

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kjersti Møllerup Subba	PlanID - 125620110003, FA - L13, HistSak - 11/143, Gbnr - 23/1	14/3224

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
33/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017
54/2017	Kommunestyret	PS	10.05.2017

## Reguleringsplan for Danielsen skule - 2. gongs handsaming

### Vedlegg:

Planføresegner\_ Danielsen skule\_2017\_forslag til endring  
11041\_plankart\_Danielsen skule\_13.03.2017\_A2  
Danielsen skule - planskildring\_2017

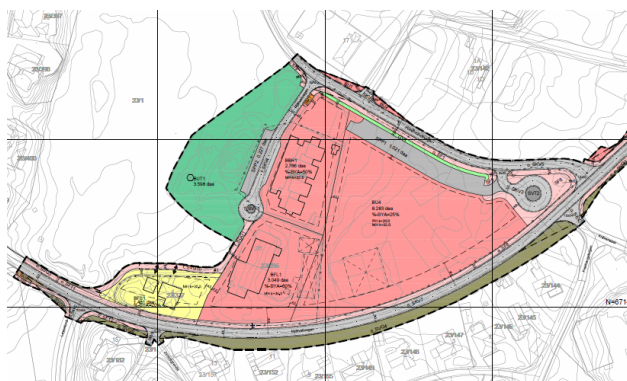
### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

På oppdrag frå Nordhordland Indremisjon legg Ard Arealplan fram reguleringsplan som legg til rette for ny ungdomsskule på Frekhaug. Planområdet ligg mellom Mjåtveitvegen og Holtermandsvegen, og omfattar òg ein eksisterande barnehage, bedehus som midlertidig er nytta som undervisningsbygg, ein eksisterande bustad og tilliggjande delar av Mjåtveitvegen og Holtermandsvegen. Planområdet er på om lag 30 daa.



Oversiktskart, raud ring viser lokalisering av planområdet



Utsnitt av plankart, datert 13.03.17

### Kort om planforslaget

Innafor område for undervisning er det i følge planskildringa planlagt ungdomsskule for om lag 180 elevar, i eit to etasjers bygg på tilsaman 3000 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Planforslaget opnar for ei utnytting opp mot 4000 m<sup>2</sup>, for å sikre fleksibilitet rundt detaljplanlegginga av bygget. Planforslaget regulerer planeringshøgde og maksimal mønehøgde for skulebygget, og det er lagt inn byggegrenser. Tomta er lite kupert og ligg solrikt til, slik at det ligg til rette for gode uteopphaldsareal i området.

Parkeringsplassane for skulen er lagt mot nord, med tilkomst frå Holtermandsvegen. Det er og lagt opp til hente/bringe-anlegg i aust til bruk for skulen.

Eksisterande barnehage er lagt inn i planen slik bygget ligg i dag. Leikeareal er i all hovudsak mot aust og nord. Vidare er det sett av eit eige område for uteopphaldsareal (UA01) som skal kunne nyttast av barnehagen. Arealet ligg over vegen for barnehagen og vil i følgje planskildringa kunne ha gode kvalitetar som «hundremetersskog» eller uteareal i tillegg til leikeareal.

Eksisterande bedehus er regulert som forsamlingslokale planforslaget.

Eksisterande bustad innfor planområdet vert vidareført som i dag, med tilkomst på kjørbar gangveg frå nord. Gangvegen er regulert lenger nord enn slik den ligg i dag, for å sikra noko større avstand frå bustaden. Det er regulert inn vegstenging mot Mjåtveitvegen i plankartet.

Det er lagt inn fortau langs alle vegar innanfor planområdet. Planen stiller krav til at fortau langs nordsida av Mjåtveitvegen, og langs Holtermandsvegen skal opparbeidast før det kan gis bruksløyve for skulen.

### Planprosess

Planarbeidet har av ulike årsaker gått føre seg over lang tid. Det vart varsla oppstart av planarbeid i juni 2011, og forslag til reguleringsplan vart 1. gongs handsama i Utval for drift og utvikling 14.05.13. I møtet blei det vedtatt at planområdet måtte utvidast til å omfatta Mjåtveitvegen fram til og med avkjørselen ned til badevika som ligg nordaust for planområdet. I tillegg blei det vedtatt å stille rekkjefølgjekrav til opparbeiding av fortau langs Mjåtveitvegen.

Planforslaget var til offentleg høyring og ettersyn i tida 28.06.13 -31.08.13. Det vart halde ope møte om planforslaget i høyringsperioden.

Det kom inn 4 uttalar til offentleg ettersyn og desse er oppsummert av plankonsulenten og vert kommentert av administrasjonen slik det går fram under.

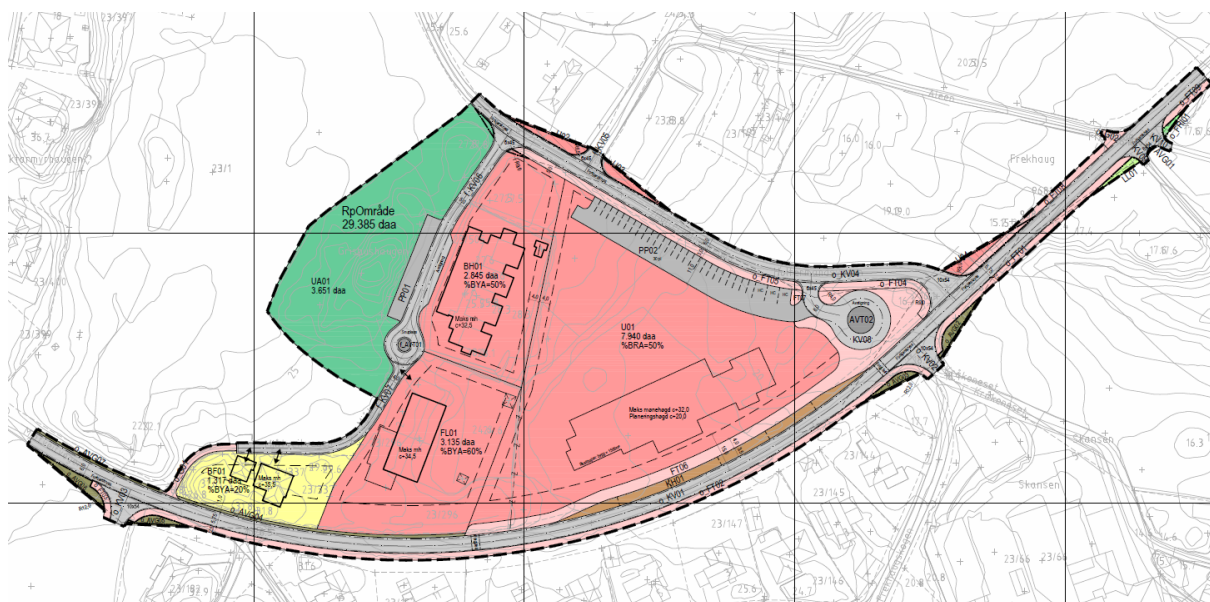
Merknad frå	Innhald	Kommentar frå administrasjonen
Statens vegvesen Region Vest, datert 15.08.13	<p><b>Kollektivtrafikk og universell utforming:</b></p> <p>☐☐Har traseen, Mjåtveitvegen, kapasitet og dimensjonert for auka busstrafikk?</p> <p>☐☐Bør regulerast inn busstur / lehus</p> <p><b>Universell utforming:</b></p> <p>☐☐Utforming av bussholdeplass må stette krava, mellom anna breidde</p> <p>☐☐Syklistar bør leiast bak påstigingsplattforma for buss</p> <p>☐☐Minimumsbreidda til universelt utforma lehus er 2,0m</p> <p><b>Sykkelparkering:</b></p> <p>☐☐Minimumskrav til sykkelparkering bør inn i føresegnene</p> <p>☐☐Plassering og utforming må vere hensiktsmessig i høve til tilkomst</p> <p>☐☐Det bør etablerast garderobetilbod i tilknytning til sykkelparkeringa for tilsette</p> <p><b>Gående og syklende:</b></p> <p>☐☐I kryss/avkøyrslar bør GS/fortau trekkjast 5m inn frå veg</p> <p>☐☐GS-veg bør ha kurveradie på 40m</p>	<p>Planforslag til offentleg ettersyn inneheldt ein større busshaldeplass med plass for 4 bussar. Denne er no teke ut av planforslaget. Merknaden ikkje lenger aktuell.</p> <p>Det er sett krav til min. 50 plassar for sykkelparkering.</p> <p>Det er ikkje sett krav til garderobetilbod i tilknytning til sykkelparkeringa for tilsette</p> <p>Fortau er trukke 5 m inn frå veg ved avkøyrslar</p> <p>Det er ikkje regulert GS-veg i planen, kun fortau</p>

Fylkesmannen i Hordaland, datert 23.08.13	Ingen merknader	
NVE, datert 02.09.13	Ingen merknader	
Hordaland Fylkeskommune, datert 30.08.13	<p>Refererer til innspel ved melding om oppstart</p> <p>Framlegg i tråd med arealplan og regionale planar</p> <p>Ikkje kjennskap til automatisk freda eller andre verneverdige minne i området</p> <p>Tilrår å unngå unødig inngrep eller skade på steingardar, veg, bakkemurar o.l.</p> <p>Peikar elles på den generelle aktsemd- og varslingsplikta</p>	

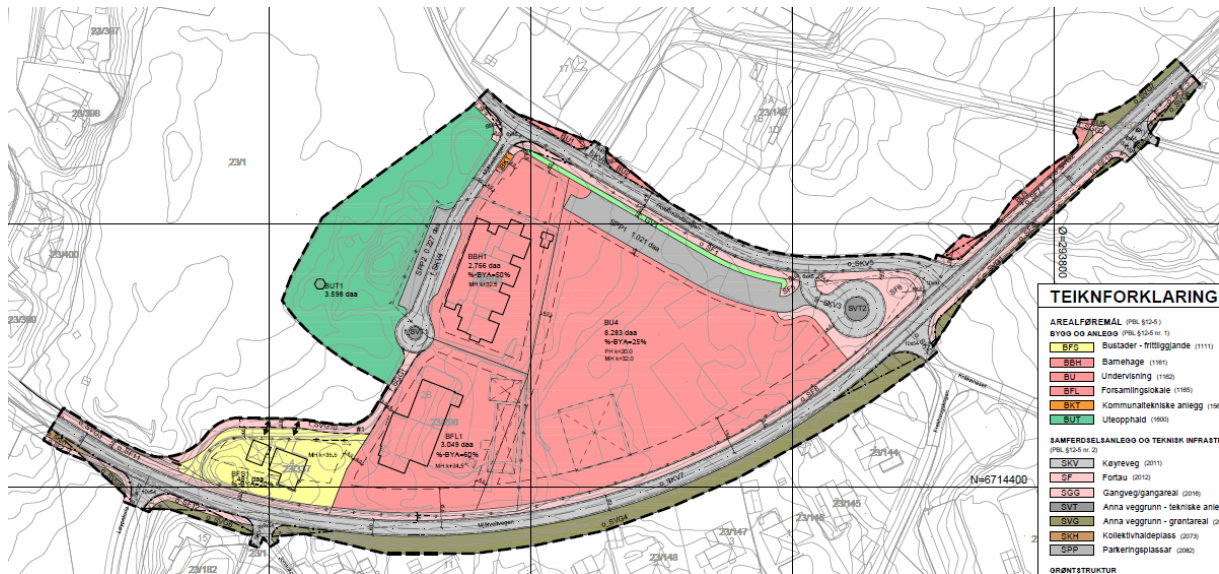
### Endringar i planforslaget etter offentlig ettersyn:

Etter at planforslaget var til offentlig høyring i 2013 har det vore gjort fleire endringar i planen. Kollektivhaldeplassar ved Mjåtveitvegen vart tatt ut av planen, og fortau langs Mjåtveitvegen er flytta frå sørsida til nordsida av vegen. Det er også gjort justeringar av den kjørbare gangvegen forbi bustadeigedommen i planen. Denne er trekt lengre vekk frå eigedommen. Vidare er det gjort ein ny gjennomgang av rekkefølgekrava i reguleringsplanen, det vil seie tiltak som må vere på plass før ny skule vert teken i bruk.

Naboar som er råka av endringane har vore tilskrivne for å kunne gje sine eventuelle merknader til endringane. Det er ikkje motteke merknader i samband med dette.



Plankart datert 27.05.13 som var lagt ut til offentlig høyring



Plankart til 2. gongs handsaming, datert 13.03.17

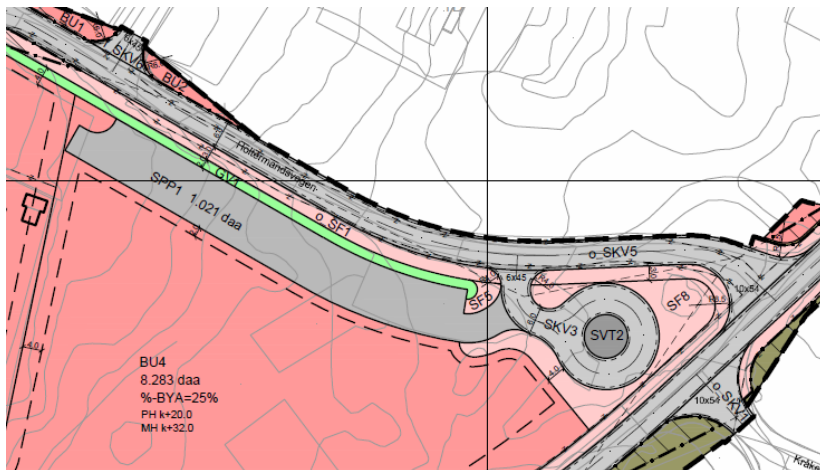
## Vurdering

### Trafikk og tilkomst

Sidan Danielsen skule er ein privat ungdomsskule er det mange elevar som kjem frå nærliggande kommunar med buss til skulen. Planforslaget til offentleg ettersyn hadde difor regulert inn eit større område for kollektivhaldeplassar for skulebussar langs Mjåtveitvegen. Dette er no teke ut av planen, då det ikkje lenger er aktuelt å ha busstilkomst heilt fram til skulen.

Etter offentleg høyring er også fortauet langs Mjåtveitvegen flytta frå sørsida til nordsida av vegen. Dette er i samsvar med reguleringsplan Frekhaug senter/vest (vedteken 11.10.95). Dette vil gje samanhengande fortau langs nordsida av vegen heilt frå rundkjøringa ved Rosslandsvegen. Det er sett rekkefølgekrav i reguleringsføresegnene til at fortauet langs Mjåtveitvegen skal vera opparbeidd og godkjent i samsvar med planen før det kan gis midlertidig bruksløyve for ny skule. Fortau skal opparbeidast på nordsida av vegen heilt fram til avkjøringa til Badevika. Samtidig skal hovudvegen utvidast i samsvar med planen, som viser hovudvegen i 6 m breidde inkludert skulder. Med dette vert det sikra gode tilhøve for mjuke trafikantar langs vegen før ny skule vert teken i bruk.

Det er sett av eit eige hente-/bringeareal heilt aust på skuletomten. Dei fleste som kjem gåande til skulen vil sannsynlegvis kome frå nord og frå vest, og dette gjer at det etter administrasjonens vurdering ligg til rette for ei god og trygg trafikkavvikling i området.



Parkering for skulen skal skje innafor parkeringsområde SPP1, jf. utsnitt av plankartet over. Her ligg det til rette for etablering av omlag 30 parkeringsplassar for bil. Dette ligg innafor krava i kommuneplanen som tilseier min. 0,6 og maks. 1 parkeringsplass pr. tilsett.

Når det gjeld sykkelparkering skal denne visast i ein utomhusplan som skal sendast inn saman med søknad om rammeløyve. Reguleringsføresegnene set krav til minimum 50 sykkelparkingsplassar. Føresegnene til kommuneplanen set krav til 0,2 plassar pr. tilsett og 0,6 plassar pr. elev. Med ca. 30 tilsette og 180 elevar tilseier dette eit krav til minimum 120 plassar. Kravet som er sett i planen er dermed lavare enn kravet i kommuneplanen. Dette er gjort i samråd med administrasjonen sidan Danielsen skule er ein privatskule der ein langt større del av elevane kjem tilreisande med buss enn for andre skular. Det vil derfor vere meir riktig å nytte uteopphaldsarealet til andre formål. Dersom det skulle vise seg å vere eit større behov for sykkelplassar enn det planforslaget set krav til, er det mogleg å legge til rette for dette på eit seinare tidspunkt. Det finst i dag mange ulike tekniske løysingar for sykkelparkering, mellom anna parkering i fleire høgder, som kan tilpassast i området seinare.

#### Skuletomta BU4:

Utnyttingsgrad og byggjehøgder:

Det er ikkje lagt fram skisser for nytt skulebygg i samband med planforslaget. Planforslaget legg til rette for eit bygg med maksimal mønehøgde på kote + 32, og planeringsnivå på kote +20. Til samanlikning har eksisterande barnehage i bakkant av skuletomten omtrent same mønehøgde. Utnyttingsgraden er sett til % BYA = 25 % (bebygd areal). Jamfør planskildringa er det planlagt eit bygg på opp mot 3000 m<sup>2</sup> BRA på to plan. Med ein tomt på om lag 8,3 daa og ein utnyttingsgrad på 25 % BYA, legg planen til rette for at det kan byggast eit større bygg på tomten. Administrasjonen vurderer likevel at ein slik fleksibilitet i planen kan vere tenleg med tanke på å ha nok fleksibilitet ved utforming av bygg på tomten og eventuelle seinare behov.

#### Uteopphaldsareal:

Det var i tidlegare forslag skissert eit større elevtal enn det som no er planlagt, jf. føreliggjande planskildring. Det ligg føre ei rettleiing til forskrift om miljøretta helsevern i barnehagar og skular som gjev tilråding til størrelse på uteopphaldsareal for skular. I rettleiaren er det gitt ei tilråding på kor stort uteopphaldsareal det bør vere for skular av ulik størrelse. For nye skular er tilrådinga:

- Færre enn 100 elever: samla minimumsareal ca. 5 000 m<sup>2</sup>.
- Mellom 100 og 300 elevar: samla minimumsareal ca. 10 000 m<sup>2</sup>.
- Fleire enn 300 elever: samla minimumsareal ca. 15 000 m<sup>2</sup> med tillegg på 25 m<sup>2</sup> for kvar elev over 300.

Med utnyttingsgraden som ligg til grunn i planforslaget er det ca. 6200 m<sup>2</sup> til uteopphaldsareal innafor skuletomten. Dette er noko knapt for ein skule som planleggast for 180 elevar. Det går fram av rettleiaren at tilleggsareal i nærleiken, som t.d. idrettsanlegg, skog og mark mv som skulen disponerer kan reknast med i arealet. I planforslaget er det peikt på nærleiken til Badevika som eit område som kan nyttast i skuletida. Planforslaget set også rekkefølgekrav til at det skal etablerast fortau frå skuleområdet og bort til avkjøringa mot Badevika. Administrasjonen vurderer dermed at planforslaget legg til rette for at det kan oppnåast tilstrekkelege og gode nok uteopphaldsareal i tilknytning til skulen.

#### Eksisterande barnehage BBH1 og nytt uteopphaldsareal BUT1

Eksisterande barnehage med tilkomst og parkering er lagt inn i planen i samsvar med dagens situasjon. Sidan leikearealet i dag er knapt, er det regulert eit areal på vestsida av barnehagen som skal kunne nyttast som uteopphaldsareal (BUT1). Reguleringsføresegnene set krav til utforming av dette.

#### Bedehuset BFL1

Det går fram av planforslaget at utnyttingsgraden opnar for ei utviding av bygget i høve til i dag. Regulerert byggjehøgde er i samsvar med dagens situasjon. Planforslaget set ikkje spesielle krav til parkering for denne tomten, og planskildringa viser til at dagens situasjon vil kunne vidareførast. Dersom det vert aktuelt å utvide bedehuset må det difor vurderast nærmare om det skal leggast til rette for meir parkering på tomten, eller om evt. sambruk med skulen vil vera aktuelt.

#### Eksisterande bustad BFS1

For den eksisterande bustadtomten er det lagt til litt areal i nord og nordvest som ein følge av at gangvegen forbi bustaden er trekt lenger unna. Dette vil kunne kompensere for at noko areal av tomten vil gå med til etablering av fortau langs Mjåtveitvegen. Regulerert byggjehøgde er i følge planskildringa i samsvar med dagens situasjon, og det er sett ein utnyttingsgrad på % BYA = 20 %.

#### VA-rammeplan og utbyggingsavtale

Kommunen har førebels ikkje mottatt VA-rammeplan i samband med reguleringsplanen. Krav om VA-rammeplan i samband med reguleringsplanar er kome i kommuneplanen etter at planforslaget var til offentleg høyring. Forslagsstillar har sett i gang arbeidet med VA-rammeplan, og denne vil bli utarbeidd parallelt med slutthandsaming av planen. Det er sett krav i reguleringsføresegnene til at VA-rammeplan skal føreliggje før det vert gjeve rammeløyve innafor planområdet. Kommunen er i gang med å leggje vassleidning langs Mjåtveitvegen, og det er viktig at arbeida vert sett i samanheng.

Planforslaget stiller også krav til at det skal utarbeidast utbyggingsavtale for utbygging av offentlege anlegg, og at denne skal inngåast før det vert gjeve igangsetjingsløyve.

#### Naturmangfald

Det er ikkje registrert særskilte naturtilhøve i planområdet. Arealane består i all hovudsak av dyrka mark/eng og bygde strukturar, i tillegg til ein mindre kolle med blandingsskog.

#### Folkehelse

Slik administrasjonen vurderer det legg planforslaget godt til rette for gode uteopphaldsareal både for skulen og barnehagen i området. Vidare er det lagt til rette for at det er trygt å kome seg til og frå skulen for mjuke trafikantar. Etablering av fortau langs Mjåtveitvegen vil også gjere det meir attraktivt å gå på tur langs vegen, og gjer betre tilkomst til Badevika for naboar i området.

### Miljø

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er spesielle miljøtilhøve som vert råka av planen. Området er delvis bygd ut i dag med brakker og parkeringsplass der det tidlegare har vore dyrka mark. Det er ikkje registrert spesielle sårbare artar i området.

### Økonomi

Utbyggingsavtale som skal inngåast vil måtte ta stilling til kostnadsfordeling for offentlege anlegg som skal byggjast ut etter planen.

### **Konklusjon**

Administrasjonen sine merknader til planforslaget har i stor grad blitt innarbeidd i planforslaget, etter dialog med forslagsstillar. Endringane etter offentleg ettersyn er sendt til uttale til dei som vert råka, det er ikkje kome inn merknader til desse endringane. Administrasjonen ser ikkje at det er grunnlag for nytt offentleg ettersyn og vil difor med bakgrunn i vurderinga over tilrå at planforslaget blir godkjent.

### **Framlegg til vedtak:**

«Kommunestyret godkjenner reguleringsplanen for Danielsen skule, gbnr 23/1 m.fl., med plankart datert 13.03.17, reguleringsføresegner datert 04.04.17 og planskildring datert 12.03.17. Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.»

### **Utval for drift og utvikling - 33/2017**

#### **UDU - behandling:**

#### **UDU - vedtak:**

«Kommunestyret godkjenner reguleringsplanen for Danielsen skule, gbnr 23/1 m.fl., med plankart datert 13.03.17, reguleringsføresegner datert 04.04.17 og planskildring datert 12.03.17. Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.»

### **Kommunestyret - 54/2017**

#### **KS - behandling:**

#### **KS - vedtak:**

Kommunestyret godkjenner reguleringsplanen for Danielsen skule, gbnr 23/1 m.fl., med plankart datert 13.03.17, reguleringsføresegner datert 04.04.17 og planskildring datert 12.03.17. Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.