

Detaljregulering for oppvekstparken, Kvitsøy

PlanID 2022001



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Kvitsøy kommune
Tittel på rapport:	Detaljregulering for oppvekstparken, Kvitsøy
Oppdragsnavn:	Nye Kvitsøy skole
Oppdragsnummer:	636588-01
Utarbeidet av:	Øyvind Skaar
Oppdragsleder:	Øyvind Skaar
Tilgjengelighet:	Åpen

Kort sammendrag

Asplan Viak har vært engasjert av Kvitsøy kommune for å utarbeide reguleringsplan for oppvekstparken. Planens formål er offentlig tjenesteyting.

Formålet med reguleringsplanen har vært å detaljregulere området mellom dagens skole og aktivitetshall på Kvitsøy, for å legge til rette for bygging av ny skole. Det er også planlagt kontorlokaler for kommuneadministrasjonen og bibliotek i samme bygningsmasse. Med bakgrunn i krav i kommuneplanen, samt et ønske om å få til en god sammenheng mellom funksjonene i området, inkluderer planområdet eksisterende skoletomt, barnehage, bedehus, ny skoletomt, aktivitetshallen og klubbhuset, med tilhørende uteområder, trafikkareal og parkering.

I forbindelse med varsel om oppstart kom det innspill fra flere offentlige instanser og foreninger, med hovedfokus på jordvern. I arbeidet med planen har en søkt å bevare mest mulig av jordbruksarealet i området, og

02	11.sep. 2023	Revisjon etter 1.gangsbehandling	ØS	AH
01	20. sep. 2022	Nytt dokument	ØS	AH
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

sikret tilbakeføring av eksisterende skoletomt til jordbruksareal når ny skole er tatt i bruk. I løpet av planprosessen har også areal for basseng blitt inkludert i planområdet, med utgangspunkt i politisk vedtak.

Planområdet er delt i flere delfelt, der felt o_T1 omfatter areal for ny skole, kommuneadministrasjon og bibliotek, mens o_T2-T4 omfatter henholdsvis areal for nytt basseng, eksisterende aktivitetshall og klubbhuset til idrettslaget.

Planforslaget har følgende arealregnskap:

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting (5)	11,4
1161 - Barnehage	2,7
1164 - Forsamlingslokale for religionsutøvelse	1,2
1400 - Idrettsanlegg	2,5
Sum areal denne kategori:	17,7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg	1,1
2011 - Kjøreveg (3)	1,2
2012 - Fortau	0,5
2014 - Gatetun (2)	0,9
2015 - Gang-/sykkelveg (4)	1,1
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	0,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (7)	0,9
2082 - Parkeringsplasser (3)	0,7
Sum areal denne kategori:	6,5
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3002 - Blå/grønnstruktur (3)	1,7
Sum areal denne kategori:	1,7
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (daa)
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5)	5,2
Sum areal denne kategori:	5,2
Totalt alle kategorier:	31,2

Forord

På oppdrag fra Kvitsøy kommune har Asplan Viak utarbeidet en detaljreguleringsplan for oppvekstparken på Kvitsøy.

De som har deltatt fra Asplan Viak er:

- Oppdragsleder og arealplanlegger - Øyvind Skaar
- LARK - Nina Helen Halseid-Budd
- Veg - Maria Skuggevik Olsen og Lars Løvstad
- Mobilitet - Joachim Weisser
- VA - Haakon Norum
- Miljø - Michelle Samuelson
- Kvalitetssikring - Anders Haukanes

Haugesund, 05.05.2023

Øyvind Skaar

Oppdragsleder

Anders Haukanes

Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn	7
	1.1. Hensikten med planen	7
	1.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	7
	1.3. Tidligere vedtak i saken	7
	1.4. Utbyggingsavtaler	8
	1.5. Krav om konsekvensutredning	8
2.	Planprosessen	9
	2.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	9
	2.2. Dialogmøte og møte med elevrådet	9
3.	Planstatus og rammebetingelser	10
	3.1. Overordnede planer	10
	3.1.1. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	10
	3.1.2. Fylkeskommunale planer	10
	3.1.3. Kommunale planer	10
	3.2. Gjeldende reguleringsplaner	11
	3.3. Tilgrensende planer	13
4.	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	15
	4.1. Beliggenhet	15
	4.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	16
	4.3. Stedets karakter	16
	4.4. Landskap	18
	4.5. Kulturminner og kulturmiljø	19
	4.6. Naturverdier	20
	4.7. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	22
	4.8. Landbruk	23
	4.9. Trafikkforhold og vegsystem	23

4.10. Barns interesser og sosial infrastruktur	25
4.11. Universell tilgjengelighet	25
4.12. Teknisk infrastruktur	26
4.13. Grunnforhold	26
4.14. Støyforhold og luftforurensning	26
4.15. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	26
4.16. Næring	27
5. Beskrivelse av planforslaget	28
5.1. Planlagt arealbruk	28
5.1.1. Reguleringsformål	30
5.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	31
5.2.1. Plankart	31
5.2.2. Offentlig eller privat tjenesteyting (felt o_T1-5)	31
5.2.3. Barnehage (felt o_BH)	33
5.2.4. Forsamlingslokale for religionsutøvelse (felt REL)	33
5.2.5. Idrettsanlegg (felt o_IDR)	34
5.2.6. Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNFR)	34
5.3. Adkomst, parkering og universell utforming	34
5.4. Teknisk infrastruktur	37
5.5. Miljøoppfølging	38
5.6. Uteoppholdsareal	38
5.7. Landbruksfaglige vurderinger	40
5.8. Sosial infrastruktur	41
5.9. Plan for avfallshenting	42
5.10. Risiko og sårbarhet	42
5.11. Rekkefølgebestemmelser	42
6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget	43
6.1. Overordnede planer	44
6.2. Landskap	44
6.3. Stedets karakter og estetikk	45
6.4. Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	45

6.5. Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	45
6.6. Uteområder og rekreasjonsbruk	47
6.7. Trafikkforhold	47
6.8. Jordressurser/landbruk	48
6.9. Økonomiske konsekvenser for kommunen	48
6.10. Konsekvenser for næringsinteresser	48
6.11. Interesse motsetninger	48
7. Merknader til oppstart - kommentert	49

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

Kvitsøy kommune har vedtatt bygging av ny barne- og ungdomsskole på tomta mellom Aktivitetshallen og dagens skole og barnehage. Det nye skolebygget skal også inkludere kontorlokaler for kommuneadministrasjonen, og det skal opparbeides tilhørende uteoppholdsarealer. Dagens skole skal rives når ny skole er ferdigstilt, og området skal tilbakeføres til jordbruksareal.

Planområdet omfatter også aktivitetshallen med tilhørende uteområder, idrettslagets klubbhus, barnehage ved dagens skole og bedehuset. Hensikten er å samle alle disse funksjonene i en felles, oppdatert reguleringsplan. Etter varsel om oppstart er det gjort politisk vedtak om å legge til rette for opplæringsbasseng i området som i dag inneholder hundepark. Bassenget er innarbeidet i plankart og bestemmelser, men er ikke beskrevet i samme detalj som skoletomta i resten av planbeskrivelsen.

1.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er Kvitsøy kommune, og Asplan Viak er plankonsulent. Link Arkitektur er rådgivende arkitekt med ansvar for forprosjekt for selve skolebygningen.

Tomta for ny skole (gnr./bnr. 18/6 og 18/22) er tidligere eid av privat grunneier, men parallelt med planprosessen har kommunen inngått kjøpsavtale for eiendommene. Eiendommene er avsatt til offentlig formål i kommuneplanens arealdel. Resten av eiendommene innenfor planområdet er eid av Kvitsøy kommune, med unntak av klubbhuset (Kvitsøy Idrettslag) og Kvitsøy Bedehus.

1.3. Tidligere vedtak i saken

Areal for ny skole er avsatt i kommuneplanens arealdel for Kvitsøy kommune (2019-2030), med tilhørende bestemmelse om at det utarbeides samlet detaljregulering som også omfatter eksisterende skoletomt og barnehage. Reguleringsplanen skal sikre sammenhengende uteoppholdsarealer med gode kvaliteter, og trafikksikre parkerings- og adkomstløsninger. Samtidig må utbyggingsområdene i reguleringsplan begrenses til et minimum av hensyn til jordvern, og overskytende areal i forbindelse med planprosessen skal tilbakeføres til landbruk.

1.4. Utbyggingsavtaler

Ingen aktuelle utbyggingsavtaler.

1.5. Krav om konsekvensutredning

Det er ikke stilt krav til konsekvensutredning av tiltakene i planområdet, da arealbruken er avklart i kommuneplanens arealdel. Likevel vil konsekvenser av tiltakene vurderes i kapittel 6, med et spesielt fokus på beslag av landbruksareal, utforming av uteområder og tilrettelegging for barn og unge.

2. Planprosessen

2.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet direkte til grunneiere, naboer og offentlige instanser 17.august 2022, med frist for å komme med innspill satt til 30.september. Oppstarten ble også varslet i Bygdebladet og i Stavanger Aftenblad. I løpet av høringsperioden kom det inn totalt **8** merknader fra offentlige aktører. Merknadene er oppsummert og kommentert i kapittel 7.

2.2. Dialogmøte og møte med elevrådet

Det ble avholdt møte med elevrådet og åpent dialogmøte 20.september 2022. I møtet med elevrådet var hovedfokuset på utforming av uteområdene ved den nye skolen. Elevene kom med innspill til blant annet type lekeapparater, utforming av oppholdsareal og tilpasning til lokalklima. Både elever og administrasjonen ved skolen har i tillegg vært med å påvirke utformingen av selve skolebygningen, gjennom medvirkning med administrasjonen og Link arkitektur.

Åpent dialogmøte ble holdt på Kulturscenen på Hummermuseet på Kvitsøy, og det møtte opp rundt 15 stykker på møtet. I møtet orienterte Asplan Viak om bakgrunnen for planarbeidet, sentrale problemstillinger i arbeidet og om prosessen frem til ferdig vedtatt detaljregulering. Følgende tema ble sentrale i møtet:

- Jordvern
- Tilkomst, trafiksikkerhet og parkering
- Utforming av uteområder og tilpasning til lokalklima

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1. Overordnede planer

3.1.1. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

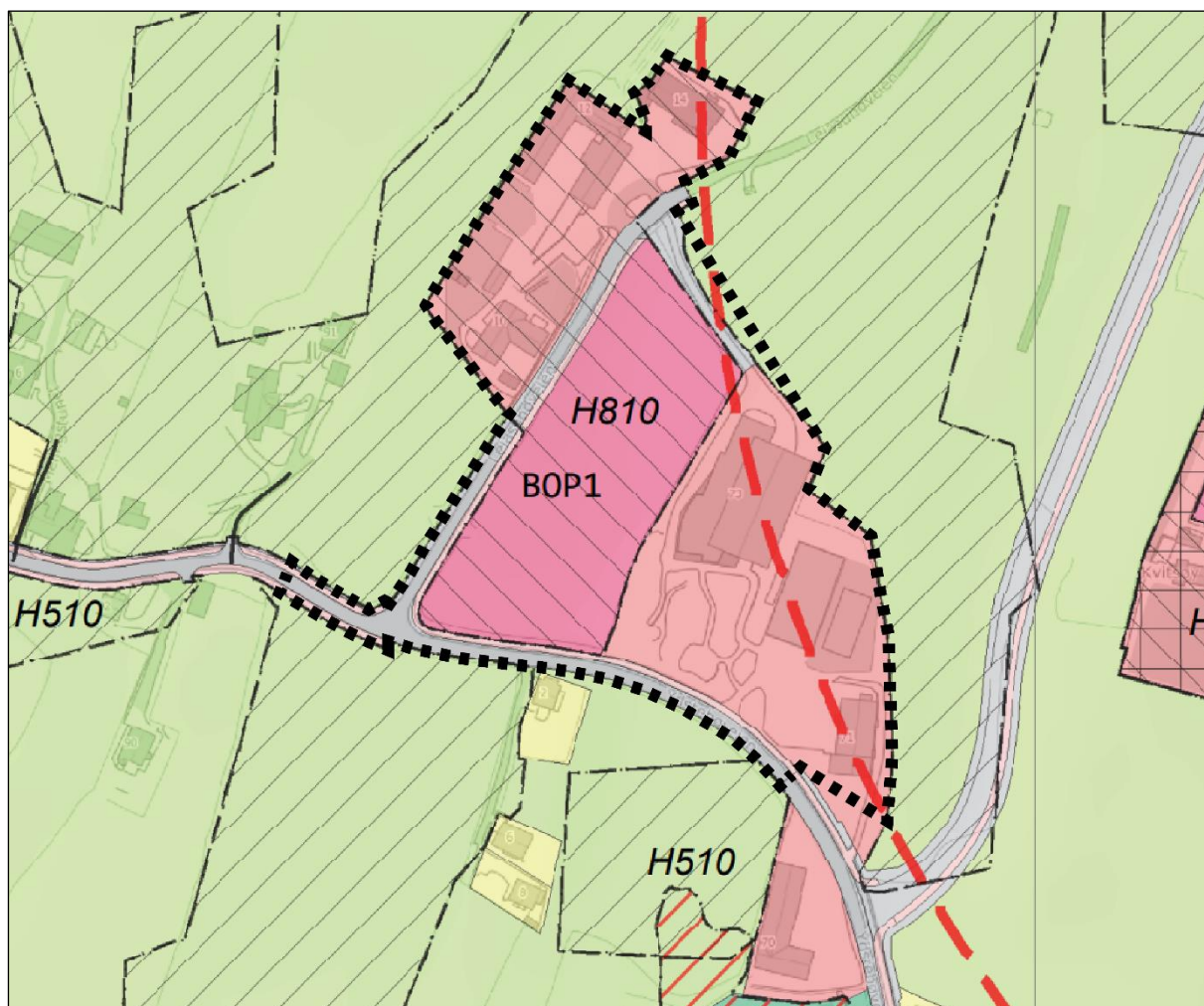
I planretningslinjene står det at ved forslag om omdisponering av verdifull dyrket eller dyrkbar jord, bør potensialet for fortetting og transformasjon være kartlagt. Det står også at det er nødvendig å ta vare på god matjord, men at jordvernet må balanseres mot storsamfunnets behov.

3.1.2. Fylkeskommunale planer

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke ble vedtatt 20.oktober 2020. Det er ingen særskilte bestemmelser knyttet direkte til planområdet, men jordvern er et sentralt tema i arbeidet. Det er definert kjerneområder for jordbruk i regionen, men areal på Kvitsøy er ikke inkludert der. Jordvern skal likevel stå sterkt i alle planprosesser, men må balanseres opp mot andre samfunnsnyttige behov.

3.1.3. Kommunale planer

I kommuneplanens arealdel (2019-2030) er området mellom eksisterende skole og Aktivitetshallen avsatt til fremtidig offentlig tjenesteyting (BOP), og det er på dette området ny skole planlegges. Området, sammen med eksisterende skoletomt, barnehage og bedehus er omfattet av sone H810, krav om felles planlegging. Dette betyr at det må utarbeides en felles reguleringsplan for disse områdene, og bakgrunnen for dette er at det er stilt krav fra regionale myndigheter om at utbyggingsområdene i reguleringsplanen skal begrenses til et minimum av hensyn til jordvern. Det står samtidig at overskytende areal i forbindelse med reguleringsplanprosessen skal tilbakeføres til landbruk. Dette betyr også at det må vurderes om arealet som eksisterende skole står på skal tilbakeføres til landbruksjord, og at skolebygningene dermed skal rives.

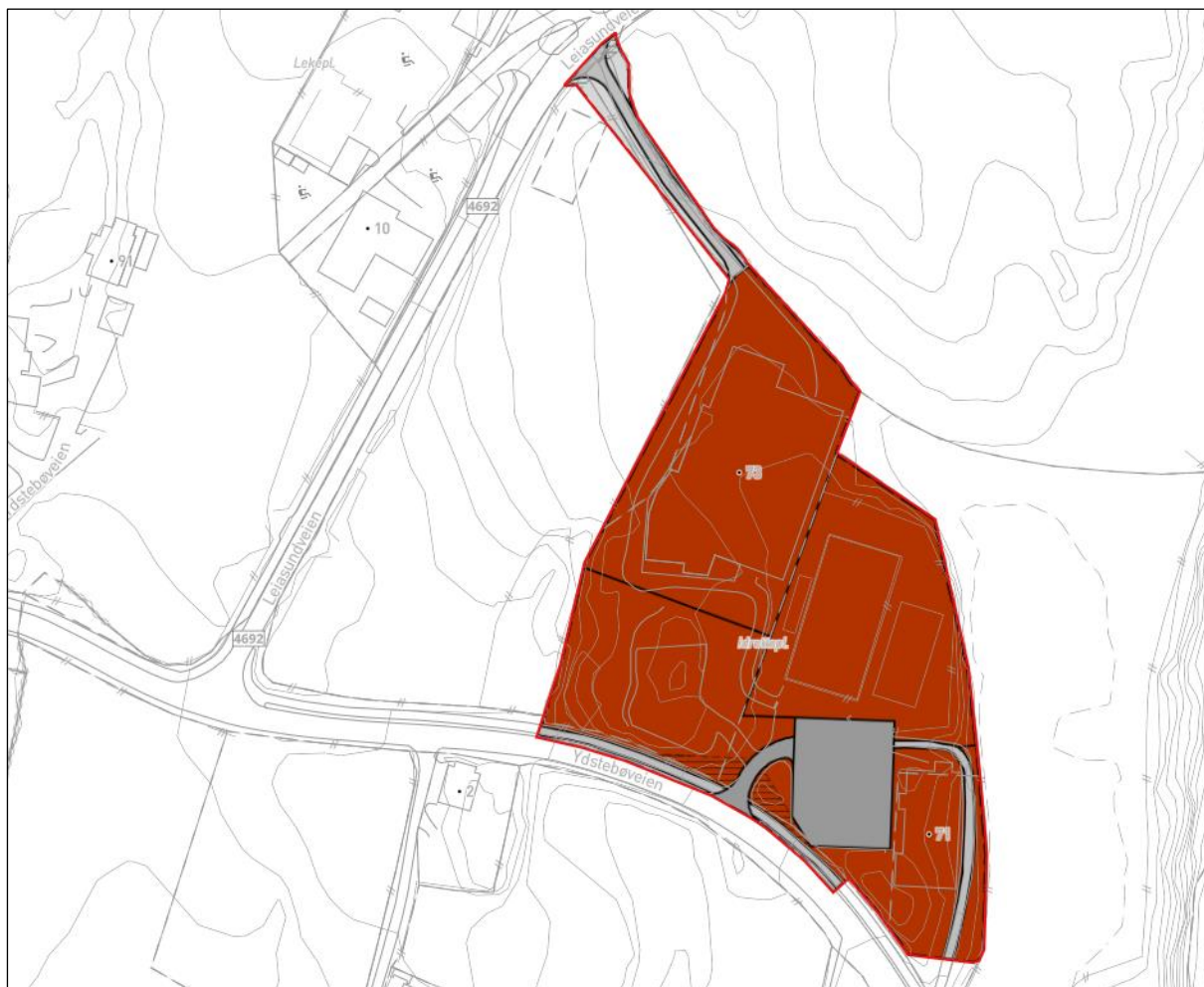


Figur 1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel med planområdet markert med stiplet, sort strek.

3.2. Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Kvitsøy aktivitetspark (PlanID 2009001)

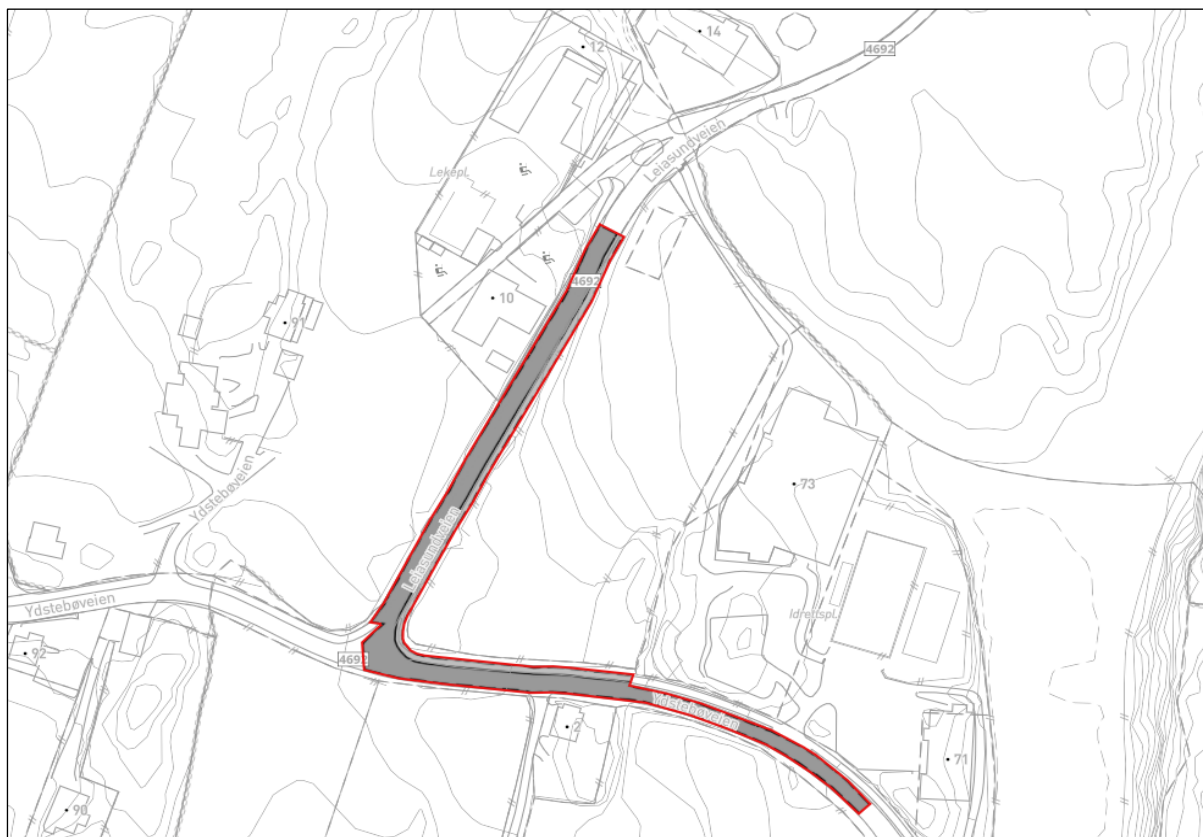
Aktivitetshallen, aktivitetsparken, klubbhuset til idrettslaget og parkeringsplassen knyttet til disse er omfattet av *reguleringsplan for Kvitsøy aktivitetspark (planID 2009001)*, som ble vedtatt 17.02.2009. Planen omfatter også gangveien mellom dagens skoleområde og Aktivitetshallen og deler av etablert gang- og sykkelveg langs Ydstebøveien. Planen er utarbeidet basert på gammel plan- og bygningslov, og formålene og bestemmelser er dermed ikke i tråd med gjeldende lover og retningslinjer.



Figur 2. Reguleringsplan for Kvitsøy aktivitetspark.

Reguleringsplan for Vollsøy (planID 1998002)

Ydstebøveien forbi planområdet, samt Leiasundveien frem til eksisterende skole, er regulert i *reguleringsplan for Vollsøy (planID 1998002)*, som ble vedtatt 29.06.1998 og sist revidert 14.12.2010. I planen er det avsatt areal til gangveg på nordsiden av Ydstebøveien og østsiden av Leiasundveien. Gang- og sykkelveg langs Ydstebøveien er etablert, mens det langs Leiasundveien er etablert fortau på vestsiden, istedenfor på østsiden. Planen er, i likhet med reguleringsplan for aktivitetsparken, utarbeidet med utgangspunkt i gammelt lovverk, og er dermed ikke i tråd med lover og føringer i gjeldende plan- og bygningslov.



Figur 3. Utsnitt av plankart for Vollsøy

3.3. Tilgrensende planer

Detaljregulering av E39 Rogfast (planID 2016002)

Planområdet grenser i øst og sør til *detaljregulering av E39 Rogfast, veg i dagen på Kvitsøy, PlanID 2016002*, vedtatt 21.02.2017. Planen omfatter tilkomst fra Rogfast og ny undersjøisk tunell til Kvitsøy, og legger opp til påkobling til Leiasundveien og Ydstebøveien like øst for klubbhuset til Kvitsøy IL. Planen omfatter også selve krysområdet ved påkoblingen til Ydstebøveien, og legger opp til ensidig fortau langs hele den nye veitraseen. En forutsetning i reguleringsplanen er stenging av Leiasundveien i nordenden av planområdet.

I planen er det også satt av midlertidig rigg- og anleggsområde som strekker seg helt til grensen til reguleringsplanen for aktivitetsparken. Vegsystemet er under bygging per april

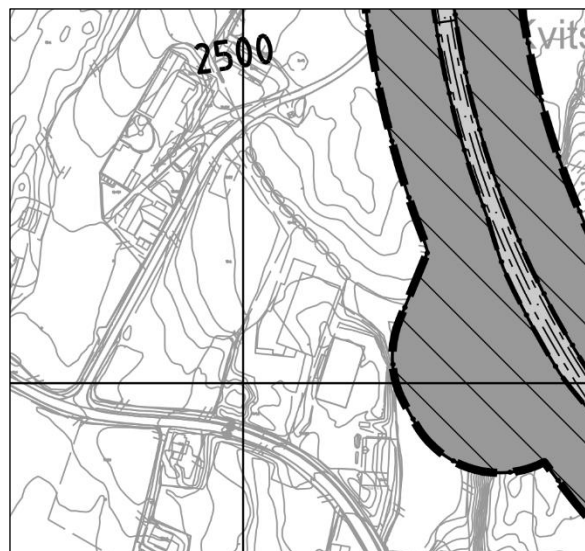
2023, og er planlagt ferdigstilt i 2023.



Figur 4. Utsnitt av detaljregulering av E39 Rogfast, veg i dagen på Kvitsøy, planID 2016002.

Detaljreguleringsplan for E39 Rogfast - tunnel (planID 2012001)

Rogfast-tunnelen under Boknafjorden er planlagt med arm til Kvitsøy, og denne går under bakken like nord for planområdet. Tunnelen er regulert med vegbredde på 11 meter, og byggeforbudssone på 40 meter på begge sider.



Figur 5. Utsnitt av detaljregulering for E39 Rogfast - tunnel

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1. Beliggenhet

Planområdet ligger i Kvitsøy kommune, og omfatter eksisterende Kvitsøy skole, Aktivitetshallen med utendørs lekeområder, klubbhuset til Kvitsøy idrettslag og tomt for ny skole mellom dagens skole og Aktivitetshallen. Planområdet avgrenses av eksisterende reguleringsplaner i sør, og øst, og av område avsatt til offentlig formål i nord og vest. I tillegg er deler av vegsystemet ved Ydstebøveien og Leiasundveien inkludert for å sikre trafiksikker tilkomst til alle deler av planområdet.



Figur 6. Oversiktskart over Kvitsøy og planområdet.

4.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet inneholder en rekke funksjoner; skole, barnehage og bedehus i vest, aktivitetshall, aktivitetspark, fotballbane, tennisbane og klubbhus i øst, med jordbruksareal mellom og rundt. Ydstebøveien med gang- og sykkelvei går sør i planområdet, og fra denne er Leiasundveien tilkomst til skole, barnehage og bedehus.



Figur 7. Oversikt over arealbruken i planområdet. Jordbruksareal er vist med gult.

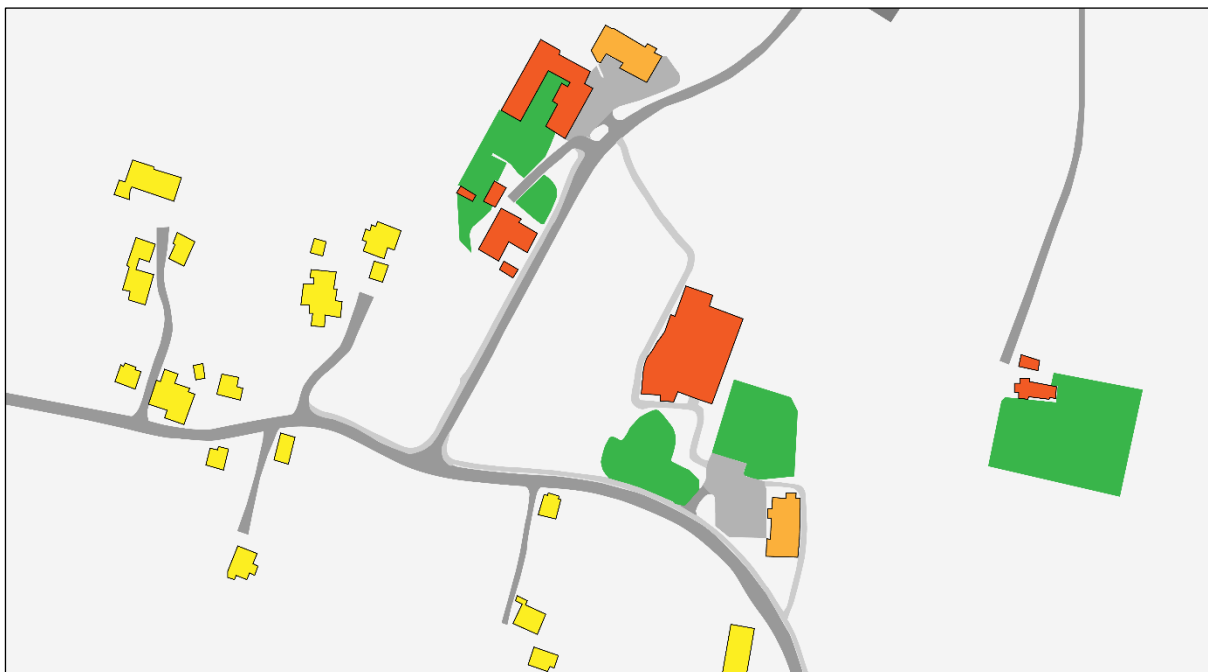
4.3. Stedets karakter

Stedets karakter sammenfaller i stor grad med Kvitsøy ellers, og defineres av åpne jordbruksarealer med relativt små høydeforskjeller, brutt opp av bebyggelse og veisystem. Planområdet fremstår på mange måter som tredelt, med skole og barnehage i en klynge i vest og aktivitetshallen og idrettsfunksjoner i en klynge i øst, separert av jordbruksarealer i midten. Boligbebyggelsen rundt planområdet består i stor grad av mindre klynger av våningshus med direktetilkomst fra Ydstebøveien, adskilt av jorder i småkupert terreng. Med unntak av barnehagen, aktivitetshallen og klubbhuset er bygningsmassen i området av eldre karakter.



Figur 8. Dagens skole sett fra gangveien til aktivitetshallen.

Øst for planområdet ligger Kvitsøy kirke på et høydredag, adskilt av et søkk hvor fremtidig tilkomstvei fra Rogfast åpnes i 2023. Kirken er synlig på lang avstand på grunn av plasseringen og det ellers relativt flate terrenget på Kvitsøy.



Figur 9. Offentlige bygninger i rødt, bedehus og klubbhus i oransje, og boliger, garasjer og gårdsbygninger i gult.

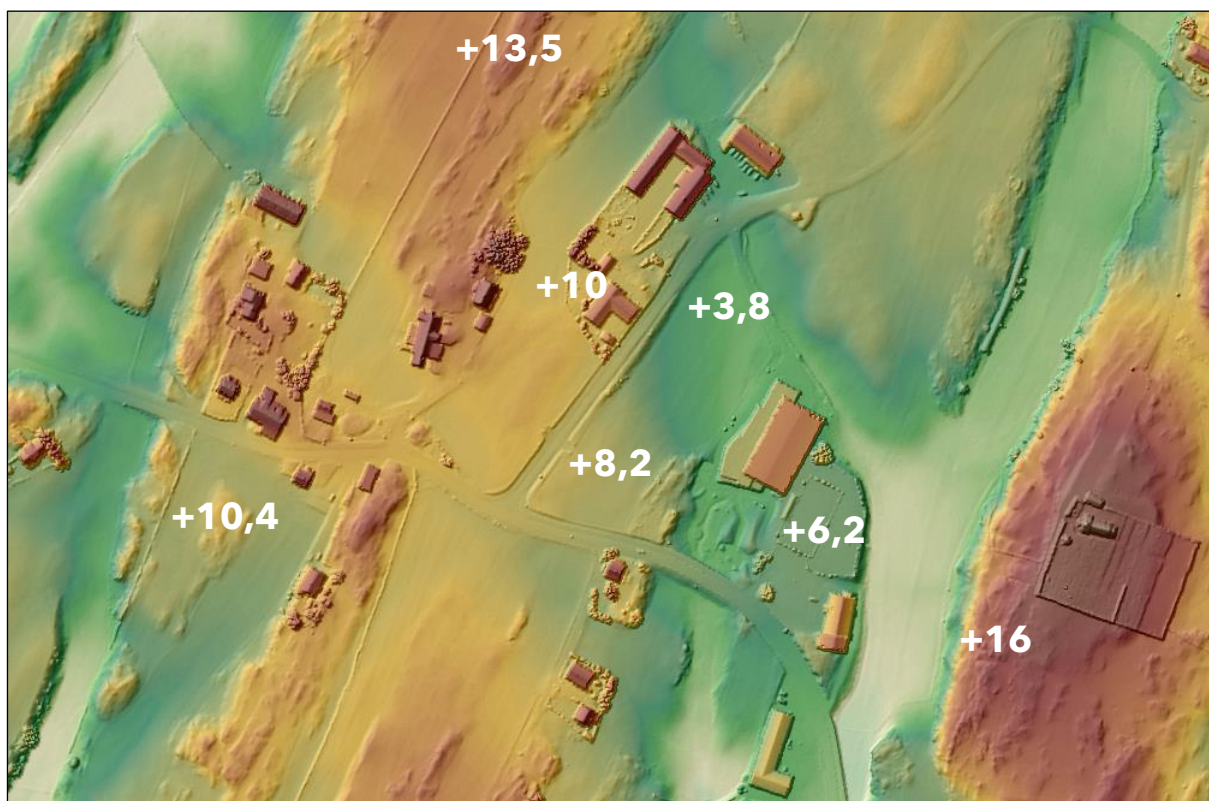
4.4. Landskap

Landskapet i området er relativt flatt, med rullende jorder og mindre høyder spredd utover. Eksisterende skoleområde ligger på omtrent kote +10 og Aktivitetshallen på rundt kote +5, mens tomt for fremtidig skole ligger i et søkk mellom disse. Selve planområdet er høyere i sør og i vest, men det åpne landskapet generelt gjør at solforholdene er svært gode på dag- og ettermiddagstid. Øst for planområdet går det et søkk fra sør mot nord, og øst for dette igjen stiger terrenget bratt opp til ca. kote +16 hvor kirken ligger.



Figur 10. Høydedrag i det sørøstre hjørnet av ny skoletomt, mot aktivitetshallen.

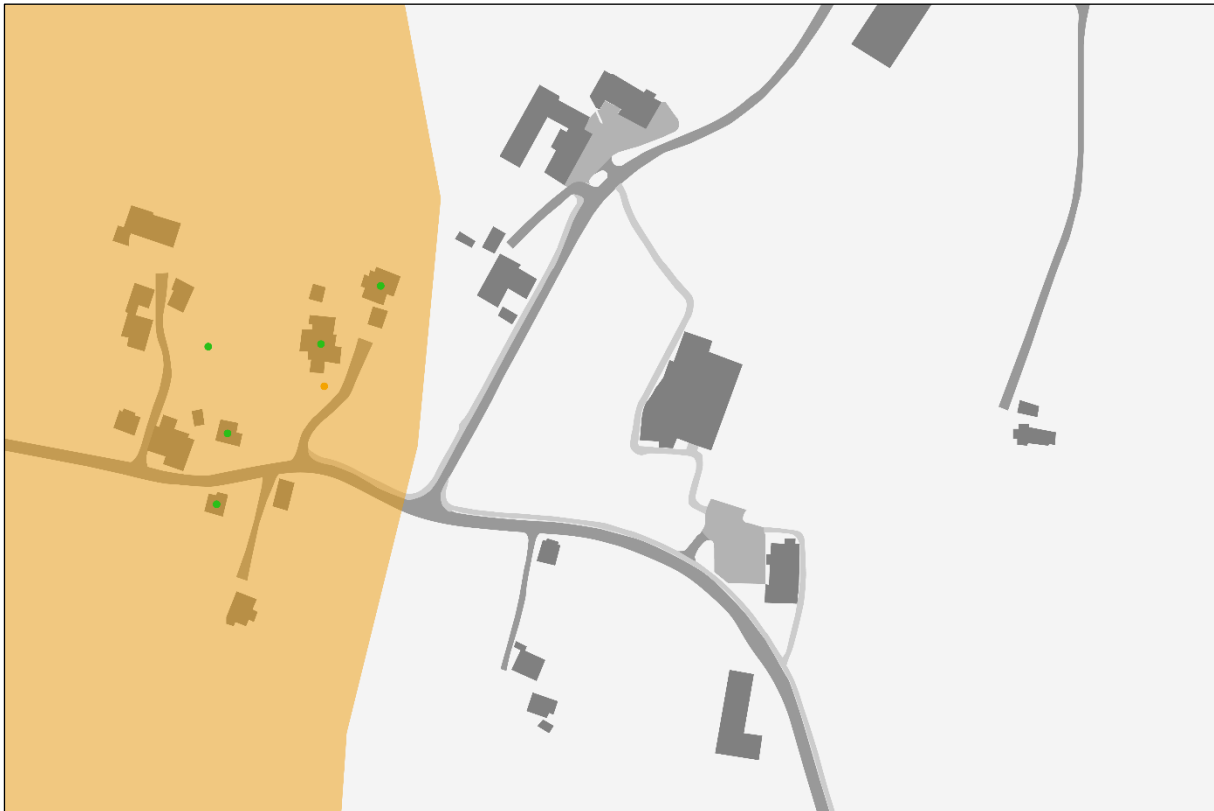
På grunn av det åpne landskapet er området vindutsatt, på lik linje med store deler av Kvitsøy. Fremtredende vindretning i vinterhalvåret er i Rogaland fra sør-øst, mens den i sommerhalvåret er fra nord-vest. Planområdet og ny skoletomt er best skjermet for vind fra øst på grunn av høyden kirken ligger på, men generelt er det lite naturlig beskyttelse mot sterk vind i området.



Figur 11. Høydedata for planområdet, hentet fra hoydedata.no

4.5. Kulturminner og kulturmiljø

Den vestlige delen av Kvitsøy er registrert som et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA), og særpreges av lave og småknausete terrengformer, opprepen kystlinje med mange øyer, holmer og smale sund. Registrert grense for dette går like vest for barnehagen. I det samme området er det flere SEFRAK-registrerte bygninger fra tidlig 1900-tallet. Registrering i SEFRAK-registeret innebærer ikke noe formelt vern, men indikerer at bygningene må vurderes nærmere ved saksbehandling av søknader om ombygging eller rivning.



Figur 12. Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (oransje område) og SEFRAK-registrerte bygninger (grønne og oransje prikker) i området.

4.6. Naturverdier

På Kvitsøy generelt er det mange registrerte forekomster av en rekke ulike fuglearter, både truede arter og arter av nasjonal forvaltningsinteresse. På jordet som er avsatt til fremtidig skolebebyggelse er det gjort registreringer av totalt syv sårbare og tre truede fuglearter:

Sårbare arter (VU)	Gulspurv, tårnseiler, granmeis, grønnfink, sandsvale, grønnfink og gråmåke
Nær trua arter (NT)	Tårnseiler, sanglerke og tjeld

Ved dagens skole er det gjort registreringer av fire sårbare, fire nært trua, en sterkt trua og to kritisk trua arter:

Sårbare arter (VU)	Fiskemåke, sandsvale, gråmåke og grønnfink
--------------------	--

Nær trua arter (NT)	Tjeld, sanglerke, tyrkerdue og gråspurv
Sterkt trua arter (EN)	Myrhauk
Kritisk trua arter (CR)	Hettemåke og åkerrikse

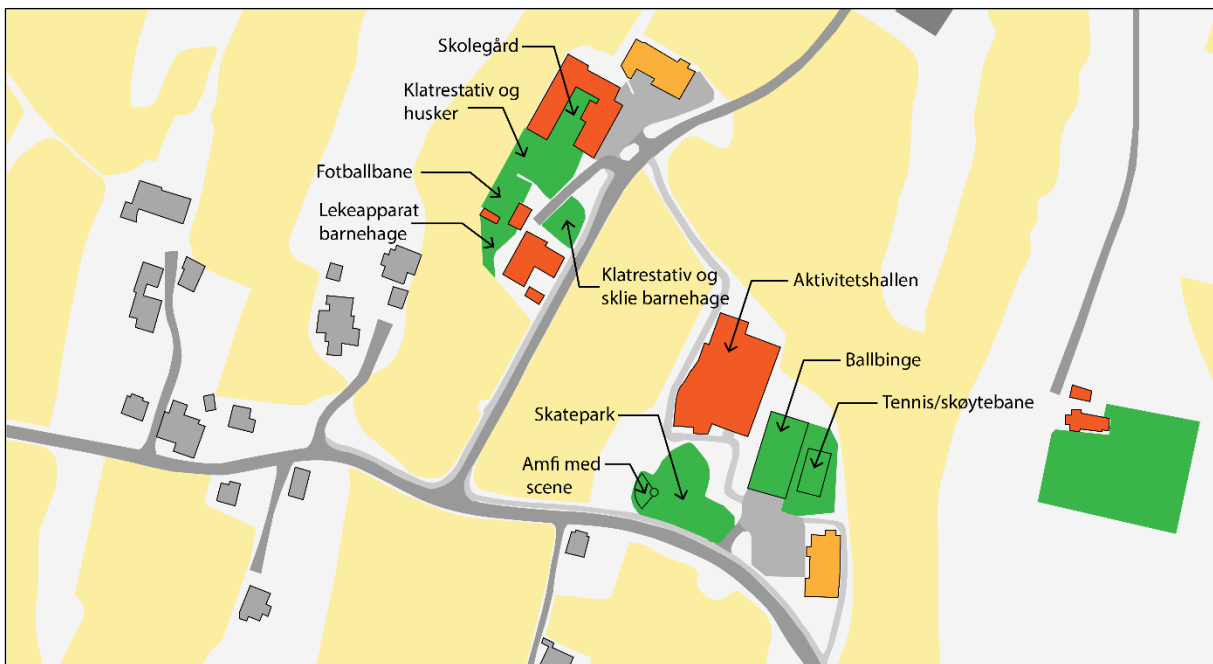
Både tårnseiler og tjeld er arter av stor nasjonal forvaltningsinteresse, mens granmeis og heipiplerke er arter av særlig stor forvaltningsinteresse. For alle disse artene er det markert flater i forvaltningskart som definerer områder disse antas å finnes. Det er viktig å påpeke at registreringene av alle artene bare gir en pekepinn på hvor disse kan finnes, og at det samtidig kan finnes arter i et område som ikke er registrert. I tillegg til de nevnte artene er det gjort observasjoner av en rekke livskraftige arter i området, som blant annet Neslesommerfugl, Trepiplerke og Enkeltbekkasin. Registreringene av arter er først og fremst knyttet til fugler på jakt etter næring, men også mulig reproduksjon for Sandsvale.



Figur 13. Registreringer av truede arter og arter av nasjonal forvaltningsinteresse i og rundt planområdet. Punktmarkeringer angir punktregistreringer av truede arter, mens flater med skravur angir områder med arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

4.7. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Uteområdene i planområdet er fordelt på to steder; ved skolen og barnehagen og i aktivitetsparken. I skolegården er det huskestativ, klatrestativ og en liten, asfaltert fotballbane, mens det ved barnehagen er en rekke ulike klatrestativ, sklie og mindre lekeapparater. Aktivitetsparken består av utendørs ballbinge, skatepark, tennisbane/skøytebane, amfi med scene og friområder. Selve aktivitetshallen består av en stor hall for ulike ballspill, treningsrom, sosialrom, garderober og toaletter.



Figur 14. Leke- og rekreasjonsområder i planområdet.



Figur 15. Lekeapparat i skolegården.

4.8. Landbruk

Arealet som er avsatt i kommuneplanen til ny skole omfatter i overkant av 8 daa med fulldyrka jord. Arealet har tidligere vært en del av et større, sammenhengende landbruksområde nord for aktivitetshallen, men er i dag fraskilt fra landbruksområdene rundt planområdet av gangvegen som går mellom aktivitetshallen og skoleområdet.

Jordvern er en vesentlig del av den samordnede areal- og transportplanleggingen både på nasjonalt, regionalt og lokalt nivå. I kommuneplanens arealdel er det stilt krav om at utbyggingsområdet for ny skole skal begrenses til et minimum av hensyn til jordvern, og at overskytende areal i forbindelse med reguleringsprosessen skal tilbakeføres til landbruk.



Figur 16. Landbruksareal innenfor planområdet markert med gul farge.

4.9. Trafikkforhold og vegsystem

Dagens skole, barnehage og bedehus har tilkomst fra Leiasundveien, via Ydstebøveien. Leiasundveien er også tilkomst til de nordre og østre delene av Kvitsøy, blant annet kirken, bebyggelsen på Krossøy og Langøy. Veien har en fartsgrense på 30 km/t, og ensidig fortau på vestsiden frem til skolen. I reguleringsplan for Rogfast erstattes strekningen forbi skolen

med ny tilkomst fra Ydstebøveien øst for klubbhuset til Kvitsøy IL, og Leiasundveien stenges for gjennomkjøring ved bedehuset. Dette forventes gjennomført høsten 2023.

For reiser til/fra fastlandet er en avhengig av ferge eller hurtigbåt. Avstand til ferge- og hurtigbåtkaien fra planområdet er ca. 10 minutter til fots og 3 minutter med sykkel. Med kort avstand mellom ferge-/hurtigbåtkai og planområdet vil det ikke være nødvendig å ta med seg bil til Kvitsøy, da planområdet ligger innenfor gangavstand til ferge-/hurtigbåtkai.

Rogfast skal etter planen åpnes i 2031. Ved ferdigstilling vil Kvitsøy få fastlandsforbindelse, og reisemønsteret vil endre seg. Høye bomtakster kan tenkes å ha en avvisende effekt for personbiltransport, men hvor høy denne effekten blir vil være avhengig av kollektivtilbudet som etableres. Rogfast vil føre til etablering av en ny tilkomst til Leiasundet, som erstatter Leiasundveien. Langs ny veg etableres det fortau på østsiden. Deler av denne veistrekningen åpnes allerede før sommeren 2023.

Ved skolen er det i dag parkeringsplass til opp mot 10 biler, med flere plasser fremfor og ved siden av bedehuset, totalt ca. 25 parkeringsplasser. Ved aktivitetshallen og klubbhuset er det også en asfaltert plate som brukes til parkering, og her vil det være plass til ca. 20 biler.



Figur 17. Vegsystemet i området.

4.10. Barns interesser og sosial infrastruktur

Planområdet inneholder barnehage, barne- og ungdomsskole, aktivitetshall, aktivitetspark og fotballbane, og avstanden til større fotballbane på sørsida av Ydstebøveien er også kort. Bakgrunnen for planarbeidet er å legge til rette for ny skole med økt kapasitet, bedre innelima og oppgraderte uteområder. Barnehagen anslås å nå maks kapasitet våren 2023, med ca. 30 barn. Toppen kan se ut til å være forbigående på kort sikt, men når Rogfast står ferdig kan det tenkes at økt tilflytting krever større kapasitet. Det er derfor spilt inn et ønske om å utvide arealet som avsettes til barnehage i planen, for å sikre mulig fremtidig utvidelse av både bygningsmasse og utearealer.



Figur 18. Sosial infrastruktur og leke-/idrettsområder.

4.11. Universell tilgjengelighet

Tilkomsten til dagens skole fra sør tilfredsstillende anbefalt stigning knyttet til universell utforming (5%) omtrent frem til barnehagen, før terrenget faller noe brattere enn dette ned til det laveste punktet fremfor skolen. Tilkomsten fra dette punktet og til barnehagen/uteområde på skolen har en gjennomsnittlig stigning på nesten 7%, og tilfredsstillende dermed ikke anbefalingen knyttet til universell utforming. Når det gjelder

tilkomsten til aktivitetshallen fra parkeringsplassen ved klubbhuset, har denne på det bratteste en stigning på ca. 5,7%.

4.12. Teknisk infrastruktur

Det ligger eksisterende vann- og avløpsledninger på nordsiden av skoletomten og nedover langs tilkomstvegen ned til aktivitetshallen. Det er en 160mm vannledning, en 160mm spillvannsledning og en 200mm overvannsledning i området.

Det står en trafostasjon like sør for bedehuset, på andre siden av veggen. Fra den går det en høyspentledning vestover, i fortau, mot Ydstebøveien. Det går en lavspentledning fra trafo og ut til gamleskolen og bedehus samt ned veggen ned mot aktivitetshallen.

Lavspentledningen går videre forbi aktivitetshallen på vestsiden og rundt skatepark før den kobles sammen med lavspentledning i Ydstebøveien. Det ligger også fiber eller tele fra trafostasjon og vestover i Leiasundveien mot Ydstebøveien.

4.13. Grunnforhold

Ifølge kvartærgeologiske kart består planområdet av tynn hav-/strandavsetning. Området rundt består av bart fjell eller stedvis tynt løsmassedekke.

Det er gjennomført geotekniske grunnundersøkelser i området som er avsatt til fremtidig skole (Multiconsult, 2021). Undersøkelsene viser at det er mellom 0,5 og 7,4 m ned til berg, tilsvarende en antatt bergoverflate mellom kote -3,4 og kote +9,0.

4.14. Støyforhold og luftforurensning

Trafikkmengden på vegnettet i området er så lav at trafikkstøy og luftforurensning i liten grad anses som relevante problemstillinger. Dette viser også igjen i vegvesenet sitt støysonekart for riks- og fylkesveger, der gul støysone på det meste strekker seg 13 meter ut fra Ydstebøveien, i krysset mot Leiasundveien. Det er heller ingen virksomheter eller funksjoner i området som påvirker luftkvaliteten negativt.

4.15. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Følgende mulige uønskede hendelser er avdekket i planområdet:

- Storm og orkan
- Urban flom og overvann
- Brann i bygninger og anlegg

Risiko og konsekvenser for disse hendelsene, samt avbøtende tiltak for å oppnå akseptabel konsekvens, er omtalt i kapittel 5.10.

4.16. Næring

Jordene i planområdet er en del av næringsgrunnlaget til gårdene i området. De driftsmessige forholdene vil være mest effektive når jordene er størst mulig og mest mulig sammenhengende. Bonden som driver på den nye skoletomta er leier og driver også jordene vest for Leiasundveien, og krysser dermed veien for å drive begge jordene. Det er anlagt et krysningpunkt midt på strekningen mot skolen, med grind på begge sider av veien.



Figur 19. Krysningpunkt over Leiasundveien for tilkomst til jorder.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Planlagt arealbruk

I arbeidet med planen har Link arkitektur utarbeidet et forprosjekt for ny bygningsmasse, som skal inneholde barne- og ungdomsskole for inntil 100 elever, bibliotek og kontorer for kommuneadministrasjonen. Basert på et romprogram og volumer i forprosjektet, har en landet på at den nordlige delen av tomta er den beste plasseringen av ny bygningsmasse. Plasseringen gjør det mulig å plassere skolens uteområder sør for skolebygget, og disse kan videre kobles sammen mot parken foran aktivitetshallen. Størrelsen på uteområdet er planlagt med utgangspunkt i balansen mellom jordvern og tilstrekkelig størrelse per skoleelev, hvor anbefalingen til Helsedirektoratet er på 30 m² nettoareal per elev. Størrelsen og kvalitetskrav er sikret i bestemmelsene til planen.



Figur 20. Utsnitt av forprosjekt for ny skole, sett fra nord. Kilde: Link arkitektur v/Simon Ell



Figur 21. Ny bygningsmasse sett fra Leiasundveien (eksisterende barnehage og skole til venstre i bildet). Kilde: Link arkitektur v/Simon Ell

Det forutsettes at Leiasundveien fra Ydstebøveien videreføres som hovedadkomst til ny bygningsmasse, barnehage og bedehus. Parkeringsdekningen i planområdet begrenses til korttidsparkering og offentlige parkeringsplasser foran dagens skolebygg, parkering ved bedehuset, og droppsoner for området på deler av dagens parkeringsplass ved aktivitetshallen/klubbhuset. Øvrig parkeringsbehov dekkes på gjenværende parkeringsplasser ved klubbhuset.

Sør for ny skole er det åpnet for fremtidig opplæringsbasseng i egen bygning, i skråningen hvor det i dag er hundepark. Bassengbygningen er ikke prosjektert i denne fasen, og må detaljeres videre dersom den blir aktuell å bygge i fremtiden, innenfor rammene som planen gir.

Med utgangspunkt i forprosjektet for ny skole er det utarbeidet en illustrasjonsplan som viser mulig utforming av gangforbindelser og uteområder. Illustrasjonsplanen er ikke bindende for utformingen av området, men viser mulige løsninger innenfor rammeverket som reguleringsplanen utgjør. Løsninger vil låses i det videre arbeidet med detaljprosjektering og søknad om tiltak. Illustrasjonsplanen er vist i kapittel 5.6.

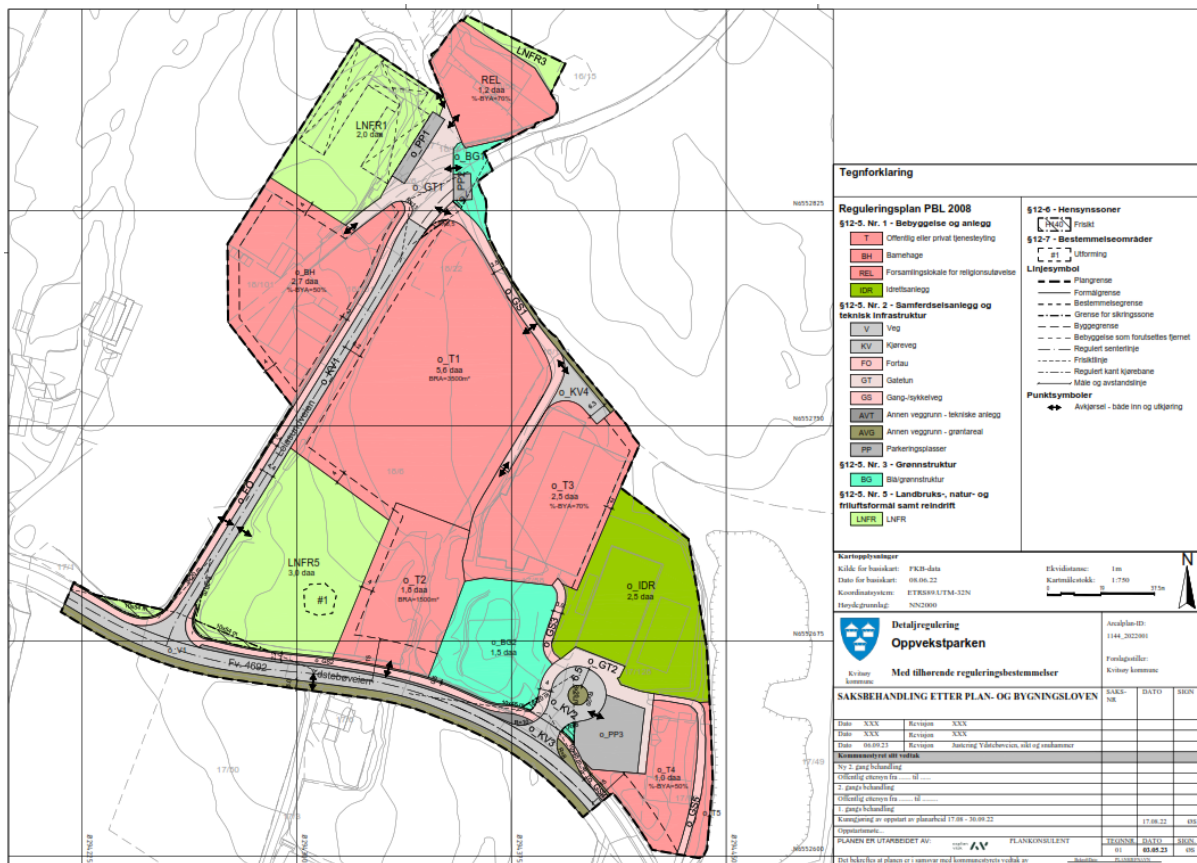
Når ny skole står klar, forutsettes det at eksisterende skole rives, og tomten tilbakeføres til jordbruk i størst mulig grad. Dette er i tråd med krav i kommuneplanens arealdel.

5.1.1. Reguleringsformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1100 - Offentlig eller privat tjenesteyting (5)	11,1
1101 - Barnehage	2,7
1104 - Forsamlingslokale for religionsutøvelse	1,2
1400 - Idrettsanlegg	2,5
Sum areal denne kategori:	17,5
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg	1,1
2011 - Kjøreveg (4)	1,4
2012 - Fortau	0,5
2014 - Gøletun (2)	0,9
2015 - Gang-/sykkelveg (5)	1,1
2016 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	0,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (5)	0,9
2052 - Parkeringsplasser (3)	0,7
Sum areal denne kategori:	6,7
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3002 - Blå/grønnstruktur (3)	1,7
Sum areal denne kategori:	1,7
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (daa)
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5)	5,3
Sum areal denne kategori:	5,3
Totalt alle kategorier:	31,2

5.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

5.2.1. Plankart



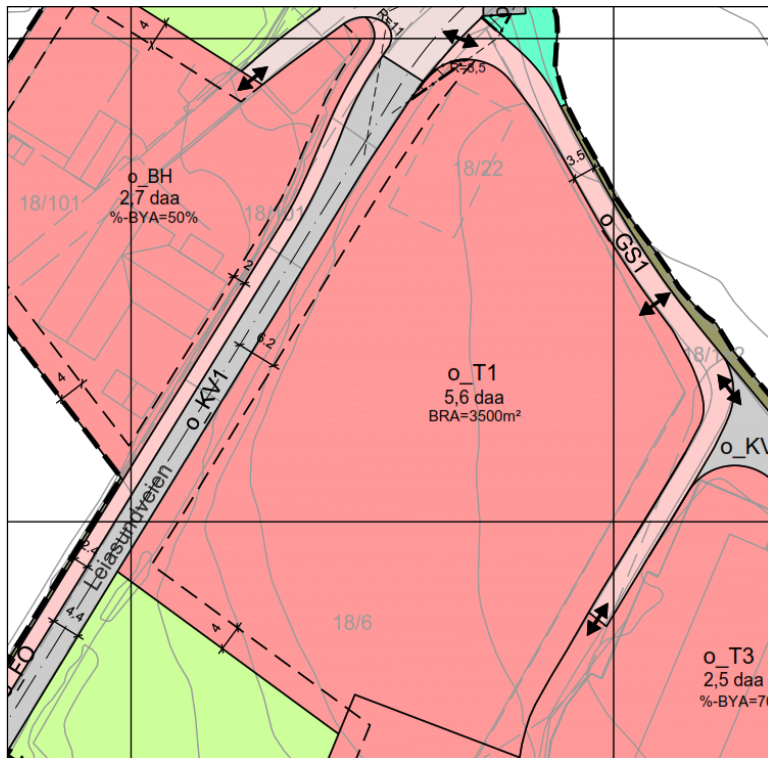
Figur 22. Plankart for oppvekstparken, datert 27.09.23

5.2.2. Offentlig eller privat tjenesteyting (felt o_T1-5)

Store deler av planområdet reguleres til offentlig tjenesteyting, men deles inn i områder med egen feltkode, for å kunne skille på utnyttelsesgrad og byggehøyde. På ny skoletomt (o_T1) er maksimal BRA satt til 3500 m², og maks byggehøyde er satt til 17 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Tekniske installasjoner som pipehetter, ventilert og heissjakt tillates over maksimal byggehøyde.

Byggegrenser for o_T1 legger føringer for plassering av ny bygningsmasse, og er tegnet noe større enn det tillatt BRA tilsier. Dette er gjort for å oppnå en viss grad av fleksibilitet i planområdet, samtidig som maksimal BRA begrenser størrelsen på selve bygningsmassen innenfor rammene som byggegrensen gir. Uteoppholdsareal på minimum 30 m² per elev er sikret som en fellesbestemmelse for alle bebyggelse- og anleggsområder i planområdet, og kan etableres på tvers av formålsgrensene. Det skal uansett sikres at

uteområdene blir sammenhengende og med trafikksikre adkomster internt. Selv om forprosjektet for skolen legger opp til at ny bygningsmasse plasseres i den nordlige delen av tomta, har plankartet en større grad av fleksibilitet. Dette er gjort for å minimere risikoen for behov for reguleringsendringer dersom det dukker opp noe i prosjekteringsfasen som tilsier at skolebygget må flyttes. Hensynet til uteområder med tilstrekkelig mengde sol tilsier likevel at det mest sannsynlige plasseringen av bygningsmassen er i nord.



Figur 23. Utsnitt av plankartet, som viser felt o_T1 (offentlig formål, skole/bibliotek/administrasjon).

O_T2 omfatter mulig fremtidig basseng, med tilhørende teknisk rom, garderober og inngangsparti. Det forutsettes at parkering dekkes innenfor de avsatte parkeringsområdene ved eksisterende skole og ved klubbhuset, men det er åpnet for tilkomst via gangveg o_GS1 til HC-parkering innenfor formålet. Det tillates en maksimal utnyttelsesgrad på 1500 m² BRA, og en maksimal byggehøyde på inntil kote +18.

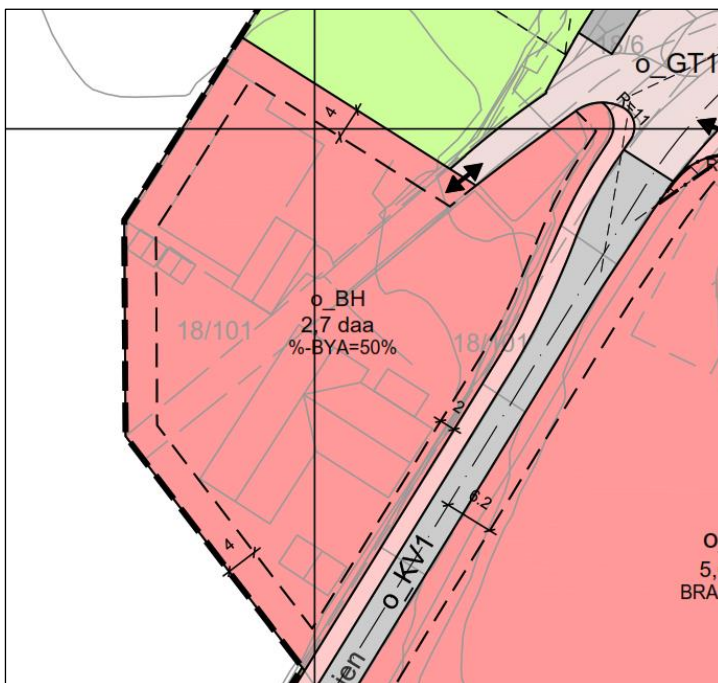
O_T3 og o_T4 omfatter henholdsvis aktivitetshallen og klubbhuset til idrettslaget, og føringer fra eksisterende reguleringsplan er i stor grad videreført. Det er likevel gjort justeringer på utnyttelsesgrad slik at denne er i tråd med bygningsmassen og størrelsen på formålet. Innenfor o_T3 tillates det en mønehøyde på inntil 13 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates en maksimal utnyttelsesgrad på 70% BYA. Innenfor o_T4 tillates en utnyttelsesgrad på inntil 50% BYA, og en maksimal gesimshøyde

på inntil 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og en maksimal mønehøyde på inntil 11 meter fra gjennomsnittlige planert terreng.

O_T5 omfatter et areal på østsiden av klubbhuset, som videreføres i tråd med eksisterende reguleringsplan.

5.2.3. Barnehage (felt o_BH)

Innenfor området avsatt til barnehage tillates det en maksimal gesimshøyde på 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og en maksimal utnyttelsesgrad på 50% BYA. Formålet omfatter eksisterende barnehage med uteområder, men også deler av uteområdet for eksisterende skole, da det i planprosessen er avdekket behov for større utearealer for barnehagen i fremtiden.



Figur 24. Utsnitt av plankartet som viser felt BH, barnehage.

5.2.4. Forsamlingslokale for religionsutøvelse (felt REL)

Formålet omfatter bedehuset med parkeringsplass. Innenfor området tillates en maksimal gesimshøyde på 12 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og en utnyttelsesgrad på maksimalt 70% BYA. Gjennom planprosessen har sambruk av parkeringsplasser i planområdet vært diskutert, men bruk av parkeringsplassene på bedehuset sin eiendom til offentlig formål må avklares gjennom privatrettslig avtale.

5.2.5. Idrettsanlegg (felt o_IDR)

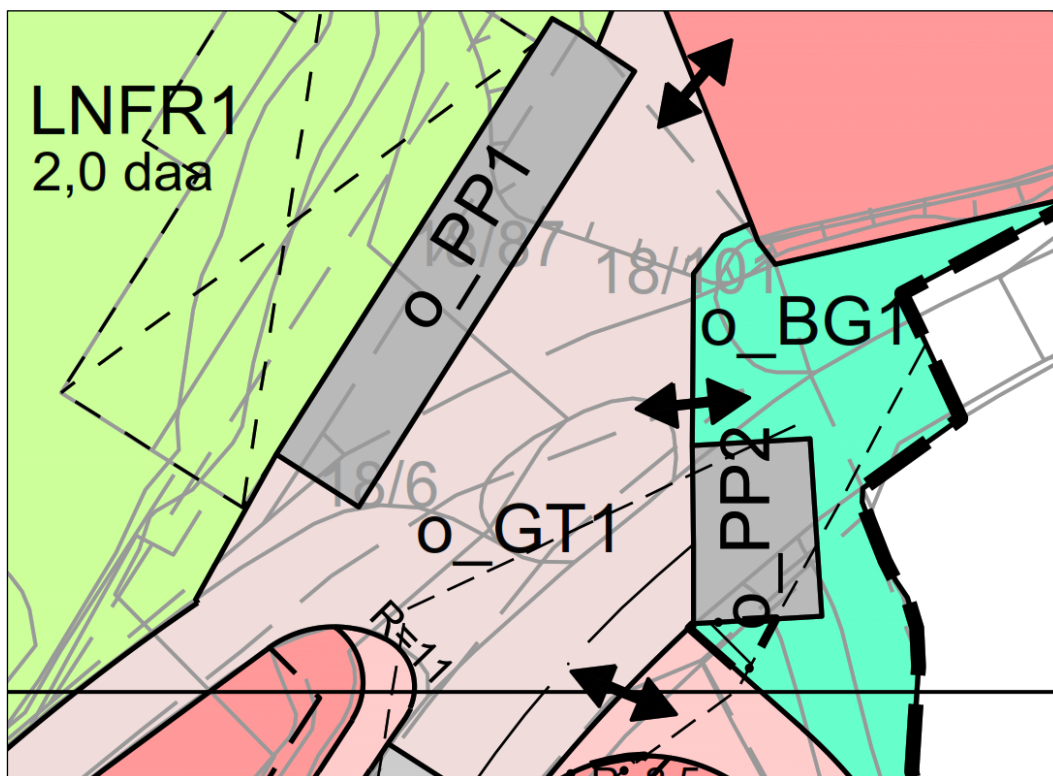
Formålet omfatter eksisterende ballbinge og tennisbane ved aktivitetshallen.

5.2.6. Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNFR)

Formålet omfatter både den sørlige delen gnr./bnr. 18/6 som ikke inngår i arealet til ny skole, og eksisterende skoletomt som skal tilbakeføres til landbruksjord. Det er stilt krav i bestemmelsene om at adkomst for landbrukskjøretøy til sørlige del av 18/6 skal sikres over Leiasundveien. Matjord bør sikres gjenbrukt.

5.3. Adkomst, parkering og universell utforming

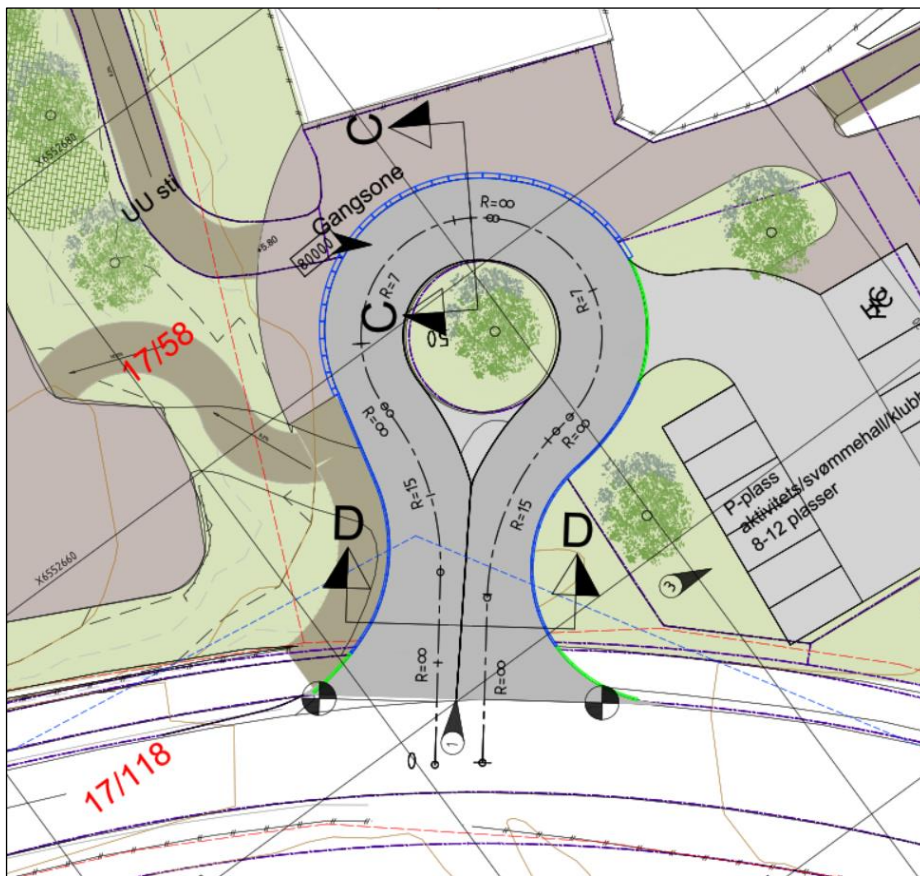
Leiasundveien reguleres med bredde på 4,5 meter og ensidig fortau på vestsiden, og stenges for gjennomkjøring ved bedehuset. Parkering for ny skole, bibliotek og kommuneadministrasjonen samles i all hovedsak i enden av Leiasundveien, mellom ny og eksisterende skole. Her legges det opp til ca. 10 parkeringsplasser, korttidsparkering for levering i barnehage, og to HC-plasser. For å unngå at parkeringsplassene i enden av Leiasundveien benyttes i forbindelse med levering og henting av barn til skolestart-/slutt, bør det skiltes tydelig hvilke funksjoner parkeringsplassene tilhører.



Figur 25. Utsnitt av plankartet som viser parkeringsområde og gatetun nord for ny skoletomt.

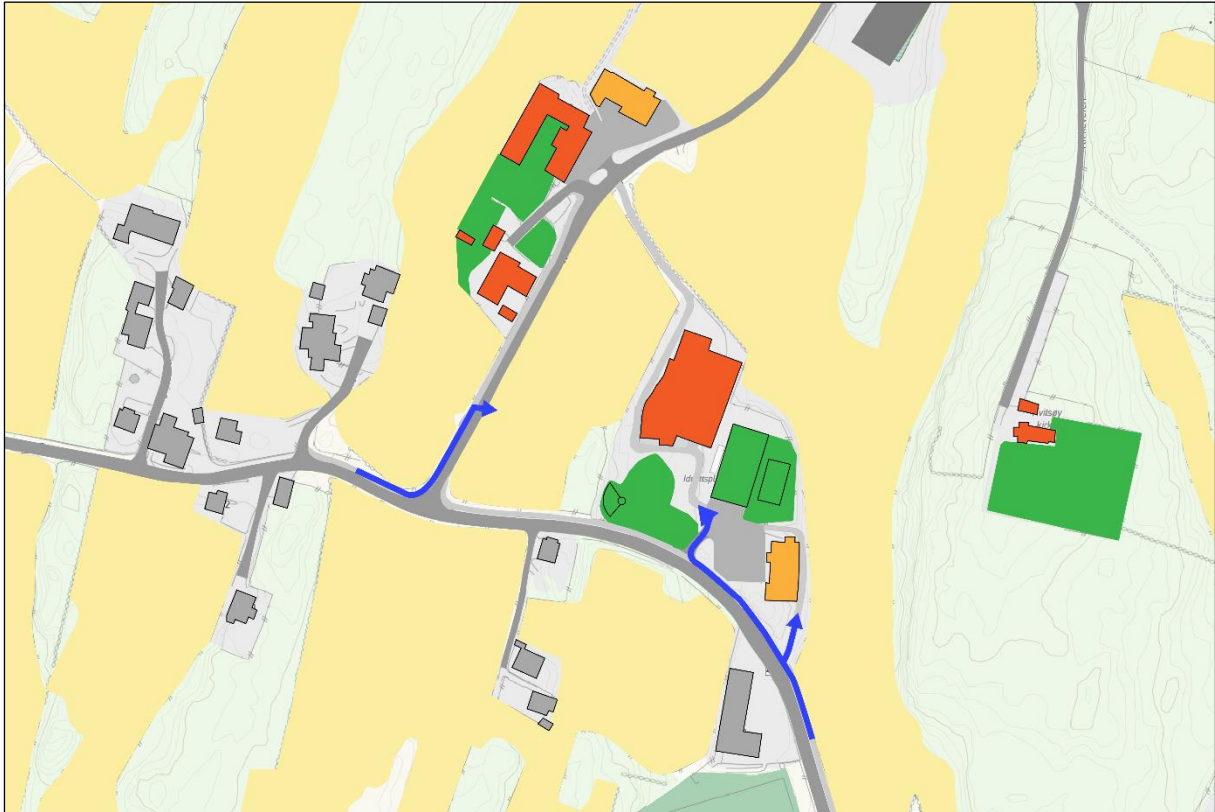
Droppsone etableres sørøst for aktivitetshallen, på deler av dagens parkeringsareal ved klubbhuset/aktivitetshallen. Droppsonen utformes med 3 plasser for å slippe av passasjer, og med tilkomst til parkeringsplassen foran klubbhuset. Denne vil ha ca. 8-12 parkeringsplasser, som supplerer parkeringsområdet nord for ny skole. Totalt er det tillatt med maksimalt 30 parkeringsplasser for bil innenfor hele planområdet, men parkeringsbehovet er vurdert som noe mindre. Bakgrunnen for at det åpnes for flere parkeringsplasser enn det er behov for, er at parkeringsplassen ved klubbhuset og ved bedehuset videreføres slik de er, og potensielt kan fungere som supplerende plasser ved store arrangementer. Det er også åpnet for at tennisbanen kan brukes midlertidig til parkering ved større arrangementer, der behovet for parkering er større enn vanlig.

En viktig målsetting i utviklingen av området er å legge opp til økt sykkel- og gangandel, se vedlagt mobilitetsnotat. I tillegg til å begrense antall parkeringsplasser og samle disse mest mulig, er det stilt krav om minimum 60 parkeringsplasser for sykkel. Disse skal dekke sykkelparkeringsbehovet for elever, ansatte og besøkende i planområdet, og minimum av 50% av plassene skal være overdekket. Plassene skal plasseres i tilknytning til inngangspartier for de ulike funksjonene i bygningsmassen.



Figur 26. Utsnitt av illustrasjonsplan som viser ny drøpsone ved aktivitetshallen/klubbhuset..

Langs Leiasundveien videreføres dagens fortau på østsiden, og det samme gjelder for dagens gang- og sykkelveg langs Ydstebøveien. Gående og syklende fra de østlige delene av Kvitsøy kan benytte gang- og sykkelvegen og internt gangvegsystem gjennom aktivitetsparken som adkomst til skole, bibliotek og administrasjonen. Myke trafikanter fra områdene vest for planområdet kan benytte eksisterende fortau. Det anbefales etablering av et trygt krysningspunkt over Leiasundveien sør for ny skole, fortrinnsvis opphevet med forsterket belysning. Dette anses som en god løsning på en strekning med god sikt og lav trafikkmengde.



Figur 27. Tilkomst for myke trafikanter, vist med blå piler.

5.4. Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet en VA-rammeplan som beskriver dagens og ny situasjon. Ny situasjon innebærer flere tette flater som innebærer mer avrenning fra nedbør som skal føres til overvannsnett til kommunen. Dagens overvannsledning er ikke stor nok til å ta hånd om vannmengdene som skal komme i fremtiden sammen med dagens klimafaktor lagt til grunn. Det må etterstrebtes å få til åpne løsninger der det er mulig samt fordrøye om nødvendig for å ikke belaste overvannssystemet mer enn det kan håndtere i dag. Det er en fin åpen løsning som ligger sør for aktivitetshallen i dag som et eksempel man skal prøve å bruke for skolen. Spillvann kan man koble til i dagens ledning like nord-øst for skolen. Det er tenkt en løsning for å få til avløp fra både skole og en eventuell ny svømmehall i området. Når det gjelder vannforsyning skal man koble seg til ledningen som ligger like nordøst for skolen og legge inn vann til både skole og det er også tenkt løsning for ledning til svømmehall. Branndekningen i området tilsier at man må etablere flere brannkummer.

Dimensjonering av ledninger må kvalitetssikres og håndteres i en teknisk planfase gjerne i samråd med vvs, som skal ta hånd om skole, branddekning i området og eventuelt brannkrav til bygging av skolen og svømmehall.

I forbindelse med prosjektering av ny bygningsmasse kan det vise seg nødvendig å etablere ny trafo innenfor planområdet. En mulig plassering er vist på illustrasjonsplanen, men eksakt plassering er ikke låst i plankartet. Bestemmelsene åpner for trafo innenfor de offentlige formålene, uavhengig av byggegrenser. Eksakt utforming og plassering må avklares med netteier før søknad om tiltak.

Varelevering og tilkomst for utrykningskjøretøy løses via gang- og sykkelvegen o_GS1, nord for den nye skoletomta. GS-vegen er lagt inn med bredde på 3,5 meter i plankartet, for å sikre tilstrekkelig fremkommelighet for store kjøretøy. Løsningen med store kjøretøy på GS-veg vurderes som akseptabel, da frekvensen vil være lav, og andre forbindelser for gående og syklende vil være mer brukt enn den nevnte gangvegen. Det er lagt inn en snuhammer i plankartet nord for aktivitetshallen, som gjør at store kjøretøy kan snu før de kjører ut igjen på o_GS1, i forbindelse med varelevering og renovasjon.

5.5. Miljøoppfølging

Parallelt med planarbeidet er arbeidet med miljøambisjoner og muligheter knyttet til miljøvennlige valg. Sikring av løsninger som gir størst mulig gevinst i et miljøperspektiv gjøres i detaljprosjekteringsfasen. Dette gjelder både byggemåte og -materialer, utforming av uteområder for å håndtere overvann i åpne og mest mulig naturlige løsninger og ikke minst mulig gjenbruk av byggematerialer i forbindelse med rivning av eksisterende skole. Det stilles krav om kartlegging av gjenbrukspotensiale i forbindelse med rivning av alle offentlige bygninger over en viss størrelse, og dagens skole faller innunder dette kravet. Videre vil gjenbruk av masser, og spesielt matjord være sentralt i planarbeidet. Dette er sikret i bestemmelsene pkt. 2.4.

5.6. Uteoppholdsareal

Skolebygget er i forprosjektet plassert i et skrånende terreng, hvor høydekontene skråner fra kote +8 i sørvest til kote +3,5 i nordøst. Skolebygget er foreslått plassert på kote +4,5, noe som gir en større høydeforskjell fra Leiasundveien. Dette gjør at uteoppholdsarealet hovedsakelig kan løses på sørsiden av bygg. Her har man et uteareal på litt i overkant av 3200m², med varierende terreng og fordrøyningsløsninger som må innarbeides i utearealene. Utearealet kan løses på forskjellige nivå, og terrenget sikrer direkte tilgang til klasserom i 2. etasje. Dette gir over 30m² uteareal per elev.



Skolens uteareal kan kobles sammen med aktivitetshallens uteareal mot sør, og arealer for skole, svømmehall og aktivitetshall kan utformes med tanke på sambruk i og etter skoletid.

Utearealene er sørvendt og får gode solforhold. Bygningsmassene og plassering i terreng bidrar til vindskjerming for elevene, og bedre muligheter for etablering av vegetasjon. Vegetasjonen i sin tur vil bidra til videre vindskjerming og lokalklima. Dette er viktig ettersom Kvitsøy er veldig vindutsatt.

Skolens tilkomst for ansatte kan løses nord for skolen, med et begrenset antall parkeringsplasser, i sambruk med barnehage. Fra denne er det tilkomst via en adkomstplass ved hovedinngang i nord. Kvitsøy skole ligger nært der folk bor, og planområdet er derfor tilrettelagt med hovedfokus på gående og syklende, direkte til baser. Det er tilrettelagt for direkte tilgang til basene gjennom skolen og aktivitetshallens utearealer, med sentralt plassert sykkelparkering og universelt utformede stier. Kjøring av elever til skolen løses med droppsoner ved klubbhuset ved Ydstebøveien, med gode

gangforbindelser gjennom utearealene. Dette reduserer kjøring inn til og rundt skole og barnehage. Ansatte kan ved behov parkere ved klubbhuset.

Avfallshenting og varelevering løses på nordøstsiden av skolebygget, hvor disse bilene er i minst konflikt med myke trafikanter. Svømmehallens hovedadkomst er i sør og det legges opp til HC parkering direkte fra Ydstebøveien, over/via fortau.

5.7. Landbruksfaglige vurderinger

Forholdet til jordvern har stått sentralt i planarbeidet, og målet gjennom prosessen har vært å både omdisponere minst mulig landbruksjord, og samtidig sikre at landbruksjorda som står igjen kan driftes på en gunstig måte. I tillegg vil størsteparten av eksisterende skoletomt tilbakeføres til landbruk når ny skole er ferdigbygd. Det viktigste grepet som er tatt for å bevare mest mulig landbruksjord er at skolebygningen og uteområder er plassert nord på ny skoletomt, og at det åpnes for at deler av behovet for uteoppholdsareal kan dekkes i aktivitetsparken.

Regnestykket på landbruksjord som beslaglegges til utbyggingsformål kontra areal som tilbakeføres er følgende:

Område tilbakeført/beslaglegges	Størrelse
Gnr./bnr. 18/6 og 18/22 - Landbruksareal som beslaglegges	-5,5 daa
Eksisterende skoletomt - Tilbakeføres til landbruk	+2 daa
Deler av areal avsatt til barnehage - Tilbakeføres til landbruk	+0,1 daa
<u>Arealregnskap landbruksareal</u>	<u>-3,4 daa</u>



Figur 28. Landbruksareal som beslaglegges og tilbakeføres i området.

Tiltak i tråd med planen vil altså føre til en reduksjon i landbruksareal på 3,4 daa, og gjenværende landbruksjord på gnr./bnr. 18/6 reduseres. For å sikre mulighet for videre drift av det resterende arealet på eiendommen er eksisterende tilkomst fra Leiasundveien sikret i plankartet. Samtidig er også gjenværende landbruksjord sikret en utforming som muliggjør videre drift. Det påpekes videre at ca. 0,4 daa av arealet som beslaglegges i regnestykket, ligger innenfor feltet for fremtidig svømmehall. Det foreligger ingen konkrete planer for bygging av svømmehall per 2023, og dette arealet vil dermed inngå som en del av jordbruksarealet frem til en svømmehall eventuelt bygges.

Arealet som tilbakeføres til landbruksjord der dagens skole står i dag, vil kunne knyttes sammen med omkringliggende jorder og dermed bli en del av et større driftsområde. Større, sammenhengende jordbruksarealer gir mer gunstige driftsforhold enn små teiger, så arealet som tilbakeføres anses som godt egnet til formålet.

5.8. Sosial infrastruktur

Bygging av ny skole med mer tilrettelagte lokaler og uteområder er med på å bedre opplærings- og oppvekstvilkår for barn og unge, i tråd med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (Kommunal- og distriktsdepartementet, 1989). Etablering av bibliotek i det samme området vil være positivt både for skoleelever, besøkende ved kommunehuset og innbyggere ellers.

5.9. Plan for avfallshenting

Areal og løsning for avfallshenting må avklares i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer for uteområdene. Renovasjonsbil vil kunne benytte gangvegen nord for ny skole som tilkomst, og det er mulig å snu ved aktivitetshallen. Snuhammer nord for aktivitetshallen er vist med eget formål (o_KV4 - kjøreveg), og dimensjonert for lastebil.

5.10. Risiko og sårbarhet

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Storm og orkan	Høyt	Høyt	Høyt	Uteområder og skolebygning må utformes og lokaliseres med hensyn til lokalklimatiske forhold, og skolebygningen bør plasseres lavt i terrenget.
Urban flom og overvann	Lavt	Middels	Middels	Det må planlegges areal for fordrøyning av overvann, flomveier ved ekstremvær og eventuelt oppgradering av kapasitet på overvannssystemet i området.
Brann i bygninger og anlegg	Lavt	Lavt	Middels	Sørge for at det etableres alternativ adkomst som er fremkommelig for utrykningskjøretøy. Sikre tilstrekkelig brannvannsdekning i hele planområdet.

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel.

5.11. Rekkefølgebestemmelser

5.1. Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse for tiltak på o_T1 og o_T2 skal teknisk plan være godkjent av Kvitsøy kommune.

5.2. Før bebyggelse tas i bruk

Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før nytt skole- og administrasjonsbygg i o_T1 tas i bruk:

- Droppsone o_KV2 og o_KV3, parkering o_PP1 og 2.
- Uteområder i tråd med føringer i bestemmelsene punkt 3.1.
- Interne gangforbindelser frem til fortau o_FO og gangvegene o_GS1-3.
- Beplantning, tilsåing og eventuelt andre arbeider på utearealene som er årstidsavhengige, skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.
- Blågrønnstruktur og system for håndtering av overvann

5.3. Rekkefølge i tid

Senest innen tre år etter at ny skole på o_T1 er tatt i bruk skal den gamle skolen være revet og arealet tilbakeført til landbruk, i tråd med plankartet.

6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

6.1. Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med føringer i kommuneplanens arealdel, hvor det er stilt krav om at overskytende areal, samt dagens skoletomt, skal tilbakeføres til landbruk. En har forsøkt å oppfylle kravet blant annet gjennom å slå sammen skolens uteområder med aktivitetsparken, og ved å stille krav om at dagens skolebygning skal rives.

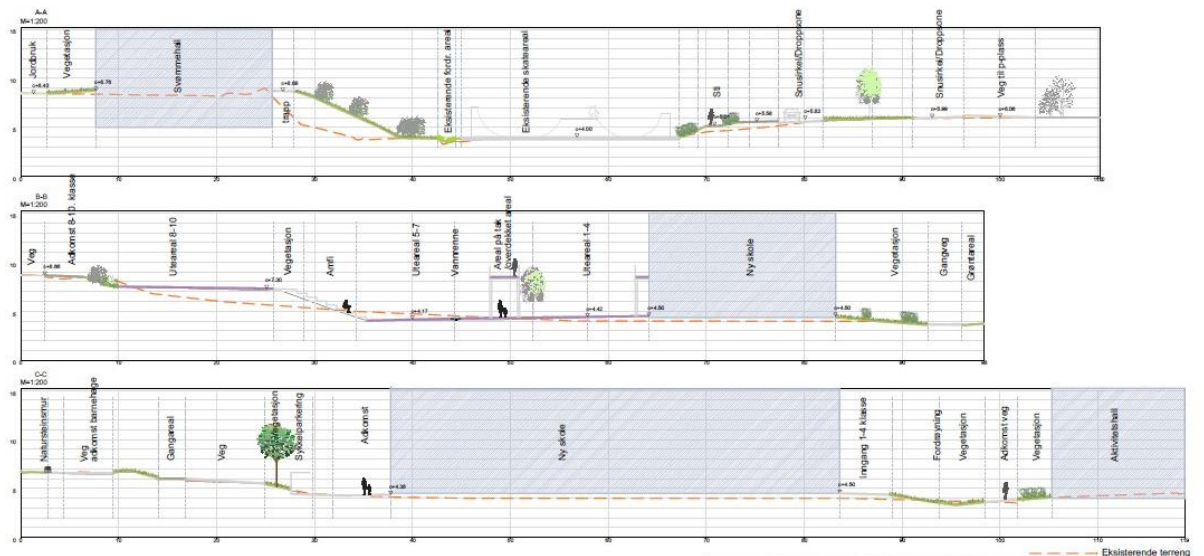
Også i statlige føringer og i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er jordvern et sentralt tema, der utgangspunktet er nedbygging av minst mulig jordbruksareal. Samtidig må jordvernet balanseres med storsamfunnets behov, og på Kvitsøy er behovet for nytt skolebygg stort. Avgjørelse om bygging av ny skole er politisk vedtatt, og plasseringen er avklart i vedtatt kommuneplan.

Plasseringen til den nye skolen vil samtidig gjøre det mulig å få til uteområder som er i tråd med anbefalinger for størrelse, noe som også er et viktig moment kommunen må forholde seg til. Dagens skole har ikke tilfredsstillende uteområder, og utvidelse ville også her gått på bekostning av landbruksareal. Den nye skoleplasseringen går delvis på bekostning av landbruksareal i området, men samtidig er uteområdene avgrenset til det som anses som nødvendig. Plasseringen vil også gjøre det mulig for skolen å inkludere skateparken, ballbingen og tennisbanen som en del av sine uteområder.

6.2. Landskap

Ny skole er plassert i den laveste delen av terrenget på tomten, og maksimal byggehøyde er satt til 17 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Den plasseres mellom andre bygg, noe som gjør at skolens bygningsvolum ikke vil ha stor visuell innvirkning i landskapet.

Svømmehallen er foreslått plassert i skråningen der det i dag er hundepark, med en maksimal bygningshøyde opp til kote +18, noe som forutsetter at bygningen plasseres inn i terrenget. Fra veg veil bygningsmassen hovedsakelig oppleves som en etasje.



6.3. Stedets karakter og estetikk

Planforslaget vil ikke bryte med stedets karakter og estetikk, men vil snarere være en forsterkning av områdets karakter som senter for offentlige tjenester på Kvitsøy. Skolebygget vil være mindre synlig fra sør og vest enn dagens skole, og ved å samle ny bygningsmasse ved aktivitetshallen vil fjernvirkningen av tiltaket også minimeres.

6.4. Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planforslaget påvirker ingen kjente kulturminner eller kulturmiljø, men Rogaland fylkeskommune gjennomførte arkeologisk registrering i april 2023. Det ble gjort et funn av en kokegrop i området, som det ble tatt prøver av, før denne ble fjernet. Rogaland fylkeskommune gir dispensasjon for fjerning av denne gjennom at funnet med en sone på 5 meter rundt er vist med bestemmelsesområde, med tilhørende bestemmelse om at denne kan fjernes. Det er videre innarbeidet en bestemmelse om generell meldeplikt og arbeidsstans, dersom det dukker opp gjenstander med mulig kulturhistorisk verdi i forbindelse med gravearbeider.

6.5. Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

I henhold til plan- og bygningsloven §1-1 og naturmangfoldloven (nml) kapittel 2, skal alle planforslag som kan få påvirkning på økosystemer og naturmangfold vurderes etter nml §8-12. Målet med vurderingen er å sikre at kunnskapsgrunnlaget for å vurdere utbygging er tilstrekkelig godt, at føre-var-prinsippet legges til grunn, at samlet belastning vurderes og at det er lagt til grunn mest mulig miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

§8 i naturmangfoldloven tar for seg kunnskapsgrunnlaget beslutninger tas med utgangspunkt i, og dette skal «*så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger*». Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Videre skal det også legges vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer og samspill med naturen. I planområdet, og på Kvitsøy generelt, er kunnskapsgrunnlaget godt både med tanke på arter og naturtyper. Det er gjort registreringer av både verneverdige arter og arter med forvaltningsinteresse over lengre tid, også nylig.

§9 tar for seg føre-var-prinsippet, som sier at dersom det treffes beslutninger uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om virkninger på naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Mangel på kunnskap skal ikke brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak. I planområdet har en god kjennskap til hvordan tiltakene i planen vil påvirke naturmangfoldet. Registreringene i området er først og fremst knyttet til ulike fuglearter, og nedbygging av jordbruksområder vil påvirke fugler sin mulighet til å finne mat. Kunnskapsgrunnlaget i planområdet vurderes som godt, og kunnskap om påvirkning på fuglearter er det samme.

§10 peker på at en påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Påvirkningen på økosystemet vil i liten grad påvirkes av tiltak i planen, da arealet som settes av til ny skole og kommuneadministrasjon er en del av et større, sammenhengende jordbruksområde. Tilbakeføring av dagens skoletomt til jordbruk er med på å minimere påvirkningen på økosystemene, og samlet belastning vurderes derfor som akseptabel.

§11 sier at kostnaden ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver, så fremt dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Planen legger ikke opp til vesentlig miljøforringelse, men tilbakeføring av dagens skoletomt til jordbruk skal bæres av kommunen. Tilbakeføringen er et tiltak for jordvern og matsikkerhet, men vil også bidra med å sikre større, sammenhengende foringsområder for fugl.

§12 peker på at det skal tas utgangspunkt i mest mulig miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder for å begrense skade på naturmangfoldet, vurdert opp mot nåværende og fremtidig bruk av naturmangfoldet og økonomiske forhold. Målet samlet sett er å finne løsninger som gir best mulig samfunnsmessige resultater. Tiltak for å begrense påvirkningen på økosystemer og arter er knyttet til minimering av arealbruken for ny bygningsmasse og uteområder, tretrinnsløsning for håndtering av overvann,

tilrettelegging for nye og sammenhengende grøntområder, samt samlokalisering av funksjoner i området.

6.6. Uteområder og rekreasjonsbruk

Planforslaget vil føre til et løft i uteområdene for skolen, og vil samtidig knytte disse tettere sammen med aktivitetsparken, ballbingen og tennisbanen ved aktivitetshallen. Størrelsen på uteområdene økes betraktelig i forhold til dagens situasjon, og vil være i tråd med minimumsanbefalinger om 30 m² per skoleelev. Dette åpner for en mer utbredt bruk av uteområdene også utenom skoletid. Samtidig kan også lokalene til skolen og biblioteket brukes til arrangementer og samlinger utenom skoletid. Samlet sett vil skoleelevene få vesentlig både bedre og større uteområder enn ved dagens skole.

6.7. Trafikkforhold

Eventuell økning i totalt antall reiser som genereres i og rundt planområdet vil være begrenset i forhold til dagens situasjon. Samtidig vil kjøremønster endres pga. flytting av funksjoner (f.eks. kommuneadministrasjonen). For trafikkmengde i vegnettet betyr det at framtidig vekst i antall kjøretøy i all hovedsak vil være et resultat av naturlig trafikkvekst grunnet økt antall innbyggere, endringer i reisevaner, samt åpning av Rogfast.

Med ferdigstilling av Rogfast vil ikke bare reisemønsteret mellom fastlandet og Kvitsøy endre seg, men også på selve Kvitsøy. Trafikk til/fra fastlandet kommer i dag i land ved fergekaien som ligger sør for planområdet. Dermed passerer kjøretøy fra Ydstebøhamn planområdet på Ydstebøveien langs sørside av planområdet. Kjøretøy til/fra Leiasundet kjører Leiasundveien som etter ferdigstilling av ny veg ikke lenger vil ligge direkte ved planområdet.

Etter ferdigstilling av Rogfast vil tilknytting til fastlandsforbindelsen (Rogfast) ligge nord for planområdet. Kjøretøy til/fra Ydstebøhavn og fra boligområder mellom planområdet og dagens fergekai vil da kjører mot nord på Leiasundveien. Kjøretøy fra Leiasundet vil ikke lenger passerer planområdet til/fra fastlandet.

Høye bomtakster gjennom Rogfast kan ha en avvisende effekt for personbiltransport. Hvor stor denne effekten vil være er avhengig av alternativ kollektivtilbud som etableres mellom fastlandet og Kvitsøy. Det er opprettet kontakt mellom Kolumbus og Kvitsøy kommune for å se på framtidig kollektivtilbud, men det er for tidlig til å kunne si noe om hvordan et kollektivtilbud etter åpning av Rogfast vil se ut.

I forbindelse med Rogfast bygges det også en ny vegforbindelse i direkte tilknytting til planområdet. Eksisterende fv.4692 (Leiasundveien) erstattes med ny veg øst for planområdet. Dagens veg stenges for gjennomkjøring mellom avkjørsel barnehage/skole og framtidig kryss med ny veg.

6.8. Jordressurser/landbruk

Hensynet til jordvern har stått sentralt både bak vedtaket om bygging av ny skole på ny tomt, og i arbeidet med reguleringsplanen. Målet har vært å bevare mest mulig jordbruksareal, helst mest mulig sammenhengende. Samtidig er det flere faktorer som balanseres opp mot dette målet, som beskrevet i kapittel 5.7. Løsningen en har landet på innebærer at 5,5 daa jordbruksjord blir beslaglagt til ny skolebygning og uteområder, mens det tilbakeføres 2 daa ved rivning av dagens skole. I tillegg vil den delen av området som er avsatt til ny skole i kommuneplanen som ikke beslaglegges ved bygging av skolen, videreføres som jordbruksareal. Dette utgjør ca. 2,9 daa.

Det samlede jordbruksarealet som beslaglegges i planen er dermed på ca. 3,4 daa med overflatedyrka jord.

6.9. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil stå ansvarlig for kostnader med ny bygningsmasse, uteområder og teknisk infrastruktur. Dette omfatter også kostnader ved grunnverv og tilbakeføring av landbruksjord.

6.10. Konsekvenser for næringsinteresser

Det vises til kapittel 5.7 for vurderinger av konsekvenser for jordvern.

6.11. Interessemotsetninger

Balansen mellom kommunens behov for ny bygningsmasse for skole, kommuneadministrasjon og bibliotek og føringer for jordvern er kilden til den viktigste interessemotsetningen i planområdet. Jordvern er diskutert i egne kapitler, og inngrepet i jordbruksjord er forsøkt minimert i planarbeidet.

7. Merknader til oppstart - kommentert

Oppstart av arbeidet med detaljregulering for oppvekstparken på Kvitsøy ble varslet 17.08.22. Varselet ble sendt direkte til grunneiere, naboer og offentlige og private lag og instanser. Innen innspillsfristen kom det inn totalt 8 innspill fra offentlige aktører, og ingen fra private. Det ble avholdt åpent dialogmøte på Hummermuseet 20.september, og møte med elevrådet på Kvitsøy skole samme dag.

I tillegg til innspillene som kom inn innen innspillsfristen, har kommunen fått innspill fra jordvernforeningen i Rogaland før varselet om oppstart ble sendt ut. Alle innspillene er oppsummert og kommentert under.

Innspillshaver og dato	Innspill oppsummert	Kommentar fra Kvitsøy kommune
Lnett, 23.08.22	<p>Sender innspill på vegne av Lyse Neo, Lyse Fiber og Lnett i Lysekonsernet.</p> <p>Lyse Fiber har ingen merknader til reguleringsplanen, men eksisterende infrastruktur innenfor planområdet må hensyntas.</p> <p>Lyse Elnett påpeker at det kan være behov for ny nettstasjon, fortrinnsvis på den nordlige delen av skoletomta. Dagens nettstasjon har begrensede muligheter for nye tilknytninger på 400V, dog noe bedre på 230V. Ellers må eksisterende infrastruktur for høyspent og lavspent i området hensyntas.</p> <p>For ny nettstasjon må det settes av et areal på 5x5 m i plankartet. Nettstasjonen må etableres på bakkenivå, ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold og direkte kjøreadkomst hele døgnet for stor lastebil. Dette må ivaretas i</p>	<p>Vurderinger knyttet til eksisterende infrastruktur i planområdet er en viktig del av planarbeidet. Behov for og plassering av ny trafo avklares i arbeidet med tekniske planer, og detaljprosjektering av bygningsmasse.</p> <p>Eventuelle hensynssoner langs eksisterende infrastruktur vil også innarbeides i plankartet.</p> <p>Behov for ny nettstasjon vurderes i arbeidet med teknisk plan og detaljprosjektering av ny bygningsmasse, og det settes derfor ikke av areal til denne i plankartet.</p>

	<p>reguleringsbestemmelsene og plankartet. Nettstasjon kan etableres frittstående eller i bygningsmassen, men ikke alle plasseringer er egnet. Plassering må derfor avklares med Lyse Elnett i forkant.</p> <p>Ved graving må det gis melding til Lyse i god tid før gravearbeidet påbegynnes, og det må inngås en «Nær ved»-avtale.</p> <p>Ved flytting av eksisterende infrastruktur må det settes av areal til ny trase eller nettstasjon/noderom/energisentral, og ny plassering må avklares med Lyse. Ellers må det gis rettigheter med minst like gode vilkår som Lyse har for eksisterende infrastruktur, byggeforbudssoner langs kabel/rør må hensyntas og det må ikke settes i gang tiltak som fører til endring av overdekning eller redusert høyde til luftledninger.</p>	<p>Bestemmelsene åpner for etablering av trafo innenfor formålet og uavhengig av byggegrenser. Plassering og utforming må avklares med Lyse Elnett i detaljprosjekteringsfasen.</p> <p>Dette er utførende entreprenør/byggherre sitt ansvar, og avklares i prosjekterings- og byggefasen.</p>
<p>DSB, 24.08.22</p>	<p>DSB har ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker, og sender derfor ut automatisk et generelt svar. Det vises til Statsforvalteren sitt ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer. Dersom det er behov for direkte involvering av DSB i planarbeidet, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.</p>	<p>DSB får mulighet til å uttale seg i forbindelse med høring av planforslaget. Det er ingen forhold i planområdet som ellers tilsier behov for direkte involvering av DSB i prosessen, utover dette.</p>
<p>Miljørettet helsevern, 30.08.22</p>	<p>Miljørettet helsevern i Rogaland brann og redning IKS er rådgivere og saksbehandlere for kommuneoverlegene i sør-Rogaland, deriblant Kvitsøy kommune. Det innebærer blant annet at de bidrar aktivt i prosessene</p>	

	<p>med nye skolebygg på vegne av kommuneoverlegen.</p> <p>Det vises til at skoler skal godkjennes etter <i>forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v. §6</i>, der det stilles krav til barnas miljø.</p> <p>Plasseringen av ny skole fremstår som et godt valg, både med tanke på trygt uteområde og adkomst til aktivitetshallen. Dette bidrar også til trygghet i byggeprosessen, når all byggingen foregår på et område uten aktivitet i dag. Det skaper minst mulig utfordringer med sikring, og legger ikke beslag på skolens uteområder.</p> <p>Det bør allerede tidlig i prosessen planlegges hvordan anleggs- og byggearbeidene skal gjennomføres uten ulempe og hinder for barnehagen, skolen og boliger. Det gjelder både sikring av området, trygge adkomstveier, støydempende tiltak og støvdempende tiltak. Tilsvarende vurderinger må også gjøres for rivningen av dagens skolebygg.</p>	<p>OK</p> <p>I forbindelse med bygging og rivning vil det utarbeides en SHA-plan som følger opp kravene i reguleringsplanen. Støykrav i anleggsfasen er innarbeidet i bestemmelsene. Videre vurderinger av støy og trafikkavvikling i byggeperioden avklares i detaljprosjekteringen.</p> <p>Vurderinger knyttet til byggefasen og riving av eksisterende skole blir en sentral del av arbeidet med reguleringsplanen, og eventuelle føringer for denne fasen innarbeides i bestemmelsene.</p>
<p>Rogaland fylkeskommune,</p>	<p>Etter en vurdering av planområdet finner fylkeskommunen det nødvendig å befare det før det kan</p>	<p>Befaring ble utført 24.oktober, og det ble konkludert med behov for</p>

<p>seksjon for kulturarv, 02.09.22</p>	<p>gi en uttalelse til planen. Dette for å vurdere om planområdet har et potensial for funn av automatisk freda kulturminner under markoverflaten og for å vurdere om det er behov for en arkeologisk registrering. Dette kan likevel ikke kreves utført før det ferdige planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.</p> <p>All erfaring tilsier imidlertid at tiltakshaver har nytte av å få utført befarings på et tidlig tidspunkt i planprosessen.</p> <p>Kostnadene ved befaringsen vil ikke bli belastet tiltakshaver. Det må imidlertid understrekes at det kan bli behov for en arkeologisk registrering etter befaringsen. Kostnadene ved denne vil i så fall bli belastet tiltakshaver.</p> <p>Det vil kunne gis en uttalelse til planen når resultatet av befaringsen, og om nødvendig ytterligere registreringer, foreligger.</p>	<p>arkeologisk registrering. Denne ble gjennomført i april 2023.</p> <p>Med hensyn til fremdrift og ønsket ferdigstilling av nytt skolebygg, har kommunen valgt å få planen opp til 1.gangsbehandling før rapport fra arkeologisk registrering er ferdigstilt. En er kjent med risikoen dette innebærer dersom det skulle dukke opp funn som påvirker grepene i planen. Ellers er generell varslingsplikt ved funn i anleggsperioden innarbeidet i bestemmelsene til planen.</p>
--	---	--

<p>Statens vegvesen, 27.09.22</p>	<p>Det er positivt at transport, adkomst, parkering og trafiksikkerhet vil bli vurdert i planarbeidet. Minner også om at det må tas stilling til varelevering. Det forutsettes at forhold som angår fylkesveg, slik som byggegrensener og adkomst vil bli avklart i dialog med Rogaland fylkeskommune.</p> <p>Det minnes ellers om Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023. Det blir viktig å sikre trygg adkomst for gående og syklende.</p> <p>I tillegg må gjeldende retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442/21 legges til grunn. Har ellers ingen merknader til varselet om oppstart, men forbeholder seg retten til å uttale seg når planforslaget kommer på høring og offentlig ettersyn.</p>	<p>Transport, adkomst, parkering, trafiksikkerhet og varelevering er vurdert i arbeidet med planen, og er også beskrevet i et eget mobilitetsnotat. Varelevering og renovasjon vil løses via gang- og sykkelvegen o_GS1.</p> <p>Barns interesser er viktig i planarbeidet, og trafiksikkerhet for gående syklende er sentralt i dette. Adkomster for gående og syklende tilpasses innganger i bygningsmassen, og kobles på omkringliggende gang- og sykkelvegnett på en trafiksikker måte.</p> <p>Støykrav er innarbeidet i bestemmelsene pkt. 2.2.</p>
<p>Statsforvalteren i Rogaland, 29.09.22</p>	<p>Viser til forrige kommuneplanprosess der Fylkesmannen i Rogaland hadde innsigelse til arealforslaget for området til framtidig ny skole. Samtidig ble lokaliseringen mellom flerbrukshallen og eksisterende skole vurdert som god, og det ble fremmet forslag om at ikke større deler av arealet enn det det er behov for blir regulert og nedbygd til skole enn nødvendig. Hele arealet ble avsatt til offentlig formål, men det ble stilt krav til felles plan for ny og eksisterende skoletomt, med krav om at overskytende areal i forbindelse med</p>	

	<p>reguleringsprosessen skal tilbakeføres til landbruk.</p> <p><u>Landbruk og jordvern</u> Det er tale om mulig omdisponering av 9 dekar fulldyrka jord i området vist som «Hensynssone landbruk», der disse skal ha «et særskilt vern mot utbygging», jf. kommuneplanens retningslinjer. Føringerne for jordvern og reduksjon av tap av dyrka mark har ikke blitt mindre viktige siden vedtak av gjeldende kommuneplan, jf. brev fra landbruks- og matministeren og kommunal- og distriktsministeren av 23.03.2022. Det ligger som en forutsetning fra kommuneplanprosessen at det på reguleringsnivå ses på endelig behov, og at eventuelle områder som ikke trengs, herunder den eksisterende skolen, skal tilbakeføres til landbruksområde når ny skole mv er etablert. Dette må sikres gjennom planarbeidet, helt konkret ved at eventuelle bygg m.v. reguleres revet og nytt arealformål blir lagt inn. Bestemmelsene må stille krav til opparbeiding av tilbakeført areal.</p> <p>En vurdering av hvorvidt eksisterende skole kan oppgraderes, fremfor at nytt areal omdisponeres fra landbruksareal til utbyggingsområde, må også komme fram i planen.</p> <p><u>Naturmangfold</u> Planens virkninger på naturmangfold må vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7.</p> <p><u>Barn og unge</u></p>	<p>Jordvern er en viktig del av planarbeidet, og kommuneplanprosessen er beskrevet i kapittel 3.1.3 i planbeskrivelsen. Vurdering av arealbehovet for ny skole opp mot bevaring av jordbruksjord har vært en viktig føring under planlegging av området. Grepet med å plassere ny skole nord på gnr./bnr. 18/6 gjør at jordbruksarealet på den sørlige delen av eiendommen videreføres, og tilkomst til dette blir som før over Leiasundveien. Dagens skole er vist som bygningsmasse som forutsettes fjernet i plankartet, og mesteparten av dagens skoletomt er regulert til LNF. Opparbeiding av tilbakeført areal er sikret i bestemmelsene.</p> <p>Det er politisk vedtatt i kommunestyret i Kvitsøy at det skal bygges ny skole fremfor at eksisterende oppgraderes. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen kapittel 5.5. Bakgrunnen for valget kommer frem i kommunestyret sitt vedtak.</p> <p>Virkninger for naturmangfold er vurdert i kapittel 6.5 i planbeskrivelsen.</p>
--	--	---

	<p>Barn og unges interesser blir viktig å ivareta i planarbeidet. En god funksjonsblanding, med en rekke ulike tilbud for barn og unge, og befolkningen på Kvitsøy for øvrig, gir gode muligheter for sambruk og møtesteder på tvers av interesser og aldersgrupper. Dette vil kunne være et positivt bidrag til lokalmiljøet på Kvitsøy.</p> <p>Det vises ellers til en rapport av forskere fra NMBU på oppdrags på Helsedirektoratet, hvor det er anbefalt en arealnorm på 30 m² per elev. Det anbefales at rapporten blir lagt til grunn for planleggingen av skolens uteområder.</p> <p>Gode og trafikksikre løsninger innenfor og til området må prioriteres. Vi støtter kommunens forslag om å koble barnetråkkregistreringene tettere til planprosessen og å vurdere dropsoner rundt skolen. Det vises til Trygg trafikk sin verktøykasse for hjertesoner.</p> <p><u>Medvirkning</u> Det oppfordres til å legge vekt på medvirkning fra barn og unge i planprosessen. Det vises også til Barneombudets ekspertgruppe sin medvirkningshåndbok.</p> <p><u>Samfunnssikkerhet</u> Det minnes om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse i pbl. §4-3. Aktuelle tema for ROS-analysen er blant annet trafikksikkerhet, grunnforhold og overvannshåndtering. Overvannshåndtering skal</p>	<p>Sambruk og møtesteder er en av grunnene til at plasseringen av den nye skolen er vurdert som gunstig. Videre vil det være mulig å etablere stort nok og bedre uteområder i større grad enn hva som er tilfellet for eksisterende skoletomt, og arealnormen på minimum 30 m² per elev er lagt inn som en føring i bestemmelsene.</p> <p>Det er planlagt droppsone ved dagens parkering for aktivitetshallen, og myke trafikanter ledes raskt bort fra fortau og gang- og sykkelveger langs fylkesveg, og inn på skoletomta. Parkering er begrenset til et nivå som skal være med på å minke bilandelen, og samlokaliseres i størst mulig grad ved bedehuset/nord for ny skole. Se mobilitetsnotat for vurderingene som ligger til grunn.</p> <p>Det ble avholdt arbeidsmøte med elevrådet på skolen i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet.</p> <p>Aktuelle hendelser er avdekket i ROS-analysen, avbøtende tiltak er beskrevet og innarbeidet i bestemmelsene. Det er stilt krav om</p>
--	--	---

	<p>primært skje med naturbaserte løsninger, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, og det skal begrunnes dersom andre løsninger velges.</p> <p>Det forventes ellers at planen følger opp statlige planretningslinjer og relevante føringer i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke på en god måte.</p>	<p>overvannshåndtering etter tretrinnsmodellen, med fokus på naturbaserte løsninger.</p> <p>Forholdet til overordnede planer er beskrevet i kapittel 6.1 i planbeskrivelsen.</p>
<p>Norges vassdrags- og energidirektorat, 30.09.22</p>	<p><u>Kvikkleire</u> Planområdet ligger under marin grense. I planen må den reelle faren for skred jf. plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kapittel 7-3, være utredet og sikkerheten ivaretatt. NVEs kvikkleireveileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred utdypet veiledningen til TEK17 § 73 når det gjelder kvikkleireskredfare, og forutsettes lagt til grunn i planarbeidet.</p> <p>Dersom det avdekkes behov for evt. Risikoreduserende tiltak må dette tas inn i planen. Ifølge rundskriv H-5/18 skal fareområder alltid vises som hensynssone i reguleringsplanen (s. 13). I referat fra oppstartsmøte, datert 10.06.2022 går det frem at det er gjort grunnundersøkelser. Det må gå tydelig frem om fare for områdeskred er avklart, jf NVEs kvikkleireveileder 1/2019, se spesielt prosedyre for utredning av områdeskredfare i tabell 3.1.</p> <p><u>Overvann</u> Det er viktig å kartlegge og ha oversikt over hvor overvannet</p>	<p>Det er gjennomført grunnundersøkelser i planområdet, som viser varierende men gjennomgående kort avstand til berg. Basert på dette er det i ROS-analysen konkludert med at grunnforholdene ikke gir problem med områdestabilitet.</p> <p>Risikoreduserende tiltak for håndtering av kvikkleireskred er ikke aktuelt, mens det for andre tiltak er beskrevet i ROS og innarbeidet i bestemmelsene.</p>

	<p>renner. Planen må derfor avklare om utbyggingen vil påvirke avrenningen for ovenforliggende og nedenforliggende areal. I utgangspunktet bør det ikke bygges i flomveiene, evt. bør de legges om som fortsatt åpne flomveier.</p> <p>Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning må ligge til grunn for planarbeidet. Ifølge SPR Klimatilpasning, kap. 4.3 skal det begrunnes dersom naturbaserte løsninger velges bort: <i>«Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.»</i></p> <p>Flomveier bør merkes av i plankartet med arealformål, evt. hensynsone og tilknyttede bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot fare for flom og skade fra overvann.</p> <p>Vi viser til NVEs nye overvannsveileder, spesielt kap. 4.5 om hvordan overvann kan innarbeides i reguleringsplaner.</p> <p><u>Generelle råd</u> NVE's internettsider for arealplanlegging kan brukes for å ivareta NVEs tema i planarbeidet.</p> <p>Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt</p>	<p>Det er utarbeidet VA-rammeplan som følger reguleringsplanen, og legger føringer for arbeidet med teknisk plan og detaljprosjektering av uteområdene. Illustrasjonsplanen viser mulige flomveier og åpne overvannsløsninger, og det er lagt føringer i bestemmelsene pkt. 2.3.</p> <p>Naturbaserte løsninger er lagt til grunn i arbeidet med VA-rammeplanen, og sikret i pkt. 2.3 i bestemmelsene.</p> <p>Flomveier er ikke vist i plankartet på grunn av behov for fleksibilitet i utviklingen av området, men det er lagt føringer i bestemmelsene som sikrer hensyn til overvannshåndtering og flomveier.</p>
--	--	---

	<p>planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.</p>	<p>NVE er en høringspart, og vil få planforslaget tilsendt i høringsperioden.</p>
<p>Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø og samfunnsavdelingen, 03.10.22</p>	<p>Fylkesdirektøren forutsetter at det sikres tilstrekkelig stort uteoppholdsareal for barn, og at det legges til rette for aktivitet for barn i alle aldre. Det bør sikres arealer som utnytter stedgitte kvaliteter. Vi forutsetter at klimatiske forhold er et sentralt tema i videre arbeid, og legger premisser for utforming av arealet.</p> <p>Fylkesdirektøren forutsetter at universell utforming legges til grunn for planen.</p> <p><u>Jordvern</u> Som det går frem av gjeldende kommuneplan må jordbruksareal som omdisponeres begrenses til et minimum. Planen bør gis en utforming som ivaretar jordbruksareal og driften av dette. Det forutsettes at planen sikrer at matjord egnet for jordbruk tas vare på og benyttes til jordbruksformål.</p> <p><u>Mobilitet og medvirkning</u> Selv om det er korte avstander på Kvitsøy vil det trolig være behov for å legge til rette for noe parkering og areal for å slippe av elever. Fylkesdirektøren forutsetter at hovedfokus går på å legge til rette for gode sykkelforhold, inkludert transportsyklar for levering av de</p>	<p>Anbefaling i arealnorm på minimum 30 m² uteareal per elev er sikret i bestemmelsene, og området er tilrettelagt for å sikre uteområder med høy kvalitet, og med fokus på lokalklima.</p> <p>Universell utforming er lagt til grunn i bestemmelsene, og i utforming som vises i illustrasjonsplanen.</p> <p>Viser til kommentar til Statsforvalteren sine merknader.</p> <p>Det er utarbeidet et mobilitetsnotat som vedlegg til reguleringsplanen, der parkeringsbehov og reisemiddelfordeling er vurdert. Kvitsøy har ikke egne føringer for parkeringsdekning i</p>

	<p>Yngste barna. I den grad det vil være behov for en droppsone for bil må denne få en trafiksikker utforming på gående og syklendes premisser.</p> <p>I det videre arbeidet med planen legger vi til grunn at det sikres god medvirkning fra barn og unge på Kvitsøy, for å sikre en skole best mulig tilpasset brukerne.</p> <p><u>Samferdselstekniske innspill</u> Veinormalene skal i henhold til forskrift i veglovens § 13 gjelde for all planlegging og bygging av veier og gater på det offentlige veinettet. Alle veiformål innenfor plangrensen skal gis en teknisk utforming iht. krav stilt i gjeldende håndbøker «N100 Veg- og gateutforming (2021)» og «V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».</p> <p>I forbindelse med planarbeidet må det gjøres en trafikkanalyse som redegjør for trafiksituasjonen i området, hvilke konsekvenser planforslaget får for det offentlige veinettet og eventuelle behov for tiltak. Analysen bør omtale trafikkmengder, trafikkavvikling, trafiksikkerhet, skolevei, gang- og sykkelveier samt kollektivdekning.</p> <p>Byggegrensen langs fv. 4692 skal iht. «Rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser på riks- og fylkesveg» være 15 meter målt fra fylkesveiens senterlinje. Byggegrensen må målsettes på plankartet. Det må ikke plasseres byggverk eller annen større innretning i strid med byggegrensen.</p>	<p>kommuneplanen. I reguleringsplanen er det lagt opp til lav parkeringsdekning, samtidig som det er planlagt droppsone og tilkomster for gående og syklende er prioritert.</p> <p>Det er avholdt arbeidsmøte med elevrådet i forbindelse med varsel om oppstart, samt i skissefase for skolebygget.</p> <p>Vurderinger av trafikkavvikling og mengder er gjort i mobilitetsnotatet, men det er ikke utarbeidet detaljerte trafikkanalyser. Trafikkmengdene tilsier at en har god kontroll på kapasitet og trafiksikkerhet.</p> <p>Byggegrense langs fylkesvei er vist i plankart, men det er foreslått mindre avstand enn 15 meter langs Leiasundveien. Bakgrunnen for dette er at denne strekningen skal stenges for gjennomkjøring når ny arm til Rogfast (øst for</p>
--	--	---

	<p>Grøft, skråning og fylling mot sideterreng må reguleres inn på plankartet. Behovet for arealer til rigg- og anleggssoner samt overvannsledninger/ledningsnett må vurderes som en del av planarbeidet.</p> <p>Det må reguleres inn annen veigrunn langs fv. 4692 uavhengig av behov for skråning eller fylling. Langs fortau og gang- og sykkelvei skal annen veigrunn ha en bredde på minimum 0,5 meter. Langs vei uten fortau eller gang- og sykkelvei skal bredden være minimum 3 meter.</p> <p>Siktlinjer og hjørneavrunding skal reguleres inn på plankartet og målsettes. Følgende krav tas inn i bestemmelsene: <i>«I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt innenfor en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende veibaner.»</i></p> <p>I forbindelse med tiltakene i planforslaget må det utarbeides et tegningsgrunnlag i tråd med håndbok R700. Det må sikres i et eget punkt i reguleringsbestemmelsene at alle planer for tiltak som berører fv. 4692 skal oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn.</p> <p>Før tiltak som berører veigrunnen langs fylkesveinettet kreves det gjennomføringsavtale med veimyndigheten. Avtale for gjennomføring skal være inngått med Rogaland fylkeskommune før byggestart. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.</p>	<p>planområdet) står ferdig. Det vil da være naturlig å vurdere om fylkeskommunen eller kommunen skal stå som eier av Leiasundveien i fremtiden, men begrenset trafikkmengde i fremtiden tilsier uansett at byggegrensen kan være mindre enn 15 meter.</p> <p>Siktlinjer og hjørneavrunding er målsatt i plankartet, og bestemmelse om frisiktsoner er sikret.</p> <p>Dette er sikret i bestemmelsene pkt. 2.7.</p> <p>Dette avklares i prosjekteringsfasen og er likt i alle prosjekter, og er etter vårt syn ikke relevant å sikre i bestemmelsene.</p>
--	--	---

<p>Jordvernforeningen i Rogaland, 15.07.22</p>	<p>Jordvernforeningen i Rogaland er kontaktet av representant for eieren av arealet der Kvitsøy kommune planlegger ny skole. Eieren av gårdsbruket som jorda tilhører, er sterkt mot at den dyrka jorda blir bygd ned. Jordvernforeningen har også fått oversendt Tilstandsvurdering dagsett 2.6.2020 for eksisterende skole, og Rapport til kommunestyret av mai 2021 der ulike løsninger for skolen på Kvitsøy blir vurdert.</p> <p>Jordvernforeninga i Rogaland påpeker at kommuneplanen ikke er bindende for arealbruken. Mange kommuner har nylig revidert sine kommuneplaner, og andre er i gang med revideringen. Felles for de planene foreningen har sett, er at relativt store areal nå blir ført tilbake til LNF-område, det meste til landbruk. Dette er i tråd med de klare innskjerpingene i jordvernet som de siste regjeringene har vedtatt.</p> <p>Viser til regjeringer og storting sitt mål om halvering av maksimal omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, og nullvisjon litt lenger fram i tid. Viser også til internasjonale hendelser og økt fokus på matsikkerhet, og forutsetter derfor at Kvitsøy kommune nå tar en ny gjennomgang av planene for oppgradering av skolen i tråd med signalene fra statlige styresmakter.</p> <p>Mener at utredningene som er gjort av eksisterende skole viser at det er fullt mulig å holde utviklingen av skolen innenfor eksisterende tomt,</p>	<p>Viser til svar på merknaden til Statsforvalteren. En har i planarbeidet søkt å minimere inngrepet i jordbruksområdene på tomta, samtidig som eksisterende skoletomt skal tilbakeføres til jordbruk når skolen er revet. Dette var satt som vilkår i kommuneplanen, og planforslaget er dermed i tråd med overordnede føringer.</p> <p>Vedtak om rivning av eksisterende skole og bygging av ny er ikke revurdert i planarbeidet, men konsekvensene er søkt begrenset gjennom utforming av skoletomta. Vurderingene som ligger bak vedtaket er blant annet knyttet til økonomi, men også et ønske om å samle funksjonene i området mest mulig for å begrense transportbehovet. Korte avstander vil også være med på å sikre sambruk av uteområder med aktivitetsparken. Eksisterende skole oppfyller ikke anbefalingene til minstestørrelse på utearealer (30 m² per elev), og å oppfylle disse anbefalingene vil være vanskelig å få til uten å ta av omkringliggende jordbruksarealer.</p>
--	---	---

	<p>og savner samtidig utredning av alternative tomter på lavproduktive arealer.</p> <p>Viser til at en tidligere generasjon på bruket fikk løfte fra kommunen om at det ikke skulle tas mer jord f etter at nåværende skoletomt ble avstått.</p> <p>Understreker at det er avgjørende at en kan ha tiltro til at jordvern ikke er kortsiktig, men gjelder for all fremtid. For grunneier er det helt avgjørende at en kan stole på løfte fra offentlige organer, for å kunne satse og utvikle drifta i fremtiden.</p> <p>Avslutter med at jordbruket på Kvitsøy er sårbart, og at de fleste brukene har snaut med jordbruksareal for å kunne utvikle brukene for en trygg fremtid.</p> <p>Utvikling av både det enkelte bruket, men også det samlede jordbruksmiljøet på Kvitsøy, er sårbart for slike inngrep som det legges opp til i arbeidet med reguleringsplanen. Konklusjonen til styret i Jordvernforeningen er at de sterkt fraråder å omdisponere nært 9 dekar dyrka jord til ny skoletomt.</p> <p>Foreningen råder kommunen til å gå videre med en alternativ plan, der en holder seg innenfor gjeldende grenser for skoletomta.</p>	
--	---	--



asplan viak