

Forslagsstillers planbeskrivelse

Nappane, gnr. 129 bnr. 5, Lindås Kommune

Planskisse til prosjektavklaring

Reguleringsplan med bebyggelsesplan

Utarbeidet av: Alliance Arkitekter AS for Lindås Utbyggingselskap AS
Oslo, 19.01.2007

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2. Skisse - mulig fremtidig situasjon	3
2. BAKGRUNN	6
3. EKSISTERENDE FORHOLD	7
3.1 Lokalisering og bruk.....	7
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	7
4. PLANSTATUS.....	9
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	9
4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering.....	9
5. MEDVIRKNING.....	10
5.1 Forhåndsuttalelser:	10
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	14
7. PLANSKISSEN.....	16
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	19
9. ILLUSTRASJONER.....	21

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon

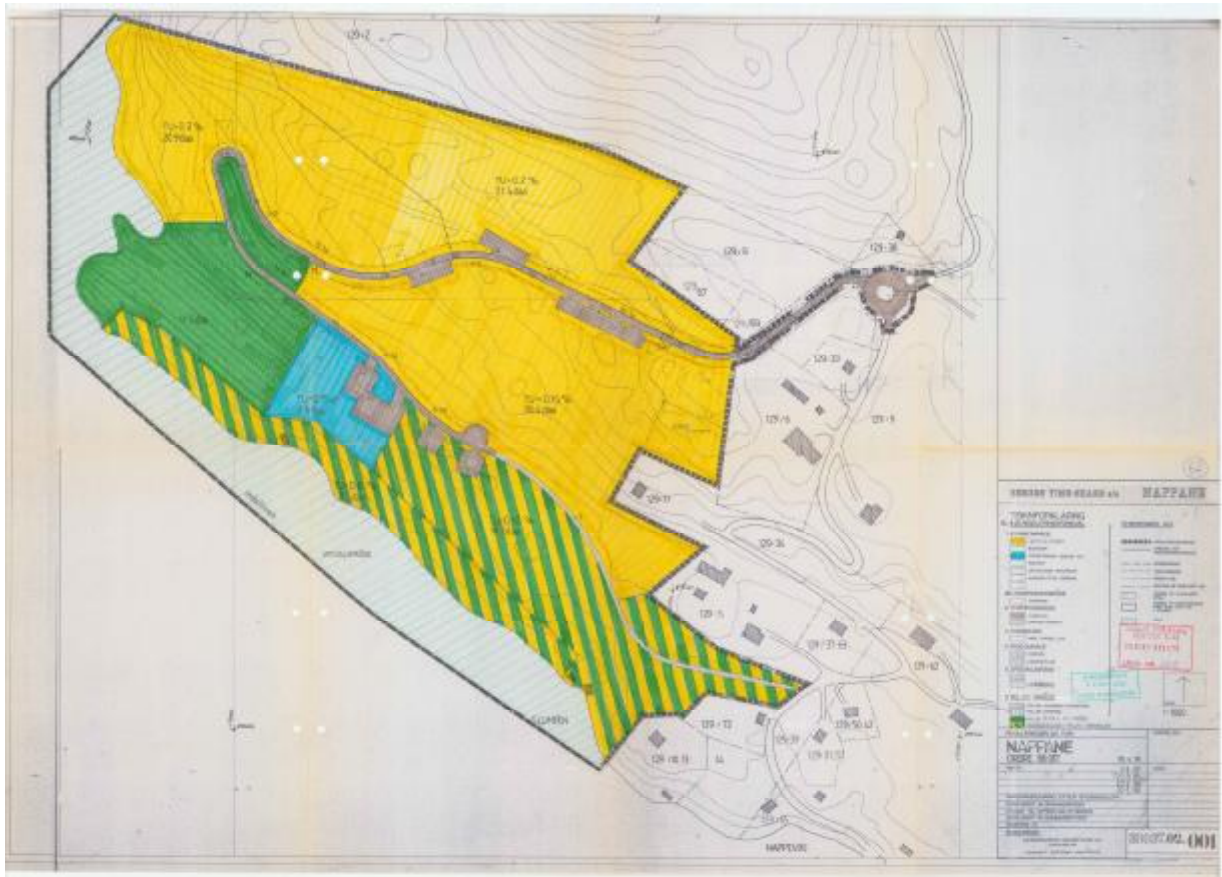


Fig 1.1-a: Gjeldende regulering

Tomten er i dag ubebygget. Den har tidligere vært benyttet til beitemark og utmark i forbindelse med gårdsdrift.

Dagens reguleringsplan fra 1990 legger opp til to typer bebyggelse på tomten (store sjønaust for beboelse og hytter) i tillegg til vei, parkering, næringsområde (blått), felles rekreasjonsområde (grønt) og bryggeanlegg.

I den skraverte stripen langs vannet legges det opp til den høyeste utnyttelsen på tomten, som vil føre til sterk fortetting i strandkanten. De gule områdene viser planlagt hyttebebyggelse med høy utnyttelsesgrad.

Hele tomten er regulert til privat bruk og det er ikke formelt sett lagt ut områder til bruk for allmennheten.

1.2. Skisse - mulig fremtidig situasjon

1.2.1 Skisse - mulig fremtidig situasjon i henhold til gjeldende regulering (bebyggelsesplan)

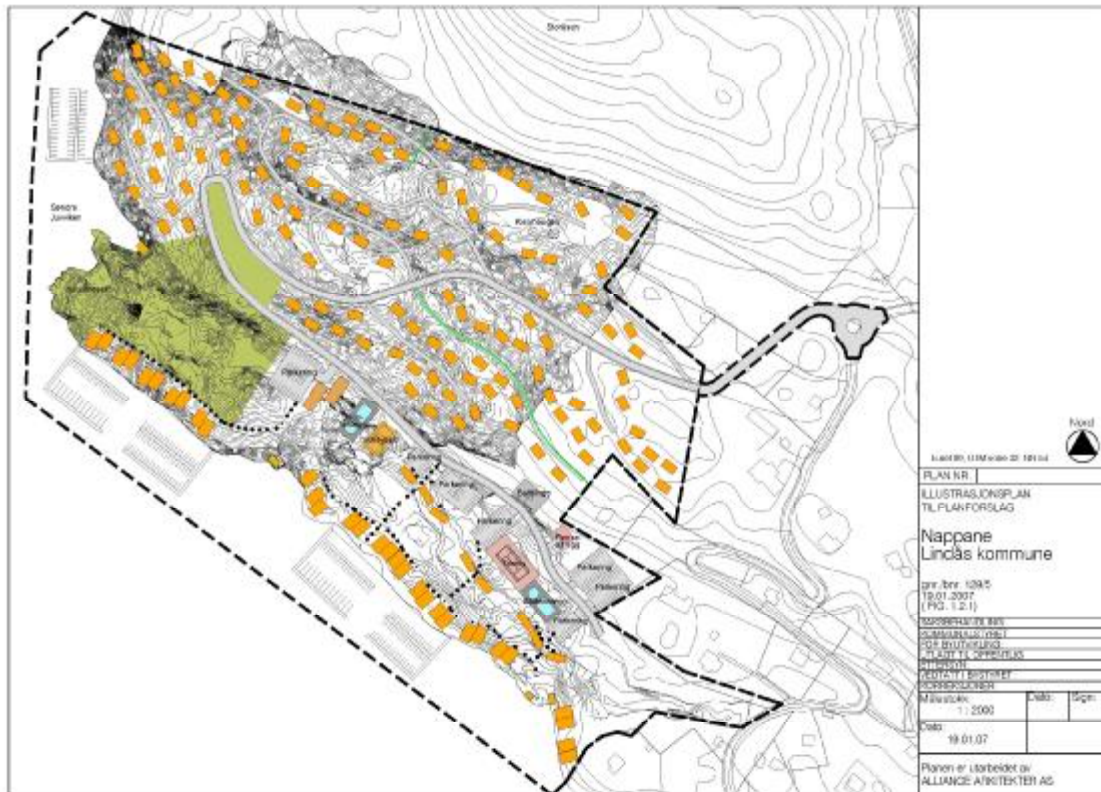


Fig 1.2.1 Bebyggelsesplan i henhold til gjeldende regulering

Gjeldende reguleringsplan tillater å oppføre en bygningsmasse med totalt 22 520 m². Av dette ligger 9 500 m² i sonen mellom stranden og felles avkjørsel.

Reguleringsplanen legger opp til tett bebyggelse i sonen ned mot strandkanten og hyttebebyggelse i områdene øst og nord på tomten. Det er regulert til privat småbåthavn langs hele strandsonen.

Utbygging i henhold til gjeldende reguleringsplan vil vanskeliggjøre tilrettelegging av sjøområdene for allmennheten.

1.2.2. Skisse - mulig fremtidig situasjon i henhold til nytt planforslag



Fig 1.2.2-a: Mulig fremtidig situasjon med T-kryss

Mulig fremtidig situasjon er en miljørevisjon av gjeldende regulering, samt detaljering i samsvar med plankrav i gjeldende reguleringsplan. Som en del av miljørevisjonen legges det opp til nye prinsipper for plassering av bygningsmassen bl.a. med tanke på bruken av sjø og landområdene i selve strandkanten.

I forhold til gjeldende regulering er den totale bygningsmassen redusert med ca 4 500 m².

Området for privat småbåthavn deles inn i to soner, for å frigjøre stranden for friluftsområdet på Naustneset til allmenn offentlig bruk.

I området mot Radsundet legges det opp til en konsentrasjon av bygningsmassen i grupper.

Det tilrettelegges for ferdsel langs stranden på en sti/strandpromenade, som også vil være åpen for allmennheten.

Stien vil ligge ved sjøkanten der terrenget tillater det, mens den i de bratteste partiene i landskapet vil bli opparbeidet på oversiden av knausene.

Dette vil frigjøre deler av tomten til grønne drag, gi siktlinjier til det bakenforliggende landskapet, unngå tung kontinuerlig gjenbygging i strandsonen og opprettholde kontinuerlige grønne soner fra sjøkanten til bakenforliggende LNF-områder.



Fig 1.2.2-b: Prinsipper for grøntstruktur i strandsonen

Det legges opp til to typer bebyggelse: leilighetsbygg og hytter.

Maksimal byggehøyde er uendret.

Byggene er plassert i terrenget med omhu for å redusere sprengninger og unngå for store sår i landskapet.

Leilighetsbyggene har atkomst via stier, med bilparkering ved veien. Dette for å beholde mest mulig av det naturlige terrenget og unngå skjæringer i landskapet.

Mellom bygningsgruppene er det fellesarealer som leder ned til vannet og det foreslås at badeanlegg og baner for ballspill legges inntil veien. Områdets renseanlegg er også foreslått plassert her.

Det foreslås friluftareal på to steder; ved Slumpen og på odden mot vest. I tillegg anlegges det sti i strandsonen: Denne vil binde sammen friluftsområdene, småbåthavner og er til allmenn ferdsel.

Atkomsten til området skjer via felles avkjørsel som vist på plankartet. Veien avsluttes ved friluftsområdet i Slumpen slik at all trafikk til og fra planområdet ikke belaster eksisterende veinett fra selve avkjørselen. Friluftsområdet har også atkomst fra den kommunale veien.

2. BAKGRUNN

Forslagsstiller overtok prosjektet i 2006, og innsendte byggesøknader basert på arealfastsettelsen i kommuneplanens arealdel og gjeldende regulering. Tillatelser ble gitt i samsvar med det omsøkte.

I byggesaksprosessen kom det imidlertid frem merknader fra sentrale offentlige myndigheter som medførte at ytterligere planarbeid/endring av eksisterende reguleringsplan måtte vurderes. Av denne grunn, og som følge av enkelte mindre optimale forhold i gjeldende reguleringsplan, valgte forslagsstiller midlertidig å utsette prosessen med å få igangsatt arbeidene i samsvar med de gitte byggetillatelser. Etter nærmere diskusjoner med kommunen og Fylkesmannen, besluttet forslagsstiller også å oppstartsvarsle og igangsette ytterligere planarbeid for området.

Hensikten med dette planarbeidet er således dels å vise mer detaljert hvordan området skal bebygges, og dels å legge til rette for bedre planfaglige løsninger innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan. I den forbindelse er det også forsøkt å ta hensyn til flest mulig av innspillene fra naboer og andre interesserte.

Planarbeidet har så langt resultert i en bebyggelsesplan utelukkende basert på gjeldende reguleringsplan, og ett planforslag som også endrer/utfyller gjeldende reguleringsplan. Sistnevnte forslag tar i større grad hensyn til de innspill som har kommet i byggesaksprosessen, og de interesser som senere nasjonal og regional politikk har uttalt bør fokuseres på og ivaretas ved utbygging i strandsonen.

Forslagsstiller er innstilt på å gjennomføre prosjektet i samsvar med det siste forslaget, men holder også muligheten åpen for å fullføre prosjektet slik bebyggelsesplanen viser

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger på Nappane i vestre del av Lindås kommune og vender ut mot Radsundet og Radøy kommune.

Planområdet er avgrenset av Radsundet mot vest og nord/vest, av skog mot nord og har boliger og fritidsboliger som naboer mot øst. Planområdet størrelse er ca. 125 500 m².

Området har tidligere vært benyttet i forbindelse med gårdsdrift.

Planområdet er i henhold til kommuneplanen regulert til fritidsbebyggelse og er i stor grad omgitt av LNF-områder.

Det er regulert til en trålesone utenfor området.

Per i dag har man ikke foretatt den utbygging som gjeldende regulering tillater.

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Området har vært avsatt til utbygging siden 1990, uten at dette er blitt iverksatt. Det er ikke registrert særskilte naturressurser på land eller i sjø.

Området er avgrenset av fjorden i vest og sørvest med til dels meget vanskelig tilgjengelighet.

Radsundet er registrert som biled og har dermed en del skipstrafikk.

Landskap

Området strekker seg fra Radsundet i vest/sørvest og opp til Kleivhaugen, ca 70 moh, og Storåsen ca 125 moh.

Området har stor variasjon i terrenget, med bratte skrenter mot fjorden, flatere partier i sørvestlig retning og skråning opp mot Kleivhaugen. Ved Slumpen er det en flatere vik. Mot nordvest er det en kløft som leder frem til et eldre naust. I vest er området avrenset av en vik på Radsundet kalt Søndre Juvvik.

Grunnen består av grunnfjell med svaberg i strandsonen, med myrlendt terreng og skog i høyere områder. Mot strandkanten er det bratte svaberg og de flatere delene av området har tidligere vært brukt som beitemark.

Grunnet områdets topologi er mye av strandlinjen vanskelig tilgjengelig fra land, med bratte skrenter som gjør det vanskelig å komme til vannet og som samtidig vanskeliggjør eventuell atkomst fra båt. I Slumpen og på Naustneset er farvannet grunnere og det er her en enklere tilgang til sjøen.

Verneinteresser

Det er ikke registret verneinteresser i området.

Det er 4 naust på tomten, som foreslås opprettholdt i planen. 2 av disse anses å ha lokalhistorisk betydning.

Miljøfaglige forhold

Det er ikke registrert truede plante- eller dyrearter på området.

Området har ikke vært avmerket til å ha spesiell betydning i forhold til Agenda 21 eller biologisk mangfold.

Området har ligget ubenyttet i flere år etter å ha vært benyttet til gårdsdrift. Det har vært noe blandingsskog med myrlendt terreng på flate partier, men det vesentligste av dette er fjernet i forbindelse med bl.a. de byggetillatelse som ble gitt tidligere.

Det er ikke trafikk eller forurensing på området.

Det er gode solforhold på tomten.

Trafikkforhold

Atkomst til området er via den kommunale veien fra Titland/Myksvoll med innkjøring på nedre del av tomten.

Risiko- og sårbarhet

Maksimalt registrert vannstand i Bergen er +241 cm over sjøkartnull ved stormflo.

Det er ikke rasfare på tomten.

Det er ikke industri i nærheten av tomten.

Sosial infrastruktur

Det er ingen sosial infrastruktur på området.

Teknisk infrastruktur

Det er ingen teknisk infrastruktur på området.

Estetikk og byggeskikk

Det er 4 naust på tomten, men ellers er det ingen bebyggelse. To av disse naustene er av eldre dato og ligger godt integrert i terrenget. Disse er oppført med steinvegger i lokal stein, naustdører i tre, deler av vegg i bølgeblikk og anses å kunne ha en viss lokalhistorisk betydning.

De to øvrige naustene i Slumpen synes å være nylig oppusset og fremstår som nye, med liggende trepanel malt i sterke farger.

Tilliggende områder i øst består av frittliggende eneboliger og fritidsboliger med hager. Området fremstår som middels tett bebygd.

Mot nord grenser området til et LNF-område.

Barns interesser

Det er per i dag ikke tilrettelagt for å ivareta barns interesser.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Gjeldende overordnede planer:

Fylkesplan for Hordaland 2005 – 2008:

Retningslinjene for arealplanlegging fremkommer av pkt 8.3, samt tidligere fylkesdelplanen for kystsona i Hordaland. I begge vektlegges det å unngå nedbygging av den "funksjonelle strandsona" og arbeides for å gi allmennheten tilgang til disse arealene.

Som det fremkommer av planforslaget som innebærer endring av gjeldende regulering, åpnes det opp for to nye friluftsområder i tillegg til at strandsonen gjøres funksjonell og tilgjengelig for allmennheten.

Planforslaget ivaretar således viktige hensyn i fylkes- og fylkesdelplan.

Kommuneplan

Det følger av kommuneplanens arealdel for (2003-2014) at det angjeldende planområdet er avsatt til byggeområde fritidsbebyggelse, småbåthavn mv. Tilsvarende fulgte av tidligere kommuneplan.

Planforslaget er i samsvar med overordnet arealplan.

Gjeldende regulering

Planområdet er regulert til fritidsbebyggelse, næring, småbåthavn, fellesområder mv i reguleringsplan vedtatt 21. juni 1990.

Planforslaget er i samsvar med rammene i gjeldende reguleringsplan.

4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering

Planområdet er i sin helhet med unntak av rundkjøringen, regulert til private formål og formelt sett kun avsatt til bruk for grunneierne/brukerne innenfor området. Dette fremkommer bl.a. av de reguleringsformål som er benyttet, jf for eksempel de juridiske forskjeller mellom friområder/friluftsområder og de regulerte fellesområdene.

Bebyggelsen som kan oppføres innenfor de respektive felt følger av den fastsatte TU på henholdsvis 10, 15, 20 og 80 %. Totalt sett gir dette anledning til å oppføre i overkant av 22 500 kvm bygningsmasse, hvorav ca 9 500 kvm i arealene mellom sjøen og felles avkjørsel. I området helt ned mot sjøen kan bebyggelsen være inntil 13 meter høy, mens det i hytteområdene er tillatt med inntil 6,5 meter høy bebyggelse. Grunnet områdets topografi (skrånende terreng) og beregningsreglene for møne- og gesimshøyde, kan bebyggelsen lovlig ha fasader mot sjøen som er høyere enn nevnte 13 meter og 6,5 meter.

5. MEDVIRKNING

5.1 Forhåndsuttalelser:

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser:

1. Kystverket Vest, datert 12. desember 2006
2. Bergen og Omland Havnevesen, datert 19. desember 2006
3. Hordaland Fylkeskommune, Kultur og idrettsavdelinga, datert 4. januar 2007
4. Fylkesmannens Miljøvernavdeling, datert x. januar 2007
5. Torstein Laskemoen, datert 15. og 28. november 2006
6. Else Titland, Rasmus Titland mfl, datert 28. november 2006
7. Helge Tystad og Terje Tystad, datert 30. november 2006 og 1. desember 2006
8. Kristine Hunter Allport, Charles Sommersteth Lilleskare og John Werner Netland, datert 2. desember 2006

Sammendrag avforhåndsuttalelsene

1. Kystverket

Kystverket påpeker at aktuelle tiltak i sjø krever tillatelse av havnemyndighetene i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven. Videre uttales det at småbåtanlegg må dimensjoneres slik at det tåler påregnelig bølgeslag fra skipstrafikken, og at det ikke kan påregnes fartsreduksjoner i farvannet. Avslutningsvis påpekes det at det ikke bør avsettes større arealer i sjø til ”enkelt interesser” enn det som er strengt nødvendig, at det ikke planlegges tiltak som kan hindre ferdsele og at planforslaget blir oversendt ved offentlig ettersyn.

2. Bergen og Omland Havnevesen

Det påpekes at det ikke er sagt eller vist noe om planlagt utbygging i sjø, og at dette bør inntas på plankartet dersom det er aktuelt. I den forbindelse presiseres det at slike tiltak krever tillatelse fra havnemyndighetene, og at søknadsplikten bør inntas i reguleringsbestemmelsene. Uttalelsen avsluttes med opplysning om når søknad bør innsendes, samt anmodning om tilsendt høringsutkast når det foreligger.

3. Hordaland Fylkeskommune

Fylkeskommunen gjør innledningsvis oppmerksom på pkt 2 i de regionale retningslinjene i fylkesdelplanen for kulturminner. Herav fremkommer det at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal finne sted på et tidlig stadium i planprosessen. Dernest påpekes det viktigheten av å omtale og hensynta eventuelle kulturminneinteresser. Det opplyses videre at en ikke har kjennskap til automatisk fredede kulturminner eller andre verneverdige kulturminner innenfor planområdet, og at derfor ikke har merknader til planforslaget på det nåværende tidspunkt i planprosessen. Avslutningsvis uttrykkes det skepsis mot planlegging i strid med overordnet plan, og forslagsstiller oppfordres til å nøye vurdere regional arealpolitikk slik den fremkommer av fylkesplanen og fylkesdelplanene.

4. Fylkesmannens miljøvernavdeling

Fortsatt ikke mottatt.

5. Torstein Laskemoen

Laskemoen anmoder i e-post av 15. november 2006 om å få oversendt planer (skisser) og informasjon om planarbeidet på Nappane. Etter tilbakemelding fra forslagsstiller samme dag, bes det i e-post av 28. november 2006 om oversendelse av informasjon slik at en kan ha et grunnlag for å komme med merknader, samt at frist for uttalelse settes til et par uker etter å ha gjennomgått den informasjon som

forutsettes oversendt. I tillegg påpekes det at tilkomst til området må gå hvor avfallscontainere i dag er plassert.

6. Else Titland, Rasmus Titland mfl

Merknaden er underskrevet av totalt 12 personer. Innledningsvis påpekes det at hovedargumentet mot utbyggingen er veinettet, som anføres å være i dårlig stand helt fra Seim. Deretter bemerkes det at veien er sterkt trafikkert, og at veien på strekningen Myksvoll – Nappane er i enda dårligere forfatning. Denne strekningen er smal, har få møteplasser og innehar ikke den standard som oppføring av et hundretalls boenheter forutsetter. Det poengteres videre at veien vil kunne ta skade under anleggstrafikken, og at en i så fall risikerer at hele området blir uten veiforbindelse. En er også i mot at innkjøringen til fritidsboligene skjer i den nedre del av området. Avslutningsvis foreslås det å bygge ny vei mellom Nappane og Skare/Litleskare med start ved hyttecontainer på øvre del av Nappane, og at en i den forbindelse kan benytte overskuddsmasse fra Åse-Herland utbyggingen.

7. Terje Tystad og Helge Tystad

I merknaden datert 29. november 2006 påpekes det at gnr/bnr 129/75 har rett til å gå ned til sjøen samt båtfeste i tillegg til selve naustet ved sjøen.

I merknaden datert 1. desember 2006 innledes det med å uttrykke glede for at prosjektet synes å skulle revideres i forhold til tidligere planer. Dernest påpekes det at strandsonen i området er den eneste større offentlige tilgjengelige strandsonen langs denne bredden av hele Radsundet, og at området har kvaliteter som tilsier at det burde vært sikret som et offentlig friområde.

For det tilfelle at det skal bebygges opplistes det 10 punkter som bør hensyntas:

1. Bebyggelsen trekkes tydelig bort fra Slumpen, de privatrettslige rettigheter og området sikres til friområde eller landskapsvernområde.
2. Bebyggelsen trekkes innenfor strandlinjen slik at svaberg og strandsone i mye større grad bevares.
3. Strandsonen privatiseres ikke, men bevarer sin karakter av offentlig tilgjengelighet.
4. Bebyggelsen forholder seg til reguleringsplanen og tidligere illustrasjoner i harmoni med naust og hyttemiljøet i området.
5. Den permanente atkomst til området må bygges først.
6. Fullverdig kloakkrenseanlegg må bygges og ferdigstilles til et eventuelt første byggetrinn.
7. Områder som tidligere er vist som friområder forblir friområder.
8. Det tillates kun oppført lettere fortøyningsmuligheter for et begrenset antall mindre fritidsbåter, og settes en tydelig grense for hvor langt ut fra strandlinjen slike anlegg kan strekke seg. Planen for dette bør følge bebyggelsesplanen.
9. Det bør vurderes om ikke den samlede utbygging bør reduseres til et volum som er forenelig med en fornuftig balanse mellom utbygging og de offentlige interessene knyttet til strandsone og friluftsliv.
10. Det bør lages en samlet plan for hele området knyttet til landskapsarkitektur før utbyggingen påbegynnes.

8. Kristine Hunter Allport, Charles Sommerseth Lilleskare og John Werner Netland

Innledningsvis fremsettes det misnøye med tidligere plan- og byggesaksbehandling, og uttales at ytterligere planarbeid burde utstå til kommunen har ferdigbehandlet det tidligere innsendte fra naboene. Det henvises derfor til tidligere klager/protester som opprettholdes. Det kreves KU, og selv om en bestrider at en over 16 år gammel plan kan gjelde, må de føringer som ble lagt den gang gjelde. Det er i den forbindelse et udiskutabelt krav at hovedatkomst til området skjer sjøveien. Videre påpekes det at alle naboer må få nabovarsel, og at dette ble prøvd omgått i tidligere planer med en plutselig utvidelse av gangvei i nedre planområde til ”midlertidig” atkomstvei. I tillegg må planen fremlegges i sin helhet med sin permanente atkomst og at alle blir varslet fra starten av.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

1. Kystverket

Merknaden er innarbeidet i plankartet og bestemmelser. I tillegg presiseres det at tiltakene i sjøforholder seg til gjeldende regulerte arealgrenser og at tiltakene vil bli dimensjonert for å tåle den aktuelle trafikk.

2. Bergen og Omland Havnevesen

Se kommentarene til Kystverkets merknad.

3. Hordaland Fylkeskommune

Heller ikke forslagstillers er kjent med at det finnes automatisk fredede kulturminner eller verneverdige kulturminner innenfor planområdet og uttalelsen for øvrig tas til etterretning.

4. Fylkesmannens miljøvernavdeling

Kommenteres senere.

5. Torstein Laskemoen

Henvendelsene om ytterligere informasjon ble besvart i e-post av e-poster av henholdsvis 15. og 29. november 2006. Herav fremkommer det at kopi av gjeldende reguleringsplan ble oversendt Laskemoen sammen med nærmere redegjørelse knyttet til planarbeidet både hva gjelder prosess og innhold. Når det gjelder vei vises det til kommentarene nedenfor til merknad 6 og 7.

6. Else Titland, Rasmus Titland mfl

Det fremkommer av plankartet at forslagstillers foreslår å endre den gjeldende atkomstløsning i samsvar med innspillene fra flere av grunneierne i området. Dette innebærer at atkomsten til området utelukkende vil være fra t-krysset/rundkjøringen, og ikke fra den nedre del som tidligere tillatt. Dette gjelder også i anleggsperioden. Veien fra t-krysset/rundkjøringen og ned til sjøen vil således utelukkende bli benyttet av de lokale grunneiere og deres besøkende, samt de som eventuelt ønsker å benytte friluftsområdene.

Veien frem til planområdet er delvis utbedret siden gjeldende reguleringsplan ble vedtatt, og kommunen har ved flere anledninger gitt uttrykk for at denne holder den nødvendige standard i forhold til den planlagte utbygging.

7. Terje Tystad og Helge Tystad

Forslagstillers tar til etterretning orienteringen om de opplyste rettigheter i Slumpen. All den tid forslagstillers foreslår å endre reguleringsformålet til friluftsområde i samsvar med de innkomne innspill, anses det ikke nødvendig å kommentere nærmere om og eventuelt hvilke rettigheter som forslagstillers ville vært forpliktet til å respektere.

Når det gjelder områdets faktiske bruk relatert til friluft- og strandsoneinteresser, skal det kort bemerkes at området pr i dag i svært liten grad kan nyttes til disse formål på grunn av eksisterende topografi/fysiske forhold

Det er heller ingen observasjoner som tilsier at området har blitt benyttet av allmennheten utover arealene rundt Slumpen. For ordens skyld nevnes det at gjeldende reguleringsformål innebærer at områdene som vist som helt eller delvis "grønne" på det vedtatte plankartet, ikke er regulert til fri- eller friluftsområder, men derimot private fellesområder for byggeområdene. Området har således ikke vært regulert eller tilrettelagt for allmennhetens bruk utover det som følger av friluftsløven. Forslagstillers har imidlertid foreslått en rekke endringer på dette punkt for bl.a. å hensynta nasjonal strandsonepolitikk og innspill fra naboer, jf pkt 2 og 6 i planbeskrivelsen samt følgende kommentarer til punktene fra Tystad:

1. Bebyggelsen er foreslått trukket betydelig vekk fra Slumpen, og området foreslås omregulert til friluftsområde. Eksisterende bruk av området foreslås opprettholdt.
2. Bebyggelsen er plassert innenfor strandlinjen.
3. Bebyggelsen er i langt større grad konsentrert og trukket bort fra strandlinjen enn det som tillates i gjeldende reguleringsplan, og plassering av bygge- og grøntområdene tydeliggjøres. Det reguleres inn mulighet for allmennheten til å ferdes fra friluftsområdene gjennom bygge- og fellesområdene, som vist på plankartet både langs sti/strandpromenade over bryggeanlegg og på regulert felles avkjørsel.
4. Bebyggelsen holder seg innenfor eksisterende tillatt grad av utnytting og maks mønehøyde.
5. Atkomst til området skjer som vist på plankartet i samsvar med bl.a. innspill fra naboer.
6. Det vil bli bygget et fullverdig kloakkrenseanlegg i samsvar med bl.a. innspill fra naboer.
7. Områdene har aldri vært regulert til allmennhetens benyttelse, men forslagsstiller har som en del av miljørevisjonen foreslått at områdene faktisk avsettes til friluftsområder bl.a. i samsvar med innspill fra naboer.
8. Det fremkommer av plankartet og planbeskrivelsens i pkt 6 at arealene avsatt til privat småbåthavn i gjeldende plan er redusert, og at deler av arealet igjen er åpnet opp for allmennhetens bruk. Innenfor det gjenværende areal er det foreslått flytebryggeanlegg og konstruksjoner som vist på plankartet.
9. Det totale utbyggingspotensialet er vesentlig redusert, jf planbeskrivelsens pkt 6 og det utarbeidede faktaark. Bebyggelsen er også forsøkt plassert på en slik måte at den i større grad hensyntar eksisterende terreng og overordnede retningslinjer for bygging i strandsonen.
10. Det vil bli utarbeidet utomhusplaner som i detalj viser opparbeidelsen av de forskjellige utbyggingsfelt.

8. Kristine Hunter Allport, Charles Sommerseth Lilleskare og John Werner Netland

Vi tar til etterretning at det fremsettes negative merknader om den tidligere håndtering av plan- og byggesakene. Når det gjelder nabovarsling av dette planarbeidet, har den gjennomgang forslagsstiller har foretatt vist at samtlige grunneiere som skal varsles, har blitt varslet. Vi ber derfor om at det konkretiseres hvem som eventuelt ikke er varslet dersom dette mot formodning fortsatt skulle være tilfelle.

Når det gjelder tidligere protester/klager, viser vi til kommentarene til merknad nr 6 og 7. I tillegg fremkommer det av plankartet at løsningene for parkering er endret.

I forhold til kravet om KU, bemerkes det at planforslaget først og fremst er en videreføring av en gyldig vedtatt reguleringsplan som også er opprettholdt ved to revisjoner av kommuneplanens arealdel. Dernest at forslagsstiller har foretatt undersøkelser og foreslått flere endringer som i sum bidrar til at de hensyn som ligger til grunn for bl.a. KU reglene, ivaretas bedre nå enn ved en gjennomføring av den vedtatte reguleringsplan. Oppfangskriteriene for KU-plikten er uansett ikke oppfylt, og det er følgelig heller ikke stilt krav om KU fra det offentlige side.

Når det gjelder kravet om sjøveis atkomst, vil småbåtanlegget med båtplasser til et flertall av enhetene muliggjøre dette i stor grad. I tillegg vil den foreslåtte løsningen med atkomst fra t-kryss/rundkjøring uten gjennomkjøringsmulighet bidra til at belastningen for omgivelsene vil reduseres vesentlig sammenlignet med den regulerte løsningen

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Som nevnt tidligere utgjør planforslaget en miljørevisjon innenfor rammene av eksisterende plan. Eksisterende plan ble vedtatt i 1990, og det har siden den tid blitt en økt fokus på utbygging i kystnære soner og privatisering av disse. Planforslaget tar hensyn til de nevnte holdningsendringene, og legger opp til at deler av de regulerte byggeområdene og felles områdene blir gjort offentlig tilgjengelige som friluftsområder. I tillegg konsentreres bebyggelsen på en slik måte at de grønne fellesområdene økes, og allmennheten kan sikres rett til ferdsel i strandsonen. Dette fører også til at omkringliggende bebyggelses anførte privatrettslige rettigheter, ikke vil komme i konflikt med gjennomføringen av den foreslåtte utbygging.

Konkret innebærer planforslaget at bebyggelsen og landskapsinngrepene samlokaliseres i grupper av bebyggelse. Dette fører til økte muligheter for bevaring og utvikling av fremtidig vegetasjon og biologisk mangfold, med de konsekvenser det kan få for å opprettholde/skape et visuelt helhetlig inntrykk av Storåsen og Kleivhaugen sett fra sjøen. Planforslaget legger også opp til at grønne drag fra sjøkanten opp mellom byggeområdene til veien, skal kunne fortsette også på andre siden av veien og videre blant hyttefeltene, og dermed legge til rette for det som etter hvert kan bli en sammenhengende større grøntstruktur. Det foreslås å redusere bygningsmassen med 20 % og antall enheter med 15 % i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Det avsettes fire felt med fritidsbebyggelse (leilighetskomplekser) på sørsiden av området lokale vei samt et felt med kombinert formål. I disse byggefeltene er bygningsmassen plassert i henhold til landskapet som frittliggende bygg, der mellomrommene danner mer intime uterom. Atkomst til byggene er til fots via gangveier og stier, noe som vil gjøre byggefeltene bilfrie, barnevennlige samt frigjøre tomteareal til grønne uterom. Uterommene mellom byggene vil knytte seg opp til de større grønne fellesområdene som leder ned til stranden.

Hytteområdet er inndelt i fem områder og dekker ca. 2/3 av hele området. Parkering for hyttene er ivaretatt innenfor hvert byggefelt med mindre parkeringsplasser og gangveier til den enkelte hytte. Mellom byggeområder for hytter avsettes det felles grøntanlegg slik at koller og andre viktige deler av landskapsformasjonen holdes uberørt. Disse områdene ligger som lommer i hytteområdet og vil tjene til lek og opphold for alle som beveger seg på stiene gjennom området.

Det foreslås videre å anlegge en gangvei/sti langs sjøen som knytter sammen fellesområdene i hver gruppering. Det legges opp til fri allmenn ferdsel både på brygger, tun og stier, i tråd med rikspolitiske retningslinjer, fylkesplanen og fylkesdelplanen.

Det anlegges et nytt T-kryss som forbinder felles avkjørsel på nordøstre del av tomten med den kommunale veien som leder ned til Nappane. Forslagstiller har utført trafikkfaglige undersøkelser som viser at utbyggingens tilvekst i årsdøgnstrafikk (ÅDT) vil være i størrelsesorden 200 ÅDT. Med denne begrensede trafikkbelastning vil det være tilstrekkelig å anlegge et T-kryss med dråpeøy for tilkobling til kommunal vei, hvis ønskelig kan vei fra området ha vikeplikt i krysset. Dette vil i så fall føre til mindre inngrep i det aktuelle området (se vedlegg 3).

Innenfor tomtegrensen er veien regulert til felles avkjørsel og utgjør området interne hovedvei. Avkjøringer til hytteområdene (7 stk) går ut fra denne veien og følger landskapets horisontale linjer. (se illustrasjonsplan pkt 9). Veien leder gjennom området og avsluttes med parkeringsplass og en vendehammer på sørøstre del av tomten. Langs veien legges det opp til parkering for leilighetsbyggene, slik at man unngår store inngrep i landskapet for eventuell vei og parkering i de mer sjønære delene av tomten.

Langs den nedre delen av veien foreslås det å avsette områder til lek og sport/idrett. Her vil det kunne anlegges badeanlegg, tennisbane og volleyballbane, samt ballbinge.

Slumpen avsettes til friluftsområde. Området er opplyst å ha lokal betydning, og skal være benyttet som badested for lokalbefolkningen. Slumpen har direkte tilgang fra kommunal vei og er tilknyttet stier som fører langs stranden og bort til friluftsområdet på Naustneset. Det eksisterer to naust i

Slumpen som benyttes av naboer til fiske- og båtnaust, og tilgangen til disse forutsettes opprettholdt. Slumpen er også et velegnet sted for atkomst fra sjøen, da et flatere terreng og det grunne farvannet gjør det til en gunstig ankrings- og ilandstigningsplass for fritidsbåter.

Forholdet mellom eventuelle private rettigheter og allmennhetens bruk av sjøområdene må imidlertid avklares nærmere med kommunen. Av denne grunn er sjøarealet utenfor Slumpen foreløpig vist som privat småbåtanlegg.

Det andre området som avsettes til friluftsmål ligger på Naustneset vest på området. Her er landskapet mindre bratt og strandlinjen er mer tilgjengelig. Viken mot Søndre Juvviken er velegnet for bading, og landskapet gjør det mulig å ankre opp for fritidsbåter. Dette friluftområdet har atkomst fra sjø, eller fra felles avkjørsel inn til planområdet. Det er muligheter for å opparbeide parkeringsplasser som vist i illustrasjonsplanen (se pkt 9). I østre del av dette friluftsområdet er det et noe flatere parti på høyden av kollen, som er velegnet for teltning og andre friluftaktiviteter.

I gjeldende regulering er området foran hele strandsonen regulert til privat småbåtanlegg. Ved friluftsområdet på Naustneset foreslås det at sjøområdet gjøres uregulert og dermed offentlig tilgjengelig. Denne odden kan omgjøres til ankringsplass for fritidsbåter, ved å installere noen enkle fortøyningsbolter.

Strandsonen mot vest er også foreslått regulert til felles grøntanlegg, slik at en kontinuerlig sti langs hele strandlinjen kan bli gjennomført.

Nordøst for Naustneset er det en tydelig kløft i landskapet som ender i en liten bukt mot Søndre Juvvik. Her ligger et eldre steinnaust som foreslås opprettholdt. Ved siden av naustet er det foreslått å anlegge en båtslipp/kjørerampe for mindre fritidsbåter. I kløften ovenfor naustet foreslås det å plassere mindre boder i rekke på begge sider av veien for lagring av fiskeutstyr, redningsvester m.m. På grunn av landskapets naturlige formasjon vil dette være godt gjemt fra fjorden så vel som fra friluftsområdet og byggeområdene.

Planforslaget er en stor forbedring av gjeldende reguleringsplan og viser at området kan utvikles med fritidsbebyggelse mv samtidig som allmennhetens tilgang til friluftsliv i strandsonen er ivaretatt.

7. PLANSKISSEN

Reguleringsformål

Byggeområde, fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg
Byggeområde, fritidsbebyggelse, fritidsbebyggelse for utleie, forretning, restaurant og servicebygg
Offentlig trafikkområde, veg/vegkryss
Spesialområde, vann og avløp
Spesialområde, friluftsområde med tilhørende anlegg
Spesialområde, privat småbåthavn
Fellesområder, felles avkjørsel, felles parkering, felles lekeareal for barn, gårdsplass og annet fellesareal for flere eiendommer.

Grad av utnytting og høyder

Grad av utnytting angis i T-BRA, se reguleringskartet og reguleringsbestemmelsene for angivelser til hvert felt.

For oversikt over total T-BRA jfr. faktaark.

Byggeområde Fritidsbebyggelse Felt 1-4 (Leilighetskompleks):
Bebyggelsen kan oppføres med inntil 13 m mønehøyde og 10 m gesimshøyde.

Byggeområde Fritidsbebyggelse, fritidsbebyggelse for utleie, forretning, restaurant og servicebygg
Felt 5:
Bebyggelsen kan oppføres med inntil 13 m mønehøyde og 10 m gesimshøyde.

Byggeområde Fritidsbebyggelse Felt 6a – 6b (Naustboder):
Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3,0 m gesims- og mønehøyde.

Byggeområde Fritidsbebyggelse Felt 7-12 (Hytter):
Bebyggelsen kan oppføres med inntil 6,5m gesims- og mønehøyde.

Spesialområde, tekniske anlegg
Bebyggelsen kan oppføres med inntil 4,5m gesims- og mønehøyde

Bebyggelsens plassering

Leilighetsbygg:

Bebyggelsen plasseres innenfor byggegrense i hvert felt. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget i størst mulig grad og ivareta hovedlinjer i landskapet.

Mellom bygningen innenfor hvert felt skal det opparbeides felles uterom med vegetasjon og beplantning. Atkomst til hvert enkelt bygg er på gangveier.

Byggefeltene er plassert med grønne fellesområder mellom bygningene.

Bebyggelse ned mot strandsonen plasseres på en slik måte i terrenget at det ikke hindrer allmenn ferdsel langs fjorden.

Hytter:

Hyttene plasseres innenfor byggegrensene i hvert felt. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget i størst mulig grad slik at en unngår større terrenginngrep.

Natur- og ressursgrunnlaget

Ikke aktuelt

Landskap

Landskapsinngrep skal reduseres i den grad det er mulig. Der det er nødvendig med støttemurer, skal disse oppføres i lokal stein. Naturlig topografi skal i størst mulig grad opprettholdes og der hvor det blir nødvendig med sprenging og andre større inngrep skal området gjenopparbeides og beplantes.

Det skal benyttes lokal fauna ved nyplanting.

Trafikkforhold

Atkomst til området skjer via den kommunale veien fra Titland/Myksvoll.

Innenfor planområdet legges det opp til et nytt kryss som kobler seg på denne veien i nordøstre del av planområdet. Veien er kommunal frem til tomtegrensen og er definert som felles avkjørsel innenfor tomtens avgrensning.

Områdets hovedvei (felles avkjørsel) har bredde på 4,5m og ivaretar kapasiteten til de ca 200 enhetene som er planlagt. Veien er asfaltert og har skulder på 1m bredde. Det er ikke planlagt fortau, da trafikken vil være begrenset og det opparbeides stier og gangveier som kan benyttes av fotgjengere.

Parkering for leilighetsbyggene er lagt langs veien og det vil være gangveier som fører frem til hvert enkelt bygg.

Avkjøringer til hyttefelt er grusveier med bredde på 3,5m (se pkt 9 for illustrasjonsplan). Parkering for hyttefeltene vil være ivaretatt innenfor hvert enkelt hyttefelt.

Det er ikke behov for snøopplag på tomten.

Risiko- og sårbarhet

Det anses å ikke være behov for ROS-analyse da området ikke ligger i nærhet av industri og det er ikke fare for ras.

Fare for stormflo: Fritidsbebyggelsen skal plasseres slik at den ikke vil være utsatt for skader ved stormflo i henhold til Norsk Kartverks statistikker.

Teknisk infrastruktur

Vanntilførsel for ny bebyggelse er ikke avgjort og vil være enten kommunal (fra Lindås eller Radøy kommune) eller fra egen brønn. Dette vil bli avklart i senere prosjektering.

Innenfor områdets avgrensning vil det oppføres renseanlegg for kloakk. Dette anlegget vil betjenes av tankbil.

Avfall og kildesortering følger kommunens retningslinjer og avfallsstasjoner vil være plassert i henhold til disse.

Det legges opp til ny trafo som betjener området, fritidsbebyggelsen baserer seg på elektrisk oppvarming av bygninger og varmtvann.

Det planlegges oppført småbåthavn i henhold til retningslinjer fra Kystverket Vest og Havnevesenet (se pkt. 5.1). Det planlegges ikke større tekniske/sanitære anlegg i forbindelse med småbåthavnen.

Estetikk og byggeskikk

Felt 1-4 Leilighetsbygg og Felt 5 Kombinerte formål:

Bygningsmassen arronderes i grupper bestående av mer konsentrert bebyggelse for å unngå en tett vegg av bygg mot fjorden.

Byggene er foreslått plassert i henhold til lokalt terreng slik av alle får gode sol- og utsiktsforhold samt god visuell kontakt med de grønne fellesarealene mellom byggene.

Byggene er planlagt oppført som 3-etasjes bygg i tre, kledd med liggende trepanel. Byggene henvender seg mot sør og vest, der det vil være balkonger og åpne fasader. Større glasspartier vil være oppdelt eller dekket av spiler for å unngå store reflektive glassflater som kan gi uheldige fjernvirkninger. Det planlegges også å bruke spesial-glass som har lavere refleksjon av samme årsak.

Mot nord er det åpent eller delvis åpne trapperom som fører inn til hver enkelt leilighet, det planlegges 2 leiligheter i hver enhet.

Det vil bli benyttet stedstilpassede materialer og farger og det foreslås grønne mosetak (sedum-tak).

| Felt 7-12:

Hyttene er bygget opp i et modulsystem som tilpasses det lokale landskapet (se pkt 9 for illustrasjon). Grunnet hyttenes oppdeling av volumene, vil hovedformen bli inndelt i mindre én-etasjes volumer og man unngår store massive fasader som vil være dominerende fra fjorden. Hyttene har trekledning og grønne tak av mose (sedum-tak). Større glassfelt vil bli oppdelt eller kledd med spiler og det vil bli benyttet spesialglass med lav refleksjon.

Det skal utføres minimalt av sprenging for landskapstilpasning til hyttene og det naturlige landskapet vil ha kontinuitet under av hyttene.

(Se for øvrig pkt 9 for illustrasjon.)

Barns interesser

Planen legger opp til et barnevennlig område. Det planlegges leke- og sportsarealer sentralt på området, i tillegg til øvrige fellesareal og friluftsområder som består av gode områder for fri lek. Gangveier og stier er atskilt fra vei og parkeringsområder og byggenes nære uteområder er også bilfrie.

Universell utforming

Utomhus: Det legges opp til universell utforming i den grad det naturlige landskapet tillater dette.

Bebyggelse: En andel av byggene vil bli tilrettelagt for universell utforming. Dette vil bli regulert i utbyggingsavtale med kommunen.

Juridiske forhold

Det foreligger utbyggingsavtale signert av kommunen 18. juni 2002

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Forslaget er i overensstemmelse med overordnede planer både på fylkesdels- og kommunalt nivå. Området er i kommuneplanen regulert til fritidsbebyggelse og planen detaljerer dette formålet med tilhørende anlegg ytterligere. I tillegg til fritidsbebyggelse og tilhørende anlegg vil arealer bli frigjort for offentlig bruk med tilgang fra sjø og land.

Natur- og ressursgrunnlaget

Foretatte undersøkelser tilsier at gjennomføringen av planforslaget ikke vil påvirke det overordnede natur- og ressursgrunnlaget på vesentlig måte.

Landskap

Planen inneholder inngrep som vil ha landskapsmessige konsekvenser. Det anlegges vei, avkjørsler, parkeringsplasser og bebyggelse på en frem til nå ubebygde tomt. Alle anlegg er imidlertid plassert slik at synlige skjæringer i landskapet begrenses og hovedlinjer i terreng kan opprettholdes.

Der hvor det blir nødvendig med store landskapsmessige bearbeidelser, vil det bli opparbeidet nytt terreng som forholder seg til eksisterende topografi og vegetasjon. Det søkes å opprettholde naturlig vegetasjon i størst mulig grad. Eventuelle støttemurer utføres i lokal stein.

Verneinteresser

Det er ikke registrert kulturminner på området. 2 naust som antas å kunne ha lokalhistorisk verdi bevares.

Miljøfaglige forhold

Planområdet grenser delvis opp mot et større LNF-område. Det legges opp til bevaring av biologisk mangfold gjennom å avsette arealer til friluftsområde og grønne fellesområder (som i stor grad vil være naturtomter) som igjen knyttes sammen med LNF-området.

Planen vil ikke føre til forurensing av grunnen eller ha lokalklimatiske konsekvenser, men vil kunne generere noe økt trafikkstøy i tillegg til økt menneskelig aktivitet i sommerhalvåret.

Trafikkforhold

Det anlegges ny tilknytning til kommunal vei i henhold til standard samt felles avkjørsel og parkeringsarealer på tomten. Se for øvrig pkt. 7 for detaljer vedr veiutbygging.

Området vil føre til økt trafikk av personbiler på kommunal tilfartsvei. Da dette er fritidsboliger vil økt trafikal belastning primært merkes i sommerhalvåret.

Utbyggingen av småbåtanlegget antas å kunne føre til noe mindre biltrafikk, enn det utbyggingen i seg selv vil kunne generere.

Parkeringsbehovet er ivarettatt innenfor planens område og vil dermed ikke føre til økt belastning på tilliggende områder.

Risiko- og sårbarhet

Planen anses ikke å ha konsekvenser for sjø, vann, vassdrag eller vannforsyningskilde.

Et eget renseanlegg vil betjene området i henhold til kommunens gjeldende krav.

Det er ikke behov for ROS-analyse, da den planlagte fritidsbebyggelsen ikke ligger i nærheten av farlig industri eller vil bidra til økt risiko eller sårbarhet for omkringliggende områder.

Ny bebyggelse og andre anlegg vil bli prosjektert slik av stormflo ikke vil føre til større skader.

Teknisk infrastruktur

Bebyggelsen vil føre til økt behov for renovasjon, spesielt i sommerhalvåret. Renovasjonsbehovet i vinterhalvåret anses for å bli marginalt.

Planen foreslår småbåtanlegg. Dette vil føre til noe økning av båttrafikk i Radsundet. Da Radsundet allerede er en biled for kommersiell skipstrafikk, anses denne økningen som marginal/innenfor toleransegrensene.

Det er ikke avklart med hensyn til vanntilførsel. Dette vil avklares i samarbeid med kommunen eller løses på egen tomt. Det anses ikke å ha store konsekvenser for tilliggende områder.

Avløp ledes til det planlagt renseanlegg på området og vil ikke belaste nettet i området.

Estetikk og byggeskikk

Generelt:

Ny bebyggelse vil i hovedsak tilpasse seg landskapet fremfor å følge en overordnet rigid struktur, noe som vil gi en mer ledig og tilpasningsdyktig bygningsmasse.

Stedtilpasning av byggene søkes gjennom bruk av treverk, deriblant trekledning i fasader og bruk av lokale farger.

Hyttene vil i skala være i samsvar med omkringliggende bebyggelse. Store dominerende fasader unngås ved å legge opp til en oppdeling av hyttenes volum som vil gi mindre synlige fasader fra fjorden.

Leilighetsbyggene vil være av noe større volum og ha en annen karakter enn hyttene. For å redusere uheldige fjernvirkninger er disse konsentrert, gruppert og atskilt av større grøntområder.

Innenfor hvert byggeområde er bygningsmassen arrondert for å ivareta kontinuerlige grønne områder og overganger mellom mer intime uterom til større felles grøntanlegg.

Viktige områder som Slumpen og Naustneset er fortsatt ubebygde og avsatt til friluftsområder. Dette vil, sammen med fellesarealene og vegetasjon mellom leilighetsbyggene gi et grønt helhetsinntrykk mot fjorden.

Felt 1-5 – Leilighetsbygg og bygg for kombinerte formål:

Bebyggelsen vil være synlig fra sjøen, men er arrondert slik at den ikke skal fremstå som en stor sammenhengende bygningskropp ned mot strandsonen. Fellesområdene mellom byggefeltene deler opp bygningsmassen og trekker det grønne landskapet ned til vannet (se pkt 9 for illustrasjon).

Som vist i illustrasjonsplanen (pkt 9) vil det innenfor byggeområdene være grønne uterom mellom byggene og siktlinjer som gir visuell forbindelse til fjorden.

Felt 6a, 6b Naustboder:

Bodene vil være små og lave og vil ligge i terrenget slik at det er lite synlig sett fra sjøen, friluftsområde og byggeområdene.

Felt 7-12 – Hytter:

Hyttene vil være mindre i volum enn leilighetsbyggene og det legges opp til trær og vegetasjon mellom hyttene. Koller og viktige høydedrag holdes fri for bebyggelse. Dette vil føre til at hyttene ligger på en naturlig måte i terrenget og tilpasser seg dette (se pkt 9 for illustrasjon).

Barns interesser

Barn og ungdommens interesser er ivare tatt og forbedret gjennom å legge til rette for arealer for lek, sport, naturtomter og tilgang til strandsonen samt ved å øke den generelle tilgjengeligheten til området gjennom å anlegge gangveier og stier.

Universell utforming

Planen vil bedre forholdene med hensyn til universell utforming. Området er en naturtomt og er per i dag vanskelig fremkommelig, da det ikke er stier eller lignende og til tider svært bratt.

Området vil bli gjort tilgjengelig fra den nye veien og det vil anlegges nye gangveier og stier på området som vil øke tilgjengeligheten for alle.

9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



fig 9.1: Bebyggelse i henhold til nytt planforslag



Fig 9.2: tomten sett fra sør/sørøst

Leilighetsbygg oppføres i tre etasjer og tilpasses terrenget.

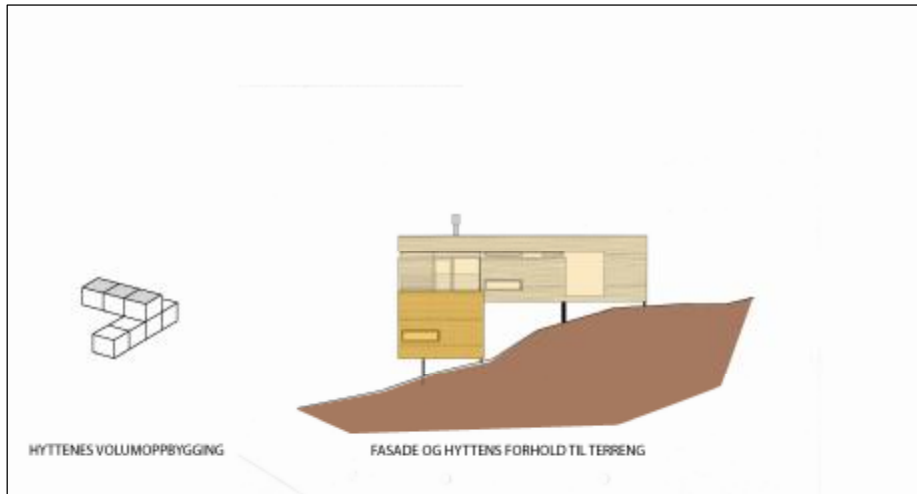


fig 9.3: eksempel på hyttebebyggelse

Hyttene er bygget opp i et modulsystem som tilpasses det lokale landskapet. Grunnet hyttenes oppdeling av volumene, vil de fremstå som én-etasjes volumer og uten store massive fasader som vil være dominerende fra fjorden. De har trekledning og det foreslås benyttet grønne tak av mose (sedum-tak). Det vil bli utføres minimalt av sprenging for landskapstilpasning til hyttene og det naturlige landskapet vil bl.a. kunne ha kontinuitet under deler av hyttene.



fig 9.4: hyttebebyggelse sett fra Juvviken