

PLANRAPPORT

GBNR. 95/7 OG 95/11 M.FL. REGULERINGSPLAN

BYRKNES UTVIKLING

Plan-ID: 2021003

Gulen kommune



GAUTE BAARØY

A/STAB

Forslagsstiller:	PlanID. / saksnr:	Dok. dato:
SIL Eiendom AS	2021003	27.02.2024
Internt prosjektnr.	Utarbeidet av:	Prosjekt/KS-ansvarlig:
101975	TFS/GB	GB

Kjelde forsidebilde: Salgsprospekt Byrknes Panorama

INNHOLD

Samandrag	2	5.9 Barn og unge sin bruk av området	22
1. Bakgrunn	3	5.10 Folkehelse	22
1.1 Oppdragsgjevar	3	5.11 Kulturminneverdiar	22
1.2 Formålet med planarbeidet	3	5.12 Landskap og topografi	24
1.3 Nøkkeltal og arealdisponering	3	5.13 Landbruk	28
2. Eksisterande tilhøve	4	5.14 Lokalklima	29
2.1 Planstatus	4	5.15 Naturmiljø, naturverdiar og friluftsliv	30
2.2 Overordna planar	5	6 Alternativsvurdering av hotellområde	31
2.3 Planstatus for tilgrensande område	6	7. Skildring av planframlegget	36
3. Planprosess og anna lovverk	8	7.1 Innleiing	36
3.1 Kunngjering og varsling av oppstart	8	7.2 Reguleringsformål	37
3.2 Krav om vurdering etter Forskrift om		7.3 Bygg og anlegg	38
konsekvensutgreiing	8	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	44
3.3 Krav om vurdering etter		7.4 Grønstruktur	48
Naturmangfaldslova	11	7.5 LNFR	48
3.4 Nasjonale føringar/premissar	11	7.6 Omsynssoner	48
3.5 Regionale føringar/premissar	12	7.7 Flaumfare	48
4. Merknader	13	8. Konsekvensar av tiltaket	50
4.1 Merknader i samband med planoppstart	13	8.1 Overordna planar	50
4.2 Merknader i samband med offentlig		8.2 Landskap, estetikk og fjernverknad	50
ettersyn	14	8.3 Soltilhøve	52
5. Skildring av planområdet	16	8.4 Massehandsaming	53
5.1 Lokalisering	16	8.5 Strandsona	55
5.2 Avgrensing	16	8.6 Kulturminne	56
5.3 Eksisterande busetnad og folketal	18	8.7 Folkehelse, friluftsliv, barn og unge	56
5.4 Trafikal infrastruktur	20	8.8 Veg og infrastruktur	56
5.5 Teknisk infrastruktur (VA og el.)	20	8.9 Samfunnsmessige tilhøve	58
5.6 Sosial infrastruktur	21	8.10 ROS-analyse	59
5.7 Støy	21	9. Avsluttande kommentar	60
5.8 Flaumfare	22	10. Vedlegg	60

SAMANDRAG

Reguleringsplanen er utarbeidd av plankonsulent Gaute Baarøy AS i samarbeid med A/STAB AS, på vegne av forslagsstillar SIL Eiendom AS.

Planområdet ligg heilt vest på Byrknesøy, nært tilknytt lokalsenteret Byrknes. Området omfattar gnr/bnr 95/6, 95/7, 95/11, 95/104, 95/15, 95/123, 95/249, 95/256. Området er avsett til bustadar, forretning, andre typar bygningar og anlegg og LNFR-areal for naudsynte tiltak for landbruk og liknande i kommuneplanens arealdel for Gulen kommune.

Planområdet strekk seg frå sjøen i vest mot sentrum av Byrknes i øst. Det er ønskeleg å regulere området nærast sjøen slik at det vert opna for hotell, frittliggjande og konsentrerte bustadar samt park og leikeplass. Hotellet er tenkt oppført med tilhøyrande fasilitetar som spa-område og restaurant, samt parkering og annan naudsynt infrastruktur. Det er vidare planlagd å fylle ut eit område i sjøen utanfor hotellet, slik at eit symjebasseng knytt til hotellet kan verte plassert her.

Det vert foreslått å sette av resterande planområde til bustadar, både frittliggjande og konsentrert, samt næring og tenesteyting. Vegen Nedgardsvika samt deler av vegane Nordre garden og Søre garden er inkludert i planområdet for å sikre oppgradering av tilkomst, siktliner etc.

Byrknes er ein av fire tettstadar som Gulen kommune ynsker å styrke i åra som kjem, og denne planen vil bygge opp under dette målet.

1. BAKGRUNN

1.1 Oppdragsgjevar

Forslagsstillar er SIL Eiendom AS. Selskapet vart skipa i 2012 og er eigd av Stein Inge Larsen. Utførande plankonsulent er Gaute Baarøy AS i samarbeid med A/STAB AS.

1.2 Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere planområdet på ein slik måte at det kan verte bygd eit hotell med tilhøyrande fasilitetar, ei utviding av eksisterande småbåtanlegg, bustadar i form av einebustadar, rekkjehus og leilegheiter og noko privat eller offentleg tenesteyting i sentrum av Byrknes.

1.3 Nøkkeltal og arealdisponering

Det totale arealet som vert omfatta av planområdet er 63,3 daa. Nedanfor følger ein oversikt av utnytting og storleik på dei ulike bygge- og anleggsformåla.

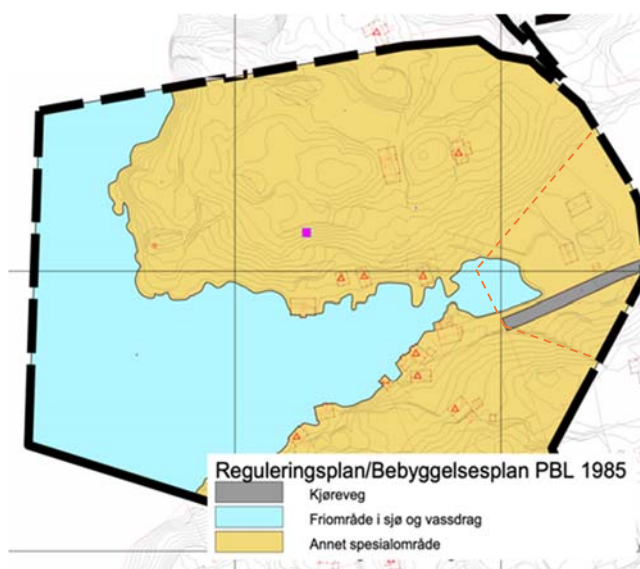
Formål	%-BYA	daa
Hotell	70 (inkl. parkering)	9,8
Hotell/parkering		1,0
Bustader	B1, B3 = 25 B2 = 101	6,7
Frittliggande småhusbustader	BFS1-3 = 25 BFS4 = 30 BFS5-8 = 25	18,0
Konsentrert småhusbustader	33	3,5
Bustader/offentleg/privat tenesteyting	40	1,7

Det er også avsett areal til to leikeplassar, høvesvis f_BLK1 på 1,0 daa og f_BLK2 på 0,2 daa.

2. EKSISTERANDE TILHØVE

2.1 Planstatus

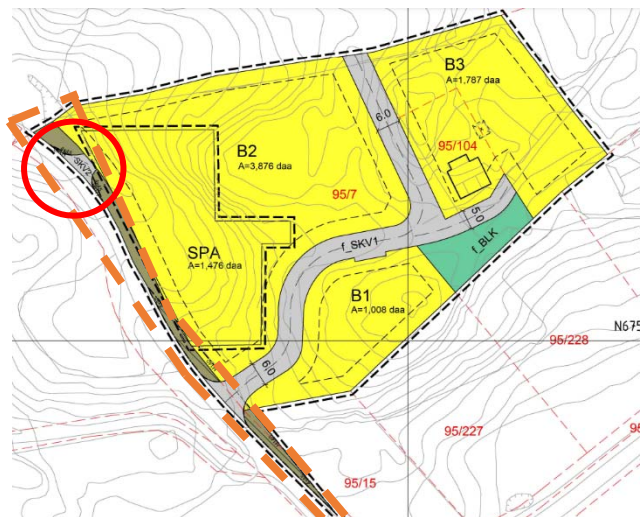
Mindre delar av planområdet er regulert i planen Reguleringsplan for Barvågen (plan-id: 1995002), vedteken i 1995. Sjå figur 2-1. Den oransje stipla linja syner eit omriss av føreslått plangrense. Føremålet med reguleringsplanen er å sikre vern av bygg og kulturlandskap i området rundt Barvågen, slik at heilskapen vert teken vare på for framtida. I føresegnene står det skrevet at endringar i det visuelle miljøet innanfor planområdet, må gjerast på ein måte som ikkje forringer den kulturhistoriske heilskapen i området. Føresegnene set vidare føringar for korleis området kan verte nytta.



Figur 2-1 Mindre delar av planområdet ligg innfor eksisterande reguleringsplan for Barvågen (plan-id: 1995002).

Vidare fell mindre delar av planområdet i nord innanfor reguleringsgrensa til planen «Del av gnr. 95 bnr. 7 og gnr. 95 bnr. 104, m.fl. Byrknes». Planen vart vedteken i 2012 og ei mindre reguleringsendring vart vedteke i 2021. Sjå planen etter reguleringsendringa i figur 2-2. Tillaten utnytting for B1 og B3 er BYA-25%, og for B2 BYA-101%.

Formåla frå denne planen vil i stor grad vere uendra i ny plan, bortsett frå at utkøyrsla SKV2 vert flytta lenger nord i ny plan. Sjå raud ring i figur 2-2.

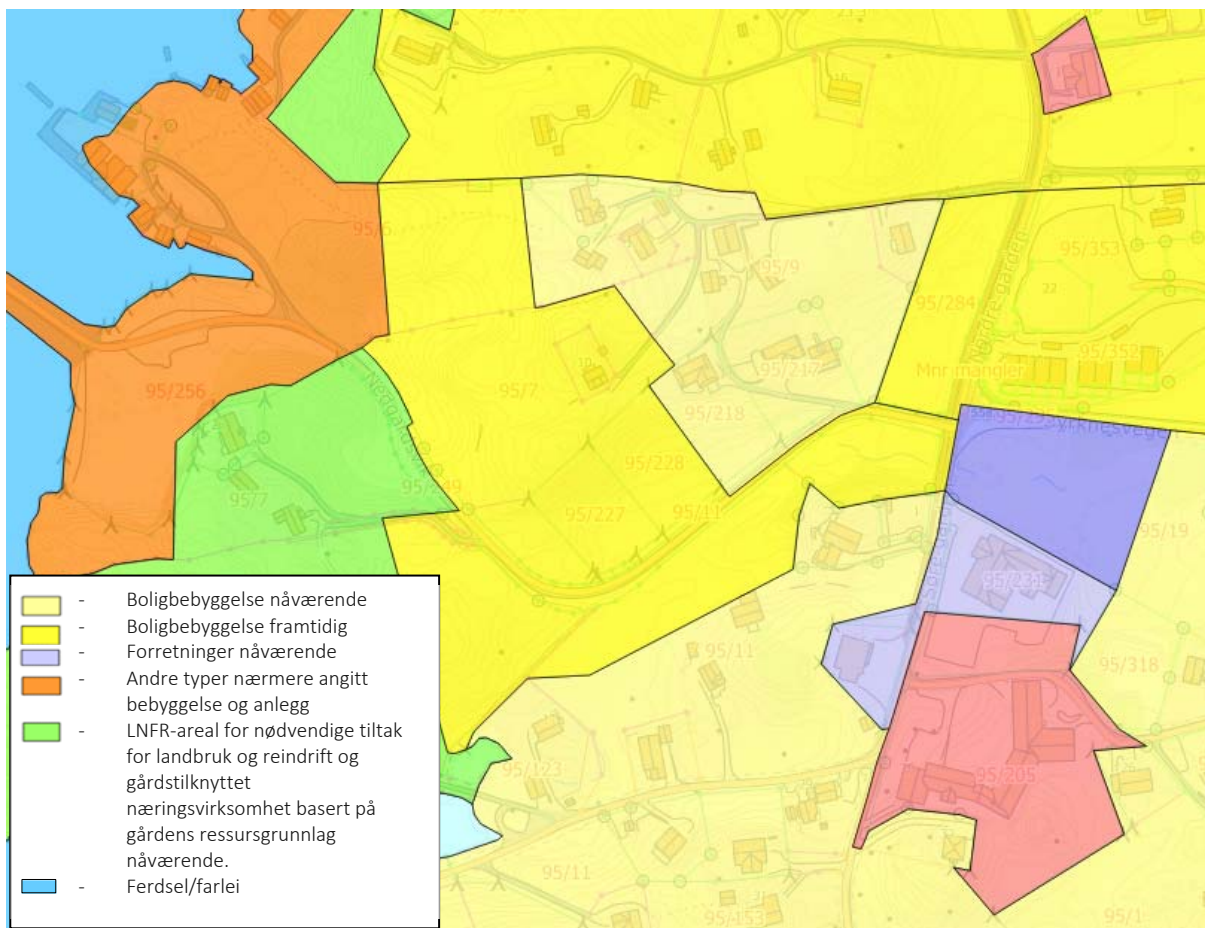


Figur 2-2 Mindre delar av planområdet ligg innanfor bustad-planer i nord.

2.2 Overordna planar

Kommuneplanen sin arealdel 2012 - 2024

Som figur syner er planområdet på land avsett til bustad, andre typar nærmare angitt bygningar og anlegg, forretning og LNFR. Sjøområda er avsett til ferdsel.



Figur 2-3 Figuren viser føremål i kommuneplanens arealdel.

Gulen kommune utarbeidar no ein ny arealdel for kommuneplanen, der det også er gjennomført konsekvensutredning (KU) på Kommuneplannivå. Kommuneplanen sin arealdel 2020-2032 var ute til offentlig ettersyn i 2021, og er forventa ferdig i løpet av 2023. Forslagsstillar ønsker å bygge hotell på området som er sett av til *andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg* og har derfor sendt inn eit innspel til kommuneplanens arealdel. Kommunen har valt å legge innspelet inn i planen. I sitt framlegg til 2. gangs høyring skriv kommunen følgande:

Ved å endre arealføremål frå «Andre typar bygningar og anlegg» til «Næringsbebyggelse» (...), slepp ein at reguleringsplanen kjem i konflikt med arealplanføremålet. Ei slik endring vil også vere meir i tråd med bruken av bygningen på gbnr. 95/271 som er registrert som

næringsbygning innan fiskeri- og fangst. Det ligg også naust i det aktuelle føremålet og ei endring av arealføremål må ikkje få negative konsekvensar på desse. Dette kan løysast med føresegner som tek om syn til dette.

I sitt framlegg til 2. gongs høyring ligg området inne som næringsbebyggelse. Sjå figur 2-4.

Kommuneplanen sin samfunnsdel 2012-2024

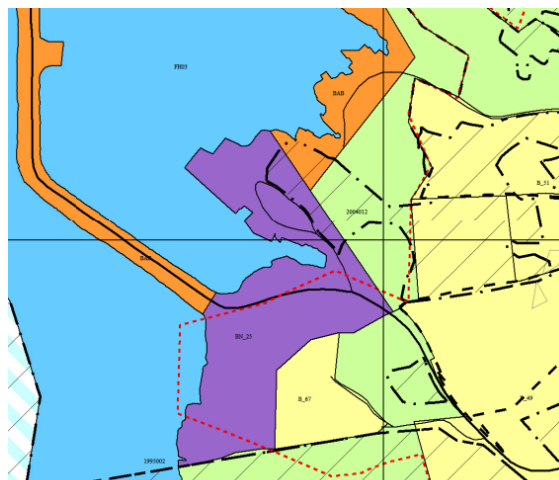
Målsettinga til Gulen kommune er at Gulen skal vere ein god og trygg kommune å bu i og at kommunen sitt folketal skal auke til minimum 2 500. Målsettingane skal verte oppnådd gjennom følgjande visjonar; Gulen skal vere historisk og framtidretta med fokus på gode oppvekstvilkår, livskraftige og samarbeidande bygder med mangfald og rom for alle.

Innanfor temaet busetnad og kommunale tenester er hovudmåla blant anna å skape møteplassar og å sikre trygge og framtidretta bustadområde samt å behalde og utvikle fire livskraftige og levande bygdesenter. Byrknes er eit av desse fire bygdesentera som vert satsa på. Vidare er eit mål å skape lønnsame og varierte arbeidsplassar, og dette skal verte nådd mangt anna gjennom ei satsing på næringsutvikling, særleg næring basert på kultur og reiseliv.

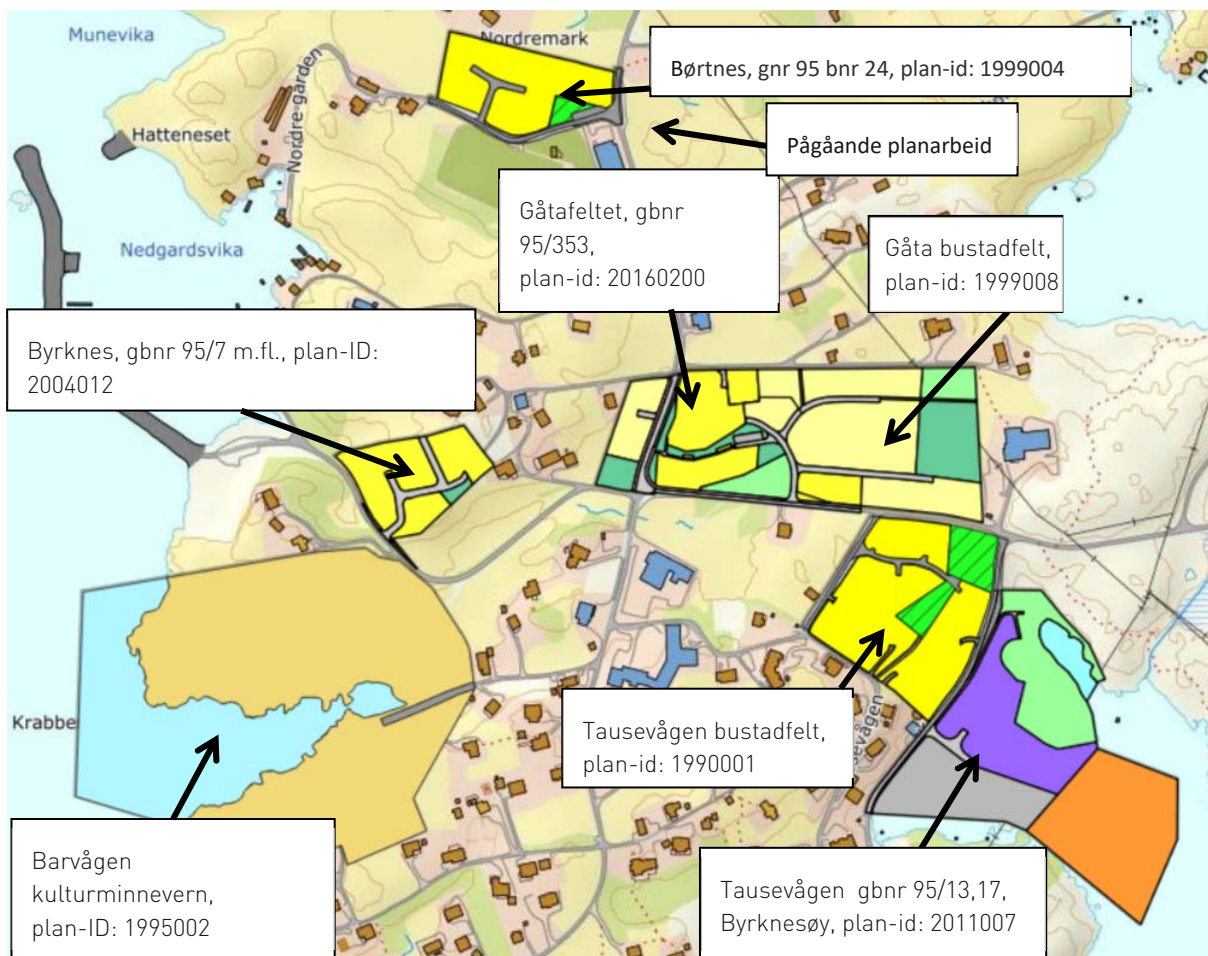
2.3 Planstatus for tilgrensande område

Eksisterande reguleringsplanar i nærområdet er vist i figur 2-5. Like aust for planområdet ligg bustadfeltet Gåta bustadfelt, vedteken i 1999, og Gåtafeltet, vedteken i 2020. Nord for desse ligg bustadområdet Børtnes, vedteken i 1999. Tausevågen bustadfelt, vedteken i 1990, ligg aust for planområdet. Sør for denne er ein plan for småbåtanlegg og båthotell, Tausevågen, vedteke i 2013. Rett sør for planområdet er det ein plan for vern av bygg og kulturlandskap: Barvågen kulturminnevern, vedteken i 1995.

Sjurmarka bustadfelt er eit pågåande reguleringsplanarbeid nord og aust for Byrknes skule, der det vert planlagt for bustader og barnehage.



Figur 2-4 Planframlegg til 2. gongs høyring.



Figur 2-5 Figuren viser nærliggjande planar (grunnkart frå Kartverket, u.å.).

3. PLANPROSESS OG ANNA LOVERK

3.1 Kunngjering og varsling av oppstart

Oppstartsmøte vart heldt 05.07.2021. Planarbeidet vart varsla og kunngjort i avisa Strilen 01.10.2021, utan krav om planprogram eller konsekvensutgreiing. Varslingsbrev vart sendt til aktuelle naboar, samt offentlege og private høyringsinstansar med merknadsfrist 03.11.2021.



Figur 3-1 Varsla planområde.

3.2 Krav om vurdering etter Forskrift om konsekvensutgreiing

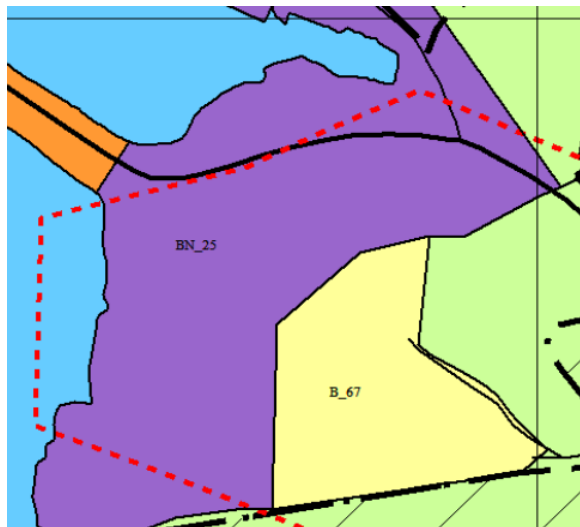
Planframlegget er vurdert å ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing. Formålet med planframlegget er i hovudsak å regulere området slik at det vert opna for bustad og hotell. Det vert opna for bygging av frittliggande bustadar i området rett aust for hotellet. Arealdelen er som tidlegare nemnt under rullering og forventa vedteken i 2023. Etter innspel frå forslagsstillar har kommunen no lagt inn området med bustadformål.

Området kor det er ynskjeleg å bygge hotell er, som tidlegare nemnt, i gjeldande plan avsett til «andre typer nærme angitt bebyggelse og anlegg».

I høve Forskrift om konsekvensutreiingar (KU-forskrifta) § 6 og § 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn konsekvensutgreiast.

Aktuelle vurderingspunkt i forskrift om konsekvensutreiing § 6. b) (vedlegg I) er:

24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²



Figur 3-2 Kommuneplanen sin arealdel (framlegg til 2. gongs høyring).

Vi vurderer det som ikkje aktuelt å

konsekvensutgreie planlagt hotell, sidan hotellet slik det er skissert har eit bruksareal på i underkant av 9000 m² som er langt under terskelverdien for å konsekvensutgreie, som er på 15000 m² bruksareal. Det er også gjennomført konsekvensutgreiing på Kommuneplannivå.

25. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

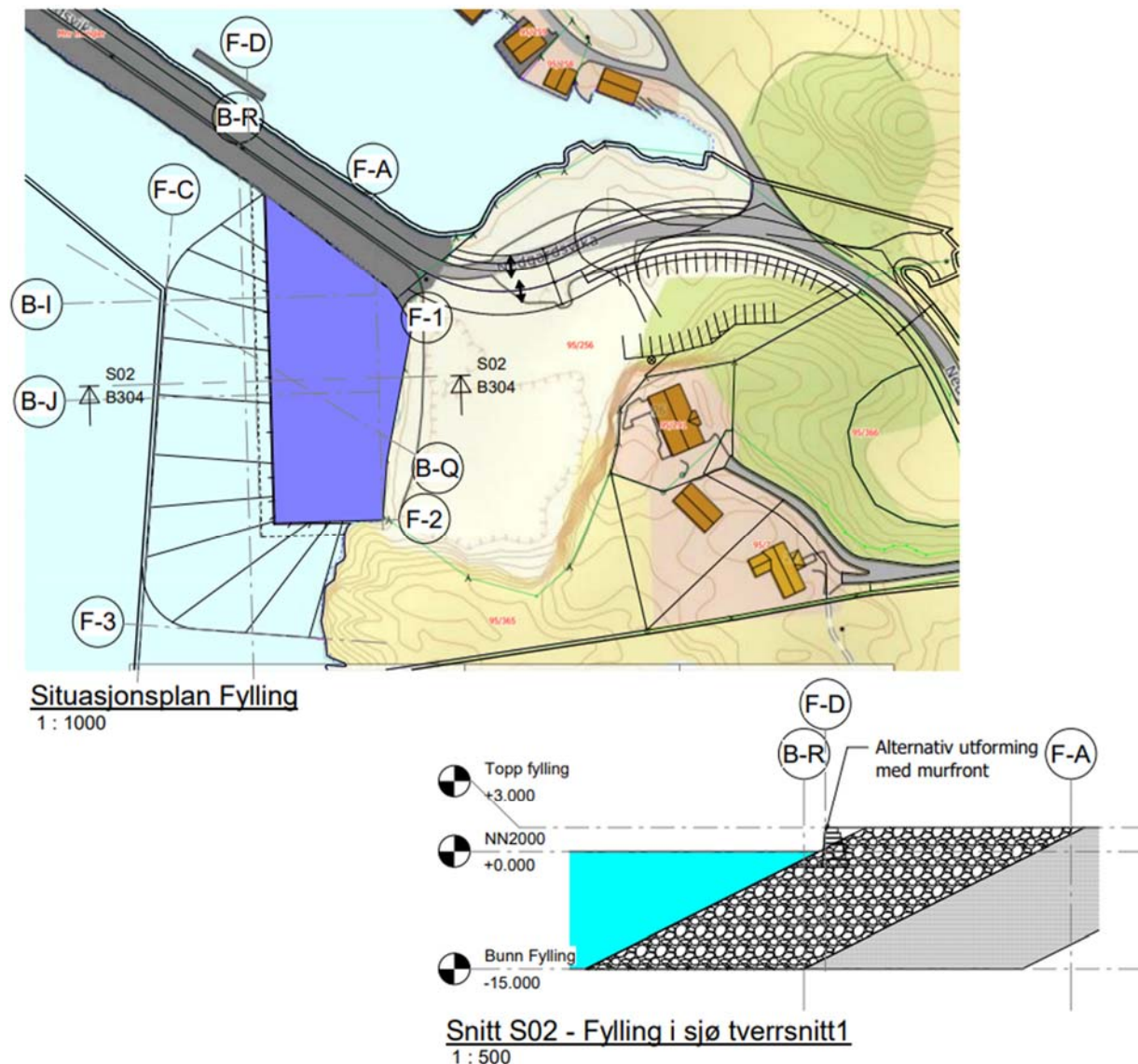
Alle bustadområde i reguleringsplanen er i tråd med gjeldande kommuneplan sin arealdel, bortsett frå BFS1. I kommuneplanens noverande arealdel er dette området avsett til LNF-R. Formålet samsvarar såleis ikkje med overordnaplan. Men det står allereie tre bygningar på området, som på sikt er tenkt erstatta med tre nye bustader, så tomtene er såleis allereie utbygd og klargjort for nybygg. Det eksisterer i dag tilkomst til området, så her er det heller ikkje naudsynt å avsette nytt areal til vegformål.

I utgangspunktet fell omtalte område inn under planar som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram. Men sidan det området som ikkje i dag er bygd ut er så lite og så nært knytt til andre område som skal utbyggast, samt at området er avsett til bustadføremål i framlegg til ny kommuneplanens arealdel som snart er venta vedteken, vurderer vi det som ikkje naudsynt å konsekvensutgreie regulert bustadområde BFS1.

I tråd med § 10 i forskrift om konsekvensutreiingar skal planar som inneber tiltak nemnt i vedlegg II vurderast i høve til §§ 8 og 9 i same forskrift, for å avgjere kor vidt ein konsekvensutgreiing er naudsynt eller ikkje. For planar som vert vurdert etter § 10 er det ikkje naudsynt med planprogram. Aktuelle vurderingspunkt frå vedlegg II som kan vere aktuelle er:

11. k) Deponier for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m³ masse.

Maksimalt fyllingsvolum innafor omsynssone H190 er berekna til 35000 m^3 (prosjektert anbrakt m^3). Maksimalt utfylt areal på sjøbotn er berekna til 5,8 dekar.



Figur 3-3 Plan og snitt som viser planlagt utfylling vest for planlagt hotell i BH1.

Vi vurderer det difor slik at planlagt utfylling i sjø vest for hotellet ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing, då omfanget av utfyllinga er langt under terskelverdiene både for areal og volum.

12. c) Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging.

Det er planlagt eit mindre hotell med 40-60 rom i eit bygg på 2-3 etasjar, i hovudsak på ein eksisterande utsprengt og byggeklar tomt. Dette er etter vår vurdering ei utbygging av klart

mindre omfang enn «hotellkomplekser og feriebyer» som er innslagspunktet for vurdering i forskrift om konsekvensutgreiing.

Vi vurderer det slik at det i hovudsak er landskapsmessige verknader av tiltaket som bør vurderast. Det er difor laga ein alternativsvurdering med fokus på landskapsverknader av hotellbygget. Sjå kap. 6.

3.3 Krav om vurdering etter Naturmangfaldslova

Jamfør § 7 i Naturmangfaldslova skal prinsippa i §§ 8 – 12 leggest til grunn ved utøving av offentlege mynde. Vurdering og vektlegging av §§ 8 – 12 skal kome fram av vedtaket. Nedafor er ein vurdering av tiltaket opp mot aktuelle paragrafar.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:

I vurdering av naturmangfaldet er det nytta tilgjengeleg materiale i ulike databasar som naturbase.no, artsdatabanken.no og miljøstatus.no. Det er registrert artar merket som kritisk trua innanfor planområdet, ingen av artane er kategorisert som freda. Det er ikkje registrert viktige og utvalde naturtypar innanfor planområdet. Eksisterande kunnskap vurderast som god nok til at ein kan fatte vedtak i saka, og fylgjeleg tilfredsstillande for sakstype med omsyn til risiko for skade på naturmangfaldet.

§ 9: Føre-var-prinsippet:

Kunnskapsgrunnlaget er godt nok til at ein kan fatte vedtak i saka, jf. vurdering av § 8. § 9 er derfor ikkje aktuell for dette planframlegget.

§ 10 Økosystemtilnærming og samla belastning:

Med bakgrunn i ovanfor vurdering av § 8 er det vurdert at det ikkje er grunnlag for ytterlegare vurdering av økosystemtilnærming og samla belastning.

§ 11 Kostnadar ved miljøforringing:

Tiltakshavar er innforstått med det økonomiske ansvaret ved miljøskade. Kostnadar ved å hindre eller avgrense skade omfattar alle kostnadar ved førebyggjande og/eller opprettande tiltak.

§ 12 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar:

Jamfør ovanfor vurderingar er det ikkje planlagt tiltak som er i konflikt med funn knytt til naturtypar eller raudlista artar.

3.4 Nasjonale føringar/premissar

Følgjande nasjonale retningslinjer legg føringar for planarbeidet:

- *Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen (2021).*
- *Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (2014)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga (1995)*

- *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 – 27*

3.5 Regionale føringar/premissar

Følgande nasjonale retningslinjer legg føringar for planarbeidet:

- *Utviklingsplan for Vestland 2020-2024 Regional planstrategi*
- *Strategi for tettstadutvikling og senterstruktur Sogn og Fjordane fylkeskommune 2018-2022*
- *Verdiskapingsplan for Sogn og Fjordane 2014-2025*

4. MERKNADER

4.1 Merknader i samband med planoppstart

Merknadsfristen i samband med oppstart av plan var 03.11.2021. Det kom inn 11 merknader til planen. Sjø vedlagt merknadsskjema. Alle merknadane er i tillegg lagt ved i sin heilheit.

Oversikt over merknader		Brev dagsett:
Merknader frå privatpersonar:		
1	Bjørn og Anne Ytreøy Søre garden 29 4635-95/83	09.10.2021
2	Kirsti Valborg Bjørknes på vegne av hennar mor Aud Karin Bjørknes Søre garden 11 4635-95/123	10.10.2021
3	Lillian og Jonny Leif Slettevold Eigedomen har ikkje adresse 4635-95/267	17.10.2021
4	John H. Byrknes På vegne av eigarane i 4635-95/9 Nordre garden 8 4635-95/9	26.10.2021
Merknader frå høyringsinstansar:		
1	NGIR	01.10.2021
2	NVE	14.10.2021
3	Statens vegvesen	29.10.2021
4	DMF	01.11.2021
5	Statsforvaltaren Vestland	08.11.2021

6	Vestland fylkeskommune	09.11.2021
7	Fiskeridirektoratet	10.11.2021

4.2 Merknader i samband med offentlig ettersyn

Reguleringsplanen låg ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 10.07.2023 – 24.09.2023. Det kom inn 16 merknader til planen. Sjå vedlagt merknadsskjema. Alle merknadane er i tillegg lagt ved i sin heilheit.

Oversikt over merknader		Brev dagsett:
Merknader frå privatpersonar:		
1	Reidar Byrknes, John Byrknes	23.08.2023
2	Harald Ludvik og Sølvi-Ann Oddekalv	28.08.2023
3	Svein Kjetil Haveland for Terje Ketil Byrknes	20.09.2023
4	Ole Svein Einebærholm	24.09.2023
Merknader frå høyringsinstansar:		
1	DSB	10.07.2023
2	Gulen kommune	01.08.2023
3	Byrknes og øyane fiskarlag	07.08.2023
4	NGIB	16.08.2023
5	NVE	08.09.2023
6	Kystverket	20.09.2023
7	Fiskeridirektoratet	22.09.2023
8	Øyane vel	24.09.2023
9	Vestland Fylkeskommune	25.09.2023
10	Statsforvaltaren i Vestland	26.09.2023

11	Statens vegvesen	27.09.2023
12	Statsforvaltaren i Vestland, tilleggsmerknad	29.09.2023

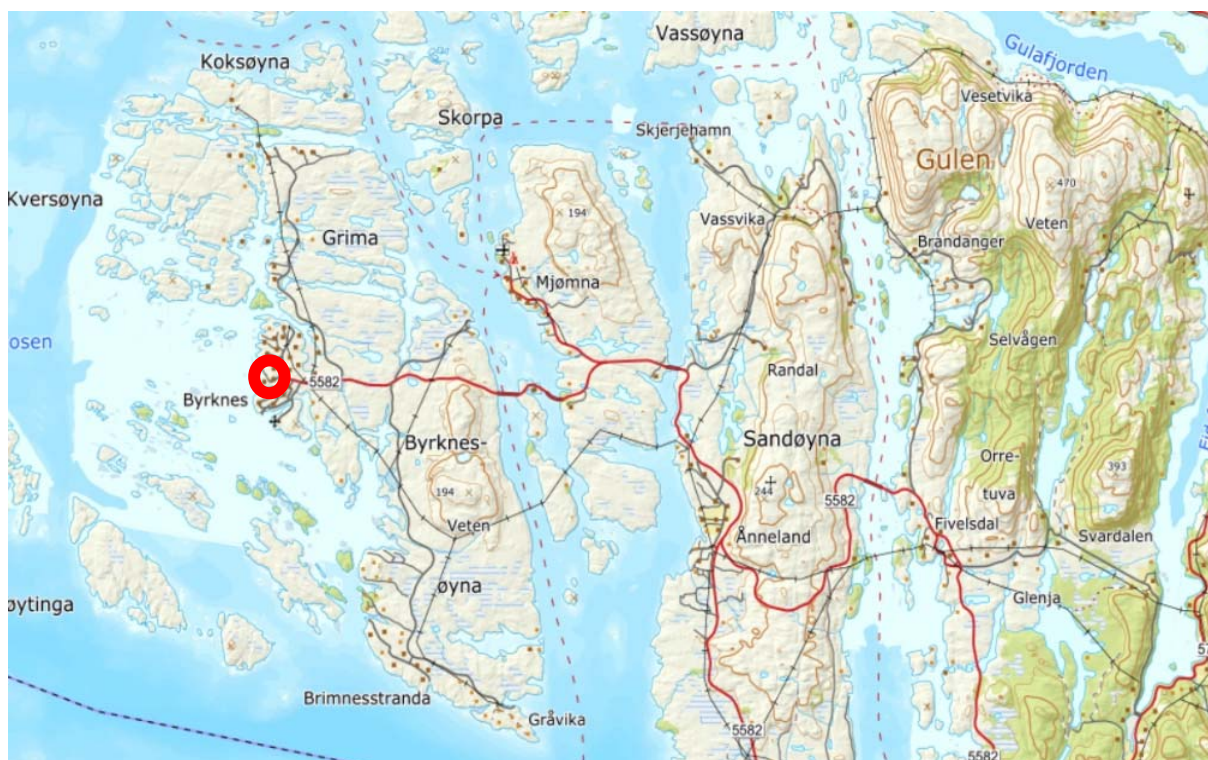
5. SKILDING AV PLANOMRÅDET

5.1 Lokalisering

Planområdet ligg på halvøya Byrknesøy vest i Gulen kommune. Byrknesvegen (fv. 5582) vert ført frå ferjeleiet Sløvåg og heilt ut til Byrknes. Som vist i figur 5-1 ender vegen like aust for planområdet. Planområdet ligg samstundes sentralt til i høve fasilitetar som skule, barnehage og butikk.



Figur 5-1 Planområdet ligg like ved enda av fv. 5582 (Kartverket, u.å.).

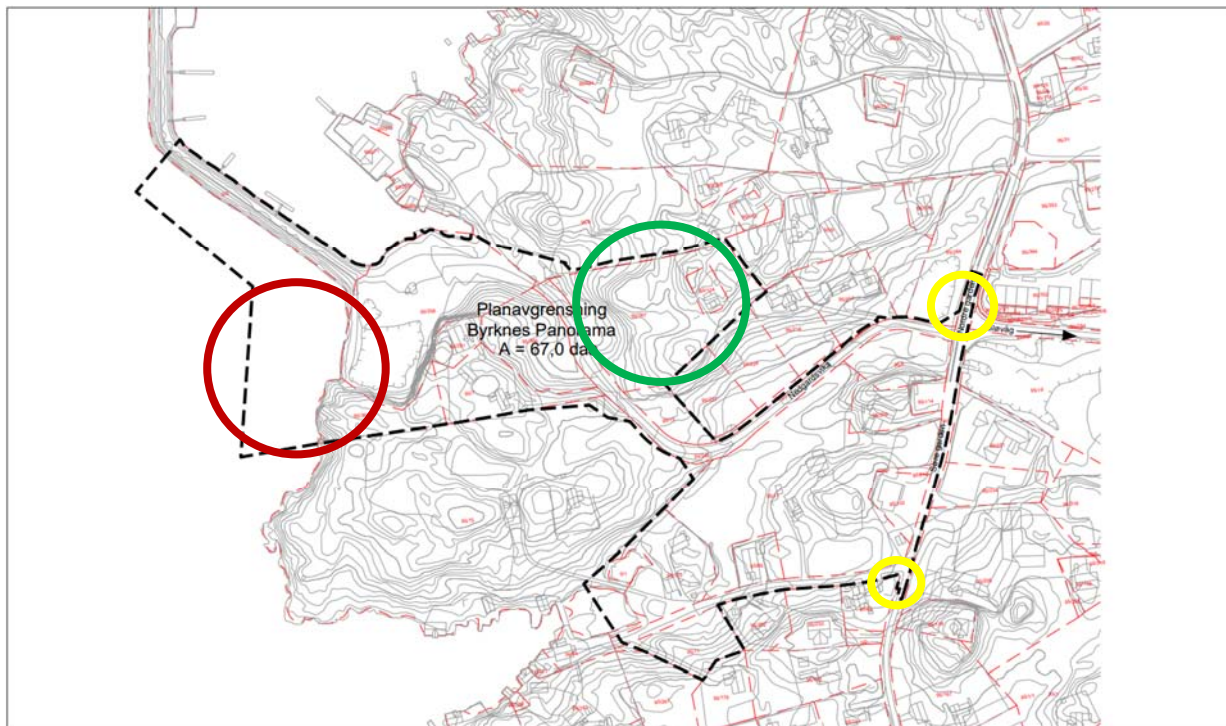


Figur 5-2 Byrknes ligg vest i Gulen kommune (Kartverket, u. å.). Planområdet er markert med raudt.

5.2 Avgrensing

Planområdet er på 67,0 daa, som vist i figur 5-3. Planen er avgrensa i vest av sjøen i vest og langs vegen Søre gardens austlege vegkant i aust. I nord følger avgrensinga i stor grad vegen Nedgardsvika, medan den er avgrensa av bustad- og naturområde i sør. Planområdet omfattar også eit utsprenkt område sør for moloen det det er planlagt hotell. Grensa er satt uti sjøen då det er ønskeleg å fylle ut i sjø og bygge eit symjebasseng her (raud sirkel). Grøn sirkel viser den

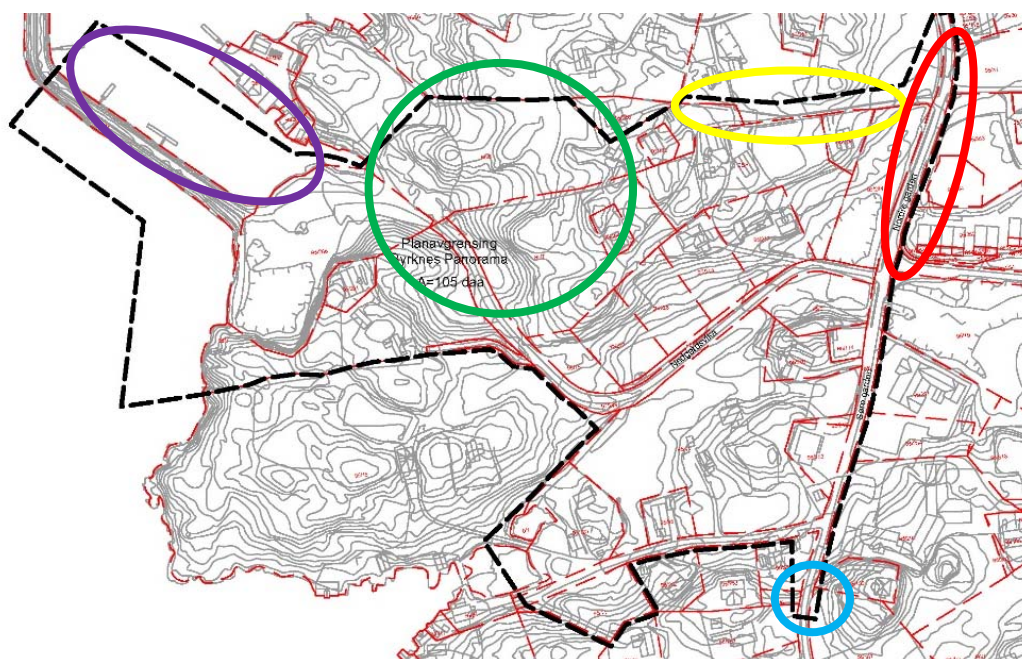
nærliggande eksisterande planen som skal vidareførast om lag slik den er regulert, men der avkjørsel er tenkt flytta litt lenger nord enn slik den er regulert i dag. Gul sirkel viser til areal som er inkludert i planen for å sikre siktsonar.



Figur 5-3 Planavgrensning.

Varsla planavgrensing

Ved varsel om oppstart av planarbeidet var planavgrensinga satt slik den er vist i figur 5-4. Det tidlegare regulerte bustadområdet var med i planområdet (grøn sirkel), men er no tatt ut. Det same gjeld for tilkomstvegen til området (gult) og for dei nordlegaste delane av vegen Nordre garden (raudt). Vegen og nærliggande areal var inkludert for å sikre siktsonar og tilkomst. Området markert blått er også tatt ut av planområdet, då det ikkje er naudsynt for å sikre siktsonar. Området markert lilla er ikkje lenger ein del av planområdet. Her var det tenkt eit småbåtanlegg, men etter dialog med Fiskeridirektoratet er dette arealet no tatt ut av planområde. Arealet er del av Nedgardsvik fiskerihamn, som er ein statleg utbygd fiskerihamn og vurdert til å ha stor verdi grunna fiskeaktiviteten der.



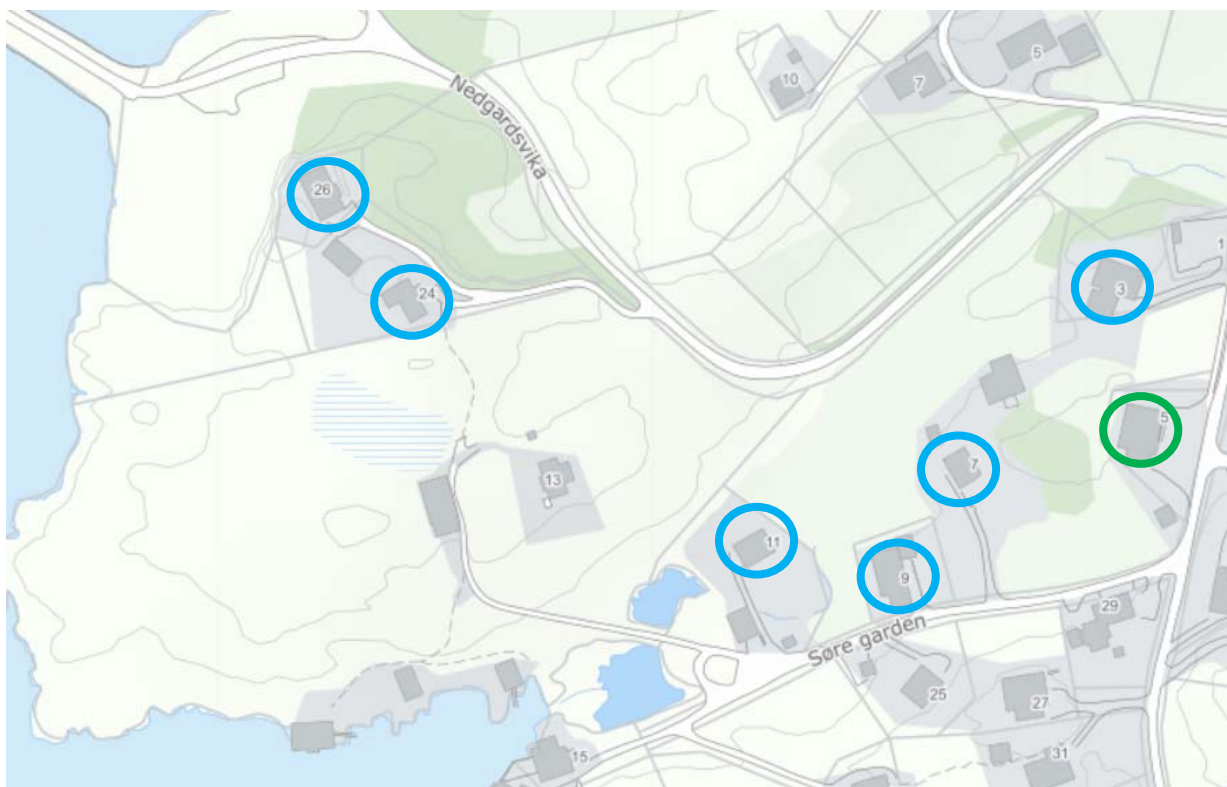
Figur 5-4 Varsla planavgrensing.

5.3 Eksisterande busetnad og folketal

Byrknes har eit stigande folketal. Per 2022 har Byrknes 311 innbyggjarar. Til samanlikning har kommunesenteret Eivindvik 300 innbyggjarar. Busetnad er størst på sørleg halvdel av Byrknes. Busettings- og byggemønsteret er hovudsakleg spreidd men med nokre mindre byggefelt.



Figur 5-5 Eksisterande busetnad på Byrknes



Figur 5-6 Eksisterende bygg innafor planområdet.

Det er i dag seks bustader innanfor planområdet, i tillegg til ei løe og mindre bygningar slik som bodar, garasjar ol. På eigedom 95/7 er det ein einebustad, og det same gjeld for eigedomane 95/11, 95/85, 95/104, 95/123 og 95/291. Sjå blå sirklar i figur. På eigedom 95/15 er det eit bygg nytta av mellom anna Ytre Gulen Husflidslag og Ytre Gulen Idrettslag. Sjå grøn sirkel i figur 5.5.



Det er to leilighetsbygg under oppføring på gnr/bnr 95/367. Bygg A og B med h.h.v. 4 og 13 leilegheiter. Bygga er på 2-3 etasjar i tillegg til parkeringskjellar.



Figur 5-7 Leilegheitsbygg under bygging på nabotomt (gnr/bnr 95/367)

5.4 Trafikal infrastruktur

Fv. 4, Byrknesvegen, startar ved Sløvåg ferjekai og ender i austenden av planområdet. Vegen er tilkomstveg til planområdet og har ein ÅDT på 250. Vegen endar i eit kryss der den møter dei tre kommunale vegane Nedgardsvika, Søre garden og Nordre garden. Nedgardsvika er tilkomstveg til vestre og midtre deler av planområdet. Det er i juli 2000 registrert 1 trafikkulykke på fylkesveg FV5582 i krysset med den kommunale vegen ned mot Tausevågen.

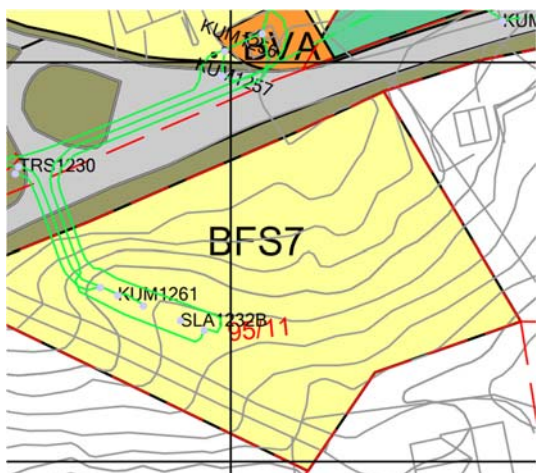


Figur 5-8 Vegane på Byrknes. Planområdet er markert i blått.

Frå Nordre garden er det gangveg frå Byrknes barnehage og skule, som endar opp i svingen der Nesevågen munnar inn. Det er og gangveg ved Gåtafeltet. Mjuka trafikantar må krysse vegen for å komme frå gangveg ved Gåtafeltet og over til gangveg frå nord til sør. Det er jamnlege bussavgangar frå Byrknes med offentleg transport og skuleskyss frå Nordre garden. Rutene korresponderer med nord- og sørgåande skyssbåt og med tilførselsruter til resten av Ytre Gulen og Sløvåg.

5.5 Teknisk infrastruktur (VA og el.)

Eksisterande bustader i planområdet er i dag forsynt av Byrknes vassverk SA. Byrknes vassverk er privat og har kapasitet til forsyning av nye bustader og hotell innafor planområdet. De er gjeve utsleppsløye til planlagt hotell og leilegheitsbygg i B1 og B2. Avlaup elles i planområdet går i dag ut til kommunalt reinseanlegg i Barvågen. Dette reinseanlegget har ikkje kapasitet til fleire påkoplingar og må på sikt oppraderast. Planlagt VA-system er vist i VA-rammeplanen. Tilknytning til VA-anlegg vert handtert i samband med byggesak. Planlagt tomt BFS7 er det gravd ned ein kloakktank. Denne må takast omsyn til før eventuell utbygging, anten ved sikring eller flytting.



Figur 5-9 Nedgrave kloakktank er synt med grønne linjer i utsnitt.

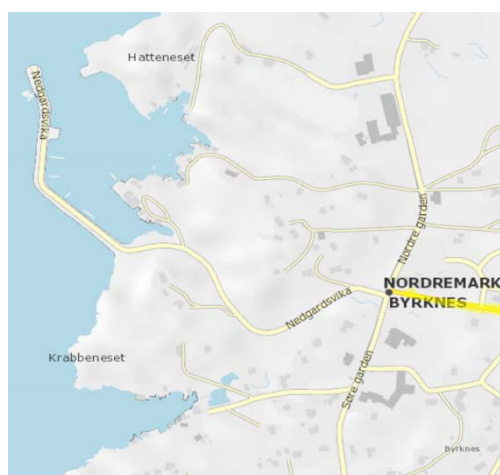
Det er planlagt å ha solcelleanlegg på tak til bygg A og B, gnr/bnr 95/367, for å omdanne solenergi direkte til elektrisk energi til dei 17 leilegheitene. Det er ynskje om å tilføre grøn straum som er fri for utslepp. Det er også søkt BKK om el-tilknytning for desse to bygga. Plassering av trafoar vert avklart i samarbeid med BKK.

5.6 Sosial infrastruktur

På Byrknes er det både barne- og ungdomsskule for 1-10 klasse. Det er også en idrettsbane i tilknytning til skulen. Barnehagen har 7 tilsette og er godkjent for maksimalt 36 barn. Barne- og ungdomsskolen har hatt opp til 75 elevar samstundes. I dag er det 50 elevar på skulen. Så det bør være meir enn tilstrekkeleg kapasitet. Det er også 14 tilsette ved skolen, i tillegg til reinhaldarar og vaktmeister. Joker Byrknesøy ligg like aust for planområdet. I tillegg har Byrknes eit fiskarbondemuseum i Barvågen og eit kapell rett nord for plan området.

5.7 Støy

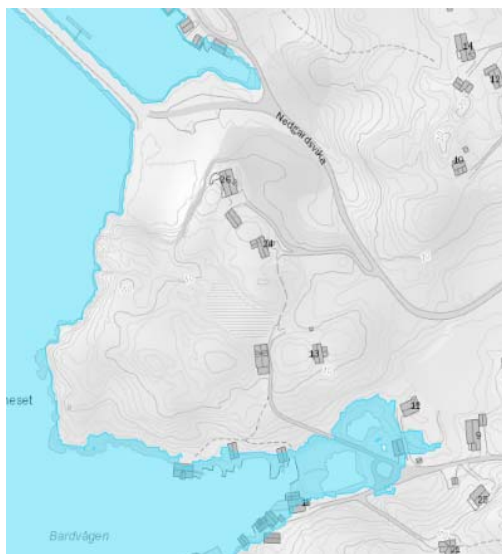
Planområdet er ikkje utsett for støy frå veg. Deler av planområdet ligg i nærleiken av fylkesvegen, men som figur 5-7 viser, påverkar ikkje dette støytilhøva for planområdet. Bussar som køyrer gjestar til hotellområdet, skal stå parkert med motoren av, når dei ikkje er i drift. Delar av planområdet ligg ved fiskerihamn. Det er støy i frå fiskebåt når den legg seg til kai og ved oppstart før avreise. Fiskebåten genererer ikkje støy når den ligg i ro ved kai. Her er ikkje andre kjente støykjelder.



Figur 5-10 Planområdet er ikkje utsett for vegstøy (Statens vegvesen).

5.8 Flaumfare

Terrenget på Byrknes er relativt flatt, men ligg likevel noko heva over sjøen. I følge NVE Atlas si kartteneste vil planområdet i hovudsak ikkje verte påverka av 200-årsflaum, som er det flaumintervallet området skal verte dimensjonert for. Hotellområdet vil i følge karttenesta ikkje verte påverka av 200-årsflaum, mens eit område sør i planområdet kan verte påverka.



Figur 5-11 Planområdet vil i lita grad verte påverka av dimensjonerande flaumnivå, 200-årsflaum- Kilde: NVE Atlas.

5.9 Barn og unge sin bruk av området

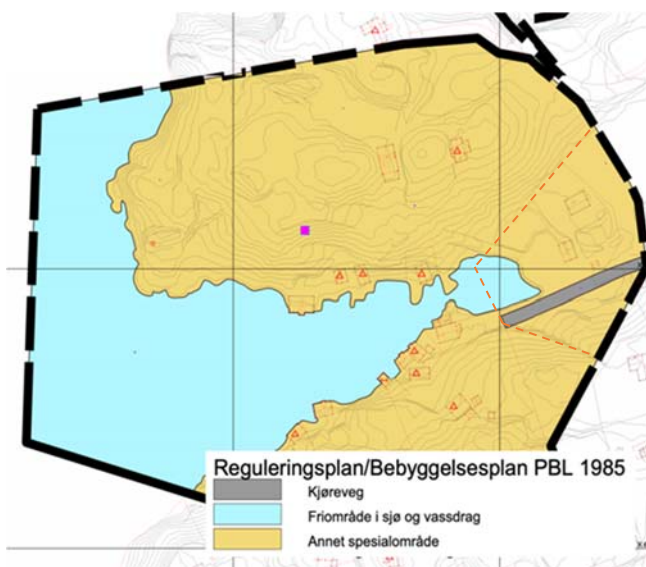
Det er ingen etablerte leikeplassar eller liknande innanfor planområdet, men det er naturleg at området er i bruk til uformell leik, bading frå flytebrygger, turgåing til molo og som gjennomgangsområde. Nord for planområdet, ved Byrknes skule er det ein grusbane og leikeapparat knytt til barnehagen og skulen som også kan nyttast utanfor opningstid. Det er gangforbindelse frå planområdet til skuleområdet.

5.10 Folkehelse

Planlagte bustader og bustader som er under oppføring, bygg A og B gnr/bnr 95/367, er planlagt med livsløpsstandard og gode private og felles uteplassar, noko som gjev auka livskvalitet både der bebuarar kan vere privat og som ein del av fellesskapet. Bygg A og B vert ført opp med heis, slik at bebuarar kan lett ta seg til leilegheiter uansett helseutfordringar. Det er gangavstand i frå heile planområdet til viktige tilbod som barnehage, skule, bu- og omsorgssenter, legekontor, helsestasjon, butikk, post, treningslokale, opparbeida badestrand.

5.11 Kulturminneverdiar

Søk i Riksantikvaren sin kulturminnedatabase Kulturminnesøk (kulturminnesok.no) syner ingen registrerte funn av automatisk freda kulturminne innanfor eller i nærleiken til planområdet. Vi Vestland Fylkeskommune har gjennomført kulturminneregistrering innafor planområdet. Ved registreringa vart det ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne.



Ein mindre del av planområdet i Barvågen rundt Fiskarbøndemuseet er regulert til vern av bygg og kulturlandskap. I føresegnene til planen står det at endringar i det visuelle miljøet innanfor planområdet, må gjerast på ein måte som ikkje forringer den kulturhistoriske heilskapen i området.

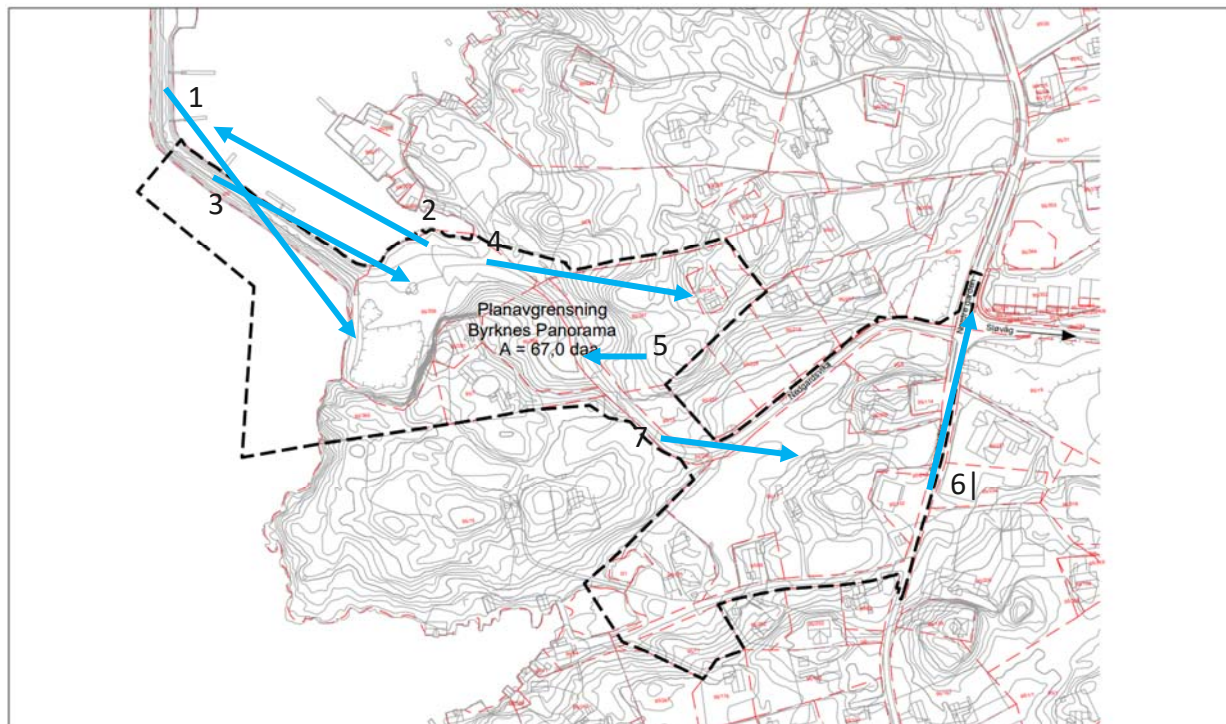
Figur 5-12 Mindre delar av planområdet ligg innfor eksisterande plan i Barvågen.



Figur 5-13 Fiskarbøndemuseet på Byrknes

5.12 Landskap og topografi

Planområdet grensar til sjøen i vest/nord og elles til utmark og noko spreidd busetting. Ein molo strekk seg frå planområdet og ut i sjøen i vest. Her er det nokon mindre småbåtanlegg, og den andre sida av moloen er utbygd med naust.



Figur 5-14 Kartutsnittet viser bildenummerering og bilderetningar.



Figur 5-15 Bilde 1, teke frå moloen.



Figur 5-16 Bilde 2, teke frå kaiområdet mot moloen.

Nordvestre del av planområdet består elles av utmark og noko vegetasjon. På hotelltomta er det et større planert område, som vart utsprenget i samband med utbygginga av moloen. Det er tre einebustader på høgda bak der kor hotellet er planlagt.



Figur 5-17 Bilde 3, teke frå moloen.

Vidare er terrenget i dette området høgast i aust, der kor eksisterande einebustad gnr/bnr 95/104 ligg, og skrår ned mot vegen Nedgardsvika.



Figur 5-18 Bilde 4, teke frå kaiområdet mot det nye bustadområdet som er under bygging (B1-3).

Frå vegen stig terrenget opp mot vest og dei to andre bustadane ligg her på kvar si kolle. Terrenget fell så bratt ned vidare mot vest, på det utplanerte arealet aust for moloen.



Figur 5-19 Bilde 5, teke frå anleggsområdet på B2, mot eksisterande bygningar i BFS1.

Den austlege delen av planområdet ligg mellom vegen Nedgardsvika i nord og Søre garden i aust. Dette området består i hovudsak av tidlegare innmark og spreidd bygde bustader. Ved Søre garden ligg øyas einaste daglegvarebutikk. Her er også eldreheim, legekontor og helsestasjon.



Figur 5-20 Bilde 6, teke frå hovudvegen, retning nordover, med Jokerbutikken på høgre side.

Midt i området er det ei større kolle, men elles er det mindre høgdevariasjonar. Det er seks bygningar i denne delen av planområdet, sett bort ifrå mindre tilhøyrande skur o.l.



Figur 5-21 Bilde 7, teke frå Nedgardsvegen mot det som skal bli det nye bustadområdet i Barvågen.

5.13 Landbruk

Det er ingen form for drift av jordbruk innafor planområdet i dag. Deler av arealet sør for Nedgardsvegen er overflatedyrka. Planlagt bustadområde nord i planområdet (B1-3) er registrert som innmarksbeite, men er no i stor grad under utbygging. Ingen av nemnte område er haldt ved hevd og er i kommuneplanens arealdel avsett til bustadområde. Det meste av planområdet er elles utbygd.



Figur 5-22 Arealfordeling, kjelde NIBIO

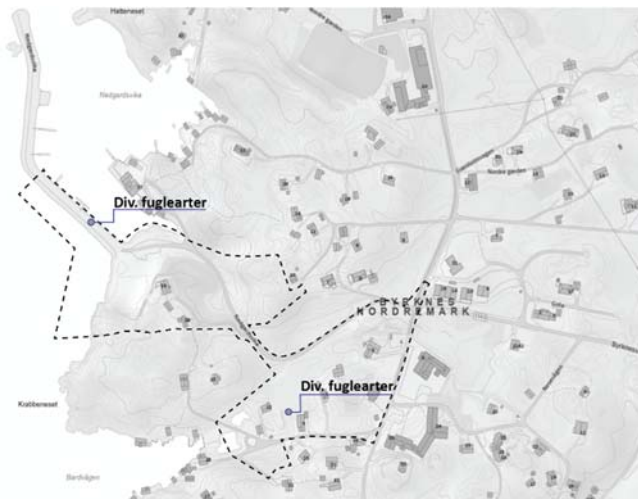
5.14 Lokalklima

Planområdet ligg i den vestlege delen av Byrknesøy, på ei halvøy omkransa av sjø på alle kantar. Området er relativt flatt og vêrhardt. Klimaet er typisk vestnorsk kystklima med mye vind og nedbør, og relativt jevne temperaturar.

5.15 Naturmiljø, naturverdiar og friluftsliv

Jf. § 8 i Naturmangfaldslova skal kunnskapen primært være basert på eksisterande og tilgjengeleg kunnskap. Kunnskapsgrunnlaget er basert på synfaring, foto og karttenester på nett (artsdatabanken.no, naturbase.no og miljøstatus.no)

Innanfor planområdet i vest er det registrert fuglar av særleg stor forvaltningsinteresse: gråspette, havelle, sjørre, svartand, hettemåke, fiskemåke, storspove, grønnfink, gråmåke og dvergdykker. Det er også registrert fuglar av særleg stor forvaltningsinteresse innanfor planområdet i sør: svartand, ærfugl, alke, lomvi, vipe, hettemåke, fiskemåke, storspove, makrellterne, granmeis, horndykker, kornkråke, hauksanger, grønnfink, gråmåke, svartstrupe og gråspette. Det er sannsynleg at desse også nyttar andre område på Byrknesøya og elles området rundt.



Figur 5-23 Registrerte fuglearter av særleg stor forvaltningsinteresse innanfor planområdet

Planframlegget inneberer også utfylling i sjø.

Rådgivende Biologer AS gjennomførte ei naturtypekartlegging 21.mars 2022. Det ble under kartlegginga avgrensa naturtypen større taeskokgførekomstar, sjøfjærbotn og gytefelt for kysttorsk. Botnforholda i området varierte mellom blautbotn med innslag av grus og skjelsand, og områder med hardbotn i form av fjellvegger og større steinblokker. Det marine naturmangfaldet inkluderer: stortare, skolmetang, sukkertare, mosdyr, kolonisekkedyr i tillegg til liten piperenser. Det vart dokumentert ein rik og variert fauna i taeskogen: røde kalkalgar, trådformede algar, skorpedannande svamp, kråkeballar, sjøstjerner, korstroll, krepsdyr, eremittkreps, sekkedyr, kuskjel, vanleg sandskjel, kamskjel, fjæremark og diverse fisk i forskjellige vekstfasar. Rapporten ligg som vedlegg til planframlegget.

Innanfor og utanfor planområdet er det registrert friluftsområde med områdetype «Utfartsområde». Med sin nærleik og tilgang til sjø og kai er fiskerihamna og moloen er naturlege områder for friluftaktivitetar. Det er elles ikkje kjent at det resterande planområdet vert nytta til friluftformål.

6 ALTERNATIVSVURDERING AV HOTELLOMRÅDE



Figur 6-1 Utsiktspunkt

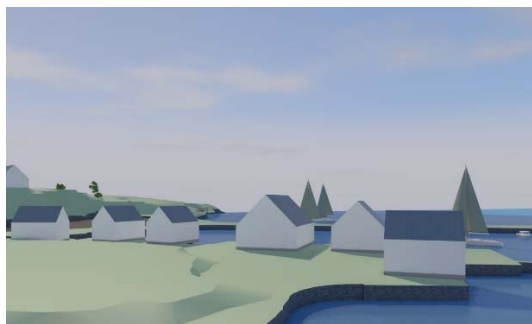
Det er valt å gjere ei enkel alternativsvurdering av ulike plangrep på hotelltomta. Tomta er allereie i stor grad utsprengt og planert. Dette arbeidet vart gjort i samband med etableringa av moloen nordvest for hotelltomta. Førebelse illustrasjonar syner at hotellet i stor grad vil få plass innafor allereie planert område. Det er likevel vurdert som naudsynt å fyllje overskotsmassar ut i sjøen i nordvestre del av tomta, og kunne sprengje ei større byggegrop sør for eksisterande planert område. Det er også naudsynt å heve deler av byggeområdet til kote 3,0.

I alternativsvurderinga ser ein på ulike plangrep og vurderer desse opp mot 0-alternativet som inneber inga bygging. Det er utanom nærbilete/ fugleperspektiv valt 3 ulike utsiktspunkt i ein grov vurdering av landskapsverknader. Det er sett frå vest, frå nord og frå aust, sjå fig. 6-1 over.

0-alternativet:



Biletet over viser hotelltomta sett frå nord. Det er tidlegare sprengt ut eit stort område som hotellet i hovudsak er planlagt bygd på. Såleis er det største inngrepet i terrenget allereie gjort. Skjeringa framstår i dag som eit sår i terrenget.

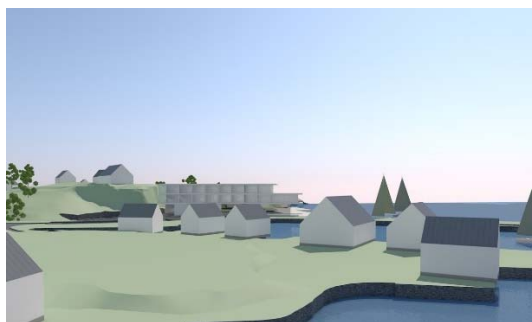
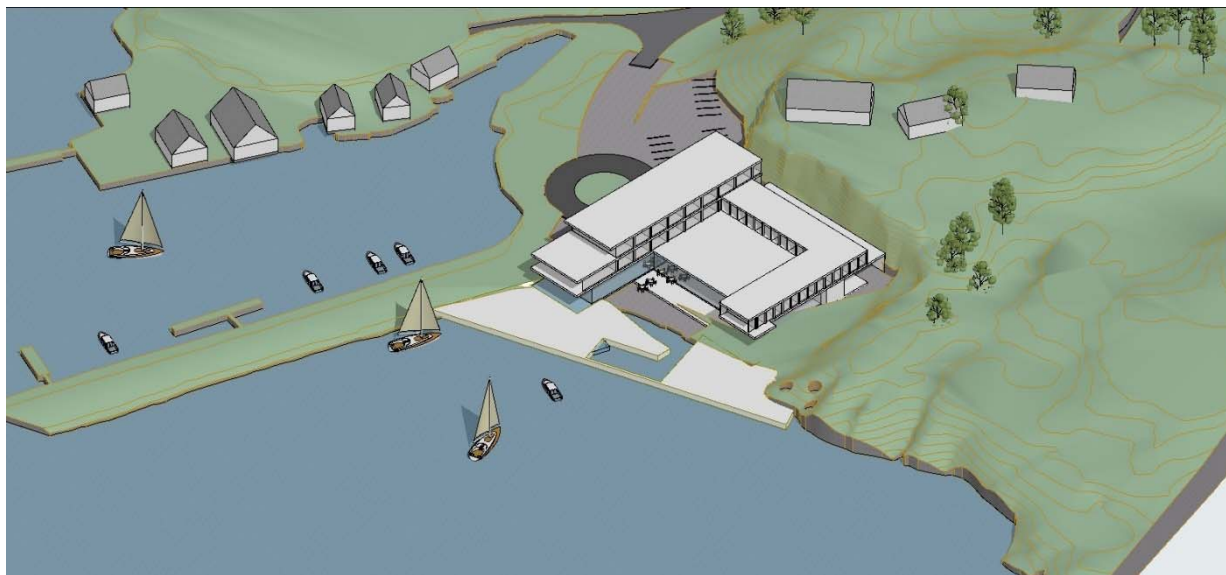


Dersom det vært bygd eit hotell vest for denne skråninga vil skjeringa i mindre grad synast. Bileta til venstre syner korleis hotelltomta i dag framstår frå aust, nord og vest.



Figur 6-2 0-alternativet. Ingen utbygging

Alternativ 1:

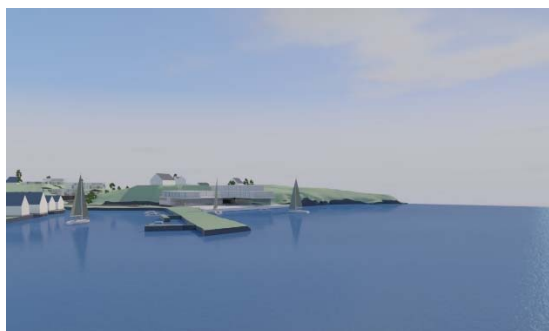
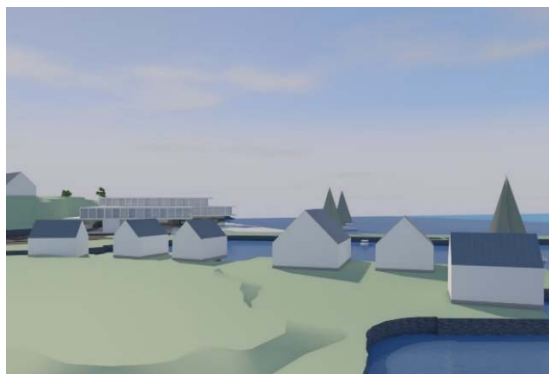
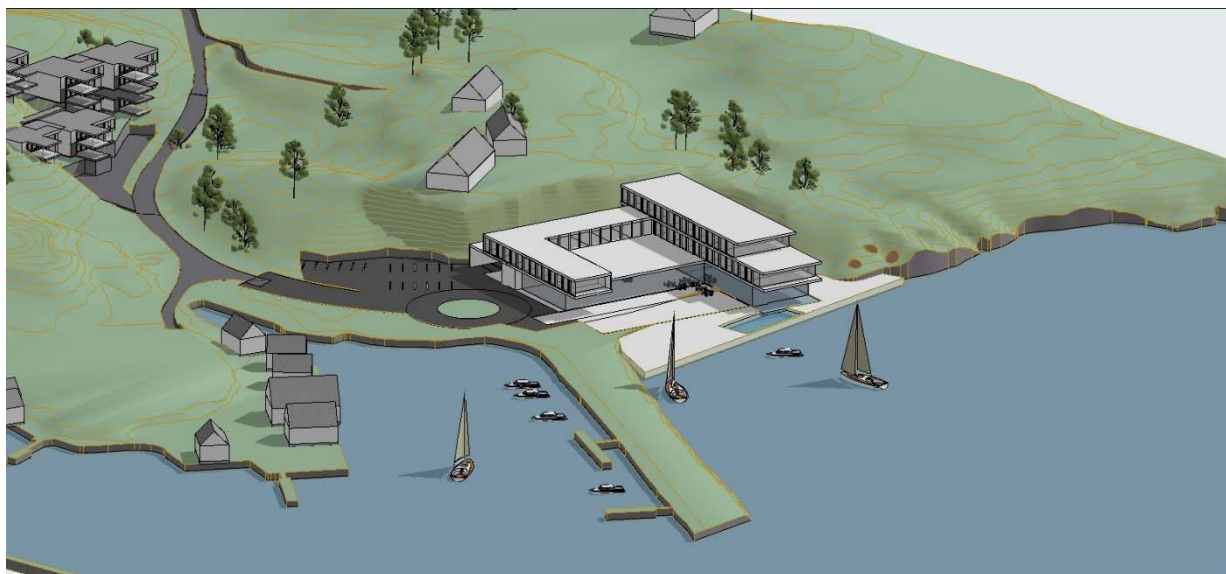


Alternativ 1 syner eit hotellbygg i tre etasjar med hovedadkomst frå nord. 1. etasje består av restaurant, spa og symjeanlegg. Det er også planlagt ein utfylling i vest for å kunne etablere eit utandørs basseng. I nordre del er det plassert ein hovedfløy i andre og tredje etasje. Denne går frå aust til vest og vil få hotellrom med særskilde gode utsiktstilhøve mot h.h.v. nordvest og sørvest. I sørre del at hotellet er det planlagt ein hotellkorridor som slynger seg rundt eit atrium.

Hotellet er planlagt å ligge lavere enn høgda på utsprengt skjæring i vest, kote 16. Bileta til vestre syner at fordi husa på høgda i vest ligg høgare enn hotellet, vil ikkje hotellet bli så dominerande i terrenget, som det kunne blitt om det t.d. var lagt 5 meter høgare.

Figur 6-3 Alternativ 1

Alternativ 2:

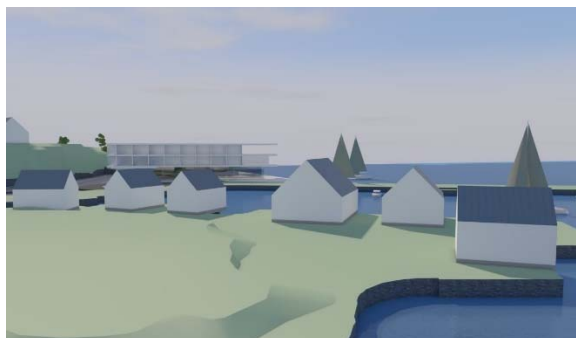


Alternativ 2 har same form som alternativ 1, med her er hovedfløyen i andre og tredje etasje lagt på sørsida og atriumet i nord.

Tiltaket er med dette alternativet noko mindre synleg frå aust, samanlikna med alternativ 1. Tiltaket framstår også noko meir terrengtilpassa enn alternativ 1 sidan den høgste delen av hotellet er lagt lengst frå den åpne plassen nord for hotellet.

Figur 6-4 Alternativ 2

Alternativ 3:



Alternativ 3 har dei same funksjonane i 1. etasje som dei andre alternativa. Hovedfløyen er som i alternativ 1 retta aust – vest der hotellromma ligg med gode utsiktstilhøve over andre og tredje etasje. Her er det også lagt ein sørgående hotellkorridor med god kontakt med terrenget i søraust.

I dette alternativet er hotellet trukke meir mot sør og vest. Dette gir meir rom bak hotellet til parkering o.l. Større avstand til einbustadane på haugen i vest gjer også at tiltaket framstår som mindre synleg frå aust enn dei andre alternativa. Sett fra vest framstår alternativ 3 som meir terrengtilpassa enn alternativ 1.

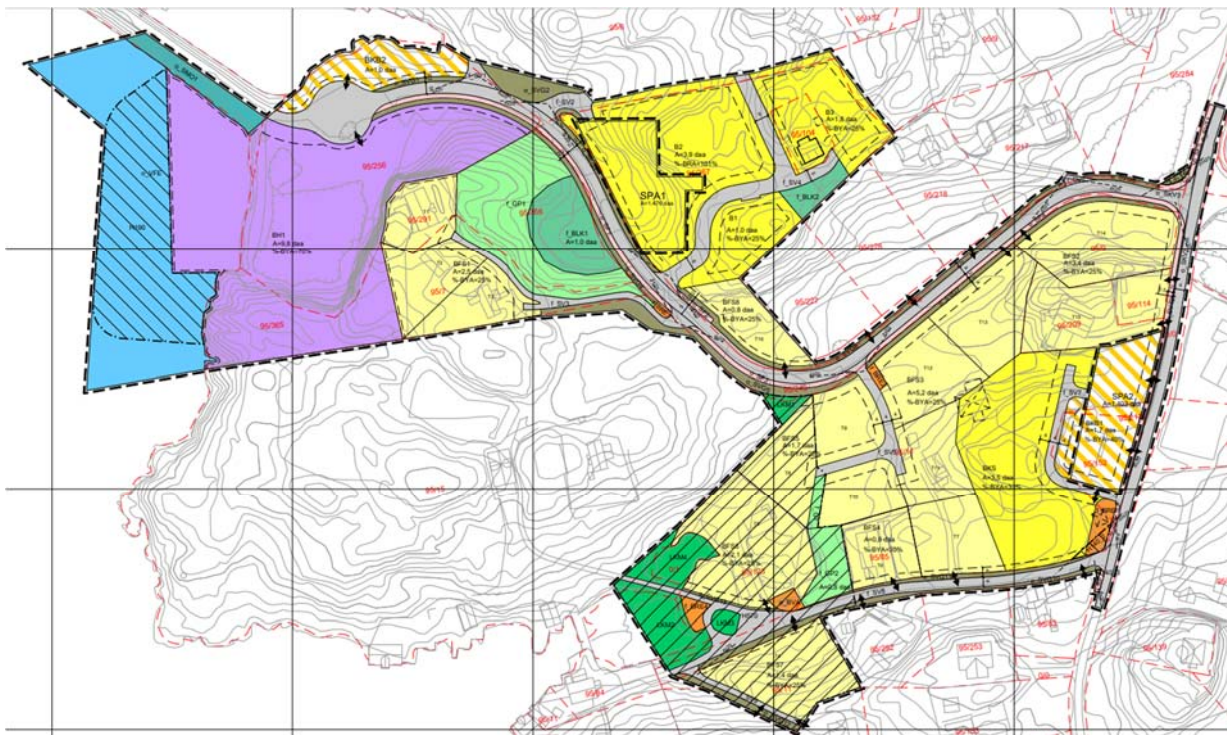
Det er valgt å arbeide vidare med alternativ 3 i den vidare planprosessen.

Figur 6-5 Alternativ 3

7. SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET

7.1 Innleiing

Planframlegget opnar i hovudsak for å regulere området slik at det kan byggast hotell og bustader. Området nærast sjøen er ønskt utbygt med hotell med tilhøyrande fasilitetar slik som restaurant og spa-område, og i sjøen er det ønskeleg å fylle ut i sjø slik at det kan byggast eit symjebasseng der. Vidare opnar planen for både konsentrert og frittliggande småhusbusetnad, ein leikeplass og ein skulpturpark, noko privat og/eller offentleg tenesteyting, i tillegg til utbetring av tilkomstveg og etablering av fortau. Sjå reguleringsplankart i figur 7-1. Sjå elles vedlagt plankart i større format. Prinsippet om universell utforming skal ivaretakast i planlegginga og krav til det enkelte byggetiltak.



Figur 7-1 Reguleringsplankart

7.2 Reguleringsformål

Innanfor planområdet er arealbruken fordelt som lista opp i tabell under.

Arealformål	Areal (daa)
§12-5 nr. 1 Bygninger og anlegg	
B - Bustader	6,7
BFS - Bustader – frittliggende småhus	18,0
BKS - Bustader – konsentrert småhus	3,5
BH - Hotell/overnatting	9,8
BVA - Vass- og avløpsanlegg	0,1
BRE - Renovasjonsanlegg	0,2
BLK - Leikeplass	1,2
BKB - Kombinert byggje- og anleggsformål	2,7
Sum denne kategori:	42,2
§12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
SV - Veg	3,5
SKV - Køyreveg	3,6
SF - Fortau	1,2
SVT - Annan veggrunn – tekniske anlegg	0,1
SVG - Annan veggrunn – grøntareal	2,9
SMO - Molo	0,5
Sum denne kategori:	11,7
§12-5 nr. 3 Grøntstruktur	
Turveg	0,1
Park	2,6

Sum denne kategori:	2,7
§12-5 nr. 5 LNFR	
LKM – Vern av kulturmiljø eller kulturminne	1,4
Sum denne kategori:	1,4
§12-5 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	
VFE - Ferdsel	5,3
Sum denne kategori:	5,3
Totalt alle kategoriar:	63,4

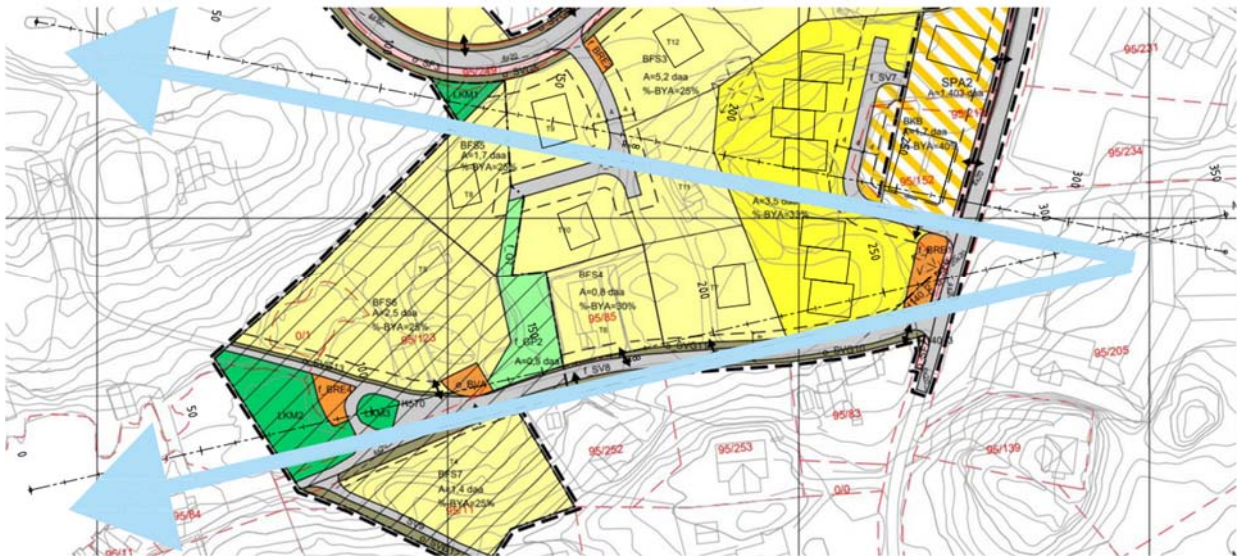
7.3 Bygg og anlegg

Generelt

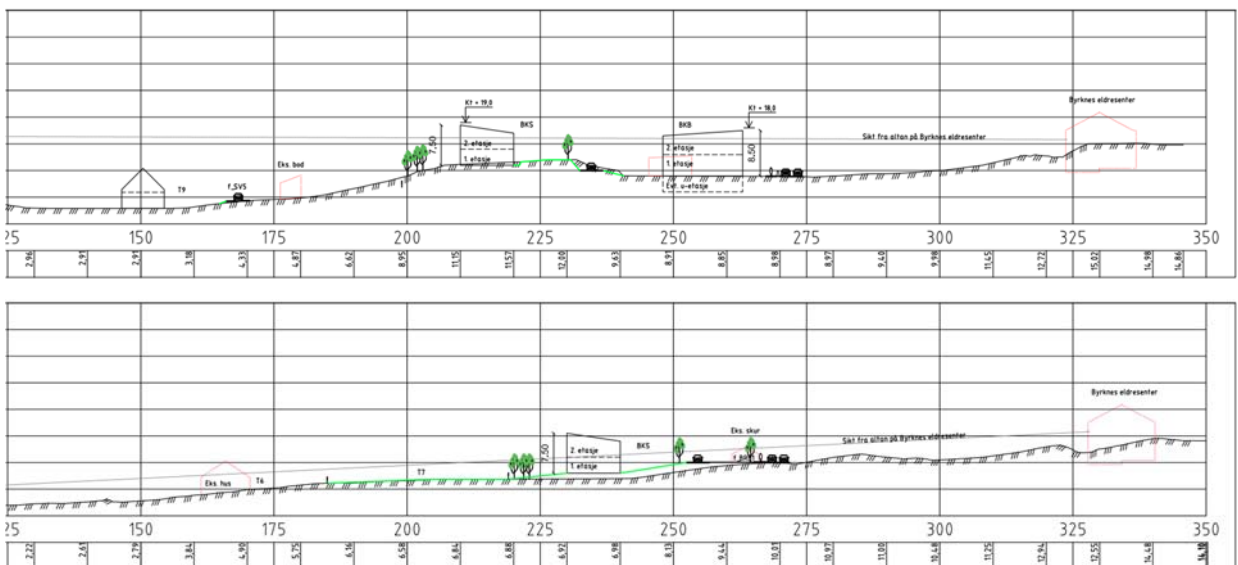
Tomteutnyttinga i reguleringsplanen varierer frå %-BYA = 25 % i områda for frittliggjande småhus til %-BYA = 101 % for leilegheitsbygga i B2 som no er under bygging. Reguleringsplanen opnar for om lag 44 nye bueiningar og hotell med 60 sengeplassar.

Formål	B1-3	BKS	BFS1-8	BKB1	Sum
Eksisterande bueiningar	1	0	6	0	7
Nye bueiningar	22	8	10	4	44
Sum	23	8	16	4	51

Det er gjort en vurdering av planlagt utbygging sin konsekvens for siktilhøve frå Byrknes eldresenter. Vurderinga viser at planlagt utbygging vil ta sikt frå eldresenteret, alt etter kor ein siktar frå. Som ein konsekvens av dette er det sett inn ei føresegn i BKS som sikrar at det vil være ein sikkorridor på 8 meter mellom husrekkene. Det vil også være ein tilsvarande korridor langs vegen mellom BKS og gnr/bnr 95/83 på sørsida av vegen til Barvågen. Det er i tillegg lagt inn føresegner om maksimal kotehøgde på både BKS og BKB1.



Figur 7-2 Siktlinjer fra Byrknes eldresenter



Figur 7-3 Snitt langs siktlinjene

BKS – Bustader, konsentrert småhus

Planframlegget opnar for opp til 7 rekkehus, tomannsbustader eller hus i kjede, med maksimalt 8 bueiningar. Tomtearealet er 3,5 daa og utnyttingsgraden er %-BYA = 33 %.

BFS Bustader, frittliggjande småhus

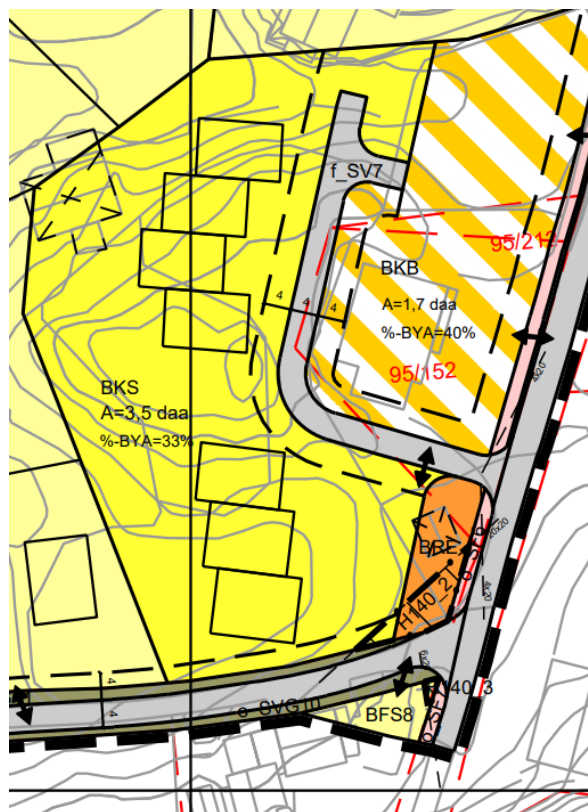
BFS1-8

Områda er avsett til frittliggjande bustader. %-BYA er satt til 25 %, unntatt for BFS4. Der er %-BYA er satt til 30% sidan denne tomte allereie er utbygd med denne tomteutnyttinga.

B Bustader

B1-3

Områda er avsett til bustader og er vidareført med føresegner frå eksisterande reguleringsplan. B2 er under bygging og består av leilegheitsbygg med til saman 17 leilegheiter.

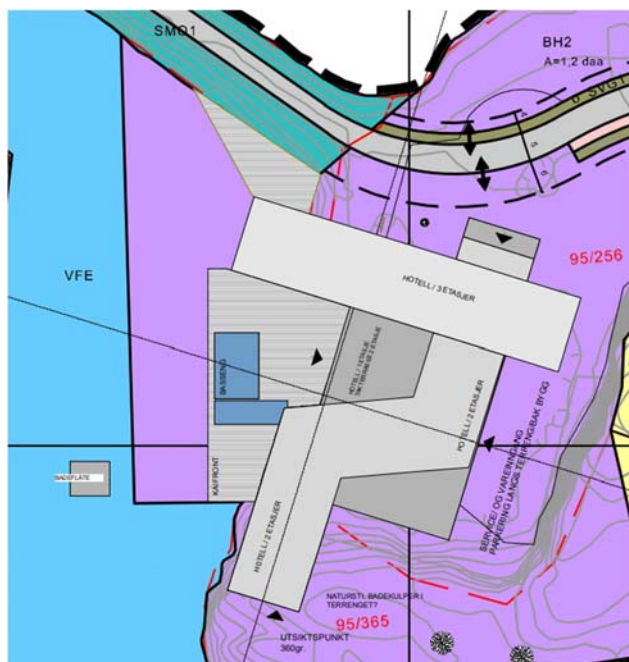


Figur 7-4 Rekkehus.

BH Hotell/overnatting

BH1

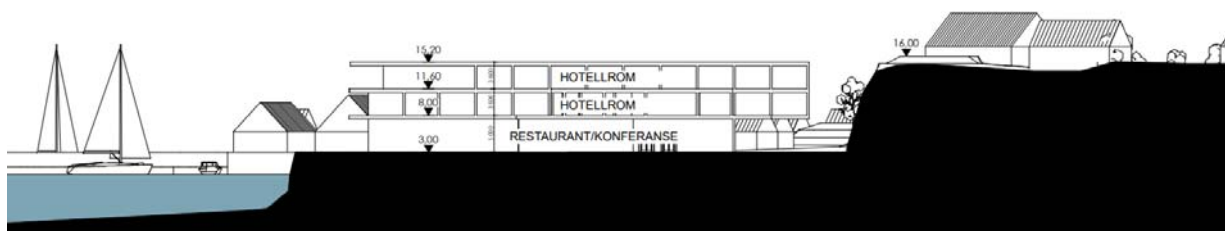
Formålet BH1 vert avsett til hotell med tilhøyrande fasilitetar, som til dømes parkering. Arealet er 9,8 daa og har ein utnyttingsgrad %-BYA på 70%. Formålet strekk seg ut i sjøen i vest og føresegnene opnar for at det kan fyllast ut i sjø og etablerast symjebasseng her. Området hotellet skal plasserast på er allereie sprengt ut og planert. Føresegnene opnar samstundes for utsprenging av areal i sør (gnr/bnr 95/365) og at hotell også kan byggast her.



Planlagt hotell vil være på mellom 2 og 3 etasjer og vil i snitt ligge litt lavere enn eksisterende skjering mot aust. Bruksareal på illustrert bygg er på om lag 8500 m². Parkering kan leggest bak bygget eller nord/ aust for planlagt bygg.



Figur 7-5 Hotell.



Figur 7-6 Snitt av hotellet.

BVA – Vass- og avløpsanlegg

Ved BFS5 er det avsett 0,1 daa til eksisterende avløpsanlegg. Anlegget er planlagt oppgradert som følge av planframlegget.

BRE – Renovasjonsanlegg

Det er sett av fleire område til renovasjonsanlegg, BRE1-4. Desse områda skal nyttast til utsetting av avfallsdunkar. BRE1 kan også nyttast til returpunkt for t.d. glas og papp. Det er i planen avsett 0,2 daa til dette formålet.

BLK – Leikeplass

Innafor planområdet er det avsett totalt 1,2 daa med føremål leikeplass. Arealet er fordelt mellom f_BLK1 på 1 daa og f_BLK2 på 0,2 daa. f_BLK1 vert felles for BFS1-7, BKS, BKB1 og B1-3. På delar av f_BLK1 skal det anleggjast skulpturpark. f_BLK2 vert felles for B1-3. Heile planområdet har gangtilkomst til desse leikeplassane via planlagt fortau og lågtrafikkerte stikkvegar som f_SV4 og f_SV5. Det er også ein snarveg gjennom f_GT og f_SP2 som knyter områda saman med fortauet som fører til leikeplassane. Det er også opna for etablering av ein mindre leikeplass innafor BKS.

BKB – Kombinert byggje- og anleggsformål

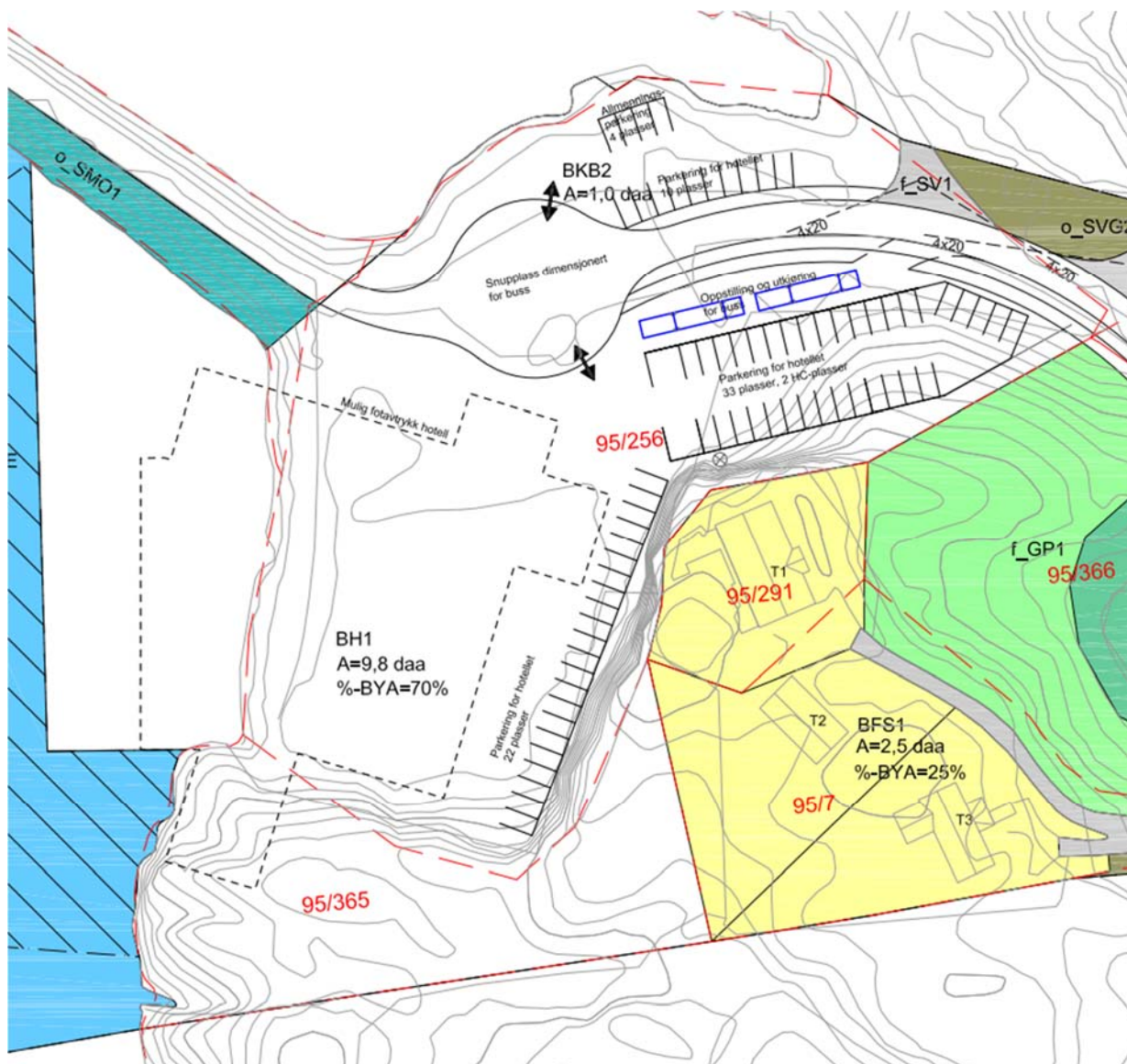
Innanfor formålet BKB1 legg planframlegget opp til at det kan etablerast bustadar i kombinasjon med offentleg/ privat tenesteyting. I dag står det eit bygg på tomten, som mellom anna vert nytta til lokale for idrettslag og husflid. Formålet opnar for at det i framtida kan etablerast nye bygg med til dømes frisørsalong, legekontor eller liknande i tillegg til lokale for idrettslag i første etasje, og bustadar på toppen. Tomtearealet er på 1,7 daa. Utnyttingsgrad er sett til %-BYA = 40 %. Planen opnar for å bygge parkeringsetasje under 1. etasje.

BKB2 er ein del av hotellområdet. Tilkomstvegen Nedgardsvika skil BKB2 frå BH1. Arealet er 1,0 daa og skal vere areal disponibelt for hotellet, som til dømes for parkering. Arealet skal også kunne nyttast til allmenn korttidsparkering.

Parkering

Det er planlagt parkering under bakken for leilegheitsbygga i B2 som er under bygging. Det er også opna for ei slik løysing i BKB1, men der vil endeleg parkeringsløysing verte avklart i seinare fasar. Parkeringsplassar for dei enkelte delfelta er vist i tabellen under.

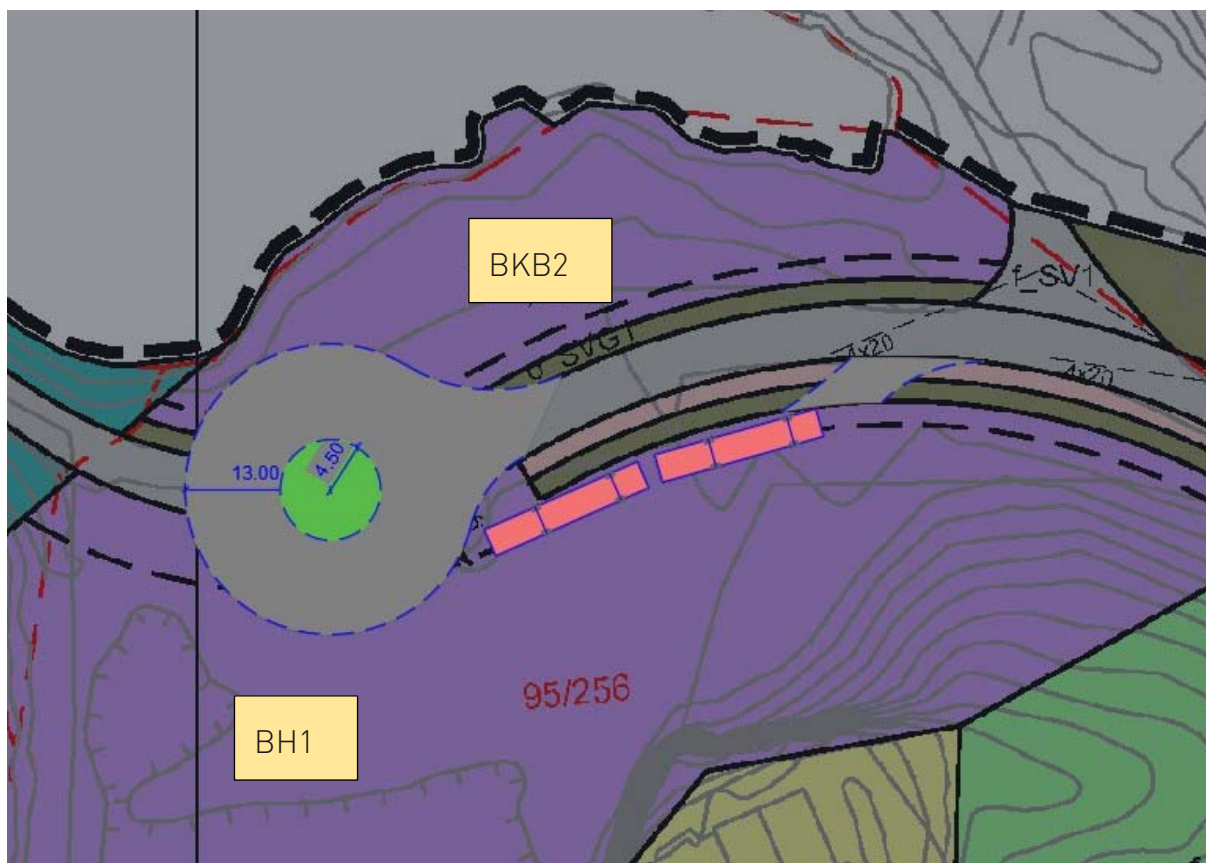
Formål	B1-3	BKS	BFS1-8	BKB1	BH1, BKB2
Parkeringsplassar pr. bueining	1,5-2	1,5	2	1	
Parkeringsplassar pr. 100 m ² offentleg/privat tenesteyting.				2	
Parkeringsplassar pr. hotellrom					0,8



Figur 7-7 Mogleg parkeringsløyising i hotellområdet

Det er planlagt 0,8 parkeringsplassar pr. hotellrom for planlagt hotell i BH1. I parkeringstala er det innberekna parkering både til gjestar og til drift av hotellet. Det er planlagt inntil 60 rom på hotellet. Dette gjev eit parkeringsbehov på 48 plassar. Parkeringsanalyse over viser at det er plass til naudsynt parkering innafør BH1 og at det i tillegg er plass til rundt 10 parkeringsplassar i BKB2.

Mogelegheit for parkering til hotellet i BKB2 gjev naudsynt fleksibilitet for hotellparkering dersom endeleg plangrep inneber at det vil bli vanskeleg eller uheldig å plassere all naudsynt parkering innafør BH1. I BKB2 er det også er lagt til rette for korttidsparkering for andre besøkande enn dei som er tilknytt hotellet.

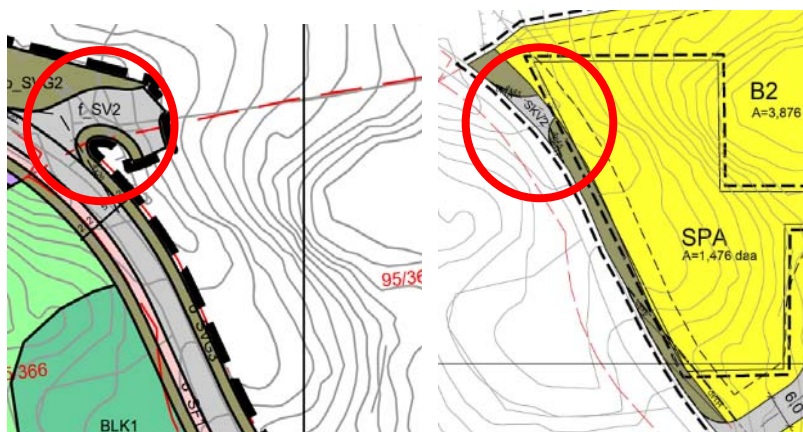


Figur 7-9 Illustrasjon av snuløkke for buss, og eksempel på mogleg bussparkering og utkjøring

Veg – SV

f_SV1 – f_SV9, o_SV8

f_SV5 og f_SV7 er nye avkøyrslar, resten er eksisterande avkøyrslar. f_SV2 og f_SV4 er avkøyrslar frå Nedgardsvika og inn til bustadane som ligg innanfor planområdet til reguleringsplanen i nord. Avkøyrsla f_SV2 erstattar ein annan avkøyrsel som ligg litt lenger sør og som er regulert i naboplanen på gnr/bnr 95/367. o_SV8 er ein offentleg veg som er planlagt utvida til 4 meter breidde.



Figur 7-10 Tv: ny avkøyrsel f_SV2. Th: avkøyrsla slik den er regulert i eksisterande plan.

Fortau – SF

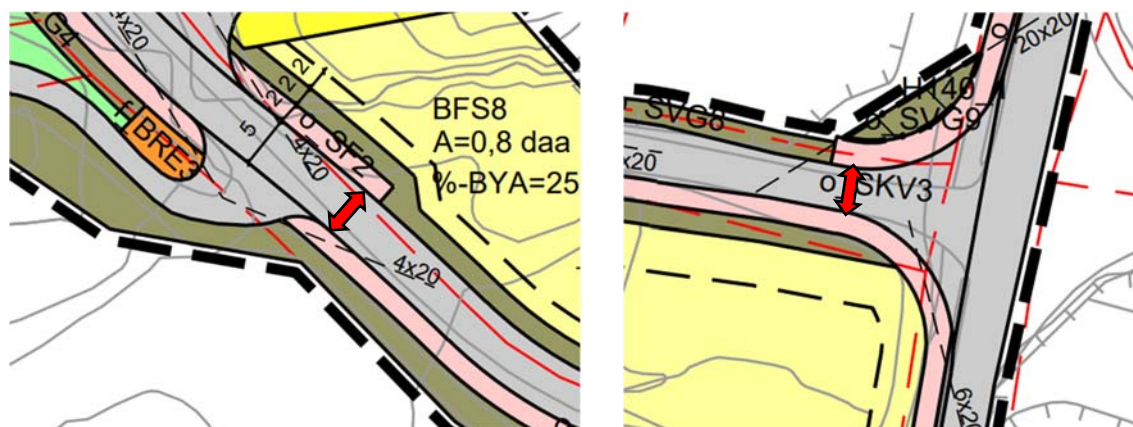
o_SF1 – o_SF7

Fortau o_SF1 – 7 sikrar trygge og attraktive gangforbindelsar langs Nordre garden, Søre garden og langs Nedgardsvika. Fortau til Nedgardsvika skal markerast med strek i vegen. Dette forenkler brøyting vinterstid.



Figur 7-11 Fortau i Nedgardsvika er planlagt markert med strek i vegen, slik løysinga er lengre sør mot Nesevågen, vist i biletet.

Reguleringsplanen legg til rette for overgang eller gangfelt to stader i planen, mellom o_SF2 og o_SF3, og kryssing over o_SKV1 ved kryss til o_SKV2. Om det skal etablerast gangfelt på de tilrettelagte kryssingsstadene vert vurdert etter Statens vegvesens handbok «V127 Kryssingssteder for gående».



Figur 7-12 Planlagte kryssingsstader

Annan veggrunn – tekniske anlegg - SVT

o_SVT1-2

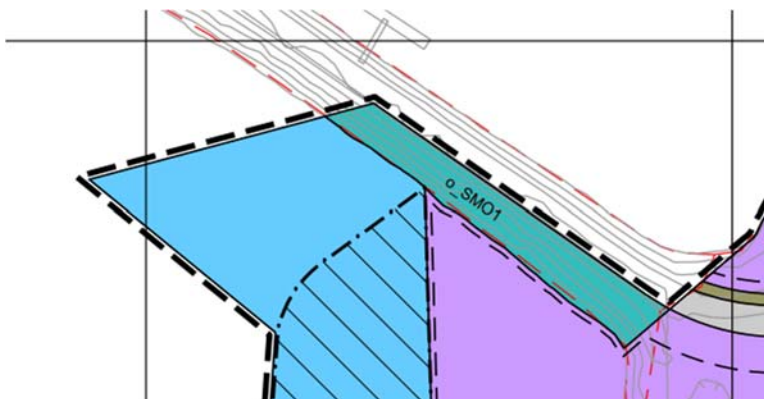
Formåla sikrar sideareal for opparbeiding av fortau, veg og autovern.

Annan veggrunn – grøntareal – SVG**o_SVG1 - o_SVG14**

Formåla sikrar sideareal for opparbeiding av fortau, veg og evt. lysmaster.

Molo – SMO

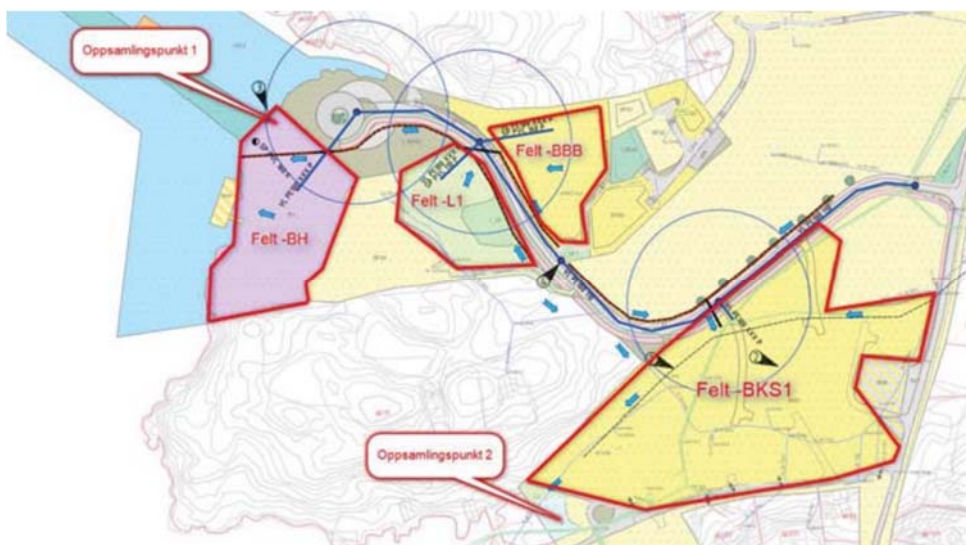
Planframlegget regulerer inn ein mindre del av skråningsutslaget til den eksisterande moloen. Deler av dette arealet o_SMO1 vil delvis fyllast opp med steinmassar i samband med planlagt utfylling av hotellområde sør for moloen.



Figur 7-13 Regulert molo

Brannvatn

For hotell er det særlege brannomsyn som gjer seg gjeldande. Det er usikkert om kapasiteten på Byrknes vassverk er tilstrekkeleg til at planlagt 110 mm forsyningsledning kan nyttast til brannvassforsyning. Det er planlagt å etablera sprinklaranlegg på hotellet, og nytte påfyll av saltvatn med pumpe frå sjø frå oppsamlingspunkt i Nedgardsvika. Tilsvarande er det planlagt eit oppsamlingspunkt for oppsuging av sjøvatn til brannvatn i Barvågen for planlagte bustader der.



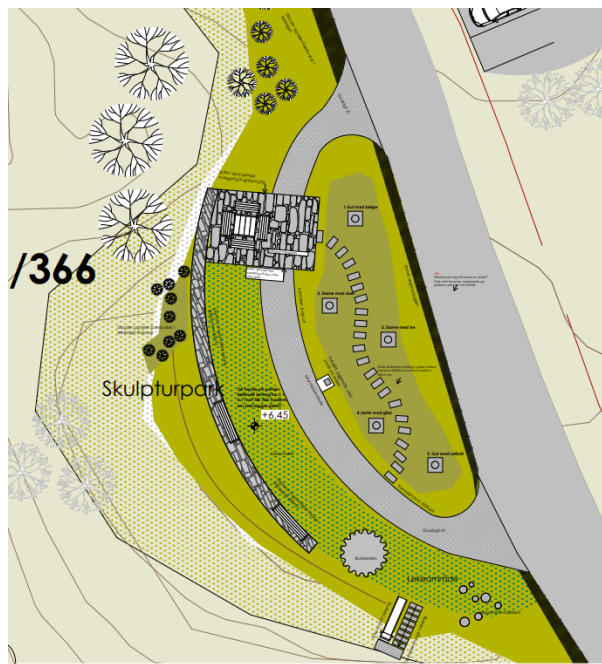
Figur 7-14 Oppsamlingspunkt for brannvatn

7.4 Grønstruktur

GT – Turveg Mellom planlagt parkområde f_GP2 og adkomstvegen f_SV5 vert det avsett 0,1 daa til etablering av tursti eller tråkk for å sikre tilgang til ferdsel gjennom planlagt bustadområdet

GP – Park

På vestsida av planområdet er det avsett eit areal med formålet park. Her skal det etablerast skulpturpark. Skulpturparken utformast i kombinasjon med leikeplassen BLK1. Skisseprosjektet vist i figur 7-8 viser ei mogleg utforming av området.



Figur 7-15 Skisseprosjekt for skulpturparken og leikeområdet.

7.5 LNFR

LKM – Vern av kulturmiljø eller kulturminner

I søre del av planområdet er fire areal, LKM1-4 avsett til vern av kulturmiljø eller kulturminner. Dette er ei vidareføring av kulturminneplanen rundt fiskarbondemuseet i Barvågen (plan-id: 1995002).

7.6 Omsynssoner

Planen regulerer inn tre frisiktsoner (H140) i kryssa mellom SKV2 og SKV1, og mellom SKV1 og SV8. I områda for frisikt skal det vere fri sikt i ei sone på 20 x 20 meter i nord, og 6 x 20 meter i sør. Det skal ikkje vere vegetasjon eller andre sikthindringar høgare enn 0,5 meter over vegbanens nivå.

7.7 Flaumfare

Krav knytt til sikkerheit mot flaum og stormflo vert gitt av TEK17 §7-2. Planområdet grensar til sjøen, men berre mindre delar vil verte påverka av 200-årsflaum, i følgje NVE Atlas. Kva for ein sikkerheitsklasse eit bygg eller tiltak er i, avgjer om det skal verte dimensjonert for flaum som skjer i gjennomsnitt kvart 20., 200. eller 1000. år. Bygningane som inngår i planframlegget er både bustadar, hotell, bygningar for tenesteyting mv., og dei er alle berekna for personopphald. Bygningane vert difor plassert i sikkerheitsklasse 2. Dei økonomiske konsekvensane kan verte store, men kritiske samfunnsfunksjonar vert ikkje sett ut av spill.

I planlegginga av nye bygg og anlegg skal dei verte tilpassa vasstanden i år 2100 ved dimensjonerande flaumhending. For sikkerheitsklasse 2 er det 200-årsflaum som vert

dimensjonerande for framtidig planleggingsnivå. I rapporten *Havnivåstigning og stormflo* frå DSB 2016 er 200-års returnivå for Gulen (Eivindvik) berekna å være 145 cm og havnivåstigning er venta å vere 70 cm. Ein 200-årsflaum i 2100 gjer følgjande tal:

Returnivå stormflo (i cm over middelvann)	Havnivåstigning med klimapåslag (i cm)	NN2000 over middelvann (i cm)
145	70	5

Berekening av stormflo og havnivåstigning for Gulen:

$$\begin{array}{r}
 \text{+} \quad \text{Middelverdi} \quad \text{for} \quad \text{200-års} \quad \text{returnivå} \quad \text{stormflo} \\
 \text{+} \quad \text{Havnivåstigning} \quad (95\text{-persentil} \quad / \quad \text{klimapåslag}) \\
 \text{=} \quad \underline{\text{Høgdeforskjell mellom middelvann og kartgrunnlag NN2000}} \\
 \text{=} \quad \text{Høgaste forventade havnivå (stormflo etter havnivåstigning)}
 \end{array}$$

200-årsflaum:

$$145 \text{ cm} + 70 \text{ cm} - 5 \text{ cm} = 210 \text{ cm}$$

I tillegg må det takast høgd for bølgepåslag på inntil 1,5 m.

Lågaste golvhøgde for hotellområdet er 3,0 moh og bustadområda ligg høgare i terrenget. Det er også sikra i føresegnene at elektriske installasjonar og andre ikkje skal ligge under kote +3,6 utan at det vert bygd i vasstett konstruksjon.

Som nemnt i kapittel 5 vil ein liten del heilt sør i planområdet kunne verte påverka av 200-årsflaum. Viss området skal verte utbygd vil ein måtte legge til grunn ein av følgjande tiltak henta frå TEK 17.

1. Ved å plassere bygget utanfor flaumutsett område
2. Ved å sikre bygget mot overfløyning
3. Ved å dimensjonere og konstruere bygget slik at det toler belastningane frå dimensjonerande vasstand, og skadar kan verte unngått

Eventuelle tiltak knytt til utbygging av nemnte område vert handsama i byggesak.

8. KONSEKVENSNAR AV TILTAKET

8.1 Overordna planar

Reguleringsplanen er i hovudsak i samsvar med gjeldande kommuneplanens arealdel. Bustadområda BFS2-7 og BKS er direkte i tråd med gjeldande kommuneplan. Hotellområdet BH1 og BKB2 er i gjeldande arealdel «andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg», men er spelt inn som næring i framlegg til ny arealdel. Bustadområdet BFS1 ligg som LNF i noverande arealdel, men er spelt inn som bustadområde i framlegg til ny. BKB1 ligg delvis som eksisterande forretning og delvis som bustad i gjeldande arealdel.

8.2 Landskap, estetikk og fjernverknad



Figur 8-1 Plangrep hotell

Biletet over viser hotelltomta sett frå vest. Det er tidlegare sprengt ut eit stort område som hotellet i hovudsak er planlagt bygd på. Såleis er det største inngrepet i terrenget allereie gjort. Skjæringa framstår i dag som eit sår i terrenget. Dersom det vært bygd eit hotell vest for denne skråninga vil skjæringa i mindre grad synast.

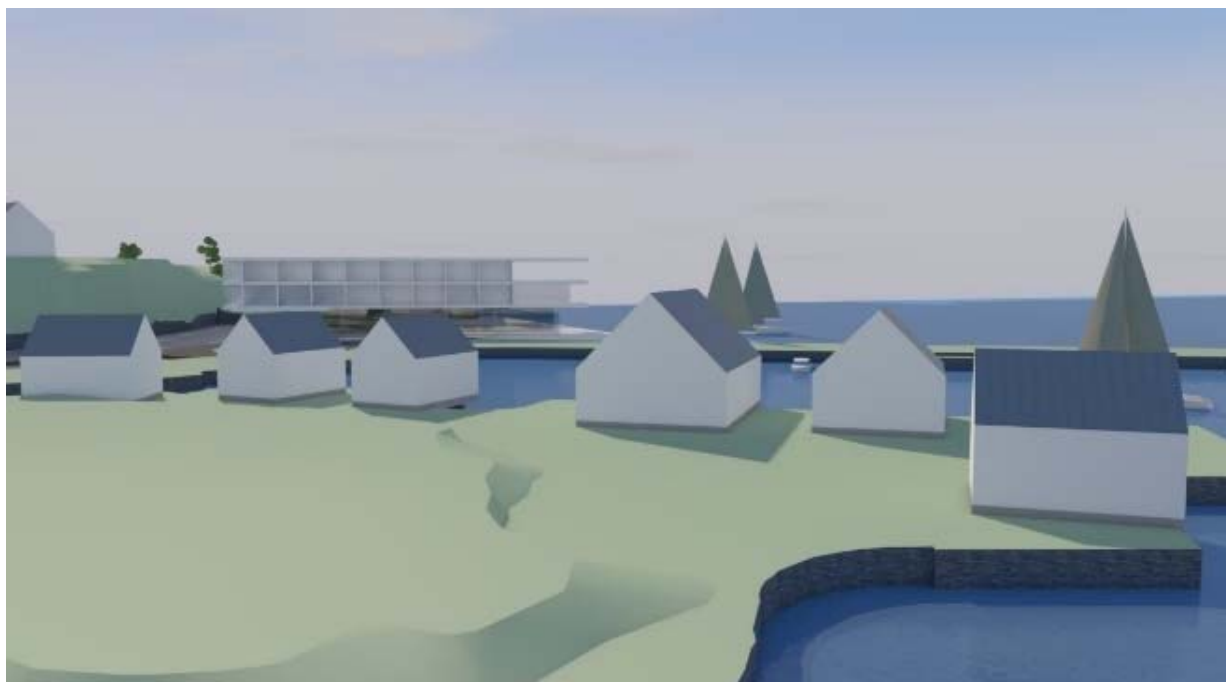
Plangrepet syner eit hotellbygg i tre etasjar med hovedadkomst frå nord. 1. etasje består av restaurant, spa og symjeanlegg. Det er også planlagt ein utfylling i vest for å kunne etablere eit utandørs basseng. I nordre del er det plassert ein hovedfløy i andre og tredje etasje. Denne går frå aust til vest og vi få hotellrom med sær gode utsiktstilhøve mot h.h.v. nordvest og sørvest.

I søre del at hotellet er det planlagt ein hotellkorridor som slynger seg rundt eit mindre atrium og sikrer god kontakt med terrenget i søraust.



Figur 8-2 Hotell sett frå aust

Biletet over syner utsikta frå planlagte leilegheitsbygg i aust. Hotellet vil verte lite synleg frå denne vinkelen og underordne seg terrenget i bakkant og husa på høgda vest som ligg høgare enn hotellet. Hotellet vil såleis ikkje bli så dominerande i terrenget, som det kunne blitt om det t.d. var lagt 5 meter høgare.



Figur 8-3 Hotell sett frå nord

Hotellet er planlagt å ligge lavere enn høgda på utsprengt skjering i vest, kote 16. Sett frå aust vil hotellet framstå terrengtilpassa med ein trinnvis nedtrapping frå bustadane på haugen aust for hotellet via hotellet og ned til moloen.



Figur 8-4 Hotell sett frå vest

Sett frå vest vil eksisterande molo og busetnaden på haugen bak hotellet vera vel så dominerande som sjølve hotellet. Samstundes vil eit flott hotellbygg på ein fin måte skjerme for den markante skjeringa som vart etablert vest for planlagt hotell i samband med utsprenging av massar til moloen.

8.3 Soltilhøve



21 mars kl. 1500

Figur 8-5 Soltilhøve vårjamndøgn kl. 15

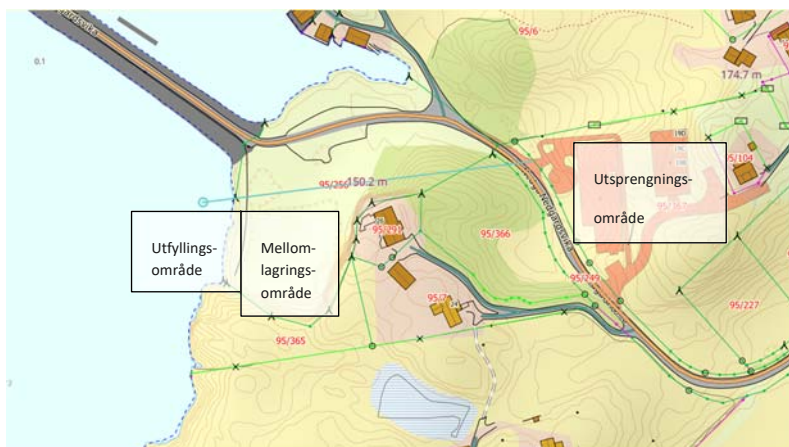
Utarbeidde solstudier viser akseptable soltilhøve på hotelltomta. Men sidan tomte er nordvendt med høg skjering aust og sør vil likevel det planlagt utfylte arealet på vestsida ha svært stor verdi. Det er dette området som er klart mest solfylt. Illustrasjonen til venstre syner soltilhøva ved vårjevndøgn kl. 15. Sjå elles vedlagte solstudier.

8.4 Massehandsaming

Planframlegget inneberer ei avgrensa utfylling i sjø sør for den allereie etablerte moloa ved Nedgardsvika. Rådgivende Biologer AS gjennomførte ei naturtypekartlegging våren 2022. Rådgivende Biologer AS gjennomførte også ei risikovurdering av forureina sediment i og i nærleiken av planlagt utfyllingsområde. I samband med kartlegginga av marint naturmangfald i området vart det observert noko stein innafor det skisserte utfyllingsområdet, tilknytt eksisterande molo. Denne kartlegginga viste fylgjande: Ved utfylling i sjø vil det oppstå arealbeslag for marint naturmangfold. Hardbunnsfauna vil kunne rekolonisere seg etter 2-10 år, mens bløtbunnsfauna vil miste leveområde. Den avgrensa tareskogforekomsten vil truleg i liten grad bli påverka av utfylling i sjø.

I risikovurderinga utført av Rådgivende Biologer AS vart det funne høge verdier av PCB ved ein stasjon. Sedimentet på stasjonen var dominert av grovt sediment. Sannsynligheten for betydelig spredning av miljøgift i stedegent sediment auker desto høgre andel av sedimentet som er finkorna. Dei to andre undersøkte stasjonane hadde lavt innhold av miljøgifter. I rapportane kjem det fram at ein eventuell spredning vil avgrensast til mindre enn 1% av tareforekomsten, og påverkninga vert vurdert som tilnærma ubetydeleg for tareforekomsten som heilskap. Den avgrensa sjøfjærbumnen vil truleg ikkje verte påverka av utfyllinga når den er ferdigstilt, men kan truleg oppleve noko påverknad i form av nedslamming under anleggsarbeidet.

Utsprengte fjellmassar frå nærliggjande byggefelt med bustadblokker er planlagt utfylt i sjø, og vil etter utfylling og komprimering fungere som tomteareal for hotell/ symjebasseng. Avstand frå utsprengningsområde og fyllingsstad er drøyt 150 meter. Massane er mellomlagra like ved planlagt utfyllingsstad.



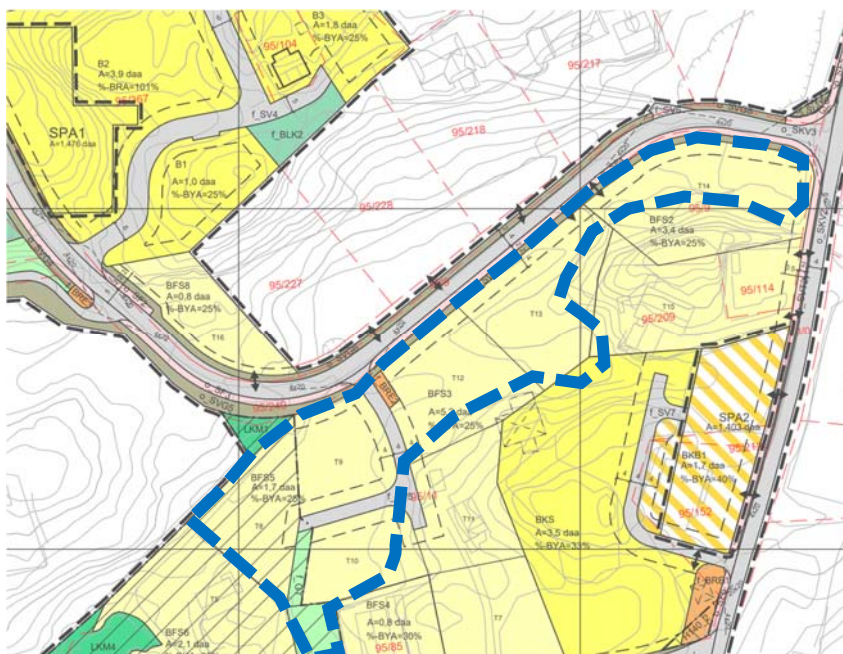
Figur 8-6 Utsprengings-, mellomlagrings- og utfyllingsområde ved moloen

Utsprengte steinmassar er vurdert som gode fyllmassar. Det er vurdert at massane truleg ikkje inneheldt forureining eller framande artar då dette er reine utsprengte fjellmassar og ikkje jord- eller humusmassar. Oppfyllinga vil truleg ta ca. 1 mnd. Det er berekna at massane har eit volum på om lag 35000 pam, og skal fordelast på eit volum på ca. 5,8 daa. Denne løysinga gjev truleg tilnærma massebalanse og inneber ein svært kort transportetappe.

Vi vurderer dette som «Anna gjenvinning» jmf. Statsforvaltaren i Vestland sin ressurspyramide (sjå under). Massane som er planlagt deponert skal nyttast som fundament for planlagt hotell, symjebasseng og kaifront. Massane vil også nyttast til heving av eksisterande utsprengt område til om lag kt. +3.



Figur 8-7 Ressurspyramide for overskotsmassar (SFVL 2023)



Figur 8-8 Aktuelt område for masseutskifting innfor planområdet.

Aktuelle areal for disponering av eventuelle overskotsmassar vil være å nytte utsprengt stein som utskiftingsmassar lokalt i Byrknesområdet. Til dømes kan eit aktuelt område være BFS3 og BFS5 der overflata i stor grad består av myrjord som delvis må utskiftast når bygningar veg og parkering i desse område skal etablerast.

8.5 Strandsona

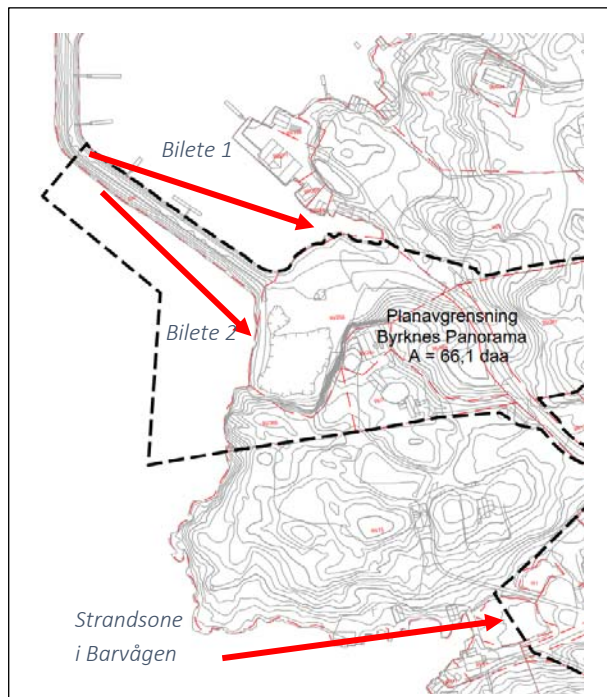
Store deler av strandsona innafor planområdet er allerede påverka av eksisterande infrastruktur. Den utbygginga reguleringsplanen opnar for, vil berre i mindre grad auke utstrekninga på desse områda.



Figur 8-9 Bilete 1 viser eks. strandsona på nordsida av moloen

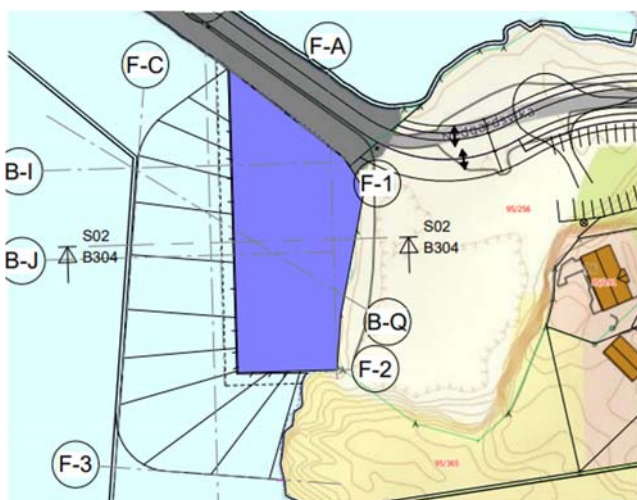


Figur 8-10 Bilete 2 viser eks. strandsona på sørsida av moloen grønt

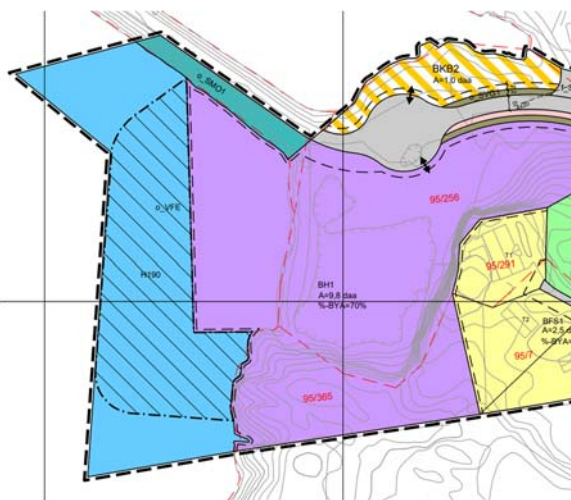


Figur 8-11 Utsnittet syner utbygde område i blått og ubygde i grønt

I planframlegget er det lagt opp til ei avgrensa utfylling i sjø sør for den allerede etablerte moloen ved Nedgardsvika. Sør for dette området langs strandlina er terrenget brattlendt og ikkje eigna for turgåing. Det er difor ikkje lagt opp til offentleg tilgang til strandlina i dette området. Reguleringsplanen legg også opp til utsprenjing av hotelltomta BH1 heilt til formålsgrensa i sør.



Figur 8-12 Utsnittet viser planlagt utfylling i sjø



Figur 8-13 Utsnittet viser utfyllinga i reguleringsplanen

8.6 Kulturminne

Vestland Fylkeskommune har gjennomført kulturminneregistrering innafor planområdet. Ved registreringa vart det ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne.

8.7 Folkehelse, friluftsliv, barn og unge

Planframlegget vil ha positive konsekvensar for folkehelse, friluftsliv og barn og unge. Etablering av skulpturpark med tilhøyrande leikeplass vil bidra som ein attraktiv kvalitet for nabolaget. Den vil bidra til å fremme fysisk aktivitet, samt fungere som et samlingspunkt i nabolaget. I tillegg legg planen opp til etablering av ein del større bustader, tilpassa for barnefamiljar.

Hotellets symjebasseng vil også vere ein attraktiv kvalitet for Byrknes. I tillegg kan hotellet bidra til at ungdom får seg ein deltidsjobb/sommarjobb.

Den generelle trafikktryggleiken i området vil utbetrast betydeleg. ved at det etablerast fortau langs heile Nedgardsvika. Dette gjer det mykje tryggare for barn og unge å ferdast langs Nedgardsvika.

8.8 Veg og infrastruktur

Fv5583 som knyter Byrknes til vegnettet frå aust har i dag ein årsdøgntrafikk på 250 bilar i døgeret. Dette kjem i tillegg til lokal trafikk på Byrknes. I sum er dette relativt lite trafikk. Planframlegget legg opp til etablering av rundt 20 nye bustadeiningar, eit hotell med opptil 60 rom og noko offentleg/privat tenesteyting. Etablering av fortau. Totalt vil dette kunne medføre ein trafikkauke på mellom 100 og 150 bilturar i døgeret. Dette er høvesvis låge trafikkta. Og med utviding av vegbreidda på Nedgardsvegen, etablering av fortau og sikring av frisikt vurderer ein at trafiksikkerheita skal være ivareteke, sjølv med noko auke i biltrafikken.

Vestland fylkeskommune har i sin merknad bedt om at ein vurderer å flytte eksisterande avkøyrsla som går til Nedgardsvika enten 50-60 meter lengre nord eller 40 meter lengre sør, for å hindre at krysset etter kvart vert eit X-kryss.

Dersom ein flytter avkøyrsla 50-60 meter lengre nord vil det bli svært vanskeleg å få lastebilar og bussar fram til hotellområdet grunna smal veg i området der fylkesvegen kjem inn på den kommunale vegen som går frå sør til nordre Byrknes. Ein buss med lengde på 15 meter må bruke dimensjonerande køyremåte C (N100, Punkt 5.2.3). Denne køyremåten medfører bruk av heile køyrebanebredde både i vegen køyretøyet svinge av frå og i den vegen køyretøyet svinge inn i. Figur 8.6 viser korleis sporing for buss vil sjå ut dersom avkøyrsla flytte 50-60 m nord.

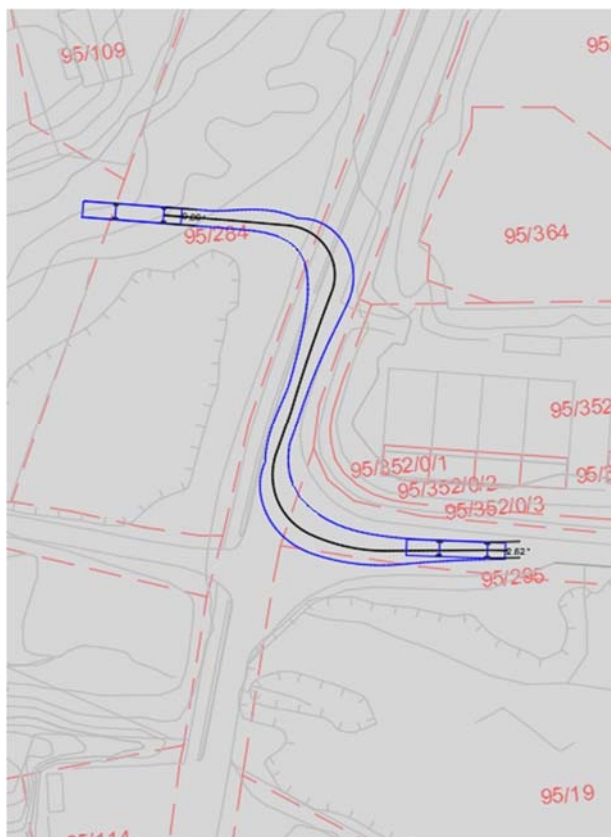
GAUTE BAARØY

A/STAB

Dette alternativet vil også medføre at eksisterende autovern som skil mjuke og harde trafikkantar langs denne vegen vil måtte få ein større opning til buss og støre kjøretøy då desse treng ein del plass til å svinge ut av avkøyrsla. Noko som truleg vil gjere vegen mindre trafiksikker, mellom anna for skuleborn. Sikten frå avkøyrsla vil reduserast dersom den vert plassert lengre nord, då ein ikkje kan sjå trafikken som kjem frå Byrknesvegen Fv. 5582 når ein skal svinge ut på SKV2. Det vil i tillegg vere behov for større terrengingrep på eigedom 95/284, dersom dette alternativet skulle blitt tatt i bruk.

Dersom ein flytter avkøyrsla 40 meter lengre sør, vil ein få fleire konflikhtar. Avkøyrsla vil treffe likt med avkøyrsla frå butikken, som vil gi eit X-kryss. Avkøyrsla vil også komme tett med ein eksisterande parkeringsplass (gbnr. 95/114) og avkøyrsel til bustad (gbnr. 95/209). Det vil også her være behov for større terrengingrep. Figur 8-7 viser det aktuelle området, kor avkøyrsla vil plasserast er markert med raud pil.

Vidareføring av dagens situasjon med utbetring av SKV1 vil i dette tilfellet truleg være den beste løysinga. Ein vil her ha god sikt over moglege konfliktpunkt i alle retningar, i tillegg til å få god oversikt over bilar som kjem ut frå butikken. Fartsgrensa på SKV2 er 30 km/t, og frå SKV1 gjeld høyreregulering. Det er også lav ÅDT på Byrknesvegen, som ikkje vil aukast betrakteleg som følgje av planframlegget. Det vil heller ikkje vere behov for like store terrengingrep dersom avkøyrsla vert opprettheldt her. Langs vegane er det rekkverk og murer som er med på å lede trafikken, for både harde og mjuke trafikkantar (sjå figur 8-8).



Figur 8-14 Sporing for buss dersom avkøyrsla til SKV1 vert flytta 50-60 m nord. Dimensjonerande køyremåte C.



Figur 8-15 SKV2 i retning sør. Avkøyrsla flyttet 40 meter sør er illustrert med rød pil. Bilde: Google Maps, juni 2019.



Figur 8-16 SKV2 i retning nord. Rekkverk langs vegane som er med på å lede trafikken, for både harde og mjuke trafikantar. Bilde: Google Maps, juni 2019.

Byrknes er et område under utvikling, og går mot å være eit meir tettbygd område. Dette gjer at i framtida kan Byrknes omtalast som eit tettbygd område med gatestruktur, kor det i følgje vegnormalane (N100, V121) er tillat med etablering av X-kryss. I tillegg opne Hb. V121 for at det kan gjerast unntak til X-kryss i tilfelle kor det er små trafikkmengder, som det er i dette området/krysset.

8.9 Samfunnsmessige tilhøve

Positivt: Fleire arbeidsplassar (hotell, anleggstid, restaurant), utvikling av Byrknes som tettstad, tiltrekke barnefamiliar til Byrknes, auka innbyggjartal, auka barnetal i barnehage og på skule, auka tal i arbeidssøkande til eksisterande arbeidsplassar som treng arbeidskraft (t.d. barnehage.

Skule og aldersbustader), auka fritidstilbod der innbyggjarar kan nytte seg av hotellfasilitetar (t.d. basseng og spa). Negativt: Meir trafikk.

8.10 ROS-analyse

ROS-analysen viser at det kan oppstå situasjonar med gult risikonivå for materielle verdiar i samband med sterk vind. Eventuelle tiltak for å handtere situasjonar med ekstrem vind kan vere sikring av lause gjenstandar. Samla risikonivå for vind er likevel akseptabel risiko, så evt. tiltak kan gjerast ut frå økonomiske og praktiske vurderingar. Det er også lagt inn ei føresegn om naudsynt sikring av eksisterande og nye høge skjeringar innafor hotellområdet BH1. Sjå punkt 4.1.1 i ROS-analyse og § 1.5 i føresegnene.

9. AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Fødselsoverskotet i Gulen kommune stort sett har vore negativ dei siste 20 åra, noko som skulle tilseie at den positive trenden er relatert til netto innflytting. Truleg er dette også forklaringa på folketilveksten i Byrknes grunnkrets. Visst så, seier dette noko om Byrknes tettstad sin relative popularitet samanlikna med andre bygder i kommunen. SSB si framskriving av folketalet syner ein svak positiv trend fram mot 2050. Sysselsettingsraten i Gulen kommune er høg, arbeidsledigheita i 2020 var 1,7%, og den lågaste i Vestland. Behovet for framtidig arbeidskraft ved større næringsetableringar må i all hovudsak løysast ved å hente arbeidsfolk utanfrå kommunen. I desse ligg også potensielle tilflyttarar.

Byrknes vil mest truleg, gjennom sine kvalitetar, vere eit nærliggande val for ein stor del av eventuelle tilflyttarar. Byrknes er som nemnt den største tettstaden i kommunen, og må seiast å ha tettstadskvalitetar. Busetnaden er i hovudsak avgrensa til halvøya, og er relativt konsentrert. Her er barnehage, barne- og ungdomsskule og fritidsaktivitetar, og ikkje minst lett tilgang til sjø og strand. Dei overordna landskapslinjene på Byrknes er låge og her er vidt utsyn i alle retningar, også mot sjø. Med tanke på større arbeidsplassar i nærområdet er Byrknes eit naturleg satsingsområde for tilrettelegging av bustadtomter i eit godt og etablert nærmiljø. Då det meste som vert bygga nytt er rekkehus og leilegheiter, og det er stor førespurnad etter einbustadtomter på Byrknes, meiner vi dette vil vere ei attraktiv utbygging i høve til Byrknes si attraktivitet som tettstad.

Etablering av hotell på Byrknes vil klart auke attraktiviteten til Byrknes som eit knutepunkt mellom lokal busetnad og store næringsutviklingsområde i området Skipavika, Sløvåg, Mongstad – samt moglegheitene i havområda i vest. Hotellet kan fungere som ein høgkvalitets overnattingsstad og møtestad for innleigd personell til framtidige kompetansesarbeidsplassar knytt til alt frå havvind til landbasert oppdrettsverksemd. Hotellet kan gje arbeidsplassar både til fastbuande og tilflyttarar. Hotellfasilitetar som restaurant, basseng og spa kan nyttast av både fastbuande, ferierande og tilreisande. Barnehage- og skule kan utøve symjetrening i hotellbassenget.

10. VEDLEGG

1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsføresegner
3. Utomhusplan og snitt
4. Solstudier
5. Merknadsskjema og merknader
6. ROS-analyse
7. Risikovurdering av forureina sediment
8. Naturtypekartlegging
9. VAO-rammeplan
10. Situasjonsplan fylling
11. Snitt og siktlinjer
12. Konfliktvurdering for utfylling i sjø