

## Møtereferat

Dato: 26.09.2017

Emne:	<b>Referat frå Regionalt planforum 26.09.2017 Detaljregulering Sprengneset 2 – Øygarden kommune</b>		
Til stades:	Taule	Eva Katrine R.	HFK, plan - møteiar
	Hoel	Nina Gjester	HFK, plan - referent
	Nordmark	Per	HFK, plan
	Kleppe	Kari P.	HFK, næring
	Tvedt	Martin	HFK, statistikk og analyse
	Raddum	Gunhild	HFK, samferdsel
	Reinsnos	Ambjørg	HFK, Fylkeskonservatoren
	Sagstad	Lars Ottar	Statens vegvesen
	Barsnes	Marian D.	Statens vegvesen
	Sageidet	Morten	Fylkesmannen
	Tøsdal	Odd	Mattilsynet
	Lunde	Øyvind	Øygarden kommune
	Skjold	Råmund	Øygarden kommune
	Vik	Ottar	Øygarden kommune, utvalsleiar
Forfall:	Garen, Ingelin (Statens vegvesen)		Sak: 2015/2784
Møtetid:	1300-1500		Møtestad: Nordhordaland, fylkeshuset

**Møteiar: Eva Katrine Ritland Taule, fagleiar kommunal plan**

**Referent: Nina Gjester Hoel**

### Planforum 26.09.17 Detaljregulering Sprengneset 2 – Øygarden kommune

Møteiar ønskjer velkomen og deltakarane presenterer seg med namn og organisasjon/ansvarsområde.

**Innleiing ved utvalsleiar Ottar Vik** om Hellesøy og utviklinga på staden. Kommunen er takksam for hjelp frå fylket med restaurering av nothenga og etablering av utkantbutikken Hellesøy landhandel. Dei ønskjer å restaurere heile Hellesøy for 15 mill. kr, som skal vere klart i 2019. Hyttefeltet på Sprengneset har vore med på å løfte fram denne positive utviklinga.

Pågåande arbeid med privat reguleringsplan ligg til grunn for denne saka, som går ut på vidare utvikling av Sprengneset. Det er positivt for Hellesøy at det veks fram fleire hytter her. Det blir kjekkare å bu her med fleire hytter. Ønskjer konsentrert hyttebygging av omsynet til landskapet i Øygarden.

### Tema: Automatisk freda kulturminne ved Fylkeskonservatoren

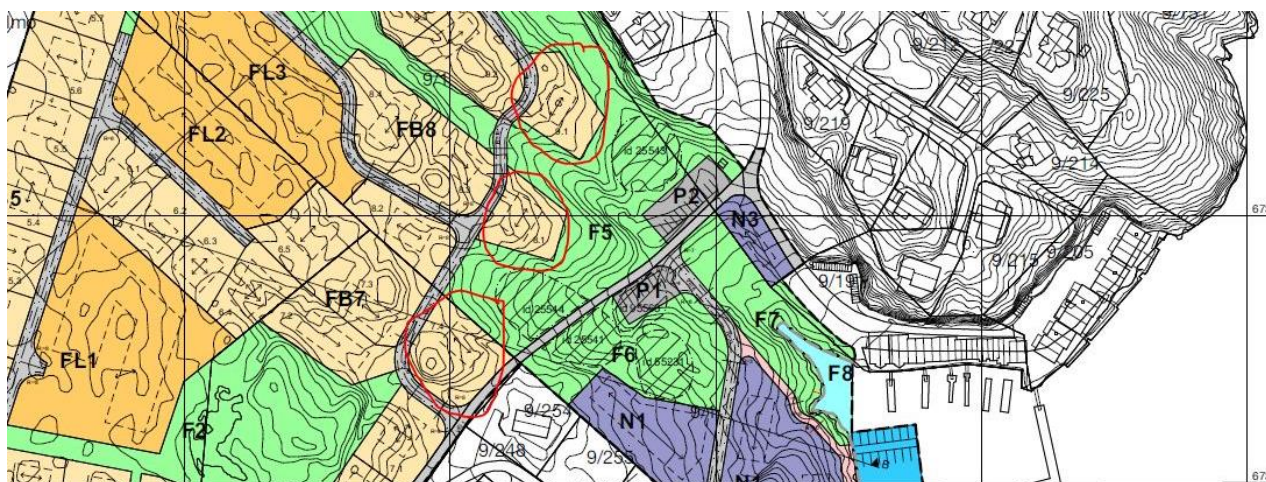
Større hensynssone er krevt for å ivareta kulturminnene i planområdet. Lokalitetane er også merka av feil i plankartet, dette må kommunen få lagt inn på nytt. Ein må tenkje 100 år fram i tid når ein skal sikre

kulturminne. Slik reguleringsplanen framstår no er N1, P1 P2, N3 i konflikt med automatisk freda kulturminne. Løysinga som planen presenterer er ikkje godkjent av fylkeskonservatoren. Koplinga mot sjøen er viktig for steinalderlokalitetar – denne koplinga må også bevarast. Fylkeskonservatoren minner om at det er gjeve prisanslag for utgravingar tidlegare.

Dersom planen vert lagt ut på høyring slik den framstår no vil det bli fremja motsegn frå Fylkeskonservatoren. Her er to alternativ for å få planen gjennom med tanke på kulturminne: Alt. 1: Utgraving og fjerning av kulturminne, med atterhald om at Riksantikvaren godkjenner dette. Alt 2.: Lokalitetane må bevarast med større omsynssone. Fylkeskonservatoren har opna for hamn og gangveg ned til denne, men er usikker på om dette er den rette traseen. Skilanden mellom køyreveg og gangveg i høve til kulturminner er at ein køyreveg krev større inngrep og gjev meir slitasje enn ein gangveg.

P1 og P2 er gjesteparkering for inviterte gjester. Parkeringsplassane kjem unødige tett på kulturminnene, ettersom terrenget må formast også kring plassen for å lage parkeringa.

Summert må altså bae N1-felta, P1, P2 og N3, utgå frå planen, samt køyrevegen som går til N1 – i tillegg til dei tre hyttetomtene sør for «Veg 6», markert i raudt på utsnitt frå reguleringsplanforslaget under.



### Tema: Bygging i strandsona

Fylkesmannens representant vurderer at utgangspunktet for planen er bra: Han er forankra i kommuneplanen og ligg strategisk plassert opp mot Hellesøy. Å ta vare på kulturminner og tenke strandsona heng saman. Sprenging og utbygging i næringsområda er ingen god ide for attraksjonen i planområde. Det er uheldig med næringsområde mot sjøen av fleire årsaker. Å unngå å gå inn i det området ville vere ein fordel for feltet.

Det vert set spørsmålsteikn ved om det må vere ein veg heilt til endes av hyttefeltet. Det skal vere moglegheiter for dei som er her å bruke friområda. Det burde vore eit kjerneområde i planen som var grønt og blått, som ivaretek nærfriluftsliv for dei som bur her. Dette er i dag eit attraktivt område med flotte berg. Gjennom planlegging bør ein ta vare på dei kvalitetane som er til det beste for dei som er her i feltet.

Når det gjeld småbåthamn er det fornuftig at det må inn fleire båtplassar med eit hytteområde. Det handlar om *korleis* ein gjer det. Ein bør avgrense inngrep og sprenging i strandsona., og heller satse på det funksjonelle, på ein måte som ikkje gir for mykje fotavtrykk. Det bør vere eit mål å bevare mykje av det

opphavelege landskapet og ta vare på strandson. Det kan vere lurt å sikre buffer ned mot sjøen, når utbygginga er såpass tett lenger oppe.

Det blir trongt i hamna med såpass stor konsentrasjon av båtplassar. Å samle terrenginngrep er ein god ting, men inngrepa i denne planen blir kraftige. Den inste delen av småbåthamna verker vel optimistisk å få til. Her vil det bli vanskeleg å manøvrere. Kommuneplanen opnar for båthamn sør for planområdet. Soleis er det avvik frå kommuneplanen i reguleringsplanen som ligg føre. Badeplass innanfor båtplass med 150 båtar er ikkje spesielt attraktivt. Området, som har ei breidde på om lag 30 meter, er for smalt til å vere eit attraktivt friluftsområde. Ein bør sjå etter andre moglegheiter for denne funksjonen, i alle fall ikkje kombinere dei. Forumet oppmodar til å tenke heilt nytt i høve til hamna – både kva gjeld vegen, plassering og utforming. Føremålet ved sjøen bør endrast frå næring til LNF.

### **Fokusområde: Tilkomstveg og trafikktryggleik, infrastruktur**

Avkøyeringa frå fylkesveg er ikkje tilfredsstillande for Vegvesenet. Her må det opparbeidast eit kryss etter gjeldande tekniske krav før noko anna vert gjort. Viktige fokusområde er sikt, kurvatur og radius. Her er to moglege løysingar:

1. Å heimle alle areala ned og få alt i reguleringsplan.
2. Å lage ein teknisk plan som følger tekniske krav med privatrettslege avtalar. Då er ein prisgitt grunneigarane i krysset, og det må det inngåast privatrettslege avtalar dei i mellom.

Vegvesenet er negative til løysing nr 2, og representant frå Fylkesmannen har også kommentarar på at dette fort kan bli uryddig. Løysinga kan medføre at ein vedteken reguleringsplan ikkje kan gjennomførast. Det bør sterkt vurderast å lage ein eigen reguleringsplan for kryssområdet for å kunne gjennomføre reguleringsplanen.

Det kan ikkje gjevast igangsettingstillatelse for noko av arbeidet i planområdet før krysset er opparbeidd. Anleggstrafikk er i seg sjølv trafikkfarlig og ulykkene som kan skje vil alltid vere alvorlig

Det er ei stor utbygging, og dagens bruk er allereie pressa. Trafikktryggleik og trafikkavvikling er viktige omgrep. Vegvesenet vil påpeike ein feil på side 6 i samandraget i planskildringa, avsnitt 5 om kommunen og vegvesenet sitt ansvar – «*Avkjørsla frå fylkesvegen vil bli gjennomført etter vedteken reguleringsplan og når kommunen/vegvesen har ordna med grunn for frisiktzone.*» Innhaldet i denne setninga er direkte feil, og den må fjernast frå planskildringa.

Vassleidning ligg kommunalt frå Hellesøy og inn i hyttefeltet som er her i dag. No er nytt trykkaukingsanlegg på veg og vassforsyninga skal oppdaterast. Dette kjem på Hellesøy kai i 2019, då vil dagens problem med vassforsyninga/vasstrykket i hyttefeltet betrast.

### **Fokusområde: Omfanget av fritidsbustader og byggehøgder**

Næringsområde N1 har for høge grenser for byggehøgder i føresegnene, i tillegg til at området er i konflikt med kutlurminnelokalitetar. For høge byggehøgder i føresegnene gjeld også næringsområde N2, med ei grense på 10 meter. I planskildringa står det fleire stader skrive at det skal takast omsyn til landskapet og terrenget. Her er ikkje samsvar mellom intensjonar og det som er planlagt. Å setje opp ein 60 meter lang 10 meter høg lagerhall vil bli visuelt dominerande for heile området og ruve i landskapet. Tomta er allereie utsprenkt, og her er tenkt lagring av båtar på land. Bygnaden vil bli tydeleg når ein kjem langs vegen. Forma ser stor ut i planen. Liknande lagerhallar blir plassert på gamle industrianlegg for å ikkje verka sjenerande på nærområdet. Øygarden kommune må også sjølvle vurdere om dei ønskjer ein lagerhall plassert her. Lagerhallen til båtane er uansett planlagt eit stykke frå sjøen – då må dei lastast opp og transporterast på bil. Dermed kan hallen stå kor som helst.

Når det gjeld fritidsbustadene er dette eit dilemma, som i mange andre tettbygde område. Når ein først vel å bygge ut eit område kan ein heller bygge tett og spare områda rundt. Planen framstår likevel no som eit ordinært bustadfelt. Høgder er viktig i samband med landskap. Byggehøgder (mønehøgder) bør i eit slikt landskap ikkje vere høgare enn 5-5,5 meter. Landskapsmessig blir det konflikt mellom intensjonar i planskildringa, og byggehøgder i føresegner. Ein ide om å differensiere høgdemessig er bra, men ein bør likevel halde seg innanfor maks-grenser.

Her er ei overutnytting av området. Det er ingen god overgang mellom hytteområdet og områda omkring, i høve til landskap og topografi. Dette er eit sårbart, ope landskap utan trær, der alt vert synleg. Ein bør søke å unngå øydelegging av terrenget, og landskapet som heilheit. Det vert også lagt avgrensingar på nabo i vest med såpass sterk konsentrasjon av hytter mot grensa. Dette kan skape både kortsiktige og langsiktige konflikhtar. Ein bør sikte på å ha ei smidigare grense. Utnytting er viktig i eit slikt terreng – ein bør regulere på ein måte som gjer at ein minimerer masseutskifting og unngår for mykje overskuddsmasser. Tettbygde hytteområder som ligg unaturleg i terrenget vil sjenere turstiane i området.

Det er som eit nytt lite senter som skal byggast. Tanken om at utbygging skal samlast og styrke Hellesøy er fin. Men om ein tenkjer på det som ein by er det noko infrastruktur som må på plass. Gode fellesareal for dei som investerer i eigne private hyttetomter bør vere på plass. Dersom ein ikkje planlegg dette for alle, vil ein skyte seg sjølv i foten og skape eit mindre attraktivt hytteområde. Tenk fellesstrukturar og gjer det planmessig positivt.

Dette er ein plan med høg tettheit. Sumverknadene i høve til båtanlegg, fritidsbustader, badeplass, lager er for store. Planen verker trong og voldsam i høve til naboar og friluftsområde, og bør tonast ned. Her er for mykje utbygging, byggepresset er for tungt. Øygarden er unikt, ytterste tuppen i øylandskapet. Det må takast vare på. Det er større enn kommunen sin eigeninteresser.

## **AVSLUTNING:**

**Avrundning ved møteleiar:** Alle innspela våre tilseier at *overordna* er planen kurant, men det må ein del tilpassingar til for at dette skal bli ein *god* plan. Omsyn til kulturminne set rammer for planarbeidet, og dette må takast på alvor. Disse rammene kan og bør gi gode plangrep som er med på å auke kvaliteten i planen og gjere området betre for alle. Veg og strandsone/landskap også viktige moment det må takast omsyn til i vidare planarbeid. Kommunen må ta meir ansvar for at dette skal bli ein god plan.

**Ottar Vik** takkar for møtet, og sumerar at landskapet og Øygarden sin arv skal takast vare på. Kommunen tek innspela frå planforum med seg inn i vidare planarbeid.