



MØTEBOK

Oppstart av planarbeid - Detaljregulering Drageidpollen - PlanID 4615_202302

Utval sak	Utval	Møtedato
54/23	Utval for plan og miljø	14.11.2023

Vedlegg:

- 1 Prinsippsøknad.pdf
- 2 Planavgrensing 26.09.23.pdf
- 3 Referat frå oppstartsmøte

Bakgrunn:

Gjeldande reguleringsplan for Kråko er frå 2003. I Kråko er det også fleire såkalla delplanar og nokre få detaljreguleringsplanar. Planverket i Kråko er for det meste utarbeidd etter eldre lovverk, i tillegg til at det er noko manglade samsvar mellom hovudplan, delplanar og faktisk utbygt. Det har difor i lengre tid vore eit ønskje både frå kommunen og Kråko Utvikling med ei revidering av planverket i Kråko, både for meir forutsigbarhet for eksisterande hytteeigarar og utbyggjarar, og kommunen for å sikra betre og meir effektiv sakshandsaming i nye byggesaker og adressering.

Kommunen og Kråko Utvikling har kome fram til at ein revisjon av heile «Kråkeplanen» vil vera svært tidkrevande og lite hensiktsmessig. Me har difor landa på at me ønskjer å gjera delplanar om til detaljplanar anten 1 og 1 eller ei samanslåing av fleire delplanar.

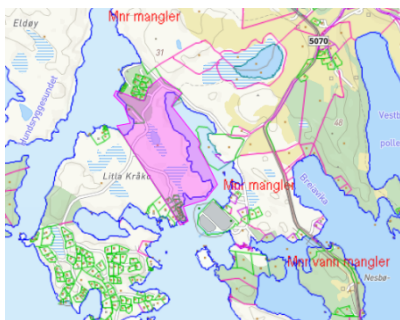
Det vart halde oppstartsmøte for planarbeid for Drageidpollen den 19.06.2023. Tiltakshavar sendte inn prinsippsøknad for oppstart av planarbeid den 03.10.2023. Tiltakshavar er Grønavikjo Utvikling AS v/Frode Fitjar.

Oppstart av planarbeid i tråd med overordna plan skal godkjennast i Utval for plan og miljø.

Forankring i planar/mål:

Drageidpollen ligg inst i Hellandsfjorden i starten av Kråkevegen. Mesteparten av arealet forslagsstillar ønskjer å regulera er dekkja av gjeldande plan Reguleringsplan for Kråko PlanID 200304. Detaljregulering Skykkjeneset PlanID 201201 inngår også i arealet. Det er ikkje delplanar i arealet. Heile arealet ligg i gjeldande arealdel til kommuneplanen (KPA) som fritidsbebyggelse.

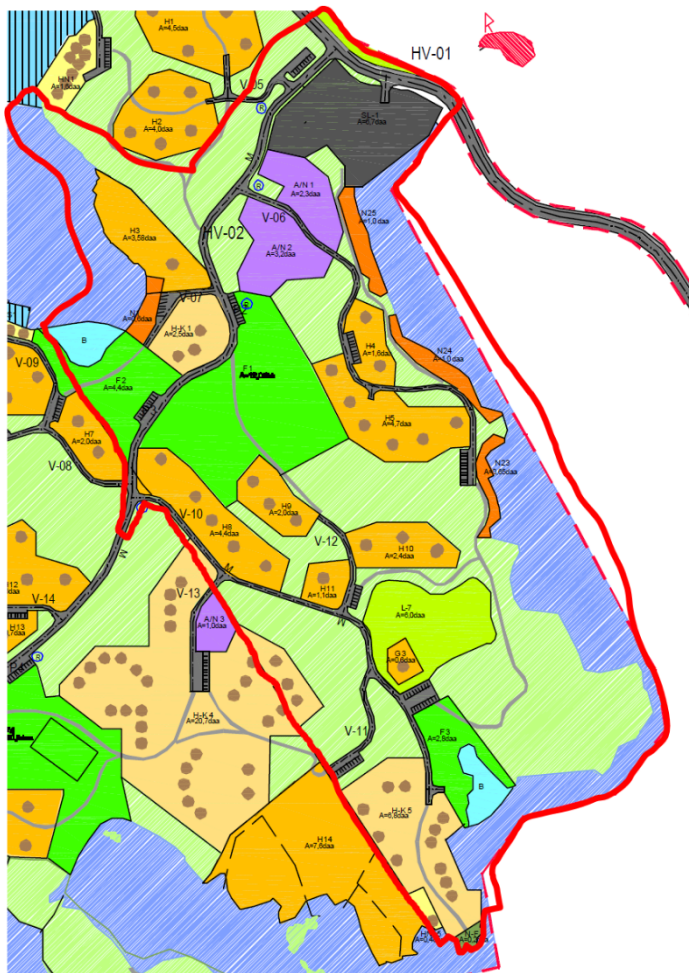
Detaljreguleringa er også forankra i Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2040 som bl.a. seier at «Fitjar er også ein stor hyttekommune med Kråko som det store lokomotivet. Det er ønskjeleg med vidare utvikling og fortetting her, og ein ny reguleringsplan er aktuelt.»



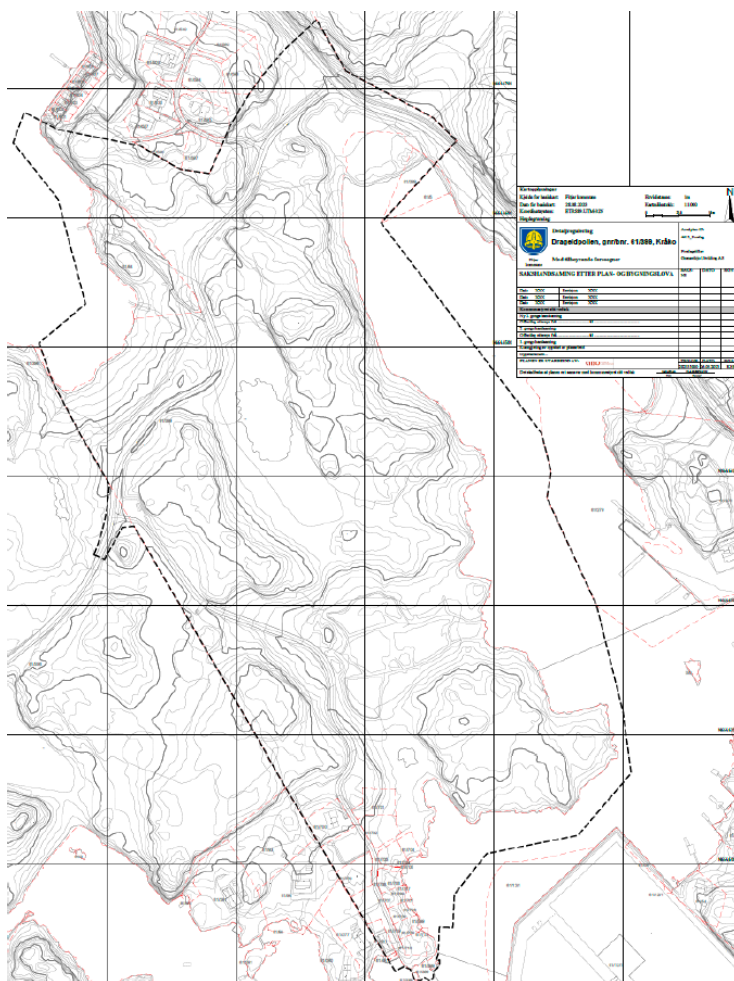
Området vist i kartet



Skykkjeneset PlanID201201



Kråko PlanID 200304



Forslag til plangrense

Om planarbeidet:

Planområdet er om lag 173 daa. Hovudføremålet med planframlegget er å legge til rette for vidare detaljering og mindre justeringar av dei ulike delområda innanfor gjeldande reguleringsplan for Kråko. Området er i dag lite utbygd, og det meste av arealet ligg som urørt naturområde. Sør i planområdet er det utarbeidd ein detaljreguleringsplan – Skykkjeneset. Denne vert innlemma i planarbeidet, med forslag til mindre endringar. Det er og gjeve løyve til nydyrking innanfor planområdet, dette arbeidet er starta opp. Nord i området er delar av arealet innanfor SL - båttopplag utfyllt.

Det er ikkje tenkt fortetting innanfor området, men ein gjennomgang av hytteplassering for betre tilpassing til landskap og terreng. I nordre del av planområdet vil forslagsstillar sjå på utstrekninga av næringsområdet, og moglegvis endra SL – opplagsplass for båtar til næring. Planframlegget vil leggja til rette for ulike typar bygningar med ulik utforming, som tradisjonelle frittliggjande hytter, og meir konsentrerte einingar. Intensjonen er å innordne seg landskap og terreng i området. Det skal fokuserast på tilrettelegging for allmenn ferdsel og grøntareal innanfor planområdet.

Vurdering:

Kommunedirektøren er positiv til oppstart av dette planarbeidet. Arbeidet er ein del av ein ønska revisjon av plangrunnlaget for Kråko.

Då dette er eit planarbeid som i hovudsak vidarefører tidlegare regulerte utbyggingsføremål, vart det avklart i oppstartsmøtet at det ikkje vil vera naudsynt med utarbeiding av konsekvensutgreiing. Omsynet til naturmangfald, strandsone, landskap/naboar og trafikktryggleik skal vurderast særskilt i planarbeidet.

Det er ikkje tenkt fortetting i planarealet, men ein gjennomgang av hytteplassering i høve gjeldande planar. Plassering av fritidsbustadene må gjerast skånsamt for å unngå silhuettverknad og å unngå mest mogleg ved plassering at fritidsbustader tar utsikt og sol frå kvarandre. Det vil vera fornuftig med ein tomtestruktur med korridorar med fellesområde/friområde mellom tomtene.

Planforslaget må halde seg til ei kvar tid gjeldande statlege planretningslinjer og gjeldande regionale planar.

Framlegg til vedtak:

Utval for plan og miljø godkjenner at det kan meldast oppstart av detaljregulering for Drageidpollen gnr/bnr 61/399 m.fl., PlanID 4615_202302.

vedtaket er fatta i medhald av pbl § 12-8.

Saksprotokoll i Utval for plan og miljø - 14.11.2023

Behandling:

Representanten Harald Rydland (KRF) ba utvalet vurdere om han er ugild i saka, då han er søskenbarn til tiltakshavar. Etter skjønsmessig vurdering vart han samrøystes erklært ugild.

Avdelingsleiar plan og utvikling, Øystein Sørli, orienterte om saka.

Ved røysting vart framlegg til vedtak samrøystes vedteke.

Vedtak:

Utval for plan og miljø godkjenner at det kan meldast oppstart av detaljregulering for Drageidpollen gnr/bnr 61/399 m.fl., PlanID 4615_202302.

Vedtaket er fatta i medhald av pbl § 12-8.

André Sæthre
fungerande kommunedirektør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.