

## PLANINITIATIV

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

**Planinitiativ for** Regulering av tre hummerparker; Ydstebø, Ådnøyskjæret og Bjelland

Utarbeidet av KAP og Arkitektkontoret Schjelderup & Gram

Datert 23.01.2023

Fagkyndig	Firma	KAP og Arkitektkontoret Schjelderup & Gram
	Kontaktperson	Henrik Lundberg, KAP
	E-post	<a href="mailto:hl@kap.no">hl@kap.no</a>
	Telefon	97 02 38 86
Forslagstiller	Firma	Stavanger Turistforening, Karmsund Marine Kvitsøy AS og Bjellandparken AS
	Kontaktperson	Odd Helge Løyning
	E-post	oddhelge@stf.no
	Telefon	
Hjemmelshaver	Navn	
	E-post / Telefon	

### Innhold

- 1 Formålet med planen
- 2 Planområdet og omgivelsene
- 3 Plansituasjon og føringer
- 4 Kort presentasjon av planide/prosjekt
- 5 Virkninger
- 6 Samfunnssikkerhet
- 7 Konsekvensutredning
- 8 Planprosess og medvirkning/samarbeid

### Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering §1.

#### 1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

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).

## 2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

### Planavgrensning og lokalisering

De tre lokalitetene ligger med innbyrdes avstand i Kvitsøys skjærgård. Det vil være naturlig at planen har tre formålsområder. I samråd med kommunen vil vi finne hvordan avgrensingen av formålsområdene skal gjøres på plankartet.



*De tre lokalitetene fra nord til sør Ydstebøparken, Ådnøyskjæret og Bjellandparken*

### Beskrivelse av planområdet

Felles for de tre lokalitetene er at de ligger i et sund mellom to øyer eller holmer. Sundene har ulik grad av åpenhet, der Bjelland ligger i et langt og smalt sund, mens Ådnøyskjæret er et relativt åpent sund.

Alle tre ble bygget som hummerparker der hummer ble samlet opp før salg og utskipping:

- Bjellandparken ble bygget i 1902 og har en noenlunde intakt bebyggelse. Pakkhuset er i dag i bruk som fritidsbolig. Parken eies av Bjellandparken AS.
- Ydstebøparken ble bygget i 1931 og har også intakt bygning. Den eies av Karmsund Marine Kvitsøy AS, som driver sjømatnæring i anlegget.
- Ådnøyskjæret ble bygget i 1947. Bebyggelsen er fjernet og i dag er det kun deler av fundamentene tilbake. Den er i privat eie, og Turistforeningen (STF) har opsjon på kjøp med formål om å etablere en turisthytte her.

De tre lokalitetene ligger i et naturområde hvor det er få andre menneskeskapte inngrep eller konstruksjoner.



Bjellandparken. Overdekket hummerpark ferdigstilt 1902.  
Foto: Helge Schjelderup



Flyfoto 2021

*Bjellandparken, fra Schjelderup & Grams mulighetsstudie 2022*



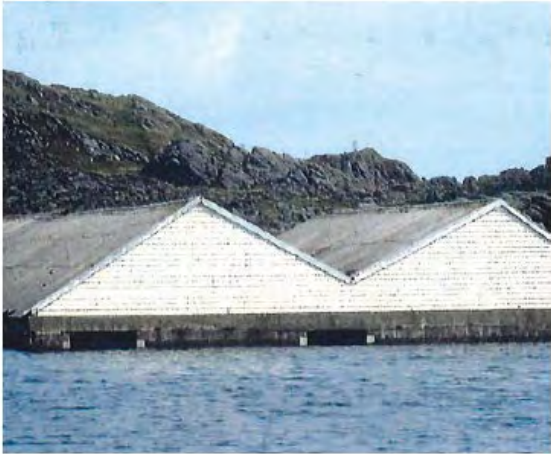
Ydstebøparken. Overdekket hummerpark ferdigstilt 1931.  
Foto: Helge Schjelderup



Flyfoto 2021

*Ydstebøparken, fra Schjelderup & Grams mulighetsstudie 2022*





Haalandsparken. Overdekket hummerpark ferdigstilt 1947.  
Foto: Helge Schjelderup



Flyfoto 2021

*Ådnøyskjæret, som het Haalandsparken da den hadde bebyggelse, fra Schjelderup & Grams mulighetsstudie 2022*

### 3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

#### Ev. forholdet til overordna planer og føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 gir føringer for forvaltning av naturområdene. Gjennom langsiktig planlegging skal verdiene sikres, og det kan legges til rette for bærekraftig utvikling av reiseliv og annet ressursbasert næringsliv.

Under punkt 2.3 Aktiv forvaltning av natur- og kulturminneverdier heter det:

Norge har store natur-, friluftslivs-, landskaps- og kulturminneverdier som det er viktig å ta vare på, i tråd med nasjonale og internasjonale mål. Langsiktig planlegging sikrer verdiene, og legger til rette for bærekraftig utvikling av reiseliv og annet ressursbasert næringsliv.

#### Forholdet til kommuneplan

Kommuneplan 2019-2030 gir føringer for utforming av nye tiltak og stiller krav til reguleringsplaners innhold. I kommuneplanen er de tre lokalitetene avsatt til Hensynssone Kulturmiljø, H570. Store deler av øyene bygningene ligger til er Hensynssone Flomfare, H320.

Under punkt 4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone heter det:

#### **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.

Under punkt 5 Hensynssoner stilles det krav til utforming i Hensynssone Flomfare:

### **5.1 Flomfare H320 – hensynssone stormflo og havnivåstigning**

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.

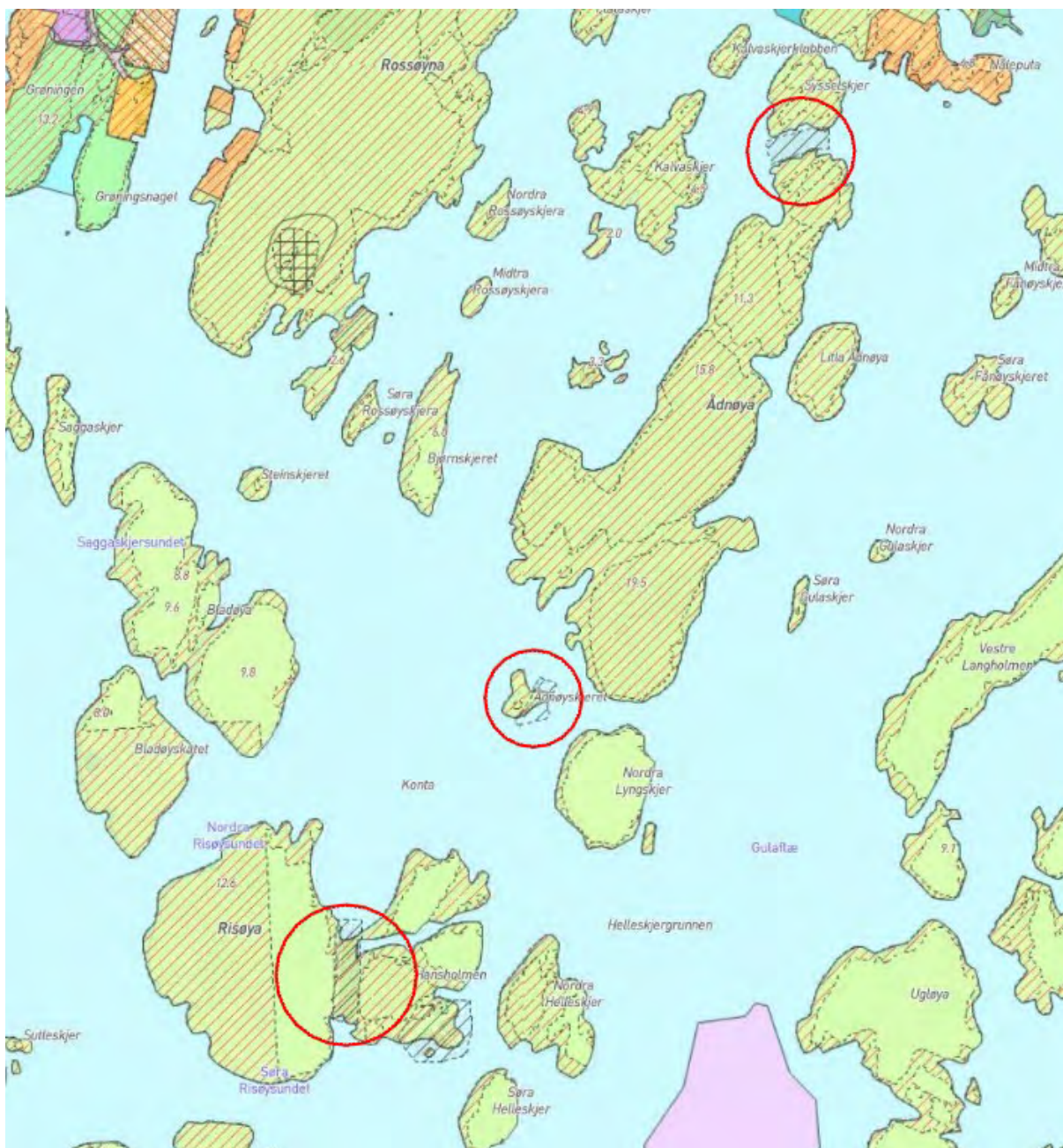
Innenfor faresonen stilles det krav om planlegging og sikring av infrastruktur for å hindre inntrengning av havvann. Faresonen kan justeres ved nye anslag for havstigning fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Under samme punkt gis det også bestemmelser for Hensynssone Kulturmiljø:

### **5.3 Hensynssone kulturmiljø H570 – Ydstebøhavn, Leiasundet og Hagenes, samt hummerparkene**

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 menneskeskapt 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.



*De tre lokalitetene i Kommuneplan 2019-2030; Hensynsone Kulturmiljø og Flomfare*

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Området for lokalitetene har ikke reguleringsplan

#### **4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)**

Reguleringen skal utformes innenfor rammene gitt av kommuneplanen. 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 noe 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.

## **5 Virkninger på omgivelsene** (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

### Beskriv tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planen vil ikke gi endringer i bebyggelsens virkning på omgivelsene for de to lokalitetene med eksisterende bygg. Målet er at reguleringen gir rammer som sikrer disse kulturminnene for fremtiden. Virkningen av bruken av disse anleggene skal vurderes og bestemmelser utformes for å minimere evt negative virkninger.

Mål for utforming av overnattingsstedet er at det får en arkitektur som spiller godt sammen med landskap og kulturminner.

Overnattingsstedet vil tilby tilreisende og fastboende et nytt sted å besøke i skjærgården, og slik gi en mer umiddelbar naturkontakt og bidra til å styrke friluftslivet. Bygget vil også bidra til å formidle historien om kulturminneverdien til hummerparkene i skjærgården.

## **6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)**

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Lokalitetene er Hensynsone Bevaring kulturmiljø og ligger i et område for Hensynsone Flomfare. I ROS-analysen vil det gjøres vurderinger hvordan avveining mellom kulturminnehensyn og byggetekniske krav skal balanseres i utforming av reguleringsplanen.

Området er også vindutsatt. Planen vil derfor stille krav til tiltakenes konstruksjon.

Som naturområde kan tiltak ha påvirkning på fugle- plante og maritimt liv. På grunnlag av kartlegging vil det gis rammer for utforming og bruk i planen.

Beredskap er også et aktuelt tema for overnattingsstedet på Ådnøyskjæret. Her skal det vurderes sikring ved uønskede hendelser.

## **7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)**

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).

Reguleringsplanens innhold faller ikke inn under tiltak nevnt i vedlegg I eller II som omtaler hvilke planer det stilles krav om konsekvensutredning for. Det er derfor ikke behov for konsekvensutredning.

## **8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)**

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Tiltak i planen berører naturområder og kulturminner. Planen vil ha betydning for kommunens satsing på reiseliv.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Statsforvalter, fylkeskommune, fagmyndigheter og organisasjoner ihht kommunens varslingslister.

Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Reguleringsplanarbeidet utføres av KAP i samarbeid med Schjelderup & Gram. KAP vil stå for det reguleringstekniske og plandokumentene, mens SG skal utforme bebyggelse og bistå i planarbeidet med kulturminnefaglig kompetanse.

Planen utarbeides i samråd med berørte fagmyndigheter, kommunen og grunneiere. Arbeidet organiseres i tematiske møter der forberedte problemstillinger gjennomgås og drøftes.