fleire interesser på ein direkte måte, både enkeltpersonar og organisasjonar, og forutset difor ei noko større grad av samråd og medverknad (jf. plan- og bygningslova. § 16) enn elles.



Plankartet for planframlegget

Kommunedirektøren sine vurderingar og konklusjon:

Kommunedirektøren er positiv til denne fortettinga. Det er bra at nye tomter ikkje heng saman slik at det er grøntområde (GN) mellom tomtene, og at utnyttinga/fortettinga er gjort skånsomt. Etter at tiltakshaver har gjort justeringar av planframlegget etter administrasjonen sine planfaglege tilbakemeldingar, meiner kommunedirektøren at planarbeidet er utført i samsvar med oppstartsmøtet, overordna planar og føringar, og merknader og fråsegner som er motteke etter varsel om oppstart. Planen kan sendast på 1. gongs høyring, og leggjast ut til offentleg ettersyn slik den no føreligg.

Framlegg til vedtak:

Utval for plan og miljø tilrår med heimel i PBL §12-10 at Reguleringsplan for Vesthaugane PlanID202103 med føresegner datert 16.06.2022, plankart og planomtale datert 03.06.2022 kan sendast på 1. gongs høyring, og leggjast ut til offentleg ettersyn.

Saksprotokoll i Utval for plan og miljø - 21.06.2022**Behandling:**

Representanten Kristine Kleppe Dalen ba utvalet vurdere hennes habilitat da faren er nabo til planen. Han har ikkje meldt inn merknader til planen.

Representanten blir samrøystes erklært habil.

Avd.leiar plan og utvikling Øystein Sørli orienterte om saka i møtet.

Framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

Utval for plan og miljø tilrår med heimel i PBL §12-10 at Reguleringsplan for Vesthaugane PlanID202103 med føresegner datert 16.06.2022, plankart og planomtale datert 03.06.2022 kan sendast på 1. gongs høyring, og leggjast ut til offentleg ettersyn.

Gjermund Hagesæter
kommunedirektør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.