

NOTAT

om reguleringsplanen for Lysøya Opplevelse ut fra perspektivet om eksponering av hyttebebyggelse og utbyggingsomfang og rekkefølge

Tettheten av hytter er relativt stort, men ikke uvanlig i forhold til andre nyere hyttefelt. Omfanget av hytter er også stort sett i forhold til de nære naturlige terrengavgrensninger. I dette plankonseptet er dette i seg selv en bærende idé ut fra tilknytningen til eventsenteret, den spesielle beliggenheten, aktuelt marked og forretningsidéen for hele prosjektet.

For kommunen har det vært eventsenteret/hotellet som har vært det man har lagt vekt på i spørsmålet om ønsket utvikling i Lysøysundområdet og eventuell aksept for ved å akseptere en utvikling i strandsonen på dette stedet. Hyttetomtene er akseptert som en nødvendig del for å kunne få prosjektet gjennomført.

På den annen side har ikke kommunen oppfattet dette området som spesielt sterkt utnyttet av allmennheten på grunn av områdets noe vanskelige tilgjengelighet. Det utviklingsprosjektet som er forutsatt gjennom reguleringsplanen for Lysøysund Opplevelse oppfattes fra kommunen som en mulighet for å åpne området opp for mer allmenn bruk enn tidligere, dog med noe andre muligheter og prioriteringer. Tilrettelegging for parkering, atkomstvei og stisystemer, fiskeplass, grillplass, badeplass, utendørs dusj og liknende er elementer i dette. Dette gjelder også for bevegelseshemmede.

Når det gjelder hyttenes eksponering i terrenget, vil de kun være mulig å se i sektoren fra vest om nord til østsørøst på grunn av hovedterrengformene. Det er kun eksponeringen fra sektoren vest om nord til nordøst som er interessant i vurderingen av synlighet i forhold til uberørt landskapsbilde.

Hele tiden under diskusjonen om planutformingen har det vært dialog og vurdering av plassering, eksponering og tiltak for å dempe evt. uheldige virkninger. Planutvalget har under sin første gangs behandling av planforslaget bemerket at en del hytter fortsatt er for eksponert. Utvalget ønsket imidlertid ikke å ta ut enkelthytter før høringen av planen for å få vurdert "det mest omfattende" alternativet og derved å unngå en diskusjon i etterkant om fortetting eller flytting av tomter.

Konkrete tiltak mot for eks. eksponering og evt. siluettvirkning har også vært diskutert. Noe av det er allerede tatt inn i reguleringsbestemmelsene, men planutvalget har også sett for seg en del andre virkemidler. De mest aktuelle virkemidlene synes å ville være: Skjerpede krav til detaljutforming av bygg (takform, takteking, skyggevirksomheter over vinduer, fargevalg), terrengbehandling (tomteplanering, veibygging, terrengendring, terrengoverflatebehandling, vegetasjon og valg av overflatemasser og toppdekke på veier og parkering) og golvhøydenivå på bygg. Konkrete elementer av dette har vært diskutert og diskuteres fortsatt med utbygger.

12 av de 13 hyttene i "bakre område" (tomtene 4 - 15) vil enten ikke være synlig fra land eller i verste fall kun være synlig med takflater. Synligheten i "vindushøyde" vil først være mulig anslagsvis i en avstand på 500 - 1000 meter fra sjøen.

Tomt nr 4 vil være synlig fra land i området ved hotellet.

Hytte nr. 4 bør innsynsmessig dempes noe ved at terrenget i østre del av tomta og evt. arealet umiddelbart inntil tomta blir hevet noe, for eks, 1 meter. Sammen med høyden bak og ikke minst den kraftige vegetasjonen på og sørøst for tomta, vil da gi tilfredsstillende demping på eksponeringen. Alle terrengbehandling inkl. terrengoppbygging må tildekkes på en omhyggelig og hensiktsmessig måte i forhold til terrenget forøvrig.

I "fremre" del av hyttefeltet vil de fleste hyttene bli godt innpasset i terrenget på grunn av er langsgående høydedrag foran hyttene. Sammen med veibygging, som i seg selv på enkelte deler av strekningen kan og bør utnyttes til innsynsdemping og vegetasjonsforsterkning, vil dette etter kommunens skjønn gi tilfredsstillende eksponeringsmessige forhold. Likevel er det åpenbart at deler av alle disse hyttene vil bli synlig fra sjøen på stor avstand (200 - 1000 m). For det meste vil dette være takflater og ned til vindusnivå. Det er derfor viktig av takform og taktekkning hensyntar dette. Dette er også langt på vei gjort i planen, men kommunen vil likevel se nærmere på dette for eks. å brette takformer, sikre gode takoverbygg over vinduer og bruk av torvtak med lokale vegetasjonstyper.

Tomt nr. 1 blir for eksponert og er også den eneste tomta som vil gi siluettvirkning. Denne tomta blir neppe godkjent av kommunen.

Tomtene 25 og 26 er eksponert, men ved senking av byggene til naturlig terreng i forkant av tomtene, vil byggene her framstå som "videreføring" av takflatene på hyttene foran.

Tomtene 18 til 20 blir klart synlige også fra land nordøst for området. Her kan det tas noen terrengmessige grep for å bedre situasjonen vedr. eksponering. Tomt nr. 20 må trekkes omlag 15 meter mot sør og vil da utnytte en viss terrengmessig overhøyde i forkant av tomta til skjerming. Veien og parkeringsplassen i området kan utnyttes til å heve deler av terrenget foran tomtene slik at virkningen blir betraktelig bedret, men synlige fra land blir likevel disse tomtene. Fra sjøen blir de imidlertid ikke vesentlig mer eksponert fordi de da delvis vil dra nytte at terrengformasjoner nordvest og nordøst for tomtene og fordi de "dekker" hverandre. Foreløpig er det uklart hva kommunen konklusjon for de 5 nevnte tomtene vil bli.

Utbyggingsstrategisk har kommunen vært opptatt av eventsenteret/hotellet skal sikres etablert og å unngå at området utvikler seg til å bli et rent hyttefelt, bevisst eller ubevisst. Det mest hensiktsmessige virkemidlet for dette er etter kommunens mening å etablere bestemmelser for rekkefølgeutbygging i reguleringsbestemmelsene. Diskusjonen vil i praksis bestå av i hvilket omfang og evt. hvilke hyttetomter som vil kunne tillates utbygd/solgt før hotellet blir bygd. Her vil det være forretningsmessige hensyn å ta og taktiske arealmessige vurderinger som må gjennomføres av både utbygger og kommunen. Fra et arealdisponeringsmessig synspunkt synes det mest akseptabelt å kunne godta oppstart av utbygging i de "bakre" områdene først. Imidlertid vil vei og ledningsnett tvinge seg fram uansett så bildet er komplisert.

Bjugn 15.06.2007

Bjørnar Groven