

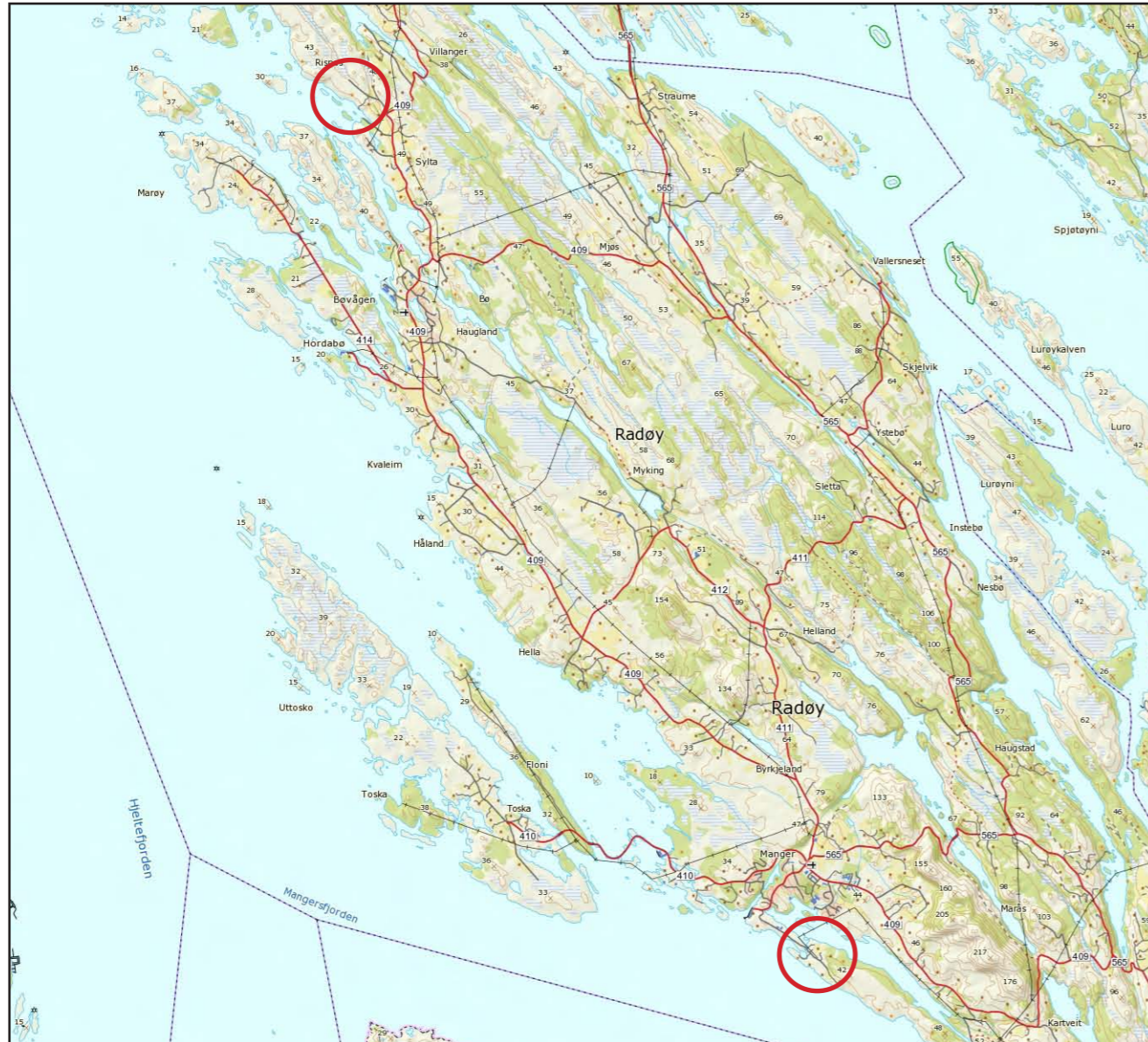


LANDSKAPSANALYSE Mangersnes og Syltnes

Radøy kommune

November 2010

Utarbeidet av Smedsvig Landskapsarkitekter AS for Radøy Kommune



Syltnes - utviklingsområde for fritidsbebyggelse

Mangersnes - boligområde



**SMEDS
VIG**

om landskapsanalysen

BAKGRUNN

Radøy kommune ser behovet for mer informasjon om tomter som er utpekt for aktuelle utbyggingsområder, og vurdering av foreliggende forslag, før eventuelt reguleringsarbeid igangsettes. Aktuelle tomter er lokalisert på henholdsvis Mangersnes, syd på Radøy, og Syltnes, nord på Radøy.

1 På Mangersnes har privat grunneier, Kvalheim Eiendom AS, ytret ønske om å gjøre en utbygging av boliger på et område som ikke er avsatt til byggeområde i gjeldende kommunedelplan for Manger. Området er i gjeldene kommunedelplan regulert til LNF-område.

2 For Syltnes er det laget framlegg til reguleringsplan for et prosjekt kalt "Sylta Kysttun". Prosjektet søker å utvikle tre tomter til et næringsområde, for utbygging av hytter og herberge. Planområdet er i gjeldende kommuneplan del av et større LNF-område. Kommunen ønsker innspill på forslaget, samt hvordan en eventuell utbygging vil påvirke hele dette LNF-området; Syltneset.

MÅL

Vurderingene i analysen skal belyse de ulike landskapskvaliteter i forhold til de foreslåtte tiltak.

METODE

Som grunnlag for analysen er brukt

1) Den europeiske landskapskonvensjonen, som har som mål å verne, forvalte og planlegge landskap og organisere felles europeiske normer på disse områdene. Landskap blir i følge konvensjonen definert som et område slik folk oppfatter det, hvis særpreg er et resultat av påvirkning fra og samspill mellom naturlige og kulturelle faktorer.

2) Pushmanns klassifisering av ulike landskapstyper, der Norge deles inn i landskapsregioner med samlede særtrekk og karakter. Landskapet beskrives i følge klassifiseringen med komponenter som ligger til grunn for vurderingskriteriene i denne analysen.

vurderingskriterier

topografi:	landskapsrom hovedformer og småformer i landskapet daldrag koller skrenter silhuetter utsiktspunkt og siktliner skala barriærer
natur:	vann og vassdrag vegetasjon randsoner spor etter dyr
kultur:	jordbruksmark og annen kulturmark bebyggelse og tekniske anlegg menneskelig bruk og bevegelse
avbøtende tiltak	

innhold

sammendrag	s 4
01 Landskapet på Radøy	s 5
02 Mangersnes	s 6
03 Influensområder Mangersnes	s 15
04 Syltnes	s 17
05 Influensområde Syltnes	s 18

sammendrag

Problemstillingen

Radøy har som andre mindre kommuner, engasjerte politikere og initiativrike grunneiere som vil utvikle og investere i lokalsamfunnet.

Utfordringen der private grunneiere kommer sterkt inn på banen, er å fortsatt se viktigheten av planlegging, og opprettholde en helhetlig forvaltning av øyas arealressurser.

Denne analysen ser på to forslag til oppstart av reguleringsarbeid, der begge fraviker formål i kommuneplanen. Disse forslagene må sees i sammenheng med eksisterende arealbruk, infrastruktur og bebyggelsesmønster.

Begge forslagene bør også sees i et helhetlig perspektiv for Radøy. Hva slags kommune ønsker Radøy å være? Hva er verdifullt? Hvilke kvaliteter bør sikres og vernes?

Radøy vil være den grønne øya - dette kan by på utfordringen å skifte fokus fra å se på det grønne som noe som potensielt kan bebygges, til å se det grønne som en verdi i seg selv. Nærhet til natur og tilgang til landskap er verdifullt, og vil gjøre det attraktivt å leve på, og å reise til Radøy.

De to forslagene

Forslagene er fremmet innenfor en begrenset eiendom eller et begrenset område. Dette gir inntrykk av at rammene for plassering allerede er satt. Dette utelater mulighet for å se det ønskede forslag i lys av andre utbyggingskriterier.

I begge forslagene er strategien å bygge på jomfruelig mark. Selvom Radøy har plass nok i dag, bør man likevel passe på at arealkonsumet holdes nede.

Utbygging er en forandring som ikke kan endres; den er irreversibel. Det bør stilles krav til hva slags arealutnyttelse Radøy skal ha for å sikre en bærekraftig utbygging.

MANGERSNES

Det gitte framlegget for boligutbygging på Mangersnes, berører kulturlandskap, og adkomst til sjø og friluftsområder.

Ved boligutbygging nær Manger, bør man søke å finne fortetningsmuligheter innenfor eksisterende infrastruktur, og ikke minst innenfor gangavstand til skole. Slik kan man kanskje unngå å bygge på jomfruelig mark, og samtidig minimere behovet for bilbruk lokalt.

I tillegg til å først benytte kommunens egne arealer avsatt til boligformål, er det andre fortetningsmuligheter som kan egne seg ved ytterligere kartlegging.

Det oppfordres til fortetting av allerede bebygde områder, fremfor å ta av jomfruelig landskap med stor eksponering.

SYLTNES

Utbygging av større naturområder er problematiske. Vi fraråder utbygging på Syltneset.

Syltneset er ennå en natur-perle, og egnet friluftsområde med kvaliteter som er ettertraktet for mange i dag. Kommunen bør søke å beholde større arealer ubebygget.

Utmark som tradisjonelt er benyttet som beitelandskap tilhører det vi betrakter som den norske allmenningen, altså et område som er offentlig tilgjengelig for fri ferdsel til fots for alle. Å bygge her vil innebære en forringelse og en privatisering av disse arealene. Selv om ikke Syltneset tilbakeføres til et skjøttet lyngheilandskap, bør det imidlertid legges andre kriterier til bunn enn naturtype for å verdivurdere Syltneset som område. Selv med en tiltagende skog, vil verdien av et større sammenhengende ubebygget område være større enn den fremherskende naturtype. Landskap har verdi i seg selv. Kvaliteter som tilgjengelighet, fri ferdsel og tilgang til natur, bør ivaretas for framtida.

Ytterste konsekvens av dagens utbyggingsstrategi, er utbygging av flere felter, og dermed privatisering og forringelse av hele Syltneset. Sier man ja til en så stor utbygging som forepspeilet her, så sier man i realiteten fra seg hele Syltneset som naturområde.

Før det vurderes utbygging av naturområder, oppfordres det til å søke etter potensielle tomter i allerede utbygde hytteområder dersom behovet for flere slike tomter skulle være dokumentert.

Vi vil tilråde en grundig undersøkelse av behov for hyttetomter. Dersom behovet er tilstede, bør neste steg være å søke en videreutvikling og kvalitativ fortetting innenfor områder på Radøy som allerede er utbygget med hyttebebyggelse. Ved nærmere kartlegging, er sannsynligheten stor for å finne fortetningsmuligheter her. De opplagte steder å begynne med er Rossneset, Fesøy nord og sør, og Renen.

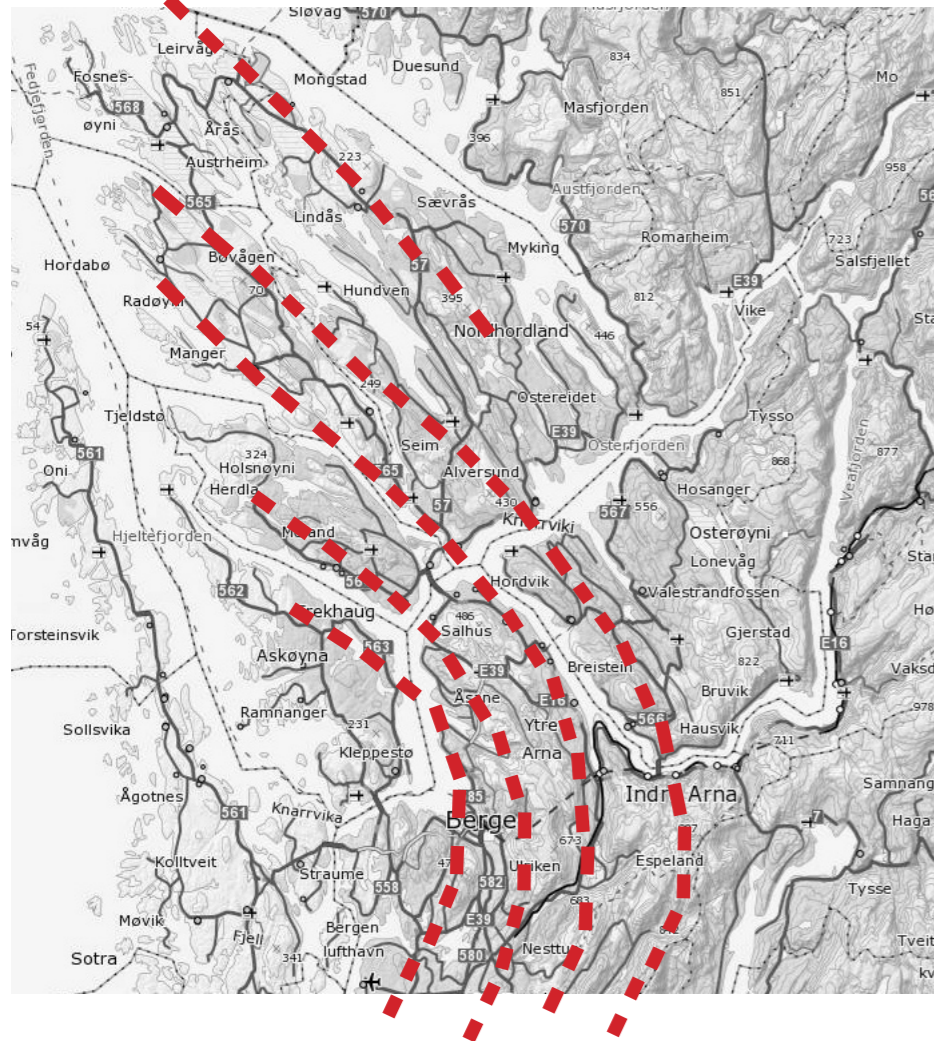
Om en likevel velger å bygge ut jomfruelig mark, bør det være strenge krav til utnyttelse av tomt, og til byggeskikk og typologi. Bebyggelse bør ta hensyn til gitt topografi og landskap. Man bør unngå utbygging i partier som er utsatt for fjernvirkning, samt sikre allmennhetens muligheter for bruk og gjennomgang av området. Ved gjennomgang av gjeldende framlegg, fant vi ikke at slike krav er ivaretatt.

Der private grunneiere fremmer forslag om utbygging, bør helhetlig arealforvaltning prioriteres først, ikke bare for Radøy kommune, men også på tvers av kommunegrensene.

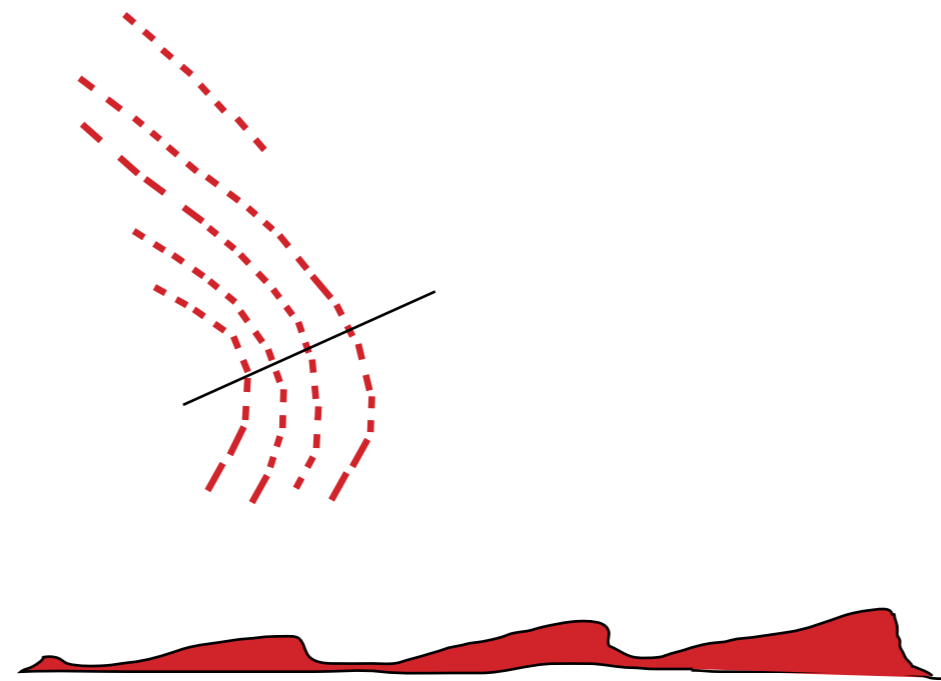
Kommunen bør tørre å drive arealforvaltning, ikke eiendomsforvaltning.

Smedsvig landskapsarkitekter,
Bergen, november 2010.

01 Landskapet på Radøy



Illustrasjon 01.1 Bergensbuenes hovedretning



Illustrasjon 01.2 Bergensbuene former Radøy prinispsnitt på tvers av buene.

Radøys nyere landskapsbilde



Illustrasjon 01.3 Industriell stor-skala utbygging; Radøygruppen, Vetås.



Illustrasjon 01.4 Nye boligfelt med eksponerte veier.

TOPOGRAFI

Radøy er som store deler av Bergensregionen preget av Bergensbuene. Dette er en geologisk formasjon, der buene åpner seg mot vest og setter sitt preg på topografien i regionen.

På Radøy vil en se hvordan landskapet har fått form av bergensbuene; en vil her gjenkjenne en overveiende bratt stigning i terrenget mot nordøst, og en slakere utflating mot sørvest. Dette gjør landskapet noe mer vennlig og tilgjengelig på vestsiden av Radøy.

På Radøy er bergensbuene svært synlige, og gir øya et karakteristisk og unikt landskap.

NATUR OG KULTUR

Lingheilandskapet på Radøy vitner om fiskerbøndene på vestkysten. Fra de første år e. Kr er det jordbruk og fiske som har vært næringsgrunnlaget her.

Det er på vestsiden en finner størstedelen av den tradisjonelle bosettingen. Nyere og mer plasskrevende industri er etterhvert plassert på østsiden av øya, med en del bedrifter i sjølinjen på den sørlige delen. Gårdsbrukene er i hovedsak lokalisert på høydedraget som følger øya i lengderetningen som en ryggrad.

FREMTONING I DAG

Radøy vil være den grønne øya. Det grønne kan sees som potensielle områder for utbygging og utvikling, eller det kan betraktes som en ressurs i seg selv; med tilgang til natur og friluftsområder. Dette setter store krav til arealforvaltningen. Den vedtatte kommunedelplanen for klima og miljø vitner om vilje til en bærekraftig arealforvaltning.

Den spredte bosettingen gir rom for inntrykk av naturområder og landbruk.

Spredt bosetting har i nyere tid gitt et endret landskapsbilde, da livsstil og næringsgrunnlag har endret seg. Omtrent fra 60-tallet, tiltok utbygging av veier da bilisme ble mer og mer utbredt. Veier og infrastruktur blir bygget fram over store avstander, og øker stadig i omfang.

Landskapet er ikke lenger premissgivende for lokalisering for bosted og måten å leve på. Moderne boliger legges annerledes i terrenget enn den tradisjonelle bosettingen, og andre kriterier tas til vurdering for å bestemme hvor vi skal bygge.

Generelt i Norge, som på Radøy, har plasskrevende industri vokst seg frem, og hensyn til arbeidsplasser, logistikk og lave driftskostnader går ofte foran hensynet til landskap og den naturgitte topografi.



Illustrasjon 02.1 Utsikt fra Jonsokhaugen og mot nordvest



Illustrasjon 02.2 Nærhet til sjøen. Eksisterende vei inn til området følger kystlinjen mot øst.

02 Mangersnes

Utmarksområde i tilknytning til eksisterende spredt bebyggelse av boliger og hytter.

TOPOGRAFI

- landskapsrom, hovedformer i landskapet, koller, skrenter, silhuetter, utsiktspunkter og siktlinjer, skala

Området ligger ved Jonsokhaugen på Mangersnes, mellom Mangersvågen og Boga, på utsiden av Nesvatnet.

Mangersnes er en slak rygg, eller landtunge, og området med skissert utbygging ligger oppå denne ryggen og sørvest nedover mot sjøen.

Terrenget skråner opp til midten av landtunga, ca 30 moh. Toppen på Jonsokhaugen ligger omtrent på 45 moh. Nærmest sjøen er en flate på ca 15 m over havet. Landskapet er altså relativt bratt mot sjø rett vest for området. Bergensbuene gjør at terrenget er småskalert med 2- 4 meter høye koller og enkelte bratte skrenter. Dette er bergensbuene.

Bergensbuene danner vegger, som gir åpne, mindre daldrag mellom seg. Daldragene oppleves som avgrensede, lune rom. De er lette å ta seg fram i og får en flott romlighet.

Terrenget her er syd- og vestvendt, med sol fra tidlig morgen til sen kveld. Utsikten er formidabel.

NATUR

- vann og vassdrag, vegetasjon, spor etter dyr

En bekk i sør på tomten. Ingen særlige vannforekomster forøvrig i området, men de laveste partier kan fremstå som litt fuktige.

Fjell i dagen på markerte koller. På toppene er det stedvis også lavere vegetasjon som lyng og einer. I skråningene finns også rogn, selje, blandingsskog og innslag av plantet gran.

I dalsøkkene er det inngjerdede beiteområder som preges av rikt, grønt gress.



Illustrasjon 02.3 Romlighet. Bilde er tatt mot nordøst innover i planområdet

Illustrasjon 02.4. Den bakerste veggen gir unik visning av bergensbuene. Bildet er tatt mot sørøst innover i planområdet.



KULTUR

- jordbruksmark og annen kulturmark, bebyggelse/ tekniske anlegg, menneskelig bruk og bevegelse

Tydlig preg av beitemark . Det som trolig tidligere har vært felles beite og utmark for flere gårder, er i dag delt opp i flere inngjerdede beiteområder innen en eiendom.

Området grenser mot flere hus med hage mot nordvest. Ved sjøen ligger et enkelt bolighus, noen hytter samt utskilte tomter for hytter. Det er tydelig bruk av området til husdyrhold.

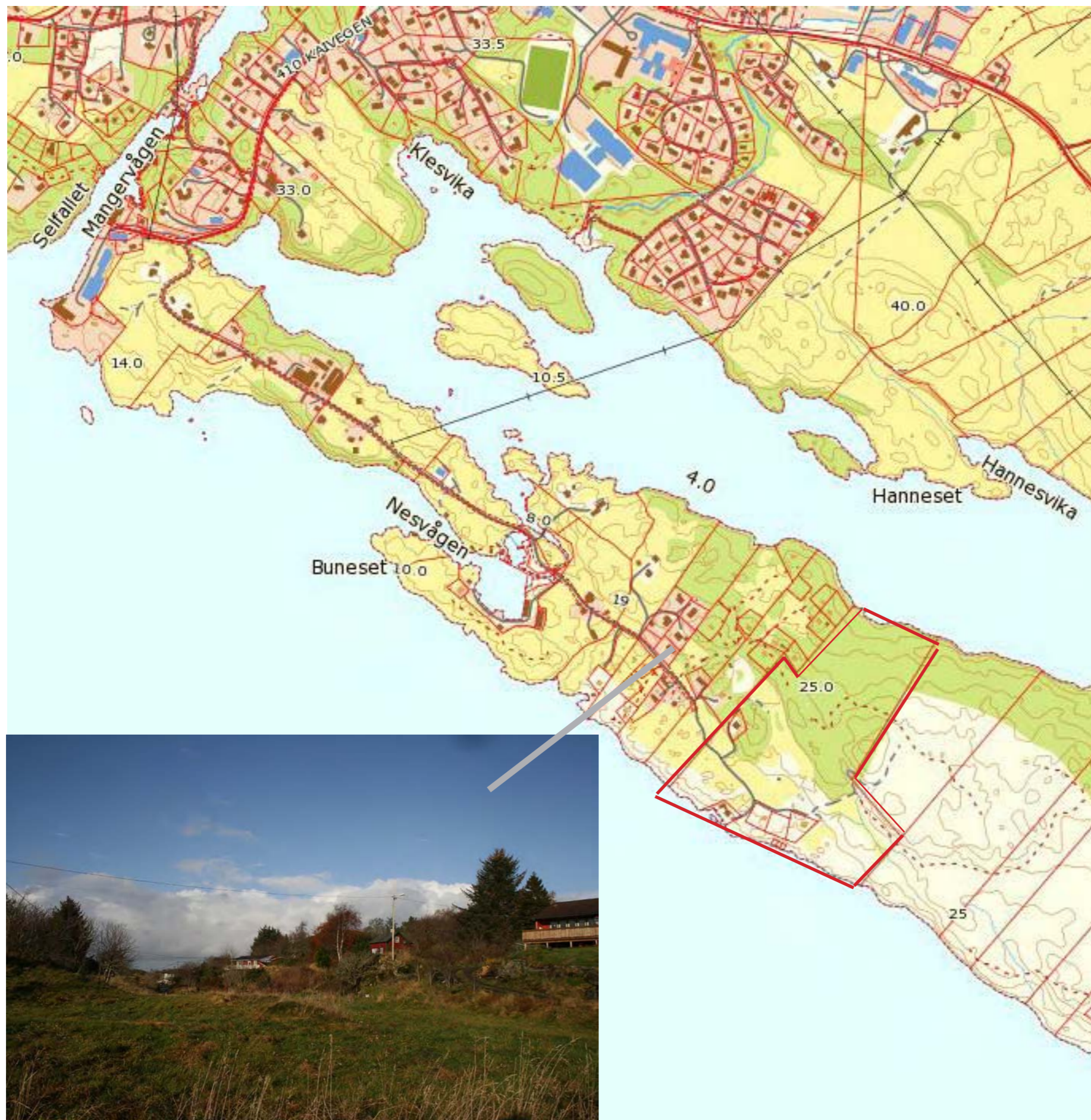
Det er rester av en steinbu på området.

Området har flere stier og tråkk. Område er et turområde, med gode utsiktsforhold og behagelig terreng relativt nært Manger sentrum.

AVBØTENDE TILTAK

Tomteområdet ligger langt ute på Mangersneset, utenfor felles infrastruktur. Atkomstveg for kjøretøy er per idag svært smal. En boligutbygging her fordrer ny vei, inkludert gang- og sykkelvei.

De tiltenkte terrasserte hus vil frata terrengets særegenhet med markerte koller og mindre daldrag. Bebyggelse bør tilpasses terrenget slik at det skjemmer minst mulig for fjern- og nærvirkning, blant annet ved å unngå sprengning, skjæringer og fyllinger.



Illustrasjon 02.6 Den eksisterende spredte bebyggelse av boliger nordvest for planområdet

Området på Mangersnes ligger utenfor gangavstand til Manger sentrum, med tilbud som butikker og skoler. Rundt Manger sentrum, er det relativt tett bebygget og et etablert senter.

Mangersneset er i dag lite bebygget.

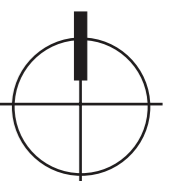
Den tydelige eiendomsgrensene-strukturen, der på Mangersneset strekker seg på tvers av landtungen, vitner om utskiftningen på 1800-tallet, da tidligere felles utmark ble delt inn i private enheter.

Nede ved sjøen er enkelte hytter og hus. Nordøst for planområdet er et mindre boligfelt. Skog nordøst i bakkant av skissert bebyggelse på planområdet.

Større deler av Mangerneset er avsatt til LNF i gjeldene kommunedelplan.

Illustrasjon 02.5 MANGERSNES

dagens situasjon

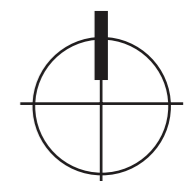


1:10 000



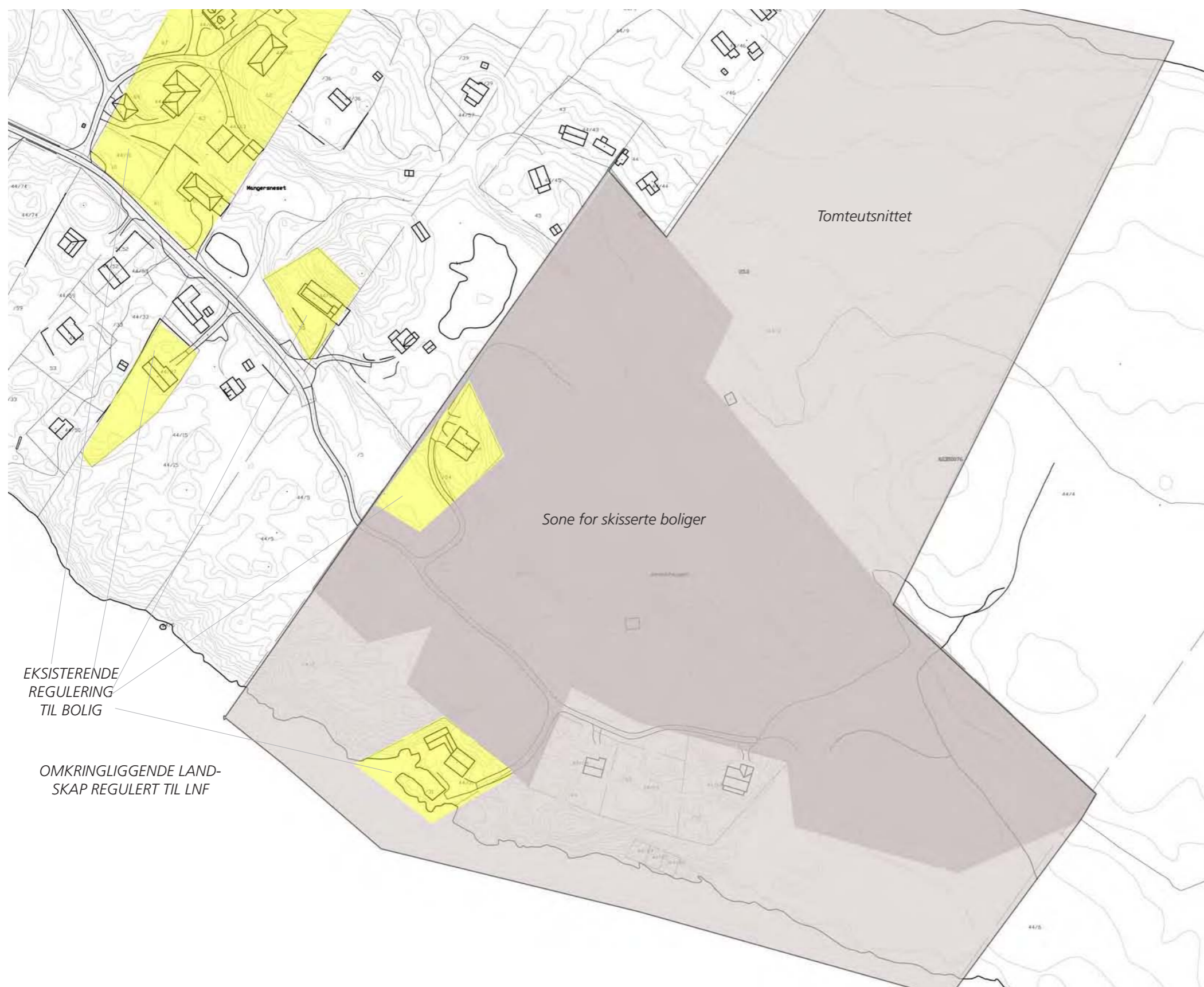
Tomten preges av bergensbuene, med høydedrag og dalformasjoner .

- daldrag med sammenhengende romlighet
- høyder i terrenget som definerer daldragets romlighet.



1:2000

Illustrasjon 02.7 MANGERSNES
tomtens topografi



Plassering av boliger er ikke gitt nøyaktig plassering i fremlegget, men skissert opp som terrasert bebyggelse i landskapet innenfor markert sone.

Endringen medfører utbygging av et i dag åpent kulturlandskap. Fremlegget berører adkomst til sjø og friluftsområder på Mangersneset, da boligområdet berører dagens adkomstvei som nyttes som turvei.



fremlegget.

Illustrasjon 02.8

MANGERSNES



1:2000

reguleringsframlegg



Sone for skisserte boliger inkluderer eksisterende boliger

Grønn stiplet linje viser eksempel på gangveier i forkant og i bakkant av bebygget område

Ett alternativ er å redusere sonen for utbygging innenfor angitte tomtegrense, og heller inkludere nabotomtene som allerede har bebyggelse for mulig fortetting.

Dette handler om å verne den bakerste markerte fjellryggen, så den fortsetter å være et romdannende og karakteristisk landskapselement.

Likeledes handler det om å minimere bebyggelse langs kystlinjen. Bebyggelse her vil innebære uønsket eksponering og fjernvirkning fra fjorden, samt en privatisering av turvei og friluftsområder nære kysten som allmennheten ikke er tjent med.

Ved å utvide sonen for skisserte boliger til den eksisterende spredte bebyggelse, økes mulighetene for å opprettholde nevnte kvaliteter, samt sikre allmennhetens tilgang til disse.

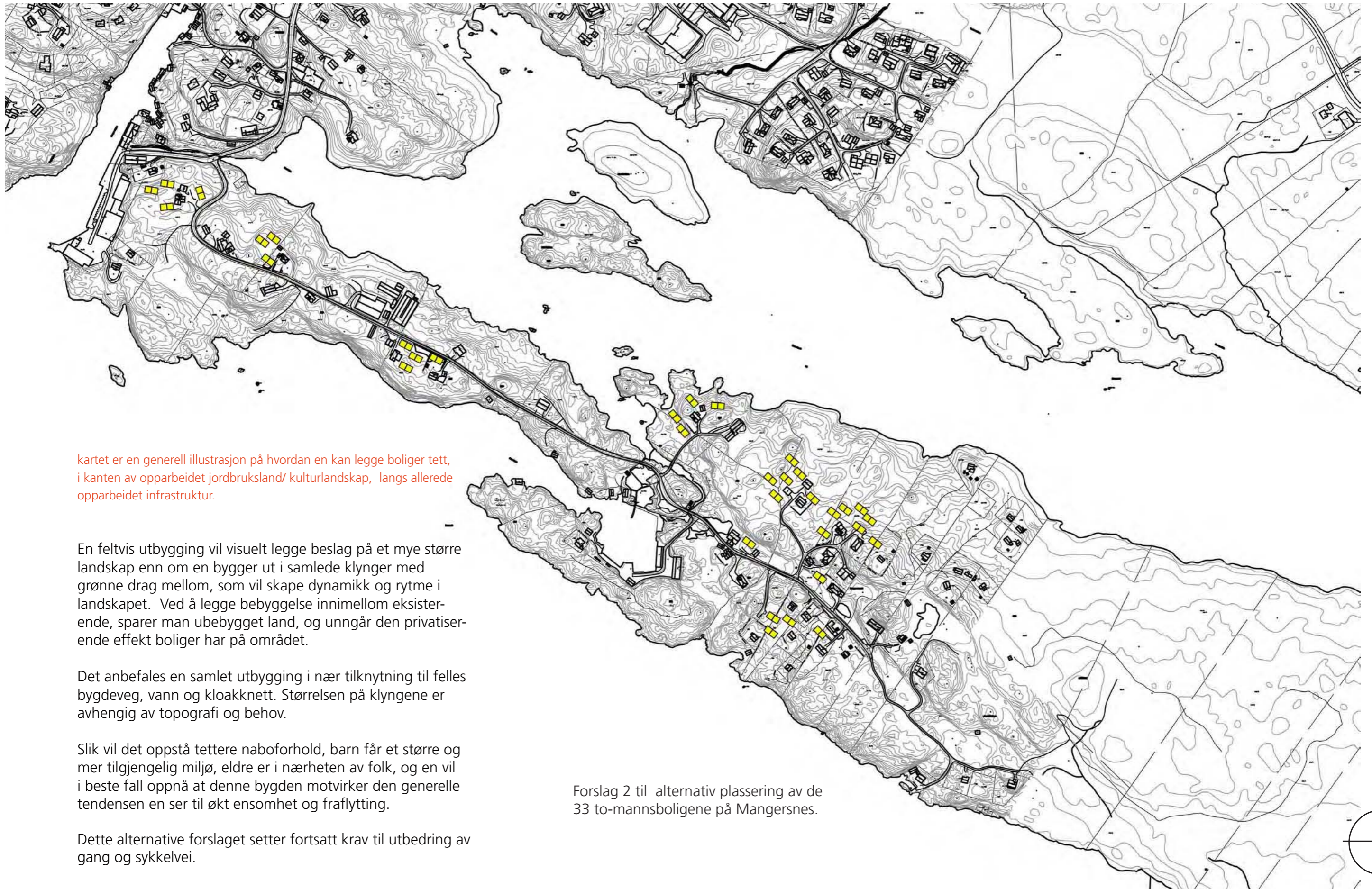


Illustrasjon 02.9

MANGERSNES

1:2000

alternativ til reguleringsframlegg



kartet er en generell illustrasjon på hvordan en kan legge boliger tett, i kanten av opparbeidet jordbruksland/ kulturlandskap, langs allerede opparbeidet infrastruktur.

En feltvis utbygging vil visuelt legge beslag på et mye større landskap enn om en bygger ut i samlede klynger med grønne drag mellom, som vil skape dynamikk og rytme i landskapet. Ved å legge bebyggelse innimellom eksisterende, sparer man ubebygget land, og unngår den privatiserende effekt boliger har på området.

Det anbefales en samlet utbygging i nær tilknytning til felles bygdeveg, vann og kloakknnett. Størrelsen på klyngene er avhengig av topografi og behov.

Slik vil det oppstå tettere naboforhold, barn får et større og mer tilgjengelig miljø, eldre er i nærheten av folk, og en vil i beste fall oppnå at denne bygden motvirker den generelle tendensen en ser til økt ensomhet og fraflytting.

Dette alternative forslaget setter fortsatt krav til utbedring av gang og sykkelvei.

Forslag 2 til alternativ plassering av de 33 to-mannsboligene på Mangersnes.

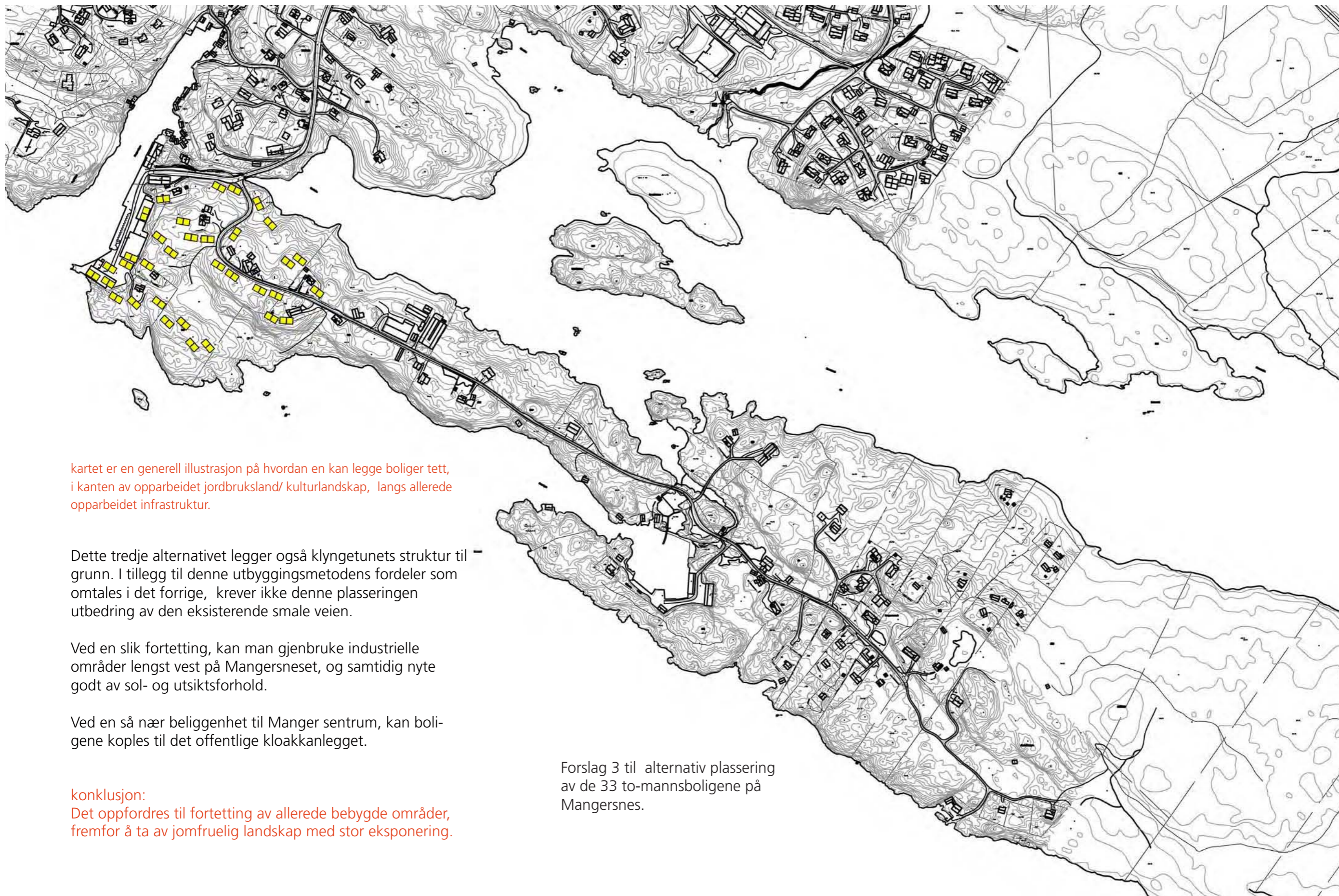
Illustrasjon 02.10

MANGERSNES

1:5000

alternativ utbyggingstrategi I





kartet er en generell illustrasjon på hvordan en kan legge boliger tett, i kanten av opparbeidet jordbruksland/ kulturlandskap, langs allerede opparbeidet infrastruktur.

Dette tredje alternativet legger også klyngetunets struktur til grunn. I tillegg til denne utbyggingsmetodens fordeler som omtales i det forrige, krever ikke denne plasseringen utbedring av den eksisterende smale veien.

Ved en slik fortetting, kan man gjenbruke industrielle områder lengst vest på Mangersneset, og samtidig nyte godt av sol- og utsiktsforhold.

Ved en så nær beliggenhet til Manger sentrum, kan boligene koples til det offentlige kloakkanlegget.

konklusjon:

Det oppfordres til fortetting av allerede bebygde områder, fremfor å ta av jomfruelig landskap med stor eksponering.

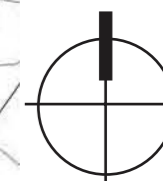
Forslag 3 til alternativ plassering av de 33 to-mannsboligene på Mangersnes.

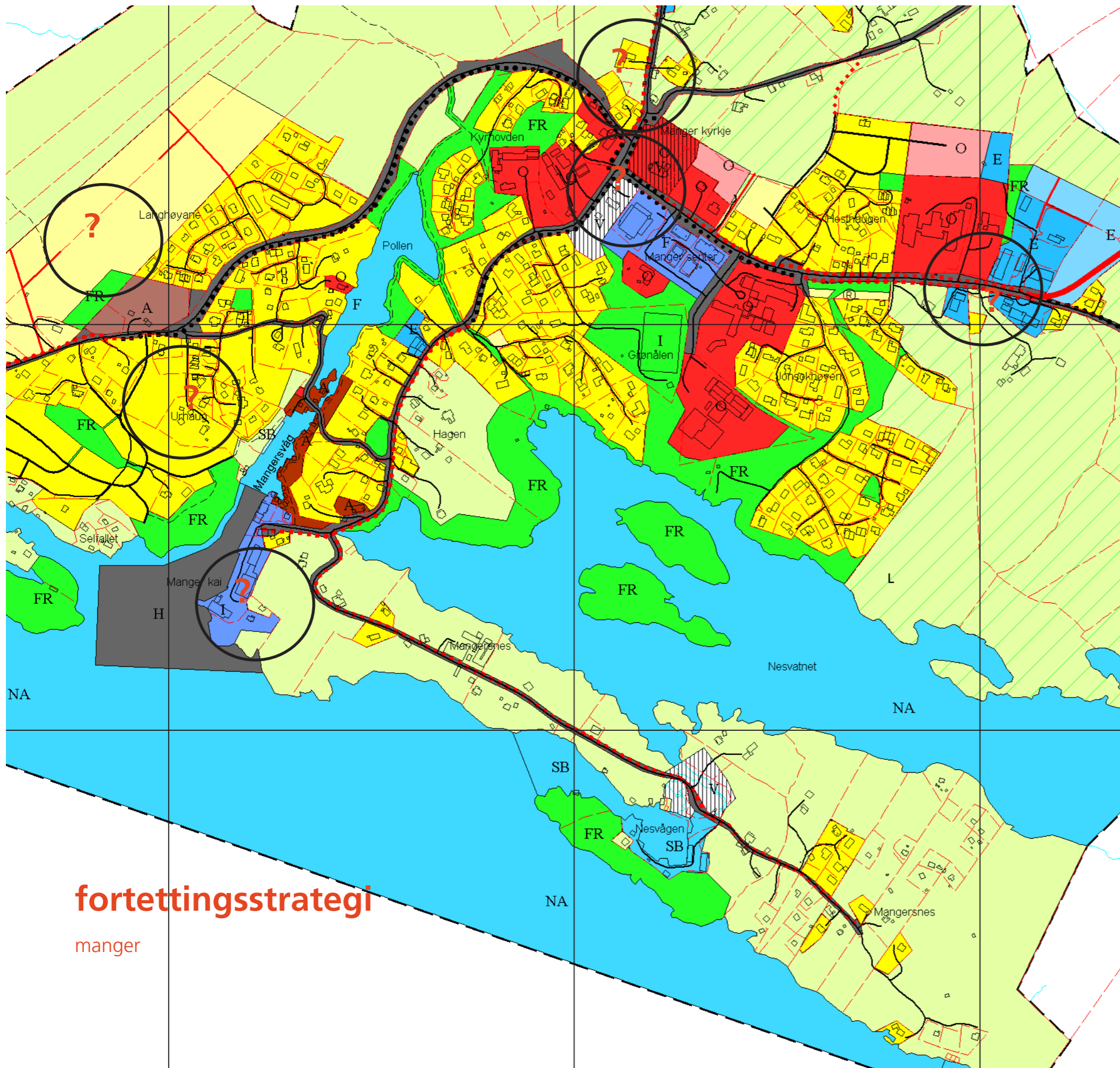
Illustrasjon 02.11

MANGERSNES

1:5000

alternativ utbyggingstrategi II





fortetningsstrategi

manger

Ved boligutbygging nær Manger, bør man søke å finne fortetningsmuligheter innenfor eksisterende infrastruktur, og ikke minst innenfor gangavstand til skole. Slik kan man kanskje unngå å bygge på jomfruelig mark, og samtidig minimere behovet for bilbruk lokalt.

I tillegg til å først benytte kommunens egne arealer avsatt til boligformål, er det andre fortetningsmuligheter som kan egne seg ved ytterligere kartlegging for utbyggingsmuligheter.

Gitte formål kan kombineres med bolig, og restarealer mellom gitte formål blir ofte liggende brakk.

Generelt bør kommunens strategi for fremtidig utvikling tydeliggjøres, og slik kan den være styrende for en ønsket endringsprosess, fremfor tilfeldige endringsprosesser initiert av private grunneiere. Sistnevnte gir grunnlag for lite helhetlig planlegging, med minimale muligheter for å oppnå ønsket utvikling.

Illustrasjon 02.12 utdrag fra kommunedelplanen for Manger

supplement til alternativ utbyggingstrategi II

03 Influensområder Mangersnes

Boligutbygging på Mangersneset vil i særlig grad påvirke tilkomstvei med omkringliggende landskap, samt den sammenhengende kystlinjen.



TILKOMSTVEI MED OMKRINGLIGGENDE LANDSKAP

Fra Kaivegen ender den kommunale sideveien før man kommer til planområdet. Videre fortsetter en privat og kronglete vei ut til tomten. Eksisterende vei er omtrent en km lang, og er en gammel gårdsvei som går gjennom flere tun. Ved enden av veien er et lite boligfelt, og spredte hytter og bolighus.

Med kommunedelplanen for Manger er det vedtatt at det skal være gang og sykkelvei langs denne veien.

Konsekvenser for Mangersnes:

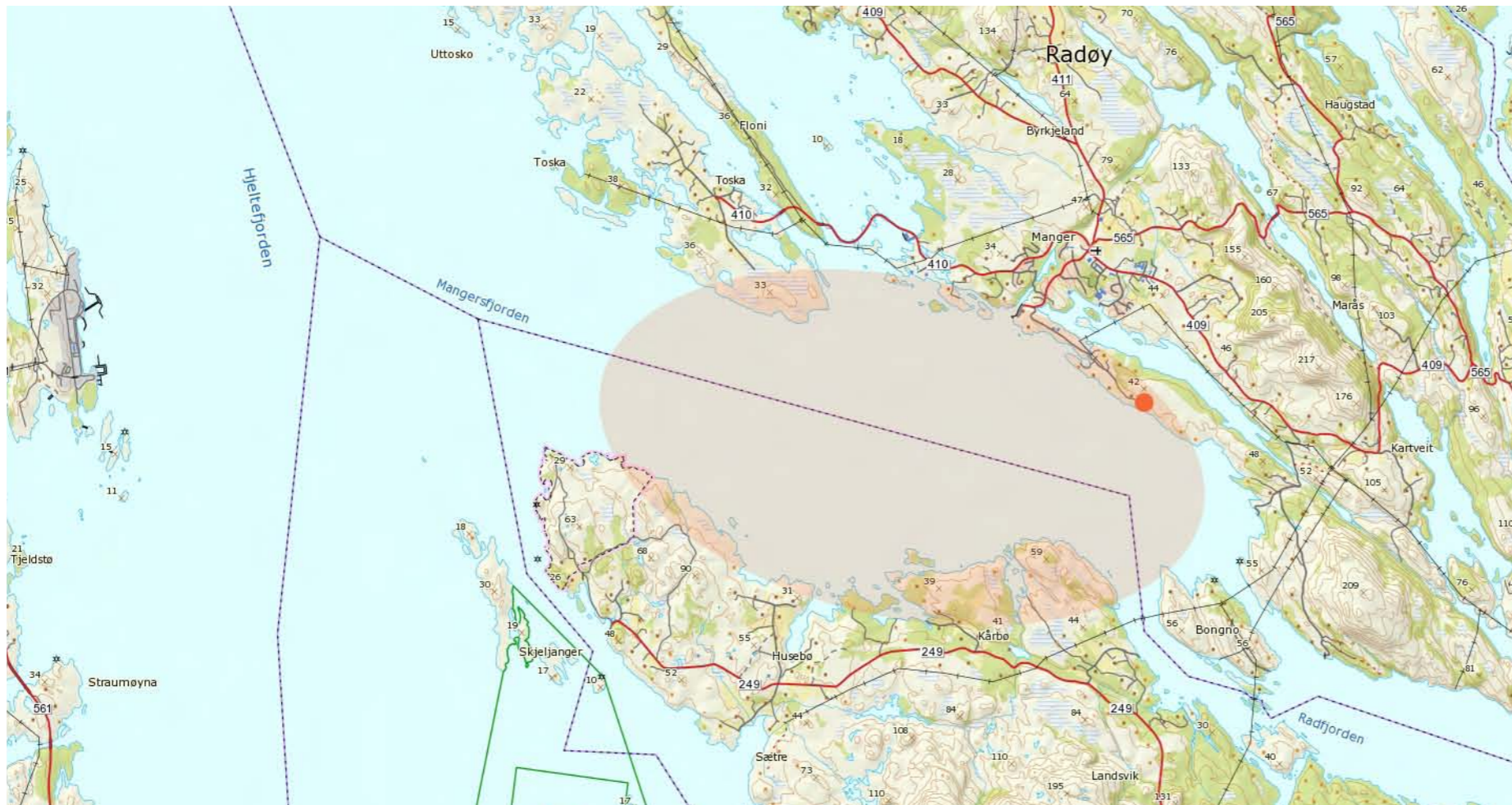
Veien ligger omtrent midt på neset med husklynger tett på. Veien er smal og lite egnet for økt trafikk. En utvidelse av veien vil være uheldig for tun og smale partier som veien går igjennom.

Illustrasjon 03.1 Den smale veien går gjennom flere tun.



Illustrasjon 03.2 Mangersnes som del av Kystlandskapet.

Illustrasjon 03.3 Fjernvirkning.



KYSTLINJEN

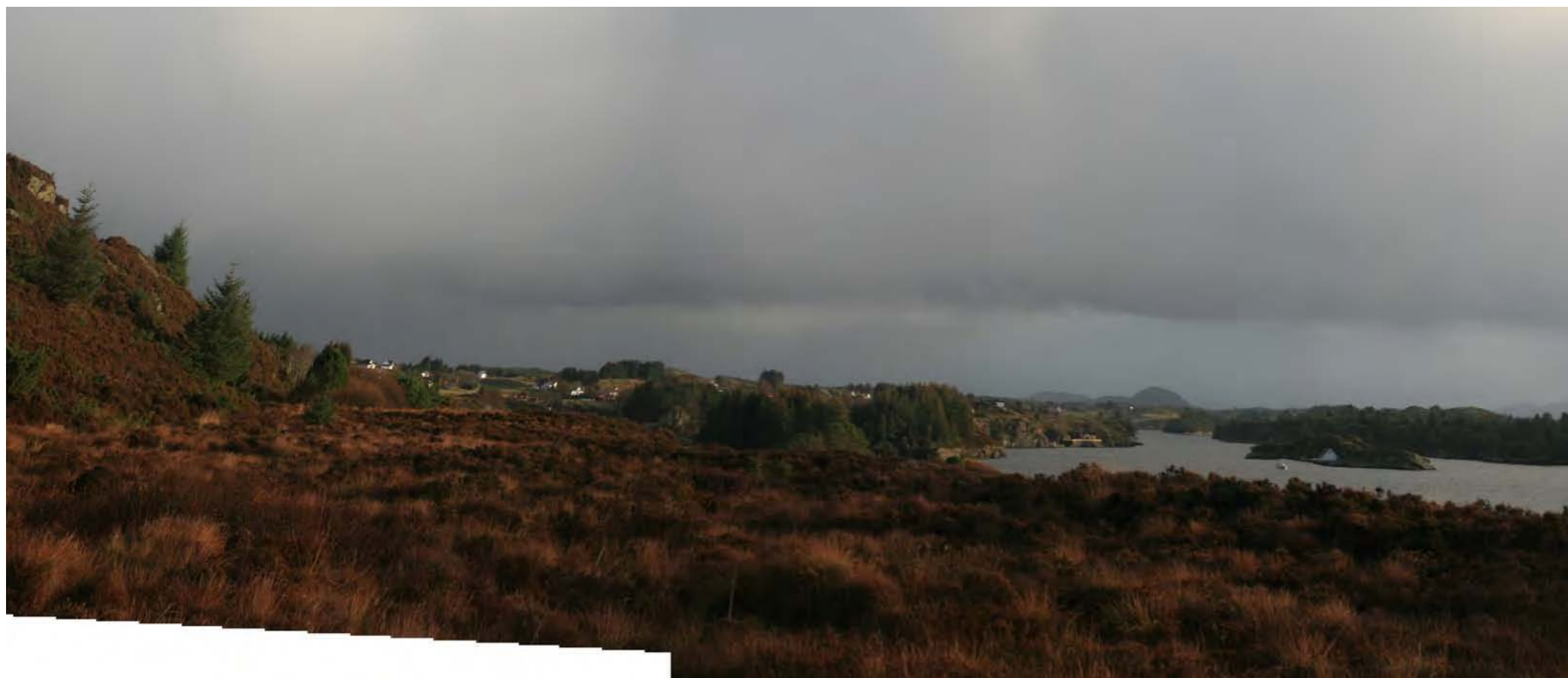
Boligutbygging på Mangersnes, gir endret karakter i den sammenhengende kystlinjen. Visuelt foandres den, men tilrettelegging for boliger, kan samtidig bidra til en privatisering av landskapet, minimere turmuligheter, samt gi en generelt mer oppstykket strandlinje.

Fjernvirkning;

Bebyggelsen vil være eksponert fra sjøen og synlig fra Toska og nordvest på Meland.



Illustrasjon 04.1 Utsikt over planområdet og nordvestover.



Illustrasjon 04.2 Utsikt fra planområdet og sørover inn mot Bøvågen.

04 Syltnes

Fremlegget gjelder et 1500 daa stort utmarksområde nordvest på Radøy. Private grunneiere har gått sammen og dannet et aksjeselskap hvis mål er næringsutvikling for hytter, herberge og aktiviteter rettet mot sjø. De tre tomtene det foreslås bygget på, inngår i et stort, sammenhengende naturområde; Syltneset.

TOPOGRAFI

- landskapsrom, hovedformer i landskapet, koller, skrenter, silhuetter, utsiktspunkter og siktlinjer, skala:

Berggrunnen på Radøy er stort sett anortositt og mangeritt, harde grunnfjellsbergarter som står igjen som rygger. Bergensbuene setter sitt preg også på denne lokaliseringen, og skaper et kupert landskap med topper som del av rygger, og daltrekk i nordvestlig retning. I tillegg er det et dalføre på tvers av bergensbuenes retning, fra nord i planområdet og sørvest ut mot havet.

Toppene har berg i dagen, mens de lavere partier er myrlendte. Vest i planområdet ligger Spjelkhaugen som et landemerke, med en høyde på ca 45 moh.

Området har stedvis bratte skrenter mot nord, med fall på 2-3 m. Ytterst mot havet er et åpent platå, og fjellet går bratt ned i sjøen mot vest.

Det er et sørvestvendt terreng, med storslagen utsikt og gode solforhold. Vindutsatt, men antagelig noen lune vikar i strandlinja.

NATUR

- vann og vassdrag, vegetasjon, spor etter dyr

De lavere partier er fuktige og myrlendte. En bekk følger daldraget mot sørvest.

Den nøysomme vegetasjonen vi finner her er typisk i kystlyngheilandskap; Lyng, brake, planta gran, sitkagran samt innslag av rogn og lerk. I hovedsak vokser det lyng i området. Lyngen er høyvokst, tørr og har tydelig ikke vært utsatt for beiting i senere tid.

Tendensen til gjengroing er tydelig.

Vi observerte to ørner i området på befaringsdagen.



Illustrasjon 04.3 Bergensbuene; her på toppen av Spjelkhaugen.
Bildet er tatt mot nordvest.

Illustrasjon 04.4 Gjengroingsskog.
Nærmest i bildet sees tiltagende brake, til høyre lerk, og foran Spjelkhaugen ligger et belte av granskog og plantefelt av sitkagran.



Illustrasjon 04.5
Bratt kystlinje

Illustrasjon 04.6
Bratte skrenter mot nord



KULTUR

-jordbruksmark og annen kulturmark, bebyggelse/ tekniske anlegg, menneskelig bruk og bevegelse

Dette er et utmarksområde som tydelig bærer preg av lang tids beite, som nå er opphørt. Beiter som dette i åpen kystlynghei, har fra gammelt av vært del av større sammenhengende felles beiteområder for flere gårder. Dagens eiendomsgrensestruktur vitner om at felles utmark er blitt delt mellom bruka på en slik måte at alle fikk tilgang til sjøen.

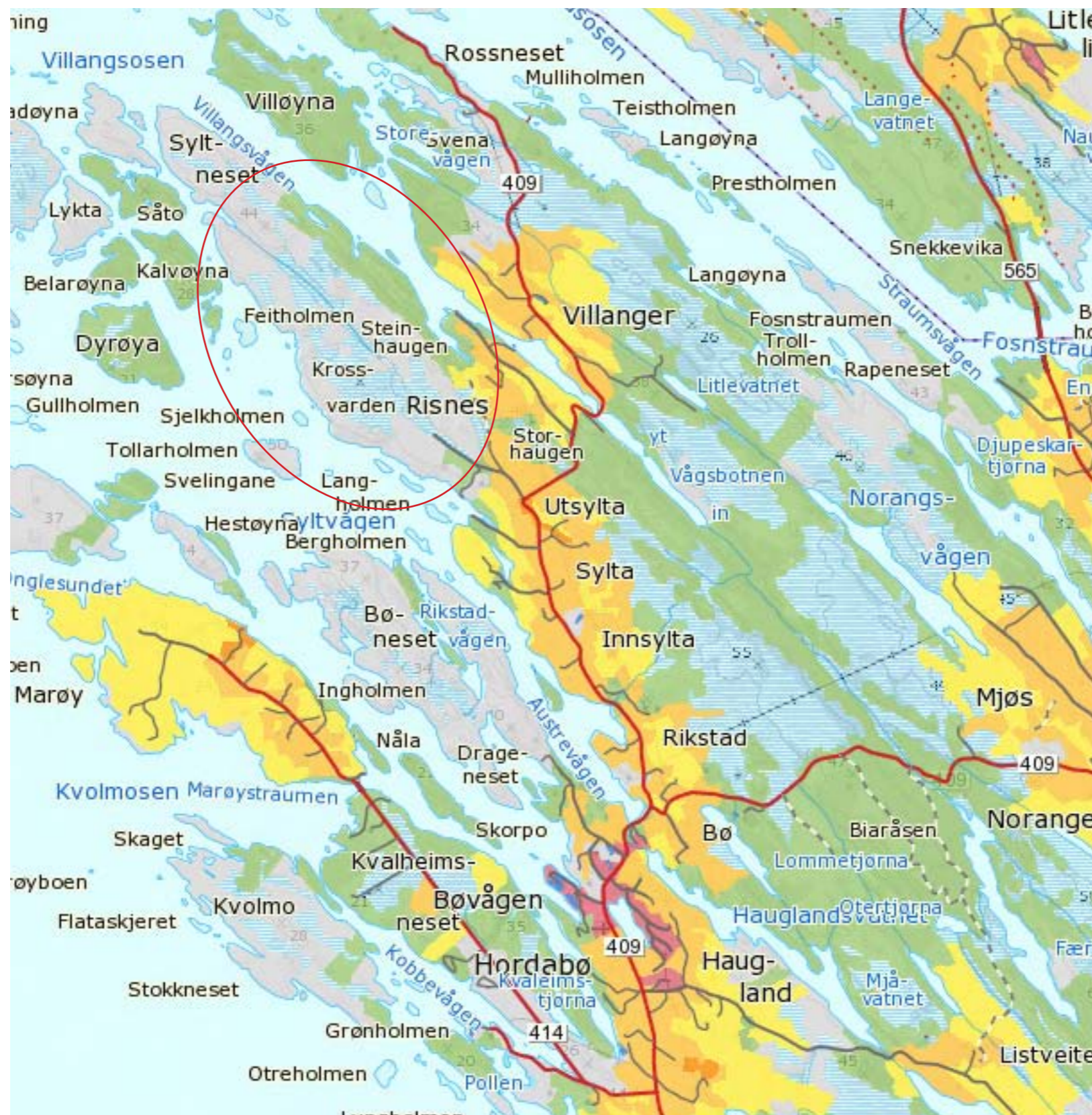
Området er fritt for bygninger og andre tekniske installasjoner, med unntak av et mindre anlegg ved sjøen sørøst i planområdet; Sjenholmen.

AVBØTENDE TILTAK

Foreslått byggegrense går hovedsaklig helt ut i sjø, og terrenget her gir liten mulighet for å dempe virkningen en bebyggelse vil ha, fra fjorden og land i mot. Dersom anlegg helt nede ved sjø tillates, bør disse etableres i umiddelbar nærhet til Sjenholmen.

Det foreslås at grenselinjen for bebyggelse er mer tilbaketrukket fra kystlinjen, for slik å kunne minimere den visuelle fjernvirkningen fra sjøen. I disse områdene er terrenget så bratt at en vil kunne nyttiggjøre seg arealene til bygging kun etter store inngrep med omfattende sprengning av masser. Veier trekkes lengre tilbake i området av samme grunn.

Eventuelle anlegg bør bygges i forhold til den gitte topografi, og bebyggelsen bør legges samlet, og ikke klattvis rundt i planområdet.



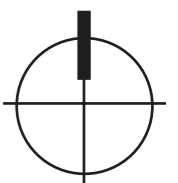
Fremlegget er på et område på Syltneset.

Syltneset er et tidligere felles utmarksområde nyttet til beite. I dag er kystlyngheia i ferd med å gro igjen.

Syltneset er et stort, sammenhengende naturområde, og har således en upriselig verdi. Området er regulert til LNF, og er omtrent ubebygget, med unntak av enkelte beskjedne veiløse naust/ hytter.

Nærmeste tettsted er Hordabø, innerst i Bøvågen.

Nærområdet er preget av spredt bosetting, samt jordbruk og beitelandskap, her vist som gule sammenhengende felter på kartet.



1:40 000

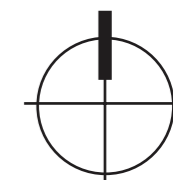
Illustrasjon 04.7 SYLTNES
dagens situasjon



Planområdet har store variasjoner i topografien med høytliggende topper og dalføre i både nordvestlig og sørlig retning.

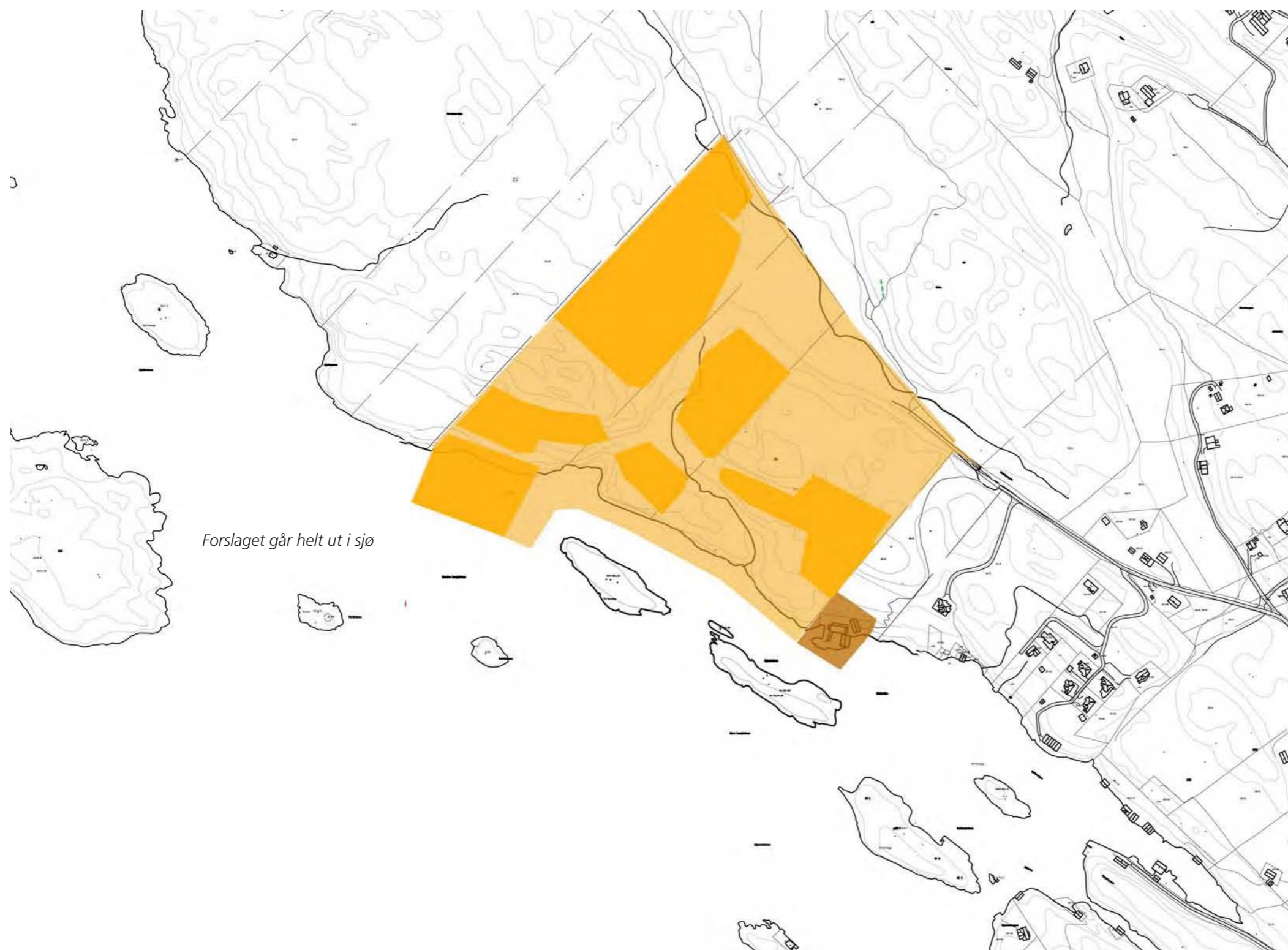
Bratt kystlinje.

- daldrag med sammenhengende romlighet*
- bratt kystlinje*
- høyder i terrenget som definerer daldragens romlighet.*
- utkikkspunkter.*

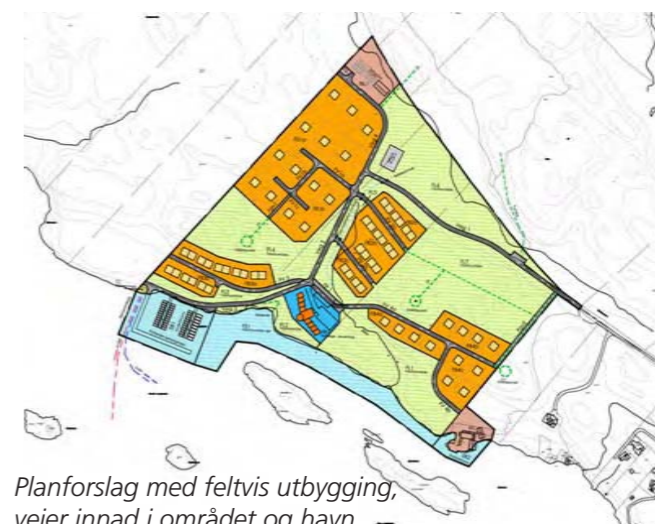


1:5000

Illustrasjon 04.8 SYLTNES
tomtens topografi



Forslaget går helt ut i sjø

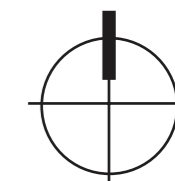


Planforslag med feltvis utbygging, veier innad i området og havn. —

Forslaget har feltvis utbygging av anlegg for aktiviteter rettet mot sjø, med herberge, hytter, parkeringsplasser og veier.

Sjenholmen er tatt med i planområdet, men ikke i planen. Planen går over tre tomter, men de private eiendoms-grensene danner likevel utgangspunkt for plassering av anlegg.

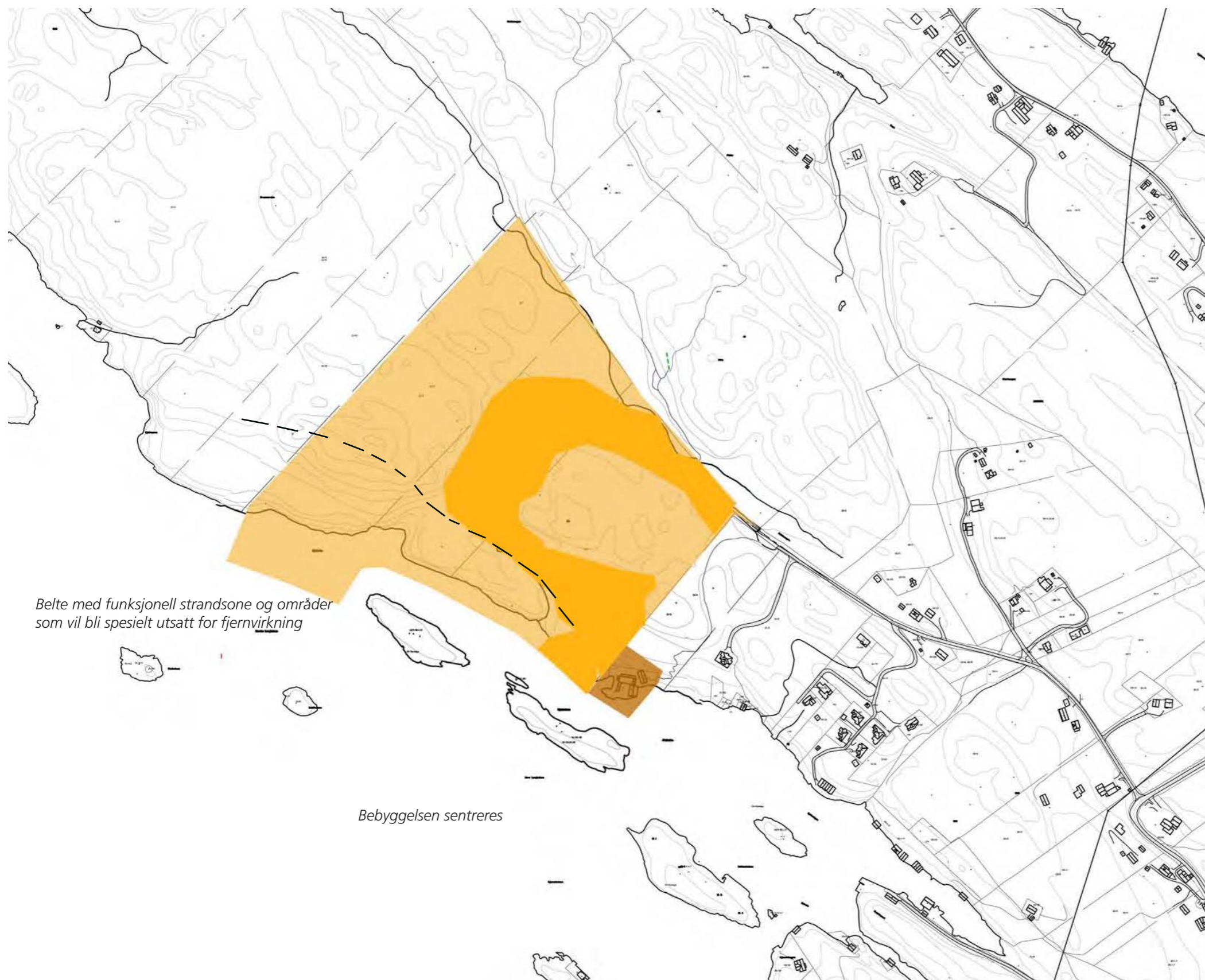
Planen kan således sies å være en plan som ikke tar hensyn til sammenheng i arealutnyttelse og topografi. En slik feltvis utbygging medfører også for mye veiforbindelser innad i området. I den foreløpige planomtalen er det " ...lagt vekt på at strandlinja i mest mulig grad skal være allment tilgjengelig og fri for inngrep..", men slik planforslaget her foreligger, stiller vi oss tvilende til at strandlinjen oppleves som tilgjengelig og fri, da veier, parkering, og bebyggelse er lagt langt ut mot sjøen. Sjøkanten er for bratt til at passasje ved vannet kan skje.



1:5000

Illustrasjon 04.9 SYLTNES

reguleringsframlegg



Belte med funksjonell strandsone og områder som vil bli spesielt utsatt for fjernvirkning

Bebyggelsen sentreres

Sonen for bebyggelse i planområdet sentreres, slik at bebyggelsen kan legges tettere. Dermed frigjøres areale og behovet for veier innad i området minkes.

Småbåt og havnearlegg bør legges i fysisk tilknytning til Sjenholmen.

Fjernvirkning minimeres visuelt, og vilkår for allmenn, fri sjølinje optimaliseres ved å trekke grensen for bebyggelse nordover og dermed holde en funksjonell strandsone fri for bygg og anlegg. Vi anbefaler av samme grunn at det ikke bygges i vestskråningen på Sjelkhaugen.

Ved å begrense bebygget område, og la hyttene følge daldraget i planområdet, kan en hyttetypologi med mindre grunnflate; ca 20 kvm, men i to etasjer, vurderes.

For å minimere den uheldige privatiserende effekten hytteutbygging i utmark har, er det viktig å minimere bebygget område, og samtidig sikre allemennhetens tilgang gjennom området med tydelige stier.

Illustrasjon 04.10 SYLTNES

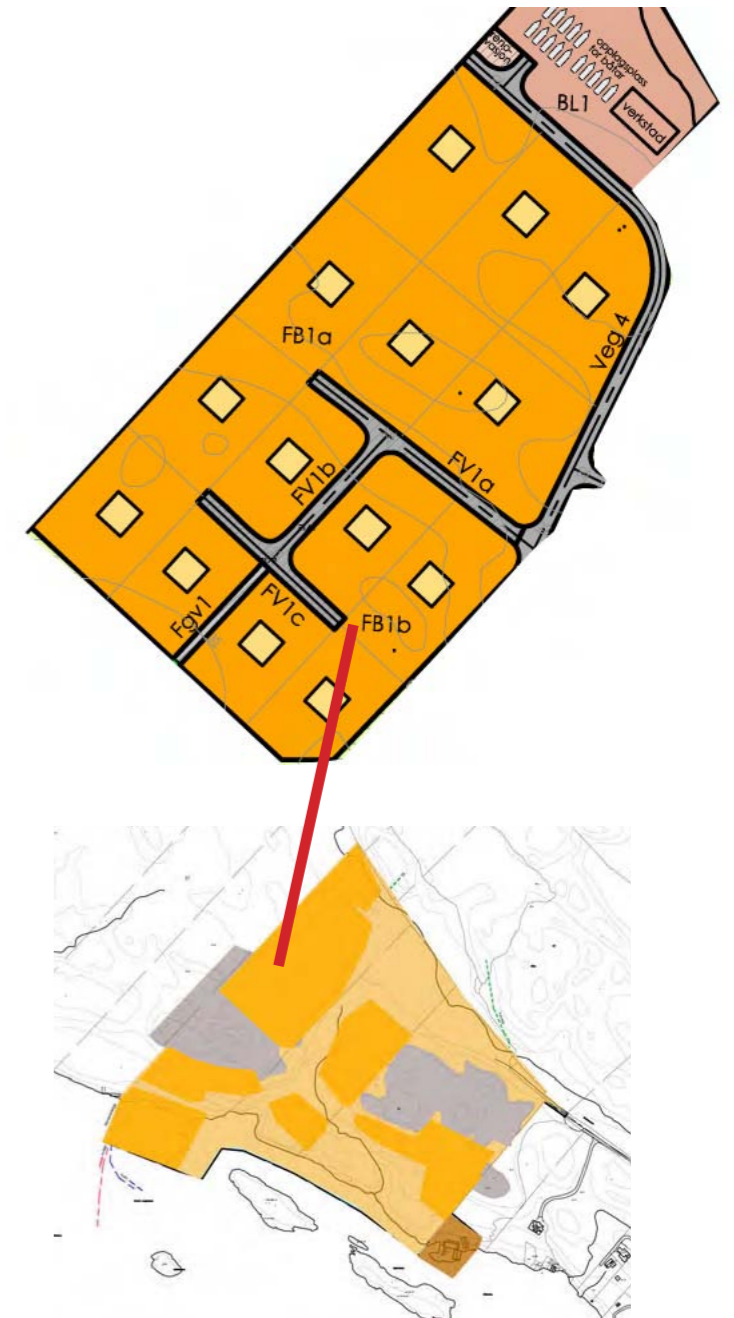


1:5000

alternativ løsning



Illustrasjon 04.11
 Eksempel på bebyggelse uten
 hensyn til landskapets topografi



Illustrasjon 04.12
 Reguleringsforslagets bebygde felter
 er delvis lagt over høydedragene i
 området (markert med grått).

SYLTNES

Fremleggets utbyggingsprinsipp

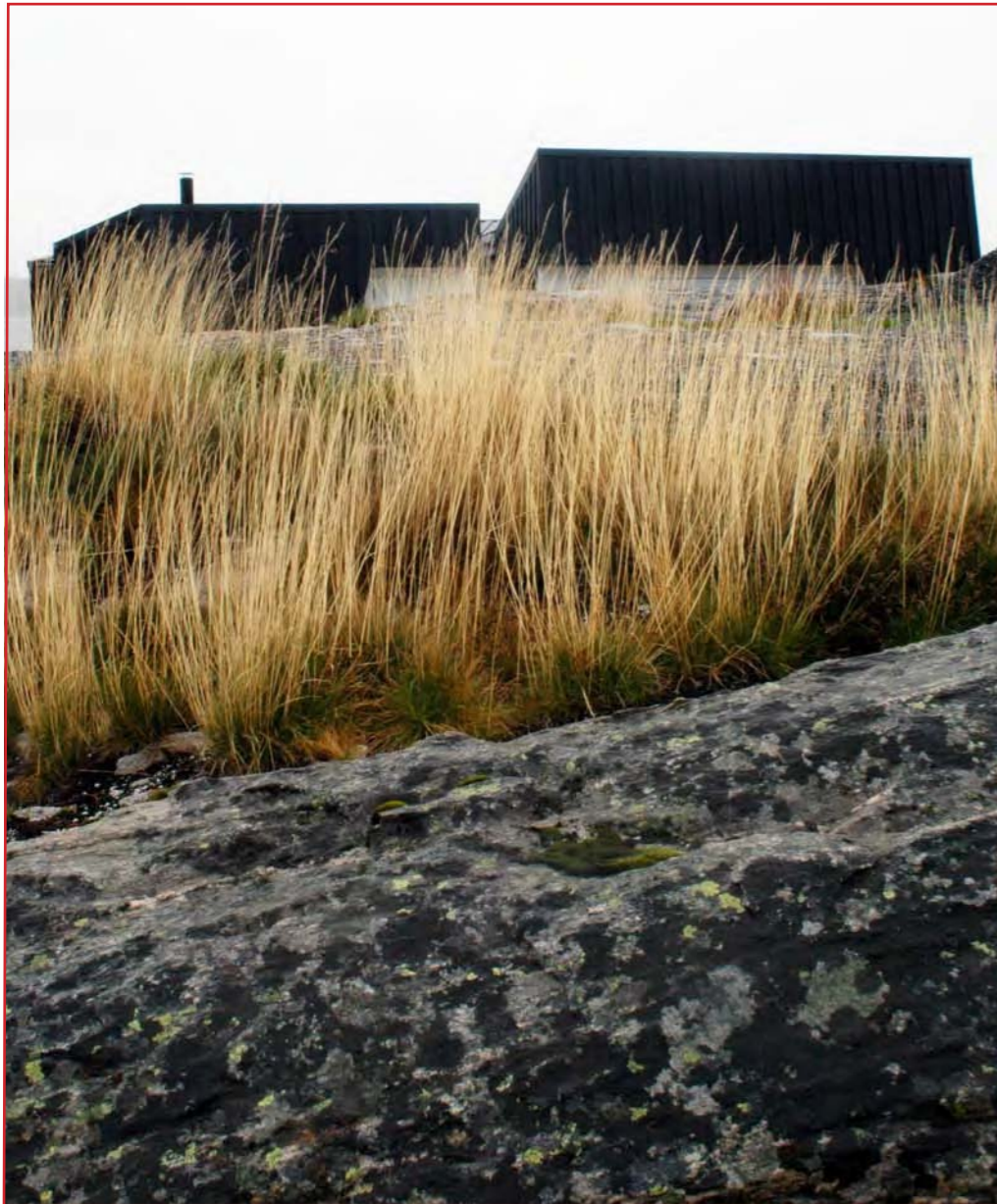


Illustrasjon 04.13
Landskapstilpasset bebyggelse.



Illustrasjon 04.14
Alternativ løsning tilpasset landskapets topografi, her vist med grå felter som høydedrag over 35 moh. Tett bebyggelse kan baseres på utbyggingsprinsippet som klyngetunet har; felles infrastruktur som muliggjør besparelse av mest mulig mark. Eksempel fra Havråtunet på Osterøy over.

SYLTNES
anbefalt utbyggingsprinsipp



*Illustrasjon 04.16
Vardehaughytta, tegnet av Fantastic Norway arkitekter, er eksempel på bebyggelse tilpasset terreng og lokalklima. Øverst til høyre vises skissering i terrenget gjort av arkitekten for å innhente kunnskap om lokalt klima og terreng.*



Illustrasjon 04.15 Langhus-tradisjonen, eksempel fra Boga

Lokal byggeskikk, med plassering med hensyn til terrengformer og lokalklima, har grunnleggende prinsipper som det i dag går an å overføre til moderne bygg.

Moderne bygg kan legges tett i tett for å nyttegjøre seg av klyngetunets fordeler.

konklusjon:

Ved utbygging av naturområder bør det stilles særlige strenge krav til en logisk utnyttning av tomten, med en begrenset bebygget sone, og hensyn til gitt topografi og landskap.

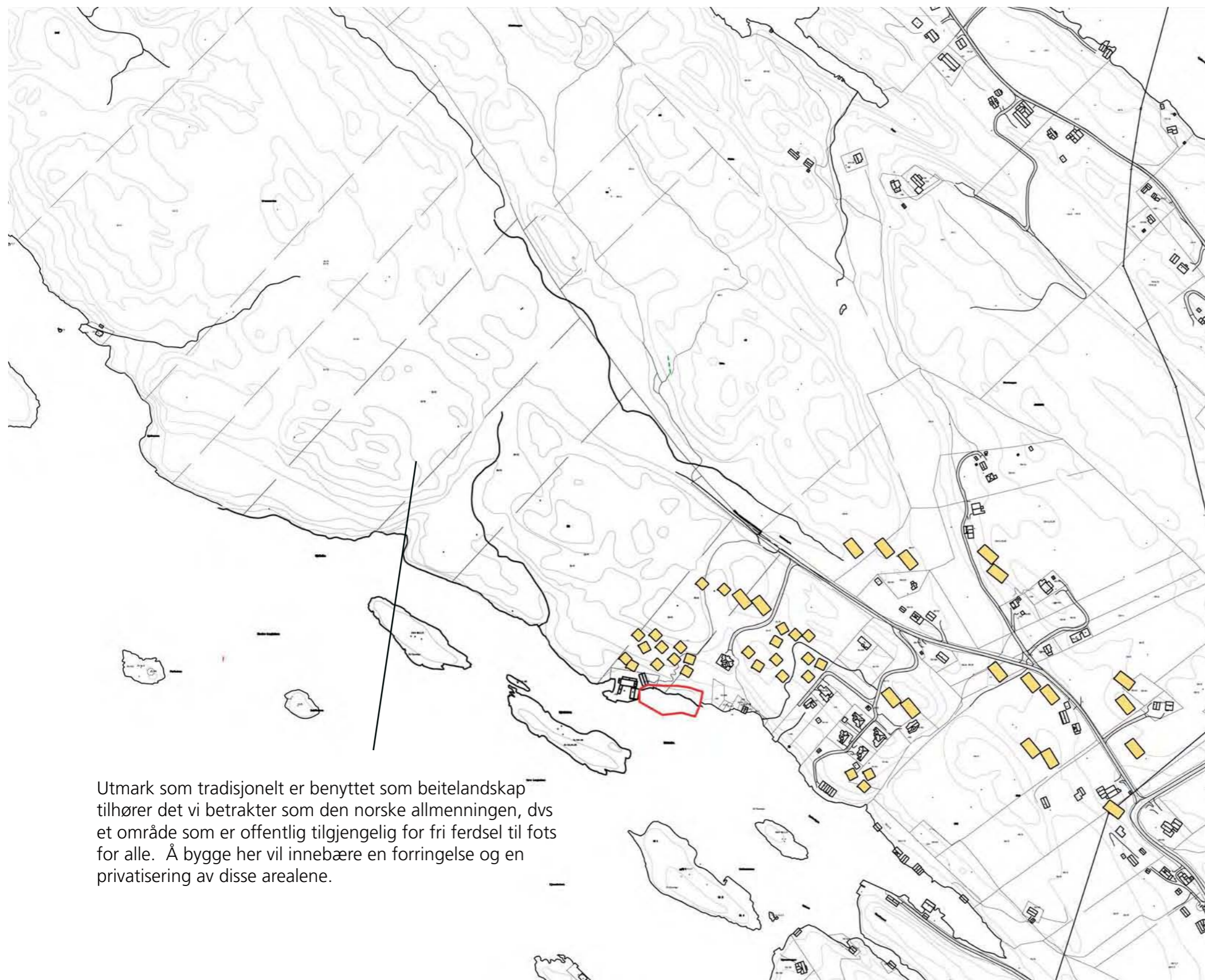
Man bør unngå utbygging i partier som er utsatt for fjernvirkning, samt sikre allmennhetens muligheter for bruk og gjennomgang av området.

Skjæringer og fyllinger bør unngås.

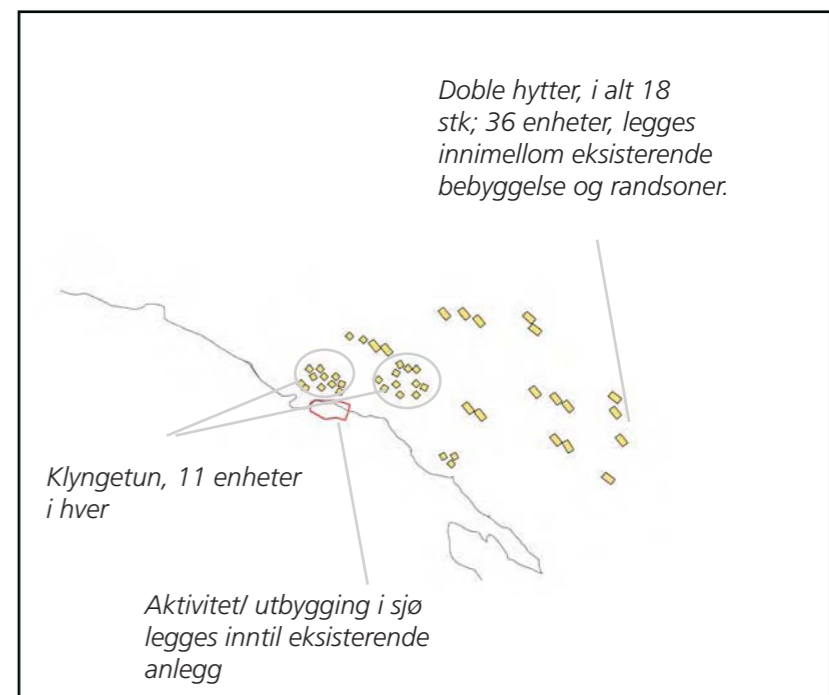
Bebyggelse bør ta hensyn til lokal byggeskikk og klima, og tilpasses terrenget.

SYLTNES

anbefalt utbyggingsprinsipp - typologi



Utmark som tradisjonelt er benyttet som beitelandskap tilhører det vi betrakter som den norske allmenningen, dvs et område som er offentlig tilgjengelig for fri ferdsel til fots for alle. Å bygge her vil innebære en forringelse og en privatisering av disse arealene.



Illustrasjon 04.18
sjematisk visning der planforslagets antall hytter får alternativ plassering

Attraktive hyttetomter på et ubebygget område av Syltneset, er et gode som kun kommer fremtidige hytteeiere til gode. For alle andre, innebærer en utbygging her, en forringelse av tomten og en uønsket privatisering av utmarken.

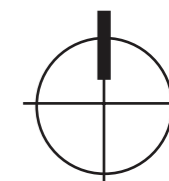
Dersom behovet for hytteutbygging ved Syltneset kan dokumenteres, bør man først se etter potensielle fortetningsmuligheter innenfor allerede bebygde områder i nærheten.

Skissen baseres på et prinsipp der man fortetter innenfor eksisterende bebyggelsesmønster uten hensyn til etablerte eiendomsgrenser.

Skulle det vise seg et dokumentert behov for atkomst til sjø i området kan det som et alternativ bygges tilkomst fra eksisterende veg øst for Sjenholmen og videre ned til sjø. På grunn av det bratte terrenget er det behov for lang nedkjøring til sjønivå, og det vil være naturlig å føre denne tilkomsten i forlengelse av den vegen som allerede finnes. Anlegg i sjø markert med rødt.

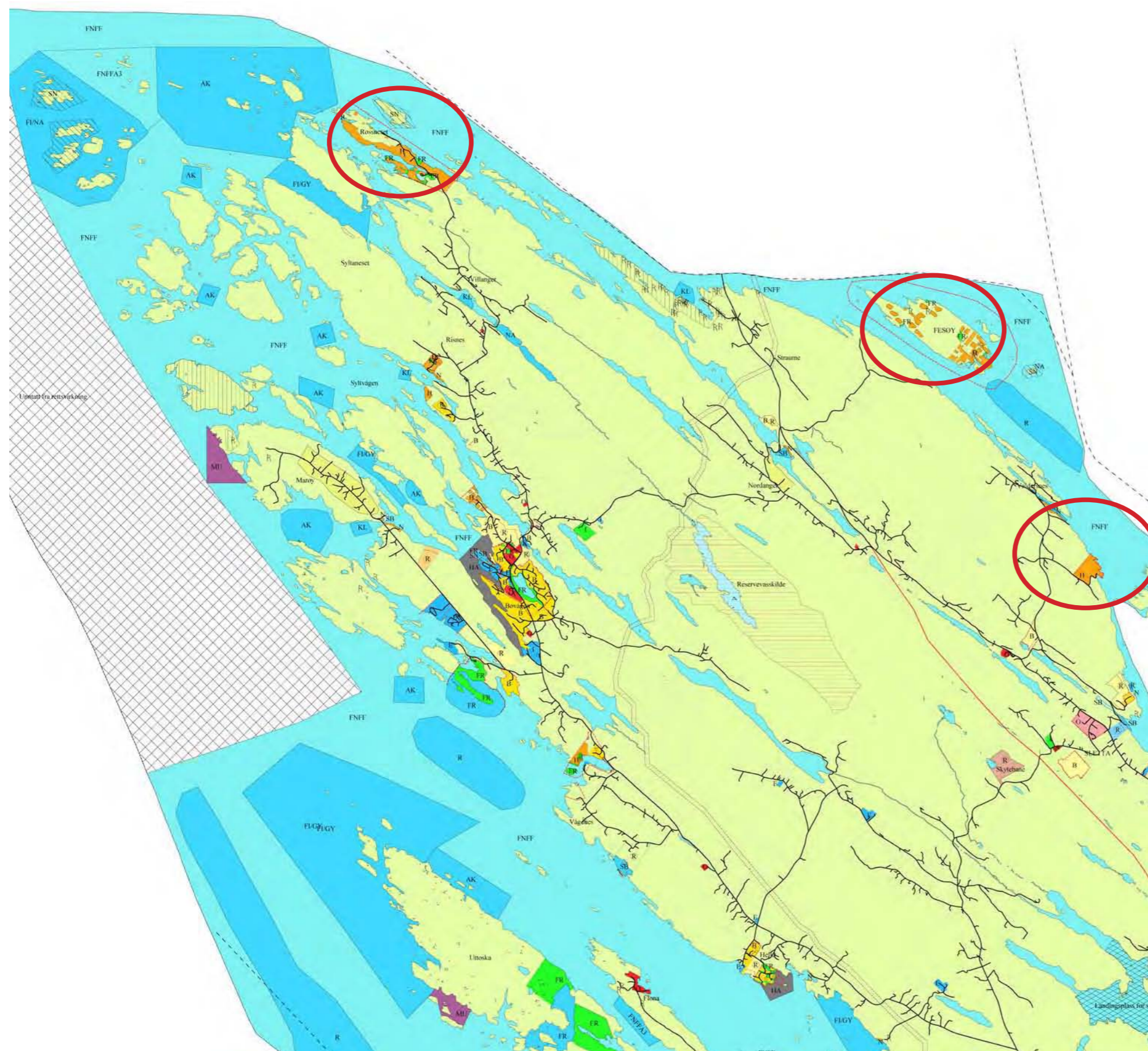
Illustrasjon 04.17

SYLTNES



1:5000

alternativ utbyggingsstrategi



Det problematiske med fremlegget er at området er del av et sammenhengende større naturområde. Vi fraråder utbygging på Syltneset.

Syltneset er ennå en natur-perle, og egnet turområde med kvaliteter som er ettertraktet for mange i dag. Kommunen bør søke å beholde større arealer ubebygget.

Vi vil tilråde en grundig undersøkelse av behov for hytte-tomter. Dersom behovet er tilstedet, bør neste steg være å søke en videreutvikling og kvalitativ fortetting innenfor områder på Radøy der allerede er utbygget med hyttebebygging. Ved nærmere kartlegging, er sannsynligheten stor for å finne fortettingsmuligheter her. De opplagte steder å begynne med er Rossneset, Fesøy nord og sør, og Renen.

Radøy er med i prosjektet om den indre Farleia, og det foreligger i kommuneplanen områder som er avsatt egnet til tiltenkte utbyggingsønsker. I tråd med det helhetlige konseptet og samarbeidet om den indre farleia; bør herberge, og aktiviteter knyttet til kystkultur, legges slik at det kan inngå i dette strekket.

Der private grunneiere fremmer forslag om utbygging, bør helhetlig arealforvaltning prioriteres først, ikke bare for Radøy kommune, men også på tvers av kommunegrensene.

Illustrasjon 04.18

SYLTNES

utsnitt kommuneplanen

overordnet utbyggingsstrategi



Illustrasjon 05.1
Langs planområdets øverste grense, går dagens etablerte tursti. Her ser man hvordan myren viser vei utover mot tuppen til Syltneset.

Illustrasjon 05.2
Syltneset badet i høstsol. Været veksler fort, og i klarvær er sikten god utover det langstrakte landskapet. Lerken byr på høstfarger.



05 Influensområde Syltnes

De tre tomter hvor planforslaget er foreslått på, inngår i kommuneplanen som del av et større sammenhengende LNF område; Syltneset. Virkningen planforslaget har på hele Syltneset bør derfor vurderes.

SYLTNESET

Syltneset er overveiende preget av store områder uten bebyggelse, og det tradisjonelle lyngheilandskapet. Åpenheten mot og nærheten av havet mot vest er dannende for hvordan området oppleves.

Avstanden til nærmeste bebyggelse er ikke stor nok til å gi området kategorisering som INON 3, men opplevelsen av dette landskapet er at det er ubebygget og fritt.

Området nyttes som turterreng. Parkeringsplass og etablert tursti ligger ved begynnelsen av planområdet for fremlegget til Sylta Kysstun.

En generell tendens i våre dager, er at lyngheilandskap trues av gjengroing. Dette er også tilfelle med Syltneset. Dagens åpenhet, avbrytes av begynnende skog, med innslag av brake, lerk, rogn, plantet gran og sitkagran, og gran som har spredt seg.

Lyngen er høytvoksende og tørr, og vitner om mangel på beite og sviing. Dette ser ut til å ha vært premissgivende da Radøy fikk kartlagt viktige naturtyper, og Syltneset fikk verdi C; lokal verdi.

Enkelte av grunneierne har ytret interesse for tradisjonell landskapsskjøtsel, og det er gitt tilskudd til villsau-drift.

Konklusjon

Selv om ikke Syltneset tilbakeføres til et skjøttet lyngheilandskap, bør det imidlertid legges andre kriterier til bunn enn naturtype for å verdivurdere Syltneset som område.

Selv med en tiltagende skog, vil verdien av et større sammenhengende ubebygget område være høy i fremtiden. Kvaliteter som tilgjengelighet, fri ferdsel og tilgang til natur, bør ivaretas.

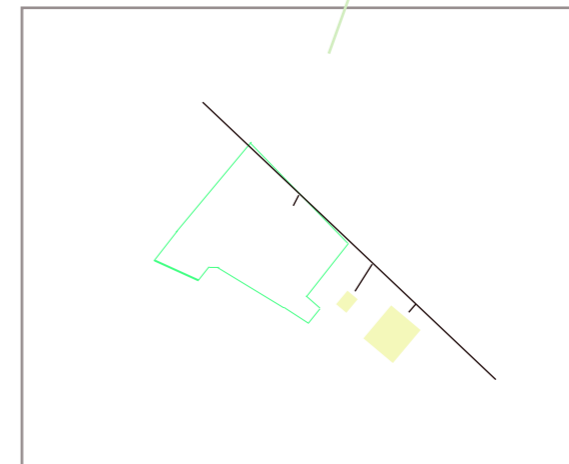
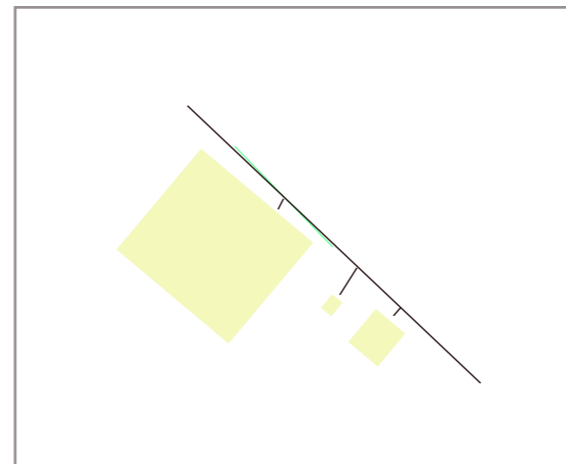
Illustrasjon 05.4

Dagens grense mellom bebygget og ubebygget område. Unntakene er enkelte veiløse naust.



Illustrasjon 05.5

Ny forskjøvet grense for ubebygget område er resultat av gjennomføring av reguleringsforslaget.



Illustrasjon 05.6

Gjennomføring av planforslaget, gir følgende arealkonsumerende utbyggingsprinsipp; Videreført vei, feltvis utbygging og begrensede rest-områder i mellom



Illustrasjon 05.7

Utbygging i forhold til fremlegget er skissert opp innenfor gitte eiendomsgrenser.

Eiendomsgrensene er omtrentlig gjengitt.

