

## REFERAT INFORMASJONSMØTE 2. MAI OG 5 MAI 2022

### REGULERINGSENDRING – GJELDENE REGULERINGSPLAN FOR DELER AV VILLA HAUGEN



Det ble avholdt to informasjonsmøter – et 2. mai 2022 og et 5. mai 2022. Dette ble gjort for at flest mulig av hjemmelshaverne på Grøtøy og Naustholmen skulle få best mulig informasjon om de endringer til gjeldende reguleringsplan som eierne av Villa Haugen ønsker å gjennomføre. Siden det er samme presentasjon som ble benyttet for begge informasjonsmøtene – er det ført et referat hvor det er tatt inn kommentarer/spørsmål spesifikt fra hvert informasjonsmøte.

#### 1. INFORMASJONSMØTE 2. MAI 2022

Tilstede: Sigunn og Svein Riddervoll, Elin Elvegård, Randi Skaug, Unni Johnsen og John Magne Birkeland

Informasjonsmøtet ble avholdt i møtefasilitetene i Villa Haugen sitt naust. Innledningsvis ble det vist til invitasjon av 22. april 2022. Det ble presisert at dette er et informasjonsmøte og ikke et debatt- eller beslutningsmøte – men at de tilstedeværende stod fritt til å stille spørsmål og komme med kommentarer. Det ble videre opplyst at eiere vil besvare de eventuelle spørsmålene etter beste evne og notere ned merknader/kommentarer. Det ble også informert om at det ville skrives et kort referat fra møtet som vil bli sendt ut til alle i etterkant av møtet.

Det ble informert om følgende tema:

- Bakgrunn for endringer; at erfaringer med bygging av restaurantbygget viste at det kunne by på logistikkmessige utfordringer med bygging av hytter i standsonen slik som i angitt gjeldende reguleringsplan. Det vil for eksempel ikke være mulig å benytte en leker med kran siden denne mest sannsynlig vil kunne sette seg og være vanskelig å få ut igjen. Frakt og bygging av hyttene med helikopter vil dessuten kunne bli utfordrende pga turbulens og vindretning. Videre viser siste to år en endring i type gjester – først og fremst at langt flere tilbringer kortere tid på Villa Haugen enn førts antatt – noe som igjen skaper utfordringer ift antall ansatte/stab som skal håndtere dette. I tillegg har vi sett at barnefamilier ikke passer inn i Villa Haugen sitt konsept, hvilket igjen har betydning for hyttenes størrelse og utforming. Det siste årets ”eksplosjon” i materialkostnader har i tillegg gjort de opprinnelige hyttene mer enn 50% dyrere enn først antatt.
- Foreslåtte endringer; det foreslås å flytte hyttene høyere opp i terrenget og samtidig gjøre dem mindre for å få ned kostnadene. Videre foreslås det å bygge en ny stabsbolig for å sikre at Villa Haugen har nok kapasitet til å håndtere antallet gjester som til enhver tid besøker stedet. I tillegg tas det til orde for å ta vekk dagens rekkefølgebestemmelse for sti i strandsonen som følge av at hyttene flyttes høyere opp. Det ble i den sammenheng fra Villa Haugen sin side informert om at det på sikt vil kunne bli tilrettelagt for en ny sti i samarbeid mellom Villa Haugen og nye eiere av Telegrafhuset.
- Hensynssonen: Det ble vist til gjeldende reguleringsplan planforslag og bestemmelser som omhandler det som omtales som hensynssonen – siden denne vil kunne få betydning for plasseringen og utforming av ny stabsbolig. Det ble understreket at fasaden skal tones ned for at stabsbolig skal kunne gli mest mulig inn i terrenget.
- Plassering av bebyggelse; Det ble vist til at hyttene skal plasseres på naturlige ”klipper” i skråningen – og at valg av plassering også har hatt betydning for valg av størrelse på hyttene. Når det gjelder stabsboligen – ble det vist til at plasseringen av denne er blitt valgt både med hensyn



## REFERAT INFORMASJONSMØTE 2. MAI OG 5 MAI 2022

### REGULERINGSENDRING – GJELDENDE REGULERINGSPLAN FOR DELER AV VILLA HAUGEN

- til å utnytte en del av tomten som p.t. ligger "ugunstig" til for utleieareal (den delen av tomten som har minst soltimer) og som tidligere ble benyttet til septiktank og avløpsrør. På spørsmål fra Randi Skaug om hvorfor stabsbolig kun bygges med et soverom og ikke to – ble det vist til at dette gjøres for blant annet se til at bygget kan holdes innenfor dagens sti/vedfart til naustet.
- Kapasitet nå og fremover; Det ble vist til at kapasiteten ikke vil økes. Tvert om er det en omfordeling av kapasitet mellom gjester og ansatte/stab. I gjeldende reguleringsplan er det tatt høyde for 20 sengeplasser (10 i Villa Haugen og 10 i hyttene) samt 4-5 sengeplasser for stab i restaurantbygget. I nytt forslag reduseres antall sengeplasser i hyttene til 6 – mens sengeplasser til stab økes til 6-7.
  - Risikoelementer; forslaget til endringer fører ikke til økt risiko. Med unntak av håndtering av hensynssonen og plassering av stabsboligen – vil man tvert om minske risikoen ved at fremkommeligheten i standsonen/sjøkanten bedres. Videre ble de opplyst at samlet bygningsmasse vil med det nye forslaget reduseres fra ca 160 m<sup>2</sup> BRA til ca 80 m<sup>2</sup> BRA.
  - Nye hytter; det ble vist skisser/plantegninger av nye hytter. Hver av hyttene blir på ca 15 m<sup>2</sup> BRA. Design er inspirert av tradisjonell fiskehjell. Hyttene består av to deler – en inndel som mest sannsynlig blir i massivtre (gitt at trevarekostnadene ikke øker enda mer) – og en ytterdel bestående av tak som kles utenpå. I tillegg til et soverom med utgang til en liten terrasse mot nord og et stort vindu mot vest – vil hyttene inneholde et lite bad og entre. Plasseringen av hyttene vil ligge mellom ca 8-11 kotemeter over havet. Plasseringen av dagens lysthus er på ca 16,5 kotemeter over havet. Det betyr at ingen av hyttene vil stikke over toppen og dermed heller ikke vil kunne ses fra gårdsveien. Randi Skaug bemerket at vi burde ta høyde for å få plass til et bøttekott i hver hytte for å lette rengjøringsarbeidet av disse.
  - Ny stabsbolig; Stabsboligen skal plasseres langs med eksisterende fjellkant på nedsiden av lysthuset. På spørsmål om plassering av vinduer/dører på stabsbolig fra Svein Riddervold – ble det angitt at med unntak av fasaden/kortveggen mot nord/nordøst - i størst mulig grad vil gjøre bruk av takvinduer og om mulig plassere inngangsdør på langvegg mot vest. Vi vil uansett måtte forholde oss til de bestemmelser som gjelder for denne type bolig.
  - Fremdriftsplan; det planlegges med å få godkjent reguleringsendringen en gang i løpet av sommer/tidlig høst 2022 – slik at det blir mulig å tilrettelegge stier/fundament til hyttene i løpet av høsten 2022/våren 2023. Byggingen av hyttene planlegges våren eller høsten 2023. Opparbeiding av tomt til stabsbolig planlegges til høsten 2023 – med ferdigstilling våren 2024. Hvis prisen på bygningene kan reduseres ved at vi bestiller alt til samme tid – kan det bli aktuelt å fremskynde bygging av stabsbolig til 2023.

## 2. IINFORMASJONSMØTE 5. MAI 2022

Tilstede: Siv Enni Heiberg, Nils Øverås, Jørund Nilsen (Teams), Unni Johnsen og John Magne Birkeland. Trond Lohne møtte ikke /skal ha meddelt avbud til/via Jørund Nilsen).

Også dette informasjonsmøte ble avholdt i møtefasilitetene i Villa Haugen sin naust. Jørund Nilsen deltok via Teams. Av en eller annen teknisk årsak – gikk ikke vår møteinnkalling på Teams gjennom til alle inviterte parter. Det ble i samråd med Jørund Nilsen derfor bestemt at han skulle sende ut en møteinnkallelse på vegne av oss til Trond Lohne og John Magne Birkeland. Det var denne som ble benyttet for at Jørund kunne delta på møtet. Det lot seg ikke gjøre å laste opp presentasjonen til



**REFERAT INFORMASJONSMØTE 2. MAI OG 5 MAI 2022**  
**REGULERINGSENDRING – GJELDENE REGULERINGSPLAN FOR DELER AV VILLA HAUGEN**

møtet. Det ble derfor bestemt å sende en pdf-kopi av denne til Jørund Nilsen da møtet startet – slik at han kunne følge med på det som ble presentert.

Det ble informert om de samme tema som nevnt ovenfor. I tillegg kan følgende føyes til:

- Bakgrunn for endringer; På spørsmål fra Jørund Nilsen om hva vil skje med tilgang til Grøtøy om vi tar vekk rekkefølgebestemmelsen – spesielt siden det har vært uklarheter mht bruk av "gårdsveien" - svarte Siv Enni Heiberg at de som nye eiere av Telegrafhuset har til hensikt å åpne opp gårdsveien/alleen for allmenn ferdsel.
- Hensynssonen; Jørund Nilsen ga uttrykk for at han satte pris på at vi tok høyde for dette i våre planer og at det var viktig for Grøtøy at kulturminner blir hensyntatt.
- Plassering av bebyggelse; Jørund Nilsen lurte på om nye bygg skal settes opp med bruk av helikopter – noe eierne av Villa Haugen svarte bekræftende på.
- Fremdriftsplan: Jørund Nilsen lurte på hvordan planprosessen nå tas videre. John Magne Birkeland sa at Villa Haugen nå vil utarbeide et endelig planutkast som skal sendes til kommunen. Dette vil deretter sendes ut på regulær høring til alle berørte parter – inklusive alle eiere av fritidsboliger på Grøtøy.

Grøtøy 9. mai 2022

Unni Johnsen / John Magne Birkeland