



Kråko Utvikling AS

Notat

Kråko Sjøhytteområde. Grunnlag for innspel til kommuneplanen sin samfunnsdel

Me viser til invitasjon til å koma med innspel til kommuneplanen sin samfunnsdel.

Dette notatet er utarbeidd av Kråko Utvikling AS. Formålet med notatet er å visa korleis me ser for oss vidare utvikling av Kråko Sjøhytteområde som ein fritidsdestinasjon og kva konsekvensar denne utviklinga har for kommuneplanen sin samfunnsdel.

Kråko Utvikling AS har som sitt hovudmål å utvikla og byggja ut Kråko Sjøhytteområde. Dette området er på ca 1 600 mål, og det er vedteke reguleringsplan for bygging av ca 500 hytteeiningar i tillegg til naust, båtplasser, småskala næring mm.

Hytteområda Litlakraåko og Hellandssjøen ligg inntil Kråko Sjøhytteområde, og desse er gjennom sine respektive reguleringsplanar knytte til Kråko Sjøhytteområde sin infrastruktur. På denne måten får ein nytta kostbar infrastruktur til fordel for alle partar.

Om lag 40 % av potensialet i Kråko Sjøhytteområde er pr i dag bygd ut og Kråko Utvikling AS arbeider no med strategi for vidare utbyggjing. I denne samanhengen ser me at me må satsa meir på å utvikla Kråko som ein **Destinasjon** der kundane kan oppleve mykje meir enn å eiga ein fritidsbustad.

Ein attraktiv destinasjon for Sjøhytter krev

- God og lett vint tilgang til sjø/båt/naust
- Gode og tilgjengelege friområde og turstiar
- Gode møteplassar (kafe, mikrobryggeri, mm)
- Tilrettelagde aktivitetstilbod av ulike slag

Me har alt gjort mykje på desse felta, men me ser behov for ytterlegare tilbod. Det er ei stor utfordring å utvikla og vidareutvikla Kråko Sjøhytteområde som Sjøhyttedestinasjon. Ikkje minst er dette ei økonomisk utfordring. Det krev smarte og bærekraftige løysingar.

Bærekraftige løysingar inneber at ein søker løysingar der ein har god kapasitetsutnytting på alle felt. Området i Kråko Sjøhytteområde har som nemnt 500 einingar fordelt på 1 600 dekar. Det vil seia ca 3 dekar pr hytteeining. Gjennomsnittleg tomtestorleik er knappe 1 000 kvm. Det inneber at 2/3 av arealet vert ubebygd når områder er ferdig utbygd – slik planen vart vedteken i 2004.

Den infrastrukturen som er bygd, toler langt meir belastning enn 500 einingar. Eksempelvis er vass-og avløpsanlegget dimensjonert etter norm for heilårsbustader. Me vurderer det slik at ei fortetting på 150-200 hytteeiningar vil vera optimalt. Byggeområda er kuperte og ei fortetting på dette nivået vil gjennom god planleggjing kunna innpassast på ein forsvarleg måte utan å endre området sin grisgrendte karakter. Fortetting må skje basert på ei analyse av området basert på vedteken utbygging med etterfylgjande Detaljreguleringsplanar. Ei fortetting på det nivået me nemner her, vil gi grunnlag for å investera vesentleg i trivselsfremjande tiltak i området som badeanlegg, «minigolf» anlegg, og andre relevante opplevingsaktivitetar.

Litt om samfunnsmessig nytte av å leggja tilrette for fritidsbustader

Ein fritidsbustad er i økonomisk forstand å sjå på som eit gode. Folk nyttar deler av inntekta si på kjøp av hytter, og sjølve bruken av hyttene er såkalla konsumtilfredsstilling. Når mange forbrukarar i Norge vel å bruka til dels stor andel av disponibel inntekt til fritidsbustad, viser det tydeleg at dette har høg prioritet.

For samfunnet har bygging og bruk av fritidsbustader stor verdi:

- Bruk av tomteland
- Bygging av infrastruktur
- Bygging av hytter og serviceanlegg
- Bygging av naust og båtplassar mm

Ei utbygging på 500 hytteeiningar representerer ei direkte verdiskaping på 2 000 - 2 500 mill kroner. Hertil kjem indirekte verdiskaping av investeringane og verdiskaping knytt til *bruken* av hyttene.

Om me eksempelvis reknar at det i gjennomsnitt er tre personar pr hytte, vil folketalet på Fitjar auka med ca 1 500 personar i sommarmånadene (ca 50%). Desse personane etterspør varer og tenester lokalt. Kjente nøkkeltal indikerer at desse hyttekundane årleg etterspør om lag 15 mill kroner lokalt.

Ei fortetting på 200 hytteeiningar vil representera ei auka verdiskaping på om lag 400 mill kroner. I tillegg kjem indirekte verdiskaping, auka eigedomsskatt mm.

Sjølvsagt kan ein også sjå ulemper med omfattande hyttebygging. Ein legg beslag på areal som kunne vore nytta til andre formål, brukspresset på attraktive opplevingspunkt vert større osv. Her på Fitjar har me i praksis skjerna dei mest attraktive områda – Fitjarøyane – for utbygging.

Vår oppleving er at dei som så langt har investert i fritidsbustad trivst godt her, og at dei er positive ambassadørar for bygda vår. Mange kommunar har langt høgare innslag av «hytteinnbyggjarar» enn Fitjar. Felles for dei fleste av desse kommunane er at arealbruken er meir konsentrert enn her.

Relasjon til kommuneplanen sin samfunnsdel sine hovudtema

I Fitjar kommune sitt plannotat er lista opp desse hovudtemaene:

- Berekraftig vekst
- Bulyst
- Levande sentrum
- Den grøne kommunen
- Mangfald
- Smarte kommunale tenester
- Sterke saman

Ei vidareutvikling av Kråko Sjøhytteområde til ein attraktiv Sjøhyttestedestinasjon tangerer og støttar praktisk talt alle hovudtemaene i kommuneplanen sin samfunnsdel:

- Forsiktig utviding basert på utnytting av eksisterande infrastruktur er **berekraftig vekst** både miljømessig og økonomisk
- Utviding av opplevingstilbod fremjar **bulyst** og folkehelse
- Auke av folketalet (mest i sommarmånadene) bidreg til eit **levande sentrum**

Me oppmodar om at dei tankane som me ber fram her, vert tekne med vidare i arbeidet med Kommuneplanen sin samfunnsdel.

Fitjar, 17. mars 2019

Johannes Sandvik