

PLANPROGRAM

LANGØYA HYTTEFELT OG SMÅBÅTHAVN



TILTAKSHAVER:

Kjell Ove Langø

Dato: 2. august 2010

Informasjon legges ut på www.langoya.com

Innhold	Side
1. Innledning	2
1.1. Forord	2
1.2. Behandling av planprogrammet	2
1.3. Formål og krav til prosess	2
1.4. Overordnede planer	3
1.5. Nødvendige tillatelser	3
2. Skildring av tiltaket	4
2.1. Bakgrunn for tiltaket	4
2.1.1. Planlagt bruk	5
2.1.2. Omfang og utforming	6
3. Fremdriftsplan	8
3.1. Tidsplaner for fremdrift	8
3.2. Medvirkning	9
3.3. Nødvendige tillatelser og tiltak for gjennomføring	9
4. Dagens situasjon og virkninger av tiltaket	10
4.1. Omsøkt areal	10
4.2. Aktuell bruk	12
4.3. Trygghet	12
4.4. Utslipp	12
4.5. Influensområde	13
4.6. Trafikk	13
4.7. Beskrivelse av alternativ arealbruk	13
4.8. Natur og miljø	14
4.8.1. Landskap og natur	14
4.8.2. Bygnings- og øymiljø	14
4.8.3. Kulturminne på land og sjø	15
4.8.4. Naturens mangfold. Dyr- og planteliv	15
4.8.5. Friluftsliv	16
4.8.6. Barn og unge	17
4.8.7. Masseforflytninger og rydding	17
4.8.8. Natur- og miljøvern	17
4.8.9. Vannforsyning og kloakkanlegg	18
5. Oppsummering av utredningsbehovet (konsekvensutredning; KU) i forbindelse med planarbeidet	19
5.1. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), herunder havstigning	19
5.2. Utslipp, vann- og forurensning	19
5.3. Sted- og landsskapsanalyse (Stedsanalyse og fjernvirkning)	19
5.4. Friluftsliv, grøntområder, badestrand og opparbeidelse av disse	19
5.5. Masseforflytninger	20
5.6. Gjennomføring av arkeologisk registrering i planområdet	20
5.7. Mololøsning, båthavnens funksjon og etappevis utbygging av denne, navigasjonsmerking	20
5.8. Konsekvensutredning av ulike planalternativer i planområdet	21
5.9. Planområdets etappevis utbygging på land	21
5.10. Omfang og kvalitet på servicefunksjonene	21
5.11. Krav til utforming av hytter, material- og fargevalg	21

1 Innledning

1.1 Forord

Planprogrammet er utarbeidet av siv.øk Kjell Ove Langø. Også andre personer samt instanser har kommet med mange kvalifiserte innspill i prosessen. Ansvarlig styresmakt for behandling av planprogrammet og senere reguleringsplan er Ålesund kommune. Tiltakshaver er Kjell Ove Langø og samme person er kontaktperson for prosjektet.

1.2 Behandling av planprogrammet

Forslag til planprogrammet ble lagt ut til offentlig ettersyn den 12. oktober 2009 med høringsfrist 30. november 2009. Samtidig ble oppstart av reguleringsarbeidet kunngjort. Planprogrammet kan ikke påklages eller ankes, men innspill og synspunkter er tatt med i vurderingen til endelig Planprogram. Det endelige planprogrammet behandles og fastsettes av Ålesund kommune.

1.3 Formål og krav til prosess

Som et ledd i varsling og kunngjøring om oppstart av større planarbeid ble det utarbeidetforslag til planprogram. Hensikten med planprogrammet er tidlig medvirkning og avklaring av viktige hensyn i planarbeidet. Ålesund kommune har stilt krav om konsekvensutredning (KU) i forbindelse med planarbeidet. Dette under henvisning til Foreskrift av 30.06.2009 nr. 855. Konsekvensutredningen vil bli innarbeidet i planbeskrivelsen og vil foreligge når ferdig reguleringsforslag blir fremmet til førstegangsbehandling. Planprogrammet skal gi en beskrivelse /skildring av tiltaket, belyse problemstillinger og eventuelt hvilke alternativ som vil bli vurdert. Det skal videre avklare forhold til overordnede planer, klargjøre premisser og rammer for selve planarbeidet. Videre skal det fastsette hvilke forhold som skal utredes og /eller nærmere beskrives og gjøre greie for konsekvensene av tiltaket. Tiltaksområdet skal også vises på kart.

1.4 Overordnede planer

Lovhjemmel: Planforslaget utarbeides og fremmes som privat planforslag / detaljplan etter plan- og bygningslovens §§ 12-3 og 12-11.

Arealdelen for Ålesund kommune ble vedtatt i Bystyret 21.02.2008.



Utsnitt av Arealplanen.

Planområdet, her benevnt som «Langøya hyttfelt og småbåthavn» er i arealdelen planlagt for opparbeidelse av hytteområde, badestrand, serviceområde og marina-område. Jfr. kartutsnitt under «utsnitt av arealplanen». Hytteområdet består av hyttetomter som tiltakshaver kan fradele og selge ut til folk flest samt et antall som tiltakshaver opparbeider til utleiehytter og serviceanlegg. Et tilsvarende forslag har vært sendt på høring som alternativ arealbruk i området, men uten kartfesting. I etterkant av bystyrevedtaket ble arealplankartet oppdatert.

1.5 Nødvendige tillatelser

I forbindelse med høringsrunden av «Forslag til Planprogram» er der fremkommet informasjon og krav om at tiltakshaver må innhente noen tillatelser før enkelte tiltak i den planlagte reguleringsplanen vil kunne bli godkjent.

For nærmere informasjon her se pkt. 3.3 under.

Fylkesdelplan for strand og kystsoner gjennomgås i forbindelse med planarbeidet.

2 Skildring av tiltaket

2.1 Bakgrunn for tiltaket

Kjell Ove Langø er hjemmelshaver av Gnr. 142 bnr 1, hovedbruket på Langøya i Ellingsøyfjorden. Øya er delt i to jevnstore bruk der Svein Langøy, Astrid Langøy Drabløs og Oddbjørg Aas som søsken er hjemmelshavere ved ideelt sameie av den andre halvparten av øya Gnr. 142 bnr 3 ved tinglyst skjøte den 22.11.2009.

Siden Kjell Ove Langø overtok gården 18.12.1992 har han arbeidet med å sette innmarkene i den stand de opprinnelig var. Han har dessuten arbeidet mye med å holde kulturlandskapet i hevd bl.a ved å drive med et tyvetalls overvintrende utegangersauer av gammel norsk rase. Disse holder vegetasjonen i sjakk og hindrer derved ytterligere tilgroing i inn- og utmark. Villsauene vinterbeiter på et område som er ca. 400 d.a med røsslyng. Størstedelen av planområdet for dette prosjektet er, etter gjennomgang sammen med Mattilsynet i 2006, karakterisert som relativt dårlig beitegrunnlag for villsauene. Området egner seg definitivt heller ikke til nydyrking.

Tiltakshaver ser det delvis kupert, men åpne og solfylte, planområdet som svært godt egnet for utbygging av fritidshytter/hytter, bygninger med servicefunksjoner og opparbeidelse av en stor badestrand der også folk flest vil kunne benytte denne samt de tenkte grønne aktivitetslungene i planområdet. For tilreisende badegjester samt båtfolk tenkes det et tilbud om tilgjengelig toalettanlegg samt en renovasjonsløsning.

Tiltakshaver ser videre planområdet som en viktig del av byutviklingen der et, i dag, utilgjengelig område for bl.a båtfolket nå kan bli tilgjengelig også for disse ved at bl.a en marina/båthavn med servicefunksjoner opparbeides. Tiltakshaver ønsker videre å utvikle planområdet som et flerfunksjonelt område som skal fremstå som arkitektonisk harmonisk og med tidsmessige kvaliteter.



Panoramautsikt mot vest fra toppen av planområdet.

Utsikten mot såvel vest, sørvest og nordvest er god. Området ligger svært solrikt til. Samtidig vil opplevelsen av høststormene fra vest og sørvest være merkbar. For å hindre interessekollisjoner mellom beitende villsauer og brukerne / fremtidige eiere i planområdet, vil dette bli inngjerdet med grunder mot resten av utmarka og de gode beiteområdene på bl.a røsslyng der.

2.1.1 Planlagt bruk

Tiltakshaver ser for seg at deler av planområdet både bygges ut med fritidshytter på utskilte selveiertomter og et område der tiltakshaver ønsker å utvikle servicefunksjoner tilknyttet marinaen, hyttene, den store badestranden og en mindre opparbeidet strand i nærheten av utleiehyttene og utenfor den store hovedbadestranda.

Videre ser tiltakshaver for seg at den store hovedbadestranden opparbeides slik at den kan benyttes av såvel hytteeierne som folk flest. Det tenkes opparbeidet noen grønne aktivitetslunger for samme brukergrupper. Stranda vil bli rensket for stein og et område mellom stranda og veien mot stranda vil bli opparbeidet som plen og plass til å sole seg, avslapping samt ballspill.



Stor badestrand som planlegges opparbeidet. Bildet viser stranden fra nord mot sør.

Marinaen/båthavnen sin kapasitet tenkes planlagt slik at den vil ha plass til både de med «faste plasser» og de som ønsker å legge til ved dagsbesøk på øya. Videre tenkes det en ny anløpsmulighet for rutebåten «Trio» som trafikkerer øyene i Ellingsøyfjorden på regulær rutebasis fra Nørvasund kai. Funksjonshemmede sine behov vil bli hensyntatt ved planlegging av brygge- og kaianlegg. Omfanget og kvaliteten på servicefunksjonene i planområdet blir å utrede videre.

I forbindelse med opparbeidelsen av småbåthavna må tiltakshaver vurdere alternative mololøsninger som f.eks en kombinasjon mellom utfylt sjøområde og flytende moloelementer. Dybdeforholdene både inne i havna og i utløpet vil måtte synliggjøres og legges inn i plankartet. Tiltakshaver ser også for seg at ei naustrekke kan fungere både for å skjule rensesstasjon, være et toalettanlegg i annen etasje samt kunne fungere som utleie av båt til f.eks skoleklasser/barnehager som besøker stedet.

2.1.2 Omfang og utforming

Planområdet utgjør ca. 12 % av Gnr. 142 bnr 1 og ca. 6 % av hele Langøya som er på ca. 630 da. Tiltakshaver ser for seg at en mololøsning i tilknytning til marinaen opparbeides enten ved utfylling av steinmasse eller i kombinasjon med en flytende løsning. Kvalitetssikring av aktuell løsning vil bl.a være avgjørende ved valg her, der vestavinden sin styrke må hensyntas. Dette blir å utrede videre. Nært opp til småbåthavnområdet i planområdet, sør for dette, ligger en liten vik/strand som i dag kun består av bergknauser. Disse er delvis skjulte ved flo sjø. Viken er i dag ikke mulig å benytte hverken til bading eller tilkomst med båt.



Bilde fra viken som ønskes opparbeidet.

Tiltakshaver tenker seg at denne viken/stranden også opparbeides ved at bergknausene (i venstre billedkant over), som for det meste ligger under sjøoverflaten ved flo sjø, sprenges bort og benyttes som fyllmasse i bl.a vegene. Se bilde fra viken under. Videre tenker en seg at masse til utbygging av tenkt veisystem og badestranden primært kommer fra sprengning av berg der veiene og kloakken skal legges samt fra rydding av den store badestranden. Eventuell behov for tilleggsmasse og uttak av denne må utredes og vurderes etter at beregninger er foretatt.

Badestrand vil bli opparbeidet og i tilknytning til denne, mot sør, tenkes det oppført naust med tanke på utleie av båt eventuelt en plass der f.eks skoleklasser e.l kan benytte denne tjenesten.

Planområdet tenkes utbygd i flere faser bla for å kvalitetssikre og minimere de estetiske følgene etter inngrepene i terrenget, men også ut fra logistikkmessige betraktninger under utbyggingen. Tiltakshaver er opptatt av at samtlige hytter får en slik arkitektonisk utforming at de samlet sikrer at såvel terreng som utsikt blir tatt maksimalt vare på. Det er intensjonen at hytter, marina-/småbåt- havnløsning, servicebygninger, veier, badestrender og grønne lungesom lekeplasser og vegetasjon skal gi en harmonisk enhet innpasset i terrenget på naturens premisser. Dette hensyntas i materialvalgene og også i fargevalgene som bør være av mere nøytral karakter.

Området er tenkt utformet med en høy grad av arkitektonisk tilpasning av hyttene til terrenget og som totalt gir en fremtoning av brukervennlig struktur og høy kvalitet i samsvar med de krav og behov dagens hytteeiere krever.

Ferdig utbygd vil området utgjøre et godt tilpasset sted for såvel hytteeiere som for folk flest som ønsker å benytte badestranden, de grønne lungene samt servicefunksjonene.

3 Fremdriftsplan

3.1 Tidsplaner for fremdrift

Under gis en oversikt over beregnet fremdrift i arbeidet. Behandlingstiden i kommunen vil avhenge av bl.a saksmengde. Dette er frister satt som målsettinger gjennom planprosessen. Vi tar forbehold om endringer i fremdriften.

Faser i planarbeidet	Samarbeid og medvirkning	Behandling	Fremdrift
Utarbeidelse av forslag til planprogram	Kommune, fylke, tiltakshaver	Tiltakshaver	August - oktober
Høring av forslag til planprogram	Kunngjøring og brev til aktuelle parter	Tiltakshaver med konsultativ hjelp	November. Høringsfrist 6 uker
Vedtak av planprogram		Ålesund kommune	22. juni 2010
Utarbeidelse av reguleringsplan og konsekvensutredning (KU)	Aktuelle parter og fagetater	Tiltakshaver med konsultativ hjelp	August 2010 - november 2010
Reguleringsforslag og konsekvensutredning		Ålesund kommune/ planutvalget	November/ desember 2010
Offentlig ettersyn	Brev til aktuelle parter	Ålesund kommune/ tiltakshaver	Desember 2010
Behandling av bemerkninger	Eventuell avklaring med aktuelle parter	Ålesund kommune	Vinter 2011
Eventuelt nytt offentlig ettersyn			
Vedtak av reguleringsplanen		Ålesund kommune	Vår 2011

3.2 Medvirkning

Medvirkning har skjedd gjennom den tilbakemelding som er kommet etter innrykket av annonsen om oppstart av planarbeidet og offentlig ettersyn av planarbeidet under «kunngjøringer» i lokalavisa. «Forslag til planprogram» ble også gjort tilgjengelig på tiltakshaver sin nettside www.langoya.com og i servicetorget på rådhuset. Liste over aktuelle parter oversendt av Ålesund kommune, deiblant lag og myndigheter innenfor naturvern, friluftsliv, kulturminner og landbruk ble tilskrevet og invitert til å komme med synspunkt og innspill til planprogrammet og det videre reguleringsarbeidet og konsekvensutredningen (KU).

Etter at høringsfristen utløp 30.november har tiltakshaver tatt kontakt tilbake og bl.a invitert følgende organisasjoner til et fellesmøte for både å drøfte tiltakshavers ideer og utkast til arealdisponeringer samt få kvalifiserte innspill til bruken av «aktivitetslungene», badestranden og serviceanlegg:

Ålesund Kommune ved barnerepresentanten
Ålesund Kommune ved kommuneoverlegen
Ålesund Kommune ved avd. for veg, anlegg og park
Friluftsrådet for Ålesund og omland
Norges handikappforbund Ålesund

Kvalifiserte innspill fra ovennevnte vil, så langt som mulig, bli hensyntatt og vektlagt i det videre planarbeidet. Alle ovennevnte instanser vil også være høringsinstans i forbindelse med utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn.

3.3 Nødvendige tillatelser og tiltak for gjennomføringen

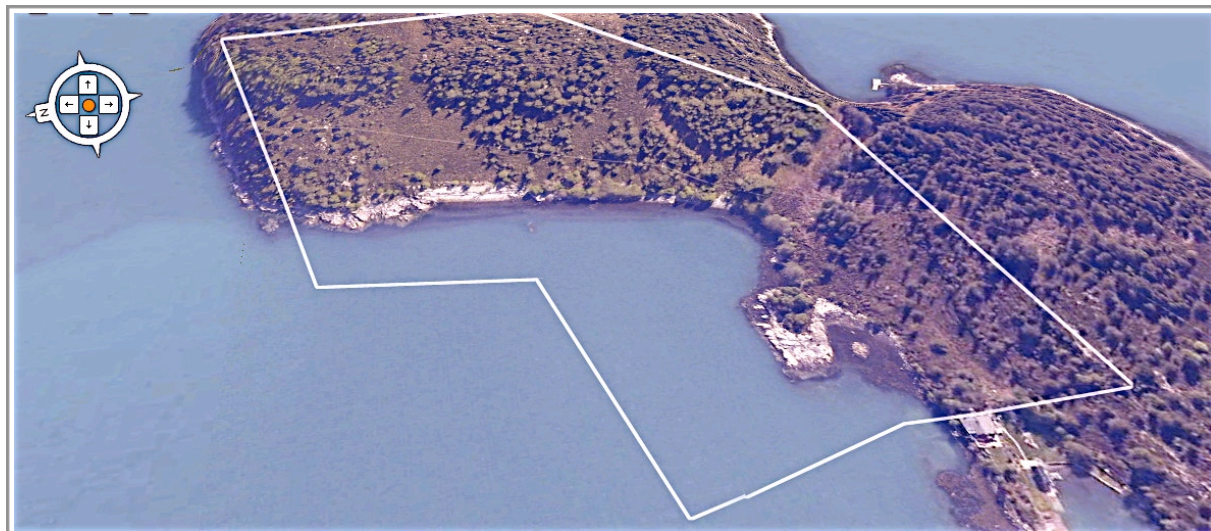
For å kunne starte og bygge ut området må følgende tillatelser være innhentet og godkjent:

- Planprogram
- Reguleringsplan med innarbeidet konsekvensutredning (KU), jfr. pkt. 1.3 og 1.4.
- Før tiltak i sjø kan iverksettes kreves det egen tillatelse etter Havne- og farvannsloven. Dette gjelder både fyllinger, utdypninger, moloer, kaier, brygger, flytebryggeanlegg, ledninger / rør / kabler i sjø, private småbåtanlegg etc.
- Det søkes om utslippstillatelse til Vann-, avløp- og renovasjonsavdeling i Ålesund kommune.
- Byggetillatelse for aktuelle tiltak, med situasjonsplaner for de aktuelle byggeområdene herunder prioriteringer og fremdrift.

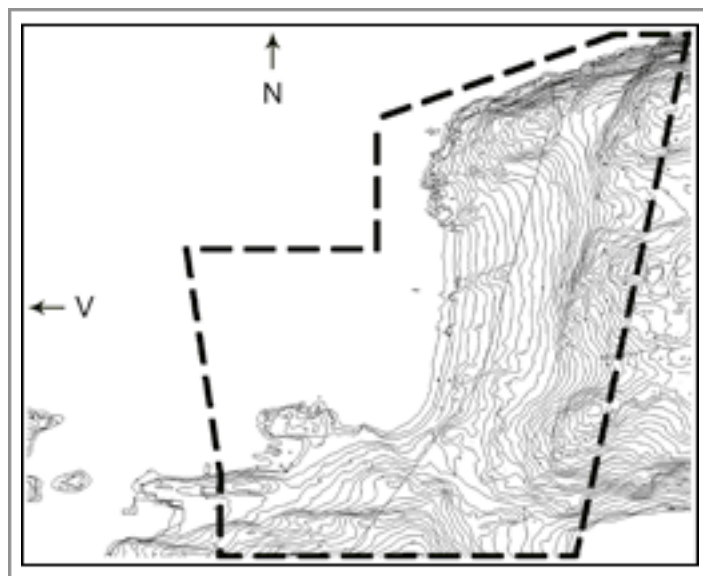
4. Dagens situasjon og virkninger av tiltaket

4.1 Omsøkt areal

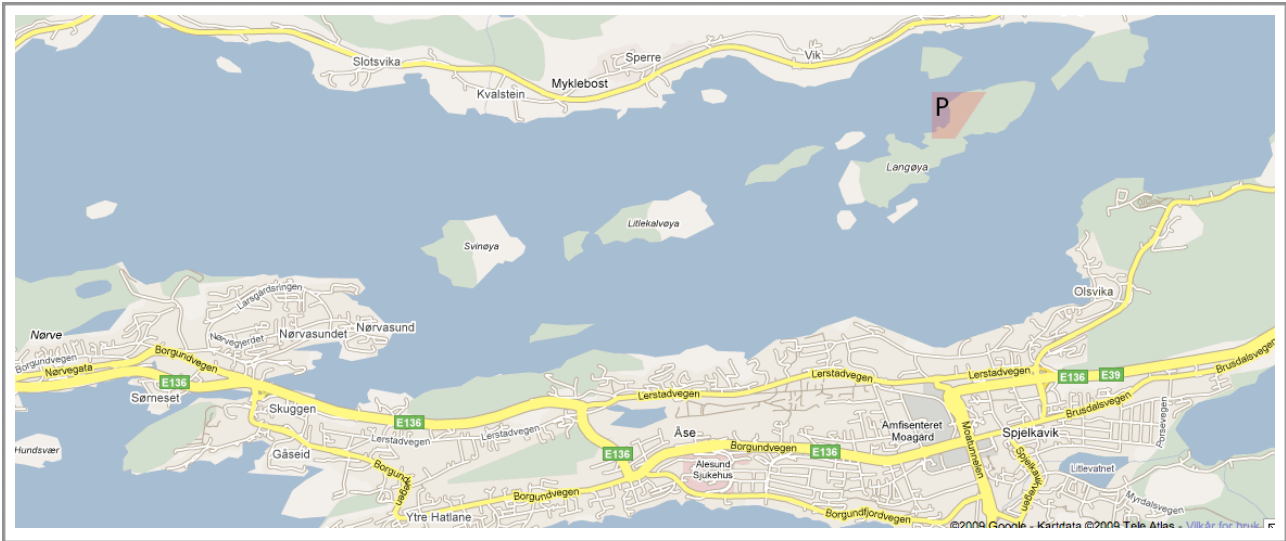
På planområdet er det i dag urørt natur der villsauen ferdes.



Bilde fra planområdet og avgrensning av planområdet.



Planavgrensninger av planområdet.



Langøya ligger i Ellingsøyfjorden i Ålesund kommune. Planområdet er merket med P på kartet.

Området er vanskelig tilgjengelig fra sjøsiden. På Gnr. 142 bnr 1 er det fra tidligere godkjent opparbeidelse av nye veier samt kaier med flytebrygger. Igangsettingstillatelse er innvilget og arbeidet er igang på delprosjekt. Planområdet berøres i noen grad av dette ved at en kai anlegges samt en vei vil gå gjennom området. Dette vil bli tegnet inn i plankartet under arbeidet med reguleringsplanen.



Foto av planområdet fra vest mot øst.

Under henvisning til det som er skrevet under punktene 4.8.1 og 4.8.4 antas det at planområdet ikke er av vesentlig betydning med tanke på jordvern for landbruksvirksomheten videre.

4.2 Aktuell bruk

Planområdet brukes i dag til jordbruk/beite og er lite brukt til friluftsliv. Siden beitegrunnet i planområdet er svært karrig sammenlignet med resten av utmarka og innmarka, vil planlagte inngrep i planområdet ikke ha noen nevneverdig betydning for villsauene sin mattilgang - da primært med tanke på vinterbeite. Driften med villsaue vil fortsette som før uavhengig av dette prosjektet. Dessuten arbeider tiltakshaver kontinuerlig med å utvide samt bedre beitegrunnet på innmarkene bl.a. ved å rydde det resterende av tilgrodd skog i utkanten av innmarkene.

Med gjennomføring av dette prosjektet vil tilgjengeligheten til øyas uteområder øke kraftig. I dag er tilgjengeligheten fra sjøsiden svært begrenset p.g.a. svært mye stein i fjøra rundt øya.

Det legges opp til å gjerde inne planområdet med grunder for på den måten hindre unødig «sammenstøt» mellom dyr og folk som oppholder seg i planområdet. Grundene vil bli skiltet med anmodning om å holde grinden lukket.

Når kai og marina er opparbeidet vil tilgjengeligheten til øyas utmarksområder bli langt bedre enn i dag. Turgåere kan da benytte de mange store råsene som villsauene allerede har trukket opp.

Det er i dag ingen fastboende på Langøya. I helgene kommer hyttefolket til sine hytter da primært på sørvestsiden/vestsiden av øya. Dessuten avlegger eierne av de to brukene øya noen besøk i uken i forbindelse med driften.

Med dette prosjektet vil Langøya både bli mer tilgjengelig for folk flest og flere hytteeiere kommer til som brukere. Likeledes vil en begrenset infrastruktur skape endringer. Villsauene vil også merke at de vil møte flere turgåere. Villsauens natur tilsier å skygge unna fremmede. Dette er ikke dyr som angriper mennesker med mindre værene selv føler seg truet eller blir direkte angrepet. I lammeperioden legges det opp til at folk flest blir oppfordret til ikke å oppsøke søyene.

Informasjon om dette legges ut på www.langoya.com.

Med utbyggingen vil strømkapasiteten til øya bli betydelig forbedret. Omfang og opplegg blir å ta opp med Tafjord Kraft.

4.3 Trygghet

På området blir det i dag drevet jordbruk der området i noen grad benyttes til beiteområde for en villsaustamme på et tyvetalls overvintrende dyr. Området har liten eller ingen tilkomst fra sjøsiden og følgelig er området i dag ubenyttet som natur og fritidsområde. En stolpetrasé med strømførende ledninger går i dag gjennom området. Vurdering av om en kabelløsning er mere hensiktsmessig blir å ta opp med Tafjord Kraft.

Langøya er i likhet med Vikholmen og Bjørgholmen jaktbart område på hjort og rådyr da primært på dyr som svømmer mellom øyene og fastlandet. Det er vedtatt innført generell båndtvang hele året på Langøya pga beitende utegangersauer.

Utover det som her er beskrevet er det ingen kjente trygghetsproblemer i området.

4.4 Utslipp

Landbruksvirksomheten som blir drevet på Langøya drives økologisk der villsauene selv både gjødsler og holder kulturlandskapet i hevd. Således genereres det ikke kjente miljømessige problemer i forhold til utslipp til luft eller sjø. Gjennomføring av planen etter intensjonen vil

medføre mindre utslipp fra hytter, serviceanlegg og småbåthavn for øvrig. Dette må utredes nærmere under planarbeidet med tanke på avbøtende tiltak.

Likeledes må der gjennomgås behov for avbøtende tiltak i forbindelse med at naboen til Planområdet mot vest, Gnr. 142 bnr. 13, har en (godkjent) kloakkledning som går rett i sjøen mot nord. Selv om graden av urensset utslipp fra denne er minimal, bør en dialog om avbøtende tiltak være naturlig.

4.5 Influensområde

Influensområdet omfatter hele området der tiltaket kan ha innvirkning, og omfatter alle areal som på en eller annen måte blir påvirket av forhold som blir direkte berørt av tiltaket, både nær- og fjerne virkninger må vurderes. Slike forhold vil være landskapsinngrep, strandsone/sjøareal, bygningsmiljø eller støy, økt bruk av utmarksområdene med eventuell konflikt mellom beitedyr og turgåere.

4.6 Trafikk

Siden planområdet ligger på en øy har man tilkomst kun fra sjøsiden. Tilkomsttilgangen er i dag lite tilfredsstillende med egen båt bortsett fra ved flo sjø. Rutebåten «Trio», som regelmessig trafikkerer Ellingsøyfjorden da primært i sommerhalvåret, har i dag kaianløp på vestsiden av Langøya.

For å komme til planområdet må en krysse innmarkene til begge gårdsbrukene, noe som er svært uheldig spesielt under lammesesongen der villsauen skal ha ro og fred når søyene føder sine maks to lam ute i det fri.

Virkningen av denne utbyggingen på trafikkbehovet vil være både et behov for en minimumskapasitet av båtplasser i småbåthavna samt en forventet sterkere trafikketerspørsel med rutebåten «Trio» fra Nørvasundet. I denne forbindelse må en også ha i tankene at biloppstillingsplassen i Nørvasundet kan bli en flaskehals her.

Den planlagte kapasitetsutbyggingen av småbåthavna må sees i sammenheng med den trinnvise planlagte utbyggingen av hyttefeltet. Det er meningen at den som kjøper tomt med hytte på også kjøper seg inn med en fast båtplass i småbåthavna. Det vil i tillegg bli tilbudt besøksplasser. Denne kapasiteten må vurderes underveis ettersom en ser behovet. Imidlertid er det viktig at det i utgangspunktet settes av nok plass i småbåthavna til å kunne dekke et større behov.

En annen virkning av tiltaket kan bli at andre trafikkselskap ser attraktiviteten av å tilby sine passasjerer en tur innom det ferdig utbygde området for et kortere eller lengre stopp.

4.7 Beskrivelse av alternativ arealbruk

I denne sammenheng vil alternativ bruk av arealet for tiltakshaver være å opprettholde planområdet som beiteområde som i dag. For folk flest vil da planområdet ha en svært liten praktisk bruks- og nytteverdi som natur- og friluftsområde selv med tilkomstmulighet via kai. Et natur- og friluftsområde som dette planområdet har liten praktisk alternativ nytteverdi for folk

flest uten et opparbeidet tilbud. En er, etter tiltakshavers mening, mest tjent med en omdisponering av området til hytteutbygging og opparbeidelse av stor badestrand der folk flest fritt kan ferdes samt grønne lunger. Utbyggingen vil gi et ubenyttet område en viktig revitalisering og kvalitetsheving.

4.8 Natur og miljø

4.8.1 Landskap og natur

Landskapsbildet er bygd opp av varierende terrengformasjoner med en jevn stigning på ca 30 meter fra sjøflaten til høydetraket i øst. Noe furu og løvskog i naturmiljøet spredt utover området kombinert med fjellknauser og litt lyng danner grunnlag for opplevelsen av landskapet. Naturområdet bestående av område både til sjøs og på land danner livsgrunnlag for både planter og dyr.

Planområdet er i dag et uberørt område med strandsone mot vest og nord/vest der den norvestlige delen ikke er brukervennlig p.g.a det noe bratte terrenget her. Dessuten kommer strømkabelen på land her.

De lokalklimatiske forholdene tilsier at de dominerende vindretningene er nord til nordøstlig og sør sørvestlig vindretning. På senhøsten og vinteren dominerer vinden fra sørvest, med innslag av vind fra vest nå og da. Slik planområdet ligger til, vil det være mest eksponert for vind fra vest og sørvest. Spesielt vinden og sjøen kombinert med springflo vil ha konsekvenser for planleggingen av molo og bådhavn/marinaløsningen. Sterk vind kombinert med springflo vil også ha konsekvenser for planlegging av deler av bebyggelsen. Så også fare for generell heving av havområdet pga klimautviklingen.

4.8.2 Bygningsmiljø og øymiljø

Temaet omfatter de visuelle og estetiske opplevelsene av de bygde omgivelsene. På Langøya er der to jevnstore gårdsbruk. På det ene står der ei løe samt et hvitt murhus. På tiltakshavers område står der i dag kun et (gult) hus. Da tiltakshaver overtok eiendommen etter orkanen på begynnelsen av nittitallet var løa nedblåst og huset sterkt ramponert. Derfor står der kun en bygning på tiltakshavers eiendom. Der bor for øyeblikket ingen fastboende, hverken på disse to gårdene eller på hyttene som tidligere er satt opp på øya.

På tiltakshavers del av Langøya er der tidligere satt opp to hytter samt ett naust. Begge hytteeiendommene ligger ved sjøkanten og er satt opp for flere tiår siden. En av disse hytteeiendommene Gnr. 142 bnr. 13 grenser direkte mot planområdet mot vest. Den andre hytteeiendommen Gnr. 142 bnr. 8 grenser nesten mot planområdet mot sør. Denne planlagte utbyggingen vil ikke ha noen negativ innvirkning på utsikten for noen av disse hyttene. Planområdet grenser dessuten i vest og nord mot sjøen mens det i øst og sør grenser mot utmark. Videre er det for noen tiår tilbake skilt ut fire hyttetomter til familien på tiltakshavers del av øya. Ingen av disse er i dag bebygde.

4.8.3 Kulturminne på land og i sjø

Det er ikke registrert kulturminner hverken på land eller i sjø i planområdet. På land er det relativt grunt med lite jordsmonn. Det er ingen steingjerder i planområdet. Imidlertid er det registrert automatisk fredede kulturminne på Gnr 142, bnr 3 på Langøys sin vestsida. En steinalderlokalitet er her registrert nord av Nonshaugen. Likeledes er det registrert et automatisk fredet kulturminne på Bjørgholmen nordvest av planområdet på Langøya.

Etter relativt detaljert gjennomgang av kart og planer for planområdet sammen med arkeolog Kjersti Dahl ved Fylkeskommunen den 2. februar 2010, ser tiltakshaver det slik at en ikke kan utelukke at funn kan bli gjort i planområdet. Tatt i betraktning av at de mest sannsynlige plassene ligger mer enn 10 m over havet på små flater og vikar i terrenget, begrenser potensielle funnsteder seg i planområdet.

Før planområdet kan frigis ønsker Fylkeskommunen at det etter kulturminnelova blir gjennomført ei arkeologisk registrering etter § 9 i denne. Det er derfor avtalt at det skal tas stikkprøver fra planområdet til våren og så snart snøen smelter. Skulle funn bli gjort vil tiltakshaver diskutere eventuelle avbøtende tiltak for å unngå konflikt med automatisk fredede kulturminner.

Hva angår kulturminner i sjø har Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum i sitt brev av 17.11.2009 skrevet at de ikke kjenner til slike kulturminner i planområdet. De har heller ingen indikasjoner på at stedet har vært anvendt som ankringssted eller havn i eldre tid. De har derfor ingen innvendinger til den planlagte arealbruken.

Vurderer en aktuelle kulturminner fra nyere tid som bygninger, kulturmiljø og kulturlandskap i planområdet spesielt og på Gnr. 142 bnr 1 generelt, er det å si at i planområdet er der ikke registrert noen spor av slike kulturminner. Utenfor planområdet står murrestene av løa igjen. Våningshuset som ble tatt av orkanen på begynnelsen av nittitallet står til nedfalls.

I forbindelse med Voldgiftsrettens behandling ved tiltakshavers overtakelse av hovedbruket står følgende protokollført med dato 21.08.1992:

« Av løa på eiendommen står det att berre gamle murer som ikkje kan brukast til nybygging, løematerialet ellers ligg spreidd over eit stort område etter orkanen sist vinter. Våningshuset som står der er truleg frå 1920 åra, størrelse på 70 m². Standarden er særst dårleg, og huset kan ikkje bebuast. Grunnmuren og treverk ber preg av så dårleg vedlikehold etter fråflyttinga at reparasjon ikkje er aktuelt.». Våningshuset og restene etter løemurene er forøvrig registrert i SEFRAK.

Opplysninger som tiltakshaver har hentet inn fra eldre slektninger bekrefter at heller ikke de kan huske å ha hørt om eller registrert slike nyere kulturminner i kulturlandskapet på øya. De som voks opp her arbeidet primært med tørking av fisk for sjøbudene på Ellingsøya i tillegg til jorbruk og fiske. Tørkingen forgikk på berga eller på treflaker. Ingen bygninger ble satt opp til dette formål.

4.8.4 Naturens mangfold. Dyr- og planteliv

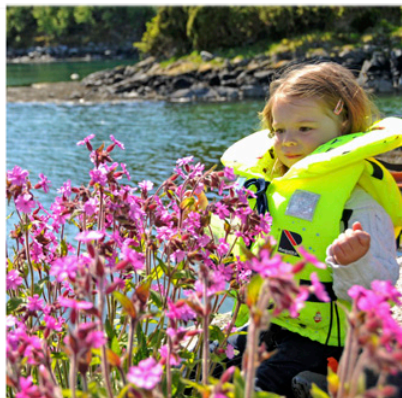
Etter at tiltakshaver startet driften av villsau av gammel norsk rase -utegangersauen som beiter ute hele året – forsvant stammen av rådyr og hjort som var på øya. Hjortedyr og villsau går ikke så

godt sammen tydeligvis. I dag er det stort sett bare streifdyr som svømmer mellom fastlandet og øyene som observeres på Langøya.

Det er ikke observert andre dyr som f.eks rev på øya. Lamma har m.a.o trygge oppvekstvilkår her. Eneste trussel for disse den første levetiden er havørn som hekker på Ellingsøya og ravn som forøvrig heller ikke hekker på Langøya.

Tiltakshaver, som forøvrig er spesielt interessert i ornitologi (læren om fugler), har ikke observert andre hekkende vade- og måkefugler i planområdet enn et tjeldepar og et gråmåkepar som er registrert de senere år. Ingen alkefugler, riksefugler, hønsefugler, andefugler eller ugler er observert hekkende i området.

Hva angår småfugler er det registrert meiser og sort og hvit fuglesnapper i noen få opphengte fuglekasser på området. Også andre vanlige spurvefugler er nå og da observert hekkende i området. Utover dette er det ikke observert spesielle småfuglarter hekkende på området.



Rutebåten «Trio».

Rød jonsokblom

I nærkontakt med dyrelivet.

Siden vegetasjonen er svært karrig er plantelivet svært begrenset i omfang. Ingen spesielle plantesorter er observert etter gjennomgang av beiteområdet sammen med en seniorkonsulent fra Mattilsynet i 2006. Dog ble det observert rome – en plante som dessverre fører til et tragisk utfall dersom sauene spiser den. Av plantesorter som er observert, og som er vanlige innslag i faunaen på øyene i vårt område, kan nevnes strandnellik, torvmyrull, starr, sandrør, timotei, skogstjerne, arve, kløver, rød jonsokblom og sildre.

Det er registrert en del prioriterte naturtyper og artsforekomster på Langøya. Jfr. www.gislink.no men ingen innenfor avgrensningen av planområdet. Ålesund kommune har gjennomført registreringer av biologisk mangfold og det vises til disse og til Gislink.

4.8.5 Friluftslivet

Langøya er en viktig del av et større friluftsområde som dekker hele Ellingsøyfjorden med øyer, holmer og tilgrensende strandareal. Ser en på status for hvilken betydning Langøya i dag har som friluftsområde i Ellingsøyfjorden kan denne, bortsett fra den estetiske opplevelsen fra sjøsiden,

enkelt beskrives som en øy folk reiser til med sine fritidsbåter for å ankre opp i bukter og utenfor berga. Svært få, om noen, går i land p.g.a mye stein i fjæra og begrenset med kai og brygge kapasitet. Sammelignet med resten av øyene i Ellingsøyfjorden som f.eks Kalvøya er Langøya således å anse som en uberørt øy som folk ikke går i land på.

Til tross for regulære avganger med rutebåten «Trio» i sommerhalvåret, velger svært få å ta turen til Langøya. Mangel på infrastruktur og en utmark som har fått gro godt til med høy røsslyng over alt er nok stikkord som sier noe om årsaken til dette. Tiltakshaver har ennå til gode å treffe turgåere innover øya på sine turer for å sjekke sine villsauer!

I forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplan vil tiltakshaver vurdere å utvide grøntområdet mot nord og sjøen slik at folk flest fritt kan gå tur langs stranda og fortsette sin tur østover langs strandområdet der. På denne måten forhindres fremtidige potensielle konflikter vedr. bruken av dette området. Under utredningen av dette må imidlertid tiltakshaver, sammen med Tafjord Kraft, hensynta risikoen som ligger i de strømførende kablene som kommer på land fra Bjørgholmen i dette området og den videre fremføringstrasseen for denne inn i Planområdet.

4.8.6 Barn og unge

I forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen, vil det bli hensyntatt å legge til rette for «aktivitetslunger» i nærheten av badestranden til bruk for bl.a. barn og unge. Se forøvrig pkt. 3.2 over. Dette, samt kai og marina-løsningen, vil øke kvaliteten på barn og unges oppvekstvilkår i nærområdet samt øke attraktiviteten og lysten til å benytte seg av tilbudet i det utbygde planområdet. I Ålesund er der et behov for barnehager og skoleklasser til å dra ut i nærområdet for å bl.a. oppleve holmer og skjær i Ellingsøyfjorden.

Oppføring av naustrekke med tilbud til bl.a. denne målgruppen vil bli vurdert i Reguleringsplanen. Likeledes vil det bli vurdert å bygge sandvolleyballbane i tilknytning til grøntområdet ved badestranda.

4.8.7 Masseforflytninger og rydding

I forbindelse med den trinnvise utbyggingen av planområdet vil der være behov for større og mindre masseforflytninger f.eks under opparbeidelse av molo, kai, vegger og badestrand. Det er behov for en synliggjøring av omfang og planer for hvilke steder som bør benyttes som mellomagringsplasser for slik masseforflytning.

I dag er der noe drivved på badestranda som må ryddes før arbeidet med selve opparbeidningen av badestranda kan ta til. Det vil i denne forbindelse bli søkt om tillatelse til å brenne denne veden i mindre bål under oppryddingsarbeidet.

4.8.8 Natur- og miljøvern

I forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen, vil det bli hensyntatt å legge planer for et tilbud om sanitæranlegg samt en renovasjonsordning også for almenheten. Her vil Friluftsrådet samt Ålesund Kommune være viktige samarbeidsparter. Nærmere utredning om kapasitet, plassering og økonomi rundt disse spørsmålene blir å utrede videre i planarbeidet.

Tiltakshaver er spesielt opptatt av at planlagte bygninger glir fint inn i terrenget uten for store inngrep i natur og strandsona og at der i reguleringsplanen settes klare regler for dette. Likeledes vil det bli vurdert å sette klare begrensninger til bruk av motoriserte kjøretøy i planområdet.

Det vil f.eks bli vurdert å forby bruk av ATV kjøretøy av hytteeiere eller besøkende på tiltakshavers områder av Langøya. I den grad motoriserte kjøretøy skal kunne benyttes vil det kunne være som en del av servicetilbudet som tilbys under og etter utbyggingen av området, da enten i regi av eller av den som til enhver tid driver Langøya Hovedgård. Herunder vil det bli vurdert om vegene også skal kunne benyttes av f.eks traktor eller andre motoriserte kjøretøy som tiltakshaver måtte ha til diverse formål i forbindelse med selve gårdsdriften og servicedriften.

4.8.9 Vannforsyning og kloakkanlegg

I dag finnes bare en mindre og privat vannledning med vanntilførsel til Langøya fra Ellingsøya. Historisk har gårdene hentet sitt vann fra mindre brønner.

I forbindelse med dette prosjektet vil det bli utredet hvor det vil være mest hensiktsmessig å ta kvalitetsdrikkevann fra. Det mest nærliggende alternativet er å legge en vannledning med tilstrekkelig kapasitet fra Ellingsøya og direkte til det mest hensiktsmessige stedet i Planområdet. Trasevalg for mest mulig å beskytte vannledningen vil være en aktuell problemstilling å hensynta i denne forbindelse.

Hva angår kloakksystem finnes det i dag ikke slike på Langøya. I forbindelse med dette prosjektet vil et kloakk- og avløpssystem basert på innlagt vann og vannklosett bli utbygd. Kloakken vil bli rensert etter de krav som Ålesund Kommune stiller til rensing og utslipp. Jfr. Forurensningsforskriften. Slamavskiller med trekammerløsning vil bli vurdert bygd inn i ett av nausta. Opplegg for tømning må tas opp med Ålesund kommune i denne forbindelse.

5 Oppsummering av utredningsbehovet (konsekvensutredning; KU) i forbindelse med planarbeidet

5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), herunder havstigning

Med bakgrunn i de vurderinger som er gjort ovenfor, antas at det bare er behov for en enkel ROS-analyse. Problematikken rundt havstigning vil bli hensyntatt i reguleringsarbeidet.

5.2 Utslipp, vann og forurensning

Det genereres i dag ikke kjente miljømessige problem i forhold til utslipp til luft eller sjø innenfor planområdet. Det er heller ingen grunnforurensning i området. Grensende til planområdet finnes imidlertid en forurensningskilde i form av urensset utslipp av kloakk fra en hytte. Avbøtende tiltak bør drøftes her. Gjennomføring av planen etter intensjonen vil medføre rensset utslipp fra hytter, serviceanlegg og småbåthavn for øvrig. Dette må utredes nærmere under planarbeidet med tanke på avbøtende tiltak.

System for tømning av kloakkslam fra slamavskiller drøftes med Ålesund kommune. Likeledes må renovasjonssystemer for såvel fastboende som besøkende drøftes med samme instans hva angår drift og kostnader. Det samme gjelder kostnader til oppføring og vedlikehold av toaletter som kan benyttes av almenheten.

Egen trasse og system for vanntilførsel må utredes herunder hensyntaken til skipstrafikken både i båthavna og på Ellingsøysiden.

5.3 Sted- og landskapsanalyse (stedsanalyse og fjernvirkning)

Kulturminneverdiene på Langøya er en integrert del av landskapet. I det entydig avgrensede natur- og kulturlandskapet som Langøya utgjør, er det viktig at virkningene av de påtenkte inngrepene i kulturlandskapet blir synliggjort i en utredning. Dette gjelder både fjern- og nærvirkninger (virkning av prosjektet for resten av Langøya) og en vurdering av Langøya si betydning sammenliknet med andre kulturlandskap i området.

5.4 Friluftsliv, grøntområder, badestrand og opparbeidelsen av disse

Det skal utredes konsekvensene for friluftslivet, sett i perspektiv av planområdet og Langøya som en del av Ellingsøyfjorden som helhetlig friluftsområde.

I forbindelse med planlagt opparbeidelse og utnyttelse av grøntområdene samt badestranden i planområdet, vil tiltakshaver samarbeide med relevante parter for å lage en best mulig plan for utnyttelse, opparbeidelse samt kostnadsdekning ved opparbeidelse og drift av disse. En vil spesielt ha barn og unge samt handikappede i tankene her. Følgende instanser vil bli invitert til å medvirke til dette:

Ålesund Kommune ved barnerepresentanten
Ålesund Kommune ved kommuneoverlegen
Ålesund Kommune ved avd. for veg, anlegg og park
Friluftsrådet for Ålesund og omland
Norges handikappforbund Ålesund

Kvalifiserte innspill fra ovennevnte vil, så langt som mulig, bli hensyntatt og vektlagt i det videre planarbeidet.

Konsekvenser av skipstrafikken (bølgeslag) for badestranden utredes nærmere.

5.5 Masseforflytninger

I forbindelse med den trinnvise utbyggingen av planområdet vil der være behov for større og mindre masseforflytninger f.eks under opparbeidelse av molo, kai, vegger og badestrand både i sjø og land. Det er krav om en synliggjøring av omfang og planer for hvilke steder som bør benyttes som mellomagringsplasser for slik masseforflytning.

5.6 Gjennomføring av arkeologisk registrering i planområdet

Før planområdet kan frigis ønsker Fylkeskommunen at det etter kulturminnelova blir gjennomført ei arkeologisk registrering etter § 9 i denne. Det er derfor avtalt at det skal tas stikkprøver fra planområdet til våren og så snart snøen smelter. Skulle funn bli gjort vil tiltakshaver diskutere eventuelle avbøtende tiltak for å unngå konflikt med automatisk fredede kulturminner.

Kjente automatisk freda kulturminne i og nær planområdet skal kartfestes.

5.7 Mololøsning, båthavnens funksjon og etappevis utbygging av denne, navigasjonsmerking

Siden havbunnen i den planlagte småbåthavna er relativt dyp blir det en utfordring å finne en mololøsning som egner seg til formålet. Likeledes må en hensynta virkningene som skipstrafikken vil måtte kunne ha for båthavna og hvilke konsekvenser dette vil måtte ha for utforming og kvalitet. Planforslaget skal dokumentere dybdeforhold, utforming av både oversjøiske og undersjøiske anlegg, og konsekvenser av løsninger.

Likeledes vil båthavna sin funksjon samt etappevis utbygging av denne må også utredes. I nærheten av området for planlagte servicebygninger ved moloen må det også utredes fordeler og ulemper ved å sprengte bort et område med undervannsberg som i dag hindrer bruk av denne bukta. Massen tenkes brukt til masseutfylling for molo og kai.

Nødvendighet/omfang av navigasjonsmerking vurderes og avklares.

5.8 Konsekvensutredning av ulike planalternativer i planområdet

For å kunne se på ulike konsekvenser for selve området og i forhold til arealbruken og eventuelle ringvirkninger i Ellingsøyfjorden, skal det utredes planalternativer med a) kun utleiehytter, b) kun fritidsboliger, og c) en blanding. Aktuelle temaer er bruksfrekvens, driftsopplegg, vedlikeholdt, mulig privatisering, konsekvenser for næringsvirksomhet andre plasser, med mer. Alternativene kan ha påvirkning for de andre utredningene.

5.9 Planområdets etappevise utbygging på land

For å redusere omfanget av inngripen i naturen på en gang samt kvalitetssikre dette er det viktig å ha en plan for en etappevis og prioritert utbygging av Planområdet på land. En slik etappevis utbygging vil også sikre økonomistyringen i prosjektet.

5.10 Omfang og kvaliteten på servicefunksjonene

Det planlegges diverse servicefunksjoner i planområdet, både i tilknytning til småbåthavna, badestranda og grøntområdene samt utleievirksomheten.

Omfang og kvalitet på disse blir å utrede videre.

5.11 Krav til utforming av hytter, material- og fargevalg

Det er intensjonen at hytter, marina- /småbåt- havnløsning, servicebygninger, veier, badestrender og grønne lunger som lekeplasser og vegetasjon skal gi en harmonisk enhet innpasset i terrenget på naturens premisser. Dette hensyntas i materialvalgene og også i fargevalgene som bør være av mere nøytral karakter.

Området er tenkt utformet med en høy grad av arkitektonisk tilpasning av hyttene til terrenget og som totalt gir en fremtoning av brukervennlig struktur og høy kvalitet i samsvar med de krav og behov dagens hytteeiere krever.

Planforslaget skal inneholde en utredning om hvordan bebyggelsen og anlegg (deriblant veier, havneløsninger, grøntområder) kan utformes og innpasses i terrenget på en harmonisk måte og på naturens premisser. Jfr. kap. 2.1.2.