

KONSEPT FOR UTVIKLING AV SENTRUMSOMRÅDE I UTVIK



Bergen 5. desember 2020		
Rapporten er utarbeidd av 3RW arkitekter på oppdrag frå Stryn kommune		Rapporten inngår som del av forarbeid i samband med kommuneplanprosessen
Leiar for oppdraget hos 3RW:	Tord Bakke	
Ansvarlig for oppdraget i Stryn kommune:	Geirmund Dvergsdal / Lisbeth Lervik	
	Utarbeidd av:	
Rapport	Tord Bakke	
Perspektiv og illustrasjonar frå 3D-modell	Erika Brandl Mouton Phillip Dixon Sandberg	
Alle nye foto er tatt av 3RW arkitekte.		

Forord

Rapporten er utarbeidd av 3RW arkitektar på oppdrag frå Stryn kommune. Rapporten er eit ledd i, og skal inngå som del av grunnlaget for kommunedelplan for Vikane.

Arbeidet med rapporten har gått føre seg frå juni til desember 2020. I perioden har den mellom anna vore halde eit medverknadsmøte. Grunna situasjonen med covid-19, vart møte halde med avgrensa deltaking og lokale representantar har vore utpeika av bygdelaget.

Målet med prosjektet har vore å utforme eit konsept for utvikling av sentrumsområda i Utvik, eit avgrensa område i den sentrale delen av Utvik, Stryn kommune. Konseptet skal vise strategiar for lokalisering av næring, verksemder og bustader, fellesområde som tener eksisterande og ny aktivitet, med utforming og tilpassing som tar vare på Utvik sitt sær preg og dei stadlege føresetnadene.

Vi takker for oppdraget!

Bergen 5. desember 2020

Tord Bakke

Samandrag

Stryn kommune ga i juni 2020 3RW arkitekter oppdrag med å lage eit konsept for vidare utvikling av sentrumsområda i Innvik og Utvik som kan innarbeidast i arbeidet med kommunedelplan for Vikane. Målet med prosjektet er å utvikle forslag til konsept for utvikling av Innvik og Utvik sentrum som gir ein heilskapleg tilnærming til dei sentrale sentrumsområda. Dei andre delane av bygdene er ikkje mindre interessante og har ikkje mindre potensiale, men arealbruken her er mindre kompleks og enklare å handtere direkte i kommunedelplanprosessen. Prosjektet har vore utført som eit samanhengande prosjekt, men er som sluttprodukt delt i separate rapportar for kvar av bygdene.

Prosessen vart innleia med møte med Stryn kommune og synfaring med bygdelaget 10. juni. Prosjektet har vore delt i to hovuddelar. Frå oppstart og fram mot medverknadsmøte i oktober har fokuset vore på analysar av staden og moglegheiter for nye bygg og aktivitet, forsterking av eksisterande kvalitetar og tilførsla av moglege nye kvalitetar. Innspel og reaksjonar på framlegga vart på dette grunnlag vurdert, forslag justert og detaljert fram til det endelige framlegget som er presentert i denne rapporten.

Utvik sentrum er eit relativt tett og lite sentrum. Ved vegkrysset ligg kyrkja, barnehage, butikk og kafé. Sentrum er tradisjonelt knytt til fjorden og er prega av eldre bustadhús, mange av desse for tida utan fast busetnad. Gravfelt og –røyrsar frå jernalder og folkevandringstid syner at staden har vore sentral i tidligare tider. Truleg har det vore kontinuerleg busetnad på staden fram til i dag. Området har vore sentralt som ein naturleg skysstad langs Den trondheimske postveg. Utvik sentrum omfattar fleire gamle bygningar og eit tydelig leseleg eldre bygningsmiljø.

For utnytting av areala i sentrum er det ulike skrankar for kva areal som kan nyttast i form av naturfare, strandsone- og jordvernomsyn, trafikkstøy og kulturminne. Delar av sentrum ber framleis tydeleg preg av flaumen som raserte bygda i 2017. Storelva renn gjennom sentrum i austre del av sentrumsavgrensinga. Etter flaumen er elveleiet lagt om, noko som har gitt ny ballplass, samlingsplass ved Urdabrunn, elvesti og landbruksområde langs elva.

For vidare utvikling er det spesielt viktig å ta omsyn til den eldre delen av sentrum. Kulturminna og dei gamle bygga er med på å understreke verdien av sentrumskjernen, og dei legg føringar på kva det bør opnast for av endringar. Samstundes kan dei historiske elementa aktualiseraast og nyttast til å framheve verdiar og verdiskaping i Utvik. Innanfor sentrumsområdet er det to område som peiker seg ut for bustadbygging. Det er «flaumsletta» vest for det nye elveløpet, og området langs strandlinja i vest. Næringsutvikling i sentrum bør fokuserast inn mot verksemd i form av handel, service, tenesteyting eller anna publikumsrelatert næring. Lokalisering bør ideelt vere slik at verksemndene soknar til det sentrale gateløpet og forsterkar dei strukturane som alt finst. I tillegg til nye bustader og næringsareal er det vurdert å forsterke eller tilføre kvalitetar til staden som kan auke attraktivitet og bulyst, og som samstundes kan vere med på å kompensere for eit fortætta sentrum.

Endeleg framlegg til konsept for fortetting i Utvik er basert på analysane og forslaga som var presentert på medverknadsmøtet, og er justert noko i høve til innspela der. Rapporten konkluderer med illustrasjonar av framlegg til ny utvikling. I tillegg er det foreslått konkrete element som kan innarbeidast direkte som føresegner eller retningslinjer i kommunedelplan for Vikane. Målet har vore å få til ei detaljering av sentrumssonnen, og der det er tenleg som ei «gulrot» for å fremje utvikling, å kunne opne for utbygging utan reguleringsplan. For dei bustadområda som rapporten peiker ut er likevel omfanget så stort at ein bør regulere.

Innhald

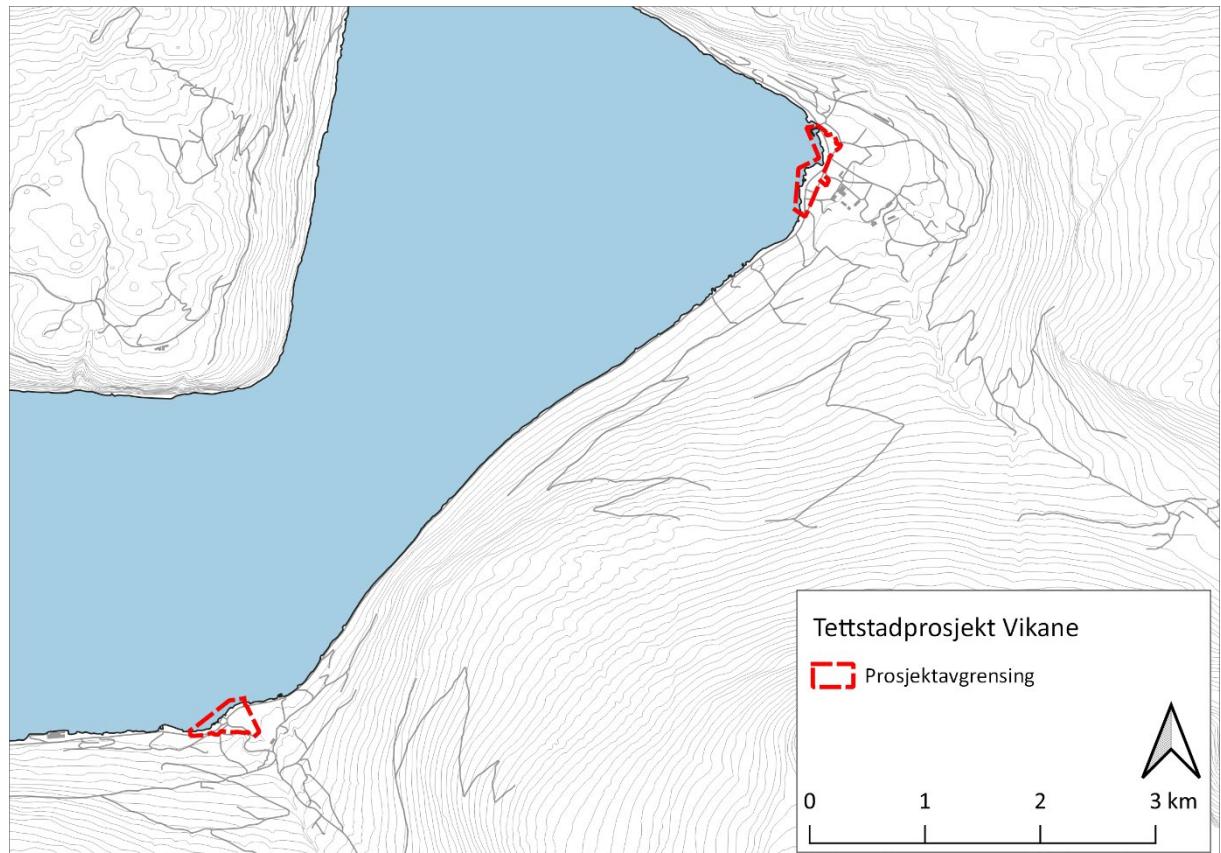
Forord	3
Samandrag	4
Innleiing	6
Bakgrunn	7
Prosess.....	7
Staden.....	7
Historikk.....	8
Elva	10
Avgrensingar på arealbruk	10
Analysar og forslag	14
Sentrum.....	14
Kulturminne.....	16
Bygningsmasse og bruk	17
Nye bustader	18
Forslag til ny arealbruk	18
Forslag til nye tomter	19
Bygg for næringsføremål	20
Ny bruk av eksisterande bygg.....	21
Uteområde	22
Kaien og småbåthamna	22
Park.....	23
Torg.....	23
Parsellhage	25
Illustrasjon av forslag.....	26
Innarbeiding i kommunedelplan	30
Bustadar	30
Næringer	31
Bruksendring	31
Servicebygg på kaien	31
Torgområde	31
Park.....	32
Fritidsbustader	32

Innleiing

Stryn kommune ga i juni 2020 3RW arkitekter oppdrag med å lage eit konsept for vidare utvikling av sentrumsområda i Innvik og Utvik. Målet med prosjektet er å gi forslag til konsept for utvikling av Innvik og Utvik sentrum som gir ein heilskapleg tilnærming til områda. Forslaga skal sjå på moglegheiter, avgrensingar og potensielle konfliktar og ei samansett utvikling med arealbruk tilpassa dei ulike føremåla. Prosjektet er delt i ein rapport for kvar av bygdene.

Prosjektet har på bakgrunn av detaljerte analysar kome opp med konkrete løysingar i dialog med bygdelaga. Det var tenkt ein breiare medverknadsprosess, men grunna situasjonen knytt til utbrotet av covid-19 i 2020, har medverknad vore avgrensa til representantar for bygdelaga. Planområda for prosjekta er avgrensa til dei heilt sentrale sentrumsområda. Det tydar ikkje at dei andre delane av bygdene er mindre interessante, eller har mindre potensiale, årsaka er at arealbruken utanfor sentrum er mindre samansett og enklare å handtere direkte i kommunedelplanprosessen.

Figur 1 Oversikt over prosjektavgrensingane over Vikane med Innvik i nordaust og Utvik i sørvest.



Bakgrunn

Stryn kommune arbeider med rullering av kommunedelplan for Vikane. I sentrumsområda er det mange arealbruksføremål som må avpassast, og det er derfor nyttig å få ei heilskapleg vurdering av dagens arealbruk, vurdert opp mot ei ønskt framtidig utnytting og lokale behov. I samband med dette har kommunen ønskt å få gjennomført eit tettstadsprosjekt i Innvik og Utvik parallelt med kommunedelplanprosessen for Vikane. Prosjektet har hatt som ambisjon å kome opp med konkrete løysingar i tett dialog med grunneigarar, lag- og organisasjonar og andre relevante miljø. Viktige avklaringar som prosjektet bør gi er sagt å skulle vere:

- Heilskapleg vurdering av dagens arealbruk, vurdert opp mot ei ønskt framtidig utnytting og lokale behov
- Få eit betre grunnlag til å gjere ei heilskapleg vurdering av arealbruken og få oversyn over eventuelle arealbrukskonfliktar
- Sjå ulike arealbruksføremål som bustad, fritid, næring, kultur og landskapsverdiar i samanheng og parallelt med kommunedelplanprosessen for Vikane
- Få fram konkrete løysingar i tett dialog med grunneigarar, lag- og organisasjonar og andre relevante miljø
- Utarbeide konsept for utvikling av sentrum som grunnlag for revisjon av kommuneplanen
- Bidra til auka engasjement og eigarskap til plan- og utviklingsarbeidet

Prosess

Prosessen vart innleia med møte med Stryn kommune og synfaring saman med bygdelaget 8. mai 2020. Arbeidet har vore delt i to hovuddelar. Frå oppstart og fram mot medverknadsmøte har fokuset vore på analysar av staden og moglegheiter for nye bygg, meir aktivitet, forsterking av eksisterande kvalitetar og tilførsle av moglege nye kvalitetar. Den første fasen har vore utprøvande og open. For fasen har det vore eit eksplisitt mål om ikkje å låse seg til spesifikke løysingar, eller komme med klare anbefalingar. Forslag som vart utarbeid i fasen var på eit overordna nivå og lite detaljerte.

Resultata av dei innleiande analysane og studiane vart lagt fram på møte med bygdelaget i Utvik 1. oktober. Det møtte representantar frå både bygdelaget og kommunen. Reaksjonane på forslaget var hovudsakleg knytt til at det var foreslått bygg på stader kor anna arealbruk burde prioriterast, mellom anna på kaien og på parkeringsplassen aust for butikken. Vidare vart det peika på at også dei andre forslaga til nytt byggeland kunne vere kontroversielle. På den annen side vil all fortetting innan etablerte strukturar vere potensielt konfliktfylt, utan at det dermed er sagt at det ikkje bør diskuterast og at den samfunnsmessige nytten kan vere stor. Innspel og reaksjonar på framlegga vart på dette grunnlag vurdert, forslag justert og programert inn i 3D-modell av Utvik, og vidare detaljert fram til det endelege framlegget som er presentert som konklusjon på rapporten.

Staden

Utvik sentrum er eit relativt sett lite og kompakt sentrum. Sentrumskjernen ligg rundt vegkrysset der FV 60 går mot Utvikfjellet, og den andre vegarmen går vidare ut fjorden mot Tistam og Moldreim. Ved vegkrysset ligg kyrkja, barnehage, butikk og kafé. Sentrum er tradisjonelt knytt til fjorden, med den nye småbåthamna i sentrum er dette blitt forsterka. Sentrum elles er prega av eldre bustadhús, mange av desse utan fast busetnad. Bygg nytta som fritidsbustader har prega tettstaden i mange år, både fordi det vert eit «dødt» sentrum, og fordi fritidsbruk gjer det vanskeleg å skaffe seg bustad i sentrum. Gjennom reguleringsplan og eit mindre tettstadsutviklingsprosjekt i 2009 vart vegkrysset lagt om, og ein fekk ei betre avgrensing av vegarealet. Eit mindre bustadfelt nær sentrum er så godt

som oppfylt. Kulturminne som «*Tiendebuda*» og «*Likstøda*» ligg innafor sentrumsområdet. Delar av sentrum ber framleis tydeleg preg av flaumen som raserte bygda i 2017.

Historikk

Gravfelt og -røysar frå jernalder og folkevandringstid syner at staden har vore sentral i tidligare tider. Staden har truleg hatt kontinuerleg busetnad frå vikingtid og fram til i dag. Den Trondhjemske postvei vart anlagt på siste del av 1700-talet, og er eit veghistorisk kulturminne. Fjordkryssingar utgjorde ein vesentleg del av postvegen og over Nordfjord var det båtskyss frå Utvik til Faleide. Vegen har høg verneverdi. Deler av strekninga er freda, delen i Utvik er statleg listeført.

Utvik kyrkje, frå 1840, har vern som listeført kyrkje. Kyrkjestaden i seg sjølve er eldre enn sjølve kyrkja og er freda som automatisk freda arkeologisk kulturminne. Den gamle kyrkja er omtala i kjelder frå så tidleg som i 1330. Kyrkja, kyrkjestaden og kyrkjegarden ligg sentralt i sentrum og er kopla til dei lokale kulturminna «*Likstøda*» og «*Tiendebuda*», begge lokalisert tett ved kyrkja og med namn som tydeleg synar koplinga til kyrkjestaden. Tiendebuda er flytta, men bevart i si utforming. Likstøda har også vorte endra, men form og lokalisering er tydeleg leseleg i kulturhistorisk kontekst.

Utvik sentrum omfattar fleire gamle bygningar i eit tradisjonelt eldre bygningsmiljø. Det gamle Hotell Britannia er kanskje det mest særmerkte av dei eldre bygga. Bygget har vore hotell ved ulike namn, men tener i dag ikkje lengre nokon hotellfunksjon. Fleire av bygningane i sentrum er SEFRAK-registrerte, men ingen er formelt verna gjennom fredingsvedtak. Utvik ber elles preg av at fleire av dei eldre bygga er nytta som feriehus og av den grunn står tomme i store delar av året.

Figur 2 Utvik rundt 1890. Kyrkja dominerer sentrum, saman med sjøboden. Hotellet er enno ikkje oppført.



Figur 3 Utvik ca. 1960 sett frå høvesvis bakkane i sørvest og frå sjøen. Hovudstrukturane i sentrum er slik vi kjenner dei i dag.



Elva

Storelva renn gjennom sentrum og avgrensar sentrum funksjonelt mot aust. Etter flaumen i 2017 er elveleiet lagt om for å sikre mot nye flaumar. Omlegging av elva er enno ikkje registrert i det offisielle kartgrunnlaget. På basis av teikningar frå NVE har vi laga ei foreløpig skisse av det som vert ny situasjon. Det er ikkje utarbeidd ny flaumfarekartlegging for Utvik. I rapporten legg vi til grunn av flaumsikringane er tilstrekkeleg dimensjonert slik at det går an å bygge inntil området som inngår i flaumvernet. Endinga av elveleie påverkar både ballplassen, samlingsplass ved Urdabrunn og elvesti.

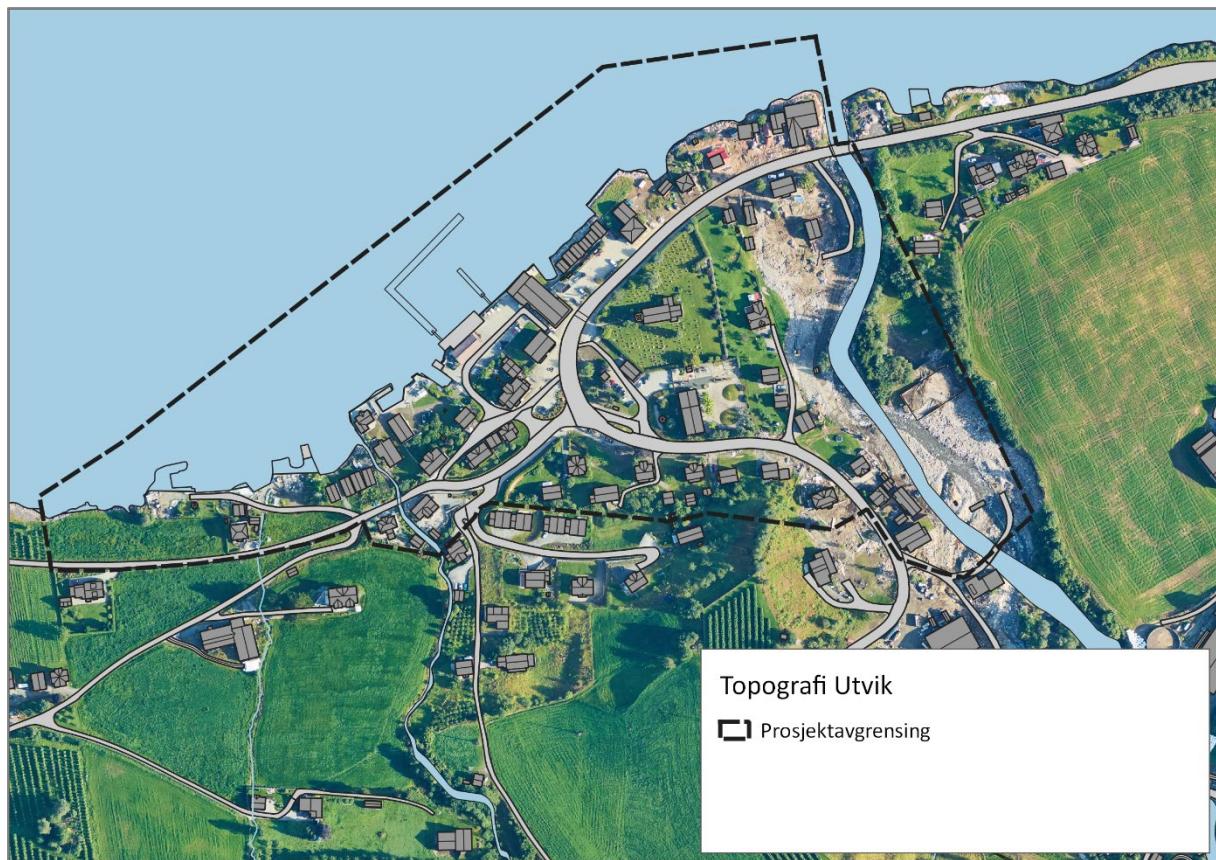
Avgrensingar på arealbruk

For utnytting av areala er det ulike skrankar. Både naturfare, strandsone- og jordvernomsyn, trafikkstøy og kulturminne legg i utgangspunktet avgrensingar på kva areal som kan nyttast. Nokre av desse omsyna er absolutte, medan andre kan ein få løyve til å dispense frå, eller ein kan finne tekniske løysingar for å omgå dei. I rapporten har vi lagt vekt på framlegg og anbefalingar som er rimeleg realistiske, men ikkje nødvendigvis ukontroversielle.

Figur 4 Arbeider med ny elveforbygging og flaumvern. Ny bru på fylkesvegen skal løysast. Det vil vere eit føremon om denne vert etablert med gangfelt.



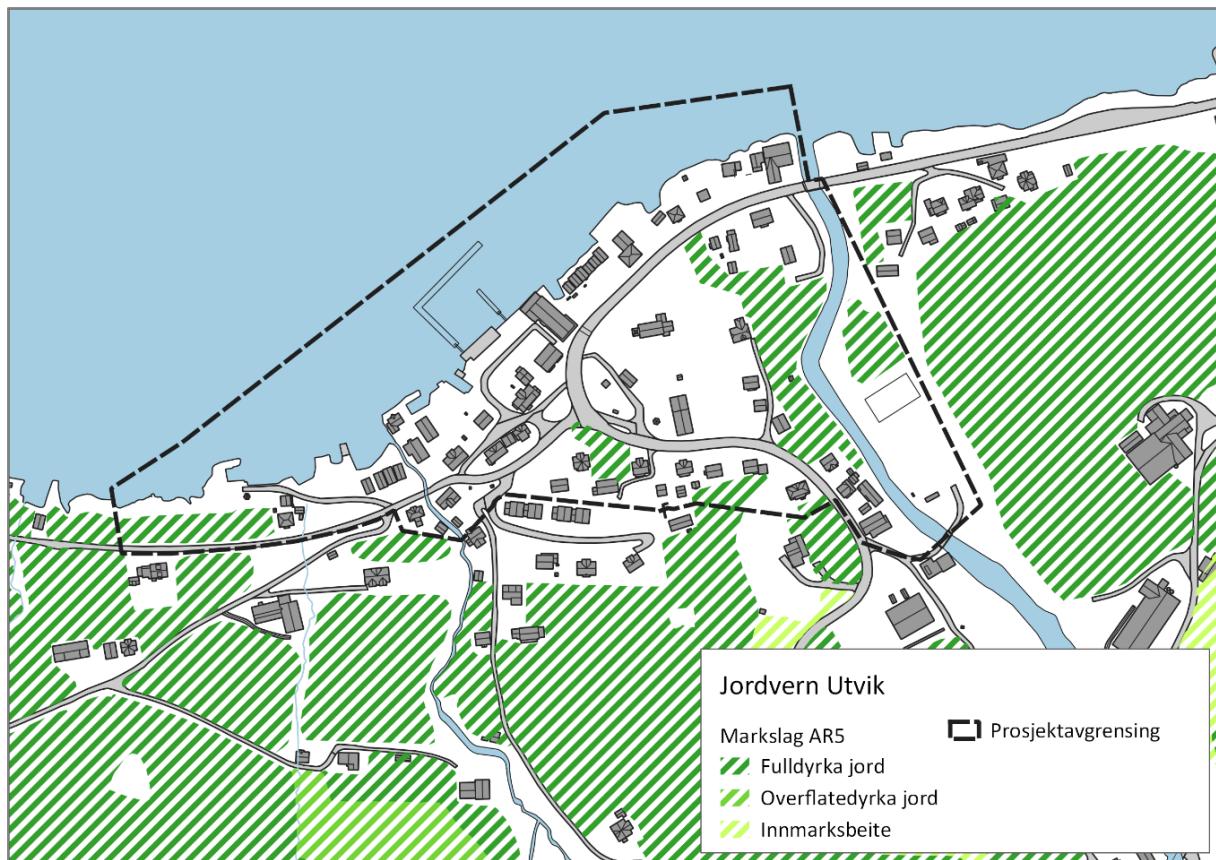
Figur 5 Flyfoto etter flaumen i 2017. Tidlegare elveleie vist i blått.



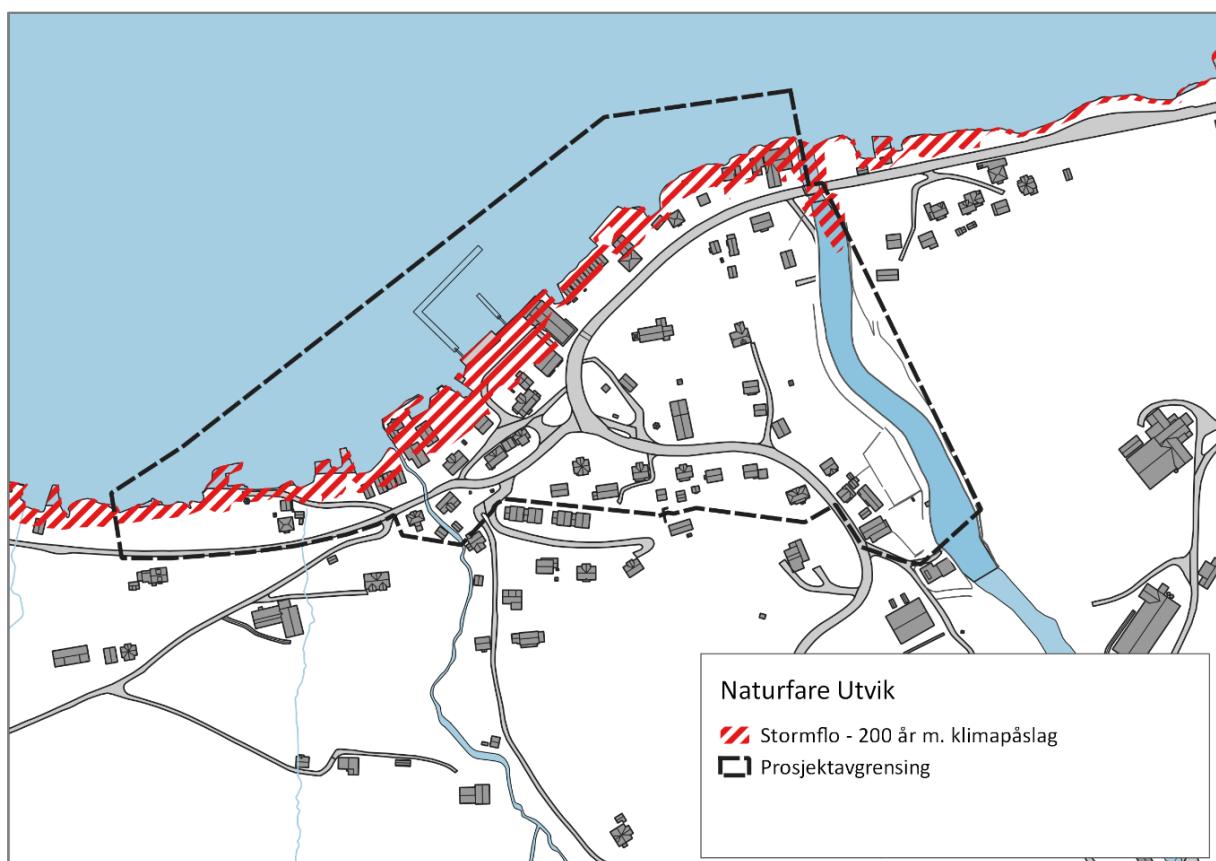
Figur 6 Tidlegere elveleie til venstre, ny situasjon etter flaumsikring til høgre (faktisk breidde på elva vil vere om lag lik).



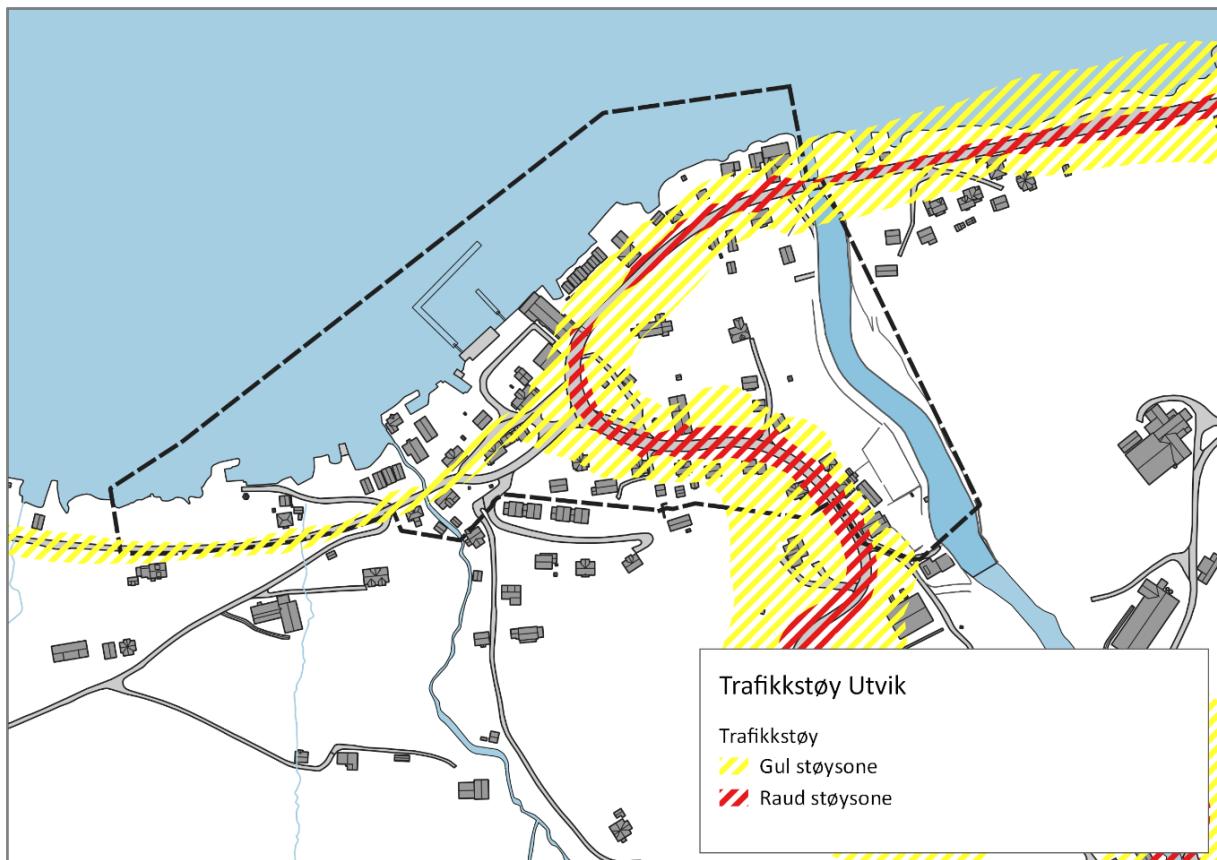
Figur 7 Registrerte, ikke nødvendigvis reelle, område for dyrka mark. Flaumen har omkalfatra situasjonen langs elva.



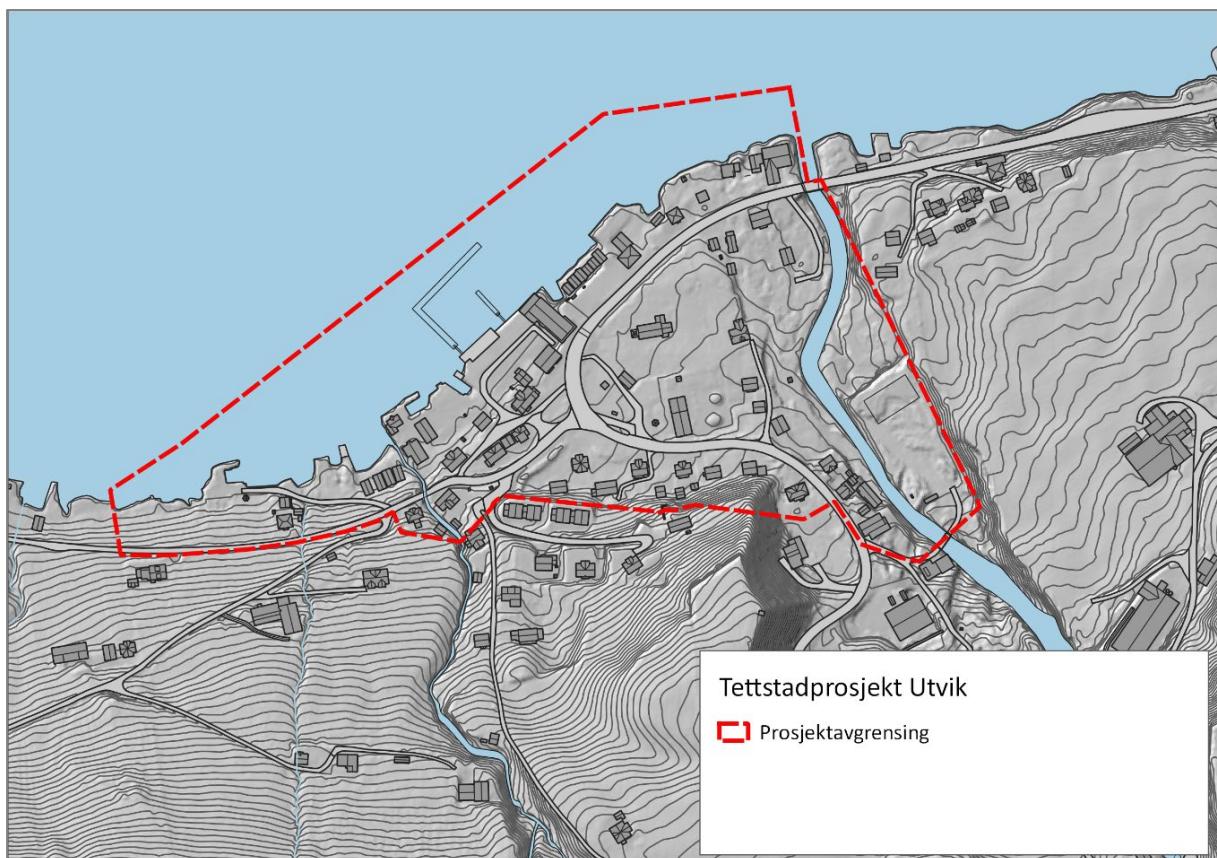
Figur 8 I strandsona er det prinsipielt byggeforbod jf. Plan- og bygningslova, i tillegg er det naturfare knytt til stormflo.



Figur 9 Prognostisert trafikkstøy frå Statens vegvesen, ev. etablering av ny trase for E39 vil kunne redusere støyen noko.



Figur 10 Sentrum er relativt flatt og byr ikkje på vesentlege utfordringar knytt til ras og skred.



Analysar og forslag

Sentrum

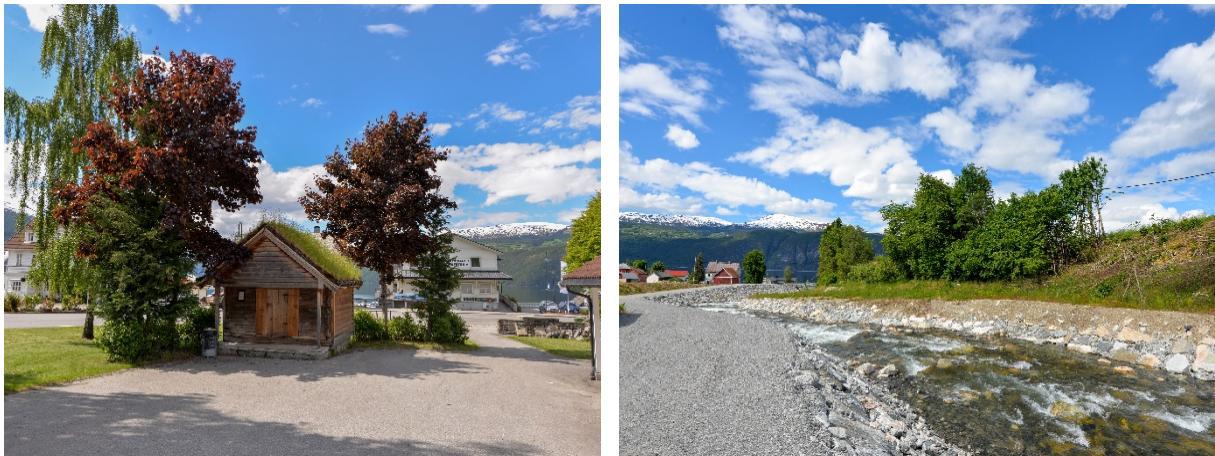
Utvik har ein relativt klart markert sentrumskjerne sentrert rundt butikk, barnehage og kyrkje. Området kunne fått eit tett nesten urbant preg om det ikkje hadde vore for at fylkesvegen, saman med eit noko utflytande trafikkareal, så tydeleg pregar arealbruken. Den tettaste delen av sentrum ligg vest for butikken med ein småmasket vevnad, tilløp til gatestruktur, og smale stikkvegar og glimt av sikt mot fjorden. Kyrkja dominerer den austre delen av sentrumsområdet kor det elles er meir spreidde bygg og sikt både mot sjø og elva. Elva dannar ei naturleg avgrensing av sentrum mot aust. Etter flaumen i 2017 har meir areal vorte liggande vest for elvestrengen, dette opnar moglegheiter for ny utvikling i eit område kor det er kontakt mellom vegen og vatnet med klare siktlinjer mellom bygga.

For vidare utviklinga er det særleg viktig å ta omsyn til den eldre delen av sentrum. Ved ombygging og tilførslle av nye bygg må det verte lagt stor vekt på utforming, material- og fargeval. I dei tettaste delane bør det truleg ikkje tillatast fleire bygg. I den meir opne austlege delen av sentrum, bør fortetting ta sikte på å tydelegare definere eit gateløp. Eventuelle tiltak i område som representerer viktige siktlinjer mot fjorden bør utformast slik at ein opprettheld nokre gode kontaktpunkt med vatnet frå fylkesvegen. Gatestrukturen gir ein opplevingsverdi til staden og er ei naturleg lokalisering dersom det skal arrangerast aktivitetar som genererer liv i sentrum. Tiltak i dette området bør vere med på å tydeliggjere vegen som gate og fortrinnsvis forlenge den definerte gatestrukturen. Tilløp til torg-/plassdanning ovanfor det gamle Hotell Britannia bør styrkast, og kaiområdet mellom Felleskjøpet sitt utsal og badeplassen har eit noko uforløyst potensial.

Figur 11 Analysar av sentrumsavgrensing, sentrale gateløp og dei viktigaste siktlinjer.



Figur 12 Sentrale siktlinjer og samanhengar går frå kyrkja mot fjorden og langs det reetablerte elveløpet.



Figur 13 Det sentrale gateløpet, sett høvesvis austover og vestover.



Figur 14 Sentrumskjernen i svingen. Trafikken er ei utfordring langs fylkesvegen.



Figur 15 Badeplassen i sentrum og småbåthamna med kaianlegg.



Kulturminne

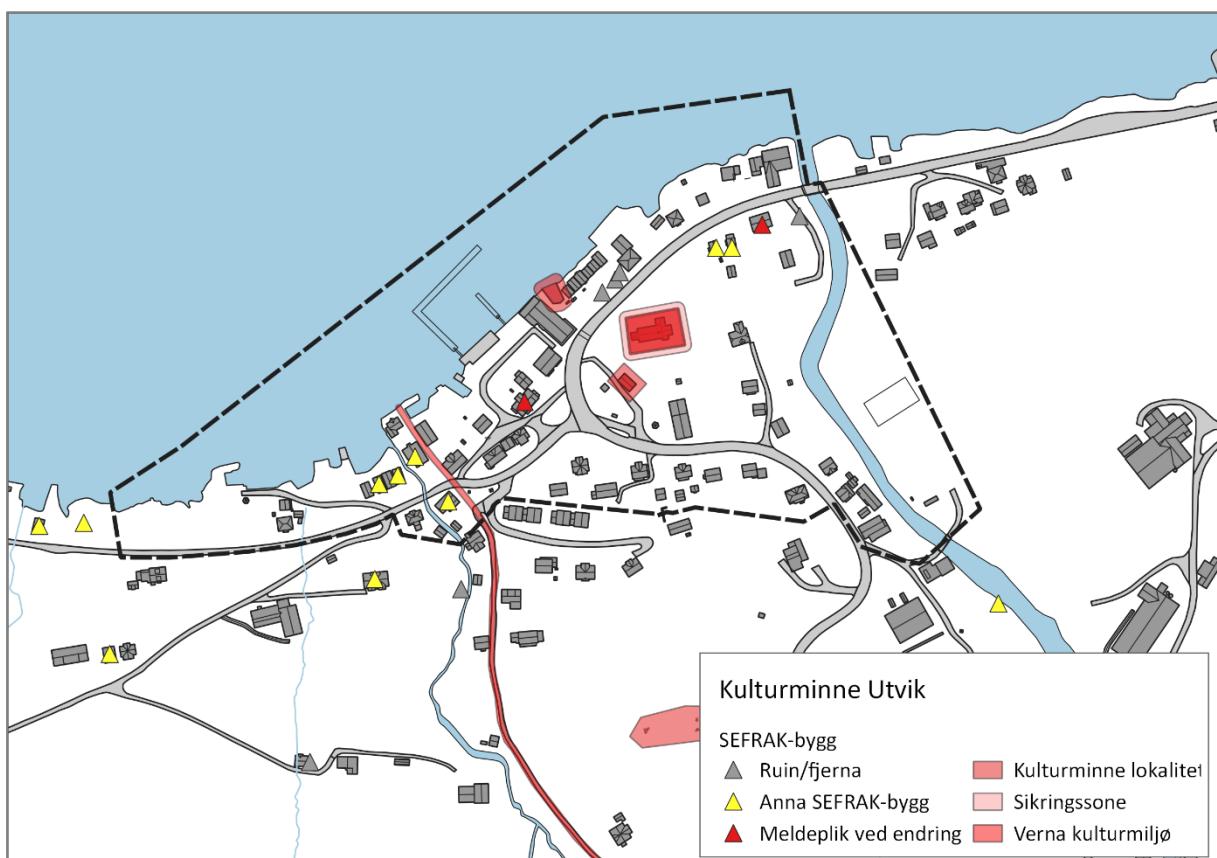
Både dei eldste kulturminna, dei automatisk freda gravfelta og røysane, Den trondheimske postveg, kyrkja med tilhøyrande kulturminne, og dei eldre bygningane registrert i SEFRAK-registeret er i hovudsak samla tett på sentrum av Utvik. Kulturminna og dei gamle bygga er med på å understreke verdien av sentrumskjernen, og dei legg føringar på kva som bør opnast for av endringar.

Kulturminna er på ingen måte berre eit hinder for utvikling. Dei historiske elementa gir tidsdjupne til staden og kan aktualiserast og nyttast til å framheve verdiar og verdiskaping i Utvik. Skilting kan vere med på å forklare samanhengane mellom dei ulike kulturminna og staden si historie.

I forslag til tiltak har vi lagt vekt på å tilpasse alle forslaga til kulturminna. Postvegen kunne med fordel vore framheva gjennom å opne traseen som tur-/snarveg. Dette vil vere med på å klargjere Postvegen og gjere han til eit tydelegare kulturformidlande element. Området kunne med dette vore gjort tilgjengeleg. Utfordringa er likevel at Postvegen endar utan ein naturleg vidareføring. Skal den ha ein funksjon som turveg må han knytte seg saman med badeplassen og kaien. Dette krev inngrep i private område, noko som krev ein annan prosess. All den stund traseen likevel er freda vert det rådd til at ein i kommunedelplanen legg traseen inn som turveg eller liknande for å sikre desse mogelegheitene på lengre sikt. Traseen til nedre del av postvegen er omstridd. Her er vist til traseen som ligg i Riksantikvaren sin database. Det er mogleg traseen skulle følgd vegen ned forbi gamle Hotel Britannia og til kaien på austsida av badeplassen. Dette må avklarast til kommunedelplanen.

Bygg av verneverdi vert foreslått tatt vare på eller sett i stand så nær opp til opphavelig utforming som praktisk mogeleg. Bygg og andre element som vert plassert i tilknyting til desse eldre bygga bør få eit uttrykk som spelar på lag med, forsterkar og framhevar det eldre bygningsmiljøet.

Figur 16 Automatisk freda arkeologiske kulturminner, lokalt viktige kulturminner og SEFRAK-bygningar. Av sentrale kulturminner er samlinga rundt kyrkja som inkluderer Tiendebuda og Likstøda, samt Den trondheimske postvegen.

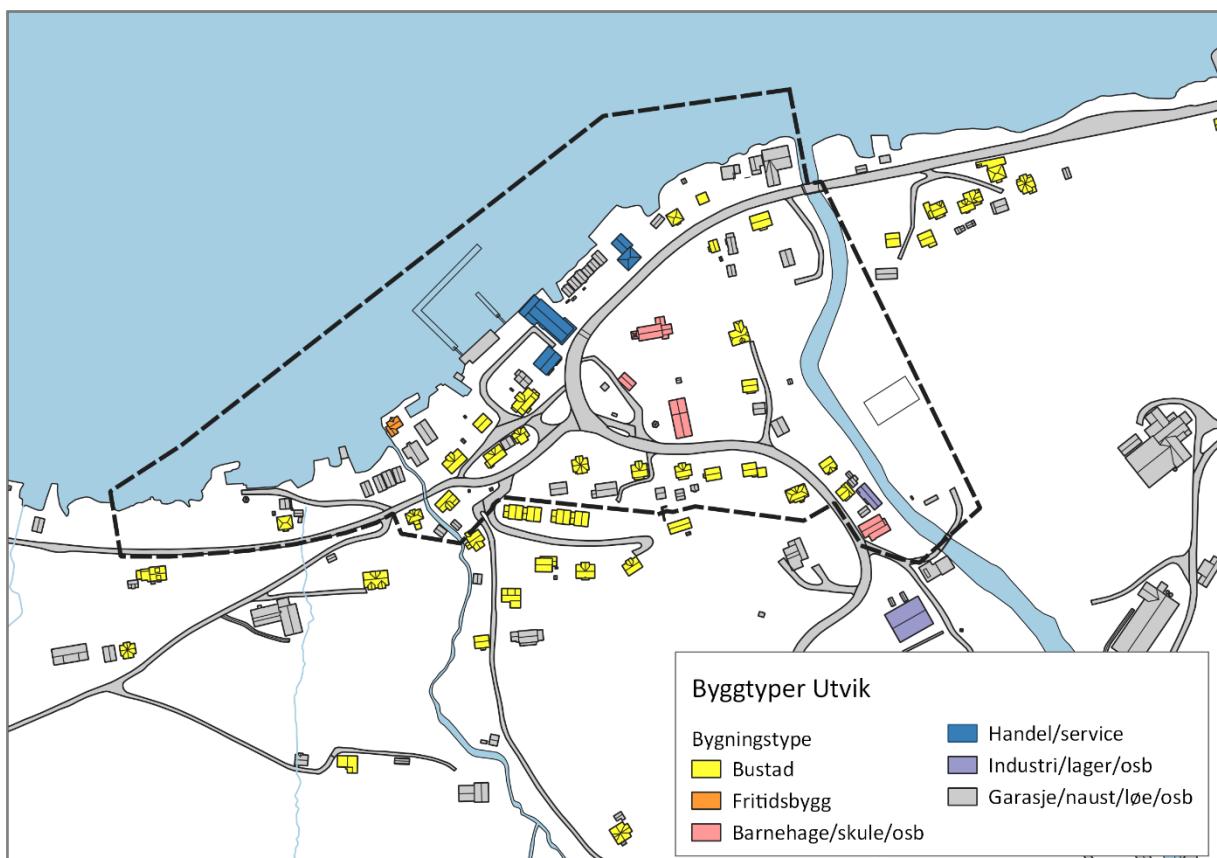


Bygningsmasse og bruk

I den offisielle kartdatabasen er status til dei ulike bygga registrert. Om vi forenklar klassifiseringa noko og delar det inn i bygningar til heilårsbustad, fritidsbustader, næring, landbruk og ulike andre bygg får vi eit biletet av funksjonsstrukturen i sentrum. Truleg er biletet noko meir nyansert enn det som kjem fram. Bruk av bygg endrar seg over tid og ikkje alt vert oppdatert i regisra. Biletet som kjem fram er dermed noko utdatert, men gir eit blikk på korleis situasjonen var. Mellom anna er det fleire endringar i bruk frå heilårsbustad og fritidsbustad som ikkje er registrert. I nokon grad er det også næring og bustad, gjerne utleige, i same bygg som heller ikkje kjem tydeleg fram. Kartlegginga gir likevel ein peikepinn på funksjonsblanding i sentrum.

For eit levande sentrum er det ofte ei utfordring når bustadbygg går over til å verte fritidsbustader. Store delar av året bidreg desse dermed ikkje lengre til å generere liv i sentrum. Overgang til fritidsbustad er vanskeleg å styre og har ofte forstääelege årsaker. Folk flyttar frå stadane men beheld tidligare hus som fritidsbustader for framleis å ha ei tilknyting til staden. Med tida vil kopling til tidlegare tilknyting og bruk svakkast gjennom generasjonsskifter og sal. Når bygder opplever fråflytting og at hus går over til å verte fritidsbustader, er verknadene mest tydeleg i vinterhalvåret. På denne tida av året er fritidsbustadene sjeldnare i bruk, og det er også elles mindre aktivitet utanårs. Opplevinga av «mørke hus», hus kor det ikkje er lys i vindauge, blir ofte eit viktig symbol på fråflytting og manglende liv. Utviklinga med endring frå fast busetnad til fritidsbruk gir også ei utfordring med omsyn til tal på tilgjengelige bustader. Endring til fritidsbruk av tidlegare bustader gir auka press på bustadreserven og er med på å auke trøng for nytt byggeland. Då det ikkje er vedteke buplikt er det få verkemidlar til å reversere prosessen.

Figur 17 Bygg, offisiell status i regisra.



Nye bustader

I sentrum har det vore planlagd og utbygd nokre nye bustader gjennom de seinaste ti-åra. Dette gjeld hovudsakleg fire «gjennomgangsbustader» berekna på nye tilflyttarar og unge familiar i etablererfase. Desse vart fort sold ut. Bygga har i mindre grad fungert som «gjennomgangsbustad» enn som permanent bustad, noko som først og fremst synar at også mindre bustader, med mindre hage, er svært attraktive så lenge dei er sentralt plasserte i bygda og godt kopla til eksisterande sosial infrastruktur. Bygga har ein grunnflate på om lag 100 m² og ein og ein halv etasje, og det kan vere interessant å sjå på typologiar som ikkje er langt frå desse når ein no skal planlegge for attraktive bustader som kan byggjast tett og med relativt lågt arealavtrykk.

Det er vidare planlagt for seks leilegheiter i «Loenhuset», etter planen fire eigarleilegheiter og to til utleige. Desse vil i stor grad kunne tilfredsstille behov for leilegheiter i sentrum. Potensielt kan eigarleilegheiter i sentrum bidra til å frigjøre einebustader ved at eldre ønskjer å flytte frå «tungdrivne» einebustader til lettstelte leilegheiter sentralt og tett på daglege gjeremål.

Utleigeleilegheiter kan vere med på delvis å fylle eit behov til dei som ønskjer å «prøvebu» staden før dei eventuelt kjøper noko fast, eventuelt medan dei ventar på å finne noko som er til sals. Generelt vil eit meir mangfaldig bustadtilbod vere med på å gjere marknaden meir robust og fleksibel.

Forslag til ny arealbruk

Sentrum i Utvik er avgrensa og rammene for studien er knytt til dei heilt sentrale delane av sentrum. Innanfor dette området er det først og fremst to område som peiker seg ut for bustadbygging. Det eine er «flaumsletta» vest for det nye elveløpet. Området ligg sentralt i sentrum og vil få godt kopling til etablerte strukturar. Arealet vert tilrettelagt for jordbruk, men grunna flaumen og massane som er nytta vil det ta mange år før ein fullgod jordprofil er opparbeidd. Det andre området ligg langs strandlinja i vest. Bustader her vil gi ein forlenging av det tette sentrum og vil vere med på å forsterke sentrumsfølelsen. Deler av området er allereie sett av til bustad i planverket. Utbygging skjer i strandsona, men området er prega av tiltak og privatisering, slik at bustadene vil i liten grad innebere auka privatisering av strandsona.

Næringsutvikling i sentrum bør fokuserast inn mot verksemder i form av handel, service, tenesteyting eller anna publikumsrelatert næring. Lokalisering bør vere slik at verksemndene soknar til det sentrale gateløpet og forsterkar dei strukturane som alt er der. Trong for næringsareal er i mindre grad føreseileg og det viktigaste er truleg å ha ein arealreserve som er klargjort dersom det dukkar opp ønskjer om etablering. Dei tomtene som er peika på er i ulik grad eigna, og vil i noko grad innebere reduksjon av parkeringsareal. Effektivisering og strukturering kan i nokon grad kunne kompensere for dette. Det er likevel konkludert med berre å ta med eit av dei område som er sett på, det austlegaste, av di trong for næringsareal i sentrum truleg er sterkt avgrensa.

Vest for «svingen» er det eit større, dels utflytande, samferdsleareal som har potensiale som eit landsbytorg. Arealet vil med tilrettelegging av eit eins dekke kunne huse ulike aktiviteter og tiltak av midlertidig karakter. Også meir permanente tiltak som el-billadeplass kan lokaliseras her så lenge ein plasserer dette med tanke på at plassen i stort mogleg grad haldast open for midlertidige tiltak. Bruk av element og tilplantning for å skjerme arealet og gi det ulike sonar vil kunne gjere det meir attraktivt for ulike sosiale føremål. I forlenging av dette kan kaiarealet også aktiviserast på måtar som koplar torget saman med badeplassen og gjestehamna.

Området langs elva og badeplassen i sentrum bør sikrast som felles rekreasjonsområde for bygda. Ny tursti på flaumvernet langs elva er med på å binde område ved fjorden saman med grøntområda

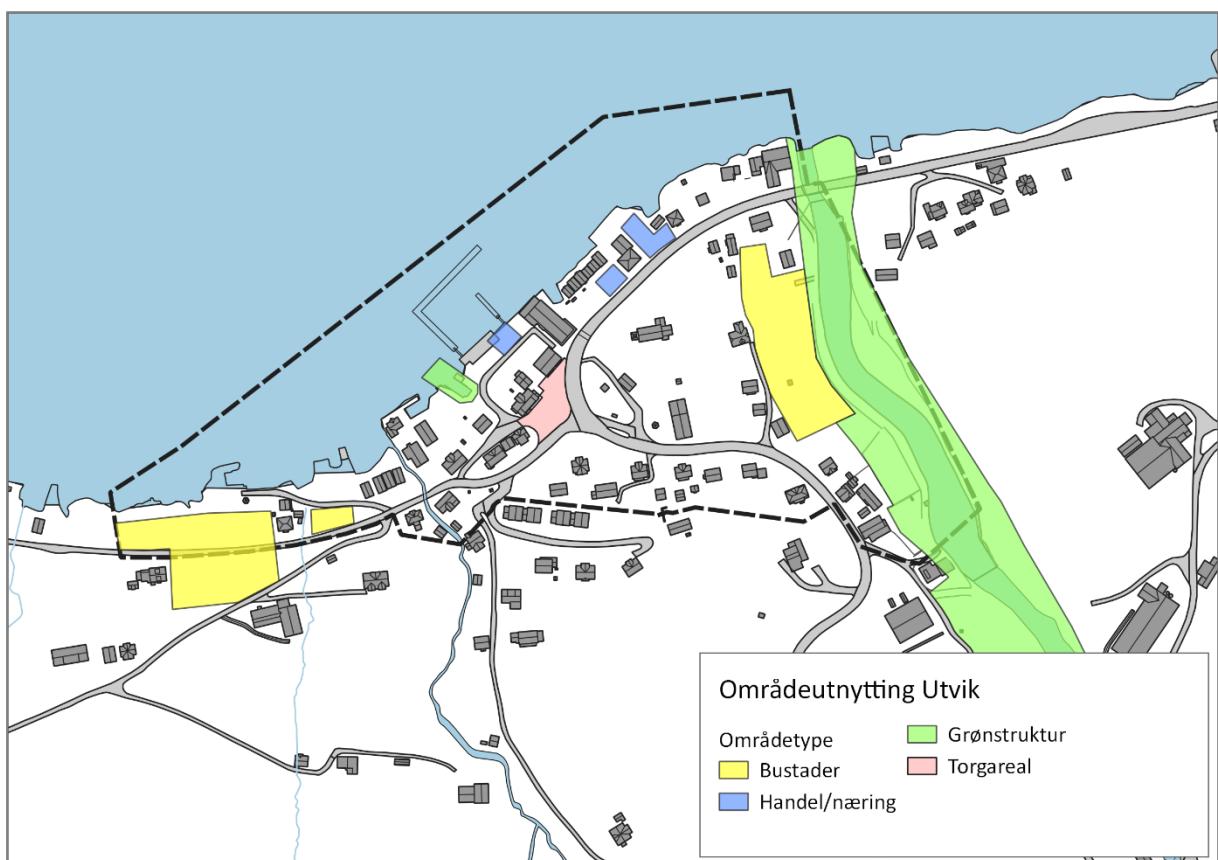
langs elva og den nye ballplassen og forsamlingsområdet ved Urdabrunn. Badeplassen i sentrum er einaste allmenne tilgjenge til fjorden i sentrum.

Forslag til nye tomter

I utpeiking av potensielle nye tomter er det skjelt til eksisterande faresoner og topografi, så vel som til mogelegheit for å etablere tilkomst, eksisterande strukturar og tomtegrense. Det er likevel ikkje gjort nokon djupare teknisk vurdering. Det kan vere noko krevjande å etablere bustader på nokre av dei føreslegne tomtene, særleg for dei som ligg i strandsona knytt mellom anna til fare for stormflo, men det er vurdert som mogeleg. Etablering av nye tomter er ikkje minst avhengig av aksept frå grunneigarane. Vi har difor laga eit forslag som truleg inneheld fleire tomter enn kva det er trøng for i komande kommuneplanperiode på 12 år. Det overskotet ser vi som nødvendig for å ha fleksibilitet for ei utbygging som ikkje skal vere avhengig av oreigning frå kommunen sin side.

Det er tatt utgangspunkt i mogelegheit for å etablere bustader med ei grunnflate på storleik med eksisterande bygg i området, opp til 150 m². Tomtene vil verte tilsvarande små, rundt eit halvt mål. For etablerer- og eldrebustader kan det vere aktuelt å gå noko ned i storleik for å oppnå billigare bustader. Det er ikkje tatt stilling til bygningstype. I utgangspunktet er det teikna inn einebustader. På den sentrale tomta ved elva kan det også vere aktuelt med tomannsbustader eller eventuelt hus i rekke eller tun. Grunna storleik bør tomta regulerast for å sikre best mogleg utnytting. Reguleringa bør har særleg merksemd på arkitektonisk utforming og avgrensing mellom private og felles uteoppholdsareal.

Figur 18 Skissa viser analyse av område som eigner seg til utbygging og område kor andre interesser bør prioriterast.



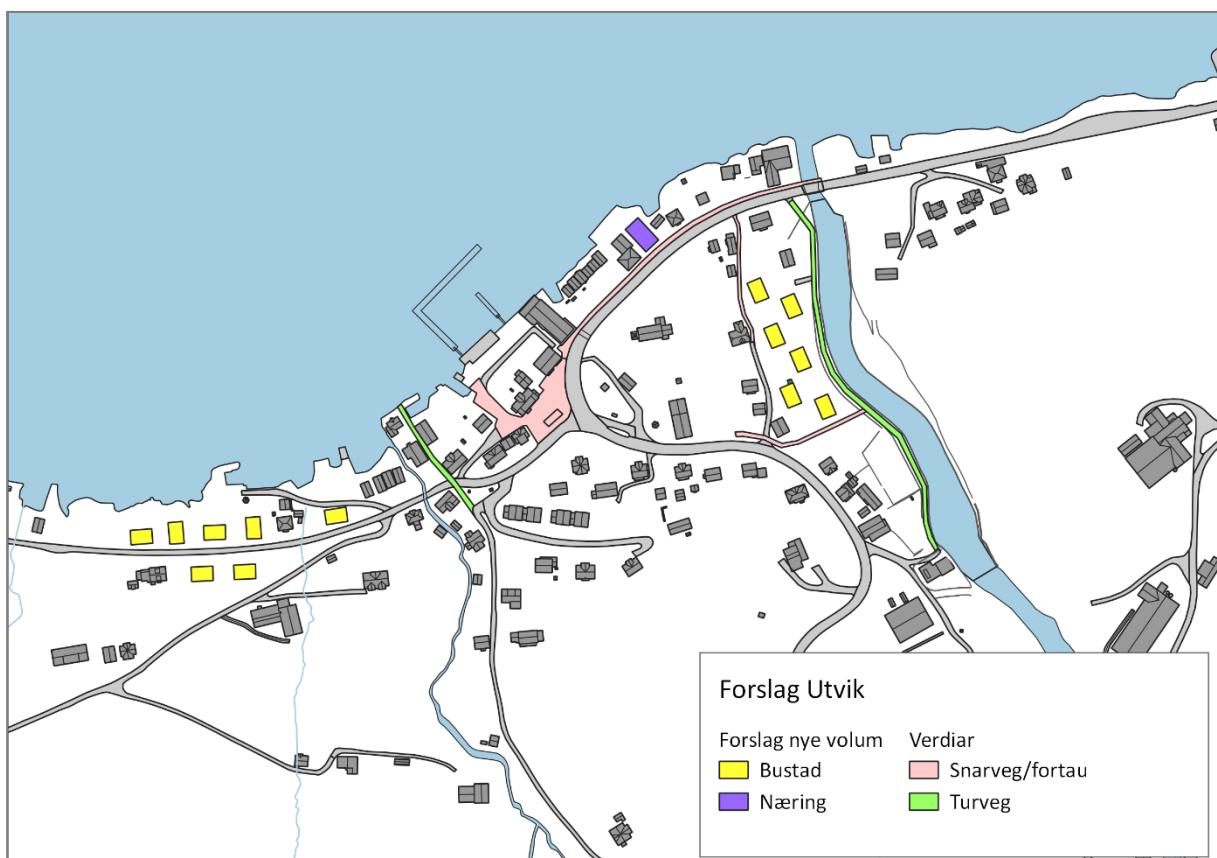
Vi føreset at det er mogeleg å etablere tenleg tilkomst all den stund tomtene ligg inntil etablert veg og i relativt flatt terrenge. Tilkomst kan etablerast anten ved utviding av etablerte avkjørsle, eller ved at ein etablerer nye fellesavkjørsler og sanerer dei eksisterande der dette er mogleg. Vi har ikkje sett på mogelegheit for å etablere garasje. Dette lar seg gjere, men det er eit spørsmål om det er rett bruk av små tomter sentralt i bygda. Alternativt vil det vere mogeleg å etablere biloppstilling/garasjer i nærliggande område. Garasjer kan også etablerast i område som er utsett for naturfare som flaum og stormflo grunna lågare tryggleiksklasse på bygg som ikkje er tilrettelagt for varig opphold.

Eksisterande bygg i sentrum er frå ulike epokar og har ulik utforming og storleik. Nye bygg kan dermed utformast på ulike måtar utan å bryte for mykje med strukturane som alt er etablert. Byggehøgder, volum og møneretning bør likevel haldast innanfor den variasjonen som alt finnast. Også farge- og materialval bør tilpassast etablerte variasjonar, for ikkje å bryte opp biletet ytterligare. Ny og tidsmessig arkitektur kan i vareta desse omsyna like godt som meir tradisjonelle byggeformar om det berre vert gjort med kvalitet og omtanke for staden.

Bygg for næringsføremål

Det er relativt avgrensa med bygg for næring i sentrum. I dag er tilnærma alt samla i butikkbygget. Dette bygget inneheld i tillegg til butikken: kafé, Felleskjøputsal, brannstasjon og nokre utleigebustader. Gamle Britannia hotell har ikkje lengre nokon næringsfunksjon. Det tidligare næringsbygget vest for butikken, «Loenhuset», er planlagd omgjort til 6 bustader, medan den gamle butikken aust for dagens er disponert som lager og overnatting for arbeidarar i samband med verksemda. Begge desse to tidlegare næringsbyggna ligg slik til at dei eignar seg svært godt for næringsføremål i første etasjen.

Figur 19 Skissa viser framlegg til moglege nye bygg og sentrale element i sentrum.



Gatetilløpet langs sjøsida frå nedkjørsla til kaien i vest og til elva i aust kan fortsettast med bygg for næring og soleis forsterke opplevinga av ei gate i sentrum. Næringsbygg på dette strekket kan også få bustadareal mot sjøsida i andre etasje. Trong for næringsareal av ein slik meir småskalatype er usikker og vil variere med konjunkturar og endring av næringsgrunnlag og etterspørsel. Per i dag er det truleg ikkje stor etterspørsel, men tendensar i retning kortreiste produkt, lokal matvareproduksjon, -foredling og sal, bytteøkonomi, osb. peikar i retning av ein ny type lokalfundert småskala næring. Areala som er peika i denne studien vil uansett vere ein nyttig «arealreserve» for ulike næringsformål i framtida.

Også for næringsbygg har vi tatt utgangspunkt i storleik på eksisterande næringsbygg, om lag 250 m² i grunnflate. Nye bygg må verte oppført slik at dei høver inn i eksisterande strukturar, med eit tilpassa formuttrykk. Truleg er spillerommet vere noko større enn for bustadbygg, men ei kvalitetsrik utforming og ein godt tilpassa fasade mot dei offentlege bygderomma og vegen er eit føremon for i ivareta staden sine kvalitetar.

Ny bruk av eksisterande bygg

Vel så viktig som å skaffe rom for nye bygg, er det å sikre aktivitet i bygga. Også for dei eksisterande bygga i sentrum er det tenkeleg å få inn både meir, og meir tenleg, aktivitet. Lagerverksemd, verkstader og småskala industri som ikkje tener eit større kundegrunnlag, eller fleire tilsette, vil ofte vere meir tenleg å lokalisere utanom sentrum. I sjølve det tette sentrum bør bustader og næring retta inn mot kundar prioriterast. Ulke fellesfunksjonar for lokalbefolkinga kan også vere riktige føremål å legge til rette for i eksisterande bygg: ulike møteplassar, verkstader, ungdomsklubb «maker-space», yoga-/treningsrom, etc. - gjerne i form av fleirbruk - gir både aktivitet og er med på å bygge opp rundt eit fellesskap. Søknader om endring av bruksformål bør ha dette i mente. Viktigare enn akkurat kva aktivitet, er at det er aktivitet i bygga og at dei ikkje vert ståande tomme.

Figur 20 Bygg med næringsareal i første etasje, som er i ferd med å transformerast til bustader.



Uteområde

I tillegg til mogelegheit for nye bustader og næringsareal er det vurdert kvalitetar på staden som det er mogeleg og tenleg å forsterke eller tilføre. Dette er element som kan vere med på å auke trivsel og bulyst i seg sjølve, samstundes som det kan vere med på å kompensere for mindre areal og anna som følger av ei fortetting i sentrum. Av elementa som er undersøkt er området langs elva, badeplassen, kaien med småbåtanlegg og gjestebrygge, forsterking av kulturminna, samt torg. Dette er i utgangspunktet gjerne mindre tiltak kor ein med relativt små grep kan tilføre kvalitetar og auke mogelegheiter og verdiar på staden.

Kaien og småbåthamna

Tilgang til sjø er eit gode ved å bu i Utvik. I utgangspunktet er strandlinja relativt tett utbygga og lite tilgjengeleg. Småbåtanlegget er den naturlege tilgangen på båtplass, og gjestehamna med bensinutsal er ein naturleg attraksjon. Her ligg også den einaste sentrumsnære badeplassen på staden. Denne er viktig å sikre for allmenn tilgang til sjø. Kaien tener som trafikkareal i samband med brannstasjon, felleskjøpsutsal og bensinstasjonen. Arealet er stort og det er potensiale for å legge inn kvaliteter som kan både gjøre bygda meir attraktiv for vitjande, og ikkje minst for eigne innbyggjarar. Benker og liggestoler av robust utføring, tilplanting i flyttbare behaldarar, hengekøyeplassar, slak-line og andre enkle aktivitetsområde er eksemplar på tiltak som dersom dei vert tilpassa og plassert rett kan gi kvaliteter og generere mykje liv med relativt lågt arealforbruk. For anna tilgang til fjorden i form av hold av kajakk, padlebrett, seilbrett, eller berre for oppbevaring av utstyr kan ein vurdere om eit fellesnaust/-bod i tilknyting til kaien, gjerne med servicefunksjonar som toalett og eventuelt dusj, kan vere med på å gjøre det enklare å knytte seg til fjorden og soleis meir attraktivt å busette seg på plassen.

Figur 21 Småbåthamna ligg godt til og kan verte ei attraktiv gjestehamn med tilgang til drivstoff, kafeen og opparbeid areal på kaien for aktivitet og opplevelingar.



Park

Området langs elva framstår som eit naturleg felles rekreasjonsområde for Utvik sentrum. Slik det ligg i dag er det ope og lite tilrettelagt. Om ein ønsker å legge til rette for meir aktivitet vil det vere eit føremøn å bruke vegetasjon og enkel møblering til å dele strekket inn i fleire sonar og å skape meir skjerma, intime rom. Riktig inndeling og bruk av vegetasjon kan få området både til å stå fram som større, meir innbydande og meir skjerma. Utemøblering kan nyttast til å legge til rette for ulike aktivitetar og brukarar, samt skjerme mot uønskt bruk og støy.

Elva gir liv til området og vil i seg sjølve vere eit attraktivt element. Tradisjonell og stadeigen vegetasjon kan nyttast langs elva for å gi ulike opplevingar i ulike sonar. Hardføre sortar av bærbuskar og frukttre er fine både i bløminga og på hausten. Desse er gjerne relativt låge og er med på å halde strekket tilstrekkeleg opent sett frå avstand, samtidig som dei kan nyttast for å skape meir småskala og intime rom for dei som nyttar området. Som botnvegetasjon er tradisjonelle og luktssterke urter og staudar artar som både gir kopling til historie og gode opplevingar, samstundes som dei fungerer som matfat både for pollinerande insekt og for fuglefaunaen med frø og bær om hausten.

Det er registrert ein rik fuglefauna i området. Registrerte arter, utanom sjøfugl, er mellom anna: bjørkefink, blåmeis, bokfink, dompap, grønnfink, grønnsisik, gråhegre, gråsisik, gråspurv, gråtrost, gulspurv, kjøttmeis, linerle, løvsanger, låvesvale, ringdue, rødstrupe, rødvingetrost, sandsvale, småspove, spettmeis, stær, svartrost og toppmeis. Faunaen bidreg med opplevingsverdiar.

Torg

Utvik har potensiale for ein relativt stor open plass i sentrum vest ved svingen. Arealet er viktig å ta vare på for å ha høve til å gi rom for ulike arrangementet. Dette kan vere alt frå mindre salsbuer for lokale produkt, små festivalar, marknad, eller liknande. Torgarealet er knytt til det sentrale gateløpet og opent for ulike former for midlertidig bruk. Slikt areal er ein langsiktig «investering». Det bør

Figur 22 Gråsisik, rødvingetrost og bjørkefink er alle artar med habitat på plassen.



Figur 23 Vegetasjon, møblar og tilrettelegging langs elva kan nyttast for å skape ulike soner for ro så vel som for aktivitet.



haldast opent for å gi mogelegheiter for ulike arrangementet og tilstellingar. Arealet treng i liten grad opparbeiding. Eit samlande, eins dekke vil gi heilskap til «torget». Tilplanting og møblering kan vere med på å skjerme det noko. For å kople torget med det kringliggande jordbrukslandskapet kan ein nytte plantar som urter, grønsaker, bærbuskar og frukttre. Det potensielle torgarealet er kopla direkte på gatestrukturen i sentrum og har historiske bygg som ramme og avgrensning av rommet. Arealet må haldast ope for å sikre tilkomst til kaien og tilgrensande eigedomar og bygg, men ein kan tenkje seg ulike enkle – eventuelt midlertidige - konstruksjonar med tak og skerm mot dårlig ver. Bruk av material i dekket kan likevel signalisere bruk som torg og at det er eit delt areal - «shared-space» - kor fotgjengarar har forrang. Permanente installasjonar som til dømes el-billading eller liknande bør lokaliserast slik at det ikkje legg beslag på unødvendig mykje areal.

Figur 24 Nyttevekstar i sentrum. Ein open plass kan nyttast til ulike aktivitetar til ulik tid på året. Bed og vegetasjon kan vere tilplanta med nyttevekstar, som på torget i Randaberg (nedste biletet).



Parsellhage

Parsellhagar er kanskje først og fremst nytta i tettbygde område som ein kompensasjon for folk som ikkje har eigen hage å dyrke i. Parsellhagar og dyrking av eigne nyttevekstar har den siste tida vorte meir i vinden - både som respons på miljøutfordringar og som ledd i tankar om sjølvforsyning, økologi og delingsøkonomi. Ved eventuell fortetting i Utvik vil hageareal verte avgrensa og tomtene vil vere mindre eigna til heimedyrkning. Høve til likevel å kunne ha eit areal å dyrke kan vere med å gjere mindre tomter meir attraktive. Det er vanskeleg å finne og lite gunstig å leggje til rette for slikt areal i sentrum. Parsellar kan eventuelt leggjast til rette for på tilstøytande landbruksjord i form av ein leigeordning og grunneigar er interessert i slikt. Eit alternativ til parsellhagar som ein ser dukke opp fleire plassar er andelslandbruk, gjerne i den form der andelseigarane er med på å bestemme både kva kulturar ein skal drive fram og med på dugnad knytt til såing, luking og hausting. Igjen så vil slikt vere avhengig av eventuell interesse hos gardeigarane i Utvik. I prinsippet fell dette med dyrking utanfor rammene for denne studien, men grunna at busetnad i distrikta ofte er kopla til ønske om moglegheit for hage og dei moglegheitene dette gir for dyrking, så er det relevant å løfte opp som potensielt kompenserande tiltak for å stimulere til trivsel og bulyst.

Figur 25 Eksemplar på parsellhagar. Med høge bed blir det lettare å jobbe og å halde skadegjerearar unna nyttevekstar.



Illustrasjon av forslag

Endeleg forslag til konsept for fortetting i Utvik er basert på analysane og forslaga som har vore presentert i rapporten fram til no. Desse byggar på utgreiingane og forslaga som vart presentert på medverknadsmøtet undervegs i prosessen, og er noko justert i høve til innspela. Nokre forslag er teke ut, medan andre er kome til. Hovudsakleg grunna å ivareta allmenne interesser som er vurdert som viktig for lokalsamfunnet som heilskap.

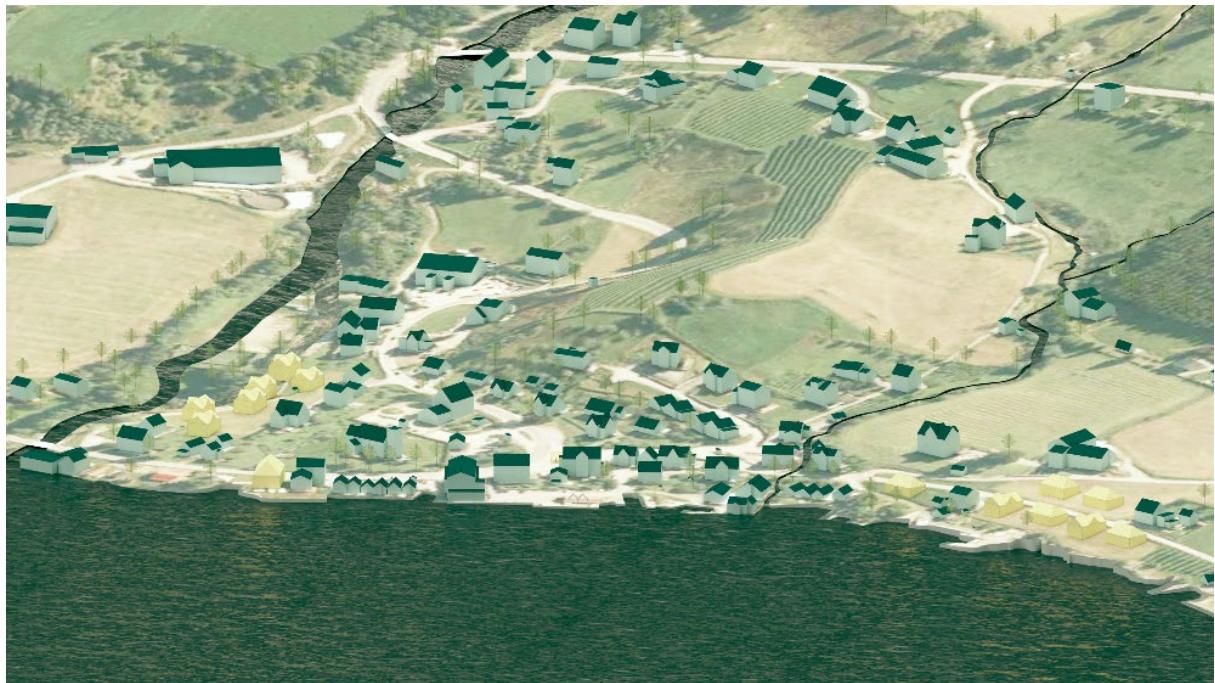
I det følgjande visast illustrasjonar av framleggget til nye bygg basert på 3D-modell. Illustrasjonane viser eksisterande bygg, men utan at andre detaljer enn høgde og fotavtrykk er vist korrekt. Eksisterande byggtypologiar er nyttar for dei nye husa, som variasjon over eit eksisterande tema i tråd med anbefalingane. Det er lagt vekt på å få fram struktur på bygga i omgjevnadene, tetthet, fjernverknad, silhuett, etc. Detaljert plassering må likevel vurderast i byggesak eller regulatingsplan. Nye element er teikna inn med gult, eksisterande i blåtonar. Forslaga følgjer eksisterande strukturar og typologiar og legg opp til ein fortetting som i stor grad beheld dagens kvalitetar og legg opp til at alle bustader får ein liten hageflekk. Tomtene får godt med sol og utsikt. Det er ikkje teikna inn garasjar og utebuder. Dette er funksjoner som vi føreset kan løysast anten på eigen tomt eller i område som er mindre eigna som byggeområde for bustad. 3D-modellen eignar seg best for å framstille volum, og forslag til eksempelvis torg og park er difor ikkje modellert inn.

Nytt næringsbygg er plassert inn mellom eksisterande bygg for å forsterke gatepreget. Her kan det vere rom for fleire bygg. Det er fleire «hol i tanngarden» som kan fortattast, samtidig som sikt med fjorden vert sikra mellom bygga. Fleire bygg her krev større strukturelle endringar. Vi har ikkje vurdert dette som realistisk i den noverande situasjonen, grunna lite press på næringsareal.

Kaiområdet er illustrert med eit nytt bygg som ein felles bu/naust og servicebygg knytt til gjestehamna. «Torgområde» er halde opent for å sikre at det kan nyttast til ulike aktivitetar. Andre element som til dømes el-billadestasjon etc. er ikkje vist då det er lagt vekt på volum og struktur på bygg.



Figur 26 Utvik synt i frå lufta. Framlegg til nye bygg er synt med gult. Illustrasjonane er meint berre å syne effektar at auka tettheit og ikkje arkitektonisk utforming.



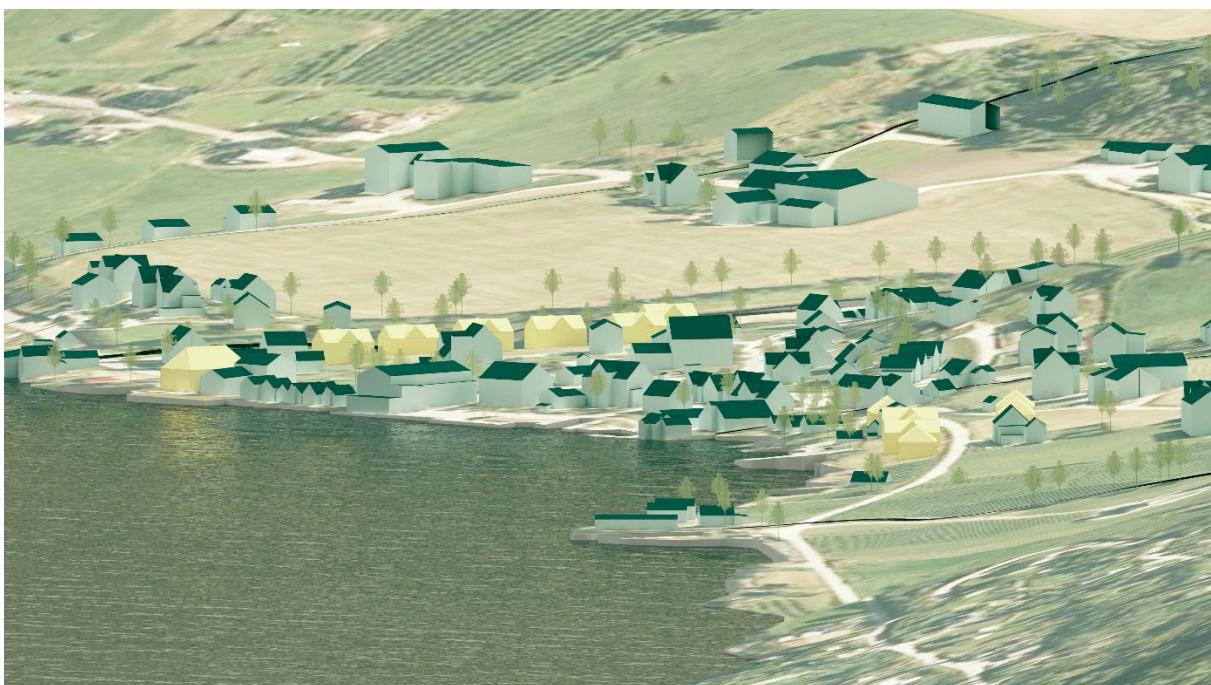
Figur 27 Framlegg til mogleg utbygging sett i frå Utvikfjellet i sør.



Figur 28 Framlegg til mogleg utbygging sett i frå aust.



Figur 29 Framlegg til mogleg utbygging sett i frå vest.



Figur 30 Framlegg til mogleg utbygging sett i frå fjordnivå i nord.



Figur 31 Perspektiv som syner ei mogleg utvikling av den sentrale plassen i Utvik som torg med møblering, tilplanting og eit grindbygg tilrettelagd for ulike aktivitetar.



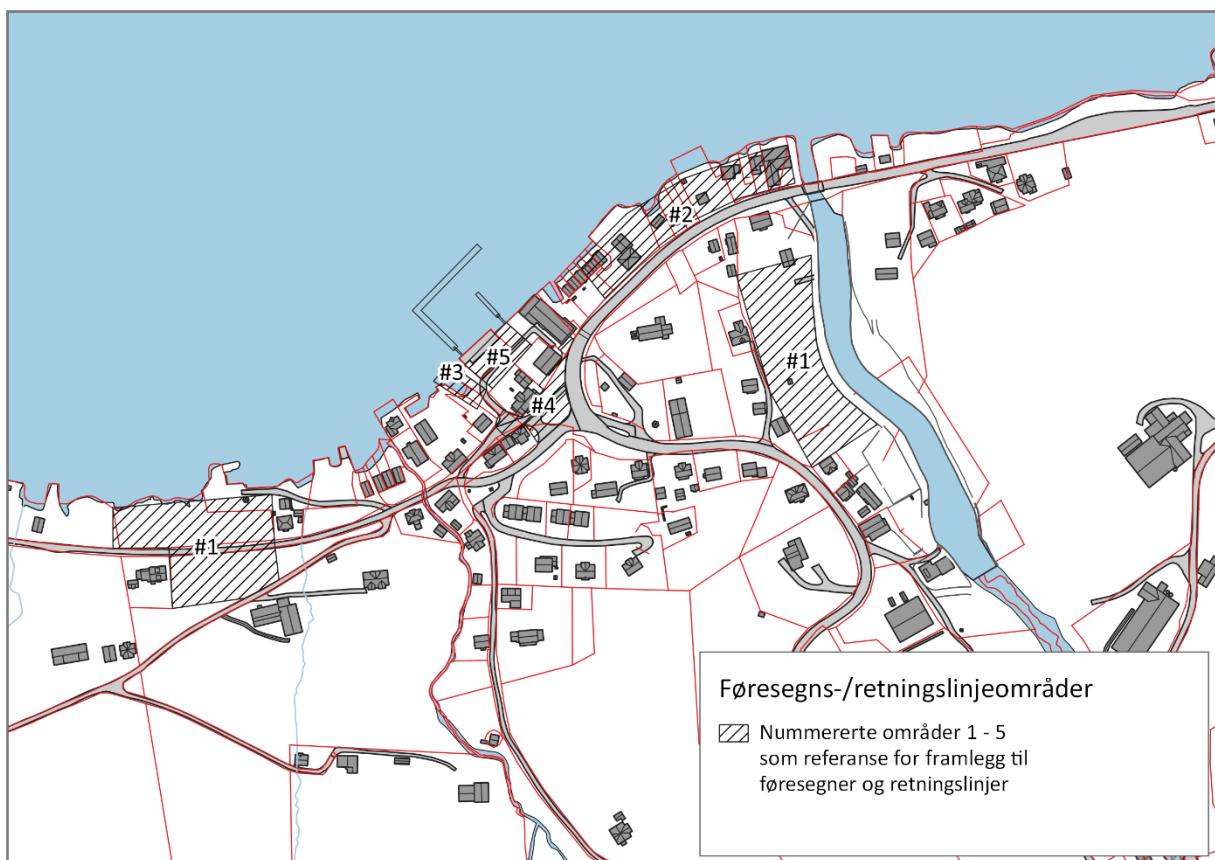
Innarbeiding i kommunedelplan

I det følgjande er det foreslått element som kan innarbeidast i plankart og føresegner eller retningslinjer i kommunedelplan for Vikane. Målet har vore å legge til rette for ei noko meir detaljert handsaming av sentrumssonnen gjennom kommunedelplanen, enn kva som ville ha vore realitetane utan konseptstudien for sentrum. Der det er mogleg og tenleg vert det lagt opp til at kommunedelplanen kan opne for utbygging utan reguleringsplan som ei «gulrot» for å fremje bustadbygging og andre element som sikrar bulyst på staden. Ein må då sikre gjennom føresegner til kommunedelplanen og påfølgjande byggesakshandsaming at nødvendige kvalitetar blir sikra. Framlegg til formuleringar er meint som eksemplar på korleis desse omsyna kan verte innarbeidd som formelle føresegner eller retningslinjer. Forslaga er med etterhald om at det kan vere andre omsyn enn dei vi har handsama i sentrumsprosjektet som bør sikrast, til dømes tilhøve som vert avdekk gjennom fullstendig ROS-analyse og konsekvensutgreiing.

Bustadar

Dei to områda, markert med #1 i kartskissa, som peiker seg ut som eigna for bustadfortetting i Utvik sentrum har både plass til fleire bustader. I denne mogleheitsstudien er det i utgangspunktet sett på potensiale for relativt små einebustader. Med utgangspunkt i at det er søkt om å etablere seks leilegheiter i «Loenhuset», er det vurdert at trong for leilegheiter vert stetta av dette tilbodet og at einebustader då truleg vil vere det mest etterspurde. Dette er likevel ikkje til hinder for at til dømes vertikaldelte tomannsbustader kan vere eit vel så godt alternativ, eventuelt også einebustader i rekke. Bygkekost kan verte lågare for slike einingar, noko som kan gjere dei meir eigna for mellom anna etablererbustader eller kommunale bustadprosjekt. Dette saman med at talet på bustader

Figur 32 Oversikt over område for føresegner og retningslinjer.



innanfor områda er så stort at det naturleg fell inn under det som plan- og bygningsloven normalt vil krevje reguleringsplan for, gjer dette at vi anbefaler at områda vert regulerte. Kommunedelplanen bør sette krav om samla regulering for kvart av dei to områda, med signal om kva reguleringsplan skal rettast inn mot. Reguleringsplan må avklare tal på einingar, bustadtypologi, tilkomst, byggehøgder og fordeling mellom privat- og felles uteoppahaldsareal. Bygg sine fotavtrykk og volum bør verte dimensjonert etter eksisterande tilsvarende bustadene i sentrum, med maks 150m² i grunnflate per bustadeining, byggehøgde maks to etasjar og 8 meter mønehøgd. Vidare bør det verte gitt tydelege føringar på at utforming, takform, material- og fargeval skal tilpassast staden. Bygg som dannar samanhengande vegg mot høvesvis fjorden eller elva, eller bygg som vert høgare enn eksisterande byggehøgder etablert i området bør ikkje verte tillate.

Næring

For område, #2, kor det er peikt ut mogleg areal for nytt næringsbygg kan det vere høve til å bygge ut direkte etter kommuneplan. For eitt einskild bygg i dette området vil ikkje ein reguleringsplan gi noko vesentleg betre avgjerslegrunnlag enn ein byggesak. Kommunedelplanen kan difor generelt opne for næringsføremål innanfor sona. Det vert føreslått å nytte ei føresegn med føresetnad om ei grunnflate på maksimalt 250 m², maksimalt to etasjar og mønehøgd maks 10 meter. Vidare at første etasje skal nyttast til næring, bustadføremål kan nyttast for andre etasje. Fasade mot fylkesvegen skal utformast kvalitetsrikt for å styrke gatebiletet, og det skal sikrast at strandlinja ikkje vert ytterlegare privatisert.

Bruksendring

Eksisterande bygg er ein viktig ressurs for utvikling av sentrum og bør nyttast med tydeleg mål om tilrettelegging for bustad og aktivitet. Det kan med fordel verte opna for bruksendring av eksisterande bygg i sentrum til anten bustadføremål, tenesteyting, offentleg institusjon eller publikumsretta næring. Dette er eigna til å gi som retningslinje i planen. Det bør ikkje verte innvilga bruksendring til fritidsbustader, lager eller industri. Ved bruksendring må arkitektoniske kvalitetar sikrast. Dette gjeld særleg for eldre bygg som er med på å syne tidsdjupne og historiske samanhengar. Krav til utforming bør elles vere som for nybygg; med ei utforming, material- og fargeval kvalitetsrikt tilpassa omgjevnadene.

Servicebygg på kaien

På kaien, område #5, kan det vere tenleg å etablere eit servicebygg knytt til båthamn og badeplass. Kommunedelplanen kan vurdere å opne for dette direkte gjennom føresegn. Naturlege funksjonar kan vere dusj, toalett, fellesbod/-lager, samt eventuelt overbygget raste-/kvileplass. Eit bygg tilpassa omgjevnadene med god arkitektonisk utforming i ei høgd, kan godkjennast utan reguleringsplan. Grunnflate bør avgrensast til maksimalt 50 m² og med mønehøgd på maks 4 meter.

Torgområde

Torgområde, #4, bør haldast ope. Kommuneplanen kan sikre dette anten ved føresegn, eller meir generelt som retningslinje. Ved utvikling bør arealet verte gitt eit dekke som tydeleg signaliserer at det skal vere eit fellesareal med andre funksjonar enn parkering. Ved etablering av eventuell elbillading bør den leggast slik at arealet i minst mogleg grad vert dominert av denne. Eventuell møblering og tilplanting bør anten vere flyttbart eller lokaliserast til randsonene og nyttast til å skjerme torget og signalisere torgfunksjonen. Eksisterande siktlinjer mellom torget og fjorden bør oppretthaldast og der det er mogleg forsterkast og tydeleggjerast. Transport til kaien med bensinstasjon må haldast funksjonell. Særleg viktig er passasjen ned mot badeplassen. Opne takoverbygg på deler av arealet kan godkjennast, gjerne utført som tradisjonsberande

konstruksjonar. Bygg skal ha ei grunnflate på maksimalt 40 m², mønehøgd på maks 4 meter, og skal utførast med god kvalitet og invitere til ulik bruk gjennom året.

Park

Område som er foreslått til park/gangveg på vestsida av elva vil vere sikra halde opent som grøntområde gjennom generelt byggeforbod i flaumsona langs elva. Det same gjeld for så vidt for badestranda som ligg i strandsona og i utgangspunktet er sikra av plan- og bygningslova § 1-8. Badestranda, område #3, er likevel så viktig for kvalitetar i sentrum at den vert føreslått lagt med grøntføremål i kommunedelplanen med tilhøyrande føresegns. Det vert førelått at området vert avsett til friområde på land og i fjorden ved badeplassen. Føresegner kan opne for tilrettelegging i tråd med føremålet og at områda skal haldast ope for ålmenta.

Traseen til Den trondheimske postveg må avklarast. Om den ligg rett i Riksantikvaren sin database, er det truleg for detaljert å sikre den i kommunedelplanen. Traseen har vern som kulturminne, noko som må reflekterast med omsynssone i kommunedelplanen. Dersom traseen slik han ligg i dag skal opnast for ferdsel bør dette gjerast som eit eige prosjekt. Det kan vere føremålstenleg at ein i tekstdelen av kommuneplanen signaliserer dette som ei ønskt utvikling.

Fritidsbustader

For å hindre at bustader vert tatt i bruk som fritidsbustader kan ein innføre krav om buplikt. Om det ikkje er aktuelt å nytte slike verkemiddel, er det i liten grad mogeleg å styre den faktiske bruken av husa. Det kan likevel verte gitt signaler om at fritidsbustader ikkje er ønskeleg sentralt i Utvik. Eit forbod mot fritidsbustader vil vere med på å signalisere eit sterkt ønske om å oppretthalde fast busetnad i sentrum. I motsetnad til dei andre forslaga vil dette ha karakter av ei negativ avgrensing, eit forbod. Kor vidt det er ønskeleg å nytte slike midlar må vurderast opp mot forventa effekt av forbodet. Forslaget er å nytte retningslinje som peiker på at i dei sentrale delar av Utvik vert det ikkje høve til å bygge nye fritidsbustader og at bruksendring frå bustad til fritidsbustad ikkje kan pårekna innvilga.

תכל
DIV