



Saksbehandler: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
118/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	26.10.2021
121/21	Kommunestyret	15.11.2021

Sluttbehandling - Plan 2127 - Nye Veavågen barneskole - 4/12 mfl

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan 2127 Nye Veavågen barneskole – gnr. 4/12 mfl. med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 26.10.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 26.10.2021:

Behandling:

Innstillingen vedtatt med 8 stemmer mot 1 (MDG).

HTM- 118/21 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan 2127 Nye Veavågen barneskole – gnr. 4/12 mfl. med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 26.10.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

Karmøy kommune har utarbeidet forslag til kommunal reguleringsplan for plan 2127 Nye Veavågen barneskole – gnr. 4/12 mfl.

Formålet med planen er å legge til rette for ny barneskole i Veavågen, med tilhørende idrettshall og uteoppholdsområder, samt å sikre nødvendig infrastruktur for ny skole, deriblant trygge skoleveier. Skolen planlegges for 400 elever, med mulighet til å utvide på et senere tidspunkt med inntil 20 % til 480 elever.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 85 daa. Ca. 24 daa av dette utgjør skoletomt med utearealer, parkering, droppsoner mv., mens øvrig areal utgjør regulering av grøntstruktur, eksisterende flomvannsområder, fortau, utbedring av eksisterende veier mv.

Hele gjeldende reguleringsplan 2070 som omfatter ny skoletomt, blir erstattet med planforslaget. I tillegg griper planen inn i arealer i en rekke andre reguleringsplaner, deriblant 215, 261, 2004 og 2055.

Områdene utenfor ny skoletomt er tatt med for å sikre nødvendig samferdselsanlegg, samt få regulert en del sidearealer som allerede er regulert i eldre reguleringsplaner, og som med fordel kan inngå i en ny plan (uten at det gjøres endringer i seg selv). I sør er enkelte områder uregulert i gjeldende planer. Disse er tatt med for å synliggjøre dagens flomvannsområder mot Hapaløksbekken. Områdene blir her regulert med formål som tilsvarer formål i kommuneplanens arealdel.

Hensikten er å tilrettelegge for etablering av ny barneskole med tilhørende anlegg for inntil 400 elever, med mulighet for 20 % økning i elevmassen i et eventuelt byggetrinn 2. Dette gir behov for et skolebygg på om lag 5 400 m² som inkluderer idrettshall, samt 900 m² ekstra for byggetrinn 2, totalt 6 300 m². Idrettshall skal følge krav til volleyballanlegg med en aktivitetsflate på 16x24 m med etterfølgende krav til lager, takhøyde og garderober. Idrettshallen skal oppfylle krav til tilskudd på kr 4 000 000. Skolen skal erstatte dagens skole i Vea sentrum.

Vedtak gjort i Karmøy kommunestyre den 11.05.2020, saksnr. 33/20, ligger til grunn forut for planarbeidet:

1. Kommunestyret ber rådmannen starte en prosess med tanke på at ny barneskole i Veavågen skal oppføres på del av gnr. 3, bnr. 439 og del av gnr. 4 bnr. 12. (Vist på vedlagte kart datert 05.03.20). Prosessen omfatter:
 - Utarbeiding av reguleringsplan for tomt og nødvendig infrastruktur
 - Erverv av arealer for realisering av skole og øvrige nødvendige anlegg
2. Når tilstrekkelig avklaring av de ovennevnte forhold foreligger, starter detaljprosjektering av bygg og øvrig anlegg med mål om ferdigstillelse av nytt skoleanlegg i 2024.
3. Formannskapet forventer ny sak om prosjektet vedrørende økonomi, funksjonalitet, ulike alternative løsninger (modulbygg) før detaljprosjektering og anbudsprosess. Eventuell etterbruk av dagens skolebygg bør også avklares i saken.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til eksisterende og fremtidige boligområder, offentlig og privat tjenesteyting, sentrumsformål, og friområder. Nytt skoleområde

er avsatt til fremtidig boligområde, og delvis regulert til offentlig eller privat tjenesteyting (gnr. 4/13). Planforslaget er dermed ikke i henhold til overordnet plan, selv om boligområder i kommuneplanens arealdel kan også inneholde nødvendige funksjoner for nærmiljøer, slik som barnehager, lokale skoler osv.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 3 boliger/daa i sentrumsnære områder, og 2 boliger/daa utenfor sentrumsområdene. Planens formål omhandler ny barneskole, og plassering er i henhold til ATP. Imidlertid innebærer planforslaget at regulerte boligområder (i plan 2070) utgår. Kommunen har til hensikt å regulere dagens skoleområde – men som egen reguleringsplan – og her vil ATPs krav til bolig tett bli fulgt opp.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er for det meste regulert gjennom planene:

1. Plan 2055 (områderegulering): Krokhaugen og Siljeberg, vedtatt 17.07.2013. Denne omfatter mesteparten av flomvannsarealene sør for ny skoletomt, samt østre del av skoletomt, og deler av Munkajordvegen, Stølshaugvegen og Østhusneset.
2. Plan 2070: Krokhaugen, vedtatt 19.12.2016. Denne omfatter mesteparten av nytt skoleområde.
3. Plan 2004: Veia Sentrum, vedtatt 24.09.2002. Denne omfatter ny hovedatkomst fra fylkesveien til Stølshaugvegen, samt dagens parkeringsplass og ballbinge der det skal anlegges droppsone, samt nordre del av Østhusneset

I tillegg berører planforslaget følgende planer, hovedsakelig i forbindelse med utbedring av veier med nye fortau (Munkajordvegen, Stølshaugvegen og Østhusneset):

1. Plan 214: Skuteberg, vedtatt 24.06.1981. Denne omfatter deler av Østhusneset
2. Plan 215: Rekkje, Krokhaugen, Båshus, vedtatt 17.06.1981. Denne omhandler deler av Østhusneset, Stølshaugvegen og Munkajordvegen
3. Plan 219: Steinarskogen, vedtatt 20.11.2007. Denne omfatter deler av Østhusneset
4. Plan 261: Østhusneset III, vedtatt 26.10.1993. Denne omfatter deler av Østhusneset
5. Plan 274: Krokhaugen-Siljeberg, vedtatt 29.10.2007. Denne omfatter en liten flik av skoleområdet i sørvest samt tilgrensende naboer.

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

Vann og avløp:

Det går en vannledning langs Østhusneset fra kryss med Rekkjevegen og videre sørover. I ytterkanten av planområdet i sørvest, over hjørnet sør på eiendom 3/439 og over gnr 3/626 går en vannledning- stikkledning privat. Her ligger også, fra kryss med Rekkjevegen til kryss med Steinarskogen, både avløps- og overvannsledninger.

Fra kryss med Fv 852 Austre Veaveg sørøst i planområdet og videre ca. 200 meter nedover Munkajordvegen ligger en vannledning. Fra fylkesvegen går også en vannledning gjennom deler av dagens skoletomt og videre nordover til den treffer fylkesvegen igjen. I Munkajordvegen, fra kryss med Hakon Aasbøs veg, og videre nordover over dagens ballbinge går det avløps- og overvannsledninger som krysser Stølshaugvegen videre opp til Fv 852.

Inne på det som reguleres til ny skoletomt går det en rekke private avløpsledninger og vannledninger. Disse må legges om/saneres/tilknyttes kommunalt nett ved utbygging.

Overvann/flomvei:

Ny skoletomt har naturlig avrenning fra nordøst ned dalen mot sørvest, og videre rett sørover mot Fiskebergvegen og Hapaløksbekken, med utløp til sjø. Mye av området er regulert til friområde og

nærmiljøanlegg, mens deler av området er avsatt til konsentrert boligbebyggelse i områdereguleringsplan, med krav om detaljregulering.

I høringsprosessen er det fremkommet fra naboer at noe overvann renner fra nytt skoleområde sin østre del (ved tjernet) sørvestover på sørsiden av «Bambiskogen». Ved prosjektering av skoleområdet må det sikres at dette ikke påfører andre eiendommer økt belastning av overvann, se tema lenger ned i saksfremlegget.

Høyspent:

Rett sørvest for ny skoletomt, over gnr 3/439 og 3/626, går det en 22kV høyspentledning i luftspenn.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Selve skoleområdet er ubebygd med unntak av gnr. 4/84 som ligger som en øy i nytt skoleområde, og er bebygd med bolighus og garasje. Denne eiendommen er i løpet av planprosessen ervervet av kommunen, og bygningene må rives for å gi plass til skolebygg, adkomstvei og uteoppholdsarealer. Dagens skoleområde består av gammel dyrka mark (ikke i drift), som delvis har utviklet seg til et tjern, samt skogkledte partier. Området brukes delvis til friluftsmål for skole, barnehage og innbyggere. Hele skoleområdet (gnr. 4/12, 4/13 og 3/439) er i løpet av planprosessen ervervet av kommunen.

Dagens parkeringsplass og ballbinge ved dagens skole inngår i ny plan som parkeringsareal og droppsone. Ballbingen må flyttes til nytt skoleområde. Parkeringsplassen skal fortsatt brukes til samme formål. Kommunen er i dialog med eier av regulert offentlig parkeringsplass (o_P1) om erverv av dette arealet.

Dagens skole inngår ikke i planforslaget. Dette området skal reguleres som egen reguleringsplan. Her ligger også et eksisterende tilfluktsrom, som kommunen er pliktig å opprettholde, jf. sivilbeskyttelsesloven. Dette anlegget er bygget i 1963 som et type-48-rom med 253 plasser. Nye bygg over 1000 m² skal i utgangspunktet tilby tilfluktsrom, men det kan søkes dispensasjon fra dette kravet. Det er ikke tatt endelig stilling til om det skal legges til rette for tilfluktsrom i ny skole, men antakeligvis vil dette ikke være tilfelle. Dette fordrer at tilfluktsrom i dagens skolebygg bevares, også hvis bygg/eiendom selges. Forholdet er omtalt i ROS-analysen, punkt 34.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planforslaget legger opp til en skoletomt beliggende mellom Stølshaugvegen i nord, Munkajordvegen i øst og sør, og Østhusneset i vest. Hovedadkomst for kjøretøy blir fra Stølshaugvegen i nord, mens det reguleres parkeringsplass (offentlig), buss-droppsone og droppsone for foreldre ved dagens parkeringsplass og ballbinge, like vest for dagens skole. Nye fortau og gangveier skal sikre trygg skolevei fra Austre Karmøyveg via Munkajordvegen, Stølshaugvegen og Østhusneset. Østhusneset skal utbedres til 5 m kjørebane, samt at det skal anlegges fortau på østsiden av veien. Munkajordvegen stenges for gjennomkjøring mellom ny skole og Fiskebergvegen.

Planområdet er på 85 daa, og utgjør adskillig større arealer enn det som reguleres til skole. Bakgrunnen for det store planområdet, er å sikre infrastruktur (ledninger, nye fortau, oppgradering av veier, parkering, droppsone for bil/buss osv.), samt få regulert en del sidearealer som allerede er regulert i eldre reguleringsplaner, og som med fordel kan inngå i en ny plan (uten at det gjøres endringer i seg selv).

Selve skoletomten består av et sentralt område der skole og idrettshall skal ligge, med to skolegårdsområder henholdsvis øst og vest for skolen. Et grøntområde (Bambiskogen) ligger rett

sør for skolen, som skal bestå som naturområde med skog og vegetasjon. I randsonene mot naboer beholdes naturlig skog regulert som vegetasjonsskjerm.

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.

Vann og brannvann:

Vannforsyningen etableres som fullstendig ringsystem ved å tilknytte ny kommunal vannledning (150 mm) til eksisterende vannkummer. Det skal legges en ny vannledning fra eksisterende kommunal ledning i Munkajordvegen gjennom skoleområdet sørvestover mot kommunal vannledning ved regulert nærmiljøanlegg vest for Fiskebergvegen. Dette vil gi nok brannvann til skolebygg. Det skal også legges en vannledning fra Østhusneset til skole, som et supplement (for å øke trykket), men denne er alene ikke nok til å dekke brannvannbehovet. Nye vannkummer inne på skoleområdet skal etableres for å dekke behovet for brannvesenet.

Langs eksisterende veier der det skal utvides veibredde eller lages fortau, går det også enkelte private vannledninger. Disse kobles på kommunal ledning eller tas hensyn til i byggeprosessen.

Spillvann:

Spillvannsledning skal føres fra ny skole ned dalen innenfor skoletomt, til kommunal avløpsledning ved regulert nærmiljøanlegg vest for Fiskebergvegen.

Enkelte private avløp som i dag går til skoletomt, kobles på ny avløpsledning eller til annet ledningsnett. Eksisterende utslipp på skoletomt må saneres.

Overvann:

200-års flom skal håndteres/ivaretas av to fordrøyningsanlegg på skoletomten, et i øst og et lengst sørvest på skoletomten, og erstatter dermed tilrettelagte flomveier ut fra selve skoletomten. I øst kan deler av flomvann fordrøyes over bakken i skolegården ved ekstremnedbør. Utforming av dette (hvilke arealer, ev. som et basseng-element) skal utformes i prosjekteringsfasen.

Overvann mellom fordrøyningsanlegg i øst mot vest skal gå i åpen bekk (maks 20 cm dybde) gjennom skoleområdet. Dersom ikke alt overvannet kan håndteres på overflaten, kan noe ledes i rør under bakken.

Fra fordrøyningsanlegget i skoletomtens sørvestre område skal overvann føres fram til regulert nærmiljøanlegg vest for Fiskebergvegen, delvis i rør. For friområdet rett sør for skoleområdet skal overvannet føres i åpen bekk, og ev. tilknyttes ny dam for amfibier mv. i regulert friområde. Over eksisterende beitemark (gnr. 4/206) skal overvannet gå i rør.

Fra nærmiljøanlegget og sørover til Fiskebergvegen/Hapaløksbekken går overvannet i åpent terreng. Dette området er regulert for å vise mulig flomsone ved ekstremnedbør (gitt dagens forhold). Fra skoleområdet (og nedslagsfeltet overfor ny skole) blir det imidlertid mindre overvann ut av skoletomt enn ved dagens forhold. Reguleringsplanen legger derfor ikke opp til tiltak fra nærmiljøanlegget og sørover.

Ved Fiskebergvegen rett nord for Hapaløksbekken må overvannet gå i rør (som i dag) under Fiskebergvegen. Videre kan overvannet renne fritt i flomsone for Hapaløksbekken, eller bli lagt i rør fram til bekken. Ved utbygging av ny skole blir Hapaløksbekken mindre belastet med overvann fra områdene mot nord enn ved dagens forhold, fordi skoletomten fordrøyer alt flomvann innenfor sitt område.

Overvann fra veianleggene (Munkajordvegen, Stølshaugvegen og Østhusneset) må fordrøyes lokalt eller påkobles kommunale overvannsledninger dersom kapasitet.

Renovasjon:

Det skal anlegges et renovasjonspunkt i forbindelse med adkomstvei til ny skole (i nordøst).

Hvorvidt renovasjonspunktet blir liggende innenfor regulert veiformål (V1, snuplass ved skole) eller

innenfor skoleformålet, avklares i detaljprosjektering.

Nettstasjon:

Det er behov for ny nettstasjon til skolen. Endelig plassering avklares i detaljprosjektering, men den skal ligge innenfor regulert skoleområde, med biladkomst, parkeringsplass, og skal inngjerdes (som sikring mot skolegården).

Se skisse til teknisk plan og planbeskrivelse for utfyllende beskrivelse.

Barn og unge:

I planprosessen er det kommet fram at Bambiskogen (UTE1) ikke kan regnes som en del av skolens uteområde. Statsforvalteren har imidlertid godtatt at kommunen legger NMBUs rapport «*Uteområder i skoler og barnehager – hvordan sikre kvalitet i utforminger*» (2019) – med anbefaling for størrelse på utearealer for skoler og barnehager til grunn, framfor anbefalinger i *Veileder til forskrift for miljørettet helsevern i barnehager og skoler*. Det er ventet at NMBU-rapporten legges til grunn ved revidering av veilederen til forskrift for miljørettet helsevern i barnehager og skoler.

NMBU-rapporten anbefaler minimum 30 m² uteoppholdsareal per elev. For nye Veavågen barneskole med 400 elever, vil dette bety et arealbehov på 12 000 m² netto uteareal innenfor tomtegrensen, når bygninger, parkeringsplasser og annet biltrafikkareal er trukket fra (mot 17 500 m² i anbefalinger i *Veileder for miljørettet helsevern i barnehager og skoler*). Planen sikrer dette.

Det er verdt å merke at skoleområdet er flankert av større grøntområder regulert som vegetasjonsskjerm, uteopphold (UTE1) og friområder, som gjør at totalt areal rundt skolen med ubebyggt natur er adskillig større, selv om dette arealet ikke kan tilrettelegges for lek i friminutter osv. Minimumskravet innebærer at elevtallet kan økes til 464 innenfor skoletomt. Bambiskogen (UTE1) ligger like ved, som også vil brukes i skolesammenheng. Dette arealet er på 6 365 m². Dersom elevtallet skal økes ut over 464 elever (opp til 480), må tilgrensende offentlige arealer måtte medregnes. Fra NMBUs rapport står det følgende:

- «*Tilleggsarealet bør primært ligge i direkte tilknytning til eksisterende uteområder, men bør ikke ligge mer enn 200 meter fra skolen.*»
- «*Offentlig grønnstruktur og andre offentlige arealer bør kunne brukes som tilleggsareal, men dette krever at konsekvensene for andre brukergrupper blir vurdert.*»

Bambiskogen (UTE1) oppfyller disse kravene, da den allerede er i bruk av skoler og barnehager i nærheten. En slik vurdering må tas konkret, dersom det blir aktuelt å øke elevtallet ut over 464 elever. Per i dag er det planlagt utbygging av skole for 400 elever, og prognosen tilsier at elevtallet vil synke.

Skoleområdet (utearealet) har etter offentlig ettersyn fått skjerpet plankrav til kvalitet, med henvisning til anbefalinger i NMBUs rapport, nevnt over.

Bambiskogen (UTE1) sentralt ved det nye skoleområde skal i størst mulig grad bevares slik det er. Dette området brukes aktivt som utfluktsmål i dag, og har vært ønsket bevart gjennom medvirkningsprosessene for planen. Den nordøstre delen av Bambiskogen kan bli endret avhengig av plassering av skolebygg/idrettshall, eller for å sikre god passasje mellom skolebygg og Bambiskogen. Her er dalen trang, og en viss utvidelse av dagens dalsøkk vil gi bedre lysforhold og mindre bratte partier rett opp mot skolebygget. Dette arealet er regulert som ny skoletomt, og ikke som uteoppholdsareal.

Skolevei vil første og fremst skje via Østhusneset i vest, Stølshaugvegen i nord/nordøst og

Munkajordvegen i øst, også for elever fra Sletten lenger sør i Veavågen. Planforslaget legger opp til etablering av fortau langs disse aksene fra fylkesvei inn til skoletomt. For barn som bor i sør (rundt Fiskebergvegen) kan dagens veier brukes (via Munkajordvegen, søndre del). Munkajordvegen skal her stenges for gjennomkjøring. Her er kommunen også i gang med å utbedre sikt i eksisterende kryss, samt etablere et ekstra lyspunkt.

Det etableres en droppsone for både skolebuss (for elever fra Salvøy) og foreldre ved dagens parkeringsplass. Herfra er det ca. 100 m inn til skoletomt via nye fortau. Droppsonen har adskilte filer for buss og foreldre.

De skal gå gjennomgående gang- og sykkelvei gjennom skoleområdet fra øst til vest.

Folkehelse:

Tilrettelegging for en ny skole med store lekeområder, deriblant også bevaring av naturlige skogsområder, anses som en positiv virkning av planforslaget i forhold til folkehelse. Dagens terrengformasjoner beholdes i stor grad, og vil være et positivt element i forhold til terrengendring ved utbygging etter gjeldende reguleringsplaner.

Det legges mer til rette for sikker ferdsel for myke trafikanter. Det anlegges nytt fortau fra fylkesveien nord for dagens skole inn til parkeringsplass og skoleområde, og nytt fortau fra dagens skole vestover langs Munkajordvegen til ny skole. Langs hele Østhusneset anlegges det fortau, og krysningspunkt og friskter opparbeides. Bedre infrastruktur med fortau og åpning av gangvei til skolen både fra øst og vest, bidrar til at flere elever kan gå eller sykle til skolen. Det opprettes godt med sykkelparkeringsplasser (0,7 plasser for hver elev/ansatt), under tak på skoleområdet.

Av negative konsekvenser kan det vurderes at nedbygging av dagens natur på skoletomt er uheldig med tanke på miljø- og naturmangfold, og at det kan oppleves som et paradoks at eksisterende grønne lunger med et etablert biologisk mangfold blir ødelagt for bygging av kommunale anlegg, i en tid der fokus på bevaring av slike verdier er stadig viktigere, og der nettopp slike biotoper/arealer kunne ha vært viktige lærings- og opplevelsesarenaer for barn og unge.

Administrasjonen legger dog til grunn at området allerede er regulert til utbyggingsformål, og at planforslaget er utformet for å ta bedre hensyn til dette enn det gjeldende reguleringsplaner gjør. Tiltaket vil sånn sett ha en positiv virkning sett i forhold til hva som dagens planer åpner opp for av utbyggingsmuligheter.

Samlet sett er planforslaget et positivt bidrag for folkehelsen.

Naturmangfold:

Området er per i dag regulert til boligområde. Dette vil føre til svært omfattende naturinngrep. En reguleringsendring til skoletomt vil trolig føre til mindre inngrep, da store deler av tomten kan brukes som skolegård med tilrettelagte naturområder, samt at deler av området er avsatt til friområder og vegetasjonsskjerm. Dette vil føre til mindre negativ konsekvens for naturmangfoldet enn ved utbygging av boliger etter dagens gjeldende plan.

Det anlegges en dam i friområdet sørvest for skoletomt (FRI2-3) som erstatning for at eksisterende tjern i nordøst fjernes. Det er etter offentlig ettersyn satt mer detaljerte plankrav til kompetanse for prosjektering og utforming av dammen.

Før igangsetting av områder til offentlige formål (veier, fortau, skoleområde mv.), skal det foreligge en faglig kartlegging av fremmedarter (planter) med tiltaksplan for å unngå uheldig spredning av disse. I løpet av høringsprosessen er det blitt gjort oppmerksom på at arten Parkslirekne finnes øst på ny skoletomt. Denne krever omfattende tiltak for å få fjernet.

Kunnskapen om naturverdier i området vurderes til å være god. Utbygging av skole vil gi negative konsekvenser for naturmangfoldet, men disse vurderes til å være mindre enn ved utbygging ut fra dagens gjeldende reguleringsplan.

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

planbeskrivelse.

Andre forhold:

Parkering:

Ved start av planarbeidet var det antydning fra skoleledelsen at dagens parkeringsarealer var tilstrekkelige. Underveis i planarbeidet har det vært ønsket mer parkering. Det ble anslått tidlig i planprosessen at ca. 43 ansatte kjører bil til skolen, og mange bor andre steder i kommunen eller i nabokommuner. Den offentlige parkeringsplassen, som ikke kun kan begrenses til ren ansatt-parkering, får ca. 25 plasser. Det finnes også en parkeringsplass ved kirka, som brukes i dag. Ut fra dette kan det argumenteres for at det kan være lite parkeringsplasser. Administrasjonen har likevel ikke avsatt mer, da nasjonale føringer tilsier at arealplanlegging bør fremme andre transportvalg. Det er også fullt mulig å sykle fra hhv. Åkra, Kopervik, samt at det går minst en buss i timen til Veavågen fra Haugesund/Skudeneshavn. Det finnes dessuten alternative parkeringsplasser andre steder i Veavågen, men som innebærer noe lenger gåavstand fra parkering til skole.

Landbruk:

Ca. 20 daa dyrka jord og 20 daa dyrkbar jord omfattes av planforslaget. Av dette er det kun ca. 4 daa dyrka jord og 1,3 daa dyrkbar jord som ikke tidligere er KOSTRA-rapportert, da det meste av arealet allerede er regulert til utbyggingsformål. Alle arealer som berøres er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel.

I forhold til dagens drift, er det kun ny innkjørsel fra Austre Veaveg til parkering og droppsone som berører beitemarker som delvis er i bruk. Dette området er imidlertid regulert til veiformål og andre formål i gjeldende reguleringsplan. Området sør for skoletomt (BK1) benyttes i dag til beite, og vil fortsatt kunne brukes til beiting inntil området blir bebygd, selv om ny skole krever at VA-anlegg må legges i bakken gjennom deler av dette området.

Kulturminner:

Planen berører ingen regulerte kulturminner, foruten at Krokhaugen, gnr. 4/106 og 4/352, vil få et hjørne henholdsvis i sørøst og nordvest avsatt til samferdselsformål. Dette får ingen konsekvenser i forhold til tunet og bygningene. Ny adkomstvei til den nye skolen legges noe lenger unna bevaringsverdig bygning på gnr. 4/352 enn dagens vei.

Rett nord for Krokhaugen er det en steingard (mot gnr. 3/443). Ca. 15 m av denne vil måtte fjernes eller flyttes for å gi plass til adkomstvei. Resten av steingarden (ca. 40 m) er regulert bevart med formål «Vern av kulturminner eller kulturmiljø» (VKK1).

Øvrige steingarder innen skoletomten skal vurderes om kan brukes som naturlige avgrensninger av skoleområdet, ev. flyttes til slik bruk. Det samme gjelder steingarder som ev. blir berørt utenfor skoletomt langs fortau mv.

Anleggsfasen:

Det er nødvendig med noe masseutskiftning av masser, særlig organiske masser (torv). Selve skoleområdet skal brukes som midlertidig bygg- og riggområde underveis, i tillegg til at det er avsatt soner for midlertidig bygg- og anleggsområder langs veiene som skal utbedres/fortau bygges.

For øvrig er det satt et plankrav om at det ved byggetillatelse skal foreligge en godkjent rigg- og anleggsplan for skoleområdet. Denne skal ta hensyn til støy, lukt, lys og støv, samt generell sikkerhet.

Overvann og forurensing i og utenfor planområdet:

Det er kommet bekymringsuttalelser etter høringsfrist fra eier av gnr. 4/10 om at overvann fra gnr. 4/13 (som blir en del av ny skoletomt, ved tjernet), renner sørvestover til gnr. 4/10. Da det finnes private utslipp av kloakk rundt tjernet, gir dette visstnok også problemer på gnr. 4/10. Likeledes påstås det at det foregår ulovlig kloakkutslipp direkte på gnr. 4/10 fra naboer.

Vedrørende utslipp direkte på berørt eiendom gnr. 4/10, vil kommunen gjøre en egen oppfølging av dette som ikke er den del av denne plansaken, da forholdet er utenfor planområdet. I henhold til forurensningsloven kan et slikt utslipp stanses.

For fremtidig utslipp og overvann fra ny skoletomt til gnr. 4/10 gjelder følgende:

- Eventuelle kloakkutslipp på skoletomt vil ved anleggelse av ny skole saneres, altså påkobles avløpsnett, ev. det lages andre ordninger som stanser utslippet. Forurensningen vil altså opphøre
- De øvre massene (torv- og jordmasser) skal skiftes ut, ev. blir det noe gjenbruk av massene
- Overvannshåndtering er i skisse til teknisk plan planlagt å bli ført fra skoleområdet (gnr. 4/13 i øst) nordvestover, videre ned dalen og så sørover vest for gnr. 4/10. Ved utbygging blir altså overvannet styrt vekk fra gnr. 4/10. Selv om grunnen/terreng i dag er slik at noe vann renner mot gnr. 4/10, kan det prosjekteres for at dette ikke skjer i framtida. Utbyggere, også kommunen, er imidlertid ikke pliktig til å stanse alt overvann som har naturlig avrenning mot andre eiendommer. Det er økning i overvann – som følge av utbygging – som må fordrøyes. Vi vil likevel anta at prosjekteringen vil sørge for at alt overvann – også dagens – opphører ved utbygging. Og som nevnt over, vil forurensning av området av kloakk uansett opphøre



Blå piler: Planlagt overvannshåndtering, inklusiv fordrøying.

Rød pil: Eksisterende avrenning (delvis) mot gnr. 4/10.

Alternativ plassering av skole:

Flere merknader til oppstart av planarbeidet viste til at dagens plassering av skolen ville vært bedre. Administrasjonen har ikke vurdert dette, da det ikke var en del av bestillingen for ny reguleringsplan, men illustrasjonen under synliggjør konsekvensen av å skulle bevare skolen der den er i dag, og samtidig hatt samme krav til størrelse på parkering, uteoppholdsareal og nytt skolebygg som er lagt til grunn i dette planforslaget. Som det framgår av illustrasjonen, ville dette innebære at all bebyggelse i dagens sentrum på vestsida av Austre Veaveg måtte ha inngått i nytt skoleanlegg, i tillegg til de ubebygde arealene nord for sentrum.



Området innenfor den røde streken utgjør ca. 25 daa, det samme arealet som det planlegges for skoleområde lenger vest, i dette planforslaget.

Konsekvenser:

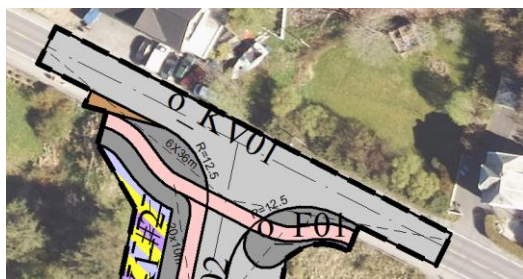
Det er i kapittel 6 i planbeskrivelsen gjort en konsekvensanalyse av planforslagets konsekvens sett i forhold til både dagens forhold og dagens gjeldende planstatus. Vurderingene er gjort på en rekke tema, deriblant barn og unge, natur og miljø, økosystemtjenester, kulturmiljø, landskap, trafikk mv. For hvert enkelt tema er det gjort en verdisetting (i positiv eller negativ retning), samt en samlet vurdering av alle konsekvensene. Vurderingen er at planforslaget i sin helhet har uendret/svakt positiv konsekvens i forhold til dagens situasjon (0/+1) og positiv konsekvens (+2) i forhold til en utbygging etter gjeldende reguleringsplaner.

Endringer etter offentlig ettersyn

Det kom ingen innsigelser til høringsforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn, men flere faglige råd fra offentlige myndigheter, samt ønsker og innspill fra private og organisasjoner. På bakgrunn av merknadene, er det gjort enkelte endringer:

I plankartet:

1. Frisikt mot fylkesvei i nordvest (mot Salvøyvegen) og i nordøst (ny hovedadkomst) er økt fra 6x20 m til 6x36 m. Som følge av dette er planområdet noe utvidet

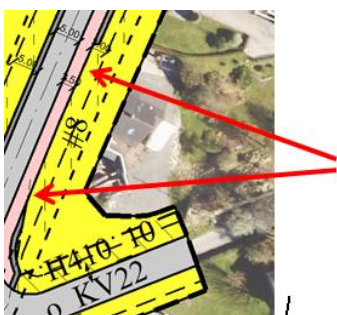


2. Frisikt fra o_KV1 ut i o_KV2 (og o_KV10) – utkjøring fra mulig fremtidig underjordisk garasje ved dagens ballbinge – økes fra 3x25 m til 4x25 m, da antall biler tilsier at frisikten bør følge normen for kryss, og ikke avkjørslr. Dette får kun konsekvenser for kommunens egne arealer
3. Langs skoleomtens sørøstre grense (langs Munkajordvegen) er formålet «annen veggrunn» økt, slik at dagens regulerte vei (sør for planområdet), sammen med formålet «annen veggrunn» totalt utgjør 6 m bredde. Hensikten er å sikre at det i fremtiden kan bygges en utbedret vei her, med totalt bredde 6 m, iht. kommunal veinorm. Dette innebærer at skoleomtens blir noe mindre, men endringen er på kun 127 m², av totalt over 19 000 m²



Økt formål «annen veggrunn» i planforslaget (til venstre). Total veibredde sett sammen med tilgrensende plan (til høyre) vil utgjøre 6 m (og stedvis mer).

4. Langs Østhusneset, gnr. 3/211, er formålet «annen veggrunn» fjernet langs fortau, for å redusere negativ virkning for privat eiendom. Dette er den eneste eiendommen i planforslaget der dagens bolig kommer nærmere enn 3 m fra nytt samferdselsformål, og som ikke tidligere er regulert. Dette arealet er også vestvendt. For å sikre et minimum med avstand mellom bolig og nytt veiformål (fortau), anlegges fortauet her uten sidegrøft/sideareal. Dette gir 1 m ekstra privat areal langs fortau på denne strekningen.



Annen veggrunn (mørkegrått felt) er tatt bort langs mesteparten av gnr. 3/211 mot Østhusneset.

I planbestemmelsene:

Endringene som er gjort er markert med rød tekst i vedlagte planbestemmelser. De viktigste endringene er:

1. Skjerpet krav til kvalitet på ny dam, uteoppholdsarealer på skoletomt og mellomlagring av masser
2. Nye krav til minimum størrelse på uteoppholdsarealer for skole
3. Tilrettelegging for fremtidig el-billading på parkeringsplass, og vurdering av fartsdempende tiltak langs Østhusneset
4. Tillatelse til å bruke eksisterende avkjørsel til kommunal vei og sette opp gjerde innenfor byggegrense på gnr. 3/211, som følge av at nytt samferdselsformål berører eiendommen negativt

Endringene anses ikke å innebære krav til nytt offentlig ettersyn.

Økonomiske konsekvenser:

Det er avsatt 303 millioner kr til bygging av skole, inklusiv utearealer slik som skolegård/lekearealer, parkering, sykkelparkering mv. Kostnadskalkylen fra Norconsult vedrørende massebalanse tilsier at kostnader for tilrettelegging av tomt for skolebygg, idrettsbygg, rigg & drift, graving, opplasting og deponering av masser er beregnet til ca. 20 millioner kroner. Dette inngår i budsjettet på 303 millioner kroner.

Da kommunestyret vedtok regulering av ny skole med tilhørende budsjett på 303 millioner kroner, ble det klagt at dette budsjettet ikke inneholdt kostnader til nødvendig omkringliggende infrastruktur. Kommunen og Norconsult har gjort en kostnadsvurdering av ulike infrastrukturtiltak som vil komme i tillegg. Infrastrukturtiltakene har et kostnadsestimat på ca. 21 millioner kroner.

Kostnaden utgjør under 10 % av budsjettet for selve skoletomten, og anses som rimelig. Det er også verdt å merke seg at utbygging av ny hovedatkomst fra nord til parkeringsplass og videre inn Stølshaugvegen inn til skoleområdet gir andre samfunnsmessige gevinster:

1. Ny hovedatkomst til sentrumsområdet på Vea (ved dagens skole) blir bygget, som igjen gir økt realiseringspotensiale for nabotomter, inklusiv kommunens egen tomt der dagens skole ligger
2. En adkomstvei til dagens parkeringsplass, som er lite trafiksikker, kan stenges
3. Det lages en ny, større og bedre dropp-sone for buss og foreldre (adskilt) ved dagens ballbinge, hvor det videre er god fortauforbindelse fram til ny skole
4. Flere boligfelt innover Stølshaugvegen kan utbygges fordi ny hovedatkomst blir bygget. For eiendommene mellom fylkesveien og parkeringsplassen kan kommunen også kreve refusjon på kostnader til ny vei

Ny skole, samt nye eller utbedring av eksisterende veier og fortau som omfattes av planforslaget, innebærer en årlig kostnad i form av drift og vedlikehold.

Erverv/ekspropriasjon:

Planforslaget innebærer at private eiendommer må erverves for å realisere ny skole.

Følgende eiendommer må erverves i sin helhet: 3/439, 3/626, 4/12, 4/13 og 4/84.

Med unntak av 3/626 (regulert til friområde FRI2-3 i planforslaget) er alle disse eiendommene ervervet av kommunen i løpet av planprosessen.

Gnr. 3/626 vil miste adkomst i forhold til dagens reguleringsplan, og deler av eiendommen må også benyttes til overvann- og flomvannshåndtering. På grunn av høyspentlinje er det vanskelig å benytte eiendommen til skoleformål, men den kan heller ikke benyttes til boligformål med eksisterende høyspent og uten veiadkomst. Området reguleres derfor til ulike grøntformål, samt område for teknisk infrastruktur (VA-anlegg fra skole, flomvei mv.).

For å kunne sikre parkeringsplass, må dessuten følgende eiendommer kjøpes av kommunen: 3/594, 3/595. Disse utgjør i dag en parkeringsplass til Vea bedehus, og som skolen også benytter seg av. Parkeringsplassen er regulert til offentlig parkeringsplass i gjeldende reguleringsplan, og til formål skole i kommuneplanens arealdel. Planlagt bruk er derfor i tråd med både kommuneplan og gjeldende reguleringsplan. Kommunen er i dialog med grunneier om erverv av dette arealet, og det er per dags dato ikke kommet til enighet om erverv av eiendommene. Det er vurdert alternative plasseringer av parkeringsplass, men disse ville innebære enten:

- Beslag av annen privat eiendom (som antas å være konfliktfylt)
- Regulering av parkering på eksisterende skoletomt (uten at gjenbruk av skoletomt er avklart)
- Parkering inne på ny skoletomt (som innebærer mindre uteoppholdsareal, samt mer biltrafikk gjennom boligområder)

Da dagens parkeringsplass også må brukes til gjennomkjøring til ny droppsone, samt at bruken er politisk avklart i gjeldende planer (både reguleringsplan og kommuneplanens arealdel), finner ikke administrasjonen det fornuftig å endre på dette, selv om dagens eiere ønsker en annen løsning.

Alle områder som er regulert offentlig (kjøreveier, annen veigrunn, grøntformål mv.) som inngår i planområdet og som det er rekkefølgekrav om at skal opparbeides mtp. bygging av ny skole, må dessuten erverves av kommunen. Dette innebærer at en rekke småarealer langs veier vil måtte erverves fra de enkelte grunneiere. Hovedsakelig gjelder det areal langs Østhusneset, Munkajordvegen (østover til Austre Veaveg) og Stølshaugvegen.

Dersom frivillige avtaler om erverv ikke kommer i havn, vil ekspropriasjon være nødvendig for å

realisere ny skole. Dette er forhold som må regnes med uansett hvor det planlegges større utbyggingstiltak og oppgradering av infrastrukturprosjekter. Samferdselsanlegg er forsøkt plassert slik at det innebærer minst mulig negativ konsekvens for berørte grunneiere. Det er kun et bygg som må rives (garasje), og denne står allerede i dag i regulert veiformål. Hele eiendommen og alle bygninger på gnr. 4/84 (hus og garasje) må dessuten rives, da hele boligeiendommen må inkluderes i ny skoletomt for å gi rom for bygninger og nødvendig infrastruktur.

Det er kommet få negative tilbakemeldinger fra grunneiere i høringsprosessen, vedrørende arealbruk. Det vises til dokumentet «Merknadsvurdering».

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Det legges opp til universell utforming av alle anlegg. Fortau langs – og utbedring av dagens veier Munkajordvegen og Stølshaugvegen – vil på korte strekninger ikke oppnå universell utforming mtp. 5 % stigning for myke trafikanter. Veiprofilene kan bedres noe i forhold til dagens veier, men da området er bebyggt rundt med avkjørsler mv., er det vanskelig å endre terrengforholdene i særlig grad.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 04.09.20.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen (24.08.20)
2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv (03.09.20 og 26.10.20)
3. Statsforvalteren i Rogaland (17.08.20)
4. Statens vegvesen, region Vest (04.09.20)
5. Mattilsynet (28.07.20)
6. Direktoratet for mineralforvaltning (13.07.20)

B: Private og organisasjoner

1. FAU Veavågen skole (04.09.20)
2. Styret i Veia bedehus Betel (04.09.20)
3. Neset og Steinarskogen ve og vel (04.09.20)
4. Veavågen bygdautvalg v/Herman Holgersen (04.09.20)
5. Trond Josef Størkersen (15.07.20 og 16.07.20)
6. Connie Didriksen (20.07.20, 01.09.20 samt telefon)
7. Bjørn Tore Ytraland (27.08.20)
8. Jill Darlen Andersen (28.08.20)
9. Anders Vedøy (02.09.20)
10. Solveig Hagen Myre og Geir Myre (02.09.20)
11. Sverre D. Bårdsen (03.09.20)
12. Roy Allen Hansen (04.09.20)
13. Odd Arild Abrahamsen (04.09.20)

Det ble varslet oppstart av utvidet planområdet i 16.11.20, med høringsfrist for berørte eiendommer den 30.11.20.

Følgende uttalelser er kommet til varsel av utvidet planområde:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen (27.11.20)
2. Statsforvalteren i Rogaland (25.11.20)
3. Statens vegvesen, region Vest (02.12.20)

B: Private og organisasjoner

1. Bjørg Sund (24.11.20)
2. Valter Rasmussen mfl. (27.11.20)
3. Olav Tveit (27.11.20)
4. Sissel Mannes (30.11.20)

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Ved 1. gangsbehandling:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 15.06.21 – sak 74/21, og følgende vedtak ble fattet:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2127 Nye Veavågen barneskole –gnr. 4/12 mfl., datert 15.06.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan-og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.
2. Det foretas befarings før 2. gangs behandling.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 25.06.21-27.08.21.

Det kom inn 5 uttalelser fra offentlige myndigheter og 13 merknader fra organisasjoner/private. Det kom ingen innsigelser til planforslaget.

A: Offentlige myndigheter:

1. Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen (27.08.21)
2. Statsforvalteren i Rogaland (27.08.21)
3. Statens vegvesen (25.08.21)
4. Haugaland brann- og redning IKS (02.09.21) (etter høringsfrist)
5. Direktoratet for mineralforvaltning (13.08.21)

B: Private og organisasjoner:

1. Trygve J. Sjøen AS (29.06.21)
2. Oskar Jone Dalseth (26.07.21)
3. Roald Alsaker på vegne av Nora Knarvik (26.07.21)
4. Connie Didriksen (16.08.21 og 23.08.21)
5. Ove Olsen (22.08.21)
6. Veia Bedehus Betel (24.08.21)
7. Unni Kristin og Jarle Østhus ved Eikesdal advokatfelleskap (25.08.21)
8. Geir og Solmøy H. Myre (25.08.21)
9. Anne Kristine Solberg (26.08.21)
10. Didrik H. Bentsen (26.08.21)
11. Karin og Roy Allen Hansen (27.08.21)
12. Børge Torkellsen (27.08.21)
13. Hege Bårdsen (30.08.21) (etter høringsfrist)

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. Planforslaget legger til rette for ny skole ca. 300 meter vest for dagens skole, i et ubebygget område som tidligere er regulert til boligformål. Parkering og ballbinge ved dagens skole skal benyttes som parkering og dropp-sone for den nye skolen, mens hovedatkomst til ny skole (for varetransport, HC-parkering) skal skje fra nytt kryss fra Austre Veaveg (fylkesveien) via Stølshaugvegen. Fortau oppgraderes/bygges langs Stølshaugvegen, Munkajordvegen og Østhusneset.

Rådmannen sin konkrete vurdering er at planforslaget vil legge til rette for ny barneskole i Veavågen med gode uteoppholdsområder som også ivaretar dagens landskap på en god måte. Med denne planen kan også området ved dagens skole i fremtiden reguleres til ulike sentrumsformål som bidrar til utvikling av Veavågen sentrum og tettstedet generelt. Nytt skoleområde kan bedre knytte sammen de vestre og sentrale delene av Veavågen gjennom gangveier, stinett og som samlingsplass for ulike aktiviteter knyttet til ny skole og idrettshall.

Som det fremgår av de innkomne uttalelser, har høringsrunden avdekket visse konflikter knyttet til arealbruken innenfor planområdet. Det er særlig erverv av dagens parkeringsplass fra privat grunneier som kan være konfliktfylt. Veabedehuset har i utgangspunktet ikke ønsket å selge parkeringsplassen, og dermed skille denne fra deres bruk for møter i eksisterende bedehus. For øvrig har det vært en del bekymringer blant naboer langs Munkajordvegen, hvorvidt skoleområde vil medføre mye støyende aktivitet, samt beslag av privat hageareal langs Østhusneset. Rådmannen viser til den etterfølgende gjennomgang av de enkelte uttalelsene i dokumentet «Merknadsvurdering».

Forslag til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommune eller statlig fagmyndighet, og planen kan godkjennes av kommunestyret. På bakgrunn av det som er sagt over, og med de endringer som er foreslått etter offentlig ettersyn, vil rådmannen derfor anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 26.10.21, godkjennes.

Vedlegg:

Plan 2127 - Planbestemmelser

Oversiktskart

Plankart - plan 2127

Gjeldende reguleringsplaner - utsnitt

Gjeldende reguleringsplaner - utsnitt skoleområdet

Gjeldende kommuneplan - utsnitt

Plan 2127 - Planbeskrivelse

Plan 2127 - ROS-analyse

Skisse til teknisk plan med kart

Skisse til teknisk plan - veier

Illustrasjonsplan - mulig utforming av skoleområdet

Overvannshåndtering - Norconsult

Flomvurdering - Norconsult

Datarapport Geotekniske undersøkelser - Norconsult

Masseberegning, uten kostnadskalkyle - Norconsult

Naturverdier ny skole Veab - Norconsult

Mulighetsstudie - Norconsult

Kapasitetsanalyse brannvann - Karmøy kommune

Samlet uttalelse oppstart offentlige myndigheter
Samlet uttalelser oppstart private og foreninger
Samlet uttalelser til utvidet planområde
Samlet referat - møter med skoleledelse, FAU og Betel
Samlet uttalelser Off. ettersyn Off. mynd.
Samlet uttalelser Off. ettersyn Private og organisasjoner
Plan 2127 - Merknadsvurdering