



MØTEBOK

61/373 m.fl. Detaljregulering Vesthaugane PlanID 4615_202103 - Slutthandsaming

Utval sak	Utval	Møtedato
42/24	Utval for plan og miljø	20.06.2024
66/24	Kommunestyret	20.06.2024

Vedlegg:

- 1 DREG_07.05.24-A0
- 2 Føresegner 12.06.2024 .pdf
- 3 Planomtale 12.06.2024 .pdf
- 4 Tilbakemelding på revidert forslag til detaljreguleringsplan for Vesthaugane - Kråko.pdf
- 5 Fråsegn - Fitjar - 61/373 - Vesthaugane - detaljregulering
- 6 Referat og motsegn - høyring - Fitjar - 61373 - Vesthaugane - detaljregulering.pdf
- 7 Detaljregulering - Gnr. 61 bnr. 373 - Vesthaugane - Fitjar kommune - 1. gongs høyring - Uttale frå Statens vegvesen.PDF
- 8 Fråsegn til detaljregulering - fritidsareal - gnr. 61 bnr. 373 - Vesthaugane - Fitjar kommune.pdf
- 9 Merknader til PlanID 202103 – Detaljreguleringsplan Vesthaugane
- 10 Kystverkets uttalelse til detaljregulering Vesthaugane PlanID 4615_202103, Fitjar kommune, Vestland fylke.pdf
- 11 Innsigelse til plan: 61/373 Detaljregulering Vesthaugane Plan ID 4615-202103
- 12 Fitjar kommune - Høring av detaljregulering Vesthaugane gnr61 bnr373 m.fl PlanID 4615 202103 - Uttale.pdf
- 13 NVE si generelle tilbakemelding - Offentleg ettersyn - Detaljreguleringsplan for Vesthaugane - PlanID 4615202103 - Fitjar kommune.PDF
- 14 Fråsegn utan merknad til høyring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Vesthaugane i Fitjar kommune.PDF
- 15 DREG 12.05.24

Bakgrunn:

Reguleringsplan for Kråko (hovudplanen) 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 frå Kråko Utvikling AS.

Hovudplanen for Kråko er nokså grov, og delplanane har svært varierende kvalitet og samsvarar ikkje alltid like godt med hovudplanen. I tillegg er det etablert vegar som ikkje alltid samsvarer med hovudplan eller delplan. 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. Detaljregulering for Vesthaugane er ein delplan som vert omgjort til detaljregulering gjennom ei ordinær planendring.

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 i utvalssak 56/21 av utvalsleiar på sommarfullmakt. Det vart meldt oppstart av planarbeidet 28.08.2021.

Planen vart handsama 1. gong i utvalssak 40/22 i Utval for plan og miljø 21.06.2022 som gjorde slikt vedtak:

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

Planen vart sendt på 1. gongs høyring og offentleg etter syn 29.06.2022. 01.09.2022.

Statsforvaltaren i Vestland (SFVL) til tilbydde dialogmøte for planen som vart halde 01.09.2022. SFVL fekk utsett høyringsfrist og fremja motsegn til planen i brev av 18.10.2022. Motsegnspunkta vart grunngjeve med:

- Behov for ei samla vurdering og revisjon av heilskapen i reguleringsplanen for Kråko
- Nasjonale interesser knytt til strandsoneforvaltinga
- Areal sett av til «blå/grønstruktur» og bevaring av myr
- Landskap
- Utleiehytter

Etter motsegna, andre høyringsfråsegner og kommunen sine tilbakemeldingar vart plandokumenta revidert av tiltakshavar og oversendt til kommunen for gjennomgang. Kommunen gjekk gjennom reviderte plandokument, og nytt planforslag vart oversendt SFVL 06.03.2023 der ein samstundes bad om nytt dialogmøte.

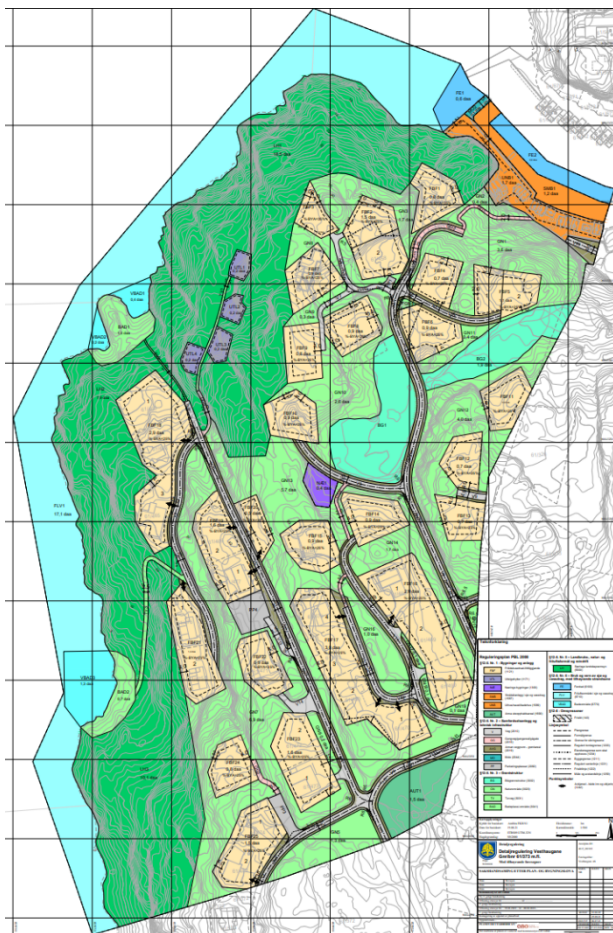
Nytt dialogmøte vart halde 30.03.2023 utan at motsegna vart løyst.

Reviderte plandokument vart utarbeidd av tiltakshavar, og etter nye rundar med kommunen med gjennomgang og kontroll av reviderte plandokument vart desse oversendt SFVL der kommunen bad om at motsegner vert trekt, og at me elles var opne for vidare dialog ved behov.

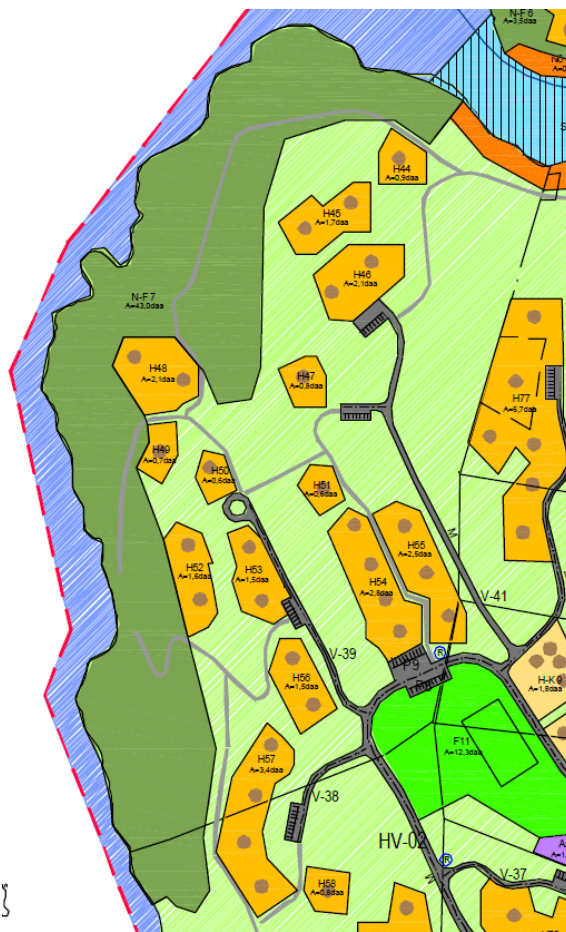
18.12.2023 mottok kommunen brev frå SFVL der motsegn vart oppretthalde. SFVL sette pris på endringar som var gjort i planen for å rydda motsegn av vegen, men det var framleis punkt som ikkje var løyst både med bl.a. utleiehytter og småbåtanlegg.

Etter ein ny runde med revisjon av plandokumenta for å løysa motsegna bad kommunen om eit arbeidsmøte med SFVL for å få tydelege attendemeldingar på kva føremål/område i planen som måtte takast ut for å få SFVL til å trekka motsegna. Arbeidsmøtet vart gjennomført 19.02.2024. SFVL kom i møtet med tydelege attendemelding på at føremål/omtråda UNB1 (naustområde), MO1 (molo) og SMB1 (småbåtanlegg) måtte takast ut av planen for at motsegna kunne trekkjast. 4 Utleiehytter fekk ein behalda i planen. Det vart diskutert i møtet at forslagsstillar kunne ta inn i planen høve til å bygga nokre naust/boder på eksisterande kai sidan UNB1 måtte utgå. SFVL var i utgangspunktet positiv til dette.

Kommunen mottok 06.05.2024 reviderte plandokument i samsvar med tilbakemeldingane frå frå SFVL arbeidsmøtet i februar. Etter kommunen si gjennomgang og attendemeldingar mottok kommunen endelege reviderte plandokument for slutthandsaming 12.06.2024.



Plankartet for planforslaget



Utsnitt av gjeldende plan for området

Føremålet med detaljreguleringa

Hovudføremålet med planen er å leggja til rette for skånsam fortetting av fritidsbustader i landskapet og betra tilkomst til eksisterande og nye fritidseigedomar. 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 ønskje om å gjera planverket for Kråko-området i samsvar med gjeldande regelverk og å forbetra kartgrunnlaget for området.

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.

Planområdet:

Planområdet ligg på Kråko sør-vest for Port Steingard og utgjer om lag 141 daa. Det utgjer om lag det same som delplan nr 9 Vesthaugane på halvøya Kråko. I vest grensar det mot Hjelmaset, i nord mot Steingardseidosen, i sør og aust mot andre planar og delplanar.

Området ligg eksponert til mot vest og nord. Planområdet består av opparbeidde område med utbygde vegar og infrastruktur og eksisterande bygningar på store delar av tomtene vest i området. Ein større del av planområdet er i dag naturområde med kupert terreng med furu, einer og lyng. Delar av dette er tomteareal som ikkje er utbygd i dag, mens delar er regulert til friluftsområde på land. Delar av området er fjell i dagen utan høg vegetasjon. Landskapet har mange mindre høgdeforskjellar som skaper fleire små landskapsrom.

Planforslaget slik det føreligg no:

Forslaget aukar tal tomter for fritidsbustader (FBF) i området frå 26 til 38. Dei fleste nye einingane er foreslått i nordre og austre del av planområdet. Eksisterande vegar i området skal nyttast, og det vert lagt til rette for å kunna opparbeide to nye tilkomstvegar til eigedomar i området. Tre av eigedomane vil få tilkomst gjennom tilliggjande

reguleringsplan i aust. Tomtene har varierende storleik mellom ca. 500 m² og 900 m², og utnyttingsgrad på 25, 30 eller 35% alt etter tomtestørleik.

Innanfor området kan det etablerast 4 små utleigehytter (UTL1-4). Desse kan utførast spreidd plassert innanfor området. Einingane skal maksimalt vera 25 m² store, i ein etasje med ev. hems, maks byggehøgde er 4 m.

Sentralt i planområdet kan det etablerast eit driftsbygg/lagerbygg (NÆ1) til bruk for lagring av maskinar og utstyr til bruk i drifta av planområdet.

Innanfor planområdet er det eit etablert småbåtanlegg, (SMB1) som vert uendra. Innanfor SMB1 er det eksisterande båtplassar, etablert som utriggarar langs kai

Nord i planområdet er det eit eksisterande naustområde (UNB1) på Vesthaugane bryggje. Dette området vert utvida mot vest for å gi plass til nokre nye mindre naust/sjøbuer. Det kan etablerast eitt nytt bygg på inntil 20 m² BRA, og 7 mindre sjøbuer på 3 m² BRA. Området får tilkomst via eksisterande tilkomst til UNB1.

I sør-aust er det lagt inn eit området for anna uteopphaldsareal (AUT1). Det er lagt føringar for området som gjer at det kan etablerast for eksempel sandvolley- eller bocciabane på området.

Dei fleste vegane (V) i området er eksisterande og allereie opparbeidde. Desse er vidareført frå eksisterande reguleringsplan. Det er regulert to nye vegtilkomstar til nye hytteområde nord i planen.

Det er regulert inn nokre nye gangveggar (GG) og turveggar (TV) i planforslaget. Gangveggar har breidde 2 eller 3m, turveggar har breidde 1, 1,5 eller 2,5m. Gangvegane skal nyttast til snarveggar i feltet, og i nokre tilfelle køyrbar gangveg til hytter med bratt og vanskeleg tilkomst. Turveggar skal nyttast til tursti og tilkomst til badeområde og utleigehytter.

Det er sett av areal på minimum 1 meter på kvar side av vegane til anna veggrunn – grøntareal (AVG). Innanfor arealet er det høve til å etablere innretningar som høyrer vegen til, som støttemurar, rekkverk, grøfter, skråningar, skjeringar, avkøyrslar og areal for snørydding.

Innanfor området er det ein eksisterande molo (MO2). Denne er etablert på fylling.

Myrdraget nordaust i området er avsett til blågrønstruktur (BG). Dette for å ta vare på dagens myrområde og vegetasjon samt bevare naturleg drenering og infiltrasjon i området.

Det meste av grøntområda som ligg mellom hyttene er regulert til naturområde (GN). Områda er tenkt for turbruk og rekreasjon, samt for å skapa rom og grønne område mellom eigedomane.

Arealet som er sett av til badeområde (BAD1 og 2), skal vera ope for ålmenta. BAD1 ligg fint til ved to mindre vikar mot nord-vest i området. Det er flotte svaberg i området. BAD2 ligg i sørvest.

Innanfor områda for særlege landskapshensyn (LH) 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 friluftaktivitetar.

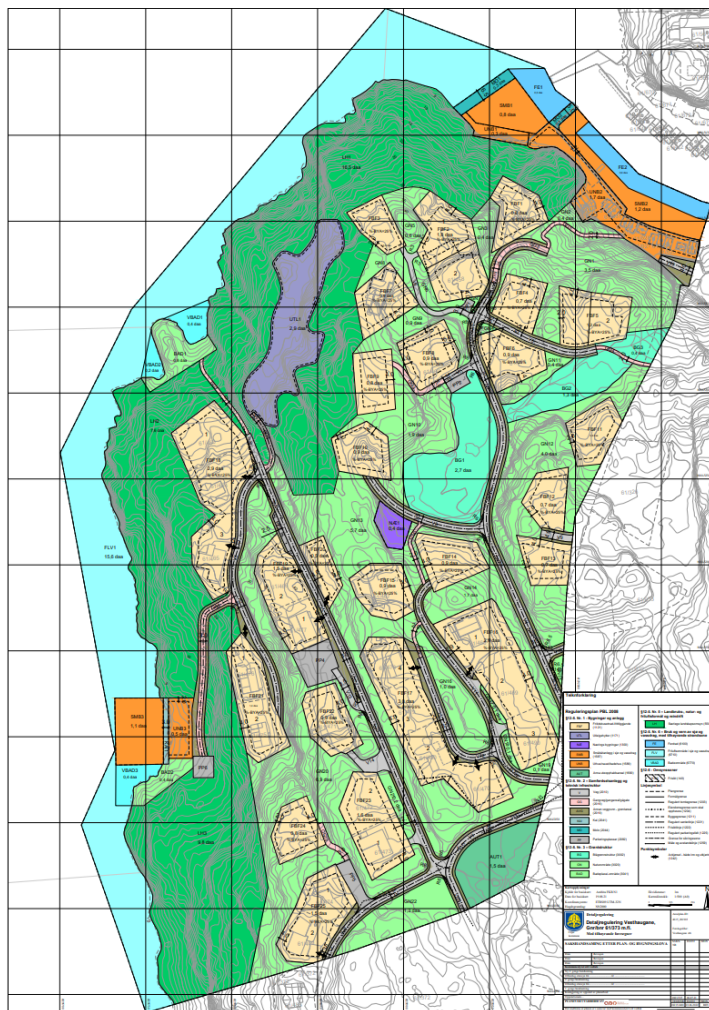
Område for ferdsel (FE) skal vera opent for ferdsel gjennom hamna i Steingardseid. Det er tillate med utlegging av sjøleidningar for vatn, avløp, varmepumpe, straum og telenett mm., men tiltaka må ikkje hindre eller vera til fare for framkome eller ferdsel i området.

Det er regulert frisktsoner (H140) ved alle kryssområda i planen.

Endringar etter 1. gongs høyring, dialogmøte og meklings:

Det er gjort endringar etter 1. gongs høyring på bakgrunn av innkomne merknader, motsegn frå SFVL og kommunen sine føringar. Endringane er lista opp her:

- UTL område for utleiehytter er redusert og spesifisert. Tal einingar er redusert frå 6 til 4.
- SMB småbåtanlegg områda i sørvest og nordvest er tatt ut av planen.
- MO1 molo i nordvest er tatt ut av planen
- UNB1 og 3 område for naust er tatt ut av planen. UNB2 har endra namn til UNB1. Byggegrensa for UNB1 er trekt litt tilbake frå kaifront.
- FBF område for fritidsbustader, det er same talet einingar, men nokre av tomtene mot vest er redusert for å auka avstanden til strandsona. Det same gjeld byggegrenser nokre stader.
- GG/TV nokre gangveggar er gjort smalare, og nokre er omgjort til smalare turveggar. GG4 er tatt ut for å unngå bygging i myr.
- V7 vegframføring til tomt FBF9 er endra for å unngå bygging i myr.
- PP2 felles parkeringsplass er tatt ut av planen for å unngå bygging i myr. Tidlegare PP3 og PP6 er tatt ut av planen. PP5 har endra namn til PP3.



Plankartet slik det låg føre i 1. høyringsrunden.

Innkommne merknader 1. gongs høyring

Direktoratet for mineralforvaltning (DirMin), 04.07.2022

Det har ikkje kome til nye registreringar av mineralske ressursar eller berggrettar i området sidan varsel om oppstart. DirMin har ingen merknader.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Tatt til orientering

Norges vassdrags og energidirektorat (NVE), 20.07.2022

Minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt naudsynt omsyn til flaum- og skredfare, overvatn, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløype og dispensasjonar. Ingen merknader utover dette.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Tatt til etterretning.

Fiskeridirektoratet, 21.07.2022

Småbåthamner må drivast miljømessig forsvarleg av omsyn til bevaring av marint biologisk mangfald og eit godt marint miljø. Ved etablering og opparbeiding av småbåthamner, skal alle tiltak i sjø utførast utanom torsken si gytetid som er frå slutten av januar til byrjinga av mai. Fiskeridirektoratet ser ikkje at utviding av eksisterande, og etablering og utviding av småbåthamna vil medføra vesentleg auka konfliktpotensial med utøving av fiske.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Nye småbåthamner er tatt ut av planen.

Ruth Bore Hansen m/fam., 01.08.2022

Innsendar er eigar av tomt nummer 7, og vert direkte ramma av omsøkt plan på tre sider. Hytte nr 7 ligg innanfor det tettast utbygde området der hyttene ligg på rekkje og rad i fleire platå. Han meiner det er sær s uheldig dersom fortetting i dette området vert godkjent. I område mellom tomt nr 7 og 8 har orrfuglane sin faste speleplass om våren. Fuglane vert fortrengt ved ytterlegare utbygging mellom dei.

Eigedomen vart kjøpt på bakgrunn av verdiane som låg til grunn for delplanen. Fortetting innafor eksisterande område er noko av det mest negative ein hytteeigar kan oppleve. Har i utgangspunktet kjøpt hyttetomt basert på stadens kvalitetar, som natur, plassering og trivsel. Etablering av småbåthamn i vest vert støtta. Ber om at tomt 29, 30 og 31 vert tatt ut av planen.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Det er ingen registreringar av orrfugl i artsdatabanken eller naturbase. Det er eit ønskje i kommuneplanen sin samfunnsdel med fortetting på Kråko for ikkje å punktere nye område for hyttebygging i kommunen, og i arealdelen ligg heile Kråko med føremål fritidsbebyggelse, slik at fortetting må påreknast. Kommunedirektøren meiner fortettinga i denne planen er moderat og skånsom. Småbåthamner i vest er tatt ut av planen etter motsegn frå SFVL.

Kystverket, 03.08.2022

Sentralt at tryggleiken og framkomsten i farvatnet vert teke vare på ved planlegging tiltak i sjø. Gjer merksam på at tiltak i sjø kan vera søknadspliktig etter hamne- og farvasslova § 14. Området ligg utanfor hoved/biled og dermed lokal hamnestyresmakt som vil vurdere eventuell søknad etter hamne- og farvasslova. Kystverket har ingen ytterlegare merknader til detaljregulering basert på motteke informasjon. Ber om å verte inkludert vidare i planprosessen.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Tatt til etterretning.

Ingve Lerang m.fl., 03.08.2022

Gangveg GG8 er planlagd i ein rett fjellvegg og medføra store inngrep og vera godt synleg frå sjøen frå vest. Tilkomst til utleiehyttene UTL1 burde heller vera frå nord-aust for å unngå store inngrep, og for å byggja opp om «Port Steingard området/Bryggekafeen» og naustområdet i tilknytning til dette. Til dømes frå V6 mellom FBF3 og FBF7 som er mindre synleg frå sjøen, og gjera tilkomst enklare frå desse hyttene til bryggjekafeen.

PP3 er i ei veldig bratt bakke der det på vinterstid er sær s vanskelege køyreforhold. Vinteren 2019 hamna ein redningsbil utfor vegen her. Dersom det blir parkering i bakken i tillegg, vil konsekvensane kunna bli verre. PP3 bør difor takast ut av planen.

Kommunedirektøren sin kommentar:

GG8 som no har endra namn til GG6 er gjort smalare for mindre terrenginngrep. Tilkomst til UTL1 frå V6 er vurdert, men ville blitt eit enno større inngrep. PP3 er tatt ut av planen i tråd med tilråding i merknaden.

Vestland Fylkeskommune, 04.08.24

Vestland fylkeskommune (VLFK) har merknader til planforslaget når det gjeld landskap, arkitektur, estetikk, strandsone, klima, folkehelse, barn og unges interesser, kulturminne og kulturmiljø.

Dei er positive til at planen sikrar at tomtenes karakter vert ivareteke og bevart som naturtomter, at gode arkitektoniske løysingar ut frå landskapsomsyn vert sikra gjennom føresegnar og at fritidsbustadene skal byggjast mest mogleg skånsamt med omsyn til terrenginngrep.

VLFK meiner det er framtidsretta å krevje at parkeringsplassane skal leggjast til rette for lading av elbil, og at det òg er viktig for sosial utjamning at føresegna sikrar tilstrekkeleg med parkeringsplassar tilpassa rørslehemma.

VLFK ønskjer at planomtalen i større grad gjer greie for kvifor det ikkje er mogleg å stetta krava til universell utforming og tilkomst, og konsekvensane av å utforme utearealet på ein måte som ikkje møter behova til menneske med nedsett funksjonsevne. Naturområde som rom for heilårleg leik og andre uteaktivitetar bør få meir fokus i planen

Under opparbeiding av feltet bør ein søkje å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m. VLFK gjer også merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd og § 14.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Merknadene til Fylkeskommunen er innbakt i planen.

Statens Vegvesen, 16.08.2022

Statens Vegvesen (SV) fekk utsett høyringsfrist.

SV ber om å stadfeste eigarform for samferdsleanlegga både på kart og føresegnar, i tråd med statens rettleiing om utarbeiding av reguleringsplanar.

SV ber kommunen vurdere om det er behov for meir spesifikt rekkjefølgjekrav tilknytt opparbeiding av tursti gjennom UTL/LH1.

SV meiner det bør sjåast på nytt om det kan sikrast universelt utforma gangstilkomst til minst ein av badeplassane, då dette vil auke tilgjenge til sjø.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Alle vegar i Kråko er private.

Det er lagt inn rekkjefølgjekrav om opparbeiding av GG6 og TV1 før bruksløyve for UTL.

Universelt utforma tilkomst til badestrender er umogleg pga topografien. Dei er gjort så tilgjengelege som det er mogleg å få til utan altfor store terrenginngrep. Det finst badeplassar andre stader i Kråko som har universell tilkomst.

Statsforvaltaren i Vestland (SFVL), 18.10.2022, 08.12.2023 og 21.02.2024

SFVL Fekk utsett høyringsfrist.

SFVL remja motsegn til planen etter 1. gongs høyring med følgjande grunngjeving:

SFVL meiner det vil vera behov for ei samla vurdering og revisjon av heilskapen i reguleringsplanen for Kråko. Dei forventar at sentrale omsyn som var til drøfting og som låg til grunn for utforming av reguleringsplanen også er drøftingstema når ein legg fram nye planforslag for området sidan planverket er over 10 år gammalt. Det er viktig omsyn til natur-, friluft- og landskapskvalitetar av tyding i gjeldande plangrunnlag ikkje utilsikta fell bort ved utarbeiding av ny plan. Det er behov for ei meir overordna analyse av fortettinga på Kråko og ei meir overordna vurdering av samla last med omsyn til arealbruk.

For nasjonale interesser knytt til strandsone forvaltninga er det viktig å ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap, og andre ålmenne interesser langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8. Ta hensyn til innstramminga av strandsonevernet etter nyare lovverk enn gjeldande plan er utforma etter. SFVL er kritisk til nye arealføremål i strandsona særleg mot vest, småbåthavner, molo, nytt naustområde, etc. og meiner at det ikkje føreligg ei tilstrekkeleg grunngjeving for nye tiltak i strandsona, og det føreligg manglande vurdering av strandsonesyn. SFVL meiner at desse tiltaka må takast ut av planen.

Nye vegar og gangvegar bør leggjast annleis med omsyn til statlege mål om å unngå nedbygging av myr. Tilsvarande må ein passe på at myrarealet «BG1» ikkje blir påført skade ved utvikling av FBF8, og ein må vurdere annan plassering av «V7» og «PP2».

Plan- og bygningslova § 3-1 viser til at omsyn til landskap og landskapskvalitetar skal sikrast i planlegginga. SFVL meiner kommunen må vurdere å ta ut av planen nokre av tomtene mot vest som blir liggjande eksponert til i terrenget mot sjø.

SFVL einer at det er uheldig å plassere utleiehytter (UTL) i eit areal som ligg eksponert mot sjø og med regionale landskapsverdiar. I utgangspunktet er det eit føremon å oppretthalde «N-F» som bufferområde mot sjøarealet, utan nye inngrep.

Motsegna til planen synes løyst i arbeidsmøte 19.02.2024 sjølv om ikkje motsegna formelt er trekt. SFVL oppretthaldt motsegna i brev av 21.02.2024, men skriv at planen kan eigengodkjennast om føremålsområda UNB1, MO1 og SMB1 vert tatt ut av planen.

Kommunedirektøren sin kommentar:

Det er gjennomført fleire dialogmøte mellom kommunen og SFVL for å løyse motsegner og justere planforslaget i samsvar med nasjonale interesser. Det er gjort omfattande endringar i samsvar med motsegn og dialog med SFVL.

Endringane er lista opp ovanfor under overskrifta «Endringar etter 1. gongs høyring, dialogmøte og mekling». Føremålsområda UNB1, MO1 og SMB1 er no tatt ut av planen slik at planen kan eigengodkjennast. Kommunedirektøren vonar difor at motsegner no kan verta trekt.

Faglege vurderingar:

Konsekvensutgreiing (KU)

Det er gjennomført KU for planen i samsvar med forskrift for konsekvensutgreiing for fagtema landskap, strandsoner, friluftsliv og naturmangfald, i tillegg til at verknadane av planframlegget òg er vurdert for tema kulturminne- og kulturmiljø, samferdsel og teknisk infrastruktur, universell utforming samt bumiljø, folkehelse og barn- og unges interesser.

KU inngår som del av planomtalen. Ut frå ei samla vurdering av mellom anna funksjon, kvalitet, kvantitet, viktigheit og omfang er konsekvensen av tiltaket analysert etter ein 7-delt skala frå stor positiv (+++) til stor negativ (---).

- Samla konsekvens for prosjektet si tilnærming til landskap er vurdert som liten negativ (-).
- Samla konsekvens for prosjektet si tilnærming til strandsona er vurdert som liten negativ (-).
- Samla konsekvens for prosjektet si tilnærming til friluftsliv er vurdert som liten positiv til positiv (+/++).
- Samla konklusjon for planframlegget si tilnærming til naturmangfald er vurdert som liten negativ til ingen (-/0).

Tilhøvet til gjeldande kommuneplan, reguleringsplanar

I kommuneplanen for Fitjar (2011-2022) er heile Kråko avsett til fritidsbebyggelse. Planforslaget bygger på Reguleringsplanen for Kråko PlanID200304, og delplan for Vesthaugane, og har noko fortetting og nye vegar i høve desse. Utleiehytter er eit nytt føremål i planområdet, men dette har få og små einingar.

Naturmangfaldet

Etter naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa i lova §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde som gjeld naturmangfald. Plankonsulent skriv at det er gjort søk i Artsdatabanken og Naturbase som ikkje viser verneområde eller registrerte oppføringar for utvalde naturtypar eller prioriterte artar etter naturmangfaldlova innafor planområdet. Det er registreringar av kvinand, algar, fingertare og sukkertare. Det er også gyteområde for torsk i sjøområdet i vest. Det skal ikkje gjerast tiltak i desse områda.

Alle myrområde i planen har fått føremål blågrønstruktur.

Vassforskrifta

Det er ingen permanente vassdrag i planområdet. Det er myrområde som har arealføremål blågrønstruktur (BG). Det går eit vassig som kan ha flaumvassføring frå desse mot nordaust. Planen legg ikkje opp til nye inngrep som påverkar myr eller vassig etter vassforskrifta § 12.

Kulturminne

Plankonsulent skriv at det ikkje er registrert kulturminne, kulturmiljø, SEFRAK-registrerte bygningar eller verna bygningar innanfor planavgrensinga. Søk vart gjort i Askeladden 23.05.2022. Det er tatt inn i føresegnar at 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 gransking på staden. jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.

Landskap og terreng

Planforslaget fører ikkje til vesentleg endringar i landskap eller terreng. Nokre få av tomtene vil kunne få fritidsbustader som kan gje begrensa silhuett i landskapet frå ein avstand på over 350m i ein bestemt vinkel. Dei nye tomtene i planen er lagt med byggegrenser for å unngå høge skjeringar og fyllingar. Nye vegar er tilpassa terrenget mest mogleg. Store deler av planområdet er naturområde med kupert terreng med furu, einer og lyng. Store delar av terrenget ned mot sjøen er bratt og prega av berg som er vanskelege å ta seg ut på.

Utleiehyttene er plassert med omsyn på å unngå sprenging/fylling og slik at dei knapt vert synleg frå sjøen i eit skogsterreng. Det skal leggjast VA fram til hyttene, men det blir lagt i stien.

Friluftsliv, folkehelse og universell utforming

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 friluftaktivitetar. 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.

Prinsippet om universell utforming er lagt til grunn for planlegging av uteareal og gangvegar. Turvegar og ein del av køyrevegane i området vil ikkje ha universell stigning grunna topografiske forhold

Landbruk og grønstruktur

Planframlegget har ingen verknad då planområdet ikkje har jord- eller skogbruksinteresser. Myrdraget nordaust i området er avsett til blågrønstruktur for å ta vare på dagens myrområde og vegetasjon samt bevare naturleg drenering og infiltrasjon i området.

Barn og unge

Sørlege del av planområdet går inn i eit areal som i eksisterande plan er regulert til aktivitetsområde. Dette området er ikkje opparbeida, men plankonsulent skriv at det er eit ønske frå tiltakshavar og hytteeigarar å få opparbeida delar av området.

Vatn og avlaup, og klimatilpassing

Det er etablerte løysingar for vatn og avløp i hovudvegnettet i Kråko. Tiltakshavar hevdar det er det per i dag er god dimensjonering og kapasitet på infrastrukturen i området. Dei tiltaka som planen fremjar må kople seg til eksisterande infrastruktur. Infrastrukturen er i privat eige. Det er stilt rekkefølgjekrav om utarbeiding av VA-rammeplan før det kan gjevast igongsettingsløyve for alle nye tiltak i planområdet.

Trafikk og trafikktryggleik, kommunen og samfunnet sine interesser

Vegane i området er for det meste ferdig utbygd. Reguleringsplanen regulerer vegane slik dei er bygde, og syner samstundes nye vegar til nye fritidsbustadar. Hytteområdet er lagt opp med tilkomst til dei einskilde bygningane i området. Vegar som ikkje er bygde i samsvar med gjeldande plan må søkjast om og godkjennast i samsvar med ny plan.

Økonomi

Det er kommunen som leverer vatn til Kråko. Eit større tal abonnentar vil kunna gje behov for auka kommunal vassproduksjon.

Risiko og sårbarheit (ROS- analyse)

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.

Kommunedirektøren si oppsummering og konklusjon:

Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor, endringane som er utført etter 1. høyringsrunde og dialogen med SFVL tilrår kommunedirektøren at forslag til detaljregulering Vesthaugane planID 4615_202103 med plankart datert 07.05.2024, føresegner og planomtale datert 12.06.2024 kan eigengodkjennast med atterhald om at SFVL trekkjer sine motsegner.

Framlegg til vedtak:

Fitjar kommune vedtek reguleringsplanen Detaljregulering Vesthaugane, planid. 4615_202103. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-12.

Planen vert vedteken med atterhald om at Statsforvaltaren i Vestland trekkjer sine motsegner.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Saksprotokoll i Utval for plan og miljø - 20.06.2024

Behandling:

Avd. leiar plan og utvikling Øystein Sørli, orienterte om reguleringsplanen.

Tilråding til kommunestyret vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

Fitjar kommune vedtek reguleringsplanen Detaljregulering Vesthaugane, planid. 4615_202103. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-12.

Planen vert vedteken med atterhald om at Statsforvaltaren i Vestland trekkjer sine motsegner.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 20.06.2024

Behandling:

Representanten Harald Rydland (KRF) ba kommunestyret vurderer om han er ugild i saka, då tiltakshavar til planen er hans onkel. Representanten vart samrøystes erklært gild, og kom til møtet att.

Tilråding frå utval for plan og miljø vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

Fitjar kommune vedtek reguleringsplanen Detaljregulering Vesthaugane, planid. 4615_202103. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-12.

Planen vert vedteken med atterhald om at Statsforvaltaren i Vestland trekkjer sine motsegner.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

John Karsten Raunholm
konstituert kommunedirektør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.