

# KONSEPT FOR UTVIKLING AV HJELLE



Bergen 22. juni 2018		
Rapporten er utarbeidd av 3RW arkitekter på oppdrag frå Stryn kommune		Rapporten inngår som del av arbeidet med kommunedelplan for Oppstryn
Oppdragsleiar for oppdraget hos 3RW	Tord Bakke	
Ansvarlig for oppdraget i Stryn kommune	Geirmund Dvergsdal	
Rapport	Utarbeidd av Tord Bakke	Godkjent av Sixten Rahlff
Perspektiv og illustrasjonar frå 3D-modell	Erika Brandl Mouton	Jérôme Picard
Framsidebilete: Hjelle hotell, 3RW arkitekter, april 2018.		

## Forord

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

Arbeidet med rapporten har gått føre seg frå februar til juni 2018. I perioden har den mellom anna vorte halde eit informasjonsmøte på Hjelle hotell.

Målet med prosjektet har vore å utforme eit konsept for utvikling av «Hjelle sentrum», eit avgrensa område på Hjelle i Oppstryn. Konseptet skal vise arkitektoniske løysingar med nye bu-einingar, fellesområde som tener eksisterande og ny busetnad, med utforming og tilpassing som tar vare på Hjelle sitt sær preg.

Vi takker for oppdraget!

Bergen 22. juni 2018

Tord Bakke

## Samandrag

Hjelle sentrum skal utviklast for å gje rom for meir busetnad samstundes som estetiske og kulturfaglege kvalitetar på staden skal sikrast. I planprogrammet til kommunedelplan for Oppstryn er tettstadutvikling og tilrettelegging for nye bustadområde viktige plantema. Tettstadprosjektet skal gje innspel til kommunedelplanprosessen.

Ein tingstad og gravhaug frå vikingtida viser at Hjelle har vore sentralt i tidligare tider. Hjelle sentrum omfattar i tillegg fleire eldre bygningar og har eit tydelig lesbart historisk bygningsmiljø. Hjelle har ein klart markert sentrumskjerne rundt klyngetunet med dei tre sentrale gardane. Bygga ligg tett med god kontakt med vegen og vatnet. Den tette strukturen dannar eit gateløp med fine siktlinjer mellom bygga.

I samband med reguleringsplanar og andre prosessar er det allereie lagt til rette for fire nye bustader/tomter som enno ikkje er bygga ut. Vi meiner at det er rom for vidare fortetting utan å bryte med kvalitetar på staden. Ved fortetting har vi valt å halde oss innanfor etablerte typologiar. Det kunne vore etablert tomannsbustader eller rekkehus, men med små tomter innimellom eksisterande bygg, vil det gje ei betre heilskapsverknad å etablere einebustader.

Ved utvikling er det spesielt viktig å ta omsyn til bygningsmiljøet i sentrum med særleg vekt på struktur og utforming. Gatestruktur og siktlinjer mellom veg og vatn bør oppretthaldast og forsterkast. Til gatestrukturen kan det koplast plassar nytta til ulik, midlertidig aktivitet. Slikt areal er ein langsiktig investering og treng i liten grad opparbeiding. Takoverbygg vil gjere arealet meir eigna til heilårsbruk, men eventuelle bygg bør vere opne for ikkje å tette igjen siktlinjer frå vegen.

Dei store låvane sentralt i Hjelle kan takast i bruk til bustadføremål. Det same kan idrettshuset. Med ei grunnflate på mellom 200 – 300 m<sup>2</sup> har låvane eit stort potensial som bustader. Utvendig bør bygga behalde mest mogeleg av si originale utforming, men for bustadføremål må det gjerast endringar i fasadane for mellom anna å sette inn vindauge. Bygga kan opne for fleire bueiningar som får gode kvalitetar i form av materialbruk, takhøgd, sol og utsikt. I rekkja mellom låvane står det eit eldre bustadhus vis-à-vis hotellet. Huset er vesentleg for å gi karakter til Hjelle sentrum, men i dårlig stand. For å ivareta uttrykket til Hjelle sentrum vil det vere eit føremon om huset blir istandsett slik at det opphavlege uttrykket blir behalde.

Kulturminnet ved tingstaden er ikkje synleg på markoverflata, men kan gjerast meir tydeleg ved til dømes å legge høge bed/parsellar som viser plassering av tingbygga. Ved fortetting i Hjelle vil areal til hagar verte mindre. Høve til å ha ein parsell å dyrke kan vere med på å gjere dei mindre tomtene meir attraktive. Området vidare ut på neset framstår som eit naturleg felles rekreasjonsområde og kan med relativt enkle grep utviklast til ein park med ulik aktivitet og opplevingar i ulike sonar. I tillegg kan ei gjestehamn vere med på å revitalisere den tradisjonelle båtbruken på Oppstrynsvatnet og legge til rette for meir aktivitet på Hjelle. Ei eventuell gjestehamn bør verte lokalisert sentralt i Hjelle og kopla til den eksisterande kaifronten.

Alle forslaga er gitt ein tekstleg utforming tilrettelagt for at dei kan innarbeidast som føresegner eller retningslinjer i kommunedelplan for Oppstryn. Målet er å opne for utbygging utan krav om reguleringsplan som ein «gulrot» for å fremje bustadbygging og øvrige element som sikrar attraktivitet på staden. Framlegg til formuleringar er meint som eksemplar på korleis naudsynte omsyn kan verte sikra i føresegner/retningslinjer på kommunedelplannivå.

## Innhold

Forord .....	3
Samandrag .....	4
Innlending .....	6
Bakgrunn .....	6
Historikk .....	7
Prosess .....	7
Utlysning .....	7
Analysar og forslag .....	9
Sentrum .....	9
Kulturminne .....	11
Bygningsmasse og bruk .....	12
Nye planlagde bustader .....	14
Skred .....	16
Ny bruk av gamle bygg .....	17
Uteområde .....	21
Naust .....	21
Parsellhage .....	24
Park .....	26
Torg .....	28
Gjestehamn .....	30
Lys i glasa .....	32
Endelige forslag .....	33
Illustrasjon av forslag .....	33
Ombygging av låvane .....	37
Innarbeidning i kommunedelplan .....	39
Einebustader .....	39
Bruksendring .....	39
Naust .....	39
Gjestehamn .....	40
Torgområde .....	40
Park .....	41
Fritidsbustader .....	41
Vedlegg: Oppsummering av folkemøte .....	42

## Innleiing

Stryn kommune ga i februar 2018 3RW arkitekter oppdrag med å lage eit konsept for utvikling av Hjelle. Målet med prosjektet er å gi forslag til eit konsept for utvikling av Hjelle sentrum i Oppstryn som viser arkitektoniske løysingar med nye bueiningar, samt fellesområde som tener eksisterande og ny busetnad. Forslag skal ha ei utforming og tilpassing som tar vare på Hjelle sitt sær preg. Konseptet skal vidare vise korleis utviklinga kan ta omsyn til dei verdifulle kulturminna som ligg innanfor studieområdet.

Prosjektet skal kome opp med konkrete løysingar i dialog med relevante fagmiljø og grunneigarar i området, som skisserer forslag til nye bustadar på Hjelle, eventuelt fellesområde og uteområde som bidrar til å utvikle Hjelle som buområde. Planområdet for prosjektet er avgrensa til det sentrale Hjelle (jf. kartskisse i

Figur 3), og omfattar eksisterande bustadområde, det gamle klyngetunet med Hjelle hotell, kulturminneområde, osb.

## Bakgrunn

Stryn kommune arbeider med kommunedelplan for Oppstryn. I planprogrammet er tettstadutvikling og tilrettelegging for nye bustadområde viktige plantema. Stryn kommune har ønskt å gjennomføre eit tettstadprosjekt på Hjelle parallelt med kommunedelplanprosessen, der kvalitetane i eksisterande bygningsmiljø, arealtilgong, natur og kulturverdiar blir sett i samanheng. Målet er å gje innspel til kommunedelplanprosessen knytt til korleis Hjelle sentrum kan utviklast og samstundes sikre dei estetiske og kulturfaglege kvalitetane som er på staden, og for å gje rom for meir busetnad.

Oppstryn har ikkje eit tydeleg sentrum eller tettstad. Hjelle og Fosnes er dei to stadane som har eit preg av å vere ein tettstad. Handel og sørvis har frå gamalt av vore mest knytt til desse to stadane. Tettstaden Hjelle har ekstra store utfordringar på grunn av topografi og lite tilgjengeleg areal.

Moglegheit for å bygge nytt er avgrensa, samstundes som fleire av dei eksisterande husa enten står tomme eller er tatt i bruk som fritidsbustader.

Figur 1 Illustrasjon av korleis tingstaden kan ha tatt seg ut i vikingtid. Utarbeidd av Arkikon.



## Historikk

Arkeologiske utgravingar av ein vikingtids tingstad på Hjelle viser at staden har vore sentral i tidligare tider. Tingområdet ligg på neset ved utløpet av Hjelledøla i Oppstrynsvatnet. Området har vore sentralt som eit naturleg møtepunkt for grendene i Oppstryn, midt mellom ferdssels- og driftevegane og vegane over fjellet mot aust, og «sjøvegen» over Oppstrynsvatnet til fjorden mot vest. På åsen over tingstaden ligg éin, og mogleg også fleire, gravhaug frå same periode. Ingen av dei freida arkeologiske kulturminna er tydeleg i dagens landskap. Dei er noko tilrettelagt i form av enkel skilting, men er utover dette ikkje synlege som historieforteljande element på staden.

Hjelle sentrum omfattar fleire gamle bygningar og eit tydelig lesbart bygningsmiljø. Tre gardsbruk ligg samla i eit klyngesamfunn med bustadhus og karakteristiske raudde låvar. Hjelle Hotell ligg sentralt i denne klynga. Den gamle delen av hotellet frå 1896 er bygd i sveitserstil, og er godt ivaretakne. Det same gjeld for den gamle butikken som høyrer til hotellet. Denne er no omgjort til serveringsstad på sommaren. I tunet til hotellet ligg også driftsbygningar frå 1903-04. Hjelle ber elles preg av at mange hus er nytta som feriehus og av den grunn står tomme i store delar av året. Fleire av bygningane sentralt i Hjelle er SEFRAK-registrert, men ingen er formelt verna.

## Prosess

Prosjektet har vore delt i to hovuddelar. Frå oppstart og fram mot folkemøte har fokuset vore på analysar av staden og moglegheiter for nye bustader, forsterking av eksisterande kvalitetar og tilføring av moglege nye kvalitetar. Fasen har vore utprøvande og open, og det har vore eit mål om ikkje å låse seg til spesifikke løysingar eller komme med klare anbefalingar. Forslag som vart utarbeid var på eit overordna nivå og lite detaljert.

Resultata av desse analysane og studiane vart lagt fram på folkemøte om lag midtveis i prosessen. Innspel og reaksjonar på framlegga vart på dette grunnlag vurdert, forslag justert og programert inn i 3D-modell av Hjelle og detaljert fram til det endelige framleggset som er presentert i denne rapporten.

## Utlysning

Prosessen var varsle 19. mars 2018 med sms til beboarar, grunneigarar og folk med fritidsbustad i Hjelle. Meldinga viste til Stryn kommune sine nettsider kor det var publisert informasjon om prosessen. Informasjonen som vart lagt ut er vist i ramma under:

Figur 2 Bilete frå Hjelle før (datert til mellom 1900-1940, Kilde: Nasjonalarkivet) og i dag. Struktur på bygg er tilnærma eins.



## Studie av mogelegheiter for utvikling av Hjelle sentrum

Stryn kommune har starta arbeider med revisjon av kommunedelplan for Oppstryn. Det er varsle oppstart, og framlegg til planprogram har vore på høyring. Tettstadutvikling og tilrettelegging for nye bustadområde er viktige tema i planen.

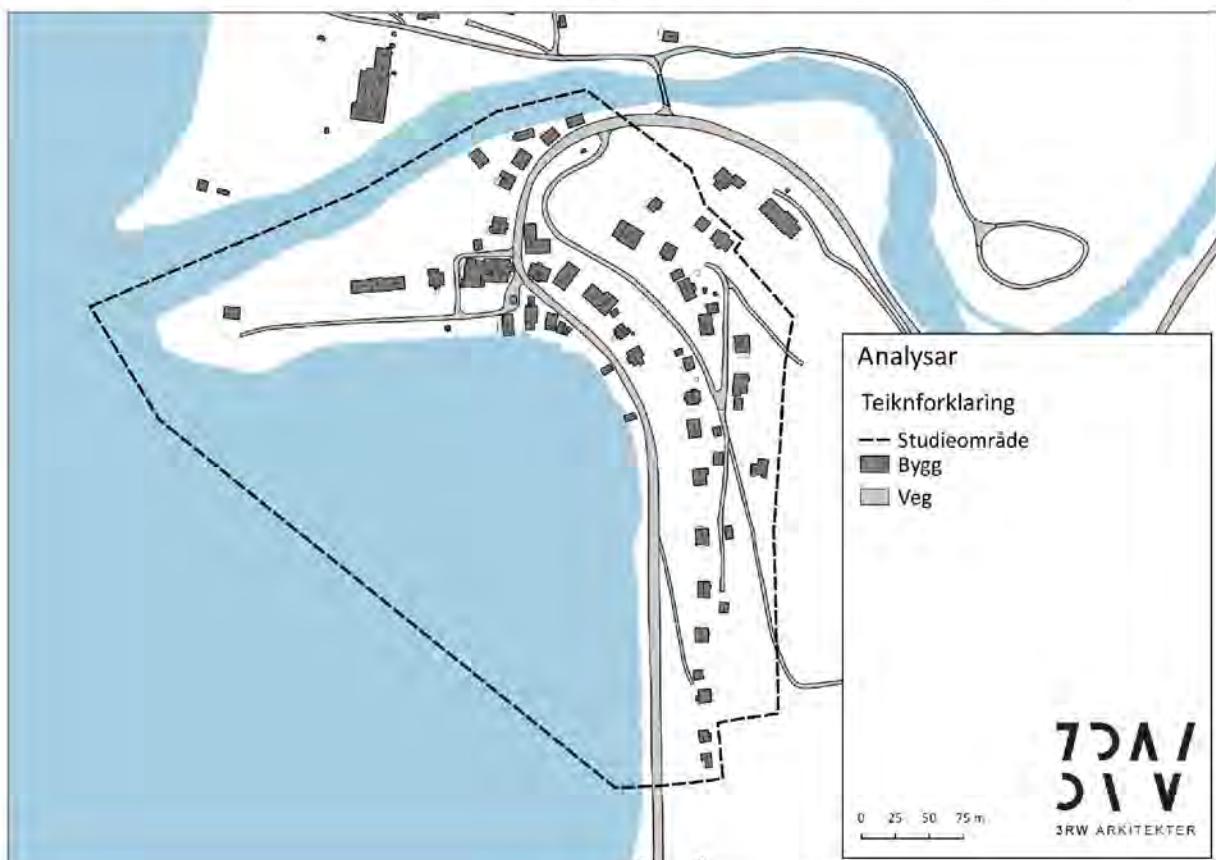
Som del av arbeidet med underlag for kommunedelplanen er det sett i gang eit prosjekt med å utforme ei skisse/konsept for utvikling av Hjelle sentrum. Konseptet skal vise arkitektoniske løysingar med nye bustader og fellesområde som tener eksisterande og ny busetnad, med utforming og tilpassing som tar vare på Hjelle sitt sær preg.

3RW arkitekter har oppdraget med å lage ei slik konseptskisse for Hjelle. Arbeidet vil gå føre seg fram til sommaren 2018. Forslag til løysingar vil så verte vurdert og eventuelt inkorporert i kommunedelplanen. Det er først i kommunedelplanen at forslaga får ein formell status.

Alle innspel som vart sendt inn ved høyring av planprogram for kommunedelplanen vil følje arbeidet med konseptskissa. Dersom det er ytterlegare innspel til arbeidet kan ein ta kontakt direkte med 3RW arkitektar ved Tord Bakke: [tord@3rw.no](mailto:tord@3rw.no) / 473 23 295 / 3RW arkitekter, Øvre Korskirkesmauet 2A, 5018 Bergen.

Som del av prosessen er det lagt opp til eit folkemøte. Møtet vert halde på Hjelle hotell **måndag 30. april, kl. 19:00 – 21:00**. På møtet vil 3RW presentere førebelse idear og forslag til løysingar. Det vert sett av godt med tid til dialog, spørsmål og kommentarar. Stryn kommune vil vere til stades på møtet.

Figur 3 Saman med informasjon om oppstart låg det også ved ei skisse som viste geografisk avgrensing av prosjektet.



I løpet av perioden fram til folkemøtet vart berre eitt innspel mottatt i form av spørsmål om avgrensing av prosjektet.

Folkemøte vart halde på Hjelle mandag 30. april. I tillegg til annonsering ved oppstartsvarselet vart det sendt ut SMS-påminning om folkemøtet sein i april. Det var til saman om lag 25 personar som møtte opp på folkemøtet, medrekna representantar frå Stryn kommune. Folkemøtet er oppsummert i Vedlegg 1 side 42.

I etterkant av folkemøtet kom det også inn nokre innspel som i hovudsak var konkretisering og utdjuping av kommentarar som kom opp i møtet.

Alle innspel frå medverknadsprosessane er handsoma som del av prosessen. Nokre er tatt til følge, medan andre enten er delvis tatt til følge, eller vurdert ikkje å vere i tråd med den utvikling av Hjelle som vi ser som mest føremålstenlig og/eller i tråd med intensjonane for prosjektet.

Fleire innspel gjeld område ligg utanfor avgrensinga av prosjektområdet – mellom anna kring skulen og Gardsanden. Desse område er viktig for attraktiviteten og det er openbart viktig å sikre verdiane og at koplinga blir tett og god til Hjelle sentrum, men det å handsame område fell utanfor dette prosjektet. Vi har derimot lagt vekt på at ikkje nokon av forslaga svekker mogelegheit for integrasjon mellom sentrum, skulen og Gardssanden.

## Analysar og forslag

### Sentrum

Hjelle har ein klart markert sentrumskjerne rundt klyngetunet med dei tre sentrale gardane. Området framstår som nesten urbant grunna at bygningane ligg så tett. Samstundes er det kontakt mellom vegen og vatnet med klare siktlinjer mellom bygga. Dei tette strukturen dannar eit relativt veldefinert gateløp.

For utviklinga er det spesielt viktig å ta omsyn til bygningsmiljøet i sentrum. Ved ombygging og nye bygg må det verte lagt særleg vekt på utforming, material- og fargeval. Eventuelle tiltak i områder som representerer viktige siktlinjer bør utformast slik at kontakt med vatnet ikkje blir skipa. Gatestrukturen gir ein opplevingsverdi til staden og er ein naturleg lokalisering dersom det skal arrangerast aktiviteter som genererer liv i sentrum. Tiltak i dette området bør vere med på å tydeliggjere vegen som gate og fortrinnsvis forlenge den definerte gatestrukturen.

Figur 4 Analysar av sentrumsavgrensing, siktlinjer og gateløp.



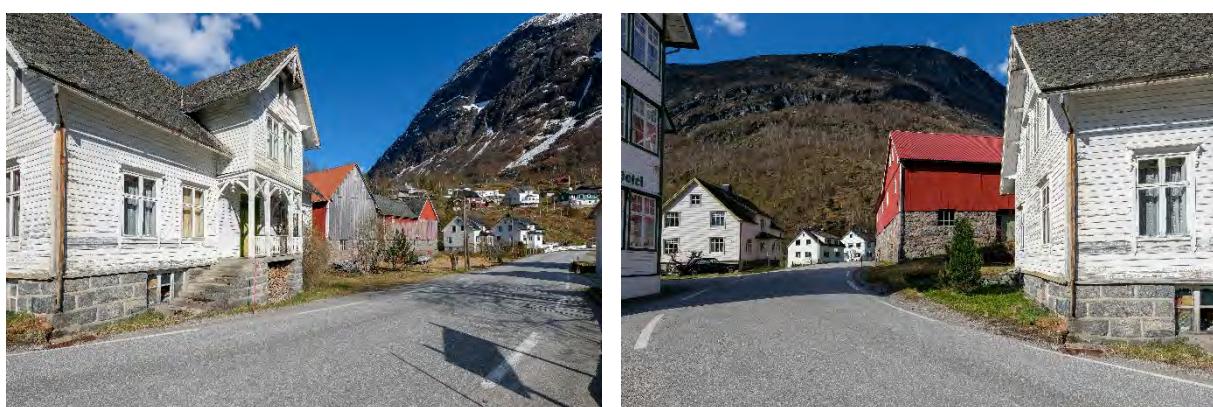
*Figur 5 Siktlinjer frå vegen og over vatnet.*



*Figur 6 Det sentrale gateløpet sett frå nord og sør.*



*Figur 7 Sentrumskjernen i svingen.*



## Kulturminne

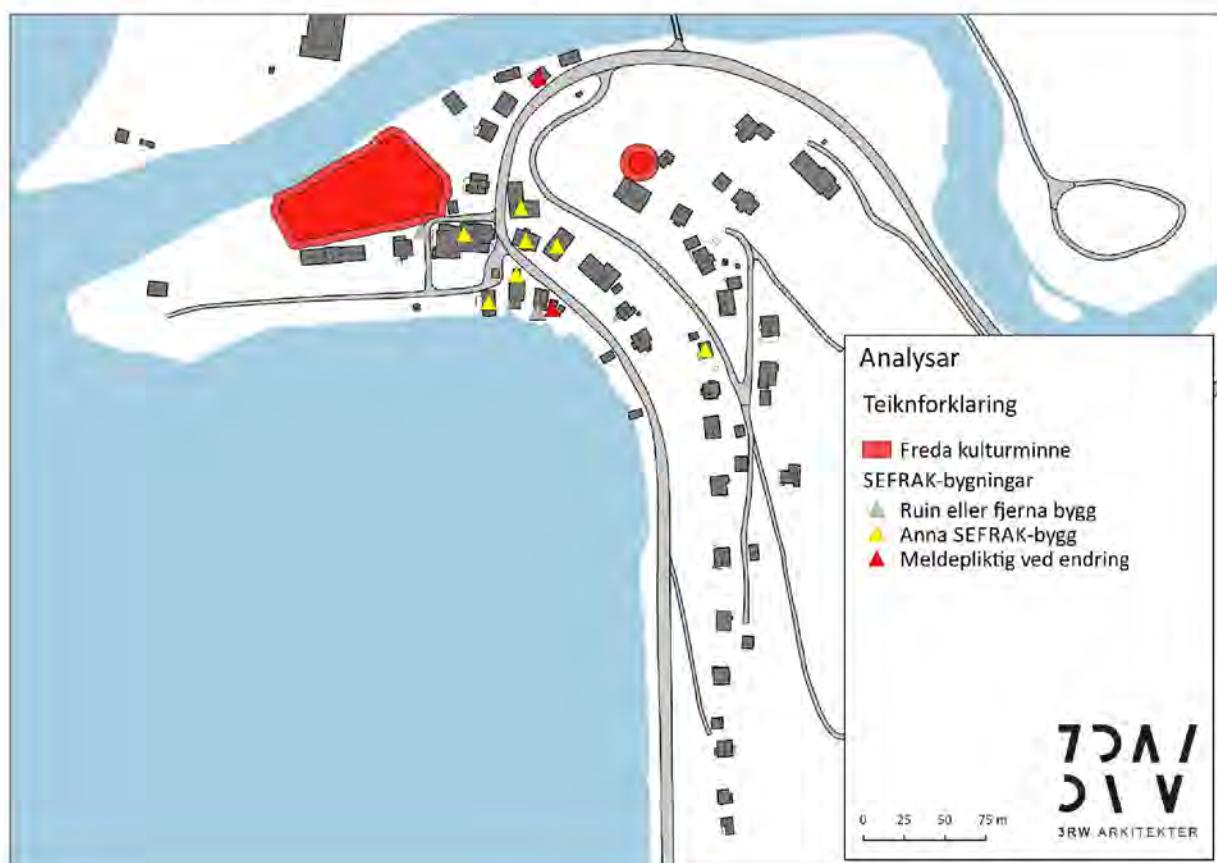
Både dei eldste kulturminna, dei automatisk freda vikingtidsfunna av tingplassen og gravhaugen, og dei eldre bygningane registrert i SEFRAK-registeret er i hovudsak samla rundt sentrum av Hjelle.

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 Hjelle.

I forslag til tiltak har vi lagt vekt på å tilpasse alle forslaga til kulturminna. Tingstaden foreslår vi framheva gjennom parsellbed som markerer dei originale hustuftene i tråd med arkeologisk registrering. Eventuelt kan det reisast ein rekonstruksjon av eitt av bygga som kan fungerer som reiskapbod eller liknande. Dette vil vere med på å framheve kulturminnet og gjere det til eit tydelegare kulturformidlande element. Området må då verte gjort tilgjengeleg med sti/turveg som gjerne kan knytte seg sammen med eit eventuelt parkområde på neset. Saman med skilt som forklarer tingstaden sin bakgrunn og viktighet, kan dette også vere med på å styrke reiselivet i Hjelle. Skilt kan også forklare samanhengen med gravhaugen på åsen ovanfor. Sjølvé gravhaugen er så pass ramma inn av eksisterande og planlagde bygg at det ikkje vil vere lett å framheve eller tilpasse området rundt gravhaugen ytterligare.

Bygg av verneverdi, SEFRAK-registrerte og andre, blir foreslått tatt vare på eller sett i stand så nær opp til opphaveleg utforming som praktisk mogeleg. Her har vi lagt opp til at element som blir plassert i tilknyting til desse bygga får eit uttrykk som spelar på lag med, forsterkar og framhevar det eldre bygningsmiljøet.

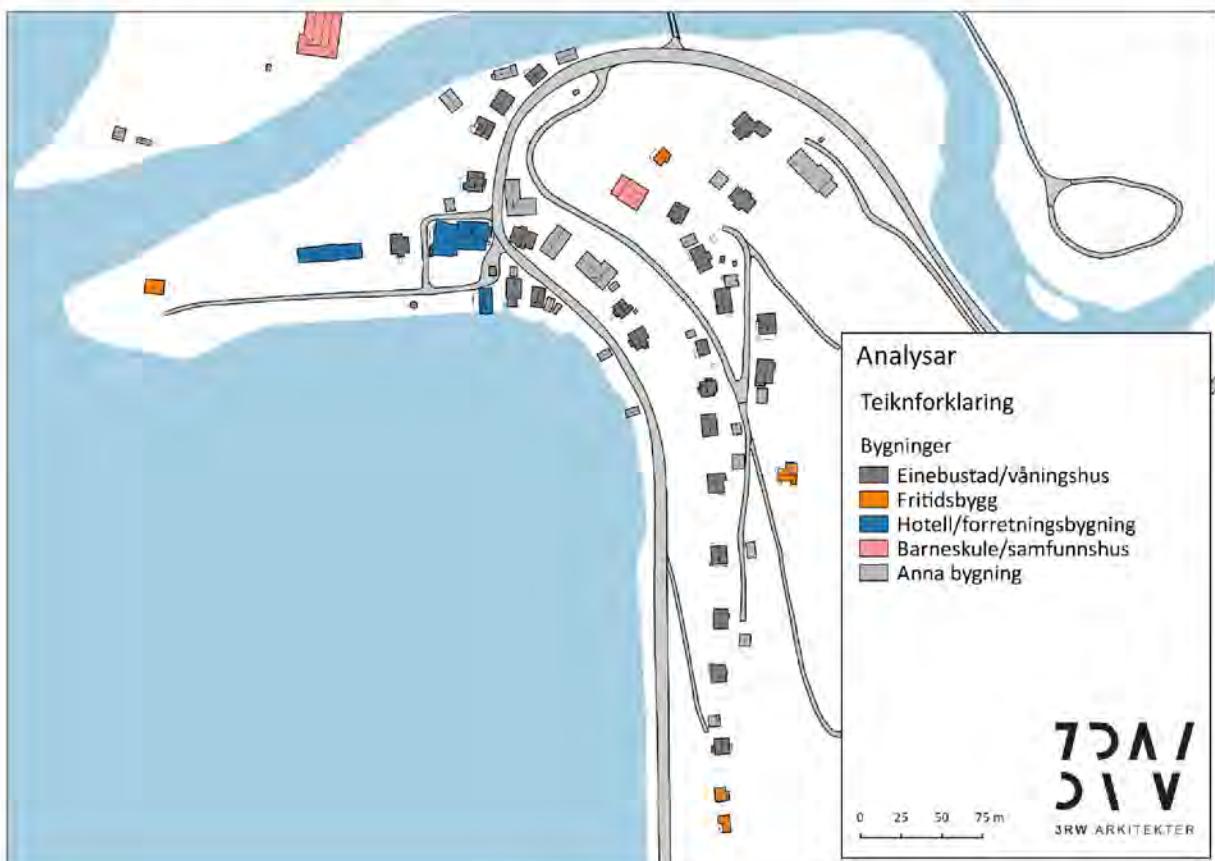
Figur 8 Automatisk freda arkeologiske kulturminner og SEFRAK-bygningar.



## 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 (våningshus og einebustader) og fritidsbustader (hyttar), er det registrert svært få fritidsbustader i Hjelle. Om vi derimot ser på den faktiske bruken viser tala noko anna. Ni av bygningane som er registrert som heilårsbustad er i faktisk bruk til fritidsbustad. Totalt er det om lag like mange heilårsbustader som fritidsbustader innan prosjektorrådet (15 kontra 14). Utviklinga er lik den som vi ser på mange mindre plasser. Folk flyttar frå stadene men beheld tidligare hus som fritidsbustader for framleis å ha ei tilknyting til staden. Med tida vil kopling til tidlegare bruk svakkast gjennom generasjonsskifter og sal.

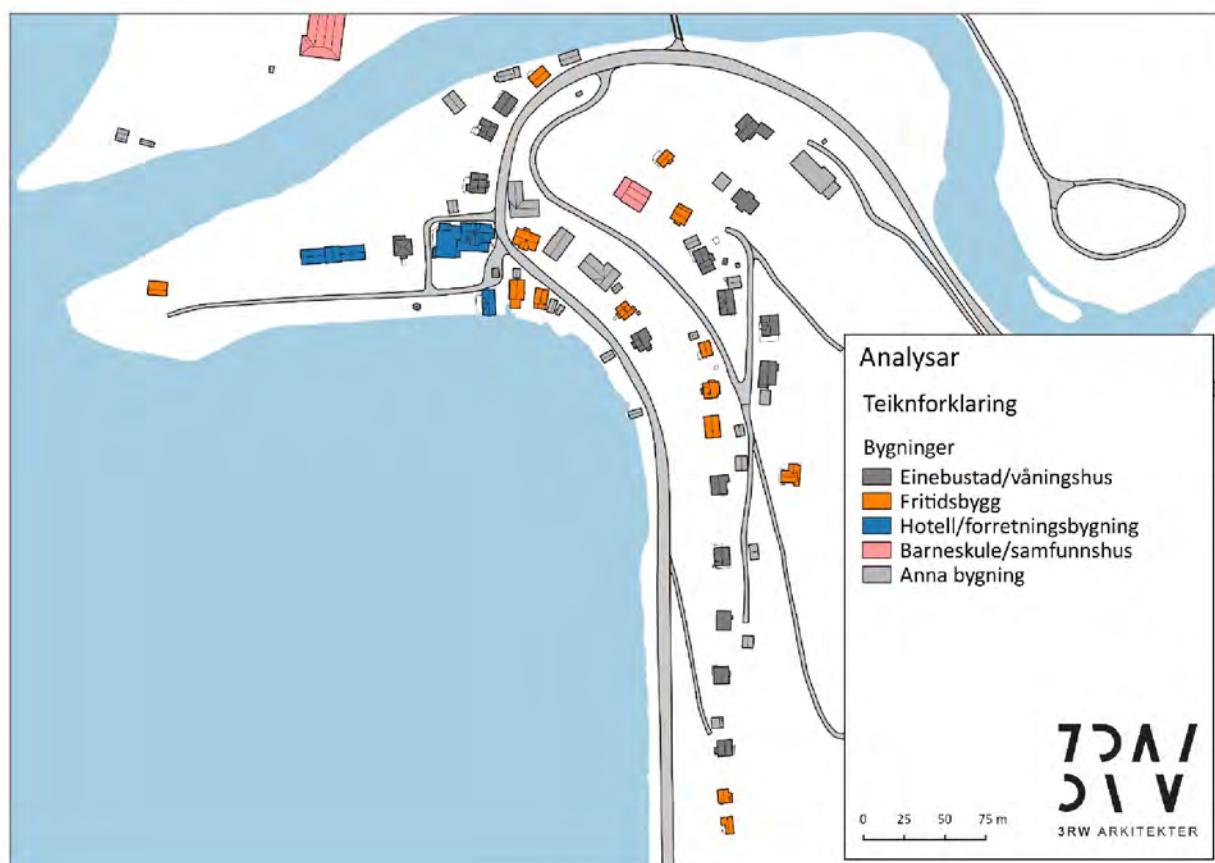
Figur 9 Bygg, offisiell status.



Figur 10 Feltet for tingstaden til venstre i biletet og gravhaugen på åskammen midt i biletet.



Figur 11 Bygg, reell bruk.



Utviklinga med endring frå fast busetnad til fritidsbruk gir 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 ikkje verkemidlar til å reversere prosessen.

### Nye planlagde bustader

På grunn av ønskje om å etablere seg på Hjelle er det tilrettelagt for fleire nye bustader/tomter. I samband med reguleringsplanar og andre prosessar er det allereie lagt til rette for fire nye bustader/tomter. To av desse, på neset vest for vegen, har vore utskild ei stund, men av ulike årsaker er dei ikkje bygga ut. Det er mellom anna uavklart kva krav som vil verte stilt ved bygging på tomtena i høve til arkeologiske undersøkingar og utgraving. Dei to andre tomtene ligg i åssida nedanfor gravhaugen og er nyleg, eller i ferd med å verte, utskilde.

Fire tomter gir rom for noko utvikling, men er knapt, spesielt med tanke på at to av dei har synt seg vanskeleg å realisere. Vi har sett på potensiale for ytterlegare fortetting. Bygningsstrukturen er relativt tett på Hjelle, i tillegg kommer avgrensingar som følge av rasfare. Vi meiner likevel at det er rom for noko fortetting utan å bryte med etablerte strukturar på staden. Vi har valt å halde oss innan etablerte typologiar i form av einebustader. I prinsippet kunne det vore etablert tomannsbustader eller rekkehus, men på relativt små tomter innimellom eksisterande bygg vil det gje ei betre heilskapsverknad å etablere einebustader.

Figur 12 Skissa viser stilisert forslag til nye bustader plassert om lag i senter av planlagde, ubygde tomter.

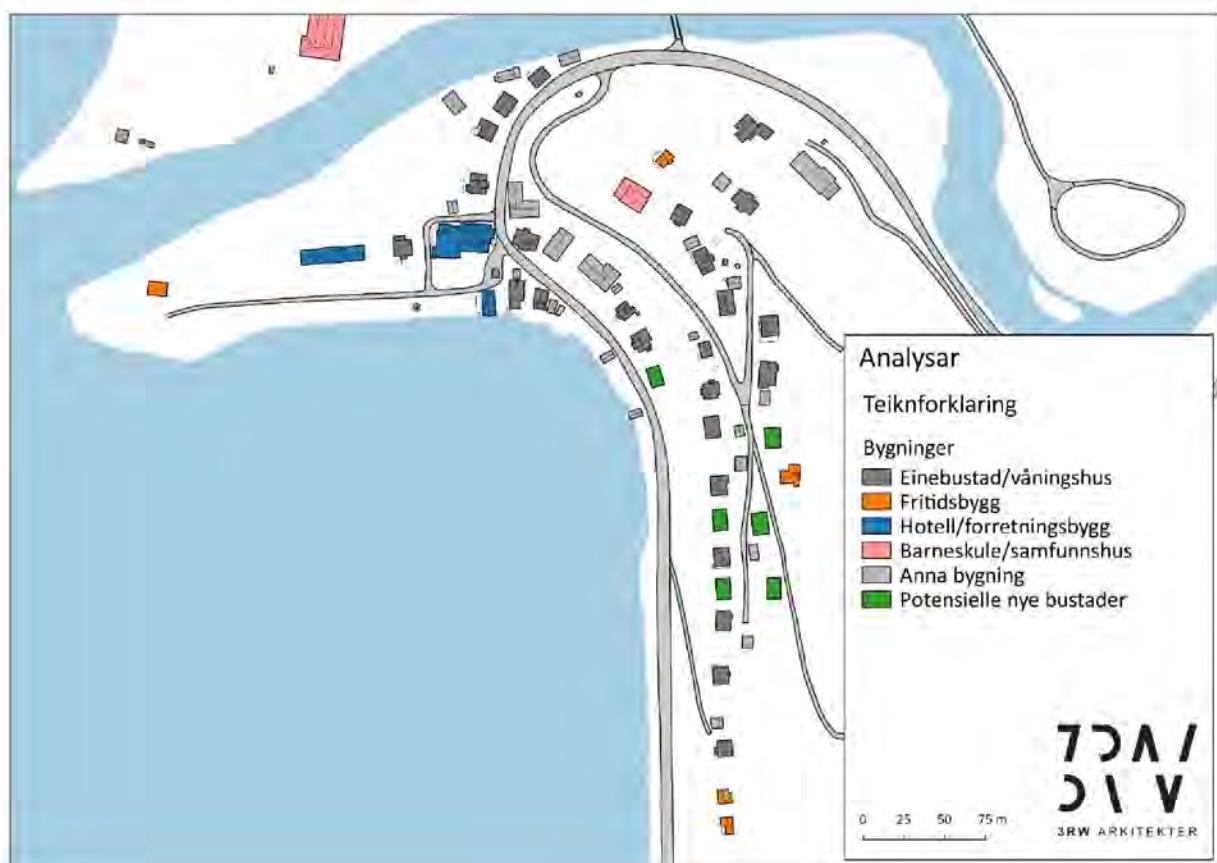


I utpeiking av potensielle nye tomter er det skjelt til eksisterande tomtegrenser og terrenget, men utan at det er gjort nokon vidare teknisk vurdering. Det kan vere noko krevjande å etablere bustader i skrånande terrenget på lausmasser, men først og fremst er etablering av nye tomter avhengig av aksept frå grunneigarane. Det er tatt utgangspunkt i mogelegheit for å etablere bustader med ei grunnflate på storleik med eksisterande bygg i området. Vi føreset at det er mogeleg å etablere tilkomst all den stund tomtene ligg inntil etablert veg, men i til dels bratt terrenget kan det vere utfordrande å få til universell utforming av tilkomst. Truleg er store deler av eksisterande veg og stiennet ikkje universelt utforma slik det ligg i dag. Temaet er ikkje problematisert vidare. Vi har ikkje sett på mogelegheit for å etablere garasje, truleg er det høve til dette. Alternativt vil det vere mogeleg å etablere garasjer i andre område. Garasjer kan også etablerast i område som er noko rasutsett grunna lågare tryggleioklasse på bygg som ikkje er berekna på varig opphold.

Eksisterande bygg i det skrånande terrenget over hovudvegen er av 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 haldast innanfor den variasjonen som finnast, og fargeval og val av taktekking bør tilpassast etablerte variasjonar, for ikkje å bryte opp biletet ytterligare.

Bustaden som er foreslått i nordvest ved hovudvegen ligg i fareområde skred jf. Figur 15. Dette skredområdet som buktar seg inn mellom bygga langs åsryggen og vatnet er av lokal karakter og sikring vert føresett og kunne handterast på eigen tomt utan vesentlig meirkostnad.

Figur 13 Potensielle tomter for nye bustader i Hjelle.



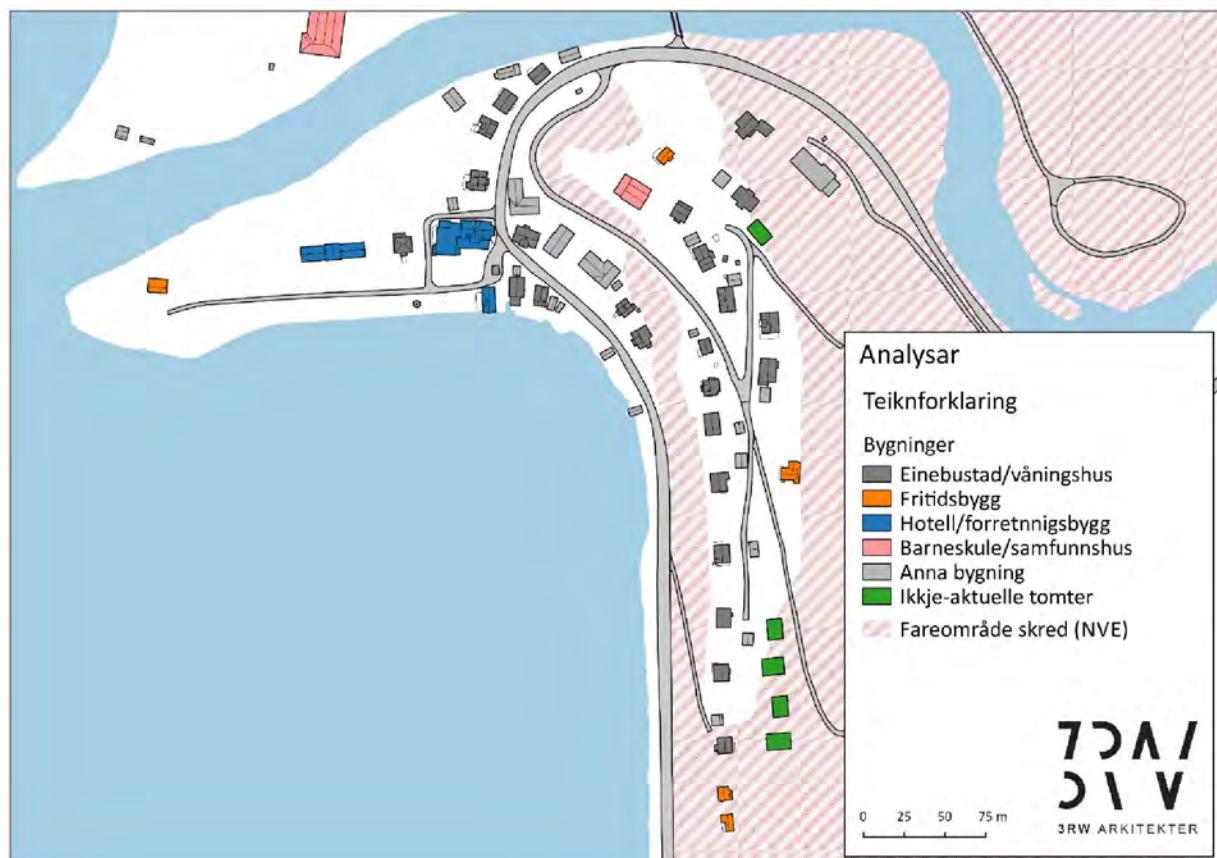
Figur 14 Bustadene ligg i fleire «rekker» langs åsen. Av dei som ikkje ligg langs vatnet er variasjon i form og uttrykk stor.



## Skred

Dersom Hjelle ikkje hadde vore skredutsatt ville det vore naturleg å vurdere tomter meir i utkantane av etablert busetnad. Grunna kartlagd skredfare er dette ikkje aktuelt byggeland, og framlegg til nye bustader her vil her møte motsegn frå NVE/Fylkesmannen.

Figur 15 Tomter som ikkje er aktuelle grunna fareområde skred, jf. NVE si kartlegging.



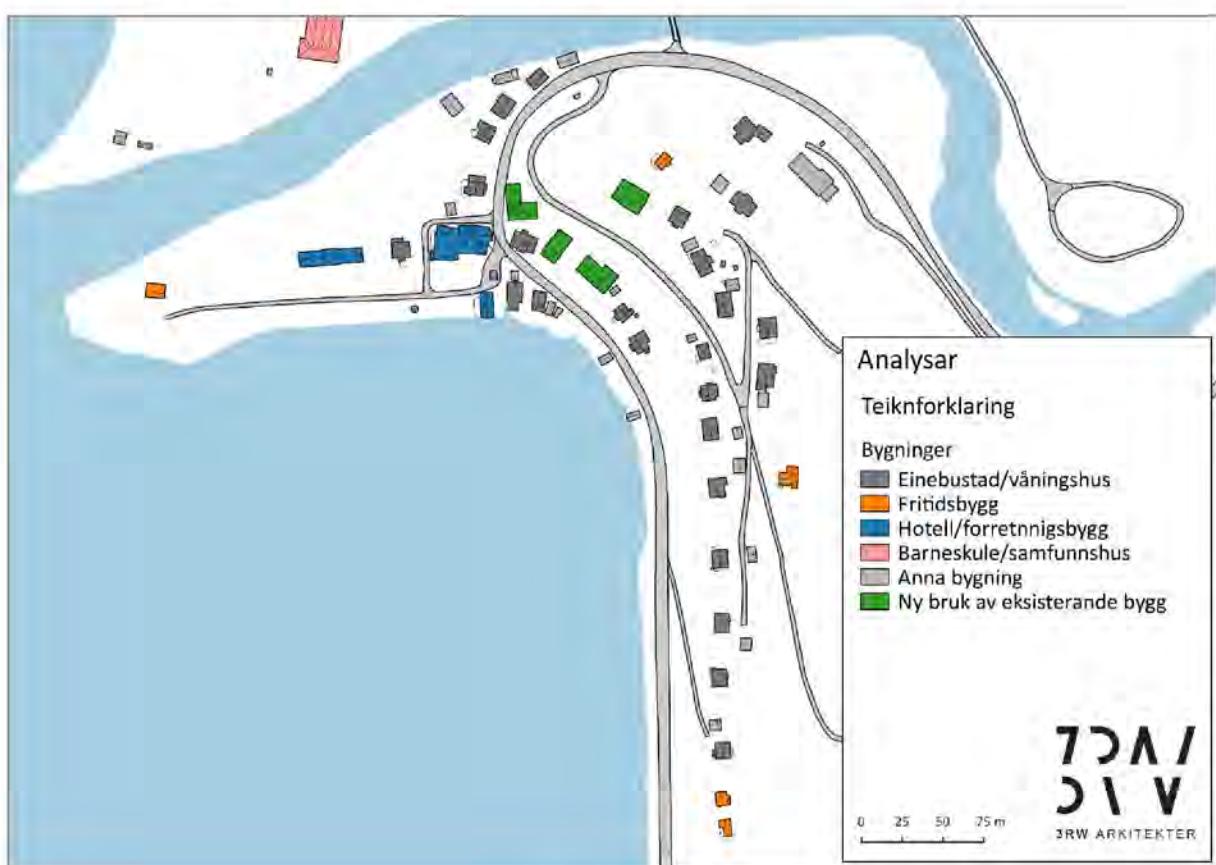
## Ny bruk av gamle bygg

Potensialet for nytt byggeland i Hjelle er som vist svært avgrensa. Samstundes er det fleire store bygg sentralt i Hjelle som kan verte tatt i bruk til bustadføremål. Dette gjeld spesielt dei tre store låvane i sentrum, samt idrettshuset.

Plasseringa gjer låvane mindre eigna til landbruksbruk, og med ei grunnflate på mellom 200 – 300 m<sup>2</sup> har dei eit stort potensial for øvrig bruk, mellom anna bustader. I denne sentrale delen av Hjelle er det viktig å ta omsyn til den tydelege, historiske sentrumsstrukturen når det blir gjort tilpassingar. Ideelt bør bygninga behalde si originale utforming. Dette kan vere mogeleg ved til dømes restaurering av bustadhushetet som står til nedfalls i svingen på oppsida av vegen, men vil ikkje vere mogeleg dersom ein skal ta i bruk låvane til bustadføremål. For ein slik endring må det gjerast endringar i fasadane, mellom anna for å sette inn vindauge. Det er likevel fleire eksemplar på korleis dette kan verte gjort nennsamt på måtar som beheld den tradisjonell forma og gjer at den historiske konteksten til bygget blir tydeleg.

Slike store bygg kan opne for fleire bueiningar og ha gode kvalitetar knytt til materialbruk, takhøgd, med meir. Dei største av låvane har god plass til to gode leilegheiter, utan at det er trong for å nytte kjellar til bustadføremål. I kjellaretasjen kan det i staden verte lagt inn kvalitetar som hobbyrom, verkstad, sauna, vaskerom, bodar, med meir, som kan vere med på å gjøre bustadene meir attraktive.

Figur 16 Forslag til bygg som ein kan tenke seg tatt i bruk til bustadføremål.





Dersom det ikkje blir aktuelt å tilrettelegge for bustader, vil det vere eit føremon om bygga blir tatt i bruk på måtar som styrkar sentrum, enten knytt til næring eller turisme, og er tilpassa på måtar som beheld originalt utrykk, som fasadar, takvinklar, materialbruk, osb.

Skulle det ikkje vere mogeleg å restaurere, bør ein vurdere arkitektur som er moderne i uttrykket, men tilpassa standen på ein måte som kan styrke eksisterande verdiar og samanhengar i bygningsmiljøet. I så tilfelle bør det krevjast reguleringsplan for å sikre ei tilpassa og mest tenleg utnytting av arealet. Reguleringsplan bør omfatte alle dei tre låvane, og eventuelt treningshuset, for å sikre at området blir sett i samanheng.

Figur 17 Treningshuset med bustaddel sett i frå nordvest.



Figur 18 Eksemplar på låvar som er ombygget til bustadhus på ulikt vis og med ulik grad av modernisering og endra formuttrykk.





Idrettsbygget kan fasademessig vere lettare å tilpasse til bustadføremål. Delar av bygget er allereie tilpassa med ei leilegheit i samband med reperasjonar etter naturskade. Bygget er per i dag tilrettelagd med treningsfasilitetar for fellesskapet i Hjelle, og er med på å gjere det attraktivt å bu i Hjelle. Å ta bygget i bruk til bustad må vurderast opp mot den nytten bygget har som treningssenter, eventuelt må ein sjå om treningsfasilitetar kan lokaliserast andre stader, til dømes i samband med skulen.

I rekka mellom låvane står det eit eldre bustadhus på gnr/bnr 20/5, rett vis-à-vis hotellet. Huset er vesentleg for karakteren til Hjelle sentrum, men er i dag i dårlig stand. Huset har gode formmessige kvaliteter og er med på å gjere historia leseleg i sentrum. For å ivareta uttrykket til Hjelle vil det vere eit stort føremon om huset blir istrandsett slik at det opphavlege uttrykket blir behalde. Dersom det ikkje let seg gjere i setje huset i stand, bør ein vurdere å enten byggje det opp att i tradisjonelt formuttrykk, fortrinnsvis på eksisterande grunnmur, eller å gje det eit godt tilpassa moderne uttrykk som kan vere med på å framheve stadens kvalitetar.

#### Uteområde

I tillegg til mogelegheit for nye bustader har vi vurdert kvalitetar på staden som det går an å forsterke eller tilføre. Dette er element som kan vere med på å auke attraktivitet og bulyst i seg sjølve, samstundes kan det vere med på å kompensere for mindre hagar og anna som følger av ei fortetting. Av elementa som er undersøkt er utviding av eksisterande naustmiljø, parsellhagar, forsterking av kulturminna, park, torg, badeplass og gjestekai. Med unntak av nausta er dette mindre tiltak kor ein med relativt små grep kan tilføre kvalitetar og auke mogelegheiter og verdiar på staden.

Figur 19 Eldre bustadhus i svingen vis-à-vis hotellet.



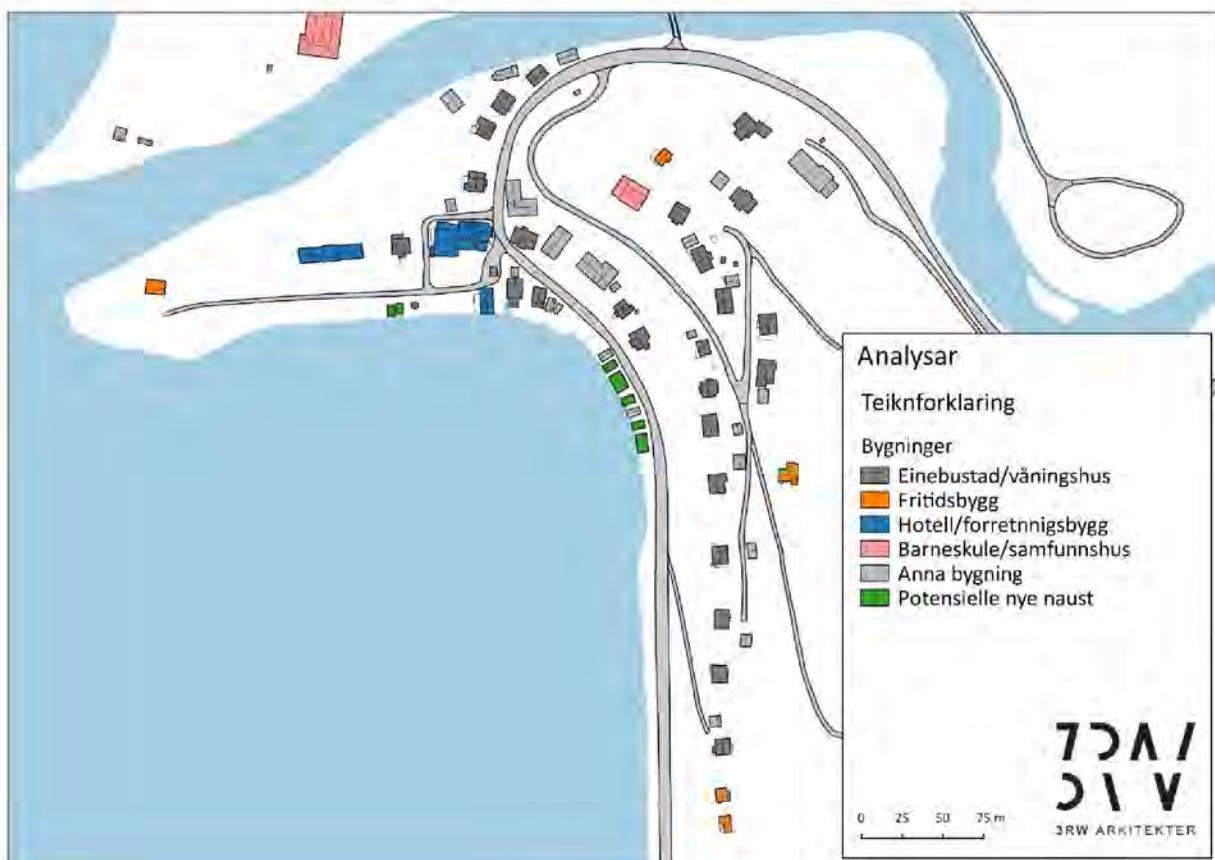
## Naust

På Hjelle er det allereie etablert nokre naust og det er sett av eit område for utviding med nye naust i eksisterande kommuneplan. Nausta som er der er med på å ramme inn gatemiljøet og gi struktur til gata. Vi anbefaler at nye naust nyttast til å forsterke dette elementet og forlenge den delen av vegen som opplevast som gate. Naustmiljøet bør verte gitt ei heilskapleg utforming, men for å oppnå eit organisk preg er det viktig med noko variasjon i volum, mønehøgd, utforming og fargeval. Meir moderne utforming kan med fordel integrerast, så lenge den er tilpassa eit samla uttrykk som vendar seg mot vatnet og strukturerer gateløpet. Luft mellom nausta er viktig for at rekka ikkje skal bli for massiv og kompakt.

Ved eventuell utfylling for å etablere naust sør for det sørlegaste av dei eksisterande, bør opphavelig strandlinje behaldast mellom nausta. Nye naust bør trekkjast noko meir vekk frå vegen enn eksisterande bygg for å gi plass for ei eventuell utviding av vegen med eit fortau/gangveg. Fortau/gangveg kan leggast på øst- eller vestsida av vegen, men det er eit trøngt snitt. Det vil vere eit føremøn om ein eventuell fortau/gangveg kan binde sentrum saman med rasteområdet langs vegen sør for sentrum og vidare fram til Gardsanden.

Også sørsida av neset kan eventuelt eigne seg for etablering av naust i forlenging av eksisterande lysthus. Naust kan vere med på å strukturere området og gi ei tydelegare avgrensing av bygga areal mot neset som eit eventuelt friområde/park. Området her er flatare og meir eksponert, noko som gjer at konstruksjonar her bør vere mindre dominerande. Eventuelle naust her bør difor ha ei meir avgrensa grunnflate og mønehøgd.

Figur 20 Forslag til potensielle nye naust.



Figur 21 Strandlinje med dei to eksisterande nausta som gir rammene for vidare utvikling av eit naustumiljø.



Figur 22 Eksempel på ulike naustmiljø med både eldre og meir moderne innslag. Variasjon innan den felles forma gir området liv og sær preg. Fellesnausta til kajakk kan romme eit stort tal farkostar.

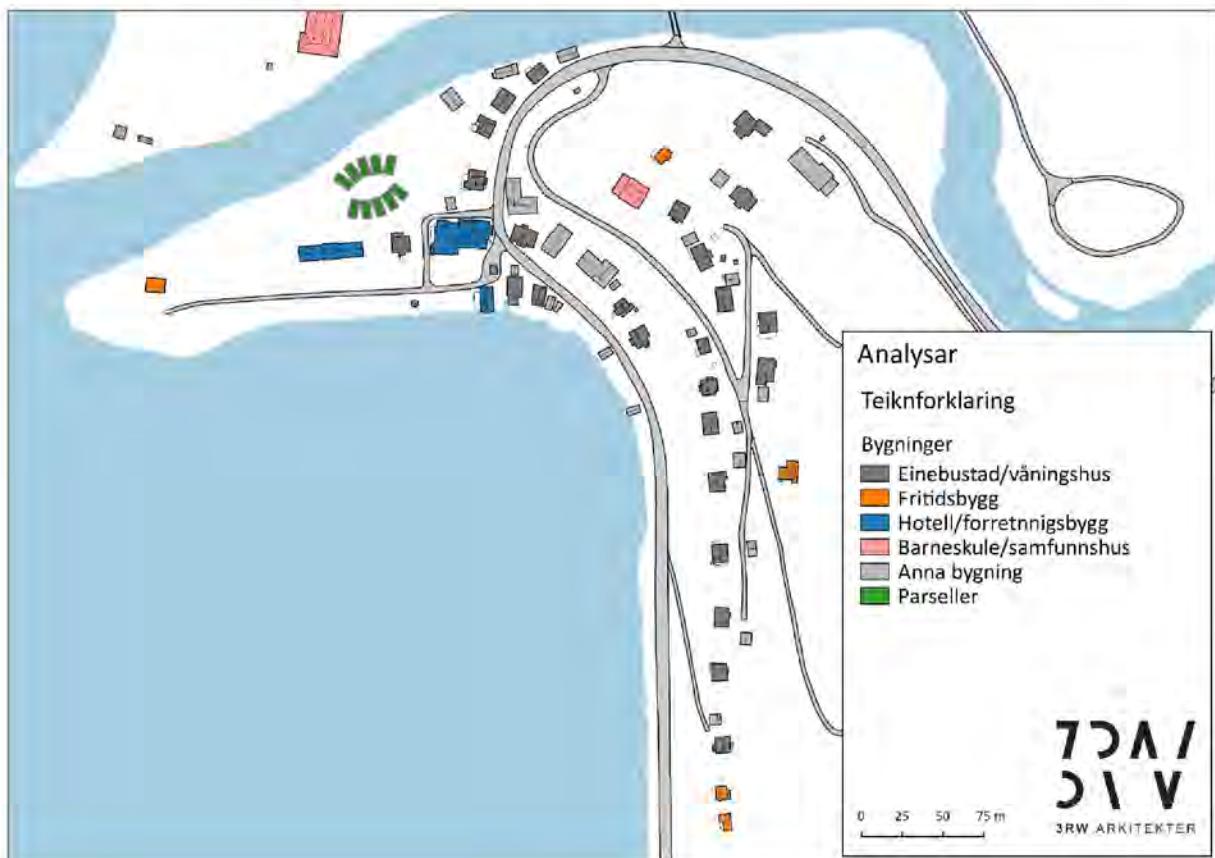


## Parsellhage

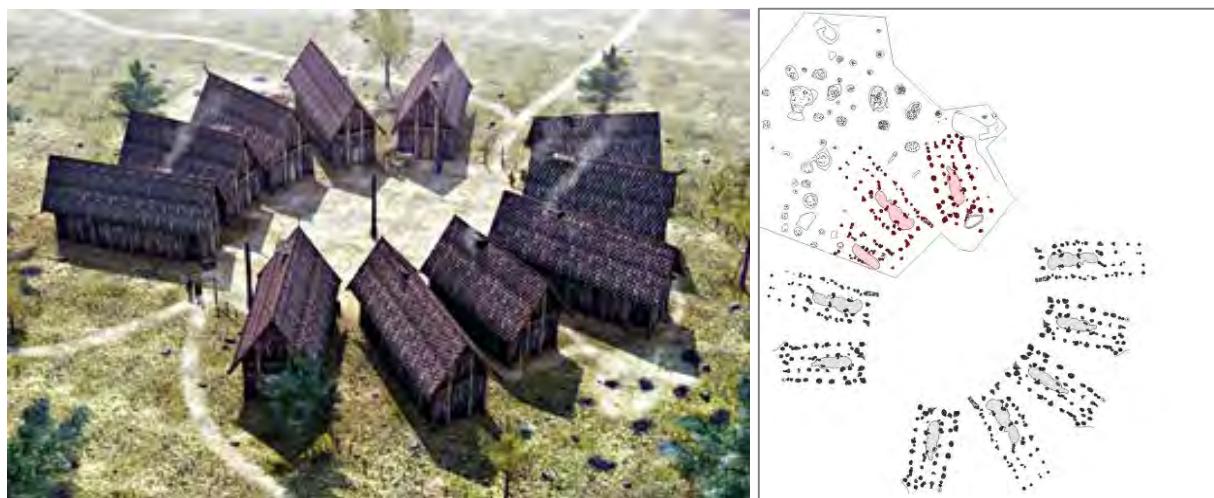
Parsellhagar er først og fremst brukt i tettbygde område som ein kompensasjon for folk som ikkje har hage å dyrke i. Parsellhagar og dyrking av eigne nyttevekstar har den siste tida vorte meir i vinden – både som respons på miljøutfordringar og som ledd i tankar om deling og delingsøkonomi. Ved eventuell fortetting i Hjelle vil hageareal verte mindre. Tomtene vil også vere brattlendte og mindre eigna til dyrking. Høve til likevel å kunne ha eit areal å dyrke kan vere med å gjere mindre tomter meir attraktive.

Vi foreslår å legge parsellane slik at dei markerer tuftane i den gamle tingstaden. Eventuelt kan ein sette opp ein rekonstruksjon av eitt av bygga til bruk som reiskapsju eller liknande. På denne måten kan parsellane også nyttast som eit historieforteljande element. Slik det er i dag er det ikkje råd å sjå spor etter tingstaden. Parseller bygget oppå eksisterande jordlag med utgangspunkt i dei gamle stolpehulla slik desse er målt inn, vil kunne bidra til å visualisere tingstaden og markere han for både fastbuande og turistar. Fylkeskommunen/Riksantikvaren må involverast i utforming og for å få løyve til tiltaket, men gjort på rett måte vil tiltaket vere ei form for tilrettelegging og formidling som ikkje endrar tilhøva for kulturlaga nede i marka.

Figur 23 forslag til parsellhage som visualiserer den tidlegare tingstaden frå vikingtida.



Figur 24 Rekonstruksjon av tingstad (Arkikon) og planteikning over korleis tunet opphaveleg såg ut (UiB).



Figur 25 Eksemplar på parsellhagar. Med høge bed blir det lettare å jobbe og ramma kan vise omrisset av tinghusa.



## Park

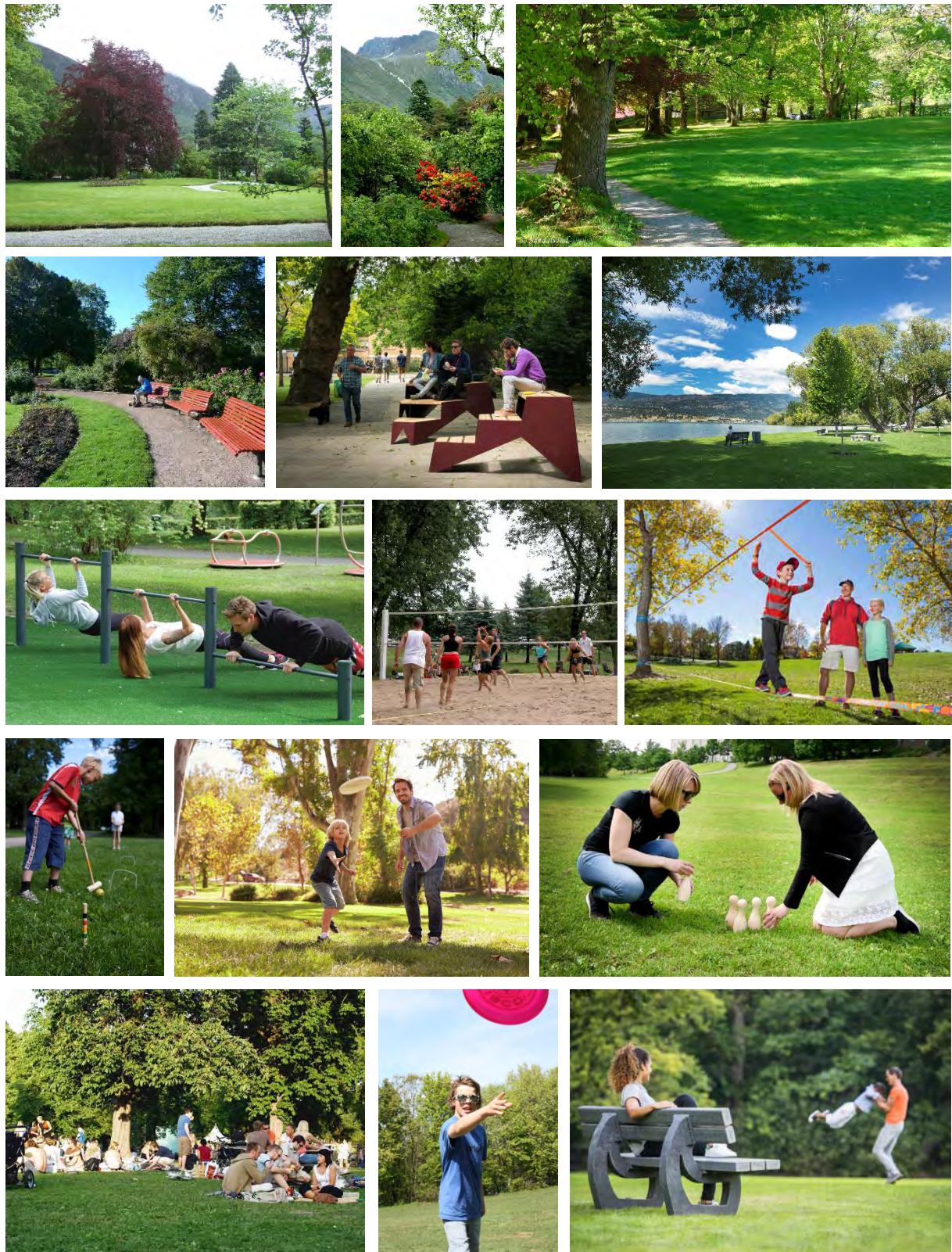
Neset uti Oppstrynsvatnet på sørsida av elveosen framstår som eit naturleg felles rekreasjonsområde for Hjelle sentrum. Slik det ligger i dag er det ope og lite tilrettelagt. Om ein ønsker å tilrettelege for meir aktivitet vil det vere eit føremon å bruke vegetasjon og enkel møblering til å dele neset inn i fleire sonar og å skape meir skjerma rom. Riktig inndeling og bruk av vegetasjon kan både få området til å framstå som større, meir innbydande og meir skjerma. Møblering kan nyttast til å tilrettelege for ulike aktivitetar og brukarar, samt skjerme mot uønskt bruk og støy.

Neset har store kvalitetar med sandstrender, store, gamle bjørketre, vatnet og ein solrik plassering. Eventuelle endringar må ta utgangspunkt i og bygge på dette. Stadeigen vegetasjon kan nyttast og stiar kan grusast opp for å gi ulike opplevingar i ulike sonar. Enkle grep kan nyttast og utviklinga kan skje over tid, men for eit godt og heilskapleg resultat bør det ligge ein heilskapleg og gjennomarbeidd plan til grunn.

Figur 26 Skisse over neset og forslag til avgrensing av mogeleg parkområde.



*Figur 27 Vegetasjon, møblar og tilrettelegging i parken kan nyttast for å skape ulike rom og soner for ro så vel som for aktivitet.*



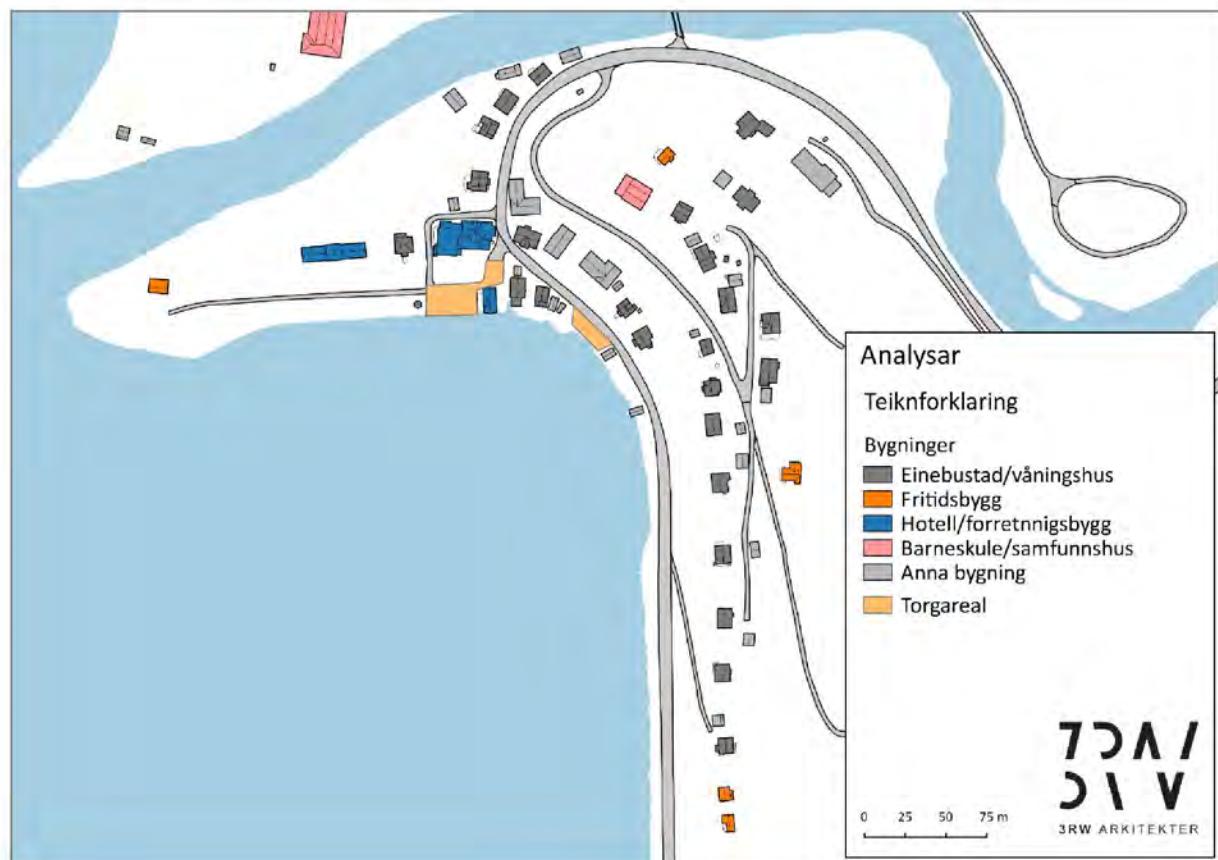
## Torg

Hjelle har nokre opne plassar i sentrum mellom vegen og vatnet. Viktige siktelinje går her, men plassane er òg viktig å ta vare på for å ha høve til å gi rom for ulike arrangementet. Dette kan vere alt frå mindre salsbodar, små festivalar, fellesfeiringar av merkedagar eller liknande. Torgareala bør vere knytt til det sentrale gateløpet og opne for ulike former for midlertidig bruk. Slikt areal er ein langsiktig «investering» å behalde av di det gir mogelegheiter for ulike arrangementet og tilstellingar. Areala treng i liten grad opparbeiding, kan lagast til med enkle midlar og treng i utgangspunktet lite vedlikehald.

Figur 28 Eit takoverbygg utan, eller delvis utan, veggar gir ly for nedbør og utvidar bruken av plassen. Utforminga kan vere tradisjonell både i material, byggemetode og utforming, eller ha ein meir moderne framtoning.



Figur 29 Opne potensielle torgareal.



Figur 30 Ein open plass kan nyttast til ulike aktivitetar tilpassa ulike høve og ulike årstider.



Dei potensielle torgareala koplar direkte på gatestrukturen i sentrum og har historiske bygg som omgjevnader og avgrensing av rommet. Areala bør haldast opne for å sikre sikt mellom veg og vatn, men ein kan tenkje seg ulike enkle konstruksjonar med tak og skjerm mot dårlig ver. Historisk har opne grindbygg vore nytta. og slike vil også kunne fungere som ein historieberar i omgjevnadane. Mogelegheit for ly for ver og vind utvidar brukspotensialet for torga.

Figur 31 Hjelle på første del av 1900-talet med eit stort ope grindbygg ute på neset. Fotograf: Øyvind Berge. Kjelde: Digitalt museum.



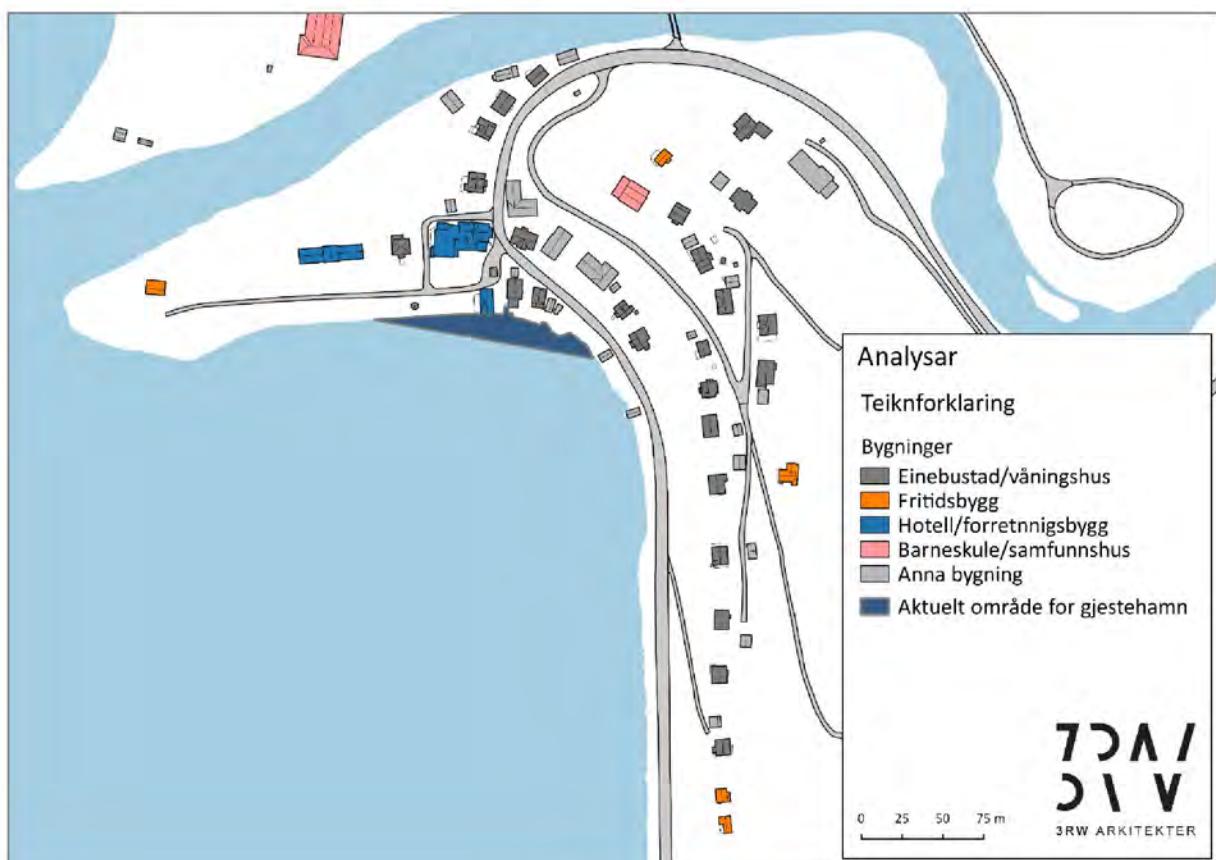
## Gjestehamn

Hjelle har i tidlegare tider hatt regelmessige skyssbåtanløp. Oppstyrnsvatnet er stort og egner seg for transport på vatnet, i alle fall gjennom sommarhalvåret. Ei gjestehamn kan vere med på å revitalisere den tradisjonelle båtbruken og legge til rette for meir aktivitet i sentrum av Hjelle. Ei eventuell gjestehamn bør leggjast sentralt i Hjelle, med kopling til det eldre kai-/bryggeanlegget. Strandlinja her er delvis opparbeida, men med område med uformal utfylling og potensiale for å betre koplinga mellom land og vatn.

Figur 32 Eksisterande kaifront.

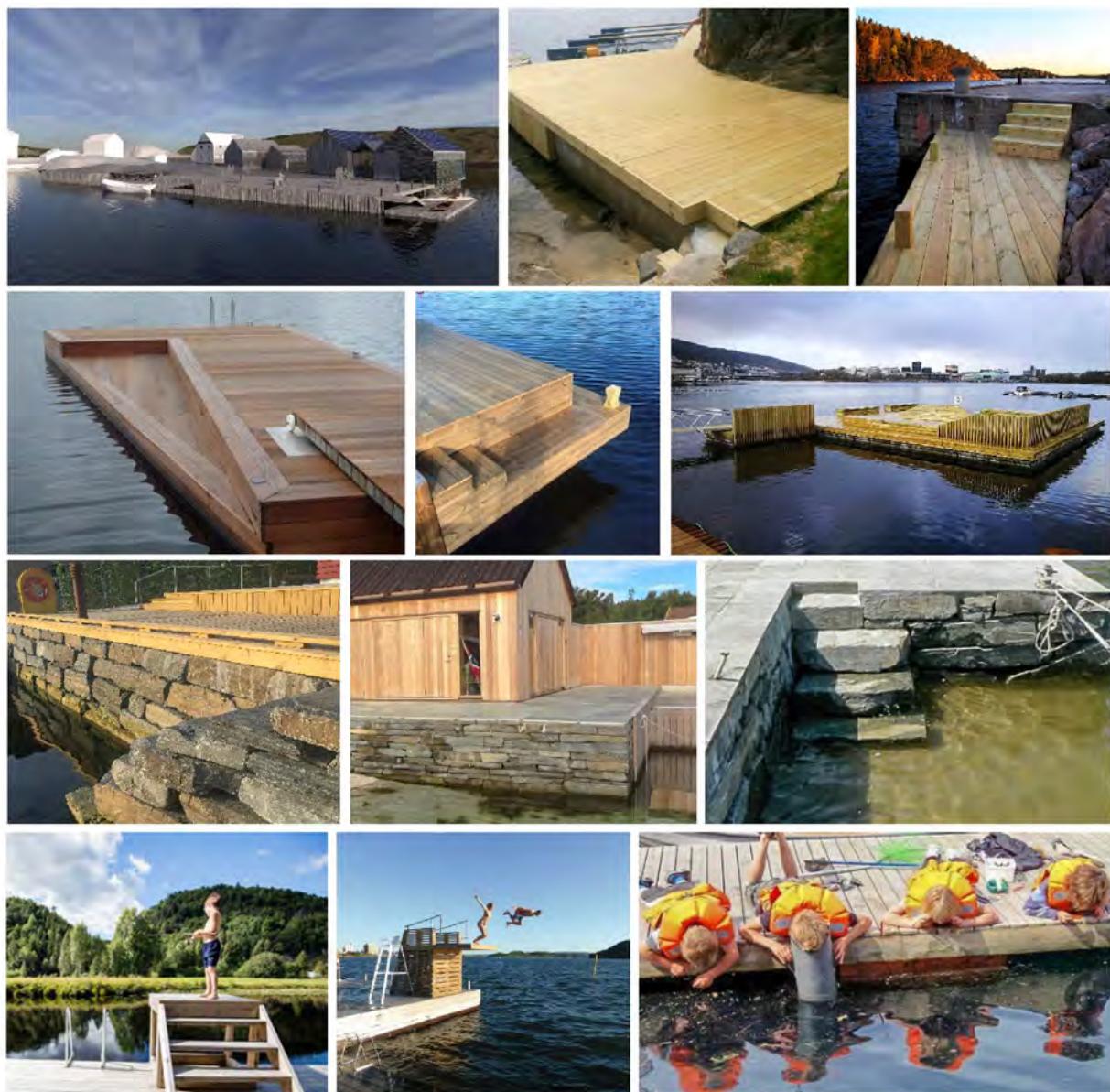


Figur 33 Skisse med forslag til område for gjestehamn.



Ei gjestehamn kan utviklast med utgangspunkt i eksisterande kaifront, eller med konstruksjonar ut frå denne. Ei enkel og nennsam utforming med rett materialbruk, kan vere med på å framheve eksisterande kvalitetar. Storleik bør tilpassast eksisterande strukturar. Ein mindre gjestehamn der eksisterande kaifront blir integrert i den nye konstruksjonen vil truleg gi best resultat. Plass til tre-fire båtar er ei fornuftig storleik. Material bør vere naturstein og/eller treverk. Kaien kan gjerne tilførast andre funksjonar enn berre for å fortøye båtar, til dømes leik, fiske, bading, eller liknande.

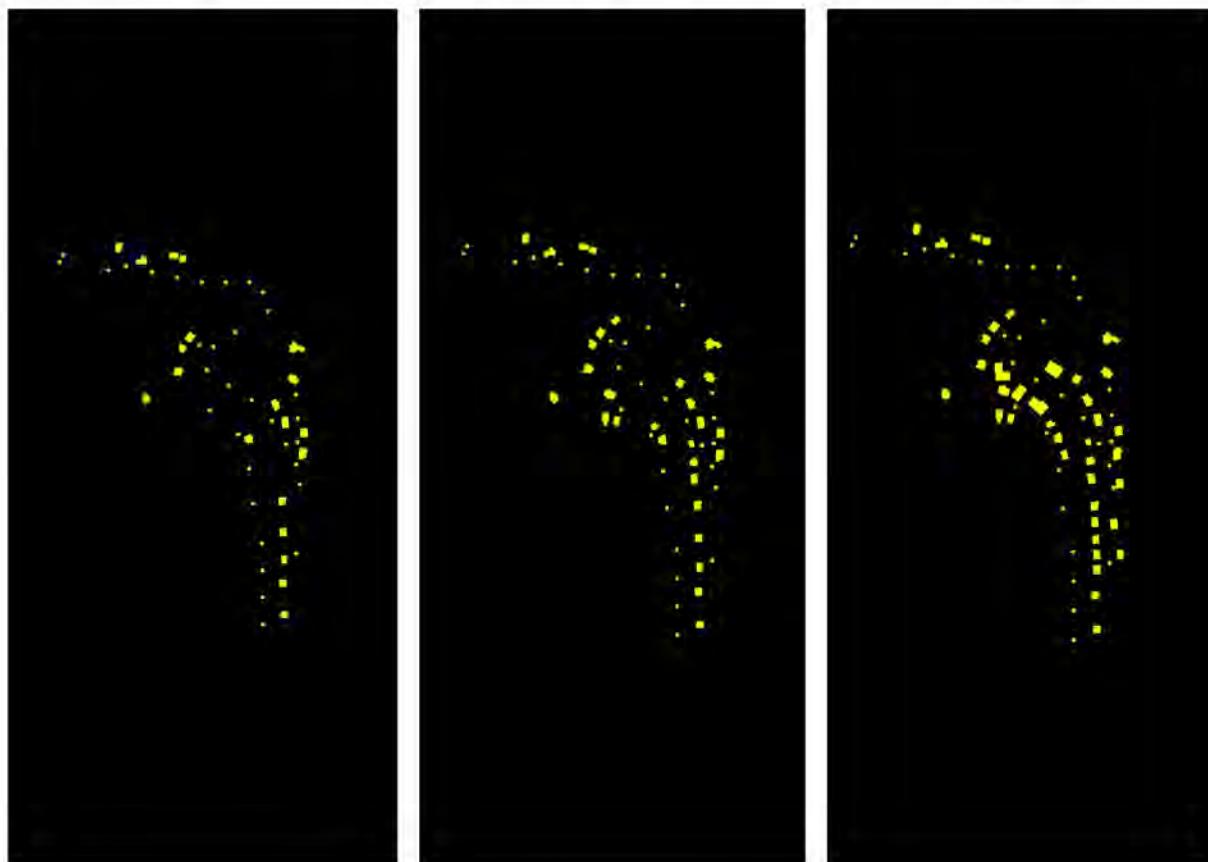
*Figur 34 Med gode detaljar, tilpassa omgjevnadane og eksisterande kaifront kan opplegg for gjestebrygge løysast på ulike måtar. Ulike høgder på kaia opnar for at ulike båtar kan legge til og er med på å gi liv til kaifronten. Tilrettelagt for fleir bruk kan anlegget vere med p å gi ytterlegare kvalitetar til sentrum.*



## Lys i glasa

Når bygder opplever fråflytting og at hus går ut av bruk som bustader og 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 utandørs. Opplevinga av «mørke hus», hus kor det ikkje er lys i vindauge, blir ofte eit viktig symbol på fråflytting og manglande liv. For å illustrere verknaden av dette er det laget tre kartskisser, ei med dagens reelle bruk av bygga, ei med den offisielle registrerte bruken av bygga og ei kor dei nye og bruksendra bustadene er teikna inn. Bustadhus og gatelyktar er farga gule for å symbolisere lyset frå dei. Forskjellane mellom dei tre alternativa er slåande, men det er verd å merk seg at det mest lysande eksempelet er ein idealtypen som viser maks bustadmengde i tillegg til at alle offisielt registrerte bustadbygg er i bruk som bustader.

Figur 35 Lys i vindauge: Frå venstre: reell bruk som bustader, offisiell status som bustader, inkludert nye forslag til bustader.



## Illustrasjon av forslag

Endeleg forslag til konsept for fleire bustader i Hjelle 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, men er justert i høve til innspel. Mellom anna er forslag til bustader i område med fare for skred teke heilt ut av forslaget, til erstatning for desse er det funne to nye tomtar innimellom eksisterande bygg.

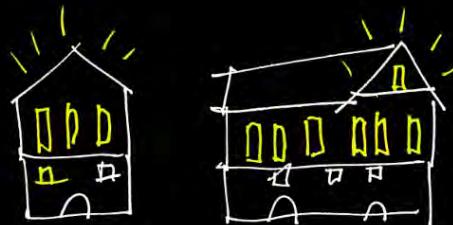
I det følgjande visast illustrasjonar av framlegget til nye bustader basert på 3D-modell. Illustrasjonane viser eksisterande kartfesta bygg, men utan at andre detaljer enn høgde og fotavtrykk er vist korrekt.

Eksisterande typologiar er nytta 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, tethet, fjernverknad, silhuett etc. Nye element er teikna inn med gult, eksisterande i blåtonar. Forslaga følger 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 utebodar. Dette er funksjoner som vi føreset kan løysast enten på eiga tomt eller i område som er mindre eigna som byggeområde for bustad. 3D-modellen eigner seg best for å framstille volum og forslag til parsellar, torg, park er difor ikkje modellert inn.

Nye naust er plassert inn i eksisterande naustområde, og skapar eit samanhengande naustmiljø. Nausta gitt ulik takvinkel og storleik, for å skape variasjon.

Fargebruk bør også nyttast for å skape ein god kombinasjon av samanheng og variasjon. Det er lagt opp til at dei store nausta blir fellesnaust, eller får fellesfunksjonar.

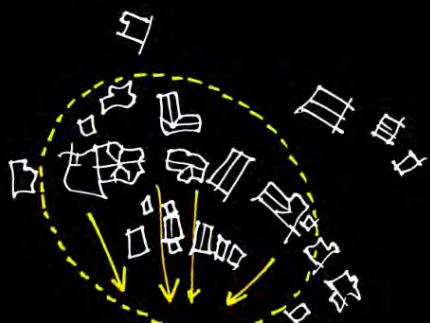
Gjestehamn er illustrert som eit enkelt areal for å vise mogleg plassering og arealomfang. Opne bygg på «torgområde» er skissert inn for å vise rytme i plassering og korleis siktlinjer kan verte tatt omsyn til. Øvrige element som parsellhagar, park, etc. er ikkje vist då det er lagt vekt på volum og struktur på bygg.



Ved hjelp av eksisterende infrastruktur (låvar og hus) for å gi nye bueiningar.

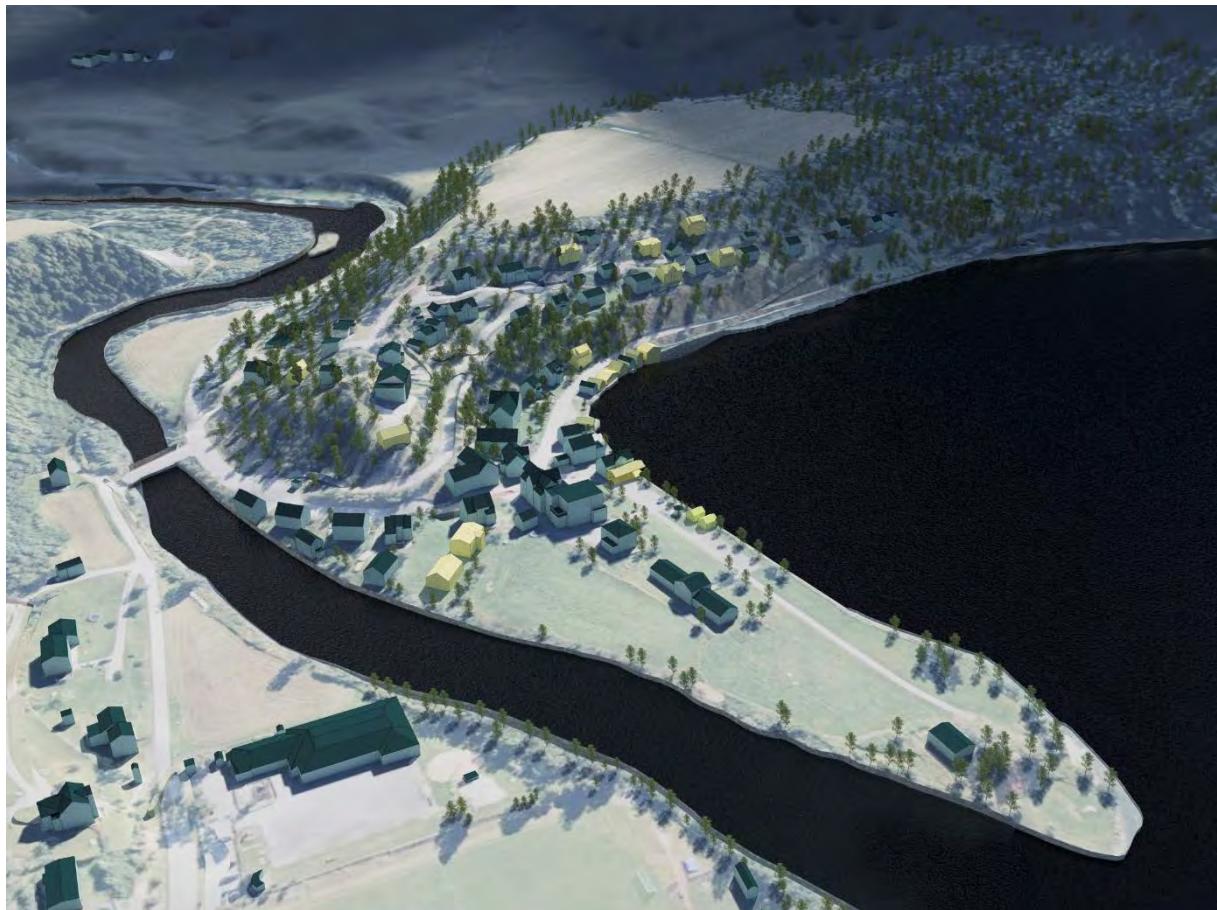


Strategi for styrking av gateløpet (mellomliggende stader).



Fokus på å bevare sentrumet sine kvalitetar og utsikt mot vatnet.

Figur 36 Fugleperspektiv frå nordvest. Frå dette perspektivet ser vi korleis forslag til nye bygg legg seg i ytterkantane av det gamle sentrum og forsterkar gateløpet.



Figur 37 Fugleperspektiv frå vest. Utsnittet viser tetthet for dei nye bustadene i åssida og korleis dei føyer seg inn i eksisterande struktur.



Figur 38 Perspektiv frå vatnet. Vinkelen viser silhuettar og korleis dei nye husa tek opp i seg eksisterande typologiar.



Figur 39 perspektiv frå hotellvindauge. Fokus her ligg på å få fram verknad av fortetting frå nært hald. På grunn av topografi er ikkje endringane oppover i åssida synleg i sin heilskap frå særleg mange punkt i Hjelle.



Figur 40 perspektiv frå neset. Viser om lag det same som biletet over, men får i tillegg med seg verknaden av nausta.



Figur 41 perspektiv frå vatnet tett på Hjelle. Vinkelen viser dei opne bygga på torgareala. Samt sentrumsområdet og korleis dette blir forlenga mot sør av nytt hus og nye naust.



## Ombygging av låvane

Det er lagt til grunn to bueiningar i den fremre og ein i den bakre låven på biletet. Effektivt bustadareal kan verte om lag 150 m<sup>2</sup> per eining. Andre inndelingar er mogeleg, både for fleire små, eller færre større einingar. Fasadane er i stor grad behalde som dei er, og det er lagt til generøst med vindaugeareal. Vindauga er utforma med ei vertikal retning tilpassa ein utsikt med høge fjell. Kjellar er halde med opphavelig fasade og vindaugestruktur, og er føresett nytta til hobbyrom, verkstad, vaskerom, sauna/bad, bodar eller anna slikt areal. Bueiningane vil få godt med lys og utsikt. Rett utanfor stovedøra kan det verte lagt opp til landsbytorg med overbygget sosial møteplass og mogleighet for plass i naust. Bueiningane kan ha sitt eige eller eventuelt felles uteområde med gode soltilhøve og mogleighet for hagedyrking, tett kopla til gata og det livet som går føre seg der.

Figur 42 Illustrasjon som viser mogeleg utforming av låvane ved endra bruk til bustad. Hovedstrukturen på bygga er behalde og bygga sin historiske funksjon er framleis lesbar.





## Innarbeiding i kommunedelplan

I det følgjande er det foreslått element som kan innarbeidast som føresegner eller retningslinjer i kommunedelplan for Oppstryn. Målet er å opne for utbygging utan reguleringsplan som ei «gulrot» for å fremje bustadbygging og andre element som sikrar attraktivitet på staden, samstundes som vesentlege kvalitetar blir sikra oppfylt som del av bygesakshandsaming. Formuleringane er meint som eksemplar på korleis desse omsyna kan verte skrivne som formelle føresegner/retningslinjer. Forslaga er med etterhald om at det truleg også vil vere andre omsyn enn dei vi har handsama i tattstadprosjektet som må sikrast.

I starten av prosjektet vart det etterspurd eventuell utviding og tilpassing av omsynssoner rundt dei automatisk freda kulturminna. Såframt detaljreguleringsplan for Hjellebakkane, slik denne er foreslått våren 2018, blir vedtatt, ser vi ikkje at omsynssoner på kommunedelplannivå kan bidra til å sikre verdiar som ikkje alt er sikra. Det kunne vore eit poeng å sikre den visuelle samanhengen mellom tingstaden og gravhaugen(e), men dersom reguleringsplanen blir vedteken og utbygd, vil denne samanhengen truleg vere så redusert at det ikkje er noko poeng i å sikre han ytterlegare.

## Einebustader

*I tillegg til tomter som alt er frådelt/regulert, opnast det for fortetting med inntil seks nye bustader innanfor område #1 utan at det blir kravd reguleringsplan. Ein mindre utleigedel i bygga blir tillate. For nye einebustader skal volum, byggehøgd, møneretning, utforming, material og fargeval tilpassast omkringliggende hus. Bygg som går over eksisterande byggehøgder eller som får silhuettverknad sett i frå neset blir ikkje tillate. Garasje/uthus kan godkjennast på tomta med grunnflate på inntil 50 m<sup>2</sup> og i ei høgd.*

## Bruksendring

*Det blir opna for bruksendring til bustad for dei eksisterande tre store lāvane i sentrum av Hjelleutan at det blir kravd reguleringsplan. Føresetnad for godkjend bruksendring er at ved ombygging skal fasadane for dei delane av bygga som er synleg frå vegen i stor grad behalde opphaveleg utforming. Materialbruk skal vere tradisjonell slik at ein skal kunne sjå byggets historiske funksjon. Grunnmurar skal behaldast, eller murast opp på nytt med opphaveleg stein og lik utforming. Takform og vinklar skal i hovudsak vidareførast, unnatak kan gjerast for den sida av bygget som vender vekk frå vegen. Ombygging skal gjerast med særskilde arkitektoniske kvalitetar. Ved bygesaksbehandling skal perspektiv som viser korleis bygget vil tre fram i samanhengen leggjast ved som dokumentasjon.*

*Ved eventuell riving og oppbygging av nytt bygg blir det kravd full reguleringsplan for å sikre mest mogleg tenleg utnytting av tomta. Det vert kravd felles planlegging for eit område som minimum inkluderer alle dei tre lāvane.*

*Det blir opna for bruksendring til bustad for treningshuset utan at det verd kravd reguleringsplan. Ved eventuell ombygging skal ikke mønehøgda aukast.*

## Naust

*I område #2 blir det opna for etablering av inntil 5 nye naust utan krav om reguleringsplan. Vedlagt bygesak skal det vere landskapsplan og perspektiv som viser plassering av alle fem nausta. Naust skal berre ha ei høgd, utan hems/bøtteloft, og ha saltak. Det er høve til å bygge fellesnaust for til dømes kajakk eller tilsvarande små farkostar/utstyr. Nausta skal ha varierande mønehøgt målt etter kote.*

*Einskildnaust skal ha maks 36 m<sup>2</sup> grunnflate og ei mønehøgd som ikkje overstig mønehøgd på etablerte naust med meir enn 0,5 meter, møneretning skal vere med gavl mot vatnet.*

Fellesnaust kan ha ei grunnflate på inntil 60 m<sup>2</sup>, mønehøgd kan overstige mønehøgd på etablerte naust med maks 1 meter.

I område #3 blir det opna for etablering av inntil 2 nye naust utan krav om reguleringsplan. Vedlagt byggесak skal det vere landskapsplan og perspektiv som viser plassering av begge nausta. Naust skal berre vere i ei høgd, utan hems/bøtteloft, og ha saltak. Nausta skal ha maks 30 m<sup>2</sup> grunnflate og ei mønehøgd på maks 4 meter over gjennomsnittleg planert terreng, møneretning skal vere med gavl mot vatnet.

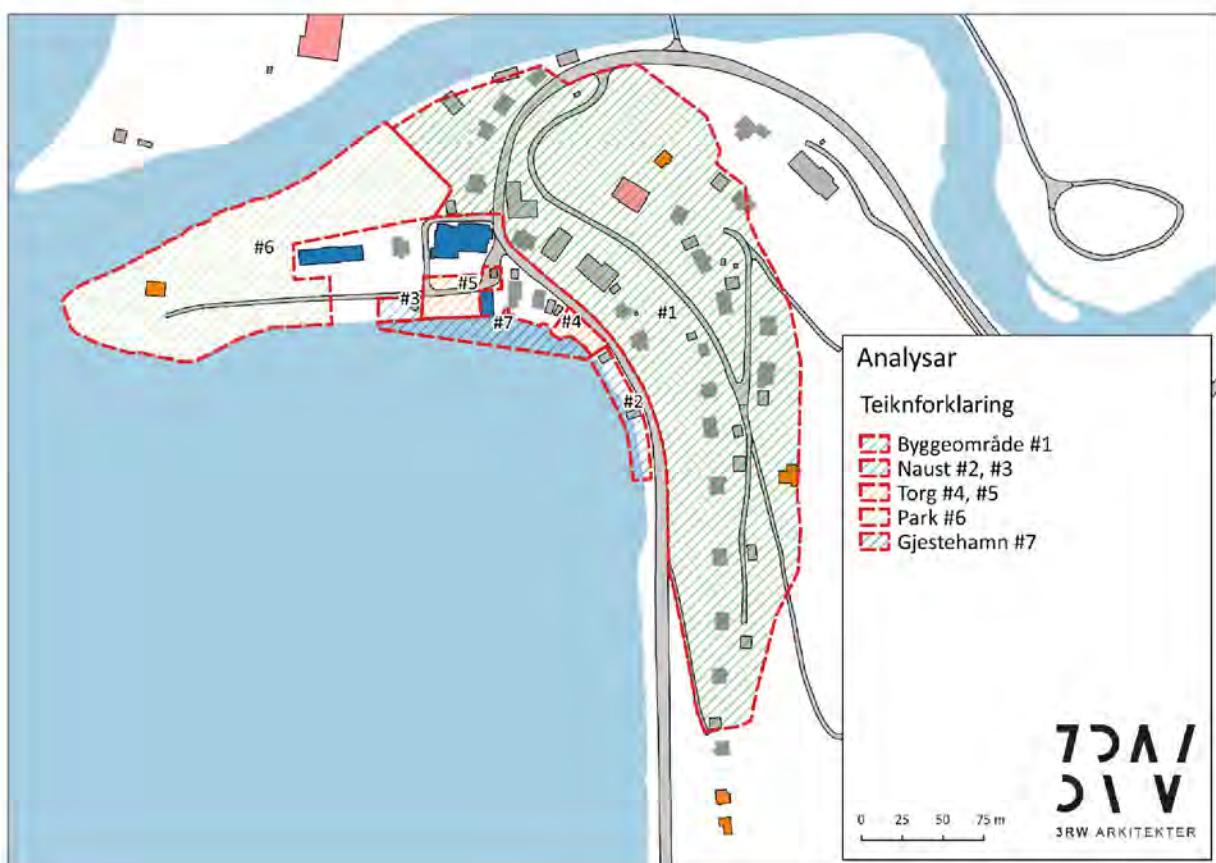
#### Gjestehamn

I område #7 blir det opna for etablering av gjestehamn/anlegg for maks fire båtar. Anlegg kan utførast i kombinasjon med tilrettelegging for bading/vassport. Minst tre av båtplassane skal vere opne gjestepllassar og heile anlegget skal vere opent for ålmenta og utformast inviterande og slik at det ikkje verkar privatiserande. Anlegget skal utformast hovudsakleg i naturstein eller tre, eller som ein kombinasjon av desse materiala.

#### Torgområde

Områda #4 og #5 skal haldast opne og siktlinjer mellom veg og vatn skal oppretthaldast. Opne takoverbygg på deler av arealet kan godkjennast, gjerne utført som grindbygg eller andre tradisjonsberande konstruksjonar. Bygg skal ha ei grunnflate på maks 50 m<sup>2</sup>, hønehøgd på maks 5 meter over gjennomsnittleg planert terreng, og skal utførast med god kvalitet og invitere til ulik bruk gjennom året.

Figur 43 Kartskisse som viser avgrensing av dei ulike føreslätte føresegnsområda.



## Park

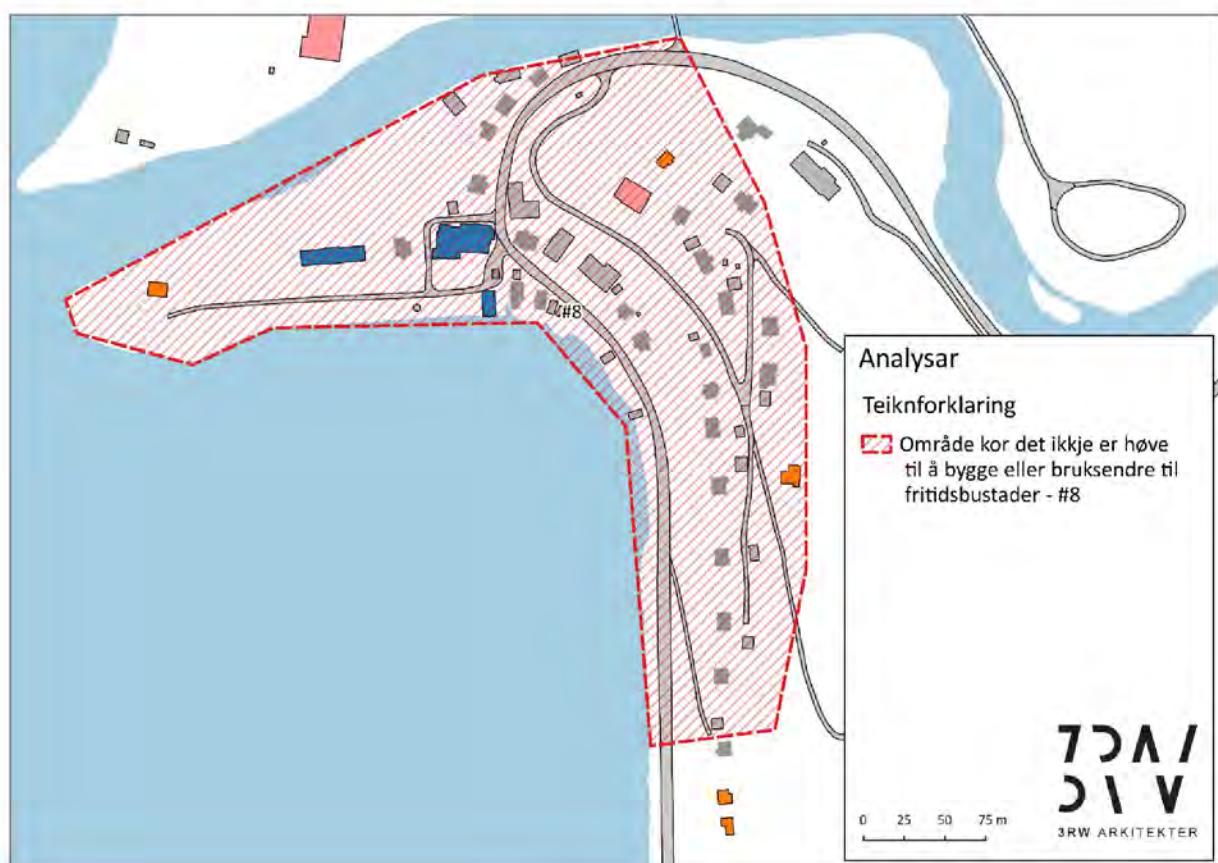
Område #6 foreslått til park kan i hovudsak leggjast til rette utan tiltak som utløyser krav til dispensasjon/reguleringsplan slik situasjonen er i dag. Området ligg innanfor strandsona, jf. § 1-8, og i hovudsak innanfor flomsone for 200-årsflom, og bør ikke byggjast ut. Det blir førelått at området blir avsett til friområde, subsidiært LNF-område, i kommunedelplanen. Retningslinje kan si at området kan utviklast som park og haldast opent for ålmenta.

## Fritidsbustader

For å hindre at bustader blir tatt i bruk som fritidsbustader kan det bli innført krav om buplikt. Ettersom det ikke 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 ikke er ønskeleg sentralt i Hjelle. Eit forbod mot fritidsbustader vil vere med på å signalisere eit sterkt ønske om å oppretthalde fast busetnad i Hjelle. 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. Forslag til føresegnsstekst er:

*Innanfor område #8 blir det ikke høve til å bygge nye fritidsbustader og det blir ikke innvilga bruksendring frå bustad til fritidsbustad.*

Figur 44 Kartskisse over område kor det blir føreslått ikke å opne for nye fritidsbustader.



## Vedlegg: Oppsummering av folkemøte

Folkemøte vart halde på Hjelle hotell mandag 30. april. Målsetninga var at ved å legge møtet til ein inneklemd dag i mai så skulle dei med fritidsbustad i Hjelle ha større moglegheit for å delta på møtet.

Møtet vart annonsert saman med oppstart av prosjektet. I tillegg vart det sendt ut sms-varsle om folkemøtet sein i april. Det var til saman om lag 25 personar som møtte opp på folkemøtet, medrekna representantar frå Stryn kommune.

På møtet informerte kommunen først om bakgrunn for prosjektet og samanhengen med pågåande kommunedelplan. Vidare vart det gitt ein kort orientering om utfordringar med omsyn til fareområde for skred og trong for å tilpasse forslag til nye bustader til dette. Deretter vart analysane og framlegga frå 3RW arkitekter presentert. I etterkant av presentasjonen var det høve til å stille spørsmål og kommentere framlegga.

I det følgjande blir hovudpunktene frå folkemøtet referert og kommentert.

Folkemøtet hadde karakter av å vere ein idéudgnad der målet var å få innspel, kommentarar og idear på bordet, men utan å gå konkret inn på enkeltelement og korleis desse skal løysast. For dette føremålet fungerte møtet godt. Nokre av dei frammøtte likte forslaga og kunne tenkt seg at ein gjekk lengre i nokre retningar, andre var kritisk og ønskte eit meir restriktivt konsept for utvikling.

Kritikk var særleg grunna i at forslaga vil føre til at det blir trongare/tettare på Hjelle og at eksisterande kvalitetar på staden blir redusert. Forslag om fortetting blir ofte møtt med slike argument. Samstundes er det slik at når det er svært avgrensa kvar ein kan bygge, så vil nye bustader naudsynleg føre til fortetting og at det blir trongare. Ei viktig side ved prosjektet er å finne måtar å kompensere for at det blir tettare.

Figur 45 Bilete frå folkemøtet 30. april 2018 på Hjelle hotell.



Vidare vart det argumentert med at det er vanskelege grunnforhold for bygging i skråningane og at eigedomstilhøve gjør det vanskeleg å realisere forslaga. I forslaga er det ikkje tatt omsyn til gjennomføring knytt til eigarskap, sal av tomter, etc. Dette er tilhøve som må avklarast i ettertid og som det i hovudsak vil vere opp til den einskilde grunneigar å vurdere ut i frå eigne interesser og situasjon. Når det gjeld grunnforhold så er dei vurdert å vere til dels noko krevjande, med kostnader og inngrep noko større enn bygging på flat mark med kort veg til grunnfjell, men ikkje urimelege.

Dei pågåande endringane frå heilårsbustader til fritidsbustader på Hjelle vart påpeikt. Dette er ein del av grunngjevinga for prosjektet, i og med at det har ført til ein situasjon med mangel på bustader. I studien er det ikkje mandat til å gjøre noko med rammeverket for denne situasjonen. Studien vurderer derimot kva krav som kan vere med på å sikre at det som kjem av eventuelle nye bustader får kvaliteter som gjør at dei først og fremst eigner seg som heilårsbustader.

Det vart kommentert behov for å sikre falleferdige bygg, samt at ny bruk av dei tidlegare låvane kan vere til anna enn bustader. Her er vi samd i at falleferdige bygg bør sikrast, men at sikring utover det som følger av tilpassing til ny bruk ikkje blir vurdert i prosjektet. I tråd med intensjonane bak prosjektet vil vi i hovudsak anbefale ny bruk som bustad. Rapporten tar likevel opp kvaliteter som bør ivaretakast ved tilrettelegging til anna bruk, samt framlegg til kvaliteter som bør sikrast dersom bygg faller ned/rives og det skal byggast nytt på tomta.

Som del av innspela vart kvaliteter som nærliek til eksisterande sosial infrastruktur (skule, barnehage idrettsområder) samt Gardsanden poengtert som viktig for attraktiviteten til Hjelle. Desse områda fell utanfor avgrensinga av tettstadsprosjektet, men det er openbart viktig å sikre desse verdiane og at koplinga blir tett og god. Forslaga i studien byggar opp rundt dette.

Føreseieleighet, tomtereserve, samt behov for raske avklaringar ved ønske om etablering på i Hjelle, vart tatt opp. Dette er omsyn som prosjektet er med på å legge til rette for. Mellom anna blir det foreslått korleis ein kan ta inn elementa frå tettstadprosjektet i kommunedelplanen nettopp for å fremje føreseieleighet og raske prosessar utan at det går ut over kvalitet og viktige verdiar.

Innspel som kom opp på møtet om at trøng for bustader i Oppstryn kan og bør verte løyst utanfor det sentrale Hjelle, blir forstått som ein generell kommentar til kommunedelplanprosessen og ikkje som eit konkret innspel i tettstadsprosjektet.

I etterkant av folkemøtet kom det inn nokre kommentarar som i hovudsak var konkretisering og utdjuping av innspel som kom opp i møtet. Av nye element var det kommentar om at infrastruktur, som eksempelvis vassverk, ikkje er dimensjonert for fleire bustader i Hjelle. Denne kommentaren blir ikkje vurdert her, men er noko som må vurderast før det blir opna for konkret utbygging.

Vidare kom det inn kommentar om at det ikkje var lagt inn garasjar eller uthus i dei studiane som vart lagt fram. I utgangspunktet er dette noko som må avvegast mellom storleik på bustad og trøng for garasje. Garasje er ikkje naudsynleg slik vi vurderer det, samstundes er det eit mindre bygg som lettare kan plasserast og heller ikkje treng ligge direkte ved bustaden. Garasje har ein tryggleiksklasse som gjer at bygga også kan lokaliserast innanfor fareområde for skred.

Alle innspel frå medverknadsprosessane er handsama som del av prosessen. Nokre er tatt til følge, medan andre enten er delvis tatt til følge, eller vurdert ikkje å vere i tråd med den utviklinga av Hjelle vi ser som mest føremålstenlig og i tråd med intensjonane for prosjektet.

