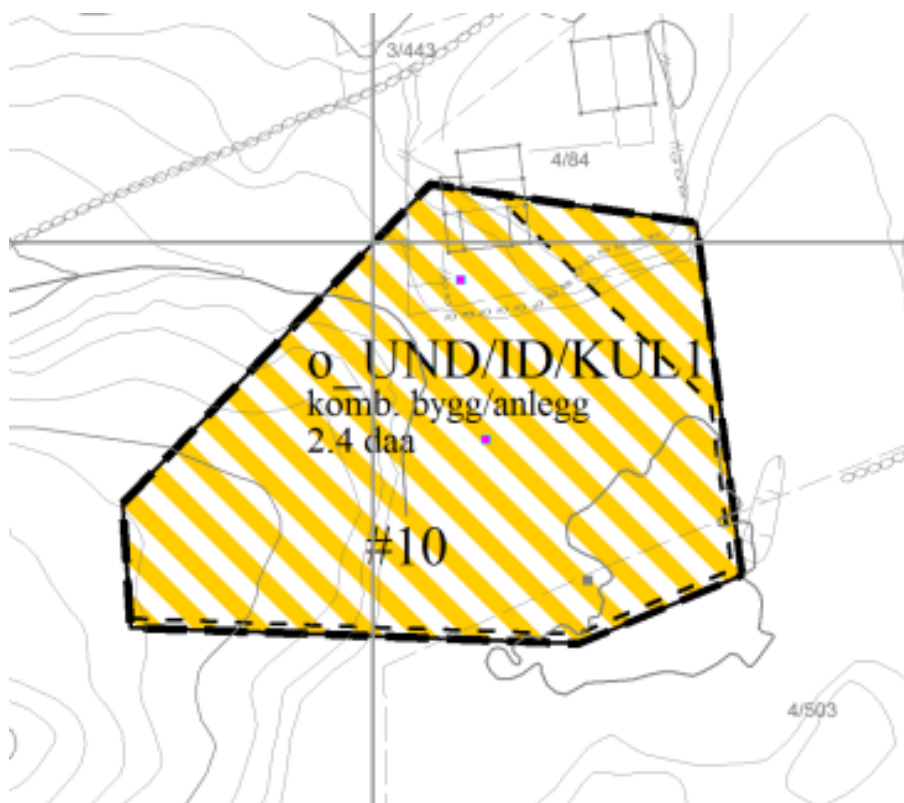


Planbeskrivelse

2127-1 – Detaljregulering for nye Veavågen barneskole – endring av byggegrense, høyde og bestemmelser - gnr. 4/12 mfl.

31.05.22



Versjonslogg:

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	Karmøy kommune	Til varsel om planarbeid
2	Karmøy kommune	Til vedtak

Kapittel 1: Bakgrunn for planendringen

Karmøy kommune ved sektor areal- og byggesak har på vegne av sektor eiendom utarbeidet forslag til planendring.

Hovedformålet med endring av planen er å utvide bestemmelsesområde #10(hvor hovedbygningene skal ligge) i den østlige delen av området avsatt til Undervisning/Idrett/Kultur (o_UND/ID/KUL1) og øke tillatt byggehøyde. Videre justeres bestemmelsene for nettstasjon og vegetasjonsskjerm.

Bakgrunn for endringene er at SPINN Arkitekter (på oppdrag av sektor eiendom) ved en videre og mer detaljert prosjektering av den nye skolen ser behov for noen justeringer, i hovedsak av hensyn til funksjonaliteten av bygget.

Planområdet som endres i plankartet er på ca. 2,4 daa og omfatter gnr 4/12 og 503.

Kapittel 2: Planprosessen

Planarbeidet varsles med brev til berørte parter og aktuelle offentlige instanser. Vurdering av innkomne merknader gjøres i forbindelse med den videre saksbehandlingen.

Kommunalsjef teknisk har konkludert med at endringsforslaget faller innenfor rammen av det som kan betraktes som en enkel planprosess uten offentlig ettersyn. Dette gjelder endringer i reguleringsplan som i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Kapittel 3: Planstatus:

I gjeldende plan (2127 Nye Veavågen barneskole, vedtatt 15.11.21) er området hvor byggegrensen justeres avsatt til Undervisning/Idrett/Kultur (o_UND/ID/KUL1).

Endringer i bestemmelsene for nettstasjon og vegetasjonsskjerm gjelder for allerede avsatte områder.

Kapittel 4: Planforslaget

Bestemmelsesområde og byggehøyde

Bakgrunn for plassering av byggegrense og høydebegrensning i gjeldende plan er Norconsult sin volumstudie som ble utarbeidet i forbindelse med plan 2127. SPINN arkitekter har i ettertid utarbeidet forslag til ny utforming av skolebygget som skal være grunnlag for videre rammesøknad.

Norconsult utarbeidet en forenklet mulighetsstudie for å kvalitetssikre tomtens egnethet for etablering av et fremtidsrettet skoleanlegg som møter krav i gjeldende regelverk. Lovverket gir klare rammer knyttet til skolemiljø. Tomtesituasjonen skal gi muligheter for etablering av en planløsning som er funksjonell og mest mulig optimal med tanke på avstander, logistikk og naturlige

bevegelsesmønster. Tomten er blant annet beskrevet til å ha utfordringer med større, interne, høydeforskjeller og en langstrakt form. Flaten i øst er vurdert til å være et godt utgangspunkt for bygg, men også best egnet for etablering av nytt ball- og idrettsanlegg.

Etter nærmere prosjektering har SPINN Arkitekter funnet at det er behov for å øke kotehøyden fra +26,5 til +29 da det blant annet, ved å legge bygget inn i terrenget langs nordsiden, ikke er tatt særlig hensyn til dagslyskrav som stilles til et skolebygg. Konsekvensen av å overholde høydebegrensningen og et 3. etasjers bygg vil trolig medføre store terrenginngrep, gjøre det veldig krevende å få til et godt fungerende skolebygg og være en kostnadsdrivende faktor for prosjektet.

Endring av bestemmelse for byggehøyde, samt tillegg med tanke på utforming, materialbruk og volum, fremgår av rød tekst under:

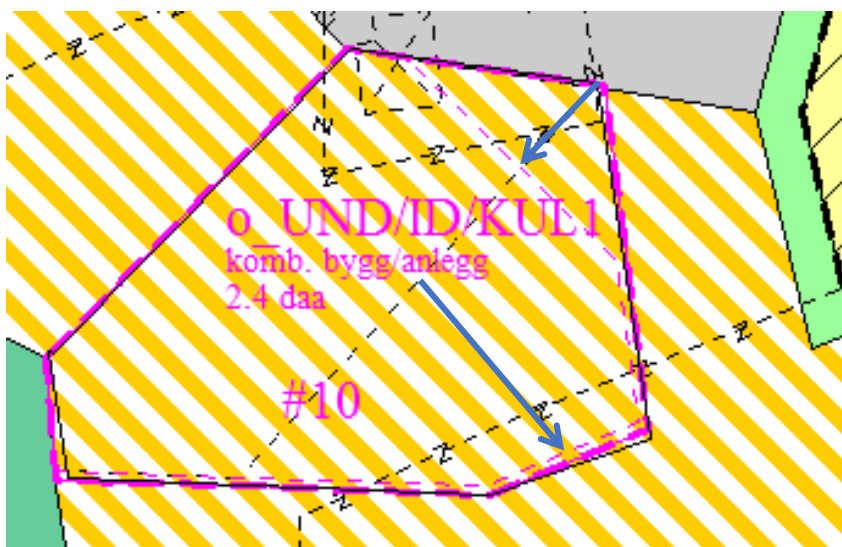
§ 30 Hovedbygningene (skole og idrettshall) skal ligge innenfor bestemmelsesområde #10, og innenfor bestemmelsesområdet er det tillatt med maks BYA=60 %.

Skole og idrettshall skal utføres med variasjon i fasadematerialer. Deler av fasaden skal utformes i tre for å tilpasse bygg til nabobebyggelsen.

For å nedskalere og tilpasse hovedbygningene til omgivelsene trekkes delvolumer i forbindelse med innganger inn eller ut av hovedvolumet.

§ 31 Maks byggehøyde innenfor bestemmelsesområdet skal ikke overstige kote ~~26,5~~ 29. Det tillates skolebygninger på maks 3 etasjer. Alle takformer tillates.

Når det gjelder grensen for bestemmelsesområde #10 ønskes denne forskjøvet (ca. 30 meter i gjennomsnitt) mot sør for å få en optimal ankomstsituasjon - midt i prosjektet, istedenfor kun i den ene enden. Dette medfører kortere veier og en bedre logistikk innad i skolen. Videre reduseres grensen for bestemmelsesområde noe i det nordøstlige hjørnet.



Gjeldende plankart med endringsforslaget lagt over i rosa. Pilene markerer hvor grensene justeres.

Nettstasjon

I gjeldende planbeskrivelse står følgende om nettstasjon:

Det er nødvendig med en ny nettstasjon i planområdet for å forsyne skolen med strøm. Denne må stå maks 100 m fra bygningene som den betjener, og må ha kjørbar adkomst med 6m parkeringsplass foran. Selve nettstasjonen er 2,64x3,0 m, men den må gjerdes inn (10x5m).

Det er i ettertid stilt spørsmålstegn ved blant annet kravet til inngjerding, som ikke fremgår av tidligere dialog med Haugaland kraft (nå Fagne) i forbindelse med utarbeidelse av plan 2127, i tillegg til de konkrete areal- og avstandskrav. For å ha et visst rom for fleksibilitet, samtidig som netteier senere kan ha konkrete krav uavhengig av bestemmelsene, foreslås det endring av bestemmelsen. Videre blir det lagt inn en høydebegrensning på 4 meter, slik som i § 32 for øvrige bygninger utenfor #10.

Fagne vil få endringen på høring. Endringene framgår i rødt:

§ 44 Innenfor UND/ID/KUL1 tillates det oppført nettstasjon med maks høyde 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Nettstasjonen skal ha avsatt og opparbeidet område, kjøreadkomst og parkering for lastebil med kran iht. lokal netteiers godkjenning et område på 5x10 m inngjerdet, med kjøreadkomst for bil og 6 m parkeringsplass foran nettstasjonen. Selve nettstasjonen skal ha størrelse maks 3x3,5 m og byggehøyde 4 m, og må ligge maks ca. 100 m fra skolebygning. Brannvesenet må ha adkomst til nettstasjonen.

Vegetasjonsskjerm

Ift. grønn buffersone (VGS) står det i gjeldende planbestemmelse at "området skal bevares som naturlig vegetasjonsskjerm". Dette tolkes som en ønsker å beholde området som det er, samtidig som formålet med bevaringen er å sikre at området fungerer som skjerming. Så lenge området fortsatt oppfyller formål som naturlig vegetasjonsskjerming så er det naturlig å åpne for mindre terrengtilpasninger. Forslag til endring i rødt:

§ 75 Området skal bevares som naturlig vegetasjonsskjerm mot tilgrensende eiendommer. Mindre terrengtilpasninger tillates. Hogst av trær som utgjør fare for andre (vindfall) tillates. Det samme gjelder arter som er registrert som fremmedarter.

Konsekvenser av endringen

Bebyggelse, struktur og tiltak

Reguleringsendringen vurderes ikke til å gå ut over hoveddrammene i gjeldende plan. Tiltent bruk av områdene a, b, c, d beholdes, grensen mellom b og c forskyves noe, men vurderes ikke til å gå ut over den opprinnelige overordnede ideen og strukturen.

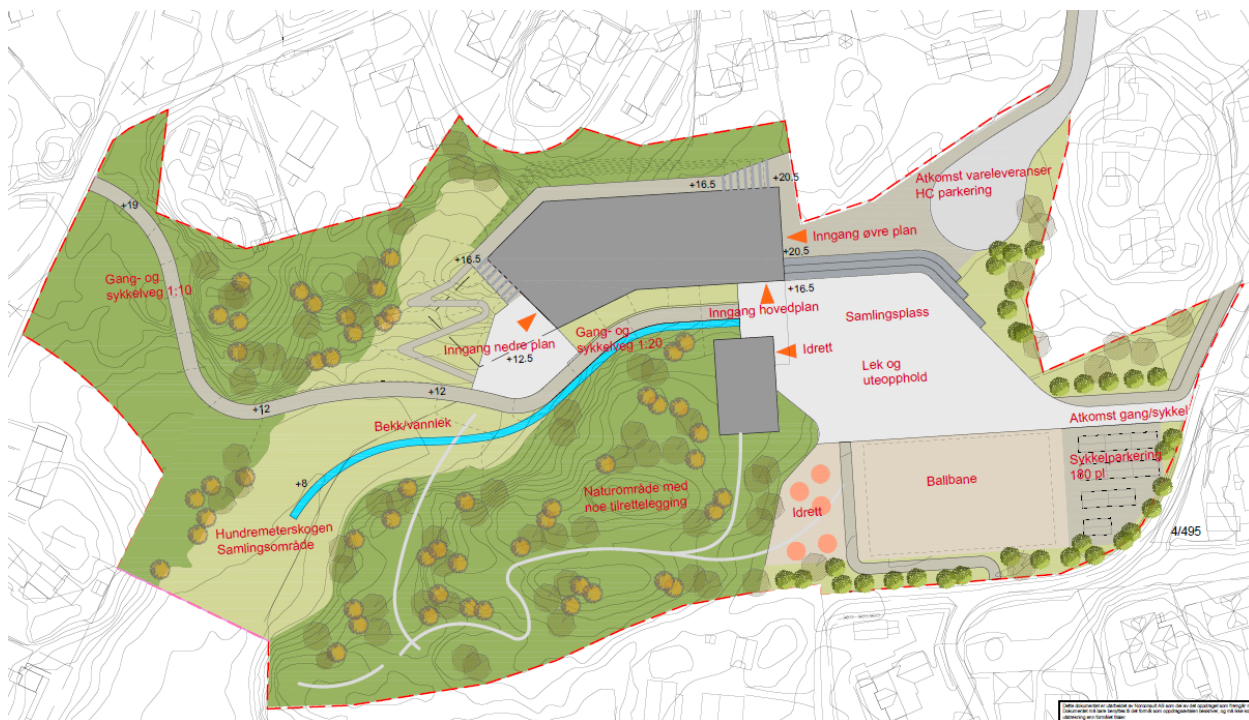


Utsnitt fra gjeldende planbeskrivelse som viser cirka-oppdeling av skoletomt

Selve skoletomten består av 4 deler:

- a.** I vest: Dalen skal opparbeides til skoleområde tilrettelagt for lek og aktivitet. En gangvei fra skolen i øst skal knyttes opp mot Østhusneset i vest. Skråningene bevares som vegetasjonsskjerm med naturlig skog
- b.** I midten, nordre del: I overgangen mellom den flate skolegården i øst (ved dagens tjern) og dalen videre vestover, skal ny skolebygning legges. Denne legges delvis inn i terrenget mot nord, med gangvei vestover gjennom dalen mot Østhusneset
- c.** I øst: Skolegård med ballbinge mv. Her kommer også ny hovedkjøreadkomst for varebil og HC-parkering i nordøst via Stølshaugvegen
- d.** I midten, søndre del (Bambiskogen): Dette området skal bevares som et grøntområde, og benyttes også i skolesammenheng, men terreng og vegetasjon skal i all hovedsak bestå. Bratte/farlige partier må sikres

Illustrasjonene under viser eksempel på bruk av uteområde i gjeldende plan og i endringsforslaget, samt plassering av hovedbygg. Forslag til ny plan for uteområdet er også vedlagt.



Forslag i gjeldende plan –

Illustrasjon 26: Eksempel på bruk av uteområder. Illustrasjonen er ikke bindende, men er ment å vise hvordan uteområdene kan utformes. I illustrasjonen er idrettshall lagt separat sør for skolebygning. Planen åpner for dette, men mest sannsynlig vil hallen legges sammen med skolebygning i nord, for å ha god varetransport til hallen.

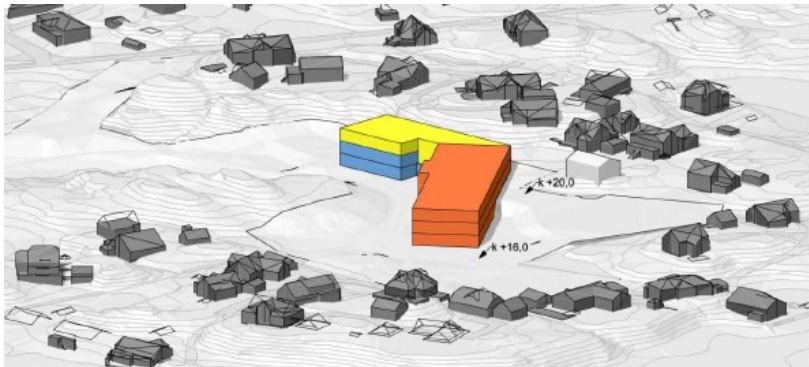


Forslag til planendringen

Tilgrensende nabobebyggelse i nord

Tilgrensende boliger i nord vurderes fremdeles ikke til å oppleve en uakseptabel dominans av skoleprosjektet. Avstand forblir uforandret, mens et bygg med øverste kotehøyde kt +29 vil ta noe mer utsikt. Det vises til vedlagt notat fra SPINN, samt vedlagte soldigram.

Det påpekes at det er regulert for to byggetrinn, BT1 og BT2, men at det kun er BT1 som prosjekteres nå. BT2 skisserer en mulig utvidelse av skolen ved senere behov, men slik elevtallsprognosene ser ut per i dag, med synkende tall frem mot 2033, så er det lite sannsynlig at byggetrinn 2 kommer.



Illustrasjon – 3D perspektiv fra sør (blå=hall, orange=skole, gul=BT2)

Kulturmiljø

Byggegrense (#10) mot kulturmiljø i øst er plassert for å sikre “luft” rundt de to eksisterende gamle gårdstun (gnr/bnr. 4/10 og 4/106), noe som fremdeles vurderes til å være ivarettatt til tross for at bygget nå trekkes noe nærmere og byggehøyden økes.

Slik forslaget ligger i gjeldende plan er det planlagt for etablering av ballbane/lekeområde på dette arealet, som nå åpner for et bygg i 3 etg. Planlagt skolegård ville gitt endret utsyn vestover, sammenlignet med dagens beitemark/tjern. Videre ville en skolegård vært mer dominerende, med all dens aktivitetsflate, og innebære endring av omgivelsene i forhold til dagens og opprinnelig situasjon. En skolegård ville ligget lavt i terrenget og derfor ikke påvirke tunet i så stor grad som nytt skolebygg vil gjøre.

Endringen vurderes til å ha en noe mer negativ, men ikke uakseptabel, effekt på kulturmiljøet.

Naturmangfold, folkehelse, barn og unge

Det vises til gjeldende planbeskrivelse. Endringen vurderes til ikke å ha konsekvenser for temaene over.

ROS – analyse

Det vises til eksisterende ROS-analyse. Tiltaket vurderes til ikke å utløse behov for endring av denne.

Det vises for øvrig til vedlagt notat hvor SPINN har vurdert planendringen opp mot Norconsult sin mulighetsstudie, samt gjort noen nærmere vurderinger opp mot utvalgte kapitler i gjeldende planbeskrivelse.

Kapittel 6: Vedlegg

Notat fra SPINN

Soldiagram BT1

Soldiagram BT2

Forslag til bruk av uteområde og plassering av bygg