

Avdeling Os

Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70
post@abo-ark.no

Avdeling Stord

Torgbakken 9
PB. 32, 5401 Stord
Tlf: 90 66 16 31
poststord@abo-ark.no

Til naboar og høyringsinstansar

Stord, 09.04.2024

**Melding om oppstart av planarbeid –
Detaljregulering for Straumsreset hytteområde
Fitjar kommune, Plan-ID 4615_202303**

Initiativtakar

I samsvar med plan- og bygningslova   12-8 vert det med dette meldt at oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan Straumsreset hytteområde på Kr ko. Planarbeidet vert utført av ABO Plan & Arkitektur Stord AS på vegne av tiltakshavar Thorland Bygg og Eigedom AS v/Geir Thorland.

Det vart halde oppstartsmøte 19.10.2023, der det var einigheit om at planarbeidet utløyser krav om konsekvensutgreiing, men ikkje planprogram. I etterkant av oppstartsmøtet har ein etter avtale med kommunen utvida planområdet med gnr. 61/269 og 61/379 etter ønske fr  grunneigar og tiltakshavar.

Lokalisering og planstatus

Planområdet ligg sør for Fitjar sentrum i Fitjar kommune, og er del av eksisterande hyttefelt på Kr ko.



Oversiktskart som viser lokalisering av planområdet

Vedteke samfunnsdel for Fitjar kommune, 2020, er eit overordna og langsiktig styringsdokument. I planen er det vist til at Kråko hytteområde 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 ein stor hyttekommune der Kråko er det store lokomotivet. Samfunnsdelen stadfestar at ein ønskjer vidare utvikling og fortetting på Kråko, og at ein ny reguleringsplan er aktuell. 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.

I gjeldande kommuneplan er planområdet sett av til område der reguleringsplan fortsett skal gjelda, reguleringsplan for Kråko (2003). Mindre del av planområdet ligg utanfor Kråko planen, og er i kommuneplanen avsett til kombinert føremål natur/friluftsliv. Arealet er i reguleringsplan for Kråko (2003) regulert til frittliggjande fritidsbustadar, trafikkareal, areal for leik og sport, naust, hyttenaust/strandhus, privat småbåtanlegg, samt friluftsområde på land og i sjø og vassdrag. Planområdet omfattar også deler av ein detaljreguleringsplan og heilt/delvis fire delplanar, sjå planinitiativ for detaljar.

Føremål med planendringa

Detaljreguleringa sitt hovudføremål er å justera regulert situasjon ifht. bygd situasjon og framtidig situasjon, samt legge til rette for fortetting innanfor planområdet. Fortettinga inneber fleire einingar enn gjeldande plan opnar for, og ein ynskjer også å vurdere ei høgare utnyttingsgrad enn det reguleringsplan Kråko opnar for. Utnyttingsgraden for frittliggjande bygningar er ønskjeleg å auke frå 20 til 30% BYA. Planframlegget vil legge til rette for forskjellig type bygningar med ulik utforming. Ein ønskjer at fortettinga skal vera skånsam og ta omsyn til eksisterande terreng og eksisterande hytter i området. Intensjonen er å innordne seg landskap og eksisterande bygningar i området. Ein vil ha fokus på å legge til rette for allmenn ferdsel og grøntareal innanfor planområdet. Det vil verta nytta arkitektfagleg kompetanse for plassering og utforming av nye tiltak.

Planframlegget vil legge dagens regulerings- eller delplanar til grunn. Det er utarbeida skisser som viser ønska følgjande endringar:

- Ein ser totalt føre seg om lag 23 nye fritidseiningar i planområdet. Desse skal leggast i terreng for best mogleg omsyn til eksisterande hytter og naturlege omgjevnadar. I tillegg, justeringar av 7 bygde/ubygde tomtar med omsyn til plassering, eigedomsgrenser eller planeringshøgde. Alle nye fritidsbustadar vil verta planlagd med tilhøyrande vegtilkomst, og parkering på eiga eigedom.
- Ved etablert naustområde i søraust: Leggja til rette for etablering av om lag 12 nye små naustboder, samt utvide etablert småbåtanlegg for å dekke behov til eksisterande og nye einingar. Det er ikkje planlagt for fylling i sjø for å realisere tiltaka.
- Flytte areal regulert til næring i nordvest frå eit høgareliggjande areal til areal ved eksisterande køyreveg. I tillegg, legge til rette for lager/boder langs Kråkovegen for leige til utstyr/båtlagring etc..
- I heile planområdet, omregulere eksisterande gangvegar til køyrbar veg. Ved framtidig køyreveg langs sjø, i bakkant av naust og strandhus, er det planlagt for parkeringsplassar.
- Det er ynskje om å legge til rette for felles sosial møteplassar sentralt i planområdet, og enkel tilrettelegging i tilknytning til etablert badestrand (sti og gapahuk) sør-aust i planområdet. Areal for leikeplass/sport i gjeldande delplan for Høgakråko vil verta justert noko på grunn av nye fritidstomtar.
- Ein vil elles oppdatere plan opp mot eksisterande og utbygd situasjon.

Avgrensing planområdet

Planområdet er avgrensa med bakgrunn i eigedomsgrenser, samt behov for infrastruktur og heilskap i området. Forslag til planområde utgjør om lag 190 daa.

Planframlegget vil vera ei omregulering av deler av eksisterande detaljregulering for Kråko (2003), og deler av HK-11, HK-76 og H-102, gnr 61 bnr 269, 148 og del av 273, Kråko (2013). I tillegg til desse, følgjande delplanane:

1. Delplan H101, N13, N14, N15 (2009). Planendringa omfattar deler av delplanen for N101 og N15
2. Delplan H70, 71, 72, 72 (2005). Planendringa omfattar heile delplanen.
3. Delplan H96, 98, 111 og 112. HN11a, N16 og S8. planendringa omfattar heile delplanen
4. Delplan Kråko gnr. 61 bnr. 395 mfl., (2010). Delplanen omfattar følgjande område i RP Kråko 2003: H74, H83, H87-89, H94.95, H110 og del av H84 og H-K10, samt NHN11, N17, S9 og del av N18. Planendringa omfattar store deler av delplanen.



Illustrasjon planavgrensing

Konsekvensutgreiing

Planen legg opp til nye fritidsområde som ikkje er i samsvar med overordna plan ved fortetting og utvikling av eksisterande fritidsområde på Kråko. Delar av området er klassifisert som myr og deler ligg i strandsona, og planen vil opna for utbygging som inneber verknad for landskap og terreng. På bakgrunn av dette utløyser planen krav om konsekvensutgreiing utan planprogram, jf. konsekvensutgreiingsforskrifta § 8 jf. § 10. Forslag til relevante tema for konsekvensutgreiing er følgjande:

- Landskap
- Strandsoneverdiar og friluftsliv
- Naturmangfald, landskap og maritimt miljø

Vurdering av verknad for tiltaka planen opnar for vil elles verta gjennomført for aktuelle tema.

Saksdokument og merknadar

Oppstartsmelding, planinitiativ med skisse som viser ønska endringar (situasjonsplan), referat frå oppstartsmøtet, prinsippøknad oppstart og politisk vedtak finn de på kommunen sine nettsider/planregisteret, samt på ABO sin nettstad: www.fitjar.kommune.no eller <https://abo-ark.no/aktuelt/#reguleringsplaner>.

Moglege merknadar og synspunkt til planarbeidet skal sendast skriftleg til:

ABO Plan & Arkitektur Stord AS, Postboks 32, 5401 Stord

Eller e-post: poststord@abo-ark.no / turid@abo-ark.no Innan høyringsfristen: **08.05.2024**

Det er ikkje naudsynt å sende kopi av merknader og innspel til kommunen - dette vil ABO Plan & Arkitektur Stord AS ivareta i samband med innsending av planframlegg.

Vidare arbeid

Etter at fristen for merknader er gått ut vil ABO utarbeide eit planframlegg som inneheld planomtale, plankart og føresegner. Ferdig planforslag vil så verta sendt kommunen for handsaming. Etter 1. gongs politisk handsaming vert planframlegget sendt på ny høyring og lagt ut til offentleg ettersyn. Det vil også då vera moglegheit for å koma med merknadar til planframlegget før ny politisk handsaming av planforslaget.

Med vennleg helsing

ABO Plan & Arkitektur Stord AS

Turid Verdal