
PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering Byrknesøy Sjurmarka – planID 4635-2021001
Gulen kommune



Kunde: Steelhead Invest AS

Prosjekt: Detaljregulering Byrknesøy Sjurmarka

Prosjektnummer: 10220425

Sammendrag:

Detaljregulering Byrknesøy Sjurmarka, plan-ID 4635-2021001 utarbeides på bakgrunn av tidligere dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for området gnr./bnr. 95/24, Børtnes, Byrknes planID:1999004. I 2019 ble det søkt om dispensasjon til å bygge barnehage på området som var regulert til boligformål i gjeldende plan. Kommunen ga dispensasjon i hovedutvalget for plan, utvikling og klima, med forbehold om at det skulle lages ny reguleringsplan som skulle inkludere barnehagen, innen 3 år etter dispensasjonsvedtaket.

Steelhead invest AS bygget barnehagen, de er også forslagsstiller for ny plan. Planforslaget erstatter i sin helhet plan gnr./bnr. 95/24, Børtnes, Byrknes planID:1999004

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging tett på eksisterende skole og barnehage og i tillegg legge det til rette for et godt bomiljø på Byrknesøy.

Planforslaget legger til rette for to nye boligområder på hver sin side av Kv. 1061 Nordre garden Boligområdene er tenkt bebyggt med konsentrert bolig i rekkehus varierende mellom to og tre etasjer. Rekkehusene er avtrappet for å ta hensyn til landskapet på Byrknesøy, og samtidig sikre gode bokvaliteter i enhetene. Rekkehusene foreslås etablert med to til fire seksjoner i rekke, en til to boenheter i høyden. Høyden på byggene vil variere i antall etasjer, men med en maksimal møne/gesimshøyde på 10 meter. I tillegg legges det til rette for et mindre tjenesteeareal med en leilighet i andre etasje. I tilknytning til boligområdene legges det til rette for uteoppholdsareal og gode kvaliteter.

I forbindelse med førstegangsbehandling kom det inn 5 offentlige og 1 privat merknad. I forbindelse med innspill er planforslaget revidert og utvidet. Dette er primært for å ivareta de myke trafikantene ved å stramme opp trafikksystemet, legge bedre til rette for gående, parkering til barnehagen og busslomme for buss. I tillegg er plass for renovasjon f_BRE2 flyttet.

Utarbeidet av:	Sign.:
Tord Bjørnevik/Silje Hermansen	NOTROB/NOSIHE
Kontrollert av:	Sign.:
Irene Våge/May-Liss Tofterå	NOIRVA/NOMATO
Prosjektleder:	Prosjekteier:
Irene Våge	Vibeke Juriks

Revisjonshistorikk:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av
1	26/04-22	Revisjon etter tilbakemeldinger fra kommunen	NOTROB	
2	07/09-23	Revisjon etter førstegangsbehandling	NOSIHE	NOMATO

Innholdsfortegnelse

Nøkkelopplysninger	6
1 Bakgrunn	7
1.1 Hensikten med planen	7
1.2 Beliggenhet	8
1.3 Forslagsstiller og plankonsulent.....	9
1.4 Vurdering av behov for konsekvensutredning.....	9
2 Planprosess og medvirkning.....	10
2.1 Medvirkningsprosess og saksbehandling	10
2.2 Varsling av planoppstart – innkomne merknader.....	10
2.3 1. gangs høring	12
3 Planstatus og rammebetingelser	12
3.1 Overordnede planer	12
3.2 Gjeldende reguleringsplaner	15
3.3 Pågående planer.....	15
4 Beskrivelse av planområdets eksisterende forhold.....	16
4.1 Avgrensning	16
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	16
4.3 Stedets karakter	17
4.4 Eiendomsforhold	18
4.5 Landskap.....	18
4.6 Kulturminner og kulturmiljø	19
4.7 Naturmiljø	19
4.8 Friluftsliv og rekreasjon	19
4.9 Landbruk	21
4.10 Sosial infrastruktur	21
4.11 Universell utforming	21
4.12 Barn og unges interesser	22
4.13 Trafikk.....	22
4.14 Teknisk infrastruktur	24
4.15 Forurensning	24
4.16 Støy/luftkvalitet.....	24
4.17 Grunnforhold	24
5 Beskrivelse av planforslaget	25
5.1 Formål	25
5.2 Reguleringsformål/ arealregnskap	26
5.3 Bebyggelsens plassering og utforming	27
5.4 Verdiskapning – og arbeidsplasser	33

5.5	Trafikkløsning	33
5.6	Universell utforming	37
5.7	Uteoppholdsareal	37
5.8	Teknisk infrastruktur	38
5.9	Renovasjon	39
5.10	Rekkefølgekrav og gjennomføring	40
6	Virkning av planforslaget	41
6.1	Overordnede planer	41
6.2	Nasjonale føringer	41
6.3	Stedets karakter	42
6.4	Eksisterende eiendomsforhold	42
6.5	Landskap	42
6.6	Kulturminner og kulturmiljø	43
6.7	Naturmiljø	43
6.8	Naturressurser	44
6.9	Barn og unges interesser	44
6.10	Trafikk	44
6.11	Teknisk infrastruktur	45
6.12	Forurensning	45
6.13	Støy og luftkvalitet	45
6.14	Massehåndtering	45
6.15	Interessemotsetninger og avveininger	45
7	Kilder	46

Vedlegg

1. Plankart, datert 07.09.2023
2. Bestemmelser, datert 07.09.2023
3. Illustrasjonsplan, datert 07.09.2023
4. VA-rammeplan, datert 14.02.22
5. Sol-skyggestudie, datert 27.08.21
6. ROS-analyse, datert 16.06.23
7. Notat for vurdering av områdestabilitet
8. Notat oppsummering av innkomne merknader
9. Notat oppsummering av innkomne merknader etter høring

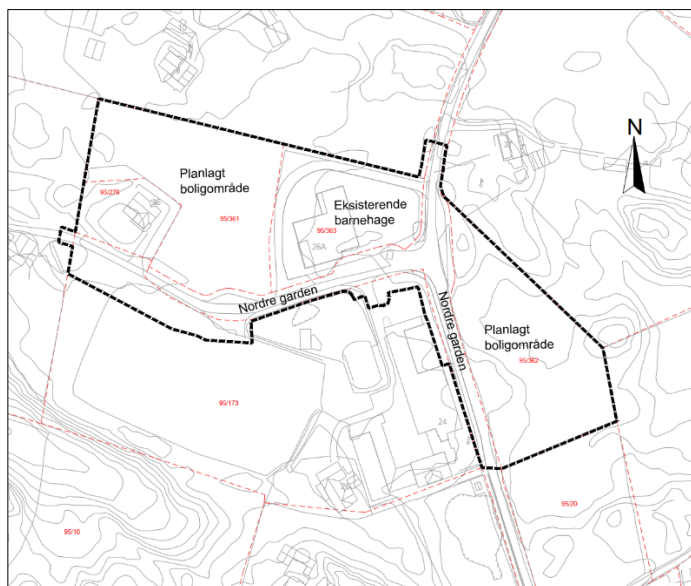
Nøkkelopplysninger

Nøkkelopplysninger			
Gnr./bnr.	95/361, 95/362 og 95/365		
Tiltakshaver	Steelhead Invest AS		
Forslagsstiller	Steelhead Invest AS		
Planen er utarbeidet av	Sweco AS		
Planområdets størrelse	Ca. 17,8 daa		
Hovedformål	Bolig, mindre areal til tjenesteyting/bolig, barnehage		
Antall boenheter	26		
Næringsareal/tjenesteyting	Maks 130 m ²		
Krav om KU	Nei		
Kunngjøringer	Varsel om planoppstart	04.02.2021	
Høring	Høring	15.06.2022	

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å detaljregulere konsentrert småhusbebyggelse på to lokasjoner like ved nyetablert barnehage og eksisterende barne- og ungdomsskole. I tillegg legges det til rette for et mindre areal til tjenesteyting/bolig.



Område 1

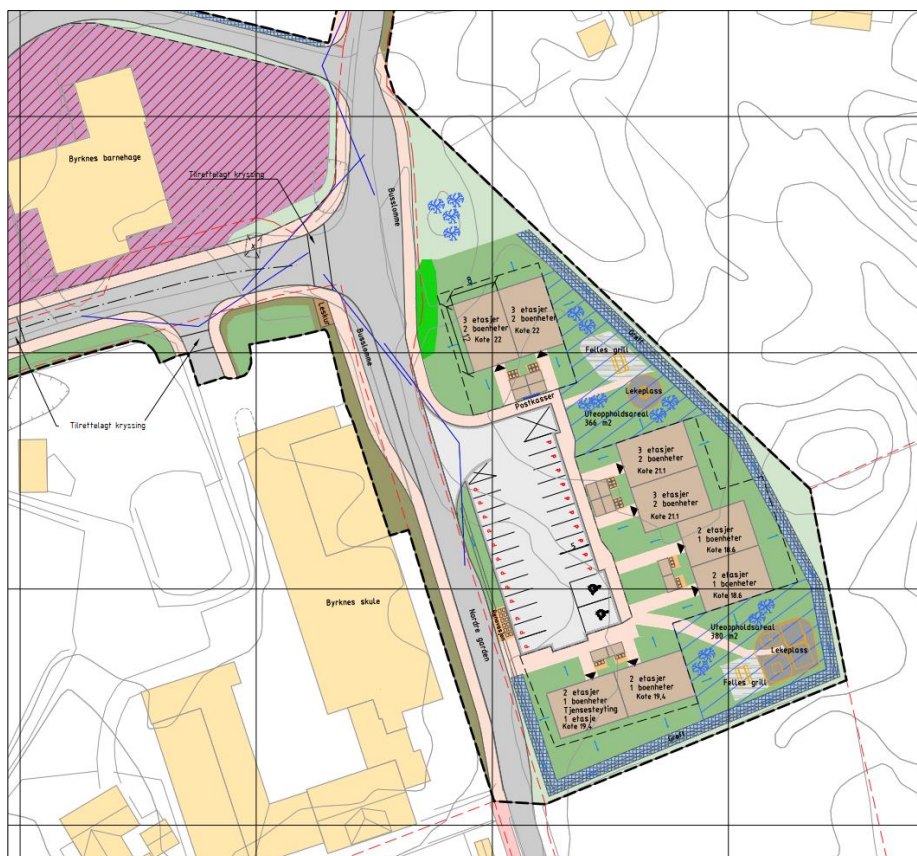


Figur 1-1 Skisse som illustrerer mulig utbygging og utnyttning av arealet for det nordvestlige utbyggingsområde.

Figur 1-1 viser forslag til ny bebyggelse og eksisterende barnehage slik den er bygget og gitt tillatelse til i rammesøknad vedtak saksnummer 134/20.

I boligfeltet i vest, er det tre rekker med henholdsvis to til fem boenheter i hver rekke, og en til to boenheter i høyden med inntil 3 etasjer på det meste. Utsikt og fasader på bygget er tenkt vendt i vestlig retning, mot havet. Parkeringsplass for boligområdet er plassert ved innkjøringen til boligområde for å hindre kjøring og parkering internt i boligområdet.

Område 2

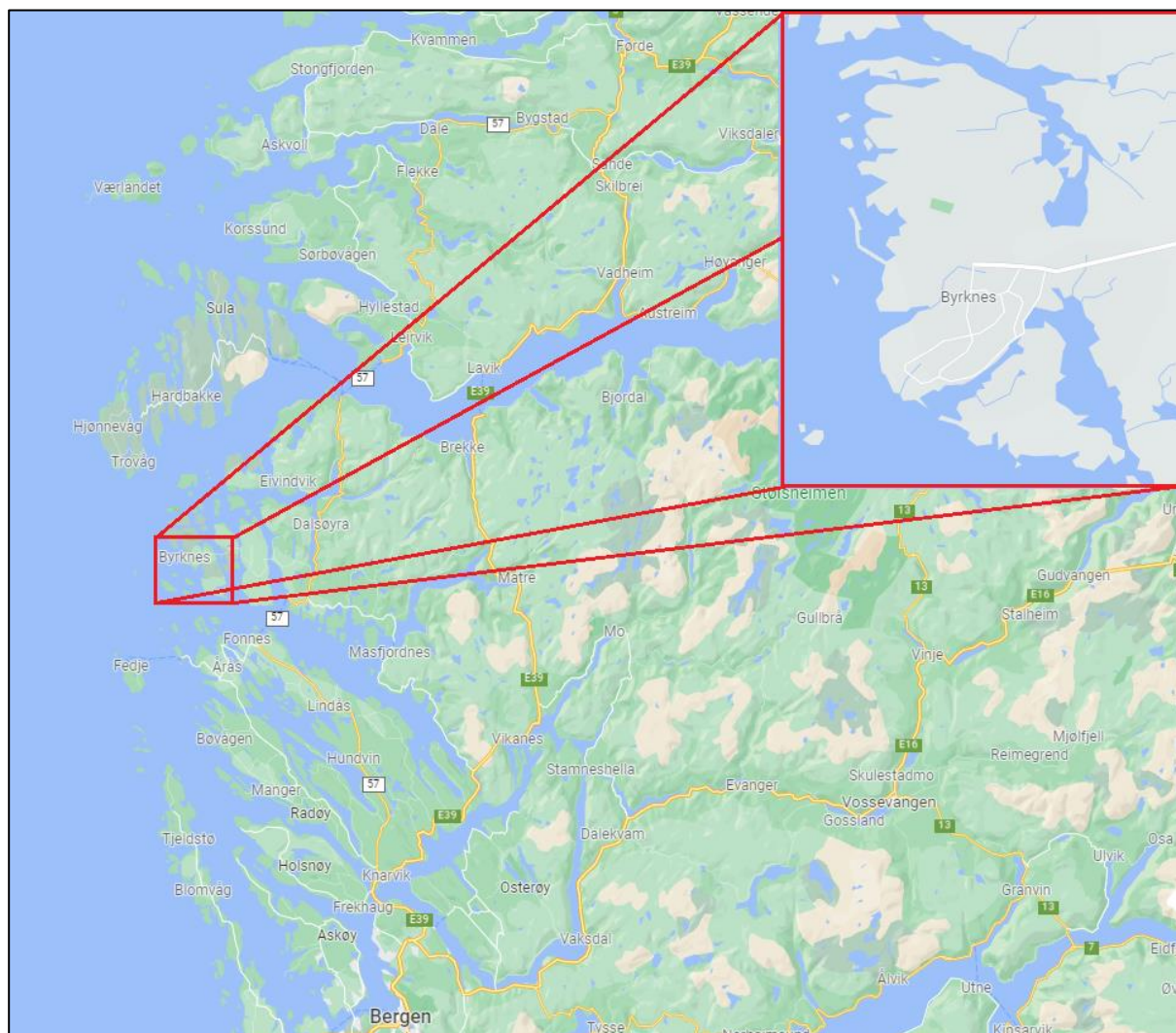


Figur 1-2 Skisse som illustrerer mulig utbygging og utnytting av arealet for det sørøstlige utbyggingsområde.

I boligfelt i øst er det fire rekker med henholdsvis to til fire boenheter i hver rekke, og en til to boenheter i høyden på inntil maksimalt 3 etasjer. Utsikt og fasader på bygget er tenkt vendt i vestlig retning, mot havet. Parkeringsplass til boligområdet er plassert ved innkjøringen til boligområdet med avkjøring direkte fra Nordre garden.

1.2 Beliggenhet

Byrknesøy er en halvøy i Gulen kommune i Vestland fylke. Planområdet ligger rundt seks mil fra administrasjonssenteret Eivindvik og ca to mil fra Sløvåg fergekai. Bergen er den største storbyen i nærheten og ligger omkring ti mil lengre sør. Byrknesøy ligger ved kysten i vest, helt ute ved Nordsjøen. Halvøyen har utsikt mot ubebodde øyer og holmer.



Figur 1-3 Oversikt Byrknesøy

1.3 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller Steelhead Invest AS har engasjert Sweco Norge AS til å utarbeide en detaljreguleringsplan for aktuelt boligområde på Byrknesøy.

1.4 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Arealet som reguleres er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligområde og offentlig/privat tjenesteyting. Hovedintensjonen med planen er bolig og det legges kun til rette for et mindre område med tjenesteyting i første etasje i et av boligbyggene. Det er vurderes dermed at det ikke nødvendig med konsekvensutredning for boligområdet, jf. Forskrift om konsekvensutredninger kapittel 2. Forslagsstiller vurderer at behandling av planfaglige tema samt ROS-analyse vil være tilstrekkelig for planlagt tiltak og detaljreguleringsplan.

2 Planprosess og medvirkning

2.1 Medvirkningsprosess og saksbehandling

Oppstartsmøte	11.01.2021
Varsling av planoppstart	04.02.2021
1.gangsbehandling	15.06.2022
Høring og offentlig ettersyn	15.06.2022

2.2 Varsling av planoppstart – innkomne merknader

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i avisen Nordhordland, på Gulen kommune og Sweco sine hjemmesider, og med brev til berørte høringsinstanser, grunneiere, festere og naboer den 04.02.2021.


Ved utløpt merknadsfrist var det mottatt uttalelser fra 6 offentlige instanser, 7 private og 1 organisasjon, disse er kommentert i eget vedlegg.

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID FOR GNR. 95 BNR. 276, 361, 362 og 363, SJUMARKA PÅ BYRKNESØY, GULEN KOMMUNE

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8 blir det med dette varslet oppstart av detaljregulering for gnr. 95 bnr. 276, 361, 362, 363, samt deler av gnr. 95 bnr. 173 og kjøreveien Nordre garden, Byrknesøy.

Forslagsstiller:
Steelhead Invest AS

Planområdet
Planområdet er på ca. 15,8 daa og merket med stiptet linje i kartutsnittet. Planområdet er i det vesentlige sammenfallende med område B55 i kommuneplanens arealdel. Området ligger rett nord og øst for Byrknes barnehage og skule. Veiarealet langs nord- og østsiden av skolen er tatt med innenfor planavgrensningen, samt nordvestre hjørne av skoletomta da den ligger ut i eksisterende kryss.



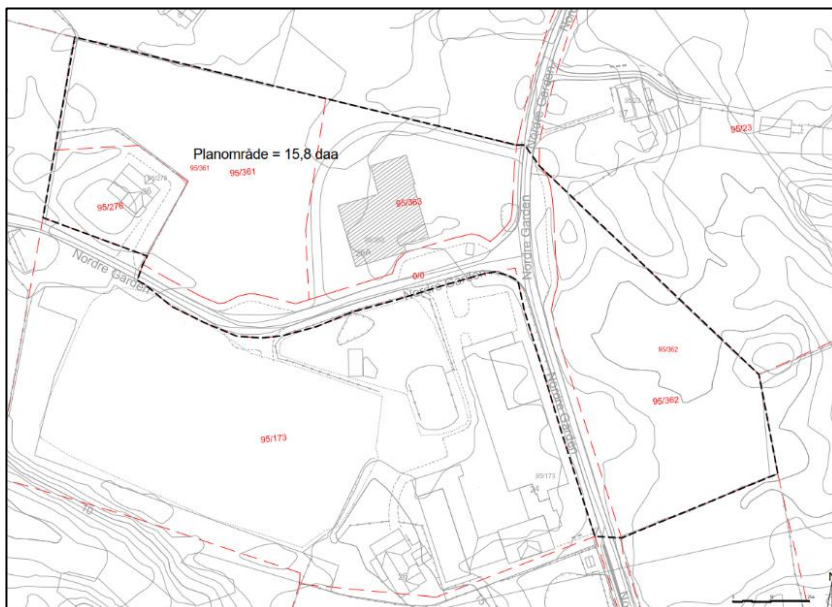
Formål
Hovedformålet med planarbeidet er å regulere ny, godkjent barnehage på gnr. 95 bnr. 363, og lavblokker oppad begrenset til 4 etasjer på gnr. 95 bnr. 361 og 362. I tillegg vurderes muligheten for å etablere noe areal til offentlig eller privat tjenesteyting innenfor den østre parsellen.

Merknader til oppstartmeldingen
Varsel om oppstart med tilhørende dokumenter ligger i høringsperioden ute på Sweco sine nettsider: <https://www.sweco.no/nyheter>
For mer informasjon om planarbeidet, se www.gulen.kommune.no.

Merknader og opplysninger som kan ha interesse for planarbeidet skal sendes innen 10. mars 2021 til: Sweco Norge AS v/Wilhelm Holst Skar, Fantoftvegen 14P, 5072 Bergen. Merknader kan også sendes på e-post: wilhelm.skar@sweco.no. Spørsmål vedrørende planarbeidet kan rettes samme sted, eventuelt på telefon: 55 27 50 00.

Figur 2-1 Kunngjøring av oppstart

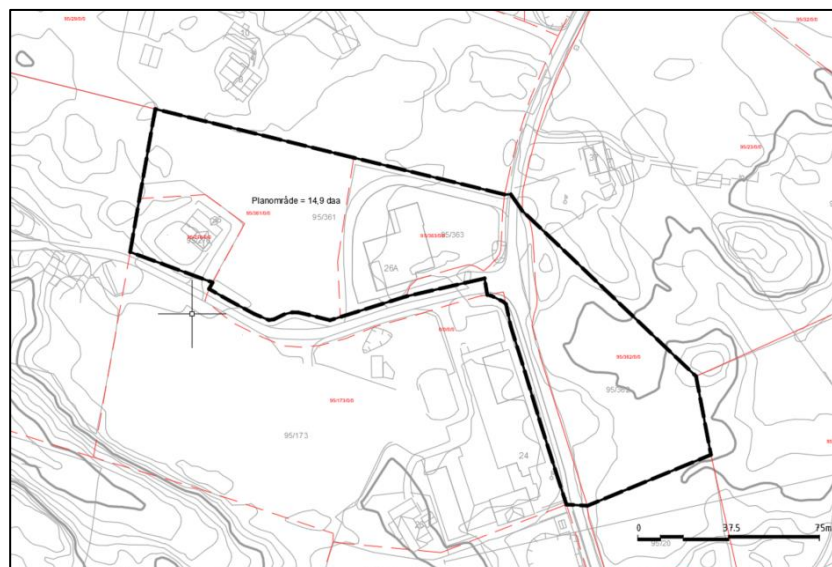
Varslet plangrense



Figur 2-2 Varslet plangrense

Det ble i oppstartsfasen varslet et planområde på totalt 15,8 dekar.

Plangrensen ble til førstegangsbehandling redusert på sørsiden av vegen Nordre garden. Revidert plangrense i planforslaget ble redusert til 14,9 daa før førstegangsbehandling.

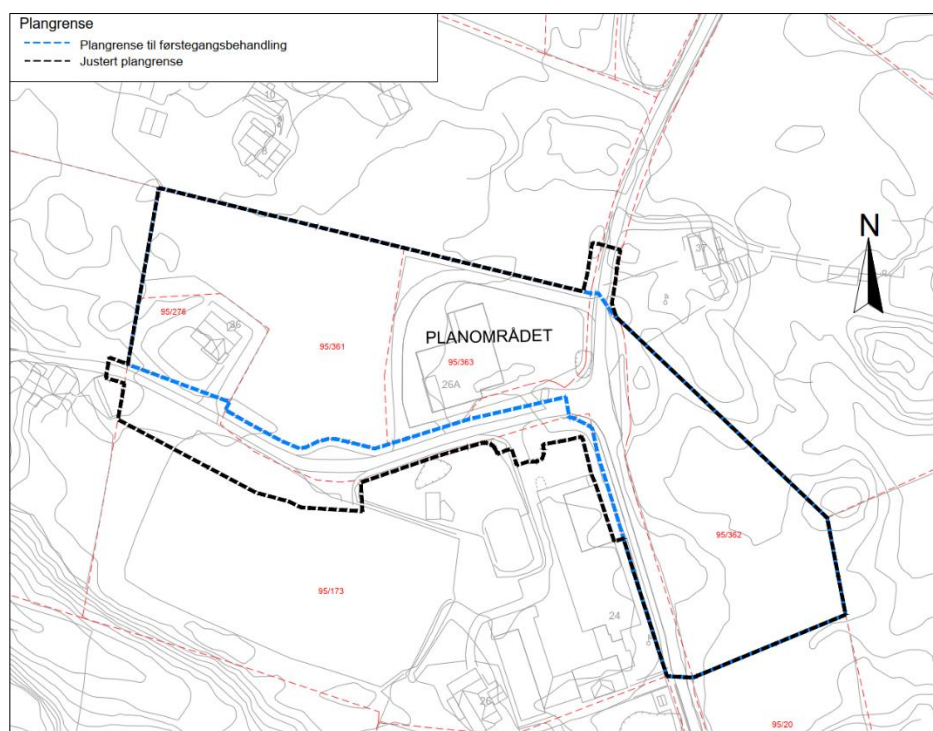


Figur 2-3 Plangrense til førstegangsbehandling

2.3 1. gangs høring

Planarbeid ble kunngjort i avisen Nordhordland, på Gulen kommune og Sweco sine hjemmesider, og med brev til berørte høringsinstanser, grunneiere, festere og naboer den 15.06.22.

Ved utløpt merknadsfrist var det mottatt uttalelser fra 5 offentlige instanser og 1 privat, disse er kommentert i eget vedlegg. Som følge av innspill ved høring er planen utvidet og samsvarer mer med varsel til oppstart. Grunnen til utvidelsen er å legge til rette for parkering til barnehagen i sør-øst, samt legge til rette for fortau med sikre kryssinger og bedre løsning for buss.



Figur 2-4 Illustrasjon som viser justering av plangrensen. Blå stiplet strek er grense til førstegangsbehandling, svart stiplet strek er ny plangrense

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Relevante regionale planer er:

- Utviklingsplan for Vestland 2020-2024
Definerer langsiktige mål for samfunnsutvikling, prioriterte strategier for å oppnå målene.
- Regional transportplan for Sogn og Fjordane 2018-2027
Formålet med planen er å tilby et effektivt, tilgjengelig, sikkert og miljøvennlig transportsystem som dekker samfunnet sitt behov for transport og som fremmer regional utvikling.
- Regional plan for folkehelse 2014-2025
Formålet med planen er å jevne ut sosiale helseforskjeller, og sikre god helse for fremtidige generasjoner, særlig rettet mot barn og unge.

Nasjonale føringer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Nasjonal jordvernstrategi
- Statlige planretningslinjer til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Rikspolitiske retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)
- Retningslinje 2- 2011 fra NVE. Flom- og skredfare i arealplaner
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel



Område for bolig er i kommuneplanens arealdel satt av til boligområde (B55, merket mer oransje i kartet).

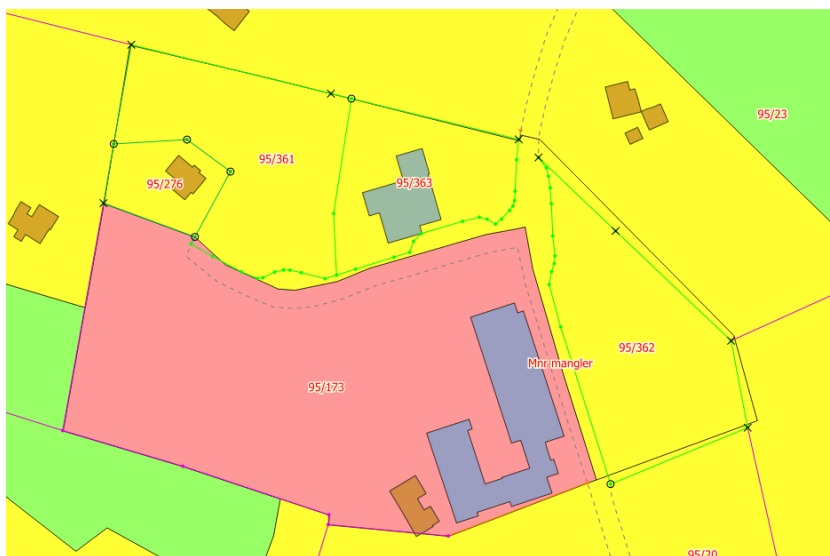
Antall boliger er satt til 13+3. I kommuneplanens arealdel, som er under rullering, er antall boliger økt slik at det samsvarer med planforslaget.

Vegarealet som er tatt med etter førstegangsbehandling er satt av til offentlig eller privat tjenesteyting (T, merket med rosa i kartet) i kommuneplanens arealdel.

Figur 3-1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

De mest vesentlige føringene for området i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er § 1.1 «Generelt for bygningar og anlegg» og 1.2 «Særskilt for Bygningar og anlegg for bustader...»

Kommuneplanen viser ingen øvrige hensynssoner eller blågrønne strukturer.



Figur 3-2 Utsnitt av plankartet for kommuneplanens arealdel. Kilde: Gulen kommune

Kommuneplanens samfunnsdel

For bosetting og kommunale tjenester har kommunen blant annet som mål å:

- Øke innbyggertallet
- Beholde fire livskraftige bygdesenter med levende grender rundt
- Sikre innbyggerne gode tilbud
- Skape møteplasser
- Trygge og fremtidsrettede boligområder

Planforslaget legger opp til flere av hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel. For å få flere innbyggere er det behov for både arbeidsplasser og boliger til nye innbyggere. På Byrknesøy er det planer om å øke antall ansatte i det private næringslivet. Det er da behov for å etablere nye boliger for disse. Både nye arbeidsplasser og økt antall boliger vil bidra til å beholde og videreutvikle et trygt og fremtidsrettet boligområde for alle.

For infrastruktur/næringsliv har kommunen blant annet som mål å

- Satse på videreutvikling av næring i Gulen.
- Legge til rette for trygge veier for gående og syklende til og fra skole, barnehage og arbeidsplass, for å stimulere til fysisk aktivitet.

Planinitiativet bygger opp under punktet om videreutvikling i samfunnsdelen. I tillegg omfavner planområdet den nye barnehagen og ligger tett på skolen, og bidrar da til å legge til rette for kort avstand og trygge veier for beboere og brukere av barnehagen og skolen.

Innenfor gnr./bnr. 95/362, kan det også vurderes tilretteleggelse for næring som offentlig og privat tjenesteyting i første etasje. Dette vil kunne bidra til å videreutvikle bygden ytterligere.

For barn og unge har kommunen blant annet som mål å ha

- Gode kvaliteter på tjenester til barn og unge
- Trygge og gode oppvekstvilkår
- Skape felles identitet

Planforslaget legger til rette for trygge og gode oppvekstvilkår sammen med andre familier, tett på lekearealet til skolen, barnehagen og området for øvrig.

Kommunedelplaner

Det er ingen kommunedelplaner for planområdet.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Rundt halvparten av planområdet er i dag detaljregulert i planen «Børtnes, gnr. 95 bnr. 24», PlanID 4635-1999004. Denne planen regulerer formål til boligbebyggelse, med tilhørende internveg, adkomstveg og lekeareal.



Figur 3-3 Planen «Børtnes, gnr. 95 bnr. 24» vil i stor grad inngå i nytt planforslag.

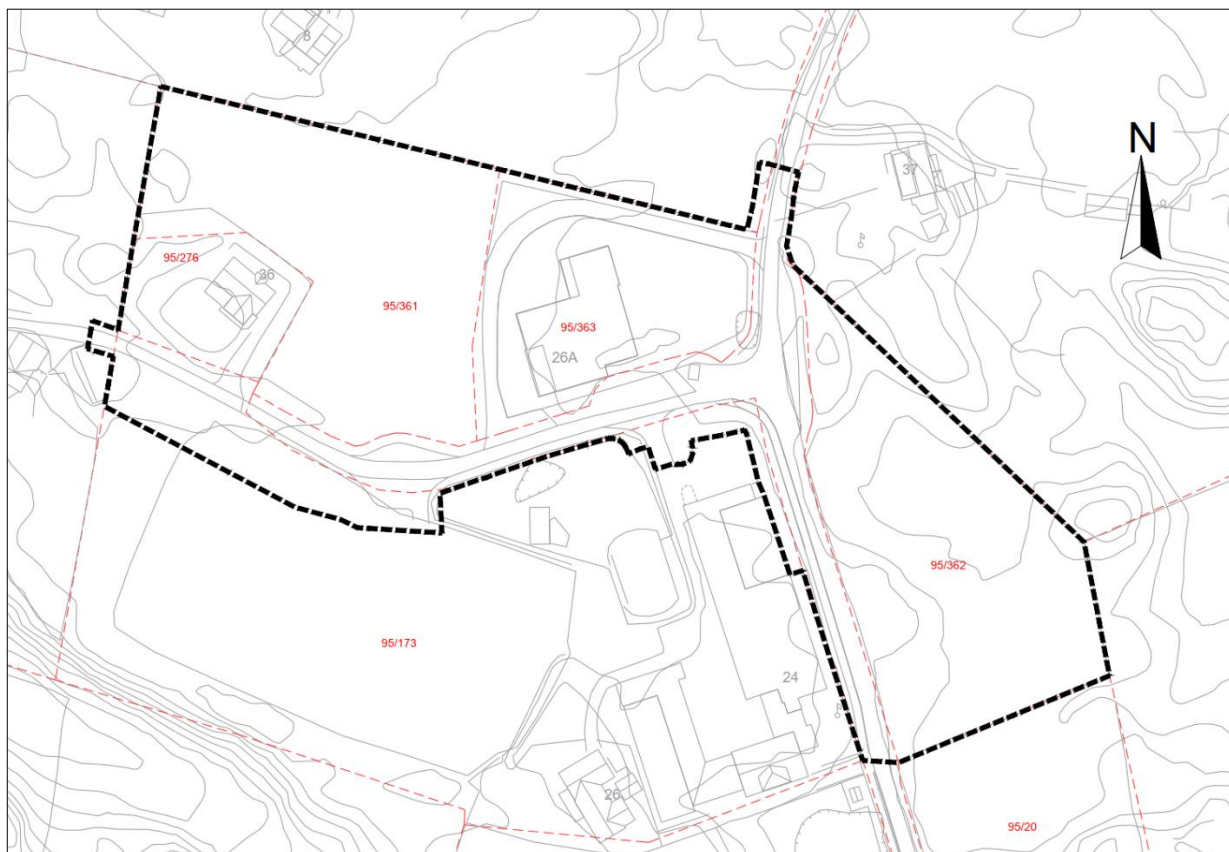
3.3 Pågående planer

Det er ingen kjente reguleringsplaner under utarbeidelse, men kommunen jobber med rullering av kommuneplanen for Gulen kommune.

4 Beskrivelse av planområdets eksisterende forhold

4.1 Avgrensning

Planens avgrensning er vist i figur 4-1 under.



Figur 4-1 Planavgrensning

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Gnr./bnr. 95/363 Byrknes barnehage.

Gnr./bnr. 95/361 består av et mindre jorder.

Gnr./bnr. 95/362 er stort sett gjengrodd med busker og trær.

Gnr./bnr. 92/276 består av en eldre enebolig. Eiendommen vil ikke fysisk berøres i foreslått plan.

Innenfor gnr./bnr. 95/173 er Byrknes skole med tilhørende uteareal og fotballbane.



Figur 4-2 Bilde av den vestre delen av planområdet. Bilde tatt mot vest.

4.3 Stedets karakter

Det er varierende bebyggelse på Byrknesøy, preget av gårdsbruk/tun og spredt eneboligbebyggelse med saltak. Flere av eneboligene er fradelt fra de opprinnelige brukene og ligger som hus nr. 2 / kårhus på de ulike brukene. Stedene knyttes sammen av Kv. 1061 Nordre garden, som har tilkomst fra Fv. 5582, Byrknesvegen som går fra Sløvåg til Byrknes.



Figur 4-3 Bilde av planområdet (mai 2023)

4.4 Eiendomsforhold

Det er totalt syv eiendommer som berøres, hvorav en er den kommunale vegen som går gjennom planområdet.

Gnr./bnr. 95/361	Jorde eid av forslagsteller Steelhead, privat
Gnr./bnr. 95/362	Privat
Gnr./bnr. 95/363	Barnehage, kommunal
Gnr./bnr. 95/276	Eldre enebolig, privat
Gnr./bnr. 95/29	Privat
Gnr./bnr. 62/173	Skole, kommunal
Gnr./bnr. 0/0	Nordre garden kommunale veg

4.5 Landskap

Topografi og landskap

Planområdet ligger i et klassisk vestnorsk småkupert kystlandskap med holmer, øyer og berg. Det er svale former av gressdekte bergknauser på halvøyen med større flate områder mellom som bærer preg av å ha vært del av kulturlandskapstypen lynghei før i tiden. Planområdet består delvis av myr i vest og skrint jordlag på berg i øst. Området er å regne som flatt og ligger fra litt over 10 moh. Landskapet er tydelig preget av menneskelig arealbruk med små konsentrasjoner av bebyggelse og landbruk. Landskapet heller slakt mot vest. Med et relativt flatt landskap er utsikten god i flere retninger, men eksisterende bebyggelse har tendens til å venne vestover mot havet.

Solforhold

Det er relativt ubebygd område, ingen høye fjell eller berg som påvirker solforholdene. Det er med andre ord gode solforhold både i og rundt planområdet året rundt.

Lokalklima

Planområdet ligger helt vest på Byrknesøy området er relativt flatt og åpent for vind fra alle kanter i et relativt værhardt område med et typisk vest-norsk kystklima, med mye nedbør og vind. Kystklimaet preges også ofte av jevne temperaturer hvor det er hverken veldig kaldt eller varmt. Dette er en direkte konsekvens av at Byrknesøy ligger så langt ute ved kysten.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Ifølge tilgjengelige kilder er det ikke registrert noen fredete kulturminner, SEFRAK-registreringer av bygg fra før 1900 eller andre kulturminner (ferdselsåre, steingard ol.).

4.7 Naturmiljø

Det er i planarbeidet tatt hensyn til *Naturmangfoldlova §§ 8-12*. Grunnlaget er primært basert på eksisterende og tilgjengelig kunnskap.

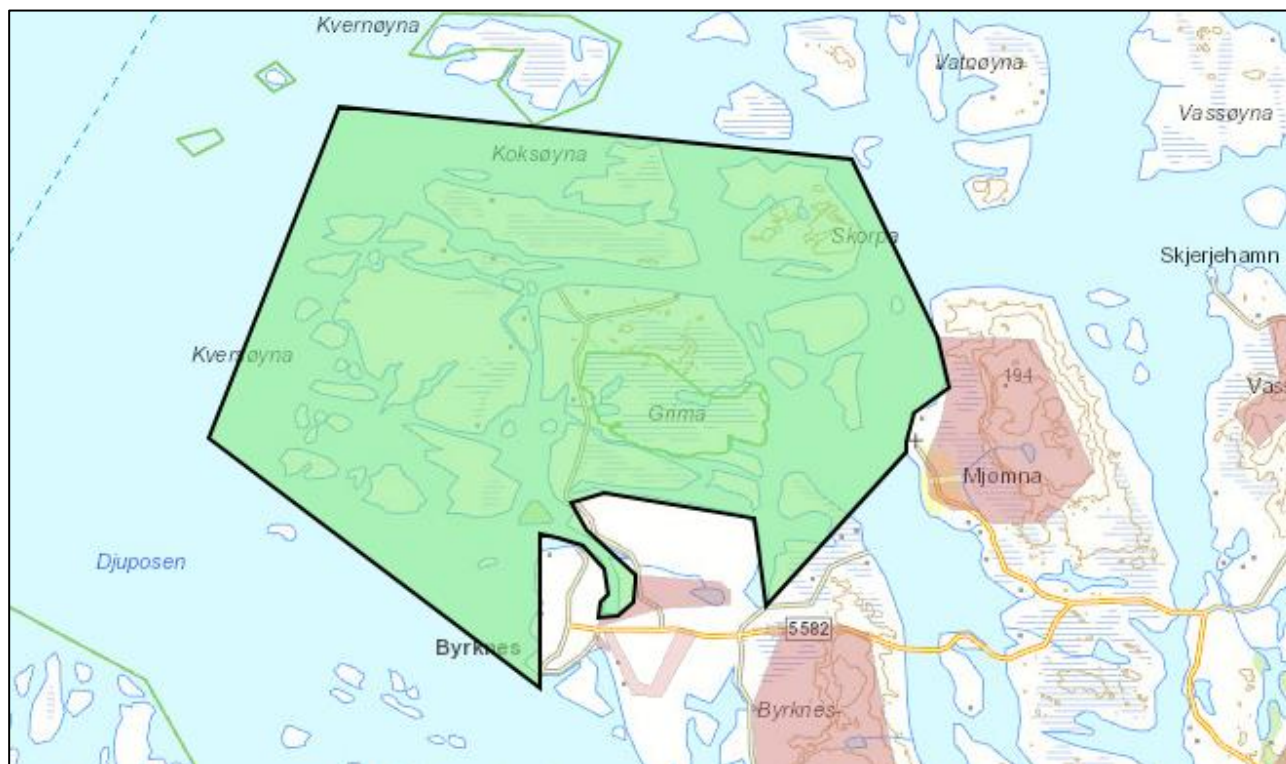
Ifølge karttjenesten til *miljøstatus.no*, er det ikke registrert noen arter av verneverdig eller nasjonal interesse innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Byrknes barnehage ligger på areal tidligere tilknyttet jordbruk med dyrkbar jord. Teigene (gnr./bnr. 95/361 og 95/362), hvor det foreslås ny bebyggelse, er registrert som jordbruk med dyrkbar jord. De to teigene bærer preg av å ikke være holdt ved hevd, spesielt gnr./bnr. 95/362 som er gjengrodd med flere store trær.

4.8 Friluftsliv og rekreasjon

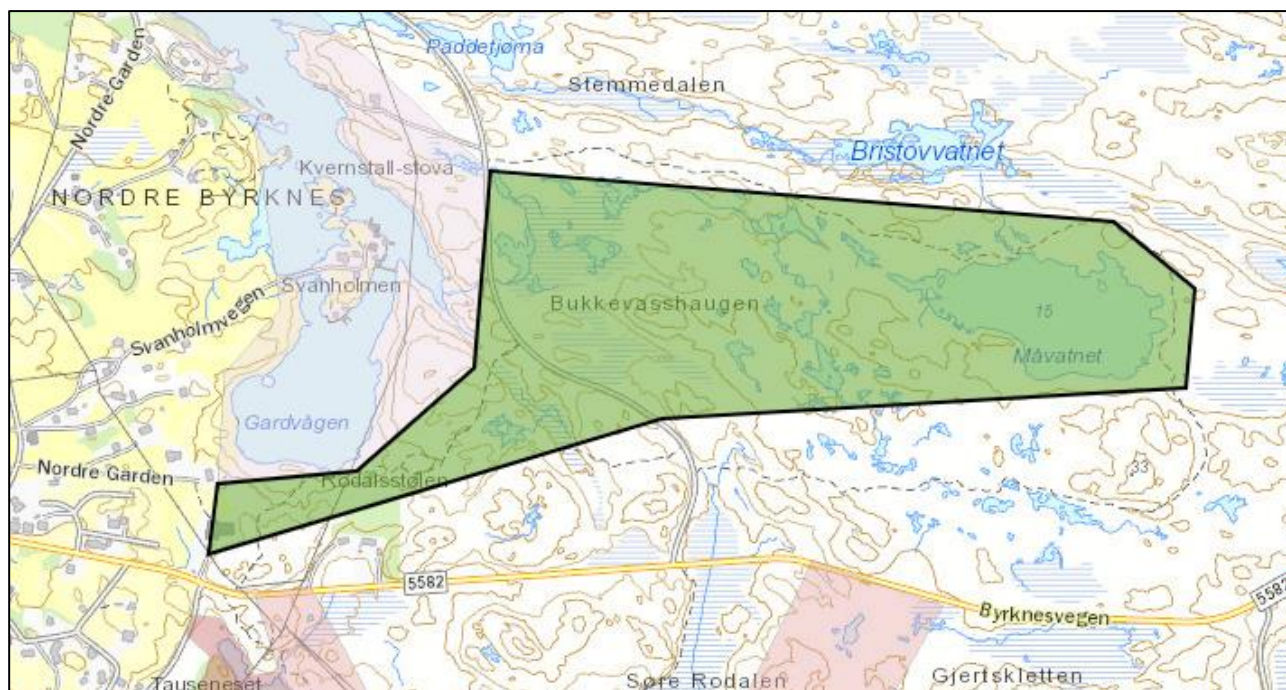
Det er ikke registrert lokalt eller regionalt viktige områder for friluftsliv innenfor plangrensen. Planområdet synes ikke brukt til friluftsliv eller rekreasjon, annet enn innenfor barnehagens inngjerding. Ved sørvestlig del av planområdet ligger det en grusbane og en lekeplass tilknyttet Byrknes skole.

Av offentlige registreringer ligger Tausevika badeplass litt under 1 km fra barnehagen. Gulen kommune har kartlagt og verdisatt viktige friluftsområder. Friluftsområdene ligger utenfor planområdet, hvor nærmeste friluftsområde er «Kyrjekaia Mjømna, Grima, Skjærgården» (fig.4-4).



Figur 4-4 Kartlagte friluftsområder: Kyrjekaia Mjømna, Grima, Skjærgården.

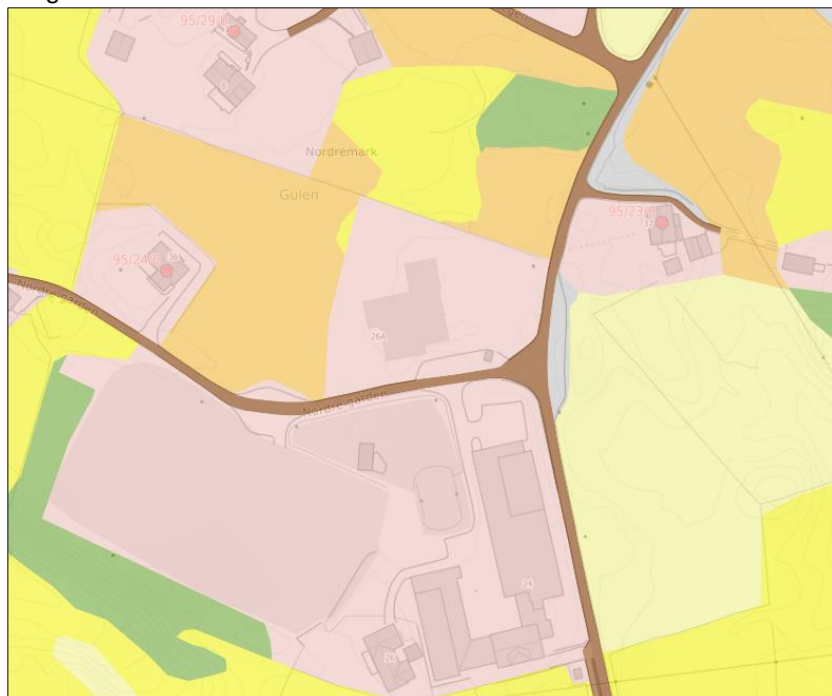
Vest for planområdet ligger Måvatn (fig.4-5). Området er definert til å være svært viktig på Byrknesøy.



Figur 4-5 Kartlagte friluftsområder: Måvatn.

4.9 Landbruk

Det er ingen form for drift av jordbruk innenfor planområdet i dag. Store deler av marka er fulldyrka med noe overflatedyrka jord vest for barnehagen. Utbyggingsområdet øst for barnehagen er i AR5 klassifisert som innmarksbeite. Ingen av områdene er holdt ved hevd og er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligområder.



Figur 4-6 Arealfordeling kilde: NIBIO

Arealet ved gnr./bnr. 95/362 kan ha vært utnyttet som innlandsbeite. Gnr./bnr. 95/361 består av et mer organisk jordlag. Det er ikke definert noe særegent treslag som dominerer innenfor områdene.

4.10 Sosial infrastruktur

Joker Byrknesøy ligger ca. 500 meter fra planområdet. Det er ellers marina, kapell og fiskarbodmuseum på halvøya. I sør strekker planområdet seg delvis inn på eiendommen til Byrknes skole, som er en barne- og ungdomsskole for trinnene 1-10 klasse. Det er også en idrettsbane tilknyttet skolen.

Barnehagen er godkjent for maksimalt 36 barn, det er her 7 ansatte.

Det har på barne- og ungdomsskolen vært 75 elever på samme tidspunkt. I dag er det 50 barn på skolen, og med det er det kapasitet til flere barn. Det er 14 ansatte ved skolen foruten renholdere og vaktmester. Skolen ligger sør for planforslaget. Det er daglige bussforbindelser som går gjennom planområdet. Det er også kort vei til hurtigbåt- og fergekai som også kan nyttes for å ta seg rundt på både øyer og over større strekninger.

4.11 Universell utforming

Planområdet er stedvis godt tilrettelagt med gang- og sykkelveg. Det er gjennomgående fortau fra nordsiden av barnehagen som følger vegen Nordre garden sørover like forbi fv. 5582 (Byrknesvegen) hvor den lokale dagligvarehandelen også er lokalisert. Plangrensen går delvis inn på eiendommen til eksisterende barne- og ungdomsskole.

4.12 Barn og unges interesser

Like ved Byrknes skole er det en grusbane samt lekeapparater tilknyttet barnehage. Ved skolen er det lekeområder som kan benyttes utenfor åpningstid.

4.13 Trafikk

Adkomst til planområdet er fra kv. 1061 Nordre garden.

Vegbreddene er flere steder smalere enn kravet for å ha midtoppmerking og de ulike trafikantgruppene må derfor dele på samme areal. Vegen i området er stedvis 3 meter bred og karakteriseres av å være 1-feltsveg med mulighet for at to biler kan passere hverandre. Det er ikke gjort ÅDT-målinger (årsdøgntrafikk) langs Nordre garden, men ved avkjøring fra fv. 5582 Byrknesvegen er ÅDT på vegkart oppgitt til å være 250. Fartsgrensen i området er 30 km i timen.

Parkering til barnehagen ligger like ved barnehagen. Det er ikke skille mellom vegen og parkeringen og trafikksituasjonen er som følge av dette noe utflytende.



Figur 4-7 Barnehagen til venstre, skolen til høyre i bildet



Det er ikke registrert trafikulykker langs Nordre garden, men i 2020 var det en trafikulykke på Fylkesvegen et lite stykke før avkjørselen til Nordre garden mellom en bil og en syklist. Det er den nærmeste registrerte ulykken fra planområde.

Bussen stopper i dag i krysset mellom skolen og barnehagen, se hvit ring og uthevet bilde i figur 4-8 under. Dagens situasjon er ikke optimal med tanke på trafikksikkerhet. Pr juni 2023 er det bussnr 362 som går til/fra dette stoppet. På hverdager går det 4-9 avganger i begge retninger (det er ikke alle avgangene som går daglig). På lørdag og søndag er det 2-3 avganger i begge retninger. (kilde: skyss.no).



Figur 4-8 Buss i kryss. Busskur vises til venstre i bildet.

4.14 Teknisk infrastruktur

Barnehagen er påkoblet offentlig vann og avløpsnett. Det er utarbeidet VA – rammeplan i forbindelse med planarbeidet som viser VA- løsning for nytt boligområde. Eksisterende vegforbindelse Nordre garden vil bli benyttet som tilkomst til de nye boligområdene.



Figur 4-9 Eksisterende strømskap

I dag er det et strømskap/ punkt vest for barnehagen som gir strøm til barnehagen og som vil gi strøm til nytt boligfelt.

Om lag 18 meter sør for BKBs byggegrense har BKK nett, en høyspenttrase på 22 kilovolt. Avstanden her er godt innenfor krav om avstand fra høyspentlinjer på 22kv som er minimum 6 meter.

Området er ellers forsynt av lavspenkabler, men det er ingen synlige kabler over planområdet.

4.15 Forurensning

Det er ikke gjort noen offentlige registreringer om forurensning i eller nær tilknytning til planområdet.

4.16 Støy/luftkvalitet

På grunn av lav ÅDT er det ikke vegstøy eller støvulemper knyttet til trafikk på fv. 5582 Byrknesveien, og det er ikke gjort noen registreringer av støy eller støv som kommer over grenseverdiene i gjeldende lovverk. Det er ikke gjort støyberegninger langs den kommunale vegen Nordre garden, som for øvrig er en blindveg. Det er ingen næringsarealer som krever gjennomkjøring av tungtransport på noen sider av planområdet.

4.17 Grunnforhold

Etter offentlig ettersyn er det utarbeidet et notat for vurdering av områdestabilitet. Denne er vedlagt plandokumentene.

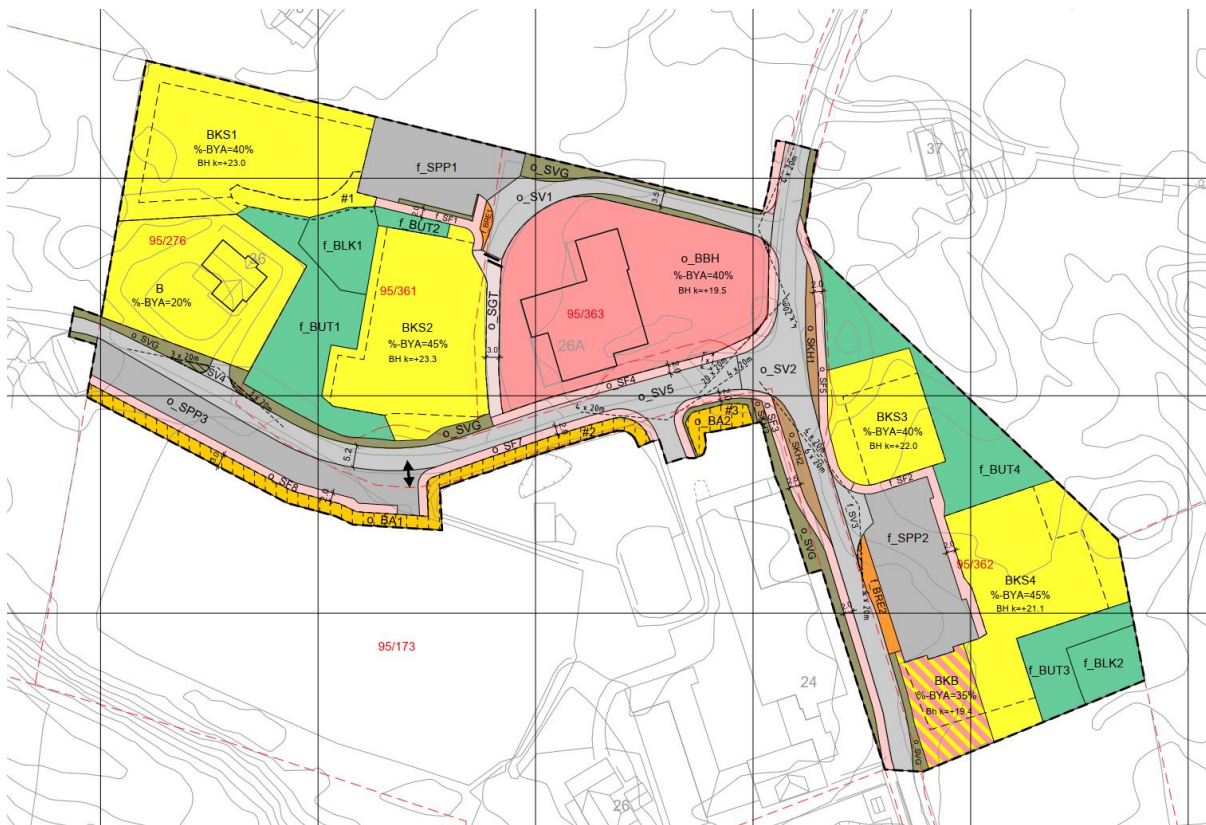
Kvartærgeologisk kart fra NGU viser at det er kartlagt tynt morenedekke og berg i dagen i området. Det er kartlagt bart fjell over store deler av Byrknes. Marin grense er kartlagt å ligge på ca. kote +35.

Det er observert berg i dagen over store deler Byrknesøy, og planområdet er omgitt av berg. Basert på terrengformen og kvartærgeologisk kart er det antatt grunt til berg (< 2m) i hele planområdet. Planområdet ligger ikke innenfor et mulig løснеområde for områdeskred. Det er ingen overliggende løsmasseskrånninger som kan utløse skred som kan berøre planområdet. Planområdet er vurdert å ikke være utsatt for kvikkleireskred, og krav til områdestabilitet iht. NVE kvikkleireveilederen 1/2019 er vurdert ivaretatt.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Formål

Formålet med planforslaget er å legge til rette for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse, med totalt 26 boenheter og en enhet som vil kunne fungere som tjenesteyting. Tilknyttet småhusbebyggelsen skal det reguleres uteoppholdsareal, lekeplass, vei og parkering med mer. Innenfor planområdet er det tidligere bygd barnehage etter dispensasjonssøknad. Kommunen satt som krav i vedtak av dispensasjonen at barnehagen skulle omreguleres fra boligformål til egnet formål for kommunal barnehage.



Figur 5-1 Plankart

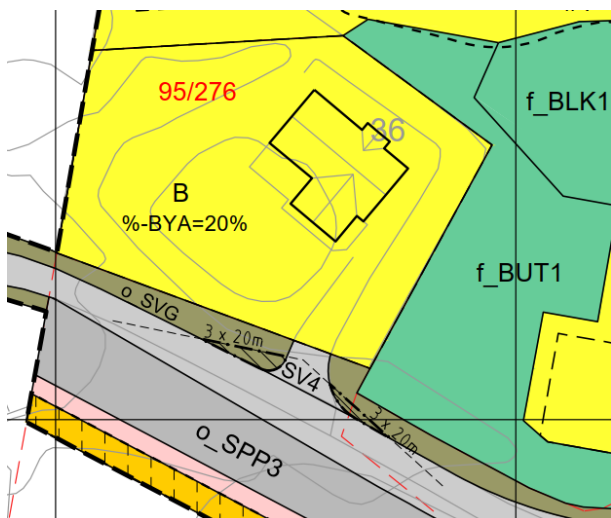
5.2 Reguleringsformål/ arealregnskap

Tabellen nedenfor gir oversikt og reguleringsformålene som inngår i planforslaget iht. pbl. § 12-5 og § 12-6.

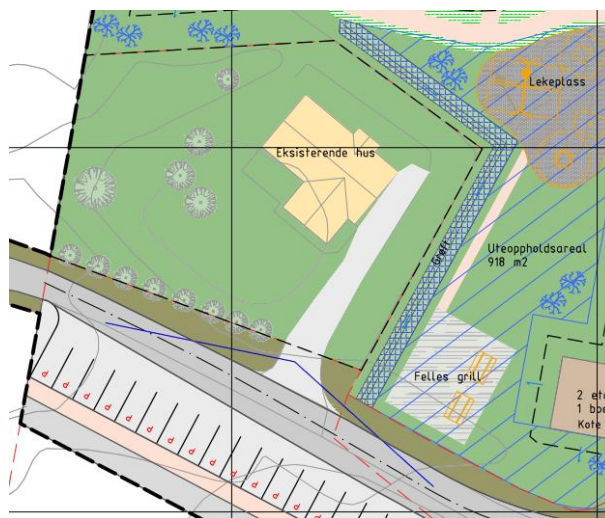
Reguleringsformål	Størrelse (m ²)	Kommentar
Bebyggelse og anlegg		
1001 Bebyggelse og anlegg (BA)	537	
1110 Boligbebyggelse (B)	1170	Eksisterende boligbebyggelse
1111 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)	4880	
1161 Barnehage (BBH)	2228	Eksisterende barnehage
1550 Renovasjonsanlegg (BRE)	97	
1600 Uteoppholdsareal (BUT)	1855	
1610 Lekeplass (BLK)	463	
1803 Bolig/tjenesteyting (BKB)	388	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2010 Veg (SV)	2265	
2012 Fortau (SF)	1094	
2014 Gatetun (SGT)	124	
2019 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)	722	
2073 Kollektivholdeplass (SKH)	167	
2082 Parkeringsplasser (SPP)	1823	
Hensynssoner		
140 Frisikt (H140)	23	
Bestemmelsessoner		
0 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#2 og #3)	537	
2 Vilkår for bruk og vern av areal (#1)	148	Kjøresterkt materiale
Sum	17 814 m ²	Arealformål, ikke hensynssoner

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

B



Figur 5-2 Utsnitt plankart



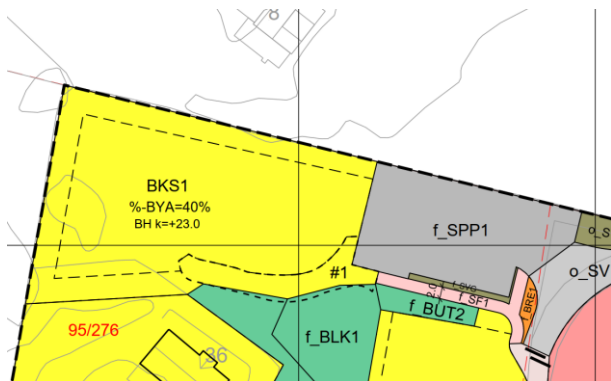
Figur 5-3 Utsnitt illustrasjonsplan

Område B ivaretar bygd situasjon for enebolig på 95/276.

Nybygg i planforslaget

Planforslaget legger til rette for flermannsboliger innenfor BKS1 – BKS4, med til sammen 26 boenheter, det legges opp til boenheter av ulike størrelse. Intensjonen er å legge til rette for et godt bomiljø for ulike aldersgrupper og familiesammensetninger. Variasjon i boligtype og størrelse støtter opp om dette. For felt BKB er legges det også til rette for noe tjenesteyting på bakkeplan.

BKS1



Figur 5-4 Utsnitt plankart



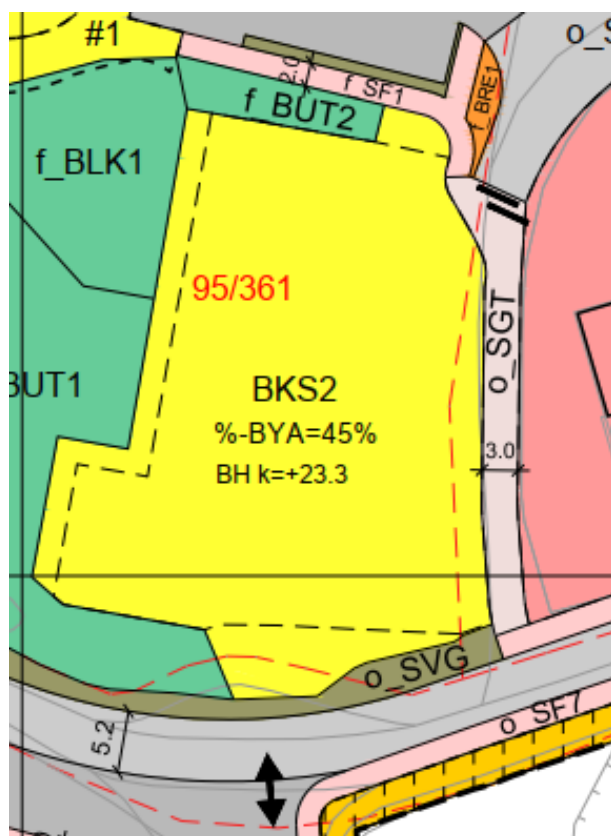
Figur 5-5 Utsnitt illustrasjonsplan

For BKS1 er det ønskelig med lav byggehøyde for å ikke forringe utsikt i større grad enn nødvendig for naboer på gnr./bnr. 95/23 og 95/29. Det er som vist i illustrasjonsplanen tenkt to seksjoner med totalt syv boenheter over ett og to plan. O_SV1 som går på nordsiden av barnehagen skal fungere som adkomst til boligbebyggelsen. Det legges til rette for etablering av uteboder på inntil 5 kvadratmeter. Ved f_BRE1 er det oppstillingsplass for søppeldunk. På hentedag må søppelspannet trilles til renovasjonsområdet.

For at større kjøretøy som flyttebil, ambulanse etc. skal kunne kjøre så nært som mulig er det regulert inn bestemmelsesområde (#1), som åpner opp for etablering av armert gress som tåler å kjøres på ved utrykning og andre spesielle behov.

Utnyttingsgraden for bebyggelsen er satt til %-BYA=40%, med maksimal byggehøyde på kote +23.0 kan det bygges inntil to etasjer.

BKS2



Figur 5-6 Utsnitt plankart

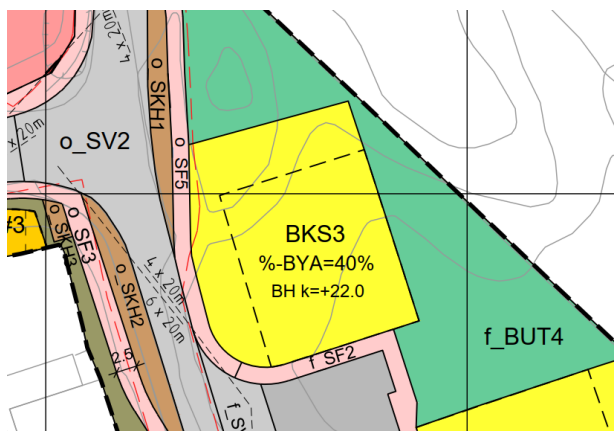


Figur 5-7 Utsnitt illustrasjonsplan

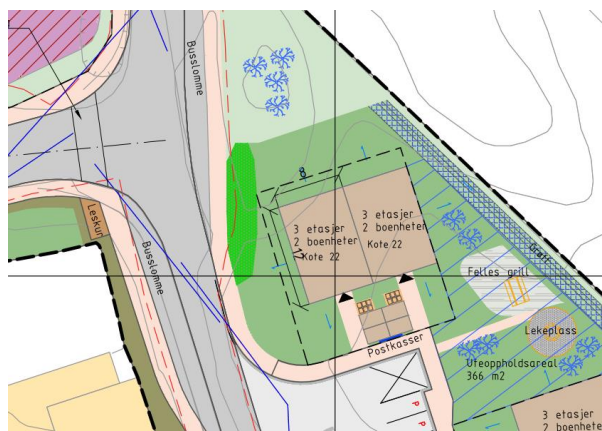
I BSF2 legger en til rette for varierende byggehøyder. Det åpnes for inntil tre etasjer for deler av bebyggelsen. Det kan innenfor BKS2 etableres mindre boder på inntil 5 kvadratmeter. Leveranse av bossdunk vil også her være på f_BRE1.

Utnyttingsgraden for bebyggelsen er satt til %-BYA=45%, med maksimal byggehøyde på kote +23.3 kan det bygges syv boenheter.

BKS3



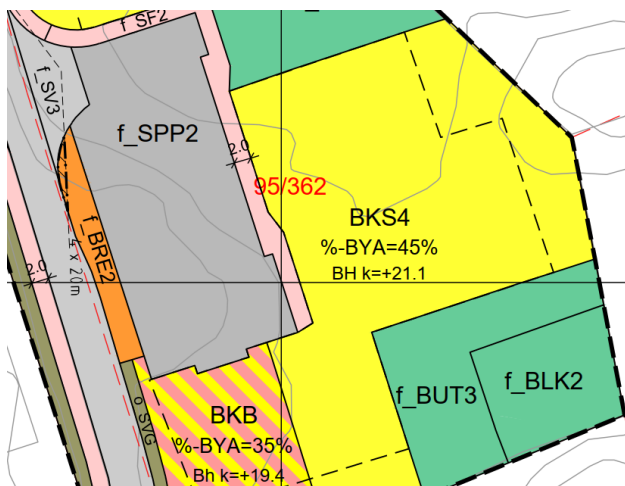
Figur 5-8 Utsnitt plankart



Figur 5-9 Utsnitt illustrasjonsplan

Utnyttingsgraden for bebyggelsen i BKS3 er satt til %-BYA=40%, med maksimal byggehøyde på kote +22.0 kan det bygges inntil tre etasjer. Hver halvdel av bebyggelsen kan ha inntil to boenheter. Alle boenheterne kan også her etablere boder på inntil 5 kvadratmeter. Bossdunker plasseres i felt f_BRE2 ved henting.

BKS4



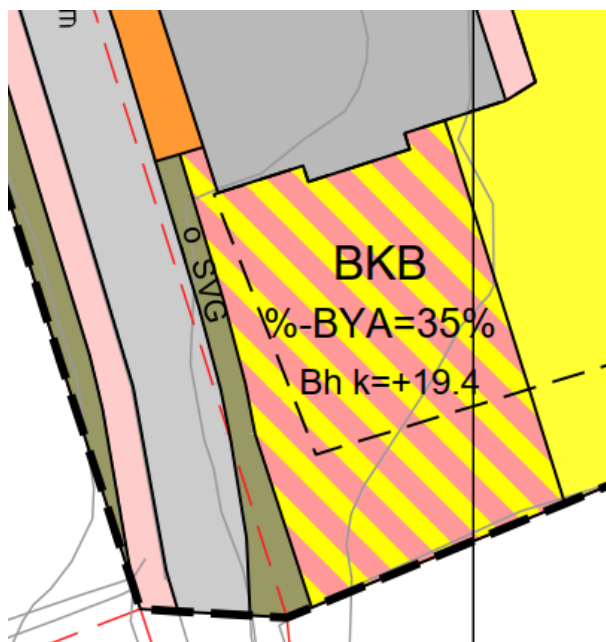
Figur 5-10 Utsnitt plankart



Figur 5-11 Utsnitt illustrasjonsplan

Utnyttingsgraden for bebyggelsen i BKS4 er satt til %-BYA=45%, med maksimal byggehøyde på kote +21.1. Det kan bygges inntil 3 etasjer. Det skal være tilgjengelig areal for bygging av boder på inntil 5 kvadratmeter, renovasjonsløsning er også her knyttet opp til bossdunker som må leveres i f_BRE2 for henting.

BKB



Figur 5-12 Utsnitt plankart



Figur 5-13 Utsnitt illustrasjonsplan

For felt BKB legges det opp til tjenesteyting og bolig. Virksomheter som kan etableres innenfor BKB er galleri, kafe/bakeri, forsamlingslokale, lege/velværesenter (frisør, fot/hudpleie, kiropraktor, fysioterapi, tannlege, lege ol), butikk (klær, sko, leker, bokhandler ol), konsulentvirksomhet (inngår også under kontor). Å legge til rette for et tilbud i dette lokalet vil bidra til å øke bokvalitetene i Byrknesøy ved å gi innbyggerne et nytt tilbud. Det foreligger per nåværende tidspunkt ikke konkrete planer om hva som skal inn i dette området, men det er ment som et tilbud dersom behovet skulle oppstå og en lokal aktør ønsker å starte opp/etablere en virksomhet. Tjenesteyting skal legges til rette på bakkeplan, mens det kan etableres en boenhet i andre etasje. Utnyttingsgraden for bebyggelsen er satt til %-BYA=35%, med maksimal byggehøyde på kote +19.4.

Byggehøyder

Ved oppstart av planarbeid var det tenkt bygg med inntil 4 etasjer som ville tilsvart litt over 12 meter byggehøyde. For å ivareta og hensynta merknadene fra naboene ble byggehøyde redusert fra oppstart til førstegangsbehandling. Forslagstiller er enig i merknadene og reduserte etasjene til maksimalt tre etasjer, pluss 20 cm forbundet med valg av takkonstruksjon. Maksimal byggehøyde blir med det 10 meter. Det er noe høyere enn barnehagen som ligger på ca. 8 meter.

Grad av utnytting

Utnyttelsesgraden vil variere fra felt til felt.

Felt	Areal m ² i plankartet	%BYA	Byggehøyde K=+moh
BKS1	1.6 daa	40%	K=+23.0
BKS2	1.4 daa	45%	K=+23.3
BKS3	0.6 daa	40%	K=+22.0
BKS4	1.3 daa	45%	K=+21.1
BKB	0.4 daa	35%	K=+19.4
o_BBH	2.2 daa	40%	K=+19.5

Type bebyggelse

Etter offentlig ettersyn er det utarbeidet visualisering som viser omfang av tiltaket.



Figur 5-14 Visualisering av tiltaket



Figur 5-15 Visualisering av tiltaket



Figur 5-16 Før utbygging



Figur 5-17 Visualisering etter utbygging

Boligene er ikke prosjektert og visualiseringen er ment som en illustrasjon for å vise byggehøyder og plassering i terrenget. Materialvalg og farger er sikret gjennom bestemmelsene. Nye boliger skal utformes hovedsakelig med dempede farger og trekledning.

Under er illustrasjoner av hvordan ny bebyggelse kan utformes.



Figur 5-18 Kilde: Kvitre.no



Figur 5-19 Kilde: Selvåg bolig



Figur 5-20 Kilde: Botn boligfelt



Figur 5-21 Kilde: Norgeshus

O BBH

Innenfor o_BBH legges det til rette for barnehage. Denne er allerede bygd ut. Dagens etablerte parkeringsplass flyttes, se punkt angående parkering på side 37.



Figur 5-22 dagens barnehage (foto mai 2023)



Figur 5-23 dagens barnehage (foto mai 2023)

Landskap

Planområdet er relativt flatt. Terrengebearbeidingen utgjør et relativt lite inngrep i forhold til eksisterende landskap og det vil være lite behov for terrenghandling. Terrenghoverflaten er planlagt i samme høyde som dagens terreng, med tilpasninger slik at det blir fall fra bygg. Uteoppholdsarealene skal bestå av gressflater og arealer med møblering og lekeapparater med egnet underlag til aktiviteten som er tenkt. Fortau og interne stier i fast UU vennlig belegg med naturlige ledelinjer. Ved nærmere planlegging kan vegetasjon plasseres strategisk for å oppnå vindskjerming for oppholdsarealene.

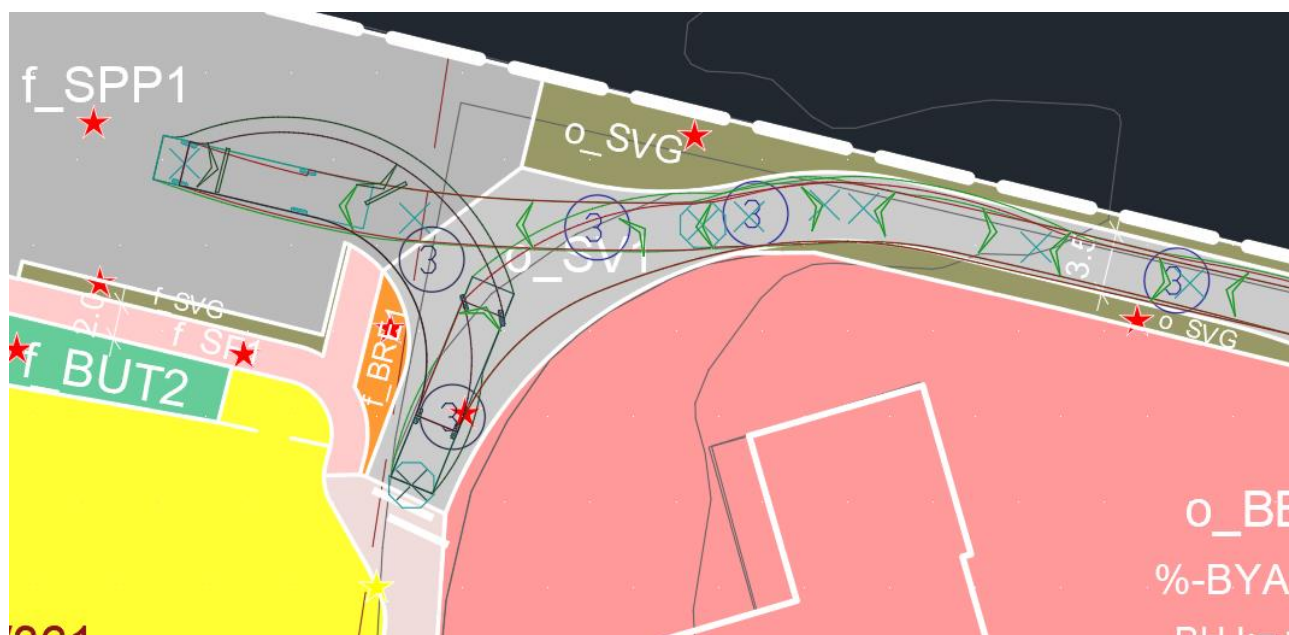
5.4 Verdiskapning – og arbeidsplasser

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av boliger og viderefører eksisterende barnehage. Boligene og barnehagen er nødvendig for å gi et boligtilbud til innflyttere som ønsker å bosette seg i området.

5.5 Trafikkløsning

Tilkomstveg til utbyggingsområde BKS1 og BKS2 er fra o_SV1. Bredden på vegen er tilpasset sporingsanalyse (fig. 5-22) for lastebil/brannbil og varierer mellom 3.5 - 4 meter. Det er lagt opp til et 2 m bredt fortau langs sørsiden av barnehagen. I området mellom barnehage og bebyggelse i BKS2 er det lagt opp til 3 meter bredt gatetun/gangareal som er eksisterende vei i dag. Nord for gatetunet vil det være bom. Det legges ikke opp til parkering langs bygningene ved BKS2.

Området er relativt flatt og det er viktig å sørge for gode avrenningsforhold.



Figur 5-24 Sporingsanalyse for lastebil 12 meter m/snuhammer

Det er utformet en vendede hammer som starter ved parkeringsplass f_SPP1 og avsluttes i o_SV1 i utbyggingsområde nord for BKS2. Denne er tegnet i forhold til sporingsanalyse med lastebil, 12 meter lengde. Det er lagt opp til renovasjon ved snuhammer. Her er det også god plass til å snu ved eventuell varelevering.

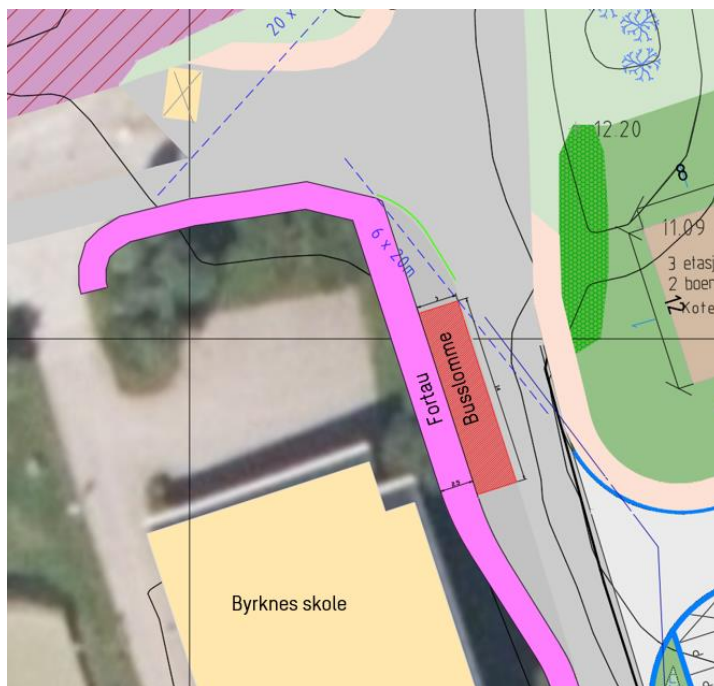
Tilkomst til utbyggingsområde sør, BKS3, BKS4 og BKB, er via f_SV3.

Langs o_SV2 er det lagt opp til renovasjonsareal (f_BRE2) etter førstegangsbehandling.

Etter førstegangsbehandling er det sett på løsning for buss på nytt. Det legges opp til ny busslomme like sør for krysset, se figur 5-25 og 5-26 under. Det gamle leskuret forutsettes fjernet og erstattes med nytt på sørsiden av vegen. Det er planlagt for fortau i tilknytning til både ny og eksisterende busslomme.

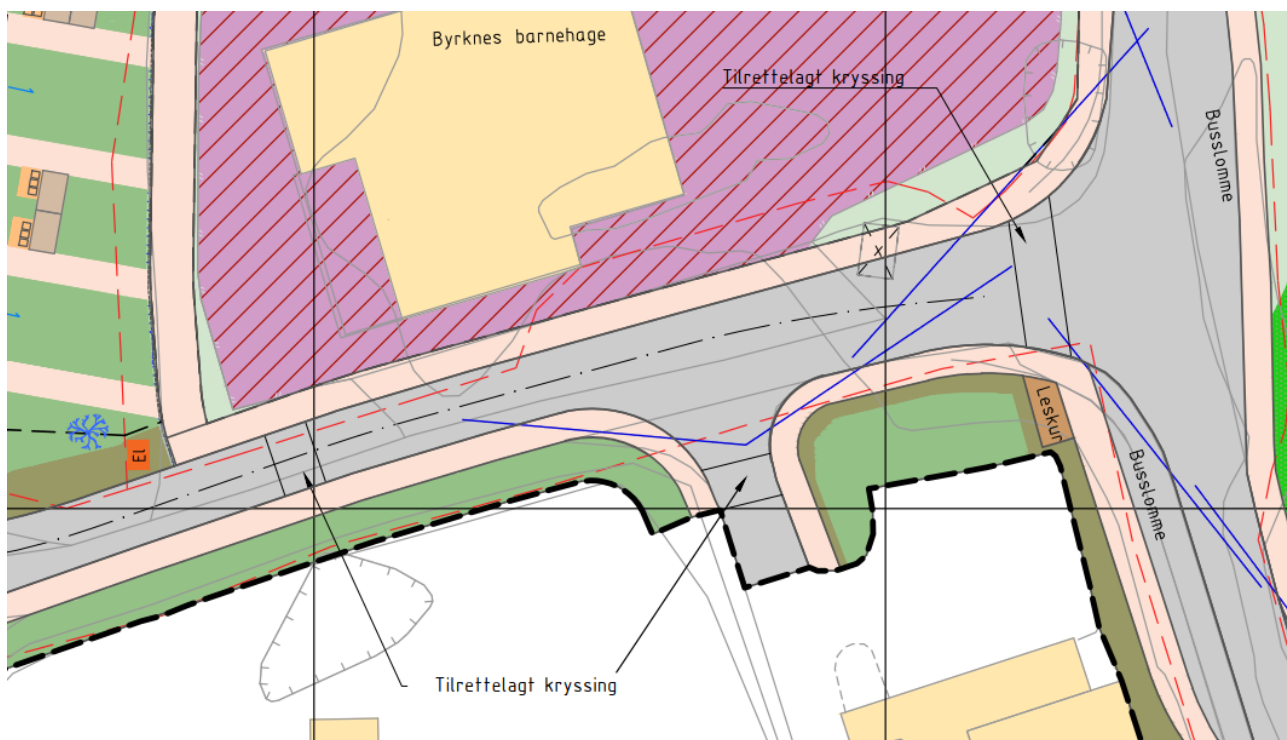


Figur 5-25 Illustrasjon bussløsning med busslommer på begge sider av vegen.



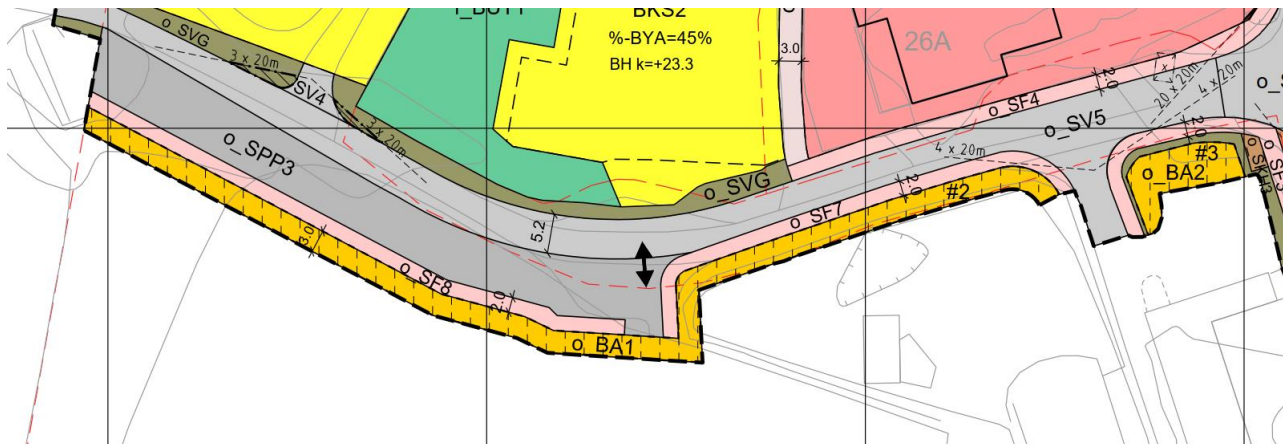
Figur 5-26 Illustrasjon bussløsning ved Byrknes skole

Det legges til rette for tre tilrettelagte kryssinger mellom Byrknes barnehage og Byrknes skole, se figur 5-27 under for plassering.



Figur 5-27 Illustrasjon som viser tilrettelagte kryssinger.

Midlertidig bygge- og anleggsområde er merket med skravur og #2 og #3 i plankartet, se figur 5-28 under. Disse kan kombinert med arealformål o_BA1-2 benyttes til nødvendige tiltak i forbindelse med anleggsarbeidet for veganlegget. Områdene skal tilbakeføres til opprinnelig arealformål senest 1 år etter det er gitt brukstillatelse til veganlegget.



Figur 5-28 Utsnitt fra plankart som viser areal satt av til midlertidig bygge- og anleggsområde, #2 og #3

Tilgjengelighet

Området er i dag preget av spredt bosetting, og som følge av dette er det lite trafikk i området. Mesteparten av trafikken går i dag til skole og barnehage. Hovedvegen kv.1061 går gjennom planområdet, og det går gang- og sykkelveg på sørsiden av veien på samme side som skole og barnehagen.

Planforslaget legger til rette for at barn og unge kan gå eller sykle trygt fra husdør til både barnehage og skole. Etter førstegangsbehandling er planforslaget revidert. Trafikksystemet er strammet opp for å gi bedre trafikksikkerhet, bedre gangforbindelser, bedre parkeringsløsning til barnehage og kantstopp for buss.

Parkering (f_SPP1, f_SPP2 og o_SPP3)

Parkeringsnormen til kommunen ligger på 1,5 parkeringsplasser pr boenhet.

Innenfor f_SPP1 er det lagt opp til 22 parkeringsplasser, en parkering er avsatt til forflytningshemmede. Fordelt på de 14 boenhetene innenfor BKS2 er 22 parkeringsplasser i tråd med normen.

Innenfor f_SPP2 er det lagt opp til 24 parkeringsplasser 2 plasser er avsatt til forflytningshemmede. Fordelt på de 12 boenhetene innenfor BKS3 og BKS4 og BKB, er det behov for 18 parkeringsplasser. 6 parkeringsplasser er avsatt til tjenesteyting for BKB.

Etter førstegangsbehandling er området utvidet og det er innenfor o_SPP3 lagt til rette for 27 parkeringsplasser, hvor to er til forflytningshemmede. Parkeringsplassene erstatter dagen parkeringsplass til barnehagen. Fra parkering er det lagt til rette for fortau med overgangsfelt til barnehagen.

For alle parkeringsplasser innenfor f_SPP1, f_SPP2 og o_SPP3 tillates det å opparbeide lademuligheter for elbil.



Figur 5-29 Utsnitt fra illustrasjonsplan som viser parkeringsplass til barnehagen langs sørsiden av Nordre garden.

5.6 Universell utforming

Utbygging av området vil skje på samme plan, det vil være svært små terrengforskjeller. Alle tiltak innenfor planområdet skal følge kravene til universell utforming. Parkeringsplasser, tilgang til bygg og utearealer har alle forutsetninger å kunne detaljeres med gode forhold for å oppnå ferdsel i området med tanke på UU.

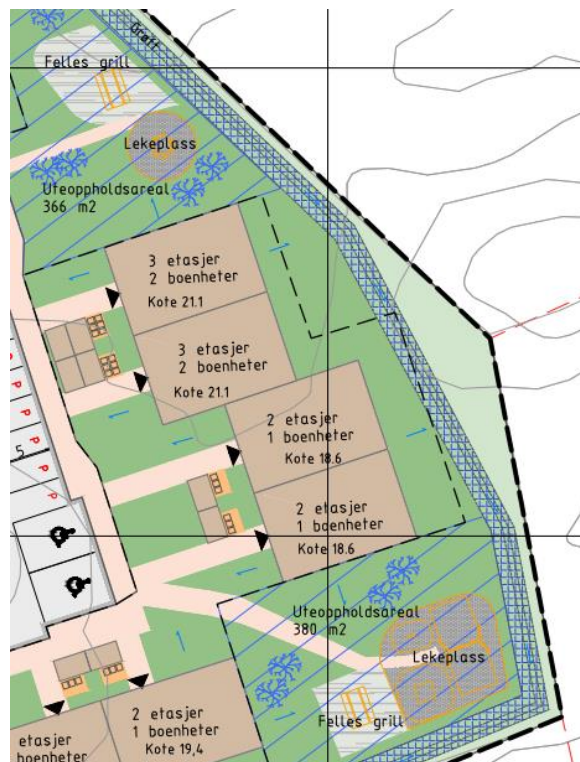
5.7 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal (inkludert lekeplasser)

Det er lagt til rette for felles uteoppholdsareal på f_BUT1-f_BUT4. Områdene skal opparbeides med gode kvaliteter som både inviterer til samhandling og gir rom for å skille mellom ulike typer aktiviteter og aldersgrupper.



Figur 5-30 Utsnitt illustrasjonsplan



Figur 5-31 Utsnitt illustrasjonsplan

Det legges til rette for to lekeplasser, disse vil henholdsvis være på 100m² for boligfelt BKS1 og BKS2 og 100m² for boligfelt BKS3 og BKS4. For feltet i nordvest vil leke-/uteoppholdsarealet være plassert i senter av bebyggelsen, mens feltet i sørøst, er skjermet fra vegen Nordre garden, bak bebyggelsen.

5.8 Teknisk infrastruktur

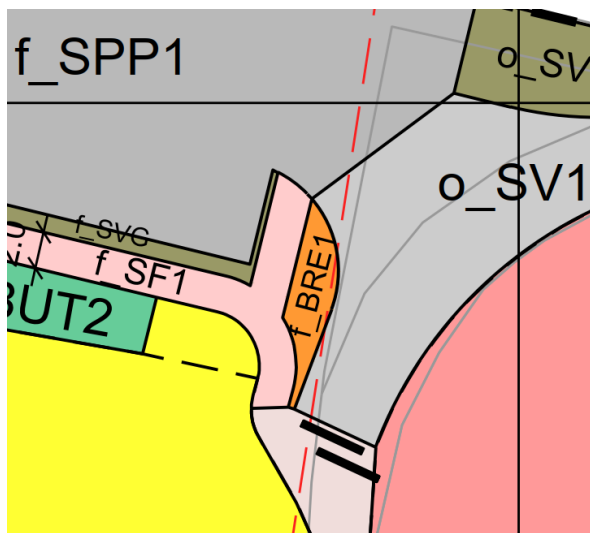
Vannforsyningen på Byrknes er privat, og det er lagt opp tilkoblinger til gnr. 95, bnr. 361 og 362. Avløpsrensaneanlegget på Byrknes har ikke kapasitet til spillvann fra gnr. 95, bnr. 361 og 362, som medfører at det må etableres privat utslipp av spillvann.

Det er eksisterende vannkum med brannvannuttak like vest for Byrknes barnehage. Det er tilrettelagt med vannledninger for fremtidig tilkobling. Brannvern er basert på å hente sjøvann til slukking, da det ikke er god nok kvalitet på drikkevannsnettet.

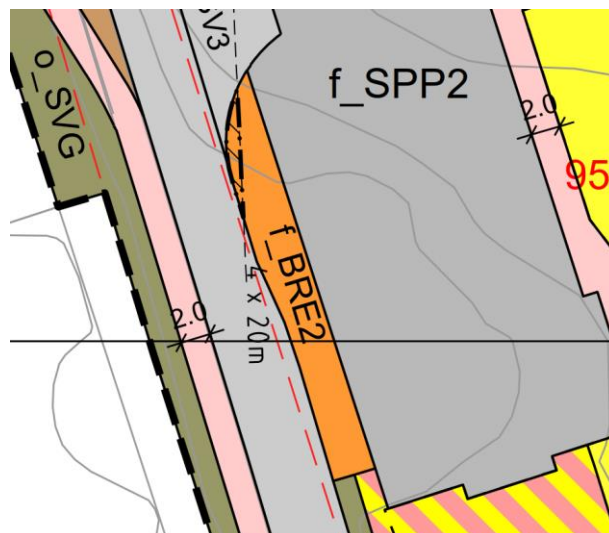
Spillvann må håndteres privat, og det skal etableres utslippsledning til sjø ved hjelp av borehull. Borehullet vil gå under gnr./bnr. 95/8. Borehullet vil bli liggende så dypt at det ikke kommer i konflikt med grunneiers interesser. Det vil etableres slamavskiller for hver av eiendommene. Jf. VA – rammeplan som er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet.

5.9 Renovasjon

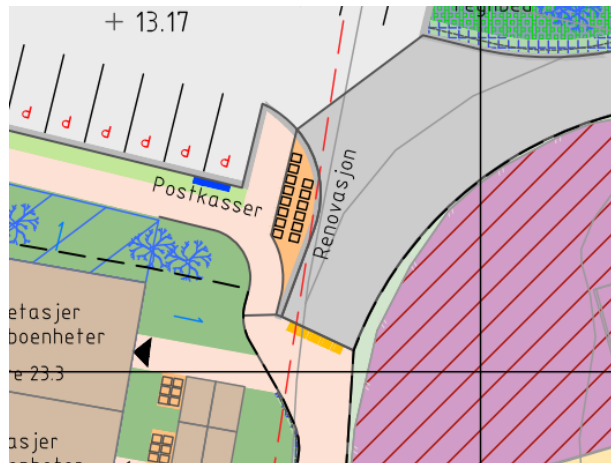
Boenhetene vil ha egne beholdere ved husene for avfallshåndtering som fraktes til felles oppstillingsplass på hentedag. Etter offentlig ettersyn er f_BRE2 flyttet etter innspill fra Statsforvalteren i Vestland.



Figur 5-32 Lokasjon av renovasjonsområde f_BRE1 tilknyttet BKS1 og BKS2



Figur 5-33 Lokasjon av renovasjonsområde f_BRE2 tilknyttet BKS3, BKS4 og BKB



Figur 5-34 Utsnitt illustrasjonsplan



Figur 5-35 Utsnitt illustrasjonsplan

Utsnitt av illustrasjonsplanen over viser at det er tatt høyde for tilstrekkelig areal og potensiell plassering av avfallsdunker.

5.10 Rekkefølgekrav og gjennomføring

Før rammetillatelse (felt BKS1 -BKS4 og BKB)

- Ved søknad om rammetillatelse for BKS1 -BKS4 og BKB skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:400 som viser:
 - Plassering av byggene
 - Parkering
 - Renovasjon
 - Adkomst
 - Uteoppholdsareal
 - Sammen med utomhusplanen skal det levers en skriftlig redegjørelse for hvordan bestemmelsenes krav og illustrasjonen er tenkt oppfylt.

Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor felt BKS1 og BKS2 skal o_SV1 være opparbeidet med den bredde og kurvatur som er vist i plankartet.

Før bebyggelse tas i bruk (felt BKS1- BKS4 og BKB)

Før bebyggelsen i BKS1 og BKS2 tas i bruk skal:

- f_BUT 1, f_BUT2 og f_BLK1 være opparbeidet i henhold til §3.1.14
- VA – anlegg i henhold til VA-rammeplan datert 14.02.22.
- f_SPP1 være opparbeidet i henhold til §4.7.
- f_SF1, o_SF3 og o_SF5 være opparbeidet i henhold til §4.3.
- o_SGT være opparbeidet i henhold til §4.4.
- f_BRE1 være opparbeidet i henhold til §3.1.13.
- Tilrettelagt kryssing mellom o_SF3 og o_SF4, jf illustrasjonsplan datert 07.09.23, skal være opparbeidet.
- o_SV2 være opparbeidet i henholdt til §4.2.
- o_SKH1 og o_SKH2 være opparbeidet i henhold til §4.5.

Før bebyggelsen i BKS3 og BKS4 og BKB tas i bruk skal:

- f_BUT3, f_BUT4 og f_BLK2 være opparbeidet i henhold til 3.1.14.
- VA – anlegg i henhold til VA-rammeplan datert 14.02.22.
- f_SV3 være opparbeidet i henhold til 4.2.
- f_SPP2 være opparbeidet i henhold til §4.7.
- f_SF2, o_SF3 og o_SF5 være opparbeidet i henhold til §4.3.
- f_BRE2 være opparbeidet i henhold til §3.1.13.
- Tilrettelagt kryssing mellom o_SF3 og o_SF4, jf illustrasjonsplan datert 07.09.23, skal være opparbeidet.
- o_SV2 være opparbeidet i henholdt til §4.2.
- o_SKH1 og o_SKH2 være opparbeidet i henhold til §4.5.

6 Virkning av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planen er i stor grad i tråd med overordnede planer.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Avvik fra KPA er blant annet barnehagearealet, men barnehagen har ett rettskraftig vedtak etter søknad om dispensasjon fra KPA. Dette gjør at overordnet plan er endret til å inkludere offentlig formål innenfor boligbebyggelsen.

Formålet BKB avviker delvis fra formålet boligbebyggelse. I BKB er det lagt til rette for tjenesteyting i etasjen på bakkeplan og leilighet i andre etasje. O_SSP3 er i kommuneplanens arealdel satt av til offentlig/privat tjenesteyting, denne reguleres nå til parkering. Parkeringen skal benyttes til den offentlige barnehagen og ivaretar derav intensjonen i kommuneplanen.

6.2 Nasjonale føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Planen legger bedre til rette for bedre trafikkikkerhet i området. Planen legger også bedre til rette for et godt bomiljø på Byrknesøy og mulighet for at nyinnflyttere kan bo og etablere seg. Videre legges det bedre til rette for bussløsninger og gangmuligheter.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
Det legges til rette for bolig rundt etablert skole og barnehage. Dette gir en mer praktisk hverdag for familier med barn som etablerer seg i området. Barna kan gå og sykle til skolen og barnehagen, dette reduserer også transportbehovet og reduserer dermed utslipp av klimagasser. Nærhet mellom funksjonene skaper økt trivsel i lokalsamfunnet og skaper samhold og felleskap. Dette kan føre til et mer aktivt og inkluderende felleskap.
- Nasjonal jordvernstrategi
Planområdet er i overordnet plan avsatt til boligbygging.
- Statlige planretningslinjer til regional og kommunal planlegging 2019-2023
 - Universell utforming ivaretas i planleggingen.
 - Barn og unges interesser er ivaretatt gjennom gode bomiljø, lekeplasser for ulike aldersgrupper og trygge skoleveier.
 - Byggehøyde og estetikk på bebyggelsen hensyntar omgivelsene.
 - Samfunnssikkerhet er bedret ved at trafikksystemet strammes opp. Dette forbygger risiko for tap av liv og helse.
- Rikspolitiske retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)
Støy er i hovedsak knyttet til anleggsfasen. Støy i anleggsfasen skal til enhver tid forholde seg til grenseverdiene i T-1442
- Retningslinje 2- 2011 fra NVE. Flom- og skredfare i arealplaner
Det er utarbeidet VA-rammeplan for området.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
Se punkt 6.9

6.3 Stedets karakter

Det er i stor grad eldre bebyggelse på Byrknesøy, bebyggelsesstrukturen er tilpasset terrengformen. Flere av småbrukene har blitt endret eller lagt ned over tid. Dette har gitt et fragmentert jordbruksareal adskilt med tradisjonelle boliger. Den nye bebyggelsen vil få 2 eller 3 etasjer som flere av de eksisterende boligene i nærområdet. I utforming av de nye boligområdene er det lagt opp til en tunbebyggelse med barnevennlige forhold og uteoppholdsarealer skjermet for biltrafikk.

6.4 Eksisterende eiendomsforhold

Tiltakshaver er selv grunneier av eiendommene gnr./bnr. 95/361 og 362. Tilkomst til utbyggingsområde i vest, BKS1 og BKS2, er via veg o_SV1. I øst legger planforslaget til rette for boligutbygging på gnr./bnr. 95/362 som har direkte adkomst fra offentlig veg o_SV2. Eksisterende eiendom på gnr./bnr. 95/276 reguleres slik den er i dag, med dagens bruk. Det samme gjelder for eksisterende barnehage på eiendom gnr./bnr. 95/363.

6.5 Landskap

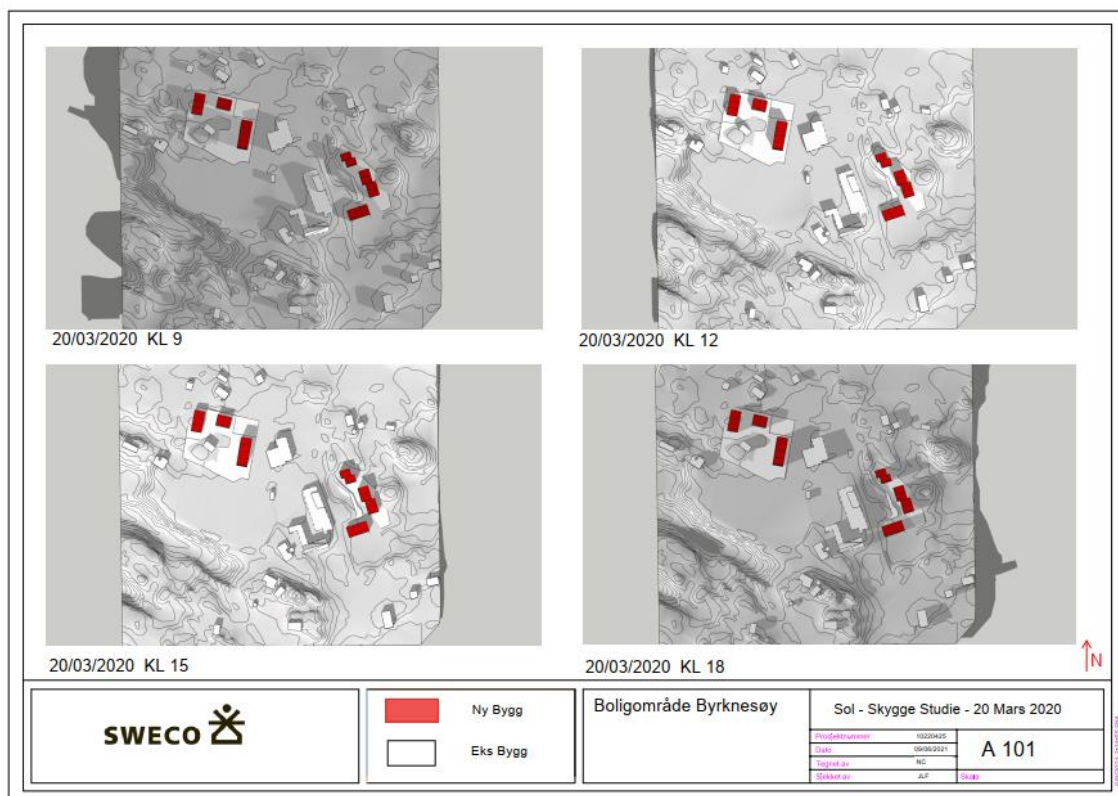
Topografi og landskap

Planområdet er å regne som flatt, det vil ikke være store endringer i landskapsformen eller topografien. Noen mindre koller vil forsvinne fra felt BKS1 – BKS4. Å fjerne noen av disse kollene vil ikke forringe særegenheten i planområdet.

Solforhold

Naboenes solforhold vil ikke påvirkes av planforslaget. Gulen kommune har ingen spesielle krav i bestemmelsene for kommuneplanens arealdel, men det kommer likevel godt frem av sol- og skyggestudie at solforholdene i planområdet er godt, både for bebyggelsen og uteoppholdsarealene.

Fig.6.1 er utklipp fra vårjevndøgn ved tidspunktene 0900, 1200, 1500 og 1800. I vedlagt sol- og skyggestudie er det også vist solforhold 20.mai, 21. juni og 21. desember.



Figur 6-1 Delresultat av sol- og skyggestudie

6.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er innenfor planområde ikke registrert noen kulturminner eller SEFRAC registrerte bygninger. Dersom det under utbygging blir gjort enkeltfunn, skal arbeidet umiddelbart stoppes og rette myndighet skal varsles. Jf. bestemmelse §2.8. Automatisk fredete kulturminner

6.7 Naturmiljø

De to teigene innenfor planområdet bærer preg av å ikke være holdt ved hevd eller benyttet til jordbruk, spesielt gnr./bnr. 95/362 som er godt igjengrodd med enkeltvis spredte trær, gnr./bnr. 95/361 består av torv. Massene på begge teigene vil kunne utnyttes som dekke til uteoppholdsareal, det er næringsrikt jordsmonn hvor det vokser stedege arter.

Vurdering etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven):

Kunnskapsgrunnlaget §8

Kunnskapsgrunnlaget baseres i dette tilfellet på eksisterende informasjon innhentet fra nasjonale databaser, supplert med befaring av området. Tiltaket omfatter regulering av områder som i NIBIO sin kartdatabase er definert som dyrka jord og innmarksbeite. Terrengform og kvartærgeologisk kart viser til at det antas å være grunt til berg i hele planområdet (< 2m). Effekten av tiltaket på naturmangfoldet vurderes å være tilstrekkelig belyst. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig for å gjøre en veloverveid vurdering av planforslaget. Det vises også til at området i kommuneplanens arealdel er avsatt til bolig og offentlig/privat tjenesteyting.

Føre-var prinsippet §9

I praksis vil føre-var prinsippet være til hinder for alle tiltak som går ut over dyrka jord. Det er imidlertid antatt grunt til berg og området er avsatt til byggeformål i kommuneplanens arealdel.

Økosystemtilnærming og belastning §10

Planområdet er avsatt som boligbebyggelse og offentlig/privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Arealet som er planlagt utbygd er i stor grad et homogent markområde, og vil ikke kunne benyttes til beitemark/ eller slåttemark etter utbygging.

Kostnaden ved miljøforringelse §11

Kostnadene tilknyttet gjennomføring av tiltak bæres av utbygger.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder §12

Det er forutsatt i vurderingen at tiltakshaver benytter seg av driftsmetoder i samsvar med TEK 17 i gjennomføringen av tiltaket.

6.8 Naturressurser

I NIBIO sin karttjeneste er gnr./bnr. 95/362, definert som fulldyrket jord, dette vil i sin helhet gå tapt ved utbygging. Området er i dag avsatt som boligområde i kommuneplanen sin arealdel. Det er i den prosessen foretatt vurderinger for at dette området egner seg til boligutbygging, noe som dette planforslaget støtter oppunder.

6.9 Barn og unges interesser

Kommunen har mål som tufter på de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge, blant annet sikre tjenester for barn og unge med gode kvaliteter, gode oppvekstsvilkår og trygge omgivelser. Planforslaget legger til rette for et godt bomiljø for barn og unge i umiddelbar nærhet til skole og barnehage. Barnehage- og skolekapasiteten er i dag god nok til å dekke både eksisterende forhold og fremtidig situasjon som følge av planforslaget.

Det er lagt til rette for gode leke- og oppholdsarealer. Ingen definerte leke- eller oppholdsareal går tapt i planforslaget, det vil derimot tilføre 1664 m² uteoppholdsarealer.

Planforslaget legger til rette for gangarealer og tilrettelagte kryssinger av vegene, og vil bedre sikkerheten for barn og unge som ferdes til og fra skole- og barnehage.

6.10 Trafikk

Planforslaget legger til rette for 26 nye boenheter og noe tjenesteyting, dette vil påvirke ÅDT (årsdøgntrafikk) i området. Planforslaget regulerer også gatetun med bom i den nordlige enden og nye fortau som vil bidra til å bedre trafikksituasjonen for myke trafikanter til og fra barnehagen og skolen. Planforslaget er med på å bedre/rydde opp i trafikksituasjonen mellom skole og barnehage. Etter innspill i merknader fra førstegangsbehandling er trafikksystemet ryddet opp i. Det er knyttet rekkefølgekrav til flere av tiltakene, blant annet opparbeiding av kollektivholdeplasser og tilhørende gangforbindelser til kollektivplassene, se s 41.

6.11 Teknisk infrastruktur.

Det er i forbindelse med planforslaget utarbeidet en VA – rammeplan som skal ligge til grunn for videre prosjektering av vann- og avløpsløsninger i planområdet. Borehull til sjø vil gå i tilstrekkelig distanse under bakken når det passerer eiendomsgrenser. Jf. VA-rammeplan.

I forbindelse med utbygging av barnehagen er det satt opp to strømskap innenfor området, dette er tilstrekkelig for forsyning av BKS1 og BKS2. For området i øst, BKS3, BKS4 og BKB, er det ikke etablert eller vurdert kapasitet for strømforsyning. Forsyning her må avklares i byggesak. Hvilken form for tjenesteyting vil kunne være førende for dette.

6.12 Forurensning

Ny bebyggelse vil føre med seg trafikk til og fra boligene, men nærhet til barnehage og skole gjør at det ikke vil være nødvendig å levere barn med bil. Det er lagt til rette for en beskjeden utbygging som ikke vil genere forurensning over grenseverdier for støy eller forurensning.

6.13 Støy og luftkvalitet

Støy i anleggsfasen skal til enhver tid forholde seg til grenseverdiene i T-1442. Luftkvaliteten vil ikke forringes av utbyggingen.

6.14 Massehåndtering

Planområdet består av et relativt skrint jordsmonn. Deponering av masser skal skje til et godkjent mottak. Det skal også foreligge en plan for miljøsikker håndtering av massene, jf.§2.7.2 i reguleringsbestemmelsene.

6.15 Interessesmotsetninger og avveininger

Til varsel om oppstart som lå ute våren 2021 kom det inn 5 merknader fra privatpersoner og naboer til og i planområdet. Merknadene gikk på:

- plassering/tilpassing av ny bebyggelse i landskapet
- byggehøyder
- innsyn
- solforhold
- byggeskikk
- redusert utsikt
- økt trafikk
- støy

Etter varsel om oppstart har planforslaget tatt mange av disse merknadene til følge ved å redusere byggehøyden og etasjehøydene i BKS1 – BKS4. Eksisterende bebyggelse mister ikke utsikt mot vest og eksisterende barnehage tar allerede noe utsikt for naboene i øst.

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet sol- og skyggeanalyse som viser solforholdene og hvilken konsekvens ny bebyggelse får for eksisterende bebyggelse. (Jf vedlegg for sol- og skyggeanalyse). Analysen viser at ny bebyggelse ikke vil redusere solforholdene for eksisterende nabobebyggelse.

Planforslaget legger til rette for 26 boenheter. Dette vil gi noe økt trafikk og derav økt trafikkstøy. Ny trafikk vil ikke være av det omfanget at det kommer inn under støyforskriften T – 1442 og grenseverdier her.

Lekeplasser og uteoppholdsareal er plassert sentralt i de nye byggeområdene og forsøkt skjermet for å gi minst mulig støy til eksisterende bebyggelse.

Planforslaget ivaretar de myke trafikantene ved å stramme opp dagens trafikksystem, legge bedre til rette for gående, ny parkering til barnehagen og ny busslomme for buss like ved skolen.

7 Kilder

Kart og databaser:

www.ngu.no, juni 2023

www.nibio.no, juni 2023

www.svv.no, juni 2023

www.skyss.no, juni 2023

<https://lovdata.no/>, juni 2023

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>, juni 2023