



VINDAFJORD KOMMUNE

Dato: 10.11.2021

Arkivsak-ID.: 19/1187

JournalpostID: 21/22528

Saksbehandlar: Ingrid Johannessen

Kommunedirektør: Yngve Folven Bergesen

Saksnr.	Utval	Møtedato
090/21	Formannskapet	23.11.2021
077/21	Kommunestyret	14.12.2021

Andre gangs behandling av Detaljregulering for Lundeneset, Ølensvåg

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Detaljregulering for Lundeneset blir vedtatt slik han ligg føre med plankart og føresegner datert 10.11.2021.

Formannskapet 23.11.2021:

Behandling:

Repr Gustav Løge Fosse (Krf) kjende seg ugild i saka etter forvaltningslova §6e
Eit samla formannskap støtta at repr Fosse var ugild i saka.
Repr Steinar Skartland (krf) blei med i behandlinga av saka.
Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak samrøystes vedtatt.

FS- 090/21 Vedtak:

Innstilling til kommunestyret:

Detaljregulering for Lundeneset blir vedtatt slik han ligg føre med plankart og føresegner datert 10.11.2021.

Kommunestyret 14.12.2021:

Behandling:

Repr Gustav Løge Fosse (Krf) kjende seg ugild i saka etter forvaltningslova §6e
Repr Leon Dyngeland (Krf) kjende seg ugild i saka etter forvaltningslova § 6c
Repr Håkon Brekkå (Krf) kjende seg ugild i saka etter forvaltningslova §6e

Eit samla kommunestyre med 21 røyster støtta at repr Fosse, Dyngeland og Brekkå var ugild i saka.
Repr Asle Dagsland (Krf) og Sigbjørn Morveit (Krf) blei med i behandlinga av saka.
Krf mangla eit medlem i behandlinga av saka.

Innstillinga frå formannskapet samrøystes vedtatt med 23 røyster

KS- 077/21 Vedtak:

Detaljregulering for Lundeneset blir vedtatt slik han ligg føre med plankart og føresegner datert 10.11.2021.

Saksutgreiing**Samandrag**

Planområdet ligg på Lundeneset i Ølensvåg og regulerer området der Lundeneset vidaregåande skule ligg i dag og eit areal for utviding av skuleområdet mot nord.

Planforslaget opnar for opprusting av eksisterande bygningar, men skal også opne for nye undervisningsbygg, bustadar for elevar og tilsette og tilhøyrande infrastruktur og grøntareal. Det blir lagt til rette for parkering med det same du kjem inn på skuleområdet. Dette vil betre tilhøva for mjuke trafikantar betydeleg.

Ved sjøen er areala sett av til friområde, brygger, småbåtanlegg og badeplass. Utanfor strandsona er arealet sett av til ferdsel.

Saka gjeld

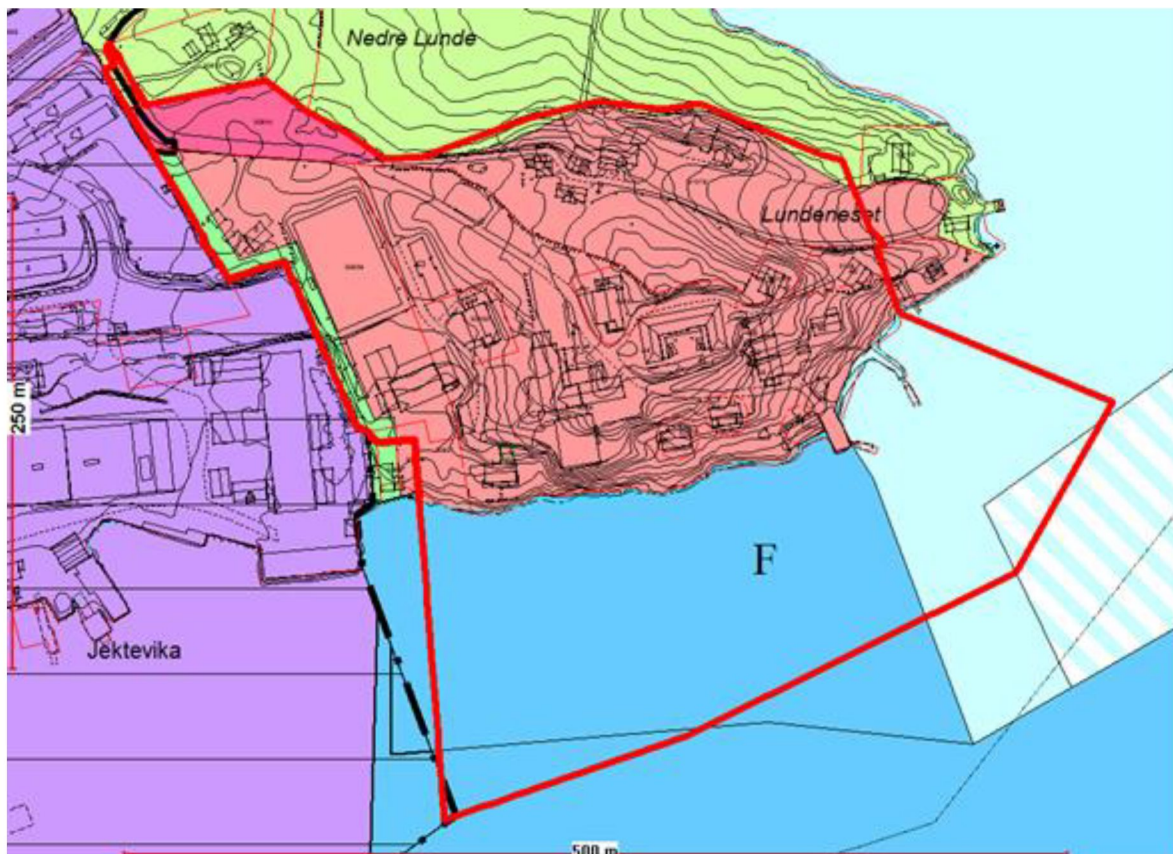
Andre gangs behandling av Detaljregulering for Lundeneset, Ølensvåg.

Saks- og faktaopplysningarFormål

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for vidare utvikling av Lundeneset vidaregåande skule med tilhøyrande infrastruktur, fellesområde/leik og sjøanlegg.

Planstatus

I gjeldande kommuneplan er planområdet sett av til arealformålet «offentleg eller privat tenesteyting». Området i sjø er i hovudsak sett av til «ferdsel», men ein mindre del av planområdet i sjø er sett av til «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner». Området er ikkje regulert frå før. Det er ein tidlegare påbegynt planprosess for området med same hovudformål, men denne blei ikkje gjennomført.



Planprosess og medverknad

Planforslaget er utarbeidd av Omega Areal AS. Grunneigar av området er Norsk Luthersk Misjonssamband/ Lundeneset vidaregåande skule. Lars Dalen er grunneigar av eit mindre areal nede ved sjøen som grensar til Westcon. Det blei halde oppstartsmøte med kommunen 26.06.2019. Planforslaget blei første gang behandla i formannskapet 07.09.2021, sak 060/21. Planforslaget har vore på høyring i perioden 16.09.2021 – 01.11.2021.

Hovudgrep i planforslaget



Kartutsnitt som viser planområdet

Byggeområde for offentlig/privat tenesteyting

Innanfor areal sett av til formålet er det tenkt å behalde og/eller oppgradere fleire av bustadane og undervisningsbygga. Samstundes skal reguleringsplanen opne for framtidig utviding med tanke på nye lærar- og elevbustadar og undervisningslokale. Byggeområde for offentlig og privat tenesteyting er inndelt i tre større område og eit lite, til saman 44 daa.

BOP1 viser den vestlegaste delen der det i dag er lokalisert idrettsbane, gymsal, studentbustadar/bustadar for tilsette, administrasjonsbygg og eit kominasjonsbygg for undervisning, møte og kantine.

Innanfor BOP2 ligg i dag 6 eksisterande skulebygningar. Desse er i bruk til undervisning, bustad for studentar og for tilsette.

BOP3 er eit areal som skulen nyleg har kjøpt av naboeigedomen med tanke på å utvikle og auke kapasiteten ved skulen. Dette arealet er i hovudsak tenkt nytta til bustadformål. Med tanke på støy frå industriområdet, er dette den mest eigna staden for konsentrert bustadbygging. Området har gode solforhold og grønne omgivelnader som vil bidra til trivsel for studentar og tilsette.

BOP4 ligg nede ved sjøen i tilknytning til eksisterande brygge. Innanfor dette feltet er det i dag ført opp skulebygg i to etasjar som er nytta til studentbustadar. Planforslaget legg opp til at bygget blir vidareført med bruk som tillèt hyblar for skulen sine elvar, bustadar for tilsette, naust eller liknande bruk knytt til sjøaktivitet.

Planforslaget opnar for at det innanfor BOP1-BOP4 kan førast opp undervisningsbygg, hyblar for elevar, bustadar for tilsette, idrettsbygg og andre skulebygg med tilhøyrande internvegar og anlegg. Mindre installasjonar som grillhytte, gapahuk og pergola i uteoppholdsareal er også tillate. Det er opna for maksimal byggehøgde 15 meter over gjennomsnittleg planert terreng og utnyttingsgrad på 50% BYA.

Kombinert formål land og sjø

I plangrensa mot Westcon er det sett av areal til kombinert formål; areal sett av til støyskjerm og fortøyingfeste på land (BFK) og kombinert formål; areal som kan nyttast til fortøying og infrastruktur i sjø og /eller på sjøbotnen (VFK).

Grøntstruktur

I planområdet sitt «sentrum» er det sett av areal til grønntstruktur. I tillegg til å ligge sentralt plassert i høve dei tre store byggeområda, framstår dette arealet også som «inngangsporten» til skulen. I dag er dette arealet nytta til sandvolleyballbane, plenar og leikeareal. Planforslaget ønskjer å bygge vidare på dei grønne kvalitetane dette arealet representerer.

Naust

Søraust i planområdet er lagt til rette for etablering av naust eller naustbuer for skulens behov (BUN1). Desse er lokalisert med nærleik til eksisterande brygger og badeområde. Det er planlagt 3 naust som kan nyttast til oppbevaring av båt og utstyr. Krav til utforming av naust er i samsvar kommuneplanen sine føresegner.

Det er som ei oppfølging av innkomne merknader også tatt inn eit naustområde sørvest i planområdet (BUN2).

Småbåtanlegg

Planforslaget legg til rette for småbåtanlegg i sjø med tilhøyrande strandsone. Skulen nyttar sjøen og stranda ved skuleområdet aktivt. Eksisterande brygger og flytebrygger blir vidareført i planforslaget.

Friområde, strandsone og badeområde

Strandsone er sett av til friområde frå naustområdet i vest til naustområdet i aust, berre avbrote av brygge og tilkomstveg. Langs strandlinja skal det opparbeidast grusa sti med breidde inntil 2,5 m. Områda skal vere felles for skulen, men skal også vere tilgjengeleg for allmenta. Det grønne beltet langs sjøen skal sikre areal for opphald og rekreasjon.

Mellom bryggene og flytebryggene er det lagt til rette for bading. Stranda inngår i friområde GF2 medan arealet i sjø er sett av til badeområde. Føresegnene opnar for at det kan etablerast badebrygge i badeområde i sjø. Føresegnene sikrar at tilkomst inn og ut av badeområde ikkje blir stengt med fortøying av båtar i badesesongen.

Ferdsel i sjø

Areala utanfor strandsone og småbåtanlegga er sett av til ferdsel. I området kan tillatast forankring av flytebryggene og naudsynnte installasjonar i samband med bruk av sjøvatn til oppvarming.

Samferdselsanlegg

Tilkomsten til planområdet går via SV1, og planforslaget legg opp til utviding av vegen til 6 meter breidde for å betre tilkomst og manøvrering.

Det blir lagt til rette for parkering heilt nord i planområdet, med det same du har svinga av frå fylkesvegen. Hovudparkeringsplassen rommar 48 parkeringsplassar innanfor SPA1 og er utforma med inn- og utkøyring slik at parkeringsplassen også kan nyttast som snuplass for buss. Med omsyn til universell tilgjenge er det planlagt to parkeringsplassar internt på skuleområdet i nær tilknytning til administrasjons- og undervisningsbygningar, som skal leggest til rette for minimum 3 HC-parkeringsplassar.

Busstopp med fortau til og frå, er planlagt langs SV1 ved SKH.

Innkomne merknadar/uttale frå partar

Det er i alt komme inn 13 uttalar til planforslaget. Desse kjem frå offentlege høyringsinstansar, organisasjonar og naboar. Ingen statlege eller regionale myndigheiter har komme med motsegn til planen. Uttalane er gjengitt, kommentert og vurdert nedanfor.

Beredskap

Viser til ROS-analysen.

Vurdering

Innkomne merknader

Fiskeridirektoratet

Planforslaget seier ikkje noko om vedlikehald av båtar eller om eventuelt båtopptrekk, båtopplag m.m. Aktivitetar som skraping av botnstoff, vask og vedlikehald av motorar m.m. bør ikkje tillatast, eventuelt at det blir stilt krav om avbøtande tiltak for å unngå utsepp, forureining, avfall i sjø m.m.

Tiltak i sjø skal ofte også behandlast etter anna regelverk enn PBL, som t.d. hamne og farvasslova og forureiningslova. Før det kan fattast vedtak etter desse lovene, skal sektormyndigheitar høyrast i saka.

Konsulenten sine kommentarar

«Det er lagt inn føresegn om at det ikkje er tillate med aktivitet i strandsona som kan medføra utsepp i samband med vedlikehald av båtar, båtmotorar osv.

Om det skal gjerast tiltak i sjø, så vil tiltaka også verte søkt om etter anna lovverk enn berre plan- og bygningslova».

Kommunedirektøren sine kommentarar:

Føresegnene er endra i samsvar med merknaden.

Fiskarlaget Vest

Fiskarlaget Vest viser til kart frå Fiskeridirektoratet si nettside som viser at det er registrert gytefelt og fiskeriplassar for aktive og passive reiskap sør for reguleringsområdet. Det blir òg fiska i område som ikkje er registrert. Ein har t.d. «nye» fiskeri som leppefiske og fiske etter sjøkreps. Ein føreset at fiske i området får fortsetje som vanleg. I tillegg føreset ein at annan ferdsel og fritidsfiske tar omsyn til eventuelt pågåande fiskeriverksemd i området.

Det er viktig at eventuell utbygging av sjøanlegg ikkje har negativ innverknad på gytefelt og fiskeriområda. Det er òg viktig at fortøyingane blir avgrensa mest mogeleg. I høyringssaker må fortøyingssplan på kart med djupnekotar leggjast ved (Hamne- og farvasslova).

Konsulenten sine kommentarar:

«Detaljreguleringa har lite inngrep i sjøen i området forutan området der det allereie i dag er etablert kai/bryggeanlegg. Me kan difor ikkje sjå at planforslaget har særleg innverknad på verken gytefelt eller fiskeplassar.»

Kommunedirektøren sine kommentarar:

Planområdet kjem ikkje i direkte berøring med registrerte fiskeplassar og gytefelt. Det må kunne leggast til grunn av vanleg ferdsel med fritidsbåtar og fritidsfiske i regi av Lundeneset vidaregåande skule viser omsyn til fiskeriverksemd og annan bruk av sjøområda.

Rogaland Fylkeskommune, Plan-, miljø- og samfunnsavdelinga

Mobilitet og parkering

Trafikksituasjonen for gåande og syklande blir betra ved at det blir regulert fortau langs køyrevegen nord i planområdet. Fylkesrådmannen tilrår at det blir tydeleggjort at opparbeiding av fortausareal inngår under rekkefølgekrav 5.3 i føresegnene.

Lundeneset ligg i sykkelavstand til Ølensvåg. For å legge til rette for bruk av sykkel er det viktig med tilgang til trygge og tilgjengelege parkeringsplassar for sykkel. Fylkesrådmannen gjer derfor **fagleg råd** om at det blir stilt minimumskrav til talet på parkeringsplassar for sykkel.

Det er regulert inn parkeringsplass for 48 bilar ved innkøyringa til området. I tillegg er det regulert inn to mindre plassar sentralt i området, der det m.a. skal etablerast HC-parkering.

Fylkesrådmannen gjer **fagleg råd** om at det blir fastsett eit maks tal på parkeringsplassar for bil med utgangspunkt i ei vurdering knytt til talet på elevar og lærerar. Parkeringsnorm for sykkel og bil bør fastsettest ut frå ei konkret vurdering av behovet til brukargruppene. Fylkesrådmannen tilrår at desse forholda blir vurdert gjennom utarbeiding av ein enkel mobilitetsplan.

Medverknad

I planskildringa er det vist til interne møte med ei gruppe tilsette, men det er ikkje omtalt korleis krav til medverknad frå barn og unge er følgt opp. Elles er det i planskildringa peikt på at tiltaka i planområdet vil bidra til å auke aktivitetstilbodet for barn og unge som bur på denne sida av Ølensfjorden. Det er bra at ein har fokus på denne gruppa, og fylkesrådmannen oppfordrar tiltakshavar til å legge til rette for medverknad frå barn og unge i samband med vidare detaljutforming av uteområda.

Jordvern

Innanfor planområdet som er mest aktuelt for nye studentbustadar (BOP3) finst det i dag eit innmarksbeite og ein teig med fulldyrka jord. Arealet er i all hovudsak sett av til tenesteyting i gjeldande kommuneplan. På bakgrunn av den stadige innskjerpinga av jordvernpolitikken dei siste åra, skriv fylkesrådmannen at ein bør søke å avgrense omdisponering av matjord og vurdere om det finst alternativ plassering av bygg og tilkomstveg (SV3) som kan bidra til å avgrense nedbygging av matjord.

Nyare tids kulturminne

Fylkesrådmannen si vurdering er at garden på Nedre Lunde har regional verdi. Sjølv om berre ein av bygningane er sett i verneklasse «A», vil eit intakt bygningsmiljø av denne typen heve verneverdien til alle bygningane. Fylkesrådmannen uttalte seg til varsel om oppstart av planarbeidet i brev den 29.07.2019. I brevet er det ikkje nemnt noko om verneverdien til garden eller dei SEFRAX-registrerte bygningane. Dette skjedde ved ein inkurie og er særskild uheldig då ein kunne sett føringar for det framtidige arbeidet med planen. Fylkesrådmannen burde gitt eit fagleg råd til kommunen om å sikre bygningane og kulturlandskapselementa på garden med ei omsynssone med tilhøyrande føresegn. I planforslaget er alle bygningane regulert vekk. Dette er særskild uheldig, og vil innebære tap av kulturminne med regional verdi. Fylkesrådmannen minner om at Vindafjord kommune har eit ansvar for kulturminne i kommunen og at ein bør vere varsam med å rive bygningar av regional verdi. Fylkesrådmannen gjer eit **fagleg råd** om at ein i størst mogleg grad bør sikre seg at det verneverdige bygningsmiljøet og kulturlandskapselement (som steingardar) blir bevart på Nedre Lunde.

Blågrøn struktur

Planforslaget opnar for ei betydeleg auke i utnyttingsgrad, med inntil 50% BYA. For å ivareta det grønne preget i området, bør ein vurdere å sikre noko meir av den eksisterande grøntstrukturen. Det er positivt at det er sikra eit samanhengande belte med friområde langs sjø. I vest er dette beltet relativt smalt og fylkesrådmannen gir **fagleg råd** om at grensa for friområdet og byggegrensa mot sjø her blir flytta nordover slik at den omfattar vegetasjonssona heilt i sørvest. Fylkesrådmannen gjer vidare **fagleg råd** om at beltet i vest som er sett av til friområde i kommuneplanen, blir vidareført i reguleringsplanen som ein grøn buffer mot industriområdet.

Allmenn tilgang til strandsona

I området som er foreslått regulert til naustformål (BUN1) er det i kartgrunnlaget vist ein sti som

går frå eksisterande brygge mot nordaust. Dersom det er mogleg å ferdast her i dag, bør det sikrast at nye naust ikkje er til hinder for ferdsel i denne retninga.

Konsulentene sine kommentarar:

«Me har i rekkefølgekravet gjort det tydelegare at dette også gjeld opparbeiding av fortau.

Det er ikkje ønskeleg å direkte talfeste sykkelparkeringar, men det vil leggjast til rette for gode plassar til sykkelparkering. Det er ein del parkeringsplassar innanfor skulen sitt område i dag, men ved etableringa av den nye parkeringsplassen, så vil skulen styra meir mot at parkeringsplassane i utkantane skal nyttast. Skulen ønskjer sjølv å avgrense biltrafikken innanfor området, men meiner dette kan løysast utan at det vert sett konkrete tal for parkeringsplassar i planen.

Når det gjeld medverknad frå elevane er dei representerte i styret (representant frå elevrådet) og får innsyn i alle prosessane der. Elevane sine innspel til vidare utvikling er i følgje Lundeneset VGS med i heile dette arbeidet og det kjem stadig innspel frå elevane som vert teke omsyn til. Elles ser dei det som viktig å få ei god elevmedverknad i den vidare detaljprosjekteringa.

Me meiner nedbygging av matjord allereie er teke stilling til gjennom kommuneplanarbeidet, men vidare arbeid med prosjektering av bygningar og anlegg innanfor den dyrka marka kan vurdere om noko kan nyttast som grønstruktur.

I området mot vest vil det vere høve for å etablere ei vegetasjonssone utan at dette er regulert, men det er ønskeleg å ha mest mogleg areal til skulen og mogleg utbygging i framtida. Det er industrien i vest som gjer at det er behov for skjerming, og skjerming bør difor utførast innanfor verksemda som skapar forureining i form av støy og forureinande aktivitet. Nede ved sjøen er det nå gjort nokre endringar ved innlegging av nausttomt og justering av friområde i dette området.

Eksisterande sti ved naustområdet BUN1 vil verte ivareteke då føresegn 3.1.5 f) skal sikre at nye naust vert bygd slik at det vert mogleg med passasje mellom naust og sjøen.

Når det gjeld bygningane som tidlegare var tilknytt garden, viser ein til kommentarane knytt til Fortidsminneforeninga sin uttale. Lundeneset VGS ser vanskeleg føre seg ei utvikling med dei eldre bygningane ståande som eit miljø, men det vil vurderast ved vidare utbygging om nokre av bygningane kan nyttast vidare.»

Kommunedirektøren sine kommentarar:

Fortau

Det er stilt rekkefølgekrav om at «ferdselsvegar for mjuke trafikantar skal vere ferdig opparbeid før det vert gitt bruksløyve/ferdigattest..», jf. føresegnene pkt. 5.3. For å tydeleggjere at dette også gjeld fortausareal er «fortau» skrive inn i pkt. 5.3.

Parkering

Lundeneset er først og fremst ein internatskule der elevane bur på skuleområdet. Det er også lagt til rette for ein del lærarbustadar på området. Det er såleis avgrensa tal personar som dagleg kjem syklande/køyrande til skule og jobb. Det foregår også ei rekke fritidsaktivitetar for elevane på ettermiddags-/kveldstid i regi av skulen. Gang-/sykkelvegen til Ølensvåg blir nytta med tanke på handelstilbodet i Ølensvåg, men i all hovudsak går elevane også dit. Då elevane i sitt daglege virke på Lundeneset har lite behov for sykkel, har dei heller ikkje sykkel med på sitt «flyttelass» til internatskulen. Auka bruk av sykkel til/frå Lundeneset kan rett nok vere aktuelt og skulen kunne t.d. hatt sykklar til utlån.

Kommunedirektøren sluttar seg elles til konsulentene sine kommentarar knytt til dette punktet. Det er skrive inn i føresegnene: «Det skal også gå fram av situasjonsplan kor det er sett av areal til sykkelparkering. Parkering for bil inne i byggeområde for tenesteyting skal avgrensast til eit

minimum og visast til felles parkeringsplass SPA1.

Kommunedirektøren er samd med fylkesrådmannen i at tiltakshavar bør legge rette for medverknad frå barn og unge i samband med vidare detaljutforming av uteområda. Dette kan t.d. gjerast i form av skuleprosjekt og elevoppgåver.

Jordvern og bygningsvern

Nytt byggeområde (BOP3), som Lundeneset har erverva for å kunne utvikle skulen vidare, kan i grove trekk delast i to;

- området i nordvest som utgjer bygningane/gardstunet og
- området i nordaust som består av beiteareal og ein teig med fulldyrka mark, sjå kartutsnittet nedanfor.



Fylkesrådmannen viser til innskjerping av jordvernet dei siste åra og oppmodar til å vurdere alternativ plassering av bygg og tilkomstveg som kan avgrense nedbygging av matjord. Samstundes gir fylkesrådmannen fagleg råd om at ein i størst mogleg grad sikrar seg at det verneverdige bygningsmiljøet og kulturlandskapselement blir bevart på Nedre Lunde. Skal tiltakshavar imøtekomme begge desse råda, har skulen lite rom for utviklingsmoglegheiter i nærområdet. Kommunedirektøren gjorde vurderingar av kulturminna og kulturmiljøet ved første gangs behandling av planforslaget og kom til ein konklusjon om at eldhus og steingarden var element som bør søkjast å tas vare på. Når det gjeld jordvernet, vil kommunedirektøren vise til overordna plan. Det har i lang tid vore arbeid for at Lundeneset VGS skulle gis utviklingsmoglegheiter. Gjennom kommuneplanen er det gjort vurderingar og areala er sett av til tenesteyting. Ulike interesser og verdiar skal i ein planprosess vegast opp mot kvarandre. Etter ei heilskapleg vurdering kom kommunedirektøren fram til at dei positive verknadene av planforslaget er i overvekt. Skulen er ein viktig utdanningsinstitusjon og eit samfunnsnyttig tiltak, han har eit breitt skuletilbod og eit godt miljø. Av den grunn ønskjer kommunen å gi skulen gode rammevilkår.

Føresegnene sikrar at steingarden som ligg i BUT2 blir tatt vare på, jf. føresegnene pkt. 3.1.6 b). Eldhuset ligg i byggeområde BOP3. Kommunedirektøren har forståing for at eldhus kan gjere utbygginga av området vanskeleg. Det er derfor ikkje stilt eit absolutt krav om vern, men eit krav om å, så langt som råd er, ta omsyn til dette kulturminnet, jf. føresegnene pkt. 3.1.1 i).

Blågrøn struktur

Arealet heilt i sørvest høyrer til eigedom 309/2 (grunneigar Lars Dalen). Dalen har ønske om å nytte deler av sin eigedom til naustformål, sjå merknader nedanfor. Det ligg også føre avtale

mellom Dalen og Westcon om rettar knytt til dette arealet. Den blågrøne strukturen i sørvest er av den grunn dreidd i nordleg retning innanfor eigedomsgrensa til 309/2 som skal sikre eit grøntdrag mellom busetnaden og strandsona og fungere som ein visuell skjerm mot næringsområdet til Westcon. For å sikre tilstrekkeleg støyskjerm i dette området, er det sett av kombinert formål i plangrensa heilt vest.

Kommunedirektøren viser til konsulenten sin kommentar knytt til grøntstruktur i grensa mot vest. Det er den støyande verksemda som har ansvar for støyskjerming, men samstundes skal ein vere varsam med å legge til rette for støyfølsam aktivitet i støysoner.

Føresegnene sikrar at naustområdet blir detaljprosjektert med moglegheit for ferdsel framfor, jf. pkt. 3.1.5 f). Sti vidare i nordaustleg retning vil ikkje kunne halde fram lenger enn til plangrensa. Ein sti vil eventuelt føre folk inn på plenen på naboeigedomen, noko som ikkje er i samsvar med friluftsløven. Framkomst bak naust vil krevje stort landskapsinngrep.

Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv

Planområdet blei synfart i samband med varsel om oppstart. Fylkesrådmannen kan ikkje sjå at planforslaget kjem i konflikt med automatisk freda kulturminne på land. Han presiserer at eventuelle funn ved gjennomføringa av tiltaket skal varslast kulturminnemyndigheiter, jf. kulturminnelova § 8, andre ledd.

Kommunedirektøren sine kommentarar:

Dette er sikra i føresegnene.

Stavanger Maritime Museum

Området er generelt vurdert å ha lite potensiale for hittil ukjente verna skipsfunn og automatisk freda kulturminne. Det er planlagt tiltak i området der det allereie er etablert badestrand og/eller bryggeanlegg og føresegnene avgrensar tiltak i sjø til desse areala. Museet har ingen merknader til omsøkt tiltak.

Fortidsminneforeningen

Sjølv om det er nemnt i planforslaget at det kan vere aktuelt å ta vare på eldhuset og steingarden, tyder ikkje forslaget som heilskap på at det er gjort eit seriøst forsøk på å gjennomføre dette. I forslaget til plassering av studentbustadar er bygningane plassert tvers over tunet på ein slik måte at det ikkje er mogleg å ta vare på verken eldhus eller dei andre bygningane. Det er fortidsminneforeningen sitt syn at dei nye bygningane kan tilpassast dei kvalitetane som alt finst på staden. Restaurering og vern av tunet vil kunne fungere som ein vakker inngangsport til skuleområdet med miljøskapande opphaldsareal. Tunet kan formidle historia og identiteten til staden og bygningane kan få nye funksjonar ut frå behova som utbygginga skal dekke. Dei oppmodar om at planforslaget blir vurdert på nytt med dette som utgangspunkt.

Konsulenten sine kommentarar:

«Nye bygningar innanfor området er ennå ikkje detaljprosjektert, men ved utbygging må det takast fleire omsyn. Skulen har hatt stor trong for å kunne utvikla seg vidare, og gjennom kommuneplanen vart skulen gitt høve til å kunne utvida arealet sitt ved kjøp av eksisterande gardstun. Fleire av dei eldre bygningane er lite tenlege og dei er kostbare for drifta av skulen. I området er det også utfordringar i høve støy frå området til Westcon, og det vil difor vere naudsynt å plassera nye bygningar slik at dei skjermar uteområde mot støy frå Westcon. Ut frå dette ønskjer Lundeneset VGS å ha høve for å kunne ta bort eksisterande bygningar ved nyoppføring av bygningar.»

Kommunedirektøren sine kommentarar:

Viser til eigne kommentarar som er knytt til Rogaland fylkeskommune sin uttale med tanke på verneverdig bygningsmiljø og kulturlandskapselement.

Statens vegvesen

Planforslaget viser parkeringsplass utanfor bu- og skuleområde og tilknytning til eksisterande g/s-veg langs Bjoavegen. Tekniske planar for utviding av veg og etablering av fortau i kryss mot fv 543 er godkjent i brev datert 29.11.2018. SVV legg til grunn at arbeidet med krysset mot fv 543 blir følgt opp av aktuell vegmyndigheit, her Rogaland fylkeskommune. Statens vegvesen har ingen ytterlegare merknader til planforslaget.

Ingen kommentarar.

NVE

Planområdet ligg under marin grense. Grunntilhøva og skredfare er nærare vurdert i ROS-analysen (kap. 8). I følgje lausmassekart frå NGU består lausmassane i planområdet av usamanhengande eller tynt dekke av morenemateriale over berggrunnen. I følgje NGU finst det sjeldan kvikkleire under denne lausmassetypen. Det er opplyst at planområdet har fjell i dagen, og ved tidlegare byggeaktivitet i området har ein ikkje opplevd å møte på marin leire. Ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (mindre enn 2 m), er det ikkje fare for at det vil utløysast områdeskred. NVE tar vurderinga til etterretning.

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt naudsynt omsyn til flaum- og skredfare, overvatn, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttale i saka.

Konsulenten sine kommentarar:

«Detaljprosjektering med omsyn til grunntilhøve vil verte utført i samband med prosjektering av bygningar i området.»

Kommunedirektøren har ingen kommentarar.

Statsforvaltaren

Statsforvaltaren minner om at naturbaserte løysingar for handtering av m.a. overvatn skal vurderast i alle planar for utbygging og har **fagleg råd** om at det som eit minstekrav sikrast i føresegnene at dette skal vurderast ved detaljprosjektering.

Planområdet grensar til industriområdet til Westcon, som har fått pålegg om å rydde opp i sjøbotn. Ved tiltak i sjø innanfor planområdet rår Statsforvaltaren tiltakshavar til å oppretthalde dialog med Westcon, for å unngå tiltak som kan vere til hinder for oppryddingsarbeidet medan dette føregår. Dei minner vidare om at mudring, dumping eller annan disponering av massar og materiale i sjø kan krevje eiga avklaring etter forureiningslova der Statsforvaltaren er myndigheit.

Konsulenten sine kommentarar:

«Det er lagt inn i føresegnene til planen at naturbaserte løysningar skal vurderast ved detaljprosjektering.»

Det er berre mindre tiltak som skal gjerast i sjø, men skulen vil ta kontakt med Westcon før arbeider i sjø tek til, slik at tiltaka ikkje vil hindre oppryddingsarbeid.»

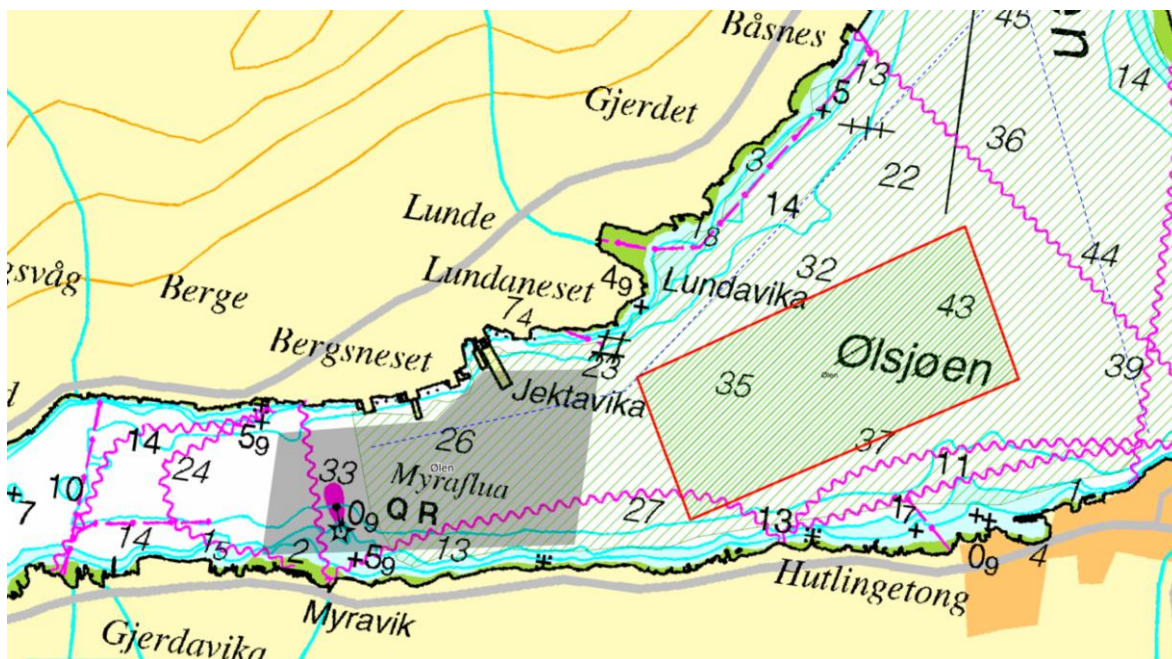
Kommunedirektøren sine kommentarar:

Føresegnene er endra i tråd med Statsforvaltaren sitt faglege råd om å vurdere naturbaserte løysingar for handtering av overvatn (føresegnene pkt. 2.5 og rekkefølgekrav 5.2).

Kystverket

Planforslaget omfattar eit større sjøområde som er regulert til ferdsel i tillegg til areal sett av til småbåtanlegg i sjø og badeområde. Kystverket gjer merksam på at det er registrert både

riggområde og ankringsområde i fjorden, sjå kartutsnitt nedanfor. Den tynne stipla blå linja viser også farleia. Dei skriv at dei også har fått innspel om behov for å auke arealet til ankring i fjorden. Tilstøytande næringsområde har hyppig anløp av større fartøy og offshorekonstruksjonar.



Ved planlegging i sjø må det tas omsyn til sjøvertsferdsel. Det er derfor viktig at det ikkje blir planlagt tiltak/ aktivitet som kan komme i konflikt med framkomsten i farvatnet. Planlagde tiltak må dimensjonast slik at dei kan motstå pårekneleg drag og bølgeslag i området, og det er tatt med i føresegnene. Det må også tas med i føresegnene at tiltak som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnemyndigheit. Det går fram av planforslaget at småbåtanlegg og badeområdet er plassert i same område. Kystverket oppmodar kommunen til å skile aktivitetar som er vanskeleg å sameine mest mogleg, som t.d. bading og motorisert småbåttrafikk.

Konsulentens sine kommentarar:

«Me ser ikkje at planforslaget strider mot dette med ferdsel og ankring i fjorden frå anna aktivitet. Me kan heller ikkje sjå at tiltaket med småbåtar og badeområde er i konflikt i dette tilfellet, då det er skulen sitt eige område, og det ikkje vil vere snakk om mykje motorisert ferdsel i dette tilfellet.»

Kommunedirektøren sine kommentarar:

Området som er sett av til ferdsel strekk seg litt inn i område for farledareal, men formåla er i så måte samanfallande. Ein liten trekant heilt sørvest i planområde/ferdselsområde tenderer areal som i kommuneplanen er sett av til riggområde utanfor Westcon/Lundeneset. Dette har vore ei konflikt i samband med at Westcon har hatt ein rigg liggande i opplag utanfor Lundeneset sitt landareal. Å regulere arealet til ferdsel vil sikre at framtidige riggar i opplag vil ligge utanfor ferdselsområdet.

Kommunedirektøren er kjent med at Westcon har eit innspel til kommuneplanen om å flytte del av riggområde lenger mot aust og ut i fjorden. Det vil minske konfliktnivået med arealbruken på land. Kommunedirektøren viser elles til Westcon sine merknader, og at dei ikkje har merknader knytt til formålet ferdsel.

Haugaland Interkommunale Miljøverk

Det må i tydelegare grad gå fram av planforslaget korleis renovasjonen i planområdet skal løysast. HIM stiller seg til rådvelde for å sjå på renovasjonsløyningar som kan tene brukarane i planområdet. Punkt som HIM legg vekt på er:

- vegbreidde 5 m i bustadområde
- kart som viser areal sett av til renovasjon

- skildring av korleis næringsavfall blir skilt frå hushaldsavfall
- tiltak som skal hindre misbruk av hushaldseiningar
- ny vurdering av godkjent søknad om redusert avgift

«Konsulenten sine kommentarar:

Me meiner eit godt skuleområde må vere viktigare enn å ha eit område med store asfalterte flatar til vegar. Me meiner interne vegar i området ikkje treng detaljregulerast, men at dette kan vere noko meir fleksibelt i eit sånt type område. Renovasjonsbilar køyrer i området i dag, og området er tenkt utbygd med bustader/hyblar som skal vere eigd av skulen. Renovasjon må tenkast på ved vidare drift av skuleområdet, men det vil ikkje vere føremålstenleg å låse renovasjonsplassar gjennom planen nå.»

Kommunedirektøren sine kommentarar:

Kommunedirektøren er samd med utbyggjar i at asfalterte flater og breie vegar inne på skuleområdet ikkje er ønskjeleg. For å sikre at renovasjon blir ivaretatt på ein god måte i detaljprosjekteringa, har ein i føresegnene stilt følgande krav: «*Det skal i byggesøknad også gjerast greie for korleis nærings- og hushaldsavfall skal handterast, lokalisering av avfallsbeholdarar og tilkomst for renovasjonsbil*», jf. føresegnene pkt.3.1.1 e).

Lars Dalen (grunneigar av eigedom 309/2)

Dalen er grunneigar av eit areal ved sjøen i sørvest som ligg mellom eigedomane til Westcon og Lundeneset. Eigedomene ligg innanfor planområdet og er i all hovudsak sett av til byggeområde for tenesteyting, men ei smal stripe i strandsona er sett av til friområde.

Dalen hadde tidlegare eit naust der det nå er ført opp kloakkreinseanlegg. Verken reguleringsplanen til industriområdet eller gjeldande planforslag legg til rette for naust på Dalen sin eigedom, noko grunneigar har som ønskje. Naust i dette området ligg for Dalen i nær avstand frå bustaden, har ei god plassering i høve ver og vind og ikkje minst det er her garden har strandlinje. I tillegg meiner Dalen at eitt eller fleire naust i området kunne fungere som støyskjerm mellom Lundeneset sin næraste bustad og industriområdet. Dalen ber derfor om at det i reguleringsplanen for området blir lagt til rette for naustbygging på eigedom 309/2. Dei er opne for innspel om plassering og utforming som kan optimalisere nausta som støyskjerm.

Konsulenten sine kommentarar:

«Lundeneset VGS ser det ikkje som problematisk å kunne ha ei nausttomt i enden mot Westcon. Arealet ned mot sjø i området mot Westcon er uansett lite brukande for skulen, då det er støyutsett. Me har difor nå laga forslag med naust og støyskjerm innanfor området.»

Kommunedirektøren sine kommentarar:

Dalen sine landbrukseigedom, 309/2, har denne parsellen til sjø. Det synest fornuftig å sikre eigedomene naustrett gjennom reguleringsplanen. Arealet er i overordna plan sett av til byggeområde tenesteyting. Ei endring av formål frå tenesteyting til byggeformål naust er ubetydeleg, særleg med tanke på at areala i vest er sett av til næring/industri med høg utnyttingsgrad og i nordaust er planlagt med høg utnyttingsgrad til formålet tenesteyting.

At naust i all hovudsak er nytta til fritidsbruk, kan skape konflikt med næringsformålet. I dette tilfellet har grunneigaren allereie inngått privatrettslege avtalar med Westcon om bruk av arealet m.a. til fortøying. Same avtale opnar også opp for etablering av naust som støyskjerm. Av den grunn og med bakgrunn i at eigedomene ikkje er frådelt garden og såleis ikkje er ein sjølvstendig og omsetteleg eigedom, meiner kommunedirektøren at naustformålet kan akseptast.

Westcon Yards AS v/ Petter J. Rasmussen AS

Westcon er positive til at Lundeneset får utvikle si verksemd vidare som definert i planforslaget. Samstundes peikar dei på at ingen er tent med at planen skapar konfliktpotensiale, som dei meiner

kan oppstå med tanke på støy frå Westcon si verksemd.

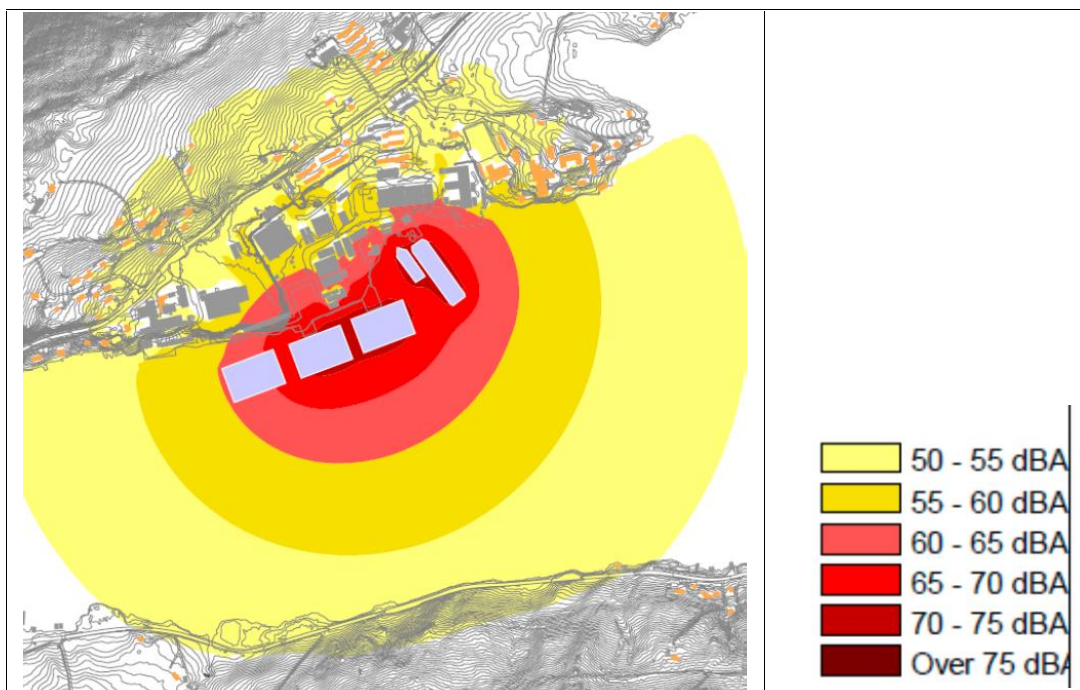
Deira merknader er knytt til to punkt:

1. Støy

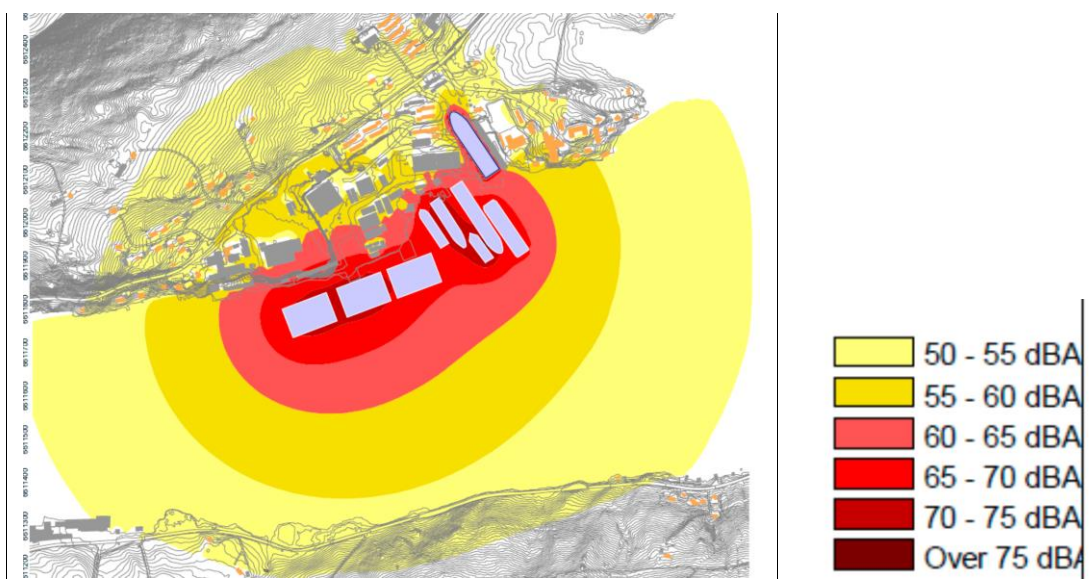
Det er utarbeida støysonerapportar for Westcon sin aktivitet ved æringsområdet. Rapportane følger innsendt merknad. Sjølv om rapportane viser at nye planlagde tiltak ved Westcon kan betre støysituasjonen mot Lundeneset, må dagens situasjon leggest til grunn.

Dagens situasjon viser følgande:

Støy målt når det er riggar og arbeidsaktivitet på dei to austre riggkaiane:



Støy målt når det er riggar og arbeidsaktivitet på dei to vestre riggkaiane:



Retningslinje T 1442 omhandlar støy i arealplanlegginga. Der står skrive at ein skal vere varsam med å tillate eller utvide støyfølsam busetnad i gul sone.

I føresegner til planen står følgande om støy:

- Pkt. 4.1.3 Støysone H220: «Det skal ikkje førast opp bygningar for støyfølsam bruk innanfor støysoner utan at det er gjort naudsynt prosjektering som syner at støyen er innanfor krava».
- pkt. 5.1 Før rammeløyve (felt BOP1-BOP4), andre kulepunkt: Ved oppføring av bygningar må det innanfor gul støysone som vist i plankart dokumenterast at det er gjort eventuelle naudsynte tiltak som syner at støyen er innanfor krava i retningslinje T 1442 for uteopphaldsareal og bygningar med støyfølsam bruk.»

Westcon er opptatt av at forslagsstillar er innforstått med at utbyggjar/eigar/tiltakshavar sjølv må bere kostnader av slike «naudsynte tiltak» i høve til nærverande støysituasjon og ber om at det tas inn ei presisering i føresegnene.

2. Grenseareal mellom Westcon og Lundeneset på land og sjø.

I samband med at Lundeneset sin reguleringsplan er til behandling og Westcon samstundes er i ferd med å fremme sin reviderte Bergsneset-plan, er det behov for å avklare og justere arealformål slik:

- avløpsleidning i sjø ut frå reinseanlegg som ligg på Westcon sin eigedom
- Fortøyingstrosser som går over sjøarealet utanfor tidlegare nausttomt (aust for reinseanlegget) som er eigd av Lars Dalen.

Desse areala har hittil ikkje vore regulert. Westcon har inngått privatrettsleg avtale med Dalen om å kunne ha fortøyingfeste og etablere støyskjerm på «Dalen-tomta». Dette arealet er innlemma i planforslaget for Lundeneset utan å sikre Westcon sine rettar på denne tomte.

Sjøarealet

Westcon føreslår at sjøarealet tas inn i Bergsneset-planen med tilhøyrande føresegner som opnar for fortøyingstrosser over arealet og leidningsnett på og/eller i grøft på sjøbotnen.

Reinseanleggstomta

Den del av Westcon sin eigedom som reinseanlegg ligg på, føreslår Westcon blir regulert i Bergsneset-planen som er under arbeid.

Dalen-tomta

Westcon skriv vidare at Dalen-tomta kan enten regulerast i Lundeneset-planen eller i Bergsneset-planen. Det viktige er at føresegner sikrar Westcon moglegheit for å utøve sine erverva rettar. Dette området må kunne nyttast til fortøyingfeste og støyskjerm opp til 10 meter. Dette må også gjeld naustbygning som kan tene som støyskjerm. Det kan leggst til rette for veg/gangsti ned til sjøen.

Konsulenten sine kommentarar:

«Når det gjeld støy frå Westcon, så er det dagens situasjon som er lagt inn som grunnlag for støysoner i planen for Lundeneset. Støysonene er mottekne som digitale filer frå Sweco etter avtale med Westcon.

Figur 2 i innsendt merknad kan ikkje vere dagens situasjon, då denne viser dokk med skip der dagens bygningar ligg. I planen er det sett føresegner, der nye bygningar som skal oppførast i støysonene må dokumentera at støytilhøva er innanfor krava. Slik situasjonen er i dag, så vil det seie at om det skal oppførast bygningar til støyfølsam bruk innanfor sonene, så må det gjerast avbøtande tiltak. Om situasjonen derimot skulle endre seg ved utarbeidinga av ny plan for Westcon med til dømes støyskjerm mot Lundeneset, så tek denne føresegna høgde for det, då det ved ein slik situasjon allereie er gjort naudsynte tiltak ved at det er oppført støyskjerm utanfor Lundeneset sitt område.

Med dette meiner me støy er vurdert tilstrekkeleg. Når det gjeld kven som skal bere kostnadar, så

er dette ikkje noko som vert styrt gjennom reguleringsplan. Forureiningslova styrer allereie dette for eksisterande situasjon, og det ligg som ein føresetnad at dette må løysast ved nybygging innanfor støysonene.

Når det gjeld området eigd av Lars Dalen, så er det gjort nokre mindre endringar i området, då grunneigar ønskjer høve for å kunne oppføre naust tilknytt garden. Området i bakkant av reinseanlegg og naustområde er viktig å behalde som skuleområde, då dette gir viktig tilkomst rundt eksisterande skulebygning. Det er også innarbeidd moglegheit for oppføring av støyskjerm. Område for fortøyingfeste på land og i sjø er teke med i planen, med tilhøyrande føresegnar. Når det gjeld sjøarealet, så kan det takast inn i føresegnene at det kan ligge leidningsnett og fortøyingstrosser over arealet. Det er ikkje viktig for Lundeneset om dette sørvestlege sjøarealet vert med i denne eller framtidig plan for Bergsneset.»

Kommunedirektøren sine kommentarar:

Det er rett som Westcon skriv i sin merknad at det i utgangspunktet ikkje bør opnast for nytt støyfølsamt bruksformål i støyutsette område. I dette tilfellet er det gjort vurderingar i gjeldande kommuneplan og areal er sett av for at Lundeneset VGS skal kunne utvikle seg. Utbygginga er såleis i tråd med overordna plan. Kven som skal bere kostnadene med støyskjerming kan ikkje regulerast gjennom plan. Kommunedirektøren meiner støy er tilstrekkeleg ivaretatt i planforslaget og sluttar seg elles til konsulenten sine kommentarar.

For å ivareta Westcon sine interesser og imøtekomme deira merknader knytt til grenseareala, er det gjort endringar i plankart og føresegnar. Sjøarealet er sett av til kombinert formål slik at fortøying og infrastruktur er sikra. Landarealet som utgjer vestleg del av Dalen sin eigedom i grensa med Westcon er sett av til kombinert formål støyskjerm og fortøyingfeste i tråd med Westcon sine merknader. Resterande del av eigedomen til Dalen er sett av til naustformål og friområde som skal sikre tilkomsten til strandsona.

Kommunedirektøren har vurdert det som mest tenleg at heile Dalen sine eigedom inkl. areala utanfor i sjø, inngår i planforslaget. Westcon sine interesser er forsøkt ivaretatt med denne løysinga. Dersom Westcon ikkje er samd i dette, vil det vere mogleg å ta desse areala opp til ny vurdering og behandling gjennom planforslaget for Bergsneset som Westcon har under arbeid. Det vil alltid vere sist vedtatt plan som er gjeldande.

Konsekvensutgreiing

Planarbeidet blei vurdert etter forskrift om konsekvensutgreiing ved første gangs behandling. Konklusjonen var at planforslaget ikkje krev konsekvensutgreiing etter forskrifta.

ROS-analyse

Det er gjennomført ROS-analyse, og denne var vedlagt saka til første gangs behandling.

Infrastruktur (vatn, avløp, renovasjon)

Planområdet får vatn frå Ølen Vassverk. Føresegnene stiller krav om tilstrekkeleg sløkkjevatn før det blir gitt rammeløyve.

Avløpsanlegg har kapasitet til å ta i mot den utvidinga som kjem som følge av planforslaget. Leidningsnettet er eigd av kommunen medan Westcon eig og driftar reinseanlegget.

Lundeneset har både løysing for vanleg hushaldsavfall og næringsavfall i dag. Føresegnene stiller krav om at «*løysing for renovasjon innanfor området skal vere ferdig opparbeida i samsvar med situasjonsplan før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest for nye bygningar*».

Det er i byggeområde BOP3 at dei mest omfattande byggeprosjekta vil skje i framtida. Det er i føresegnene derfor stilt krav om at det «*før det blir gitt byggeløyve innanfor BOP3 må det*

utarbeidast ei skisse for tekniske løysningar for heile området». Dette vil sikre ei heilskapleg og god utbygging av området.

Busetnad og næring inkl. landbruk

Lundeneset grensar til eit større næringsområde på Bergsneset der mange har sin arbeidsplass. Ovanfor fv 543 ligg to mindre bustadfelt; Bergshagen og Øvre Lunde, og eit areal for bustadbrakker til arbeidarar knytt til Westcon. Det er frå før eldre busetnad langs fylkesvegen innover til tettstaden Ølensvåg.

Lundeneset VGS grensar mot samanhengande LNF-område i nord. Eigedom 310/1 har avstått areal til Lundeneset (areal som omfattar gardstunet med to eldre våningshus, to driftsbygningar og eit eldhus, noko beiteareal og ein teig med fulldyrka mark). Dette arealet er innlemma i planområdet, medan garden har ført opp nye bygningar, til erstatning for dei gamle, nord for Lundavika. Desse nye bygningane ligg i tilknytning til eksisterande klynge med 4 bustadhus.

Skulen er godt etablert, har gode undervisningstilbod og er kjent for å ha eit godt miljø. Skulen har behov for noko oppgradering og behov nye bustadar. Nye planlagde bygningar vil fortette busetnaden på Lundeneset, men fortetting skal skje med vekt på kvalitet og gode uteopphaldsareal.

Framtidig utbygging av skulen berører landbruksareal og eksisterande gardstun. Innanfor det aktuelle utbyggingsområdet er det jordbruksressursar i form av innmarksbeite (ca. 3,6 daa) og fulldyrka jord (ca. 3,3 daa) som går tapt. Føresegnene stiller krav om at eventuelle overskotsmassar skal nyttast til landbruksformål lokalt, jf. føresegnene pkt. 2.6. Kommunedirektøren viser elles til sine kommentarar til uttalen frå Rogaland fylkeskommune sin plan-, miljø- og samfunnsavdeling.

Barn og unge sine interesser

Planforslaget legg til rette for at den vidaregåande skulen på Lundeneset skal få utviklingsmoglegheiter. Det kjem mange barn og unge til gode. Vidare legg planen til rette for idrett og fysisk aktivitet m.a. med idrettshall, fotballbane, sandvolleyballbane, badeplass og leikeareal. Planforslaget opnar for utviding av idrettshall og anlegg knytt til denne i framtida. Det er også sett av areal til grøntstruktur og friområde som inviterer til rekreasjon og aktivitet. Tilrettelegging av brygger for aktivitetar knytt til sjøen er også eit positivt bidrag til barn og unge sine interesser.

Landskap og strandsone

Lundeneset vil bli vesentleg meir utbygd enn i dag når planen er gjennomført, hovudsakleg som følgje av studentbustadane som er planlagt innanfor BOP3. På dette arealet kan det først opp studentbustadar inntil 15 meter høge (ei skisse viser 9 stk. blokker på området). I dag framstår dette med gardstun og opne landbruksareal. Endringane innanfor BOP3 er nok dei som i størst grad endrar landskapsbildet. Det går fram av planskildringa at utbyggjar vil nytte vegetasjon for å dempe endringa i landskapsbilde noko. Dette er også stilt krav om i føresegnene, jf. pkt. 2.1.

Arealet SVG4 som ligg langs vegen SV3, er sett av til «annan veggrunn grøntareal». Føresegnene stiller krav om at dette arealet skal plantast til med vegetasjon for å dempe skilje mellom landbruksområde og skuleområdet, jf. føresegnene pkt. 3.2.4 b).

På generelt grunnlag er vegetasjon og grøne areal viktige for opplevinga av gode uteopphaldsareal. Skuleområdet skal også fungere som bustadområde, derfor er estetisk god kvalitet på uteopphaldsareal svært viktig.

Kulturminne og kulturmiljø

Det er ingen kjente automatisk freda kulturminne innanfor plangrensa. Rogaland fylkeskommune,

seksjon for kulturarv, har synfare området. Ut frå observasjonar gjort på synfaringa og sjekk av sine arkiv, kan dei ikkje sjå at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminne på land og det blei vurdert å ikkje vere potensiale for nye funn.

Stavanger Maritime Museum melder at dei ikkje kjenner til kulturminne i sjø i det varsla området. Området er generelt vurdert til å ha lite potensiale for funn, skriv museet.

Like nord for planområdet ligg «Gamlatunet på Lunde». Dette er eit gardstun som er eit prioritert kulturminne i Kommunedelplanen for kulturminne og kulturmiljø, men planforslaget kjem ikkje i direkte berøring med dette.

Innanfor planområdet ligg også eit eldre gardstun der to våningshus og eit eldhus er Sefrak-registrerte. Våningshusa er vurdert i klasse C, dvs. at kulturverdien er av mindre betydning og tiltak relatert til bygningane er berre underlagt behandling etter plan- og bygningslova. Eldhuset derimot er i klasse A og vurdert som ein «verneverdig bygning med potensiale for fredning». Eldhuset ligg i byggeområdet BOP3 der det skal byggast nye studentbustadar. Det er ikkje detaljprosjektert korleis området skal byggast ut. Kommunedirektøren har forståing for at vern av eldhus kan vanskeleggjere utbygginga av området. Det er derfor ikkje stilt eit absolutt krav om vern, men eit krav om å, så langt som råd er, ta omsyn til dette kulturminnet, jf. føresegnene pkt. 3.1.1 i).

Ein eldre steingard går gjennom deler av planområdet og rammar grøntområdet inn på ein god måte. Den strekk seg vidare søraustover og inn i BOP2. Planforslaget legg opp til at steingarden blir tatt vare på i grøntområdet. Det er ønskeleg å ha opning i steingarden for å gi gangtilkomst og dermed god samanheng mellom byggeområda, jf. føresegnene pkt. 3.1.6 b).

Naturmangfald

Konsekvensane for naturmangfald er vurdert i planskildringa og er oppsummert slik i saksframlegget til første gangs handsaming av planen:

Planområdet ligg i eit allereie utbygd og menneskepåverka område. Ein ser det slik at Naturmangfaldlova §8 (kunnskapsgrunnlaget) er stetta i høve til kravet om at kunnskapsgrunnlaget skal stå i eit rimeleg forhold til saken/planen sin karakter og risiko for å skade naturmangfaldet. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert å vere tilstrekkeleg, og ein kan ikkje sjå at regulering og utbygging i tråd med planforslaget vil medføre stor skade på naturmangfaldet. Ein kan derfor ikkje sjå vesentlege negative konsekvensar av reguleringa etter ei vurdering av naturmangfaldlova §§8-12.

Det er ikkje gjort endringar i planen som tilseier ny vurdering.

Trafikk/trafikktryggleik

Tilkomsten til planområdet går via SV1, og planforslaget legg opp til utviding av vegen til 6 meter breidde for å betre tilkomst og manøvrering.

Det blir lagt til rette for parkering heilt nord i planområdet, med det same du har svinga av frå fylkesvegen. Parkeringsløyning blir betydeleg betra med tanke på kapasitet, men viktigast er at ein får stoppa store deler av biltrafikken inn i skuleområdet. Dermed kan mjuke trafikantar ferdast trygt i eit tilnærma bilfritt miljø internt på skuleområdet. Hovudparkeringsplassen rommar 48 p-plassar innanfor SPA1 og er utforma med inn- og utkøyring slik at parkeringsplassen også kan nyttast som snuplass for buss. Med omsyn til universell tilgjenge er det planlagt to parkeringsplassar internt på skuleområdet i nær tilknytning til administrasjons- og undervisningsbygningar, som skal leggast til rette for minimum 3 HC-parkeringar.

Trafikksituasjonen blir betra generelt og for mjuke trafikantar spesielt ved at det blir etablert fortau med kantstein mot vegen i den nordlege delen av planområdet. Trafikkmenga vil bli vesentleg redusert internt på skuleområdet ved at størsteparten av trafikken stoppar ved parkeringsplassen. Med det blir køyrevegane internt på skuleområdet hovudsakleg nytta til

nødvendig transport som varelevering, renovasjon, drop-off-sone, utrykking og for personar med nedsett funksjonsevne.

Utforming av vegane innanfor planområdet er plassert og dimensjonert i samsvar med gjeldande vegnormal. SV1 er planlagt med breidde 6 meter fram til avkøyringane til SV2 og SV3. Herfrå er vegane si breidde 4 meter. Fortau er planlagt med breidde 1,5 m. SV3 er tilkomst til BOP3 og til bustadeigedom 310/5 som ligg utanfor planområdet. I dag går denne tilkomstvegen gjennom gardstunet. Ny tilkomstveg er lagt i utkanten av planområdet slik at biltrafikken ikkje blir leia inn i og gjennom nytt planlagt bustadområde for skulen.

Friluftsliv og folkehelse

Planområdet ligg i nærleiken av både sjø og skog- og fjellområde. Planforslaget opnar for auka friluftsliv til sjø med tilrettelegging for båt- og badeaktivitetar. Som følgje av utbygging ved skulen er det også nærliggande å tru at utmarksareala rundt Lundeneset vil bli nytta av elevar og tilsette til friluftsliv. Det er merka og skilta turstiar til Kåtanuten, Hovda og Ormåsen, alle i gangavstand frå Lundeneset. Reguleringsplanen er totalt sett vurdert å ha positiv effekt på friluftsliv. Auka elevtal vil få gode turmoglegheiter både til sjø og fjell, dette vil samstundes kunne få positiv effekt på folkehelsa.

Miljø og forureining

Planforslaget legg ikkje opp til støyande aktivitet eller anna form for forureining. Nye skulebygningar vil bli knytt til eksisterande avløp ved Westcon.

Det er frå før problematikk knytt til både støy og forureining. Støykjelder kjem frå arbeid ved Westcon sitt anlegg i vest. Støynivå målt ut frå dagens situasjon viser at deler av skuleområdet ligg innanfor mørkegul og lysegul sone.

Lundeneset og Westcon har heile vegen hatt tett dialog om støyproblematikken. Vidare dialog og tett samarbeid vil vera vesentleg for å skapa gode løysningar før reguleringsplanen kan realiserast. Det er av interesse for begge partar at støyproblematikken på Lundeneset blir handtert på ein forsvarleg måte. Det er stilt følgande krav i føresegnene: «Ved oppføring av bygningar må det innanfor gul støysoner som vist i plankart, dokumenterast at det er gjort eventuelle naudsynte tiltak som syner at støyen er innanfor krava i retningslinje T-1442 for uteopphaldsareal og bygningar med støyfølsam bruk», jf. pkt. 5.1, andre kulepunkt.

Kommunedirektøren viser elles til sine kommentarar knytt til Westcon sine merknader.

I sjøen er det registrert eit forureina område utanfor næringsområdet og deler av skuleområdet. Statsforvaltaren har gitt Westcon pålegg om tiltak for opprydding av forureina sjøbotn. Pr. d.d. er ikkje kommunedirektøren kjent med status i saka.

Universell utforming

Universell tilkomst blir betre ved gjennomføring av planforslaget. Vegen blir utbetra med god framkomst. Det blir tilrettelagt for parkering for menneske med nedsett funksjonsevne nær skulebygningane. Oppføring av nye skulebygg skal følgje reglar for tilgjengelegheit i samsvar med byggt teknisk forskrift. Utforming av uteopphaldsareal vil følgje gjeldande kommuneplan: «når arealet etter sin funksjon er eigna, skal det leggjast til rette for at felles uteopphaldsareal er universelt utforma». Føresegnene stiller krav om universell utforming i pkt. 2.5.

Økonomiske konsekvensar

Planforslaget legg ikkje opp til ei utbygging i kommunal regi. Planen vil såleis ikkje medføre behov for kommunale investeringar eller midlar til drift.

Kommunedirektøren si oppsummering/ konklusjon

Dei positive verknadene av planforslaget er at ein gir Lundeneset VGS utviklingsmoglegheiter. Det har over lang tid vore arbeidd for at skulen skulle få moglegheiter til dette og kommuneplanen har sett av areala. Skulen er ein viktig utdanningsinstitusjon, har eit breitt skuletilbod og eit godt miljø som kommunen ønskjer å gi gode rammevilkår.

Utbygging av skuleområdet fører til tap av noko landbruksjord. Det er gjennom ein prosess arbeidd fram ei løysing som gjer at gardsdrifta på naboeigedomen kan halde fram. Noko innmarksbeite og fulldyrka areal går tapt saman med gardstunet. Nytt gardstun er etablert med driftsbygning og våningshus nord for Lundavika. Det gamle gardstunet representerer kulturminne, og eldhuset er vurdert som verneverdig. Ved gjennomføring av planen vil utbygger forsøke å ta vare på eldhuset og steingarden så langt det er mogleg.

Ei skuleutbygging med studentbustadar innanfor støysone frå næringsverksemda kan by på utfordringar. Westcon har krav på seg til å skjerme for støy i høve til dagens situasjon. Dei har også starta reguleringsplanarbeid som gir indikasjonar om betre støyforhold i framtida, men planforslaget er ikkje innsendt til kommunen og er derfor usikkert kva tid kan gjennomførast. Detaljregulering for Lundeneset gir såleis rom for støyskjerming innanfor eige byggeområde og føresegnene stiller krav som sikrar støyskjerming i gul sone før det blir gitt rammeløyve.

Under vegg i planprosessen har det vore dialog mellom kommunen og konsulent/utbygger. Plankart og føresegner er noko endra i høve til første gangs behandlinga, men dette er gjort i samråd med konsulent og tiltakshavar.

Kommunedirektøren rår til at planforslaget blir vedtatt slik det ligg føre med plankart og føresegner datert 10.11.2021.

Aktuelle lovar, forskrifter, avtalar m.m.

Plan- og bygningslova og naturmangfaldlova.

Vedlegg:

Plankart 10.11.2021

Føresegner 10.11.2021

Planskildring med ROS-analyse 23.08.2021