

## Detaljregulering for Port Steingardseid gnr/bnr 61/348 m.fl.

### Reguleringsføresegner

PlanID 202104

## 1 Siktemålet med planen

Hovudsiktemålet med planen er å utvikle «destinasjon Kråko» for fleire besøkjande. Dette er gjort ved å sjå delområdet Port Steingard i samanheng med tilgrensande område, regulere for skånsam fortetting av hytter, samt innlemme næringsretta areal og gjestehamn. Det er lagt vekt på å regulere for ulike type hytter som gir grunnlag for at fleire kan ta del i hyttelivet på Kråko, samt å gjera sjøområda tilgjengeleg for opplevingar og bruk for hytteeigarar og besøkande i området.

Grunntanken til tiltakshavar er å utvikla eit hytteområde til noko meir enn private einingar, med ein struktur som gjer området ope og offentleg. Tilboda skal gjera det attraktivt å reise hit, anten på dagstur eller vekelang ferie frå utlandet. Området må romme funksjonar som støttar opp under Kråko Sjøhytteområde som eit moderne og utviklingsorientert senter for fritidsopplevingar på Vestlandet. Det er eit mål å unngå eit høgkommersielt preg (t.d. badeland, opplevingspark o.l.). Området skal virke innbydande og lett tilgjengeleg, og samstundes ha ein lågkommersiell profil.

### 1.1 Areal i plankartet er regulert til følgjande føremål:

#### Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- FBF Fritidsbustad – frittliggjande (1121)
- UTL Utleiehytter (1171)
- NÆ Næring (1300)
- SMB Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- SMS Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (1588)
- UNB Naust (1589)
- KBA Kombinert bygg og anlegg (1800)
- F/K/I Forretning / Kontor / Industri (1811)
- BAA Kombinert bygg og anlegg, Utleiehytte - Friluftsliv (1900)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- V Veg (2010)
- GT Gatetun (2014)
- GG Gangveg (2016)
- AVG Anna veggrunn – grøntareal (2019)
- KAI Kai (2041)
- PP Parkeringsplassar (2082)

#### Blå/Grønstruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- GN Naturområde (3020)
- TV Turveg (3031)
- FRI Friområde (3040)
- BAD Badeområde (3041)
- PA Park (3050)

#### Landbruks-, natur- og friluftsføremål (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- FL Friluftsføremål (5130)

#### Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 6)

- FE Ferdsl (6100)
- SH Småbåthamn (6230)

- FVL Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6710)
- VBAD Badeområde (6770)

#### **Omsynssoner (PBL § 12-6, 1. ledd)**

- H140 Frisiktsone

#### **Føresegningsområde (PBL § 12-7)**

- #2\_1 Høgde og plassering av bygning
- #2\_2 Gangveg på gatenivå under bygning
- # 2\_3 Avløpsanlegg under bakken
- # 2\_4-5 Høgde på bygningar
- # 2\_6-10 Turveg/strandsti
- # 2\_11 Plassering av gangbru

## **2 Felles føresegner**

### **2.1 Landskap, estetikk og terrenginngrep**

- 2.1.1 Bygg innafor dei ulike byggjeområda skal ta estetiske omsyn til terreng, landskap, samt bygningar nære det regulerte området. Ubygd areal skal gis ei tiltalende utforming.
- 2.1.2 Alle bygg skal ha ei god arkitektonisk utforming, materialbruk og fargeval skal harmonera med omgjevnadane. Murar i området skal vera i naturstein.
- 2.1.3 Terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Ein skal unngå skjeringar og murar over 2,5 meter. Det skal formast nytt terreng som saman med tilgrensande område skapar ein ny heilskap. Høge skjeringar og skråningar skal avrundast og fyllingar/-skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng. Fyllingar og anna areal som er rørt ved, utanom fjellskjeringar, skal settast i stand på ein slik måte at området kan tilbakeførast til naturområde.
- 2.1.4 Ved utarbeiding av situasjonsplan/utomhusplan skal det leggast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning. Areal på tomta som ikkje skal omfattast av inngrep (naturtomt) skal synleggjerast på situasjonsplan. Skjering og fylling og andre inngrep på tomta skal visast på snitt og fasadar.
- 2.1.5 Ved tilplanting/revegetering skal det ikkje nyttast giftige planter, eller framande artar kategorisert i dei to øvste risikokategoriene i norsk framandartslista. Eventuelt tilførte massar må vere reine og fri for framande skadelege planter. Dersom det vert oppdaga framande artar som vurderast som høgrisikoartar etter anlegg er ferdig, må desse bekjempast/fjernast umiddelbart.
- 2.1.6 Det skal ikkje setjast opp gjerde, hekk eller på annan måte markera tomtegrenser i terrenget. Det skal ikkje settast opp gjerde, skiljeveggar eller andre stengsel i strandsona og på kai som kan vera til hinder for ålmenta si ferdsel i desse områda, med unntak av naudsynte sikringstiltak.
- 2.1.7 Nye skjeringar høgare enn 3 meter må undersøkast i høve til behov for sikring (bolting og nett).
- 2.1.8 Overvatn skal handterast lokalt, og skal primært baserast på overflatebaserte løysingar som infiltrasjon i grunnen eller i opne vassvegar. Areal utanfor byggjegrensar og anna uteareal som ikkje skal byggjast på, skal så langt mogleg bestå av vegetasjon eller plantast til med omsyn til overvatn, avrenning, og naturmangfald.
- 2.1.9 Det skal fokuserast på tilstrekkeleg overvasshandtering i planområdet, og overvassrøyr skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida.

### **2.2 Universell utforming**

- 2.2.1 Prinsipp om universell utforming skal leggast til grunn for utforming av byggverk, uteareal, tilkomstsoner og gangvegar. Tilkost mellom parkering og publikumsbygning skal vera universelt utforma. Parkeringsplassar for rørslehemma skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein tilpassa trase. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan og i søknad om byggeløyve.

### **2.3 Byggjegrense**

- 2.3.1 Byggjegrense for bygningar er synt i plankartet. Der byggjegrensa ikkje er synleg går den i føremålsgrensa. Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegrensar, medan støttemurar, avkøyrslar, parkeringsplassar, anlegg i bakken og liknande kan plasserast utanfor byggjegrensene synt i plankartet. Der byggegrensa ligg tett på veg skal bygg plasserast med føresetnad om at det er tilfredsstillande siktforhold mot veg.

- 2.3.2 Innanfor planområdet er det, uavhengig av arealføremål og byggegrense, tillate å legge leidningar i grunnen for vatn, avløp, straum, telenett og liknande. Det er vidare høve til å etablera mindre tekniske anlegg, som transformatorbokser, kabelskap, brannhydrantar, og anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift. Desse anlegga kan etablerast i samsvar med teknisk plan.

## **2.4 Parkering, renovasjon og energi**

- 2.4.1 Parkering skal som hovudregel løysast på tomta. Det er i tillegg regulert spesifikke parkeringsføremål for å dekke behovet ved arrangement, men også for gjesteparkering. Sykkelparkering knytt til publikumsbygg skal lokaliserast nær hovudinngang og under tak. Minst 5 % av parkeringsplassane knytt til publikums funksjonar skal reserverast rørslehemma.
- 2.4.2 Det skal vurderast ladestasjon for elbilar innanfor ålmenne parkeringsplassar.
- 2.4.3 Renovasjonsløyving til frittliggjande hytter skal løysast i felles renovasjonsløyving på Kråko. Andre føremål skal dokumentere løyvingar for renovasjon.
- 2.4.4 Alternative energiløyvingar skal vurderast ved nybygging. Det er tillate med solcellepanel på bygg eller tomt.
- 2.4.5 Bygningar skal plasserast slik at gjeldande brannkrav vert oppfylt.

## **2.5 Søknad**

- 2.5.1 Ved søknad om løyve skal det leverast situasjonsplan/snitt/fasadeteikningar eller anna framstilling av bygningsmasse/anlegg/konstruksjon, samt materialval. Teikningar skal også gjera greie for avkøyning, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal.
- 2.5.2 Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av Fitjar kommune i samband med byggjemelding av tekniske anlegg. Teknisk plan skal, der det er relevant, syne løyving for veg, parkering, avkøyrer, mur, rekkverk, belysning, overvasshandtering, vatn- og avløp og tekniske bygg.
- 2.5.3 Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnemynde. Tiltak som kaiar, flytebrygger, utfyllingar, sjøleidningar m.m. krev løyve frå hamnemynde i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova, jfr. Hamne- og farvasslova § 14.

## **2.6 Kulturminne**

- 2.6.1 Det kan vera uregistrerte fornminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare granskning på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.
- 2.6.2 Tiltakshavar pliktar å gje melding til Bergens Sjøfartsmuseum dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve områda. Eventuelle brot på desse vilkåra vil vere i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

## **3 Føresegner for arealføremål**

### **3.1 Bygningar og anlegg (§12-5 nr. 1)**

- 3.1.1 Det kan etablerst avkøyningar, interne vegar, parkeringsplassar og anna tekniske installasjonar innanfor alle byggeføremåla, og uavhengig av byggegrense så lenge siktforhold er teke i vare.
- 3.1.2 Plassering av bygningar skal vektleggjast særleg ved handsaming av søknadar, og ein skal så langt som råd unngå å stenge for utsikt for andre tomter (bygde/utbygde). Ein skal også freiste å unngå at hyttene ligg i silhuett sett frå sjøen, med siktepunkt 100 meter frå land.
- 3.1.3 Før delområda opprømsa i denne § a) - e) vert bygd ut, skal det liggja føre ein situasjonsplan som viser prinsipp-plassering av alle bygg og maksimal byggehøgde. Planen skal vise korleis utsikt, terrengtilpassing og andre tilhøve er teken vare på - bygningane i mellom - og i høve til tilgrensande område dersom dette er relevant. Dette for å sikre at også dei som byggjer sist får sine interesser teken med i vurderingane, og at ein dermed kan unngå seinare konflikt om tap av utsikt og liknande. Planen skal sikre gode overgangar mot tilgrensande areal, samt heilskapleg uttrykk og harmonisk utforming i det naturlege delområdet.
- a) Delfelt FBF12 tomt 15 og 16, delfelt FBF10 tomt 6-9 og delfelt FBF15 tomt 20-22 kvar for seg.
- b) KBA2, KBA3, KBA4, KBA5 og F/K/I kvar for seg

- c) BAA1-2 og TV2-3 i fellesskap. Planen skal også syne samanheng med turvegar, badeplass og friluftsområde som grenser til areala.
- d) UTL1-11 i fellesskap. Planen skal også syne samanheng med turveg og friluftsområde som grenser til areala.
- e) Småbåthamn land og sjø SH1-2. Planen skal syne utfyllingslinje i sjø, plan for ev. mudring og verknadar av dette.

3.1.4 For bygningar ved sjø skal overkant golv på grunnplan ikkje vera lågare enn kote +1,8 i sikkerheitsklasse 1, kote + 1,9 i sikkerheitsklasse 2 og kote +2 i sikkerheitsklasse 3, jf. TEK17.

### 3.2 Fritidsbustadar (FBF)

- 3.2.1 Føremålet er byggeområde for frittliggjande fritidsbustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, og parkering.
- 3.2.2 Det kan førast opp uthus eller garasje der det ligg til rette for det. Maksimal storleik er 40m<sup>2</sup> og plassering må vera tenleg utifrå det føremålet bygget skal ha. Anneks med soveplassar skal meldast som bygning for varig opphald og ikkje som uthus.
- 3.2.3 Frittliggjande fritidsbustadar skal disponere minst 1 biloppstillingsplass.
- 3.2.4 Innanfor FBF1 kan det etablerast maksimalt to fritidseiningar.
- a) Tomt 1: Maksimal byggehøgde er kote + 20 og inntil 1 etasje høg hytte. Utnyttingsgrad 25 BYA%.
  - b) Tomt 2: Maksimal byggehøgde er kote + 20,5 og inntil 2 etasjar høg hytte. Utnyttingsgrad 25 BYA%.
- 3.2.5 Innanfor FBF2 kan det etablerast maksimalt to fritidseiningar.
- a) Tomt 1: Maksimal byggehøgde er kote + 15,5 og inntil 1 etasje høg hytte. Utnyttingsgrad, 25 BYA%.
  - b) Tomt 2: Maksimal byggehøgde er kote +12,5 og inntil 2 etasjar høg hytte. Utnyttingsgrad, 25 BYA%.
- 3.2.6 Innanfor FBF3 kan det etablerast maksimalt ei fritidseining. Maksimal byggehøgde er kote +9,5 og inntil 1 etasje høg hytte. Utnyttingsgrad, 20 BYA%.
- 3.2.7 Innanfor FBF4 regulerast eksisterande hytte. Maksimal byggehøgde er kote + 12,5 og inntil 2 etasjar. Utnyttingsgrad, 20 BYA%.
- 3.2.8 Innanfor FBF5 kan det etablerast maksimalt to fritidseiningar.
- a) Tomt 1: Maksimal byggehøgde er kote + 14 og inntil 1 etasje høg hytte. Utnyttingsgrad, 20 BYA%.
  - b) Tomt 2: Maksimal byggehøgde er kote +16,5 og inntil 2 etasjar høg hytte. Utnyttingsgrad, 20 BYA%.
- 3.2.9 Innanfor FBF6 kan det etablerast maksimalt ei fritidseining. Maksimal byggehøgde er kote + 12, og inntil 1 etasje. Utnyttingsgrad, 20 BYA%.
- 3.2.10 Innanfor FBF7-15 kan det maksimalt byggast 21 nye fritidseiningar. Tomtegrenser er regulert i plankartet.
- a) All hyttebygging i desse delfelta skal detaljprosjekterast med arkitektfagleg kompetanse.
  - b) Naturlig terreng skal i størst mogleg grad takast vare på, og store deler av tomta skal stå fram som naturtomt med naturleg vegetasjon. Fritidsbustadane skal plasserast i eksisterande terreng, og utbygging skal gjennomførast mest mogleg skånsamt med omsyn til terrenginngrep. Ein skal unngå skjeringar og murar over 2,5 meter. Det er ikkje tillate å plassere hytter på klart definerte toppar. Utbygging skal slik unngå silhuettverknadar (fjernverknad). Fritidsbustadane skal i hovudsak ta opp naturlege høgdeforskjellar i terreng ved bruk av ulike nivå i bygningsmassen og uteområdet.
- c) I tabell under er maksimal utnytting på tomta (BYA), byggehøgde (kote), inntil etasjar og utforming for frittliggjande fritidsbustad synt.

ID, tomt nr.	BYA%, tomt	Byggehøgde, maks. kote	Etasjar
FBF7-1	25%	kt + 53	2. etg.
FBF7-2	25%	kt + 49	2. etg.
FBF8-3	25%	kt + 55	2. etg.
FBF9-4	25%	kt + 49,5	1. etg.
FBF9-5	25%	kt + 44	2. etg.
FBF10-6	25%	kt + 54,5	1. etg.
FBF10-7	25%	kt + 58	1. etg.
FBF10-8	20%	kt + 58,5	2. etg.
FBF10-9	20%	kt + 62,5	2. etg.
FBF11-11	25%	kt + 57	3.etg.
FBF11-12	25%	kt + 55	3.etg.

FBF11-13	25%	kt + 54	3.etg.
FBF11-14	25%	kt + 48	2. etg.
FBF12-15	20%	kt + 55,5	3. etg.
FBF12-16	25%	kt + 58	1. etg.
FBF13-17	25%	kt + 51	2. etg.
FBF13-18	25%	kt + 46,5	1. etg.
FBF14-19	25%	kt + 41	2. etg.
FBF15-20	25%	kt + 33	2. etg.
FBF15-21	25%	kt + 31	3. etg.
FBF15-22	25%	kt + 33	3. etg.

3.2.11 FBF16-18 regulerer eksisterande bygd situasjon. Innafor området er det tillat med konsentrerte fritidseiningar med tilhøyrande anlegg. Maksimal byggehøgde er 4 m. Maksimal utnyttingsgrad er 100% BYA.

### 3.3 Utleigeføremål

- 3.3.1 UTL 1-11 regulerer byggeområde der det er tillate med utleige einingar. Det er tillate med 1 utleigehytte innanfor 1-3 og 5-11, samt 2 innanfor 4. Til saman kan det byggjast maksimalt 12 einingar innanfor føremålet. Parkeringsdekning er 1 parkeringsplass per eining, og skal skje i felles parkeringsplass PP 9-10.
- 3.3.2 Kvar enkelt bygg skal maksimalt vera 50 m<sup>2</sup> i grunnflate og ha privat uteopphaldsareal på inntil 20 m<sup>2</sup>. Maksimal byggehøgde er 6 meter. Utnyttingsgrad for areala er 20% BYA.
- 3.3.3 Eksisterande naturtomt skal i størst mogleg grad takast vare på. Bygga skal plasserast i eksisterande terreng, og utbygging skal gjennomførast mest mogleg skånsamt med omsyn til terrenngrep. Bygga skal i hovudsak ta opp naturlege høgdeforskjellar i terreng ved bruk av ulike nivå i bygningsmassen og uteområdet. Bygga skal detaljprosjekterast med arkitektfagleg kompetanse.

### 3.4 Næring (NÆ)

- 3.4.1 NÆ1 opnar for hotell/bevertning/spa, samt parkering og kontor tilhøyrande verksemda. Maksimal byggehøgde er kote + 17,5 og inntil 3 etasjar høgt bygg. Utnyttingsgrad 55 BYA%. Bygget skal tilpassast og integrerast inntil eksisterande fjell/berg. Ein skal unngå skjeringar og murar over 2,5 meter. Bygga skal i hovudsak ta opp naturlege høgdeforskjellar i terreng ved bruk av ulike nivå i bygningsmassen og uteområdet.
- 3.4.2 NÆ2 opnar for sjønært areal for bevertning/spa/badeanlegg, samt kaiareal. Maksimal byggehøgde er kote + 11 og inntil 2 etasjar høgt bygg. Utnyttingsgrad 25 BYA%.

### 3.5 Småbåtanlegg (SMB og SMS)

- 3.5.1 Innafor føremålet kan det etablerast kai og flytebryggje m/landgong og utliggar. Allereie godkjente kaiar, brygger og flytebrygger kan vidareførast, og vedlikehald av desse er tillate.
- 3.5.2 Innanfor SMB1-3 kan det etablerast tre nye flytebryggjer. Maks breidde skal vera 2,5 m og lengde ut til føremålgrensa.
- 3.5.3 Innanfor SMB4 og 5 kan det etablerast utriggar for båtfeste utanfor kvar nausteining med breidde inntil 60cm og 7m lengde. Det kan etablerast utriggarar på eksisterande langsgåande flytebrygge nord for UNB4.
- 3.5.4 SMS1 regulerer eksisterande flytebrygge og kai på landsida.

### 3.6 Naust (UNB)

- 3.6.1 Naust er definert som eit bygg for lagring/oppbevaring, og skapar ein møteplass for maritim rekreasjon. Det er tillate med vatn/avløp i bygga. Høgde, form og farge skal varierast for å gje eit harmonisk uttrykk. Kvar eining kan vera inntil 40 m<sup>2</sup> store i grunnflate.
- 3.6.2 Innanfor UNB1 kan det byggast inntil 10 nausteiningar fordelt på tre bygningskroppar der maksimal byggehøgde skal varierast mellom kote + 7 og +9. Maksimal utnyttingsgrad er 30 % BYA. Parkering skal løysast innanfor PP1.
- 3.6.3 UNB2 skal utviklast på to høgdenivå, der parkering skal løysast på øvre nivå. På kainivå kan det byggast inntil 8 nausteiningar fordelt på to bygningskroppar. Maksimal byggehøgde skal varierast mellom kote + 7 og +9. Øvre nivå er på nivå med tilkomst. Det kan byggast inntil 10 nausteiningar med maksimalt byggehøgde kote +9,5. Maksimal utnyttingsgrad inkl. parkering er 50 % BYA.

- 3.6.4 UNB3 skal utviklast på to høgdenivå, der parkering skal løysast på øvre nivå. På kainivå kan det byggast inntil 4 nausteiningar fordelt på to bygningskroppar. Maksimal byggehøgde skal varierast mellom kote + 7 og +8. Maksimal utnyttingsgrad inkl. parkering er 35 % BYA.

### **3.7 Kombinert bygge- og anleggsfremål (KBA)**

- 3.7.1 KBA1 regulerer byggeområde der det er tillate med næring/kontor/fritid. Det er tillate med overnatting i bygga. Maksimal utnyttingsgrad er 80 % BYA. Det er totalt tillate med 5 bygg i området. For gbnr. 61/670-673 er maksimum byggehøgde 11 meter frå planert nivå kote +1,5, der ein i tillegg kan ha maksimal byggehøgde 13 meter på 40% av grunnflate inn mot skjering på gbnr. 61/671 og 672. Maksimal byggehøgde for bygning lengst søraust, gbnr. 61/674, er 7,5 meter frå planert nivå kote +1,5. Kvart bygg skal disponere minst 1 biloppstillingsplass.
- 3.7.2 KBA2 regulerer byggeområde der det er tillate med næringsbygg og bevertning med tilhøyrande anlegg. Det kan òg leggjast til rette for overnatting her. Maksimal utnyttingsgrad inklusiv parkering er BYA 45 %. Maksimum gesimshøgde er 10 meter. Det skal opparbeidast felles parkeringsplass på området for verksemdene her.
- 3.7.3 KBA3 og KBA4 regulerer byggeområde der det er tillate med konsentrert fritidsbustadar og småbåtanlegg i sjø.
- Det kan etablerast inntil 7 fritidseiningar innanfor KBA3. Maksimal byggehøgde for 3 av bygga er kote +11 og 4 av bygga kote +8,5. Maksimal utnyttingsgrad inkl. parkering er 45 % BYA.
  - Det kan etablerast inntil 5 fritidseiningar innanfor KBA4. Maksimal byggehøgde er kt +8,5. Maksimal utnyttingsgrad inkl. parkering er 45 % BYA.
  - Kvart bygg skal disponere minst 1 biloppstillingsplass. For KBA3 skal dei løysast innanfor føremålet, medan for BKA4 kan PP5 nyttast for å dekke kravet.
  - Det kan etablerast utriggar for båtfeste utanfor kvar eining med breidde inntil 60cm og 7m lengde.
  - Grense mellom bygg og utriggar er synt i plankart med strandlinje sjø (1260). Grensa kan fråvikast noko ved detaljprosjektering av anlegga.
- 3.7.4 KBA5 regulerer byggeområde der det er tillate med bygg for overnatting/motell/arbeidsbrakker og parkeringsplass. Parkeringsdekning er 1 bilplass per overnattingseining. Maksimal byggehøgde er kote +18,5 og inntil 2 etasjar høge bygg. Utnyttingsgrad, 60 BYA%.

### **3.8 Forretning/Kontor/Industri (F/K/I)**

- 3.8.1 Det er tillate med produksjonslokale, visningsanlegg, lagringsareal, kontor og utsal/forretning innanfor arealføremålet.
- 3.8.2 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering er 50 % BYA. Parkering skal løysast innanfor føremålet.
- 3.8.3 Bygget kan vera inntil 2 etasjar høgt, med grunnflate på inntil 600 m<sup>2</sup>. Bygget og grunnflata skal plasserast innanfor #2\_1 med maksimal byggehøgde kote + 14,5. Hovudinngang og parkering skal vera langs V1 i nordvest. Det er tillate at takkonstruksjonen kan gås på og nyttast som opphaldsareal.
- 3.8.4 Bygningsdel innanfor #2\_2 skal fungere som gangsoner over kanalen. Denne konstruksjonen skal gå slakt nedover mot sør og bestå av trappar/amfi eller likande. Det skal vera passasje og tilstrekkeleg høgde under konstruksjonen som sikrar kopling mellom GT1 og GG1, samt ferdsel i Kanalen.

### **3.9 Bygge- og anleggsfremål kombinert med andre angitte hovudfremål (BAA)**

- 3.9.1 BAA1-2 regulerer byggeområde der det er tillate med fritidsfremål og park. Areal som ikkje vert bygd skal vera ålmenn tilgjengelege areal og ikkje privatiserast. Det skal etablerast gangvegar i området som knyt areala saman med tilgrensande areal. Parkeringsdekning vert stetta i KBA3 og KBA5 og PP4.
- 3.9.2 Parkanlegget skal opparbeidast innanfor BAA1 og vera minst 1.000 m<sup>2</sup> stort. Dette skal vera eit ope og felles areal for hytteeigarar, leigetakarar og ålmenta. Parkanlegget skal opparbeidast med soner for opphald og aktivitet tilpassa ulike aldersgruppe og funksjonsevne.
- 3.9.3 Fritidseiningane skal maksimalt vera 45 m<sup>2</sup> i grunnflate.
- 3.9.4 Innanfor BAA1 kan det etablerast inntil 10 hytter. Maksimal utnytting av føremålet er 15 % BYA.
- Innanfor #2\_4: Maksimal byggehøgde er kote +11 og der inntil 15m<sup>2</sup> av bygget kan vera inntil 2 etasjar.
  - Innanfor #2\_5: Maksimal byggehøgde er kote +16,5 og der inntil 15m<sup>2</sup> bygget kan vera inntil 2 etasjar.

- 3.9.5 Innanfor BAA2 kan det etablerast inntil 2 hytter. Maksimal byggehøgde er kote +9 og der inntil 15m<sup>2</sup> av bygget kan vera inntil 2 etasjar. Utnyttingsgrad, 55 BYA%. Det skal vera ålmenn passasje mellom bygning og sjøkanten.

## **4 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

### **4.1 Felles føresegn**

- 4.1.1 Planlagde veganlegg skal utførast slik at det vert best mogleg tilpassa eksisterande terreng og omgjevnader. Tiltaka skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og naturgjevne og bygde omgjevnadar. Noverande vegetasjon skal ivaretakast i størst mogeleg utstrekning.
- 4.1.2 Mindre avvik i skråningsutslag innanfor område regulert til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5, nr. 2), vil kunne skje som følgje av uventa tilhøve, som t.d. grunntilhøva eller manglar i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponerast til vegføremål vil fråvika noko frå det som går fram av føremålsgrensene i planen. Areal som ikkje vert disponert til vegføremål er føresett brukt som tilstøytande føremål. Avvik skal grunngjevast i vanskelege grunntilhøve, ustabil og vanskeleg fjell, trong for sikring, trong for endra fylling- og skråningsutslag m.m.

### **4.2 Veg (V)**

- 4.2.1 Føremålet omfattar vegbane med skulder, bruer og tilhøyrande anlegg. Rekkverk og andre tekniske installasjonar/trafikkreguleringar som veghaldar finn naudsynt, kan førast opp innanfor formålet.
- 4.2.2 Veg V1 er hovudvegen på Kråko. Veg V2-22 regulerer tilkomstveg til ulike byggeområde. Asfaltert vegbreidde går fram av plankartet.

### **4.3 Gatetun (GT)**

- 4.3.1 Areal regulert til GT1 er areal tilknytt F/K/I og skal vera eit ålment område for opphald og opplevingar langs kanalen. Arealet kan opparbeidast med vegetasjon og møblerast med bord og benker. Det er ikkje tillate med motorisert ferdsel på arealet.
- 4.3.2 Areal regulert til gatetun GT2, er felles for KBA1 og UNB4-6. Ein kan ha parkeringsplassar, lager, kai, service, grøntområde og kunstinstallasjonar i gatetunet.

### **4.4 Gangveg (GG)**

- 4.4.1 Det kan etablerast strandpromenade langs kanalen innanfor GG1-2. I tillegg kan GG2 etablerast i plan med Kråkevegen som gangsoner over kanalen. Areal skal vera ålment tilgjengelege og det skal ikkje etablerast tiltak som hindrar fri ferdsel.
- 4.4.2 GG4-6 regulerer gangveg fram til utleige einingar UTL1-11. Gangvegane skal i hovudsak vera for gåande. Det er tillate med motorisert ferdsel i samband med drift av utleigeeiningane.

### **4.5 Anna veggrunn – grøntareal (AVG)**

- 4.5.1 Innanfor føremålet er det høve til å setje opp anlegg for tekniske innretningar som høyrer vegen til, som støttemurar, rekkverk, lyssetting og grøfter, og skal haldast ope. Vidare kan arealet nyttast til snølagring, avkøyrslar, skråningar og skjeringar. Innretningane skal ikkje vere i strid med siktkrav i frisktsona. Murar skal ha tiltalende utforming.

### **4.6 Kai**

- 4.6.1 Innanfor føremålet er det høve til å etablere kai. Kaien skal ikkje hindre ferdsel i kanalen eller til småbåthamna (SH1). Det er ikkje høve til å setja opp stengsel på kaiarealet.

### **4.7 Parkering**

- 4.7.1 Innanfor arealføremålet skal det opparbeidast parkeringsplassar der asfaltert område går fram av plankartet. Utforming må sjåast i samheng med tilgrensande arealføremål for å skape ein god overgang mellom føremåla.

## 5 Grønstruktur

### 5.1 Naturområde (GN)

5.1.1 Areala skal fungere som grøntområde og skal vera tilgjengeleg for ålmenta. Det er ikkje tillate å føre opp bygningar innanfor arealføremålet. Areala skal sikre god overgang mellom tilgrensande funksjonar og terrenget. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.

### 5.2 Turveg (TV)

5.2.1 Areala skal opparbeidast som turveg mellom sentrale delområde i planen. Dei skal vera opne for ålmenta og det er ikkje tillate å føre opp bygningar innanfor arealføremålet. Mindre justeringar av traseen er tillate innanfor tilgrensande friluftsområde, badeplass og byggeområde. Stiane kan merkast med små, miljøvenlege skilt. Stiane skal ikkje nyttast til motorisert ferdsle.

5.2.2 Turveg TV4 skal plasserast i terrenget og skal følgje terrengformane.

### 5.3 Friområde (FRI)

5.3.1 Areala skal vera opne for ålmenta og det er ikkje tillate å føre opp bygningar innanfor arealføremålet. det kan leggjast til rette for fritidsaktivitetar som t.d. bord/benkar/skilting og badestrand innanfor arealet.

### 5.4 Badeplass (BAD)

5.4.1 Badeplassane skal vera opne for ålmenta. Innanfor arealet kan det etter løyve etablerast badebrygger, strand, stigar o.a. Tilrettelegging med ramper og rekkverk for funksjonshemma er tillate.

5.4.2 Det er tillate med utlegging av sjøleidningar for vatn, avløp, varmpumpe, straum og telenett mm, men tiltaka må ikkje hindre eller vera til fare for badande eller ha vesentleg negativ påverknad på friluftssinteressene i området.

5.4.3 Innanfor BAD3 Det kan etablerast stupetårn i grensa mot KBA4. Plassering og utforminga skal ta omsyn til nærliggjande fritidseining og deira private sone.

### 5.5 Park (PA)

5.5.1 Parkanlegget skal opparbeidast som eit opne og felles areal for hytteeigarar, leigetakarar og ålmenta. Parkanlegget kan opparbeidast med bord, benker og aktivitetsområde som t.d. skatepark og mindre kunstisbane. I tillegg kan uteamfi og scene tilpassa eksisterande terrengform.

## 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål

### 6.1 Friluftsføremål (FL)

6.1.1 Areala skal vera opne for ålmenta. Det er ikkje høve til å etablere tiltak innfor friluftsføremåla som ikkje er knytt til den generelle bruken av området.

6.1.2 Det er tillate å etablere turstiar i området. Turstiar kan opparbeidast med gruslagt overflate i inntil 2,5 m planeringsbreidde. Turstiane skal følgje eksisterande terrengformar. Stiane kan merkast med små, miljøvenlege skilt. Stiane skal ikkje nyttast til motorisert ferdsle, utover vedlikehald og brøyting.

6.1.3 Det er tillate å etablere kajakkutsett/-opptak i området som grenser til SH1/2.

6.1.4 Eksisterande bruk og rett til gange og båtfeste på gnr. 61/370 er tillate innanfor FL11 .

## 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag

### 7.1 Ferdsel (FE)

7.1.1 Arealet skal sikre tilkomst sjøvegen, og skal til ei kvar tid haldast opne og fritt for ferdsle.

7.1.2 Innanfor FE5 mot KBA3 kan ein gjennomføre tiltak for å få oppnå tilstrekkeleg djupne for ferdsel i sjø.

### 7.2 Småbåthamn (SH)

7.2.1 Føremålet regulerer for småbåthamn, gjestehamn og utleige båtplassar, med kai og flytebrygger, samt parkering og servicebygg. Hamna kan leggjast til rette med infrastruktur for el-båtar og kajakkutsett/-opptak. Areala skal vera allment tilgjengeleg.

7.2.2 SH1 regulerer areal i sjø for flytebrygger og båtplassar. Innanfor SH1 kan ein gjennomføre tiltak for å få oppnå tilstrekkeleg djupne for ferdsel i sjø. Innanfor SH2 skal det fyllast ut i sjø for å etablere nytt landareal. Det skal vera murkant i grensa mellom land og sjø.



- 7.2.3 Det skal leggjast fram ein samla plan for utnytting av områda før byggearbeid tek til. Planen skal visa plassering av bygningar og anlegg, terrengtilpassing og høgder. Grensa mellom land og sjø kan fråvikast noko ved detaljprosjektering av anlegget.
- 7.2.4 Innanfor SH2 er maksimal byggehøgde er kote +6 og inntil 1 etasje høgt servicebygg som skal plasserast innanfor byggegrensa. Utnyttingsgrad inkl. parkering er 35 BYA%.

### **7.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)**

- 7.3.1 Sjøområdet er for sjøretta friluftsliv. Tiltak som er i konflikt med desse føremåla er ikkje tillatt, som t.d. flytebrygge. Det er tillate med utlegging av sjøleidningar for vatn, avløp, varmpumpe, straum og telenett mm, men tiltaka må ikkje hindre eller vera til fare for framkomst eller ferdsel eller ha vesentleg negativ påverknad på friluftsliv- eller naturinteressene i området.

### **7.4 Badeområde (VBAD)**

- 7.4.1 Badeplassane er for sjøretta friluftsliv og skal vera ope for ålmenta. Innanfor arealet kan det etter løyve etablerast badebrygger, strand, stigar o.a. Tilrettelegging med ramper og rekkverk for funksjonshemma er tillate.
- 7.4.2 Det er tillate med utlegging av sjøleidningar for vatn, avløp, varmpumpe, straum og telenett mm, men tiltaka må ikkje hindre eller vera til fare for badande eller ha vesentleg negativ påverknad på friluftslivinteressene i området. Det er ikkje løyve til å nytte motorisert fartøy i området.

## **8 Omsynssoner**

### **8.1 Frisikt (H140)**

Areal under frisiktsona vil variere. Sona for frisikt skal vera fri for fysiske og visuelle hindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytane vegars plan.

## **9 Føresegnsområde**

- 9.1 Føresegnsområde #2\_1 regulerer byggehøgde inntil kote + 14,5.
- 9.2 Innanfor føresegnsområde #2\_2 skal takkonstruksjon på bygg i F/K/l gå over i bru-utforming mot FL9, for å skape forbindelse over Kanalen. Konstruksjonen skal ha god breidde og det skal vera tilstrekkeleg høgde under til passasje for gåande, syklande og ferdsel på Kanalen. Det er tillate med andre tiltak innanfor føresegnsområdet, men desse skal ikkje vera til hinder for etablering av konstruksjonen.
- 9.3 På areal som inngår i føresegnsområde #2\_3 er det tillat med avløpsanlegg under bakken og det kan etablerast kumlukk og mindre tiltak i forbindelse med pumpestasjon under grunnen.
- 9.4 Føresegnsområde #2\_4 regulerer byggehøgde inntil kote + 11.
- 9.5 Føresegnsområde #2\_5 regulerer byggehøgde inntil kote + 16,5.
- 9.6 Det er tillate å etablere turstiar innanfor områda #2\_6-10. Turstiar kan opparbeidast med gruslagt overflate i inntil 2 m planeringsbreidde. Stiane skal ikkje nyttast til motorisert ferdsle, utover vedlikehald.
- 9.7 Føresegnsområde #2\_11 opnar for etablering av gangbru for å skape forbindelse over Kanalen. Konstruksjonen skal ha tilstrekkeleg passasje for ferdsel på Kanalen, og ikkje vera lågare enn høgda underkant bru langs Kråkevegen.

## 10 Rekkefølgekrav

- 10.1 Nye bygg kan ikkje takast i bruk før teknisk infrastruktur, som m.a. veg, vatn og avløp, som er nødvendig for utbygginga er ferdig opparbeida og gitt ferdigattest.
- 10.2 Teknisk plan for vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av Fitjar kommune før anleggsstart. Fitjar kommune sin VA-norm skal følgjast. Før bruksløyve for VA-anlegget kan gjevast, skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, godkjent av kommunen.
- 10.3 Turveg TV2 og TV3, samt deler av parkanlegget som er ein del av BAA1, skal vera opparbeida for før det vert gitt bruksløyve for fritidseiningar i BAA1 og BAA2. I dette ligg det også interne gangvegar i og til parkanlegget.
- 10.4 Badeplass BAD3 og VBAD4 skal leggest til rette for før det vert gitt bruksløyve for KBA4.
- 10.5 Gangveg GG1, gatetun GT1, badeplass BAD1/VBAD2 og turveg innanfor #2\_8 skal vera tilrettelagt for bruk før det vert gitt bruksløyve for F/K/I.
- 10.6 Mellombels bruksløyve eller ferdigattest for småbåthamna SH1-2 kan ikkje gis før turveg innanfor TV4 er etablert
- 10.7 Tursti innanfor # 2\_7 skal opparbeidast samstundes med, og ferdigstillast med V6.
- 10.8 Tursti innanfor # 2\_9-10 skal opparbeidast samstundes med, og ferdigstillast med V19.
- 10.9 Gangveg GG3 skal opparbeidast samstundes med, og ferdigstillast med V20.