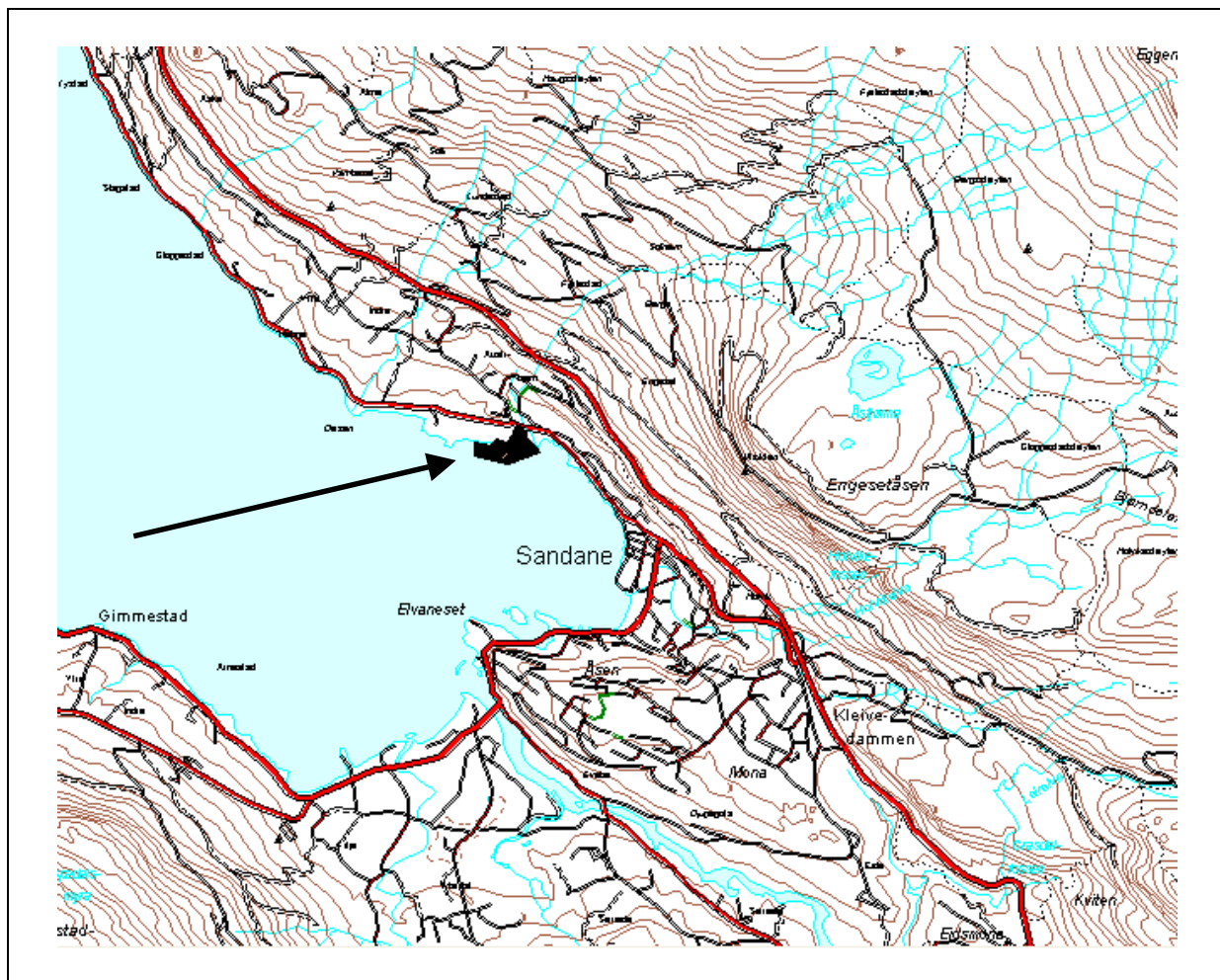


SMÅBÅTHAMNA - ØYRANE VEST TEKSTDEL



Planforslag mars 2008

ORIENTERING OM REGULERINGSPLAN FOR SMÅBÅTHAMNA – ØYRANE VEST

Om plandokumenta

Planmaterialet består av:

- **Reguleringsplan** i målestokk 1:1000. Gards- og bruksnr. er påteikna plankartet. Liste over heimelshavarar finst i tekstdelen.
- **Tekstdel** som inneheld orientering om planen, reguleringsforskrifter, vedlegg og kopiar av møtebøker frå den politiske handsaminga.

Området

Planområdet ligg mellom Øyraelva og Kattahamrane industriområde, og består for det meste av areal i offentleg eige som opp gjennom åra har vore brukt til ulike formål. Største private aktør er Sandane småbåtlag, men her er også nokre mindre private bustad- og nausteidomar.

Andre planar i området

- ✓ Sist vedtekne kommuneplan er frå 1997. Denne vert ikkje lenger rekna som relevant for området då reguleringsplan er vedteken seinare. I forslag til ny kommuneplan som var ute til høyring i 2007 er det vist til reguleringsplanen.
- ✓ Reguleringsplan Småbåthamna – Øyrane vest (1999). Endringar i mellom anna eigedomstilhøve gjer det naudsynt å revidere planen.

Formålet med reguleringsplanen

Avklare omfang og plassering av Sandane småbåtlag sine anlegg i området.

Lage ein plan for utvikling av området til museum og friluftsliv, mellom anna knytt til kommunen sitt kjøp av ein bustadeigedom

Heimelshavarar

69/ 2	Jostein Aske		6823 Sandane
69/ 77	Kjellrun og Svein Helge Hovstad		6823 Sandane
69/ 120	Sandane Industri L/L		6823 Sandane
69/ 125, 170	Nordfjord Folkemuseum		6823 Sandane
69/ 148, 149	Maria Øydvin	Gotevegen 51B	6823 Sandane
69/ 232	Arvid Austrheim	Nordstrandsvn. 40	6823 Sandane
69/ 253	Kirsten Mykland	Åsavn. 59	6823 Sandane
69/ 271, 272	Sandane Småbåtlag (festetomter)		

Gloppen kommune: 69/49, 69/70, 69/100, 69/239

Innspel til planen

Sandane Småbåtlag og Nordfjord Folkemuseum har vore nyttige samarbeidspartnerar for kommunen i arbeidet med utforming av planframlegget. Dei har også kome med skriftlege innspel som vert referert her:

Sandane Småbåtlag

I området som ligg nærast båthamna ønskjer dei:

- Park og friluftsområde.
- Areal til lager, kontor, sanitæranlegg og klubblokale.
- Parkeringsplass for minst 60 bilar som kan nyttast til opplagsplass for 20-25 båtar om vinteren.
- Lagerplass for div. utstyr (teiner, blåser, tau m.m.) Stallane eller små boder kan vere aktuelt til dette. Slaktehuset bør rivast eller renoverast av kommunen.

Nordfjord Folkemuseum

Museet tenkjer på lang sikt, og reknar at dei i dette området skal utvikle den maritime delen av museet. Dei ønskjer plass til:

- Større bygg for betre formidling av Holvikjekta, eventuelt også i kombinasjon med kopibyging.
- Plass til nokre av museet sine 13 båtar.
- Plass til å sette opp 3-4 naust og ei sjøbu.
- Museet sin båtbyggerverkstad bør flyttast til området.
- God tilkomst for publikum, og areal for publikum til ulike aktivitetar og arrangement.
- Det må vere plass framfor naust/jekta til å kunne legge ut båtar.

Innspela frå museet og småbåtlaget har vore drøfta i prosjektgruppa og er dels vorte noko justert undervegs i prosessen. Ein er mellom anna komne fram til at hovuddelen av slaktehuset ikkje bør rivast.

Andre innspel:

Kjellrun og Svein Helge Hovstad

Dei har eit naust i dette området og meiner at eventuelle endringar i området må planleggjast slik at det framleis er tilflot- og fortøyingsmuligheter for båtar ved naustet. Det bør også vere mogleg å lage ein smal "landgangspir" utover frå det sørvestre hjørnet av naustet, eventuelt at det kan lagast ein murkant utover på grensa mellom deira og kommunen sitt område.

Kai Hysing

Han meiner dei to nye båthamnene som er etablert i området her i det siste bør flyttast lenger utover, slik at strandlinja mellom Austrheimsbekken og neset (gml.Slakteriet) kan lagast til ein attraktiv strandpromenade / badeplass / kulturområde med Holvikjekta i sentrum. Slaktehuset med "Utstillingsplassen" kan til dømes bli ein fin utescene for kulturelle aktivitetar, kor Sandane og fjella i syd er bakgrunnsramma. Kven kan stilla med eit slikt sceneteppa? No er det mogleg å laga dette området attraktivt, og heller plassera båtane, og bilparkeringa som følgjer med, lenger ute.

Gloppen Padleklubb

Dei ønskjer på sikt å etablere ein base der dei kan ha kajakkar for utleige og evt. lagringsplass for private kajakkar. Dette kan passe fint inn i området, slik at ein får samla det som har med båt-, kajakk- og sjøkultur på ein stad. Dei ønskjer anten å kunne nytte ein del av det gamle slaktehuset, eller få høve til å sette opp eit grindnaust innafor planområdet. Kanskje kunne ein også ha færingar for utleige i området?

Fylkesmannen, miljøvernavingdelinga

Dei peiker på potensielle konflikter mellom småbåthamn og badeplassar, og meiner småbåthamna helst burde vore utvida i det området den er i dag. Dersom småbåthamna blir lagt aust for neset, må det leggjast stor vekt på klar avgrensing mellom friområde/badeplass og småbåthamna.

Gangveg bør flyttast lenger inn frå sjøen enn i gjeldande plan, og det bør leggjast opp til eit samanhengande grøntbelte langs sjøen. Det er elles viktig å unngå ny utfylling i strandkanten.

Fylkeskommunen, kulturavdelinga

Dei er positive til planarbeidet, då dei ser eit stort potensiale i området. Her er fleire SEFRAK-registrerte naust, som saman med nausta aust for elva skapar eit spanande naustmiljø i området. Dei meiner det ikkje bør plasserast flytebrygger eller andre installasjonar som hindrar utsynet mot fjorden frå jektenaustet og sjøhusmiljøet rundt.

Utstillingsplassen og området rundt Holvikjekta bør regulerast slik at det i framtida kan nyttast til kulturelle aktivitetar.

Ved eventuelle reguleringsiltak i sjø, bør Bergen sjøfartsmuseum kontaktast.

Jekteseminar

I september 2007 var det arrangert jekteseminar på museet. Det ligg ikkje føre skriftlege innspel frå seminaret, men dette var ein god arena for muntlege innspel og diskusjonar omkring utvikling av området.

Planinnhald

Planframlegget er eit resultat av skriftlege og muntlege innspel, og arbeidet i prosjektgruppa. Ikkje alle innspel har vore mogleg å imøtekomme, men prosjektgruppa meiner planen er eit godt utgangspunkt for å utvikle området til noko langt meir attraktivt enn det er i dag.

Landdelen til planområdet er i alt på 22.2 da, som fordeler seg slik:

Bustad	1.5 da
Industri	0.4 da
Lager/kontor	1.3 da
Naust	0.7 da
Allmennyttig formål - museum	4.5 da
Allmennyttig/offentleg (utstillingsplassen)	3.4 da
Gangveg	0.6 da
Offentleg veg og parkering	3.7 da
Småbåtanlegg land inkl. parkering	3.7 da
Offentleg friområde	0.8 da
Park	1.6 da

I tillegg er det i sjø sett av 2.7 da badeområde og om lag 10 da småbåthamn. Resten av sjøområdet er definert som trafikkområde i sjø.

BUSTAD

Ein eksisterande bustadeigedom som ikkje vert endra gjennom planframlegget.

INDUSTRI

Her sto eit bustadhus ved førre planrevisjon. Arealet er nå ein del av Sandane industri sitt område.

LAGER/KONTOR

Dette huset er brukt til ulik aktivitet knytt til pelsdyr. Planen inneber ikkje endringar for aktiviteten.

NAUST

Planen legg ikkje opp til endringar. Nausta kan brukast og vedlikehaldast som før innafor reguleringsplanen sine rammer.

ALLMENNYTTIG - MUSEUM

Museet har gjennom planendringa fått større og meir tenleg areal. Stallane ved utstillingsplassen er ikkje lenger i bruk til sitt opphavlege formål. Bygget har likevel ein historisk verdi, og det er i relativt god teknisk stand med behov for vedlikehald i nær framtid. Bygget kan innvendig byggast om t.d. til utstillingslokale og med sanitæranlegg for museumsområdet. Den sørlegaste delen er truleg aktuell å leige ut t.d. til Gloppen padleklubb. Innafor museet sitt område er det skissert tilbygg til jektenaustet, 4 naust og ei sjøbu. Museet vil også kunne disponere lagerareal i delar av slaktehuset.

OFFENTLEG/ALLMENNYTTIG - UTSTILLINGSPLASSEN

Utstillingsplassen vert ikkje endra gjennom reguleringa. Den skal framleis vere ein open plass som kan nyttast til utstilling, sirkus og andre formål der det er behov for ein stor, open plass.

GANGVEG

Det er lagt inn ein gangveg i området som bind saman museumsområde, friområde, park og småbåtanlegg.

OFFENTLEG VEG/PARKERING

Vegen ned til småbåthamna er regulert med 5 meter breidde, og følgjer i grove trekk eksisterande veglinje. Det er lagt inn parkeringsareal for om lag 30 bilar mellom slaktehuset og pelsbygget. Ved tilkomsten til museet er det regulert inn snuplass for buss. Her vil også vere plass til parkering.

SMÅBÅTANLEGG

Landdelen av småbåthamna er i forhold til eksisterande plan utvida med det gamle slaktehuset og areal på sørsida av dette. I tidlegare plan er det forutsett å rive huset. Dette planframlegget legg opp til at hovuddelen av huset skal restaurerast og tilbygga rivast. Huset vil fungere som klubblokale og lager for småbåtlaget og som lager for museet. Andre brukarar kan også vere aktuelle. På sørsida vil det vere tilkomst til den austlege delen av småbåthamna og arealet kan brukast til vinterlager for båtar. Her kan også vere reserveareal for parkering ved særlege høve, men i dagleg bruk bør andre område fyllast opp først.

Arealet som er mellombels disponert til småbåthamn blir foreslått omregulert til formålet. Dette er truleg beste plassering i forhold til djupne, is-, vind- og straumforhold. Området må avgrensast mot foreslått badeområde med markeringsbøyer i sjøen.

OFFENTLEG FRIOMRÅDE

Dette er ein del av bustadeigedommen som kommunen har løyst inn. Bustadhuset er i planforslaget foreslått reve, då det i byggestil passar dårleg inn i området. I praksis vil det vere glidande overgang mellom museumsområdet og friområdet. Området er opparbeidd hage med gras, busker og frukttre, og ein del av dette bør takast vare på som det er. Opparbeiding må gjennomførast etter meir detaljerte planar. Styrande for dette planarbeidet vil vere å få til ei betre kopling mot sjøen/fjæra enn den som er frå før.

PARK

Området skal opparbeidast etter planar som skal godkjennast av kommunen. Utfylling i sjøen vil vere naudsynt, men dette skal avgrensast til ei opprydding/oppretting og plastring av eksisterande utfylling.

BADEOMRÅDE

Området nærast friområdet er grunt og godt eigna som badeplass for mindre barn under tilsyn. Oppryddingstiltak i fjæra (fjerning av steinar og noko botnvegetasjon) vil vere aktuelt for å gjere området meir attraktivt. Det skal lagast felles plan for opparbeiding av badeområdet og friområdet.

Området lengst sør ligg utafor flytebyggje og gamal utfylling. Området er djupt og eigna til symjing, stuping og liknande.

REGULERINGSFØRESEGNER

Utkast 03.03.08

§ 1

GENERELT

1.1 Disse føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet. Utforminga av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.

1.2 Området er regulert til følgjande formål:

Byggeområde (inkl,

kombinerte formål): bustader, frittstående
naust
industri
kontor/lager
allmennyttige bygg (museum)
offentleg/allmennyttig anlegg (utstillingsplass)

Offentlege trafikk-
område:

køyrevegar
gangveg
sideareal veg: fylling, skjering, grøft
parkeringsplass

Offentleg friområde:

park
friområde
badeområde

Spesialområde:

småbåtanlegg(land og sjø)
kommunalteknisk anlegg
frisiktsone

§ 2

FELLES FORSKRIFTER

2.1 **Byggjegranser**

Byggjegranser er ikkje vist på plankartet. Det er reglane i plan- og bygningslova § 70 om avstand frå annan bygning og nabogrense som gjeld.

2.2 **Utnyttingsgrad**

Tillaten tomteutnytting er oppgjeve som bebygd areal i prosent av tomtearealet, BYA, slik det er definert i TEK (teknisk forskrift). Maks BYA er påført plankartet for dei områda der dette er aktuelt.

2.3 **Byggehøgde**

Byggehøgde er angitt i samsvar med TEK §3-9. Der ikkje anna er angitt gjeld reglane i plan- og bygningslova §70.

2.4 **Siktsoner**

Frisiktsoner i dei viktigaste kryss og avkøyrslar er vist på planen. Alle andre avkøyrslar til kommunal eller privat veg bør ha frisiktsone på 3x30 meter.

§ 3 BYGGEOMRÅDE

3.1 **Frittstående bustader**

Områda kan nyttast til frittstående bustader med tilhørande garasje og uthus. Bustader kan oppførast i 2 etasjar, og med største gesimshøgde 4.5 meter og mønehøgde 7.5 meter. Husa skal ha saltak eller valma tak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

Garasjar og uthus skal ikkje kvar for seg ha grunnflate større enn 50m². Bygga skal ha ein byggestil, material- og fargebruk som harmonerer med bustadhuset.

3.2 **Område for naust**

På området kan det førast opp eit naust i tillegg til dei tre eksisterande. Nausta skal ikkje ha større gesimshøgde enn 4 meter, og skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.

3.3 **Område for industri**

For området gjeld føresegner i reguleringsplan for Kattahamrane industriområde.

3.4 **Område for kontor/lager**

Området kan nyttast til kontor, lager og aktivitet knytt til pelsdyr. Bygg på området kan ha gesimshøgde 6 meter og mønehøgde 9 meter.

3.5 **Område for allmennyttige bygg - museum**

Området skal disponerast av Nordfjord Folkemuseum og andre som dei stiller lokale til disposisjon for. Innafor området kan museet utvikle si maritime avdeling slik dei finn det tenleg. Stallbygget nordvest for gangvegen kan byggast om for å bli tenleg til annan bruk, men det skal leggjast vekt på å ta vare på bygget sitt utvendige særpreg. I område kan det setjast opp gamle naust og sjøbuer, og eventuelle andre eldre bygg med tilknytning til sjø- og båtliv. Det kan også førast opp anna bygg for formidling av Holvikjekta. Høgda for eit slik bygg skal ikkje vere avgrensa av reglane i pbl. §70

Den store bjørka skal takast vare på så lenge den ikkje er til fare for omgjevnadene.

Dei som eig naust i naustområde har vegrett over området.

3.6 **Område for offentleg/almennyttig anlegg – utstillingsplassen**

Plassen skal vere ein open grusplass utan faste installasjonar.

§ 4 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

4.1 **Offentlege køyreveggar**

Køyrevegane i området skal ha fast dekke.

4.2 **Gangveg**

Gangvegen skal ikkje opparbeidast seinare enn opparbeiding av område den går

gjennom/grensar mot. Gangvegen skal ha dekke av ein slik kvalitet og vere så brei at den kan nyttast av alle (universell utforming).

4.3 **Parkering og snuplass buss**

Parkeringsareal skal opparbeidast i takt med utbygginga elles.

§5

OFFENTLEG FRIOMRÅDE

5.1 **Park**

Parkområdet skal opparbeidast etter ein plan godkjent av kommunen. Det skal leggjast vekt på å få til eit lettstelt og tiltalende anlegg. Sjøfronten skal rustast opp med plastring av naturstein eller tilsvarande. Sjølv om området vert opparbeidd i privat regi skal det vere ope for ålmenta.

5.2 **Friområde og badeområde**

Områda skal opparbeidast etter ein detaljplan som skal godkjennast av kommunen. Det skal vere god tilkomst frå friområdet ned til fjæra/badeområdet. Badeområdet kan ryddast for uønskt vegetasjon og steinar. Badeområdet skal i sesongen vere avgrensa mot småbåthamna med tydeleg merking.

§6

SPECIALOMRÅDE

6.1 **Frisiktsone**

I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgde på 0.5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Teknisk utval kan krevje sikt-hindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.

6.2 **Privat småbåthamn**

Området kan nyttast til opplagsplass for båtar, parkering og tekniske anlegg for småbåthamna. For parkering skal området nærast tilkomstvegen nyttast først. Det skal leggjast vekt på å halde området ryddig. Utstyr for vinterlagring av båtar skal lagrast innomhus når det ikkje er i bruk til formålet.

Eksisterande bygg kan brukast til lager og "klubbhus", og kan nyttast av verksemder som har ein maritim aktivitet innafor planområdet.