KARMØY KOMMUNE

Dato: 09.11.2021
Arkivsak-ID.: 20/26588
JournalpostID: 21/56030

Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth
Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
126/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	23.11.2021

5110 - Førstegangsbehandling - Danielsen ungdomsskole Norheim - Detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangs behandling at forslag til detaljreguleringsplan 5110 for Danielsen ungdomsskole Norheim, datert 23.11.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Hovedutvalg teknisk og miljø 23.11.2021:

Behandling:
4 stemte for innstillingen og 4 (2 Ap, 1 MDG, 1 SP) stemte imot.
Leders dobbeltstemme avgjorde og innstillingen ble dermed vedtatt.

HTM- 126/21 Vedtak:
Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangs behandling at forslag til detaljreguleringsplan 5110 for Danielsen ungdomsskole Norheim, datert 23.11.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Sammendrag

Formålet med reguleringsplanen er å etablere en privat ungdomsskole på Norheim. Egill Danielsen Stiftelse eier og driver Danielsens Ungdomsskole Haugesund som i dag ligger i Skåredalen. Ettersom friskoleplasser ikke kan flyttes på tvers av kommunegrenser, er det søkt om opprettelse av 180 plasser til Karmøy kommune for Danielsens Ungdomsskole Haugalandet. Skoleplassene kan etter loven lokaliseres hvor som helst i Karmøy kommune, men både søknaden og kommunestyrets uttalelse var tydelig på at skolen skal plasseres på Norheim. Når nytt skolebygg står ferdig på Norheim, skal den fusjoneres med eksisterende ungdomsskole i Haugesund. Det vil medføre en reduksjon i antall friskoleplasser fra dagens 270 til 180.

Bakgrunn for saken

Saks- og faktaopplysninger

Planprosess

Danielsen ungdomsskole Haugesund er godkjent av Utdanningsdirektoratet for 270 elever og har

siden 2012 holdt til i Skåredalen. Dagens skolebygg ble godkjent ved en dispensasjon fra reguleringsplanen i området og har plass til 90 elever. Dispensasjonen går ut i 2024, og Egill Danielsens Stiftelse har dermed gjennomgått en omfattende prosess for å finne en tomt for nytt skolebygg som kan stå ferdig inne da.

Våren/sommeren 2019 ble det gjennomført et tomtesøk i Haugesund. Rapporten peker ikke på et åpenbart velegnet alternativ i Haugesund kommune. Likevel valgte Egill Danielsens Stiftelse å gjøre undersøkelser opp mot Flotmyr – området. Det manglet på daværende tidspunkt nødvendige avklaringer fra Haugesund kommune på hvordan Flotmyr – området skulle utvikles. Det ble konkludert med at det var for usikkert å få realisert ny skole i Flotmyr – området før dispensasjonen for nåværende skolebygg går ut i 2024. Da ble det valgt å realisere ny skole på Norheim i Karmøy kommune.

Forslag om etablering av Danielsen ungdomsskole Haugalandet ble fremmet i kommunestyret i Karmøy kommune den 29.06.2020, hvor følgende ble uttalt:

«Karmøy kommunestyre ser positivt på at Danielsens ungdomsskole Haugalandet ønsker å etablere seg på nabotomta til KVH på Norheim.»

Danielsen Ungdomsskole Haugalandet AS søkte om godkjenning av 8.-10 trinn med inntil 180 elevplasser etter friskoleloven til utdanningsdirektoratet i januar 2020. Utdanningsdirektoratet imøtekom søknaden fra Danielsen Ungdomsskole Haugalandet AS, og skolen er fra og med høsten 2021 godkjent for inntil 180 elever på ungdomstrinnet (ref. 2020/913, 29.01.2021). Utdanningsdirektoratet legger til grunn at en godkjenning av skolen ikke vil medføre negative konsekvenser for det offentlige skoletilbudet, og at det ikke er andre særlige grunner som tilsier at skolen ikke bør godkjennes.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Karmøy kommune 29. oktober 2020. Planarbeidet ble varslet som en privat detaljregulering i brev av 14.12.2020 til berørte offentlige organer og private interesserte, samt i Haugesunds Avis 18.12.2020.

Underveis i planprosessen har det vært avholdt møte med både Haugesund kommune (26.02.2021) og Karmøy kommune (15.06.2021) for å avklare sentrale problemstillinger.

Møtet med Haugesund kommune ble avholdt med bakgrunn i deres merknad til planoppstart. Haugesund kommune mener blant annet at regionale interesser for senterstruktur og lokalisering av publikumsrettede eller besøks- /arbeidsplassintensive funksjoner jf. Regional plan for areal og transport på Haugalandet ikke blir hensyntatt i planinitiativet. Dette gir etter deres mening grunnlag for innsigelse. Forslagstiller har imidlertid vurdert at grunnlaget for en innsigelse blir for vagt i dette tilfellet, og vedlagt tilsvar til Haugesund kommune for sin begrunnelse. Teknisk sjef er enig i denne vurderingen, og vedlagte begrunnelse.

I møtet med Karmøy kommune ble det i hovedsak diskutert tekniske løsninger for planforslaget.

Planstatus

Statlige planretningslinjer

Følgende retningslinjer er aktuelle for planforslaget:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)

Fylkeskommunale planer

ATPH – Regional plan for areal og transport på Haugalandet

Regional plan for areal og transport på Haugalandet ble vedtatt i 2017 og inneholder felles strategier for hele regionen. Planen skal bidra til at Haugalandet framstår som en attraktiv region for både innbyggere og næringsliv. Et variert boligmarked, tilgjengelighet, trafikksikkerhet, attraktive tettstedssentre, bokvaliteter, folkehelse og rett virksomhet på rett sted er blant kvalitetene som skal videreutvikles.

ATPH definerer Norheim som et områdesenter, hvor planområdet ligger innenfor næringskategori 3. Minimum utnyttelse er 80% BRA og det skal tilrettelegges med maksimalt 0,5 biloppstillingsplasser per 100 m2 BRA, jf. kap. 4.

Det er viktig for forslagsstiller at skolen plasseres slik at transportbehovet med privatbil minimeres både for elever og ansatte. Planforslaget støtter opp under regional plan om samordna areal og transport ettersom det ligger nært til Norheim sentrum og like ved bussholdeplasser med god kollektivdekning.

Det vises til kap. 5.2 i planbeskrivelsen for vurdering av planforslaget opp mot ATPH.

Kommuneplanen for Karmøy 2014 - 2023
Planområdet er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Skole blir ikke nevnt i kommuneplanens bestemmelser for eiendommen. Kombinert bebyggelse og anleggsformål åpner likevel opp for denne funksjonen.

Kommunedelplaner

Kommunedelplan for kulturminner 2014-2020
Kommunedelplanen for kulturminner tar utgangspunkt i registrerte kulturminner i kommunen og en rangering av disse. Formålet med planen er å ivareta et representativt utvalg av, samt å fremme forståelse og interesse for, kulturminner og kulturmiljøer.

Planforslaget berører ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø.

Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2018-2021
Planen er ment som et styringsredskap for å få en god og behovsrettet utvikling innenfor idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv.

Planområdet har en gangavstand på ca. 500 m til friområder og idrettsarealer i sør, like ved Norheim barneskole. Disse arealene vil ha stor bruksverdi i forbindelse med kroppsøving i skolen. Planforslaget vil i tillegg tilrettelegge for uteoppholdsarealer av høy kvalitet for økt aktivitet og trivsel for elevene ved skolen og andre som ønsker å benytte skolens uteområde utenfor skolen åpningstid.

Kommunedelplan for klima og energi 2017-2020
Formålet med planen er å vise hvordan en skal redusere klimagassutslipp og energiforbruk i Karmøy, og hvordan kommunen kan tilpasse seg konsekvensene av klimaendringene.

Kommunedelplanen har blant annet mål om at Karmøy kommune skal:

- Fortette eksisterende by- og tettstedsområder og redusere utbyggingen av landbruks-, natur- og friluftsområder
- Arbeide for en nullvekst i personbiltransporten, og tilrettelegge for gang, sykkel og kollektiv.

Sentralt i planforslaget er tilrettelegging for bruk av sykkel, kollektivtilbud og gange, samt at det legges opp til deleløsninger med Kristen Videregående skole Haugalandet.

Kommunedelplan for trafikksikkerhet 2018-2021
Trafikksikkerhetsplanen er en del av kommuneplanen for Karmøy. Planen bygger på nullvisjonen om ingen drepte eller varig skad i trafikken, og har følgende mål:

- Andelen barn og unge med trafikksikker skoleveg skal økes
- Øke andelen gående og syklende uten å øke andel ulykker
- Skape trygge og aktive nærmiljø for alle

Planforslaget regulerer fortau med en bredde på 2,5 m for økt trafikksikkerhet og fremkommelighet langs Norheimvegen. Skolegården skal være bilfri.

Reguleringsplan
Området inngår ikke i en detaljreguleringsplan. Det grenser til detaljreguleringsplaner 5079 Spannadalen, Norheimsmarka 5096, og Norheim – nyregulering 544.

Forslagsstiller

Opus Bergen AS har fremmet forslag til detaljreguleringsplan 5110 på vegne av Norheimsmarka Eiendom AS.

Eiendomsforhold

Norheimsmarka Eiendom AS er hjemmelshaver for eiendom gnr/bnr 148/1041. Norheimsmarka Eiendom As er eid av Egill Danielsen Stiftelse og Norsk Luthers Misjonssamband. Planområdet omfatter også mindre deler av kommunale veger Norheimsvegen og Norheimsmarka.

Oppstart av planen

Det ble avholdt oppstartsmøte med Karmøy kommune 29. oktober 2020. Planarbeidet ble varslet som en privat detaljregulering i brev av 14.12.2020 til berørte offentlige organer og private interesserte, samt i Haugesunds Avis 18.12.2020.

Innkomne merknader / uttalelse fra parter

Det kom inn totalt 11 merknader ved varsel om oppstart, hvorav tre private og åtte offentlige.

Disse er oppsummert, vurdert og kommentert i planbeskrivelsen og i vedlagt merknadsskjema. Kommunen har ikke ytterligere kommentarer til merknadene.

Planforslaget

Planområdet ligger på Norheim, like øst for gravlunden ved Norheim kirke og inntil vestsiden av Norheimsvegen. I sør og øst er det boligbebyggelse. I vest er det gravlund. I nord ligger en kristen

videregående skole og i nordøst ligger et næringsområde.

Danielsen Ungdomsskole Haugesund er godkjent av Utdanningsdirektoratet for 270 elever og har siden 2012 holdt til i Skåredalen. Planforslaget ønsker å relokalisere eksisterende ungdomsskole fra Skåredalen til Norheim. Ettersom friskolegodkjenninger er knyttet til den spesifikke kommunen, ble det innen 1. februar 2020 søkt om opprettelse av Danielsen Ungdomsskole Haugalandet med 180 skoleplasser. Planen er at når nytt skolebygg står ferdig, fusjoneres selskapene Danielsen Ungdomsskole Haugesund og Danielsen Ungdomsskole Haugalandet. Det innebærer at antall godkjente friskoleplasser i regionen reduseres med 90.

Skolen vil bidra til etablering av et nærmiljø basert på undervisning, kultur og ikke-kommersielle møtesteder i området på Norheim. Planområdet ligger med kort avstand til Oasen storsenter, Norheim kirke, Hestmyr idrettsanlegg, Norheimshallen, Norheim kulturhus, samt naturområder. Planen har dermed potensiale for samspill mellom skole, kultur, natur og idrett.

Ettersom planområdet ligger like ved Kristen videregående skole Haugalandet (KVH), vil realisering av tiltaket gi positive synergieffekter, både med hensyn til samordnet areal og transport, parkering og andre felles areal/funksjoner. Plasseringen er sentrumsnær og like ved lokalt busstopp og Norheim bussterminal. Grepet vil dermed gi et betydelig redusert transportbehov for elever og ansatte ved skolen, og stimulere til grønn mobilitet.

Konsekvensutredning

Karmøy kommune har vurdert at tiltaket er konsekvensutredningspliktig jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 8. Det skal ikke utarbeides planprogram eller melding. Det stilles krav om konsekvensutredning av trafikk/mobilitet på bakgrunn av koblingen mot naboplan Spannadalen (planID 5079) og de endringene den nye planen medfører.

Økonomiske konsekvenser

Mindre deler av eiendommen gbnr. 148/1040 i sør reguleres overført til kommunalt eie. Dette gjelder deler av arealet som reguleres til fortau o_F og annen veggrunn o_AVT. I plankartet er det lagt inn oppheving av tomtegrense, samt ny regulert tomtegrense i formålsgrensen mellom UND og o_AVT. Arealet har en størrelse på ca. 156 m2.

Beredskap

Det er identifisert 10 punkter i ros-analysen som krever tiltak. Ved gjennomføring av avbøtende tiltak vil alle punktene være innenfor akseptabel risiko. Full ros-analyse er vedlagt saken. Ros-analysen er oppsummert i planbeskrivelsen kapittel 7.

Strandsone

Ikke aktuelt i dette planforslaget.

Utnyttelsesgrad og høyder

Planområdet har en total størrelse på 6491 m², hvorav eiendommen 148/1041 utgjør 5973 m². Planforslaget regulerer for opptil 3300 m² – BRA, som gir en utnyttelse på 56,7 % - BRA. Dette er lavere enn angitt minimumsutnyttelse på 80%BRA for næringskategori 3, i henhold til ATPH. Det er verken ønskelig, eller nødvendig, at ungdomsskolen har en høyere utnyttelsesgrad enn angitt i planen. Prosjektet oppfyller krav til nødvendige arealer innendørs, samtidig som det legges vekt på størst mulig andel uteoppholdsarealer. Større utnyttelse vil også kunne påvirke

uteoppholdsarealene og nærliggende bebyggelse negativt, i forhold til solforhold.

Maksimal byggehøyder ligger på kote +40,5 og 38,0. Bygningen skal plasseres som vist i plankartet.

Estetiske kvaliteter

Bygget er plassert slik at det i størst mulig grad skal ta hensyn til gravlunden, gi sammenhengende uteoppholdsarealer med gode solforhold, og skjerme uteoppholdsarealene for trafikkstøy. Hovedtyngden av bygningens volum vil ligge mot nord, som sammenfaller med byggehøydene omkring planområdet. Bygningskroppen er kompakt og delt i volumer og gis individuelle uttrykk i farge og materialbruk. Det trappes ned mot villabebyggelsen i øst.

Utearealer er utformet etter anbefalinger i rapporten «Uteområder i barnehager og skoler» fra 2019. Rapporten gir en anbefaling på minst 30m² uteoppholdsareal per elev i grunnskolen. Det stadfestes samtidig at smertegrensen nås når arealstørrelsen er mindre enn ca. 20m² per elev. Mindre areal gir press på vegetasjonen i form av slitasje og skader. Det gir også mindre rom for å trekke seg tilbake alene eller i mindre grupper. Rapporten slår fast at det ikke er kunnskapsgrunnlag for å legge til grunn at et absolutt krav på antall kvadratmeter uteområder per elev. Stort areal i seg selv gir ikke et godt uteområdet, men kan forhindre det verste.

Forelagte planforslag legger til grunn 24,4 m² uteområde per elev (totalt 4400 m²). Prosjektet har hatt som et sentralt mål å planlegge uteoppholdsarealer med svært høye innholdskvaliteter. Arealene er planlagt for ulik typer bruk og tar hensyn til variasjon i barnas alder. Utforming av utearealene og plasseringen av apparatene er gjort i samråd med skolen og deres brede kunnskap om elevenes bruk. Utearealene inkluderer ballbinge, multibane, volleybane, grønt areal med gapahuk, husker og sittegrupper, en tribune/amfi med buldrevegg, treningsapparater, skatepark og skolehage med drivhus for dyrking.

Bosetting

Tre av de planlagte boligene på felt BF1 i naboplan 5096 vil ved vårjevndøgn ikke ha sol på uteoppholdsareal på bakken kl. 18.00. De vil derimot ha full sol mellom 12.00 og 18.00. Karmøy kommune stiller krav til at uteoppholdsplasser skal ha sol i minimum 5 timer med hovedtyngden rundt kl. 15.00. Utbyggingen av skolen vil dermed ikke føre til uakseptable solforhold for eksisterende eller planlagt bebyggelse.

Folkehelse

Planforslaget legger til rette for restriktive parkeringsdekning, og høy andel sykkelparkering. Planområdet ligger innen kort avstand til sentrale målpunkter og ferdselslinjer på Norheim, som gir gode gang- og sykkelforbindelser, kollektivtilbud, sosiale møteplasser og aktivitetstilbud. Planen regulerer fortsettelse av fortau langs Norheimsvegen for økt trafikksikkerhet.

Planforslaget legger opp til tilstrekkelig belysning innenfor uteområdet, i tillegg til oversiktlige og transparente utearealer. Det tilrettelegges for bruk og aktivitet også utenfor skoletid som vil bidra til forbedret bomiljø for omkringliggende boligområder, ved og tilrettelegging for lek og aktivitet, som igjen kan forebygge kriminalitet.

Barn og unge

Planområdet er ikke i bruk av barn og unge i dag. Det skal tilrettelegges med leke- og uteoppholdsarealer for barn og unge. Utenom skoletid vil arealene være allmenn tilgjengelige, og det er tilrettelagt med trafikksikkert tilkomst for alle brukergrupper.

Planforslaget tilrettelegger sammen med plan 5096 for nytt fortau langs nordsiden av Norheimvegen. Ved realisering av planene vil fortauet strekke seg fra bussholdeplassen ved Dovamyrsvegen i vest til bussholdeplassen ved Hestmyrvegen i øst. Fortauet vil også kunne brukes til skole, idrettsanlegg, samt friluftsområdene i Moksheimskogen.

Universell utforming

Det er sikret i bestemmelsene at arealer innendørs og utendørs skal planlegges iht. prinsippene om universell tilgjengelighet. Samtlige innendørs arealer vil være universelt utformet, og utearealene så langt det er praktisk gjennomførbart.

For universelt utformede parkeringsplasser vil deler av eksisterende plasser på eiendom gnr/bnr. 148/1040 tas i bruk. Disse vil da ligge med en avstand på ca. 55 m fra hovedinngangspartiet til ungdomsskolen. Det er ikke satt krav til maksimal avstand i gjeldende teknisk forskrift, og dette må derfor vurderes i hvert enkelt tilfelle. Området er jevnt og flatt, og det vurderes derfor at avstanden er tilfredsstillende i dette tilfellet. Det forutsettes da at dekket blir jevnt utformet, og det bør vurderes å etablere ledelinjer fra UU-parkering frem til hovedinngangspartiet.

Naturmangfold

Det vises til utarbeidet Naturmangfoldrapport, datert 03.06.2021, for vurdering opp mot §§ 8-12 i Naturmangfoldloven.

Det blir konkludert i rapporten at arealene som planlegges utbygd, består av homogen dyrket mark og et riggområde, begge med liten biologisk verdi. En utbygging vil medføre nær totalt tap av arealer, og dermed også betydelig forringelse av planområdets verdi som leveområde for planter og dyr. **Samlet belastning** vil imidlertid være avgrenset, siden berørt areal er lite og de registrerte biologisk mangfoldverdiene er beskjedne. Lokalisering av omsøkt tiltak vurderes derfor å være god, vurdert på bakgrunn av biologisk mangfold-interesser.

Gjenværende, ubebygde arealer i planområdet vil få beskjeden størrelse, og vurderes å ikke være store nok til at planområdets funksjon som leveområde, og eventuelt trekkområde, for ulike viltarter kan opprettholdes. Siden dagens verdier for biologisk mangfold i området er svært beskjedne, vil tap av disse arealene likevel ha begrenset negativ konsekvens for biologisk mangfoldverdier. Foreslåtte avbøtende tiltak vil kunne bidra til å redusere skadevirkningene.

Den registrerte fremmedarten rødhyll (kategori SE; svært høy risiko), bør fjernes fra området som planlegges utbygd på en forsvarlig måte som hindrer uønsket spredning. Det vil samtidig være viktig at nye fremmedarter ikke tilføres planområdet i forbindelse med selve byggeprosessen.

Aktuelle avbøtende tiltak for naturmangfold er sikret i bestemmelsene.

Landbruk

Eiendommen er ubebygd, der halvparten av området er midlertidig i bruk som rigg- og anleggsområde. Eiendommen er jorddekt med fulldyrket jord, men brukes ikke til jordbruk i dag. Markvegetasjonen i planområdet er gress, og området har tidligere blitt brukt til grasproduksjon.

Kulturminner, kulturmiljø

Det er ingen kulturminner eller verneverdige gjenstander i området. Dersom man støter på gjenstander i form av kulturminner ved gjennomføring av planen, skal Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid skal stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert

funnet jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Teknisk infrastruktur

Overvannshåndtering

Etter utbygging vil store deler av tomten fortsatt ha permeable flater i form av grønne arealer. Økt vannmengde som følger av utbyggingen med en frekvens på 20 år tilsvarer ca. 21 l/s. Mengden utløser ikke behov for ytterligere arealer til vannfordrøyning innenfor planområdet. Vannføring ledes til eksisterende overvannsledning i nord, via nye overvannsledninger. Eksisterende overvannsledning er tilkoblet overvannssystem i tunnel for overvann som går direkte til Karmsundet.

Vann og avløp

Vannforsyning kan kobles til eksisterende vannledning. Vannledningen er plassert under planlagt gangveg for enkel tilgang.

Spillvann kobles til eksisterende spillvannsledning. Nye spillvannsledninger til skolen legges under planlagt gangveg. Ledningen oppfyller krav til fall/selvrens.

Høyspentkabler

Det er inntil 200 meter til nærmeste trafokiosk fra planområdet. Det er i dag ca. 170 kW ledig effekt på den lavspente stikkledningen som ligger inne på tomten. Dersom effektbehovet blir større enn 500 kVA for den nye skolen, må det etableres ny trafokiosk innenfor planområdet. Det er sikret i planbestemmelsene at det tillates ved behov.

Slokkevann

Planen tilfredsstiller krav til brannvannsdekning.

Avfallshåndtering

Avfallshåndtering samkjøres med eksisterende anlegg til KVH etter tinglyst avtale. Det legges til rette for en mest mulig direkte gangadkomst fra hovedinngangen til søppelpunktet nord for den videregående skolen. Avstand er ca. 90 meter. Det legges til grunn at tømmefrekvensen må økes til to ganger i uken ved sambruk av avfallshåndteringen.

Samordnet areal og transport

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en konsekvensutredning for trafikk. Konsekvensutredningen beskriver at kollektivtilbudet vil bli bedret fra dagens tilbud i Skåredalen, spesielt med gangavstand til Norheim terminal. Det antas derfor at kollektivandelen vil øke. Det er også et stort potensial for at særlig ansatte kan sykle til skolen ved ny plassering.

Ved plassering vedsiden av KVH gir dette mulighet for sambruk, som kan redusere antall turer noe. Ungdomsskolen vurderes i henhold til ATP som en B – virksomhet på grunn av at arealutnyttelsen, og fordi elevene kan betraktes som «ansatte» siden de er faste brukere av tilbudet med daglige reiser til målpunktet, tilsvarende en arbeidsplass.

Trafikk

Skolen vil ha kjøreadkomst tilsvarende dagens situasjon, enten fra Norheimsmarka via Norheimvegen i sør, eller fra Norheimsmarka i nordøst.

Sikkerhet

Skolen får bilfritt uteareal. Parkering og renovasjon løses på eksisterende arealer på eiendommen til KVH i nord. Skolen får god infrastruktur til eksisterende gang- og sykkelveger i området. Langs Norheimsvegen bygges nytt fortau i fortsettelse av plan 5096. Ved realisering må det etableres en fotgjengerovergang i tilknytning til bussholdeplassen langs vegen, f.eks. i krysset mellom Norheimsvegen og Dovamyrsvegen.

Gange, sykkel

Planforslaget legger ikke til rette for nye arealer til kollektivtransport, men sikrer trygg adkomst til og fra bussholdeplassen Dovamyrsvegen. Skolen vil få en avstand på ca. 120 m fra hovedinngangen til nærmeste bussholdeplass. Skolen ligger ca. 5 minutters gange fra kollektivholdeplassen på Norheim. Ved etablering av fortau og fotgjengerovergang i Norheimvegen, blir det trygg adkomst fra kollektivholdeplassen til skolen.

Parkering

I henhold til ATP tilrettelegges det med maksimalt 0,5 parkeringsplasser per 100 m2 BRA. Prosjektet legger til grunn at minimum 10 % av plassene skal være universelt utformet. Etter en samlet vurdering legger ikke planforslaget opp til parkering på egen tomt. Det legges til rette for sambruk med KVH, hvor det tillates at parkeringsplassene etableres på dere eiendom ved tinglyst avtale.

Det er krav om minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m2. Disse skal i hovedsak plasseres i overbygde sykkelskur på ulike innfallssteder på eiendommen. I tillegg legges det til grunn ytterligere sykkelparkeringsplasser i utvidelse av eksisterende sykkelskur på nabotomten til KVH.

Støyhåndtering

Det er utført støyfaglig utredning som er gitt virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene. Det planlegges skjermingstiltak i form av plassering av bygningskroppen og støyskjermer mot Norheimsvegen for å sikre tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsarealer. Støyskjermingen gjøres lydabsorberende mot Norheimvegen slik at støynivået ikke øker mot boligbebyggelsen i sør.

Grunnforhold

Ingen kjente forhold som må vurderes.

Annet

Lokalisering av skolen i forhold til Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)

Det er ikke noe absolutt i ATP som definerer at friskoler har regional funksjon i motsetning til offentlige ungdomsskoler. Haugesund og Karmøy kommuner praktiserer fritt skolevalg for elever på ungdomstrinnet. Dette innebærer at elever kan søke om å få gå på en annen skole enn nærskolen. Slik sett skiller ikke Danielsen seg fra de øvrige ungdomsskolene i Haugesund eller i

Karmøy.

Norheim er definert som et områdesenter, nivå 3 i ATP sin senterstruktur. I områdesentrene er formålet at det skal være tilgang på de mest vanlige funksjonene som man finner i større tettsteder. Aktuelle publikumsrettede eller besøks-/arbeidsintensive funksjoner for områdesentrene er dermed rettet mot nærmeste omland.

ATP definerer tre kategorier næringsvirksomhet, A, B og C, som lokaliseres ut i fra et prinsipp om «rett virksomhet på rett sted». Skoler/barnehager er vist som virksomheter med høy arbeidsintensitet og middels besøksintensitet. ATP slår fast at næringer med høy arbeidsplassintensitet og besøksintensitet er i kategori A. Skole/barnehage er vist som virksomheter med middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet og faller i kategori B.

På side 51 i ATP står det at delområder langs hovedruter for kollektivtransporten innenfor Norheim-Raglamyr kan videreutvikles for virksomheter med middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet, og med krav til arealutnyttelse og parkeringsdekning i henhold til næringskategori 3.

Se ellers kapittel 5.2 i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen for trafikk.

Etablering av privat skole opp mot offentlig tilbud
Ved plassering på Norheim er det kort vei til kollektivterminal, som reduserer transportbehov. Plassering ved siden av KVH gir mulighet for sambruk, som reduserer arealbehov.

Elevtallsprognoser for Vormedal ungdomsskole, som er nærskolen til ungdomsskoleelever på fastlandssiden, viste behov for fullt utnyttet elevkapasitet allerede i 2011/2012. Dagens skole er under utbygging, og skal ha kapasitet på 540 elever ved ferdigstillelse. Prognosen viser 450 elever frem mot 2030. Dagens utbygging er et resultat av underkapasitet på skolen.

Ved gjennomføring av forelagte plan vil antall friskoleplasser i regionen reduseres til 180 fra 270. Med bakgrunn i denne reduksjonen vurderes det at etablering av privat ungdomsskole på Norheim vil ha liten negativ konsekvens for kapasitet på Vormedal skole.

Samlet vurdering
Karmøy kommune ser ikke grunn til å behandle en privat ungdomsskole forskjellig fra en offentlig ungdomsskole. Det er fritt skolevalg innenfor kommunens grenser, hvilket tilsier at ungdomsskoleelever kan fraktes rundt hele kommunen om de ønsker og det er plass ved den aktuelle skolen. Egill Danielsen Stiftelse har søkt om friskoleplasser i Karmøy kommune separat av skoleplassene de har i Haugesund kommune, siden de ikke kan flyttes over kommunegrensen. Dette gjør etableringen av den private skolen på Norheim en separat sak fra nedleggingen av skolen i Haugesund. Teoretisk kunne stiftelsen ha opprettholdt plassene i Haugesund kommune og søkt om plasser i Karmøy kommune uavhengig av driften i Haugesund.

Plassering av ungdomsskolen på Norheim er ingen dårlig plassering for en ungdomsskole. Det er kort vei til kollektivknutepunkt, gåavstand til sosial infrastruktur som idrettssenter, kjøpesenter og friluftsområder, teknisk infrastruktur som vei, vann, avløp og gang- og sykkelvegnett er etablert i området. Skolen kan ha sambruk med allerede etablert videregående skole på nabotomten og slik spare arealer, og uteområder kan brukes av allmennheten etter skoletid.

Skolen tilrettelegges med høy kvalitet på uteområder siden den ikke når anbefalingen på 30m² per elev. Den er over minimumskravet på 20m² uteopphold per elev. Alle arealene har god solinnstråling og er skjermet for støy fra biltrafikken.

Etablering av skolen vil føre til at 3 av boligene som er planlagt nord for skolen, i plan 5096, vil bli skyggelagt kl. 18.00 ved vårjevndøgn. Dette anses som uheldig, men innenfor kommunens anbefaling siden boligene fortsatt har minimum 5 timer sol med hovedtyngden rundt kl. 15.00.

I forhold til skolens plassering på Norheim, pågår det et arbeid med en fremtidig arealstrategi i forbindelse med rulleringen av kommuneplanen. Det finnes i dag ikke noe dokument som er vedtatt eller offentliggjort i dette arbeidet, men det er en viss usikkerhet knyttet til fremtidig arealbruk i området. Kommunen har så langt i planprosessen valgt å forholde seg til gjeldende planer.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommuneplanen for Karmøy kommune.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 23.11.21, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Vedlegg:
Arealplankart
planbestemmelser
Oversiktskart Norheim
Planbeskrivelse
Tilsvar Haugesund kommune datert 08.09.21
Konsekvensutredning trafikk datert 15.06.21
Naturmangfoldrapport datert 03.06.21
ROS-analyse datert 21.09.21
Skisse til teknisk plan datert 22.09.21
Støyutredning datert 21.04.21
VA-rammeplan datert 01.09.21
Illustrasjonsplan datert 21.09.21
Inspirasjoner utomhus datert 21.09.21
Perspektiver datert 21.09.21
Sol- og skyggediagram datert 21.09.21
Terrengsnitt datert 21.09.21
Merknad FAU Danielsen datert 27.01.21
Merknad Haugesund kommune datert 15.01.21
Merknad Joakim Ramsen datert 05.01.21
Merknad Karmøy Kirkelige Fellesskap datert 26.01.21
Merknad Kristen videregående skole Haugalandet AS datert 29.01.21
Merknad NVE datert 15.01.21
Merknad Rogaland Fylkeskommune datert 26.01.21
Merknad Statens Vegvesen datert 25.01.21
Merknad Statsforvalteren i Rogaland datert 22.01.21
Merknad Statsforvalteren i Vestfold og Telemark datert 25.01.21
Merknad Stavanger Bispedømme datert 11.01.21
Merknadsskjema oppstart datert 24.09.21