



MØTEBOK

61/348 Regularingsendring Port Steingardseid PlanID202104 - 1. gongs handsaming

Utval sak	Utval	Møtedato
41/22	Utval for plan og miljø	21.06.2022

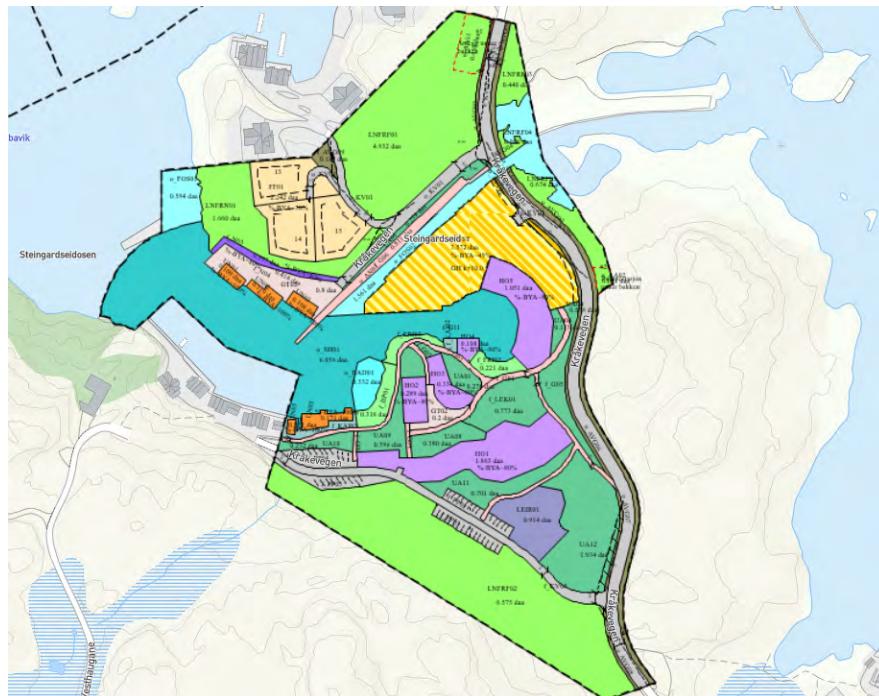
Vedlegg:

- 1 DREG 08.06.2022
- 2 Føresegner Port Steingardseid. 07.06.2022
- 3 Planomtale Port Steingardseid. 08.06.2022
- 4 Alle merknadar varsel om oppstart 2021
- 5 Alle merknadar varsel om endra plangrense 2021
- 6 Kulturminnefagleg uttale etter utført registrering. 2022
- 7 61/348 Kommentarer til motteke planforslag Port Steingardseid

Bakgrunn:

Regularingsplan for Kråko PlanID 200304 vart vedteken 24.09.2003. Etter dette er det vedteke 3 mindre regularingsplanar og 19 delplanar for Kråko hytteområde.

Regularingsplan for Port Steingardseid PlanID 201104 er frå 2012 og seinare endra. Bakgrunnen for endringa denne gongen starta med at Fitjar Islands har vakse ut av sine lokaler og vil føra opp eit nybygg for verksemda si i Port Steingard. Dette tiltaket er avhengig av ei regulering. Tiltakshaver har funne det mest hensiktsmessig å revidere heile planen for Port Steingard i staden for ein ny plan kun for Fitjar Islands. Dette på bakgrunn at ein også har sett behovet for å gjera andre endringar i gjeldande plan for Port Steingard. Det er samstundes eit behov for å laga ein plan som dekkjer eit noko større område. Planarbeidet må også sjåast i samanheng med behovet for å føreta ei revidering av planmaterialet for heile Kråko.



Gjeldande regularingsplan for Port Steingard, PlanID201104

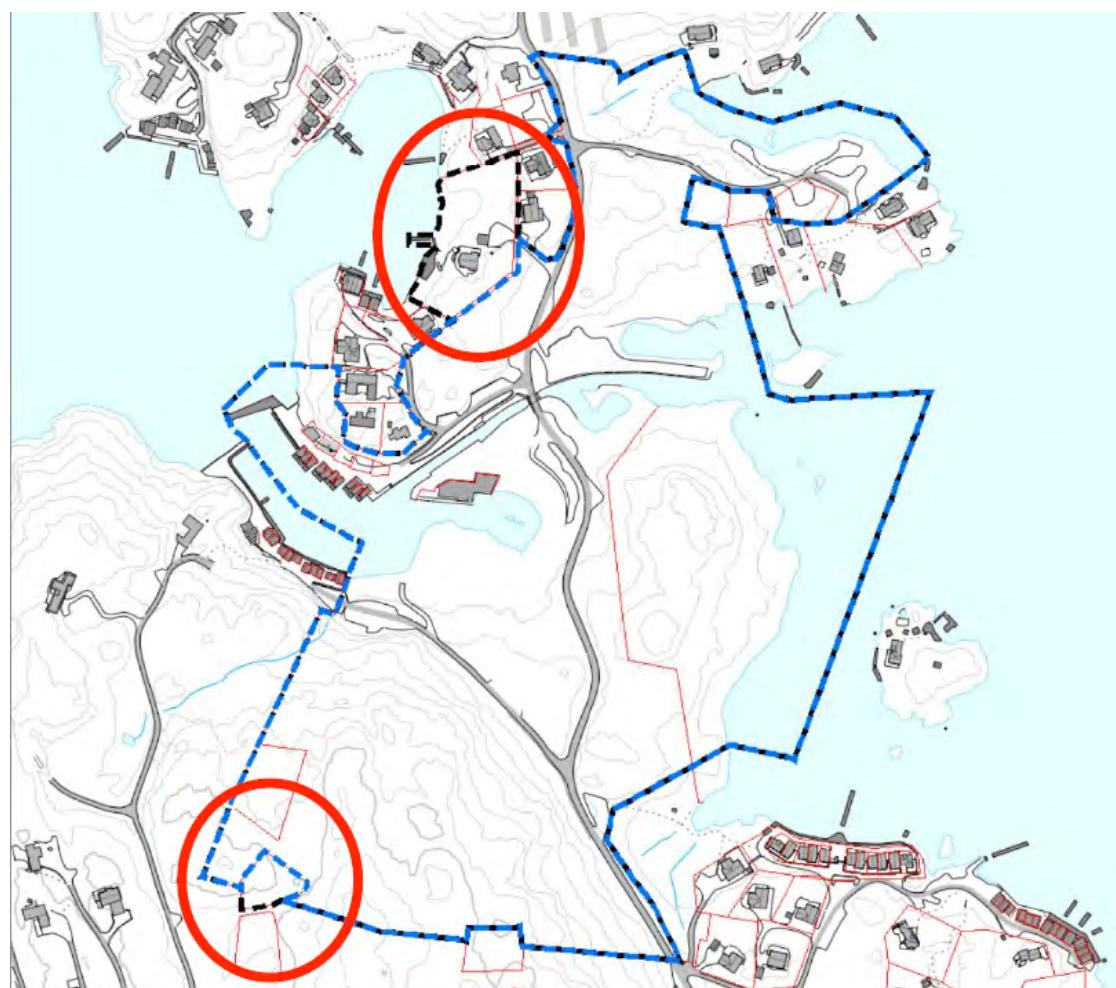
Kommuneplan 2020-2040 samfunnssdelen opnar for fortetting i Kråko:
Fitjar er ein stor hyttekommune med Kråko som det store lokomotivet. Det er ønskjeleg med vidare utvikling og fortetting her, og ein ny reguleringsplan er aktuelt.

Det vart halde oppstartsmøte for Detaljregulering Port Steingardseid PlanID4615_202104 den 25.06.2021.

Utval for plan og miljø gjorde vedtak om godkjenning av oppstart av planarbeidet 15.07.2021 av utvalsleiar på sommarfullmakt.

Det vart meldt oppstart av planarbeidet 28.08.2021 ved kunngjering i bladet Sunnhordland, på heimesidene til Fitjar kommune og ved brev til offentlege høyringsinstansar, grunneigarar, naboar og andre berørte med merknadsfrist 21.09.2021.

Etter dette vart plangrensa utvida noko og nytt varsel om oppstart vart sendt på ei avgrensa høyring til nye berørte grunneigarar, nye berørte naboar og off. mynde/høyringspartar 19.11.2022 med høyringsfrist 20.12.2022.



Merknader/fråsegner frå varsel om oppstart:

Det kom inn 11 merknader til dei 2 varsel om oppstart innan høyringsfristen. Desse er summert opp og kommentert under:

Nr/Frå/dato: merknad oppsummert	Tiltakshaver sin kommentar	Administrasjonen sin kommentar
1/NVE/10.09.21 NVE sin merknad er av generell karakter for vidare planarbeid. Det vert synt til rettleiarar og	Teke til orientering. Det er ikkje skred eller flaumfare i planområdet. Kvikkleire eller ustabil	Teke til etterretning. Administrasjonen står i vurderingane til

Nr/Frå/dato: merknad oppsummert	Tiltakshaver sin kommentar	Administrasjonen sin kommentar
verktøy som NVE har utarbeida.	byggegrunn har ikkje vore ei problemstilling i tidlegare utbyggingsprosjekt. Planframlegget vurderer steg 1-3 i NVE sin rettleiar «Sikkerhet mot kvikk-leireskred» frå 2019. Forhold til stormflo og havnivåstigning er følgt opp i plansaka og er i tråd med TEK17 sine krav.	tiltakshavar
2/Direktoratet for mineralforvaltning/14.09.2021 Direktoratet for Mineralforvaltning (DMF) kan ikkje sjå at den føreslegne planen vil få følgjer for registrerte førekomstar av mineralske ressursar, bergressursar eller masseuttak i drift. DMF kan heller ikkje sjå at planen gjeld uttak av masse som vil bli omfatta av minerallova. DMF har difor ikkje merknadar til varsel om oppstart.	Teke til orientering. Føresegnene vil innehalde føringar som Kystverket peiker på i sin uttale.	Teke til etterretning.
3/Kystverket/17.09.21 Kystverket har vurdert at planen ikkje kjem i konflikt med farleia eller navigasjonsinnretningar i området. Dei minner likevel om at ved planlegging i sjø må det takast omsyn til sjøvertsferdsel og at det ikkje vert planlagt tiltak/aktivitetar som kan kome i konflikt med framkomma i farvatnet. Vidare at dei tiltaka som vert planlagt må dimensjonerast for å motstå pårekneleg drag og bølgjeslag i området, samt at føresegnene må ta inn at tiltak som fell inn under havne- og farvannsloven skal godkjennast av hamnemynde.	Teke til orientering. Føresegnene vil innehalde føringar som Kystverket peiker på i sin uttale.	Teke til etterretning.
4/Vestland Fylkeskommune 16.09.2021 Vestland Fylkeskommune (VLFK) ber på generelt grunnlag at vidare planarbeid tek omsyn til tema: Areal og transport. Barn og unges interesser. Folkehelse. Friluftsliv. Naturmangfald. Nærings. Medverknad. ROS. Samferdsle. Strandsone. Universell utforming. VLFK ber om at	Teke til orientering. - Det er ikkje aktuelt for tiltaks-havarane å slå desse planane saman. ABO som er konsulent for begge planarbeida og sikar at arbeida får ei god koordinering. Tiltakshavar er oppteke av skånsam utbygging og har difor knytt til seg	Planane for Vesthaugane og Port Steingard er fremja av ulike tiltakshavarar, dei er ganske omfattande, særleg denne for Port Steingard. Det er difor mest hensiktsmessig og effektivt å halde dei adskilt, men samsundes sjå på dei i samanheng.

Nr/Frå/dato: merknad oppsummert	Tiltakshaver sin kommentar	Administrasjonen sin kommentar
<p>planarbeidet legg særleg vekt på landskap, strandsone, klima, kulturminne og kulturmiljø. For dei enkelte tema har VLFK utfyllande innspel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planfagleg innspel: Det er parallelt under arbeid reguleringsplan for Vesthaugane der også føremålet er fritidsbustadar. Desse kunne vore slått saman, og må uansett sjåast i samanheng med kvarandre. - Landskap, arkitektur, estetikk: Planområdet ligg innanfor eit viktig regionalt friluftsområde. Det er viktig at plan-legginga tek omsyn til landskaps-verknadane av nye byggetiltak og infrastruktur. Bygging i skråande terreng bør terrengrillpassast og unngå store skjeringar og fyllingar. - Strandsone: Strandsona er ein avgrensa ressurs der det er viktig at omsynet til ålmenn tilgjenge vektleggast sterkt, ref. PBL, SPR 2021 og Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger. VLFK ber om at planen skildrar korleis nye tiltak har verknad på tilgjenga til strandsona. VLFK peiker på at sjølv om området er sett av til naust og fritidsbustadar, må det takast omsyn til landskap, terrenget, friluftsliv, strandsone og ålmenta sine interesser. Å opne for hytter heilt ned i strandsona kan innebere ei sterkare privatisering enn det KPA opnar for. VLFK ber om at omfang og plassering av hyttene vert vurdert nøyne med omsyn til strandsoneverdiar. Det bør leggast inn eit grønt belte med friluftsføremål mellom sjø og byggegrensa. - Klima: VLFK jobbar med revisjon av gjeldande Klimaplan for Hordaland (2014-2030). VLFK peiker på at ny utbygging skal vera tilstrekkeleg sikre og i område ved sjø vil det vera spesielt aktuelt å ta omsyn 	<p>arkitekt kompetanse som er godt kjent i området. Det er fokus på å minimere inngrep i landskapet. Føresegnerne fangar opp og sett krav til arkitektur og estetikk.</p> <p>- Ein vil legge til rette for tiltak i strandsona som auka området sin attraktivitet og tilgjenge for ålmenta. Tiltakshavar meiner at prosjekta i planen vil bygge på og auke verdien. Verknaden av tiltaka er skildra i planomtalen. Ein er merksam på problemstillinga med privatisering av områda ved sjøen. Ein vil fremje ved bruk av føremål og føresegner ei utbygging med fokus på at områda skal opplevast ope og tilgjengeleg for alle. Storleik på einingane er avgrensa og terrengetasjonane i området gir at tiltaka vil integrerast fint i land-skapet. Omfang av utbygginga er vurdert i balanse med grøne og tilgjengelege areal for alle. Det er utarbeida illustrasjonar som synleggjer inngrepa i terrenget og strandsona.</p> <p>- Forhold til havnivå og stormflo er vurdert i arbeidet, og føresegnerne differensierer mellom type tiltak og sikkerheitsklassene.</p> <p>- Overvasshandtering er planlagt lokalt i blå-grøne strukturar som i hovudsak er regulert til friluftsliv eller naturområde. Hytteområda er planlagt med relativt låg utnyttingsgrad slik</p>	<p>Administrasjonen står i hovudsak vurderingane til tiltakshavar, men har i planfaglege vurderingar av planframlegget føreslått justeringar i nokre område i planen.</p>

Nr/Frå/dato: merknad oppsummert	Tiltakshaver sin kommentar	Administrasjonen sin kommentar
<p>til havnivåstigning og stormflo. ROS-analyse må avdekke dette. Omsynssone kan nyttast i plankartet, samt føresegner med krav til bygg og kotehøgder for dei ulike tryggleiksklassane i TEK17. Overvasshandtering bør handterast lokalt med blå-grøne strukturar, der føresegnene kan fastsette konkrete krav til korleis overvatnet skal handsamast. VLFK viser også til at dette kan synleggjerast i plankartet med eigna føremål.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kulturarv: VLFK vurderer at det er potensial for funn av ukjende automatisk freda kulturminne i planområdet på land, og dei varsle behov for arkeologisk registrering på land. VLFK ber om å bli kontakt i høve til kostnadsoverslag. - Bergen Sjøfartsmuseum har uttalt at dei ikkje kjenner til kulturminne ved planområdet og at det er heller ingen indikasjon på at området har vore nytta som ankringsstad eller hamn i eldre tid. Dei har difor ingen merknadar til det planlagde tiltaket. 	<p>at det vil vera grøne lunger i heile området, meir enn det plankartet gir uttrykk av. Det har vore kontakt med VLFK ang. registreringar på land. Det skal gjennomførast feltarbeid i søraustleg del av planområdet, mot Hellandsfjorden. Dette er pt. ikkje gjennomført.</p>	
<p>5/Statsforvaltaren i Vestland (SFVL)/10.09.21, motteke 21.09.21</p> <p>SFVL peiker på at det er eit føremon om tiltakshavar og Fitjar kommune vidare om at det vert gjort ei nærmare vurdering av om konsekvensane av tiltaket for miljø og samfunn har vore konsekvens-utgreia på eit detaljert nivå i KPA eller i samband med tidlegare reguleringsplan. SFVL ber om at forholdet til omdisponering av friluftsområde/LNF og auka utnyttingsgrad vert vurdert ifht. KU-forskrifta. Dei peiker også på at reguleringsplan for Kråko er ein eldre plan og at strandsonevernet er skjerpa inn sidan den gang. Sjølv om det ikkje skal gjennomførast KU etter forskrifta, må ein følge</p>	<p>Teke til etterretning og orientering.</p> <p>Det er i planinitiativet datert 22.06.21 gjort ei grundig vurdering av om planarbeidet utløysar KU etter forskrifta. Prosjektet har i etterkant av oppstart av planarbeidet utvikla seg, og ein vil utføre planarbeidet med konsekvens-utgreiing. Dette er også vurdert i lys av uttalar til oppstart. Utgreiingstema er: landskap, strandsone, friluftsliv, naturmangfold.</p> <p>Ein er oppmerksam på problem-stillinga med privatisering av områda ved sjøen og terreng-ingrep. Ein vil fremje</p>	<p>Administrasjonen står i hovudsak vurderingane til tiltakshavar, men har i planfaglege vurderingar av planframlegget føreslått justeringar.</p> <p>Det er utarbeidd konsekvensutgreiing for fagtema, Landskap, Strandsoneinteresser, Friluftsliv og Naturmangfold som administrasjonen meiner er tilstrekkeleg.</p>

Nr/Frå/dato: merknad oppsummert	Tiltakshaver sin kommentar	Administrasjonen sin kommentar
<p>dei ordinære utgreingskrava etter m.a. PBL, NML, kulturminnelova og forvaltningslova.</p> <p>SFVL peiker på at forvaltning av strandsona er av nasjonal interesse, og at forvaltninga skal bidra til ei berekraftig utvikling i tråd med FNs berekraftsmål. SFVL viser til at det ikkje er sett byggegrense mot sjø i gjeldande planar og at byggeforbodet i § 1-8 gjeld også for eldre planar utan byggegrense. Sjølv om areal er avsett til fritidsføremål må ein ta omsyn til strandsoneverdiane i utvikling av området. SFVL føresett at statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø (2021) vert lagt til grunn. Retningslina skal bidra til at det vert særleg teke omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Vidare at ein ikkje bør tillate terrenginngrep i areal som har særskild verdi for friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvalitetar, naturmangfald, kulturmiljø og landskap. Strandsoneverdiane må difor vurderast og dokumenterast i planutarbeidingsa. SFVL viser også til Regional kystsoneplan for Sunnhordaland og ytre Hardanger.</p>	<p>ved bruk av føremål og føresegner ei utbygging med fokus på at området skal opplevast ope og tilgjengeleg for alle, og eit omfang av utbygginga som er balansert med grøne og tilgjengelege areal for alle. Det er utarbeida illustrasjonar som synleggjer inngrepa i terrenget og strandsona. Det vil i tillegg verta lagt til rette for tiltak i strandsona som aukar området sin attraktivitet og tilgjengelege for ålmenta.</p> <p>Tiltakshavar er oppteke av skånsam utbygging og har difor knytt til seg arkitekt kompetanse som er godt kjent i området. Det er fokus på å minimere inngrep i landskapet i planarbeidet. Føresegnerne fangar opp og sett krav til arkitektur og estetikk. Det er utarbeida visualiseringar av tiltaka, samt ei landskapsfagleg vurdering i konsekvensutgreiinga.</p>	
<p>SFVL viser til at planarbeid skal medverke til å sikre kvalitetar og vern av verdifullt landskap. Visualisering av tiltak med fjern- og nærperspektiv er ein viktig del av planen. SFVL meiner at det må gjennomførast ei landskapsfagleg vurdering av korleis tiltak vil påverke kvalitetar og opplevingsverdi i landskapet. I denne samanhengen trekk SFVL også fram statleg planretningsline for differensiert forvaltning av strandsona.</p>	<p>Det vil verta lagt til rette for tiltak i strandsona som aukar området sin attraktivitet og tilgjengelege for ålmenta. Ein vil fremje ved bruk av føremål og føresegner ei utbygging med fokus på at området skal opplevast ope og tilgjengeleg for alle, og med ulikt behov/ønskje/oppleveling.</p>	
<p>I samanheng med friluftsliv trekk SFVL fram statleg planretningsline for differensiert</p>	<p>Planframlegget vil legge til rette for utbygging i eit område som allereie er prega av tiltak. En fremjar tiltak som vil støtte opp under Kråko som hytte-område, ei prioritering som Fitjar kommune gjorde i 2004 med Kråko planen. Ein vil legge til rette for</p>	

Nr/Frå/dato: merknad oppsummert	Tiltakshaver sin kommentar	Administrasjonen sin kommentar
<p>forvaltning av strandsona. I referatet frå oppstartsmøtet er det vist til at det skal gjennomførast ei grundig analyse av kva delar av strandsona som har allmenne verdiar. SFVL støttar dette plangrepet og føreset at friluftslivs-interesser, opplevingsverdi og omsynet til allmenn ferdslle blir grundig vurdert i planarbeidet.</p> <p>SFVL viser til rettleiar T-1450 (2005) om planlegging av fritidsbustadar og at denne er under revidering. Lokalisering av fritidsbustadar vil vera eitt av tema, der også klimaeffekt vert omtala. Rettleiinga vil tilrå at fritidsbustadar bør lokaliserast innanfor eller i nærlieken av eksisterande byggjeområde, at det må takast omsyn til grønstruktur og at myrområde vert ungått. SVF minner om statlege planretningsliner for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing, som m.a. trekk fram reduksjon av klimagassutslepp, auka miljøvennleg energiomlegging og bidra til at samfunnet vert førebudd på og tilpassar seg klimaendringar. Retningslina omtalar planlegging av nye område for utbygging, fortetting og transformasjon spesifikt, samt m.a. at planar skal ta omsyn til behovet for opne vassvegar, overordna blågrøne strukturer, og forsvarleg overvass-handtering.</p> <p>Det må gjennomførast ei vurdering av dei miljørettslege prinsippa naturmangfaldlova (nml.). Utgreiingskrava til temaet naturmangfald må stå i forhold til omfanget av det planarbeidet legg opp til på land- og i sjøarealet</p> <p>SFVL syner til at alle planar skal fremje helse i befolkninga og motverke sosiale helseforskjellar, samt at planlegging skal vera helsefremjande gjennom å fremje faktorar som styrkjer</p>	<p>attraksjonar som vil bygge opp Port Steingard som ein destinasjon. Dette er arealeffektivt sett i forhold til å ta i bruk heilt nye område for hytte-utbygging. Planen fører ikkje til nedbygging av myrområde, og opne vassvegar vil ikkje verta endra.</p> <p>Planen vil gjennomføre konsekvens-utgreiing på temaet der dei miljørettslege prinsippa vert vurdert.</p> <p>Det vil verta lagt til rette for tiltak som aukar området sin attraktivitet og tilgjengelege for ulike brukarar. Det vert planlagt for ulike type hytte-konsept som opnar området for fleire brukarar og eit mangfold utover tradisjonelle frittliggjande hytteområde gjer.</p> <p>Ein har gjennomført møte med ungdomsrådet for å få innspel til planarbeidet. Ein har vurdert at planframlegget ikkje utløyser behov for særleg medverknad utover vanleg prosess. Universell utforming er sikra gjennom føreseggnene. ROS-analyse er gjennomført i planarbeidet. Det er ingen særskilte tiltak som krev omsynssone i plankartet og føreseggnene dekker behov til sikring for t.d. stormflo.</p>	

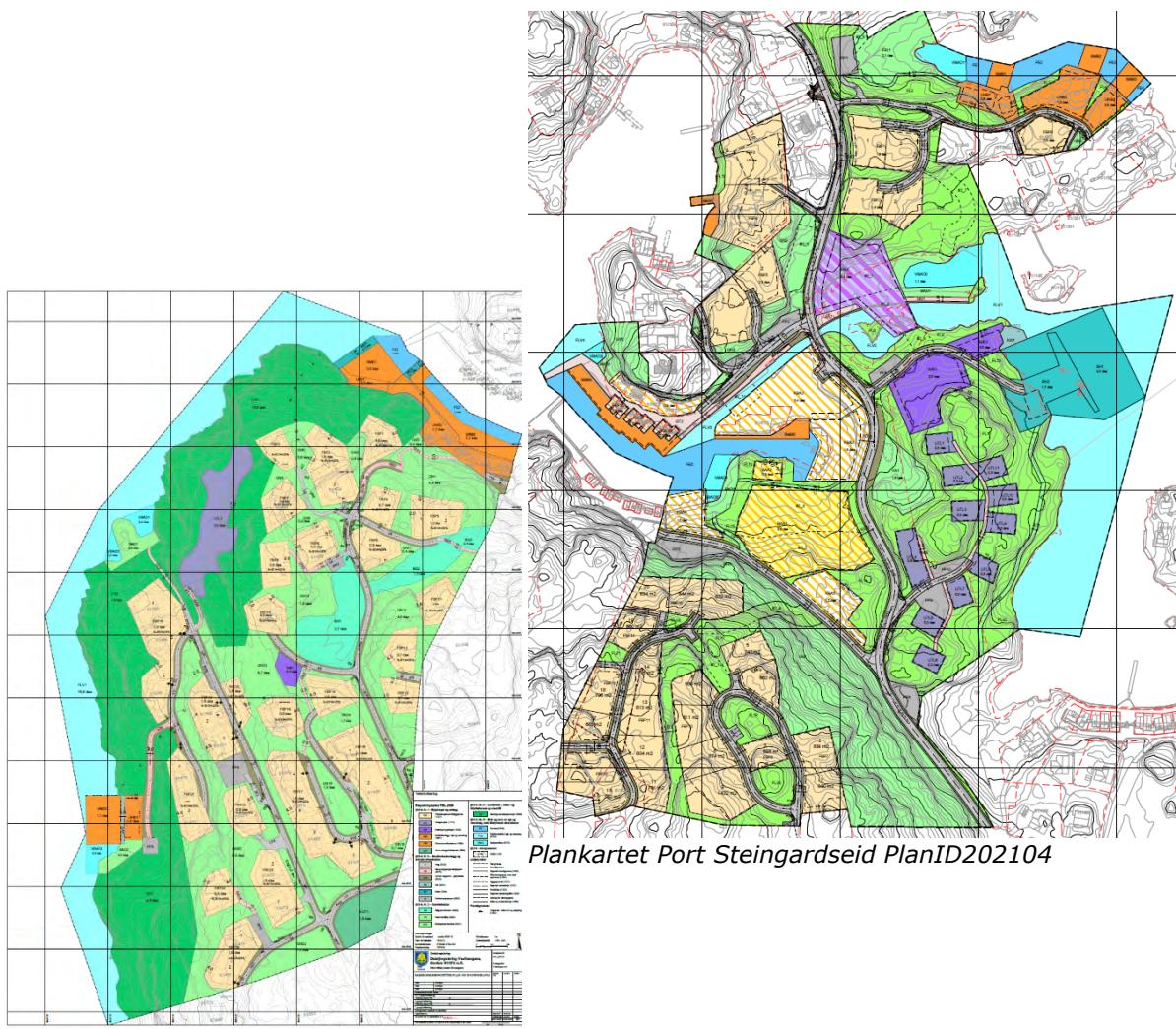
Nr/Frå/dato: merknad oppsummert	Tiltakshaver sin kommentar	Administrasjonen sin kommentar
<p>helsa og livskvalitet.</p> <p>God medverknad i planarbeidet er trekt fram. SFVL syner til at det er viktig at barn og unge får moglegheit til å få fram sine synspunkt, ønskje, behov og bli inkludert på sine premiss i planarbeidet. Planarbeidet må gjera greie for korleis omsynet til barn og unges interesser er teke i vare. Vidare peiker dei på at prinsippet om universell utforming må greiast ut i planarbeidet.</p> <p>Planarbeidet må synleggjere og vurdere samfunns-tryggleik gjennom ROS-analyse. Alle risiko- og sårbarheitstilhøve skal merkast med omsynssone på plankart og krav til risikoreduserande tiltak skal gå fram av føresegnehene.</p> <p>SFVL oppsummerer med at det er ikkje utelukka at planarbeidet vil vera 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 m.a. strandsoneverdiane vil bli handtert i planarbeidet. Dersom dei momenta som SFVL har trekt fram vert lagt til grunn og handterte i planarbeidet, vil dei kunne vurdere planen sine verknader i høve til deira sektoransvar ved offentleg ettersyn.</p>		
<p>6/Fiskarlaget Vest/ 22.09.2021</p> <p>Fiskarane opplever ein stadig større konkurranse om areala, særleg i kystsona. Ein vil peike på at fiskarane i utgangspunktet er positivt innstilt til anna næring og aktivitet, men fiskeri og andre næringar har eit heilt ulikt forhold til bruk av sjøareal.</p> <p>Fiskarlaget Vest viser til kart fra Fiskeridirektoratet si nettside som viser at det er registrert kaste- og låssettingsplass i vestleg del av reguleringsområdet, samt</p>	<p>Teke til orientering.</p> <p>Låssettingsplassen i Port Steingard er i gjelande planverk endra til hamneføremål. Dette vil planframleggget vidareføre. Det er aktuelt med småbåthamn aust i planområdet, Hellandsfjorden. Det er ei hamn utan fasilitetar som drivstoff-fylling, lagring, opptak av båtar eller spyling.</p>	<p>Teke til etterretning.</p> <p>Administrasjonen stør tiltakshavar sine vurderingar.</p>

Nr/Frå/dato: merknad oppsummert	Tiltakshaver sin kommentar	Administrasjonen sin kommentar
<p>område for aktive og passive reiskap like ved. Det blir òg fiska i område som ikkje er registrert.</p> <p>I tilknytning til småbåthamner/anlegg må ein ha med seg den potensielle forureininga ei slik hamn/anlegg føre med seg, og leggje føringar for å motverke dette i føresegnene. Dette er spesielt viktig i tilknytning til gyte- og oppvekstområde.</p> <p>Dersom det er tenkt utbygging/tiltak i tilknytning til sjø, ber Fiskarlaget Vest om å få tilsendt framtidige høyringar saka.</p>		
<p>7 / BERNTOR AS Bernt Helge Torkildsen/ 17.09.2021</p> <p>Torkildsen gjer oppmerksam på at eigedomen på Storliholmen gnr. 61/45 har tinglyst rett til båtfeste og parkering på gnr. 61/370. Det vert bede om at desse rettane vert teke omsyn til i det vidare planarbeidet.</p> <p>Torkildsen er elles positiv til ein skånsam utvikling av området og ser fram til konstruktiv dialog i det vidare arbeidet.</p>	<p>Teke til orientering.</p> <p>Tiltakshavar har hatt direkte dialog med Torkildsen og lagt fram forslag til konkrete løysingar. Planen vil ikkje vera til hinder for rettane som er knytt til gnr. 61/45.</p>	Teke til etterretning
<p>8 / Erik Titlestad Monsen/ 21.09.2021</p> <p>Monsen representerer eigar av gnr. 61/268 og 61/433. Det vert vist til søknad om omregulering til kommunen i 2004 ang. frådeling av 1-2 nye hyttetomtar. Søknaden vart avslått i si tid. No som samfunnssdelen har signalisert fortetting, ser Monsen moglegheita for frådeling til å vera forbетra. Monsen ønskjer at tiltakshavar vurderer å inkludere gnr. 61/268 i planarbeidet, noko som vil vera fordelaktig for den kommunale handsaminga.</p>	<p>Teke til orientering.</p> <p>Tiltakshavar har hatt dialog med Monsen.</p> <p>Konklusjonen frå dette er at plangrensa er varsla utvida i november 2021.</p>	Teke til etterretning
<p>9 / Lars Erik Dalen og Linn Sørfonn/22.09.2021</p> <p>Dalen og Sørfonn viser til at deler av deira eigedom gnr. 61/2 ligg innanfor planområdet. Dei ber om at deira interesser vert teke i vare i det vidare planarbeidet.</p>	<p>Teke til orientering.</p> <p>Dialog er oppretta mellom partane.</p>	Teke til etterretning
Merknader motteke etter at utvida plangrense vart varsla i periode 19.11 -		

Nr/Frå/dato: merknad oppsummert	Tiltakshaver sin kommentar	Administrasjonen sin kommentar
20.12.2021:		
<p>10/ Statens vegvesen/ 08.12.2021</p> <p>Statens vegvesen har ingen vesentlege merknadar til planutvidinga, men vil komme med uttale når reguleringsplanen kjem til offentleg ettersyn.</p>	Teke til orientering.	Teke til etterretning
<p>11/ Statsforvaltaren i Vestland (SFVL)/ 15.12.21</p> <p>SFVL viser til at sjølv om delar av reguleringsplanen delvis har blitt erstatta av mellom anna detaljregulering for Port Steingardseid del av gbnr. 61/348, så må ein mellom anna vere merksam på at strandsonevernet i 100-metersbeltet etter pbl. § 1-8 er ei innstramming av bestemmelsane som gjaldt etter plan- og bygningslova 1985. Forvaltinga av strandsona med 100-metersbeltet er av nasjonal interesse.</p> <p>Vidare ber dei tiltakshavar om å vurdere om planarbeidet i heilskap fell inn under forskrift om konsekvensutgreiling. Statsforvaltaren kan ut frå det som er sagt ovanfor ikkje utelukke at planarbeidet vil vere i strid med nasjonale eller viktige regionale omsyn, jf. pbl. § 4-1 tredje ledd.</p> <p>Planavgrensinga i sin heilskap gjeld eit større område, omfanget av fortetting av fritidsbustader er uklart i opstartsmeldinga 20.08.2021, det er også uklart i kva grad endringar er i samsvar med overordna planar, korleis strandsone-verdiane vil bli handtert, og korleis andre viktige natur- og samfunnsværdiar vil bli handtert i planarbeidet. Dersom dei momenta som vi har trekt fram vert lagt til grunn og handterte i planarbeidet, vil Statsforvaltaren kunne vurdere planen sine verknader i høve til vårt sektoransvar ved offentleg ettersyn.</p>	<p>Ein er oppmerksam på problem-stillinga med privatisering av områda ved sjøen og terrengeingrep. Ein vil fremje ved bruk av føremål og føresegner ei utbygging med fokus på at området skal opplevast ope og tilgjengeleg for alle, og eit omfang av utbygginga som er balansert med grøne og tilgjengelege areal for alle. Det er utarbeida illustrasjonar som synleggjer inngrepa i terrenget og strandsona. Det vil i tillegg verta lagt til rette for tiltak i strandsona som aukar området sin attraktivitet og tilgjengelege for ålmenta.</p> <p>Det er i planinitiativet datert 22.06.21 gjort ei grundig vurdering av om planarbeidet utløyser KU etter forskrifta. Prosjektet har i etterkant av oppstart av planarbeidet utvikla seg, og ein vil utføre planarbeidet med konsekvensutgreiling. Dette er også vurdert i lys av uttalar til oppstart. Utgreilingstema er: landskap, strandzone, friluftsliv, naturmangfald.</p>	<p>Teke til etterretning.</p> <p>Administrasjonen står tiltakshavar sine kommentarar og vurderingar.</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. For Fitjar er det viktig at Kråko framstår som eit attraktivt hytteområde med skånsom utbygging og gode kvalitetar for opphold og naturopplevingar både i strandsone, i sjøen og på land. Planen må også sjåast i samanheng med pågående reguleringsendring for den tilgrensande planen for Vesthaugane.



Den tilgrensande planen for Vesthaugane

Overordna plan:

I gjeldande kommuneplan 2011-2022 (KPA) er heile Kråko avsett til planområdet sett av til fritidsbebyggelse – nåværende på land og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone i sjø. KPA stadfester også at reguleringsplan for Kråko PlanID 200304 fortsatt skal gjelde.

Nasjonale mål:

Nasjonalt resultatmål er at fritidsbebyggelse skal lokalisert og utformast med vekt på landskap, miljøverdiar, ressursbruk og estetikk (T1450 Planlegging av fritidsbusetnad, Miljøverndepartementet)

Strandsona:

I tillegg til KPA vil Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, Fastsett ved kgl.res. 28.05.2021 med heimel i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesakshandsaming plan- og bygningslova (PBL) § 6-2 første ledd, og Regional kystsoneplan for Sunnhordland og Ytre Hardanger vedteken av Hordaland fylkesting 04.10.2017, Rogaland fylkesting 24.10.2017 og stadfest av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 20.03.2020 liggja til grunn for forvaltning av strandsona i Fitjar.

I Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen er Fitjar plassert i sone 3 område med mindre press på areala (§10).

Sentrale føringar for utbygging i strandsona er fortetting i eksisterande utbygde område med omsyn til lokale tilhøve, medan utrørte område bør haldast fri for inngrep, samt at nye tiltak bør trekkast så langt unna sjø som mogleg og i retning frå sjøen.

I Planen for Port Steingardseid ligg det meste av planområdet innanfor 100-metres beltet til sjø. Port Steingardseid er eit tydeleg sentrum i Kråko med landsbypreg og næring som kafé, såpefabrikk og bryggeri, i tillegg til at området er mykje nyttå ved utandørs kulturarrangement. Det er naturleg med ei ganske tett utbygging i denne «landsbyen» i Kråko, også i strandsona, men samstundes viktig med god tilkomst til sjø for ålmenta.

I gjeldande reguleringsplan for dei sentrale deler av området er det bl.a. lagt opp til fleire hotellbygg (HO1-5) med byggehøgd opptil 12 meter. I den nye planen er desse områda endra til Kombinert bygg og anlegg (KBA3), og Kombinert bygg og anlegg, Utleiehytte - Friluftsliv (BAA1) som vil bli mindre massivt og betre tilpassa området.

I området for naust UNB1-3 var det tidlegare delplan for Steingardsneset lagt opp til 7 fritidsbustader med brygger. I planframlegget er det lagt opptil nausteininger i 7 naustbygningar. Naust er mindre privatiserande for strandsona enn fritidsbustader.

FBF3-4 er eit område med 1 eksisterande og 1 ny fritidsbustad nært strandlinia.

I planframlegget er det lagt opp til ein kai (KAI1) og ei småbåthamn i sjø (SH1-2) vendt inn mot Hellandsfjorden i område som i gjeldande plan ligg som Friluftsområde på land.

12 mindre utleiehytter (UTL1-11) er i planframlegget plassert i eit skogkledt høgdedrag som vender inn mot Hellandsfjorden. Hyttene kan ha grunnflate maks 50m². Området ligg i gjeldande plan som Friluftsområde på land. Det er parkering (PP9-10) og tilkomst med gangveg (GG4) til hyttene. Området er ein skogkledt ås med furuskog. Det er nokre få område med furuskog på Kråko, som alle ligg som friluftsføremål i gjeldande plan. Men det må nemnast at denne skogen er utplanta, tidleg på 1900-talet.

Kommunedirektøren si vurdering av ulike føremål i strandsona:

FBF3-4:

Ligg som friluftsområde i gjeldande plan. Kommunedirektøren er positiv til fortetting her i eit allereie utbygt område, men byggegrensa for FBF3 bør ikkje ligga nærmare strandlinia enn eksisterande bygg på FBF4 jf. Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen §10.3.

KAI1 og SH1-2:

Port Steingardseid er mykje besøkt av tilreisande, også av dei som ikkje har hytte i Kråko. Det er soleis fornuftig med ein kai og ei småbåthamn i nærleiken. Med fortetting vil det vera naturleg at noko friluftsområde vert omregulert til andre føremål.

Kommunedirektøren meiner lokaliseringa av kai og småbåthamn her er god, jf. Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen §§10.2 og 10.4.

UTL1-11:

Kommunedirektøren likar ideen med mindre utleiehytter i Port steingardseid som truleg vil bidra til auke av besøk frå turistar for kortare og lengre besøk. Området er ein skogkledt ås med furuskog. Administrasjonen har tidlegare meldt tiltakshavar at desse hyttene bør leggjast vestvendt og trekkast mest mogleg bort frå strandlinia.

Naturmangfold:

naturmangfaldslova §§ 8-12 skal leggjast til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg mynde.

Fortetting av fritidsbustadomter:

Fortetting i hytteområde har både føremoner og bakdalar. 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 løopenett blir oppdelt eller avskåre. Mindre blå-grøn-strukturar 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, m.a.:

- Arealbruken både til byggegrunn og infrastruktur blir totalt sett mindre enn for eit heilt nytt felt med same antal hytter i eit ubyggt 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 enkelpersonar og organisasjonar, og forutset difor ei noko større grad av samråd og medverknad (jf. plan- og bygningslova. § 16) enn elles.

Det er også viktig at nye fritidsbustader blir plassert slik i terrenget at ein unngår silhuett både nær- og fjernverknad, at ikkje nye fritidsbustader tar utsikt frå andre tomter anten dei er bygt eller ikkje, og at alle tomter har gode sol- og lystilhøve og samstundes hove til ein eigen skjerma oppholdslass ved fritidsbustaden. Slik sett kan fortetting vera utfordrande.

Estetikk og landskap:

Den europeiske landskapskonvensjonen, som tredde i kraft 01.03.2004, inneber at Noreg forpliktar seg til å leggja vekt på og ta omsyn til landskapet i all planlegging. Dette vil vera eit særskilt omsyn i mange hyttesaker, fordi hytter ofte vert plassert i særleg verdfulle eller eksponerte landskap.

Det er et mål å ta vare på mest mulig av landskapet i og rundt hytteområdene fordi vi:

- ønsker å opprettholde landskapets kvaliteter i forhold til natur, kulturmiljø og estetikk
- ønsker å beholde landskapet som grunnlag for aktivitetar
- ønsker identitetsfølelse og tilhørighet til området
- ønsker skjerming mot vind og mot innsyn

Dette kan oppnås ved å:

- unngå topper og øverste høydedrag, snaufjell og områder med sparsom vegetasjon
- unngå bratte, jevne lisider
- søke småkupert landskap

Området FBF7-15 ligg i område kalla Høgakråko og er det lagt opp til ei omfattande fortetting. Området er utfordrande å planleggje i pga at terrenget er svært kupert og ligg slik til høgt at det er synleg frå alle retningar. Det blir stor fare for siluettverknad, og stor høgdeskilnad innafor dei enkelte tomtene vil medføra enten høge murar eller høge skjeringar. Kommunedirektøren meiner at det er viktig å ta hensyn til urørte naturområder mellom hytter, og betre infiltrering og fordrøyning av overvatn i eit klimatilpassingsperspektiv.

Næringsbygg:

Det ligg fleire nye næringsbygg i planframlegget. F/K/I er eit nytt bygg for såpekokeri. Bygget har organisk form og vil gli flott inn i landskapet. Kommunedirektøren er begeistra for denne del av planen.

NÆ1-2 er ulike bygg i tilknytning til småbåtanlegget. Bygga vil ligga inntil ein ås og kommunedirektøren meiner dette vil kle landskapet.

Kommunedirektøren sine avsluttande vurderingar og konklusjon:

Kommunedirektøren er positiv til denne fortettinga. Tiltakshaver har gjort vesentlege justeringar av planframlegget etter administrasjonen sine planfaglege tilbakemeldingar. Kommunedirektøren meiner derfor at planarbeidet er godt nok utført til at planen kan sendast på 1. gongs høyring, og leggjast ut til offentleg ettersyn slik den no føreligg.

Framlegg til vedtak:

Kommunedirektøren legg fram følgjande framlegg til vedtak:

Utval for plan og miljø tilrår med heimel i PBL §12-10 at Reguleringsplan for Port Steingardseid PlanID202104 med plandokument datert 07-08.06.2022 kan sendast på 1. gongs høyring, og leggjast ut til offentleg ettersyn.

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

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

Vedtak:

Utval for plan og miljø tilrår med heimel i PBL §12-10 at Reguleringsplan for Port Steingardseid PlanID202104 med plandokument datert 07-08.06.2022 kan sendast på 1. gongs høyring, og leggjast ut til offentleg ettersyn.

Gjermund Hagesæter
kommunedirektør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.