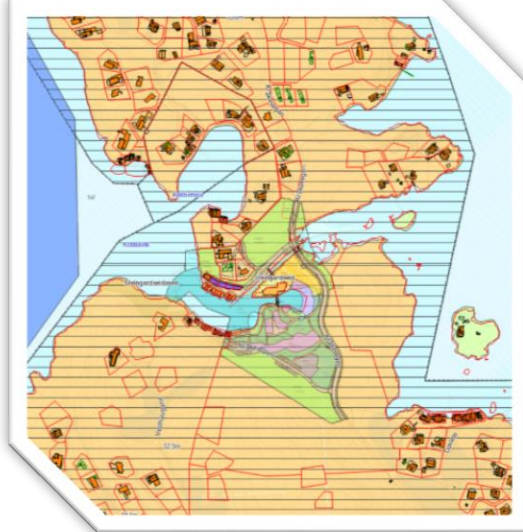
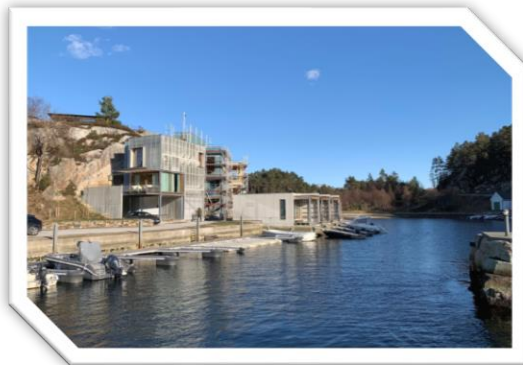


Detaljregulering for Port Steingardseid gnr/bnr 61/348 m.fl. Fitjar kommune

PlanID 202104

Plandokument: 08.06.2022. revisjon etter høyring 22.02.2023

Planomtale med konsekvensutgreiing og ROS-analyse



Innhold

1	BAKGRUNN	3
1.1	FØREMÅL MED PLANARBEIDET	3
1.2	LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET	4
1.3	VURDERING ETTER FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIINGAR	4
1.4	TIDLEGARE VEDTAK I SAKA	5
1.5	UTBYGGINGSAVTALAR	5
2	PLANPROSESSEN	6
2.1	PLANPROSESSEN OG MEDVERKNAD	6
3	PLANSTATUS OG FØRESETNADAR	6
3.1	OVERORDNA PLANAR OG FØRINGAR	6
3.2	GJELDANDE KOMMUNEPLAN	7
3.3	GJELDANDE REGULERINGSPLANAR	8
4	UTGREIINGSTEMA	10
4.1	TOPOGRAFI OG LANDSKAP, ESTETIKK	10
4.2	SOLTILHØVE OG LOKALKLIMA	13
4.3	KULTURMINNE OG KULTURMILJØ	14
4.4	NATURVERDIAR	15
4.5	REKREASJONSVERDI/-BRUK. GRØNT- OG UTEOMRÅDE	16
4.6	STRANDSONA	17
4.7	SJØOMRÅDA	18
4.8	BARNES INTERESSER	19
4.9	UNIVERSELL TILGJENGE	20
4.10	LANDBRUK	20
4.11	TRAFIKKFORHOLD	20
4.12	TEKNISK INFRASTRUKTUR	21
4.13	GRUNNFORHOLD	22
4.14	FORUREINING	24
4.15	RISIKO- OG SÅRBARHEIT FOR EKSISTERANDE SITUASJON	25
4.16	NÆRING	29
4.17	ANALYSER/UTREDNING	29
4.18	EIGEDOMSTILHØVE	29
5	SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET	30
5.1	PLANLAGD AREALBRUK	31
5.2	GENERELT OM TRAFIKKLØYSING OG PARKERING	49
5.3	SOSIAL INFRASTRUKTUR OG UNIVERSELL UTFORMING	50
5.4	PLAN FOR VASS- OG AVLØP OG RENOVASJON	50
5.5	AVBØTANDE TILTAK/LØYSINGAR, JF. ROS	51
6	KONSEKVENSGREIING	52
6.1	METODE OG PLANALTERNATIV	52
6.2	LANDSKAP	52
6.3	FRILUFTSLIV	63

6.4	NATURMANGFALD	65
6.5	STRANDSONEINTERESSER	67
7	VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET	71
7.1	OVERORDNA PLANAR OG BEREKRAFT	71
7.2	SOSIAL INFRASTRUKTUR OG UNIVERSELL UTFORMING.....	72
7.3	EIGEDOMSINNGREP.....	72
7.4	TRAFIKKFORHOLD	72
7.5	JORDRESSURSAR /LANDBRUK/GJENBRUK/MASSEBALANSE	73
7.6	ROS.....	73
7.7	TEKNISK INFRASTRUKTUR OG ENERGIBEHOV- OG FORBRUK.....	75
7.8	ØKONOMISKE KONSEKVENSA FOR KOMMUNEN	75
7.9	KONSEKVENSA FOR NÆRINGSINTERESSER	75
7.10	INTERESSEMOTSETNINGAR.....	76
7.11	AVVEGING AV VERKNADER.....	76
8	INNKOMNE MERKNADAR TIL OPPSTART	77
9	VEDLEGG.....	82

1 Bakgrunn

1.1 Føremål med planarbeidet

Hovudsiktemålet med planen er å utvikle «destinasjon Kråko» for fleire besøkjande. Dette er gjort ved å sjå delområdet Port Steingard i samheng med tilgrensande område, regulere for fortetting, og innlemme næringsareal, gjestehamn og kombinerte føremål.

Visjonen bak planarbeidet er å leggja til rette for utbygging av ein annleis møtestad for fritidsopplevingar. Ein ønskjer å skape ein destinasjon som gjev noko meir enn private einingar. Møtestaden skal vere ein naturleg samlingsplass for dei som held til i Kråko Sjøhytteområde, men det skal òg trekkja til seg andre som søker gode fritidsopplevingar. Ein kan, med Kråko som base, oppdage Fitjarøyane i kajakk eller i småbåt, fiske og bade. Til og med fjellet kan du klatre og vandre i medan du speidar ut over Sunnhordlandsbassenget og havet. Området ved Port Steingard skal vera ein stad for alle oppdagarar og livsnytarar. Det er sjøflata og dei våte opplevingane som er hovudattraksjonen i Steinsgardseid og ein skal tydeleggjere dette og bevare nyansane i overgangen mellom sjø og land. Ein ser føre seg eit urbant senterområde med servicefunksjonar for Kråko hytteområde og attraktive offentlege areal. Planframlegget legg opp til etablering av ein annleis møtestad for fritidsopplevingar, der det er rom for variert utbygging med blanding av ulike typar småskalanæring. Port Steingard er eit interessant tilbod for både lokalbefolkninga og tilreisande, utan å kome i konflikt med tilbodet i Fitjar sentrum. I denne samanhengen ser tiltakshavar at dei må satsa meir på å utvikla Kråko som ein «destinasjon» der kundane kan oppleve mykje meir enn å eiga ein fritidsbustad. For å fremje dette krev det god og lettvinntilgang til sjø/båt/naust, gode og tilgjengelege friområde og turstiar, gode møteplassar (kafé, mikrobryggeri, mm) og tilrettelagde aktivitetstilbod av ulike slag.

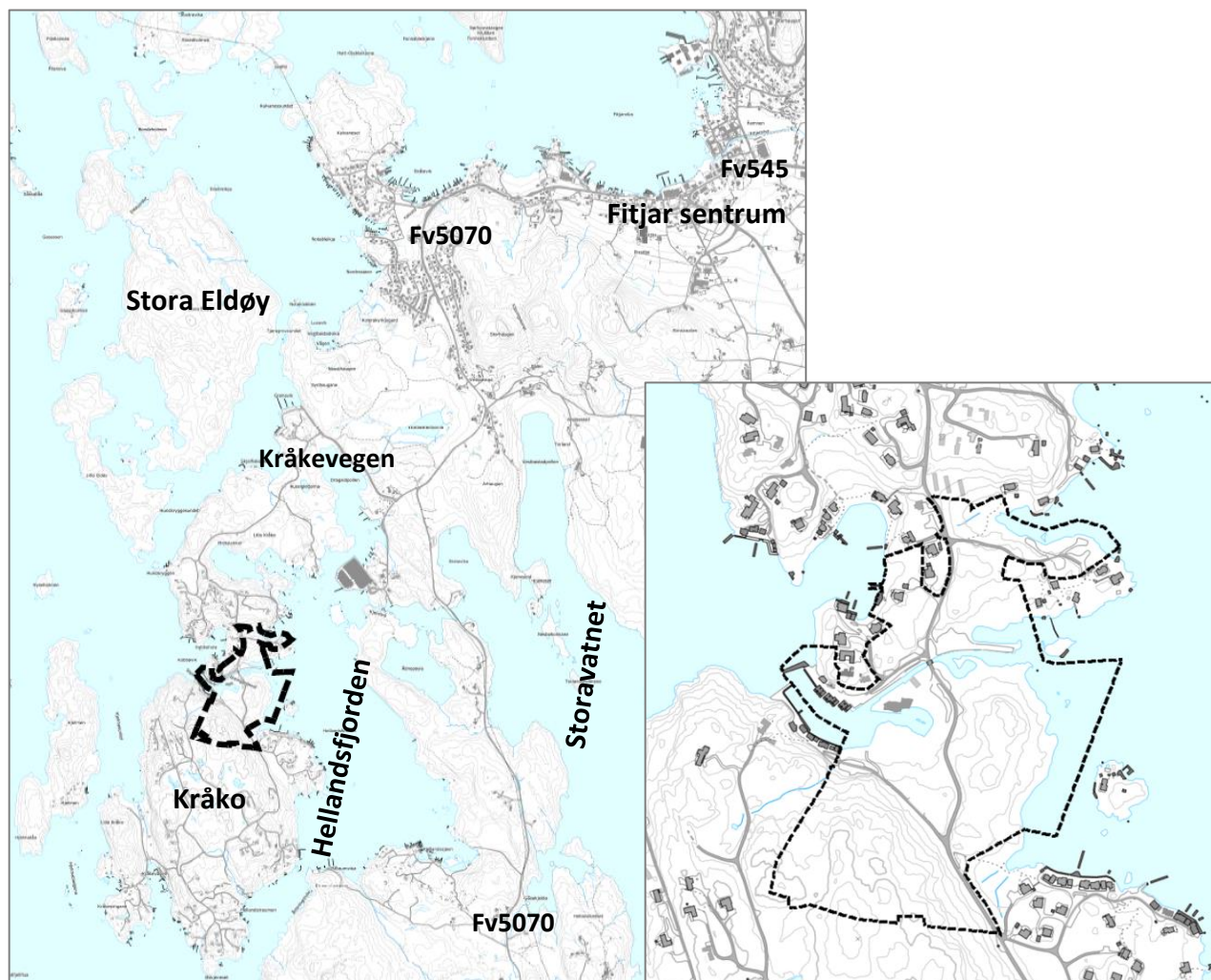
Oppstart av planarbeidet er utløyst av nyleg vedteke samfunnsdel (kommuneplan) som har påpeika at ein vil utvikle «destinasjon Kråko» for fleire besøkjande, og at gjeldande reguleringsplan/ar for Kråko sjøhytteområde skal reviderast. Detaljreguleringa har som mål å oppdatere planverket til dagens standard for detaljreguleringsplanar. Planframlegget vil vera ei omregulering av eksisterande detaljreguleringsplan for Kråko (2003) og Port Steingard (2012, revidert 2016), samt delplan for Høgkråko (2010). Fortetting i planframlegget inneber noko fleire einingar enn gjeldande planar opnar for. Ein har i tillegg lagt inn høgare utnyttingsgrad enn gjeldande reguleringsplan Kråko opnar for, på nokre av fritidsføremåla/tomtane. Utnyttingsgraden for frittstående frittliggjande fritidseiningar er på deler av tomtane auka frå 20 til 25% BYA.

I gjeldande kommuneplan er planområdet sett av til område der reguleringsplan framleis skal gjelda - reguleringsplan for Kråko (2003) og med fritidsføremål. Det er utarbeida detaljreguleringsplan for eit delområde, Port Steingardseid 2012 (revidert 2016), og delplan for områda Høgakråko (2010) og Steingardsneset (2010). Hovudføremåla i desse planane er fritidsføremål.

Tiltakshavar i plansaka er Steingard AS. Plankonsulent er ABO Plan & Arkitektur Stord AS og skisseprosjekt/arkitekt i plansaka er JK Arkitektur AS.

1.2 Lokalisering og avgrensing av planområdet

Planområdet er om lag 154 daa og er lokalisert på Kråko i Fitjar kommune. Kråko ligg på nordvestsida av øya Stord, og om lag 3 km sørvest for Fitjar sentrum. Planavgrensinga er synt i figur nedanfor.



Figur 1 Lokalisering og avgrensing av planområdet.

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. 24 og 25.
 - Nr. 24 Næringsbygg over 15.000 m². Det vil ikkje vera aktuelt å regulere for ein total bygningsmasse over 15.000 m².
 - 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 terrenget (landskapsverknadar) og potensiell almen tilgjenge og bruk.

Planarbeidet vil særleg ha fokus på følgande utgreiingstema:

- Landskap
- Strandsoneinteresser og friluftsliv
- Naturmangfald, land og marint

Andre relevante tema skal konsekvensvurderast som del av planframlegget; naturressursar, fiskeri og ferdsel på sjø, samferdsel og teknisk infrastruktur og samfunnsverknad og verdiskaping.

1.4 Tidlegare vedtak i saka

Oppstartsmøte er gjennomført 25.07.2021. Plansaka er handsama av leiar i utval for plan og miljø på sommarfullmakt, med vedtak på at det kan meldast oppstart av planen (Sak 55/21, 16.07.2021).

Det er i 2021 godkjent nokre byggesøknadar, naustområde i Steingardneset og veg inn til eine delfeltet i Høgakråko. Desse tiltaka er heimla i gjeldande planar, og dei vert vidareført i planforslaget her.

1.5 Utbyggingsavtalar

Privatrettslege avtalar

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

Kommunale kostnader – teknisk infrastruktur

Planen vil ikkje føre med seg nye tekniske anlegg. Det er ikkje forventa at planframlegget medfører negative økonomiske konsekvensar for Fitjar kommune. Tvert imot vil gjennomføring av planen etter tiltakshavar si vurdering, innebera vesentlege meirinntekter knytt til vassavgift, eigedomsskatt og ikkje minst ringverknad frå utbygging. Tiltakshavar brukar lokale leverandørar, tett opptil alle leveransar (planlegging og utbygging). Dette er ei vidareføring av etablert praksis frå oppstart i 2005.

2 Planprosessen

2.1 Planprosessen og medverknad

Planinitiativ er dagsett 22.06.2021, og det vart halde oppstartsmøte med kommunen den 25.07.2021. Plansaka er handsama av leiar i utval for plan og miljø på sommarfullmakt, med vedtak på at det kan meldast oppstart av planen (Sak 55/21, 16.07.2021).

Oppstartsmelding vart varsla den 20.08.2021, med frist for merknader den 21.09.2021. Det kom i alt 9 merknader til varsel om oppstart, som er summerte opp og kommentert i kapittel 8.

Ein av merknadane var frå nabo til varsla plangrense, gnr. 61/268, som ønska å vera del av planområdet. Etter avtale med kommunen vart det varsla endra plangrense med avgrensa høyring til naboar og offentlege instansar. Høyringsperiode 19.11 -20.12.2021.

Planen er presentert i Ungdomsrådet i Fitjar 19.11.2021. Signalet frå møtet var det er fleire som besøker Kråko, men da i samband med hyttebesøk på eiga hytte eller til kjentfolk. Dei oppheld seg eller besøker ikkje Kråko utan at det er grunn til det. Det er i dag lite å finne på i Kråko, utover å gå tur. Ønsker gjerne møteplassar/arena og aktivitetar i området, som t.d. stupetårn, gjestekai/hamn, kiosk. Dette kan gjera at dei oppsøker Kråko meir enn i dag. Utbyggjar sine tankar om t.d. parkområde, badeplassar og uteamfi vart positivt motteke. Dei fleste blir køyrt med bil eller båt ut til Kråko.

Figur 2 Oppstartsannonse i avisa Sunnhordland 20.08.2021.

2.1.1 Avklaringar med offentlege mynde

Det har vore undervegs møte med Fitjar kommune 21.12.2021 og 03.06.2022. Det har ikkje vore dialog med statleg eller regional mynde i samband med planarbeidet før høyring av planen.

I samband med høyring av planframlegget har det vore to dialogmøte med Statsforvaltaren i Vestland då det vart varsla motsegn til høyringsforslaget. Det er i samband med denne prosessen gjennomført fleire endringar i planforslaget. Statsforvaltaren trekte si motsegn i brev datert 10.02.2023.

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, føresegnene og retningslinjene som gjeld for kommunal planlegging og verksemd. Ein føresett at desse er ivaretekne under planprosessen, og av dei mest sentrale kan desse nemnast:

- Meld. St. 33 (2012 – 2013) Klimatilpassing i Norge
- Meld. St. 14 (2015 – 2016) Natur for livet – Norsk handlingsplan for naturmangfold

MELDING OM OPPSTART AV PLAN-ARBEID, GNR/BNR 61/348 M.FL. PORT STEINGARDSEID

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 vart det varsla at Post Steingard AS set i gang arbeid med detaljregulering for Port Steingardseid, del av 61/348 m.fl.(planID 202104). Planområdet er lokalisert på Kråko i Fitjar kommune.

Planområdet er omfatta av detaljreguleringsplan for Kråko (2003) og Port Steingardseid (2012, revidert 2016), og delplanane Høgakråko (2010) og Steingardsneset (2010). Desse regulerings- og delplanane vil verta 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 fritidsformål.

Storleik på planområdet er om lag 154 dekar, sjå kart under.



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

Planarbeidet utløyer ikkje krav om konsekvensutgreiing.

Sjå Fitjar kommune eller ABO Plan & Arkitektur Stord AS sin nettstad for meir informasjon om planarbeidet.

Naboar og grunneigarar vart varsla direkte. Spørsmål om planarbeidet kan rettast til ABO Plan & Arkitektur Tlf. 905 22 958.

Merknader skal sendast skriftleg innan 21.09.2021 til: ABO Plan & Arkitektur Stord AS, Pb. 32, 5401 Stord eller poststord@abo-ark.no / turid@abo-ark.no

Alle mottatte dokument, merknader o.l. følger planforslaget når det vart oversendt kommunen for handsaming

ABO
PLAN &
ARKITEKTUR

- 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. 25.3.11
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- 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 2013-2024
- Regional næringsplan
- Regional klima- og energiplan. Klimaplan for Hordaland 2014-2030
- Regional plan for vassregion Hordaland 2016-2021
- 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
- Regional kystzoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger

3.1.3 Kommunale føringar/temaplanar

- Kommuneplanen sin samfunnsdel 2021
- Kommuneplanen sin arealdel, 2012
- Trafikktryggingssplan 2021-2031 (høyringsversjon)
- Klima og energiplan 2009
- 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

3.2 Gjeldande kommuneplan

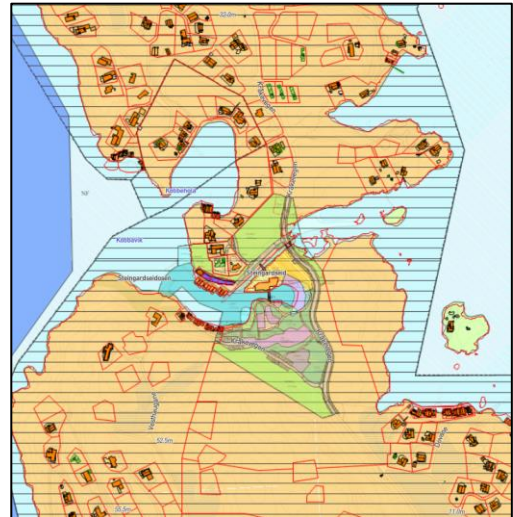
Nyleg vedteke samfunnsdel for Fitjar kommune, 2020, er eit overordna og langsiktig styringsdokument som skal legge til rette for ønska samfunnsutvikling, arealforvaltning og tenesteproduksjon. I planen er det vist til at Kråko sjøhytteområde har utvikla seg til ein møteplass for mange både frå nærområdet og frå distrikta, og at området gir mange positive 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, og ein ny reguleringsplan er konkret etterspurt av kommunen. Fortetting er i samfunnsdelen definert som all byggeverksemd innanfor området som er utbygd og regulert i dag – og førar til høgare eller meir effektiv arealutnytting.

Andre forhold i samfunnsdelen som støtter opp under tankane for reguleringsplanen Port Steingardseid mfl. er:

- Det må utviklast felles badestrender både sentrumsnært og i grendene der det er naturlege føresetnadar 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.
- Gjera Fitjarøyane meir tilgjengeleg for kortreiste opplevingar.

I gjeldande kommuneplan (2012) er planområdet sett av til område der reguleringsplan fortsett skal gjelda, reguleringsplan for Kråko (2003). Hovud-føremålet på land synt under omsynssona for reguleringsplan er fritidsføremål og i sjø friluftsføremål.

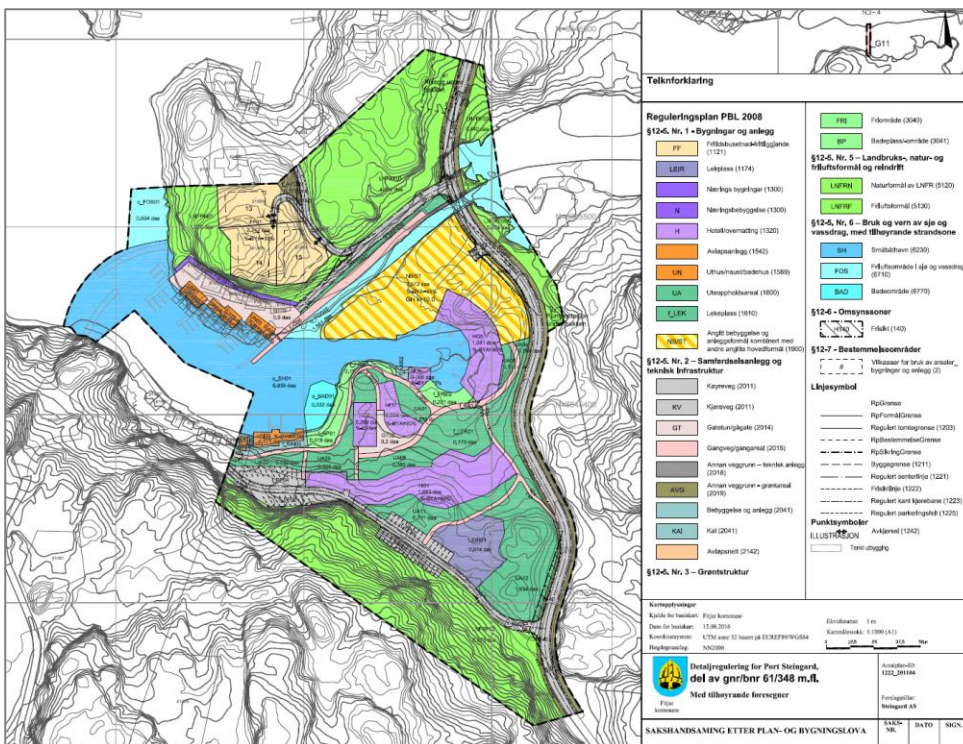


Figur 3. Utsnitt frå gjeldande kommuneplan 2011 – 2022, og eksisterande reguleringsplan for Port Steingardseid.

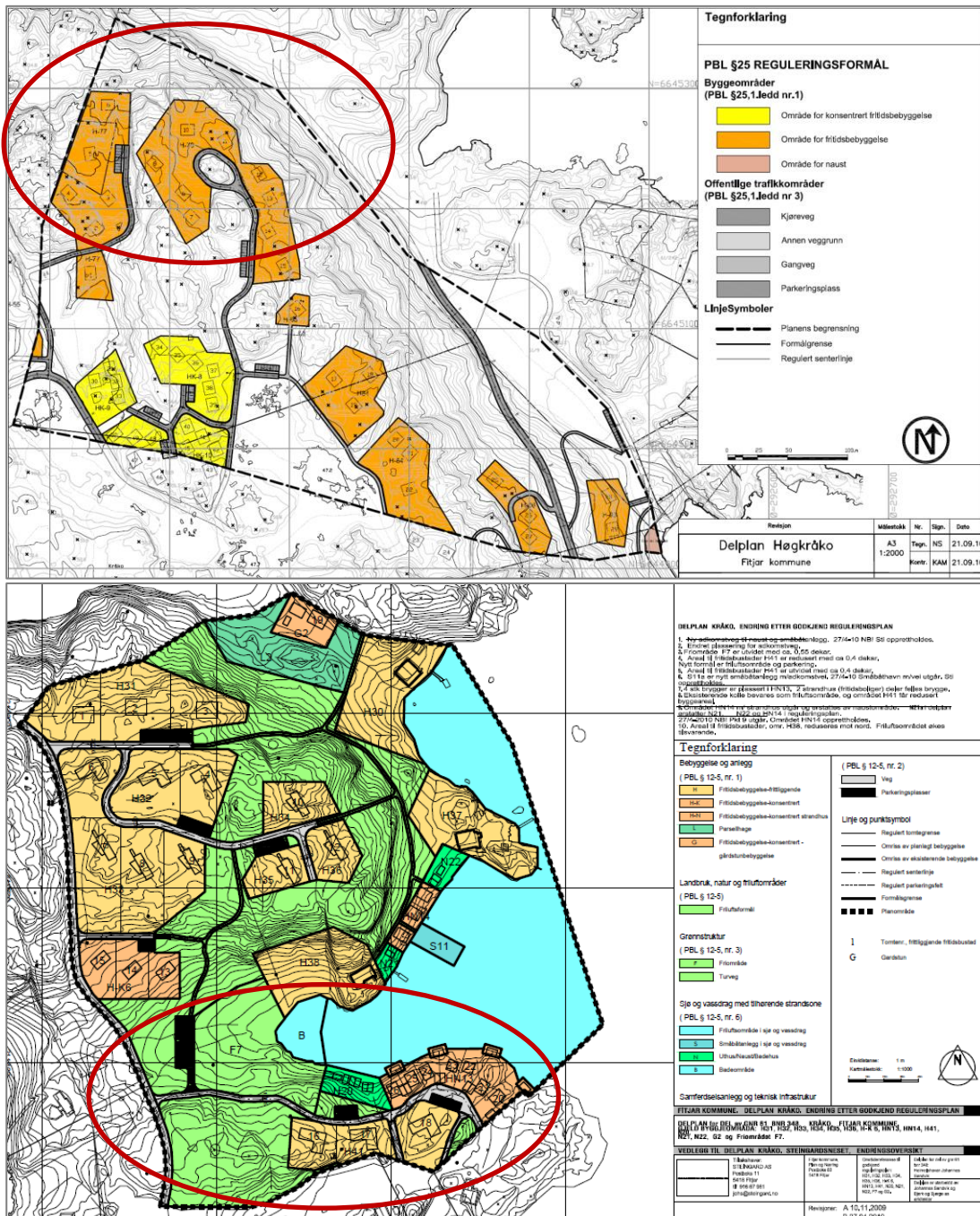
3.3 Gjeldande reguleringsplanar

Det er utarbeida detaljreguleringsplan for eit delområde, Port Steingardseid 2012 (revidert 2016), og delplan for to område Høgakråko (2010) og Steingardsneset (2010).

- Port Steingardseid regulerer areala til fritidsføremål, næringsbygningar, hotell/overnatting, leirplass, naust, badeplass, leikeplass med meir
- Høgakråko og Steingardsneset er tomtedelingsplanar og regulerer areal til fritidsføremål, naust og friluftsområde.



Figur 4. Gjeldande detaljreguleringsplan for Port Steingardseid, revidert 2016.



Figur 5. Øvst: Delplan Høgkråko. Nedst: Delplan Steingardneset. Areal del av planarbeidet er synt med rød sirkel.

3.3.1 Planar som skal erstattast

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

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

Ein er kjent med at det er varsla oppstart av planarbeid for delområdet Vesthaugane som grenser til planområdet i sørvest. Hovudformålet er fortetting av fritidsareal. Elles kjenner ein ikkje til andre prosjekt som grensar til planområdet. Tiltakshavarar har god dialog med tiltakshavar for delområdet Vesthaugane, og ein har koordinert m.a. arealbruk, tilkomstveggar og infrastruktur i grensesnittet mellom planane.

4 Utgreiingstema

4.1 Topografi og landskap, estetikk

I det nasjonale referansesystemet for landskapsregionar inngår vestleg del av planområdet i landskapsområde 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 heilskapelege 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 landskapsformer 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 særpreg.*»

Den austlege delen av planområdet inngår i landskapsområde Hellandsfjorden – Kystbygdene på Vestlandet, under landskapstypen Våg- og smalsundlandskap. Landskapsverdien er vurdert til kategori 2 – vanlig førekomande landskap. Landskapstypen er skildra som: «*Denne typen er representert vet et stort antall områder, men de fleste er av liten størrelse. En våg strekker seg som en smal kile inn i et landområde, mens et sund er en gjennomgående passasje mellom to landsider. Vågene er dermed utsatt for liten vannutskifting og evt. avrenning fra landsiden kan få konsekvenser for vannmiljøet. Et sund har større gjennomstrømming og vil derfor ha en friskere vannkvalitet. Vegetasjonsbildet vil variere, fra tett skog i indre områder, til snaue lyngheier og svaberg i ytre, haveksponerte plasser. Områdenes naturlig skjermende egenskaper i forhold til havet, at de tradisjonelt har vært lokaliserte for sjøhus og naustbebyggelse. Tilgjengelighet fra landsiden gjør dem også viktige for bosetning og hyttebebyggelse. Våg og sundlandskap har ofte stor verdi i rekreasjonssammenheng, til kajakkpadling og småbåtferdsel.*»

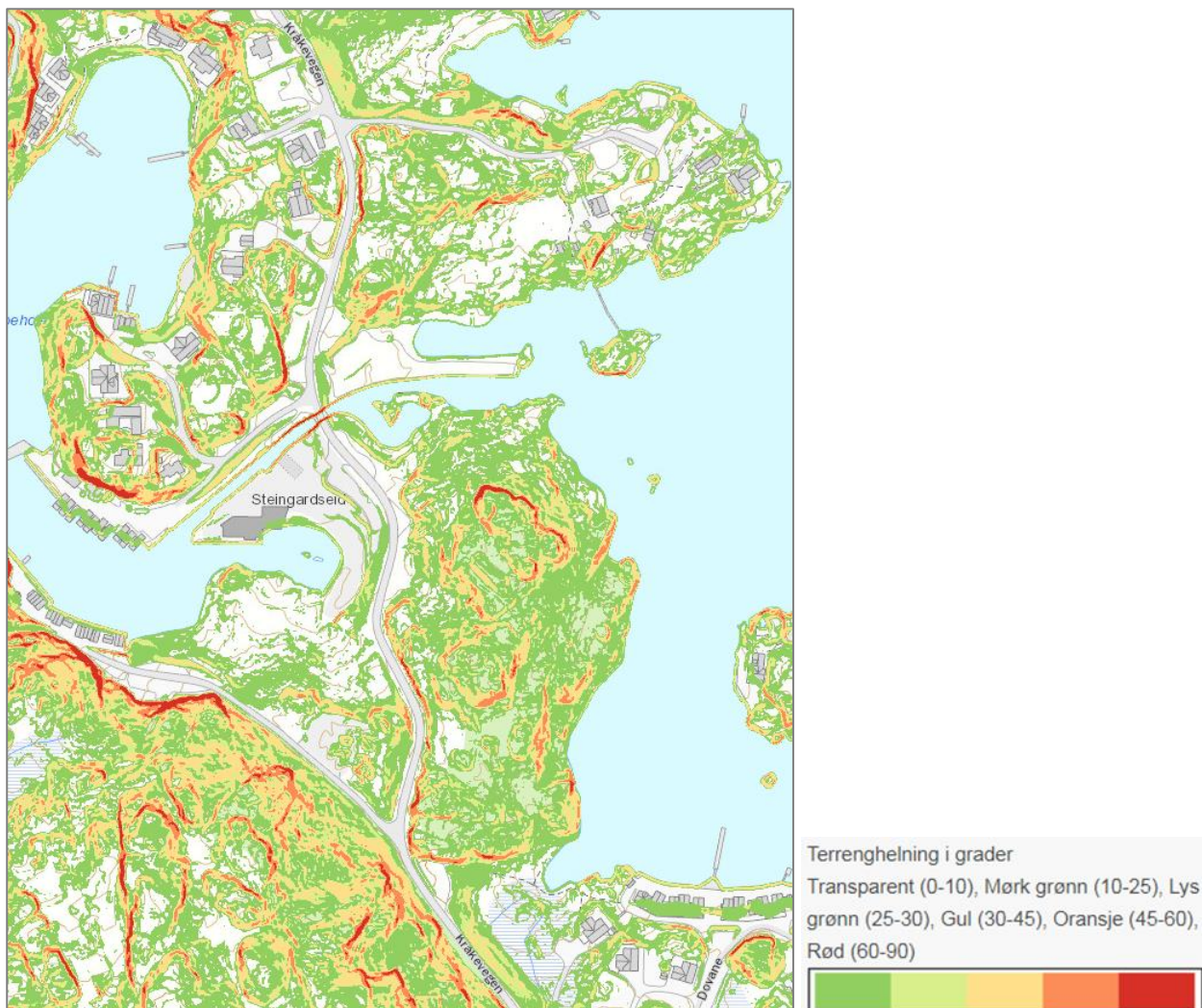
Planområdet består av opparbeida område med planerte flater og eksisterande bygg ved Kanalen, samt ved Steingardneset. Det er nyleg godkjent tiltak i samsvar med gjeldande planar på Steingardneset (naust, parkering, sti og badestrand) og vegframføring i Høgakråko. Det er også godkjent bygging av fleire stolpehus vest i området.

Figur 6. Flyfoto (2020).

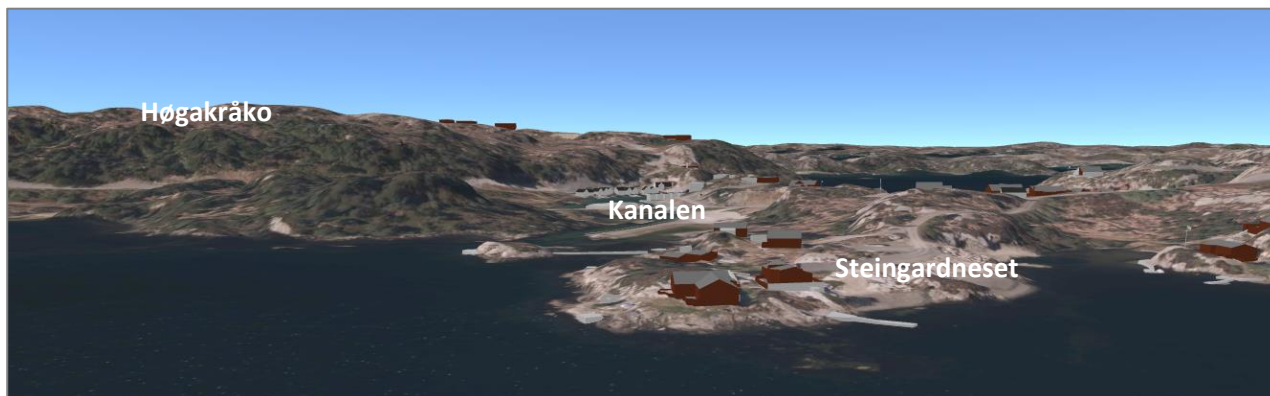


Ein større del av planområdet er i dag naturområde med kupert terreng med furu, einer og lyng. Deler av området er fjell i dagen utan høg vegetasjon. Landskapet er bygd opp av eit mangfald av småformer. Landskapet har ikkje dei mest dominante relieffa, men mange mindre høgdeforskjellar som skaper eit utal små landskapsrom. Det kupert terreng dannar fleire mindre landskapsrom og lommer som gjer at det er avgrensa innsyn mellom dei ulike romma. Det høgaste punktet innanfor planområdet er i sør ved Høgakråko, ca. 61 moh. Sør for plangrensa stig terrenget enda litt på opp til ca. 65 moh. Eit sentralt element i planområdet er Kanalen som splitter halvøya Kråko i to. Denne er opparbeida og kanalisert. På nordsida av

den er det opparbeida veg og gangveg. På sørsida er arealet på vestsida opparbeida, men ikkje austsida. Port Steingard har mindre, men relativt bratte høgdedrag i nord og sør og vert oppfatta som eit noko lukka landskapsrom med utgangar mot sjø i aust og vest.



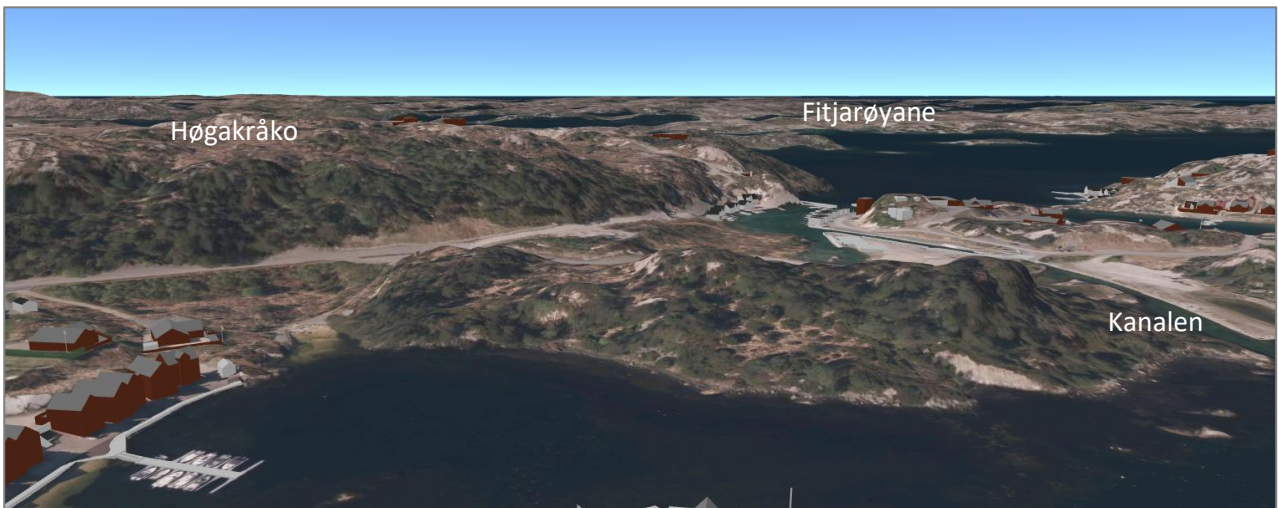
Figur 7 Kartutsnitt med hellingsgrad



Figur 8 Området sett frå aust. I framkant er Steingardneset. Kjelde: 3d.kommunekart.no



Figur 9 Port Steingard sett frå sør-vest. Kjelde: 3d.kommunekart.no



Figur 10 Området sett frå aust. Kjelde: 3d.kommunekart.no

Utbyggjar i området er oppteke av at bygging i området harmonerer og at det skal vera tilpassa terrenget. I tillegg er det lagt vekt på at bygningar skapar mangfald og opplevingar. Dette saman med eit ønske om heilskapleg utforming i planområdet er bygningar som er etablerte arkitektteikna (JK Arkitektur AS). Det har gitt ein del spennande bygningar, form og materialbruk, som til dømes Fiskarstover og Stolpehus.



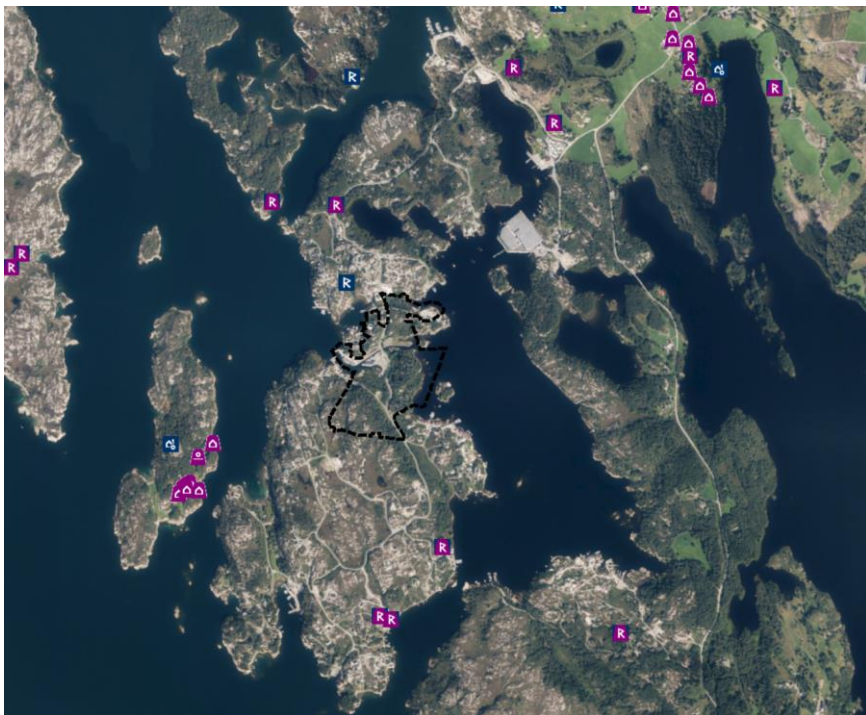
Figur 11 Fiskestover og Stolpehus, samt PS Bryggekafe.

4.2 Soltilhøve og lokalklima

Soltilhøva er gode i området. Landskapet er ope og fritt og det er ikkje høge fjell i nærleiken. Området ligg i hovudsak orientert mot vest, med utsikt ut over Fitjarskjergarden med øy- og holmar utanfor. Det er også god utsikt mot Fitjarfjellet i aust. Då landskapet er ope er det lite som skjermar frå vind, og nord-vesten 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. Kråko er slik den ligg eit utmarksområde i dag og har truleg alltid vore det. Dei kjente funna av kulturminne er i eller tett inntil 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 21.10.2021.



Figur 12 Utsnitt frå Askeladden 18.02.2022. Plangrensa er synt med svart stipla linje.

Det vart gjort arkeologiske undersøkingar i samband med utarbeiding av reguleringsplan for Kråko i 2003. Det vart funne fem lokalitetar i Kråko-området, ingen av dei innanfor planområdet. Det er registrert ulike kulturminne i nærområdet på Kråko, den næraste ligg om lag 100 meter vest for planområdet - Kobbahola. Dette er eit arkeologisk minne, buplass og heller frå steinalderen. Reguleringsplanen vil ikkje ha innverknad på dette automatisk freda minne. 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.

VLFK varsla ny kartlegging av deler av planområdet, dette er i søraustre del. Feltarbeidet vart gjennomført mars 2022. Det vart ikkje gjort funn i området.

Det er ingen eldre bygg innanfor planområdet. Kråko-halvøya har eit smalt eide omtrent på midten. Her vart det på 1800-talet bygd ein steingard frå Steingardsosen i vest til Hellandsfjorden i aust. Målet med denne steingarden var å hindra beitedyr tilgang til søndre del av Kråko-halvøya der ein ville planta skog. Fleire skogholt med furuskog planta i denne tida er synlege i dag. Arbeidet vart utført som pliktarbeid av oppsitjarane på Vestbøstadgardane med arbeidsplikt etter landsskuld på garden. Steingarden har slik sett ein kulturhistorisk verdi. Steingarden går midt gjennom eigedommen gnr. 61/348, på nordsida av Kanalen. Ein del av steingarden er restaurert og ein del har måtte vika plass for tilkomstveggar m.v. All stein er teken vare på og det er bygd opp nye steingardarar for å understreka respekten for det fellesarbeidet som blei lagt ned i Kråko seint på 1800-talet. Den gamle og autentiske delen av steingarden startar like aust for badeplassen ved Kanalen og går austover langs berget og vidare ut i sjø. Alle desse steingardane ligg innafor planområdet.



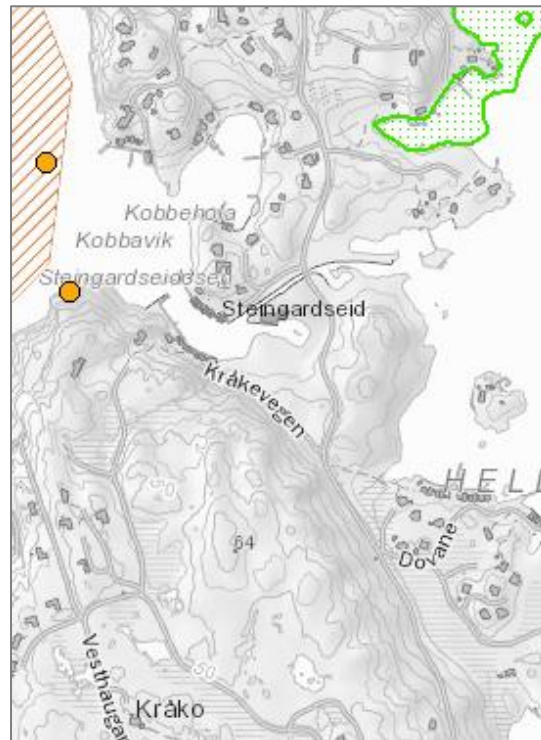
Figur 13 Bilde av ny opparbeida steingard innanfor planområdet.

4.4 Naturverdiar

I Miljødirektoratet si kartteneste Naturbase og Artskart sitt Artskart, er det per februar 2022 ingen verneområde innanfor, eller i nærleiken av planområdet. Det er registrert ein lokal viktig marin naturtype nord i planområdet. Dette er ei bløtbunnsområde i strandsona. Det er registrert strandflater med bløtt mudder i beskytta områder. Innanfor planområdet er det og registrert pusleblom, denne er registrert i 1919, og er i kategori sårbar VU. Det er i tillegg registrert oppføring for ulike karplanter, alle vurdert som livskraftige. Det er i Artskart gjort registreringar av fuglearten Kvinand i sjøområdet i vest. Kvinand er registrert som livskraftige. I sjøområdet vest for planen er det registrert gytefelt for torske. Planområdet består av opparbeida og bygde område, samt naturområde der småfuru, einer og lyngartar dominerer. Det er står tettare og høgare furutre i det austlege området, elles er det spreidde og små tre som finst i planområdet. Det er ingen registrerte myrdrag innanfor området.



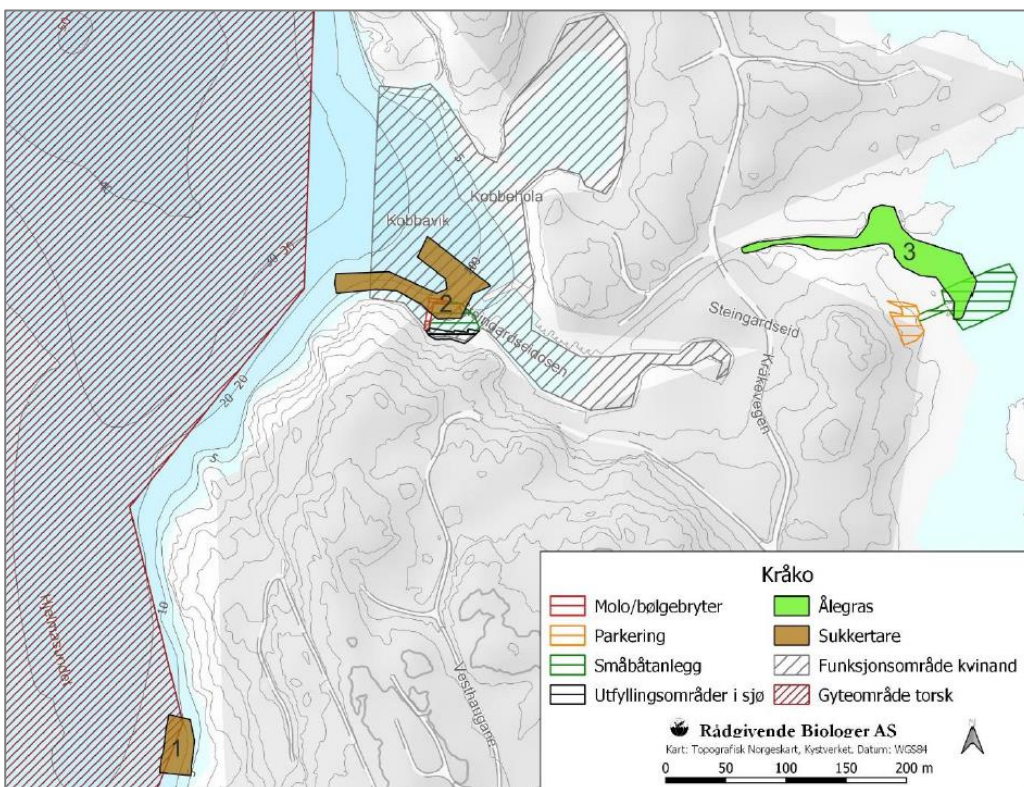
Figur 14 Registreringar i Artskart



Registreringar i Naturbase

I samband med planarbeidet er det gjennomført marin kartlegging av sjøområda i kring Steingardseid, Rådgivende Biologer (Notat 19.01.2023). Områda er undersøkt med drop-kamera i oktober 2022. I nær-

området til planområdet vart det kartfesta sukkertare, og innanfor planområdet ålegras. Registreringa i aust er vurdert slik av Rådgivende Biologer; «Ålegrasengen er avgrenset til å dekke et areal på 3,7 daa, men er tettere i nordlige og nordvestlige områder innover kanalen mot Steingardseidosen og mindre tett i sørøstlige områder. Videre er ålegrasengen vurdert å være i god tilstand i henhold til tilstandsberegninger utført etter veileder 02:2018. Ved verdivurdering utført etter kriterier fremstilt i NIVAs revisjon av verdsettelseskriterier (Bekkby m.fl. 2020) vurderes det at ålegrasengen er av viktig verdi (B-verdi), basert på størrelse, produksjonsrate, tetthet, sjeldenhet av naturtyper i kommunen, og nærheten til beite- og gyteområde for torsk (Hjelmosen). I rapporten blir det presisert at en naturtype kan ha forhøyet verdi dersom den er tilknyttet et funksjonsområde (Bekkby m.fl. 2020). Ålegrasenger er viktige oppvekst-, beiteområder og skjulested for fisk, og nyere studier har vist at ålegrasenger også er viktig for å opprettholde robuste og lokale fiskebestander langs kysten (Knutsen m.fl. 2022). Gyteområde for torsk, Hjelmosen, ligger om lag 450 m fra tiltaket. Forekomsten av ålegrasengen Steingardseid (delområde 3) vurderes å være av middels verdi etter M-1941».

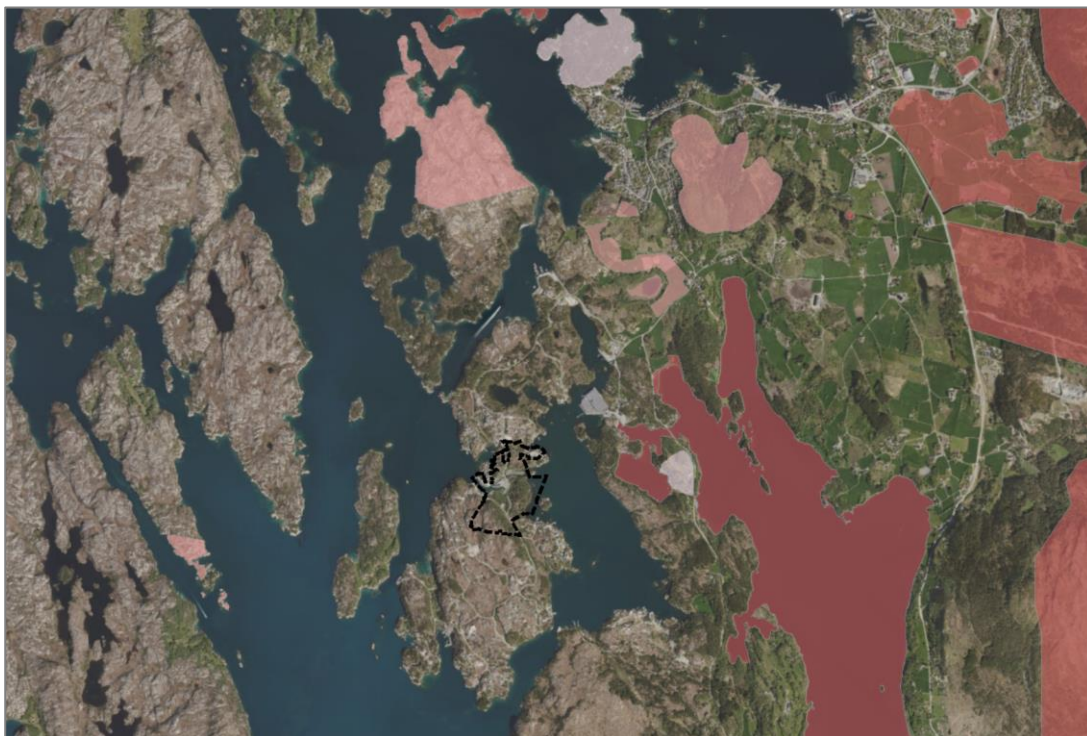


Figur 15. Utsnitt frå kartfesta registreringar av marint naturtyper.

4.5 Rekreasjonsverdi/-bruk. Grønt- og 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). Innanfor planområdet er spesielt i området rundt Port Steingard opparbeida med kanal for mindre båtar. Her kan ein koma seg frå Hellandsfjorden og ut til Hjelmasundet og vidare ut i Fitjarskjærgarden utan å måtte ta vegen om Hellandstraumen. Området rundt Port Steingard er og opparbeida med m.a. kafé og ølbryggeri, som representerer aktuelle målpunkt i samband med bruken av nærområdet. Området vert mykje nytta til fritidsaktivitetar på sjø, då dette er eit godt skjerma sjøområde. Det er opparbeida badeplass nord for Stolpehuset, nordaust for kanalen, vest for Steingardneset (i vågen), samt like søraust for plangrensa i Hellandsfjorden. Det er etablerte stiar mellom bygde område, men i hovudsak er areala framleis lite opparbeida og tilgjengelege slik det ligg i dag. I området ved Høgakråko og området sør for kanalen er lite tilgjengeleg i dag pga. kupert terreng og vegetasjon. Før utbygginga starta i Kråko var desse områda svært

vanskeleg tilgjengeleg og difor praktisk talt ikkje nytta korkje til rekreasjon eller som utmarksaktivitetar for landbruket. Kommuneplanen sett ikkje krav til leikeplass eller aktivitetsområde for hytteområde.

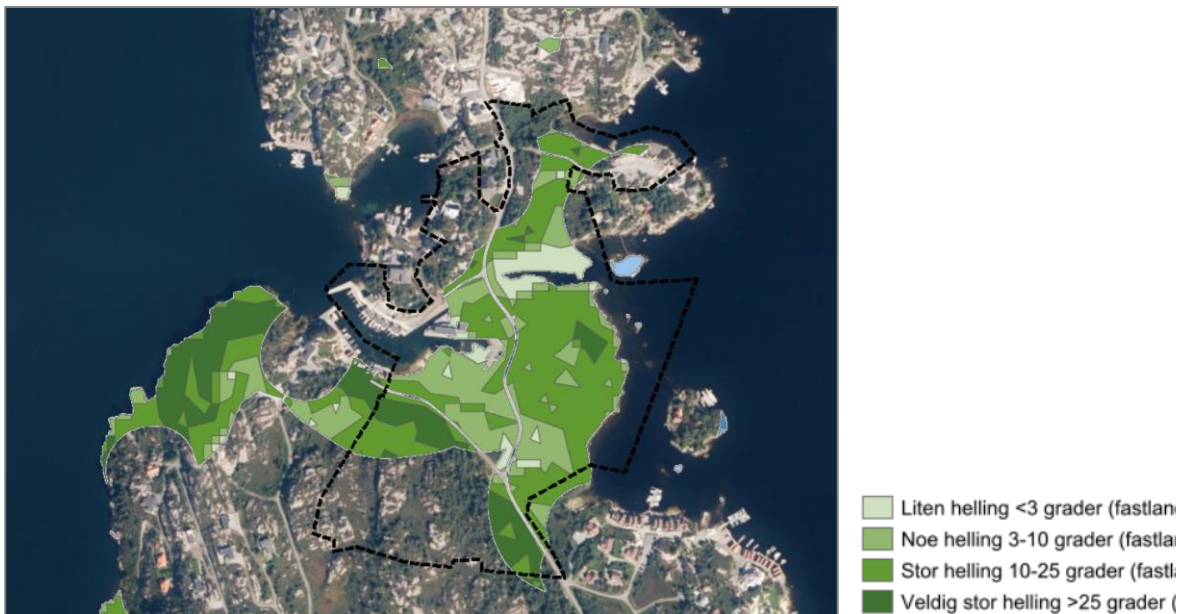


Figur 16 Kartlagde friluftsområde. Planområdet synt med svart stipla grense.

4.6 Strandsona

Store delar av strandsona i området er i dag urørt og utan inngrep. Området rundt osen ved Port Steingard er bygningspåverka og delvis tett utbygd med naust, småbåthamn, fiskestover og næringsbygningar. Nord-aust i planområdet er det meir spreidd fritidsbygningar i strandsona. Delar av strandsona mot aust er utan inngrep. *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. 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 området opna for utbygging innanfor strandsona.

Store deler av Kråko ligg innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er i dag planmessig opna for bygging i strandsona på Kråko. På grunn av eksisterande bygg og tiltak er det relativt avgrensa areal definert som tilgjengeleg strandsona på Kråko (jf. SSB sin definisjon av tilgjengeleg strandsona som areal utan inngrep). Ein stor del av arealet i og ved planområdet er definert til tilgjengeleg strandsona. I realiteten er ein del av desse areala utilgjengelege og uframkomelege grunna bratt topografi (over 25 grader helling), samt tett vegetasjon. Delar av strandsona i sør har veldig stor helling, >25 grader, og er dermed utilgjengeleg, denne ligg noko tilbaketrekt frå den nære strandsona. Delar av strandsona i aust er registrert med stor helling, på mellom 10 og 25 grader. Delar av området rundt Port Steingard og kanalen er registrert med liten og noko helling, < 10 grader. Denne delen av planområdet er i realiteten tilgjengeleg.



Figur 17 Potensielt tilgjengeleg strandsone synt med hellingsgrad. Kjelde SSB.

4.7 Sjøområda

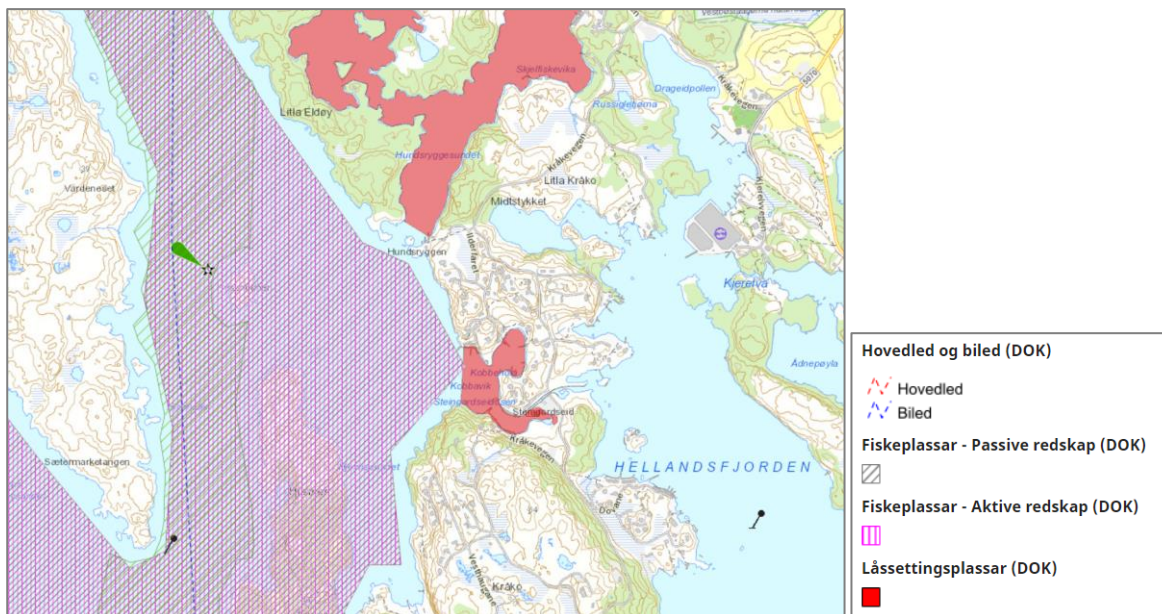
Det er eit rikt båtliv i planområdet, ved Kråko og elles i Fitjar kommune. Det er kort veg frå planområdet ut til skjergarden i Fitjarøyane. Nærmaste farlei er vest for Kråko og Hjelmen, bileia Engesundleia-Fitjarvik. Inne i deler av Port Steingard er det tidlegare utført utdjuping. Kanalen til Hellandsfjorden er ikkje dimensjonert, djupne eller breidde, for større båtar, men mindre båtar kan passere. Det er nokre grunne i utløpet av kanalen slik at båttrafikk held seg nær den største holmen nordaust for kanalen. Elles er tilkomst til Hellandsfjorden sør for Kråko gjennom Hellandsstraumen.

Planområdet ligg i vest ut mot Steingardseidosen og Kobbavik, i aust ligg området ut mot Hellandsfjorden. Det er laga ein kanal som forbind dei to sjøområda. Denne kan nyttast av mindre båtar, samt kajakk og liknande. Det er etablert båtplassar med flytebrygger utanfor naustområda i vågen, samt kaiareala ved molo, kafé-bygget vert nytta til kortare tids lending. Ved større arrangement eller fine sommandagar er det mangel på kaiplass/gjestehamn i området. Det er ingen større småbåthamn i området, og nærmaste er nord på Kråko i Grønavika. Dette er ei småbåthamn og båtplassane vert leigd ut til private. Det er ikkje gjestehamn i området i dag. Sommarhalvåret og ved større arrangement er det mangel på båtplassar i dette området.



Figur 18. Registrerte djupne i offentlege kjelder.

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



Figur 19. Registreringar i sjøområda. Kjelde; Fiskeridirektoratet og kystverket.

4.8 Barns interesser

Vi kjenner ikkje til at området er særskilt nytta av born og unge, utover det som er knytt til hyttene, naustområda og andre bygde område. Dette signaliserte også representantar i Fitjar ungdomsråd. Det er naturleg å tru at dei som bur på hyttene i 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. Spesielt området rundt Port Steingard er eit populært samlingspunkt for hyttebebuarane og tilreisande i området. Det er og område her som ligg godt til rette for å ta seg ned i strandsona og mindre viker i området. Det er og attraktivt for litt eldre born å nytta området ved Hellandsfjorden og kanalen til båttaktivitet. Dette er eit svært skjerma område med ei naturleg avgrensing.



Figur 20. Område nordaust for Kanalen i dag med opparbeida grasbakken og badestrand. Til høgre: Bilde av Kanalen i retning vest.

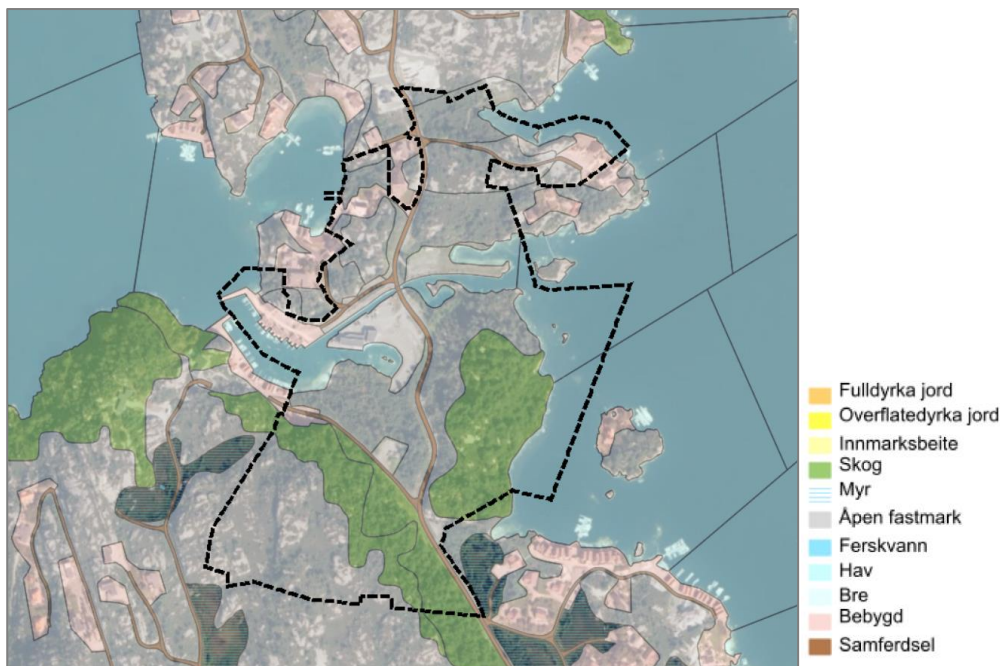
4.9 Universell tilgjenge

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 forklarast 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.

Området ved bryggekaféen og Port Steingard har god tilgjenge for alle brukargrupper. Innafor dei ulike delområda er det stor variasjon i topografien, og delar av området er bratte og ikkje universelt tilgjengelege i dag.

4.10 Landbruk

I følge NIBIOs Kilden består store delar av planområdet av open fastmark, ikkje tresatt. Arealet nærast sjøen mot aust er registrert med barskog, uproduktiv skog. Området er svært grunnlendt. Det er og registrert noko skog langs Kråkevegen sør i planområdet. Denne er og registrert med barskog, med uproduktiv skog. 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. I følge Direktoratet for mineralforvaltning er det ikkje registrert grus- og pukkressursar i området.



Figur 21 Utsnitt AR5-kart, kjelde: NIBIOs Kilden

4.11 Trafikkforhold

4.11.1 Køyretilkomst. Vegsystem og trafikkmengde. Parkering

Planområdet har i dag tilkomst i frå privat veg Kråkevegen og Vesthaugane. Den private veggen 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 strekinga er 50 km/t. Oppgradering av kryssløysinga mellom kommunal- og fylkesveg er regulert i plan Gnr/bnr 61/12 m.fl. Kvedno/Kjærrelva - 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. Det er større køyretøy dagleg til settefiskanlegget til Lerøy/Sjøtroll ved Kjærelva, samt i samband med etablert næringsverksemd på Port Steingard (kafé, bryggeri og såpekokeri).

Etablerte bygg i området har opparbeida parkeringsplassar på eiga tomt. I tillegg er det opparbeida delområde for parkering til ålmenta eller gjester. Ved større arrangement på næringsbygget på Port Steingard vert nærliggjande opparbeida areal nytta, samt parkering langs veg. Kommuneplanen sin arealdel (2011-2022) krev at fritidsbustadar skal disponere minst ein biloppstillingsplass.

4.11.2 Ulukkessituasjon og trafikktryggleik for mjuke trafikantar. Kollektiv

Det er registrert ulykker på Vestbøstadvegen, der to av dei er i nærleiken av krysset til Kjærelvegen (2001 og 2009). Den eine er møte i kurve og den andre utforkøyning. Registrert breidde på køyrebana på Vestbøstadvegen er 3,5 meter. Det er relativt god sikt i retning Fitjar sentrum og moglege møtelommer i avkøyningar. Det er ikkje registrert ulucker i Kråkevegen eller etablerte stikkveggar frå denne.

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

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

4.12 Teknisk infrastruktur

4.12.1 Vatn og avløp

Vassforsyning er prosjektert og bygd ut av Fitjar kommune. Denne har etter det vi er opplyst rikeleg kapasitet. Overordna avløpsløyseing 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 hytteiningar 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 tømte årleg og deponert i godkjent depot. Det vert teke prøve av reinsekvaliteten på slamavskiljarane i samsvar med godkjent driftsinstruks.

4.12.2 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Høgspenning er bygd ut på Kråko av Fitjar Kraftlag (no seld til og eigd av Haugaland kraft). Det er lagt høgspenningkabel 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 nord for kanalen, ved Port Steingard og for Høgakråko 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.

4.13 Grunnforhold

4.13.1 Stabilitetsforhold

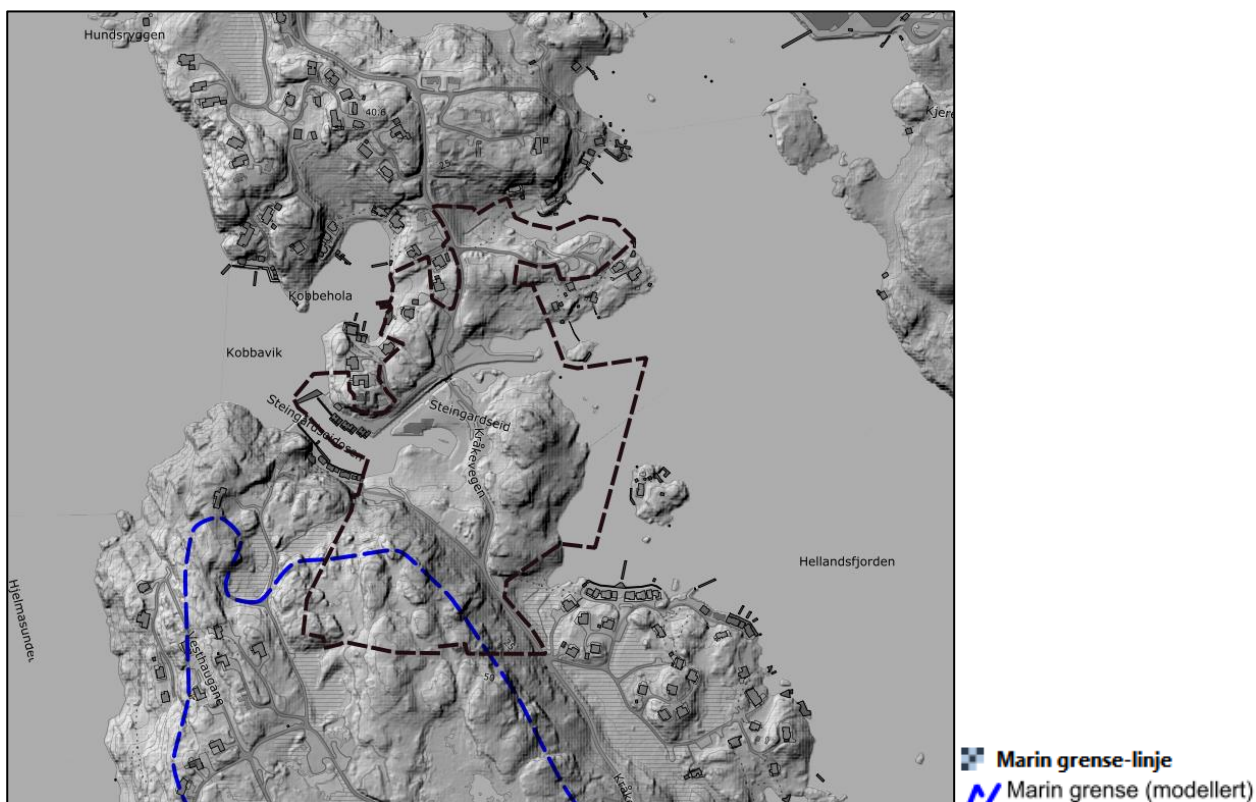
Planområdet ligg under marin grense, og det er dermed ein moglegheit for at det kan finnast marin leire. Dette kapittelet gjer vurderingar iht. kap. 3 i NVE sin rettleiar «Sikkerhet mot kvikkleireskred» frå 2019.

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

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

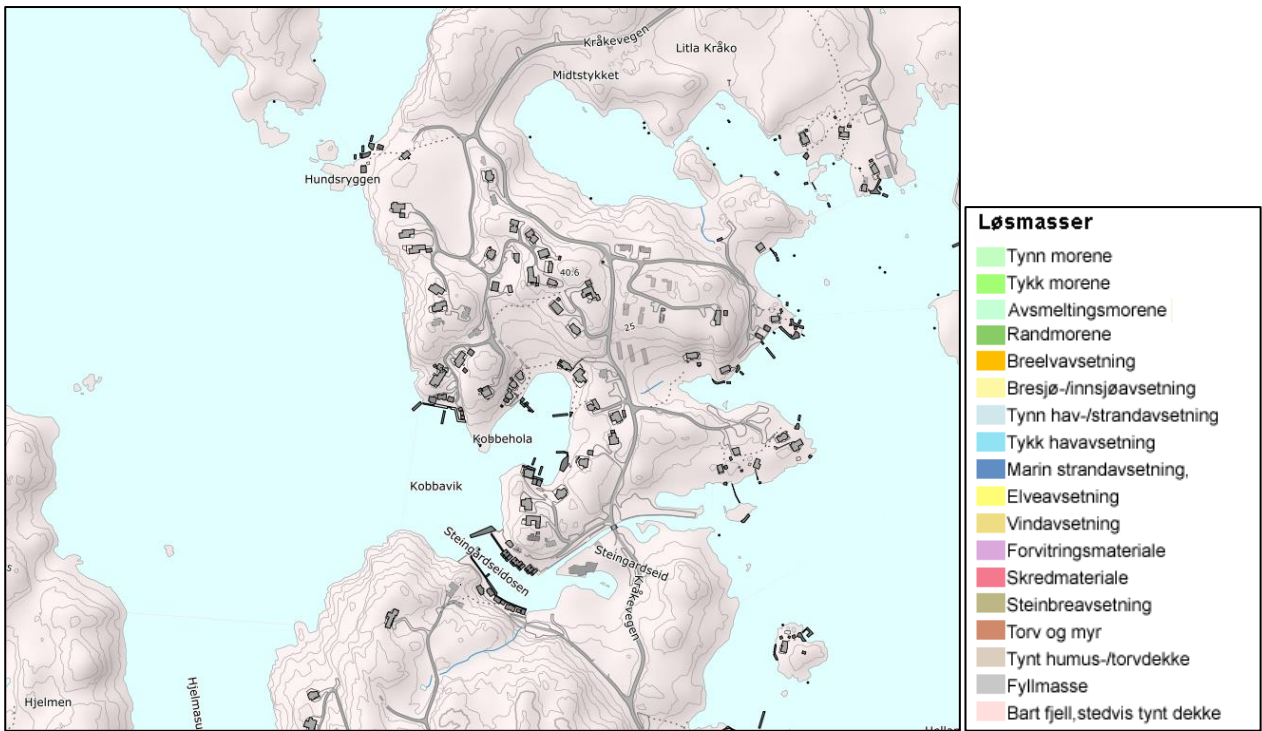
Areal under marin grense kan nyttast som et generelt aktsemdsområde for områdeskred. Området ligg i hovudsak under marin grense.



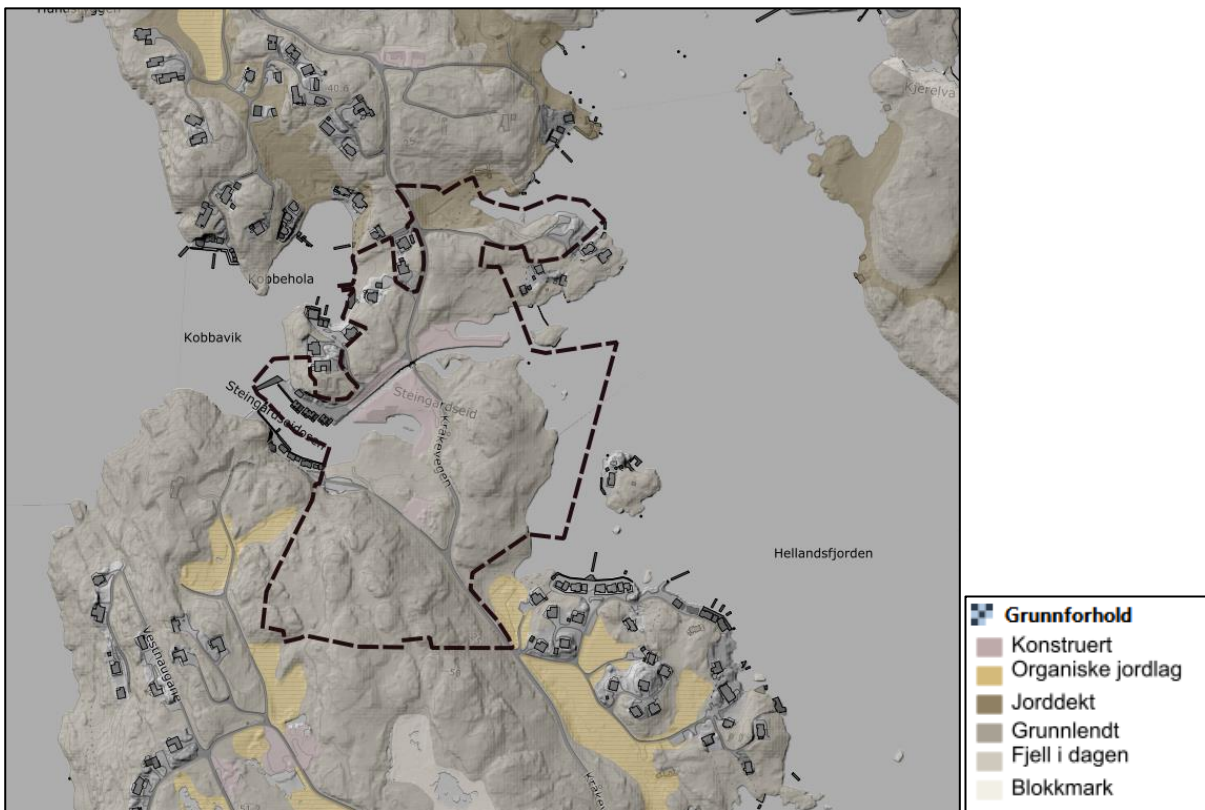
Figur 22 Kart over planområdet og marin grense.

Marin leire finn ein innanfor lausmassetypen «Hav- og fjordavsetninger», men ofte ligg det marin leire også under andre lausmassetypar. 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 området 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 innafor 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 areal i nordvest som er klassifisert til å vera jorddekt. Tiltakshavar har nyleg fått godkjent basert på gjeldande plan etablering av parkeringsplass i dette området. I samband med grunnarbeidet har ein gravd ned til fjell. Gravearbeidet viser at det er varierende djupne til fjell, på det meste 5 m (i ein klove). Det er ingen andre byggetiltak som skal etablerast i området klassifisert til å vera jorddekt.



Figur 23 Løsmassekart NVE.



Figur 24 Grunnforhold Nibio.



Figur 25 Ortofoto 2020. Kjelde: Norge i bilder.

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 vere 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 jorddekt skal det ikkje gjennomførast nye tiltak utover etablering av parkeringsplass (under arbeid mars 2022). Ein vurderer at det ikkje er fare for områdeskred og at vidare utgreiing etter NVE sin rettleiar ikkje er nødvendig.

4.13.2 Leidningar

Det ligg vatn og avlaupsleidningar i området, desse ligg hovudsakleg i vegnett. Det er etablert avløpsanlegg under bakken like nord for Port Steingard, langs Kråkevegen. All straumleidningar og infrastruktur for breiband er lagt i bakken. All straum- og telefonkablar som tidlegare var luftspenn, er lagt i bakken.

Sjøtroll Havbruk sin utsleppsleidning går innanfor planområdet. Den ligg i sjø frå anlegget i Kjærelva, på land på austsida av kanalen - i bakkant av Fiskestovene (under bakken), og vidare ut i sjø frå etablert molo.

4.13.3 Rasfare

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

4.14 Forureining

Innanfor planområdet er det ikkje kjente kjelder som kan føra til støynivå som kan vera skadeleg. Kråkevegen er blindveg, og det er såleis ikkje gjennomgangstrafikk på vegnett. All trafikk er knytt til bruk av dei som har

eigedommar i område, besøkjande og naudsynt transport i samband med utbygginga. Det er ikkje næring som driv støyande aktivitet i nærleiken.

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

Det er gjennomført risikovurdering av forureina sediment i området søraust for kanalen, Rådgivende Biologer (19.01.2023). Risikovurderinga er utført i høve til rettleiar om risikovurdering av forureina sediment (M-409:2015). Føremålet med ei risikovurdering er å fastslå om det er økologisk risiko knytt til spreiding av stadeige sediment ved utfylling i sjø. Prøver av sediment vart samla inn frå tre stasjonar oktober 2022. Eit område kan friskmeldast etter ei trinn 1 under føresetnad at konsentrasjonen av miljøgifter er under gitte grenseverdier (M-409:2015). Resultata av prøvane viser at sedimenta var dominert av sand og skjelsand og det var lågt innhald av organisk materiale i sedimentet. Det var lågt innhald av tungmetall i sedimenta på alle stasjonane, tilsvarende tilstandsklasse I = "bakgrunn" etter rettleiar M-608:2016. Innhaldet av organiske miljøgiftene i sedimentet var også lågt, tilsvarende tilstandsklasse I = "bakgrunn" eller II = "god". Ingen tungmetall eller organiske miljøgifter har gjennomsnittskonsentrasjonar som er over grenseverdien for trinn 1 i risikovurderinga. På bakgrunn av dette kan sedimenta i tiltaksområdet friskmeldast etter ei risikovurdering på Trinn 1 (M-409:2015).

4.15 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 ivarettatt 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. 5.5 og 7.6 for ROS-analyse av framlagt planforslag. Risiko er knytt til uønska hendingar og deira usikkerheit til om hendinga inntreff (sannsyn/frekvens) og omfang (konsekvens).

4.15.1 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 uønskete 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

Samfunnsverdier og konsekvenstypar er utgangspunktet for konsekvensvurderingane i ROS-analysen. I analysen har ein vurdert liv og helse, tryggleik/stabilitet, samt eigedom/materielle verdier. 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 naturpåkjenningar på bakgrunn av fare for liv og helse og/eller større materielle verdier. Basert på sikkerheitsklassen som utbyggingsføremålet høyrer til er det angitt ein nominell årleg sannsyn.

I ROS-analysen vert sannsyn brukt som et mål for kor truleg det er at ei bestemt uønskt hending vil inntreffe 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 valt å ikkje sette sannsyn eller konsekvens for dei tema ein vurderer til å ikkje vera relevant.

Tabell 1. Sannsyn for kor ofte ei hending kan forventast å inntreffe (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/F2
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. Utbeta 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, irreversible 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. Risikomatrixe. 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																

4.15.2 Risikomatrix (vurdering av alle relevante forhold)

Type hending	Kategori	Uønskete hendingar	Nr	Vurdering	Helse og liv	Stabilitet	Ytre miljø	Materielle verdier
Naturhendingar	Ekstremvær	Sterk vind	1	I vindkart for Norge, er planområdet vist med årleg middelvind mellom 7-8 m/s. (temakart.nve.no) Sterk vind fører sjeldan til skade på menneske, men kan medføre skog og bygningskade. Skadar som oppstår er gjerne som følgje av lausrivne bygningsselement og rotvelta skog. Sterk vind er ikkje vurdert å utgjera ei fare for planområdet.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Store nedbørsmengder	2	Området er ikkje særleg nedbørsutsett. Gjennomsnittleg årsnedbør 1000 – 1500 mm, ref. senorge.no. 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. Det går ikkje elv/vassdrag gjennom eller i nærleiken av området.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Springflo/stormflo	3	Store deler av planområdet ligg skjerma av enten molo eller av terreng (inne i Hellandsfjorden) På sehavnivå.no finn ein følgjande høgder på flaumsituasjon inkludert klimapåslag (cm over normalhull 2000). Desse kotehøgdenene stemmer godt overeins med utbyggar sine lokale og faktiske målingar i området Sikkerhetsklasse 1(S1): kote +1,80. Ein del av eksisterande bygg har planeringskote lågare enn dette, men noko høgare innvendig golvhøgde. Dei nyaste naustiltaka er godkjent med innvendig golv kote +1,8. Sikkerhetsklasse 2: kote +1,93. Dagens næringsbygg er i denne kategorien. Dette bygget ligg på kote +1,95 i dag. Sikkerhetsklasse 3: kote +2,00. Ingen tiltak i denne kategorien i området i dag.	1.1	1.2		1.2
	Flaumfare	Flom i elv/bekk	4	Det går ikkje elv/vassdrag gjennom eller i nærleiken av området.				
		Flom i vassdrag/innsjø	5	Sjå punkt 4 over. Det er ikkje innsjø i planområdet.				
		Urban flaum/overvasshandtering	6	Området består av areal med og utan tekniske inngrep. Det er lite harde flater i planområdet, og faren for urban flaum er vurdert som liten, og overvasshandtering til drenerande masser. Det er kort veg til sjø.	3.1	3.1	3.1	3.1

		Springflo/ Stormflo	7	Sjå punkt 3.				
	Skredfare	Steinsprang	8	Planområdet er ikkje vist som aktsemdsområde i NVEs Atlas. Det er ikkje skråningar i eller rundt planområdet som er vurdert som utløysing- eller utløpsområde for steinsprang.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Lausmasseskred	9	Det er ikkje registrert faresone for skred i bratt terreng (lausmasseskred) eller aktsemdsområde for jord- og flaumskred i planområdet.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Is og snøskred	10	Det er ikkje registrert aktsemdsområde for snøskred i planområdet.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Kvikkleireskred	11	Sjå kap. 4.13.1. 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 Lausmassedekket er under 2 meter djup i området. Med utgangspunkt i dette er det vurdert at det ikkje er fare for område-skred og at vidare utgreiing ikkje er nødvendig.	4.1	4.1	4.1	4.1
Andre uønskt hendingar	Byggegrunn	Setningar og utglidingar	12	Det er eksisterande fyllingar i planområdet, men desse er gamle og har sett seg godt. Dei utgjør ingen fare for setningar og utglidingar.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Forureina grunn	13	Det er ingen registreringar av forureina grunn i området. Det er ikkje vore drive verksemd på området som tilseier at det kan vera forureina grunn her.				
		Radon	14	Området er registrert med høg radonaktsemd i NGU sitt aktsemdskart for radon.	2.1			
	Forureining	Drikkevasskjelde (brønnar etc.)	16	Det er ikkje registrert drikkevasskjelder innanfor planområdet				
		Badevatn, fiskevatn, vassdrag o.l	17	Det er ikkje registrert vassdrag innanfor planområdet				
		Nedbørsfelt	18	Det er ikkje avrenning til drikkevasskjelder frå området.				
		Luft - Støv, partiklar/røyk	19	Det er ikkje kjende problemstillingar i tilknytning til luft- og støv i området.				
		Stråling	20	Det går ikkje høgspenkabel i luft i området eller andre tekniske installasjonar som kan føre til stråling.				
	Transport	Støy	21	Det er ikkje registrert at området er utsett for støy frå nærliggjande aktivitet som t.d. industriverksemd.				
		Ulykker på veg	22	Sjå kap. 4.11.2. Det er registrert ulykker på Vestbøstadvegen. Det er ikkje registrert ulykker i Kråkevegen eller etablerte stikkveggar frå denne. Det er regulert og etablert fortau langs første del av Kråkevegen, ned til båthamna i Grønnavik. Resterande delar av vegane på Kråko er ikkje opparbeida med fortau. Området er eit hyttefelt og det er ikkje skuleveg i området. Det er relativt brei vegskulder langs veggen, som kan nyttast av gåande og syklande. Ulykker kan skje sjølv med standard og låg fart som det er på Kråkevegen.	3.2			3.1
		Ulykker på bane, luft og sjø	23	Ikkje relevant då det ikkje er bane eller flyplass i nærleiken eller sjø i planområdet.				
		Utslepp av farleg stoff	24	Det går ikkje føre transport som kan føre til utslepp av farleg stoff i planområdet.				
	Næringsverksemd	Støy	25	Det er ikkje støyande verksemd på Kråko i dag. Einaste støykjelda er frå bil og båttrafikk.	4.1			
		Utslepp av farleg stoff	26	Det går ikkje føre aktivitetar som kan føre til utslepp av farleg stoff i planområdet.				
Akutt forureining		27	Det går ikkje føre aktivitetar som kan føre til akutt forureining i planområdet.					
Brann, eksplosjon i industri		28	Det går ikkje føre aktivitetar som kan føre til brann, eksplosjon i nærleiken til planområdet.					

Brannfare	Skog- og vegetasjonsbrann	29	Det er noko vegetasjon i nærområdet til planområdet, og det er såleis ei generell fare for skog- og vegetasjonsbrann.	3.1	3.1	3.2	3.1
	Brannfare i bygningar	30	Det er etablerte naust, hytter og næringsbygg i området. Det er ei generell fare for brann i bygning. Ny bygging skal stette krav i TEK17.	2.1			2.2
Eksplisjonsfare	Eksplisjon i industriverksemd	31	Det går ikkje føre aktivitetar som kan føre til eksplisjon i nærområdet til planområdet.				
Beredskap	Brann	32	Fitjar brannstasjon ligg i Fitjar sentrum nord for planområdet. Området er vurdert som tilstrekkeleg dekt av brann- og redningsetatar.				
	Ambulanse	33	Planområdet vert dekkja av Sunnhordland interkommunale legevakt på Stord. Næraste sjukehus ligg på Stord. Planområdet er vurdert som tilstrekkeleg dekt av nødhjelpsetatar.				

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)
Støyvarselkart, 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).

4.16 Næring

Det er etablert næringsverksemd innanfor planområdet ved Port Steingard. Dette er eit kombinasjonsbygg med kafé, bryggeri og såpekokeri. Det er i tillegg kontorfasilitetar knytt til verksemdene i bygget. Det eine Stolpehuset er nytta som kontor. Det er utbygd breiband i området, og det er fleire som nyttar hytta med heimekontorløyising.

4.17 Analyser/utredning

Det er ikkje føreteke nye analysar eller utgreiingar i samband med planarbeidet, utover analysar og vurderingar kring utbyggingsområda. All utbygging er modellert som eit grunnlag for planframlegget, for å vurdere verknader og justering/alternativ plassering av tiltaka.

Vestland Fylkeskommune har i varsel om oppstart varsla undersøking av kulturminne i delområdet søraust i planområdet. Dette er gjennomført.

4.18 Eigedomstilhøve

Hovudeigedomen i planområdet er gnr. 61/348. I tillegg er gnr. 61/370, 61/633, 61/326, 61/679, 61/670-674, 61/639-648, 61/61, 61/268, 61/550 del av planområdet, samt del av 61/2, 61/549 (eksisterande veg), og 61/433 og 61/434 (siktzone i avkøyring). Eigedomsgrensene innafor planområdet er avklart. Eigedom gnr. 61/45 har i dag tinglystrett på gnr. 61/370 til gangrett, eit båtfeste og ein parkeringsplass på angitt plass. Ein har vore i kontakt med grunneigar av gnr. 61/45 i planprosessen og rettane vil vera uendra i planforslaget. Det er etter drøfta mogleg endring av plassering av rettane i samband med ny veg eller sti i området mot Hellandsstraumen. Planframlegget vil ikkje vera til hinder for rettane for gnr. 61/45 har i området.

5 Skildring av planframlegget

Intensjonen med planen er å bidra til at Kråko og Fitjar vert ein heilårsdestinasjon. I dette ligg det ein vidareutvikling av funksjonar og moglegheiter i Port Steingard-området. Planframlegget er forankra i Kommuneplan for Fitjar kommune Samfunnsdelen (destinasjonsutvikling, fortetting og planoppgradering) og Arealdelen. Området skal romme funksjoner som står opp under Kråko Sjøhytteområde som eit moderne og utviklingsorientert senter for fritidsopplevingar på Vestlandet. Området skal virke innbydande og lett tilgjengeleg for brukarar og besøkjande.

Hovudføremålet med planen er å utvikle hyttefeltet og destinasjonen Kråko med tilpassa næring og funksjoner i Port Steingard-området. Planen er ei omregulering av eksisterande detalj- og delplanar. Endringane i planen er basert på ønske om å utvikle området, samt funksjonsjusteringar basert på erfaring frå utbygging og bruk. Med dette som bakgrunn vil planen legge til rette for:

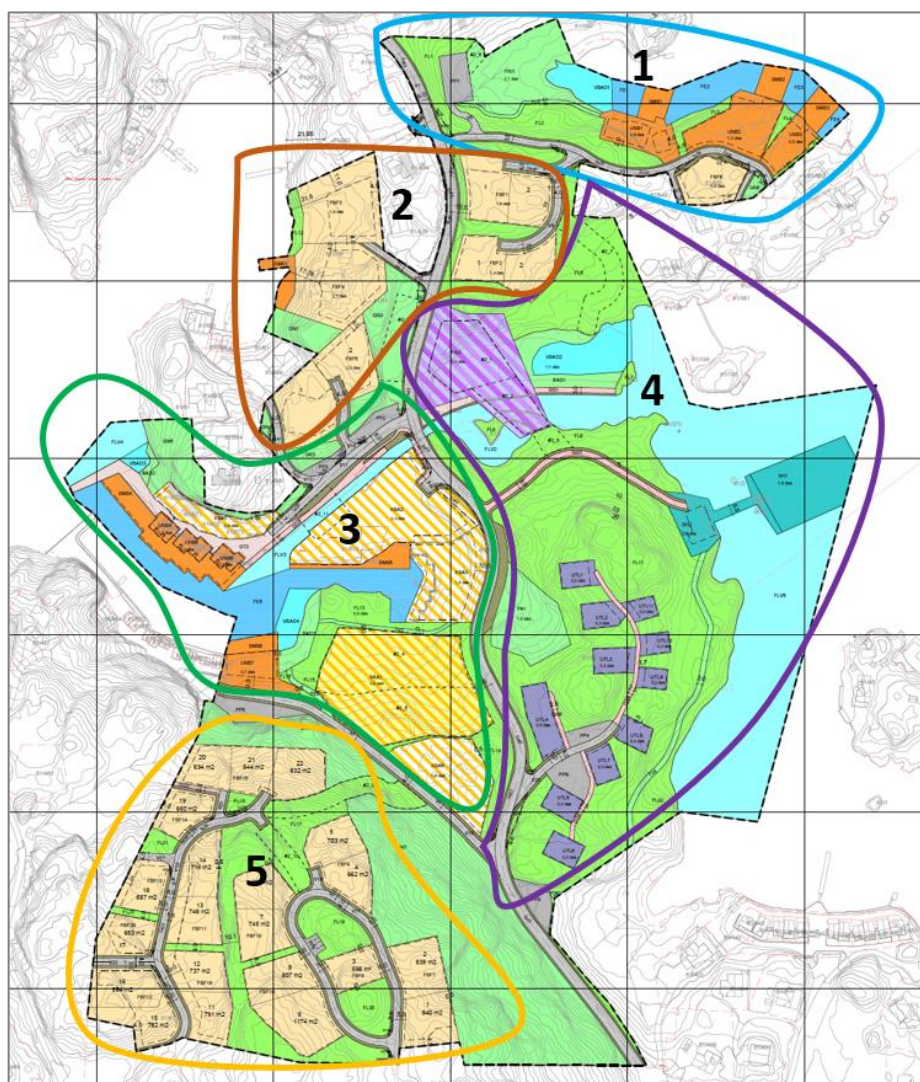
- Moglegheit for kortreiste funksjonar og opplevingar på Kråko
- Ulike type funksjonar i dei sentrale områda gir ein auka attraktivitet
- Konsentrert utbygging med arealeffektivitet og felles uteområde i sentrale område (urbant og fellesskapstanke)
- Ulike type einingar/konsept privat eige og utleige. Delområde med fokus på små einingar for å gi fleire tilgang til og moglegheit for bruk av området
- Fortetting av frittliggjande fritidseiningar i randsona til dei sentrale områda
- Fokus å ta vare på samanhengande grønstruktur gjennom å opne strandsona og grøntområde for ålmenta
- Tilgjenge til sjø og båtplassar for tilreisande og fastbuande i Fitjar/regionen (gjestehamn og båtdeling)

5.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsplan PBL 2008	§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift	Linjesymbol
§12-5. Nr. 1 - Bygninger og anlegg FBF Frilidsbusetnad-frittliggjande (1121) UTL1 Utleiehytter (1171) SMB Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587) SMS Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (1588) UNB Uthus/haust/badehus (1589) KBA Kombineret bygge- og anleggsmål (1800) F/KJ Forretning/kontor/industri (1811) BAA Angitt bygge- og anleggsmål kombinert med andre angitte hovudformål (1900)	V Veg (2010) GT Gatetun (2014) GG7 Gangveg/gangareal/gågate (2016) AVG Annan veggrunn - grøntareal (2019) PP Parkeringsplassar (2082) §12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur GN Naturområde (3020) TV Turveg (3031) FRI Friområde (3040) BAD Badeplass/-område (3041) PA Park (3050)	FL Friluftsmål (5130) §12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone FE Ferdsel (6100) SH Småbåthamn (6230) FLV Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710) VBAD Badeområde (6770) §12-6 - Omsynssoner H140 Frisikt (140) §12-7 - Føresegnområder #2_1-11 Vilkår for bruk av arealar, bygningar og anlegg (2)	Plangrense Formålgrense Regulert tomtegrense (1203) Eiendomsgrænse som skal oppheves (1204) Bestemmelsegrense Byggegrense (1211) Regulert senterlinje (1221) Frisiktlinje (1222) Regulert parkeringsfelt (1225) Strandlinje sjø (1260) Grense for sikringsone Måle og avstandslinje (1259) Punktsymboler Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)

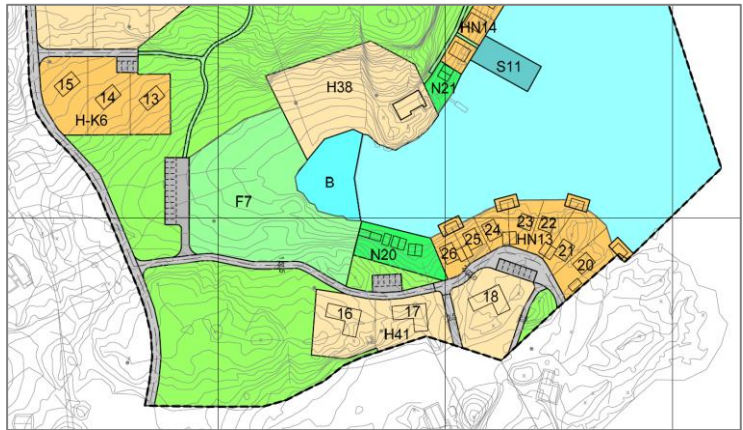
Ein har valt å dele opp og skildre arealbruken innanfor desse delområda i planområdet:

1. Steingardneset
2. Port Steingard nord
3. Port Steingard vest
4. Port Steingard aust
5. Høgakråko



5.1.1 Steingardneset

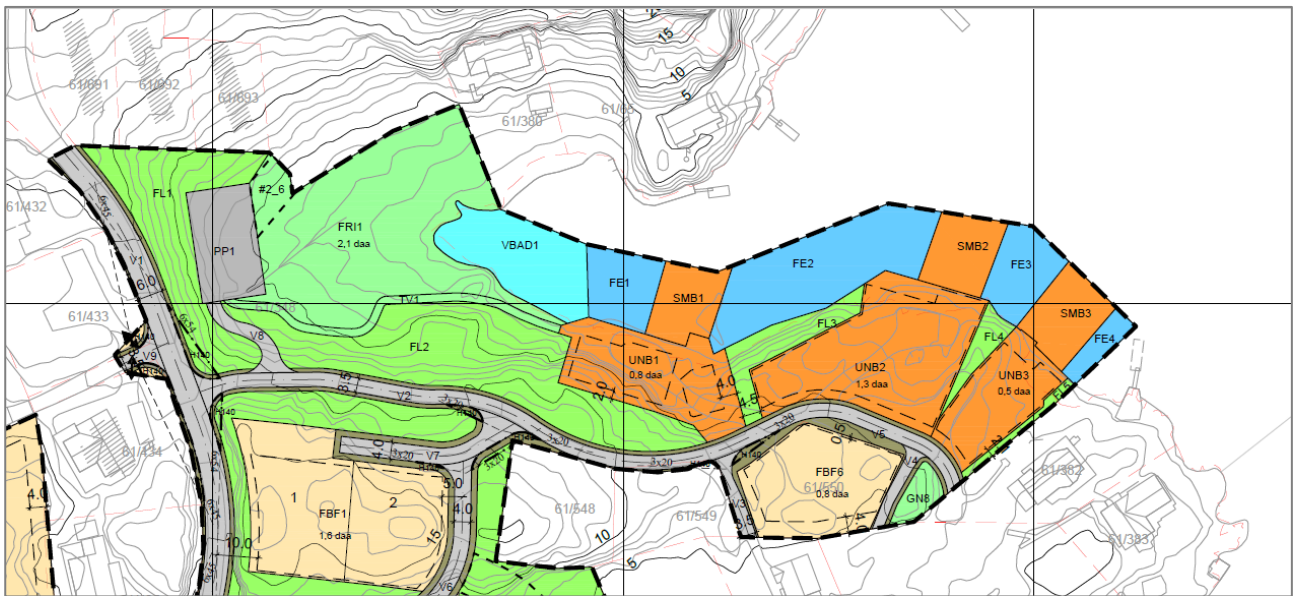
Steingardneset omfattar areal regulert i gjeldande delplan/reguleringsplan til friområde (F7), friluftsområde på land og i sjø, parkerings-plass, badeplass (B), naust (N20), fritidsbusetnad-konsentrert strandhus (HN-13) og fritidsføremål (tomt 18 H41).



Figur 26. Gjeldande plansituasjon, Delplan Steingardneset.

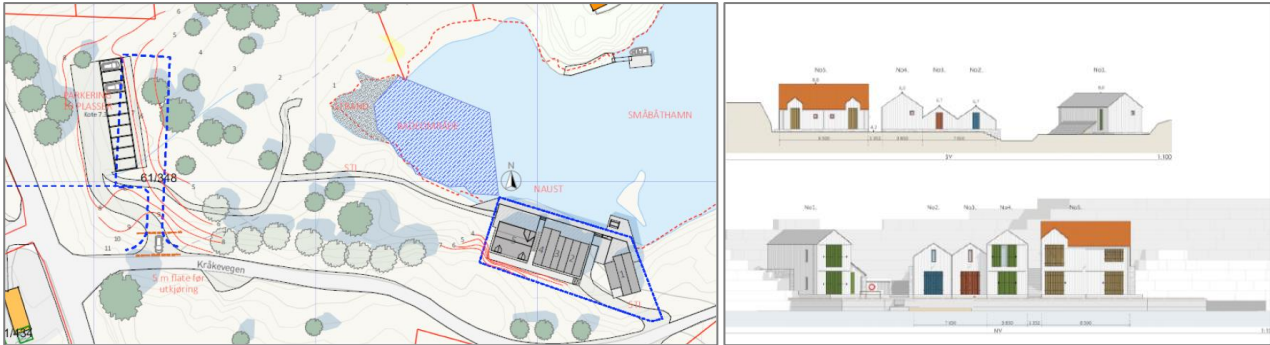
Planframlegget omfattar ei vidareføring av friområde, badeplass, parkeringsplass (mindre justering), naust N20 og fritidseining H41. Eksisterande fritidseigedom i sør er vidareført i ny plan, med same føringar for utnytting og høgde (FBF6).

Ein fremjar endring frå frittliggjande-konsentrert strandhus til ordinære naust og naustbodar, samt friluftsliv og areal for flytebrygger i tilknytning til naustområda.



Figur 27. Framlegg til reguleringsplan ved Steingardneset

Deler av dette delområdet er nyleg godkjent og er under bygging. Dette gjeld parkeringsplass, sti, badestrand (inkl. mudring) og naustområde UNB1. Rekkefølgekrav til desse ålment tilgjengelege tiltaka er difor ikkje lagt inn i føresegnene. I tilknytning til naustområdet UNB1, som omfattar tre bygningskroppar og moglegheit for 10 nausteiningar, vil ein etablere flytebrygge (SMB1). Denne gir moglegheit for å etablere felles båtplass for dei bygde nausteiningane. Avstanden frå føremålsgrensa SMB1 til regulert badeplass i sjø er ca. 16 meter, og til inst i vika er det ytterlegare 40 meter. Dette gir tilstrekkeleg avstand for manøvrering av båtar og samlokaliseringa er vurdert å ikkje vera problematisk. Plankart og føresegner for naustområdet UNB1 følgjer godkjent byggesak der det er varierende høgde på bygga, mellom kote +7-9, og utnyttingsgrad er sett til 30%. Byggegrensa er knytt til godkjente bygningstiltak. Det er tillate med vatn/avløp i bygga. Det er etablert veg ned til området for leveransar medan parkering vil skje på parkeringsplass vest ved Kråkevegen, PP1. Det er regulert sti frå parkeringsplass til naustområdet.



Figur 28 Teikningar i byggesøknad for N20 (oktober 2021). Blåstipla linje syner avgrensing for parkering og naust i gjeldande delplan.

Nord aust på Steingardneset fremjar ein ei endring frå strandhus som er definert i gjeldande plan som hytter, til ordinære naustbygg/naustboder (UNB2-3). Nausta skal vera tradisjonelle for oppbevaring av utstyr knytt til maritim rekreasjon. Begge areala skal utviklast på to nivå, eit nedre på kainivå og eit øvre nivå som følj eksisterande tilkomstveg/planert areal. All parkering skal skje på øvre nivå, og det skal etablerast gangveg/trapp frå parkering og til kainivå. Utforming av naustområda vil vera i same form og uttrykk som det godkjente naustområdet inst i vika.

- Innanfor naustområdet UNB2 kan det etablerast inntil 8 nausteiningar på kainivå fordelt på to bygningskroppar. Byggehøgda skal variere mellom kote +7-9. På øvre nivå kan det etablerast inntil 10 nausteiningar enten samla eller separat. Byggehøgda på desse nausta er kote +9,5. Utnyttingsgraden for heile området er på 50% som også dekker parkeringsplassar knytt til nausta.
- Innanfor naustområdet UNB3 kan det etablerast inntil 4 nausteiningar på kainivå fordelt på to bygningskroppar. Byggehøgda skal variere mellom kote +7-8. Ingen nye naust på øvre nivå. Utnyttingsgraden for heile området er på 35% som også dekker parkeringsplassar knytt til nausta.

I tilknytning til også desse naustområda vil ein etablere flytebrygge (SMB2-3). Desse gir moglegheit for å etablere felles båt plass for nausteiningane. Nausta vil etablerast i klynger og ein har difor valt å regulere grønt føremål (friluftsføremål) i mellom naustområda UNB1-3 for å ta i vare eksisterande terreng og vegetasjon.



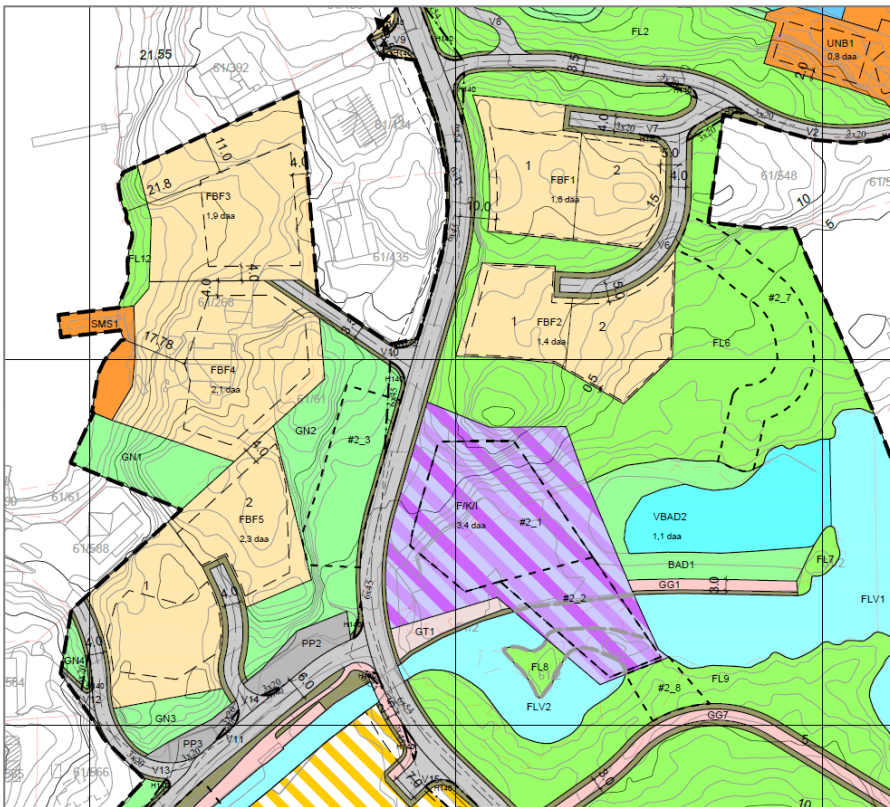
Figur 29 Illustrasjon av planlagt naustområde. Snittet syner busetnad aust mot vest. JK. Arkitektur AS.

5.1.2 Port Steingard nord

Port Steingard nord omfattar areal regulert i gjeldande plan og delplan til friluftsområde og fritidsfremål (H40). Endring i planframlegget omfattar ei endring frå friluftsfremål til frittliggjande fritidsbusetnad. Dette inneber ei regulering av ei ny fritidstomt nord for H40, samt 4 nye fritidstomter vest for H41.



Figur 30. Gjeldande plansituasjon, venstre Reguleringsplan for Kråko, høgre Delplan Steingardsneset.



Figur 31. Framlegg til reguleringsplan

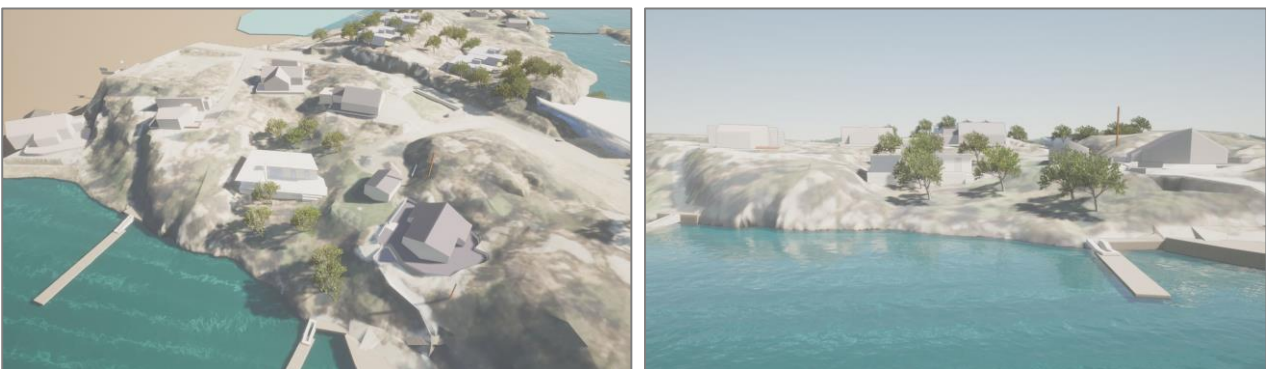
I området mellom etablerte hytter på Steingardneset og Kråkevegen fremjar ein fire nye fritidstomter (FBF1-2). Desse vil ha tilkomst frå eksisterande veg til Steingardneset i nord. Tomtane vil liggje i hellande terreng med utsikt sør og aust. For å få ei landskapstilpassa utbygging er bygge- og etasjehøgde differensiert. Alle tomtane er mellom 680 – 900 m² store og har utnyttingsgrad på 25% BYA.

- Innanfor FBF1; Tomt 1 i vest: Maksimal byggehøgde er kote + 20 og inntil 1 etasje høg hytte. Tomt 2 i aust: Maksimal byggehøgde er kote + 20,5 og inntil 2 etasjar høg hytte.
- Innanfor FBF2; Tomt 1 i vest: Maksimal byggehøgde er kote + 15,5 og inntil 1 etasje høg hytte. Tomt 2 i aust: Maksimal byggehøgde er kote + 12,5 og inntil 2 etasjar høg hytte.

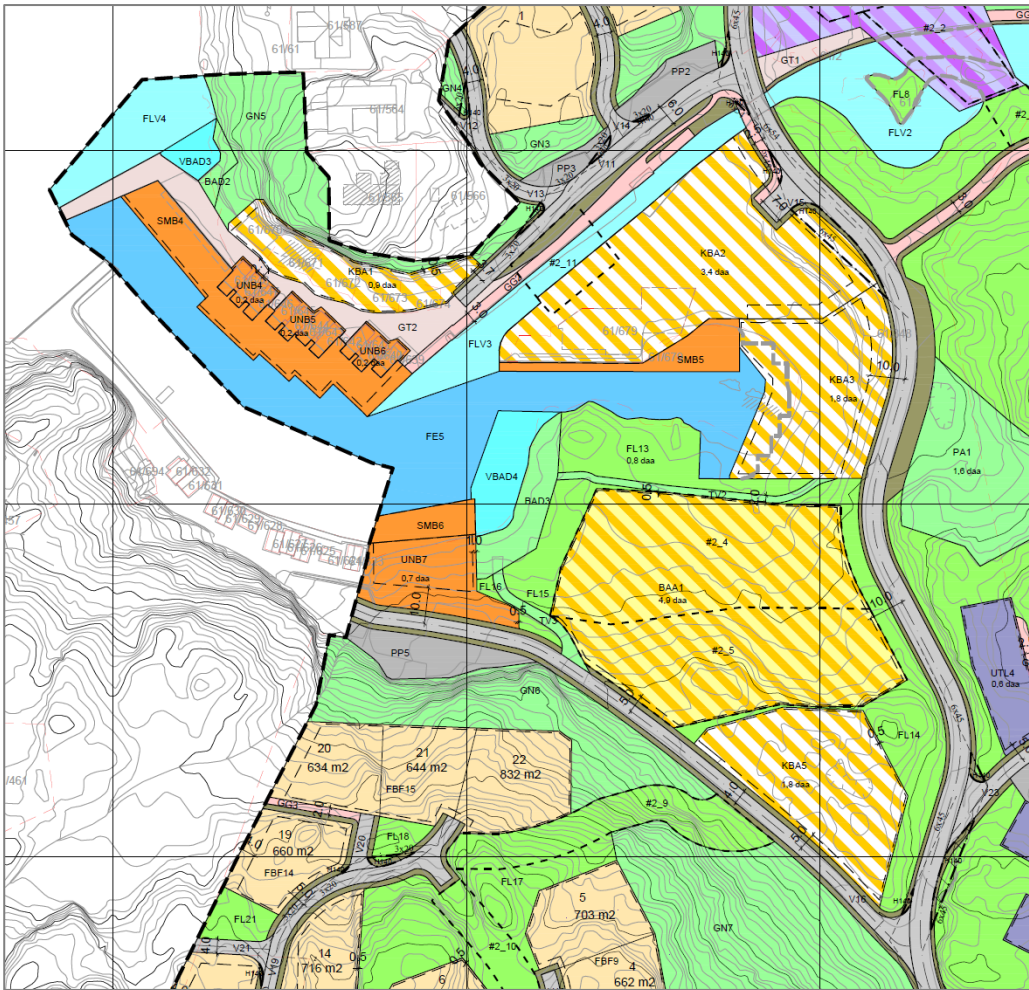


Figur 32 Illustrasjon av planlagt fritidseignar FBF1-2. Perspektiv frå nordaust mot sørvest. Hyttene ligg i nedkant av bildet. JK. Arkitektur AS.

På austsida av Kråkevegen er det ein eigedom der berre deler er regulert til utbyggingsføremål i reguleringsplan for Kråko (H40). Det er etablert vegtilkomst fram til tomta. Ein vidarefører eksisterande regulert og bygd situasjon for denne delen av tomta (fritidsføremål og småbåtanlegg med tilhøyrande anlegg på land). I tillegg legg ein inn ny byggegrense som er ca. i fasadeliv på eksisterande hytte. Grunneigar ønskjer i tillegg å regulere og dele frå ein del av eigedomen i nord til ei ny hytte. Denne delen er regulert til friluftsføremål i reguleringsplan Kråko. Det nye fritidsføremålet og byggegrense er trekt noko opp frå sjø, på om lag same avstand og nivå som tilgrensande hytter i sør. Ein sett krav til byggehøgde på den nye tomta for å ta omsyn til nærliggjande hytter og deira utsikt mot sjøen. Det er på grunn av dette forholdet at ein ikkje har trekt byggegrensa lengre vekk frå sjø. Ein sikrar areala nærmast sjøen ved å regulere det til friluftsføremål. Det er sett maksimal byggehøgde til kote +9,5 for den nye tomta og kote +12,5 for eksisterande bygd tomt (dagens høgde) og utnyttingsgrad inkl. parkering på 20 % BYA.



Figur 33 Illustrasjon av ny fritidseining (synt med kvitfarge) og eksisterande hytter (mørk gråfarge).



Figur 35. Framlegg til reguleringsplan



Figur 36 Illustrasjon av delområde ved port Steingard. JK. Arkitektur AS. .

KBA1 i nordvest er i hovudsak ei vidareføring av gjeldande plan (Stolpehus). Her er det etablert og godkjent bygg på dei nordvestlege tomtene. I planframlegget er det gjort ei justering av føremålet lengst i aust for å unngå at utbygginga kjem for tett på tilkomstveg, samt ei klargjering av føresegnene i gjeldande plan. I tillegg er det sett krav til lågare byggehøgde på bygning lengst aust for å gjera ei tilpassing til hyttene som ligg nord for arealet. Føringa for tomta lengst aust gir grunnlag for eit bygg på inntil kote ca. +9,5, noko som er tilnærma golvhøgde på hytta som ligg nærmast. Innanfor føremålet kan det etablerast næring/kontor/fritid, der det er tillate med overnatting. Maksimal utnyttingsgrad er BYA = 80 % og totalt 5 bygg. For gbnr. 61/670-673 er maksimum byggehøgde 11 meter frå planert nivå kote +1,5, der ein i tillegg kan ha maksimal byggehøgde 13 meter på 40% av grunnflate inn mot skjering på gbnr. 61/671 og 672. Maksimal byggehøgde for bygning lengst søraust, gbnr. 61/674, er 7,5 meter frå planert nivå kote +1,5. For dei fire bygga som ligg lengst vest er maksimum byggehøgde 11 meter frå planert nivå kote +1,5. Kvart bygg skal disponere minst 1 biloppstillingsplass.

UNB4-6 regulerer eksisterande bygningar, der det er etablert 3 einingar i rekke innanfor kvart føremål. Desse er i gjeldande reguleringsplan regulert som naust der vatn og avløp er tillate å etablera. Einingane ligg tett på sjø med båtplass utanfor, det er ikkje passasje for ålmenta framom bygga. Ein har vidareført naustføremålet og krav til høgde og utnyttingsgrad som i reguleringsplan Port Steingard 2016.

KBA2, sentralt i område ved kanalen, er ei vidareføring av gjeldande plan for næringsbygg og bevertning med tilhøyrande anlegg. At dagens plan opnar for overnatting er også vidareført. Her er det i dag etablert næringsverksemdar med kafé, mikrobryggeri og såpekokeri. Naturleg utvikling av området er nyetableringar av slike småskala næringsverksemdar. Ein har også tankar om å etablere terminalbygg nærast Kråkevegen som vil kunne gjera leveransar til og frå området meir effektivt enn i dag, samt at attraktive areal ikkje vert låst av trafikkareal. Gjeldande plan sett krav til område for leik, som var knytt til hotell/overnattingsføremåla, i dette området. Denne er føreslege flytta til parkanlegget i det kombinerte føremålet BAA1. Det er sett krav til maksimal utnyttingsgrad inklusiv parkering på BYA 45 %, og maksimum gesimshøgde er 10 meter (vidareføring frå gjeldande plan). Det skal opparbeidast felles parkeringsplass innanfor arealet for verksemdene på området. Det er regulert moglegheit for å etablere gangveg over Kanalen i nordvestleg del, synt som bestemmelsesområde (#2_11). Brua må prosjekterast slik at ferdsel i Kanalen ikkje vert hindra og det er difor sett krav om at underkant av brua ikkje kan vera lågare enn underkant av brua knytt til Kråkevegen.

KBA3 regulerer eit kombinert føremål med fritidseining og småbåtanlegg i sjø. Det er sett krav om felles situasjonsplan for delområdet for at utbygginga får ein heilskap og at felles funksjonar vert teke omsyn til ved første bygg. Form og uttrykk på einingane er ei vidareutvikling av dei etablerte Fiskestovene (nausta sør for Stolpehusa) i området. I planframlegget er dei nye Fiskestovene private fritidseiningar, konsentrert i 2 etasjar og med privat pir/båtplass utanfor. Planlagt bygg i aust har ca. 75 m² grunnflate inkl. bod og utetak. Det er valt å regulere føremåla med kombinert bruk fritid og småbåtanlegg for å gi rom for tilpassingar i detaljprosjektering av anlegga. For å avgrense storleik på flytebrygga er det sett krav til at kvar eining kan ha utriggar for båtfeste maksimal bredde 60 cm og lengde 7 m. Regulert linjesymbol strandlinje sjø regulerer grense mellom bygningar og sjøområdet for båtplass. Foreslått areal for utbygging er i gjeldande detaljreguleringsplan avsett til hotell-formål.

Innanfor KBA3 er det opna for 7 fritidseiningar. Bygga er planlagt med ei varierende byggehøgde for å tillate for takterrasse og skape ein dynamikk i området. Føresegnene gir at tre av bygga skal ha maksimal byggehøgde på kote +11 og fire på kote +8,5. Planen gir grunnlag for å etablere ny strandlinje og sjøområde i sør. Parkering vert løyst innafor føremålet med 1 biloppstillingsplass per eining. Tilkomstveg er gjennom KBA2 i nord. Utnyttingsgrad er 45% BYA.



KBA4 regulerer areal til overnatting/motell/arbeidsbrakker og parkeringsplass. Dette er ei endring frå regulert leirplass til eit areal der det kan etablerast parkeringsplassar og bygg for overnatting med tilhøyrande fasilitetar som fellesrom/TV-stove, vaskeri og kjøkken. Bygga er ikkje planlagt som private hytter eller utleige hytter, men som eit fellesanlegg/serviceanlegg og eit tilbod for personar som jobbar i området, t.d. snikkere, entreprenørar, hotellarbeidarar, utbyggjarar osv. Ein del av arealet må etablerast som parkeringsplassar for å dekke parkeringsbehov for utbygging innanfor arealet, og ev. behovet for parkering knytt til BAA1. Ein større del av arealet må opparbeidast til parkering og maksimal tomteutnytting er difor sett til 60 % BYA. Naturleg planeringskote på området er langs vegen den grenser til i sør. Med maksimalt 2 etasjar bygg gir det ei byggehøgde inntil kote +18,5.

BAA1 er planlagt som ein kombinasjon av små frittliggjande fritidseiningar og parkanlegg. Hyttene er i småskala med avgrensa privat uteareal. Det er ikkje lagt opp til køyrbar tilkomst og det skal etablerast interne gangvegar. Areal som ikkje vert bygd skal vera ålmenn tilgjengelege areal og ikkje privatiserast. Parkanlegget skal vera eit ope og felles areal for hyttteeigarar, leigetakarar og ålmenta. Det er sett krav at parkanlegget skal opparbeidast. Dette vil til dømes vera med ulike opphaldssooner med ulike aktivitetar som vil skapa eit mangfald. Det vil vera naturleg å etablere bord, benker og aktivitetsområde med leikeutstyr. Dette vil verta ein naturleg samlingsplass for delområda ved Port Steingard. Det er sett rekkefølgjekrav til turvegar i dette området, samt at store deler av parkanlegget skal vera opparbeida før det vert gitt bruksløyve i dette området. I dette ligg det også interne gangvegar til parkanlegget.

Rekkefølgjekravet er sett for å sikre grensesnittet mellom areala, felles planlegging, samstundes utbygging og at det er tilgjengeleg felles areal i området. Minst 1.000 m² av BAA1 skal opparbeidast som parkanlegg.



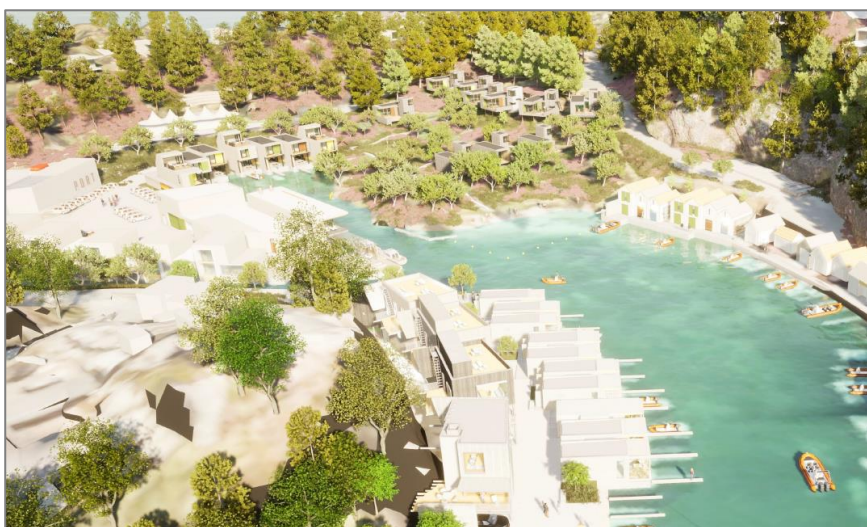
Det kombinerte føremålet BAA1 er stort, over 4 daa, for å kunne tilpasse lokalisering av parkanlegg og hyttene i terrenget. Hyttene er små og vil ha same utforming. Dei skal ha inntil 45 m² i grunnflate og inntil 15 m² bygget kan ha 2 etasjar, sjå illustrasjon. Tanken til tiltakshavar er at kvar enkelt hytte skal disponere maksimalt 200 m² areal inkl. hytta. Planen opnar for inntil 12 hytter i BAA1, og det er sett utnyttingsgrad på 15% BYA. Hyttene vil verta plassert på to ulike høgdenivå. For å styre byggehøgda er det nytta føresegningsområde som gir at innanfor #2_4 er maksimal byggehøgde er kote +11 og innanfor #2_5 kote +16,5.



Figur 37. Illustrasjonar av BAA1. JK Arkitektur.

Lengst vest i området, innanfor UNB7 er det opna for å bygge naust/naustboder med tilhøyrande båt plass utanfor i SMB6. Det kan byggjast inntil 10 einingar med varierende storleik mellom 15-40 m², og utriggar for båt feste med inntil 60 cm breidde og 7m lengde. Bygga skal ha ulik mønehøgde, maksimalt inntil 7,5 meter mønehøgde. Maksimal utnyttingsgrad er 45 % BYA. Byggegrensa er trekt noko frå eksisterande veg. Bakgrunnen for maksimal høgde er for å skape ein variasjon i naustområdet, samt å kunne tilpasse tiltaka til terrenget som stig i bakkant. Slik utforming finst elles på Kråko som naustområda BLIKK, Litlestraumen og Vesthaugane, sjå figur 28-29.

På austsida av Kråkevegen har ein regulert eit areal til parkføremål. Dette er eit areal med naturlege formasjonar som eit amfi. Ein ønskjer å kunne utnytte denne formasjonen og legge til rette for uteamfi og scene her. Arealet vil vera eit ope og ålment tilgjengeleg areal med høve til å etablere bord, benker og aktivitetsområde. I samband med arrangement kan området lett leggast til rette med serveringstelt og konsertar. Det er kort avstand til andre funksjonar i området og arealet vil kunne vera eit supplement til dei meir sjønære aktivitetane.



Figur 38. Oversiktsillusrasjon av områda sør for dagens PS Bryggekafe. JK Arkitektur

5.1.4 Port Steingard aust

Port Steingard aust omfattar areal regulert i gjeldande Kråkoplan til friluftsområde på land og i sjø.

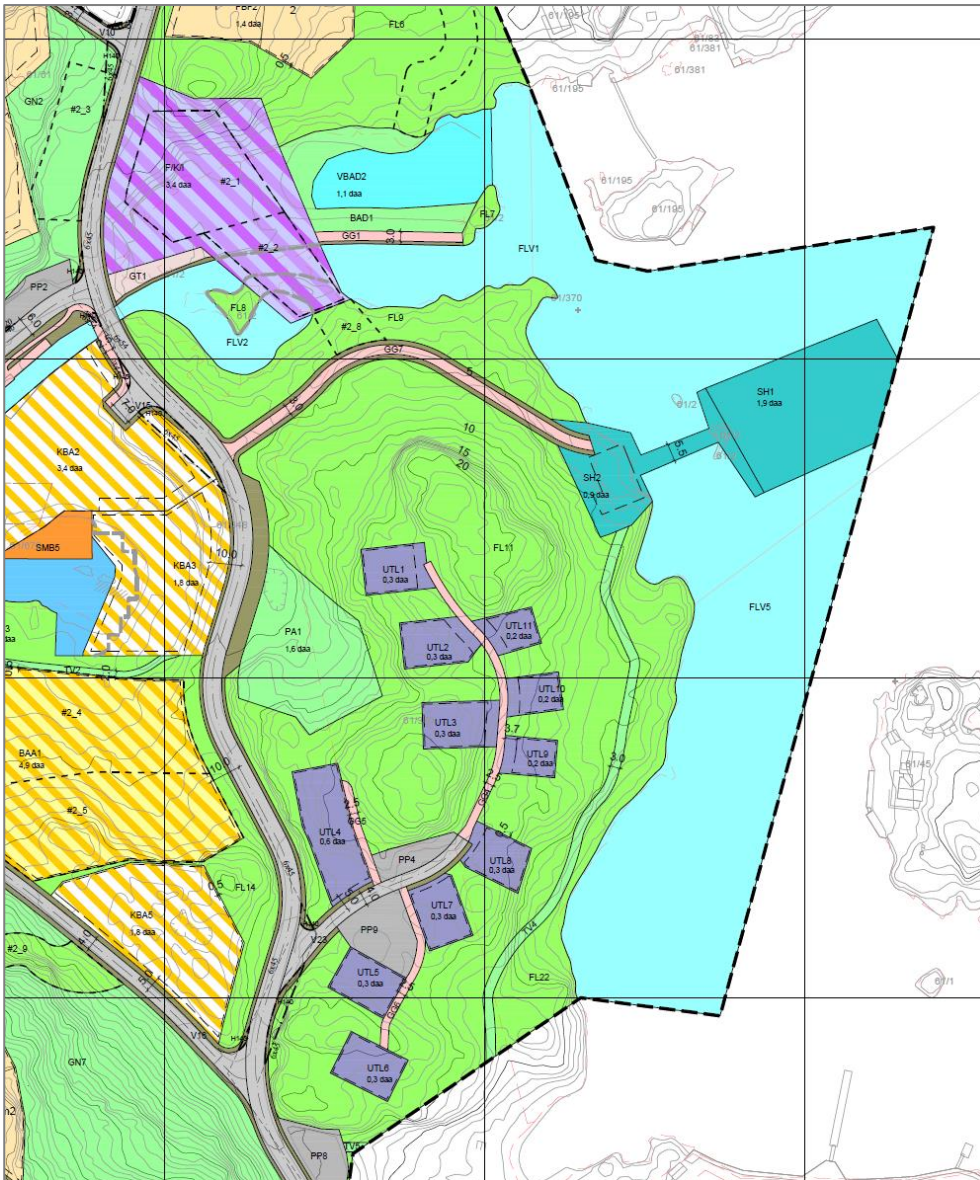
Planframlegget omfattar ei endring frå friluftsføremål til bade plass, forretning/kontor/ industri, småbåthamn på land og i sjø, samt utleiehytter.

Ein har konsentrert utbygginga i området ved Kanalen. Dette vil medverke til å forsterke aksen ved kanalen for næringsretta og ålmenne verksemdar.

Ein vidarefører store deler av friluftsføremålet sør for kanalen og regulerer samanhengande stiar nord-sør i området for å skape gode gangsoner ut til hyttefeltet.



Figur 39. Gjeldande plansituasjon, Reguleringsplan for Kråko.



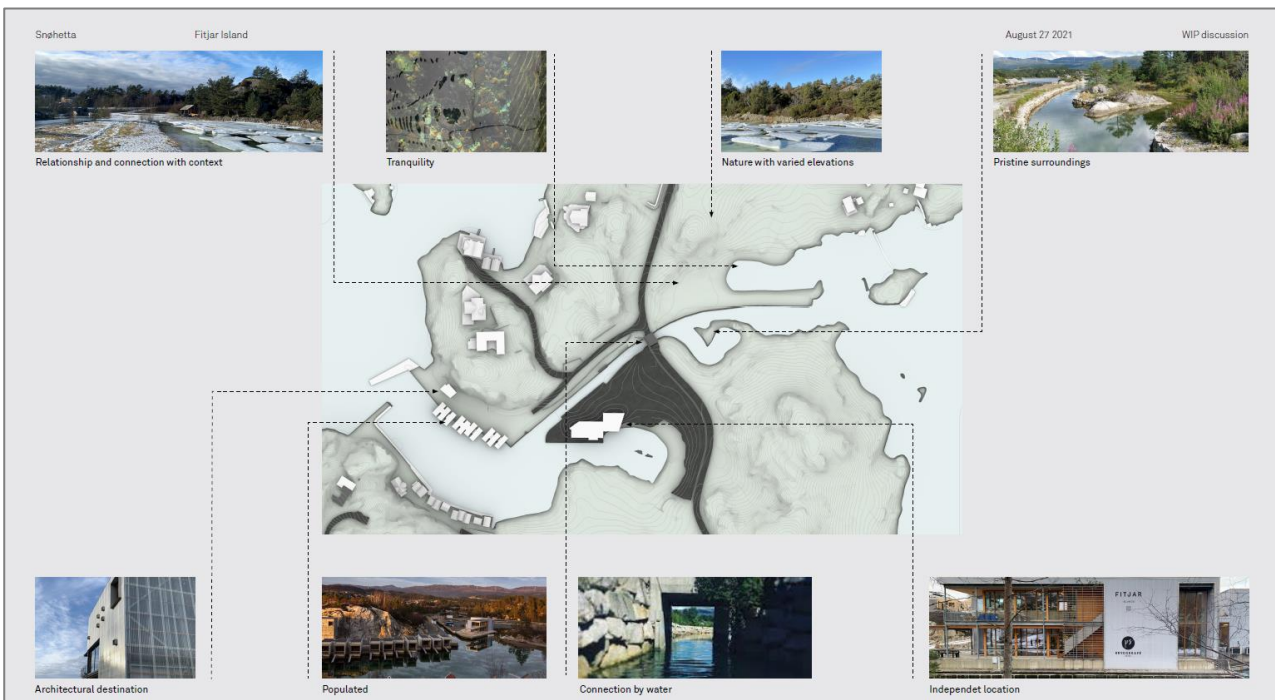
Figur 40. Framlegg til reguleringsplan

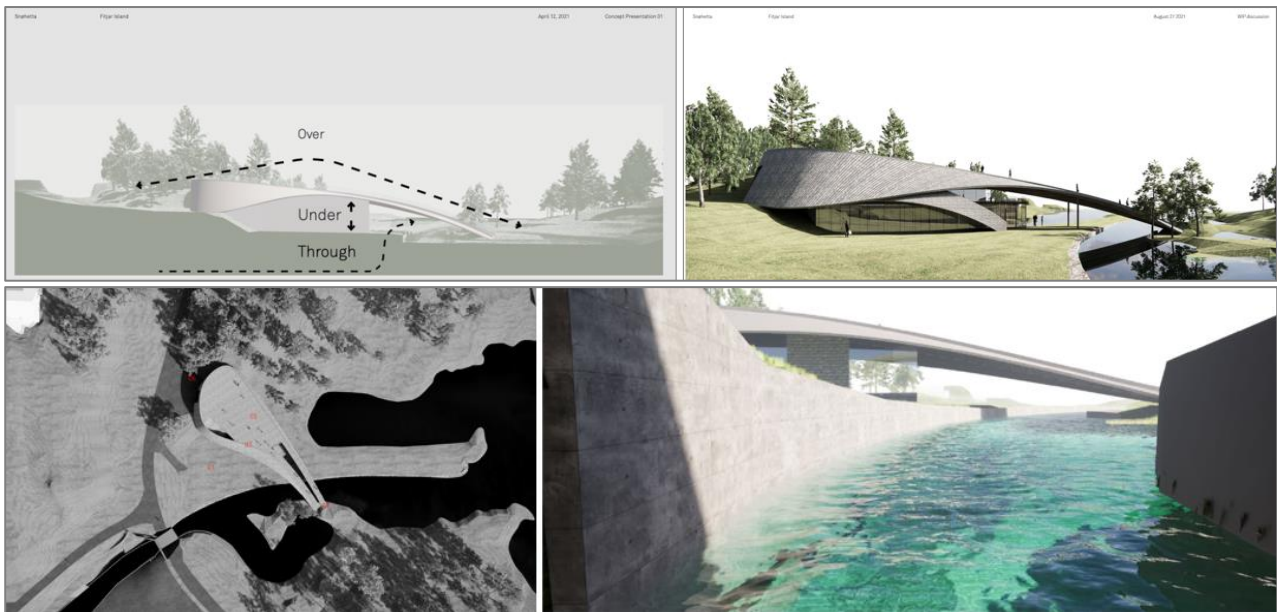
Fitjar Island er eit lokalt forankra firma med produksjonslokale i 2. et. på PS Bryggekafé bygget. Dei produserer handverksåper og duftdesign. Med aukande marknad og produksjon ser ein at lokala vert små og utfordrande. Dei har difor søkt etter alternativ lokalisering av verksemda si. Saman med arkitektkontoret Snøhetta har dei gjennomført eit moglegheitsstudie og forstudie for plassering og utforming av bygget. Bygget i seg sjølv vil vera ein destinasjon og firmaet med sine produkt gir spennande og nye moglegheiter for området ved Port Steingard. Denne satsinga gir moglegheiter for tilgrensande næringar, og sett i lys av dette har ein flytta hotellføremålet frå vest- til austsida av Kråkevegen. Det er mangel på båtplassar for besøkjande og ved større arrangement allereie i dag. I lag med dei andre funksjonane som danner *destinasjonen* gir det enno større behov for gjestehamn. Det er ikkje rom for ei slik etablering inne i Port Steingard, og ein har difor sett potensiale for området på austsida av kanalen. I tillegg har ein regulert eit areal for 12 einingar for utleige sør for gjestehamna. Saman vil desse areala og funksjonane i lag med etablert verksemd på vestsida av Kråkevegen medverke til å forsterke etableringa av *destinasjonen* og dei småskalanæringsareala planen legg opp til.



Figur 41 Illustrasjon. JK. Arkitektur AS

Arealet nord for kanalen for Fitjar Island er regulert til kombinert føremål forretning/kontor/industri. Dette vil dekke moglegheitene for produksjonslokale, visning og salsareal, lagerareal og kontorfasilitetar. Tilkomst til arealet og parkering vil vera direkte frå Kråkevegen i nordaust. Bygget vil vera over to nivå med eitt øvre ved inngangspartiet og parkering, og eit nedre nivå i plan med kanalen. Sjølve bygget skal plasserast innanfor #2_1. Maksimum byggehøgde er kt. +14,5, og det er opna for ei grunnflate på bygget inntil 600 m². Slik Snøhetta har teikna bygget vil takkonstruksjonen gi moglegheit for kopling til areala sør for kanalen. Dette er i planen regulert innanfor #2_2. For å ikkje låse konseptet i planen har ein sett krav til at konstruksjonen skal skape ei kopling over kanalen og at den skal ha tilstrekkeleg høgde for ferdsel under på gangveg og i kanalen.

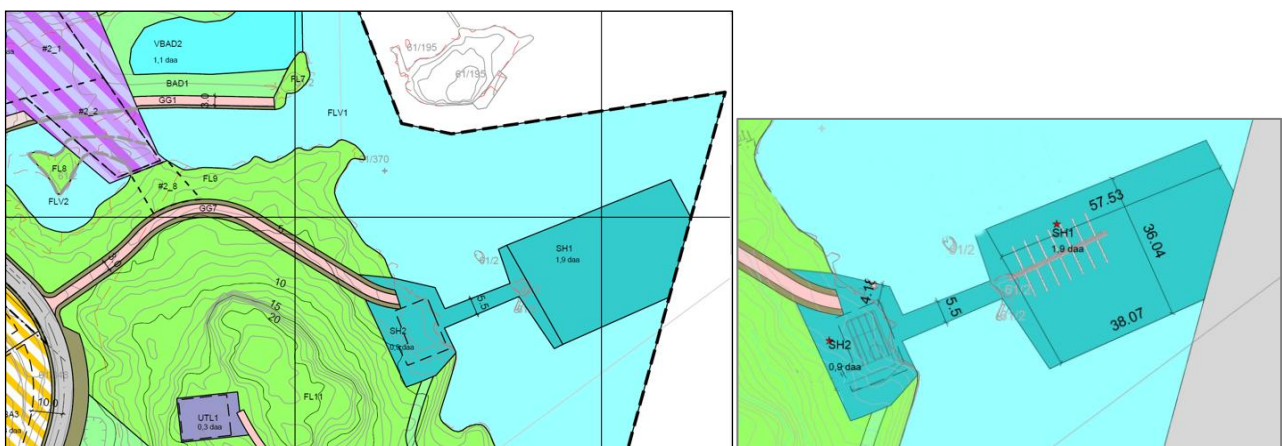




Figur 42 Illustrasjon av bygg for Fitjar Island. Snøhetta AS.

Det er mangel på gjestehamn i området ved Port Steingard og det er på bakgrunn av dette regulert areal til småbåthamn på land og sjø, SH1-2. Føremåla regulerer for småbåthamn, gjestehamn og utleige båtplassar, med kai og flytebrygger, samt parkering. Hamna kan leggast til rette med infrastruktur for el-båtar og kajakkutsett/-opptak. Areala skal vera allment tilgjengeleg, og det er ikkje planlagt eller behov for båtopptak, verkstadfunksjonar eller drivstoff-fylling. Ein del av hamna skal ha fasilitet for kajakkutsett. Det er sett krav om felles situasjonsplan for området for å sikre gode overgangar og plassering av tiltak og konstruksjonar. Ved detaljprosjektering av arealet kan grense mellom land og sjå avvikast noko frå planen. Det er regulert gangveg, som vil vera køyrbar for leveransar etc., frå Kråkovegen fram til småbåthamna.

Landsida, SH2, er planlagt med tiltak lengst inne på land. Innanfor byggegrensa i sørvest kan det etablerast eit mindre servicebygg med maksimal høgd på inntil kote +6 og inntil 1 etasje. Utnyttingsgrad er 25 BYA%. Området kan elles leggast til rette med bord og benker for opphald. Sjøområdet SH1 regulerer areal for å etablere gangbru frå landsida til holme, og vidare skal flytebrygger/båtplassar plasserast utanfor holmen for å sikre tilstrekkeleg djupne for hamna. Konstruksjonen frå fastland til holmen skal etablerast utan særleg inngrep på sjøbotn, enkelte pålar er tillate for konstruksjonssikkerheit. Denne konstruksjonen skal ha reversibel utforming. Det kan etablerast murkant i grensa mellom land og sjø. Det er ikkje tillate med mudring eller større utfylling i sjø. Kanalen er ikkje dimensjonert, djupne og breidde, for større båtar, og småbåthamna er plassert slik at det framleis vil vera passasje for småbåtar mellom hamna og holme i nord.



Figur 43. Illustrasjon av mogleg utforming av småbåthamn med båtplassar.

Sør i dette delområdet er det regulert 11 små areal som regulerer for utleige einingar med felles parkeringsplass i vest og gangvegar ut til hyttene. Området er kupert og består i stor grad av furuskog. Føremåla er plassert innimellom kollane og ikkje på eksponerte toppar eller utstikkande høgdepunkt. Det er regulert gangvegar til areala for å dempe inngrepa som er nødvendig for å få tilgang til areala. For å sikre ei skånsam utbygging, er føremål og føresegner konkrete med omsyn til plassering av bygget og gangvegane. Areal som ikkje vert bygd skal vera ålmenn tilgjengelege, ikkje privatiserast og naturleg vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Ein har også sett strenge krav til inngrep og plassering av bygningane, samt krav om at det skal leggast fram ein samla plan for utnytting av alle desse områda før byggearbeid tek til. Planen skal visa plassering av bygningar og anlegg, terrengtilpassing og høgder.

Det kan etablerast inntil 12 overnattingsseiningar der bygga innanfor UTL 1-8 skal maksimalt ha ei grunnflate på 50 m² og UTL 9-11 grunnflate på 30 m². Alle føremåla skal ha maksimalt privat uteopphaldsareal på 20 m². Maksimal byggehøgde er sett til 6 meter. Utnyttingsgrad for kvart enkelt føremål er 20%. Hovudinstrykket av området vil, som det er i dag, vera naturområde med mindre overnattingsseiningar innimellom kollar og furuskog. Tilkomst til området er via ny tilkomstveg frå vest og det er regulert felles parkeringsplass her (PP 4 og 9). Utbyggingsføremåla er trekt vekk frå sjøen og vert liggjande på eit høgare nivå enn sjøen med god utsikt til Fitjarfjellet. Veg og parkeringsareal er plassert på eit nivå som ligg god skjult frå Kråkevegen og frå sjøsida.

På sjøsida mot Hellandsfjorden er det planlagt turveg, TV4, som knyt saman etablert badestrand i sør med gjestehamna og vidare nord til Fitjar Island og hyttefeltet ved Steingardneset osv. Turvegen vil følgje terrenget. Turvegen vil gi ålmenta tilgang til areal som i dag i svært liten grad er tilgjengeleg.

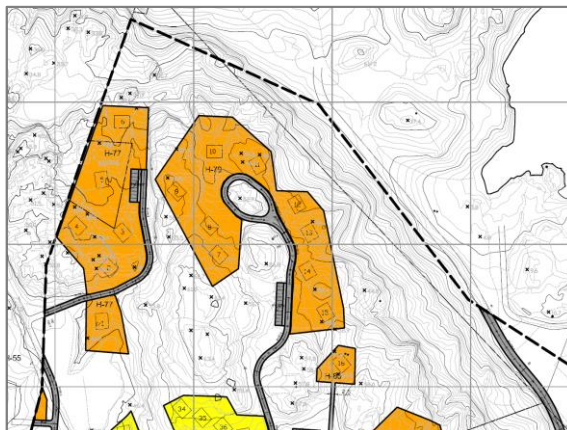


Figur 44. Illustrasjon av mogleg utforming av utleigehytter mot Hellandsfjorden. JK Arkitektur

5.1.5 Høgakråko

Høgakråko omfattar areal regulert i gjeldande delplan til fritidsføremål. Delplanen opnar for 13 hyttetomter med maksimalt 20% BYA som gir grunnlag for 120 m² store hytter. Innanfor vårt planområdet regulerer gjeldande delplan ca. 13,3 daa til fritidsføremål, og med 20% BYA gir det ei maksimal utbygging på inn til 2,7 daa.

Delplanen sett krav til kote sokkel og møne. Kotehøgden er svært detaljerte. Hytteområda er to delfelt med separat vegtilkomst. Begge tilkomstvegane har kopling til Vesthauganevegen i sør. Vegen til hyttefeltet i aust er godkjent etter gjeldande plan og under opparbeiding.



Figur 45. Gjeldande plansituasjon, Delplan Høgakråko.

Planframlegget omfattar ei vidareføring av føremål frittliggjande fritidseiningar. I tillegg regulerer ein friluftsføremål, stiar og naturområde. Det er også opna for garasje/uthus der det ligg til rette for det slik som i gjeldande plan. Storleik og plassering må vera tenleg utifrå det føremålet garasjen/uthuset skal ha (maksimalt 40m²). Planframlegget legg til grunn ei fortetting av tal einingar i området, og aukar tal tomter i området frå 13 til 21. Samla i planforslaget er det regulert ca. 16,5 daa til fritidsføremål. Med regulert BYA% for kvar enkelt tomt gir det ein moglegheit for maksimal utbygging av 4 daa. Samanlikna med dagens delplan gir dette ei auke på ca. 3,2 daa arealføremål og ca. 1,3 daa for utbygging (BYA%).

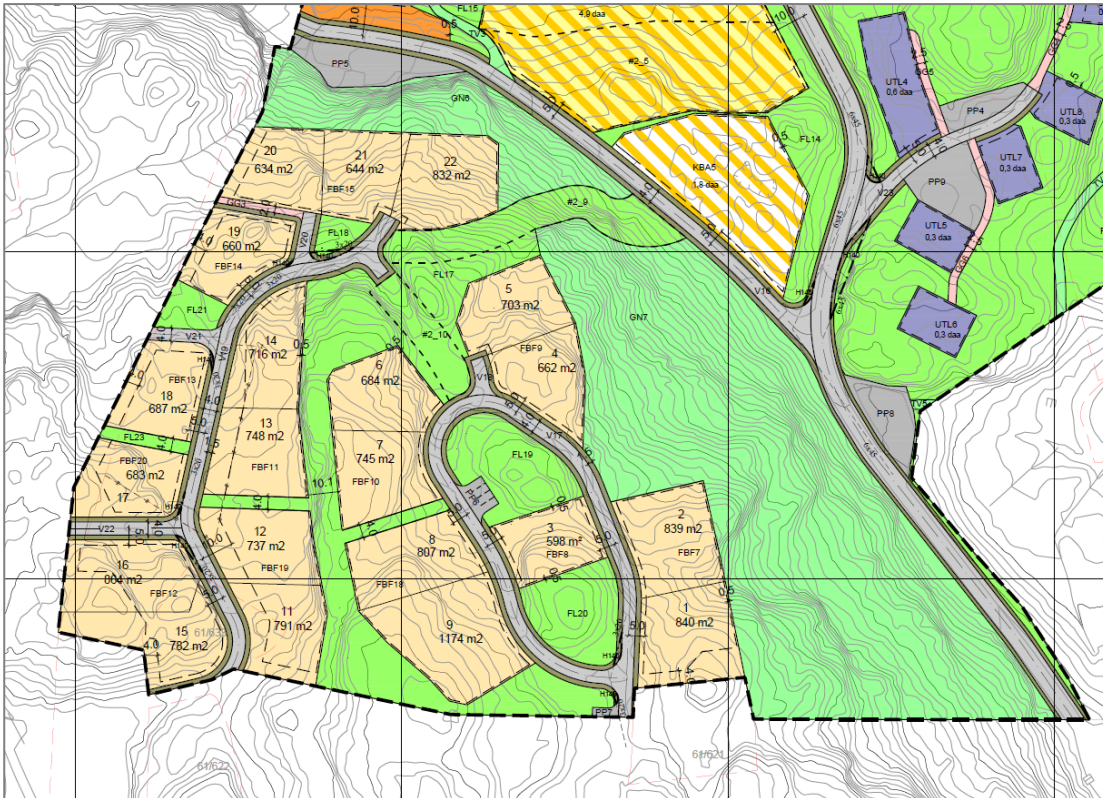
Hyttefeltet vil framleis ha to separate tilkomstvegar då areala er topografisk åtskilt. Det er regulert gangvegar og stiar som vil fungere som snarvegar mellom hyttefeltet og ned til Port Steingard. Avløpsløyising vil truleg etablerast som del av tursti ned til Port Steingard (#2_9-10). Det er stort sett fleksible byggegrenser og romslege tomter for å gi moglegheiter for lokale tilpassingar ved utbygging. Samstundes har ein nytta byggegrenser for å ta i vare høgder og for å unngå silhuett verknad. Dette er gjort for å oppfylle krava i føresegnene til landskap- og terrengtilpassing. I tråd med gjeldande kommuneplan er det sett krav om at frittliggjande fritidsbustadar skal disponere minst 1 biloppstillingsplass. Parkering vert løyst innanfor hyttetomtene, med unntak av at tomt 6 som kan ha behov for parkering ved PP6. Parkering PP7 er vidareført frå gjeldande delplan og er del av langsgåande parkeringsplass sør for planområdet.

Tomtene har varierende storleik og varierer mellom ca. 600 m² og 1400 m². Dei fleste tomtane er kring 0,7 daa store. Det er sett ein differensiert utnyttingsgrad mellom 20-25% BYA på tomtene. Utnyttingsgraden gir føringar som medverkar til at det vert god avstand og grøntareal mellom hyttene sjølv om det ikkje er regulert grøne føremål i plankartet. Hyttene som er planlagt i området vil variere i høgde frå 1 til 3 etasjar. Det er sett konkret maksimal kote- og etasjehøgde på tomtene for å låse og hindre unødvendig høg utbygging. Samanlikna med gjeldande delplan for Høgakråko er maksimal kotehøgde lågare i planforslaget. Høgden er konkret vurdert for kvar enkelt tomt og i heilskap med utgangspunkt i landskapsomsyn og for å gi hyttene utsikt. Storleik på hyttene vil variere ut frå kva tomta, terrenget og nærområdet toler. Det er ikkje planar for at hyttene vil ha større grunnflate enn 150 m², truleg vil dei variere mellom 80-150 m² avhengig av etasjehøgde på hytta.

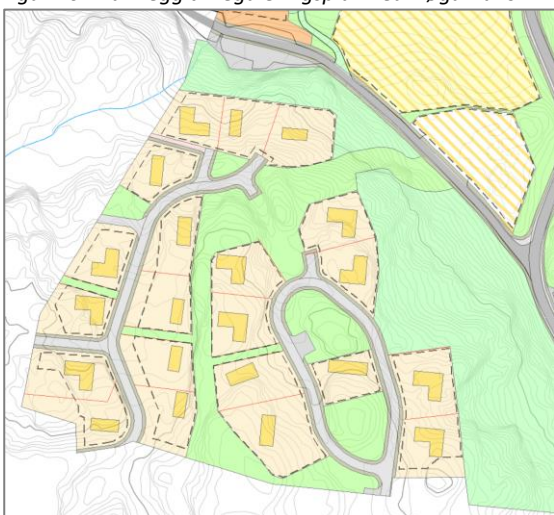
Det er sett krav i føresegnene om at all hyttebygging i Høgakråko skal detaljprosjekterast med arkitektfagleg kompetanse. Det er i tillegg spissa føresegner som skal hindre utbygging på toppar, etablering av høge murar/skjeringar eller store terrenginngrep. Til dømes er det sett krav om at fritidsbustadane skal i hovudsak ta opp naturlege høgdeforskjellar i terrenget ved bruk av ulike nivå i bygningsmassen og uteområdet. Vidare er det sett krav om felles situasjonsplan for nokre av delfelta for å sikre heilskapleg planlegging, og at ikkje første hytte øydelegg moglegheitene for dei neste tomtene. Dette vil gi at kvart enkelt bygg vil verta nøye

tilpassar eksisterande terreng, omsyn til nærliggjande hytter og skape ei god utforming av hyttefeltet og uteområda.

Det er ikkje planar om sal av enkelt tomtar i delfelta, men ei felles utbygging (utbygger styrt). For å kunne gjennomføre dette har tiltakshavar inngått avtale med ein utbyggjar for utbygging av heile området Høgakråko. Dette vil medverke til ei heilskapleg utbygging av området og at utbygginga vil kunne skje over ein kortare tidsperiode.



Figur 46. Framlegg til reguleringsplan ved Høgakråko.



Figur 47. Illustrasjon av mogleg plassering av nye hytter. Bakgrunnskart er nytt plankart.



Figur 48. Illustrasjon av mogleg hytteutbygging i Høgakråko. JK Arkitektur.

5.1.6 Generelt om friluftsliv, friområde og turveg

Planframlegget har søkt å regulere grønne samanhengande område og turveg/stiar som gir grunnlag for snarveg mellom delområde og samstundes gir tilgang til areal som i dag ikkje er tilgjengelege pga. topografi og vegetasjon. Det er regulert samanhengande turveg på austsida av planområdet mot Hellandsfjorden. Dette gir moglegheit for kopling til turveg nord og sør for planområdet. Det er også regulert turstiar som koplar hyttefeltet Høgakråko og Vesthaugane til Port Steingard. Det er nytta friluftsføremål, turvegføremål og føresegningsområde for å definere plassering av turvegane. Føresegningsområdet er eit breiare belte som gir moglegheit for lokal tilpassing av traseen når det skal prosjekterast og byggjast. Turstiar skal ha ei gruslagt overflate i inntil 2,5 m planeringsbreidde. Stiane kan merkast med små, miljøvenlege skilt, og skal ikkje nyttast til motorisert ferdsle utover vedlikehald og brøyting. Det vil vera utfordrande å etablere turvegane med universell utforming grunna høgdeforskjellar i områda. Deler av turvegane nærmast kanalen og ved badeplassane vil kunne etablerast med ei universell stiging. Det er sett rekkefølgekrav til alle nye regulerte turveg/turstiar.

Det er regulert fire areal for badeplass/-område i planområdet. Disse vil vera opne og tilgjengelege areal for ålmenta, hytteeigarar og besøkjande. Disse er skjerma areal med god tilgjenge frå ulike delområde, samt regulerte parkeringsplassar. Badeplassane vil vera tilrettelagt med badebrygger, strand, stigar, stupetårn o.a.. Ein gir også opning for at areala kan leggest til rette med ramper og rekkverk for funksjonshemma. I tillegg er det tilgjengelege bade- og opphaldsareal elles i planområdet, men særleg vil dei små vikene på austsida mot Hellandsfjorden få betre tilgjenge med regulert turveg forbi områda. Dei fleste badeplassane er opparbeida, og dei som ikkje er det er det knytt rekkefølgekrav til.

Det er regulert fleire delområde som gir grunnlag for aktivitet som vil vera tilrettelagt for ålment opphald. Disse er i parkanlegga sør for PS Bryggekafe, uteamfiet ved Kråkevegen, samt gjestehamna i aust. Elles vil naustområda i Steingardneset også vera eit ope areal og møteplass for brukarar i området.

5.1.7 Omsynssoner

Det er regulert frisktsonar ved alle avkøyringar og kryss.

5.1.8 Føresegnssområde

Det er regulert fleire føresegnssområde

- # 2_1 og 2_2 er knytt til Fitjar Island sitt område. Sjå kap. 5.1.4 for forklaring.
- #2_3 er knytt til eksisterande avløpsanlegg under bakken. Det kan etablerast kumlokk og mindre tiltak i forbindelse med pumpestasjon under grunnen.
- #2_4 og 2_5 er knytt til utbygginga i BAA1 sør for PS Bryggekafe området, og sett krav til ulik maksimal byggehøgder.
- #2_6-10 viser areal der det skal etablerast turvegar/-stiar. Disse kan opparbeidast med gruslagt overflate i inntil 2,5 m planeringsbreidde. Stiane skal ikkje nyttast til motorisert ferdsle, utover vedlikehald og brøyting.
- # 2-11 er knytt til moglegheit for å etablere gangbru over Kanalen. Sjå kap. 5.1.3 for forklaring.

5.1.9 Rekkefølgekrav

For å sikre at nødvendig infrastruktur og fasilitetar vert bygde er det sett følgjande rekkefølgekrav:

- Nye bygg kan ikkje takast i bruk før teknisk infrastruktur, som m.a. veg, vatn og avløp, som er nødvendig for utbygginga er ferdig opparbeida og gitt ferdigattest.
- Teknisk plan for vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av Fitjar kommune før anleggsstart. Fitjar kommune sin VA-norm skal følgjast. Før bruksløyve for VA-anlegget kan gjevast, skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, godkjent av kommunen.
- Turveg TV2 og TV3, samt deler av parkanlegget som er ein del av BAA1, skal vera opparbeida for før det vert gitt bruksløyve for fritidseiningar i BAA1. I dette ligg det også interne gangvegar i og til parkanlegget.
- Badeplass BAD3 og VBAD4 skal leggest til rette for før det vert gitt bruksløyve for UNB7.
- Gangveg GG1, gatetun GT1, badeplass BAD1/VBAD2 og turveg innanfor #2_8 skal vera tilrettelagt for bruk før det vert gitt bruksløyve for F/K/I.
- Tursti innanfor # 2_7 skal opparbeidast samstundes med, og ferdigstillast med V6.
- Tursti innanfor # 2_9-10 skal opparbeidast samstundes med, og ferdigstillast med V19.
- Gangveg GG3 skal opparbeidast samstundes med, og ferdigstillast med V20.

5.2 Generelt om trafikkløysing og parkering

Hovudvegen på Kråko er etablert og deler ligg innanfor planområdet. Hovudvegen og andre eksisterande vegar er vidareført frå eksisterande reguleringsplanar i ny plan. Einaste endringa er at regulert veg i hyttefeltet Høgakråko er noko justert med omsyn til ny fordeling av tomtar. Det er Kråko Utvikling AS som

eig og driftar hovudvegen og av det ein kjenner til, er det ikkje aktuelt for kommunen å overta drift og vedlikehald.

Det er regulert tre nye vegar i planområdet. Desse gir tilkomst til nye utbyggingsområde; FBF1-2, FBF5, og PP4 og PP9 (UTL 1-11). Regulert breidde på Kråkevegen er 6 meter og andre vegar er regulert med 4 meter breidde. Vegbreidde og svingradius stettar krava i Handbok N100. Deler av planområdet er svært kupert, og det er utfordrande å finne gunstige vegføringar som både stør opp om landskapsomsyn og stigning. Ein vel difor å fremje ein plan der det er kortare delstrek som ikkje stettar krava i HB100 om 8% stigning. Avvika er langs interne vegar til delområde FBF5 (maks 20%), og langs V19 (11-12% frå tomt 17 og fram til snuhammar). Det viktigaste momentet for stigning i dette tilfellet er beredskapsomsyn. Ingen av dei nye vegane vil få brattare stigning enn elles godkjente og etablerte vegar på Kråko. Tiltakshavar har hatt kontakt med Fitjar brannvesen om tilkomst for brannbil og fekk forståing av at planframlegget vil gi tilfredsstillande tilkomst for utrykking. Det vil i den samanheng også bli montert brannhydrant i Port Steingardområdet. Plassering og kapasitet vert teke inn i teknisk plan i samråd med brannvesenet.

For fritidseiningar er det sett krav til minimum 1 parkeringsplass per eining. Dette er i tråd med krav i gjeldande kommuneplan for Fitjar. Dei fleste hyttene vil kunne dokumentere parkering innanfor eiga tomt. I område der det vil vera utfordrande er det regulert eige arealføremål for parkering som vil kunne dekke parkeringsbehovet. Det er regulert 9 parkeringsføremål. Dei fleste er allereie opparbeida, med unntak av parkeringsplassane i Høgakråko og nye parkeringsplassar på austsida av Kråkevågen sør for Kanalen. Alle desse vil kunne etablerast utan større inngrep i terrenget då dei er lokalisert tett på vegar og i område som er relativt flate.

5.3 Sosial infrastruktur og universell utforming

Planframlegget legg til rette for funksjonar og bruk som har ein sosial profil. Planen vil vidareutvikle og skape større moglegheiter for destinasjonen Kråko. Det er mange ålment tilgjengelege areal, samstundes som det er planlagt for eit mangfald av type overnattingar. Ein planlegg for tradisjonelle frittliggjande hytter, små hytter, utleiehytter, samt hotellfasilitet. Dette gir moglegheit for eit større mangfald av brukarar med ulike utgangspunkt. I tillegg ønskjer utbyggjar å legge til rette for at privatpersonar kan leige ut dei private hyttene. Dette, leigeinntekter, vil kunne gi enda fleire moglegheit for å investere i kjøp av hytte.

Prinsipp om universell utforming skal leggst til grunn for utforming av byggverk, uteareal, tilkomstsoner og gangvegar. Turvegar i området og ein del av køyrevegane vil ikkje ha universell stigning grunna topografiske forhold. Det er sett krav til at tilkomst mellom parkering og publikumsbygning skal vera universell utforma, og at parkeringsplassar for rørslehemma skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein tilpassa trase. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan og i søknad om byggeløyve.

Planframlegget omfattar fleire ulike byggeprosjekt som er dels uavhengig av kvarandre i tid for utbygging. Det er sett krav om felles planlegging for delområda som naturleg bør sjåast i samanheng. Tiltakshavar har synt i tidlegare prosjekt på Kråko at dei er oppteken av å gjennomføre og ferdigstille prosjekt, samt å ta omsyn til nærliggjande naboar. Det har ikkje vore tradisjon for å drive tungt anleggsarbeid midt i fellesferien då Kråko har mest aktivitet av ferierande. Dialog og varsling til naboar om prosjekt, samt å forsøke å styre anleggsarbeida er noko som vil verta gjennomført også for arbeida som ligg i planframlegget.

5.4 Plan for vass- og avløp og renovasjon

Det er etablerte løysingar i samband med grunnarbeid gjennomført ved oppstart av bygging på Kråko. Det er per i dag god dimensjonering og kapasitet på infrastrukturen i området. All utbygging må kople seg til eksisterande infrastruktur. Ein har m.a. sett at utbygginga på Høgakråko kan etablerast med fallkloakk ned til pumpestasjon ved BKA5 og hovudnett langs Kråkevegen.

5.5 Avbøtande tiltak/løysingar, jf. ROS

Planframlegget opnar for tiltak i område som i dag er regulert og nytta som utbyggingsareal og utmarksareal. På deler av området er det infrastruktur, på andre er det ingen. Analyse av dagens situasjon og framtidig situasjon etter realisering av planframlegget er gjennomført i kapittel 4.15 og 7.6. 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
Ulykker på veg	Det er alltid ei generell fare for trafikkulykker, men farten på vegane er naturleg låg, og siktilhøva i ny avkøyrslar er sikra med frisktlinjer- og soner. Planen legg til rette for nye avkøyrslar i området, og sikrar tilhøva etter gjeldande normer og krav. Det er ikkje regulert eige felt for mjuke trafikantar i området, utover regulerte turveggar/-stiar. Ein kan ikkje garantere at personar overheld trafikkreglar eller fartsgrense. Ein kan såleis ikkje sikre seg for menneskeleg sviikt. Det er vanskeleg å regulere for avbøtande tiltak eller løysingar for dette utover det som er gjort i planframlegget. Einaste som kan regulerast er fortau langs Kråkevegen. Dette må i tilfellet gjennomførast som ein heilskapleg plan for heile Kråko. ROS-analysen syner difor at det er noko risiko for ulykker av planframlegget.
Brannfare i bygning	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 sløkkjevotn. 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.
Stormflo	På seahavnivå.no finn ein følgjande høgdder på flaumsituasjon inkludert klimapåslag (cm over normalhull 2000): Sikkerheitsklasse 1: kote 1,80. Sikkerheitsklasse 2: kote 1,93. Sikkerheitsklasse 3: kote 2,00. Desse kotehøgdene stemmer godt overeins med utbyggjar sine lokale og faktiske målingar i området. Det er sett krav i føresegnene til golvhøgde over havnivå i tråd med desse høgdene.

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 forholda 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 undervegs i prosessen kome fram behov for konsekvensutgreiing. Det er vald å utarbeida konsekvensutgreiing for desse fagtema:

- Landskap
- Friluftsliv
- Naturmangfald
- Strandsoneinteresser

I tillegg til desse temaa 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 utleiast. 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, viktigheit 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: 0-alternativet er ein målestokk for vurderinga av planen sine forventede konsekvensar. 0-alternativet tek utgangspunkt i dagens situasjon og den framtidige utviklinga av området dersom reguleringsplanen ikkje vert gjennomført. 0-alternativet tek også utgangspunkt i mogleg utvikling av området i tråd med gjeldande kommuneplan og godkjente detaljreguleringsplanar.

Planalternativet: Hovudmålsetnad er å leggja til rette for å utvikle «destinasjon Kråko» for fleire besøkjande. Dette er gjort ved å sjå delområdet Port Steingard i samheng med tilgrensande område, regulere for fortetting, og innlemme næringsareal, gjestehamn og kombinerte føremål i planen. Ein ønskjer å leggja til rette for ein destinasjon som gjev noko meir enn private einingar.

6.2 Landskap

Vidare utbygging og fortetting i området vil gje inngrep i område som til no ikkje har vore utbygde. Delar av desse områda er regulert til utbygging i dag, mens nokre område i austre delen av planområdet ikkje tidlegare har vore regulert til utbygging.

Landskapet er samansett av ei rekkje småformer, med fleire mindre høgdeforskjellar som skaper eit utal av små landskapsrom. Landskapet sin verdi vil i stor grad vera knytt til opplevinga av det, både som fysisk og kulturelt landskap. Kanalen er ei viktig linje gjennom området i retning vest - aust. Denne er delvis menneskeskapt, og tilgrensande areal er stort sett opparbeida. Innlaupet frå vest er dominert av ei høg fjellformasjon i sør, og opparbeida småbåthamn og bygningar langs sjøen. Austre del av kanalen er mindre påverka. Her er det naturterreng mot sør, og opparbeida avgrensing mot nord der det og er etablert ei kunstig «tunge» ut til ein tidlegare holme. Andre viktige element er Hellandsfjorden i aust og Høgakråko i sør. Mot aust ligg det og ein større skogkledd kolle mellom vegen og Hellandsfjorden. Denne er tidlegare regulert til friområde.

6.2.1 Delområda

Steingardsneset er i dag delvis utbygd og det er utført planering av areal innanfor området. Omregulering av området vil gje lite endringar i høve eksisterande regulering, men ny regulering vil ta vare på noko meir av urørt strandsone.



Figur 49. Bilde av dagens situasjon og illustrasjon av ny utbygging av naust på Steingardneset. JK. Arkitektur.

Verknadane av endringa vil vera liten sett frå sjøsida. Området inne i bukta vil ligga att som badeområde i sjø og på land. Langs strandsona vil det vera naustbygningar med tilhøyrande felles småbåtanlegg. Meir av urørt strandsone vil bevarast i det nye planforslaget. Samla sett og samanlikna med 0-alternativet med utbyggingsføre mål (strandhus) i større del av strandsona vil verknadane av tiltaka i delområdet vera liten positiv.

Port Steingard nord

Store delar av arealet er i dag regulert til friluftsområde. Planforslaget vil opne for 7 nye fritidsbustadar innanfor området. Det er etablert fleire fritidseiningar vest for Kråkevegen, og nærområdet til dei nye

føremåla er bygningspåverka areal. Fritidsbygningar er ikkje eit framandelement for området. Det er planlagt to nye einingar rett nord for PS bryggekafe, samt ei eining nord for eksisterande eining på eigedom 61/268. Sør-vest for Steingardsneset er det planlagt fortetting med 4 nye tomter for fritidsbygningar. Disse vil liggje høgare i terrenget, men ikkje verta dominerande, då det er sett maks kotehøgde for topp tak i føresegnene.



Figur 50. Bilde t.v.: Delområde FBF1-2. Bilde t.h.: Delområde FBF3.

På høgda aust for Kråkevegen vil det koma 4 nye fritidseiningar. Det er eit platå mellom kote +9-12 der hyttene er tenkt bygd. Det høgaste punktet i området, kote +14, vert teke i vare som grønt føremål (grensa mot aust). Innanfor tomtene i nord (FBF1) er maksimal byggehøgde kote +20 og +20,5, og tomtene i sør (FBF2) kote +15,5 og +12,5. Det er høgdeforskjell mellom Kråkevegen og utbyggingsføremåla slik at bygga i sør vil vera mindre synleg frå køyrevegen. Dei to hyttene i nord vil vera godt synleg frå køyrevegen. Hyttene vil ikkje vera dominerande sett frå sjøen, men vil gjera at landskapet vert meir bygningspåverka.



Figur 51. Hyttene FBF1-2 sett frå nord langs Kråkevegen. JK. Arkitektur AS.

På vestsida av Kråkevegen vil det koma tre nye fritidseiningar (FBF3 og 5). Eininga i nord-vest (FBF3) er tilpassa terrenget og bakanforliggjande bygningar for ikkje å ta utsikt. Tomta ligg på eit lågare nivå, i ein «dal» med høgare terreng på alle sider. Hytta vil vera synleg frå sjø, men ikkje skape silhuett/dominere då det ligg hytter på høgareliggjande parti i kring tomte. Byggehøgda er sett slik at tilgrensande hytter vil få sikt over taket på den nye hytta. Alle bygga i FBF3 og 5 vil vera låge bygg som vil ligga innpå terrenget, utan å verta prangande i landskapet. Utbyggingsføremålet FBF5 er lagt på eit platå på ca. kote +10. Det høgaste punktet i området er kote +14. Dette vert teke i vare som grønt føremål. Innanfor tomte i nord er maksimal byggehøgde kote +16,5 og tomte i sør +14. Hyttene vil vera synleg frå køyrevegen sett frå sør, men ikkje frå nord. Hyttene vil ikkje vera dominerande sett frå sjøen, men vil gjera at landskapet vert meir bygningspåverka.

Verknadane av endringa vil vere at delområdet vert meir bygd, og bygningspåverka enn dagens plansituasjon. Landskapet i området vil verta meir prega av bygg, og delar av vegetasjonen vil forsvinna. Samla sett og samanlikna med 0-alternativ med friluftsføremål, vil verknadane av tiltaka i delområdet vera liten negativ for landskapet.

Port Steingard vest

Området ved Port Steingard er i dag delvis utbygd i nordre del med fiskestover, stolpehus og PS Bryggekafe. Områda nord for kanalen og området knytt til PS Bryggekafe er dels realisert og bygd ut. Områda sør for PS Bryggekafe er ikkje realisert jf. eksisterande reguleringsplan. Området ligg difor som urørt naturområde med noko planert areal inst i bukta, klargjort for utbygging. Ved utbygging av området vil store delar av arealet langs sjøen verta bygnings- og tiltakspåverka. Området ved badestranda i vest vert behalde som i dag. Området inn på land vil og verta bygningspåverka, men skal vera ope for ålmenta med parkanlegg og gangveggar som knyt områda saman.

Området regulert for Stolpehus, KBA1, er under utvikling. I hovudsak vidarefører ein dagens føresegner knytt til høgder og utbyggingsgrad i dette området. Endring i aust med krav om lågare bygg enn dagens reguleringsplan opnar for, vil medverke til ei nedtrapping av bygningar mot aust. Dagens terreng/skjering har også ei nedtrapping mot aust. Og endring av høgd på bygg lengst aust vil vera positivt for nærliggjande hytter, men også for uttrykket og opplevinga av området.



Utbygginga nærmast PS Bryggekafe, KBA3 (Fiskestove 2.0), vil spele på arkitekturen og høgdene i dette området. Dagens bryggekafe er eit 2 etasjes næringsbygg og har ei relativt stor grunnflate. Sør for dette arealet stig terrenget opp mot høgaste punkt kote +15 og på austsida av Kråkevegen er høgdene opp til kote +22. Verknaden av planframlegget med konsentrert utbygging av KBA3 på inntil 7 einingar med varierende høgd mellom kote +11 og +8,5 er avgrensa av nærliggjande bygningar og høgder i området.



Figur 52 Venstre: Bilde av eksisterande PS Bryggekafe og Kanalen til venstre. Innløpet til Fiskestovene er til høgre. Høgre: Inngangen til delområdet BAA1 med eksisterande sti i venstrekant av bildet.

Innanfor BAA1 føremålet er det lagt opp til at arkitekturen frå Bryggekafeen og Fiskestove 2.0 også vert spegla, men med mykje mindre skala. Det er sett eit tak for tal bygningar i området og at bygga skal vera småskala med ei grunnflate på maks 45 m². Bygga skal plasserast på tre høgdenivå; eitt ved sjøen med maksimal byggehøgd kote + 9 som speglar høgdene til PS Bryggekafe og Fiskestovene, eitt midtre nivå med maksimal kote +11 og eit øvre nivå med maksimal kote +16,5. Høgdene gjer at bygga vil verta integrert i

terrenget. Terrenget stig frå sjøen og opp til kote +12-13 i søraust, og vidare opp mot Høgakråko i sør som ligg mykje høgare. Føremålet trekt inn på land og det er regulert friluftsføremål nærmast sjøen. Utbygginga er skalert og lagt føringar for gjennom plankart og føresegner. Store deler av eksisterande terreng og vegetasjon vil verta teke i vare og ny vegetasjon vert planta. Uttrykket av området vil i stor grad vera grønstruktur med små bygningar fordelt på to ulike høgdenivå. Bygga vil truleg verta samla i mindre rekker av tiltak med eit park/ fellesområde midt i/lengst nordaust.

Naustområdet UNB7 grenser til naustområde i vest. Dette vil vera eit konsentrert utbyggingsområde med nasut som tilgrensande naustområde er regulert og nytta som. Det er gitt opning for varierende høgde, og noko høgare høgde enn naustområdet i vest. Høgde på nærmaste eksisterande bygg i vest, naust, er ca. kt +6. Eksisterande køyreveg og parkering sør for arealet ligg på +6-7 og stig jamt aust- og sørover. I sør stig terrenget bratt opp mot Høgakråko i bakkant. Det vil ikkje vera silhuettverknad av tiltaka i dette delområdet.



Figur 53 Bilde av delområde der Fiskestove 2.0 er planlagt regulert i vest, samt tilgrensande badestrand.

Sør i dette delområdet er det planlagt bygningar og parkering, KBA4. Dette er store deler av dette arealet eit opparbeida planert område langs vegen ned til naustområdet vest for planområdet. Det kan etablerast bygg på 2 etasjar med maksimal byggehøgde kote +18,5. Arealet ligg på eit platå på ca. kote +11-12. I bakkant er det ein mindre kulle på kote +15, og sør for det stig terrenget høgt opp mot Høgakråko. Verknaden er bygningstiltaka vil vera avgrensa med omsyn til eksisterande terrenghøgder i nærområdet, samt volum på potensiell bygning.



Figur 54 Bilde av område regulert til KBA4.

Samla vil verknadane av tiltaka i delområdet ikkje ha store konsekvensar for landskapet sett i høve til eksisterande reguleringsplan. Føringane i plan frå 2016 gir grunnlag for ei høg tomteutnytting og høge bygningar innanfor regulert areal til hotell; BYA 80 % og 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Ved å samanlikne areala sør for næringsområdet Bryggekafeen ser ein at planframlegget gir ein reduksjon i utbygd areal

(BYA%). Areal i gjeldande plan regulert til hotell og naust gir grunnlag for utbygging av ca. 3 daa, medan utbygging i tråd med ny plan av KBA3-4, UNB7 og BAA1 gir om lag 2,8 daa. I tillegg til dette er byggehøgda trekt vesentleg ned, frå 9 m frå gjennomsnittleg terreng (3 etasjar bygg) til maksimalt 2 etasjar på heile eller deler av bygga. I tillegg gir ny bruk av arealet mindre behov for areal til veg og parkering. Med dette som bakteppe vil planframlegget medføre ei lettare og meir skånsam utbygging enn gjeldande plan opnar for. Samla sett vil verknadane av tiltaka i området ha liten positiv til ingen verknad for landskapet.



Figur 55. Illustrasjon av utbygging i Port Steingard vest. JK Arkitektur AS.



Figur 56. Illustrasjon av utbygging i delområde Port Steingard Vest. JK arkitektur AS

Port Steingard aust

Området er i dag eit naturleg skogkledd område regulert til friluftsområde. Området ligg som eit høgdedrag mellom hovudvegen på Kråko og Hellandsfjorden. Høgste punktet ligg lengst nord i dette området, og er på kote +22. Desse to kollane er regulert til grønt føremål og sikrar såleis formasjonane i området. Arealet er kupert med fleire mindre kollar/topper, og det er fleire platå og flate parti.

På austsida av kollen er det føreslått spreidd utbygging av utleigeeiningar innanfor 11 spreidde delområde med felles parkering i vest og gangvegar fram til einingane. Arealet mellom einingane er regulert til friluftsføremål og skal vera ålment tilgjengeleg der naturleg vegetasjon i størst mogleg grad vert take vare på. Det er høgreste furutre i store deler av området som vil medverke til å skjerme planlagd utbygging. Det er sett eit tak for tal bygningar i området og at bygga skal vera småskala med ei grunnflate på mellom 30-50 m², og maksimalt 6 meter byggehøgd. Med dette er omfang av utbygging klargjort og skalert. Føremåla er trekt inn på land og ingen av områda har direkte kontakt med sjøen. Alle føremåla ligg over kote +6. Byggeføremåla er trekt vekk frå dei høgaste toppane og eksponerte areal. For å få ei heilskapleg utbygging er det sett krav om at desse delområda skal planleggast i fellesskap. I tillegg er det sett generell føring om skånsam terrenginngrep og estetiske omsyn til terreng, landskap og nære bygningar. Omregulering av området vil føra til inngrep i naturområde, og endre inntrykket av området sett i lys av dagens situasjon. Dei nye utleigeeiningane vil gjera eit urørt område tiltakspåverka, og noko av det naturlege landskapet vil gå tapt. Hyttenabo i aust (på øya gnr. 61/45) vil kunne sjå fleire av einingane. Det vert inngrep i terrenget og delar av vegetasjonen vil verta hogd, men ved å avgrense byggeføremåla og at det skal vera gangvegar fram til einingane er omfanget avgrensa. Regulert areal til friluftsføremål der vegetasjonen skal takast vare på vil medverke til å skjerme innsynet og verknaden for nærområde og fjernverknaden. Framføring av sti i området skal følgje terrenget, men noko inngrep må påreknast.



Figur 57 Illustrasjon av austre planområde sett frå Hellandsfjorden. Øvst: sett frå sjøen like utanfor Steingardneset. Nedst: Sett frå sjøen aust for øy gnr. 61/45 (utleigeeiningane er midt i bildet). JK. Arkitektur AS.

Mot kanalen i sør er det regulert gjestehamn i sjø og på land. Det vert køyrbar gangveg til gjestehamna. Det er naturleg tilkomst frå Kråkevegen inn til området via eksisterande platå med slakare terreng. Bygg og tiltak ved sjøen er av mindre skala og høgde, samt trekt inn på land og vil ikkje verta dominerande då det er høgare terreng ikring. Der det er planlagd tiltak i strandsona er det rullesteinar. Parti med slake svaberg mot kanalen er teke i vare med grønt føremål. Bratte svaberg, sør for arealet, er sikra som grønt føremål, og at det kan etablerast turveg inntil svaberga. Nærområda inn på land er område med tett vegetasjon og slakt skråande terreng. Gjestehamna med nytt land, gangbane og flytebrygger utanfor to små skjer vil vera eit nytt element i området. Det er ikkje planlagd for høgreste tiltak i området, men det vil likevel verta eit synleg tiltak i urørt strandsona. Det er likevel ikkje eit framand element i området då det er fleire flytebrygger og tiltak i nærområdet. Hyttenabo i aust (på øya gnr. 61/45) vil kunne sjå fleire av tiltaka. Planframlegget vil gje endringar i eit urørt område i strandsona som vil gå frå eit naturområde til eit utbygd område med tiltak.



Figur 58. Bilde tv. Høgdedrag ved kanalen. Bilde th. Utsikt mot planlagt gjestehamn med dei to skjera som er ytterpunkt for hamna.



Figur 59. Utsikt frå hyttenabo i aust, på øya gnr. 61/45. JK. Arkitektur AS.

Nord for kanalen er det regulert eit areal til forretning/kontor/industri. Her er det tenkt produksjonslokale for Fitjar Island. Bygget kan vera inntil 2 etasjar høgt med maksimal byggehøgde kote + 14,5. Kollen i bakkant av føremålet er regulert til grønt føremål og har ei høgde på kote +15. Bygget skal leggjast inn i landskapet og kommunisera med omkringliggjande område. Det er sett krav til at konstruksjonen skal skape ei kopling over kanalen og det skal vera tilstrekkeleg høgde for ferdsel under koplinga på gangveg og i kanalen. Dette arealet er tidlegare planert og fylt ut i sjø. Landskapet vil verta påverka av eit bygg som strekk seg over kanalen, og dette vil setja sitt preg på området og vil opplevast ulikt for dei som ferdist i området. Bygget vil i seg sjølv kunne vera ein attraksjon og destinasjon, som kan vera del av ei landskapsoppleving.



Figur 60. Bilde av flate der bygg for Fitjar Island skal etablerast.



Figur 61 Illustrasjon av bygg for Fitjar Island. Snøhetta AS



Figur 62 Illustrasjon delområde ved kanalen, bygget for Fitjar Island synt i oppe i bildet. JK arkitektur AS

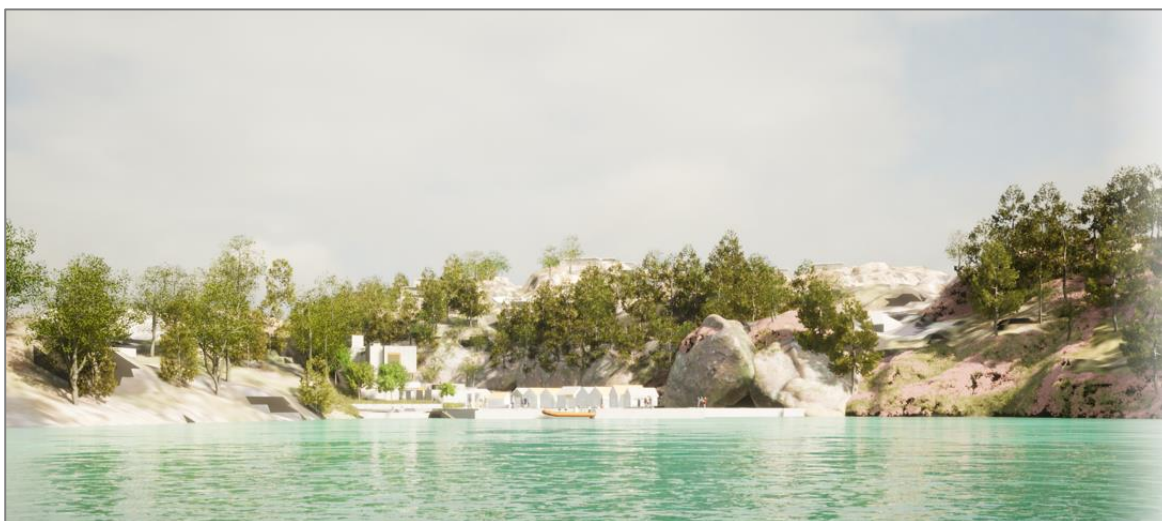
Verknadane av tiltaka vil vera noko ulikt for dei ulike delane av området, samt ut frå ulike perspektiv. Samla vil planframlegget endre dagens inntrykk og oppleving av området, frå naturprega område til meir bygde areal. Ein kan med gode arkitektoniske grep kunne integrere dei nye tiltaka med gode material- og fargeval, samt tilpasse tiltaka til terrenget. Føremåla og føringane sett slike krav som vil verka som avbøtande og sikre gode kvalitetar for utbyggingane i området. Samla sett vil verknadane av tiltaka i delområdet vera liten negativ til negativ for landskapet.

Høgakråko

Området sør i planen, Høgakråko, ligg på eit høgare nivå enn resten av planområdet. Store deler er tidlegare regulert til fritidsbygningar. Området er særskilt kupert og det høgste punktet i området er kote ca. +63 og ligg midt i området og like sør for plangrensa. Det er tre høgderyggar som strekk seg nord-sør i området som ligg i over kant av kote +50. Området er ikkje utbygd, med unntak av vegtilkomst, og består i hovudsak av urørt naturområde med delar som skogkledde areal og delar som bart område med fjell i dagen. I planframlegget er det føreslått justering av grenser av arealføremåla, interne tomtegrenser, samt ei auke av tal fritidsbustadar. Bygningane er i varierende høgde, og det er i føresegnene sett maks kote for byggehøgde på dei einsskilde tomtene.



Figur 63 Bilde frå nordsida av vågen med utsikt mot Høgakråko.





Figur 64. Fjernverknad. Øvst: Illustrasjon sett frå sjø ved Kobbahola (nord for Høgakråko). Midten: Illustrasjon sett frå Kråkevegen. Nedst: Illustrasjon sett frå Hellandsfjorden ved Steingardneset. JK. Arkitektur AS.

Verknadane av tiltaka i delområdet vil gjera eit urørt område bygningspåverka. Då området tidlegare er regulert til fritidsbygningar vil ei fortetting i området føra til ei tettare og større utbygging. Planframlegget opnar for 21 hyttetomtar noko som inneber ei fortetting med inn til 8 nye tomter. Utnyttingsgraden for kvar enkelt tomt er låg (20-25%). Dette vil medverke til at større deler av området vil stå fram som grønne areal og eksisterande vegetasjon vil verta teke vare på. Dette vil medverke også til å skjerme utbygginga og avgrense eksponering av tiltaka. Nærverknaden vil uansett verta noko meir bygningspåverka enn dagens plan for området.

Området er kupert og arealføremåla er difor delt inn i delfelt med tomtenummerering. Det er lagt vekt på at bygningane vert lagt inn i terrenget og tilpassa med ulike bygningshøgder på dei ulike tomtene. Samanlikna med gjeldande delplan for Høgakråko er maksimal kotehøgde lågare i planforslaget. Høgden er konkret vurdert for kvar enkelt tomt og i heilskap med utgangspunkt i landskapsomsyn og for å gi hyttene utsikt. Likevel er det nokre av tomtene som kan vera utfordrande å bygge på, og dersom utbygginga ikkje vert tilpassa terreng og nærmiljø kan landskapsverknaden verta stor. Særleg gjeld dette for område der utbyggingsføremålet er lokalisert på høgdedrag. For å hindre negativ nær- og fjernverknad er det sett krav om felles planlegging i desse områda. I tillegg er det spesifisert at bygga skal plasserast i eksisterande terreng, ikkje på klart definerte toppar, og at dei skal i hovudsak ta opp naturlege høgdeforskjellar i terreng ved bruk av ulike nivå i bygningsmassen og uteområdet. Det er også nytta byggegrenser for å avgrense plassering av bygg, og sett krav at all hyttebygging i Høgakråko skal detaljprosjekterast med arkitektfagleg kompetanse. Samla vil desse grepa gjera at nær- og fjernverknadane av tiltaka ikkje vil verta dominerande i landskapet eller skape silhuettverknad sett frå sjøsida.

Store delar av bygningane vil verta synlege frå området rundt Port Steingard og Kråkevegen inn i området. Nokre av hyttene kan også verta synlege frå sjøen i nordvest, men då som fjernverknad då desse ligg eit stykke frå sjøen. Samla sett vil verknadane av tiltaka i delområdet vera liten negativ.

6.2.2 Konklusjon

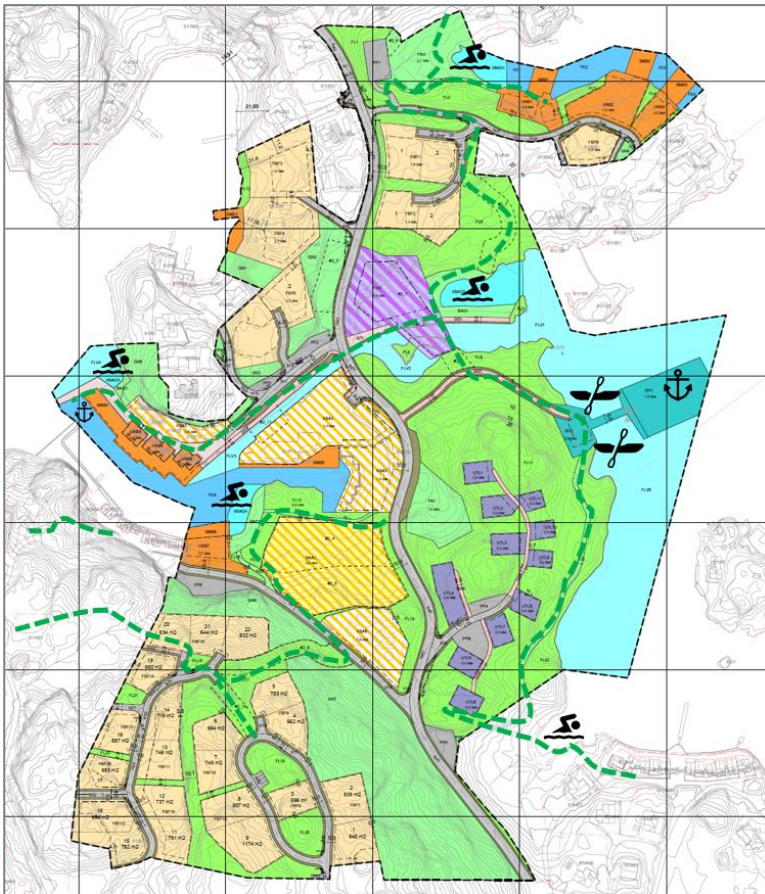
Planframlegget vil få ein negativ konsekvens for landskapet, i hovudsak fordi delar av inngrepa vil vera i område som tidlegare ikkje er regulert til utbygging. Føringar i planen gir at bygningar og tiltak vil verta lagt inn på eksisterande terreng, men då dette er kupert og ligg nært opp til strandsona 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 at eksisterande terreng og vegetasjon vil medverke til å skjerme tiltaka. Planområdet er stort og omfattar ulike delområde med ulik eksponeringsgrad og form. Det er nytta arkitektfagleg kompetanse i planarbeidet, for å finne konkrete og spesifikke føringar for enkelt tomtar/ utbygging og redusere verknad av planframlegget.

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

6.3 Friluftsliv

Delar av areala i planforslaget er i tidlegare planar regulert til friluftsområde, leik og uteopphaldsareal på land, og sjøarealet er regulert til friluftsområde i sjø/vassdrag samt småbåthamn og to mindre badeområde. Dette er gjort med bakgrunn i at områda skal vera opne for ålmenta og det skal vera mogleg å nytta seg av områda til turbruk og opplevingar både på land og til sjøs. Miljødirektoratet sin Naturbase syner at det ikkje er kartlagde friluftslivsområder innanfor planområdet.

Planområdet omfattar noko areal som er under utbygging til fritidsbustadar, naust og meir næringsrelaterte bygningar. Delar av området rundt Port Steingard ber preg av eit meir sentrumpregt areal med fiskestove, kafé og næringsverksemdar. Delar av områda i nord er delvis utbygd med fritidsbustadar, naust og kai/flytebrygger. Resterande områder i sør er mindre bygningspåverka, og ligg som urørte naturområde. Det er lite opparbeida turstiar eller tråkk i desse områda. Dette har truleg årsak i at terrenget er kupert, det er tett vegetasjon og dette er område som er utfordrande å ta seg fram i. Det er få eller ingen naturlege tråkk i terrenget som gir indikasjon på at dei ubygde områda i dag vert lite nytta. 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.



Figur 65 Regulerte stiar og badeplassar, samt gjestehamn i planområdet.

Det er regulert inn fleire stiar i området som gjer det enklare for brukarane av området å ta seg ut i naturen, og nytte seg av snarvegane i området for enklare koplingar mellom dei ulike delområda. Det skal etablerast ein turveg i aust, denne vil binde saman eksisterande badeområde i sør-aust (utanfor planområdet) med ny gjestehamn i aust. Denne vil gå vidare nordover med ei kopling over kanalen ved nytt bygg for Fitjar Island, og det vil verta mogleg å fortsetja nordover mot vegsystemet ved Steingardsneset. Det er og regulert inn turstiar som vil forenkla tilkomsten frå Høgakråko og ned mot Port Steingard. Dette området er bratt, og turvegen vil ikkje ha universell tilgjenge i dette området. Dei regulerte turvegane vil fremja eit tilbod som ikkje er i området i dag, og vil vera positivt i eit folkehelseperspektiv. I tillegg til turvegane legg planframlegget

fram areal som vil skape nye og tilgjengeleg møteplassar. Dette er allmenn tilgjengelege areal som parkområde med amfi, badeplassar (eksisterande og nye), parkområde sør for kaféområde, samt gjestehamn. Dette vil vera attraktive område for ulike brukarar og som kan nyttast til ulike aktivitetar. Det er relativt kort avstand mellom desse møteplassane, og vil medverke til å løfte fram destinasjonen Kråko og delområdet Port Steingard. Dette er funksjonar og møteplassar som ikkje finns elles på Kråko.

Området rundt Kråko og ut i Fitjarøyane er eit mykje nytta område for båtturisme og aktivitet i samband med fritidsfiske og rekreasjon. Hellandsfjorden på austsida av planområdet er ein godt skjerma fjord der det er mykje båttaktivitet, og eit fint område for barn og unge å drive med ulike formar for vassaktivitet. Det er fleire mindre badeviker innanfor og utanfor planområdet.

Det skal etablerast ei ny gjestehamn i Hellandsfjorden, ved kanalen. Denne skal vera for gjester og besøkjande til området. Det er ikkje rom for ei slik etablering inne i Port Steingard, og ein har difor sett potensiale for området på austsida av kanalen. Området ligg i kort avstand frå den sentrale delen av Kråko, med kafé, hotell/bevernting og Fitjar Island sitt areal. Tiltaka i planen vil ikkje hindre ferdsel på sjøen for småbåtar eller fiske frå land, då gjestehamna er planlagt i eit område med lite djupne. Hamna vil vera eit hinder for padling langs land, men det skal etablerast fasilitetar for kajakkutsett i området som gjer det enklare for utøving og utsett. Det er sambruk av umotorisert og motorisert ferdsel i vågen gjennom kanalen også i dag (for småbåtar) og i Hellandsfjorden. Omfang av bruk i gjestehamna vil truleg vera avgrensa ut frå tal båtplassar, samt at båtplassar for større båtar vil vera i ytre del av hamna. Området vil framleis vera godt eigna for umotorisert ferdsel og båttrafikken vil ha låg fart i området. utfordringar kring samlokalisering er vurdert til å vera av eit avgrensa omfang, men samanlikna med dagens situasjon vil det verta noko meir motorisert ferdsel i området.



Figur 66. Bilde tv: Innløpet til kanalen frå Hellandsfjorden. Bilde th. badestrand i Port Steingard.

Det er regulert fleire badeområde i sjø og på land i planområdet. Aust for Fitjar Island sitt bygg, og kanalen er det sett av ei vik til badeområde i sjø og på land. Dette området er dels opparbeida i dag. Eksisterande badestrand utanfor Fiskestovene og stolpehusa er regulert til badeplass. I tillegg er eksisterande badeområde nord-aust for Steingardneset og inne i Port Steingard vidareført. Dette gir tilgang til ulike type badeplassar ut frå kva type aktivitet og bruk ein ønskjer. I tillegg til dette vil turstiar i området opne for opphald i strandsona som ikkje vert tilrettelagt.

Folkehelsearbeid skal bidra til fleire leveår og betre levekår for befolkninga, for å jamne ut sosiale helseskilnader og til å skape eit samfunn som er tilgjengeleg for alle. Tidleg oppleving av meistring og tilhøyrse, og etablering av sunne levevanar er helsefremjande og kan redusere helseforskjellar 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 BAA like sør i Port Steingard. Dette vil verta eit attraktivt område som skal opparbeidast som eit parkområde tilrettelagd med mindre fritidseiningar med

stiar og leikeareal. Det er ikkje lagt opp til køyrbar tilkomst til einingane i området, og dette vil difor verta eit attraktivt område for barn og unge, med enkel tilkomst til badeområde og tilgang til sjø. I planforslaget er det også regulert inn eit område for park, aust for hovudvegen i området. Her er det eit naturleg amfi som skal utviklast og opparbeidast med benkar og bord, og området kan nyttast til utescene, konsertar og ulike tilstellingar og arrangement. Området ligg sentrumsnært til, og vert lett tilgjengeleg frå vegen gjennom området. Desse større møteplassane vil kunne skape større mangfald 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 opphald ved sjøen vil vera positivt i eit folkehelseperspektiv.

6.3.1 Konklusjon

Planframlegget vil få ein liten positiv konsekvens for friluftsliv i hovudsak fordi planframlegget legg til rette for betre og meir tilgjenge til strandsona og grøntområde, samt sosiale og allmenne møteplassar. Dei klart allmenne områda er store, noko som gir grunnlag for meir og ulik bruk. Det er lagt vekt på å sikre areal til samanhengande stinett, samlingsplassar og badeplassar i planframlegget. Samstundes gir planframlegget moglegheiter for dei som ønskjer ei meir skjerma oppleving i naturen gjennom at det er regulert større areal til grønt føremål som skal vera fri for inngrep.

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

6.4 Naturmangfald

Det er gjort søk i nasjonale databasar februar 2023 (Artsdatabanken sitt Artskart og Miljødirektoratet sin Naturbase). Her er det ingen verneområde innanfor, eller i nærleiken av planområdet. Det er registrert ein lokal viktig marin naturtype nord i planområdet. Dette er eit blautbotnsområde i strandsona. Det er registrert strandflate med bløtt mudder i beskytta områder. Det er mykje fjell i strandsona med ein del sand/mudder i bukter og våger. Like ved kanalen i aust er det registrert ålegras vurdert til å ha middels verdi (Rådgivende biologer, notat 19.01.2023). Anna marint mangfald i området er vurdert til ha noko verdi, men ingen kartfesta registreringar. Innanfor planområdet er det og registrert pusleblom, denne er registrert i 1919, og er i kategori sårbar VU. Registreringa av pusleblom er eldre og i eit område som er opparbeida i seinare tid. Det er og gjort registrering av purpurlyng vest i området. Denne arten er vurdert som nært trua (NT) i norsk rødliste. Det er i tillegg gjort registreringar av ulike karplanter, alle er vurdert som livskraftige. Planområdet består av opparbeida og bygde område, samt naturområde der småfuru, einer og lyng dominerer. Det er ingen registrerte myrdrag innanfor området. I følge AR5 er arealet på land klassifisert som skog, open fastmark og bygd areal.

Steingardneset består i stor del av bygde og opparbeida areal. Der det ikkje er tilrettelagt for infrastruktur (veg eller planerte areal) er det tynt jordlag med røsslyng som dominerer. Det er nokre mindre buskfuru i området. Areal med naturleg vegetasjon er i planframlegget regulert til grøne føremål der vegetasjonen vil bli teke i vare. Der det er regulert for utbygging er det allereie i dag opparbeida planerte flatar og der er ikkje naudsynt med ytterlegare utfylling i sjø utover ferdigstilling av anlegget. Planframlegget regulerer tre nye småbåtanlegg i sjø, areal for flytebrygger. Desse har liten innverknad på naturmangfaldet, då dei gjer lite inngrep i sjøbotnen, berre ankerfeste, og ikkje krev fylling i sjø. Det er allereie i dag båttrafikk i området, og den vil verta noko høgare som konsekvens av planframlegget. Ut frå dette vurderer ein at verknaden på blautbotnsområdet i sjøområdet vil vera avgrensa til ankerfeste.

Port Steingard nord er i stor grad naturområde bestående av lågt veksande artar som lyng og gras. Det er nokre spredde furu/buskfuru i området. På høgareliggjande område er det berg i dagen og i skåra mellom toppane noko meir jordlag der det er tettare botnvegetasjon. Planframlegget fremjar utbygging i desse områda, noko som vil ha negativ påverknad lokalt.

Port Steingard vest består dels av opparbeida areal og dels av urørte område. Areal sør for PS bryggekafe er svakt skrånende terreng frå sjø og til kote +15. Området dominerast av yngre tre av bjørk og selje i dei lågaste områda, og med innslag av furu og einer i områda lengre oppe i terrenget. I søraust er området dels

opparbeida og det ligg mindre haugar av tilførte massar. Deler av området står fram som i attgroing og at arealet har vore hogd for ikkje så mange år tilbake. I botnvegetasjonen finn ein blåbær- og tyttebærlyng, samt lyng plantar. Planframlegget fremjar utbygging i desse områda som vil ha negativ verknad lokalt. Store deler av areala er i gjeldande planverk regulert til utbygging, og planen fremjar ei utbygging med mindre fotavtrykk enn gjeldande plan noko som er positivt for å ta vare på lokal vegetasjon og mangfald.

Port Steingard aust består i hovudsak av naturområde, samt menneskeskapt terreng ved kanalen. I området ved kanalen er det registrert ålegras. Sør for kanalen er det furuskog med blåbærlyng og einekratt. I område mellom høgdepunkta finn ein også parti med moseartar og gras. Området er kupert og lite framkommeleg, og står fram som ein mindre og urørt skogsteig. Langs sjøen er det kortare parti med høge bratte svaberg, og mindre parti med rullestein. Lengst nord, nærmast kanalen, er området ved sjøen meir ope med slake svaberg. Areal nord for kanalen er menneskeskapt i samband med utlegging av sjøkabel frå nærliggjande settefiskanlegg. Arealet nærmast kanalen er ei stor grusflate. Aust for denne flata er det ei relativt grunn bukt opparbeida og brukt som badestrand. Planframlegget fremjar utbygging i desse områda, noko som vil ha negativ påverknad lokalt. Utbygging nord for kanalen har mindre verknad enn sør for kanalen ut frå naturtilstand på områda. For å avgrense verknaden og at større deler av skogsområdet vert bygd ut er utbygginga skalert ned og det er sett krav til at naturleg vegetasjon i stor grad skal takast vare på. Utbygginga er avgrensa til gangveg og småbåthamn på land og i sjø. Konstruksjonen frå fastland til holmen skal etablerast utan særleg inngrep på sjøbotn, enkelte pålar er tillate for konstruksjonssikkerheit. Denne konstruksjonen skal ha reversibel utforming. Det kan etablerast murkant i grensa mellom land og sjø. Det er ikkje tillate med mudring eller utfylling i sjø. Ved etablering av ny gjestehamn må det gjerast tiltak i overgang mellom land og sjø, og elles ikkje permanente tiltak i sjøbotn. Med desse føringane vurderer ein at verknad for registrert ålegras er avgrensa.

Høgakråko er i dag i stor grad eit naturområde. Det er relativt skrin vegetasjon med lyng artar og mindre furutre i området. Området er svært kupert. På dei høgareliggjande partia er det berg i dagen, medan det er djupare jordlag i skåra mellom toppane. Her finn ein eit frodigare artsmangfald med mose, gras og lyngartar. Skråninga ned mot Port Steingard består av høge tre (blandingsskog). Det er under arbeid køyreveg inn til hytteområdet i aust (i tråd med gjeldande plan). Planframlegget fremjar utbygging i området, noko som vil ha negativ påverknad lokalt. For å bøte på verknaden og at attståande vegetasjon vert mest mogleg sikra er BYA sett relativt lågt. I tillegg er skråning mellom utbygginga og Kråkevegen/veg til naustområde regulert som naturområde.

Vurdering av naturmangfaldslova §§ 8-12 og samla belastning

Viser til kap. 4.6. Naturmangfaldlova 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 kostnadar 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. På bakgrunn av eksisterande kjent kunnskap, og risiko for skade av tiltaka, er det ikkje gjennomført nye undersøkingar av naturmangfaldet, utover synfaring og marin kartlegging, 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 bestående 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 seia for naturmangfaldet, men den samla belastninga av planframlegget er noko høgare enn gjeldande plan. Dette er særleg grunna at

delar av arealet i aust i dag er regulert til friluftsområde, og ligg som urørt naturområde. Dette arealet vil no verta bygnings- og tiltakspåverka. Det er likevel gjeve føringar for at vegetasjon i området skal bevarast, og det er spreidd utbygging i dette området. Det er i dette området viktig i anleggsfasen å gjera minst mogleg skade på vegetasjonen. Oppsummert så er verknadane av planforslaget hovudsakleg knytt til arealbeslag og terrenginngrep på land. Etter ei samla vurdering vurderer ein at planforslaget ikkje vil vera i konflikt med føresegnene i naturmangfaldlova § 8-12.

6.3.3 Konklusjon

Utbygginga vil ha ei negativ konsekvens for naturmangfaldet då større naturområde vert omdisponert til utbyggingsføremål. Planområdet består i hovudsak av natur som ein finn elles på Vestlandet og på Kråko. Det er ikkje registrert observasjonar eller område med særleg verdifull naturmangfald, utover lokal viktig marin naturtype - blautbotnsområde i strandsona nord i planområdet og ålegras i område aust for kanalen. Registreringa av pusleblom er gamal, og i eit område som er opparbeida i seinare tid. Denne registreringa vert det difor ikkje lagt så mykje vekt på. Planområdet består i hovudsak av kvardagsnatur, der lokale leve/funksjons-område vil bli fjerna eller endra, noko som vil ha negativ verknad for tema naturmangfald.

Samla konsekvens for planframlegget si tilnærming til naturmangfald er vurdert som liten negativ (-).

6.5 Strandsoneinteresser

6.5.1 Strandsone

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. 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).

Delområde Steingardsneset består av ei nes ut i Hellandsfjorden, der det er etablert nokre fritidsbustadar i sørleg del (utanfor planområdet), samt starta arbeid med planering for naustområda. Området inne i vika er eit naturområde utan inngrep, delvis trekledd, terrenget skrå slakt opp frå sjøen. Terrenget sør for vika er meir kupert med noko brattare helling, og er til dels vanskeleg tilgjengeleg. I forslag til plan er det lagt opp til å etablere naust og småbåtanlegg i området. Den delen av strandsona som er lettast tilgjengeleg er regulert til badeområde/friområde. Her skal det ikkje gjennomførast inngrep, anna enn opparbeiding av turveg mellom parkeringsareal og naustområde.

Naust er definert som uthus/bygg for fiskeutstyr, og det er ikkje bygning for varig opphald. Slike bygg vil i mindre grad privatisere strandsona sett i høve til strandhusa (fritidsbygg) som er regulert i eksisterande plan. Det er få større småbåthamner i nærområdet, nærmaste er i Grønevikjo nord på Kråko. Det er difor regulert småbåtanlegg føre nausta i dette området. Ein har valt å samle inngrepa i tre fellesområde, for å unngå at kvart naust skal ha si eiga flytebrygge. Dette er i samsvar med retningslinje i gjeldande kommuneplan. Det er regulert friluftsområde ned mot sjø mellom naustområda, noko som vil ta i vare grønne lunger og område med fine svaberg. Mindre delar av strandlinja er opna for inngrep, og desse er avgrensa til areal som allereie er tilrettelagt for utbygging. Verknadane av inngrepa og endring av reguleringsføremål frå fritid til naust vil samla sett vil gje ei betre regulering av strandsona i området, og den vil vera med på å halde meir av strandsona open for ålmenta. Samla sett vil verknadane av endringane ha liten positiv konsekvens for strandsona.

Delområde Port Steingard nord består av eit areal som ligg nord i planområdet, på begge sider av Kråkevegen. Areala er dels bygningspåverka, men i hovudsak naturområde. Det er etablert eller regulert fritidsføremål tett på områda. Det er kupert terreng og i hovudsak lyngkledd areal med innslag av mindre tre og buskar. I forslag til plan er det lagt opp til fortetting i området med 7 fritidseiningar og resterande areal som natur-/friluftsområde. Områda i vest er ikkje registrert som tilgjengeleg strandsone, ref. SSB, då nærområda er bygd ut med fritidseiningar. På austsida er delar av område potensielt tilgjengeleg strandsone med varierende grad av helling. Det er ikkje regulert nye tiltak i sjø eller på areala nærmast sjøen.

Forslag til ny plan opnar for tiltak i område som til no har vore urørt, men områda ligg tett opp til eksisterande bygde område og utbyggingsføremåla er trekt noko vekk frå sjøen. Det er ikkje kjent at områda har vore nytta i friluftssamanheng eller har kartfesta naturverdi. Områda vil verta meir bygningspåverka og meir av 100-metersbeltet vil verta utbygd. Ei ekstra fritidseining i nordvest vil leggja beslag på meir av den sjønære strandsona. Dei to tomtene som ligg rett nord for kanalen, ligg meir tilbaketrekte frå strandsona og på eit høgare nivå, det er eksisterande tiltak i areala mellom tomtene og sjøen. Området for fritidsbustadar i aust vil liggja på eit nivå over tilkomstvegen inn i Kråko-området. Det er regulert friluftsføremål mellom tomtene og sjøen i søraust. Avstanden til sjøen frå nærmaste fritidsføremål er på det minste ca. 25 meter. Dette gjeld for 1 hyttetomt. Fritidsføremålet er trekt vekk frå sjøen og på ei høgde som skil det frå den nære strandsona. Friluft- og badeplassføremålet gjer at ålmenta har tilgang til den mest tilgjengelege delen av strandsona, og at vegetasjonen nærmast sjø vert teke i vare. Bygga vil ikkje ligge lågare enn kote +5. Verknadane av inngrepa og endring av reguleringsføremål vil samla sett gje eit dårlegare vern av strandsona i området, samstundes er dei mest attraktive areala teke i vare for ålmenta. Samla sett vil verknadane av endringane ha liten negativ konsekvens for strandsona.

Delområde Port Steingard vest består av eit areal langs sjøen med fiskestover, stolpehus, kanalen, det etablerte område rundt kaféen og området sør for bukta. Området kan reknast som «sentrum» på Kråko. Her er strandsona og areala ikring planert og opparbeida med brygger og kaifront. Sør for bukta er det ikkje etablert bygningar og infrastruktur. Her ligg området urørt, med noko naturleg vegetasjon og strandareal, inst i bukta er det eit planert areal og sjøfronten er opparbeida med tanke på framtidige bygningar (i tråd med gjeldande plan). Området går slakt opp frå sjønivå, og er definert som tilgjengeleg strandsone (SSB). Det er etablert badeområde i sjø. I forslag til plan endrar ein føremål frå hotellverksemd til bygging av små hytter og konsentrerte fritidseiningar langs delar av sjøen. Som tidlegare er det regulert badeområde, og store delar av området skal opparbeidast til park med turstiar, og dette skal vera tilgjengeleg for ålmenta.

Forslag til ny plan vil ha noko meir privatiserande effekt enn gjeldande plan, då deler av strandsona vil verta til fritidshytter. Områda for dei nye fiskestovene beslaglegg delar av strandsona og sjøarealet utanfor, desse områda vert utilgjengelege for ålmenta. Desse areala er også i gjeldande reguleringsplan utbyggingsføremål. Det er gjort grep for å halde delar av området ope for ålmenta, og behalde badeområdet inne i Port Steingard. Innanfor området BAA1 skal det opparbeidast eit parkområde med turstiar, soner for opphald og aktivitet, dette skal vera ope for ålmenta. Omfang av inngrep i naturområde er noko mindre og landskapsverknaden er noko mindre omfattande enn i gjeldande plan. Verknadane av endringane i planen gjer at strandsona i området vert noko mindre tilgjengeleg for ålmenta. Samla sett for delområdet vil endringane ha ingen til liten negativ konsekvens for strandsona.

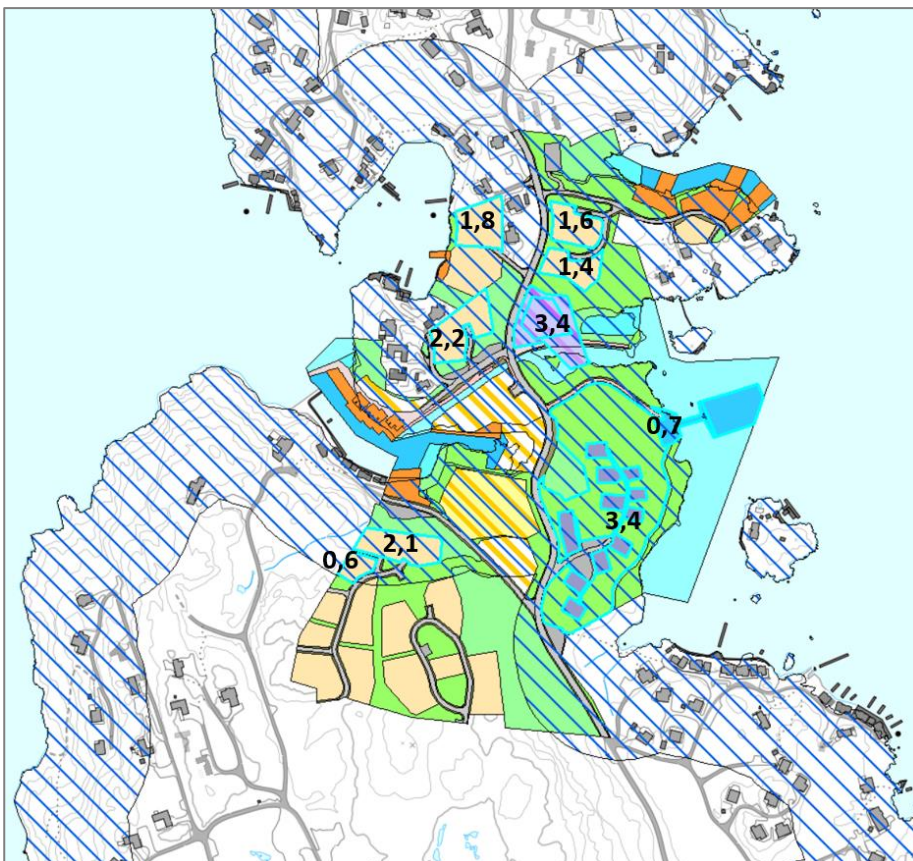
Delområde Port Steingard aust består av areal på austsida av Kråkevegen. Delar av landarealet nord for kanalen er fylt ut og areala sør for kanalen ligg som eit skogkledd naturområde utan inngrep. Det strekk seg frå sjønivå opp til 22 m.o.h. Området er definert som tilgjengeleg strandsone (SSB), men med delområde med bratt topografi. I forslag til plan er det lagt opp til nye tiltak i strandsona, bygg til forretning/kontor/industri, gjestehamn og mindre utleiehytter. Det er synt badeområde og utvikling av området langs kanalen og areal for turveg langs strandsona i aust.

Forslag til ny plan vil gjera inngrep i eit område som har lokale verdiar knytt til natur, landskap og urørt strandsona. Tiltaka vil endre karakteren på området, og delar av den urørte strandsona vil verte tiltakspåverka. Det kan likevel vera positive sider med tiltaka, som turveg langs sjøarealet i aust slik at fleire kan ta seg fram og nytta området. I nord er det vist eit badeområde i sjø og på land, dette vil vera eit område som er opent for alle. I tillegg vil gjestehamn i området gjera Port Steingard, med dei ulike fasilitetane, meir tilgjengeleg og for tilreisande til området. Verknadane av endringane i planen er at delar av urørt strandsona vert opna for tiltak og at planen gjer området noko meir tilgjengeleg enn i dag. I området er tiltak og funksjonar i retta mot nærings- og reiseliv. Samla sett for delområdet vil endringane ha liten negativ til negativ konsekvens for strandsona.

Høgakråko er delvis innanfor 100-metersbeltet. Dette er i dag eit naturområde bestående av trekledd bratte parti. Området er definert som tilgjengeleg strandsona (SSB), men med delområda med svært bratt topografi. I planforslaget er areal innanfor 100-metersbeltet i hovudsak regulert til naturområde. I tillegg er det regulert 4 nye fritidseiningar. Desse ligg på ei anna høgde enn den tilgjengelege strandsona og ovanfor parti med brattare helling enn 25 grader. Verknadane av endringane i planen er avgrensa til landskapsmessige forhold. Tiltaka vil ikkje medverke til at strandsona vert mindre tilgjengeleg for ålmenta. Samla sett for delområdet vil endringane ha ingen til liten negativ konsekvens for strandsona.

Samla verknad av planframlegget

Planframlegget opnar for nye utbyggingsføremål innanfor planområdet, i tillegg til endring av type arealføremål. Omdisponering frå friluftsføremål til utbyggingsføremål er samla om lag 17,2 daa. Av dette er om lag 9,7 daa omdisponert til fritidsføremål og om lag 7,5 daa til kombinert næringsføremål, gjestehamn og utleigehytter. I planen vidarefører eller endrar ein bruksføremål på om lag 19,6 daa (eks. vegar/gangvegar). Det er samla i planen regulert i underkant av 40 daa til natur-/friluftsføremål innanfor 100-metersbeltet. Dette utgjer om lag 40 % av planområdet innanfor 100-metersbeltet.



Figur 67. Illustrasjon av nye utbyggingsføremål innanfor planområdet. 100-metersbeltet er vist med blå skravur.

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. 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 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 nærleik 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 føresegnene spissa for at tiltak og terrenginngrep vil gi minst mogleg negativ nær- og fjernverknad.

Kråko er under utvikling og har vore det sidan 2000-talet, men hovudtrekket har alltid vore utbygging med fokus på moderne kystkultur. Tilgjenge til strandsona og sjøen har vore viktig frå første steg i utbygginga, med moglegheit for båtutfart, bade eller fiske, men også utsikt til sjøen. Dette er kvalitetar som det er lagt vekt på i tidlegare planar, og også i dette planframlegget. Grunnlaget for ålmenn rekreasjon i strandsona er teke i vare med tilrettelegging av grøntområde, turvegar, badeplassar, naust med felles bryggjeanlegg og andre samlingsplassar. Samtidig har ein har hatt fokus på å legge til rette for at fleire kan ta del i moglegheitene som er på Kråko gjennom ulike type funksjonar, bruksområde og type arealføremål (eige, leige, næringar). Mellom anna er delar av areala langs sjø, som bryggene i Port Steingard og området langs kanalen, populære for barn og unge til ulike aktivitetar i strandsona. Det er også fleire mindre vikar som er enkle å ta seg fram til og som kan nyttast til badeaktivitet og liknande. Det er ingen område innanfor planområdet som er særskilt opparbeida med tanke på leikeareal for barn og unge i dag. I planframlegget legg ein opp til turvegar/stiar, badeplassar/ strandopphald, gjestehamn og parkanlegg med ulike aktivitetar. Dette vil medverke til å styrka det ålmenne friluftslivet.

Planen fremjar tiltak som er nærings- og turistretta. Dette vil kunne skape arbeidsplassar i kommunen. Port Steingard har allereie ein status som senter på Kråko, noko som er naturleg med dei funksjonane som er her i dag. Det har difor vore naturleg å bygge vidare på denne statusen med nye tiltak og funksjonar som er retta mot nærings- og reiseliv. Desse tiltaka vil medverke til å styrke ønsket om å utvikle «Destinasjon Kråko». Alternativ lokalisering av nærings- og reiselivsretta funksjonar har ikkje vore aktuelt.

6.5.1 Konklusjon

Planframlegget vil leggja til rette for ei utvida bruk av strandsoneareala innanfor planområdet. Utbygging av området vil føra til meir nedbygging av urørt natur og strandsone. Samanlikna med gjeldande plan vil meir strandsoneareal verta bygningspåverka. I stor grad er desse endringane knytt til arealføremål som er nærings- og turistretta. Noko som vil medverke til å styrke ønsket om å utvikle «Destinasjon Kråko».

Planframlegget gir lettare tilkomst til strandsonearealet, særskilt aust i området. Planen fremjar tiltak som vil binda dei ulike delområda saman, og gjere det lettare å ta seg fram til sjøområda fleire stadar. Planforslaget legg til rette for fleire møteplassar og opplevingar i naturen, både på land og i sjø. Det er og regulert fleire badeområde innanfor planområdet. Tilkomsten til besøkjande og gjester i området vil verta forbetra ved etablering av gjestehamn. Dette er med på å invitera fleire besøkjande inn i området, og auka mangfaldet i opplevingane for dei tilreisande i området.

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

7 Verknader av planframlegget

7.1 Overordna planar og berekraft

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 knytta 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 trekkast klare grenser for hyttebygging gjennom planlegging der ein skal sikre viktige landskaps-, natur- og kulturminneverdiar og ålmenta sine moglegheiter for bruk av ferdsle og fleirbruk og at næringsmessige mål, organisering og løysingar skal avklarast. Det er ein ny rettleiar under utarbeiding, denne er ikkje klar pr. april 2022.

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 ønskeleg 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 næringer som har forankring i Fitjar: Berekraftig turisme, utvikling av «Destinasjon Kråko», kulturentreprenørar osv».*

Planforslaget legg til rette for utvikling og fortetting i planområdet med tanke på vidare utvikling av «Destinasjon Kråko». Det vert lagt opp til eit meir levande sentrum i området rundt Port Steingard, der det vert lagt til rette for fleire møteplassar både dei organiserte som kaféar og ute-amfi og meir uformelle som badeplassar og park/aktivitetsareal. Ei vidareutvikling av Kråko Sjøhytteområde til ein attraktiv Sjøhyttestedestinasjon tangerer og støttar mange av hovudtema i kommuneplanen sin samfunnsdel, samt rettleiar frå 2005:

- Utvikling av eksisterande hytteområde
- Utviding av opplevingstilbod fremjar bulyst og folkehelse
- Tilrettelegging for ålmenta gjennom samanhengande turvegar, målpunkt med ulike opplevingar og servicefunksjonar
- 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 timar frå Stavanger. Kan reisa både med eigen bil og med offentleg fellestransport. Også godt tilgjengeleg sjøvegen
- Framtidsretta utbygging ved å legge til rette for ladestasjon for el-bil og el-båtar. Som ein del av dette undersøker tiltakshavar opplegg for el-båt abonnement
- Tiltakshavar nyttar etablert lokal kapasitet og kompetanse, kortreist arbeidskraft som bur i nærområdet. Og stiller krav til leverandørar om risikoanalyse og sikkerheitstiltak, renovasjonsopplegg m.v, samt utfordrar leverandørar til å koma med nye bærekraftmål

Planlegginga og hovudtanken bak utbygginga i Port Steingardområdet er frå 2011 og er utvikla over tid. Den tradisjonelle steingarden som me finn mange av i Port Steingardområdet, er eit sterkt symbol på berekraft. Den første steingarden i området vart sett opp på Steingardseid rundt 1890. Den er einaste eldre kulturspor i området. Området ber namn frå denne steingarden, og dei selskapa som er direkte knytt til planlegging og utbygging av området heiter Steingard AS og Port Steingard AS. Steingarden har ein relevant funksjon der

den ligg. Det kan vera gjerde/stengsel, støtte for massar ved små høgdesprang eller som reint estetisk installasjon. Mange nye steingardarar er sett opp på Port Steingard dei seinare åra. Steingardane består utelukkande av stein henta frå sjølve byggeområdet. All brukbar stein er teken vare på og møysommeleg murt opp med handmakt. Lokal stein og muskelkraft er einaste innsatsfaktorar. Steingardane kommuniserer på ein lågmælt måte den grunntanken som er nedfelt i Masterplanen for Port Steingardområdet i 2011: «*Me ynskjer å utvikla eit hytteområde til noko meir enn private einingar, med ein struktur som gjer området ope og offentleg. Tilboda skal gjera det attraktivt å reise hit, anten på dagstur eller vekelang ferie frå utlandet. Området må romme funksjonar som støttar opp under Kråko Sjøhytteområde som eit moderne og utviklingsorientert senter for fritidsopplevingar på Vestlandet. Det er eit mål å unngå eit høgkommersielt preg (t.d. badeland, opplevingspark o.l.). Området skal virke innbydande og lett tilgjengeleg, og samstundes ha ein lavkommersiell profil.*»

7.2 Sosial infrastruktur og universell utforming

Planframlegget balanserer private interesser, publikumsfasilitetar og allment tilgjengelege areal. Det er regulert for ein annleis møtestad for fritidsopplevingar, der det er rom for variert utbygging med blanding av ulike typar småskalanæring. Dei private interessene er i hovudsak knytt til etablerte hyttefelt og ei fortetting av desse, medan publikumsfasilitetar og allmenne interesser er lokalisert sentralt i Port Steingard området. Det er planlagt for ulik skala av bygg, samt eige og leige, og i tillegg grøntområde som er opparbeida av ulik grad. Dette gir eit mangfald av moglegheiter for ulike brukargruppe, både i kjøpekraft, alder og funksjonsgrad. Områda med publikumsfasilitetar vil vera universelt utforma. Grunna store topografiske forskjellar i området vil ikkje alle vegar eller turstiar vera universelt utforma.

7.3 Eigedomsinngrep

Det er i hovudsak tiltakshavar som eig innanfor planområdet der det er planlagt for ny/endra arealbruk. Det er ei hyttetomt med annan eigar med ny arealbruk. Denne eigaren har sjølv ønska å bli inkludert i planområdet med ønske om å regulere til fritidsføremål.

Eigedom gnr. 61/45, øy aust for planområdet, har i dag tinglyst rett på gnr. 61/370 til gangrett, eit båtfeste og ein parkeringsplass på angitt plass. Ein har vore i kontakt med grunneigar av gnr. 61/45 i planprosessen og rettane vil vera uendra i planforslaget. Det er drøfta mogleg endring av plassering av rettane i samband med ny veg eller sti i området mot Hellandsstraumen. Planframlegget vil ikkje vera til hinder for rettane for gnr. 61/45 har i området.

7.4 Trafikkforhold

Deler av dagens hovudveg, Kråkevegen, er regulert i planen slik den er regulert og opparbeida i dag. Det er regulert nokre nye avkøyringar - til Fitjar Island, hotelltomta/gjestehamn og utleieeiningar. Utover dette er større internveggar vidareført som regulert og bygd. I hovudsak er tilkomst til frittstående hyttetomter regulert frå interne hovudveggar.

Planframlegget vil generere meir trafikk enn dagens situasjon, men det er ikkje forventa vesentleg meir enn gjeldande planverk opnar for. Det er i tillegg regulert for gjestehamn som potensielt kan avlaste biltrafikk inn til området, særleg på sommaren. I dag er det ikkje kollektivtilbod på Kråko, men tiltakshavar undersøker moglegheit for å etablere løysing med «shuttlebuss» frå Fitjar sentrum til Kråko sommarhalvåret eller ved større arrangement. Det er ikkje etablert fortau eller eige felt for mjuke trafikantar langs Kråkevegen, men det er relativt brei vegskulder som vert nytta av gåande og syklande. Det er regulert nye turveggar både på aust- og vestsida av Kråkevegen, med rekkefølgekrav. Desse turvegane er lagt slik at dei vil fungere som gode snarveggar mellom ulike delpunkt i og utanfor planområdet. Dei vil også skape samanhengande turnett på Kråko.

7.5 Jordressursar /landbruk/gjenbruk/massebalanse

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

Ein del av bygningsmassen som er planlagt kan vera modulbygg som kan flyttast og nyttast andre stadar. Det er også tenkt at ein del av områda i planområdet vil fungere som fleirbruksområde. Slik som t.d. parkområdet aust for Kråkevegen, som vil kunne nyttast til både arrangement, men også til leik- og aktivitetsområde.

Sjølv om utbygginga er basert på prinsipp om naturleg terrengtilpassing 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. Mellom anna er stein frå masseutskifting eller mudring i sjø nytta i nye eller renoverte steingardar, eller etablering av parkeringsplassar eller tilrettelegging for framtidig utbygging i tråd med plan. Det er difor fleire delområde som er klargjort for utbygging, som t.d. naustområda på Steingardneset.

7.6 ROS

Viser til kap. 4.16 og 5.13. 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 ny barnehage. ROS-analysen er gjennomført med utgangspunkt i registreringar i kjente databasar, samt at Fitjar kommune har bistått med lokalkunnskap. Det er ikkje gjennomført nye kartleggingar eller undersøkingar i samband med planarbeidet.

Type hending	Kategori	Uønskete hendingar	Nr	Vurdering	Helse og liv	Stabilitet	Ytre miljø	Materielle verdier
Naturhendingar	Ekstremvær	Sterk vind	1	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området. Nye bygningar og anlegg skal først 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 terreng med drenerande massar.	3.1	3.1	3.1	3.1
		Springflo/ stormflo	3	Alle nye tiltak vil følgje TEK17 sine krav, jf. krav i føresegn.	1.1	1.1		1.1
	Flaumfare	Flom i elv/bekk	4	Det går ikkje elv/vassdrag gjennom eller i nærleiken av området.				
		Flom i vassdrag/ innsjø	5	Sjå punkt 4 over. Det er ikkje innsjø i planområdet.				
		Urban flaum/ overvasshand- tering	6	Det vert meir harde flater i planområdet etter utbygging, men faren for urban flaum er vurdert som liten då overvasshandtering til drenerande masser er god, og området ligg i eit skrånande terreng med god avrenning. Ein del av uteområdet vil bestå av naturleg terreng. Delar av området vert nytta til parkering.	2.1	2.1	2.1	2.1
		Springflo/ Stormflo	7	Alle nye tiltak vil følgje TEK17 sine krav, jf. krav i føresegn.	1.1	1.1		1.1
	Skredfare	Steinsprang	8	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				
		Lausmasseskred	9	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				

		Is og snøskred	10	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				
		Kvikkleireskred	11	Sjå kap. 4.13.1. 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. Lausmassedekket er under 2 meter djup i området. Med utgangspunkt i dette er det vurdert at det ikkje er fare for område-skred og at vidare utgreiing ikkje er nødvendig.	4.1	4.1	4.1	4.1
Andre uønskt hendingar	Byggegrunn	Setningar og utglidingar	12	Sjå også pkt. 11. Det vert fyllingar på land innanfor planområdet. TEK17 og pbl sikrar at tiltak skal prosjekterast og utførast slik at eksterne område eller tiltak ikkje skal verta utsett for fare, skade eller vesentleg ulempe.	4.1	4.1	4.1	4.1
		Forureina grunn	13	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				
		Radon	14	TEK17 stiller krav til at bygningar, hytter tilsvarar 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 - Støv, partiklar/røyk	19	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				
		Stråling	20	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området				
		Støy	21	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området då det ikkje er planlagt for støyande verksemd.				
	Transport	Ulykker på veg	22	Sjå kap. 4.11.2. Det er registrert ulykker på Vestbøstad-vegen. Det er ikkje registrert ulukker i Kråkevegen eller etablerte stikkveggar frå denne. 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 Kråkevegen.	3.2			3.1
		Ulykker på bane, luft og sjø	23	Ikkje relevant				
		Utslepp av farleg stoff	24	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området då det ikkje er planlagt verksemd som driv med farleg stoff.				
		Støy	25	Planframleggetvil 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	26	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området då det ikkje er planlagt verksemd som driv med farleg stoff.					
	Akutt forureining	27	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området då det ikkje er planlagt verksemd som kan medføre akutt forureining. Småbåthamn skal ikkje ha fylling av drivstoff eller liknande.					
	Brann, eksplosjon i industri	28	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området.					

Brannfare	Skog- og vegetasjonsbrann	29	Det er noko vegetasjon i nærområdet til planområdet, ein del av naturområda vert utbyggingsfremål. Det er ei generell fare for skog- og vegetasjonsbrann i området, og planframlegget endrar ikkje dette vesentleg. .	3.1	3.1	3.2	3.1	
	Brannfare i bygningar	30	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			2.2	
	Eksplosjonsfare	Eksplosjon i industriverksemd	31	Planframlegget endrar ikkje tilhøva i området.				
	Beredskap	Brann	32	Fitjar brannstasjon ligg i Fitjar sentrum nord for planområdet. Området er vurdert som tilstrekkeleg dekt av brann- og redningsetatar.				
Ambulanse		33	Planområdet vert dekkja av Sunnhordland interkommunale legevakt på Stord. Næraste sjukehus ligg på Stord. Planområdet er vurdert som tilstrekkeleg dekt av nødhjelpsetatar.					

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 fortløpande risikovurderingar i gjennomføring av prosjektet.

7.7 Teknisk infrastruktur og energibehov- og forbruk

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. Tidlegare luftspenn er fjerna. Planframlegget vil krevje nyttilkoplingar og mogleg nye trafostasjonar. Det er opna for slike tiltak i føresegnene, 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 fremjar i planen må kople seg til eksisterande infrastruktur. Infrastrukturen er i privat eige.

7.8 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Ingen av infrastrukturen som planen fremjar vil ha økonomisk konsekvens for kommunen då desse løysingane er private. Etablering av fritidseiningar og næringsverksemd vil gi inntekter til kommunen gjennom m.a. eigedomsskatt med meir.

7.9 Konsekvensar for næringsinteresser

Det er regulert næringsretta føremål i gjeldande reguleringsplan for Port Steingard (2016); hotell, utleige, kontor, servering m.m.. Dagens planverk utgjør ein verdi for grunneigar som er viktig at ikkje går tapt. Det er kommunen som har teke initiativ til omregulering på Kråko gjennom sin samfunnsdel, og ikkje grunneigar sjølv. For å kunne utvikle «Destinasjon Kråko» er funksjonar knytt til næringer som skapar opplevingar og aktivitet, samt er lokalt forankra viktige element. Dei planlagde funksjonane i planen, som kafé/servering, ølbryggeri, såpekokeri, hotell/spa og utleige einingar, vil medverke til å forsterke og fremje planområdet som ein destinasjon som er spesiell for Fitjar og Kråko. Flytting av funksjonane i høve til dagens planverk har

positiv verknad for næringsinteressene i området, då funksjonane vert knyta tettare saman og på ein betre måte enn dagens planverk.

7.10 Interessemotsetningar

Det er få eller ingen direkte interessemotsetningar eller samlokaliseringsproblematikk i planframlegget. Ei 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 samheng internt og med andre prosjekt i Kråko for slik 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.

7.11 Avveging av verknader

Deler av planen er ei omdisponering av arealføremål og deler av planen er ny arealbruk. Ut frå konsekvensutgreiinga vil planframlegget vil 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. Føringar 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. Planområdet er stort og omfattar ulike delområde med ulik eksponeringsgrad og form. 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 og allmenne møteplassar. Planframlegget vil leggja til rette for ei utvida bruk av strandsoneareala innanfor planområdet. Samstundes vil det leggest til rette for etablering av nye turstiar som vil binda dei ulike delområda saman, som gjer det lettare å ta seg fram til sjøområda fleire stadar. Det er og regulert fleire badeområde innanfor planområdet, og tilkomsten for besøkjande og gjester i området vil verta forbetra ved etablering av gjestehamn.

Planframlegget vil ha stor positiv verknad for næringsinteresser i området gjennom regulering av areal og funksjonar til verksemder som har lokal forankring i Fitjar og på Kråko. Planframlegget medverkar til å styrke utviklinga av «Destinasjon Kråko» gjennom etablering av næringsareal, men også brukarar av desse fasilitetane gjennom fortetting av hyttefelta.

Det er få eller ingen problem med samlokalisering eller interessemotsetningar. Kråko er eit veletablert hyttefelt og det er etablert servicefunksjonar med meir i Port Steingard området frå før. Planframlegget medverkar til å styrke etablerte og framtidige etableringar i området.

8 Innkomne merknadar til oppstart

Kommunal/ Regional/ Statleg mynde

Avsendar, dato	Merknad	Kommentar
NVE 10.09.2021	NVE sin merknad er av generell karakter for vidare planarbeid. Det vert synt til rettleiarar og verktøy som NVE har utarbeida.	Teke til orientering. Det er ikkje skred eller flaumfare i planområdet. Kvikkleire eller ustabil byggegrunn har ikkje vore ei problemstilling i tidlegare utbyggingsprosjekt. Planframlegget vurderer steg 1-3 i NVE sin rettleiar «Sikkerhet mot kvikk-leireskred» frå 2019. Forhold til stormflo og havnivåstigning er følgt opp i plansaka og er i tråd med TEK17 sine krav.
Direktoratet for Mineralforvaltning 14.09.2021	Direktoratet for Mineralforvaltning (DMF) kan ikkje sjå at den føreslegne planen vil få følgjer for registrerte førekomstar av mineralske ressursar, bergressursar eller masseuttak i drift. DMF kan heller ikkje sjå at planen gjeld uttak av masse som vil bli omfatta av minerallova. DMF har difor ikkje merknadar til varsel om oppstart.	Teke til orientering.
Kystverket 17.09.2021	Kystverket har vurdert at planen ikkje kjem i konflikt med farleia eller navigasjonsinnretningar i området. Dei minner likevel om at ved planlegging i sjø må det takast omsyn til sjøvertsferdsel og at det ikkje vert planlagt tiltak/aktivitetar som kan kome i konflikt med framkomma i farvatnet. Vidare at dei tiltaka som vert planlagt må dimensjonast for å motstå påreknede drag og bølgeslag i området, samt at føresegnene må ta inn at tiltak som fell inn under havne- og farvannsloven skal godkjennast av hamnemynde.	Teke til orientering. Føresegnene vil innehalde føringar som Kystverket peiker på i sin uttale.
Vestland Fylkeskommune 16.09.2021	Vestland Fylkeskommune (VLFK) ber på generelt grunnlag at vidare planarbeid tek omsyn til tema: Areal og transport. Barn og unges interesser. Folkehelse. Friluftsliv. Naturmangfald. Næring. Medverknad. ROS. Samferdsle. Strandsone. Universell utforming. VLFK ber om at planarbeidet legg særleg vekt på landskap, strandsone, klima, kulturminne og kulturmiljø. For dei enkelte tema har VLFK utfyllande innspel: - Planfagleg innspel: Det er parallelt under arbeid reguleringsplan for Vesthaugane der også føremålet er fritidsbustadar. Desse kunne vore slått saman, og må uansett sjåast i samanheng med kvarandre. - Landskap, arkitektur, estetikk: Planområdet ligg innanfor eit viktig regionalt friluftsområde. Det er viktig at plan-legginga tek omsyn til landskapsverknadane av nye byggetiltak og infrastruktur. Bygging i skråande terreng bør terrengtilpassast og unngå store skjeringar og fyllingar.	Teke til orientering. - Det er ikkje aktuelt for tiltakshavarane å slå desse planane saman. ABO som er konsulent for begge planarbeida og sikar at arbeida får ei god koordinering. - Tiltakshavar er oppteke av skånsam utbygging og har difor knytt til seg arkitekt kompetanse som er godt kjent i området. Det er fokus på å minimere inngrep i landskapet. Føresegnene fangar opp og sett krav til arkitektur og estetikk.

	<ul style="list-style-type: none"> - Strandsone: Strandsone er ein avgrensa ressurs der det er viktig at omsynet til ålmenn tilgjenge vektleggast sterkt, ref. PBL, SPR 2021 og Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger. VLFK ber om at planen skildrar korleis nye tiltak har verknad på tilgjenga til strandsone. VLFK peiker på at sjølv om området er sett av til naust og fritidsbustadar, må det takast omsyn til landskap, terreng, friluftsliv, strandsone og ålmента sine interesser. Å opne for hytter heilt ned i strandsone kan innebere ei sterkare privatisering enn det KPA opnar for. VLFK ber om at omfang og plassering av hyttene vert vurdert nøye med omsyn til strandsoneverdiar. Det bør leggast inn eit grønt belte med friluftsføremål mellom sjø og byggegrensa. - Klima: VLFK jobbar med revisjon av gjeldande Klimaplan for Hordaland (2014/2030). VLFK peiker på at ny utbygging skal vera tilstrekkeleg sikre og i område ved sjø vil det vera spesielt aktuelt å ta omsyn til havnivåstigning og stormflo. ROS-analyse må avdekke dette. Omsynssone kan nyttast i plankartet, samt føresegnar med krav til bygg og kotehøgder for dei ulike tryggleiksklassane i TEK17. Overvasshandtering bør handterast lokalt med blå-grøne strukturar, der føresegnene kan fastsette konkrete krav til korleis overvatnet skal handsamast. VLFK viser også til at dette kan synleggjerast i plankartet med eigna føremål. - Kulturarv: VLFK vurderer at det er potensial for funn av ukjende automatisk freda kulturminne i planområdet på land, og dei varsla behov for arkeologisk registrering på land. VLFK ber om å bli kontakt i høve til kostnadsoverslag. - Bergen Sjøfartsmuseum har uttalt at dei ikkje kjenner til kulturminne ved planområdet og at det er heller ingen indikasjon på at området har vore nytta som ankringsstad eller hamn i eldre tid. Dei har difor ingen merknadar til det planlagde tiltaket. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ein vil legge til rette for tiltak i strandsone som auka området sin attraktivitet og tilgjenge for ålmента. Tiltakshavar meiner at prosjekta i planen vil bygge på og auke verdien. Verknaden av tiltaka er skildra i planomtalen. Ein er merksam på problemstillinga med privatisering av områda ved sjøen. Ein vil fremje ved bruk av føremål og føresegnar ei utbygging med fokus på at områda skal opplevast ope og tilgjengeleg for alle. Storleik på einingane er avgrensa og terrengformasjonane i området gir at tiltaka vil integrerast fint i landskapet. Omfang av utbygginga er vurdert i balanse med grøne og tilgjengelege areal for alle. Det er utarbeida illustrasjonar som synleggjer inngrepa i terrenget og strandsone. - Forhold til havnivå og stormflo er vurdert i arbeidet, og føresegnene differensierer mellom type tiltak og sikkerheitsklassene. - Overvasshandtering er planlagt lokalt i blå-grøne strukturar som i hovudsak er regulert til friluftsliv eller naturområde. Hytteområda er planlagt med relativt låg utnyttingsgrad slik at det vil vera grøne lunger i heile området, meir enn det plankartet gir uttrykk av. - Det har vore kontakt med VLFK ang. registreringar på land. Det skal gjennomførast feltarbeid i søraustleg del av planområdet, mot Hellandsfjorden. Dette er pt. ikkje gjennomført.
<p>Statsforvaltaren i Vestland (SFVL) 10.09.2021, motteke 21.09.2021</p>	<p>SFVL peiker på at det er eit føremon om tiltakshavar og Fitjar kommune synleggjer vurderinga for behov for konsekvensutgreiing. Dei ber vidare om at det vert gjort ei nærmare vurdering av om konsekvensane av tiltaket for miljø og samfunn har vore konsekvensutgreia på eit detaljert nivå i KPA eller i samband med tidlegare reguleringsplan. SFVL ber om at forholdet til omdisponering av friluftsområde/LNF og auka utnyttingsgrad vert vurdert ifht. KU-forskrifta. Dei peiker også på at reguleringsplan for Kråko er ein eldre plan og at strandsonevernet er skjerpa inn sidan den gang. Sjølv om det ikkje skal gjennomførast KU etter forskrifta, må ein følgje dei ordinære utgreiingskrava etter m.a. PBL, NML, kulturminnelova og forvaltningslova.</p>	<p>Teke til etterretning og orientering.</p> <p>Det er i planinitiativet datert 22.06.21 gjort ei grundig vurdering av om planarbeidet utløyser KU etter forskrifta. Prosjektet har i etterkant av oppstart av planarbeidet utvikla seg, og ein vil utføre planarbeidet med konsekvensutgreiing. Dette er også vurdert i lys av uttalar til oppstart. Utgreiingstema er: landskap, strandsone, friluftsliv, naturmangfald.</p>

	<p>SFVL peiker på at forvaltning av strandsona er av nasjonal interesse, og at forvaltninga skal bidra til ei berekraftig utvikling i tråd med FN's berekraftsmål. SFVL viser til at det ikkje er sett byggegrense mot sjø i gjeldande planar og at byggeforbodet i § 1-8 gjeld også for eldre planar utan byggegrense. Sjølv om areal er avsett til fritidsføremål må ein ta omsyn til strandsoneverdiane i utvikling av området. SFVL føresett at statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø (2021) vert lagt til grunn. Retningslina skal bidra til at det vert særleg teke omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Vidare at ein ikkje bør tillate terrenginngrep i areal som har særskild verdi for friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvalitetar, naturmangfald, kulturmiljø og landskap. Strandsoneverdiane må difor vurderast og dokumenterast i planutarbeidinga. SFVL viser også til Regional kystzoneplan for Sunnhordaland og ytre Hardanger.</p> <p>SFVL viser til at planarbeid skal medverke til å sikre kvalitetar og vern av verdifullt landskap. Visualisering av tiltak med fjern- og nærperspektiv er ein viktig del av planen. SFVL meiner at det må gjennomførast ei landskapsfagleg vurdering av korleis tiltak vil påverke kvalitetar og opplevingsverdi i landskapet. I denne samanhengen trekk SFVL også fram statleg planretningsline for differensiert forvaltning av strandsona.</p> <p>I samanheng med friluftsliv trekk SFVL fram statleg planretningsline for differensiert forvaltning av strandsona. I referatet frå oppstartsmøtet er det vist til at det skal gjennomførast ei grundig analyse av kva delar av strandsona som har allmenne verdiar. SFVL støttar dette plangrepet og føresett at friluftslivsinteresser, opplevingsverdi og omsynet til allmenn ferdsle blir grundig vurdert i planarbeidet.</p> <p>SFVL viser til rettleiar T-1450 (2005) om planlegging av fritidsbustadar og at denne er under revidering. Lokalisering av fritidsbustadar vil vera eitt av tema, der også klimaeffekt vert omtala. Rettleiinga vil tilrå at fritidsbustadar bør lokaliserast innanfor eller i nærleiken av eksisterande byggjeområde, at det må takast omsyn til grønstruktur og at myrområde vert unngått. SVF minner om statlege planretningsliner for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing, som m.a. trekk fram reduksjon av klimagassutslepp, auka miljøvennleg energiomlegging og bidra til at samfunnet vert førebudd på og tilpassar seg klimaendringar. Retningslina omtalar planlegging av nye område for utbygging, fortetting og transformasjon spesifikt, samt m.a. at planar skal ta omsyn til behovet for opne vassvegar, overordna</p>	<p>Ein er oppmerksam på problemstillinga med privatisering av områda ved sjøen og terrenginngrep. Ein vil fremje ved bruk av føremål og føresegner ei utbygging med fokus på at området skal opplevast ope og tilgjengeleg for alle, og eit omfang av utbygginga som er balansert med grønne og tilgjengelege areal for alle. Det er utarbeida illustrasjonar som synleggjer inngrepa i terrenget og strandsona. Det vil i tillegg verta lagt til rette for tiltak i strandsona som aukar området sin attraktivitet og tilgjengelege for ålmenta.</p> <p>Tiltakshavar er oppteke av skånsam utbygging og har difor knytt til seg arkitekt kompetanse som er godt kjent i området. Det er fokus på å minimere inngrep i landskapet i planarbeidet. Føresegnene fangar opp og sett krav til arkitektur og estetikk. Det er utarbeida visualiseringar av tiltaka, samt ei landskapsfagleg vurdering i konsekvensutgreiinga.</p> <p>Det vil verta lagt til rette for tiltak i strandsona som aukar området sin attraktivitet og tilgjengelege for ålmenta. Ein vil fremje ved bruk av føremål og føresegner ei utbygging med fokus på at området skal opplevast ope og tilgjengeleg for alle, og med ulikt behov/ønskje/oppleving.</p> <p>Planframlegget vil legge til rette for utbygging i eit område som allereie er prega av tiltak. En fremjar tiltak som vil støtte opp under Kråko som hytteområde, ei prioritering som Fitjar kommune gjorde i 2004 med Kråko planen. Ein vil legge til rette for attraksjonar som vil bygge opp Port Steingard som ein destinasjon. Dette er arealeffektivt sett i forhold til å ta i bruk heilt nye område for hytteutbygging. Planen fører ikkje til nedbygging av myrområde, og opne vassvegar vil ikkje verta endra.</p>
--	--	---

	<p>blågrøne strukturer, og forsvarleg overvass-handtering.</p> <p>Det må gjennomførast ei vurdering av dei miljørettslege prinsippa naturmangfaldlova (nml.). Utgreiingskrava til temaet naturmangfald må stå i forhold til omfanget av det planarbeidet legg opp til på land- og i sjøarealet</p> <p>SFVL syner til at alle planar skal fremje helse i befolkninga og motverke sosiale helseforskjellar, samt at planlegging skal vera helsefremjande gjennom å fremje faktorar som styrkjer helsa og livskvalitet.</p> <p>God medverknad i planarbeidet er trekt fram. SFVL syner til at det er viktig at barn og unge får moglegheit til å få fram sine synspunkt, ønskje, behov og bli inkludert på sine premiss i planarbeid. Planarbeidet må gjera greie for korleis omsynet til barn og unges interesser er teke i vare. Vidare peiker dei på at prinsippet om universell utforming må greiast ut i planarbeidet.</p> <p>Planarbeidet må synleggjere og vurdere samfunns-tryggleik gjennom ROS-analyse. Alle risiko- og sårbarheitstilhøve skal merkast med omsynssone på plankart og krav til risikoreduserande tiltak skal gå fram av føresegnene.</p> <p>SFVL oppsummerer med at det er ikkje utelukka at planarbeidet vil vera i strid med nasjonale eller viktige regionale omsyn. Planavgrensinga gjeld eit større område, og det er uklart kva omfanget av fortetting av fritidsbustader det blir lagt opp til og korleis m.a. strandsoneverdiane vil bli handtert i planarbeidet. Dersom dei momenta som SFVL har trekt fram vert lagt til grunn og handterte i planarbeidet, vil dei kunne vurdere planen sine verknader i høve til deira sektoransvar ved offentleg ettersyn.</p>	<p>Planen vil gjennomføre konsekvens-utgreiing på temaet der dei miljørettslege prinsippa vert vurdert.</p> <p>Det vil verta lagt til rette for tiltak som aukar området sin attraktivitet og tilgjengelege for ulike brukarar. Det vert planlagt for ulike type hytte-konsept som opnar området for fleire brukarar og eit mangfald utover tradisjonelle fritliggjande hytte-område gjer.</p> <p>Ein har gjennomført møte med ungdomsrådet for å få innspel til planarbeidet. Ein har vurdert at planframlegget ikkje utløyser behov for særleg medverknad utover vanleg prosess. Universell utforming er sikra gjennom føresegnene.</p> <p>ROS-analyse er gjennomført i planarbeidet. Det er ingen særskilte tiltak som krev omsynssone i plankartet og føresegnene dekker behov til sikring for t.d. stormflo.</p>
<p>Fiskarlaget Vest 22.09.2021</p>	<p>Fiskarane opplever ein stadig større konkurranse om areala, særleg i kystsona. Ein vil peike på at fiskarane i utgangspunktet er positivt innstilt til anna næring og aktivitet, men fiskeri og andre næringar har eit heilt ulikt forhold til bruk av sjøareal.</p> <p>Fiskarlaget Vest viser til kart frå Fiskeridirektoratet si nettside som viser at det er registrert kaste- og låssettingsplass i vestleg del av reguleringsområdet, samt område for aktive og passive reiskap like ved. Det blir òg fiska i område som ikkje er registrert.</p> <p>I tilknytning til småbåthamner/-anlegg må ein ha med seg den potensielle forureininga ei slik hamn/anlegg føre med seg, og leggje føringar for å motverke dette i føresegnene. Dette er spesielt viktig i tilknytning til gyte- og oppvekstområde.</p>	<p>Teke til orientering.</p> <p>Låssettingsplassen i Port Steingard er i gjelende planverk endra til hamne-føremål. Dette vil planframlegget vidareføre. Det er aktuelt med småbåthamn aust i planområdet, Hellandsfjorden. Det er ei hamn utan fasilitetar som drivstoff-fylling, lagring, opptak av båtar eller spyling.</p>

	Dersom det er tenkt utbygging/tiltak i tilknytning til sjø, ber Fiskarlaget Vest om å få tilsendt framtidige høyringar saka.	
--	--	--

Lag / private merknadar

Avsendar, dato	Merknad	Kommentar
BERNTOR AS Bernt Helge Torkildsen 17.09.2021	Torkildsen gjer oppmerksom på at eigedomen på Storliholmen gnr. 61/45 har tinglyst rett til båtfeste og parkering på gnr. 61/370. Det vert bede om at desse rettane vert teke omsyn til i det vidare planarbeidet. Torkildsen er elles positiv til ein skånsam utvikling av området og ser fram til konstruktiv dialog i det vidare arbeidet.	Teke til orientering. Tiltakshavar har hatt direkte dialog med Torkildsen og lagt fram forslag til konkrete løysingar. Planen vil ikkje vera til hinder for rettane som er knytt til gnr. 61/45.
Erik Titlestad Monsen 21.09.2021	Monsen representerer eigar av gnr. 61/268 og 61/433. Det vert vist til søknad om omregulering til kommunen i 2004 ang. frådelling av 1-2 nye hyttetomtar. Søknaden vart avslått i si tid. No som samfunnsdelen har signalisert fortetting, ser Monsen moglegheita for frådelling til å vera forbetra. Monsen ønskjer at tiltakshavar vurderer å inkludere gnr. 61/268 i planarbeidet, noko som vil vera fordelaktig for den kommunale handsaminga.	Teke til orientering. Tiltakshavar har hatt dialog med Monsen. Konklusjonen frå dette er at plangrensa er varsla utvida i november 2021.
Lars Erik Dalen og Linn Sjørfont 22.09.2021	Dalen og Sjørfont viser til at deler av deira eigedom gnr. 61/2 ligg innanfor planområdet. Dei ber om at deira interesser vert teke i vare i det vidare planarbeidet.	Teke til orientering. Dialog er oppretta mellom partane.

Utvida plangrense vart varsla i periode 19.11 -20.12.2021. Følgjande merknadar er motteke.

Avsendar, dato	Merknad	Kommentar
Statens vegvesen 08.12.2021	Statens vegvesen har ingen vesentlege merknadar til planutvidinga, men vil komme med uttale når reguleringsplanen kjem til offentleg ettersyn.	Teke til orientering.
Statsforvaltaren i Vestland (SFVL) 15.12.2021	SFVL viser til at sjølv om delar av reguleringsplanen delvis har blitt erstatta av mellom anna detaljregulering for Port Steingardseid del av gbnr. 61/348, så må ein mellom anna vere merksam på at strandsonenevnet i 100-metersbeltet etter pbl. § 1-8 er ei innstramming av bestemmelsane som gjaldt etter plan- og bygningslova 1985. Forvaltinga av strandsona med 100-metersbeltet er av nasjonal interesse. Vidare ber dei tiltakshavar om å vurdere om planarbeidet i heilskap fell inn under forskrift om konsekvensutgreiing. Statsforvaltaren kan ut frå det som er sagt ovanfor ikkje utelukke at planarbeidet vil vere i strid med nasjonale eller viktige regionale omsyn, jf. pbl. § 4-1 tredje ledd. Planavgrensinga i sin heilskap gjeld eit større område, omfanget av fortetting av fritidsbustader er uklart i oppstartsmeldinga 20.08.2021, det er også uklart i kva grad endringar er	Ein er oppmerksom på problemstillinga med privatisering av områda ved sjøen og terrenginngrep. Ein vil fremje ved bruk av føremål og føresegner ei utbygging med fokus på at området skal opplevast ope og tilgjengeleg for alle, og eit omfang av utbygginga som er balansert med grøne og tilgjengelege areal for alle. Det er utarbeida illustrasjonar som synleggjer inngrepa i terrenget og strandsona. Det vil i tillegg verta lagt til rette for tiltak i strandsona som aukar området sin attraktivitet og tilgjengelege for ålmenta. Det er i planinitiativet datert 22.06.21 gjort ei grundig vurdering av om planarbeidet utløyser KU etter

	<p>i samsvar med overordna planar, korleis strandsoneverdiane vil bli handtert, og korleis andre viktige natur- og samfunnsverdiar vil bli handtert i planarbeidet. Dersom dei momenta som vi har trekt fram vert lagt til grunn og handterte i planarbeidet, vil Statsforvaltaren kunne vurdere planen sine verknader i høve til vårt sektoransvar ved offentleg ettersyn.</p>	<p>forskrifta. Prosjektet har i etterkant av oppstart av planarbeidet utvikla seg, og ein vil utføre planarbeidet med konsekvensutgreiing. Dette er også vurdert i lys av uttalar til oppstart. Utgreiingstema er: landskap, strandsone, friluftsliv, naturmangfald.</p>
--	---	--

9 Vedlegg

Føresegner

Plankart

Vedlegg

Marin naturtypekartlegging, Rådgivende Biologer 19.01.2023

Risikovurdering av forureina sediment, Rådgivende Biologer 19.01.2023