

Merknadsskjema – offentlig ettersyn, tidsrom 10.07.2023 – 24.09.2023

Plannamn	Gbnr. 95/7 og 95/256 m.fl. Reguleringsplan Byrknes Utvikling
Arealplan-ID	2021003
Saksnummer	
Utarbeidd av	GB
Sist revidert	20.11.2023

Nr.	Avsender	Hovudpunkt i merknad/fråsegn	Forslagsstillars kommentar
	Private merknader:		
1	Reidar Byrknes Nedgardsvika 5 4635-95/217 John Byrknes Nordre garden 4635-95/9 23.08.2023	Det er planlagt at fortau til Nedgardsvika skal markerast med strek i veggen. Merknadsstiller meiner at fortauet bør vere høgare enn bilvegen i staden for merking med strek i veggen. Fortaua på Byrknes er skilt frå veggen med oppheva kant eller med autovern. Merknadsstiller meiner at fortau med merking med strek i veggen vil bli misbrukt av bilar, og at vegbane og fortau bør skiljast. Merknadsstiller ynskjer ein fartsdempar, plassert litt vest for innkøyrse til privat veg for gnr/bnr 95/217 og 95/218 for å halde farten nede. I følge plankart og i reguleringsføresegner er del av bruk 95/9 tatt med i reguleringsplanen. Merknadsstiller gjer merksam på at grunneigar ikkje tatt stilling til kva dette arealet vil bli brukt til.	Ikkje teke til følgje Det er ynskeleg å oppretthalde moglegheita for skiljing av køyrebane og fortau med strek i veggen. Etablering av fartsdempar er eit trafiksikkerheitstiltak som det ikkje er naturleg å ta endeleg stilling til i reguleringsplanen, då det ikkje vil få arealmessige konsekvensar. Dette er noko Gulen kommune evt. må ta stilling til uavhengig av reguleringsprosessen Gnr/bnr 95/9 er avsett til bustad i kommuneplanens arealdel. Det er difor naturleg av heilskapsvurderingar å regulere denne sentrale eigedomen til bustadføremål.
2	Harald Ludvik og Sølvi-Ann Oddekalv Søre garden 21 4635-95/176 28.08.2023	Merknadsstiller gjer merksam på at adkomstveg til Søre garden 21 inngår i reguleringsplanen, og ynskjer at det i planen vert vist at dei er sikra tilkomst til eigedomen sin.	Teke til følgje Tilkomst vert sikra i føresegnene i nytt punkt 3.2.9. Gnr/gnr 95/267 er også sikra tilkomst i føresegnene og det er lagt inn avkjørselspilar i reguleringsplankartet.
3	Svenn Kjetil Haveland for Terje Ketil Byrknes Søre garden 13 4635-95/15 20.09.2023	-Området for BFS6 og LKM2 er feilaktig teikna inn på tomt til 95/15. Grenser må korrigerast. -Området LKM1 ligg på tomt til 95/15, og skal ikkje inngå i utviklingsprosjektet. - Utviding av veggen o_SKV1 med fortau ved BFS8 må gjerast slik at det ikkje tomt 95/15 vert råka. - Renovasjonsanlegg f_BRE3 er teikna inn på tomt til 95/15. Også 95/15 må kunne nytte f_BRE3, elles må alternativ plassering etablerast. - Renovasjonsanlegg f_BRE4 ligg i grense til 95/15. Også 95/15 må kunne nytte f_BRE3. - Det er 6 og ikkje 5 eksisterande hus i BFS1-8.	Delvis teke til følgje Grense til BFS6 er justert og arealet lengst vest vert regulert til LKM4 (Vern av kulturmiljø eller kulturminner) for å videreføre kulturminneplanen rundt fiskar-Bondemuseet i Barvågen (plan-ID: 1995002) LKM1 vil ikkje inngå i utviklingsprosjektet, men vi være ein videreføring av kulturminneplanen rundt fiskarbondemuseet i Barvågen (plan-ID: 1995002) Det vil nødvendigvis bli grensejusteringar langs den utvida veggen m/fortau mot Nedgardsvika fleire stader. Det vil ikkje være naturleg at gnr/95/15 nyttar f_BRE3 slik reguleringsplanen er satt saman.

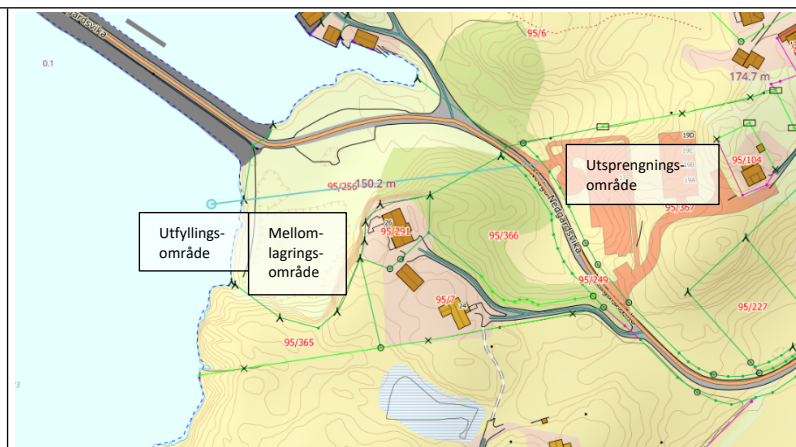
		- Vegen f_SV3 som inngår i reguleringsplan, går over tomt til 95/15. Det vert forutsett at det ikkje skal gjerast endringar på denne vegen og at det ved vidare utvikling på området BFS1 vert inngått gjensidig bruksrett på vegrett som følger: 95/7 og 95/201, samt eventuelt nye bruksnummer på desse tomtene får rett til å nytte vegen f_SV3 som ligg over 95/15 sin tomt, og 95/15, samt eventuelt nye bruksnummer på denne tomten får rett til å nytte vegen f_SV3 som ligg over 95/7 sin tomt, samt opparbeide innkøyrse inn på 95/15 som angjeve på teikning.	Det blir lagt inn i føresegnene at også gnr/bnr 95/15 kan nytte f_BRE4. Se §2.6 i føresegnene. Det riktige talet på bustader i BFS1-8 er 6 stk. Talet vil bli korrigert i planutreiinga. f_SV3 er felles for BFS1, f_GP1 og f_BLK1. Det er ikkje ynskjeleg å kople fleire einingar inn på denne vegen.
4	Ole Svein Einebærholm 24.09.2023	Merknadsstiller ber om at molo ikkje bør inngå i reguleringsplanen og at allmeningsområdet som vart tilrettelagt på eigendom 95/7 før moloen og dei klausuler som påkvar eigendommen 95/7 framleis blir ivaretatt i denne reguleringsplanen.	Delvis teke til følge Det meste av moloen er teke ut av reguleringsplanen. Areal sør og aust for moloen er regulert til hotell/overnatting. Privatrettslege avtaler om m.a. parkering må evt. gjerast med grunneigar.
	<u>Høyringsinstansar:</u>		
1	DSB Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap 10.07.2023	DSB har innseiingskompetanse etter plan- og bygningslova i plansaker som råkar følgjande område; verksemder som handterer farlege stoff medrekna storulykkeverksemder, transport av farleg gods, branntryggleik medrekna tunellar og underjordiske anlegg og tilfluktsrom (sivilforsvarsdistrikta). DSB viser til Statsforvaltaren for merknader knytt til planforslaget, sidan Statsforvaltaren har eit overordna ansvar for å følge opp samfunnstryggleik i planar. Dersom ikkje plansaka gjeld areal knytt til etablert storulykkeverksemd eller areal der ein planlegg etablering av anlegg som sikkert eller kanskje vil bli storulykkeanlegg skal DSB særskilt bedast om å gi merknad til planforslaget.	Teke til følge Merknad vert teke til etterretning. Plansaka inneber ikkje areal knytt til etablert storulykkeverksemd eller areal der ein planlegg etablering av anlegg som sikkert eller kanskje vil bli storulykkeanlegg.
2	Gulen kommune, attendemelding VA-rammeplan 01.08.2023	Må endrast: <ul style="list-style-type: none"> - S. 4 KS sine standard abonnementsvilkår administrative og tekniske bestemmelser er vedtatt i Gulen kommune. Desse skal fylgjast. - S. 5 Redusere sårbarheit ved å ikkje ha kart/teikning av vassbehandlingsanlegg og røyrgate. Ber om at kart ikkje blir publisert då kommunen skal ta over anlegget. - S. 6 «hovudleidning etablerast som minimum \varnothing110 (..)» <i>Legge til minimum</i> - S. 7. Slokkevatn til BH1 er skissert til 50 l/s. Antar at dette gjeld sprinklaranlegg. Då må ein leggje til grunn at overføringsleidning er dimensjonert for dette; altså stor nok. - S. 8. Eksisterande bustadar som grensar til B1-B3 (nord for framtidig felt) må koplant på nytt avløpsanlegg (t.d. gbnr. 95/6 og 95/350). Tilknytning til S15/S1. 	Delvis teke til følge S4: Blir justert. S5: Etter kommunikasjon med VA-etaten beheldt vi utsnittet slik det var. S6: Det blir lagt inn «minimum \varnothing 110» i VA-rapporten. S7: VA-etaten er etter samtale einige i at det bør brukast sjøvatn koplant på sprinklaranlegget til hotellet. Det er også avklart at evt. berekningar blir gjort i seinare fasar, men at krav til trykk i brannkummar vert oppretthaldt. S8: Det er tatt høgd for påkopling av bustader nord for B1-3. Plassering av stikk er vist i revidert VA-rammeplan. S8: «kommune» blir tatt bort i formulering s. 9.

		<ul style="list-style-type: none"> - S. 8 Sydleg spillvassystem. 4 avsnitt her som er rotete. Det kan ikkje stå i planen at kommunen skal byggje ut/auke kapasitet. Behov for eventuell oppgradering/auka kapasitet må kostast av tiltakshavar. 	
3	Byrknes og øyane fiskarlag 07.08.2023	Byrknes og øyane fiskarlag ynskjer å flytte plangrensa frå innsida av moloen på Nedgardsvik fiskerihamn til utsida av moloen på sør, for å markere tydeleg at moloen og hamna ligg under fiskerihamna. Elles ingen merknader til planen.	Delvis teke til følgje Plangrensa vert justert, hovudsakleg i tråd med merknaden. Indre del av moloens sørside må regulerast for å støtte opp om planlagde fyllmassar sør for molo.
4	Nordhordland og Gulen Interkommunale Brannførebyggjande avdeling 16.08.2023	I området er det planlagt bygg som krev sprinkling. Det må sikrast at det er vasskapasitet for sprinkleranlegg og dokumenterast at vasskapasiteten i brannkummer som skal nyttast tilfredsstiller krav til mengde. Det vert anbefalt brannhydrant framfor kum, for å redusere innsattid og betre HMS.	Delvis teke til følgje Det er avklart med VA-etaten at det ikkje skal gjerast berekningar av trykk i brannkummar i VA-rammeplanen. Gulen kommune skal uansett gjere slike berekningar i samband med oppgradering av overføringsleidning frå vassbehandlingsanlegg og det er p.t. ikkje sikre nok data på inngangstrykk ved vassbehandlingsanlegg. Det er også avklart med VA-etaten at vi ikkje treng å forutsette bruk av brannhydranter i VA-rammeplanen. Brannventiler i vasskummer vil være tilstrekkeleg og vil også ha lavere kostnad.
5	NVE 08.09.2023	NVE gjev ei generell attendemelding og har ikkje særskilte konkrete merknader til reguleringsplanen.	Teke til følgje Merknad vert teke til etterretning.
6	Kystverket 20.09.2023	Kystverket har fylgjande merknader til reguleringsplanen: <ul style="list-style-type: none"> - Kystverket fekk tilbakeført ansvaret for fiskerihamnene 1. januar 2023. - Negardsvik fiskerihamn er per i dag registrert som en næringsaktiv fiskerihamn, kor Kystverket eig to moloar og en allmeningskai. Det føreligger per i dag ingen planer om avhending av Kystverket sin eigendom i hamna. - I tilknytning til landfestet for hovudmoloen i Negardsvika har Kystverket gjennom ein grunneigarerklæring fått uinnskrenka og stedsevarande bruksrett til eit avgrensa areal. - Kystverket sine rettigheter i området, og eventuelle seinare tiltak som rører ved Kystverket sin eigedom med rett til areal, er avhengig av eit privatrettsleg samtykke frå Kystverket. 	Teke til følgje Merknad vert teke til etterretning.
7	Fiskeridirektoratet 22.09.2023	Fiskeridirektoratet registrerer at planavgrensning er justert i henhold til deira merknad til oppstartsmeldinga og at det også er nedfelt i planføresegn § 1.9 at utfyllingsarbeid skal gjennomførast i perioden 1. juli til og med 31. desember. Fiskeridirektoratet har ingen øvrige merknader til planen.	Teke til følgje Merknad vert teke til etterretning.
8	Øyane vel v/Tor Sander Helland 24.09.2023	Øyane Vel som består av gnr/bnr 95/191, gnr/bnr 99/25, gnr/bnr 97/5,7,8 og gnr/bnr 96/3, har sidan moloen vart bygd disponert parkeringsplassar ved utkøyring på moloen. Øyane Vel ber om at utbyggingsplanane i Nedgardsvika tar omsyn til dette. Som innspel til regulering av området (4635_2021003) meiner Øyane Vel at det må ivaretakast parkeringsplassar til dei båtplassane , i alt 6 stykk som er godkjent for Øyane Vel av Gulen kommune.	Ikkje teke til følgje Areal sør og aust for moloen er regulert til hotell/overnatting. Privatrettslege avtaler om m.a. parkering må evt. gjerast med grunneigar.

9	Vestland fylkeskommune 25.09.2023	<p>Vestland fylkeskommune ser det som positivt at hotellet er plassert lågt i terrenget og i snitt vil liggje lågare enn eksisterande skjering mot aust, men ynskjer at det i føresegnene bør sikrast at det ikkje kan settast opp tiltak som kan hindre ferdsle i strandsona.</p> <p>Vestland fylkeskommune ser det som positivt at planen set krav om leikeplassar og oppmodar m.a. om at naudsynte terrengingrep bør utførast skånsamt og at terrenget takast i vare i størst mogleg grad når leikeplassar opparbeidast.</p> <p>Vestland fylkeskommune oppmodar til at det blir lagt til rette for ladeinfrastruktur som dekker framtidige behov, og oppmodar til at det settast krav om tilrettelegging for å enkelt kunne montere elbilladar på parkeringsplassane. Det bør også settast krav om sykkelparkering under tak i fleirmannsbustadar og leilegheitsbygg.</p> <p>Vestland fylkeskommune sin uttale til planoppstart vart planforslagstillar bedt om å vurdere å flytte påkoplinga for Nedgardsvik-vegen (kommunal veg) lengre nord eller sør for å lage eit T-kryss, og endre det vekk frå X-krysset som det er i dag. Vestland fylkeskommune sin endelege vurdering er at det likevel ikkje er naudsynt å krevje flytting av påkoplingspunktet for Nedgardsvika-vegen.</p>	<p>Delvis teke til følgje Merknad vert teke til etterretning. Det vil ikkje særskilt verte sikra passasje langs strandlinja forbi hotellet, då det ikkje vil være naturleg med passasje vidare sør for planområdet der terrenget er svært brattlendt. Ladeinfrastruktur vil bli vurdert i planlegginga av bustadområde og leilegheitsbygg, men det vil ikkje setjast særskilte krav i føresegnene.</p>
10	Statsforvaltaren i Vestland 26.09.2023	<p>Deler av reguleringsplanen er ikkje i tråd med gjeldande arealdel – men er føreslege endra til «næring» i ny KPA som enno ikkje er vedteken. Statsforvaltaren meiner at det bør stå i planomtalen at det er gjennomført konsekvensutredning (KU) på Kommuneplannivå. Statsforvaltaren vurderer det som naudsynt at det ligg føre ein konsekvensutgreiing og at arealdelen set rammer for utviklinga av arealet, og kva omsyn som må sikrast.</p> <p>Statsforvaltaren påpeiker at vedleggsrapporten «Risikovurdering av forureina sediment» ikkje er ferdigstilt og at det må vurderast om det er naudsynt med tiltak eller risikovurdering trinn 2, og viser til rettleiar. Statsforvaltaren ber om at det vert gjort naudsynte utgreiingar før planen vert teken opp til slutthandsaming, og at det vert oppgitt i planskildringa at Statsforvaltaren er forureiningsmynde for fylling i sjø.</p> <p>Statsforvaltaren påpeiker at evt. skade ved utfylling i sjø ikkje er gjort greie for i ROS-analysen sidan det er gjort funn av forureina sediment i planområdet, og at forureining ikkje er markert med farge/ risiko i ROS-analysen.</p> <p>Statsforvaltaren meiner at temaet støy bør utgreiast betre, slik at potensielle konflikter kan møtast med avbøtande tiltak i planen.</p>	<p>Delvis teke til følgje Vi vurderer at det ikkje vil være naudsynt med konsekvensutgreiing på reguleringsplannivå, då bruksareal i.h.h.t. føresegnene for hotellet skal være under terskelverdien for konsekvensutgreiing som er på 15000 m2. Vi vurderer det også 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 i planskildringa. Det vil bli lagt inn i planomtalen at det er gjennomført konsekvensutredning (KU) på Kommuneplannivå.</p> <p>Rådgivende biologer AS som har utarbeidd rapporten «Risikovurdering av forureina sediment» har i rapporten tilrådd at forvaltingsmynde må vurdere om det er naudsynt med tiltak eller risikovurdering Trinn 2.</p> <p>Rådgivende Biologer AS har etter offentleg ettersyn utarbeidd ei forenkla konsekvensutgreiing, også omtalt som konfliktvurdering, i samband med utfylling i sjø i samband med etablering av kai. Rapporten er utarbeidd etter krav frå Statsforvaltaren knytt til moglege konsekvensar ved utfylling i sjø.</p>

		<p>Statsforvaltaren meiner at parkeringsdekninga er noko låg, noko som vil kunne føre til uønskt situasjonar med parkering langs veg eller på anna areal som ikkje er eigna. Hotellet ligg i eit område som er bilbasert. Statsforvaltaren ber om det det vert utarbeidd ei parkeringsanalyse som syner korleis ein vil løyse ein ev. underdekning med parkering andre stader.</p> <p>Statsforvaltaren ber om at det vert lagt inn rekkefylgjekrav knytt til opparbeiding utbetring av veg og opparbeiding av fortau, og at det vert sikra ei naturleg passasje langs strandlinja forbi hotellet/uteområda som ikkje vert stengt av gjerde eller høge skjeringar ned mot sjø.</p> <p>Statsforvaltaren ber om at det vert lagt inn ei byggegrense for kaifront. Statsforvaltaren ber om at der vert sikra lading for el-bil ved leilegheitsbygg, bustadar eller hotell – eller at det er sikra areal til HC-parkering nær målpunkt, i føresegnene.</p> <p>Statsforvaltaren ber om at «<i>Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023 – 27</i>» vert lagt inn på lista over nasjonale føringar / premissar.</p>	<p>Rapporten konkluderer med at det viktigaste tiltaket i dette tilfellet for å forhindre spreining av miljøgifter frå området der det vart funne høge konsentrasjonar av miljøgifter vil være å utføre sjøfyllinga innafor den planlagde situasjonsplanen for fyllinga. Dette er sikra i føresegnene §7.2.</p> <p>Eksisterande trafikk og nyskapt trafikk har så lave trafikktaal at særskilt utgreiing om støy ikkje vert vurdert som naudsynt på dette planleggingsnivået. Det blir gjort ei avgrensa parkeringsvurdering i planskildringa.</p> <p>Det vert lagt inn rekkefylgjekrav for utbetring av veg og opparbeiding av fortau i føresegnene jmf. punkt 1.4.4. Det vil ikkje særskilt verte sikra passasje langs strandlinja forbi hotellet, då det ikkje vil være naturleg med passasje vidare sør for planområdet der terrenget er svært brattlendt. Dette vil bli nærare omtalt i panskildringa.</p> <p>Føresegnene §1.1 Byggegrenser siste setning er endra til «<i>Kaifront kan etablerast utanfor byggegrensa men innafor BH1-2</i>». Det vert gjort nye vurderingar kring el-lading og HC-parkering. «<i>Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023 – 27</i>» vert lagt inn på lista over nasjonale føringar / premissar i planskildringa.</p>
11	Statens vegvesen 27.09.2023	<p>Statens vegvesen oppmodar til at det vert funne akseptable løysingar på kryss mellom o_SKV1 x o_SKV2 og fv. 5582 saman med vegeigar Vestland fylkeskommune.</p> <p>Det må gå fram av føresegnene at avkjørsler skal opparbeidast i tråd med N100. Det er i føresegnene sagt at friskt for private avkjørsler er 4x20 meter, og det er i tråd med vegnormalane under føresetnad av at det skal vere 30-sone i heile området. Nokre stader er avkjørsler lagt rett opp mot kvarandre på kvar side av vegen, og også tett inn mot kryss. Dette er uheldig med tanke på trafikktryggleik og må unngåast.</p>	<p>Delvis teke til følgje</p> <p>Vestland fylkeskommune sin endelege vurdering er at det likevel ikkje er naudsynt å krevje flytting av påkoplingspunktet for Nedgardsvikavegen. Det vert sett krav i føresegnene at nye avkjørsler frå kommunale vegar i planområdet skal opparbeidast i tråd med N100. Fartsnivå i planområdet er 30 km/t og planen legg opp til skilting av 30-soner. Nokre avkjørselspilar er flytta og tilpassa betre, jmf. merknad.</p>
12	Statsforvaltaren i Vestland, tilleggsmernad 29.09.2023	<p>Statsforvaltaren påpeiker at det er kome nye nasjonale forventningar til planlegging som må leggjast til grunn i planlegginga. Ei av forventningane er at heilskapleg masseforvaltning vert avklart i planar. Statsforvaltaren ber om a det i planmaterialet gjer greie for tilhøva kring massehandtering ved utvikling av arealet, eller ved fylling i sjø. Avklaring av massehandtering skal skje som integrert del av planarbeidet. Spørsmål som kan svarast ut i planomtalen er m.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er handtering av overskotsmassar i tråd med ressurspyramiden vurdert? (sjå neste side) - Er det vurdert om planen fører til masseoverskot/ underskot – og vurdert plangrep som balanserer dette? - Masseoverskot: Er kvalitet og mengd på overskotsmassar, inkludert teknisk kvalitet og innhald av forureining og framande artar vurdert? 	<p>Teke til følgje</p> <p>Merknadene vert innarbeidde i planskildringa, der vurderingar som er relevant for massehandteringa vert gjort.</p> <p>Utsprengte fjellmassar frå nærliggjande byggefelt med bustadblokker er planlagt utfyllt 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.</p>

- Masseunderskot: Er krav til kvalitet og mengd på massar til oppfylling vurdert, inkludert teknisk kvalitet og innhald av forureining og framande artar?
- Er opphav til massane vurdert - frå eitt eller fleire prosjekt- og kor lang tid oppfyllinga vil ta?
- Miljøkonsekvensar: Er forureining, klimautslepp, konsekvensar for naturmangfald og spreining av framande artar og tiltak for å hindre dette ved handtering, lagring disponering vurdert?
- Arealbehov: Er behov for areal til handtering, lagring og disponering av eventuelle overskotsmassar vurdert?



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.