

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Reguleringsplan for Hummerparkene, planid. 2023002

Møtedato: 22.03.2023

Sted: Kvitsøy kommunehus

Deltakere fra forslagsstiller:

Odd Helge Løyning – Stavanger turistforeningen

Deltakere fra plankonsulent:

Henrik Lundberg - KAP arkitekter

Tonje Broch Moe - KAP arkitekter

Per Schjelderup - Schjelderup & Gram

Simon Sivertsen - Schjelderup & Gram

Deltakere fra kommunen:

Helge Koll-Frafjord - organisasjon og samfunn

Mona Svela - organisasjon og samfunn

KONTAKTINFORMASJON

Saksbehandler:

Helge Koll-Frafjord

hkf@kvitsoy.kommune.no

Telefon: 930 80 876

Plankonsulent:

Henrik Lundberg

hl@kap.no

Telefon: 970 23 886

Beskrivelse av planområdet

Gnr/bnr:

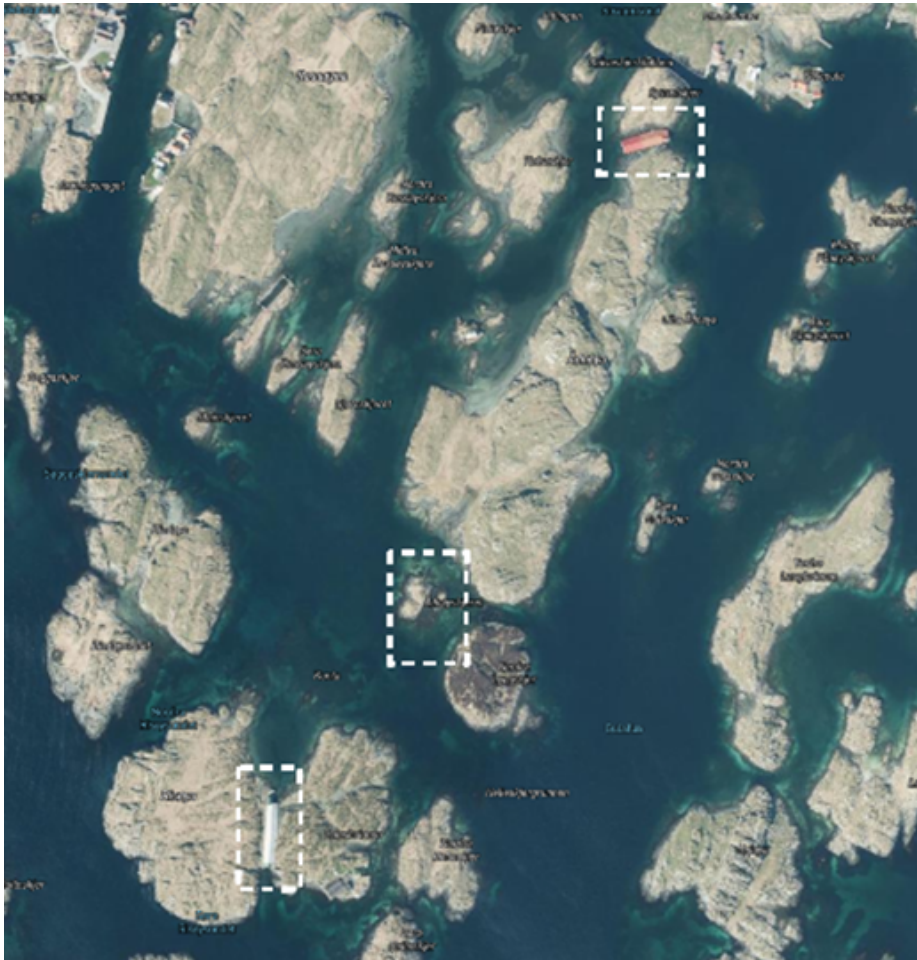
16/11 og 17/14 – Ydstebøparken

18/4 og 18/114 – Ådnøyskjæret

17/5 - Bjellandparken

Størrelse:

Forslag til planavgrensning fra forslagsstiller:



Minner om at ved krav fra andre offentlige aktører om et større planområde enn de tre som er foreslått, så vil det kreve nytt oppstartsvarsel.

Beskrivelse av planidé

Formålet med planen er å regulere de tre hummerparkene Ydstebø, Ådnøyskjæret og Bjelland. To av disse har bebyggelse og er i bruk, mens for den tredje eksisterer kun fundamentene. Reguleringen skal legge rammer for videre drift av de to anleggene med eksisterende bygg, og for et nytt bygg i tilknytning til ruinene av bygget som stod ved Ådnøyskjæret. Det nye bygget skal utformes som et overnattingssted som skal drives av Turistforeningen (STF).

Reguleringen skal sikre bevaring av kulturmiljøverdiene i alle tre lokalitetene. For de to som er i bruk skal planen legge til rette for videre drift. Det er ønskelig at reguleringen legger til rette for mer publikumsrettet virksomhet. Omfang av bruk og rammer for tiltak skal avklares gjennom reguleringsprosessen.

I Ydstebøparken er det ønskelig å legge til rette for overnatting og bevertning. For Bjellandparken er det ønskelig å formalisere fritidsboligformålet gjennom reguleringen. I tilknytning til restene av fundamentene som står ved Ådnøyskjæret skal planen legge til rette for et nytt bygg for overnatting. Det nye bygget tenkes som en egen, uavhengig konstruksjon. Bygget planlegges for 15 besøkende, med noen fellesfunksjoner og mindre enheter for overnatting, gjerne etter modell fra Skåpet. Bygget skal utformes slik at det er reversibelt, som betyr at det kan fjernes uten å sette for store spor. Strøm og VA-system tenkes som lokalt system i form av solstrøm og tanker for vann og avløp. Opplegg for betjening av tankene avklares i planprosessen. De besøkendes transport til og fra tenkes i form av mindre båter; kajakk og robåt. Det skal også gjøres vurdering av betjening med el-båt. Bryggebehov må avklares.

Aktuelle problemstillinger

- Adkomst og brygger
- Pakkhusdelen av Bjellandparken benyttes i dag som fritidsbolig, men er ikke godkjent som dette, forslagstiller ønsker at denne bruken kan formaliseres gjennom regulering samtidig som det originale uttrykket beholdes utad.
 - Det kan være vanskelig å tilrettelegge for bruksendring av pakkhuset til ren fritidsbolig. Tiltaket bør heller endres slik at det kan knyttes til et mer helhetlig konsept i en eller annen form, eks. innenfor reiseliv, hvor hele bygningsmassen og bruken av denne ses under ett.
- Sikkerhet og beredskap
- Naturmangfold og marint naturmiljø

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Kommuneplan

Kommuneplan for Kvitsøy 2019-2030

Arealformål:

- LNFR (Bjellandparken og Ådnøyskjær)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (alle tre lokaliteter)

Hensynsone (alle tre lokaliteter): Bevaring kulturmiljø (H570)

Faresone (alle tre lokaliteter): Flomfare (H320)

Noen aktuelle bestemmelser:

- 1.8 - Marint naturmiljø:
«Skjærgården og sjøområdene rundt Kvitsøy har et stort biologisk mangfold, som til dels er kartlagt. Alle tiltak og aktiviteter i og ved sjøen skal vurderes opp mot det marine naturmiljøet. Tiltak kan kun tillates dersom det marine naturmiljøet ivaretas i tilstrekkelig grad.»
- 2.3 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg:
«Det tillates ikke bruksendring til fritidsbebyggelse. Det tillates ikke etablert terrasser i areal vist som sjø i plankartet.»
- 3.3 -Tiltak i forbindelse med friluftsliv
«Det er forbud mot inngrep i holmer som ikke er bebygd med bygninger, brygger, toalett og lignende.»
- 4.5 - Tiltak i sjø og vassdrag:
«Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene i henhold til kulturminneloven §§ 9, 10 og 14.»
- 5.1 - Flomfare H320:
*«Byggverk skal som hovedregel ikke plasseres i hensynssone fare. Dersom det likevel må bygges innenfor faresonen må det dokumenteres i reguleringsplan og i byggesak at bygg vil bli dimensjonert og plassert eller sikret mot stormflo, slik at tilstrekkelig sikkerhet vil bli oppnådd, jf. TEK17 kap. 7.
Ved nybygg, ombygging eller rehabilitering i sonen skal det dokumenteres tiltak som sikrer mot varig skade på bygg eller installasjoner som følge av stormflo og havstigning. Det tillates ikke rom for varig opphold lavere enn kote 2,35. Alle bygningsdeler lavere enn kote 2,35 skal bygges slik at de tåler å bli oversvømt.
Innenfor faresonen stilles det krav om planlegging og sikring av infrastruktur for å hindre inntrengning av havvann. Faresonen kan justeres ved nye anslag for havstigning fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).»*
- 5.3 - Hensynssone kulturmiljø H570:
«Det skal vises særskilt oppmerksomhet for det historiske bygningsmiljøet innenfor hensynssonene. Alle tiltak innenfor hensynssonene skal forelegges vernemyndighet for uttalelse. Rogaland fylkeskommunes kulturseksjon for uttale. Innenfor hensynssonen i Ydstebøhavn skal anbefalinger fra brannsikringsplan for Ydstebøhavn 2017 ivaretas. Alle tiltak i områder markert med H570 skal tilpasses både naturlige og menneskeskapte omgivelser. Det må tas hensyn til samspill mellom gammelt og nytt ift. bl.a. høyde, form og materialbruk. Vedlikeholdsarbeid skal følge antikvariske prinsipper. Søknader om tiltak i områdene skal oversendes vernemyndighet til uttalelse.»
- 6 - Retningslinjer bølgepåvirkning:
«Temakart bølgepåvirkning viser en overordnet vurdering av bølgepåvirkning i kystsonen på Kvitsøy. Temakartet skal legges til grunn ved vurdering av tiltak i strandsonen mtp. bølgepåvirkning, og er et supplement til kommuneplanbestemmelsene. Temakartet erstatter ikke nødvendige faglige utredninger for konkrete tiltak.»

Kommunedelplaner

Ingen

Miljøplan

Ingen

Gjeldende reguleringsplaner

Ingen

Tilgrensende reguleringsplaner

Ingen

Pågående planarbeid

Ingen

Fylkesdelplaner/Regionalplaner

Regionalplan for friluftsliv og naturforvaltning 2017-2024

Viktige landskap i Rogaland

Rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA)

Annet

- Skjøtselsplan for landbruket – Kvitsøy kommune
- Kulturminneplan – Kvitsøy kommune

VIKTIGE UTREDNINGSTEMA I PLANARBEIDET

Miljø

- Landskap
 - Beitemark på holmene
 - Kystlynghei
- Naturmiljø
 - Det er en del verdifulle og sjeldne arter i disse områdene (både på land og i sjø) – det må gjøres en vurdering av om de kartlegginger som allerede er gjort er tilstrekkelige og ved behov utføres ytterligere kartlegging.
 - Kan også se til Skjøtselsplan for landbruket fra 2012 som en del av kunnskapsgrunnlaget. Se kommunens nettside.
 - Det er modellert ålegras ved en av lokasjonene, dette må kartlegges nærmere og dersom det påvises forekomst må det angis med hensynssone.
- Kulturminner og kulturmiljø
 - Alle lokasjonene ligger i hensynssone H530, kulturmiljø, i kommuneplanens arealdel.
 - Hummerparkene er angitt som verneverdige kulturminner i kommunens kulturminneplan, og representerer en sentral del av lokalhistorien til Kvitsøy.
- Forurensning/støy, luft, tomtegrunn
 - Strøm og avløp er tenkt som lokale systemer med solstrøm og tanker for vann/avløp.
 - Egne ordninger for avfall som sørger for at dette fraktes ut av området til etablert oppsamling på land.

- Avklaringer ang. anleggsfasen, hvordan denne kan gjennomføres, og om det evt. er behov for å beslaglegge andre arealer midlertidig.
- Vann og avløp
 - Er ikke planlagt vann og avløp – det skal være off-grid – oppsamling i tank og tømming med båt.
 - Det skal etableres toalettløsning for turistforeningshytta på Ådnøyskjær. Dette må nærmere avklares med IVAR.
- Kvikkleire – marin grense
 - Ikke relevant

Naturressurser

- Landbruk
 - Sauebeiting på holmene
- Fiskeriinteresser

Samfunn

- Friluftsliv/grønne interesser
 - Turistforeningshytte skal etableres på eksisterende ruiner ved Ådnøyskjær, dette er et lite skjær (1700 m², omkrets 165 m) hvor det ikke vil være plass til ytterligere tilrettelegging en selve byggverket med tilhørende infrastruktur.
 - Holmene som ligger i tilknytning til Bjellandparken og Ydstebøparken brukes som beite for sau, og har ikke eksisterende tilrettelegging for ferdsel og det er heller ikke planer om dette.
- Barn og unges interesser i planområdet
 - Ikke relevant
- Transport
 - All adkomst må skje med båt. Til turistforeningshytta ved Ådnøyskjær er det tenkt at dette skal foregå med kajakk, robåt o.l. Adkomst til Bjellandparken for besøkende er også tenkt med småbåter, det er ikke planlagt organisert transport ut hit med større båter. Adkomst til Ydstebøparken vil fortsette som nå og organiseres av de som driver parken (dette er primært knyttet til drift og inviterte besøkende).
 - Behov for etablering av nye brygger ved alle lokasjoner for å sikre adkomst som er tilpasset bruk og værforhold. Det er ikke aktuelt å etablere bryggearealer for opphold eller annen aktivitet.
- Parkering
 - Sandrenna tenkt som utgangspunkt for besøkende til turistforeningshytta ved Ådnøyskjær, parkering kan da skje på Mekjarvik fram til Rogfast åpner.
 - Planen må si noe om hvordan parkering kan løses også etter Rogfast. Det er lagt opp til en adkomstparkering ved tunnelmunning, kan komme endringer i hvor stor denne blir.
- Estetikk
 - På de to lokalitetene som har eksisterende bebyggelse er planens mål at disse sikres som kulturminner for fremtiden.
 - Turisthytten ved Ådnøyskjær skal etableres oppå eksisterende ruiner og utformes på en måte spiller godt sammen med landskap og kulturminner.
- Boligsosial handlingsplan
 - Ikke relevant
- Folkehelse
 - Universell utforming - ønskelig at det tilrettelegges for tilpasset adkomst og at

ett av rommene i STF sin hytte skal være tilrettelagt. Mulighet for en egen tilpasset båt, bryggeløsningen må også kunne ta imot en slik båt

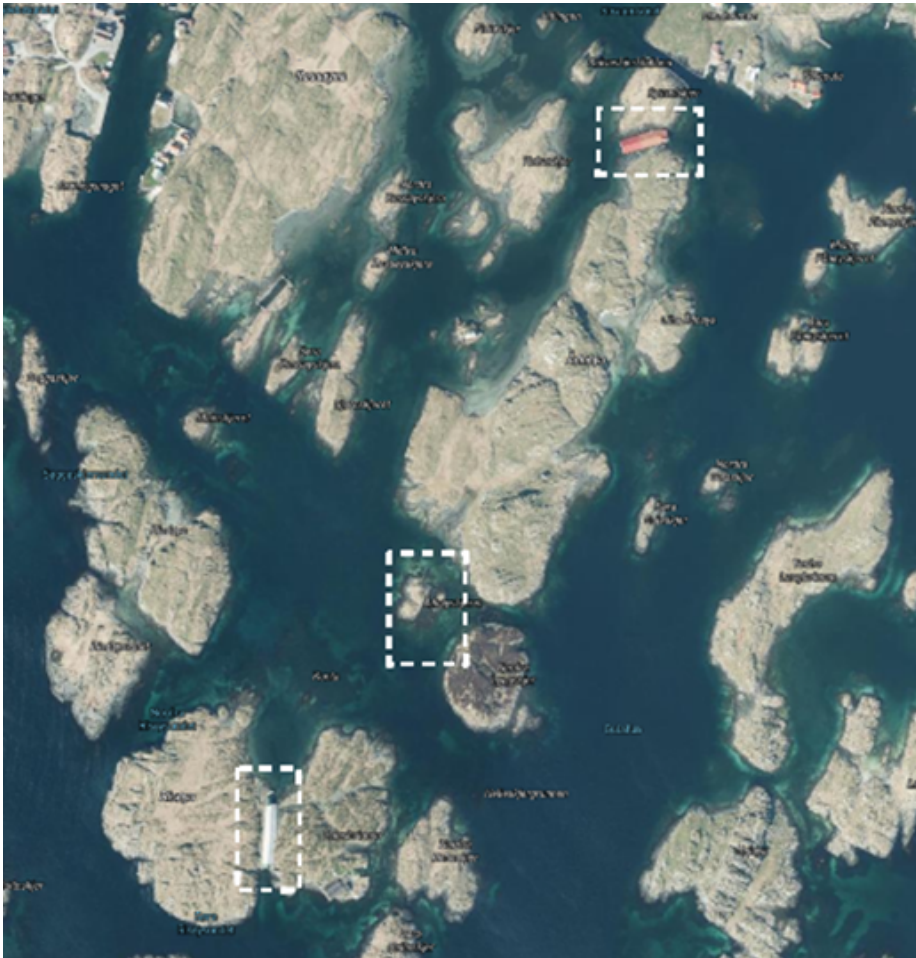
- De eksisterende bygningene vil ikke kunne legges til rette for universell utforming.
- Stedsutvikling
 - Reiseliv, maritim næring
- Samfunnsikkerhet
 - Bølger og havnivå må kartlegges grundig. Rom for varig opphold skal i utgangspunktet legges på kote 2,35, må utarbeides sakkyndig rapport
 - En ROS-analyse må avdekke andre risikoforhold.
- Annet

MEDVIRKNING

Åpne folkemøter kan vurderes etter hvert, evt. kan være fornuftig å ha det i tilknytning til et politisk møte hvor planforslag også presenteres.

PLANAUGRENSNING OG BYGGEGRENSER

Forslag til planavgrensning fra forslagsstiller:



Minner om at ved krav fra andre offentlige aktører om et større planområde enn de tre som er foreslått, så vil det kreve nytt oppstartsvarsel.

Digitalt kart kan kjøpes av kommunen.

REKKEFØLGEKRAV

Ikke aktuelt

ILLUSTRASJONER

Plassering av bygning med tilhørende uteområder. Skisser av ny bebyggelse bør følge planforslaget, samt 3D-modeller.

KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Ikke relevant.

UTBYGGINGSAVTALE

Ikke relevant.

VARSEL OM OPPSTART

Må publiseres i Stavanger Aftenblad og Bygdebladet. Bygdebladet kommer bare ut torsdager og må ha annonser inn innen mandag samme uke, ønsker at det kommer i disse to omtrent samtidig.

Kommunen kan selv publisere varsel om oppstart egen nettside, nødvendige dokumenter sendes til saksbehandler.

Liste over grunneiere/naboer og relevante offentlige aktører som skal varsles direkte er vedlagt.

KONKLUSJON

Planarbeidet antas å kunne fremmes som reguleringsplan.

Oppstart av reguleringsplanarbeid skal varsles i henhold til PBL § 12-8, dette er planlagt i løpet av våren 2023.

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn, Stavanger Turistforening er fakturamottaker.

Kvitsøy, 22.03.2023

Referent: Mona Sveta

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra planavdelingen er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mm. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis.