



Lategne Eiendom As

Dato: 28.11.2023

Gismerøyveien 89

Dokumentnummer: 23/8047-12

4515 MANDAL

Deres referanse:

Saksbehandler: Karina Haga Melhus

## Vedtak om rammetillatelse - Oppføring av ny ungdomsskole - gnr. 148 bnr. 1041 - Norheim

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Norheim	148	1041		
<b>Ansvarlig søker</b> Lategne Eiendom As Gismerøyveien 89 4515 MANDAL	<b>Tiltakshaver</b> Danielsen Ungdomsskole Haugesund As Lydia Amundsens gate 6 5533 HAUGESUND			
<b>Type tiltak/bygning</b>				
Nybygg / Ungdomsskole				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Oppføring av ny ungdomsskole og opparbeiding av uteområdet

### Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

*Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:*

- Oppdatert gjennomføringsplan foreligger
- Brannprosjektering foreligger
- Godkjenning etter forskrift om miljørettet helsevern foreligger
- Avtale om parkering, sykkelparkering og renovasjon må tinglyses, jf. planbestemmelse 3.1.1 «Parkering», 2 «Renovasjon» og 6.2 femte avsnitt.
- Avtale om støyskjerm/plassering nær VA-ledninger må tinglyses jf. uttale fra sektor VAR.
- Plan for håndtering av bygge- og anleggsstøy iht. gjeldende retningslinje T-1442 foreligger, jf. planbestemmelse 6.1 tredje avsnitt.

*Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:*

- Utearealene skal være ferdig opparbeidet og beplantet i henhold til utomhusplanen før bygget tas i bruk, jf. planbestemmelse 6.2 fjerde avsnitt.

- Fortau O\_F langs Norheimvegen, omlegging VA-anlegg osv. iht. godkjent teknisk plan skal være opparbeidet, godkjent og overskjøttet kommunen, før bygget tas i bruk, jf. planbestemmelse 4.1.1 «Krav til opparbeiding» og 6.2 andre og tredje avsnitt.
- Gangfelt skal være opparbeidet, godkjent og overskjøttet kommunen, i samsvar med teknisk plan, før bygget kan tas i bruk, jf. planbestemmelse 4.1.1 «Krav til opparbeiding» og 6.2 sjette avsnitt.
- Støytiltak iht. utarbeidet støyrapport, datert 22.04.21, skal være ferdig etablert før bygget tas i bruk, jf. planbestemmelse 6.2 første avsnitt.

### Søknad og saksopplysninger

Det søkes om oppføring av ny ungdomsskole med uteareal. Gymsal er markert som fremtidig, og er ikke en del av omsøkte tiltak. Gymsal vil omsøkes på et senere tidspunkt.

Det foreligger godkjent teknisk plan, saksnr 22/10604.

Det foreligger også godkjent nydyrking, saksnr 23/9104.

<b>Adresse</b> Norheim	<b>Gårdsnr.</b> 148	<b>Bruksnr.</b> 1041
<b>Bebyggd areal (BYA)</b>	1118,9 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	1. etasje: 1078 m <sup>2</sup> 2. etasje: 1071,8 m <sup>2</sup> 3. etasje: 128,3 m <sup>2</sup> (Totalt 2278,1 m <sup>2</sup> )	
<b>Vann</b>	Kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Kommunalt avløpsanlegg	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på:

Snittegning og plantegning 3.etasje mottatt 23.10.23.

Plantegning 1. og 2.etasje, utomhusplaner, kantsteinplan, ledningsplan, oversiktsplan, snitt A-A og situasjonsplan mottatt 01.11.23.

Fasadetegninger mottatt 23.11.23.

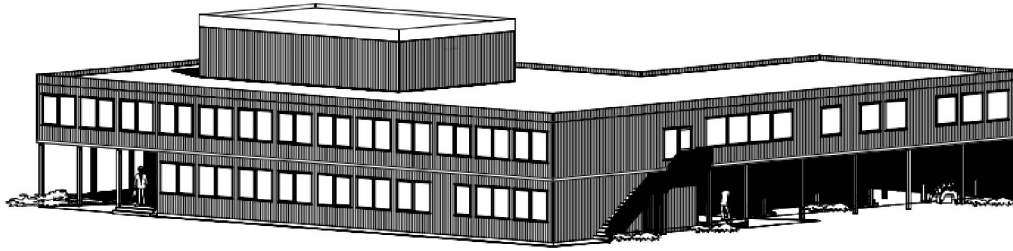
Det vises ellers til godkjent teknisk plan med tegningsgrunnlag.

### Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Lategne Eiendom As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	2

### Plangrunnlag

- Plantype: Reguleringsplan 5110
- Planformål: Undervisning, UND
- Grad av utnytting: Maks BRA 3300 m<sup>2</sup>, omsøkt 2278,1 m<sup>2</sup>
- Gesimshøyde: Bygg i 3 etasjer tillates, maks byggehøyde er vist i plankart. Omsøkt 10,05 meter.
- Takform: Flatt tak



Perspektiv; ny ungdomsskole sett fra nordvest.

### Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense for ny ungdomsskole skal være 4,25 meter.
- Minste avstand til formålsgrense fortau for støyskjerm skal være 2,69 meter.
- Høyden på topp plate blir satt til kote + 30,1 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 50 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp plate.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassing på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes. Det vises til uttale fra sektor VAR, og vilkår om tinglyst avtale for støyskjermer.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

### Tillatelse etter annet lovverk

- Arbeidstilsynets samtykke foreligger.
- Dispensasjon fra krav til å bygge tilfluktsrom er gitt av Sivilforsvaret.

### Deponeringsplan for matjord

Kommunens landbruksavdeling har hatt deponeringsplanen for matjord til behandling. De uttaler følgende:

*Karmøy kommunes landbruksavdeling har mottatt deponeringsplan for matjord i forbindelse med bygging på gnr. 148, bnr. 1041. Deponeringsplanen er utarbeidet av Lategne Eiendom AS. Siden eiendommen er registrert med fulldyrka jord, er det i reguleringsplan 5110 stilt krav om deponeringsplan for matjord.*

*Deponeringsplanen skal sikre at matjord blir brukt på en samfunnsmessig og landbruksfaglig fornuftig måte slik det er forutsatt i gjeldende jordvernstrategier.*

*Gnr. 148, bnr. 1041 har et areal på 6 dekar. Arealet var opprinnelig definert som fulldyrka jord. I forbindelse med bygging på naboeiendom har deler av eiendommen vært brukt som riggplass. Flyfoto viser at ca. halvparten av eiendommen i dag ikke kan defineres som jordbruksareal. Kommunes landbruksavdeling har ikke kjennskap til hvordan matjorda her er brukt.*

*Estimert matjordmengde fra resterende 2774 m<sup>2</sup> er ifølge søknaden 1387 m<sup>3</sup>. Søker ønsker å bruke 709 m<sup>3</sup> av disse innenfor byggeområdet. Resterende 678 m<sup>3</sup> skal transporteres til godkjent dyrkingsfelt på gnr. 91, bnr. 4.*

Godkjent nydyrking på gnr. 91, bnr. 4 (23/9104-2) er det satt vilkår om minimum 15 cm topplag matjord. Tilkjørt matjordmasse vil derfor dekke ca. 6,1 dekar. Arealet er avmerket i kart fra Entreprenør Birkeland AS.

Det forutsettes at entreprenør og grunneier følger de vilkår for behandling av matjord gitt i godkjent fornyet nydyrking datert 17.10.2023.

Konsulent for prosjektet, forventer ikke at det forekommer svartelista arter på eiendommen, selv om det i planområdet er registrert den fremmede arten rødhyll. I henhold til planbestemmelsene må denne ikke spres videre i forbindelse med flytting av matjord.

Deponeringsplan for matjord godkjennes med de forutsetninger som er satt i saken.

Kommunen forutsetter at vilkår i godkjent nydyrking ivaretas og at flytting av matjord utføres i samsvar med planbestemmelse 6.1 fjerde ledd.

## Uttale fra andre sektorer

Sektor samferdsel og utemiljø har hatt saken til uttale:

Nytt revidert situasjonskart skal vise følgende:

- Hvor er varelevering og renovasjon?
- Frisikt: Gjelder to steder ut mot eksisterende gang- og sykkelveg og avkjørsel mot nord som er stengt med bom.
- Under begge tilknytningspunkt til eksisterende gang- og sykkelveg skal det anlegges tilstrekkelig lengde drenerør (min. ø 160)
- Det skal anlegges et fysisk skille mellom grøft tilhørende g/s og grøntområde til skolen. Vises i kart/tegning

Det tas som en selvfølge at utomhusplan er tilpasset tegninger og krav gjort gjeldende i godkjent teknisk plan.

Representant for kommunens samferdselsavd. skal kalles inn til byggemøter ifm. opparbeidelse av teknisk plan og tilknytningspunkt i utomhusplan.

Etter mottatt uttale er tegningsgrunnlag og kart oppdatert. Kulepunkt påpekt er nå ivaretatt av ansvarlig søker.

Sektor VAR har hatt saken til uttale:

Bygging av skolebygg overholder krav om 4 meters avstand til kommunale VA-ledninger, ref. siste revisjon av tegninger.

Bygging av støyskjermer godkjennes, men hjemmelshaver må tinglyse en avtale mellom Karmøy kommune og hjemmelshaver, ref. mailkorrespondanse mellom Berit Thuestad og Thomas Lindø (Norseg). Detaljer i avtalen avklares mellom VAR og hjemmelshaver.

Tinglyst avtale om støyskjermer og avstand til kommunale VA-ledninger legges som vilkår før igangsetting.

## Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er registrert merknad fra nabo på gnr/bnr 148/216, 148/1065 og 148/1068.

Merknadene går i det vesentligste ut på:

- Plassering av bygget tar utsikt og sollys fra naboer i Norheimsmarka hageby. Bygget bør plasseres mer mot vest. Om det ikke lar seg gjøre ønsker naboer i øst busker/trær mellom Norheimsmarka og skolebygget slik det var skissert i de tidligere planene.
- Fartsdumper må på plass for å ivareta trafikksikkerhet. Det er blant annet en del råkjøring.

- Nabo sør for skolebygget er bekymret for støy/støyskjerming og belysning som kan være til sjenanse. Med støyskjerming som er tegnet inn så vil støy/lyd/veistøv fra biltrafikken "kastes" tilbake mot vårt og naboers hus.
- Skolen blir høy og ruvende. Mer innsyn.
- Stikkveien fra Norheimvegen til skole/industri/boligområdet må stenges for gjennomkjøring. Det er allerede stor trafikk av biler/mopeder/lastebiler/trailere her og med smal vei og kryss ut i Norheimsvegen så skaper dette veldig farlige forhold for gående og trafikanter. Det har vært påkjørsel i område for noen år tilbake.

Ansvarlig søker har gitt følgende tilsvaer:

*Tiltaket er planlagt i tråd med vedtatt plan/bestemmelser. Vedlegger sol-skyggediagrammer (Vedl.F1) fra reguleringsarbeidet som også viser påvirkningen for eneboligene i Norheimsmarka 118-128. I reguleringsarbeidet ble dette ikke påpekt som problematisk. Det er planlagt steinbed langs bygget mot Norheimsmarka, men vil senere bli vurdert busker/beplantning langs fasaden ved oppføring av gymsal, ettersom bygget da vil oppleves mer massivt enn hva som kommer nå i første omgang. Når det gjelder plassering av bygget på tomten, har det vært offentlig kjent siden før eneboligene i Norheimsmarka ble solgt.*

*...Bygget har innarbeidet en støyskjerming for sine egne behov mot vei, dette vil også være en god støyskjerm for nabo som da vil ha skjerming for mesteparten av støyen på skolens uteområde. Prosjektet er løst gjennom en reguleringsplan først. Dette er en omfattende/demokratisk prosess, og tiltaket er planlagt oppført innenfor planens rammer. Volum/høyder er dessuten redusert betydelig etter forrige varsling/søknad.*

*Skolen vil jobbe aktivt med nærmiljøet for å minske problemstillinger knyttet til bråk og trafikk. Man vil konkretisere dette nærmere frem mot innflytting, og ha oppfølging av aktivitet på skolens tomt.*

Kommunens vurdering:

Kommunen viser til ansvarlig søkers redegjørelse. Eiendommen er detaljprosjektert, og omsøkte tiltak er i samsvar med reguleringsplanen.

Før bygget kan tas i bruk skal det være etablert gangfelt med belysning som et trafikksikringstiltak. Overgangen skal etableres som en trapeshump med merking. Tegning vedlegges til informasjon.

Kommunen anser omsøkt tiltak å være innenfor hva en må forvente da tiltaket forholder seg til gjeldende reguleringsplan.

**Vurdering etter naturmangfoldloven**

Forholdet er vurdert i plan.

**Visuelle kvaliteter**

Lovfestede krav er ivaretatt.

**Gebyr**

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.10 - For de første 0-100 m2 per m2 BRA	160	100	16000
3.10.11 - For de neste m2 per m2 BRA	35	2178	76230
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	18446	1	18446

Totalt gebyr å betale			110 676
-----------------------	--	--	---------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

## Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

## Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1668/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Karina Haga Melhus  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Kopi til:

Danielsen Ungdomsskole	Lydia Amundsens gate 6	5533	HAUGESUND
Haugesund As			
Einar Selsvik	Norheimvegen 43b	5542	Karmsund
Erlend Elverhaug Mongstad	Norheimsmarka 122	5542	Karmsund
Erlend Kjesæth	Norheimsmarka 128	5542	Karmsund

### Vedlegg:

Utomhusplan del 2  
Oversiktsplan  
Utomhusplan del 1  
Ledningsplan  
Kantsteinplan  
Situasjonsplan  
Sol- og skyggediagram (3 etg bygg)  
Gnr. 148, bnr. 1041 - Uttalelse til deponeringsplan for matjord

**Vedlegg:**

K1868-601 Gangfelt

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
<b>Innhold i klagen</b>	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
<b>Klageinstans</b>	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.