



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
023/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021
028/21	Kommunestyret	22.03.2021

Sluttbehandling - Plan 2116 - Danielsen ungdomsskole - Detaljregulering

Rådmannen sitt forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljgulering for plan 2116 Danielsen ungdomsskole Karmøy, Veå – gnr. 5/7 mfl., med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 16.02.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.02.2021:

Behandling:

Behandlet før sak 22/21

Innstillingen vedtatt med 6 stemmer mot 3 (Ap 2, MDG 1).

HTM- 023/21 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljgulering for plan 2116 Danielsen ungdomsskole Karmøy, Veå – gnr. 5/7 mfl., med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 16.02.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyret 22.03.2021:

Behandling:

Skorpe (H) redegjorde og ba om å få vurdert sin habilitet.

Skorpe (H) fratådte.

44 representanter til stede.

Ordfører viste til at at Skorpe (H) var direkte inhabil jf. fvl. § 6 (1) som følge av at Skorpe er nesteleder i Sk Vedavåg Karmøy som har en intesjonsavtale med Danielsen om salg av den tomten som reguleres i saken.

Utseth (H) tiltrådte.

45 representanter til stede.

Innstillingen vedtatt med 31 stemmer mot 14 stemmer (Ap 10, MDG 2, SV 1, UA 1)

Utseth (H) fratrådte.

Skorpe (H) gjeninntrådte.

45 representanter til stede.

KST- 028/21 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljgulering for plan 2116 Danielsen ungdomsskole Karmøy, Veia – gnr. 5/7 mfl., med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 16.02.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksfremlegg

Norconsult AS har på vegne av Egill Danielsen Stiftelse utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 2116 Danielsen ungdomsskole Karmøy, Veia – gnr. 5/7, 154 mfl.

Formålet med planen er å tilrettelegge for bygging av en privat ungdomsskole med tilhørende anlegg i samspill med tilgrensende idrettsanlegg, barnehage og kulturinstitusjon (museum). Planen skal også sikre gode trafikale adkomstforhold for alle brukere av området, samt en sammenhengende grøntstruktur langs sjøen. Planforslaget legger til rette for ny ungdomsskole med tre parallellklasser og maks. 270 elever og ca. 26 årsverk i samsvar med tillatelse for drift av friskolen gitt av Utdanningsdirektoratet. Som første fase planlegges det å bygge en skole med maks 180 elever (2 parallell-klasser). Skolen har i dag ca. 20 årsverk og ca. 150-160 elever som utelukkende bor i Karmøy kommune. Ungdomsskolen på Karmøy er organisert som et eget AS med Egill Danielsen Stiftelse som eneaksjonær.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 60 daa.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til nåværende og fremtidig offentlig og privat tjenesteyting. Langs sjøen er områdene avsatt til friområde og LNFR-formål. Deler av planen

omfatter også arealer avsatt til idrettsanlegg og eksisterende boligbebyggelse (langs adkomstveien fra Austre Veaveg).

Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP) inneholder blant annet mål om levende og funksjonelle by- og tettstedssentre, miljøvennlig transport, korte avstander og gode bokvaliteter, rett virksomhet på rett sted, tilgjengelighet/trafikksikkerhet/miljø, bærekraftig arealbruk og friluftsliv/ folkehelse.

Senterutvikling med bestemmelser for lokalisering av handel og samferdsel (kap. 4.2 og 4.6) er to kapitler som berører innholdet i planforslaget til en viss grad.

Kommunen kommenterte ved oppstart av planarbeidet at planarbeidet er i strid med Regional plan for areal og transport på Haugalandet ved at Veå som tettstedsenter i utgangspunktet ikke er tiltenkt publikumsrettede, besøks- eller arbeidsintensive funksjoner ut over eget tettsted. Plassering av skole har derfor vært et sentralt tema i planarbeidet og er omtalt nøye i planbeskrivelsen.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er regulert i plan 209A Veå Øst I (vedtatt 13.12.84) og avsatt til allmennyttige formål, isolasjonsbelte og industri. Langs adkomstveien er området regulert til blant annet idrett, kjørevei, fortau, parkering, grøntområde, idrettsanlegg, barnehage, boligområde og friområde.

Tilgrensende planer er detaljreguleringsplan for Storhall Karmøy, plan 2067 vedtatt 05.03.14, og detaljregulering Slettavika – 5/162 mfl., plan 2079 vedtatt 07.03.16. Øst for Austre Veaveg er det regulert inn nytt busstopp etter gjeldende fylkeskommunale norm, som berører plan 2064 Moldbakkane (vedtatt 10.06.14) og plan 232 Del av gnr. 5 Veå, vest for fv. 852 (vedtatt 02.06.78).

Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:

Det ligger i dag en offentlig vannledning (VL) og spillvannsledning (SP) langs hele Slettavegen og ned til Storhall Karmøy, med henholdsvis 150 mm SJK og 160 mm PVC.

Det ligger en avløpsledning fra Storhall Karmøy og den kommunale barnehagen og vestover. I dag er det en 150 mm vannledning i Slettavegen og en 110 mm vannledning i Slettavikvegen. Ledningen langs Slettavegen har for lite trykk/vannmengde pr. sekund, slik at den ikke gir god nok branndekning i området i dag.

I området rundt Storhall Karmøy er ikke anlegget bygget slik som regulert. Dette gjelder blant annet renovasjonsarealet, adkomst til parkering mv.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Av bygde kvaliteter i landskapet står Karmøy Fiskerimuseum fram som et signalbygg. Bygget ble oppført i 1998, og er tegnet av arkitektfirmaet Snøhetta. Bygget skiller seg tydelig ut i beite- landskapet. Det er også mange godt bevarte steingarder innenfor planområdet, blant annet i tilknytning til gårdstunet sør for Karmøy Fiskerimuseum, langsmed alléen i ytterkant av planområdet, langsmed grenser mellom eiendommer og også ellers i planområdet.

Gårdstunet sør for fiskerimuseet er et SEFRAX-registrert og regulert til bevaring i gjeldende plan (plan 209A) med følgende reguleringsbestemmelse (§30) for tunet/eiendommen:

«Bestående våningshus skal bevares og tas hensyn til ved bebyggelse og annen utnyttelse av området. Terreng, beplantning og steingarder skal bevares.»

Innenfor planområdet ble det av Rogaland fylkeskommune registrert ett nytt automatisk freda kulturminne: ID 248610, definert som bosetnings-/aktivitetsområde datert til eldre steinalder.

Kulturminnet er fredet etter Lov om kulturminne §§ 3 og 8. Steinalderboplassen ligger i sørøstre hjørne av planområdet, innenfor gnr 54, bnr. 154, 157, og dekker et areal på 397 m². Funnene tyder på en bruksfase i eldre steinalder/mellommecesolitikum (8000 –6500 f.Kr.), og kan trolig ses i sammenheng med ID 212713 som er registrert nordvest for planområdet. Funnene ligger i uforstyrrede lag under matjorden.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planen legger til rette for ny privat ungdomsskole som skal kunne dimensjoneres for totalt 270 elever. Det er planlagt å bygge ut skolen i to trinn (faser), med plass til 180 elever i første fase, og ytterligere 90 elever i andre fase. Plasseringen er lagt nært Storhall Karmøy med tanke på sambruk. Skolen bruker allerede i dag hallen i undervisning. Det er også lagt opp til at tilgjengelige parkeringsplasser ved hallen kan brukes på dagtid av skolen, for å unngå at unødvendig areal tas til parkering.

Byggene skal oppføres i to etasjer. I planbeskrivelsen er det egne kapitler som sier hvordan byggene skal stå i samspill med både vernet tun i bakgrunn, og fiskerimuseet i nord. Planbestemmelsene henviser til disse kapitlene med tanke på endelig utforming, materialvalg og estetikk. Det er for øvrig gjennom planforslaget tatt hensyn til å bevare en rekke steingarder innenfor planområdet, både på skoletomten og på tilgrensende eiendommer. Et automatisk freda kulturminne – som gjennom planarbeidet er avdekket – blir bevart i planområdets sørøstre hjørne.

Det er mange adkomstveger for elever til skolen. Den viktigste vegen for myke trafikanter som går fra Austre Veaveg og fram til skolen heter Slettavegen og vil primært bli brukt av elevene som bruker busstilbudet. Denne vegen har vært et gjennomgående tema i planprosessen. I det foreliggende forslag har administrasjonen og forslagstiller kommet fram til et omforent forslag som etter rådmannen sin vurdering vil ivareta de myke trafikantene på en god måte. I den forbindelse viser rådmannen til nærmere begrunnelse videre i saksframlegget.

Industriformål langs sjø i gjeldende reguleringsplan blir omregulert til fordel for friområde og LNFR-formål, i tråd med kommuneplanens arealdel. Skolen vil, sammen med kommunal barnehage, Storhall Karmøy, idrettsanlegg og fiskerimuseet utgjøre en klynge med tjenesteyting og offentlige tilbud innenfor et lite geografisk område. Mulighet for sambruk av arealer og funksjoner er stor.



Utsnitt av illustrasjon over nytt skoleområde, med internveier, uteoppholdsarealer mv.

Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:

En fremtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg. Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan som viser hvordan slik tilknytning i prinsippet kan løses.

For etablering av en skole med totalt 270 elever og tilhørende ansatte, vil det være kravet om slokkevann gitt i byggeteknisk forskrift (TEK17) som vil være den dimensjonerende vannmengden. I henhold til veiledning i TEK17 §11-17 (2) må slokkevannskapiteten for et slikt utbyggingsområde være minst 3000 liter per minutt (50 l/s) for å tilfredsstille preaksepterte ytelser. I møte mellom kommunen og konsulenten ble det reist spørsmål om dette kan sikres ved en ringledning mellom vannledning i Slettavegen (160 mm) og Slettavikvegen (150 mm). Kommunens tilbakemelding var at beregningene viste at ringledningen vil sikre 50 l/s, mens dagens ledninger (tilknytningspunkt) bare gir ca. 20 l/s. Slokkevann på 50 l/s og dermed også vannforsyning vil være ivaretatt med en ringledning. Traséen for ringledningen er lagt inn i plankartet over undervisningsformålet UND1 med hensynssone for infrastruktur (H410_1) med tilhørende bestemmelser. Med en ringledning vil også brannvannsdekningen bli bedre for hele området.

Avløpsnettet til kommunen har kapasitet i tilknytningspunktet sør for Vea barnehage. Ny spillvannsledning skal dimensjoneres for fullskala utbygging av skolen. Dette omfatter omtrent 270 elever i tillegg til ansatte. Skisse til teknisk plan viser at det er planlagt å lede spillvann i nytt spillvannsrør fra skolebygg til en samlelum på selvføll, før det deretter ledes til privat pumpestasjon for avløp. Spillvannet pumpes herfra via pumpeledning på ca. 250 meters lengde inn på offentlig avløpsnett.

I dag renner overvannet ned mot sjøen i flere mindre nedbørsfelt. De mange nedbørsfeltene tilsier at overvann renner ut til sjøen i flere mindre felt, og tomten er dermed ikke flomutsatt. Det er planlagt et samlet utløp ned til sjø, vist med hensynssone.

Det er planlagt et felles renovasjonspunkt ved innkjøringen til skolen, som også kan betjene Storhall Karmøy.

Barn og unge:

Det er gjort barnetråkk-undersøkelser i Veavågen. Storhall Karmøy, barnehagen og idrettsanlegget er vist som aktivitetsområder/lekeområde. Disse blir bevart gjennom planforslaget. Videre er kryssing av Austre Veaveg ved kryss inn Slettavegen merket som et punkt som oppleves negativt. Planforslaget har her regulert krysset etter ny norm med blant annet større avstand mellom fortau/gang- og sykkelvei og kjørevei. Kryssing av Austre Veaveg må imidlertid fortsatt skje via gangfelt. Busstopp i sørgående retning langs Austre Veaveg er regulert iht. gjeldende normer som innebærer at regulert lekeplass f_LEK1 i plan 2064 Moldbakkane blir om lag 50 m² mindre (fra totalt 300 m² til ca. 250 m²). Mesteparten av dette området lå innenfor rød støysone i gjeldende plan (støy fra Austre Veaveg). Administrasjonen har derfor ansett at reduksjon i lekearealet er akseptabelt, også fordi det bidrar til et bedre utformet busstopp. Lekeplassen er ikke opparbeidet.

Videre er det gjennom barnetråkk markert at kryssing av Slettavegen fra boligområdet Sletten over til fortau langs idrettsanlegget (fotballbanen) er skummel. Dette planforslaget omhandler gangtrafikk fra Austre Veaveg inn mot Storhall Karmøy/ny ungdomsskole, og planområdet inkluderer ikke sørsiden av Slettavegen. Krysningspunkt kan ev. utbedres gjennom bedre merking, belysning el., men er ikke en del av planforslaget.

For øvrig legger planforslaget opp til en bedre adkomst mellom Austre Veaveg og ny skole/Storhall Karmøy, ved at fortauet langs Slettavegen oppgraderes fra ca 2 m til 2,5 m fortau. Samtidig skal fortauet ha «fortrinn» over avkjørsler og kryss langs Slettavegen, slik at bilister må stoppe for myke trafikanter. Ved kryssing av Slettavegen langs Austre Karmøyveg, er krysningspunktet lagt i en bue vekk fra krysset, i tråd med fylkeskommunal norm.

Frrområdet og LNFR-arealene langs sjø er bevart i ny plan. Skoleområdet til Danielsen ungdomsskole skal være tilgjengelig for befolkningen utenom skoletiden, slik at også dette vil bli et tilskudd til leke- og uteoppholdsarealer for barn og ungdom.

Folkehelse:

Etablering av en ungdomsskole vil bidra til at friluftslivet i Veavågen vil bli styrket ved at det lages deler av ny forbindelse mellom storhallen og planlagt turvei i sør, og fiskerimuseet og Slettavika i nord. Det legges til rette for ferdsel for alle aldersgrupper som vil ha opplevelse av natur og landskap, dvs. vågen og landskapet på begge sider av vågen. Innenfor skole- og idrettsområdet (tilgrensende reguleringsplan) legges det til rette for universell utforming. Strekningen rundt eller over museumstomten er ikke avklart i detalj i denne planen. Det vil bli samspill mellom ungdomsskolen og idrettsanleggene, både utendørs (kunstgress) og innendørs med to forskjellige hall-tilbud samt kafeen i foajeen. Skolen vil bidra til et nytt og samlende aktivitetstilbud både for Veavågen, men også for andre deler av kommunen. Dette gjelder servering, formelle/uformelle møtestedet og store arrangementer både i idrettshallen og på skolen. Store deler av Veia ligger innenfor 1 km luftlinje fra skolen (barneskolen og det nye sykehjemmet).

Planbestemmelsene setter krav til at prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse, adkomstforhold og utearealer for alle byggeområder. Dette gjelder dermed museumstomten, barnehagetomten, skoletomten og veianlegget. På selve skoletomten vil ikke alle utendørsarealer være tilgjengelige via universelt utformede tilkomstveier. Årsaken er at det vil føre til lange ramper, som vil bryte opp utendørsarealet i for stor grad. For at barn som eventuelt er avhengige av universelt utformede tilkomstveier likevel kan delta likeverdig med andre barn, legges det opp til at naturarealer er tilgjengelige i randsonene av de universelt utformede tilkomstveiene.

Oppgradering av fortau langs Slettavegen bidrar også til bedre folkehelse.

Naturmangfold:

Planen medfører nedbygging av inntil 6,6 daa av 8,1 daa innmarksbeite som er den sentrale flate delen av gnr. 5/7. Øvrig dyrka mark ligger i strandsonen mot øst og nordøst for fiskerimuseet. Fiskerimuseet ønsker at resterende beiteareal i planen blir i hevd gjennom beiting. Vedlagt fagrapport konkluderer med at «Siden tiltaket i så liten grad fører til noen negative virkninger på naturmangfold ses det heller ikke nødvendig eller hensiktsmessig å anbefale noen skadereduserende tiltak.», og med dette blir det vurdert til at planforslaget i tilstrekkelig grad tar hensyn til naturmangfold.

Før utbygging/tiltak skal det gjøres undersøkelse av fremmedarter (svartlistede arter). Dette for å sikre at slike ikke spres, og kan fjernes forsvarlig. Planbestemmelsene sikrer at håndtering av fremmedlistede arter skal avklares med kommunen før igangsetting.

Det vises til vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8-12 i vedlagte planbeskrivelse.

Andre forhold:

Rekkefølgekrav langs Slettavegen

Dagens veg, Slettavegen, oppfyller det som i kommunes vegnorm klassifiseres som samleveg I, noe som innebærer 5 meter asfaltert kjørebane med en kapasitet på 1500 ÅDT. Slettavegen har 5-5,5 meter kjørebredde og i kommunens vegnorm står det følgende:

«Gang- og sykkelveg skal hovedsaklig planlegges langs samleveger uten enkeltavkjørsler.»

En gang- og sykkelveg langs samleveg I er derfor hovedregel. Det betyr at regulert bredde med

nødvendige tilpasninger gir en regulert bredde på 10,5 meter, noe som vil si 3 meter utvidelse ift. dagens bredde.

Rådmannen har derfor vurdert hva som er den utløsende faktoren til krav om utbedring av vegløsningen ift. myke trafikanter. Kjørevegen var også et gjennomgående tema i forbindelse med reguleringsarbeidet med Storhall Karmøy. Før Storhall Karmøy ble oppført ble det estimert en ÅDT på 800-900, noe som var godt under kapasiteten på Slettavegen på 1500 ÅDT. Forslagstiller har i sin utredning kommet fram til at Storhall Karmøy genererer tilsvarende ÅDT, altså 800-900, noe som betyr at samlet ÅDT er rundt 1700 ÅDT per dags dato. Videre estimeres ytterligere framtidig fortetting av boligområder til å øke ÅDT til 2090. Det betyr at skolens ÅDT ved en maksimal utnyttelse som er beregnet til 110, vil være tilsvarende 5 % av samlet ÅDT.

Etter rådmannens vurdering er det Storhall Karmøy som er den utløsende faktoren til krav til utbedring av vegsystemet. Storhall Karmøy vil i anslag stå for 40 % av all trafikk på Slettavegen. Slettavegen er dermed underdimensjonert for dagens trafikk og skal etter kommunes vegnorm være samleveg II med asfaltert bredde på 6 meter, tilsvarende 0,5-1 meter mer en dagens bredde.

Rådmannen har i sin vurdering vektlagt hvilken trafikk som vil genereres fra planlagt skole, og hvilke myke trafikanter som vil nytte seg av Slettavegen. Det er på det rene at de fleste som kommer til å benytte Slettavegen, er elever som kommer med bussen og er gående.

Problematikken er dermed om Slettavegen skal utvides som kjøreveg, eller skal løsningen for gående utbedres. I en optimal situasjon skulle nok begge delene vært utbedret, men det vil etter rådmannen sin vurdering bety svært kostnadskrevende inngrep som sannsynligvis ikke vil ha noe realistisk gjennomførbarhet, med mindre kommunen selv velger å bruke midler på dette. Det vil også medføre en større risiko for ekspropriasjon.

Rådmannen vurderer det slik at skolen i seg selv vil generere lite trafikk i forhold til bil, men vil derimot generere høy trafikk av gående elever langs Slettavegen. En løsning som innebærer at dagens fortau blir utvidet til 2,5 meter – fra dagens ca. 1,9-2 meter vil være en faglig tilfredsstillende løsning for de gående. Rådmannen vil for øvrig påpeke en innsnevring like ved innkjørsel til barnehagen grunnet store terrenginngrep som må til for å få 2,5 meter bredde. Rådmannen anser en innsnevring til 2 meter på dette strekket som akseptabelt. Løsningen for gående blir dermed tilsvarende den som er valgt langs fylkesvegen, som er opparbeidet med samme bredde.

Det er imidlertid et problem med at dagens Slettavegen er underdimensjonert som kjøreveg. Dette var imidlertid et kjent faktum på det tidspunkt Storhall Karmøy ble realisert. Likevel er det lyspunkter som rådmannen mener vil redusere anslaget til framtidig ÅDT betraktelig. Det største er kanskje den framtidige belyste turveien mot Revur som i stor grad vil legge til rette for økt sykkeltrafikk fra Kopervik og omegn.

Rådmannen vil for øvrig også påpeke at statistisk sett så vil en breddeutvidelse av kjøreveg kun medføre økt biltrafikk. Det er stort fokus på reduksjon av bil som framkomstmiddel, og en utvidelse av fortau i stedet for kjørevegen vil derfor sende et tydelig signal på at myke trafikantene skal prioriteres.

Stormflo/havnivåstigning

Det er ikke planlagt utbygging i strandsonen (ca. 30 m belte), eller lavere enn kote 12 moh. Det er derfor ikke behov for å undersøke stormflo gjennom planarbeidet.

Byggegrense mot sjø

Formålsgrensene mot sjø er vist i plankartet (sammenfallende med formålsgrense for felt #1-2 for ny skole - UND1 og renovasjon - R1).

Økonomiske konsekvenser:

Planen legger opp til at offentlige arealer som blir utbygd (vei, fortau, g/s-vei, sideareal mv.) skal fradeles og overskjøtes kommunen kostnadsfritt. I utgangspunktet skal teknisk infrastruktur som skal anlegges i forbindelse med utbygging av skolen, bekostes av utbygger.

Det er imidlertid stor sannsynlighet for at utbygger ønsker å initiere en utbyggingsavtale, noe som vil kunne medføre ressursbruk hos kommunen.

Det er likevel samfunnsøkonomisk gunstig at kommunen tilbyr utbyggingsavtaler da dette vil skape forutsigbarhet for både kommunen og utbygger. Videre kan også kommunen bidra med å unngå ekspropriasjonssaker samt invitere andre utbyggere til å fullføre opparbeidelse av teknisk infrastruktur. Det vil også inneholde økonomisk goder til både kommunen og utbygger i form av momsrefusjon for offentlig infrastruktur. En slik utbyggingsavtale skal til slutt fremlegges til kommunestyret for godkjenning. Endelig økonomiske konsekvenser for kommunen vil derfor fremgå av en slik avtale. Det er likevel på nåværende tidspunkt ingen økonomisk forpliktelser for kommunen slik prosjektet er planlagt foruten drift og vedlikehold av offentlige fortau og andre offentlige trafikkformål.

Etableringen av Danielsen ungdomsskole på Veia førte i sin tid til at et tilsvarende antall elever forsvant fra Åkra ungdomsskole. Reviderte elevtallsprognoser, hvor en har lagt til grunn at Danielsen ungdomsskole på Veia skal ha 180 elever, viser at Åkra ungdomsskole vil ha en stor overkapasitet fremover. Det er uheldig at det offentlige bygger ut skoler og bruker offentlige midler på skolebygg, for så å ha en veldig overkapasitet når privatskoler etablerer seg rett etterpå. Skulle Danielsen ungdomsskole på Veia bygge ytterligere ut, for å kunne ta imot opp til 270 elever, betyr det i praksis at de offentlige ungdomsskolene mister elever. Dette fører til en enda større overkapasitet på ungdomsskolene på Karmøy, som igjen betyr mindre effektivitet og dermed høyere kostnad pr elev. I Karmøy kommune er det allerede dobbel så stor andel privatskoleelever som landet for øvrig.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Det kan tillates fravik fra universell utforming internt på utearealet på UND1, så lenge det sikres universell utformet tilkomst til tilstrekkelig lekeareal og naturareal i randsonen av utearealet.

Det kan være noe vanskelig å få til universell utforming på de nordligste delene av veien og gang- og sykkelveien der det i dag er et høybrykk. Dette må eventuelt avklares i byggeplan.

Endringer i planbestemmelsene etter offentlig ettersyn:

Det er gjort noen små endringer og tilføyelser i planbestemmelsene etter offentlig ettersyn, som følge av innkomne merknader. Endringene er markert med rød skrift i vedlagte «Planbestemmelser»

- I planbestemmelsene som var sendt ut på høring, var det ulike formuleringer knyttet til rekkefølgekrav, der noen var formulert "før ferdigattest", mens andre hadde formuleringen "før midlertidig brukstillatelse". Det er byggesaksbehandler som kan avgjøre hvilken type "godkjenning" som er best egnet i det enkelte tilfellet. Bestemmelsene er derfor omskrevet til «bygninger kan ikke tas i bruk i UND1 før...». Hvorvidt «bygninger kan tas i bruk» løses med en «midlertidig brukstillatelse» eller «ferdigattest», vil derfor kunne avgjøres av byggesaksbehandler.
- En ny bestemmelse (§ 6) vedrørende massehåndtering er satt inn: «Løsmasser skal håndteres slik at miljøhensyn og samfunnshensyn blir best mulig ivarettatt, og slik at massetransport ut og inn av planområdet begrenses. Så mye som mulig av massene skal gjenbrukes lokalt. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det utarbeides en plan for massehåndtering»
- En ny bestemmelse (§10) er satt inn: «Det kan opprettes en gangforbindelse mellom fiskerimuseet (KUL1) og UND1.»

Endringer i plankart etter offentlig ettersyn:

Det er gjort noen små endringer i plankartet etter offentlig ettersyn, som følge av innkomne merknader.

1. Det er lagt til en avkjørselspil for eksisterende avkjørsel fra gnr. 5/269 til Slettavegen. Dette for å synliggjøre at det er intensjonen å beholde denne avkjørselen for eiendommen
2. Frisikt fra Slettavegen mot fylkesvei (Austre Veaveg) på 10x65 m er justert i nordlig retning, etter ønske fra fylkeskommunen. Dette får ingen konsekvenser for annet enn veianlegget. Regulert vei inn på Slettavegen (o_KV2) er noe økt, for å dekke den nye frisikten
3. Frisiktene langs Slettavegen er målsatt og justert (4x25 m)
4. Det er lagt til en frisikt fra Slettavegen mot g/s-vei langs fv. 4830 (Austre Veaveg) på 20x10 m, etter ønske fra fylkeskommunen. Fordi fallet/helning i området kan være over 3 %, er sikt lengden økt fra 8 m til 10 m inn på Slettavegen. Ny frisikt berører hjørnet på eiendom 5/164. Fordi fylkesveien ligger høyere enn Slettavegen, er det ikke sikkert at dagens forhold må endres innenfor frisktsonen (sikt skal sikres i høyde over 0.5 m). Grunneier er likevel blitt varslet om endringen og fått anledning til å uttale seg

For bakgrunnen til endringene, se «Sammendrag av uttalelser, samt administrativ vurdering» nederst i saksfremlegget.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 27.08.18. Det kom inn 12 uttalelser.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|--|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen..... | 14.08.18 |
| 2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv..... | 27.07.18 |
| 3. Fylkesmannen i Rogaland..... | 15.08.18 |
| 4. Kystverket Vest..... | 09.08.18 |
| 5. Statens vegvesen, region Vest..... | 22.08.18 |
| 6. Haugaland Kraft..... | 27.07.18 |
| 7. Mattilsynet..... | 25.07.18 |
| 8. Fiskeridirektoratet..... | 13.08.18 |
| 9. Direktoratet for mineralforvaltning..... | 25.07.18 |
| 10. Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne..... | 24.07.18 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|--------------------------|----------|
| 1. Turid Gunvaldsen..... | 06.08.18 |
| 2. Hallgeir Mørch..... | 28.08.18 |

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For vurdering, se «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget.

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 13.10.20.

– sak 115/20, og følgende vedtak ble fattet:

«Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2116 Danielsen ungdomsskole Karmøy, Vea – gnr. 5/7 mfl., datert 13.10.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.»

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 30.10.20-14.12.20.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 11.12.20
- Fylkesmannen i Rogaland 10.12.20
- Statens vegvesen, region Vest 14.12.20
- Direktoratet for mineralforvaltning 15.12.20
- Kystverket Vest 02.12.20
- Fiskeridirektoratet 05.12.20

B: Private og organisasjoner

- Turid Gunvaldsen 11.11.20
- Heidy Grass 01.12.20

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For vurdering, se «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget.

RÅDMANNEN SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommuneplanen for Karmøy.

Som det fremgår av de innkomne uttalelser, har høringsrunden avdekket visse konflikter knyttet til arealbruken innenfor planområdet. Rådmannen viser til den etterfølgende gjennomgang av de enkelte uttalelsene.

Kommunens administrasjon stilte i oppstartsmøtet krav til opparbeidelse av gang- og sykkelveg i tillegg til opparbeidelse av busstoppene som regulert. Det er imidlertid slik at underveis i planprosessen har administrasjonen vurdert den realistiske gjennomførbarheten i prosjektet, samt de utløsende faktorene til disse kravene. Rådmannen vurderer det som sannsynlig at dersom kommunen stiller krav til opparbeidelse av gang- og sykkelveg i henhold til kommunal norm, samt busstoppene, så vil prosjektet sannsynligvis ikke la seg gjennomføre. En grov kostnadskalkyle viser at disse kravene vil koste minimum 10 millioner kroner. Skolen er ikke den utløsende faktoren, og det er ingen større utbygginger igjen som kan forsvare en slik kostnad. Realiteten blir da at dagens situasjon blir gjeldende i overskuelig framtid. Skolens innvirkning er minimal for biltrafikken, men relativ høy for de gående langs Slettavegen. Med foreslåtte omforent rekkefølgekrav vil fortauet bli betraktelig utbedret med en utvidelse til 2,5 meter, og vil dermed få samme standard som ellers langs fylkesvegen.

Busstoppene er regulert der de er plassert i dag iht. gjeldende håndbøker. Rådmannen erfarer for øvrig at dagens busstopper fungerer godt, men alt er nå lagt til rette for en framtidig opparbeidelse

fra kantstopp til busslomme på østsiden. Dette vil rådmannen foreslå at Rogaland Fylkeskommune på et tidspunkt skal opparbeide, dersom de finner det nødvendig.

Rekkefølgekravet til utbedring av fortau er en av faktorene som gjør at denne utbyggingen vil være et prosjekt som bør inngå i en utbyggingsavtale. Rådmannen kjenner til at forslagsstiller har hatt innledende diskusjoner rundt utbyggingsavtale, og det må derfor forventes at en slik avtale vil bli lagt fram til kommunestyret på et tidspunkt. En slik utbyggingsavtale vil inneholde eventuell kostnadsfordeling mellom utbyggere, både eksisterende og framtidige. Erfaringer fra andre kommuner viser også at det er en stor fordel at kommunen bidrar til forhandling om grunnnerv av offentlige arealer i en slik avtale. Dette reduserer sannsynligheten for ekspropriasjon, og vil lette evt. forhandlinger siden arealet uansett skal overføres til kommunen. Rådmannen vil for øvrig gjøre oppmerksom på at det er ikke kjent på nåværende tidspunkt at det er særlig risiko for ekspropriasjon som følge av gjennomføring av planen.

Rådmannen mener det foreliggende forslag til reguleringsplan for ny skole viser at planlagt lokasjon er sentralt plassert med korte veger til Kopervik, Åkrehamn og ellers i Veavågen. Samlokasjon med den interkommunale Storhall Karmøy er positiv og vil få gode synergieffekter i området. Området blir betraktelig utbedret med tanke på myke trafikanter, samt det løser opp en del gjenværende uløste arealer i forbindelse med Storhall Karmøy som ikke ble opparbeidet.

Rådmannen ser samtidig utfordringer med overkapasitet av elevplasser på skoler i Karmøy kommune og vurderer det slik at etablering av enda flere elevplasser vil gi en mindre effektiv

drift og derfor økte kostnader pr. elevplass. Som lavinntektskommune må kommunen forvalte sine ressurser på en nøye og nøysom måte, og både administrasjon og folkevalgte organer må hele bildet for øye når det skal prioriteres. Rådmannen minner om at å prioritere betyr å velge noe på bekostning av noe annet.

Rådmannen vil på bakgrunn av en helhetsvurdering anbefale at planforslaget (med kart datert 16.02.21) blir vedtatt av kommunestyret.

Rådmannen i Karmøy, 02.02.21

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt administrasjonens vurderinger.

INNSPILL VED OPPSTART AV PLANARBEIDET:

· ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

Viser til at Regional plan for areal og transport på Haugalandet og at Veia som tettstedssenter i utgangspunktet ikke er tiltenkt publikumsrettede, besøks- eller arbeidsintensive funksjoner ut over eget tettsted. Ber om at konsekvenser for overordnet målsetting i punkt 4.4.1 om å lokalisere rett virksomhet på rett sted blir vurdert konkret i plansaken. Viktige vurderingskriterier vil være samlet transportbehov, tilgjengelighet for buss, sykkel og til fots, og hvilken løsning som på best mulig måte kan skape samspill mellom funksjoner.

Regionalplanavdelingen ber også om at den samlede skolesituasjonen i området bør omtales, inkludert om en plassering av Danielsen ungdomsskole på den aktuelle tomten vil føre til at andre offentlige funksjoner må finne andre plasseringer som det ikke er satt plass til i kommuneplanen.

Videre mener Regionalplanavdelingen at plassering av ungdomsskolen på tomten i planforslaget må vurderes opp mot allerede regulert tomt på sørsiden av Vestre Veaveg (ved Klippen). Ved utarbeiding av planforslaget bør det skilles mellom ulike trafikantgrupper og gange og sykkel bør få prioritet framfor biladkomst. Bygg og uteområder bør utformes slik at de kan brukes av ulike grupper, og prinsippene om universell utforming gjelder. Uteoppholdsarealet bør være lett tilgjengelig for allmennheten utenom skolens åpningstider.

Forslagstillers vurdering:

Kapittel 5.3 og 5.8 inneholder vurderingene som Rogaland fylkeskommune ønsker, bla. en sammenligning med allerede regulert tomt ved Klippen. Det er også vurdert en 3. plassering ved Eide.

Planforslaget vil ta hensyn til myke trafikanter til planområdet, og skoleveger er en del av dette. Det er regulert inn utvidelse av fortau langs hele Slettavegen med 2,0 – 2,5 meter, samt 0,5 meter annen veggrunn, se kapittel 5.8.4.

Uteoppholdsarealene tilknyttet skolen skal utformes i tråd med prinsippene om universell utforming og skal også godkjennes etter forskrift om miljørettet helsevern.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunen har ikke behov for arealene avsatt til offentlig og privat tjenesteyting. Planforslaget er derfor ikke i konflikt med kommunens arealbehov i området. Den kommunale barnehagen som innbefattes av planforslaget, har gjennom planen fått mulighet til å få økt arealet sitt i forhold til i dag. Det er pr. i dag ikke et behov for dette arealet, men kommunen er positiv til at planforslaget åpner opp for en utvidelse om dette skulle være et behov i fremtiden.

For plassering av skole i forhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet, vises det til planbeskrivelsen.

Kommunen har gjennom hele planarbeidet vært tydelig på at ny skole vil kreve minst en adkomst tilrettelagt myke trafikanter. Denne adkomsten har kommunen ønsket lagt langs Slettavegen fra Austre Karmøyveg. I tillegg finnes det andre adkomster, eksempelvis via Slettavikvegen som mangler fortau, men der trafikkgrunnlaget og farten lav. Det skal også snart igangsetters ny lysløpe som forbinder Veavågen med Kopervik og omegn.

· ROGALAND FYLKESKOMMUNE – SEKSJON FOR KULTURARV

Seksjon for kulturarv finner det nødvendig å gjennomføre en befaring av planområdet før de kan gi endelig uttalelse til reguleringsplanen. Kostnadene denne synfaringen medfører skal ikke betales av tiltakshaver, men det understrekes at det kan bli behov for videre arkeologiske registreringer etter den første befaringen. Befaringen gjennomføres innen august 2018.

Forslagstillers vurdering:

Rogaland fylkeskommune gjennomførte arkeologiske undersøkelser i mars 2019, se kapittel 5.13 for beskrivelse av funnene og konklusjon. Kravene fylkeskommunen har stilt er imøtekommet gjennom plankart og bestemmelser.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunen har bedt om at planforslaget i tillegg har ekstra oppmerksomhet på at det automatisk freda kulturminnet ikke blir skadelidende under anleggsarbeidet eller gjennom endret overvannshåndtering i overkant. Dette er sikret gjennom planbestemmelser og ROS-analysen.

3. FYLKESMANNEN I ROGALAND

Påpeker at Karmøy kommune 8. juni 2016 konkluderte med at en utbygging av ungdomsskole i området var i samsvar med overordnede planer, men at den var i strid med gjeldende reguleringsplan. Mener at slike lokaliseringer må søkes løst på kommuneplannivå for å sikre en samfunnsmessig god plassering for skole og tilhørende anlegg. Mener at det vil være hensiktsmessig for sentrumsutviklingen i Karmøy å plassere en privatskole i tilknytning til en av de tre byene (Kopervik, Åkrehamn og Skudeneshavn) og anbefaler kommunen å vurdere å la planarbeidet ligge til ny kommuneplan er vedtatt.

Forventer at det lages en grundig ROS-analyse med tanke på samfunnssikkerhet, og peker spesielt på trygg skoleveg og brannsikkerhet som viktige.

For å øke trafiksikkerheten rundt skolen og for å redusere personbiltransporten bør det være svært få bilparkeringsplasser tilknyttet skolen, og hente-/leveringspunkt må være lengst mulig vekk fra skoleområdet. Mener det er positivt at utbygger vil styrke standarden for gående og syklende med sykkelvei med fortau, og peker på at det må tilrettelegges for tilstrekkelig og sikker overbygget sykkelparkering.

Størrelse og kvalitet på uteoppholdsarealer må sees som et grunnleggende hensyn ved planlegging av ungdomsskolen, og utearealene og til dels byggene må kunne fungere som nærmiljøanlegg for befolkningen ellers. Grønnstrukturen er viktig som sammenheng mellom friområdene og idrettsområdene rundt planområdet.

Utfordrer utbygger til å involvere framtidige elever i planlegging, utover minstekrav til medvirkning.

Påpeker at løsninger for energi- og materialbruk og gode løsninger for overvannshåndtering må vektlegges.

Forslagstillers vurdering:

I kapittel 5.3 og 5.8 er det gjort vurderinger av lokalisering av skoletomten. Det er utarbeidet ROS-analyse i tråd med gjeldende lovverk og veiledninger.

Planforslaget vil ta hensyn til myke trafikanter tilkomst til planområdet, og skoleveger er en del av dette. Det er regulert inn utvidelse av fortau langs hele Slettavegen med 2,0 – 2,5 meter, samt 0,5

meter annen veggrunn, se kapittel 5.8.4.

Ved idrettshallen, barnehagen og den nye skolen er adkomsten ryddet opp i slik at det blir mer oversiktlig for både myke trafikanter og bilister.

Danielsen skole har i samarbeid med arkitekt som utformer skolen, trukket inn elever fra skolen og gjennomført en ide-dugnad. Det vises til kapittel 5.14 i planbeskrivelsen hvor innspill og ideer er referert samlet.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

I forkant av oppstartsmøtet ble det avholdt et møte med administrativ og politisk ledelse angående kommunens holdning til beliggenhet for ny privat skole på Vea. Fra dette møtet ble det konkludert med at kommunen åpner for at forslagsstiller kan starte planarbeidet på ønsket tomt. Planarbeidet blir dermed ikke satt på vent i påvente av ny kommuneplan.

Hensynet til trygg adkomst for elever er hovedgrunnen til at det er innarbeidet rekkefølgekrav til utvidelse av fortau langs Slettavikvegen. Videre er det ryddet opp i parkeringsplass og adkomst til barnehage, ny skole og Karmøy Storhall, som bedrer trafikksikkerheten. Det legges opp til sambruk av parkeringsplasser mellom Storhall Karmøy og ny ungdomsskole. Dette reduserer behovet for mer parkering. Inne på selve skoletomten skal det kun være parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne (HC-parkering), totalt fem stykker.

Det blir satt krav om sykkelparkering under tak med 0,5 plass per elev og 0,25 plass per ansatt.

4. KYSTVERKET

Kystverket har ingen innvendinger til at det igangsettes reguleringsarbeid.

Forslagstillers vurdering:

Ingen behov for oppfølging.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen kommentar.

5. STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen sine interesser er knyttet til fv. 852 (Austre Veaveg) og trafikksikkerheten i området, og uttaler seg som sektormyndighet og på vegne av Rogaland fylkeskommune som vegeier. Det må sikres gode, helhetlige løsninger for myke trafikanter inkludert attraktive skoleveger fra omkringliggende boligområder.

Det må spesifiseres hvilken dimensjoneringsklasse som legges til grunn for Fv. 852. Kryss, kollektivholdeplasser og anlegg for myke trafikanter som berører fv. 852 må utformes i tråd med håndbok N100 og radier og siktsoner må være målsatte.

Planbestemmelsene må stille krav til teknisk plan for utforming av veganleggene som berører fylkesvegen. Teknisk plan skal være i samsvar med håndbok R700, inneholde teknisk grunnlag og godkjennes av Statens vegvesen. Før byggestart skal det være inngått en gjennomføringsavtale. Planbestemmelsene må ha rekkefølgekrav til opparbeidelse av veganleggene.

Videre ønsker Statens vegvesen om å bli nærmere kontaktet angående dimensjonering og utforming av fylkesveganleggene.

Forslagstillers vurdering:

Det har vært dialog med Rogaland fylkeskommune (brev datert 09.06.20) der det er avklart at busslommene kan dimensjoneres etter utbedringsstandard iht. N100, samt at det bør gjøres en vurdering av om at begge busslommene bør ligge på sørsiden av krysset til Slettavegen. Planforslaget legger opp til en slik løsning.

Planforslaget vil ta hensyn til myke trafikanters tilkomst til planområdet, og skoleveger er en del av dette. Det er regulert inn utvidelse av fortau langs hele Slettavegen med 2,0 – 2,5 meter, samt 0,5 meter annen veggrunn, se kapittel 5.8.4.

Det er lagt inn planbestemmelse som stiller krav til teknisk plan, og at den skal være i samsvar med håndbok R700. Det er ikke lagt inn rekkefølgekrav til opparbeidelse, se vurdering i kapittel 5.8.7.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar

6. HAUGALAND KRAFT

Viser til at en ungdomsskole sannsynligvis vil medføre at det blir aktuelt med ny trafokiosk og nye høyspente jordkabler innenfor planområdet. Bør tas med tekst i planbestemmelsene at det tillates etablering av trafokiosk, og/eller avsettes et egnet areal i plankartet med formål for trafo. Trafoen må plasseres i samråd med Haugaland Kraft.

Forslagstillers vurdering:

I kommunens referat fra oppstartsmøte går det fram at en eventuell ny trafokiosk må vises på plankartet, i samråd med Haugaland Kraft. Det er vurdert til at det er behov for ny trafokiosk først ved full utbygging av skolen (fase 1 og fase 2). Forslagsstiller har prøvd å få avklart med Haugaland Kraft hvor en slik fremtidig trafokiosk bør plasseres, men har ikke fått svar. Etter rådføring med kommunens saksbehandler har man kommet fram til at det er tilstrekkelig at planbestemmelsene åpner for at det kan oppføres trafokiosk innenfor formåls- og byggegrensene innenfor formålet UND1 (skoletomten).

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

7. MATTILSYNET

Mattilsynet minner om risiko for spredning av planteskadegjørende floghavre i forbindelse med anleggsarbeidet. Risiko for slik spredning må vurderes før anleggsarbeidet igangsettes.

Forslagstillers vurdering:

Det er tatt inn en bestemmelse som skal sørge for at kravet vurderes av tiltakshaver/entreprenør før anleggsarbeidet igangsettes.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Planbestemmelse § 5 regulerer forholdet ytterligere:

«All matjord i toppdekket skal fjernes og lagres i deponi innenfor planområdet dersom den skal benyttes til opparbeiding av utendørsarealet. Annen bruk av matjorda som innebærer flytting, skal godkjennes av landbruksavdelingen i Karmøy kommune. Ved flytting skal tiltakshaver/entreprenør vise nødvendig aktsomhet, slik at det ikke oppstår fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere som floghavre.»

8. FISKERIDIREKTORATET

Fiskeridirektoratet kommenterer at det ikke er registrert nasjonalt eller regionalt viktige fiskeri- eller havbruksinteresser, inkludert marine naturtyper, i umiddelbar nærhet av planområdet. Planen omfatter ikke foreløpig særlig med sjøarealer. Direktoratet ber om å bli holdt oppdatert i det videre planarbeidet.

Forslagstillers vurdering:

Fiskeridirektoratet vil være høringspart ved eventuell endring av plangrense og ved senere behandling av planforslaget.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Planforslaget berører ikke sjøarealer. Planforslaget vil likevel sendes Fiskeridirektoratet ved offentlig ettersyn, slik som ønsket.

DIREKTORATET FOR MINERALUTVINNING

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift og har dermed ingen merknader til oppstartvarslet.

Forslagstillers vurdering:

Ingen behov for oppfølging.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

RÅDET FOR MENNESKER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Rådet ønsker å være aktiv i planprosessen og påpeker at det er viktig å komme tidlig inn i arbeidet. De ønsker å få en orientering om området og byggingen generelt og vil da komme med innspill. Møtet avtales med Elin Vikene i Karmøy kommune.

Forslagstillers vurdering:

Vi har vurdert det slik at kravet om universell utforming kommer til anvendelse og at interessene til rådet er ivarettatt. Det har også vært dialog mellom rådet og skolen i forbindelse med presentasjon av foreløpige planer den 17. september 2019. Rådet kan komme med innspill til planforslaget i høringsfasen.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

TURID GUNVALDSEN

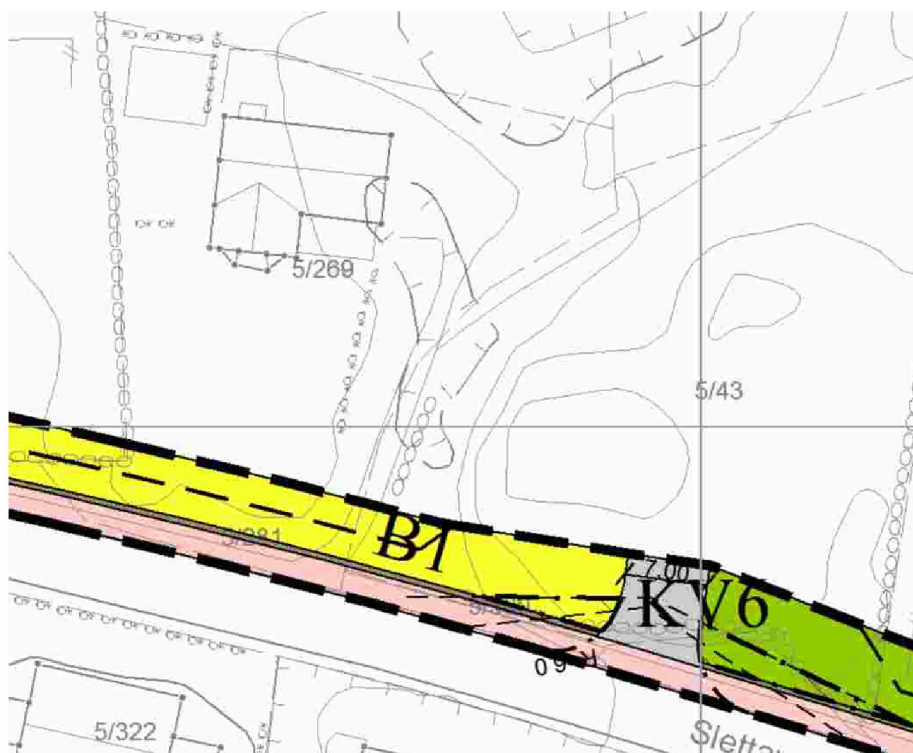
Gunvaldsen er en av eierne 5/269, som ligger på nordsiden langs Slettavegen. Hun ønsker ikke at en utvidelse av fortau og sykkelveg skal gå inn på hennes tomt. Begrunnelsene er at verdien av tomten forringes, vegen kommer for nær huset, og hagen vil bli mindre. En utvidelse vil også være et faremoment med tanke på at eiendommen har avkjørsel fra Slettavegen. Gunvaldsen mener at Slettavegen er overlastet fra før og at det ikke må bli mer trafikk på vegen. Foreslår at det legges ny vei et annet sted, for eksempel fra industriområdet til parkeringsplassen ved storhallen.

Forslagstillers vurdering:

Planforslaget regulerer inn et 2,5 meter bredt fortau langs nordsiden av Slettavegen, samt et 0,50 meter bredt belte med annen veggrunn, se kapittel 5.8.4 for beskrivelse og utklipp fra plankart under. Dette medfører at utvidelsen av fortauet vil gå omtrent 30 cm inn på eiendommen til Gunvaldsen. Ettersom byggegrensen skal være 3,0 meter fra fortauet blir byggegrensen flyttet nærmere fortauet enn i dagens reguleringsplan.

Løsningen fører til at omtrent 5,3 m² av eiendommen må erverves.

Planbeskrivelsen viser at biltrafikk til skolen er relativt liten sammenlignet med de andre funksjonene og boligene som har sin adkomst fra Slettavegen fra før, dvs. 4-5 3% av samlet trafikk, se kapittel 5.8. Størsteparten av trafikken generert av skolen består av gående og syklende. Avkjørselen til eiendommen ligger på et bent strekke av Slettavegen, slik at det vil være tilstrekkelig sikt for både bilister, syklende og gående.



Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers vurdering.

HALLGEIR MØRCH

Som nabo hilser han skolen velkommen fordi han mener at dette er den beste plasseringen. Samtidig forslår at skolen skal få en ny adkomstveg fra sør (Solstein) med ca. 470 m lengde for at Slettavegen ikke får en merbelastning. Elevene vil kunne gå av bussen nær Veakrossen og gå nordover til skolen. Slettavegen er overbelastet med 2 barnehager, fiskerimuseum, Karmøy Storhall og 100-150 husstander fra før. Han er bekymret for at utrykningskjøretøy ikke kommer fram og viser til at krysset Slettavegen med Austre Veaveg er et av de mest belastede fra før. Han mener at vegen må kunne bygges som spleiselag mellom Danielsen skolen, Karmøy Storhall og Karmøy kommune.

Forslagstillers vurdering:

Planbeskrivelsen og dokumentasjonen viser at biltrafikk til skolen er relativt liten sammenlignet med

de andre funksjonene og boligene som har sin adkomst fra Slettavegen fra før, dvs. 4-5 3% av samlet trafikk. Størsteparten av trafikken generert av skolen består av gående og syklende. Ut fra dette vil det være uforholdsmessig å vurdere en helt ny tilkomst til området.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

UTTALELSER OG MERKENDER VED OFFENTLIG ETTERSYN:

ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

Samferdsel:

Det må reguleres inn friskt på 8 x 20 m fra Slettavegen mot g/s-veg langs fv. 4830, jf. håndbok N100 kap. D.2.3 fig D.28.

Frisikt mot kjørevege må reguleres i tråd med krav i N100 kap. D.1.1.5. Krav til friskt

omfatter hele vegbanen i frisktsonens lengde. Dette betyr at frisktlinjen i nordlig retning må tangere ytterkant kurve kjørevege, o_KV3.

Vi ber om at frisktsonene målsettes på plankartet.

Eiendommene 5/31 og 5/101 har felles direkteavkjørsel fra fv. 4830 og omfattes av plan 2116.

Dersom denne avkjørselen skal beholdes, må den reguleres inn på plankartet med kurveradier og frisktsoner.

Vi forutsetter at g/s-veg/fortau er regulert i tråd med krav i N100 kap. D.2.1 og D.4.1.

Bredden bør målsettes på plankartet.

Det er regulert busslommer på begge sider av fv. 4830. Disse bør målsettes på plankartet. Vi forutsetter at busslommene er regulert i tråd med krav i N100, utbedringsstandard.

[...] Å regulere for fotgjengerkryssing rett foran en busslomme (o_KH2) er trafiksikkerhetsmessig uheldig [...]. Minimumskrav til avstand mellom krysningssted og framkant bussholdeplass er 5 meter. Bedre sikt fram til krysningsstedet i nordgående retning kan forbedres ved å trekke bussholdeplassen noen meter lengre sør [...]

Vi gir faglig råd om at det i reguleringsbestemmelsene legges inn rekkefølgekrav som sier at før det gis brukstillatelse eller ferdigtillatelse, skal veganlegg tilknyttet fv. 4830 være opparbeidet.

Plassering av skole:

Rogaland fylkeskommune peker på at skolen kunne hatt en mer sentral lokalisering, med hensyn til grepene satt i Regionalplan for areal og transport på Haugalandet, samtidig som sambruken med Storhallen er positivt. Fylkesrådmannen har ikke avgjørende innvendinger mot plasseringen.

Massehåndtering:

Fylkeskommunen viser til Fylkesmannens uttale om håndtering av masser, se omtale under.

Rådmannens vurdering:

Samferdsel:

10x20 m friskt legges inn, fra Slettavegen mot g/s-vei langs fylkesveien.

Frisikten er tegnet i henhold til D1.1.5 figur D7, men endres etter fylkeskommunens ønske ved o_KV3 i nordlig retning.

Frisiktsonene legges inn med måltall.

Eiendommene 5/31 og 5/101 har i gjeldende plan ikke regulert utkjørelse langs fylkesveien, men mot Slettavegen i sørøst. Planforslaget endrer ikke på dette. Eksisterende utkjørelse ligger mot fylkesveien, men dette er gjeldende forhold. Det skal ikke gjøres tiltak langs denne delen av fylkesveien, da fortauet allerede er bygget. Området er kun tatt med for å fjerne en busslomme i gjeldende plan, som nå er flyttet til sørsiden av Slettavegen-krysset. Det gjøres derfor ingen endringer i plankartet her.

Fortau langs Slettavegen skal ikke bygges i tråd med N100, men kommunal norm. Fortauet bygges i henhold til reguleringsplan. Langs fylkesveien er det regulert som fortau (med innsving i krysset mot Slettavegen), da fortauet langs fylkesveien nylig er oppgradert med 2,5 m bredde gjennom planområdet, og videre nordover/sørøst langs fylkesveien. Det vil være u hensiktsmessig å endre bredden på fortauet kun innenfor planområdet.

Busslommene er tegnet som utbedrings-standard, iht. N100. Mål (bredde) ligger i kartet.

Bredden på plattform på vest- og østsida bør være 2,7 m, mens i plankartet er de regulert med bredde 2,5 meter. Selv med økning av plattformer på begge sider til 2,7 m, er dette mulig å oppnå innenfor regulert «annen veggrunn» uten å endre på eiendomsforhold. Der hvor busstur er regulert, er det også svært god plass til breddeutvidelse. Dersom det blir aktuelt å bygge busstoppene slik som regulert, kan endelig bredde på plattform avklares i teknisk plan. Det gjøres ingen reguleringsendringer i plankartet.

Håndbok V123 kapittel 4.2. sier at holdeplasser ikke bør ligge slik at bussen stanser nærmere enn 5 meter foran et gangfelt eller minst 1 meter etter gangfeltet. N100 sier at holdeplass skal plasseres slik at bussen har klaring på minst 5 meter foran et gangfelt. Rådmannen forstår det slik at kravet om 5 meter gjelder fra fremkant der bussen står, og det er ca. 15 meter til krysset fra fremkant av holdeplassen der bussen til stå. Kommunen mener derfor det ikke er nødvendig å trekke busslomme lenger sør.

Planforslaget som var sendt ut på høring inneholdt en vurdering av rekkefølgekrav for veganlegg tilknyttet fylkesveien fv. 4830. Faglig råd vil ikke bli fulgt opp av kommunen.

Plassering av skole:

Ingen kommentar.

Massehåndtering:

Se kommentar til Statsforvalteren sine innspill.

STATSFORVALTEREN I ROGALAND (tidl. Fylkesmannen)

Uteoppholdsareal og samfersel:

Fylkesmannen mener at intensjonene for opparbeiding av uteoppholdsarealer for skolen, både når det gjelder kvalitet og kvantitet, ikke er sikret i tilstrekkelig grad i planbestemmelsene. Fylkesmannen legger til grunn at funksjons- og kvalitetskrav sikres i plankart og bestemmelser. Uteområdene må blant annet være sikret mot forurensning, trafikkfare og annen helsefare. Lekeplass 3 i illustrasjonsplanen ligger inneklemt mellom parkeringsplass og kjørbart gangareal, og har en uheldig plassering.

Kommunen opplyser i saksframlegget at det ikke finnes midler til opparbeidelse av busslommer med tilhørende g/s-veganlegg. Dersom kommunen på et seinere tidspunkt vurderer at det er ønskelig at dette opparbeides, må kommunen selv vurdere og prioritere tiltaket ved søknad om enten trafiksikkerhetsmidler (tidligere Aksjon skoleveg) eller ved rullering av Handlingsplan for fylkesveger.

Massehåndtering:

Det er ikke beskrevet hvordan det beregnede masse-overskuddet på ca. 4550 m³ skal håndteres. Fylkesmannen gir dermed faglig råd om at planbestemmelsene sikrer gjenbruk av massene, og viser til Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2017-2040.

Samfunnssikkerhet:

Fylkesmannen gir faglig råd om at kommunen undersøker med brannvesen om det er forhold som må tas hensyn til i planen mtp. brannsikkerhet allerede i forbindelse med regulerings-planen, og at ROS-analysen så blir oppdatert. Fylkesmannen nevner tilgang til fasadene med brannbil, nok svingradius og oppstillingsplass som eksempler.

Strandsone:

Fylkesmannen mener det er positivt at det planlegges en forbindelse mellom planlagt turveg og Storhallen i sør og Fiskerimuseet og Slettavika i nord, men gir faglig råd om at intensjonen konkretiseres i både plankart og bestemmelsene.

Rådmannens vurdering:

Uteoppholdsareal og samferdsel:

Som nevnt i planbeskrivelsen skal utearealene godkjennes av Statsforvalteren etter friskoleloven § 2-4, samt godkjennes etter forskrift for miljørettet helsevern for skoler og barnehager. Ettersom det også er ventet at forskrift om miljørettet helsevern blir oppdatert, vil det være vanskelig å sette funksjons- og kvalitetskrav i reguleringsplanen, som kan vise seg å bli uoppdaterte i henhold til revidert forskrift.

Lekeplassen kan med fordel ha en buffer mot sykkelparkeringen. Som Statsforvalteren nevner, er ikke illustrasjonsplanen et juridisk bindende dokument, rådmannen mener det ikke er nødvendig å endre en skisse til utomhusplan i plansaken.

Rådmannen vil også påpeke at det allerede er to rekkefølgekrav som legger føringer:

§ 56: "Før det gis igangsettingstillatelse til UND1 skal det foreligge en utomhusplan godkjent av kommunen. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200 og vise bygg med utearealer med beplantning, murer, renovasjon, parkering (bil og sykkel), lek, adkomst, varelevering, samt materialer, terreng, stigningsforhold på veier og overvannsbehandling."

§ 62: "I forbindelse med byggetrinn 1 innenfor UND1, skal resterende utearealer opparbeides slik at skoletomten får en helhetlig utforming med god landskapsmessig kvalitet."

Disse bestemmelsene sikrer både at det må foreligge en utomhusplan, og at den delen av skoleområdet som ikke bygges ut i fase 1, må ha en helhetlig opparbeiding som egnet skoletomt. Dette, sammen med krav til både godkjennelse etter forskrift om miljørettet helsevern og friskoleloven, er etter rådmannens vurdering tilstrekkelig for å sikre utearealer.

Merknad om midler til opparbeidelse av busslommer tas til orientering.

Massehåndtering:

Rådmannen viser til at det allerede en bestemmelse om matjord:

§ 5: «All matjord i toppdekket skal fjernes og lagres i deponi innenfor planområdet dersom den skal benyttes til opparbeiding av utendørsarealet. Annen bruk av matjord som innebærer flytting, skal godkjennes av landbruksavdelingen i Karmøy kommune. Ved flytting skal tiltakshaver/entreprenør vise nødvendig aktsomhet, slik at det ikke oppstår fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere som floghavre.»

I tillegg til denne, foreslår rådmannen at det legges til en ny fellesbestemmelse (ny § 6):

«Løsmasser skal håndteres slik at miljøhensyn og samfunnshensyn blir best mulig ivarettatt, og slik

at massetransport ut og inn av planområdet begrenses. Så mye som mulig av massene skal gjenbrukes lokalt. Før igangsettingstillatelse kan gis skal det utarbeides en plan for massehåndtering.»

Samfunnssikkerhet:

Firesafe sitt brannkonsept for prosjektet (ikke del av planarbeidet) legger til grunn at brannvesenets innsats- og angrepsvei går via den kjørbare gangvegen på oppsiden av bygget i fase 1. For fase 2 er det naturlig at innsats går via den samme veien eller via. Den gangbare kjørevegen skal være opparbeidet med maksimal stigning 1:8 og minste bredde 3,5 meter, i tråd med krav i Haugaland Brann og Redning IKS sin veileder.

Som omtalt i planbeskrivelsen s. 54 er snuhammeren, som også fungerer som tilkomst til skoletomten, regulert i tråd med Karmøy kommune sin kommunaltekniske norm for renovasjonsbiler.

Haugaland brann og redning IKS har fått planarbeidet til høring, og ikke gitt uttalelse. Rådmannen må anta at deres interesser blir ivaretatt gjennom høringsprosessen. Rådmannen presiserer at tiltaket uansett krever brannprosjektering på byggesaksnivå og ivaretas av TEK17, og at brannvesenet blir hørt i den forbindelse. Interessene blir dermed uansett fulgt opp i byggesak.

Strandsone:

Nøyaktig trasé er uansett vanskelig å avklare i denne fasen, og det må evt. fastsettes gjennom en planbestemmelse som gir rom for å komme til enighet med fiskerimuseet. Under fellesbestemmelser blir det derfor lagt til en ny planbestemmelse (ny § 10):

«Det kan opprettes en gangforbindelse mellom fiskerimuseet (KUL1) og UND1.»

STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafikk-sikkerhet og framkommelighet på fylkesveg 4830 skjer i dialog med Rogaland fylkeskommune. Ellers legger de fram at plan-bestemmelsene må stille krav til teknisk plan av utforming av veganleggene som berører fylkesvegen. Teknisk plan skal være i samsvar med håndbok R700, inneholde teknisk grunnlag (f.eks. C-tegninger og plan for håndtering av overvann), og skal godkjennes av Rogaland fylkeskommune, og peker på at dette er ivaretatt gjennom planforslagets bestemmelser §3.

Videre mener Statens vegvesen at foreslått bestemmelse § 63 må klargjøres slik at det er tydeligere at veganlegg som berører fylkesvegen må være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan for utforming før det kan gis brukstillatelse til bygg innenfor UND1 og utvidelse av dagens barnehage BHA1.

Rådmannens vurdering:

Tas til etterretning. Som det fremgår av planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn med kommunens vurderinger som fremgikk av saksfremlegget, mener kommunen dagens busstopp fungerer tilfredsstillende og at dette ikke er et utbedringskrav som kan legges på utbygger av skolen. Busslommene er imidlertid regulert etter N100 og kan utbedres på et senere tidspunkt om nødvendig.

DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING

Ingen merknad til planforslaget.

KYSTVERKET

Ingen merknad til planforslaget.

FISKERIDIREKTORATET

Ingen merknad til planforslaget.

TURID GUNVALDSEN (privat merknad)

Turid Gunvaldsen eier boligeiendommen 5/269. Gunvaldsen mener det er fare for at frisiktsonen i hennes utkjørsel blir redusert som følge av høydeforskjell i terrenget og ønsker at frisikten ved ny situasjon blir opparbeidet tilsvarende dagens frisikt, på utbyggers bekostning. Hun gjør også oppmerksom på at det vil bli økt andel sykler, sparkesykler og annet.

Gunvaldsen ønsker at utbygger bekoster en mur på omtrent 0,5 meter høyde langs hele grensen til det utvidede fortauet, samt et hvitt, vedlikeholdsfritt gjerde mot innsyn, som følge av at buskfuene som skjærer mot innsyn i dag må fjernes iht. planforslag.

Rådmannens vurdering:

For gnr. 5/269 langs Slettavegen er det sannsynlig at Veg H1 i gjeldende plan forsvinner ved omregulering. Gnr. 5/269 må da enten ha utkjørsel til VegH, eller Slettavegen. Veg H kommer til å bli flyttet lenger øst mot fotballbanen gjennom annet planarbeid. Rådmannen legger derfor til grunn at gnr. 5/269 må ha utkjørsel mot Slettavegen slik som i dag. Avkjørselspil legges inn i plankartet.

Frisikt må sikres i teknisk plan og skal ikke inngå i plankart/bestemmelse. Dette sikres altså på et senere stadium når tiltaket skal opparbeides. Det samme gjelder erstatning for tapt vegetasjonsskjerm. Opparbeidelse av mur/vegetasjon kan ikke reguleres, men må sikres gjennom en privatrettslig avtale ved gjennomføring av tiltaket. Den kan imidlertid inngå i teknisk plan, på lik linje som sikring av frisikt.

HEIDY GRASS (privat merknad)

Heidy Grass eier eiendommen 5/232 (Slettavikvegen 44) og den ubebygde eiendommen 5/230. Grass motsetter seg at eiendommen 5/230 reguleres til offentlig formål (barnehage), som følge av at det vil kunne føre til økt støynivå. Grass viser at arealene som i dag er utbygd til fiskerimuseum og Veia barnehage etter testamentet til tidligere grunneier skulle nyttes som «naturpark», og videre at eiendommen 5/230 ble solgt sammen med 5/232 nettopp for å sikre at det ikke ble bygd for tett på huset med offentlige formål.

Rådmannens vurdering:

I reguleringsplanforslaget er eiendommen 5/232 foreslått regulert til boligformål (med hensynssone for bevaring av kulturmiljø), mens eiendommen 5/230 er foreslått regulert til barnehage (for en eventuell utvidelse av Veia barnehage, evt. mer uteoppholdsareal).

I kommuneplanen (2014-2023) ligger begge eiendommene som offentlig eller privat tjenesteyting, og i gjeldende reguleringsplan vedtatt i 1984 (plan-ID 209A) er arealene regulert til allmennyttig formål.

Det er ikke fra kommunens side kommet signal om at Veia barnehage har behov for arealet på 5/230, og barnehagen har heller ikke kommet med merknader til varsel om oppstart av arbeidet eller senere.

Av hensyn til infrastruktur (adkomst), vernet tun, er det ikke kommunens ønske at gnr. 5/230 reguleres til boligformål eller annet utbyggingsformål som innebærer mer kjøring på regulert gangvei. Det er mulig å regulere gnr. 5/230 til eksempelvis "Særlige landskapshensyn" som innebærer at området forblir ubygget. Men siden området i gjeldende plan er regulert til allmennyttig formål, og dette også er stadfestet i kommuneplanens arealdel, foreslår rådmannen at området forblir regulert til barnehageformål slik planforslaget er utformet. Det presiseres imidlertid at kommunen ikke har planer om å kjøpe dette arealet, og at en utvikling av eiendommen til barnehageformål kun vil være aktuelt dersom dagens eier ønsker dette.

Uteområdet til skolen vil bli planlagt og etablert i samarbeid med lokale aktører som velforening, idrettslag, skolens FAU og andre aktører for å sikre lokal forankring. Første innspillsmøte er allerede avholdt. Dette vil bidra til at skoletomten også kan benyttes av allmennheten, slik Grass peker på at var et vilkår for tidligere salg eiendommen. Befolkningens adgang til skoleområdets utearealer utenom skoletid er også regulert i planbestemmelse § 21.

Vedlegg:

Planbestemmelser

Oversiktskart

2116 Plankart

Gjeldende reguleringsplaner - plan 209A, 232, 2064 og 2067

Utsnitt kommuneplan

Planbeskrivelse

Risiko- og sårbarhetsanalyse (03.07.20)

Illustrasjonshefte (24.08.20)

Tegningshefte VA og veg (24.08.20)

Rapport 10 2019 Arkeologisk registrering

Virkninger naturmangfold (05.05.20)

Uttalelser og merknader ved offentlig ettersyn - samlet

Innspill ved oppstart - samlet