

**MØTEBOK****Stadfesting av detaljreguleringsplan for Kråko etter trekking av motsegn. HK-11, H-76 og H-102 G..nr. 61, B.nr. 148 og del av 273**

Utval sak	Utval	Møtedato
57/13	Utval for plan og miljø	19.09.2013
43/13	Kommunestyret	02.10.2013

Vedlegg:

1. Revidert planomtale mai 2010 med bilde og supplerande tekst
2. Reguleringskart revidert 17.11.2009
3. Reguleringsføresegner
4. Endringsteikning
5. Brev til Fylkesmannen i Hordaland
6. Trekking av motsegn Fylkesmannen i Hordaland

Samandrag:

Forslag til delreguleringsplan ligg innanfor området Kråko som i gjeldande kommuneplan er avsett til område for fritidshus/hytter og vert omfatta av godkjent reguleringsplan datert 24.09.2003.

Under reguleringsprosessen vart det lagt vekt å få til samanhengande grøntstruktur/friluftsområde og god terrengtilpassing av hyttene i dei einskilde byggefelt. Dette vart vurdert i ein omfattande konsekvensanalyse som låg til grunn for vedteken reguleringsplan.

Hovudinfrastrukturen er bygd ut i privat regi og dei einskilde delområda er no under utbygging.

Eigarane ønskjer justeringar i høve til gjeldande detaljregulering frå 2003 og har etter samråd med Fitjar kommune utarbeidd forslag til endra reguleringsplan for gnr. 61 bnr. 369, 148 og del av 273.

Ragnhild Midtsæter, eigar av gnr. 61/395, og Helldal Hus AS, eigar av gnr. 61/369 er tiltakshavarar.

Planforslaget som er utarbeidd av Plan Vest AS, er innsendt 06.02.2009 og er oprinneleg utarbeidd etter den gamle Plan- og bygningslova.

Planen vart lagt ut til offentleg ettersyn etter vedtak 08.06.2010

Fylkesmannen la ned motsegn til planen p.g.a planmessige forhold.

Fitjar kommune sendte den 20.08.2013 e.post til Fylkesmannen og la ved skisser som avklare ein del uklare forhold. Fylkesmannen svarta så med brev dagsett 22.08.2013 at dei trekkjer si motsegn.

Det er dermed ikkje noko til hinder for å stadfeste planen.

Saksopplysningar:

Forslag til delreguleringsplan ligg innanfor området Kråko som i gjeldande kommuneplan er avsett til område for fritidshus/hytter og vert omfatta av godkjent reguleringsplan datert 24.09.2003.

Under reguleringsprosessen vart det lagt vekt å få til samanhengande grøntstruktur/ friluftsområde og god terrengtilpassing av hyttene i dei einskilde byggefelt. Dette vart vurdert i ein omfattande konsekvensanalyse som låg til grunn for

vedteken reguleringsplan.

Hovudinfrastrukturen er bygd ut i privat regi og dei einskilde delområda er no under utbygging. Oppstart av planarbeidet er annonsert i 2 lokalaviser og brev er sendt berørte parter og

offentlege instansar, datert 14.04.08 med kart over planområdet.

Det føreligg ein merknad frå Hordaland fylkeskommune av meir generell karakter der fylkeskommunen opplyser at ein i dag ikkje har kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne i det aktuelle planområdet.

Etter drøfting med kommunen der det spesielt vert bede om konsekvensvurdering, har planfremjar 21. mai 2010 oversendt revidert planrapport der hyttene er illustrert innpassa i terrenget slik at konsekvensane lettare kan vurderast.

Planområdet omfattar eit areal på om lag 35 daa. Området vil ha følgjande arealbruk etter reguleringsendringa, jamfør teikning nr. 01, datert 27.01.09, revidert 17.11.09, som viser reguleringsendringa:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- a. Område for spreidd fritidsbebyggelse
- b. Område for konsentrert fritidsbebyggelse

SAMFERSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- c. Køyreveg
- d. Anna veggrunn – teknisk anlegg
- e. Parkeringsplasser

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

- f. Friluftsområde

OMSYNSSONER

Sikringssoner
Frisikt

Vurdering:

Rådmannen ser det slik at målsettinga med planendringa først og fremst er å flytta fritidsbustadene frå det myrlendte området og opp i høgda slik at hyttene får betre utsikt. Men dette vil føra til inngrep i viktige, felles grønstruktur/friluftsområde som er regulert inn i vedteken reguleringsplan og som er plassert etter ein omfattande konsekvensanalyse.

Det ligg ikkje føre noko nærare ROS-analyse frå utbyggjar. Men då detaljplanen ikkje gjev særlege endringar og elles ligg innan for gjeldande reguleringsplan er dette ikkje naudsynt.

Hyttetomtane får elles tilknytning til infrastrukturen i Kråko-området som tidlegare.

Framlegg til vedtak:

Planutvalet rår kommunestyret til å gjere fylgjande vedtak.

Kommunestyret stadfestar i medhald av § 12-12 i plan- framlegg til detaljreguleringsplan for reguleringsendring for Kråko, delområde HK-11, H76 og H102 på gnr.61, bnr. 148 og deler av 273, som vist på reguleringskart revidert 17.11.2009, med tilhøyrande føresegner

Behandling i Utval for plan og miljø - 19.09.2013:

Tilråding til kommunestyret : (Samrøystes)

Kommunestyret stadfestar i medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova framlegg til detaljreguleringsplan for reguleringsendring for Kråko, delområde HK-11, H76 og H102 på gnr.61, bnr. 148 og deler av 273, som vist på reguleringskart revidert 17.11.2009, med tilhøyrande føresegner.

Behandling i Kommunestyret - 02.10.2013:

Vedtak: (Samrøystes)

Som framlegg.

Atle Tørnes
Rådmann