

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

PlanID 202103

Plandokument: 12.06.2024

Planomtale med KU og ROS-analyse



Innhold

1 BAKGRUNN	3
1.1 FØREMÅL MED PLANARBEIDET	3
1.2 LOKALISERING OG AVGRENSEND AV PLANOMRÅDET	4
1.3 VURDERING ETTER FORSKRIFT OM KONSEKVENSTGREIINGAR	4
1.4 TIDLEGARE VEDTAK I SAKA	5
1.5 UΤBYGGINGSAVTALAR.....	5
2 PLANPROSESSEN	5
2.1 PLANPROSESSEN	5
2.2 MEDVERKNAD.....	5
3 PLANSTATUS OG FØRESETNADAR	6
3.1 OVERORDNA PLANAR OG FØRINGAR	6
3.2 GENERELT OM FORHOLDET TIL REGULERINGSPLAN FOR KRÅKO (4615_200304, VEDTEKEN 24.09.2003) OG OVERORDNA PLANAR	
7	
3.3 GJELDANDE KOMMUNEPLAN	8
3.4 GJELDANDE REGULERINGSPLANAR	9
4 UTGREIINGSTEMA	11
4.1 TOPOGRAFI OG LANDSKAP	11
4.2 SOLTILHØVE OG LOKALKLIMA.....	14
4.3 KULTURMINNE OG KULTURMILJØ	14
4.4 NATURVERDIAR	15
4.5 REKREASJONSVERDI/BRUK/GRØNSTRUKTUR, UTEOMRÅDE	16
4.6 SJØ OG STRANDSONA.....	17
4.7 BARNS INTERESSER.....	21
4.8 UNIVERSELL TILGJENGE	21
4.9 LANDBRUK.....	21
4.10 TRAFIKKFORHOLD	22
4.11 TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	23
4.12 GRUNNFORHOLD	23
4.13 FORUREINING.....	25
4.14 RISIKO- OG SÅRBARHEIT FOR EKSISTERANDE SITUASJON	25
4.15 NÆRING.....	29
4.16 ANALYSER/UTREDNING	29
4.17 EIGEDOMSTILHØVE.....	29
5 SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET	30
5.1 PLANLAGD AREALBRUK.....	30
5.2 BYGNINGAR OG ANLEGG.....	33
5.3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	38
5.4 GRØNSTRUKTUR.....	39
5.5 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL	40
5.6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE	40
5.7 OMSYNSSONE	41
5.8 REKKEFØLGJEKRAV	41
5.9 SOSIAL INFRASTRUKTUR OG UNIVERSELL UTFORMING	41
5.10 PLAN FOR VATN- OG AVLØP OG RENOVASJON	41
5.11 AVBØTANDE TILTAK/LØYSINGAR, JF. ROS	41
6 KONSEKVENSTGREIING	42
6.1 METODE OG PLANALTERNATIV.....	42
6.2 KONSEKVENSTGREIING – LANDSKAP	43

6.3	KONSEKVENSETGREIING - STRANDSONEINTERESSER.....	52
6.4	KONSEKVENSETGREIING – FRILUFTSLIV	57
6.5	KONSEKVENSETGREIING – NATURMANGFALD.....	58
7	VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET.....	60
7.1	OVERORDNA PLANAR.....	60
7.2	SOSIAL INFRASTRUKTUR OG UNIVERSELL UTFORMING	61
7.3	EIGEDOMSINNGREP.....	62
7.4	OMSYN TIL NABOAR	62
7.5	TRAFIKKFORHOLD	62
7.6	BARN OG UNGE SINE INTERESSER OG FOLKEHELSE	62
7.7	JORDRESSURSAR, LANDBRUK, MASSEBALANSE.....	62
7.8	ROS.....	63
7.9	TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	65
7.10	ØKONOMISKE KONSEKVENSAR FOR KOMMUNEN	65
7.11	KONSEKVENSAR FOR NÆRINGSINTERESSER	65
7.12	INTERESSEMOTSETNINGAR.....	65
7.13	AVVEGING AV VERKNADER	66
8	INNKOMNE MERKNADAR TIL OPPSTART	67
9	VEDLEGG.....	70

1 Bakgrunn

1.1 Føremål med planarbeidet

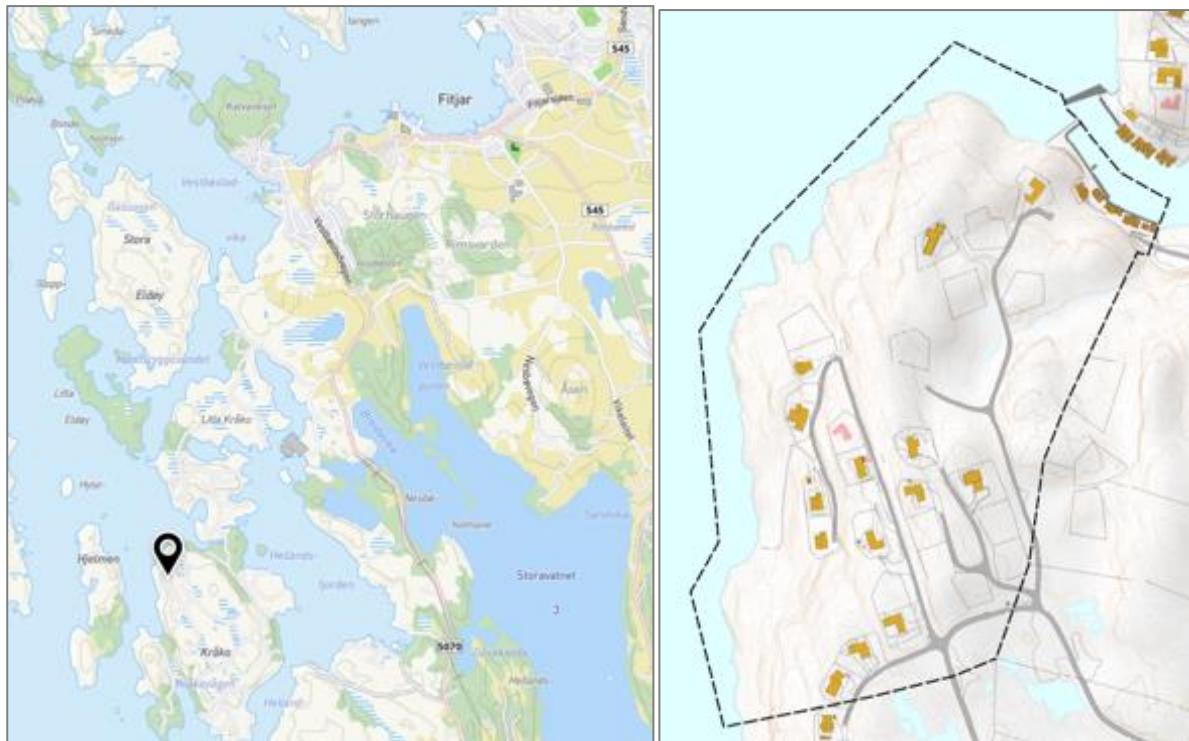
Hovudføremålet med planen er å legga til rette for skånsam fortetting av fritidsareal. Planarbeidet er såleis ei omdisponering og endring av gjeldande reguleringsplan for Kråko (2003) samt delplanen for Vesthaugane (2006). Planrevisjonen vil òg ha som mål å stetta Fitjar kommune sitt ønske om å gjera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

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

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

1.2 Lokalisering og avgrensning av planområdet

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



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

1.3 Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiingar

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

- § 6 bokstav b). Planar som skal konsekvensutgreiast og ha planprogram. Aktuell vurdering av nr. 25.
 - Nr. 25. Nye fritidsområde som ikkje er i samsvar med overordna plan. Planframlegget legg opp til ei mindre og skånsam fortetting og utvikling av eit eksisterande fritidsområde, Kråko.
- § 7. Ikkje aktuell.
- §§ 8 og 10. Planar som skal konsekvensutgreiast om dei kan få vesentleg verknad for miljø eller samfunn, men ikkje ha planprogram. Planen utløyer krav om konsekvensutgreiing i hovudsak på grunnlag av at planområdet ligg i strandsona, og at planen vil opne for utbygging i strandsone som inneber endring av terrengr (landskapsverknadar) og potensiell allmenn tilgjenge og bruk.

Planarbeidet vil særleg ha fokus på følgande utgreiingstema:

- Landskap
- Strandsoneinteresser
- Friluftsliv
- Naturmangfald

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

1.4 Tidlegare vedtak i saka

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

1.5 Utbyggingsavtalar

Privatrettslege avtalar

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

Kommunale kostnad – teknisk infrastruktur

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

2 Planprosessen

2.1 Planprosessen

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

2.2 Medverknad

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

2.2.1 Avklaringar med offentlege mynde

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

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

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

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

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



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

Planarbeidet utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing.

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

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

Merknadar skal sendast skriftleg innan 23.09.2021 til:

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

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



Figur 2 Oppstartsannonse i avis Sunnhordland

3 Planstatus og føresetnadar

3.1 Overordna planar og føringar

3.1.1 Nasjonale føringar

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

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

3.1.2 Regionale føringar

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

3.1.3 Kommunale føringar/temaplanar

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

3.2 Generelt om forholdet til Reguleringsplan for Kråko (4615_200304, vedteken 24.09.2003) og overordna planar

Ideen om hytteområde på Kråko er meir enn 40 år gamalt og vart lagt fram lenge før regulerings-planen frå 2003 vart vedteke. At Kråko skulle vera hytteområde låg inne i generalplan/ kommuneplan allereie på 80- og 90-talet. I perioden 2003-2022 er det vedteke om lag 15 delplanar/reguleringsplanar basert på reguleringsplanen for Kråko 2003. Om lag 40% av godkjent utbygging på Kråko er ferdig utbygd. All felles infrastruktur med hovudveg, vatn, avløp, reinseanlegg, el-forsyning og breiband er ferdig utbygd.

I 2018 tok Fitjar kommune initiativ til møte med alle grunneigarane/utbyggjarane på Kråko for å drøfte vidare utvikling og status for planarbeida på Kråko. Mellom anna var revidering av heile planen for Kråko drøfta. Konklusjonane vart slik:

- Fitjar kommune vil ikkje krevje ny felles reguleringsplan for heile Kråko sidan gjeldande reguleringsplan er tydeleg forankra i gjeldande kommuneplan.
- Ein var vidare samde om at grunneigarane gjennom Kråko Utvikling AS (grunneigarselskapet som står bak Reguleringsplanen for Kråko og har bygd ut felles infrastruktur) skulle koma med prinsipielle innspel til kommuneplanen sin samfunnsdel og at nye planrevisjonar også skulle forankrast i kommuneplanen sin samfunnsdel.
- Vidare, der det er behov for oppdatert plangrunnlag, kan grunneigarar/utbyggjarar starte detaljreguleringsplanar for sine delområde, og særleg i ubygde område kan fleire delplanar eller naturleg tilgrensande område med fordel regulerast i felles plan.

Innspel frå Kråko utvikling til kommuneplanen sin samfunnsdel, utdrag av innspel 17.03.2019:

Kråko Utvikling AS har som sitt hovudmål å utvikla og byggja ut Kråko Sjøhytteområde. Dette området er på ca. 1600 mål, og det er vedteke reguleringsplan for bygging av ca. 500 hytteeiningar i tillegg til naust, båtplasser, småskala næring mm. Om lag 40 % av potensialet i Kråko Sjøhytte-område er pr i dag bygd ut og Kråko Utvikling AS arbeider no med strategi for vidare utbyggjing. I denne samanhengen ser me at me må satsa meir på å utvikla Kråko som ein Destinasjon der kundane kan oppleva mykje meir enn å eiga ein fritidsbustad. Me har alt gjort mykje på desse felta, men me ser behov for ytterlegare tilbod. ... Bærekraftige løysingar inneber at ein søker løysingar der ein har god kapasetsutnytting på alle felt. Området i Kråko Sjøhytteområde har som nemnt 500 eininger fordelt på 1 600 dekar. Det vil seia ca. 3 dekar pr hytteeining. Gjennomsnittleg tomtestorleik er knappe 1 000 kvm. Det inneber at 2/3 av arealet vert ubebygd når områder er ferdig utbygd – slik planen vart vedteken i 2004.... Den infrastrukturen som er bygd, toler langt meir belastning enn 500 eininger. Eksempelvis er vass- og avløpsanlegget dimensjonert etter norm for heilårsbustader.

I Kråko-planen frå 2003 er den nære strandsona i delområde Vesthaugane regulert til N-F (natur/landskapsområde) på land. I føresegnene er natur- og landskapsområde definert som friluftsområde, område for bevaring, med føringar:

«I område med kulturminne eller verdfullt naturlandskap skal det ikkje gjerast terrenginngrep. Det kan unntaksvis etablerast stiar der når dette skjer på mest mogeleg varsam måte. Plan for slike stiar skal sendast kommunen til godkjenning før dei kjem til utføring. Det skal ikkje lagrast gjenstandar i området, heller ikkje kortare mellombels plassering av båtar;brakker/campingvogner eller liknande, er lov.»

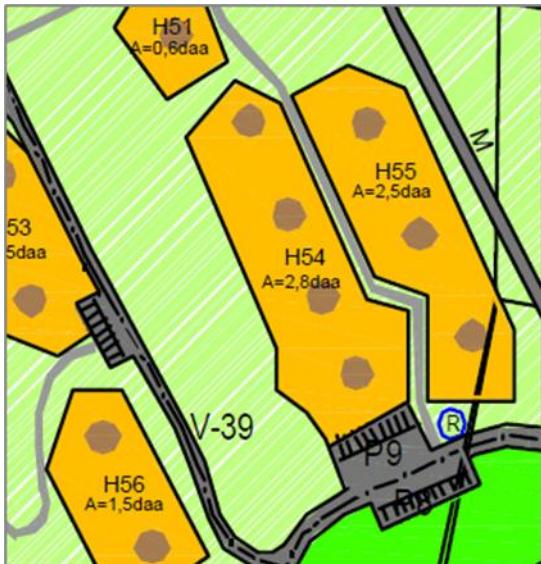
Sjøområdet er regulert til Friluftsområde i sjø/vassdrag, utan spesifikke føringar. Dette er eit område som skal vera opent for ferdsel til bruk for ulike typar friluftsaktivitetar m.m.

I 2006 vart det utarbeida ein delplan for Vesthaugane, der rammene og føringar frå reguleringsplanen er . I saksutgreiinga frå handsaming er følgande vurderingar gjort:

«Formålet er å vise korleis utsikt, terrengtilpassing og andre tilhøve er teken i vare på – bygningane i mellom og i høve til tilgrensande område der dette er relevant. Dette for å sikre at også dei som byggjer sist får sine interesser tekne med i vurderingane, og at ein dermed kan unngå seinare konflikt om tap av utsikt og liknande.»

Ved utarbeiding av delplanen har ein fått studert areal og landskap i detalj og i størst mogleg grad tilpassa seg terrenget på ein måte som bevarer viktige terrenghøyder før utbygging, og som samstundes gir gode tomtekvalitetar. Særleg er dette synleg for felt H54 (tomt 11-14) som er trekt lengre mot vest for å unngå nedbygging av eit flott høgdedrag midt i området. Dette blir no bevart som eit friluftsområde. Tomter og bygningar har blitt plassert slik at dei ikkje kjem til innbyrdes sjenanse, men der utsikt og tomtekvalitetar elles er optimalisert for kvar einskild tomt.

Grunna til dels store variasjonar i terrenghøyder, må det leggjast ekstra vekt på at hyttene vert utforma slik at ein oppfyller kravet om maks 0,5 m synleg grunnmur + terrasse på terrenget. For å oppnå dette, må truleg nokre av hyttene ha varierande golvhøyder inne. Oppgitt kotehøgd må då sjåast på som ei gjennomsnitt av desse.»



Figur 3 Utsnitt fra Kråko-planen 2003



Utsnitt fra delplan 2006

Bakgrunnen for vidare utvikling og fortetting av området har heile vegen vore tufta på desse prinsippa. Det er same arkitekt som i 2006, JK arkitektur, som har delteke med planlegginga av området no, slik at grunnlaget for utviklinga er godt forankra hjå tiltakshavar og arkitekt/planleggjar av området. Tiltakshavar ønskjer å vidareutvikle området i tråd med kommuneplanens samfunnsdel, og for å gje området attraktivt for endå fleire brukarar. Bakgrunnen for ønsket om utleigeeiningar er nettopp å gje tilbod til ulike brukargrupper, samt å gje ålmenta tilgang til eit naturområde med unike naturopplevingar. Dette området er i dag utilgjengeleg for dei fleste grunna tilkomst til området.

3.3 Gjeldande kommuneplan

Vedteke samfunnsdel for Fitjar kommune, 2020, er eit overordna og langsiktig styringsdokument som skal legge til rette for ønska samfunnsutvikling, arealforvaltning og tenesteproduksjon. I planen er det vist til at Kråko sjøhytteområde har utvikla seg til ein møteplass for mange både frå nærområdet og frå distrikta, og at området gir mange positive synergieeffektar m.a. i form av handel i nærmiljøet. Fitjar er ein stor hyttekommune der Kråko er lokomotivet. Samfunnsdelen stadfestar at ein ønskjer vidare utvikling og fortetting på Kråko, og at ein ny reguleringsplan er aktuelt. Fortetting er i samfunnsdelen definert som all byggeverksemnd innanfor området som er utbygd og regulert i dag – og førar til høgare eller meir effektiv arealutnytting.

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

- Det må utviklast felles badestrender både sentrumsnært og i grenlene der det er naturlege føresetnadnar for dette.
- Stimulere til vekst ved å tilretteleggja for knoppskyting til nye næringar som har forankring i Fitjar: Berekraftig turisme, utvikling av «destinasjon Kråko», kulturentreprenørar osv.
- Vera opne for innovativ næringsutvikling.
- Gje Fitjarøyane meir tilgjengeleg for kortreiste opplevingar.

I gjeldande kommuneplan (2012) er planområdet sett av til område der reguleringsplan fortsett skal gjelda, reguleringsplan for Kråko (200304). Hovudføremålet på land synt under omsynssona for reguleringsplanen er fritidsføremål og friluftsføremål i sjø.



Figur 4. Utsnitt fra gjeldande kommuneplan 2011 – 2022.

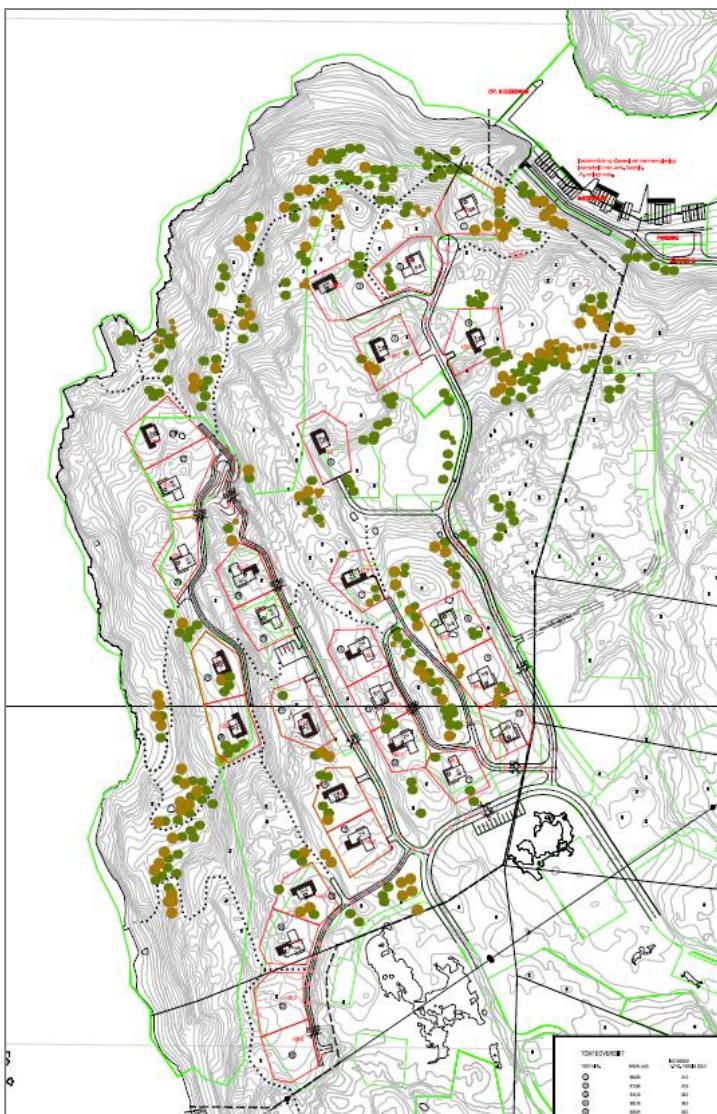
Gjeldande reguleringsplan for Kråko 200304

3.4 Gjeldande reguleringsplanar

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

Det er utarbeida delplan for område Vesthaugane (2006).

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



Figur 5 Delplan for Vesthaugane 2006

3.4.1 Planar som skal erstattast

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

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

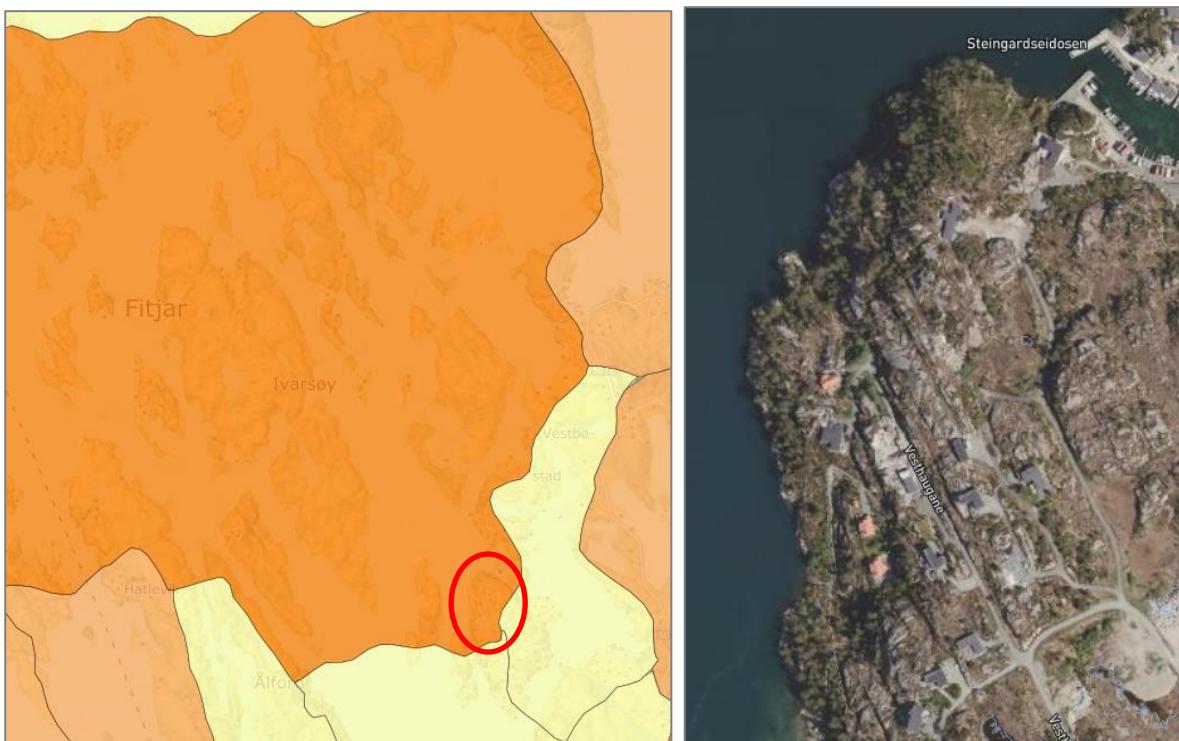
Ein er kjent med at det er utarbeida forslag til ny detaljregulering for delområdet Port Steingard og Høgakråko, nord og aust for planområdet. Hovudføremålet er ei fortetting av fritidsareal, næring og gjestehamn. Elles kjenner ein ikkje til andre prosjekt som grensar til planområdet. Tiltakshavarar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

4 Utgreiingstema

4.1 Topografi og landskap

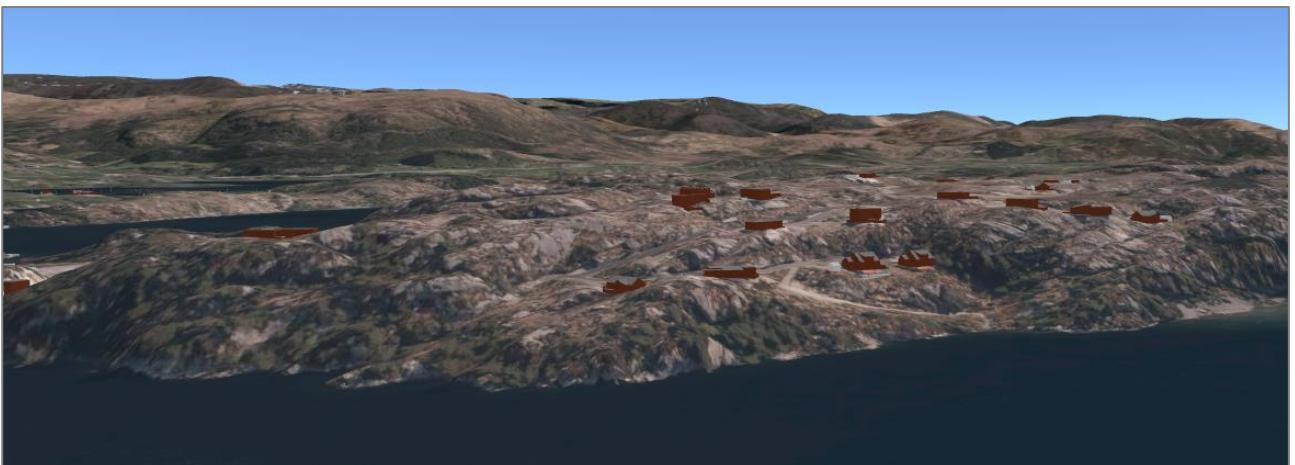
I det nasjonale referansesystemet for landskapsregionar inngår planområdet i landskapsområdet Fitjarskjærgården – Kystbygdene på Vestlandet, under landskapstypen Indre øy-, holme og skjærgårdslandskap. Landskapsverdien er vurdert til kategori 4 – stor verdi. Området er gitt stor verdi ut frå si heilskaplege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

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

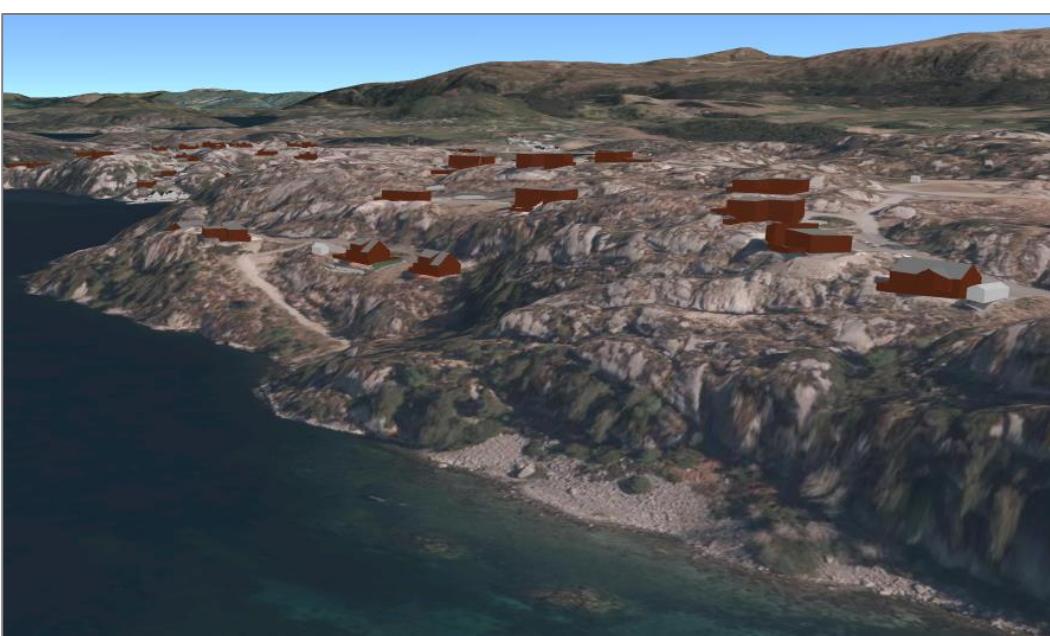


Figur 6 Landskapsområde Fitjarskjærgarden, kjelde Fylkesatlas

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



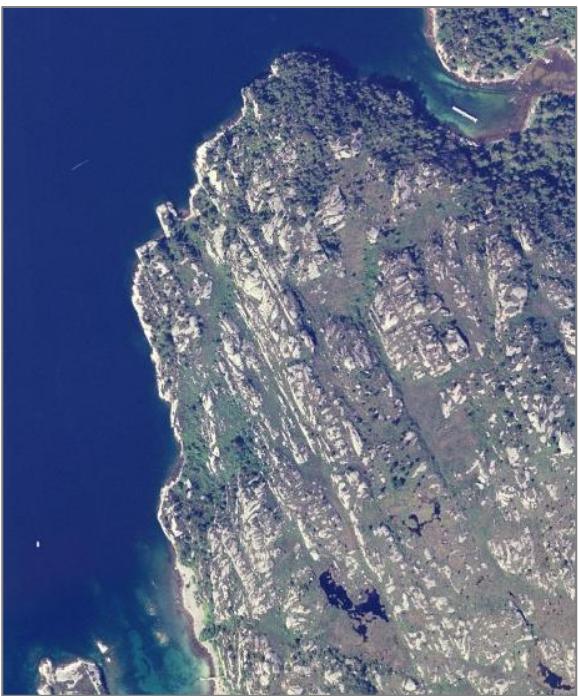
Figur 7 Utsnitt 3D landskap, sett fra nord-vest. Kjelde: 3d.kommunekart.no



Figur 8 3D-kart sett fra sør-vest, kjelde 3d.kommunekart.no

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

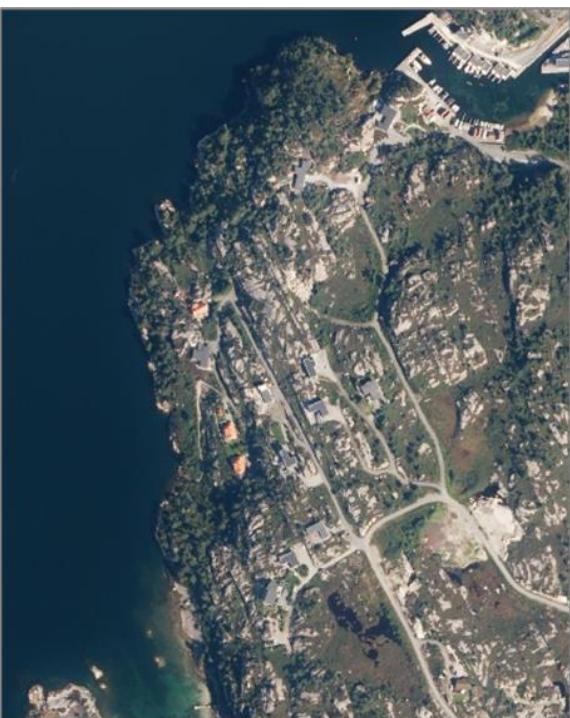
Området stig for det meste bratt opp frå sjøen, og det er få plassar langs strandsona der ein kan gå i land med båt og kajakk. Det er lagt til rette med ein sti ned til sjøen vest i planområdet. Her er det eit areal langs strandsona som er tilgjengeleg, men ikkje opparbeida. Heilt sør i planområdet er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



Figur 9 Flyfoto 2005, kjelde 1881.no



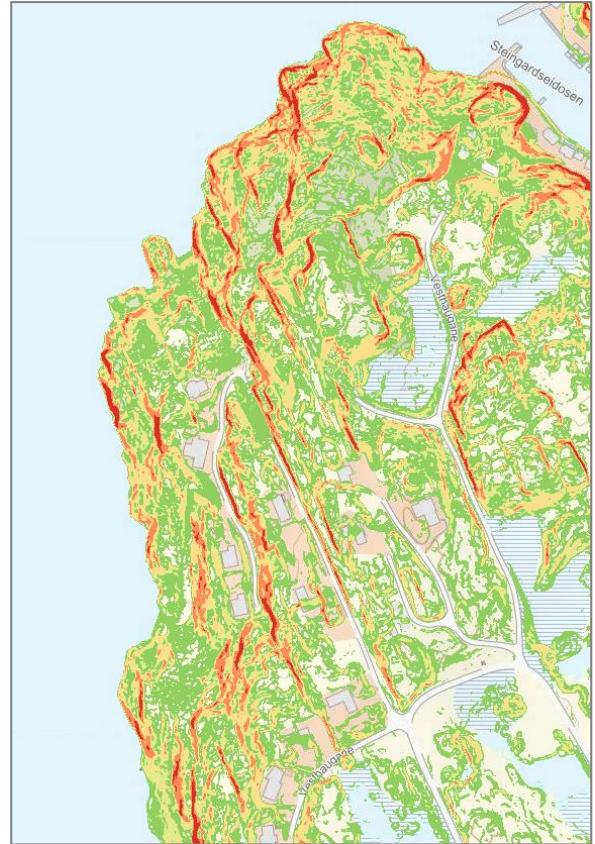
Figur 10 Flyfoto 2007/08, kjelde 1881.no



Figur 11 Flyfoto 2020, kjelde 1881.no

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

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



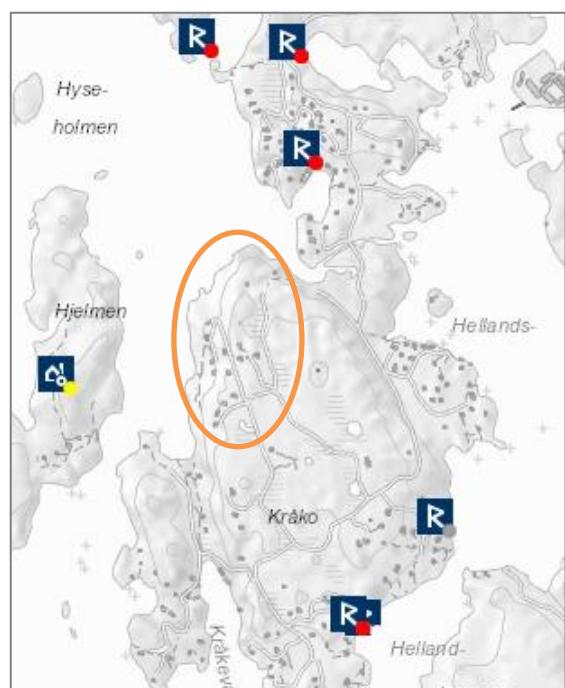
Figur 12 Terrenghelling, kjelde fylkesatlas.no

4.2 Soltihøve og lokalklima

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

4.3 Kulturminne og kulturmiljø

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



Figur 13 Utsnitt frå Askeladden mai 2022.

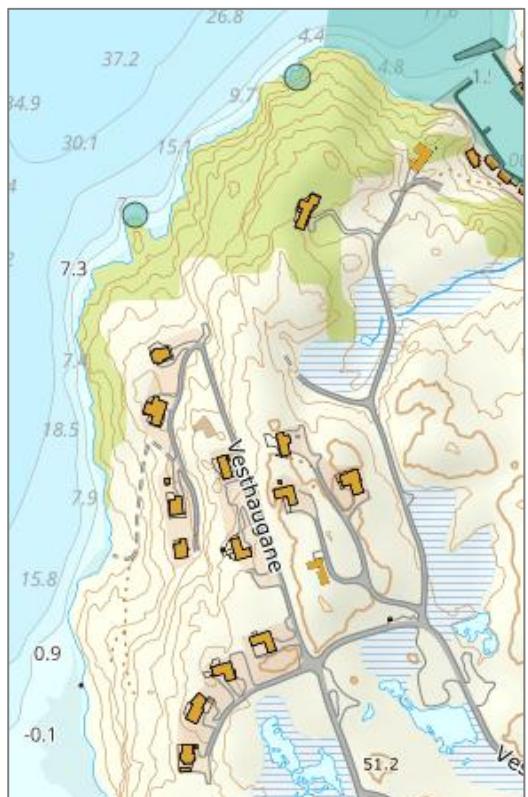
Det vart gjort arkeologiske undersøkingar i samband med utarbeiding av reguleringsplan for Kråko i 2003. Det vart funne fem lokalitetar i området, ingen av dei innanfor Vesthaugane. Det er registrert ulike kulturminne i nærområdet på Kråko, den nærmeste ligg om lag 300 meter nord for planområdet. Det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

4.4 Naturverdiar

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

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

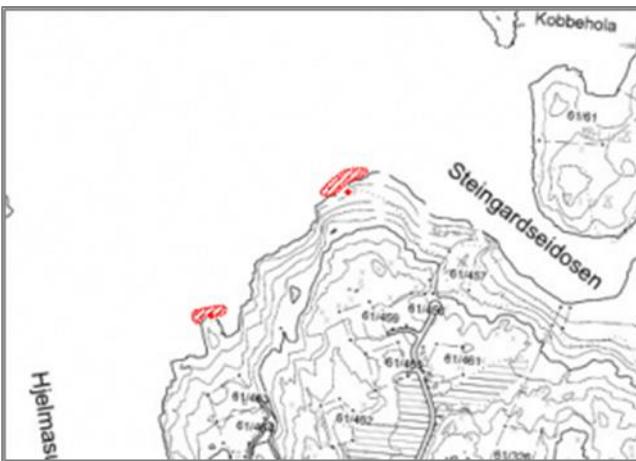
I sjøområdet vest for planen er det registrert gyteområde for torsk. Sjøområdet er ein del av vassførekomsten Stokksund (nr. 0260010501-6-C). Stokksund ligg nord i Bømlafjordsystemet og er i høve EU sitt vassrammedirektiv ein type N3 = «beskytta kyst/fjord». Rådgivende biologer AS sin rapport 2207 –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



Figur 14 Registreringar i Artskart



Registrering av gyteområde Torsk, kjelde Naturbase



Figur 15 Geografisk avgrensing av tareskogbotn. Kjeld: Rådgivende biologer AS

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

4.5 Rekreasjonsverdi/bruk/grønstruktur, uteområde

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



Figur 16 Kartlagde friluftslivsområde. Planområde synt med raud ring.

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



Figur 17 Sti ned til sjø i vest

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

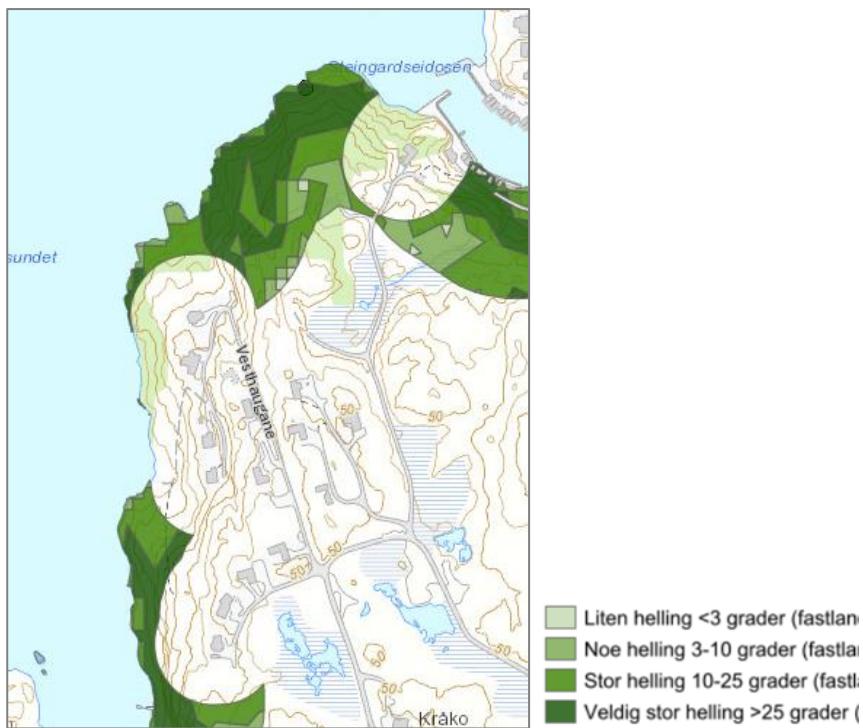
Areal sør i planområdet går inn i eit areal som er regulert som anlegg for leik, idrett og sport. Dette arealet er tenkt som eit større aktivitetsområde for heile Kråko-utbygginga. Dette arealet er ikkje opparbeida.

4.6 Sjø og strandsona

Planområdet ligg ut mot Hjelmasundet i vest og Kobbavika og Steingardseidosen i nord. Strandsona i området er for det meste urørt og utan inngrep. Det er ikkje fastsett byggegrense mot sjø, berre føremålsgrenser. Dei nærmaste fritidsbustadane ligg om lag 30 meter frå sjøen. I vest går det ein grusa sti ned til sjøen. I nord er det tilrettelagt med kai og småbåtanlegg.

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

Store delar av planområdet i vest og nord ligg innanfor 100-metersbeltet i frå sjø, om lag 72 daa av planen. Dette utgjer 59% av planen sitt totale areal på 122 daa (areal på land). Det ligg fritidsbustadar innanfor 100-metersbeltet allereie i dag. Areal avsett til utbyggingsføremål i gjeldande planverk innanfor 100-metersbeltet er ca. 13 daa. På grunn av eksisterande bygg og tiltak er det relativt avgrensa areal definert som tilgjengeleg strandsone på Kråko (ref. SSB sin definisjon). Det er i eksisterande plan regulert natur/landskapsområde mellom dagens bygningar og sjøen.



Figur 18 Tilgjengeleg strandzone innanfor planområdet. Kjelde: SSB.

Mykje av den nærmaste strandsona er bratt og utilgjengeleg i planområdet, dette gjeld spesielt i nord-vest. Her er store delar av områda utilgjengelege og uframkomelege grunna bratt topografi (over 25 gradar helling). I vest er det nokre parti der det er mogleg å ta seg ned til sjøen. Det ligg eit mindre nes i nord-vest, med fine svaberg (sjå figur 18). Her er det mogleg å ta seg ned til sjøen langs eit dalsøkk. Dette er eit av dei områda som i dag er mogleg å nyitta seg av til bading og friluftsliv.



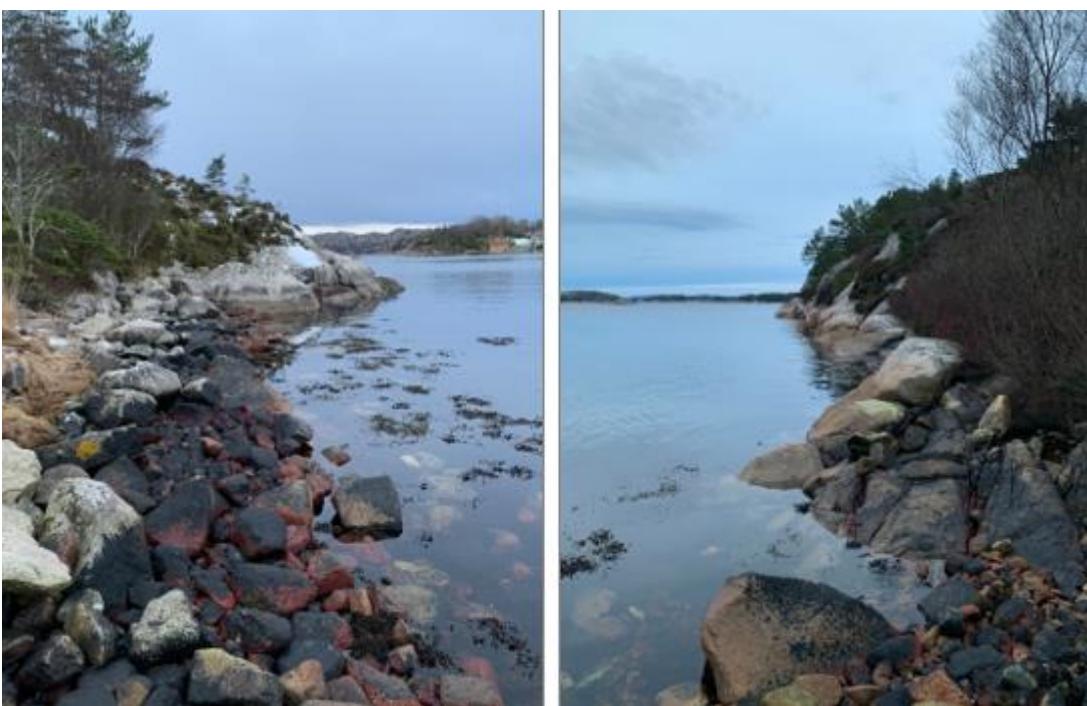
Figur 19 Nes med svaberg i nord-vest

Det er etablert ein sti ned mot sjøen vest i planområdet, og sti frå hytteområdet ned til småbåthamna i nord, sjå figur under. Desse stiane er ikkje universelt utforma, og grunna terrenget i området er det vanskeleg å få til universell tilkomst til sjøområda.



Figur 20 Utsnitt som syner opparbeida stiar i området – markert med grønt

Stien ned til sjøområdet i vest gir tilkomst til eit område som ikkje er spesielt tilrettelagt for opphald ved sjøkanten, og i dag er det steinar som gjer området utfordrande å ferdast i (sjå biletene under). Strandsona, frå området og nordover, er utilgjengeleg med rette svaberg ned mot sjøen, mot sør er terrenget noko slakare med svaberg som ev. kan nyttast til badning.



Figur 21 Bilete frå strandsona der stien i vest kjem ned, t. v. mot sør, t. h. mot nord

Det er lettast å ta seg ned til sjøen i området ved Vesthaugane bryggje, der det er anlagt brygge og molo. Området vest for eksisterande molo og naustområde er bratt og lite framkomeleg. Delar av vegetasjonen i området er i den siste tida teken ned. Det er ein større fjellknaus som avgrensar eksisterande naustområde på

land. Brygge og molo strekk seg i framkant av denne knausen, og moloen avgrensar i dag området som er tiltakspåverka.

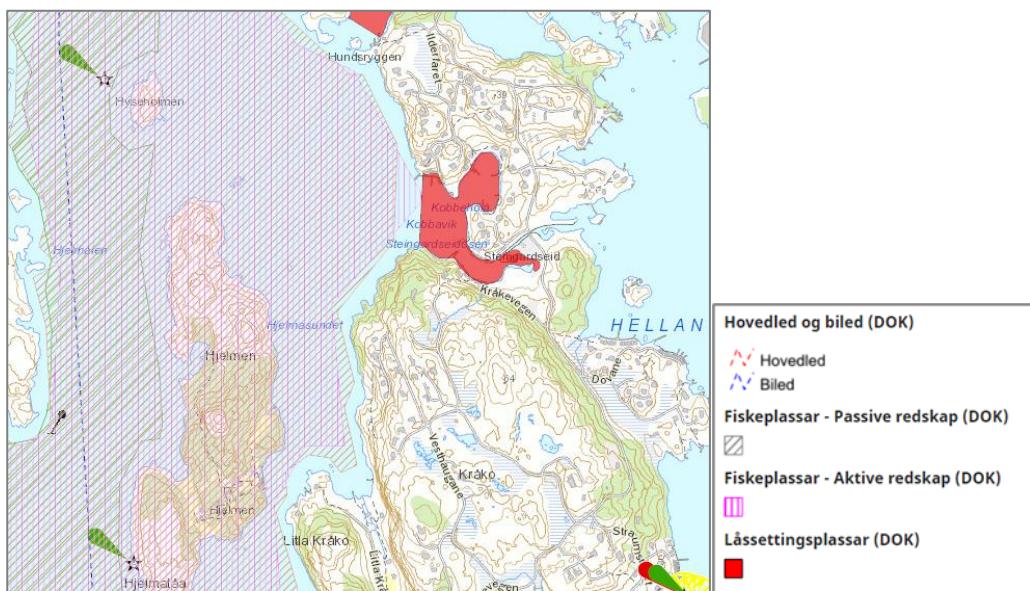


Figur 22 Eksisterande naustområde med brygge og molo

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

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

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



Figur 23 Registreringar i sjøområda. Kjelde Fylkesatlas.no

Generelt er store delar av strandsona innanfor planområdet lite tilgjengeleg for ålmenta og til turbruk. Det er lettast å koma ned til sjøen nord i området ved Vesthaugane brygge – der det er anlagt brygge og molo. Vest for dagens molo er terrenget bratt og uframkomeleg med steile berg rett i sjøen. Lengre sør er det eit mindre nes som kan nyttast til rekreasjon. Midtre del av strandsona i vest er tilgjengeleg via eksisterande sti ned til sjøen. Resterande delar av strandsona er bratt og uframkomeleg. Alle hyttene er trekt eit godt stykke opp frå sjøen, og ligg frå kote + 20 og høgare i terrenget.

Strandsona innanfor planområdet har kvalitetar som grøn buffer mot hytteområda på Kråko. Desse er med på å bevare noko av den urørte naturen og særpreget i Fitjarskjærgarden med lyng og furuvegetasjon. Det meste av arealet langs strandsona er trebesett då det i seinare tid ikkje har vore beita i området. Lenger oppe i hytteområdet er det lågare vegetasjon, og meir snaue berg og knausar.

4.7 Barns interesser

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

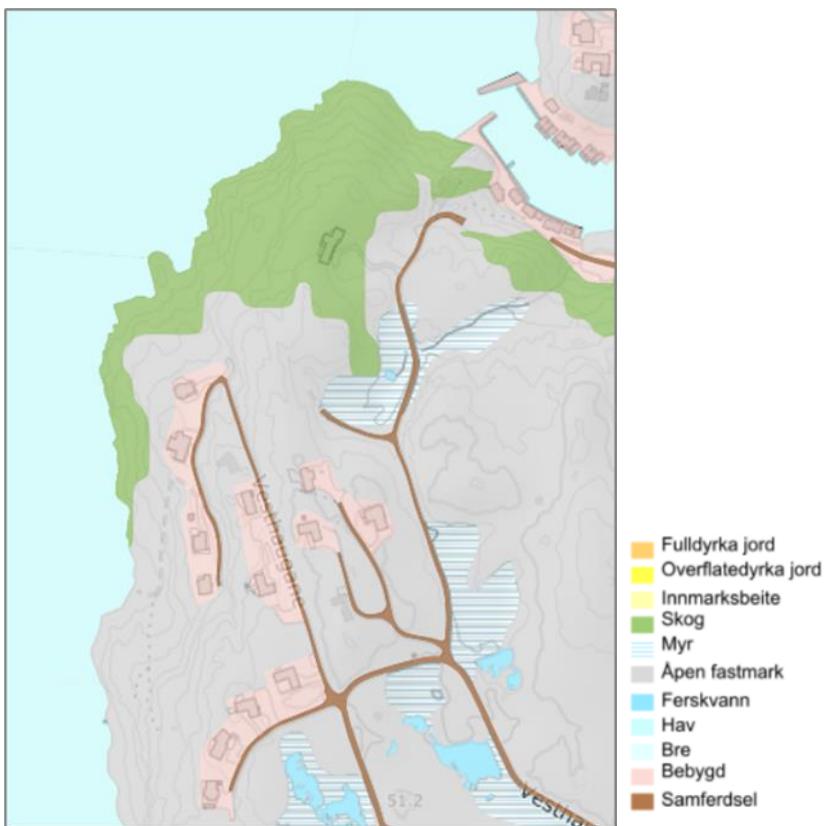
4.8 Universell tilgjenge

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

Planområdet er noko kupert, særskilt i områda ned mot sjøen i nord og vest. Områda ned mot sjøen er ikkje spesielt tilrettelagt med tanke på universell tilkomst. Det kuperte terrenget gjer det òg vanskeleg å legga til rette for universell tilkomst utan at det vert store terregninggrep i området. Ved naustområdet i nord er det mogleg å koma seg ned til sjøarealet, men det er ikkje spesielt tilrettelagt for universell tilkomst ut i sjø.

4.9 Landbruk

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



Figur 24 Utsnitt AR5-kart, kjelde: NIBIOs Kilden

4.10 Trafikkforhold

4.10.1 Køyretilkomst, vegsystem og trafikkmengd, parkering

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

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

4.10.2 Ulukkesituasjon og trafikktryggleik for mjuke trafikantar, kollektiv

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

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

4.11 Teknisk infrastruktur

4.11.1 Vatn og avløp

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

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

4.11.2 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

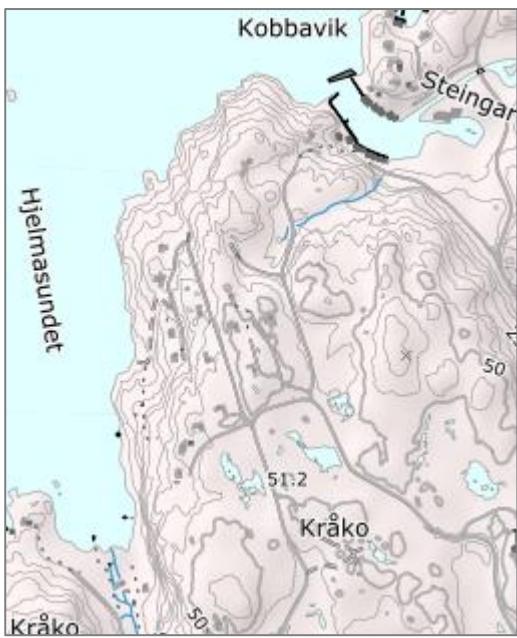
Høgspent er bygd ut på Kråko av Fitjar Kraftlag (no seld til og eigm av Haugaland kraft). Det er lagt høgspenkabel i grøft langs hovudvegen i Kråko (ca. 5,5 km). Det er etablert fleire trafostasjonar langs hovudvegen som forsyner dei ulike delområda. Innanfor planområdet er det trafo i sør ved Vesthauganevegen.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

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

4.12 Grunnforhold

4.12.1 Stabilitetsforhold

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



Figur 25 Utsnitt lausmassar. NGU.no



Figur 26 Areal under marin grense. NVE Atlas

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

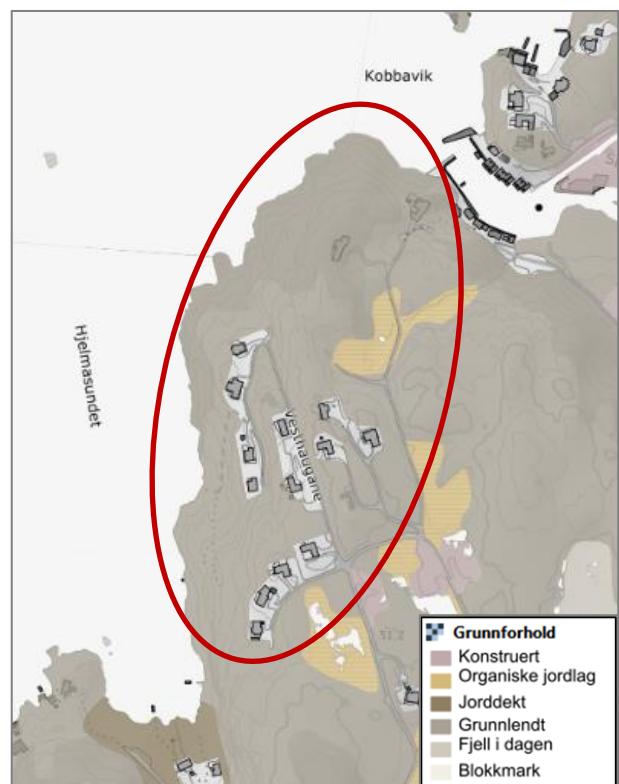
Steg 1: Undersøk om det er registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området

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

Steg 2: Avgrens område med mogleg marin leire

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

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



Figur 27 Grunnforhold NIBIO

Konklusjon steg 2

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

4.12.2 Leidningar

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

4.12.3 Rasfare

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

4.13 Forureining

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

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

4.14 Risiko- og sårbarheit for eksisterande situasjon

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

4.14.1 Metode

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

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

Ei risiko- og sårbarheitsanalyse er ei vurdering av:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabell 3. Risikomatrise. Kombinasjon av sannsyn og konsekvens.

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

4.14.2 Risikomatrise (vurdering av alle relevante forhold)

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

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

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

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

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

4.15 Næring

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

4.16 Analyser/utredning

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

4.17 Eigedomstilhøve

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

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

5 Skildring av planframlegg

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

5.1 Planlagd arealbruk

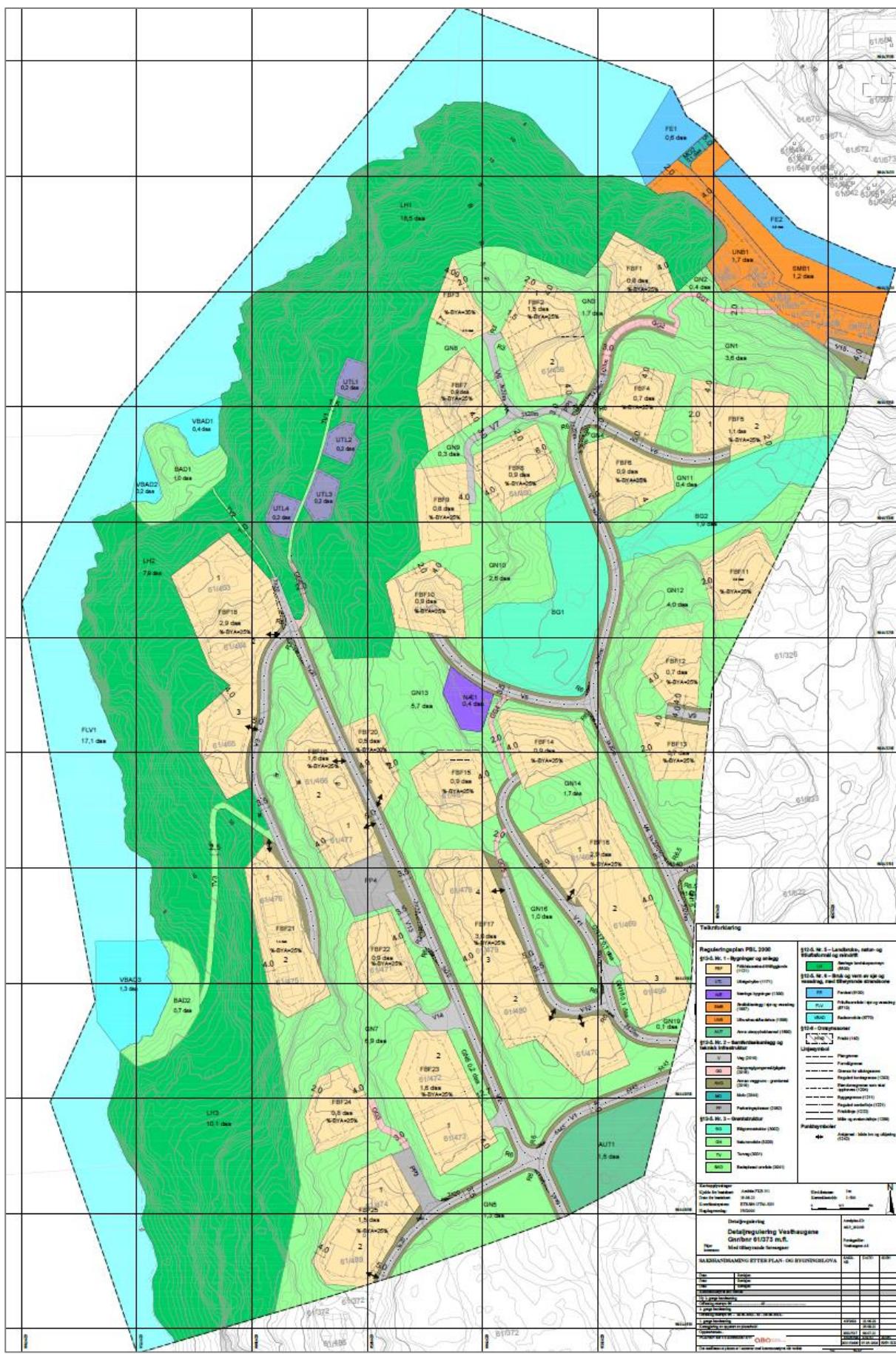
Planområdet er om lag 141 daa og fordeler seg slik på dei ulike planføremåla:

Tabell 4 Arealoversikt

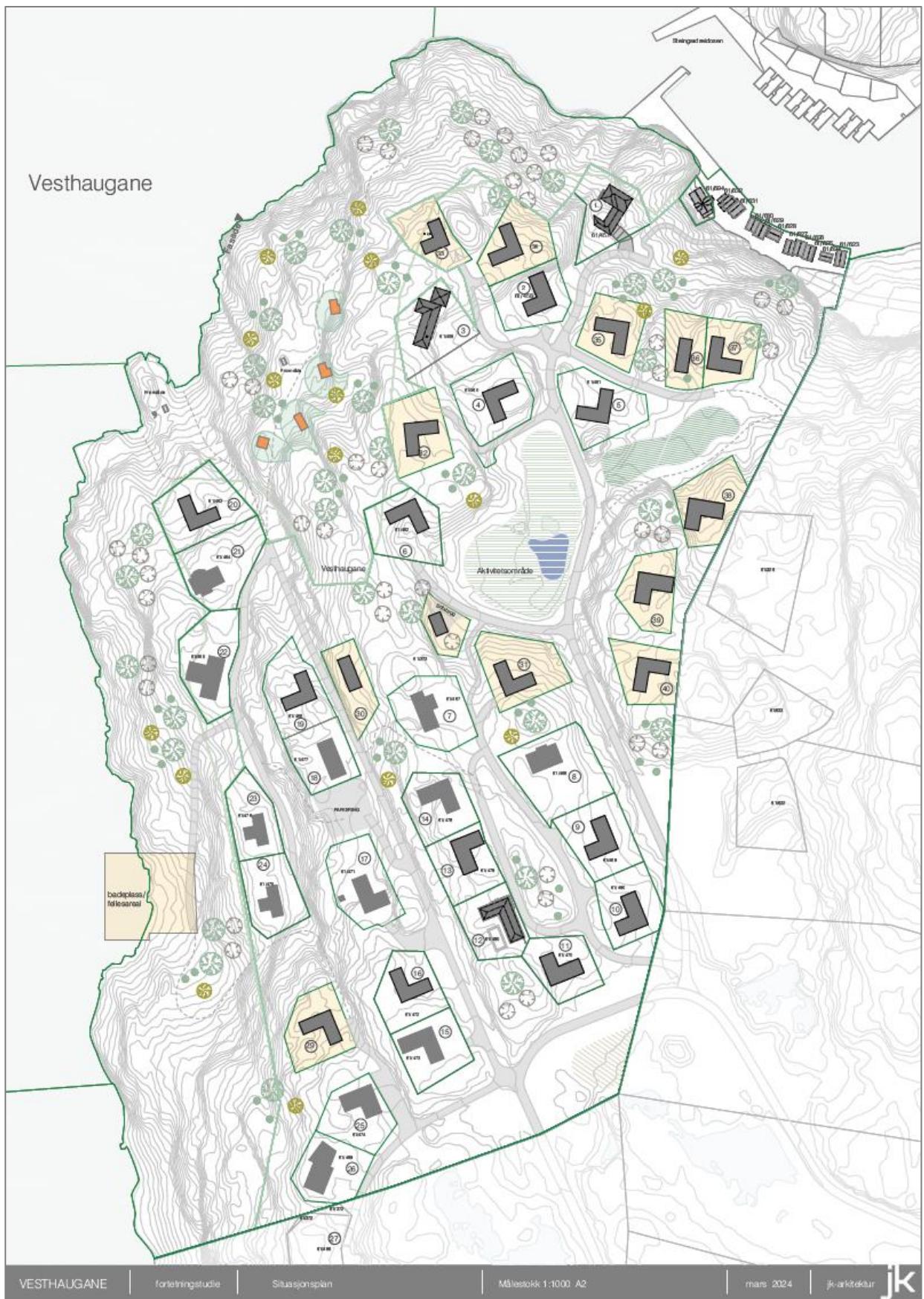
Føremål	SOSI-kode	Storlek, dekar
Fritidsbusetnad – frittliggjande	1121	30,1
Utleiehytter	1171	0,9
Næringsbygningars	1300	0,4
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	1587	1,2
Uthus/naust/badehus	1589	1,7
Anna uteoppholdsareal	1690	1,5
Veg	2010	5,4
Gangveg	2016	0,5
Anna veggrunn – grøntareal	2019	3,9
Molo	2044	0,1
Parkeringsplassar	2082	0,7
Blågrønstruktur	3002	4,8
Naturområde	3020	30,6
Turveg	3031	0,5
Badeplass/- område	3041	1,7
Særlege landskapsomsyn	5500	36,6
Ferdsel	6100	1,5
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710	17,1
Badeområde	6770	1,8

Totalt ca.: 140,9 daa

Omsynssoner / bestemmelsesområde	
Frisiktsone, H140	



Figur 28 Plankart datert 07.05.2024.



Figur 29 Situasjonsplanen syner nye tomter/tiltak med gul markering. Utleiehytter markert med oransje farge.

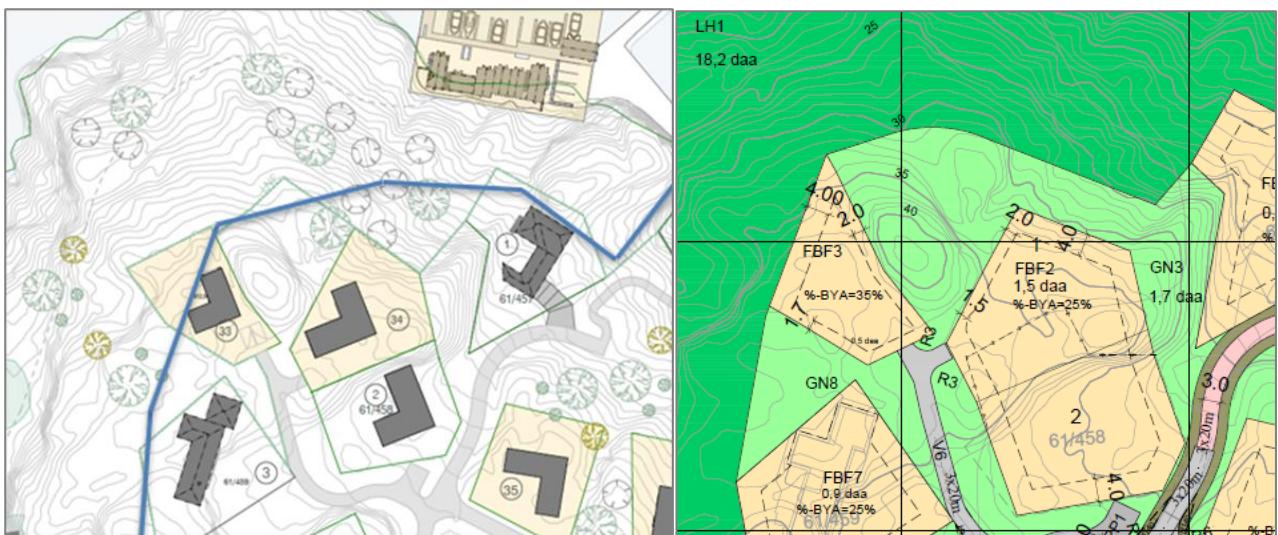
5.2 Bygningar og anlegg

5.2.1 Fritidsbusetnad – frittliggjande (1121)

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

Tomtene har varierande storleik mellom ca. 500 m² og 900 m². Det er sett ei generell utnyttingsgrad på 25 % BYA. Ei tomt (FBF20) har fått utnyttingsgrad på 30%, grunna lite areal på tomta, og moglegheit for å berre bygga i ein etasje. Tomt FBF3 har fått utnyttingsgrad på 35% grunna lite tomteareal. Utbyggingsgraden gir føringar som medverkar til at det vert god avstand og mykje grøntareal mellom hyttene. Hyttene som er planlagt i området varierer mellom ein og to etasjar. Der det er lagt opp til 2 etasjar er det som ein underetasje til hovudetasjen. Ein underetasje må tilpassast terrenget på eigedomen. Høgdene er konkret vurdert for kvar enkelt tomt med omsyn på lys, utsikt og innsyn for eksisterande eigedomar. Dei nye tomtene er lagt i terrenget med omsyn på å ta i vare særpregra naturformer, naturlege toppar og høgdedrag i terrenget. Byggegrensene er og nytta til å styre plassering av fritidseiningane.

Nord i planområdet er det foreslått 5 nye fritidseigedomar. Tre i aust og to heilt i nord. Dei tre eigedomane i aust ligg på kanten før terrenget skrår ned mot Vesthaugane bryggje. Dei er lagt godt inn i terrenget, det er teke vare på naturlege berg og toppar i området. Dei to hyttene i nord ligg på kvar si side av ein topp, denne er bevart som naturområde. Det er lagt føringar for desse hyttene slik at dei skal underordne seg denne terengtoppen. Det er sett på tomteareala med omsyn til grensa mot tidlegare N-F-areal. Tomts FBF2-1 (tomt 34 på situasjonsplan under) ligg i heilskap utanfor N_F-arealet.



Figur 30 Situasjonsplan som syner tomter opp mot gammal grense for N_F (blå strek) T. h: Utsnitt justert plankart

Tomt FBF3 (tomt 33 på situasjonsplan) er trekt tilbake, og justert mot vest i flukt med grensa mot N-F-arealet i Kråko-planen. Utbyggingsgraden er sett til %BYA=35%. Dette vert ei forholdsvis lita tomt, men det er fullt mogleg å nytte arealet til ein fritidsbustad.



Figur 31 Illustrasjon frå nordre del av området (nye hytter markert med grøn ring)



Figur 32 Illustrasjon av hyttene sett frå nord-vest

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

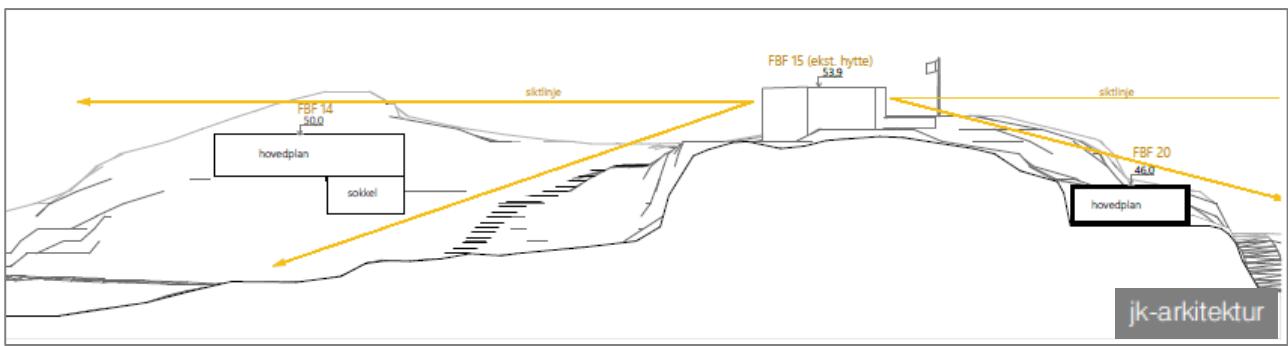


Figur 33 Illustrasjon av dei tre eigedomane i aust.

I midtre del av området er det gjort tilpassing for tre nye hyttetomter. Den eine tomta, FBF9, (32) ligg med utsikt nord- og vestover. Denne kan leggjast på berget vest på tomta, og ha ein tilpassa underetasje i aust. Tomt FBF14 (31) er lagt inn i ei nordvendt skråning, ned mot myrdraget. Denne eigedomen vil få noko utsikt nordover, og aust mot Fitjarfjellet. Maks byggehøgd er sett for å ikkje ta utsikt frå eigedomen i sør og vest. Tomt FBF20 (30) ligg langs V2. Dette er ei smal, lita tomt, tiltenkt ei mindre hytte på ein etasje. Området ligg fint til med flott utsikt mot vest og nord. Maks byggehøgde for hytta er sett til kote + 46, dette er 1,5 meter lågare enn min. kotehøgd ferdig golv 1. etasje i hytta som ligg sør-aust. Ny bygning vil dermed ikkje ta utsikt frå bakanforliggjande hyttebygg.



Figur 34 Illustrasjon av dei tre hyttetomtene i midtre del av området



Figur 35 Illustrasjon som syner utsiktstilhøva for eksisterande hytte FBF15

Sør i planområdet er det fortet med ei hyttetomt, FBF24. Denne ligg på eit lågare nivå enn eksisterande hyttetomter i området. Det er gode grøntområde mellom eigedomane, og ingen av dei nærliggjande bygningane vil miste utsikt.



Figur 36 Illustrasjon av ny hyttetomt i vest

5.2.2 Utleigehytter (1171)

Innanfor området kan det etablerast 4 små utleigeeiningar, som opplevingshytter. Desse kan utførast som installasjonar spreidd plassert innanfor området. Einingane skal maksimalt vera 25 m^2 store, i ein etasje med ev. hems, maks byggehøgd er 4 m. Utforming, materialval og form kan varierast for å skapa ulike opplevingar i dei ulike einingane. Installasjonane kan enten etablerast på bakkeplan eller settast på stylter/boltast fast i fjellveggen. Det kan etablerast ei platting på terrenget i tilknyting til kvar eining, desse skal vera maks 6 m^2 store. Det skal etablerast ein gangveg som tilkomst til området. Denne er og eit tilbod til ålmenta. Innanfor området skal det også etablerast samlingsplass med bord, benkar og ev. grillplass. Tiltaka vil vera med på å gjera området meir tilgjengeleg og opna arealet opp som eit turmål.



Figur 37 Illustrasjon av område for utleiehytter

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

Einingane innanfor UTL skal vera mindre einingar til korttidsutleige. Dette for å opna Kråko-området for ei ny type verksemd, og at andre enn dei etablerte hytteigarane skal kunna nyta seg av området. Det er ikkje høve til å skilja frå einingane som eigne tomter. Utleigeeiningar er mindre privatiserande enn fritidsbustadar, og vil såleis vera med på å opna området på ein anna måte. Det skal og opparbeidast grillplassar og sitjeplassar i området til bruk for ålmenta. Dette vil då gjera at området i nord-vest vil vera meir attraktivt og enklare å nyta seg av enn tidlegare. Det er flotte utsiktspunkt ut i skjergarden mot nord og vest innanfor dette området.

5.2.3 Næringsbygningar (1300)

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

5.2.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)

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



Figur 38 Eksisterande småbåtanlegg SMB1 – Vesthaugane bryggje

5.2.5 Uthus/naust (1589)

UNB1 er eksisterande naustområde på Vesthaugane bryggje. Innanfor området er det etablert kaiareal. Nord i området er det lagt inn ny byggegrense for utvida etablering av mindre naust/sjøbuer i området. Området får tilkomst via eksisterande tilkomst til UNB1.

Innanfor det utvida naustføremålet er det tillate å etablere mindre naust/sjøbuer i tilknyting til eksisterande planert kaiareal. Einingane skal vera mindre sjøbuer til oppbevaring av fiske- og fritidsutstyr. Det kan etablerast eitt nytt bygg innanfor området med inntil 20 m² BRA, maks mønehøgd er 5 meter frå ferdig golv. Det kan i tillegg etablerast inntil 7 mindre sjøbuer med maks storleik 1,5 x 2 m pr. eining, maks mønehøgd frå ferdig golv er 4 meter. Fleire mindre einingar kan plasserast i ein bygningskropp ev. i rekke. Naust/buer skal plasserast med overkant golv på min. kote + 1,8. Byggegrensa er lagt 2 meter frå eksisterande kaikant mot nord-vest for å behalde ein god passasje som kan gje vidare tilkomst til området med særleg landskapsomsyn som ligg i forlenging av kaiområdet.

I følgje nettsida sehniva.no er det for Kråko sett eit anbefalt planleggingsnivå på 180 cm for byggverk i sikkerheitsklasse 1, 193 cm for byggverk i klasse 2, og 200 cm for byggverk i klasse 3 ved normalnull 2000 (jf. TEK17). Dette bør leggjast til grunn for vurderingar kring høgder for nye naust/sjøbuer i planområdet. Det er dermed sett ei minimum planeringshøgd for nye bygg innanfor UNB på kote +1,8. Sehniva.no gir at høgvatn med 200 års gjentaksintervall er 121 cm ved normalnull 2000. Eksisterande bygg innanfor området er etablert med golv på kote + 1,7.

5.2.6 Anna uteophaldsareal (1690)

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

5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.3.1 Veg (2010)

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

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

5.3.2 Gangveg (2016)

Det er regulert 2 gangvegar med 3 meter breidde innanfor området. Desse kan opparbeidast grusa, ev. asfalterast. Desse skal vera køyrbare gangvegar som sikrar tilkomsten til tilgrensande hyttetomter med bratt tilkomst. Gangvegane skal vera opne for ålmenta for gange. Tilkomst til FBF1 er ein eksisterande tilkomst til eigedomen, og eit gangsamband ned mot Vesthaugane bryggje i nord.

Eksisterande og nye mindre gangvegar i området som er regulert med to meter breidde, er forbindelsesar/snarvegar mellom ulike delområde. Desse gangvegane kan opparbeidast i maks to meter breidde og grusast.

Innanfor GG6 kan det etablerast ein gangveg med maks 2 meter breidde. Denne kan etablerast som delvis ei lavebru (med oppmura stein), og delvis bolta inn i fjellveggen på delar av ruta.

5.3.3 Anna veggrunn – grøntareal (2019)

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

5.3.4 Molo (2044)

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

5.3.5 Parkeringsplassar (2082)

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

5.4 Grøntstruktur

5.4.1 Blågrønstruktur (3002)

Myrdraget nordaust i området er avsett til blågrønstruktur. Dette for å ta vare på dagens myrområde og vegetasjon samt bevara naturleg drenering og infiltrasjon i området. Det er ikkje tillate med inngrep i det opne tjernet innanfor BG1. Det er tillate å reinske opp langs bekkeløpet i BG2 og BG3 for å unngå gjengroing. Det er tillate å etablera sti/tråkk gjennom område BG2, i form av plankesti på terrenget. Denne skal ikkje hindre avrenning frå området. Dette tråkken er viktig for å ta i vare samanhengen frå gangarealet i Høgakråko ned mot Vesthaugane brygge.

5.4.2 Naturområde (3020)

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

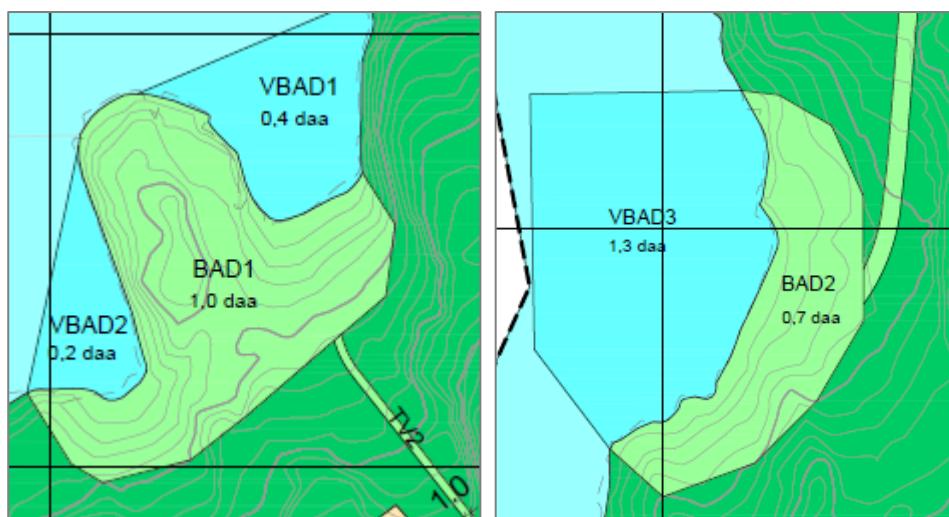
5.4.3 Turveg

Vest i planområdet, innanfor områda regulert til særlege landskapsomsyn, er det regulert inn nokre turvegar. TV1 gir tilkomst til utleigeeiningane og kan opparbeidast med minst mogleg terrenginngrep med ei maks breidd på 1,5 m. TV2 gir tilkomst til BAD1, ved sjøen i nord-vest. Denne kan opparbeidast med ei maks bredde på 1 meter, og skal leggjast i terrenget med minst mogleg terrenginngrep.

TV3 er ein eksisterande turveg ned til sjøen i vest. Denne kan vedlikehaldas og vidareførast som turveg ned til badeområde BAD2.

5.4.4 Badeplass/-område (3041)

Arealet er sett av til badeområde, ope for ålmenta. BAD1 ligg fint til ved to mindre viker mot nord-vest i området. Det er flotte svaberg i området. BAD2 ligg i sørvest. Det er etablert turveg ned til område BAD2. Det er gitt opning for å etablira ein enkel turveg ned til BAD1, for å gjera tilkomsten til området enklare for ålmenta. Det er ikkje tillate å etablira bygningar innanfor arealet. Det kan leggast til rette for grillplass, bord og benkar innanfor arealet.



Figur 39 Utsnitt frå plankartet som syner områda BAD1 og BAD2

5.5 Landbruks- natur- og friluftsformål

5.5.1 Særlege landskapsomsyn (5500)

Innanfor områda skal det ikkje gjerast inngrep i landskapet. Naturleg vegetasjon skal takast i vare. Området skal fungera som eit friluftsområde som kan nyttast til tur- og friluftsaktivitetar. Det er ikkje tillate å etablira bygningar innanfor området.

Innanfor LH1, i samband med UTL kan det setjast ut bord/benkar og lagast til ein enkel grillplass. Tiltaka skal ikkje føre til terrenginngrep i området.

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

5.6.1 Fersel (6100)

Området skal vera opent for fersel gjennom hamna i Steingardseid. Det er 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 fersel i området.

5.6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

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

5.6.3 Badeområde i sjø (6770)

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

Arealet VBAD3 er sett av til bruk for badeplass i vest. Området skal vera ope for ålmenta. Innanfor areala kan det etter løyve etablerast badebrygge (maks 2 x 4 meter), stigar, stupebrett o.a. Badebrygge skal ikkje nyttast som båtplassar.

5.7 Omsynssone

5.7.1 Frisiktsone /H140)

Det er regulert frisiktsoner ved alle kryssområda i planen.

5.8 Rekkefølgjekrav

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

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

Det skal utarbeidast revidert VA-plan for området, denne skal føreliggja før det vert gjeve igangsetjingsløyve til nye bygg innanfor området.

5.9 Sosial infrastruktur og universell utforming

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

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

5.10 Plan for vatn- og avløp og renovasjon

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

5.11 Avbøtande tiltak/løysingar, jf. ROS

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

Nr.	Tiltak, oppfølging gjennom planverktøy og anna
3. Springflo/stormflo	På seahnivå.no finn ein følgjande høgder på flaumsituasjon inkludert klimapåslag (cm over normalhull 2000): Sikkerheitsklasse 1: kote 1,80. Sikkerheitsklasse 2: kote 1,93. Sikkerheitsklasse 3: kote 2,00. Det er sett krav i føresegnene til golvhøgde for nye naust/sjøbuer på min. kote +1,8.
21. Ulykker på veg	Det er alltid ei generell fare for trafikkulykker, men farten på vegane er naturleg låg, og siktilhøva i nye kryss er sikra med frisiktlinjer- og soner. Planen legg til

	<p>rette for nye kryss og avkørsler i området, og sikrar tilhøva etter gjeldande normer og krav. Det er ikkje regulert eige felt for mjuke trafikantar i området, utover regulerte gangvegar og stiar.</p> <p>Ein kan ikkje garantere at personar overheld trafikkreglar eller fartsgrense. Ein kan såleis ikkje sikre seg for menneskeleg svikt. Det er vanskeleg å regulere for avbøtande tiltak eller løysingar for dette utover det som er gjort i planframlegget. ROS-analysen syner difor at det er noko risiko for ulykker av planframlegget.</p>
29. Brannfare i bygning	<p>Bygningar skal dimensjonerast og prosjekterast i samsvar med bygnings- og brannforskrifter. Det er kort avstand til beredskap, og det skal sikrast god tilkomst for utrykkingsmateriell og tilstrekkeleg sløkkjevatn. Samstundes er det store summar som vil kunne gå tapt dersom eit bygg brenn ned. Det er vanskeleg å regulere for avbøtande tiltak eller løysingar for dette utover det som er gjort i planframlegget. Med dette som bakgrunn, vil planframlegget ha akseptabel risiko for brannfare.</p>

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

6 Konsekvensutgreiing

6.1 Metode og planalternativ

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

- Landskap
- Strandsone
- Friluftsliv
- Naturmangfold

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

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

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

Datagrunnlag og kunnskapsgrunnlag

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

Planalternativa

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

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

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

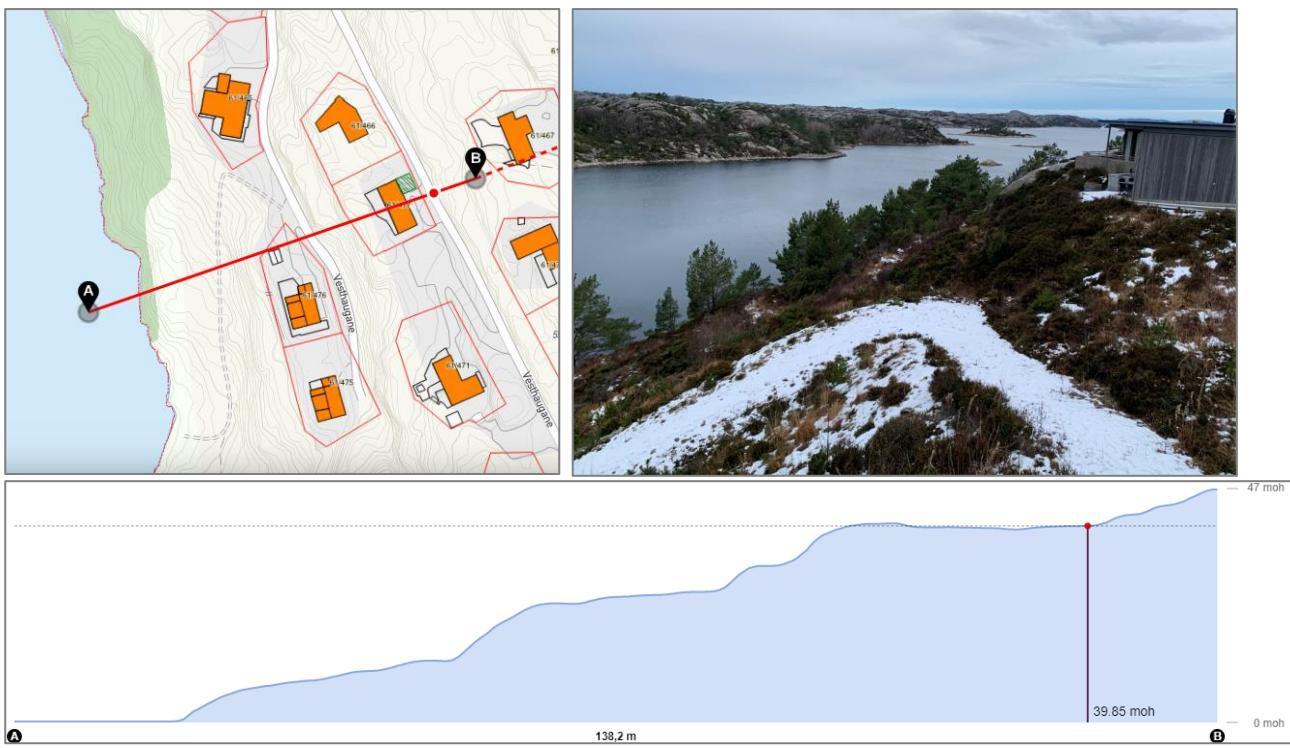
Planen legg opp til følgjande nye tiltak:

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

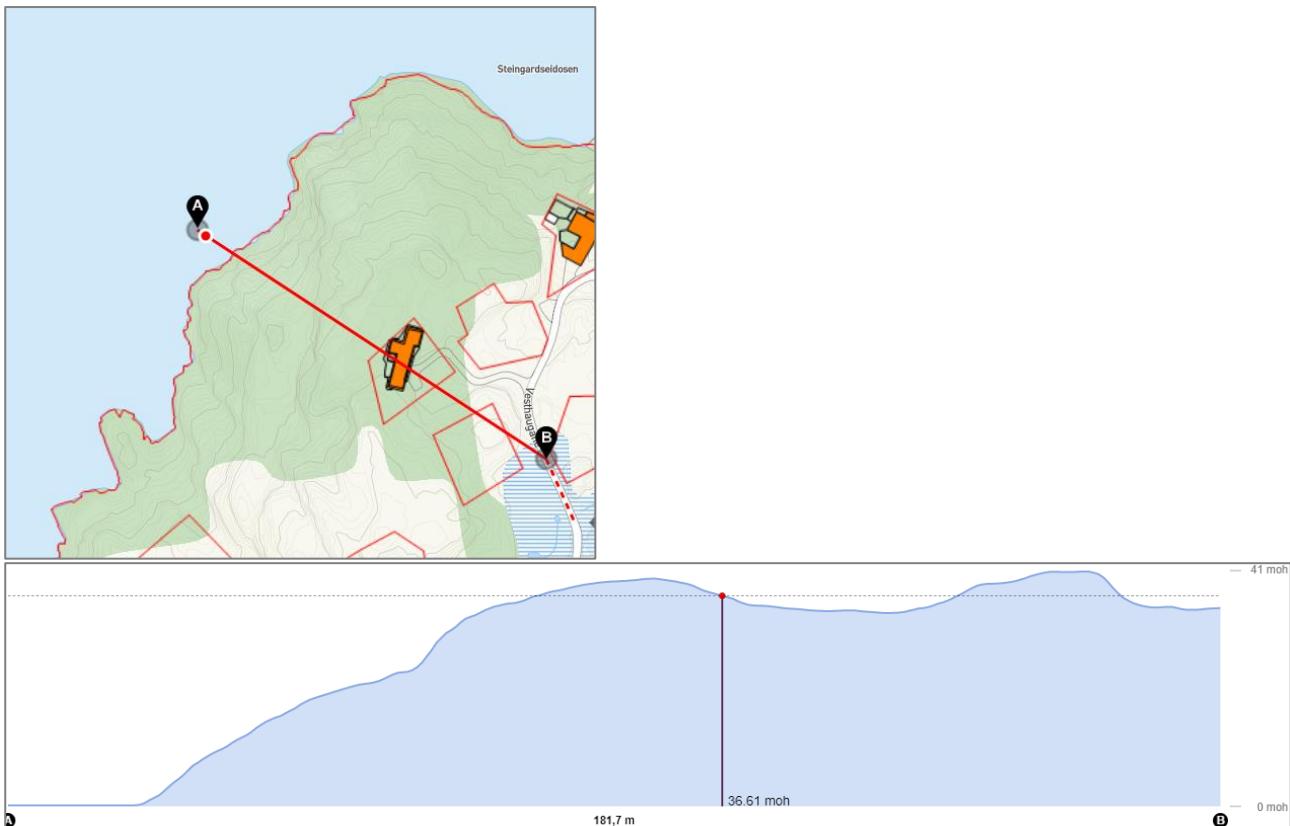
6.2 Konsekvensutgreiing – Landskap

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

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



Figur 40 Terrengprofil vest i området



Figur 41 Terrengprofil nord-vest i området

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

6.2.1 Tiltaksområda

Hytteområda

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

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



Figur 42 Illustrasjon av to nye hytter i nord, FBF3 og FBF2 tomt 1

Begge hyttene er trekt tilbake, slik at dei ikkje skal ligga eksponert til frå sjøen.



Figur 43 Illustrasjon av hyttene FBF3 og FBF2 tomt 1 sett frå sjøen

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



Figur 44 Illustrasjon av hyttene FBF4 og FBF5 i nord-aust,



Figur 45 Illustrasjon av hyttene FBF4 og FBF5 sett fra sjøsida (naustområdet er ikke lenger ein del av planen)

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

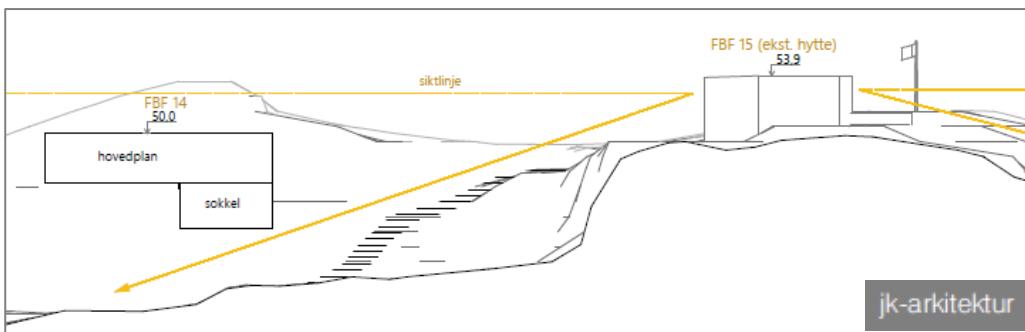


Figur 46 Illustrasjon av FBF9, sett frå nord-vest

FBF14 ligg sør for myrområdet midt i planen. Denne ligg i ei nordvendt skråning, og vil få noko utsikt nordover, samt flott utsikt mot Fitjarfjella i aust. Det er sett maks byggehøgd på kote + 50 for denne bygningen, dette for å bevara utsikta for hytta i sør (FBF16) og vest (FBF15). Kollen sør for hytta ligg med høgaste topp på kote +53.



Figur 47 Illustrasjon av FBF14, sett frå vest

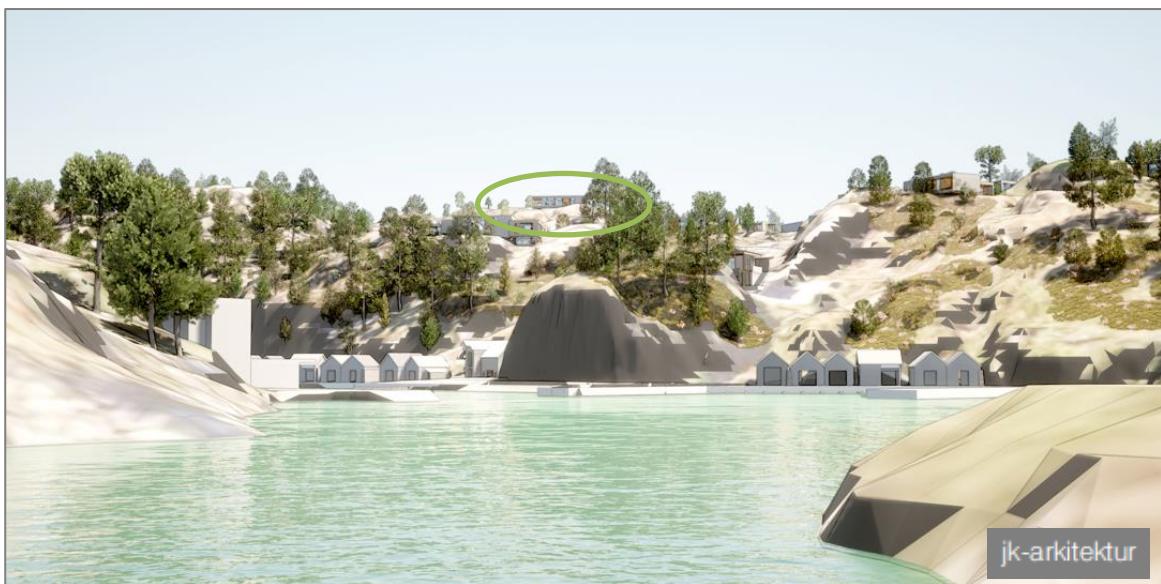


Figur 48 Utsiktstilhøve for tomt FBF15

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



Figur 49 Illustrasjon av dei tre hyttene FBF11-13.



Figur 50 Illustrasjon av FBF11-13 frå sjøperspektiv frå Kobbahola. (naustområdet til høgre er ikkje lenger ein del av planen)

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



Figur 51 Illustrasjon som syner dei to hyttene lengst vest i området, FBF20 og 24. (Småbåtanlegg og naustområde er ikkje lenger ein del av planen)

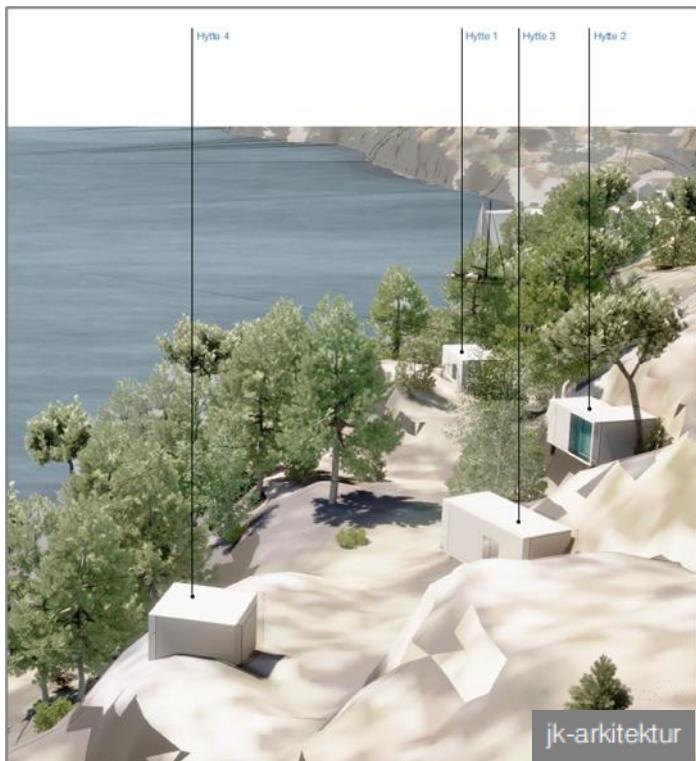
Utlegehøytter



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

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

Figur 52 Illustrasjon over mogleg plassering av opplevingshyttene



Figur 53 Illustrasjon av mogleg løysing for opplevingshyttene



Figur 54 Illustrasjon av utleigehyttene i landskapet

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

Einingane vil ikkje gje silhuettverknad då terrenget i området er bratt og einingane er lagt inn mot bergveggen i bakkant. Området der desse einingane er plassert ligg på ei lita flate i terrenget, der både området ned mot sjøen, og vidare opp mot eksisterande hytteområde er bratt. Dette, saman med vegetasjonen i området, gjer at einingane vil visa lite igjen i landskapet.

Småbåtanlegg og naustområde

I nord er det lagt inn ei utvida byggegrense på eksisterande kaiareal. Det er opna for etablering av eitt mindre naust og mindre sjøbuer på eksisterande planert areal. Det er ikkje tenkt å gjera ytterlegare inngrep i fjellknausen i området, men tilpassa bygningane til denne. Tiltaket vil vera godt synleg frå sjøen, men vil føya seg fint inn i allereie eksisterande småbåtanlegg og naustområde.

Bygningane vil vera mindre einingar som underordnar seg landskapet i kring og dannar eit maritimt sjøbruksmiljø. Området har tidlegare vore planert og nytta til kaiareal. Det skal ikkje gjerast nye inngrep i fjellknausen. Det er etablert tilkomst til området i dag. Det er lagt inn byggegrense 2 meter frå kaikant mot nord-vest for å behalde tilgang ut i tilgrensande naturområdet som er regulert til særlege landskapsomsyn.



Figur 55 Eksisterande kai og tilkomst til område UNB2, langs eksisterande fjellknaus

6.2.2 Konklusjon

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

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

6.3 Konsekvensutgreiing - Strandsoneinteresser

Store deler av planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8. I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*, 2021, har som føremål å tydeleggjere nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Fitjar kommune er del av områda avgrensa som område med mindre press på areala (sone 3).

Det er fleire retningslinjer som skal leggast til grunn i 100-metersbeltet, som er samanfatta under med vår vurdering:

- *Utbygging bør så langt som mogleg lokalisera til område som er bygd i frå før, og med vekt på fellesløysingar for vegar og anna teknisk infrastruktur*

Det er allereie eit utbygd hytteområde på staden. Arealet er avklart i eksisterande reguleringsplan, delplan og kommuneplan, samt at samfunnsdelen av kommuneplanen, 2020, viser til at Kråko sjøhytteområde har utvikla seg til ein møteplass for mange, både frå nærområdet og frå distrikta, og at området gir mange positive synergieffektar m.a. i form av handel i nærmiljøet. Fitjar er vorte ein stor hyttekommune der Kråko er lokomotivet. Samfunnsdelen stadfestar at ein ønskjer vidare utvikling og fortetting på Kråko.

- *Det bør ikkje tillatast utbygging i område som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvalitetar, naturmangfold, kulturminne, kulturmiljø og landskap.*

Strandsona innehavar ikkje spesielle kartlagde verdiar i samband med friluftsliv eller allmenn ferdslle, naturkvalitetar, naturmangfald eller kulturmiljø. Kva gjeld landskap vises til kap. 6.2. Delar av strandsona er i eksisterande plan avsett til N-F natur/landskapsområde. I forslag til ny plan er dette arealet avsett til LH – særlege landskapsomsyn. Det er opna opp for nokre tiltak innanfor denne sona. I nordvest er det opna for etablering av 4 nye utleigeeiningar på maks 25 m² pr. eining. Einingane skal plasserast i terrenget anten på pålar, i fjellveggen, som tretopphytter eller plassert skånsamt på berget. Det er i tillegg regulert inn badeområde der det er mogleg å koma ned til sjø.

- *Alternative plasseringar bør vurderast og velgast dersom det er mogleg. Det bør også vurderast om tiltaket kan trekkast vekk i frå sjøen. Tiltak som vert tillatne må tilpassast omgjevnadane best mogleg.*
Plassering av hytteområdet er forankra i kommuneplanens arealdel, i samsvar med andre overordna planar. Føreseggnene gir føringar for terrengeinngrep og estetikk for å minske verknadar av tiltaka. 6 av dei nye hyttetomtene ligg innanfor 100-metersbeltet, om lag 50 meter frå kystlinna. Utleigeeiningane ligg om lag 33 – 50 meter frå kystlinna.
- *Behovet for næringsutvikling og arbeidsplassar, skal tilleggas vekt i vurderinga av tiltak i 100-meters-beltet. Desse omsyna må vegast opp mot omsynet til dei allmenne interessene som er gjeve opp.*
Utleigeeiningane vil vera ei form for næringsutvikling og kan eventuelt driftast i lag med utleigeeiningar i tilgrensande planområde – Port Steingard. Desse nye tiltaka kan vera med på å opne Kråko for fleire tilreisande. Det er ingen særskilte kartfesta allmenne interesser i området. Føreseggnene gir at området skal vera opent og tilrettelagt for at ålmenta skal kunne nytte området til tur og utfartsområde.
- *Vurderinga vil være avhengig av kva slags type tiltak det gjeld. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjøretta reiselivsanlegg.*
Naust og småbåtanlegg må nødvendigvis leggast ved sjø. Det er stor etterspørsel etter båtplassar og mindre naust/sjøbuer ved sjøen for oppbevaring av fiske- og fritidsutstyr. I dag har hytteeigarane på Vesthaugane eit stykke å gå for å ta seg ned til sjøområda, og nærmaste småbåtanlegg/naustområde er Vesthaugane bryggje. Her er det stor pågang og det er i dag ingen ledige plassar. Alternativ båtplass er i Grønavikjo – om lag 3 km lenger nord. Det er difor ønskeleg å kunne auke tilbodet av båtplassar og bodareal ved sjøen for oppbevaring av utstyr.
Utleigeeiningar er eit nytt tiltak innanfor planområdet, desse skal ha preg av opplevingshytter. Dette vil vera ein del av eit reiselivsanlegg og vil gjera Kråko meir attraktivt for tilreisande og andre enn dei som har fast hytte i området. Utleigeeiningane må ikkje liggja nær sjø, men plasseringa er flott i høve attraktivitet, og vil vera med på å opne eit nytt område til friluftsliv og utfart. I tillegg kan fleire få nytta seg av området og få nytta utsikt og nærliken til naturen og sjøen i området. Einingane skal ikkje skiljast frå som eigne tomter. Samtidig er einingane planlagt som små tiltak som skal gjera minimale terrengeinngrep. Dei vil ha eit minimalt fotavtrykk i terrenget og vera enkle å fjerna. Dei skal plasserast i naturleg terren og ein skal ikkje gjera store inngrep i vegetasjonen i området.

Reguleringsplanen medfører at eit større strandsoneareal vert bygd ned enn dagens reguleringsplan tillèt. Om lag 3,0 daa meir areal innanfor 100-metersbeltet vert nedbygd i forslag til plan enn dagens plan for området tillèt. Verknaden av dette er avgrensa sett i lys av dei kartfesta verdiane som finst i området, tiltak som finst i dag og regulert planstatus.

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

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

Natur/landskapsområde – Særlege landskapsomsyn

I Kråko-planen frå 2003 var det i nordvest regulert eit belte langs strandsona til N-F natur/landskapsområde. Dette er i føresegnehene definert som friluftsområde – område for bevaring. Føresegnehene gir vidare at det ikkje skal gjerast terrenginngrep i verdfullt naturlandskap. Det kan unntaksvis etablerast stiar når det skjer på mest mogleg varsam måte. Området vart avsett som ein buffer mot Fitjarskjærgarden, og for å bevara den opphavlege naturen ned mot sjøen. Innanfor dette arealet er det per i dag etablert ein sti ned mot sjøen i vest, samt hogge noko av skogen i nord-austre del av området. Det er elles ikkje gjort inngrep innanfor området. Ser ein på heile den opphavlege Kråko-planen, er det området ved Vesthaugane som har fått regulert inn mest av føremålet N-F. I andre delar av Kråko, lengre nord, er det regulert område for N-F på delar av strekka, medan det er lagt inn opningar i arealet til mindre naustområde og hytten aust. Heile den vestlege strandsona i Kråko-planen ligg innanfor landskapsverdi-område Fitjarskjærgarden. Med bakgrunn i fremming av friluftsliv og moglegheit for å ta seg ut til sjø og naturområde er det naturleg at ein òg i denne delen av Kråko kan opne opp for nokre mindre tiltak i dette arealet. Det er ikkje ønske om å bygge ned arealet, men å tillate nokre mindre tiltak for å opne nye område til nettopp friluftsområde – og meir bruk for både dei som oppheld seg på hyttene i området, og for ålmenta som nyttar seg av området. Området er regulert til LH-særlege landskapsomsyn, då N-F natur/landskapsområde ikkje er eit arealføremål etter ny plankart-forskrift/SOSI-standard.

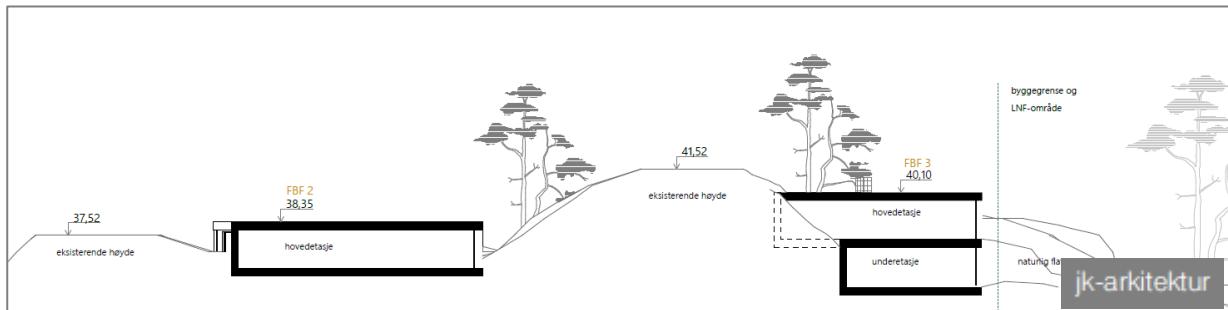
Største delen av det tidlegare N-F-området på vestsida av planområdet er behalde som LH – særlege landskapsomsyn utan nye større inngrep i området.

Utleigeeiningane som er planlagt innanfor arealet, ligg tilbaketrekt frå strandsona og vil vera mindre tiltak som vert lite synlege i terrenget og frå sjøen. Avstand til kystlinja er om lag 40 - 50 meter og dei vert plassert på ei «hylle», på ca. kote +25. Dei skal plasserast i terrenget anten på pålar, i fjellveggen, som tretopphytter eller plassert skånsamt på berget. Delar av dette friluftsområde vil ved desse tiltaka verta meir tilgjengelege ved at det vert etablert ein tilkomst inn til området og det vert opparbeida sti gjennom arealet. Utleigeeiningane vil vera små i storrelse slik at dei ikkje innbyr til lange opphold, og gir god rotasjon av besökande. Einingane skal ikkje skiljast frå som eigne eigedomar. Dette vil vera med på å halda området opent for ålmenta, og det vil ikkje bera preg av privatisering på same måte som hytteeigedomar. Fjernverknadane av desse tiltaka vil ikkje verta dominerande. Tiltaka er små og det vil berre opnast for 4 einingar i området. Eksisterande vegetasjon i området skal bevarast, og tiltaka vil ikkje ha stor innverknad på landskapet. Nærverknadane av tiltaket vil og vera minimale då det ikkje vil vera hytter i området som får direkte innsyn til dette området. Turgåarar i området vil oppleva einingane på nært hald, men einingane skal vera laga som installasjonar som gjer dei attraktive i området, òg som ein del av opplevinga ved turen.

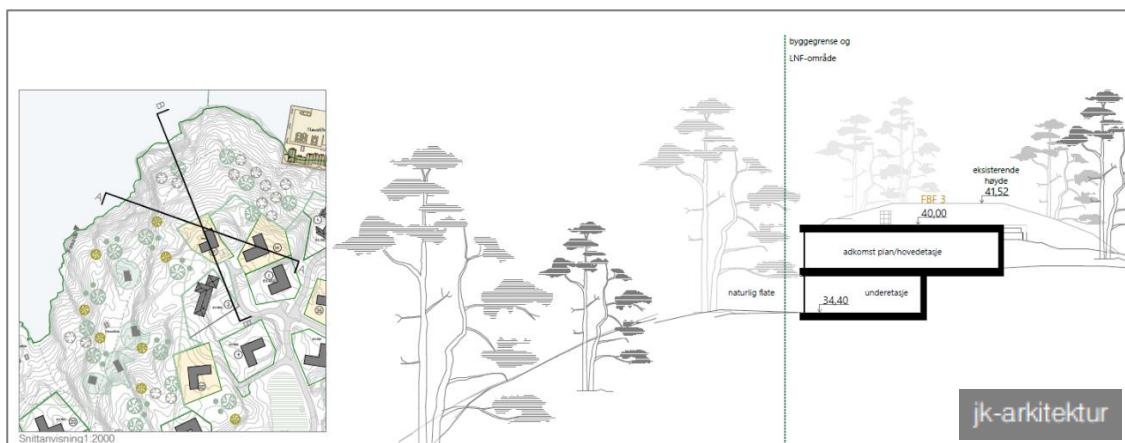
Hytteområda

Områda for fritidsbustadar ligg delvis innanfor 100-metersbeltet. Nord i området er det regulert 5 nye einingar innanfor 100-metersbeltet. Alle ligg på eit høgare nivå enn den nærmeste kystlinja, ca. kote 30 - 34, og det er bratt og utilgjengeleg areal mellom tomteareala og sjø. Delar av områda er definert som tilgjengeleg strandsone (SSB), men med delområde med svært bratt topografi. Nokre av hyttene kan gje mindre silhuettverknad frå sjøsida, men dette vil ikkje verta dominerande då vegetasjonen i området skal takast i vare.

Tomt FBF2-1 og FBF3 ligg lengst mot nord. Desse er lagt på kvar si side av ein kolle som skal takast vare på. Byggegrenser og plassering i terrenget gjer at bygningane vil underordne seg denne kollen, og ikkje verta dominante sett frå sjøsida. Tomt FBF3 er justert mot vest, slik at heile tomte-arealet no ligg utanfor areal regulert til N-F i Kråko-planen. Tomt FBF2-1 ligg og i heilskap utanfor eksisterande areal regulert til N-F i Kråko-planen. Byggegrensene for eigedomen er trekt inn slik at bygningen ikkje vert liggjande ut i skråninga ned mot sjøen. Bygningen kan etablerast i ein etasje.



Figur 56 Snitt A-A, ved tomte FBF2-1 og FBF3



Figur 57 Snitt-anvisning og snitt B-B for tomt FBF3

FBF4 og FBF5-1 og 2 ligg innanfor 100-metersbeltet (minste avstand til kystlinja ca. 50 meter). Her er det ei veldig bratt stigning opp frå naustområde i Steingardseidosen. Den nære strandsona her er bygd med naust og småbåtanlegg. Bygningane er plassert der terrenget flatar ut, og er trekt noko inn i terrenget, slik at dei ikkje vert dominante sett frå sjøen. Det er etablerte tiltak og bygg nærmare sjøen enn dei nye einingane.



Figur 58 Illustrasjon med tomt FBF4 og 5-1 og 2 markert

Vest i området er det regulert ei ny fritidseining, FBF24 innanfor 100-metersbeltet, avstand til sjø ca. 80 meter. Denne eininga ligg på linje med tilsvarande einingar i området, og på eit høgare nivå enn den tilgjengelege

strandsona (ca. kote + 40). Topografien i området gjer at det er svært vanskeleg å ta seg ned til sjøen i frå dette arealet.

Verknadane av endringane i planen i høve dei 6 nye hytteeiningane er avgrensa til landskapsmessige forhold. Tiltaka vil ikkje medverke til at den nære strandsona vert mindre tilgjengeleg for ålmenta, og tomtene ligg i nær tilknyting til eksisterande hytter slik at det ikkje splittar opp større samanhengande naturområde. Påverknad frå sjøsida vil først og fremst vera i form av synlegheit av bygningar i landskapet.

Utleigeeiningane

Område for utleigehytter i nord-vest vil gje inngrep i eit område som til no har vore utan inngrep. Området ligg på ei lita flate om lag 24 – 25 høgdemeter over sjønivå, og med avstand på ca. 40 - 50 meter frå sjølinja. Flata er ikkje vore i bruk av menneske då terrenget gjer det vanskeleg å ta seg inn til området. Terrenget ned mot sjøen i vest og vidare opp mot område for fritidsbustadane i aust er bratt og utilgjengeleg. Tiltaka vil endre karakteren på området, og delar av området vil verte tiltakspåverka og opna opp for bruk. Dette kan vera positivt for beburane i hytteområda og andre som ønsker å gå tur i området og nyta arealet til eit turmål og utsiktsplass. Ein kjem tettare på sjøen, og kan nyte området til rekreasjon og få utsikt frå nye plassar i nærområdet. Då tiltaka i området er utleigeeiningar, vil ikkje dette på same måte privatisere området som tradisjonelle hytteeigedomar. Det er opna for etablering av 4 små einingar på maks 25 m², og resterande areal vil vera naturområde der det ikkje skal gjerast inngrep. Det skal etablerast tilkomst til området i form av ein sti. Denne vil verta etablert som delvis ei låvebru (med oppmura stein), og delvis bolta inn i fjellveggen på første del av ruta. Gjennom området vil stien verta lagt på terrenget som ein turtrasé som òg gjev tilkomst til utleigeeiningane. Det er tenkt å etablera ein ålment tilgjengeleg samlingsplass innanfor området, med benkar, og tillaging av grillplass. Vegetasjonen i området skal takast i vare, og berre heilt naudsynte inngrep kan gjennomførast for å føra opp utleigeeiningane. Verknadane av endringane i planen er at deler av urørt strandsone vert opna for mindre tiltak og at planen gjer området noko meir tilgjengeleg for ålmenta enn i dag. Landskapsmessig verknad frå sjøen vil framleis vera at hovudinntrykket er natur og grøntområde, og vil opplevast som ein buffer opp mot hytteområdet i bakkant. Utleigeeiningane vil verta små installasjoner, der ein ønskjer ulike uttrykk og opplevelingar for dei ulike plasseringane. Ei av einingane ligg i framkant av området, denne vil verta tilnærma universelt tilgjengeleg, noko som er eit stort pluss for tiltaket. Då kan personar med nedsett funksjonsevne kunna oppleva dette området på lik linje med andre. Resterande tre einingar er trekt tilbake inn mot fjellveggen – moglegvis trekt opp frå terrenget. Dette for å gje dei minst mogleg synlege og prangande i området.

Tanken bak forslaget om utleigeeiningar, som opplevingshytter, er å opne Kråko-området for fleire brukarar – og då spesielt for brukarar som ikkje har råd/ønske om ei eiga hytte innanfor området. Det er flotte natur – og kulturmiljøer i området som med fordel kan delast med fleire brukarar. Dette arealet har tidlegare ikkje vore nytt til friluftsliv då det er lite tilgjengeleg og vanskeleg å ta seg inn i. Mindre tilrettelegging av området, med tilkomst, sti og samlingsplassar vil gjera området meir tilgjengeleg og det vil kunne verta eit attraktivt utfartsområde som kan nyttast av ulike brukarar. Det er gode moglegheiter for å gje området tilnærma universelt tilgjengeleg frå køyrevegen. Dette vil og gje at fleire kan nyta seg av tilbodet. Tiltaka vil gi ein viss grad av negativ verknad for naturmangfold ved direkte arealbeslag, og auka aktivitet.

Badeområde

Badeområda som er lagt inn i planen vil ikkje gje inngrep i terren og strandsone. Områda kan tilretteleggjast med grillplass, bord og benkar, utan inngrep i terren. Det er regulert inn turstiar til områda, desse skal leggjast i terrenget med minst mogleg terrengeinngrep. Etablering av ny tursti mot BAD1 skal vera maks 1 meter brei. Eksisterande turveg ned til BAD2 er regulert med breidde 2,5 meter, som tidlegare godkjent. Denne turvegen kan vedlikehaldas. Dette vil gje minimalt med inngrep i naturområdet. Det er lagt føringar for at det kan etablerast ei flytande badebrygge i badeområdet. Denne skal vera tilgjengeleg for ålmenta, vera maks 2 x 4 meter og kan nyttast til å setja ut kajakk og anna mindre båtutstyr. Området ligg vestvendt til i eit skjerma sund, noko som gjer området attraktivt for born og unge til å prøve ut båtlivet.

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

Konklusjon

Planforslaget vil leggja til rette for ei utvida bruk av strandsoneareala og sjønære område innanfor planområdet. Vidare utbygging av området vil føre til noko meir nedbygging av urørt natur og strandsone. Samanlikna med gjeldande plan vil meir strandsoneareal verta bygnings- og tiltakspåverka. Auka areal regulert til utbygging i 100-metersbeltet er om lag 3,0 daa ifht. dagens plan (delplan 2006). Alle hytte og utleigeeiningar er trekt vekk frå den nærmeste strandsona, badeplass ligg heilt i sjøkanten.

Planforslaget vil gi lettare tilkomst til strandsoneareal, særleg i vest. Det opnar opp sjønære areal og natur- og landskapsområde i nord-vest slik at det vert lettare å nyta seg av desse områda. Planforslaget legg til rette for fleire møteplassar og opplevelingar i naturen, både på land og ved sjø. Det er regulert badeområde innanfor planområdet i vest og nord-vest. Området ved opplevingshyttene er med på å opna eit nytt området for fleire tilreisande, og gjer det lettare for ålmenta å ta seg fram i dette området.

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

6.4 Konsekvensutgreiing – Friluftsliv

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

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

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

Området rundt Kråko og Fitjarøyane utanfor er eit mykje nyta friluftsområde for båtturisme og aktivitet i samband med fritidsfiske og rekreasjon. Fitjarøyane er og mykje nyta til strandhogg og bading. Det er regulert inn eit nytt badeområde i sør-vest. Området ved sjøen kan leggjast til rette med grillplass, bord og benkar, i tillegg kan det etablerast stigar og stupebrett innanfor området. Det kan etablerast ei badebrygge innanfor området, denne skal ikkje nyttast som båtplass. Tilkomsten til området er på eksisterande turveg. Dette gir hyttebeboarar tilgang til eit område som i dag er mindre i bruk, men som har potensiale som badeplass i eit skjerma sund, noko som gjer området attraktivt for born og unge til å drive med bading og ulike fritidsaktivitetar som kajakk og sup-brett.

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

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

6.4.1 Konklusjon

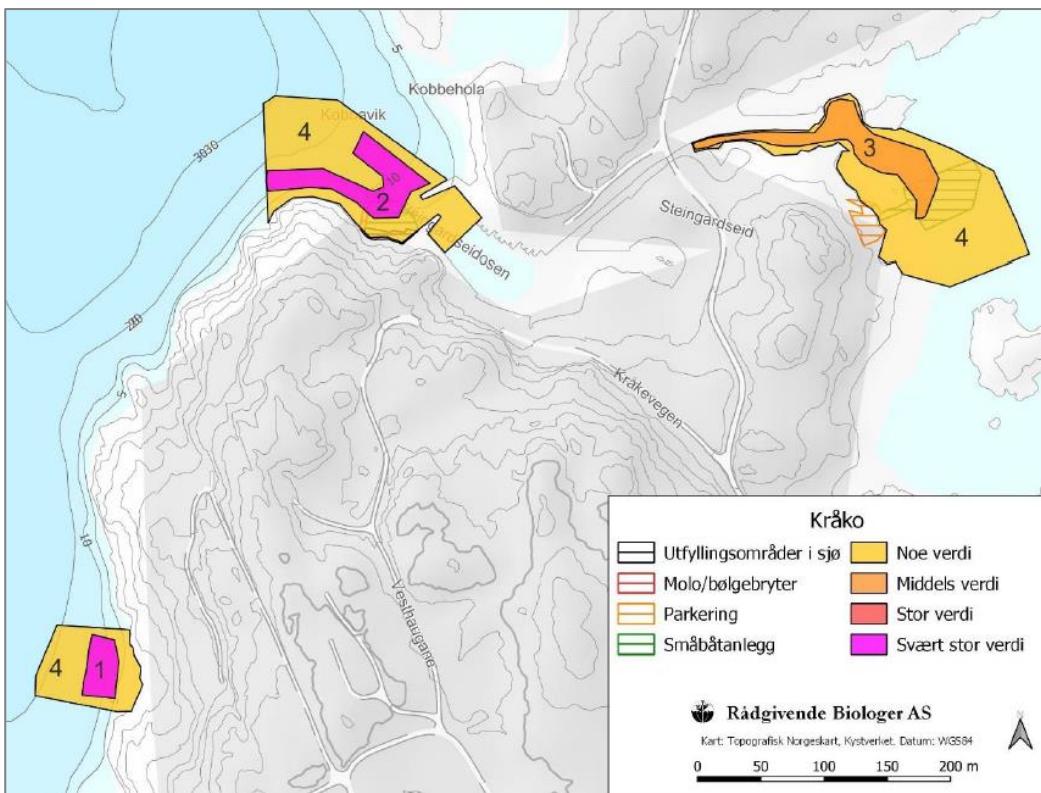
Planframlegget vil få ein positiv konsekvens for friluftsliv i hovudsak fordi planframlegget legg betre til rette for meir tilgang til strandsona og grøntområde med samlingsplassar. Det er og lagt til rette for fleire stiar til den nære strandsona, slik at det vert lettare å ta seg ned til sjøområda.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

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

6.5 Konsekvensutgreiing – Naturmangfold

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

Det er under planarbeidet utført ei marin kartlegging av sjøområde ved Kråko, denne vart utført av Rådgivende biologer i okt. 2022. Kartlegginga syner registrering av to område med sukkertareskog innanfor planområdet, ved Hjelmasundet og ved Kobbavik. Desse er gitt svært stor verdi.



Figur 59 Oversikt over registrerte delområde og verdiar i kartleggingsområdet. Kjelde: Rådgivende biologer

Viser elles til kap. 4.4 for registreringar gjort i planområdet.

Hytteområda

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

Opplevingshytter

Området er i dag eit urørt naturområde. Det er ein del barskog, einer og lyngvekstar i området. Delar av området består av bratte fjellsrentar, med eit flatare parti innimellan. Utbygginga er tenkt som installasjonar, der inngrep i naturen skal vera minst mogleg. Naturleg vegetasjon skal takast mest mogleg vare på. Einingane er små, og det skal ikkje vera køyrbar tilkomst til området. Det skal etablerast ein gangveg/sti gjennom området, denne skal fungere som gangbar tilkomst til området, og kan nyttast for køyring med ATV ved vedlikehald og drift av utleigeeiningane. I samband med sti og etablering av infrastruktur kan det verta irreversible inngrep i terrenget i utfordrande parti av området.

Sjøområdet

Det er avsett to område til badeområde i sjø. Det skal ikkje gjerast inngrep i områda. Det kan etablerast badebrygge innanfor områda, denne skal festast til botn.

Vurdering av naturmangfaldslova §§ 8-12 og samla belastning

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

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

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

Konklusjon

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

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

7 Verknader av planframlegget

7.1 Overordna planar

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

Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging gir m.a. at rammer for utbyggingsmønster og transportsystem bør fastsetjast i regionale planar. Utbygginga er i tråd med overordna planar då delar av området er avsett til fritidsføremål, i tillegg til at kommuneplanens samfunnsdel gir eit ønske om å leggje til rette for fortetting i Kråko-området. Planområdet ligg ikkje i sentrumsområde, handel- og

serviceområde eller tettstad, slik dei er definert av SBB. Type fritidsbusetnad som det vert planlagd for er ikkje knytt opp mot nærleik til slike område. Planområdet ligg om lag 6,5 km sør for Fitjar sentrum, og har tilkomst frå fv. 5070. Området er del av Kråko sjøhytteområde - ei storsatsing på hytteutvikling i Fitjar kommune. Ei utvikling av dette hytteområdet er slik i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

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

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

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

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

- Utvikling av eksisterande hytteområde
- Utviding av opplevelingstilbod fremjar bulyst og folkehelse
- Tilrettelegging for ålmenta gjennom samanhengande turvegar, målpunkt med ulike opplevelingar og funksjonar
- Utviding basert på utnytting av eksisterande infrastruktur. Fortetting i område med ledig kapasitet på infrastruktur (veg og VA)
- Auke av folketalet (mest i sommarmånadene) bidreg til eit levande sentrum
- Fritidsdestinasjon med lett tilkomst med 1,5 time frå Bergen og Haugesund og under 3 timer frå Stavanger. Kan reisa både med eigen bil og med offentleg fellestransport. Også godt tilgjengeleg sjøvegen.

7.2 Sosial infrastruktur og universell utforming

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

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

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

7.3 Eigedomsinngrep

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

7.4 Omsyn til naboar

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

7.5 Trafikkforhold

Vegane i området er for det meste ferdig utbygd. Reguleringsplanen regulerer vegane slik dei er bygde, og synet samstundes nye vear til nye fritidsbustadar.

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

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

7.6 Barn og unge sine interesser og folkehelse

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

I planforslaget er det lagt vekt på å gjera tilkomst til sjø, og sjønære område lettare for folk flest. Det er planlagt fleire stiar ned til sjøen, sett av område som kan nyttast til utflikter, leirplass og ev. gapahuk. Det er også gitt opning for å etablira ein ny samlingsplass sentralt i området, innanfor GN10. Her er tanken å opparbeida eit lite område med bord og benkar, og moglegheit for overbygd grillplass. Denne vil liggja ved kanten av eit myrområde. Området ligg solrikt til, og skjerma frå nordavind. Plassen kan verta eit sosialt samlingsområde for hytteigarane i området, eller eit utflyktsområde for nærturar i området.

7.7 Jordressursar, landbruk, massebalanse

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

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

7.8 ROS

Viser til kap. 4.14 og 5.11. I ROS-analysen vart det vurdert ulike hendingar og situasjonar. ROS-analysen er tilpassa det planleggingsnivået som eit reguleringsforslag representerer, i denne saka ei detaljregulering av fortetting av hytteområde. ROS-analysen er gjennomført med utgangspunkt i registreringar i kjente databasar, samt at tiltakshavar har bistått med lokalkunnskap. Det er gjennomført marin kartlegging i samband med planarbeidet.

Framtidig situasjon:

Type hending	Kategori	Uønskte hendingar	Nr	Vurdering	Helse og liv	Stabilitet	Ytre miljø	Materielle verdiar
Naturhendingar	Ekstremvær	Sterk vind	1	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området. Nye bygningar og anlegg skal førast opp etter krav sett i TEK17	3.1	3.1	3.1	3.1
		Store nedbørs-mengder	2	Planframlegget gir meir harde flater i området etter utbygging. Overvasshandtering til naturleg tilgrensande terrenget med drenerande massar.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Springflo/stormflo	3	Alle nye tiltak vil følge TEK17 sine krav, jf. krav i føresegn.	2.1	2.1	2.1	2.1
	Flaumfare	Flom i elv/bekk	4	Myrdraget i planområdet er bevart og regulert til blågrønstruktur. Kulvert under veg er dimensjonert for å ta unna vassmengda.	2.1	2.1	2.1	2.1
		Flom i vassdrag/innsjø	5	Det er ikkje vassdrag/innsjø i planområdet.				
		Urban flaum/overvasshandtering	6	Det vert meir harde flater i planområdet etter utbygging, men fare for urban flaum er vurdert som liten då overvasshandtering til drenerande masser er god, og området ligg i eit skrånande terrenget med god avrenning. Store delar av området vil bestå av naturleg terrenget. Mindre delar av området vert nytta til parkering.	2.1	2.1	2.1	2.1
		Springflo/Stormflo	7	Alle nye tiltak vil følge TEK17 sine krav, jf. krav i føresegn.	1.1			
		Steinsprang	8	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				
	Skredfare	Lausmasseskred	9	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				
		Is og snøskred	10	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				
		Kvikkleireskred	11	Sjå kap. 4.12.1 Basert på ei samla vurdering av lokal topografi, at det berre er registrert tynt lausmassedekke i området og at det er tydlege berg i dagen i området. Lausmassedekket er under 2 meter djup i området. Med utgangspunkt i dette er det vurdert at det ikkje er fare for områdeskred og at vidare utgreiing ikkje er nødvendig.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Historiske hendingar	12	Det er ikkje registrert historiske hendingar i området.				
		Setningar og utglidinger	13	Sjå også pkt. 11. Det vert fyllingar på land innanfor planområdet. TEK17 og pbl sikrar at tiltak skal prosjekterast og	4.1	4.1	4.1	4.1
Andre uønskt	Byggegrunn							

			utførast slik at eksterne område eller tiltak ikkje skal verta utsett for fare, skade eller vesentleg ulempe.				
	Forureina grunn	14	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				
	Radon	15	TEK17 stiller krav til at bygningar, hytter tilsvavar krav til bustadar, vert prosjektert og utført med radonførebyggjande tiltak slik at innstrauming av radon frå grunn vert avgrensa.	2.1			
Forureining	Drikkevasskjelde (brønnar etc.)	16	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				
	Badevatn, fiskevatn, vassdrag o.l.	17	Ikkje relevant				
	Nedbørsfelt	18	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				
	Luft - Støy, partiklar/røyk	19	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				
	Støy	20	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området då det ikkje er planlagt støyande verksemd i området.				
Transport	Ulykker på veg	21	Området er eit hyttefelt og det er ikkje skuleveg i området. Det er relativt brei vegskulder langs vegen, som kan nyttast av gåande og syklande. Planframlegget gir grunnlag for noko meir trafikk på vegane i området, men ikkje vesentleg høgare enn dagens/regulert situasjon. Ulykker kan skje sjølv med standard og låg fart som det er på Vesthauganevegen.	3.2			3.1
	Ulykker på bane, luft og sjø	22	Ikkje relevant				
	Utslepp av farleg stoff	23	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området då det ikkje er planlagt verksemd som driv med farleg stoff.				
	Støy	24	Planframlegget vil kunne medføre meir trafikk til og frå planområdet. Det er lite sannsynleg at utslag av auka trafikkmengd vil påverke eksisterande situasjon.	4.1			
Næringsverksemd	Utslepp av farleg stoff	25	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området då det ikkje er planlagt verksemd som driv med farleg stoff.				
	Akutt forureining	26	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området då det ikkje er planlagt verksemd som kan medføre akutt forureining. Småbåthamn har ikkje fylling av drivstoff el.l.				
	Brann, eksplosjon i industri	27	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området.				
Brannfare	Skog- og vegetasjonsbrann	28	Det er ei generell fare for skog- og vegetasjonsbrann i området, og planframlegget endrar ikkje dette vesentleg.	3.1	3.1	3.1	3.1
	Brannfare i bygningar	29	Planframlegget opnar for utbygging, men det er ikkje ei forverring av risiko i forhold til dagens/regulert situasjon. Det er ei generell fare for brann i bygning. Ny bygging skal sette krav i TEK17.	2.1	2.1	2.1	2.2
Eksplosjonsfare	Eksplosjon i industriverksemd	30	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området.				

Beredskap	Brann	31	Fitjar brannstasjon ligg i Fitjar sentrum, nord for planområdet. Området er vurdert å vera tilstrekkeleg dekt av brann- og redningsetatar.
	Ambulanse	32	Planområdet vert dekka av Sunnhordland interkommunale legevakt på Stord. Næraste sykehus ligg på Stord. Planområdet er vurdert som tilstrekkeleg dekt av nødhjelppsetatar.

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

7.8.1 Samandrag og korleis analysen påverkar planforslaget

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

7.9 Teknisk infrastruktur

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

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

7.10 Økonomiske konsekvensar for kommunen

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

7.11 Konsekvensar for næringsinteresser

Det er ikkje næringsretta føremål i gjeldande reguleringsplan i området. Planforslaget legg opp til 4 utleigeeiningar, dette vil vera med å opne Kråko hytteområde for fleire besøkande, og bygge opp om «Destinasjon Kråko». Det er i tillegg regulert eit område for næringsbygningar. Dette er tenkt for tiltakshavar til bruk for oppbevaring av køyretøy og utstyr som er naudsynt for å vedlikehalda området.

7.12 Interessemotsetningar

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

7.13 Avveging av verknader

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

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

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

8 Innkomne merknadar til oppstart

Offentlege høyningsinstansar / foreiningar/ lag

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

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

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

Naboar og andre interessentar

Person/etat, dato Merknad oppsummert	Kommentarar frå tiltakshavar
<u>Vesthaugane velforening, 15.09.2021:</u> Varslet revisjon av plan innebærer fortetting i eksisterende område. Naturlig nok, på grunn av infrastruktur blir omsøkt fortetting i umiddelbar nærhet til eksisterende hytter, og tomter som pr. i dag ikke er solgt. I gjeldende plan ligger hyttene i dag på rekke og rad. Det forutsettes at fortettingen foretas på en måte som ivaretar eksisterende hytters solforhold og i minst mulig grad påvirker siktførhold mot sjø.	Det er teke omsyn til eksisterande hytter og tomter i området. Det er opna for ei skånsam fortetting som i minst mogleg grad vil gå ut over allereie eksisterande fritidsbustadar og eigedomar.
<u>Gro J Aarli, 01.09.2021:</u> Sti ned mot sjø, i vest, er eneste mulighet for å komme ned til sjøen på Vesthaugane (bortsett frå Vesthaugane brygge). De siste årene har stien grodd mye til. Avslutningen på stien mot sjøen gjør at man må være god til bens for å komme ut på sjøen. 	Tilgang og framkome til sjø er vurdert i planarbeidet. Tilkomsten til sjø i vest er foreslått oppgradert og utbetra for å gje ei lettare tilkome til sjøarealet.
Her er stort potensiale for å gjøre tilgjengeligheten til sjøen betydelig bedre og derved gjøre området mer attraktivt å besøke for alle. Små sjøbuer i området ville utvilsom være attraktivt. Men det viktigste er å tilgjengeliggjøre adkomsten både for de som bader, padler og legger til med båt for å sette i land eller ta om bord folk. I dag er det svært krevende å få kajakk ut på og opp fra sjøen.	Det er regulert eit badeområde i vest. Det er opna for å etablere badebrygge innanfor området, som kan nyttast av alle. Badebrygga skal ikkje nyttast til båtplassar.
Tilgjengelighet til sjøen fra Vesthaugane er for alle aldersgrupper dårlig og området er derfor lite brukt. Ved regulering bør det derfor legges til rette for at man med en	Forslag til småbåtanlegg og sjøbuer innanfor området er teke ut av

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

9 Vedlegg

Føresegner, datert 12.06.2024

Plankart, datert 07.05.2024

Vedlegg: Oppstartsmelding og merknader til planoppstart
 Marin naturkartlegging