

Fwd: Vedr. Kostnadsdeling Danielsen

Stein Nygaard <stny@karmoy.kommune.no>

ma. 20.11.2023 09:32

Til: Helene Riisdal <hbr02@karmoy.kommune.no>

 6 vedlegg (22 MB)

Referat fra møte med Danielsen ungdomsskole 4. april 2022_endelig.docx; Referat oppstartsmøte - utbyggingsavtale Danielsen ungdomsskole (196480).docx; Tilbakemelding godkjenning teknisk plan.pdf; 01 Politisk sak sluttbehandling (1).pdf; Sv- Referat fra oppstartsmøte Danielsen ungdomsskole.eml; E-postveksling med Karmøy kommune.docx;

Last ned [Outlook for iOS](#)

Fra: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>

Sendt: tirsdag, juni 20, 2023 2:49 pm

Til: Eiliv Staalesen; Stein Nygaard

Kopi: Jostein Skartveit

Emne: Vedr. Kostnadsdeling Danielsen

Hei!

Takk for et godt møte fredag. Håper dere hadde en fin sommeravslutning. Jeg har her forsøkt å samle mest mulig relevant informasjon og denne e-posten er fyldigere enn det Thorheim hadde lastet opp i møteportalen og dere hadde tilgang til.

Rekkefølgekrav Danielsen

Danielsen var gjennom reguleringsbestemmelsene pålagt å utvide fortauet langs Slettavegen med 0,5 meter. I forbindelse med utarbeidelse av teknisk plan har kommunen krevd at Danielsen også skal oppgradere hele veilysanlegget til LED som vil redusere kommunens strømutgifter, reasfaltere fortauet i hele bredden samt bytte ut kantstein med høyde under 13 cm. Bytte av kantstein medfører at deler av veibanen også må reasfalteres. Det som skulle være et lite omfattende rekkefølgekrav har blitt svært kostbart som følge av krav stilt av kommunen gjennom teknisk plan. Storhall Karmøy ble ikke stilt tilsvarende krav i reguleringsplanen, til tross for at trafikk til Storhallen er beregnet å generere 48,6 % langs Slettavegen. Til sammenligning vil Danielsens andel utgjøre 4,3 % av biltrafikken.

Det er ikke nevnt noe i reguleringsbestemmelsene og Slettavegen inngår heller ikke i [planområdet](#) for Storhall Karmøy slik vi ble pålagt. I [planbeskrivelsen](#) er tilførselsvei omtalt svært overfladisk. Det er verdt å merke seg at fylkeskommunen påpekte i sin uttale til planen at konsekvenser av trafikkøkningen langs tilkomstvegen burde utredes. Vi kjenner ikke til om kommunen har vurdert konsekvenser av trafikkøkningen langs Slettavegen som følge av Storhall Karmøy.

Danielsen etablerer ny ringledning for vann, noe som innebærer bedre vanntilførsel for hele området, eksempelvis vil nå Storhall Karmøy få akseptabel slokkevannkapasitet. Ringledning ble vi pålagt av kommunen som et rekkefølgekrav i reguleringsplanen.

Danielsen opparbeider arealet utenfor Storhallen, blant annet området hvor vi har lagt til grunn parkeringsplasser. Kostnadene for dette området inngår i oppsettet under, men ble lagt til grunn for utkjøp av parkeringsplassene slik at vi ikke måtte betale ekstra for de. Utearealene ved Storhallen var ikke komplett opparbeidet ihht forutsetning i festeavtalen mellom Karmøy Kommune og Storhall Karmøy, det er også kommentert eksplisitt i den politiske saken da «vår» reguleringsplan ble fremmet til 2.gangs behandling.

Utbyggingsavtale

Vi mener at vi er blitt forespeilet en utbyggingsavtale, og opplever det som ugreit at det ble avvist underveis i prosessen på grunnlag av at kostandene ble for små til at det var hensiktsmessig med en utbyggingsavtale, dette er noe som ble formidlet muntlig. Som sagt i møtet vi hadde på fredag, er det ikke viktig for oss med utbyggingsavtale, det er en kostnadsdeling som er vårt anliggende.

I den politiske saken ifbm vedtak av reguleringsplanen står følgende:

Økonomiske konsekvenser:

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

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

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

Videre i rådmannens vurdering står det på s. 10 i vedlagte dokument «En grov kostnadskalkyle viser at disse kravene (anm: utvidelse også av kjørebanen) vil koste minimum 10 millioner kroner. Skolen er ikke den utløsende faktoren, og det er ingen større utbygginger igjen som kan forsvare en slik kostnad.» Videre på s. 11 står det «Rekkefølgekravet til utbedring av fortau er en av faktorene som gjør at denne utbyggingen vil være et prosjekt som bør inngå i en utbyggingsavtale.» Vi er klar over at det ikke er lovet økonomisk bidrag fra kommunen, men det er eksplisitt åpnet for muligheten.

Dialog om utbyggingsavtale

- Teamsmøte om utbyggingsavtale 23.03.2021
- Oppstartsmøte 30.04.2021, se vedlagte referat
- 06.05.21 mottok vi brev (dok.nr 21/4468-2) fra Berit Thuestad om at kommunen ikke ville behandle teknisk plan for VA på skoletomten før også teknisk plan for vei ble sendt inn. Dette var ikke ihht det som står tydelig i referatet fra oppstartsmøtet for utbyggingsavtalen. Sendte brevet til Runar Lunde og Elina Jøsang Nilsen 12.05.21. Etter en god del purringer ordnet dette seg i slutten av august. Som en del av denne avklaringsrunden skisserte jeg veien videre i to punkt som ble akseptert av kommunen, se vedlagte e-postveksling:

Mitt forslag er langs to spor:

1. Vilkåret i rammetillatelsen tolkes dithen at det er tilstrekkelig at teknisk plan for samferdselstiltak utenfor skoletomten er godkjent til det søkes IG for resterende arbeider. Det innebærer at vi søker IG for grunn- og betongarbeider nå i løpet av kort tid og IG for resterende fag senere
2. Vi ferdigstiller så snart som mulig teknisk plan som vi oversender til dere som en del av utbyggingsavtalen. Godkjent teknisk plan tas inn i utbyggingsavtalen. Som vi har formidlet tidligere, er det viktig at nivået på teknisk plan avklares i utbyggingsavtalen og ikke etter saksbehandleres ønsker utover gjeldende normer.

Denne e-postvekslingen viser at i slutten av august 2021 var utbyggingsavtale og avklaring av nivå på teknisk plan akseptert av Karmøy kommune.

- I begynnelsen av september ba vi om et møte for å drøfte veien videre med utbyggingsavtale og teknisk plan. Legger ved e-postvekslingen med kommunen fra 03.09.21 og fram til avtale om møte 04.04.22.

I referatet fra møtet 04.04.22 framkommer det at utbyggingsavtale ikke er aktuelt. De positive signalene fra den politiske saken, fra oppstarten av utbyggingsavtale og bekreftelsen fra Runar Lunde pr e-post 23.08.21 om aksept for de to sporene jeg skisserte, er helt borte og vi fikk ikke mulighet til å komme til forhandlingsbordet for en utbyggingsavtale.

Kostnader

Her er våre kostnader p.t for infrastrukturtiltak, samt markert fradrag for p-plass:

	Kostnad	Fradrag p-plass	Sum
Lysmaster	kr 621 611,88	kr 115 211,00	kr 506 400,88
Grunnarbeid	kr 235 482,50	kr 52 580,00	kr 182 902,50
Rigg og drift 9 %	kr 21 193,43	kr 4 732,20	kr 16 461,23
Prisstigning 6 %	kr 14 128,95	kr 3 154,80	kr 10 974,15
Ringledning	kr 1 715 285,56	kr -	kr 1 715 285,56
Samferdselstiltak	kr 5 071 927,14	kr 960 601,00	kr 4 111 326,14
Sum	kr 7 679 629,45	kr 1 136 279,00	kr 6 543 350,45

Prisene er inkl mva

Skolebygget til Danielsen har en styregodkjent kostnadsramme på 62 mill som vi har holdt oss innenfor. Bygging av offentlig infrastruktur vil utgjøre 10,5 % av prosjektkostnadene. Da er det tatt utgangspunkt i at Danielsen får tilbakeført 75 % av mva gjennom en justeringsavtale. Trekker man ut fradraget for p-plassutkjøpet utgjør bygging av offentlig infrastruktur 9 % av prosjektkostnadene, noe vi mener er høyt.

Oppsummert

Vi er innforstått med at det er naturlig at også vi som ideell aktør må bidra med noe av kostnaden til offentlig infrastruktur i forbindelse med prosjektet som vi nå har gjennomført på Vea. Samtidig mener vi at kostnadene spesielt på samferdselstiltakene har blitt unødvendig høye som følge av krav stilt gjennom teknisk plan. Dette framkommer i overstående samt i vedlagte e-postvekslinger med kommunen. Det er et svært viktig punkt at Danielsen kun «produserer» av 4,3 % av trafikken langs Slettavegen, mens Storhall Karmøy er beregnet å produsere 48,6 %. Danielsen fått alle kostnadene til utvidelse av fortau, samt utbedring og en standardheving for kommunen i form av lysmaster og utskifting av mye kantstein. En deling av kostnadene ville vært rimelig. Håper på god dialog videre slik at vi kan komme fram til et forslag til kostnadsdeling som kan legges fram for formannskapet og kommunestyret.

Vedlegg

- Referat fra oppstartsmøte for utbyggingsavtale 06.05.2021
 - Her framkommer våre synspunkt knyttet til teknisk plan tydelig. Med unntak av utarbeidelse av grunnervervskart er det ikke noe her som er fulgt opp av kommunen
- Referat fra møte med kommunen 4.april 2022
 - Møtet kom i stand for å drøfte både parkering og utbyggingsavtale, men det er ingen vilje til utbyggingsavtale. Som følge av den negative tilnærmingen, så vi ikke grunn til å forfølge sporet med å kontakte VAR-avdelingen om kostnadsdeling av ringledningen. Som sagt i møtet på fredag hadde vi heller ikke kapasitet.
- Politisk sak fra behandlingen av reguleringsplanen
- E-postveksling med kommunen «Sv- Referat fra oppstartsmøte». Tidsrom: Mai-august 2021
- E-postveksling med kommunen, tidsrom september 21 - april 22
- Tilbakemelding på innsendt teknisk plan fra ing. Alvseike.
 - Legger den ved som en kuriositet. Til tross for dette detaljnivået har det kommet det Alvseike mener er nye krav i forbindelse med ferdigbefaringen, vi har føyd oss etter kravene til tross for at vi er uenige. Siste regning har vi ikke fått, så kostnadene vil øke noe.

Mvh,
Elisabeth Næverlid Sævik
Økonomileder EDS

Tlf 95723739



sektor areal- og byggesak

Referat

Til:

Kopi til:

Saksbehandler: Liv Gøril Johannessen

Vår referanse: 21/4491-2

Dato: 06.04.2022

Referat fra møte med Danielsen ungdomsskole 4. april 2022

Plan 2116 – Danielsen ungdomsskole Veavågen

Bakgrunnen for møtet var spørsmål i e-poster fra Danielsen ungdomsskole om oppfølging av oppstartsmøte for utbyggingsavtale 06.05.2021 hvor spørsmål rundt rekkefølgekrav som tinglyst parkering og infrastrukturtiltak var viktig å avklare. Problemstillingene går på tvers av avdelingene i Teknisk etat. For å gi utfyllende svar, og avklare eventuelle misforståelser ble det besluttet å innkalle til møte hvor representanter for ledelse, stab, eiendom og utbyggingsavtaler var invitert.

Fra Danielsen ungdomsskole møtte:

Elisabeth Sævik, Økonomileder EDS

Jostein Skartveit, Rektor

Fra kommunen møtte:

Runar Lunde, Areal og byggesakssjef

Helene Riisdal, Juridisk rådgiver Teknisk sjef stab

Liv Gøril Johannessen, Juridisk rådgiver Areal og byggesak - Utbyggingsavtaler

Magne Aartun, Eiendomsutvikler, sektor Eiendom

Sindre Nygaard, Eiendomsrådgiver, sektor Eiendom

Agenda for møtet var:

- Tinglyst parkering
- Kostnadsfordeling av infrastrukturtiltak

Parkering

Det fremgår av plan 2116 at parkeringsplasser skal dokumenteres opparbeidet med tinglyst avtale om bruk i en avstand på maksimalt 300 meter fra skoletomten. Utbygger har hatt en forventning om vederlagsfri og tinglyst parkering ved Storhall Karmøy. Utbygger presiserer at deres bidrag for tinglyst parkeringsrett er opparbeidelse av området ved Storhall Karmøy ihht. reguleringsplan.

Eiendommen hvor Storhall Karmøy er etablert eies av Karmøy kommune, og hvor Storhall Karmøy AS har festerett til tomten. Danielsen presiserer at Storhall Karmøy AS har vederlagsfri festerett til tomten. Eiendomsavdelingen ønsker ikke at det skal hefte en negativ servitutt ved kommunens eiendom, og mener at en tinglyst rett til parkering for Danielsen ungdomsskole vil kunne skape presedens for andre utbyggere som måtte ønske tinglyst parkering på eiendommen. Det påpekes at også Storhallen har krav om parkering. Slik situasjonen er i dag vil det ikke være tilstrekkelig opparbeidede parkeringsplasser til å dekke kravet til parkering for både Storhallen og skolen. Eiendomsavdelingen sier imidlertid at de er positive til sambruk av arealet. Danielsen påpeker at det ikke er snakk om samtidig bruk av parkeringsplassene og at det fra oppstartsmøtet for reguleringsplanen har vært påpekt fra kommunen sin side at parkering må samlokaliseres ved Storhall Karmøy. Videre påpeker Danielsen at reguleringsbestemmelsen om tinglyst parkeringsrettighet aldri har vært problematisert som ikke gjennomførbar av kommunen verken i forbindelse med reguleringsarbeidet eller i oppstartsmøtet for utbyggingsavtale. Danielsen understreker at tinglyst avtale kan være en rettighet knyttet til skoleselskapet og ikke til eiendommen slik at rettigheten ikke gjelder eventuell annen virksomhet på eiendommen i framtiden.

Kommunen informerer om at andre løsninger på parkeringsbehovet kan være endring av reguleringsplan, søknad om dispensasjon fra parkeringskravet, samt muligheten for frikjøp av parkeringsareal.

I kommuneplanen åpnes det opp for at krav til opparbeidelse av parkeringsplasser for skoler kan etterkommes ved frikjøp av 100 % av parkeringsplassene. Prisen per parkeringsplass er kr 67 000,- per 15.2.2022. Dersom frikjøp av parkering blir aktuelt kan kommunen undersøke muligheten om deler av frikjøpsbeløpet kan dekke deler av kostandene med opparbeiding av parkeringsplasser på nordsiden av Storhall Karmøy.

Kostnadsfordeling av infrastrukturiltak

Representant for Danielsen mener at det ikke er krav til godkjent teknisk plan for oppfyllelse av rekkefølgekravet i planbestemmelsen § 65, og mener de har rett til brukstillatelse uten at kravene i teknisk plan er oppfylt. Danielsen mener derfor at det er en minnelig løsning at kommunen dekker merkostnadene som har oppstått som følge av krav satt i teknisk plan. Kravene fremsatt i teknisk plan som utbygger reagerer på er knyttet til manglende vedlikehold av fortau fra kommunens side. Som følge av at kantsteinen er nedslitt og for lav, er utbygger pålagt å skifte kantstein noe som medfører reasfaltering også av kjørebane på deler av strekningen. Utbygger reagerer på at de, i forbindelse med oppfyllelse av rekkefølgekrav, blir sittende med hele regningen for kommunens manglende vedlikehold, samt kostnad for å skifte gatelys til LED-armatur som vil gi kommunen lavere driftskostnader. Totalkostnad for utvidelse av fortau langs Slettavegen inkl. krav i teknisk plan er estimert til ca. 2,2 mill. + indeksjustering. For infrastrukturiltak (samferdsel) er kostnaden ca. 3,7 mill. kr. Eks. mva. + indeksjustering.

Kommunen viser til at det fremgår av fellesbestemmelsene for plan 2116, at utbygging av fortau skal skje i henhold til teknisk plan godkjent av Karmøy kommune. Kommunen presiserer at kravene i plan er endret fra gang og sykkelvei til fortau, og mener endringen er besparende for utbygger. Til sammenligning vises det til reguleringsplan for nye Veavågen barneskole.

Vedrørende ringledning for vann, er utbyggers ståsted at det er rimelig med en 50-50 deling av kostnadene. Grunnen til dette er at ringledningen har større kapasitet enn hva som kreves for utbyggingen av skolen. Kostnadsbildet har endret seg fra prosessen med utbygging startet, og det oppleves krevende at skolen skal belastes for hele kostnaden i forbindelse med ringledningen som andre aktører også får nytte av. Utbygger opplyser om at kostnad knyttet til ringledning for vann er beregnet til ca. 1,12 mill. eks. mva.

Kommunen viser til at det er gjort en vurdering av behovet for ringledning i planprosessen. Kommunen informerer om at grunneier evt. kan ta kontakt med VAR vedrørende muligheten for en eventuell fordeling av kostnader for vannledningen.

Utbygger tar videre opp at Danielsen ungdomsskole er en stiftelse / friskole, og at det er ikke anledning til å dele ut utbytte. Skolen er et supplement til kommunale skoler, og utbygger mener at kommunen bør ta en del av kostanden for infrastrukturen.

I Karmøy kommune er det praksis at utbygger tar kostnaden for infrastruktur ved utvikling av egen eiendom, enten det er ideelle organisasjoner eller kommersielle aktører. Det er et sentralt prinsipp at utbyggere i kommunen behandles likt. Kommunen viser til at det tidligere, i forbindelse med reguleringssaken, også er gitt tilbakemelding om at det ikke vil bli gitt kommunal støtte til utvidelse av vei. Danielsen mener kommunen ikke har utelukket at det kan gis kommunal støtte til utvidelse av vei.

Kommunen har informert at utbygger har krav på å inngå justeringsavtale med kommunen, hvor 75 % av mva. tilbakeføres utbygger.

Referatet har vært til gjennomsyn av alle parter i etterkant av møtet, og endringer er innarbeidet i referatet.



Sektor areal og byggesak

Referat

Til:

Kopi til:

Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Vår referanse: 21/4491-1

Dato: 06.05.2021

Referat oppstartsmøte - utbyggingsavtale Danielsen ungdomsskole

Tid: fredag 30.4.2021 kl. 12.00

Sted: Rådhuset Kommunestyresal

Tilstede:

Representanter fra Karmøy kommune: Helene Riisdal, Runar Lunde og Elina Jøsang Nilsen.

Representanter fra Egill Danielsen Stiftelse: Elisabeth Sævik, Jostein Skartveit og Thomas Grønbech Lindø.

Part i avtalen vil være Karmøy kommune og Egill Danielsen Stiftelse.

Det er ingen andre parter som skal være med i avtalen. Det er foretatt befaring sammen med Storhall Karmøy AS og de er informert om utbyggingen.

Geografisk område: Hele reguleringsplanen – Plan 2116 Danielsen ungdomsskole.

Kunngjøring av oppstart av utbyggingsavtalen ble varslet rett etter forrige møte. Det er ikke kommet inn noen merknader på varslingen.

Intensjonen med avtalen er å løse trafiksikkerhetstiltak i planen, samt forutsigbarhet i forhold til teknisk plan og teknisk infrastruktur.

Videre ble det gjennomgått paragrafer i reguleringsplanen.

§ 55 – Dette er allerede gjennomført av forslagsstiller.

§ 56 – Dette blir en del av rammetillatelse for bygget.

§ 59 – Hele paragrafen blir med i utbyggingsavtalen. Nivået på tekniske planer ønskes innlemmet i utbyggingsavtalen.

Er grunnervet i orden? – Forslagsstiller informerer om at det ligger en liten eiendom på 400 m² som fremdeles står på private. Denne er fradelt i nyere tid, men ikke tinglyst på kommunen.

§ 65 - Det ønskes at det utarbeides et kart med tydelig avgrensing for opparbeidelse av fortauets langs Slettavegen. Enighet om at det skal gå helt ned til fylkesvegen, som vist i kart, men det må tilpasses eksisterende infrastruktur mot fylkesvegen.

Lyktestolper må flyttes tilsvarende utvidelsen av fortauets.

Det er ønsket om at kommunens krav til teknisk infrastruktur står i utbyggingsavtalen. Lysarmatur: Det er ønskelig å beholde de lysarmaturene som er. Det må gjøres et kostnadsoverslag på hva det koster med nye lysarmatur. Lyktestolpene skal allikevel flyttes, blir det billigere å bytte armatur samtidig som de flyttes, enn å bytte mens de står i grunnen.

Fortauets langs Slettavegen skal bestå slik det er, men det skal skøytes på 0,5 meter. Det er viktig at denne skøyten ser bra ut og ikke blir et lappetepp. Det er riggekostnadene som er dyre, kan være billigere å frese og reasfaltere enn å tilpasse skøyten hele strekke. Det er ca. 150 meter + 0,5.

Det ønskes forutsigbarhet i forhold til den tekniske planen.

Hva kommunen kan bidra med: I forhold til grunnerv kan kommunen bidra med dialog mellom grunneiere og forslagsstiller. De som ønsker, kan ta kontakt med kommunen. Vi skal svare på henvendelser som kommer inn. Stiftelsen tar førersett for grunnervet. Det er ønskelig at kommunen tar rekvirering av arealene. Det er vanlig å la kommunene erklære det etter opparbeidelsen.

I plan 2116 er det ikke mange m² som skal erverves. Men kommunen anbefaler å starte med grunnerv så snart som mulig – erfaringsmessig tar dette tid.

Grunnervkart sender kommunen ut til forslagsstiller så snart som mulig.

I avtalen må det inn en formulering som sikrer brukstillatelse, selv om det blir forsinkelser i grunnerv.

Det er noe avvik i regulert veg i forhold til eksisterende veg. Denne vegen skal ikke gjøres noe med. Kommunen kan foreta en reguleringsendring etter at alt er ferdig. Videre kan samferdselsavvik tas i en teknisk plan.

Fortauet er forutsatt ferdig når grunnervet er i orden. Grunnervet tar ca. et år fra vedtak. Opparbeidelse av fortauets vinteren 2022/2023. Det er bedre med en frivillig avtale, enn ekspropriasjon.

Det kan avtales av avtalen utløper 2023.

Ringledning – Det er krav til opparbeidelse om en ny hovedvannledning gjennom skoleområdet. Kommunen informerte om justeringsavtale i forholdt til denne. Ringledningen blir tatt i en justeringsavtale, men ledningen nevnes i utbyggingsavtalen.

Stiftelsen står som byggherre -> derav justeringsavtale.

Kommunen informerer også om hvilke selskaper som er benyttet i tidligere justeringsavtaler.

I forholdt til hva man skal ta med av kostnader for utarbeidelsen av reguleringsplanen, kan man finne prosentene av arealene. Hvor mye av planen er offentlig og hvor mye er privat/felles. Deretter deles kostnadene for planen etter denne prosenten.

Kommunen forhører seg om sektor VAR har kapasitet til å bidra med hovedvannledningen, § 61.

I forhold til § 64, om hvem som skal signere på tinglysing av parkeringsplasser er det enighet om at Kommunen signerer denne.

I forhold til § 65 anbefaler kommunen at man har god dialog med grunneiere fra starten av. Komme til enighet om hekker eller gjerder som skal erstattes. Rund sum er bedre enn m² pris.

Når det kommer til den tekniske planen blir denne delt i to, en for offentlige arealer og en for private, men hovedvannledningen blir en del av teknisk plan for skoletomten.

Kopervik, 30.4.2021

Referent: Elina Jøsang Nilsen



KARMØY KOMMUNE

Ing John Alvseike Rådgivende Ingeniørfirma

Dato: 05.11.2021

Breidablikgata 143

Dokumentnummer: 21/4468-4

5527 HAUGESUND

Deres referanse:

Saksbehandler: Berit Thuestad

Svar - Søknad om godkjenning av tekniske planer for Danielsens skole Veia

Viser til teknisk plan for vei og VA-anlegg sendt inn 05.11.2021. Vi har følgende merknader til planene:

Vei:

- Grunneieravtaler for alle deler av tiltaket må foreligge, der naboeiendommer berøres.
- Det mangler tegninger for utvidelse av fortau langs Slettavegen. Dette må sendes inn.
- Forutsetter at vei og fortau opparbeides som regulert. Ber om at dette bekreftes.
- Skiltplan må sendes inn
- Kommunen må ha tinglyst avtale om at overvann fra offentlig vei kan slippes ut på privat eiendom (avtale kan ordnes senere, men det må bekreftes at dette er i orden)
- Overvann fra skoletomt og barnehage må ikke renne ut i offentlig vei.
- Fortau skal asfalteres i sin helhet, der fortau utvides. Kantstein skal ha vis 13 cm på ferdig anlegg. Utskifting av noe kantstein må påregnes.
- Der det er behov for reasfaltering av kjørebane på grunn av utvidelse av fortau skal det freses og fortannes. Antatt behov markeres på tegning.
- Standard kantstein med høyde 20 cm skal benyttes. Plasstøpt kantstein/pølsekantstein vil ikke bli godkjent.
- Der avkjørsler krysser fortau må det være liggende eller nedsenket kantstein på begge sider av fortau.
- Skille mellom offentlig og privat eiendom skal markeres med nedfelt betongstein/kantstein. Merkes på veiplan.
- Det må planlegges med nedsenket kantstein for tilrettelagt kryssing/adkomst fortau flere steder. Se på gang- og sykkelveinett i området i sin helhet. Avmerkes på tegninger. Et eksempel på behov for nedsenk er ved P2 for adkomst på gangsti mot Slettavika.
- Hva er planlagt dekke i rabatt mellom KV8 og P1?
- Rabatt ved innkjøring til parkering skal ikke være «overkjørbar». Hva er planlagt her?
- Rabatt mellom parkering og revovasjonsareal mangler på tegninger.
- Sideareal til fortau er regulert 0,5 m. Tegninger oppdateres.
- Forsterkingslag vei skal være FK 20-120mm, min 20 cm. Bærelag FK0-32, 10 cm. 5 cm avrettingslag FK0-16 kan vurderes.
- Sluk ved P90 flyttes til rett side av kantstein.

Renovasjon:

- Ønsker skisse over hva som er planlagt på renovasjonsareal. Det må være fast dekke der dunker skal trilles.

VAR

- Kommunal vannledning legges med større avstand enn 20 cm fra private ledninger i grøft dersom de skal ligge på samme pute (med tanke på framtidig utskifting av ledning). Alternativt må ledninger ikke legges på samme pute. Grøftesnitt oppdateres.
- Vannledning mellom P30 og P50 flyttes lenger mot sør, for ikke å komme i konflikt med framtidig utbygging av regulert vei til tomt 5/160.
- Brannventilpakke skal ha miljølokk type AVK
- Brannventil skal ikke være stengbar type, tegninger endres.
- Kommunen ønsker Hawlesluser i vannkummer, og kan bekoste mellomlegg i forhold til standard løsning. Må dokumenteres.
- Spillvann pumpes til ny selvfallskum som settes ned på høybrekk ved eksisterende kum 5034. Selvfallsledning mellom denne kum og kommunal kum 5034. Ny kum skal være privat.
- Regulert veiareal (reguleringslinjer) må vise på VA-plan, for å verifisere plassering av VA-anlegg i forhold til vei.
- Kotehøyder vei og VA-anlegg ser ikke ut til å stemme. Dette må samkjøres, og riktig koordinatsystem og høydesystem benyttes. System oppgis.

Oppdaterte planer sendes inn for ny gjennomgang og godkjenning. Arbeidene med teknisk anlegg må ikke starte før teknisk godkjenning er gitt.

Med hilsen

Berit Thuestad
avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

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

Sluttbehandling - Plan 2116 - Danielsen ungdomsskole - Detaljregulering

Rådmannen sitt forslag til vedtak:

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

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.02.2021:

Behandling:

Behandlet før sak 22/21

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

HTM- 023/21 Vedtak:

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

Kommunestyret 22.03.2021:

Behandling:

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

Skorpe (H) fratådte.

44 representanter til stede.

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

Utseth (H) tiltrådte.

45 representanter til stede.

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

Utseth (H) fratrådte.

Skorpe (H) gjeninntrådte.

45 representanter til stede.

KST- 028/21 Vedtak:

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

Saksfremlegg

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

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

Planforslaget omfatter et areal på ca. 60 daa.

OVERORDNA PLANER:

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

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

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

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

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

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

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

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

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

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

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

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

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

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

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

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

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

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

PLANFORSLAGET:

Generelt:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Barn og unge:

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

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

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

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

Folkehelse:

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

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

Oppgradering av fortau langs Slettavegen bidrar også til bedre folkehelse.

Naturmangfold:

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

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

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

Andre forhold:

Rekkefølgekrav langs Slettavegen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stormflo/havnivåstigning

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

Byggegrense mot sjø

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

Økonomiske konsekvenser:

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

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

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

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

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

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

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

Endringer i planbestemmelsene etter offentlig ettersyn:

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

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

Endringer i plankart etter offentlig ettersyn:

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

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

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

SAKSBEHANDLING:

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

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

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

B: Private og organisasjoner

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

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

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

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

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

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

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

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

B: Private og organisasjoner

- Turid Gunvaldsen 11.11.20
- Heidy Grass 01.12.20

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

RÅDMANNEN SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommuneplanen for Karmøy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rådmannen i Karmøy, 02.02.21

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

INNSPILL VED OPPSTART AV PLANARBEIDET:

· ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

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

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

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

Forslagstillers vurdering:

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

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

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

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

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

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

· ROGALAND FYLKESKOMMUNE – SEKSJON FOR KULTURARV

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

Forslagstillers vurdering:

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

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

3. FYLKESMANNEN I ROGALAND

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

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

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

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

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

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

Forslagstillers vurdering:

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

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

meter annen veggrunn, se kapittel 5.8.4.

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

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

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

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

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

4. KYSTVERKET

Kystverket har ingen innvendinger til at det igangsettes reguleringsarbeid.

Forslagstillers vurdering:

Ingen behov for oppfølging.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen kommentar.

5. STATENS VEGVESEN

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

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

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

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

Forslagstillers vurdering:

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

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

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar

6. HAUGALAND KRAFT

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

Forslagstillers vurdering:

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

7. MATTILSYNET

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

Forslagstillers vurdering:

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Planbestemmelse § 5 regulerer forholdet ytterligere:

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

8. FISKERIDIREKTORATET

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

Forslagstillers vurdering:

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

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

DIREKTORATET FOR MINERALUTVINNING

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

Forslagstillers vurdering:

Ingen behov for oppfølging.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

RÅDET FOR MENNESKER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

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

Forslagstillers vurdering:

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

TURID GUNVALDSEN

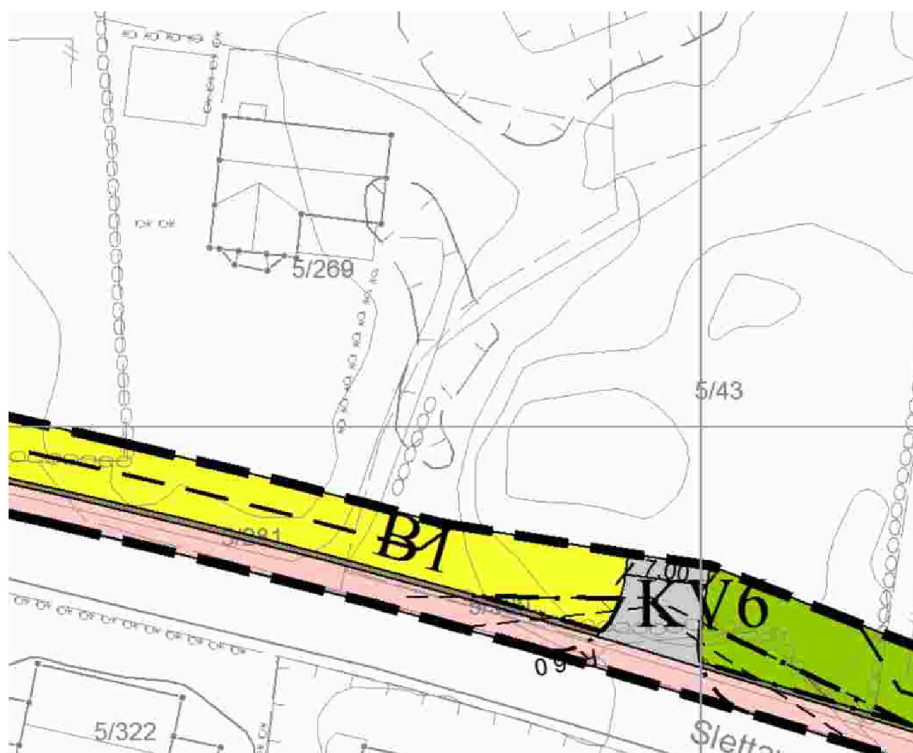
Gunvaldsen er en av eierne 5/269, som ligger på nordsiden langs Slettavegen. Hun ønsker ikke at en utvidelse av fortau og sykkelveg skal gå inn på hennes tomt. Begrunnelsene er at verdien av tomten forringes, vegen kommer for nær huset, og hagen vil bli mindre. En utvidelse vil også være et faremoment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

Forslagstillers vurdering:

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

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

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



Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers vurdering.

HALLGEIR MØRCH

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

Forslagstillers vurdering:

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

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

UTTALELSER OG MERKNEDER VED OFFENTLIG ETTERSYN:

ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

Samferdsel:

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

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

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

Vi ber om at frisktsonene målsettes på plankartet.

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

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

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

Bredden bør målsettes på plankartet.

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

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

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

Plassering av skole:

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

Massehåndtering:

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

Rådmannens vurdering:

Samferdsel:

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

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

Frisiktsonene legges inn med måltall.

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

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

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

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

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

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

Plassering av skole:

Ingen kommentar.

Massehåndtering:

Se kommentar til Statsforvalteren sine innspill.

STATSFORVALTEREN I ROGALAND (tidl. Fylkesmannen)

Uteoppholdsareal og samfersel:

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

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

Massehåndtering:

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

Samfunnssikkerhet:

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

Strandsone:

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

Rådmannens vurdering:

Uteoppholdsareal og samferdsel:

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

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

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

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

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

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

Merknad om midler til opparbeidelse av busslommer tas til orientering.

Massehåndtering:

Rådmannen viser til at det allerede en bestemmelse om matjord:

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

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

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

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

Samfunnssikkerhet:

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

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

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

Strandsone:

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

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

STATENS VEGVESEN

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

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

Rådmannens vurdering:

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

DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING

Ingen merknad til planforslaget.

KYSTVERKET

Ingen merknad til planforslaget.

FISKERIDIREKTORATET

Ingen merknad til planforslaget.

TURID GUNVALDSEN (privat merknad)

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

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

Rådmannens vurdering:

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

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

HEIDY GRASS (privat merknad)

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

Rådmannens vurdering:

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

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

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

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

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

Vedlegg:

Planbestemmelser

Oversiktskart

2116 Plankart

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

Utsnitt kommuneplan

Planbeskrivelse

Risiko- og sårbarhetsanalyse (03.07.20)

Illustrasjonshefte (24.08.20)

Tegningshefte VA og veg (24.08.20)

Rapport 10 2019 Arkeologisk registrering

Virkninger naturmangfold (05.05.20)

Uttalelser og merknader ved offentlig ettersyn - samlet

Innspill ved oppstart - samlet

Sv: Referat fra oppstartsmøte Danielsen ungdomsskole

Runar Lunde <rlu@karmoy.kommune.no>

ma. 23.08.2021 10:45

Til: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>; Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>
Kopi: Brikt Lyng Svingen <brikt.svingen@norseg.no>; Thomas Tysseland <thomas@tyark.no>; Jostein Skartveit <jostein.skartveit@danielsen-skoler.no>; Evy Johannessen <ejo@karmoy.kommune.no>; John Karsten Vedø <jkv@karmoy.kommune.no>

Hei,

Beklager sen tilbakemelding.

Den veien du illustrerer aksepteres av kommunen. Når du har søkt om IG så legger du ved kopi av denne tilbakemeldingen.



Karmøy
kommune

Med vennlig hilsen

Runar Lunde

Areal- og byggesakssjef

E-Mail: rlu@karmoy.kommune.no

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | karmoy.kommune.no



Fra: Runar Lunde <rlu@karmoy.kommune.no>

Sendt: fredag 13. august 2021 14:34

Til: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>; Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>

Kopi: Brikt Lyng Svingen <brikt.svingen@norseg.no>; Thomas Tysseland <thomas@tyark.no>; Jostein Skartveit <jostein.skartveit@danielsen-skoler.no>

Emne: Re: Referat fra oppstartsmøte Danielsen ungdomsskole

Hwi

Dere får en tilbakemelding i neste uke.

God helg 😊

Få [Outlook for Android](#)

From: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>

Sent: Friday, August 13, 2021 2:33:30 PM

To: Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>; Runar Lunde <rlu@karmoy.kommune.no>

Cc: Brikt Lyng Svingen <brikt.svingen@norseg.no>; Thomas Tysseland <thomas@tyark.no>; Jostein Skartveit <jostein.skartveit@danielsen-skoler.no>

Subject: Svar: Referat fra oppstartsmøte Danielsen ungdomsskole

Hei!

Viser til e-post forrige onsdag og tlf.samtale i går.

Hensikten med å dele søknaden i to; en søknad for skoletomt og en for rekkefølgekrav utenfor tomten, var å unngå at forsinkelser i utbyggingsavtalen skulle forsinke oppstart på skoletomten.

Ber om rask avklaring på om de to punktene skissert i e-post 4.aug er en farbar vei og løsning på kravet satt i rammegodkjennelsen.

Mvh,
Elisabeth Næverlid Sævik
Økonomileder EDS

Tlf 95723739

Fra: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>

Dato: onsdag, 4. august 2021 kl. 10:26

Til: Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>, Runar Lunde <rlu@karmoy.kommune.no>

Kopi: Brikt Lyng Svingen <brikt.svingen@norseg.no>, Thomas Tysseland <thomas@tyark.no>, Jostein Skartveit <Jostein.Skartveit@danielsen-skoler.no>

Emne: SV: Referat fra oppstartsmøte Danielsen ungdomsskole

Hei!

Håper dere har hatt en fin sommer!

I juli mottok vi rammetillatelsen for Danielsen Veia – noe vi er veldig glad for! I rammetillatelsen ligger det imidlertid et vilkår om godkjent teknisk plan for samferdselstiltak før vi får IG.

Vi har ventet på tilbakemelding fra dere når det gjelder kommunens krav til teknisk plan. Det viktige for oss er at godkjenning av teknisk plan for rekkefølgekrav/samferdselstiltak utenfor skoletomten ikke forsinkes oppstarten av arbeidene på skoletomten. Vår plan er å ha en godkjent IG for grunn- og betongarbeid til 1.september. Hvordan bør vi gå fram for å unngå at teknisk plan/utbyggingsavtale forsinkes oppstart på skoletomten?

Mitt forslag er langs to spor:

1. Vilkåret i rammetillatelsen tolkes dithen at det er tilstrekkelig at teknisk plan for samferdselstiltak utenfor skoletomten er godkjent til det søkes IG for resterende arbeider. Det innebærer at vi søker IG for grunn- og betongarbeider nå i løpet av kort tid og IG for resterende fag senere
2. Vi ferdigstiller så snart som mulig teknisk plan som vi oversender til dere som en del av utbyggingsavtalen. Godkjent teknisk plan tas inn i utbyggingsavtalen. Som vi har formidlet tidligere, er det viktig at nivået på teknisk plan avklares i utbyggingsavtalen og ikke etter saksbehandlers ønsker utover gjeldende normer.

Kan overnevnte to punkter være en farbar vei? Ber om rask tilbakemelding slik at vi unngår unødvendige forsinkelser i prosjektet.

Rektor, byggeleder og ansvarlig søker står på kopi.

Mvh,
Elisabeth Næverlid Sævik
Økonomileder EDS

Tlf 95723739

Fra: Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>

Dato: onsdag, 12. mai 2021 kl. 16:30

Til: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>

Emne: Sv: Referat fra oppstartsmøte Danielsen ungdomsskole

Hei,

§ 59: Jeg har sendt henvendelse videre til Eiendom om det foreligger salg eller avtale på eiendom 5/613. De skulle se på dette. Avklaring på dette har vi dessverre ikke enda. Men jeg tar kontakt med deg igjen, når eiendom har sjekket opp i dette.

§ 65: Jeg kan legge ved en illustrasjon ja, siden vi viste dette på et kart under møtet.

Under møtet noterte jeg bare det som ble sagt, jeg kontrollerte ikke om dette var riktig. Men du har helt rett, det bør stå riktige meter på veien. Jeg endrer selvfølgelig dette.

God langhelg og god 17. mai! 😊



Karmøy
kommune

Med vennlig hilsen

Elina Jøsang Nilsen

Arealplanlegger

E-Mail: ejn@karmoy.kommune.no

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | karmoy.kommune.no



Fra: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>

Sendt: onsdag 12. mai 2021 16:19

Til: Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>

Emne: Svar: Referat fra oppstartsmøte Danielsen ungdomsskole

Hei!

Beklager at det har tatt litt tid å få gitt tilbakemelding på dette referatet.

§59: Er det avklart hvordan vi gjør det med eiendom 5/613? Dersom det er mulig, er det fint å få inn avklaringen i referatet.

§65: Foreslår at vi illustrerer med en rød strek i et kart for å markere hvor vårt ansvar slutter mot fylkesveien og at det tas med i referatet.

Lengden på fortauet står oppgitt å være 150 meter langt. Våre målinger viser 500 meter. Endrer dere fra 150 m til 500 m?

Ønsker deg en riktig god langhelg og 17.mai ☺

Mvh,

Elisabeth Næverlid Sævik

Økonomileder EDS

Tlf 95723739

Fra: Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>

Dato: torsdag, 6. mai 2021 kl. 17:05

Til: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>

Emne: Referat fra oppstartsmøte Danielsen ungdomsskole

Hei,

Her kommer referatet.

Les gjerne gjennom og kom med tilbakemeldinger om det er noe som ikke stemmer.

Det er ikke et referat over alt som ble sakt eller av hvem, men en oversikt over hovedpunktene som ble tatt opp.

Når dere godkjenner dette, vil jeg sende det ut til dere/partene gjennom systemet vårt.



Karmøy
kommune

Med vennlig hilsen

Elina Jøsang Nilsen

Arealplanlegger

E-Mail: ejn@karmoy.kommune.no

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | karmoy.kommune.no



Fra: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>

Dato: fredag, 3. september 2021 kl. 10:34

Til: Runar Lunde

<rlu@karmoy.kommune.no>, Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>

Kopi: Jostein Skartveit <Jostein.Skartveit@danielsen-skoler.no>, Brikt Lyng Svingen <brikt.svingen@norseg.no>, Thomas Tysseland <thomas@tyark.no>

Emne: Danielsen - utbyggingsavtale

Hei!

For å komme videre i prosessen med utbyggingsavtale ber vi om et møte med dere så snart det er mulig. Dersom det er enklest for dere, kan vi ta møtet digitalt.

Vi har satt i gang ferdigstilling av teknisk plan for samferdselsarealene, ref tidligere dialog. I den forbindelse har vi behov for avklaringer knyttet til nivå på teknisk plan. Rent konkret sikter vi til skifte av lysarmatur til LED og fortau-utvidelsen som skjøt eller nyasfaltering av hele bredden inkl skifte av kant mot vei. Vi har sett litt på kostnadsbildet og det er uaktuelt for oss å gjøre begge deler mtp forutsetningene som lå muntlig til grunn da vi aksepterte løsningen med 0,5 m utvidelse av fortau.

Jeg vil benytte anledningen til å takke for særdeles rask saksbehandling av IG! Nå ser vi fram til maskiner på tomten 😊

Hører fra dere om møtetidspunkt.

God helg når den tid kommer!

Mvh,
Elisabeth Næverlid Sævik
Økonomileder EDS

Tlf 95723739

Hei,

Passer det med et møte mandag 27.9 kl. 12.00?

Hvor mange kommer til å delta på møte eller ønskes det over Teams?

Med vennlig hilsen
Elina Jøsang Nilsen
Arealplanlegger
E-Mail: ejn@karmoy.kommune.no
Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | karmoy.kommune.no

Fra: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>

Sendt: fredag 17. september 2021 10:14

Til: Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>

Kopi: Jostein Skartveit <jostein.skartveit@danielsen-skoler.no>; Brikt Lyng Svingen <brikt.svingen@norseg.no>; Thomas Tysseland <thomas@tyark.no>; Runar Lunde <rlu@karmoy.kommune.no>

Emne: Svar: Danielsen - utbyggingsavtale

Hei!

Takk for møtetidspunkt!

Mandag 27.9 kl 12.00 passer fint for oss. Vi foretrekker et fysisk møte.

Fra oss deltar Jostein Skartveit (rektor), Brikt Lyng Svingen (byggeleder, Nordbø & Seglem) og undertegnede.

Målet vårt for møtet er å få på plass prinsippavklaringer knyttet til nivået på teknisk plan slik at den kan sendes inn og bli godkjent så snart som mulig etter vårt møte.

Mvh,

Elisabeth Næverlid Sævik
Økonomileder EDS

Tlf 95723739

Fra: Runar Lunde <rlu@karmoy.kommune.no>

Dato: tirsdag, 28. september 2021 kl. 20:54

Til: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>, Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>

Kopi: Jostein Skartveit <Jostein.Skartveit@danielsen-skoler.no>, Brikt Lyng Svingen <brikt.svingen@norseg.no>, Thomas Tysseland <thomas@tyark.no>

Emne: Sv: Danielsen - utbyggingsavtale

Hei,

Fikk dessverre ikke de nødvendige avklaringene idag med samferdselsgjengen. Fikk kun 3 minutter i forbi farten.

Jeg reiser bort i morgen og er borte hele uken. Tar opp ballen igjen i neste uke.

Med vennlig hilsen

Runar Lunde

Areal- og byggesakssjef

E-Mail: rlu@karmoy.kommune.no

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | karmoy.kommune.no

Fra: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>

Dato: onsdag, 6. oktober 2021 kl. 10:33

Til: Runar Lunde <rlu@karmoy.kommune.no>, Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>

Kopi: Jostein Skartveit <Jostein.Skartveit@danielsen-skoler.no>, Brikt Lyng Svingen <brikt.svingen@norseg.no>, Thomas Tysseland <thomas@tyark.no>

Emne: Svar: Danielsen - utbyggingsavtale

Hei igjen!

Er det noen avklaring i sikte med samferdselsgjengen vedr kantstein?

Mvh,
Elisabeth Næverlid Sævik
Økonomileder EDS

Tlf 95723739

Fra: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>

Sendt: tirsdag 12. oktober 2021 10:50

Til: Runar Lunde <rlu@karmoy.kommune.no>; Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>

Kopi: Jostein Skartveit <jostein.skartveit@danielsen-skoler.no>; Brikt Lyng Svingen <brikt.svingen@norseg.no>; Thomas Tysseland <thomas@tyark.no>

Emne: Svar: Danielsen - utbyggingsavtale

Hei igjen Runar!

Jeg tar deg på ordet med å henge på og etterspørre svar! Hadde vært bra å få ferdigstilt teknisk plan nå, så sterkt ønskelig med å få landet dette med kantstein denne uken, ref møtet vårt mandag 27.sept.

Mvh,
Elisabeth Næverlid Sævik
Økonomileder EDS

Tlf 95723739

Fra: Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>

Dato: tirsdag, 12. oktober 2021 kl. 13:59

Til: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>

Kopi: Jostein Skartveit <Jostein.Skartveit@danielsen-skoler.no>, Brikt Lyng Svingen <brikt.svingen@norseg.no>, Thomas Tysseland <thomas@tyark.no>, Runar Lunde <rlu@karmoy.kommune.no>

Emne: Sv: Danielsen - utbyggingsavtale

Hei,

Da har vi fått tilbakemelding fra samferdsel.

De har vært ute på befaring og målt kantsteinen på strekningen. Noen plasser er kantsteinen målt ned i 6-7 cm.

Normen sier at kantstein skal være 13 cm, men de kan akseptere kantstein som er mellom 13-10 cm.

Tilbakemeldingen fra dem er at der kantsteinene er under 10 cm må disse byttes ut. Dette har med trafiksikkerhet å gjøre. Høyere kantstein skal hindre at biler kjører opp på fortauet ved forbikjøring/møte med større biler eller ved av- og påstigning.

Det må derfor måles mer nøyaktig hvor fortauskantene er under 10 cm, og byttes kantsteinen byttes ut i ettappevis/stykkevis, ikke enkeltsteiner. Noen etapper har fortauskanten ok høyde og her trenger dere ikke å bytte dem ut.

Med vennlig hilsen
Elina Jøsang Nilsen
Arealplanlegger
E-Mail: ejn@karmoy.kommune.no
Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | karmoy.kommune.no

Fra: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>

Dato: tirsdag, 12. oktober 2021 kl. 14:14

Til: Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>, Runar Lunde
<rlu@karmoy.kommune.no>

Kopi: Jostein Skartveit <Jostein.Skartveit@danielsen-skoler.no>, Brikt Lyng Svingen
<brikt.svingen@norseg.no>, Thomas Tysseland <thomas@tyark.no>

Emne: Svar: Danielsen - utbyggingsavtale

Hei!

Her er jeg uenig i premisset.

Vi er forpliktet til å utvide fortauet og utvidelsen skjer på motsatt side av kantsteinen. At kantsteinen langs en kommunal vei er for lav og trenger vedlikehold, skal ikke bli en kostnad for oss som nå er forpliktet til å utvide fortauet andre retningen. Med dette ser kostnadsbildet fort helt annerledes ut med ny kantstein og tilhørende reasfaltering av halve kjørebanen på deler av strekningen. Jeg forventer derfor en utbyggingsavtale hvor Karmøy Kommune går inn og dekker merkostnadene knyttet til kantstein og reasfaltering av kjørebanen. Vi kan fortsatt påta oss byggherreansvaret.

Ber om tilbakemelding innen 15.10.

Mvh,
Elisabeth Næverlid Sævik
Økonomileder EDS

Tlf 95723739

Fra: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>

Dato: mandag, 18. oktober 2021 kl. 12:56

Til: Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>, Runar Lunde <rlu@karmoy.kommune.no>

Kopi: Jostein Skartveit <Jostein.Skartveit@danielsen-skoler.no>, Brikt Lyng Svingen <brikt.svingen@norseg.no>, Thomas Tysseland <thomas@tyark.no>

Emne: Svar: Danielsen - utbyggingsavtale

Hei!

Jeg kan ikke se å ha mottatt tilbakemelding på denne. Unngår vi skifte av kantstein med tilhørende reasfaltering av halve kjørebane, er det heller ikke nødvendig med utbyggingsavtale. Blir kravet om å skifte kantstein stående slik samferdsel kommuniserer, ønsker vi å finne en løsning med utbyggingsavtale hvor Karmøy kommune bidrar økonomisk slik at kantsteinen kan ordnes samtidig med arbeidet vi skal gjøre.

Alvseike, som er prosjekterende for oss på samferdselsarealet, har vært i kontakt med Hilde Pettersen og Knut Sunnanå hos dere og fått beskjed om at all kantstein med mindre enn 13 cm visning skal byttes ut. Dette samsvarer ikke med tilbakemeldingen fra dere.

Foreslår at vi tar et teamsmøte denne uken og samler trådene. Er det mulig å få til onsdag eller fredag denne uken?

Mvh,
Elisabeth Næverlid Sævik
Økonomileder EDS

Tlf 95723739

Fra: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>

Dato: mandag, 1. november 2021 kl. 12:25

Til: Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>, Runar Lunde <rlu@karmoy.kommune.no>

Kopi: Jostein Skartveit <Jostein.Skartveit@danielsen-skoler.no>, Brikt Lyng Svingen <brikt.svingen@norseg.no>, Thomas Tysseland <thomas@tyark.no>

Emne: Svar: Danielsen - utbyggingsavtale

Hei!

Jeg kan ikke se å ha mottatt tilbakemelding på denne e-posten. Har forsøkt å ringe dere, men ikke oppnådd kontakt.

Ber om et teamsmøte om saken innværende uke slik at vi kommer videre.

Hører fra dere.

Mvh,
Elisabeth Næverlid Sævik
Økonomileder EDS

Tlf 95723739

Fra: Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>

Dato: onsdag, 3. november 2021 kl. 13:12

Til: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>

Kopi: Jostein Skartveit <Jostein.Skartveit@danielsen-skoler.no>, Brikt Lyng Svingen <brikt.svingen@norseg.no>, Thomas Tysseland <thomas@tyark.no>, Runar Lunde <rlu@karmoy.kommune.no>

Emne: Sv: Danielsen - utbyggingsavtale

Hei,

Beklager sent svar.

Fortau og veg er også et 18-1 krav, men er stadfestet i rekkefølgebestemmelsene til reguleringsplanen for å tydeliggjøre hva som skal bygges til hvilken tid. Krav som også er et 18-1 krav, og som genereres direkte av utbyggingen/tiltak, er ikke grunnlag for utbyggingsavtale. Det kan selvfølgelig utarbeides en avtale med *Samferdsel og utemiljø*, om kantstein er noe de ønsker, eller har midler til, å bidra med. Det var også enighet på sist møte at dette ikke anses som grunnlag for en utbyggingsavtale.

Når det er sagt vil fordelingen av kostnadene skjer etter at teknisk plan og kostnadsoverslag er laget. Utbyggingsavtalen kan dele opp kravet i en stegvis utbygging. Men ikke avtale at krav til teknisk plan lempes eller hvilke normer som skal legges til grunn i den, dette omfattes av opparbeidelsesplikten. Dette må tas med de som sitter på teknisk plan og som godkjenner disse.

Med vennlig hilsen

Elina Jøsang Nilsen

Arealplanlegger

E-Mail: ejn@karmoy.kommune.no

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | karmoy.kommune.no

Fra: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>

Sendt: lørdag 6. november 2021 17:21

Til: Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>; Runar Lunde <rlu@karmoy.kommune.no>

Kopi: Jostein Skartveit <Jostein.Skartveit@danielsen-skoler.no>; Brikt Lyng Svingen <brikt.svingen@norseg.no>; Thomas Tysseland <thomas@tyark.no>

Emne: Svar: Danielsen - utbyggingsavtale

Hei!

Premisset for at vi var enige i at utbyggingsavtale kunne unngås var at vi ikke var nødt til å gjøre noe med kantstein og tilhørende reasfaltering av halve kjørebanen. Nå er vi pålagt det av samferdselsetaten. Vi er også pålagt av samferdselsetaten å bytte ut kanstein som er lavere enn 13 cm – til tross for e-post fra deg 12.okober om at samferdsel kan akseptere kantstein mellom 10-13 cm også. Som utbygger er det krevende å forholde seg til ulike tilbakemeldinger fra ulike etater i samme kommune.

Danielsen opplever at premisset er vesentlig endret fra da vi aksepterte en kompromissløsning med 0,5 meter utvidelse av deler av fortauet og til det vi pr nå blir pålagt å bekoste. Den gangen

kompromissløsningen ble lansert var jeg tydelig på at jeg var skeptisk til at dette innbar at «gav man lillefingeren røyk resten av hånden også.» Nå sitter jeg med en opplevelse av at nettopp det har skjedd. Derfor er det viktig å få gjennomført et teamsmøte slik at vi får ryddet i dette. Vi har også et styre å svare for og med bakgrunn i de tidligere samtalene med dere er styret blitt forespeilet noe annet enn hva som ligger på bordet idag. En enighet om en prosentvis fordeling av de ekstra kostnadene knyttet til kantstein og reasfaltering av kjørebane som nå har påløpt prosjektet kan være en vei videre.

Til orientering er teknisk plan innsendt og vi har mottatt tilbakemelding på den, se vedlegg.

Hører fra dere.

Mvh,
Elisabeth Næverlid Sævik
Økonomileder EDS

Tlf 95723739

Fra: Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>
Dato: torsdag, 11. november 2021 kl. 13:57
Til: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>
Emne: Sv: Danielsen - utbyggingsavtale

Hei,

Utbyggingsavtalen kan ikke realiseres før det foreligger en teknisk plan i utgangspunktet. Det er den tekniske planen og kostnadsoverslaget som legger grunnlag for fordelingsnøkkelen i en utbyggingsavtale. Nå er dere eneste utbygger som er underlagt dette rekkefølgekravet, men det samme kravet hadde også blitt et pbl. § 18-1 krav. Vi kan ikke avtale å lempe dem tekniske planen. Problemer med å få denne godkjent må tas med saksbehandler for den tekniske planen. Vi som jobber med utbyggingsavtaler, har vært imøtekommen og prøvd å komme til en løsning for å få fortgang og forutsigbarhet i prosessen for dere. Når det ikke løser seg med de som jobber med den tekniske planen, og vi ikke kommer frem til enighet i forhandlingene kan vi heller ikke inngå en avtale.

Med vennlig hilsen
Elina Jøsang Nilsen
Arealplanlegger
E-Mail: ejn@karmoy.kommune.no
Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | karmoy.kommune.no

Fra: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>
Sendt: onsdag 16. mars 2022 11:31
Til: Liv Gøril Johannessen <lijo@karmoy.kommune.no>
Kopi: Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>; Runar Lunde <rlu@karmoy.kommune.no>; Jostein Skartveit <jostein.skartveit@danielsen-skoler.no>
Emne: Utbyggingsavtale Danielsen Veia

Hei!

Har fått opplyst om at det er du som er rett person å kontakte vedrørende utbyggingsavtale.

Vi har nå fått inn priser på rekkefølgekrav knyttet til veg/infrastruktur. Som følge av fordyrende krav fra kommunen for å få godkjent teknisk plan, er prislappen på ca 3,2 mill eks mva + 170 000 kr eks mva for nye lysmaster levert av Haugaland Kraft. Ettersom det er grunnarbeider, er det regulerbare masser slik at prisen ikke er å anse som endelig. I tillegg kommer prosjekteringskostnader på ca 200 000 kr.

Kostnad for ringledning er 1 122 615 kr eks mva + prosjektering.

Totalkostnad på rekkefølgekrav ligger foreløpig på 4 692 615 kr eks mva + kostnader til prosjektoppfølgning, prosjektering på VA og reguleringsarbeidet (kun relevant for justeringsavtale).

Vi mener det er urimelig at Egill Danielsen Stiftelse, som er en ideell aktør, skal bære hele denne kostnaden alene. Som det framkommer av saksutredningene, vil hele området få tilfredsstillende branndekning noe som ikke er situasjonen i dag. Når det gjelder veg står det i saksutredningen til kommunestyret «Etter rådmannens vurdering er det Storhall Karmøy som er den utløsende faktoren til krav til utbedring av vegsystemet.» Kompromisset som ble inngått før politisk behandling ble gjort på et helt annet premiss enn hva vi sitter igjen med i dag hvor vi må reasfaltere og skifte kantstein langs en betydelig del av traseen, se vedlagte sit.plan hvor det er markert.

På toppen av alt dette møter vi underlige argumenter fra Eiendomsavdelingen knyttet til tinglysing avtale om parkering på en tomt som er festet bort til Storhall Karmøy for kr 0. Vi bekoster opparbeidelse på denne tomten, og sørger for at området blir opparbeidet som regulert – noe det ikke er i dag. Storhall Karmøy som fester av tomten er positiv til sambruk av parkering.

Et praktisk spørsmål som det haster å få svar på:

Dersom resultatet av forhandlingene er at kommunen går inn med noe midler i en utbyggingsavtale, vil det utløse særskilte krav til vår anbudsprosess? For samferdselstiltak er det kun en entreprenør som har gitt pris, men prisen er kontrollert av en ekstern rådgiver som finner at tilbudt pris samsvarer med erfaringspriser.

Ber om et møte innen to uker hvor vi gjennomgår saken. Møtet kan med fordel være på Teams.

Legger ved referat fra oppstartsmøte for utbyggingsavtale + mine kommentarer. Referatet ble av ukjent grunn ikke sluttført og sendt ut på ordinær måte.

Mvh,
Elisabeth Næverlid Sævik
Økonomileder EDS

Tlf 95723739

Fra: Liv Gøril Johannessen <lijo@karmoy.kommune.no>
Sendt: Thursday, March 17, 2022 1:48:15 PM
Til: Elisabeth Sævik <Elisabeth.Saevik@danielsen-skoler.no>
Emne: Sv: Utbyggingsavtale Danielsen Vea

Hei,

Vi skal ha et internt møte i kommunen i neste uke hvor spørsmålene i e-posten vil bli tatt opp. Vi tar kontakt med dere etter dette.

Med vennlig hilsen
Liv Gøril Johannessen
Juridisk Rådgiver
Tlf: 52 85 72 59 / 947 81 320
E-Mail: lijo@karmoy.kommune.no
Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | karmoy.kommune.no
