

Oppdragsgiver
Øygarden Kommune



Rapporttype
Planskildring
Dato
06.12.2010

OMRÅDEPLAN HELLESØY HAMN ØYGARDEN KOMMUNE



Oppdragsnr.: 5090011
Oppdragsnavn: Reguleringsplan Hellesøy Hamn, Områdeplan
Dokument nr.: 1
Filnavn: Beskrivelse - Hellesøy.docx

| | | | | |
|----------------|------------|--|--|--|
| Revisjon | | | | |
| Dato | 11.11.2010 | | | |
| Utarbeidet av | kvw | | | |
| Kontrollert av | bka | | | |
| Godkjent av | sfk | | | |

Revisjonsoversikt

| Revisjon | Dato | Revisjonen gjelder |
|----------|------|--------------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Rambøll
Torgny Segerstedts vei 27
Pb 3705 Fyllingsdalen
NO-5845 BERGEN
T +47 55 17 58 00
F +47 55 17 58 10
www.ramboll.no



INNHOOLD

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | SAMANDRAG | 6 |
| 2. | BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET | 7 |
| 3. | NØKKELOPPLYSNINGAR..... | 7 |
| 4. | PLANPROSESSEN..... | 8 |
| 5. | PLANSTATUS, RETNINGSLINJER & OVERSIKTSKART | 10 |
| 5.1 | Planstatus | 10 |
| 5.2 | Kommuneplanen og retningslinjer | 11 |
| 5.3 | Reguleringsmessig status for tilgrensande område | 11 |
| 5.4 | Skular, barnehage, næring og infrastruktur..... | 11 |
| 6. | SKILDRING AV PLANOMRÅDET..... | 14 |
| 6.1 | Topografi og soltilhøve | 14 |
| 6.2 | Eksisterande busetnad | 15 |
| 6.3 | Grønstruktur, vegetasjon og særskilde kultur- og miljøtilhøve..... | 17 |
| 6.4 | Kulturminneverdiar..... | 18 |
| 6.5 | Offentleg kommunikasjon og parkering og kommunalteknikk..... | 19 |
| 6.6 | Vatn og avlaup..... | 20 |
| 6.7 | Energi, miljø og forureining..... | 20 |
| 6.8 | Privat og offentleg servicetilbod | 20 |
| 6.9 | Risiko og sårbarheit..... | 21 |
| 6.10 | Privatrettslege bindingar..... | 21 |
| 7. | SKILDRING AV PLANFORSLAGET..... | 22 |
| 7.1 | Revitalisering av Hellesøy sitt lokalsamfunn & servicetilbod..... | 22 |
| 7.2 | Bygningar og anlegg..... | 25 |
| 7.3 | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur..... | 26 |
| 7.4 | Grøntstruktur | 28 |
| 7.5 | LNFR -føremål..... | 28 |
| 7.6 | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone | 29 |
| 7.7 | Omsynssoner..... | 29 |
| 7.8 | Busetnaden | 29 |
| 7.9 | Støytiltak og tiltak for rørsle- og orienteringshemma | 30 |
| 7.10 | Risiko og sårbarheit..... | 30 |
| 7.11 | Anna | 31 |
| 8. | KONSEKVEN SAR AV PLANFORSLAGET..... | 31 |
| 8.1 | Overordna planer og vedtak | 31 |
| 8.2 | Eksisterande reguleringsplanar | 31 |
| 8.3 | Konsekvensar for naboar | 31 |

8.4 Trafikk, parkeringsforhold og universell utforming.....31

8.5 Kulturminne32

8.6 Friluftaktivitet, naturområde, barn og unges interesser.....32

8.7 Risiko og sårbarheit Ingen konsekvensar. Sjå vedlegg.32

8.8 Infrastruktur (VA, EI).32

8.9 Konsekvensar for næringsinteresser32

8.10 Havstiging.....32

8.11 Juridiske /økonomiske konsekvensar for kommunen.....33

9. UTTALAR OG MERKNADAR..... 34

10. AVSLUTTANDE KOMMENTAR 35

10.1 Kjelder:35



1. SAMANDRAG

Gjeldande reguleringsplan for Hellesøy vart vedteken den 23.10.2002. Ny plan omfattar sentrale delar av tettstaden Hellesøy, og legg til rette for naudsynt vern og offentleg servicetilbod, som:

- Tilgjenge til areal og bygning ved Nothengjo; området avsett til friområde.
- Offentleg WC på tomte til kafeen (påbygg)
- Oppgradert kollektivknutepunkt med ny snuplass, gangfelt og miljøstasjon.
- Rasteplass og tilgjenge til sjø. Evt.: Oversiktskart for turistar.

Ny plan for Hellesøy Hamn er ein reguleringsendring, fremma som områdeplan.

Talet på offentlege parkeringsplassar knytt til hamna er i planforslaget auka frå 28 til 34 plassar, plassert bak bedehuset Betania (Gnr 9/ Bnr 5). Vidare legg planen til rette for privat langtidsparkering til hamna med opptil 56 p-plassar. På sjølve hamna etablerast 3 P-plassar for rørslehemma.

Planen legg til rette for vern av Notheng og tilgjenge til areal og bygning med at området vert avsett til friområde.

Planen legg og til rette for naudsynt offentleg servicetilbod, mellom anna:

- WC og rasteplass med møblar, utstyr og ledelinjer.
- Lyssetjing langs viktige vegar, gangvegar, busshaldeplass, hamn, butikk, Notheng og rasteplass (Jf Designhandboka).

Ålmenta sin rett til å kunne ferdast langs kaifrontane skal sikrast. Kaifrontar er, jf havstigning, tillete heva 0,5 m. Planen inneheld ulike byggjeføremål, m. anna bustad, fritidsbustad, bevertning og forretning. Tettstaden Hellesøy skal gjennom planforslaget vere godt rusta til framtidig utvikling, i høve til dei fastbuande, og dei besøkjande med bil og buss, sykkel og båt.



Bedehuset Betania sett frå hamna.

2. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Gjeldande reguleringsplan for Hellesøy vart vedteken den 23.10.2002. Planen var utarbeidd med tanke på eit betre kommunikasjonssystem for hamna, med langtidsparkering for båtpassasjerar. Ny plan for Hellesøy Hamn er ein reguleringsendring. Tiltakshavar er Øygarden kommune, ved Teknisk Avdeling. Ved oppstart av planarbeidet vart ei utviding av planområdet mot sør og mot aust, lagt til grunn. Føremålet med planarbeidet var å sikre tilgjenge til Nothengjo, slik at vedlikehald kan utførast og ålmenta kan bruka området. Tema for arbeidet var og vurdering av føremål friområde, og vurdering av ny/ justert vegtrase til kaien.

3. NØKKELOPPLYSNINGAR

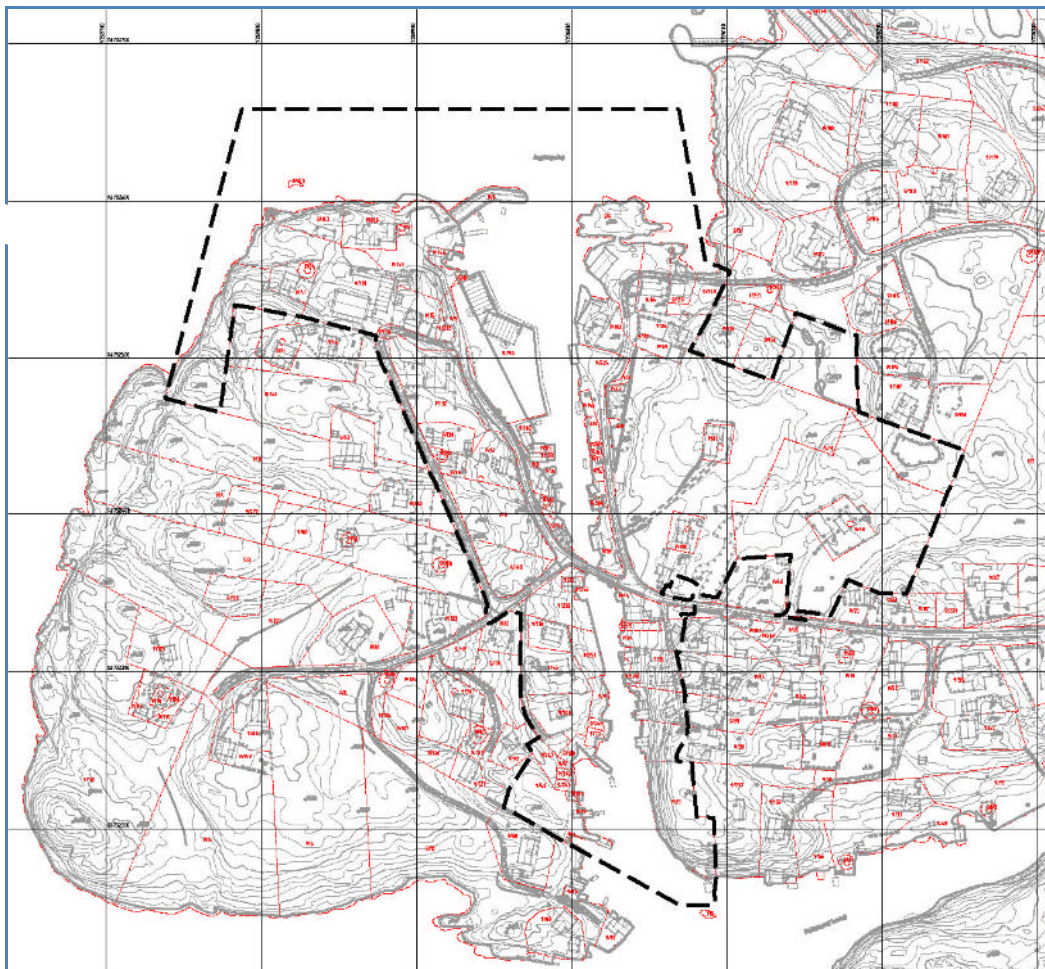
| | |
|--|--|
| Tettstad | Hellesøy |
| Kommune | Øygarden |
| Gnr/ Bnr | Gnr.9/Bnr.224,33,10,8 m.fl. Gnr.9/Bnr 73 m. fl. |
| Gjeldande planstatus | Regulert til hamn, nausteområde m.m. Uregulert område avsett til LNF- Ja område i kommuneplanen. |
| | |
| Forslagsstillar | Øygarden Kommune v/ Teknisk avdeling |
| Grunneigarar (sentrale) | May S. Einarsen (Gnr/Bnr 9/100,10,m. fl.) Kjell Åge Solås (Gnr/bnr 9/199) Fylkeskommunen |
| Plankonsulent | Rambøll Norge AS |
| Hovudføremål for reguleringsendringa | Veg, Parkering, Friområde Kollektivknutepunkt Bustad og naust |
| Planområdets areal i daa | 115 daa |
| Grad av utnytting | BYA 10-45 %, parkering ikkje medregna. |
| Tal på nye bustadar/ naust | Ca.16/ ca. 26 |
| Aktuelle problemstillingar | Tettstadutvikling, omfang av friområde, tilkomst til busshaldeplass, universell utforming, fjernverknad. |
| Føreligg det varsel om motsegn (j/n) | Nei |
| Konsekvensutredningsplikt (j/n) | Nei. Sjå vurdering. |
| | |
| Kunngjering oppstart, dato | 10.feb. 2009 , Utvida planområde 15.aug. 2009 |
| Fullstendig planforslag, mottatt, dato | |
| Informasjonsmøte (j/n) | Ja, sjå punkt 4. |

4. PLANPROSESSEN


Oppstart av planarbeid:

| R.f. | Styre, råd, utval m.v. | Møtedato | Saksnr |
|------|------------------------|------------|--------|
| KTEK | Komité for Teknikk | 29.09.2008 | 051/08 |
| FS | Formannskapet | 29.10.2008 | 126/08 |
| KS | Kommunestyret | 05.11.2008 | 057/08 |

- 05.11.2008 vedtok Øygarden kommunestyre å gå inn for endring av gjeldande reguleringsplan for Hellesøy Hamn.
Utdrag frå vedtak: *Komité for teknikk har etter synfaring 25.03.08 vurdert at reguleringsplanen bør reviderast. Viser i denne samanheng til tilhøve kring: Nothengjo/ Vegframføring til kai/ Område for kommunaltekniske anlegg/ Friområde/ Etc.*
- Oppstart av planarbeid vart kunngjort den 10/2-09.
- Utviding av planområdet vart kunngjort den 15/08-09.
- Behandling i Komité Teknikk den 22/06-10.
- Ope møte lokalt på Hellesøy Kafé den 3/02-10, samt møte m/ grunneigarar.



Planavgrensing.

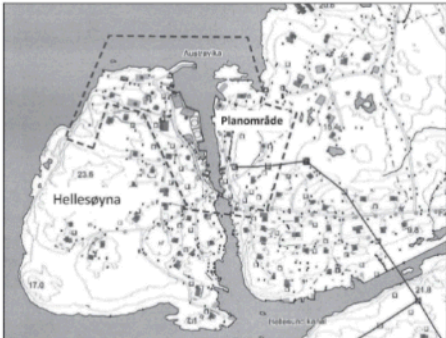


ØYGARDEN KOMMUNE

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Endring av reguleringsplan for Hellesøy hamn

I medhald av plan- og bygningslova § 28-1 vedtok Øygarden kommunestyre i møte den 05.11.2008 å starte opp planarbeid med endring av reguleringsplan for Hellesøy hamn.




Formålet med planarbeidet
Sikre tilgjenge til nothengjo, slik at vedlikehald kan utførast og ålmenta kan bruke området. Vurdere formål friområde. Vurdere ny/justert vegtrase til kaien (H2).


Reguleringsgrense
Planområdet er i denne oppstartfasen utvida i høve til gjeldande plan. Plangrensa vil bli nærare avklara i løpet av planarbeidet.

Merknader til planarbeidet kan rettast skriftleg til: Øygarden kommune Jensvarden, 5336 Tjeldstø. E-post: postmottak@oygarden.kommune.no
Frist for å sende inn merknader: 20. mars 2009.

Grannar og grunneigarar vert varsla direkte i brev. Spørsmål til planarbeidet kan rettast til Rambøll v/Bente Karlsen, tlf. 55 17 58 61.



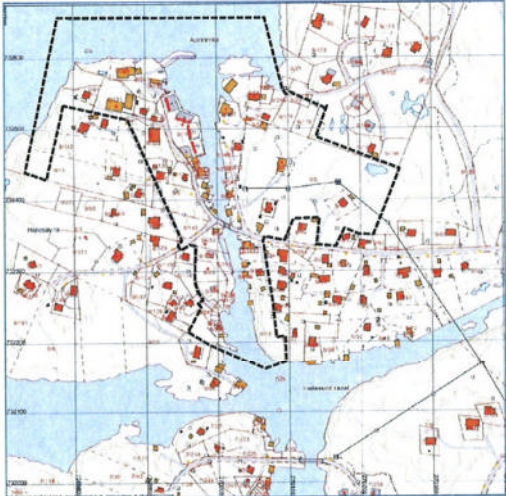
Kunngjering av oppstart.



ØYGARDEN KOMMUNE

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR HELLESØY HAMN. VARSEL OM UTVIDING AV PLANOMRÅDET.

Øygarden kommunen har tidlegare varsla oppstart av planarbeid for endring av reguleringsplan for Hellesøy hamn. Kommunen varslar med dette om at planområdet vil bli utvida, slik vist på kart under.

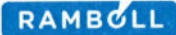


Bakgrunnen for utvidinga
Mange av merknadene som kom inn i samband med saka omhandla behov for fleire parkeringsplassar. Det er naudsamst å utvide planområdet for å finne eigna areal til parkering. Heile kanalen er inkludert i området for å sikre heilskapeleg plan for kanalen. Det same gjeld haugen i nordaust. Det er ynskjeleg å sjå heile haugen i samanheng.

Plangrensa vil bli nærare avklara i løpet av planarbeidet.

Merknader til planarbeidet kan rettast skriftleg til: Øygarden kommune Jensvarden, 5336 Tjeldstø. E-post: postmottak@oygarden.kommune.no
Frist for å sende inn merknader: 15. september 2009
Grannar og grunneigarar vert varsla direkte i brev.

Dersom du allereie har sendt inn merknad, og ikkje har nye moment å tilføye, treng du ikkje sende inn merknaden på nytt.

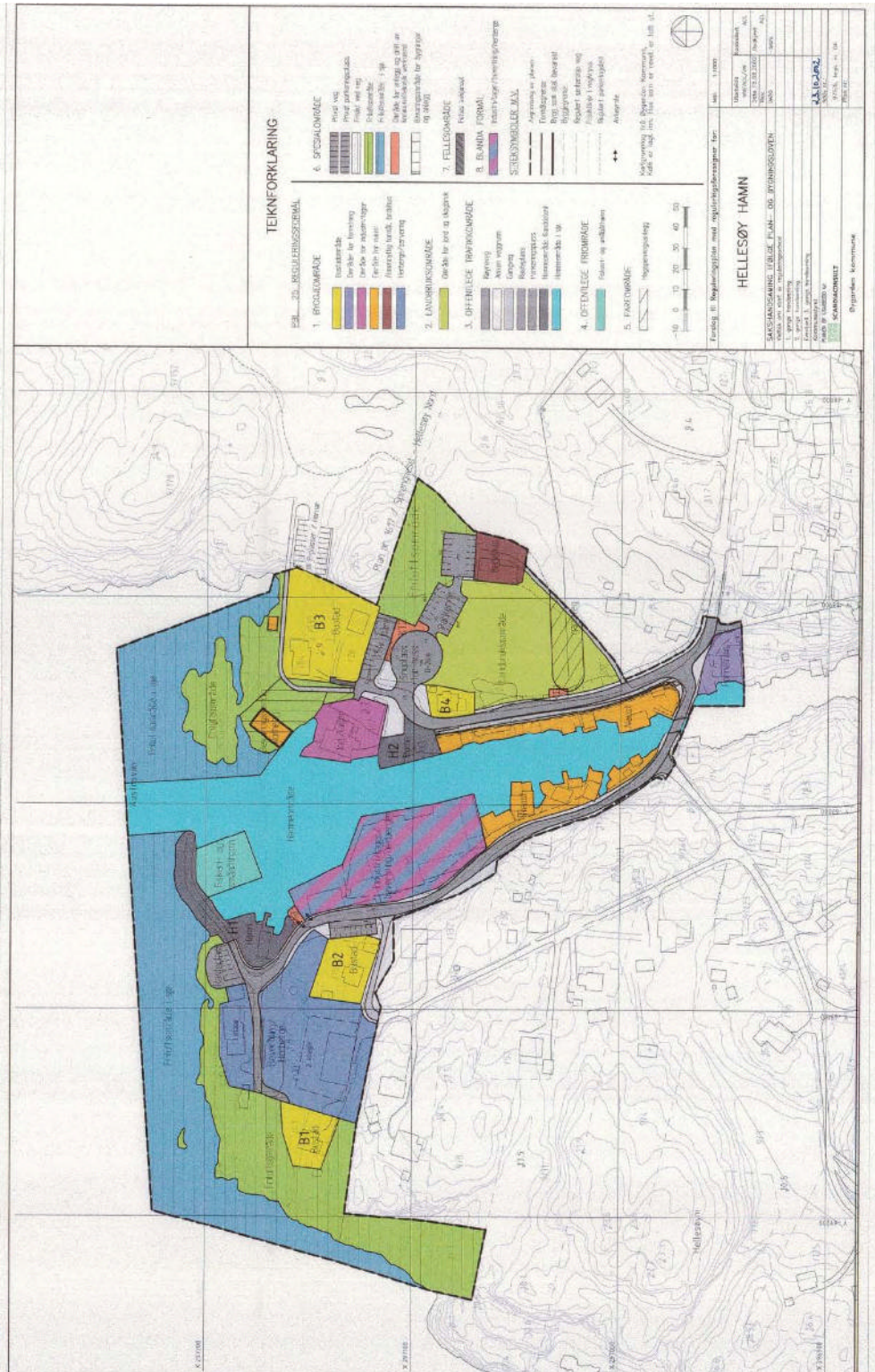


Rambøll Norge as. Pb 3708 Fyllingsdalen, 5845 Bergen

Kunngjering - utviding av planområdet.

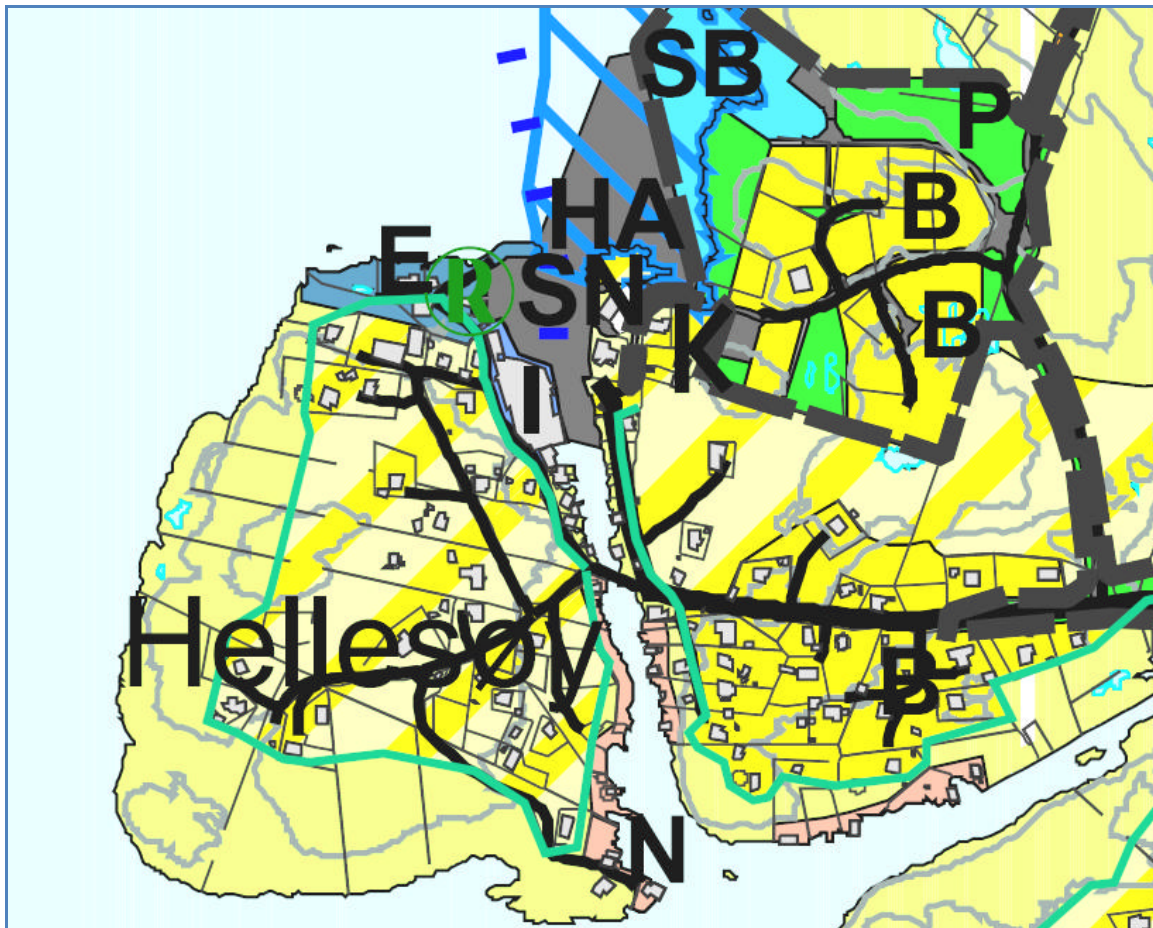
5. PLANSTATUS, RETNINGSLINJER & OVERSIKTSKART

5.1 Planstatus



Reguleringsplan for Hellesøy Hamn, vedteken 23.10.2002. Hamneområdet og Betania langs austsida av sundet, samen med butikklokalet, utgjer ei sone eller eit tyngdepunkt med felles funksjonar. (Kjelde: Øygarden Kommune).

5.2 Kommuneplanen og retningslinjer



Utdrag frå Kommuneplanens arealdel for perioden 2006-2014. (Kjelde: Øygarden Kommune).

Retningslinjer frå Fylkesmannen gjev føringar for naust. Samfunnsdelen av kommuneplanen for 2010 -2018 inneheld og føringar for arealbruk og berekraftig planlegging. Sjå pt. 5.3.

5.3 Reguleringsmessig status for tilgrensande område

Reguleringsplanar i nære område:

| Reguleringsplan | Status | Plannummer |
|-------------------------|----------------|------------|
| Helleneset Nord | Endring omsøkt | E A3 2000 |
| FV 229 Nautnes-Hellesøy | Godkjent | |

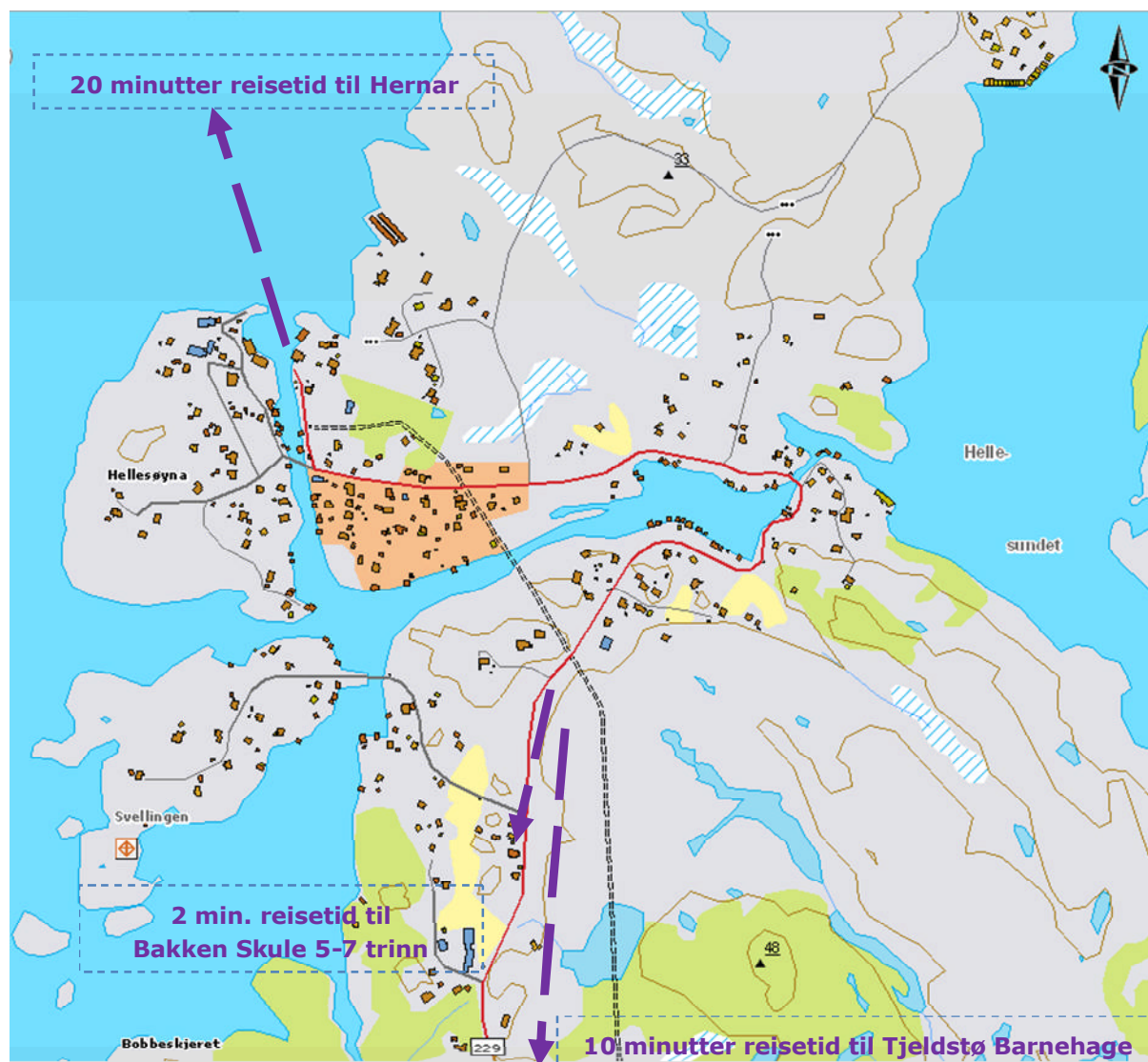
5.4 Skular, barnehage, næring og infrastruktur

Alvheim-Bakken skule har generelle besøksinteresser i områda i og rundt Hjellesøy. Skulen er den nordlegaste skulen i Øygarden kommune. Skulen er fordelt på to stader med ei lita mil mellom. Alvheim skule er småskulesteget, 1-4. klasse og Bakken skule er mellomsteget med 5.-7. klasse. Skulebygga er dei eldste i kommunen per i dag.

Næraste barnehage har ca. 50 plassar, den ligg ca. 10 -11 km unna. Næraste camping er Trollvatn, 12 min. unna med bil. Eit rorbuanlegg i nord ligg omlag 10 min. gangavstand unna.

Vassverk er Bakken, vasskjelde Hjelmevatnet.

Vegforbindelsen er FV229, vist med raudt på kartet. Premiss for busselskapet Skysst før etablering av direktebuss til Bergen er ei utbedring av FV229. Denne utbedringa er regulert inn. Sjå pkt. 5.2.



Overordna infrastruktur (Kjelde: Bergensregionkart)

Hellesøy har opphavleg hatt fiske som næringsgrunnlag. Folketalet har i en periode gått ned, men dei siste åra har Hellesøy sett ei auke i folketalet. Nye næringsveggar kan vere aktuelt.

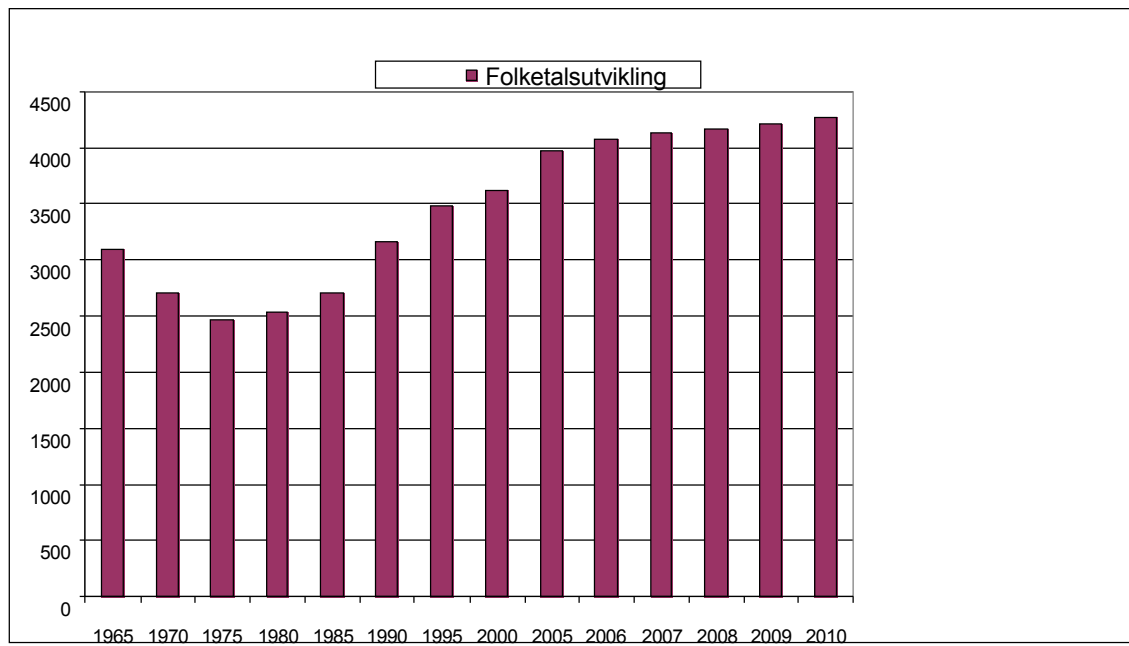


Fig 1: Folketalsutvikling i Øygarden 1965 – 2010 pr 1.1 kvart år. Kjelde: SSB.



Næringskart; Næringsbygg vist i blått. (Kjelde: Bergensregionkart)

6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET

6.1 Topografi og soltilhøve

Hellesøy ligg heilt nord i Øygarden, ved enden av Øygardsvegen. Området vert karakterisert av det låge landskapet og nærkontakten til havet. Det høgaste punktet på Hellesøy ligg under 25 m.o.h. Terrenget fell bratt mot sjøen på vestsida av Hellesøy.



Utsyn mot vest.

Mot sundet, på austsida av Hellesøy, er terrenget slakare. Store delar av planområdet er bygd ut. Elles er terrenget småkupert, og dominert av skrin vegetasjon og utsyn mot fjord og hav. Planområdet omfattar og eit område med granskog. Skogen er delt i to av ein høgspenlinje. Eit mindre belte med granskog ligg vest for busetnaden (sjå bilete over).

Hellesøy har omlag 80 soldøgn meir enn Bergen. Soltilhøva på staden er særskilt gode. Nordvendte bygg i ytre soner har ofte tilgjenge til bygga frå sør, kombinert med ein lun stad for uteopphald.



Kafebygget

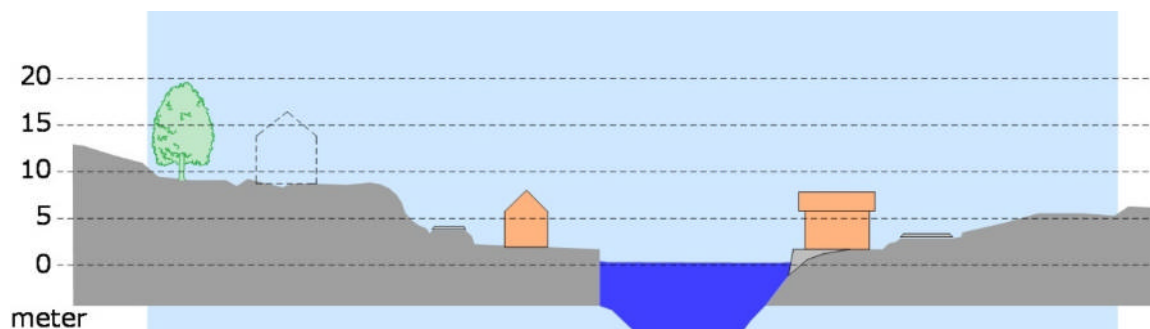
6.2 Eksisterende busetnad

Nord i planområde møter Hellesøy havet. Her går farleia inn til hamna og ein har blanda busetnad og funksjonar: Inn mot sundet er det fleire markerte skrentar og kollar som står fram i landskapet. Sundet og hamnebassenget utgjer det mest framtrédande landskapsrommet i planområdet. Brua deler dette rommet i to.

Dei mest framtrédande landemerka er den offentlege moloen og Nothengjo.



Over: Moloen sett frå brua. Under: Nothengjo.



Snitt gjennom Hellesundet.



Bustad nær kai, som ein foreslår ombygga/ fjerna . Nedre etasje ligg ein halv meter lågare enn veg og kai. Her er risiko for stormflo.



Eks. lagerbygg nord for kai.

6.3 Grønstruktur, vegetasjon og særskilde kultur- og miljøtilhøve

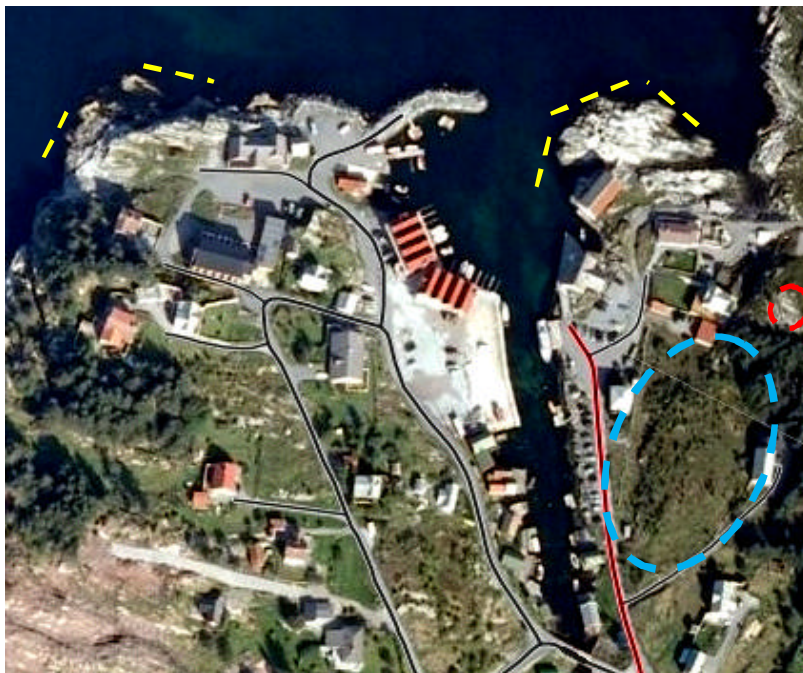
Vegetasjonsdekket er svært skrint, med mykje bart fjell og myr. Det som finst av skog er planta. Ved fråvær av beiting er det moglegheiter for at det veks opp krattskog.

Ingen særskilde/ verna naturtypar er kjent innafør planområdet.



Grønstruktur: Planta granskog vist i grøne siklar.

Grønstrukturen består på Hellesøy i hovudsak av noko myr, noko planta granskog og noko lynghei. Område regulert til jordbruksareal ligg brakk (vist med blå sirkel under). Skulen på Bakken brukar rasteplassen og fiskeplassen som utfartsstad. Badeplassar på begge sider av sundet er i bruk om sumaren, og fiskeplassen kan nyttas heile året. Kontakten mot sjøen; både havet i vest og det skjerna sundet gir særpreg til Hellesøy. Nothengjo har og særpreg; meir som eit landemerke. Nord for planområdet ligg ein nedgrave bunkers, ifrå 2. verdskrig (jf raud sirkel).



Badeplassane ved Austravika vist i gult. Kjelde: Grunneigarar.

6.4 Kulturminneverdiar

Utdrag frå Stadanalysen frå reguleringsplanen, 2002:

Langs sundet er det ein tett **bygningsstruktur**. Elles i området er det ein meir ope struktur. Landemerket Betania med sitt høge, markante tak, innehar ein positiv innverknad på heilskapen. Landemerke med noko negativ innverknad er gjestehuset og kafeen. Desse bygningane har meir udefinerte bygningsvolum og manglar karakter, og dei bryt difor med heilskapen i området.

Takformane på bustadhusa varierer mykje. Saltak og valma tak, ulike takvinklar- med og utan ark. På sjøhusa er det meir einsarta, saltak utan arr og vinsjoppbygg.

Heile planområdet er særprega og utgjer eit **verdifulle kulturhistorisk miljø**.

Enkeltelement med spesiell verdi er:



Nothengjo har bevaringsverdi som kulturminne.



Naustmiljøet utgjer ein heilskap med einsarta takform, volum, materialval og fargebruk.

6.5 Offentleg kommunikasjon og parkering og kommunalteknikk.

ÅDT på Fylkesvegen er 200 (Kjelde: Nasjonal Vegdatabank/ SVV).

Veven har 50 km sone, fri høgde er 4,6m, billengde på 12,4m er tillate og vegen er godkjend for aksellast på 10 tonn. (Vegen Nautnes-Hellesøy skal oppgraderast jf regulert).

Hamneområdet langs austsida av sundet, utgjer ei sone eller eit tyngdepunkt med felles funksjonar for trafikk, tilkomst og kommunalteknikk. Ingen spesifikke støyproblem er registrert i planområdet. Ein gong i veka vert det levert drivstoff til ferga. Leveransen skjer på kaien, og tar 3 timer per gong.

Buss går til og frå Hellesøy Hamn ca. kvar time, frå kl 06.05 – 20.10 på kvardagar.

Båt går vidare frå busshaldeplassen, til Lyngøy – Hernar – Sanden - Nordøysund, og tilbake.

Båten går kvar fjerde time, eller fire gonger per dag, måndag - fredag. Laurdag og søndag går båten 2 gonger om dagen.

Områda har eit stort potensiale for forbedring. Nokre områder er uoversiktlege, då skilting og merking av gangareal manglar. Lys langs vegar og ved kai og molo treng moderisering. VA-situasjonen er og mangelfull, slik at badevatnet er trua. Kaifrontar langs heile sundet bør hevast for å oppnå trygg ferdsle.

Innanfor planområdet er det omlag 40 p-plassar til Hernar og øyane. Desse dekkar ikkje behovet. Krysset ved brua har dårleg siktilhøve og turistbussar har problem med manøvrering. Ein refererar til merknadar frå lokalbefolkninga og nærmiljøutvalet.



Krysset like før brua er problematisk for store køyretøy.



Kablar i grunnen, samt nettstasjon nr.5899 vist i raudt. (Kjelde: BKK).



Hellesøy Hamn sett frå vestsida av sundet. Betania (bygd 1917) mot bakgrunnen til venstre.

Mange byggjetiltak i fellesområda har vore utsett i påvente av ein ny/endra reguleringsplan. På vestsida av sundet utgjer kafeen, moloen, rasteplassen og fiskeplassen eit samanhengjande fellesområde. Området har mange besøkjande. Det er ikkje noko toalett i området utanom kafeen si opningstid. Skuler bruker rasteplassen og fiskeplassen som utfartsstad. Nordsjøløypa går til Hellesøy, men er ikkje særskild merka. Innafor moloen er det regulert offentleg fiskeri- og småbåthamn med plass til omlag 20 båtar. Her treng ambulanse til/ frå Hernar ein fast båtplass.

6.6 Vatn og avlaup

I høve til Øygarden kommunes VA- plan er det trong for modernisering av VA anlegga i planområdet. Ein viser til *Hovudplan for vassforsyning & avlaup 2000 – 2011*. Asfalterte flater ligg per i dag med fall til kummar.

6.7 Energi, miljø og forureining

Hellesøy har relativt mange einebustadar. Jf kommunens Energiutgreiing frå Vestnorsk ENØK og BKK Nett 2009 er det eit stort potensiale for å spare energi i bustader i kommunen. Bustadmassen brukte i 2008 hovudsakleg el-forsyning som oppvarming, saman med ein mindre del biobrensel (ved). Det kan og vere aktuelt med energitiltak for nye eller ombygde næringsbygg.

6.8 Privat og offentleg servicetilbod

Utdrag frå nettstaden Destination Hellesøy skildrer privat servicetilbud:

Hellesøy Gjestehus finner du i Hellesøy Hamn mindre enn 100 meter fra så vel Hellesøy brygge og sjøen som Restauranten på Hellesøy. Alle 18 værelser har egen balkong, de fleste av dem med fantastisk utsikt over øyene nord for Hellesøy, inkludert Fedje og helt nord til Sognefjorden...

..Gjestehuset er særlig godt egnet til grupper fra 12 til 18 personer. Det er imidlertid mulig å øke kapasiteten til overnatting for inntil 65 personer på Hellesøy Hamn.

Kurs, konferanser, seminarer, teambuilding, og feiring av merkedager er vår spesialitet. I Restauranten kan vi dekke til inntil 80 personer.

Kombiner gjerne et opphold med en Havfisketur, en Havsafari, Fuglesafari eller simpelthen en Sightseeing i den spektakulære skjærgården mellom Hellesøy og Fedje.

6.9 Risiko og sårbarheit

Sjå vedlegg.

6.10 Privatrettslege bindingar

Sjå merknadar.

7. SKILDING AV PLANFORSLAGET

7.1 Revitalisering av Hellesøy sitt lokalsamfunn & servicetilbod

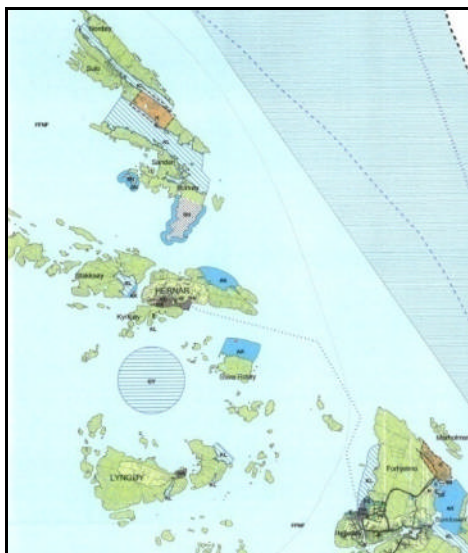
Aktuelle problemstillingar i planen ein har forsøkt å ivareta er: tettstadutvikling, omfang av friområde, tilkomst til busshaldeplass, universell utforming og fjernverknad.

I lys av auke i turistnæringa har planarbeidet fått innspel frå Gode Sirklar og Kystmuseet i Øygarden. Målet med endringa av planen er at turistbussar skal kunne forsyne båtruter med passasjerar. Hellesøy skal kunne nytte sitt potensiale som utfartsstad til fjerne og nære øyar, og nye næringsvegar skal kunne knytast opp mot dette. Eit offentlig toalett er difor naudsynt. Ein legg tilrette for ferdsel for ålmenta i naustområda langs Hellesundet, i tråd med nye føringar frå fylkesmannen. Dette støtter opp om verdien Hellesøy har som rasteplass, bade- og fiskestad, og som historisk aktør i havfiske. Gode fiskestadar er ettertrakta, og Hellesøy har både sei, lyr, torsk, hyse og makrell. Samstundes kan tiltaka vere av nytte for bruken av Nordsjøløypa.

Nye vegar er tilført. Vegsystemet i planområdet tar utgangspunkt i regulert oppgradering av fylkesvegen FV 229. Omlegging av høgspenntrase frå LNF- ja område til FV229 opnar for eit nytt bustadområde i austre del. VA- anlegg innafør planområdet skal utbetrast.

Hernar har egna tomstar til hytter, samt nokre fastbuande. Kommuneplanen for Hellesund + Hellesøy i LNF-JA område opnar for, eller antyder 5 nye bustader i perioden. Talet kan med fordel aukast. Dette med tanke på:

- A) at butikken skal kunne fortsette sunn drift
- B) planlagt utbetring av FV229 kan 'tiltrekke' nye innbyggjarar
- C) utvikling av andre næringar i og rundt Hellesøy-området aukar talet på arbeidsplassar.

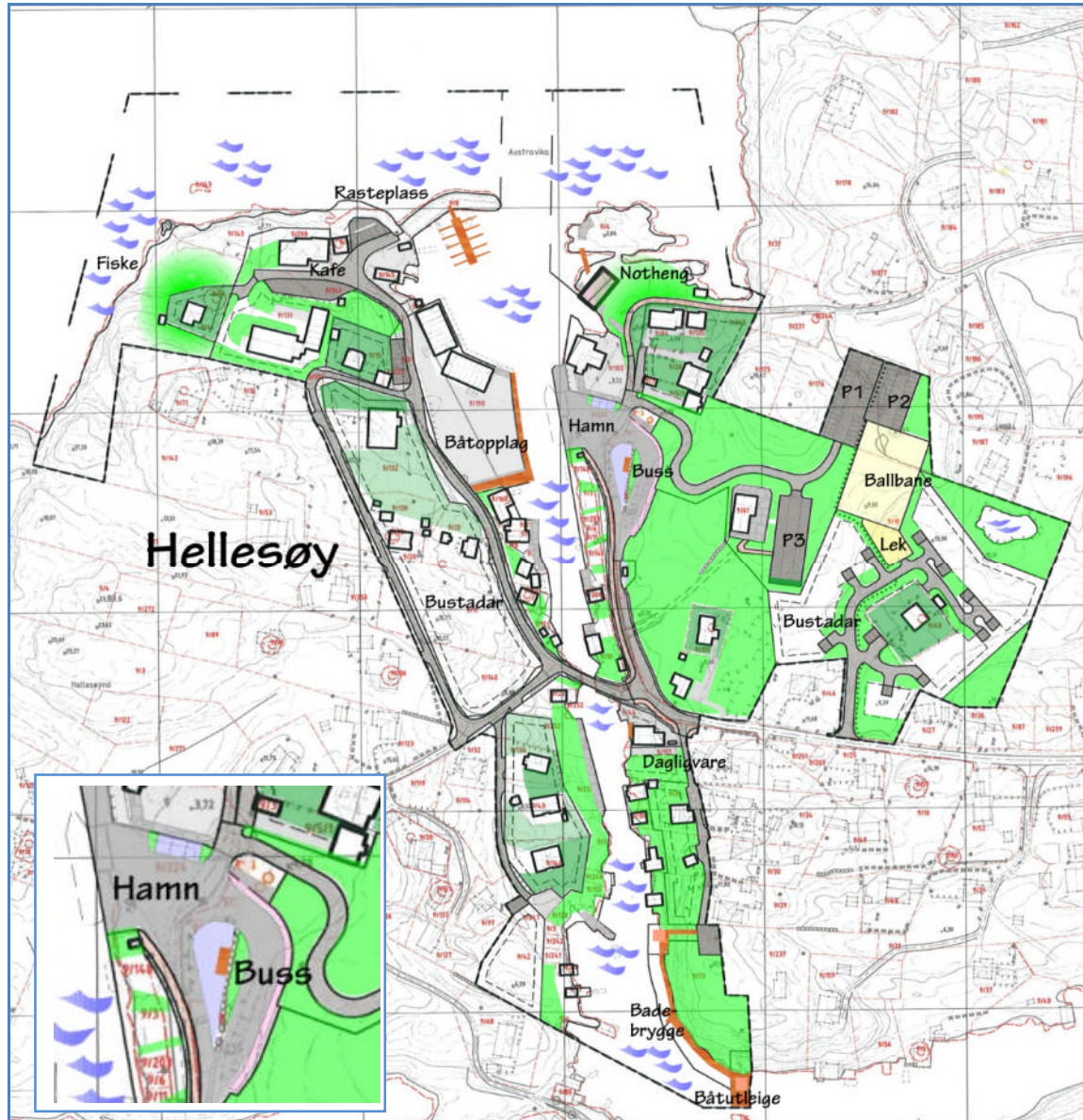


Utsnitt frå Kommuneplanen, Øygarden Nord.

Områdeplanen har fått eit byggepotensial på ca.15 nye bustadar og ca. 25 naust. Desse byggeområda, samt rekkefølge- føresegner, bidrar til ein berekraftig utvikling av tettstaden, og er i tråd med Agenda 21 i kommuneplanen. Hellesøy som lokalsamfunn har ei verdifull kulturarv

og ei unik plassering i øyriket Øygarden. Besøk til Hellesøy vil for framtida auke. Lokalsamfunnet kan med fordel styrkas av ei kontinuerlig utvikling.

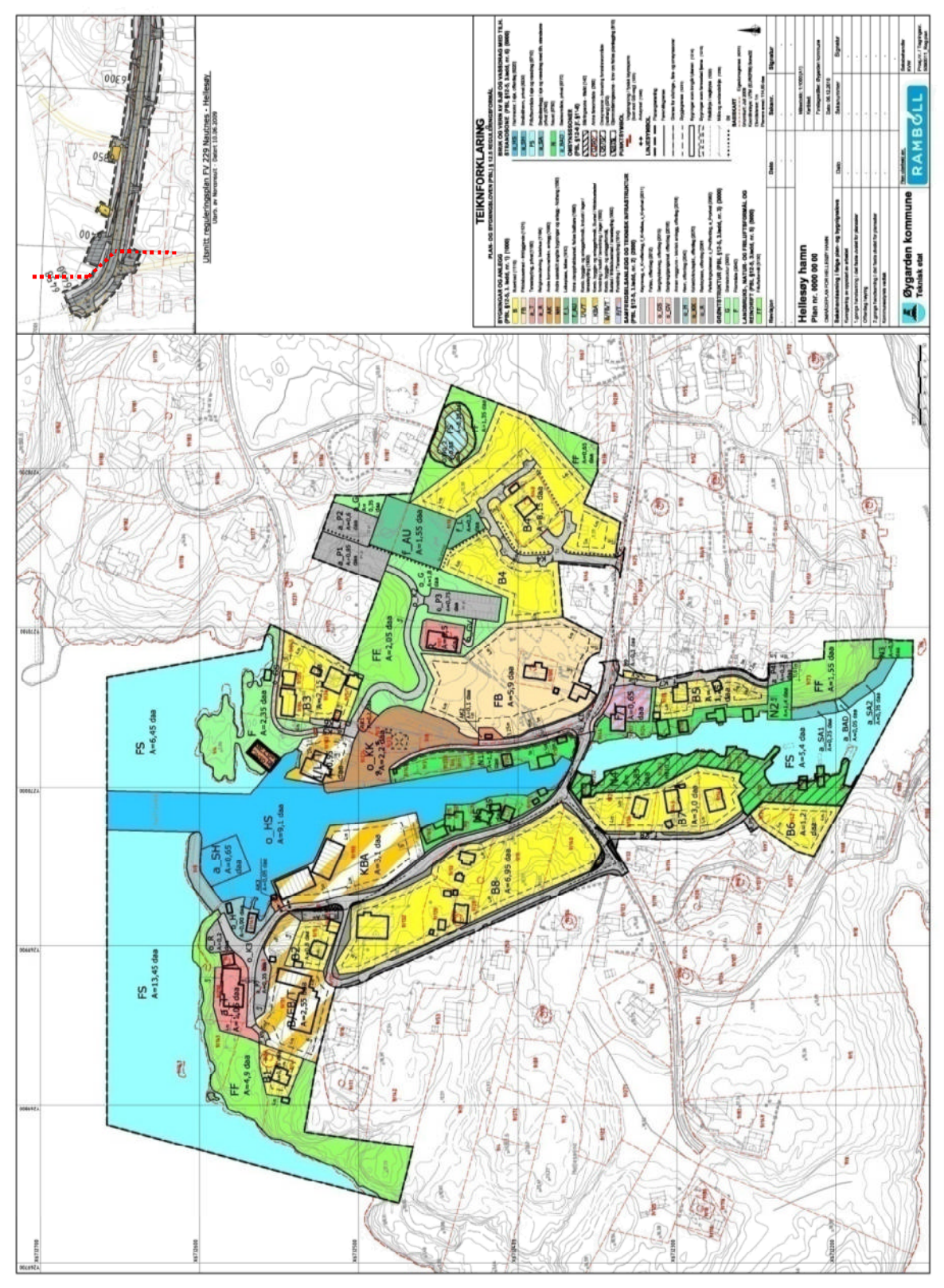
Fellesføresegner supplerast i planforslaget med ei Designhandbok, der langsiktige, gode, fysiske kvalitetar vert fastlagt. Ein ynskjer at havbruk skal vere synleg i dei bygde omgjevnadane.



Hellesøy sitt lokale knutepunkt opnar for direktebuss til Bergen, og gode ventefasilitetar.

Service- og fritidstilbod innarbeida i planforslaget:

- *Hamneområde med buss- og båtrute til Hernar: Utviding med 2 busshaldeplassar.*
- *Parkeringsområdet nord for bedehuset Betania: Utviding frå 28 til 80-100 parkeringsplassar til kort- og langtidsparkering.*
- *Uteområdet/ strandlinja til Nothengjo vert sikra tilkomst gjennom regulering til friområde, og går over frå privat til kommunalt eigarskap. Byggjeføremålet til Nothengjo vert ikkje endra, men supplert med føresegner i høve til universell utforming.*



Arealbruk: Ny infrastruktur for buss, utvida parkering til hamn, og eit nytt område med bustadføreml (B4). Knutepunkt buss/ båt er vist med brunt føremål. Eksisterande trafo med kabling til Hernar og Fedje flyttast ikkje, men høgspenttrase inn til trafo integrerast i fylkesvegen sin trase, FV229. Butikkområdet sin avkjøring, atmed brua, er endra i høve til regulert i 2009.

I forslaget har ein søkt å ivareta tidlegare tilråding i Stadanalysen utført av Rambøll for kommunen i 2002.jj

Tilråding frå Stadanalysen frå reguleringsplanen frå 2002.

- *Naustmiljøet i indre del av hamnebassenget bør takast vare på og utviklast vidare.*
- *Ytre del av hamnebassenget bør verte revitalisert. Denne delen tåler større inngrep enn den indre.*
- *Snuplassen og parkeringstilhøva bør ryddast opp i. Bussane til Øygarden har endestopp på Hellesøy. I dag kan dei ikkje snu her utan å måtte rygge. For å ta vare på miljøet langs Hellesundet bør ein ikkje legge opp til parkering langs strandlinja. Faste/ private parkeringsplassar som er her i dag, bør flyttast.*
- *Området rundt Nothengjo bør sikrast som kulturminne og landemerke. Det bør ikkje byggast nord for hengjo.*
- *Kulturmarka på austsida bør haldast open.*
- *Det bør ryddast opp i området vest for moloen. Uteområda kan forbeholdast ved å skilje betre mellom køyreareal og fotgjengar-/opphaldsareal.*
- *Kontakten med sjøen må gjevast stor merksemd. Bygningar bør gjevast ei betre tilpassing til den eksisterande byggjeskikken i kommunen.*
- *Utsyn mot vest bør haldast ved lag.*
- *Området vest for kafeen, ut mot sjøen er egna for friområde eventuelt med rasteplass.*
- *Eksisterande bustadfelt kan fortettast.*
- *Kollane vest for bustadområdet er visuelt viktige og bør ikkje byggast ut.*

For å ivareta estetikk, stadtilpassing og universell utforming er det lagt føringar for utforming av byggjetiltak i føresegnar og i ei Designhandbok.

7.2 Bygningar og anlegg

Busetnad (B1-8) Fornyng av bustadsituasjonen, og mindre store tomter, kan og bidra positivt til generell aksept av redusert ressursforbruk. (jfr Agenda 21). Ny busetnad skal vere tilpassa terreng og infrastruktur slik vist over, innanfor planområdet. Forslaget inneber ca. 13-18 nye bustader/ einingar fordelt på 3 føremål.

Fritidsbustad (FB) Ein har medtatt eit mindre volum for framtidig nybygg i dette føremålet. Område framføre Betania ligg sentralt, og bør av estetiske grunnar haldast slik i dag; ei eng med ein open karakter. Gangveg som ikkje lenger vil vere i bruk kan med fordel fjernast, slik at vedlikehald er enklare å utføre. Elles er området og busetnaden ikkje endra med planforslaget.

Tenesteyting, privat (a_T) Ein ser eit potensiale for dette føremålet i retning av turist - tenesteyting/ grupper og ulike mindre besøk. Planen tillet ei loftsleilegheit integrert i bygget. Offentleg WC er og tillete integrert i bygget, plassert mot yttervegg med eigen dør.

Religionsutøving, bedehus, privat (a_R)

Føremålet får ny tilkomstveg i planforslaget, og ein legg til rette for ein bilfri uteplass ved sida av bygningen. Parkering skjer ved sambruk av dei offentlege plassane til hamna.

Andre kommunaltekniske anlegg (AK)

Føremåla for eksisterande pumpestasjon (AK3) og trafo (AK2) inngår i planforslaget. AK1 er tiltenkt ein ny opparbeida miljøstasjon med spesialavfall og kjeldesortering. For å dempe verknaden av dei utplasserte containerane, skal det etablerast ei skjerming av miljøstasjonen i form av hekk, gjerde, natursteinmur eller likande.

Særskilt angitt byggjeområde: Notheng

Nothengjo er regulert til omsynssone for bevaring. Grunna tilgjenge for ålmenta skal arealet rundt Nothengjo regulerast til friområde.

Leikeplass, felles (f_L)

Leikeplassen er felles for føremålet B4 med 7-11 bustadar.

Anna utopphaldsareal, felles ballbane (f-AU)

Ballbana er felles for føremålet B4, og for 22 bustadar i Hellesøy Nord sitt felt. I forslaget går det ein sti i retning nord-sør. Stien erstattar grusvegen framføre Betania.

Kombinert føremål - industri, lager, tenesteyting (I(L/T))

Ingen endring, bortsett frå at ein opnar for tenesteyting innafor føremålet.

Kombinert føremål- bustad, fritidsbustad, forretning, hotell, bevertning, lager (K/B/A)

Justerte føremål i tråd med potensielle nye næringar.

Kombinert føremål- bustad, fritidsbustad, tenesteyting (B/FB/T)

Justerte føremål i tråd med potensiell ombygging til nye eldrebustadar.

Kombinert føremål- forretning, tenesteyting (F/T)

Føremålet utgjer ingen endring, bortsett frå at ein opnar for tenesteyting.

7.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg, fortau, gang- sykkelveg, gangveg; offentleg er utvikla i samarbeid med offentlege etatar og private grunneigarar.

Annan veggrunn -teknisk anlegg, offentleg utgjer buffersone langs vegnettet. Sonene er minimale, og kan ha trong for tilpassingar på staden.

Hamn, offentleg (o_H)

Føremålet innehar hamnefunksjon. Båtopptrekk er tillete.

Kollektivknutepunkt, offentleg (o_KK)

Buss-snuplass og parkering: Utforming av ny busshaldeplass på hamna sett krav til god orientering. Knutepunktet er utarbeida i samarbeid med, og etter gjeldande retningslinjer frå SVV.

Ein sett i planen krav til at alle parkeringsområdar og (halde-) plassar skal vere i samsvar med HB 278 Universell utforming, samt ha kvalitetar, logistikk og kontrastar slik skildra i Designhandboka. Busetnaden på Gnr 9/bnr 33 kan dårleg kombinerast med ei oppgradering til busshaldeplass med bussparkering og venteareal. Bygget vert difor føresett fjerna/ bygd om.

Vurdering av plassbehov på hamna:



Skisse av løysing med dråpeforma busshaldeplass/snuplass. Løysinga opnar for ei betre orientering, trafikksikkerheit og tryggleik for unge og eldre. Avsett naustesone får fyrste prioritet. Bustad er fjerna for å få god oversikt/orientering og mindre terrenginngrep. (Alternativ 2A)

Skisse av løysing med sirkelform på snuplassen til bussane. Løysinga er ikkje optimal for gangtrafikken. Bustad er ikkje fjerna. (Alternativ 1B)

Planforslaget baseras på ei dråpeforma bussløysing, samt på etablering av ny veg til Betania og parkeringsområde. Omplassering av miljøstasjon skjer samstundes med byggjetiltak for busshaldeplass.

For å minimalisere motorstøy frå tungtrafikk, er det i planen opna for lagring av drivstoff til fylkesbåten i eit større tankanlegg. Anlegget består av ei nedgrave oljetank i sjølve kaia.

Hamneutvidinga: Hamna får auka areal til handsaming av person- og varetransport. Ein ny tank for drivstoff bør integreras i konstruksjonane. Massedepot av forureina masser vil evt. kunne plasserast i underliggende konstruksjon til hamneutvidinga. Massane skal undersøkjast av rett mynde, og massedepot skal forseglas jfr forureiningslovverk.

Rasteplass, offentleg (o_R)

Rasteplassen er plassert ved enden av Øygardsvegen mellom moloen og kafeen. Plassen vert nytta saman med det tilgrensande friluftsområdet/fiskeplassen og kafébygg med toalett.

Rasteplassen skal skiljast fysisk frå parkeringsplassane, slik at ein unngår store samanhengande asfaltflater.

Parkering (a_P1-2)

- 5 plassar ved rasteplassen (inkl 2 stk. for RH)
- 9 plassar på kommunal grunn litt lengre sør.

Parkering (o_P3)

- 34 plassar knytt til hamna (og Betania sitt bedehusbygg).

Parkeringsareal skal ikkje framstå som dominerande i terrenget/ landskapet. Sikringsgjerde bør plasserast bak busshaldeplass. Sjå vedlegg med vegprofilar.

Ein legg ikkje opp til parkering for bubilar innafor planområdet. Desse kan nytta campingplassen på Trollvatn. Viktig med rett skilting for dette langs vegnettet.

7.4 Grøntstruktur

Grøntstruktur (o_G, a_G)

Områda utgjer ein buffersone. Opparbeida sti mellom leikeareala inngår i arealet o_G.

Friområde (F)

Området rundt Nothengjo er foreslått regulert til friområde for å sikre tilgjenge for ålmenta. Holmen nord for Nothengjo er og sett av til friområde. Her ligg ein av dei 7 utpeikte stadene for tilgjenge til sjøen. Ein tillet her ei bygd sti med integrerte lys på bakkenivå som ei vidareføring av gangveg. Sti til notheng skal kunne koplast til holmen med ei smal bru.

Stiar i terreng skal ikkje vere skjemmaende plassert i terrenget, og utforminga skal vere jf Designhandboka til planforlaget.

7.5 LNFR -føremål

Friluftsområde (FF)

Området nord for Betania og arealet vest for kafeen er foreslått regulert som friluftsområde, samt at eit område i sør er tatt med. Gjennom dette vil ein oppnå tilgjenge til sjøen for ålmenta. Prinsipp for utforming og lyssetjing av strandstiar er medtatt i Designhandboka. Stiar skal stoppe i trygg avstand frå sjøen.

7.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Hamneområde i sjø, offentlig (o_HS) Hamneføremålet strekkjer seg langs sundet frå moloen sørover til brua.

Småbåthamn, privat (a_SH)

Arealet på innsida av moloen er tilrådd som offentlig hamn med ei privat fiskeri- og småbåthamn knytt til moloen. Her skal vere avsett plass for utrykkingsbåt for bruk til Hernar.

Friluftsområde i sjø og vassdrag (FS)

Føremålet strekkjer seg frå moloen nord- og austover.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, privat (a_SA)

Ein medtek i planforslaget at nye næringar skal få plass til etablering. Føremålet legg til rette for båttutleige. Føremålet føreset tilgjenge for ålmenta.

Naust (N)

Nausteføremålet strekkjer seg på begge sider av sundet frå hamna sørover til brua, og vidare sørover. Nausteføremåla byggjast ut i tråd med fylkesmannen sine retningslinjer.

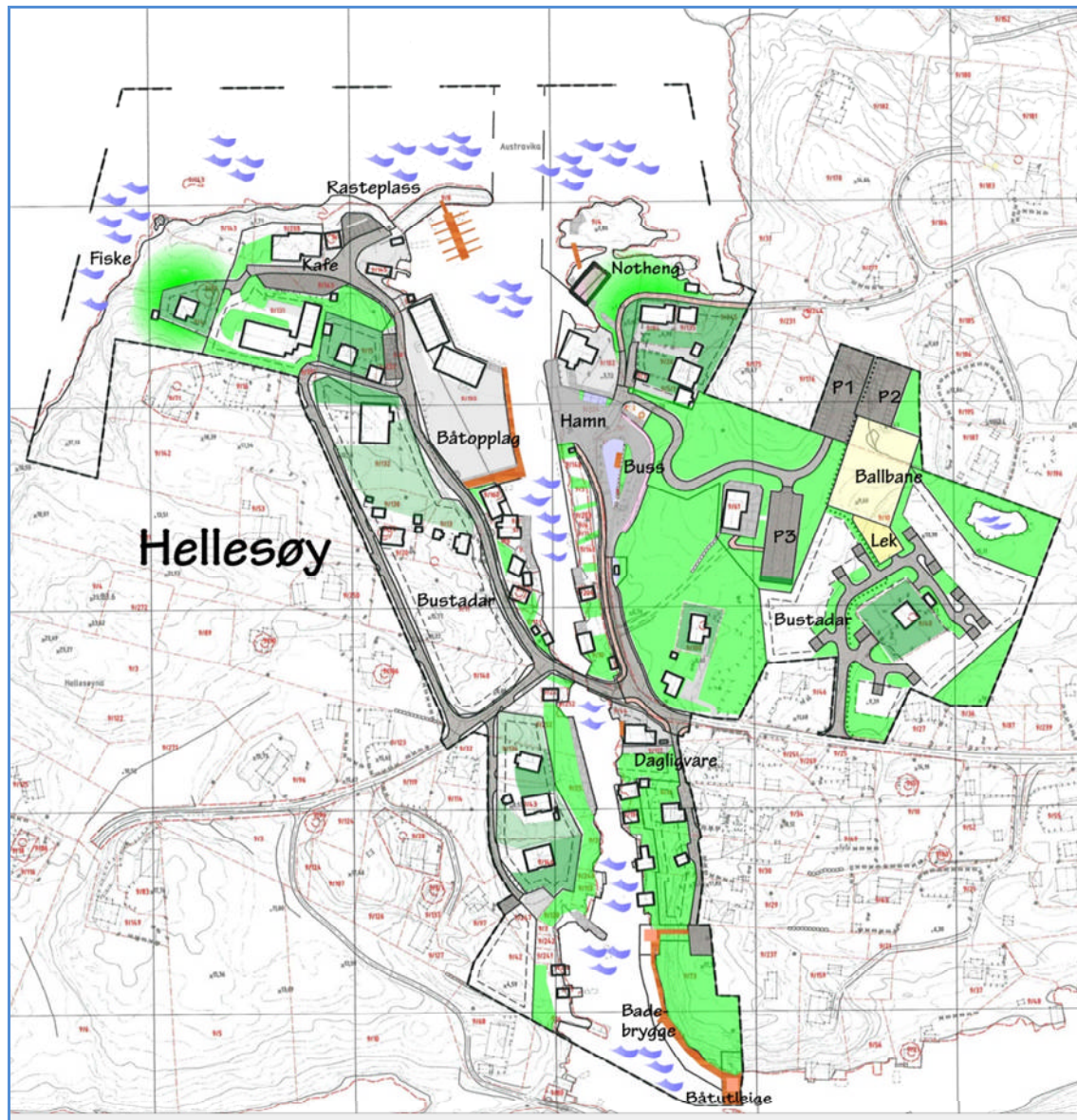
Badeområde, privat (a_BAD) Ved sørspissen er ein badeplass medtatt i forslaget. Plassen er lun og solrik, og skal ha tilgjenge for ålmenta.

7.7 Omsynssoner

- **Sikringszone - frisikt** gjelder vegnett.
- **Anna fareområde** gjelder for tjern.
- **Omsynssone - bevaring fornminne** gjelder Notheng.
- **Gjennomføringssone - krav om felles planlegging** gjelder naustetomter i N4.

7.8 Busetnaden

Busetnaden skal plasserast etter byggjegranser og VA- rammeplan er sett som krav.



Illustrasjonsplan.

7.9 Støytiltak og tiltak for rørsle- og orienteringshemma

Støytiltak skal tilfredstilla Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442. Områda avsett til grønstruktur er egna som støyabsorbentlar. Vegnettet i planområdet får 30 m - sone. Designhandboka legg føringar for universell utforming, og gjeld for utforming av både offentleg og privat servicetilbod. Boka inneheld prinsippøysingar som skal sikra heilskap i området.

7.10 Risiko og sårbarheit

Sjå vedlegg.

7.11 Anna

Hellesundet: Dersom småbåtar skal kunne ferdast nord-sør under brua, må området ved brua gravast/ sprengjast 1m djupare. Planen tillet å foreta utgraving av Hellesundet si farlei. Tiltak for mudring krev løyve frå kommunen samt godkjenning frå hamnevesen, kystverket og arkeologisk mynde. Utgraving av sundet anbefalast utført/omsøkt samstundes med hamneutvidinga.

8. KONSEKVEN SAR AV PLANFORSLAGET

8.1 Overordna planer og vedtak

Samfunnsdelen av kommuneplanen for 2010 -2018, side 24, vert ivaretatt.

Øygarden kommune sin langsiktige areal- og utbyggingspolitikk skal sikra ein berekraftig bruk av areal og naturressursar. Kommunal infrastruktur må innanfor ei slik ramme sikra noverande og framtidig busetnad og utvikling av næringslivet.

Og side 25:

Det er viktig at vidare utbygging tek omsyn til natur-, kultur- og miljøinteresser samt born og unge sine særlege interesser i nærmiljøet. Det vert samstundes ei utfordring for kommunen å gje lokalsamfunna ei betre fysisk utforming og struktur som tek vare på den historiske identiteten og dei estetiske kvalitetane.

For å styrke identitet er ei Designhandbok inkludert i planforslaget. Boka er eit godt verkty for estetikk og kvalitet, på tvers av dei ulike føremåla. Designhandboka legg premiss for uteområda sine materialar, lyssetjing, golv, avgrensingar og utstyr/ møblar.

8.2 Eksisterande reguleringsplanar

Reguleringsplanar som vert påverka av planforslaget er:

1. Sprengneset, Hellesøy Nord - Reguleringa får redusert areal, jfr P2 og P3 i denne plan.
2. FV229 Nautnes - Hellesøy - Ein legg om siste del av trase for høgspenlinje slik at vegoppgraderinga inkluderar plass for jordkabel. Ein garasjeplassering i planen (Gnr 9/bnr 46) anbefalast flytta ca. 5 meter nordover. Butikken har gjennom planforslaget auka sitt areal til parkering og med dette sikra oppstillingsplass for varelevering på 12x3 m.

8.3 Konsekvensar for naboar

Plassering og utforming av parkeringsplassane er søkt plassert innafør eit areal som ikkje sprengar dimensjonane i området eller øydelegg miljøet langs Hellesundet og dei karakteristisk trekka i terrenget. Ein foreslår totalt 48 offentlege parkeringsplassar innafør planområdet, men fordelt på 5 ulike stader. Trafikken vert kanalisert vekk i frå bustadområda.

Ei framtidig utbygging på Gnr/ Bnr 9/190 (leilegheitsbygg) vil få noko mindre areal til disposisjon. Ein kan ikkje sjå at dette får konsekvens for utnyttinga (BYA: 35%). Tilgjenge til sundet bør realiserast med å fjerna/ få bygd om skuret i sør.

8.4 Trafikk, parkeringsforhold og universell utforming

Ei realisering av byggjetiltak slik det er skildra i Designhandboka, vil sikra trygge trafikktilhøve. Ein legg opp til ei betre organisering av hamna sine funksjonar, med langtidsparkering, varelevering, venteeareal, miljøstasjon, med meir. Med lyssetjinga vert det skapt ein synleg trasé mot fiskeplassen/ rasteplassen og kafeen.

8.5 Kulturminne

Nothengjo på Gnr 9/Bnr 4 er verneverdig objekt. Ein tek i planen omsyn til verdien bygningen har for Hellesøy sin identitet.

Ein har ikkje kjennskap til verneverdige tilhøve rundt bustad på Gnr 9/Bnr 33 som i planen føresetjast fjerna. Riving/ ombygging her er ein føresetnad for ein oversiktleg situasjon for brukarar av hamna. Bustaden er utsett for risiko for flaum slik han står i dag, og er difor ikkje egna til bustadføremål på bakkeplanet.

Steingarden bak busetnaden bør etablerast på ny innafor føremålet. (sjå Ill. plan)

8.6 Friluftaktivitet, naturområde, barn og unges interesser

Ein plasserar hamna sin parkering bak Betania, der sambruk for desse to funksjonane leggjas til grunn. Plasseringa er arealeffektiv, og er difor akseptabel i høve til friluftinteresser.

For at barn og eldre skal få betre tilhøve er nokre nye bustadar utforma som fortetting (:B4).

Gangveg mellom bustadar i nord, og til Betania frå sør erstattast med nye, lyssette gangvegar/ stiar. Tilgjenge til sjøen skal etablerast på 6 utpeikte stader i tillegg til sjølve hamna, jf Designhandboka.

Grunneigar av planføremål for fritidsbusetnad (FB) framfor Betania, har ingen planer om utbygging. Det er ikkje sett krav til detaljregulering for dette føremålet, då utnyttingsgraden er minimal; BYA 10 %. Privat og offentlig servicetilbod

Offentleg servicetilbod styrkast med toalett, samt oppgradering av ulike offentleg utareal og infrastruktur. Privat servicetilbod får etablerast i større grad.

8.7 Risiko og sårbarheit Ingen konsekvensar. Sjå vedlegg.

8.8 Infrastruktur (VA, EI).

VA- anlegg oppgraderest jfr rekkefølgjekrav sett i planen. På Hamna må VA- kummer hevast høve til nytt vegnivå. Ny veg får ingen direkte konsekvens for trafobygget, men ulike kablar må evt. leggast noko annleis i høve til ny veg, då høgda på ny veg ligg 1-2 meter over eks. terreng.

8.9 Konsekvensar for næringsinteresser

Ein får med planen ein positiv utvikling av næringsinteresser. Planen tilrettelegg for eit betre transporttilbod (Direkterute til Bergen med buss og betre parkeringstilhøve) og planen bygg opp under antatt befolkningsvekst i Øygarden. Fleire blanda føremål med føresegn tillet etablering av fleire (nye) næringar. Dei 56 langtids p-plassane på privat grunn, P1 og P2, bør kunne få inntekt gjennom drift.

Planen opnar for etablering av til dømes kiosk knytt til venteareala til hamna (o_KK).

Planen føreset skilting til egna plassar for bular på Trollvatn Camping.

8.10 Havstiging

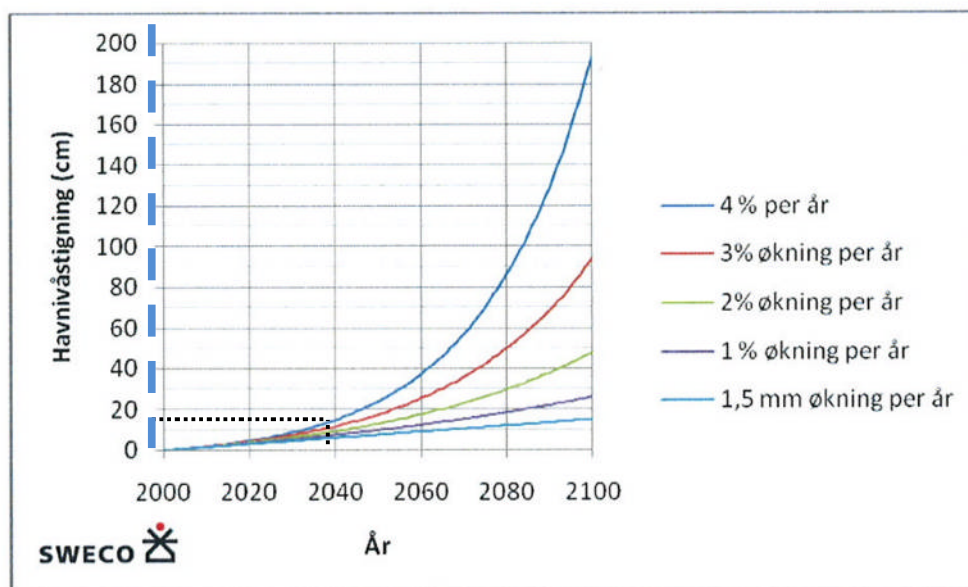
Planen inkluderar ein oppgradering av hamneområdet, nærmare bestemt Hernar-fergjeleiet og områda bak. Hamn og busshaldeplass og parkering for turistbuss skal saman utgjere eit lokalt knutepunkt.

For å avklara spørsmålet rundt nivå på vegen til og frå hamna, syner ein til Bergens-rapporten om Regional havstiging frå 2009. Rapporten konkluderer med at ei gitt levetid på konstruksjonar, kan og bør leggast til grunn for dimensjonerande havstiging. Jamfør rapporten kan ein auke høgda med 0,1 m for å sikre mot inntreff av stormflod.

Dersom en sett gjennomsnittleg levetid på hamneområdet konstruksjonar til 40 år (Bygg og utemøblering), bør ein med dimensjonerande 2,7 % havstigning (anslått middelverdi), heve hamna med **0,15 m**.

(2010 markert med —)

Tidsakse med gradvis auke i hamnivået i Bergensregionen. Kjelde: Regional havstigning, -09,



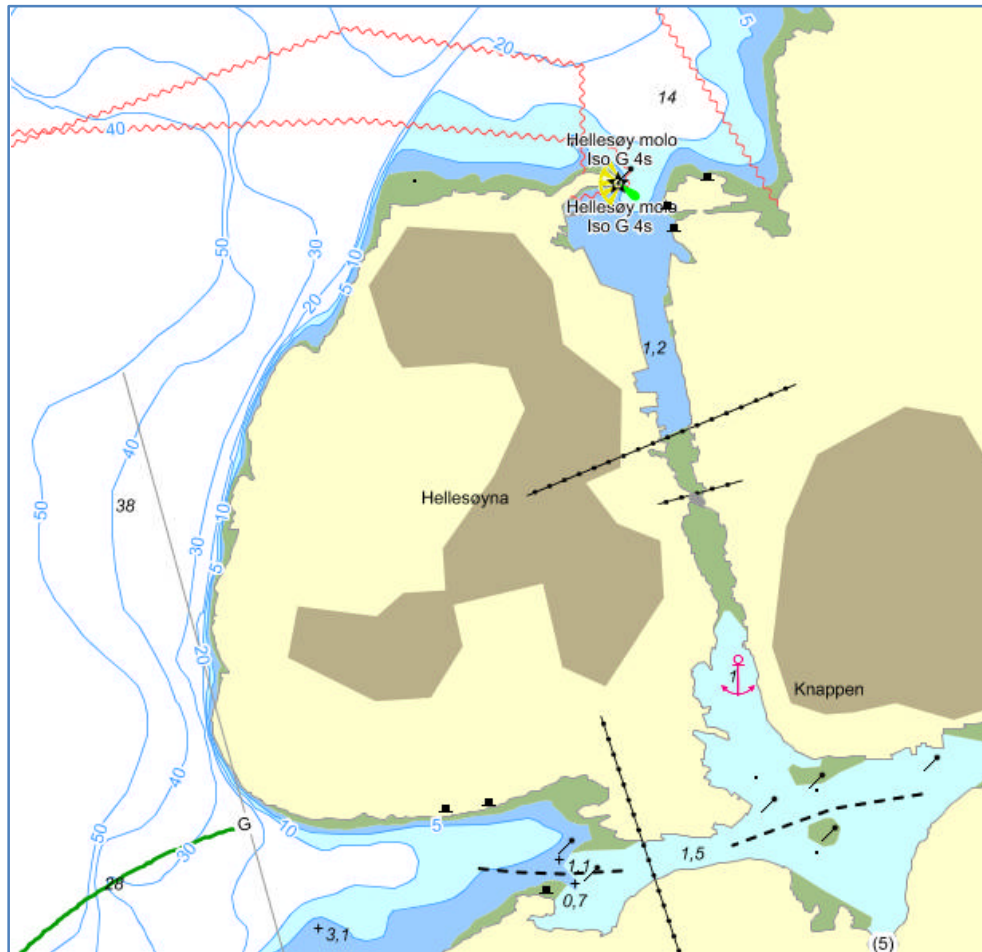
Figur 41 Havnivåstigning ved konstant årlig økning

s.52.

15 cm vil ikkje føre til negative konsekvensar for ferdsel eller bruk av areala: Gangsoner, veg og opphaldsareal vil dra nytte av auka høgde på kaifronten. VA- kummer inne på kaiområdet må hevas, samstundes med etablering av nytt bakkenivå. Planlagt integrering av tank for drivstoff i kaia, vil kunne dra nytte av eit noe høgare nivå i høve til levetid.

8.11 Juridiske /økonomiske konsekvensar for kommunen

- Kommunal overtaking av areal og bygning ved Nothengjo
- Sambruk av parkeringsplassar, avtalar mellom partane
- Høgspenntrase leggjust i ny trase integrert i FV229.
- Sambruk av parkeringsplassar: Utbyggingsavtalar / koordinering
- VA –plan : Nye utsleppsløyve og nye krav
- Offentleg WC på vestsida av kafeen (ombygging)
- Oppgradert kollektivknutepunkt med ny skiltplan, gangfelt, og miljøstasjon
- Eventuelt: Oversiktskart for turistar på ein sentral stad
- Skilting for bular til egna overnattingsstad



9. UTTALAR OG MERKNADAR

Sjå vedlegg.

10. AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Ein har i planforslaget tatt høgde for ei sunn utvikling av både næring og bustadmiljøet på Hellesøy med omegn. Høgspenntraseen frå fylkesvegen forbi Betania bør fjernast samstundes med oppgraderinga av fylkesvegen. Forslaget til langtidsparkering er slik plassert at fleire grunneigarar kan få opparbeide pareringsareal, noko som bidrar til eit betre livsgrunnlag for lokalbefolkninga. Ein bør difor sjå både byggetiltak for FV229 og reguleringa av bustadområdet i nord i samband med planforslaget for hamna.

Med omsyn til Universell utforming bør alle byggjetiltak leggje ny Norsk Standard nr. 11001 til grunn for val av løysingar. Denne standarden er lagd av norske byggjeaktørar og interesseorganisasjonar. Standarden gjeld for Arbeids- og publikumsbygg, og for bustadar.

10.1 Kjelder:

K2-L12 Øygarden Kommune, saksdokument
Reguleringsplan Hellesøy Hamn, vedtatt 23.10.2002
Reguleringsplan FV 229 Nautnes – Hellesøy.
Reguleringsplan Sprengsneset –Hellesøy Nord. Plannr. 19950002.
Veileder Universell Utforming, Høringsutkast, des. 2008.

Sjå og offentlege merknadar for kontaktpersonar.

Betania sin representant: Thorleif Hellesøy
SVV sin representant: Odd Høydalsvik
Skyss sin representant: Tore Brundtland
HFK Samferdsel sin representant: Nils Egil Grude
Sentrale Grunneigarar: Solås Eiendom AS, May Sæle Einarsen, Ingrid Sæterdal, Terje Nilsen

VEDLEGG

- 1. MERKNADAR TIL PLANFORSLAGET**
- 2. ROS - ANALYSE**
- 3. VEGPROFIL 1**
- 4. VEGPROFIL 2**
- 5. TERRENGSNITT 1**
- 6. TERRENGSNITT 2**
- 7. ILLUSTRASJONSPLAN**
- 8. FØRESEGNER**
- 9. OMRÅDEPLANKART**