



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
053/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022
046/22	Kommunestyret	09.05.2022

Plan 5110 - Sluttbehandling - Danielsen ungdomsskole Norheim - detaljregulering

Rådmannen sitt forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 5110 for Danielsen ungdomsskole Norheim med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 03.05.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 03.05.2022:

Behandling:

Innstillingen ble vedtatt med 5 stemmer mot 4 stemmer (Ap 1, SP 1, MDG 1, UA 1) .

HTM- 053/22 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 5110 for Danielsen ungdomsskole Norheim med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 03.05.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

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 på Haugalandet 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)

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 mente 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 ga etter deres mening grunnlag for innsigelse. Varsel om innsigelse ble trukket i deres merknad til offentlig ettersyn datert 17.01.2022.

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

Planforslaget ble behandlet i hovedutvalg teknisk og miljø 23.11.2021, og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 03.12.2021 – 17.01.2022.

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, trafiksikkerhet, 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 trafiksikkerhet 2018-2021

Trafiksikkerhetsplanen 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 trafiksikker 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 trafiksikkerhet 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.

Planer under utarbeiding

23.02.2022 ble det varslet oppstart av arbeidet med områdereguleringsplan for Norheim. Arbeidsgruppen hadde første møte 15.03.2022, hvor det i hovedsak ble diskutert medvirkning og opplegg for medvirkning.

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 de kommunale vegene Norheimsvegen og Norheimsmarka.

Planforslaget

Det er gjort mindre justeringer av planbestemmelsene etter offentlig ettersyn. Disse kan sees i dokumentet planbestemmelser, markert med rød skrift. Det er ellers ikke gjort endringer i planforslaget.

Innkomne merknader / Uttalelse fra parter

Planforslaget ble behandlet i hovedutvalg teknisk og miljø 23.11.2021, og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 03.12.2021 – 17.01.2022.

Det kom inn totalt 9 merknader i den offentlige høringsperioden, hvorav 3 private og 6 offentlige.

Disse er oppsummert, vurdert og kommentert i vedlagt merknadsskjema. Forslagstiller har også sendt inn eget merknadsskjema.

A: Offentlige myndigheter

Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samf.avdelingen 11.01.22

Statsforvalteren i Rogaland	12.01.22
Statens vegvesen	03.01.22
Direktoratet for mineralforvaltning	07.01.22
NVE	14.01.22
Haugesund kommune	17.01.22

B: Private og organisasjoner

FAU v/Danielsen ungdoms. Haugalandet AS ...	11.01.22
Kristen videregående skole Haugalandet AS	06.01.22
Jan Egil og Astrid Vik	13.01.22

Vurdering

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. Grepene 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.

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 ulike 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, volleyballbane, 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 restriktiv 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 trafiksikkerhet.

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 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 trafiksikkert 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 Dovamysvegen 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 intern gangveg for enkel tilgang.

Spillvann kobles til eksisterende spillvannsledning. Nye spillvannsledninger til skolen legges under planlagt intern 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 avfallshåndtering.

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 ved siden 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 sykkelkur på ulike innfallssteder på eiendommen. I tillegg legges det til grunn ytterligere sykkelparkeringsplasser i utvidelse av eksisterende sykkelkur 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

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 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. Elevtallsprognosen for Vormedal ungdomsskole viser at det vil bli økende ledig kapasitet frem mot 2030. Etablering av en privatskole i nærområdet til Vormedal ungdomsskole vil kunne forsterke denne effekten ytterligere.

Areal til uteopphold og lek per elev

Planforslaget, slik det foreligger, vil ha et samlet uteoppholdsareal på 4400 kvm. Dette gir, ved 180 elever, 24,4 kvm per elev. I planbestemmelsene er dette rundet til at det for hver elev skal være

minst 23 kvm uteareal. Anbefalingen ligger på 30 kvm per elev, og minimum 20 kvm, dersom det kan sikres særs gode kvaliteter ved arealet. Det er lagt vekt på at uteoppholdsarealene skal ha varierte tilbud for lek og aktivitet og stillesoner. Utomhusplan vedlagt planforslaget er gjort retningsgivende for endelig utforming av utearealene gjennom planbestemmelsene. Det er tildelt 180 plasser, men det betyr ikke at kommunen er nødt til å godkjenne skolen for 180 elever. Dersom kommunen ikke er fornøyd med den endelige utformingen og innholdet i skolegården, kan kommunen i henhold til folkehelseloven heller sette et lavere elevtall.

Samlet vurdering

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 iht. kommunal norm (sammenhengende fra kl. 12-18).

Arbeidet med områderegeringsplan for Norheim er igangsatt og varslet oppstart om. Det er fortsatt en tidlig fase i det planarbeidet. Det har derfor hatt liten innvirkning på forelagte planforslag.

Rådmannen sin konklusjon

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.

Høringsrunden har ikke avdekket vesentlige konflikter knyttet til planforslaget. Rådmannen vil i denne sammenheng vise til den vedlagte merknadsvurderingen av de enkelte uttalelsene.

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 03.05.22, godkjennes.

Vedlegg:

Plankart 5110 03.05.22

Planbestemmelser

VA-rammeplan datert 01.09.21

Støyutredning datert 21.04.21

Inspirasjoner utomhus datert 21.09.21

Oversiktskart Norheim

Planbeskrivelse

Illustrasjonsplan datert 21.09.21

Terrengsnitt datert 21.09.21

Perspektiver datert 21.09.21

Skisse til teknisk plan datert 22.09.21

Naturmangfoldrapport datert 03.06.21

Sol- og skyggediagram datert 21.09.21

ROS-analyse datert 21.09.21

Konsekvensutredning trafikk datert 15.06.21

Merknadsskjema oppstart datert 24.09.21

Merknad Haugesund kommune datert 15.01.21

Tilsvar Haugesund kommune datert 08.09.21

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

Merknad Joakim Ramsen datert 05.01.21

Merknad Karmøy Kirkelige Fellesskap datert 26.01.21

Merknad FAU Danielsen datert 27.01.21

Merknadsvurdering off. ettersyn

Uttalelse fra NVE

Uttalelse fra Haugesund kommune

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Uttalelse til offentlig ettersyn fra Fylkesrådmannen

Merknad fra FAU v/ Danielsen ungdomsskole Haugesund

Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning

Merknader fra Jan Egil og Astrid Vik

Uttalelse fra Kristen videregående skole Haugalandet AS

Merknad fra Statens vegvesen

Merknadsskjema off. ettersyn fra forslagstiller