

Til
Fitjar kommune

Dato: 04.05.2023
Vår ref.: 202355000

www.abo-ark.no
post@abo-ark.no
poststord@abo-ark.no

Avdeling Os
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70

Avdeling Stord
PB. 32, 5401 Stord
Tlf: 906 61 631

Planinitiativ - Detaljregulering for Drageidpollen, gnr./bnr. 61/399 Kråko, Fitjar kommune

Det er ønske om å utarbeide detaljregulering for området ved Drageidpollen, nord på Kråko, der målsetnaden med arbeidet er å legge til rette for vidare utvikling av området. I samband med oppstartsmøtet for planarbeid er dette notatet utarbeida i samsvar med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova. Dokumentet skildrar initiativet i høve til krava sett i § 1. I tillegg er krav sett i *Startpakke for reguleringsplanar* innlemma. Planarbeidet vil bli utført av ABO Plan & Arkitektur Stord AS på vegne av tiltakshavar Grønnavikjo Utvikling AS v/Frode Fitjar.

Bokstav A) Føremål med planen

Detaljreguleringa sitt hovudføremål er å legge til rette for vidare detaljering og mindre justering av dei ulike delområda innanfor gjeldande reguleringsplan for Kråko.

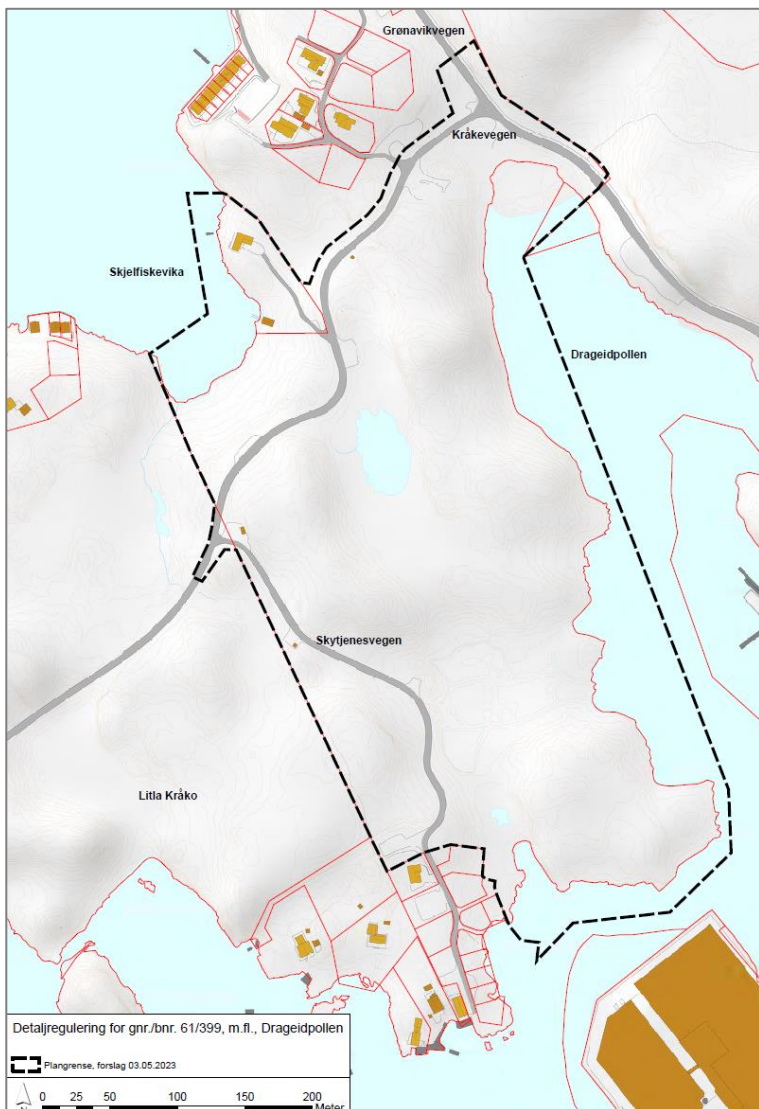
Området er i dag lite utbygd, og det meste av arealet ligg som urørt naturområde. Sør i planområdet er det utarbeida ein detaljreguleringsplan - Skykkjeneset, denne vert liggjande slik den er regulert, men me tek med det meste av vegarealet inn i ny plan. Det er og gjeve løyve til nydyrking innanfor planområdet, dette arbeidet er starta opp. Nord i området er delar av arealet innanfor SL utfylt.

Bokstav B) Planområdet

Planområdet er avgrensa med bakgrunn i tiltakshavar sin eigedom, samt behov for infrastruktur og heilskap i området. Delområde som er nærmast ferdig utbygd er ikkje teke med i planområdet (Grønnavikjo småbåtanlegg og tilgrensande hytteområde nord-vest for Kråkevegen).

Forslag til planområde omfattar areal knytt til eigedom gnr./bnr. 61/399, samt nokre utskilt eigedomar innanfor denne eigedomen. Planområdet vist i skisse med ønska plangrense utgjer om lag 165 daa. Plangrensa vil setjast meir nøyaktig etter dialog i oppstartsmøtet. Førebels plangrense er synt i vedlagte pdf.

Alle eigedomane innanfor planavgrensinga er i privat eige, der Frode Fitjar eig hovuddelen. Det er i tillegg nokre eksisterande privateigde fritidseigedomar innanfor planområdet. Eigedomsgrensene har god nøyaktigheit og ein vurderer at det ikkje er behov for å gjennomføre grensepåvising.



Figur 1 Forslag til plangrense

Bokstav C) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planframlegget vil legge til rette for vidare detaljering av areal avsett til fritidseiningar innanfor den nordre delen av Kråko-planen. Det er ikkje tenkt fortetting innanfor området, men ein gjennomgang av hytteplassering, samt mindre justeringar i høve gjeldande plan er tenkt gjennomført. Det kan og vera aktuelt med mindre endringar av føremåla nord i planområdet. Innanfor området er det i eksisterande plan synt føremål: næring, opplagsplass, naust, fritidsbustadar frittliggjande og konsentrerte, vegareal, parsellhagar, areal for leik, idrett og sport, badeområde, friluftsområde på land og i sjø/vassdrag. Desse formåla vil i hovudsak verta vidareført, og oppdatert etter gjeldande regelverk.

Bokstav D) Utbyggingsvolum og byggehøgder, E) Funksjonell og miljømessig kvalitet og F) Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap

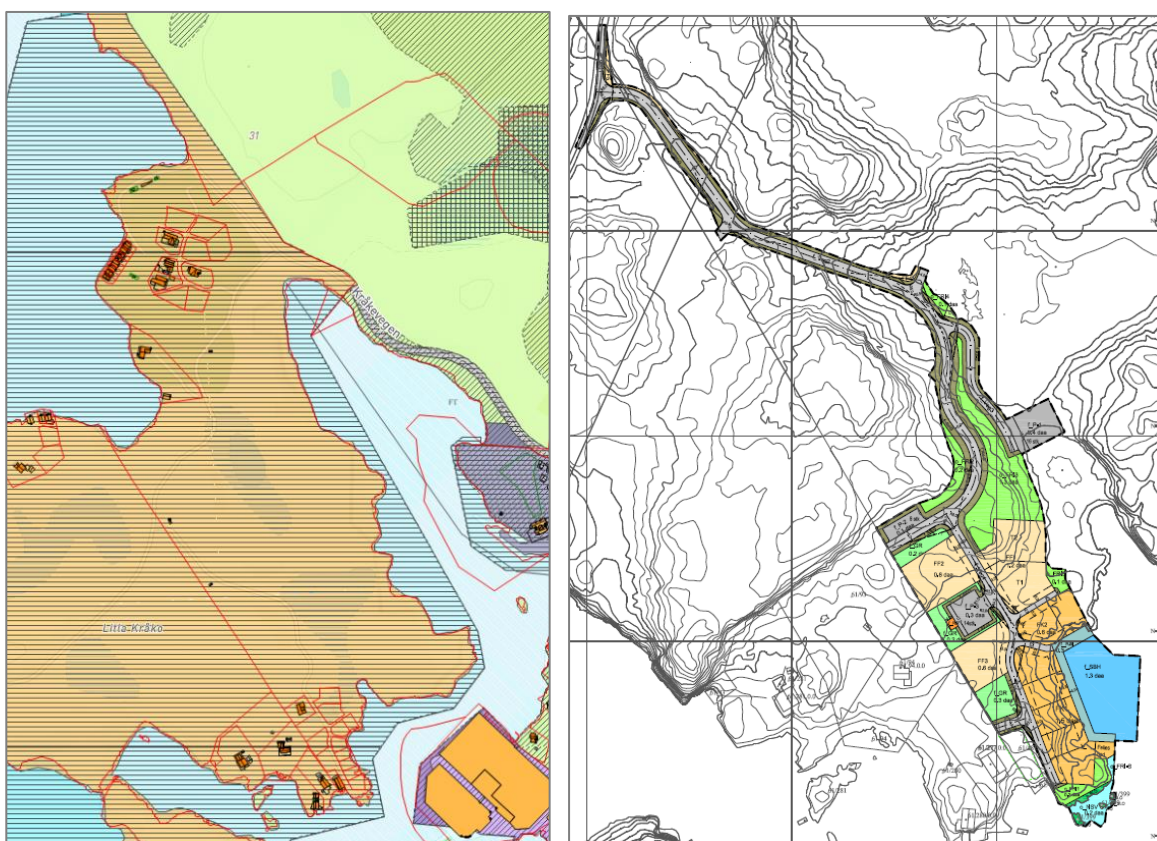
Planframlegget vil legge til rette for ulike typar bygningar med ulik utforming, som tradisjonelle frittliggjande hyttetomter, og meir konsentrerte einingar. Det er for tidleg i prosjektet til å vera spesielt konkret på volum og byggehøgder, men ein vil ta utgangspunkt i gjeldande føresegner for områda. Intensjonen er å innordne seg landskap og terreng i området. Det skal fokuserast på tilrettelegging for allmenn ferdsel og grøntareal innanfor planområdet.

Det vil verta nytta arkitektfagleg kompetanse for plassering og utforming av nye tiltak.

Bokstav G) Forholdet til kommuneplan etc.

I gjeldande kommuneplan er planområdet sett av til område der gjeldande reguleringsplan fortsett skal gjelda, reguleringsplan for Kråko (2003). Arealet er, i reguleringsplan for Kråko, regulert til fritidsfremål, friluftsområdet på land og i sjø, fritidsbustad, frittliggjande og konsentrert, naust, næring og infrastruktur. Delar av Detaljregulering for Skykkjeneset er teke med i planområdet. Dette er for det meste vegareal, parkering, friluftsområde og grøntstruktur.

Ein er ikkje kjent med nye planar eller andre prosjekt som grensar til planområdet.



Figur 2 Gjeldande kommuneplan

Detaljregulering for Skykkjeneset

Bokstav H) Vesentlege interesser

Vurderingar av verknadar av planforslaget vil verta sett opp mot referansesituasjonen; dagens planstatus og at delar av området er tiltakspåverka.

Det er gjennomført konsekvensutgreiing for delområda i gjeldande reguleringsplan for Kråko.

Forslag til utgreiingstema og vurdering av moglege verknadar:

Tema	Moglege verknadar
Naturmangfald	Det er registrert marin naturtype, blautbotnsområde i strandsona i Drageidpollen, i det aktuelle området. Denne består av strandflate med bløtt mudder i beskytta områder. Det er mykje fjell i strandsona, men ein del sand/mudder i bukter og våger. I sjøområdet i Drageidpollen er det gjort observasjonar av dei sterkt trua artane: bergand, makrellterne, grønfink, fiskemåke, og dei nært trua artane: storskarv, rødstilk og tjeld.

	Det er i tillegg gjort observasjonar av dei livskraftige artane: Knoppsvane, strandsnipe, toppand, gråhegre, sidensvans og svarttrost. Vurdering av verknad for lokalt mangfald og i tråd med naturmangfaldlova § 8 – 12 vil verta gjennomført som del av planframlegget.
Landskap	Omhandlar estetiske verdiar i landskapet, den visuelle opplevinga av omgjevnadane, og endringar som følgje av tiltaket. Landskapet sin karakter og planframlegget sin visuelle påverknad på landskapet skal synleggjerast. Verknader for naboar og nær- og fjernområde skal vurderast i planframlegget.
Nærmiljø, folkehelse, friluftsliv	Det er ikkje kartfesta interesser knytt til friluftsliv, nærmiljø, barn og unge i det aktuelle området, jf. fylkesatlas.no og temalag friluftsliv. Verknad på friluftsliv knytt til både land/strandsone, sjø og vassdrag, samt tilgjenge til attraktive friluftsområde og fritidsfiskeområde skal vurderast i planen. Verknader for naboar og nærområde på land skal vurderast i planen.
Kulturminne Kulturmiljø	Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø i det aktuelle området. Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i sjø. Potensiale for nye funn skal avklarast.
Naturressursar	Det er ikkje registrert dyrka mark i det aktuelle området. Innanfor området er eit areal godkjent for nydyrking. Areal innanfor området er registrert som skogsareal, grunnlendt barskog, open fastmark, myr og ferskvatn.
Fiskeri og ferdsel på sjø	Det er ikkje registrert fiskeriinteresser og farlei i det aktuelle området.
Samfunnsverknad Sosial infrastruktur	Området er delvis tilrettelagt med infrastruktur. Det er teke høgde for den planlagde utbygginga ved dimensjonering av VA-anlegget for Kråko-utbygginga. Samfunnsverknadar knytt til samfunnsøkonomisk og sosial berekraft av planframlegget skal gjennomførast.

Bokstav I) Samfunnstryggleik, ROS

Det skal gjennomførast ROS-analyse som del av planarbeidet, inkl. vurderingar kring beredskap og ulukkesrisiko. Ein vurderer at sentrale tema i analysen vil vera stormflo, trafikk/tilkomst m.m.

Planområdet er ikkje utsett for flaum eller skredfare, jf. temalag i fylkesatlas.no. Heile planområdet ligg under marin grense, men potensialet for kvikkleire er lågt ut frå at området har mykje fjell i dagen og for store delar har eit tynt jordlag. Delar av planområdet nærast sjø er utsett for stormflo og havnivåstigning. I følgje havnivå.no er sikkerheitsklassane jf. TEK 17 med klimapåslag slik: S1 = 180 cm, S2 = 193 cm og S3 = 200 cm. Ny utbygging må ta omsyn til desse forholda. Det er ikkje planlagt nye kartleggingar for å gjennomføre ROS-analysen.

Bokstav J) Kva offentlege organ og andre interesserte som skal varslast ved oppstart

Dei vanlege instansane som skal varslast i samband med oppstart:

- Statsforvaltar, Fylkeskommune, NVE, Kystverket, Fiskeridirektoratet mfl.
- Grunneigarar på tilgrensande eigedommar
- Kråko Utvikling

Bokstav K) Prosessar for samarbeid og medverknad

I arbeidet med detaljreguleringa er det ønskeleg med medverknad frå ulike grupper som har interesse av planarbeidet, i samsvar med krav til medverknad i plan- og bygningslova. Ein vil som minstekrav halde seg til pbl. sine krav til medverknad, kunngjeringar og høyringar.

Bokstav L) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. gir at ein i planinitiativet skal vurdere om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli ivarettatt. Føremålet med forskrifta er å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under førebuinga av planar og tiltak, og når det vert tatt stilling til om, og på kva vilkår, planar eller tiltak kan gjennomførast.

Forskrift om konsekvensutgreiing § 4 gir at forslagsstillaren skal vurdere om planen vert omfatta av § 6, § 7 eller § 8.

- §6 Ikkje aktuelt då området tidlegare er regulert. Planframlegget legg opp til vidareføring av planen, men med eit finare detaljeringnivå.
- §7 Ikkje aktuelt
- §§ 8 og 10. Planar som skal konsekvensutgreiast om dei kan få vesentleg verknad for miljø eller samfunn, men ikkje ha planprogram. I tabellen under er forholda til §§ 8 og 10 vurdert.

Kriterium § 10	Førebels vurdering
<i>Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:</i>	
<i>a) størrelse, planområde og utforming</i>	I samsvar med overordna plan.
<i>b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser</i>	Ingen registreringar jf. vurderinga ovanfor.
<i>c) avfallsproduksjon og utslipp</i>	Ikkje aktuelt
<i>d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer</i>	Ingen større endringar som medfører auka risiko.
<i>Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:</i>	
<i>a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven</i>	Ikkje i konflikt – utforming av naustområde langs sjø må ta omsyn til marin naturtype i sjøareal.
<i>b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv</i>	Ikkje i konflikt. Trua artar i sjøområdet vil ikkje vera i konflikt med vidare utbygging på land.
<i>c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.</i>	Det er utbyggingsføremål innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Desse areala er allereie opna for utbygging i eksisterande plan.

<i>d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet</i>	Ikkje aktuelt
<i>e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet</i>	Ikkje aktuelt
<i>f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning</i>	Ikkje aktuelt
<i>g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp</i>	Ikkje aktuelt
<i>h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom</i>	Ikkje aktuelt, havnivåstigning må takast omsyn til.

Ut frå dette vurderer ein at planen ikkje fell inn under konsekvensforskrifta. Vurderingar av verknad for tiltaka planen opnar for vil likevel verta gjennomført for aktuelle tema, ref. bokstav H.