

Einer Byggservice AS org.nr. 997 15 1577

Ansvarlig søker Bent Tinnlund, siv.ark.mnal Havnegata 101B 3040 Drammen

Mob.: 92 05 69 23

e-post.: bent.tinnlund@yahoo.no

Øygarden kommune

5337 Rong

Drammen 21.12.2016

Vedr.: reguleringsplan Sprengneset II Hellesund, gnr. 9 bnr. 1 m.fl., Øygarden kommune. Oversendelse av forslag til detaljreguleringsplan.

Vedlagt oversendes detaljreguleringsplan, kartblad 1.01, datert 25.09.2016 med illustrasjonsplan, kartblad 1.02, datert 25.09.2016, beskrivelse til planforslaget og føresegner for kommunal behandling.

Kartene oversendes i jpg- og dwg-formater. Reguleringskartet er bestilt konvertert til SOSI-format, dette vil bli ettersendt så snart det foreligger.

Planforslaget er i henhold til retningslinjene gitt i kommuneplanen.

Planområdet er på 110 daa hvorav ca.45 daa er foreslått til frittliggende fritidsbebyggelse, ca. 11 daa til konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) og ca. 9,5 daa til næringsbebyggelse. Totalt utgjør dette ca. 66 daa. Ca. 31 daa er foreslått regulert som friområde – park. I tillegg er det foreslått 0,4 daa som friområde i sjø og vassdrag og 2,9 daa til småbåthavn i sjø og vassdrag.

Totalt er dert foreslått 57 frittliggende fritidsbustadar fordelt på 11 felt og 56 leiligheter som konsentrert fritidsbustader fordelt på 4 felt.

I planforslaget er det lagt opp til at store deler av terrenget skal bevares og at allmennheten sikres forbindelse mellom havet i øst og friområde i kommuneplanen i vest. I grensen mellom planområdet og dette friområdet er det opparbeidet en tursti til Rubbeganståne.

I planforslaget sikres allmennheten tilgang til sjøen ved at det foreslås en badevik (feltene F7 og F8) samt at det skal opparbeides en gangvei langs sjøkanten med atkomst til flytebrygger. Denne gangveien ender i en utvidelse utover sjøen som vil fungere som en fiskeplass for personer med bevegelseshemming.

Det er registrert 5 plasser med fornminner som er registrert i Askeladden. I tillegg er det et felt som er frigitt fordi det allerede er utgravd. Alle fornminnene er plassert i friområder og sikret med omsynssoner.

I møte med Hordaland fylkeskommune framkom ønske om at områdene N1 og N3 ikke blir bygget ut for å sikre fri utsikt fra funnstedene til sjø. For å sikre funnstedene ble det også framsatt ønske om at tomtene 6.1 og 9.1 utgår. Dette gjelder også felt P1. Det ble samtidig sagt at om funnstedene ble utgravde kunne hele arealet frigis til utbygging.

Etter en nøye vurdering ble det konkludert med at en oppfølging av disse ønskene ikke ville medføre en bedre sikring av fornminnene enn det som allerede er foreslått. Fornminnene i seg selv er sikret ved omsynssonene og de er omgitt av friområde på alle kanter. Avstanden til bebyggelse blir vesentlig større enn avstand til byggeområdene, og omsynssonene er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene.

Ønsket om å ikke utbygge felt N1 til turistformål bryter med kommuneplanen der dette arealet er regulert til samme formål i to forutgående kommuneplanene. Kommunen har vedtatt at hele området skal reguleres i samme plan. I tilfelle ønsket fra Hordaland fylkeskommune skulle etterfølges måtte det søkes om dispensasjon fra kommuneplanen.

Som det fremkommer av både plankartet og illustrasjonsplanen vil alle fornminner ha sektor med fri utsikt til sjø. Det påpekes også at havet lå 10 – 12 meter høyere enn i dag slik at store deler av arealet som ikke ønskes utbygd ikke var synlig på det tidspunktet forninnstedene var i aktiv bruk.

Tiltakshavere ønsker å legge til rette for at det kan orienteres om fornminnenes beliggenhet og virke. Et slik tiltak må skje i samarbeid med Hordaland fylkeskommune. Tiltakshavere er derfor forbauset over at fylkeskommunen mener at stedene for fornminner kan bygges ut om funnstedene i forkant utgraves.

Etter innspill fra kommunen er det i føresegnene foreslått at det ikke kan oppføres frittliggende garasjer og – flaggstenger, antenner for TV og internett skal heller ikke være tillatt å sette opp på den enkelte bygning.

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Vestnytt 09.01. 2015 og det ble avholdt et orienteringsmøte 06.02. 2015. Det foreligger uttale fra Nærmiljøutvalget og som er innarbeidd i planen. I etterkant er det mottatt merknader fra hytteeierne i tilliggende områder, som alle er del av beskrivelsen. Alle merknadene vurderes å gå på at det ikke ønskes utbygging i planområdet. Det vurderes at slike bemerkninger skulle vært gitt til og behandlet i kommuneplanen. Ved at planforslaget forholder seg til retningslinjene gitt i kommuneplanen er det valgt og ikke ta direkte hensyn til merknadene. Det er allikevel forsøkt å ta hensyn ved å sikre kvaliteter for allmennheten og bevaring av særegne trekk i landskapet.

I beskrivelsen er det inkludert en ROS-analyse. Det er ikke utarbeidet egen konsekvensanalyse da det i forbindelse med oppstartsmøte ble fastslått at dette var gjort i forbindelse med kommuneplanen.

Vi anser oversendelsen av planforslaget som komplett. Skulle det være behov eller ønske om ytterligere opplysninger bes vi om å bli kontaktet snarest,

Mvh

For Einer Byggdesign AS

Bent Tinnlund
Siv.ark.mnal