

§1.GENERELT.

1. Føremålet med planen er å vidareutvikla Litla-Kråko som hytteområde ved å føra veg, vatn og avløp fram til eksisterande hytter utan for store terrenginngrep. Det er også ynskjeleg å plassera fleire hytter på dei deler av Litla-Kråko som eignar seg for hyttebygging, innafor dei avgrensingar som er gitt i oppstartsvedtak av 29.04.2008. Det er lagt vekt på å ikkje redusera den funksjonelle strandsona, og å utvikla området med tilrettelagte friområde.
2. Planskildring
 Planen byggjer på tidlegare godkjent reguleringsplan. Utbygginga er tenkt å skje på sørlege delen av halvøya, med ei fortetting av eksisterande hyttebebyggelse, samt området i aust, der det også vil skje ei fortetting.
 Høgdedrag på norddelen av Kråko er haldne fri for utbygging. Den funksjonelle strandsona vert ikkje ytterlegare redusert av utbygginga. Dei eksisterande hyttene ligg i hovudsak plasserte langs sjøen, medan ny bebyggelse er dratt tilbake frå sjø. Der det er eksisterande hytter, er vern av strandsona gjort dels ved å regulera inn byggegrenser og dels ved å leggja friluftsområde ml. bebyggelse og sjø.
 Plasseringa av hytter er gjort ut frå fleire synfaringar i området. Det er lagt vekt på å finna plassar som ikkje vert eksponerte mot sjø. Nye naust er plasserte i to grupperingar, der det alt er oppført naust.
3. Det regulerte området er vist på reguleringskart med plangrense i M. 1:1000, datert 13.11.2008, rev. 12.10.2011 med PlanID 1222_201103, og på endra Del av detaljregulering for Litla Kråko med PlanID 1222_201103-01.

Arealet er regulert til følgjande føremål:

Byggeområde:

Område for fritidsbusetnad - hytter

Område for naust

Område for reiskapsboder

Spesialområde:

Friluftsområde på land

Friluftsområde (på sjø)

Privat småbåtanlegg (land)

Privat småbåtanlegg (sjø)

Miljøstasjon

Fellesområde:

Felles kjøreveg

Felles gangveg

Felles parkeringsplass

Friområde

Friområde, leik

Friområde, badeområde

§2. BYGGEOMRÅDE

2.1 Område for fritidsbusetnad - hytter (FB) og (H)

- 2.1.1 I området kan det førast opp hytter. Bygga skal ha ei utforming, materialbruk og fargebruk som virkar avdempa, og harmonerer med omgjevnadane. Naturleg vegetasjon, spesielt større tre, skal takast vare på.
- 2.1.2 Bygga skal ikkje liggja i siluett frå sjøen, og dei skal plasserast slik at dei i minst mogleg grad tek utsyn frå kringliggjande bygg.
- 2.1.3 Bygga skal ikkje ha synleg grunnmur meir enn 0,5 m. Dersom terrenget gjer at dette er vanskeleg, skal det gjerast tiltak for å dempa høgda. Terrassar skal liggja på terreng. Terreng skal omformast minst mogleg i samband med bygging.
- 2.1.4 Hyttestorleik er maks. 100 m² BRA + utebod/garasje maks 15 m². Utebod skal fysisk samanbindast med hytte v.h.a. levegg eller liknande. Alle tiltak på eigedommane er meldepliktige. Hytter H3 -9, FB1 og FB2 skal byggjast i ein etasje. Taket skal vera saltak eller pulttak med maks. 22 grader takvinkel. Gesimshøgde skal vera maks. 2,8m, målt frå ferdig innvendig golv. Hytter H 3-9, FB1 og FB2 kan også ha flatt tak. Gesimshøgde er då sett til maks. 3,2m. Hytter H10-11 kan oppførast i 2 etasjar, med gesimshøgde maks 5,0m. Dei kan ha saltak el. pulttak med 27- 35 graders fall.
- 2.1.5 Eksisterande hytter kan byggast på innafor samla arealgrenser nemnt i 2.1.4.
- 2.1.6 Det skal skal ikkje setjast opp gjerde eller hekk ml. eigedommane.
- 2.1.7 Det kan opparbeidast inntil 2 biloppstillingsplassar på eiga tomt, der tomta ikkje har del i felles parkeringsplass.
- 2.1.8 Etter at vatn og avløp er ført fram i veg, vil eksisterande eigedommar få høve til å knytta seg til desse. Nye eigedommar skal knyttast til off. vatn og kloakk. Eksisterande eigedommar treng ikkje å knyta seg til dersom dei har godkjente vatn- og avløpsordningar. Kablar for elektrisitet, tele og breiband skal gravast ned i vegtrasear.

2.2 Område for naust (N).

- 2.2.1 Naust skal oppførast som frittliggjande bygningar på maks. 40m².
- 2.2.2. Naust skal berre førast opp i 1 etg. + loft, der loft ikkje skal vera målverdig. Mønehøgde frå lågast punkt terreng til møne skal vera maks. 5m. Takvinkel skal vera ml. 35 og 45 grader.
- 2.2.3. Det kan ikkje leggjast inn vatn/avløp i naust.

2.3 Område for reiskapshus (R).

- 2.3.1 I område for reiskapshus kan det oppførast bygningar på maks 2x3m, med gesimshøgde maks. 2,6 m. Takform skal tilpassast den enkelte situasjonen. Reiskapshus skal byggjemeldast, og i område med grupper av reiskapshus, må gruppene byggjemeldast samla. Grupper av reiskapshus skal vera samanhengande (vegg i vegg). Vist plassering på kart må følgjast.

§ 3 FRIOMRÅDE

3.1 Friområde, leik

- 3.1.1 Området kan opparbeidast med ein låg natursteinsmur mot strand, og det skal planerast og tilsåast.

3.2 Friområde, badeområde

- 3.2.1 Området skal ryddast og evt. tilførast sand.

- 3.1.2 Det vert opna for enkle båtfeste på eiga tomt i friluftsområde, der det er privat

§ 4 SPESIALOMRÅDE

4.1 Friluftsområde på land - Friluftsmål

4.1.1 Områda skal kunna nyttast av alle til bading, leik og annan friluftaktivitet. Motoriserte aktivitetar skal ikkje skje innanfor desse områda. Det skal ikkje gjerast terrenginngrep her. Området kan ikkje nyttast til lagring av båtar, brakker, campingvogner o.l.

4.1.2 Det vert opna for enkle båtfeste på eiga tomt i friluftsområde, der det er privat småbåtanlegg (sjø).

4.2 Privat småbåtanlegg (sjø)

4.2.1 Dette område kan nyttast til tilflot til naust, og til flytebyggjer. Alle tiltak er søknadspliktige.

4.3. Privat småbåtanlegg (land).

4.3.1 Desse områda kan nyttast til båtopplag, båtoppdrag, og det kan byggjast kaiar, m.m. Alle tiltak er søknadspliktige.

4.4. Miljøstasjon

4.4.1 Området skal nyttast til oppstillingsplass for felles bosskontainrar. Detaljutforming skal godkjennast av SIM.

§5 FELLESOMRÅDE

5.1 Felles køyreveggar.

5.1.1 Felles køyreveggar FK 1 har ei reguleringsbreidde på 5 m. Skulder skal vera 0,5 m på begge sider, med kjørebanebreidde på inntil 4 m. Vegen skal asfalterast. Felles køyreveggar FK 2-3 har ei reguleringsbreidde på 4 m. Skulder skal vera 0,5 m på begge sider, med kjørebanebreidde på inntil 3 m. Vegen skal asfalterast.

Felles køyreveg FK 5 skal ha ei breidde kjørebane på 2,5, og ei total regulert breidde på 3,0 m.

5.1.2 Felles køyreveggar FK1-3 + FK5 er felles for følgjande eigedommar:

FK1: Alle eigedommar nevnt i følgjande punkt.

FK2: Eigedommane 48/26, 14, 23, 30, 34, 31, 24, 16, eigedommar «H10 og H11».

FK3: 48/7, 18, 29, 28, 17, 12, 13, 22, 10, 33, 21, 15, 3, 11, 20,9, 19, 4, 8,2 samt «H3-9», FB1, FB2, og eigarar av naust på N1, N4, N5 og N6.

FK5: 48/21, 33, samt eigarar av naust i N4

5.1.3. Avstand til fritidsbustad frå regulert senterlinje skal vera min. 6 m.

5.1.4 Felles køyreveggar kan kun nyttast av dei som har kjøpt seg inn i vegen. Veg kan bli stengt med låsbar bom ved innkjørsel til området av grunneigar.

5.1.5 Vatn og kloakk skal leggjast i desse vegane. Alle vegar skal vera opne for gåande.

5.2 Felles parkeringsplassar

- 5.2.1 Det vert etablert felles parkeringsplassar med parkeringsdekning 1,5. (FP 1-7). Det kan ikkje lagrast båtar, brakker, campingvogner o.l. på felles parkeringsplassar.
- 5.2.2 Felles parkeringsplassar FP er felles for følgjande eigedommar:
 FP1 (inntil 20 plassar): 48/20, 9, 19, 4, 11, 10, 20 og 3 samt «H3,4,5,6,7 og 8 og 15» og FB1 og FB2
 FP2: (10 plassar): 48/17, 28, 29, 7, 8, 2 og «H9»
 FP3: (4 plassar): 48/31, 24 og 16
 FP4 (3 plassar): «H10og H11»
 FP5: (5 plassar): 48/30, 14 og 34
 FP6: (8 plassar):48/23, 26 samt heimelshavarar på Hjelman; 48/1, 5 og 6.
 FP7: (4 plassar): 48/33, 21 samt «N4»
- 5.2.3. Følgjande eigedommar kan opparbeida parkering på eiga tomt:
 48/12, 13, 18, 22
- 5.3 Felles gangveggar.
- 4.3.1 Det kan etablerast gangstiar fram til einskilde tomter, med breidde på 1,5 m. Desse stiane skal lagast med minst mogleg terrenginngrep. Stiane skal grusast. Det kan leggjast vatn og kloakkleidningar i desse traseane. Gangvegane er opne for allmenn ferdsel.
- 4.3.2 Gangveg ved Sposseidvikjo mot nordaust kan lagast med breidde 2,5 m. Dersom det vert opna for utbygging nord for planområdet, kan denne vegen omgjerast til køyreveg. Vegen vil ikkje bli opparbeidd før det vert opna for utbygginga.
- 4.4 Fellesområde leik
- 4.4.1 Området kan opparbeidast med ein låg natursteinsmur mot strand, og det skal planerast og tilsåast.
- 4.5 Felles badeområde
- 4.5.1 Området skal ryddast og evt. tilførast sand.

Fitjar 7.2.2017- Fitjar kommune, Planavdelinga
 Teknisk justert i samsvar med vedtak i Utval for plan og miljø sak 5/17 aols