



Arkivsaknr: 2023/3065-2  
Sakshandsamar: Irene Søreide  
Avdeling: Plan, landbruk og teknisk

## SAKSFRAMLEGG

Godkjenning av reguleringsplan for Sjurmarka Byrknes Plan ID 2021001 Gbnr 95/361, 95/362, 95/363 mfl.

Utvalssak	Utval	Møtedato
8/24	Hovudutval for plan utvikling og klima (HPUK)	24.01.2024
14/2024	Kommunestyret (KS)	08.02.2024

### Kommunedirektøren si tilråding

#### Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse 07.09.23 (L)(618096)
- 2 Bestemmelser 07.09.23 (L)(618098)
- 3 Illustrasjonsplan 07.09.23 (L)(617249)
- 4 Plankart 07.09.23 (L)(617251)

Gulen kommune vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-12, detaljregulering av Sjurmarka Byrknes Plan ID 2021001 Gbnr 95/361, 95/362, 95/363 mfl.

Og i medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vil Sjurmarka planID 4635\_2021001 erstatta og oppheve planID 4635\_1999004 Børtnes i si heilheit

### Politisk handsaming

Saka skal avgjerast av kommunestyret.

### Bakgrunn for saka

Detaljregulering Byrknesøy Sjurmarka, plan-ID 4635-2021001 er utarbeidd på bakgrunn av tidlegare dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for området gnr./bnr. 95/24, Børtnes,

Byrknes planID:1999004. I 2019 vart det søkt om dispensasjon til å bygge barnehage på området som var regulert til bustadføremål i gjeldande plan.

Kommunen ga dispensasjon i hovudutvalet for plan, utvikling og klima, med atterhald om at det skulle lagast ny reguleringsplan som skulle inkludere barnehagen, innan 3 år etter dispensasjonsvedtaket. Steelhead invest AS bygde barnehagen, dei er også forslagsstillar for ny plan. Planforslaget erstattar plan gnr./bnr. 95/24, Børtnes, Byrknes planID:1999004.

Formålet med planarbeidet har vore å legge til rette for bustadutbygging tett på eksisterande skule og barnehage og i tillegg legge det til rette for eit godt bumiljø på Byrknesøy.

Planforslaget omfattar mellom anna Gbnr 95/361, 95/362, 95/363 mfl, og legg til rette for to nye bustadområder med totalt 26 nye bueiningar på kvar si side av Kv. 1061 Nordre garden.

I eit av felt/bygga (BKB) er det opna opp for etablering av tenesteyting i 1 høgda.

Innan planen er det og eksisterande barnehage og ei bueining.

Planområdet er på ca. 15,8 daa og er i det vesentlege samanfallande med område B55 i kommuneplanens arealdel. Området ligg rett nord og øst for Byrknes barnehage og skule.

Utførande plankonsulent for tiltakshavar er Sweco as.

### **Planprosess-framdrift**

Oppstartsmøte 11.01.2021

Kunngjering planoppstart 03.02.2021

Handsaming og utlegging til 1.gangs høyring i HPU SAK 037/22 i møte 07.06.2022

Utlegging 2.gangs høyring 26.09.2023.

Endeleg godkjenning no i HPU 24. januar 2024, og KOM 08.februar 2024.

### **Vurdering**

Bustadområda med 4 delfelt (BKS1,2,3,4) er tenkt bygd med konsentrert bustad i rekkehus varierende mellom to og tre etasjar. Rekkehusa er avtrappa for å ta omsyn til landskapet på Byrknesøy, og samtidig sikre gode bukvaliteter i einingane. Rekkehusa vert etablert med to til fire seksjonar i rekke, en til to bueiningar i høgda. Høgda på bygga vil variere i tal etasjar, men med ein maksimal møne/gesimshøgda på 10 meter og 3 etasjar. I tillegg vert det i eit bygg lagt til rette for et mindre tenesteareal med ein leilegheit i andre etasje. I tilknytning til buområda vert det lagt til rette for uteopphaldsareal med gode kvalitetar.

I samband med førstegangsbehandling kom det inn 5 offentlige og 1 private merknad. Dei sterkaste merknadane omhandla manglar i risikovurderinga, løysinga for trafikktryggleiken

ved skule/barnehage, samt byggehøgd. Det er gjennomført dialogmøte med Statsforvaltaren og Statens Vegvesen.

I etterkant av dialogmøte er det avhalde detaljmøte med Statens vegvesen for å finne gode løysingar for trafikkavviklinga. Dei lokale transportørane har og kome med innspel til løysingane. I forbindelse med dialogen og innspela er planforslaget revidert og utvida. Dette primært for å ivareta de myke trafikantane ved å stramme opp trafikksystemet, legge betre til rette for gåande, parkering til barnehagen og busslommer for buss. I tillegg er plass for renovasjon f\_BRE2 flytta i ein betre posisjon i høve trafikktryggleiken.

Vidare er også det høgste etasjetalet redusert frå 4 til 3, og retningane på bustadene omarbeidd noko, slik at dette er betre tilpassa omgjevnadane. Når det gjeld privat merknad om at bustadene vert utleigeeiningar med fare for kortidsopphald , viser tiltakshavar til at bustadene i hovudsak vil vere «for sal».

I samband med andre gangs høyring er det kome skriv frå 3 offentlege og 1 privat. Dei offentlege er nøgd med dei rettingane som har vore gjort og har ingen vesentlege merknader til planen. Den private merknaden er positiv til dei endringane som er gjort, men er framleis bekymra for at bustadene vil kunne nyttast til utleie som kan medføre korttidsopphald.

## Tiltak og plan

Når tiltaket vert realisert, vil dette kunne gje Byrknes eit tilskot på inntil 26 nye bueiningar. Plasseringa i nærleik til barnehage og skule, vil vere gunstig i høve til transport, miljø og trafikktryggleik. Det skal opparbeidast eigne uteopphaldsareal innan planen, her under minst 100 m2 opparbeidd leikeplass for kvar av dei to hovudområda. Vidare vil nærleiken til skule og barnehage gje moglegheit for bruk av desse områda og fasilitetar utanom brukstida. Kort veg til butikk og sentrum elles bør gjere dette buområdet attraktiv både for nyetablerarar med og utan barn samt seniorarar.

## Rekkefølgekrav sikrar rett gjennomføring

Før byggetiltak (for deltfelta BKS1 og 2) kan setjast i gang, er det krav om at veg nord for barnehagen vert bygd slik planen viser (o\_SV1). Dette vil ta vekk delar av veg rundt barnehagen, og gje utbyggar ein separat tilkomst for utbyggingsområde.

Det er vidare lagt opp til rekkefølgekrav som sikrar at dei fleste av fellesanlegga og offentleg infrastruktur innan kvart delområde lyt gjerast ferdig før bustadene kan takast i bruk.

Dette gjeld felles uteopphaldsareal (f\_BUT) felles leikeareal (f\_BLK) , felles parkeringsplassar (f\_SPP), offentleg gatetun (o\_SGT), felles renovasjon (f\_BRE), vegkryssing mellom dei offentlege fortaua (o\_FS3 og o\_SF4), offentleg veg (o\_SV), offentleg kollektivholdeplass (o\_SKH 1 og 2), samt utbygging av offentleg vatn og avløp anlegg (VA-anlegg) i samsvar med

VA-rammeplan. Det er også sett krav til byggesøknad/rammeløyve, der det lyt lagast utanomhusplan som i detalj skildar tiltaket.

Det vil vere kommunen som skal flytte/etablere nye offentlege parkeringsplassar for barnehagen (o\_SPP3) ved idrettsbana, samt offentlig fortau (o\_FS8 og o\_FS7). Dette lyt planleggast saman med utbygginga av delfelta. Det er sett av midlar til dette i økonomiplanen, under år 2027. Dersom utbygging av feltet tek til før den tid, lyt desse midlane eventuelt skyvast fram.

Trafikktryggleik.

Det er lagt vekt på å finne gode løysingar for trafikkavviklinga i området.

Parkering ved barnehagen vert flytta vekk frå krysset mot hovudvegen og innkøyring/hovudtilkomst til skulen. Parkeringsplassane vert reetablert ved idrettsbana. Det vert etablert busslommer som sikrar trygg av-og påstiging til/frå buss. Vidare vert det etablert nye fortau ved barnehagen, skulen og ny parkeringsplass som vil skilje mjuke og harde trafikkantar på ein god måte. Det er også lagt opp til tilrettelagt kryssing av veg mellom fortaua.

Universell utforming.

Krava i planen og dei generelle krava i byggtknisk forskrift (TEK17) vil sikre universell utforming. Dette skal jf. føresegna pkt. 1.2 dokumenterast ved innsending av byggesøknad.

Saka stetter aktuelt mål i samfunnsplanen. Kommunen har i sin arealstrategi skreve  
*«Sentrumsnære bustadområde*

*Gulen kommune vil i sentrumsnære bustadområde leggje til rette for bygging av ulike typar bustadar med størrelse, kostnadsnivå og universell utforming. Bustadområda våre skal ha kvalitetar som sikrar ein trygg alderdom og gode oppvekstmiljø for born og unge.»*

Planen treff denne målformuleringa;

*«Gulen kommunen skal i lag med private aktørar leggje til rette for berekraftige og gode butilbod i alle livsfasar»*

Økonomiske konsekvensar

Utbygginga vil i byggeperioden bidra til bruk av det lokale næringslivet. Omfanget vil vere basert på omfanget av oppdraga som vert gjeve.

Ved etablering av bustadtiltaka i planen, vil ein òg leggje til rette for tilflytting til kommunen, noko som vil gje positivt bidrag.

Kommune skal i utgangspunktet bidra med etablering av ny parkeringsplass og fortau fram til barnehagen. Dette har ei kostnadsramme på om lag 1,5 mill som er avsett i økonomiplanen.

Det er elles til vurdering om det for gjennomføring av planen skal etablerast utbyggingsavtale med kommunen.

For barn og unge vil dette tiltaket vere positivt. Det vert lagt opp til gode utanomhusareal og elles er det kort veg til skule og barnehage, der fasilitetane kan nyttast utanom brukstida. Det at ein har gangavstand til arrangement ved/i skulen som idrett og opplæring, vil gjere at det er større moglegheit for at ein deltek på slikt. Her er kort veg til buss- stopp i begge retningar.

Bustadene som det vert planlagt med i planen, legg opp til at dei fungerer godt for alle aldersgrupper. Det inkluderer dei eldre innbyggjarar som ynskjer alternativ til eksisterande eiebustad.

**Kommunedirektøren sin innstilling til vedtak:**

Gulen kommune vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-12, detaljregulering av Sjurmarka Byrknes Plan ID 2021001 Gbnr 95/361, 95/362, 95/363 mfl.

Og i medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vil Sjurmarka planID 4635\_2021001 erstatta og oppheve planID 4635\_1999004 Børtnes i sin heilheit

Handsaming i Hovudutval for plan, utvikling og klima (HPUK) - 24.01.2024 av sak 8/2024  
Godkjenning av reguleringsplan for Sjurmarka Byrknes Plan ID 2021001 Gbnr 95/361, 95/362, 95/363 mfl.:

Røysting

**Innstilling**

**Kommunedirektøren si innstilling til vedtak**

Gulen kommune vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-12, detaljregulering av Sjurmarka Byrknes Plan ID 2021001 Gbnr 95/361, 95/362, 95/363 mfl.

Og i medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vil Sjurmarka planID 4635\_2021001 erstatta og oppheve planID 4635\_1999004 Børtnes i sin heilheit.

For forslaget stemte 5: Margrethe Thune Trædal (AP), Irene Perly Kjelby Wergeland (H), Cathrine Waage Tveit (KrF), Lars Atle Larsen (SP), Oliver Haveland (SP)

Dermed er innstillingen vedtatt.

Vedtak i Hovudutval for plan, utvikling og klima (HPUK) - 24.01.2024 av sak 8/2024  
Godkjenning av reguleringsplan for Sjurmarka Byrknes Plan ID 2021001 Gbnr 95/361, 95/362, 95/363 mfl.:

Gulen kommune vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-12, detaljregulering av Sjurmarka Byrknes Plan ID 2021001 Gbnr 95/361, 95/362, 95/363 mfl.

Og i medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vil Sjurmarka planID 4635\_2021001 erstatta og oppheve planID 4635\_1999004 Børtnes i sin heilheit.

Handsaming i Kommunestyret (KS) - 08.02.2024 av sak 14/2024 Godkjenning av reguleringsplan for Sjurmarka Byrknes Plan ID 2021001 Gbnr 95/361, 95/362, 95/363 mfl.:

Nytt skriv vart sendt ut til kommunestyret på e-post. Høyringsvar kome inn etter frist for uttale, vart lagt fram i møtet. Det er registrert i kommunen sitt sak-/arkivsystem jp 23/3065-4.

**Røysting**

**Innstilling**

**Hovudutval for plan- utvikling og klima si innstilling til vedtak**

Gulen kommune vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-12, detaljregulering av Sjurmarka Byrknes Plan ID 2021001 Gbnr 95/361, 95/362, 95/363 mfl.

Og i medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vil Sjurmarka planID 4635\_2021001 erstatta og oppheve planID 4635\_1999004 Børtnes i sin heilheit

For forslaget stemte 20: Bjarte Undertun (AP), Bodil Ruth Bjørlo Takle (AP), Margrethe Thune Trædal (AP), May-Lynn Osland (AP), Bjørn Brekke (H), Irene Perly Kjelby Wergeland (H), Kristina Chalitova (H), Mina Catrin Dahl Andreassen (H), Nina Lovise Braathen Kirca (H), Severin Rokne (H), Øyvind Bøe (H), Bente Hauge (KrF), Ingolf Wergeland (KrF), Beate Haugland (SP), Helge Pedersen (SP), Ingrid Haugan (SP), Linda Oppedal (SP), Oliver Haveland (SP), Rolf-Daniel Midtun (SP), Andrine Sleire Tistel (V)

Med dette er innstillinga vedteke.

Vedtak i Kommunestyret (KS) - 08.02.2024 av sak 14/2024 Godkjenning av reguleringsplan for Sjurmarka Byrknes Plan ID 2021001 Gbnr 95/361, 95/362, 95/363 mfl.:

Gulen kommune vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-12, detaljregulering av Sjurmarka Byrknes Plan ID 2021001 Gbnr 95/361, 95/362, 95/363 mfl.

Og i medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vil Sjurmarka planID 4635\_2021001 erstatta og oppheve planID 4635\_1999004 Børtnes i sin heilheit