



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Jarle Stunes
Arkivsaksnr.: 19/300

Arkiv: 611

Sign:

Dato:

Utvalg:

Karmøy Ungdomsråd	23.04.2020
Hovedutvalg teknisk og miljø	28.04.2020
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	28.04.2020
Hovedutvalg oppvekst og kultur	29.04.2020
Formannskapet	04.05.2020
Kommunestyret	11.05.2020

LOKALISERING AV NY SKOLE I VEAUVÅGEN

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret ber rådmannen starte en prosess med tanke på at ny barneskole i Veavågen skal oppføres på del av gnr. 3, bnr. 439 og del av gnr. 4 bnr. 12. (Vist på vedlagte kart datert 05.03.20). Prosessen omfatter:
 - Utarbeiding av reguleringsplan for tomt og nødvendig infrastruktur
 - Erverv av arealer for realisering av skole og øvrige nødvendige anlegg
2. Når tilstrekkelig avklaring av de ovennevnte forhold foreligger, starter detaljprosjektering av bygg og øvrig anlegg med mål om ferdigstillelse av nytt skoleanlegg i 2024.

LOKALISERING AV NY SKOLE I VEAUVÅGEN

I forbindelse med behandlingen av budsjett- og økonomiplan 2019 – 2022, vedtok kommunestyret følgende:

Det bygges ny skole i Vedavågen. Det skal bygges en funksjonell og driftseffektiv skole. Prosess skal startes og tomtevalg forutsettes på plass innen utgangen av 2019. Byggeplanlegging forutsettes startet i 2021 med mål om ferdigstillelse i 2024.

Innledningsvis har rådmannen vurdert flere alternativer for lokalisering av ny barneskole.

Alternativene er vist på vedlagt kart.

Rådmannen har etter sin innledende vurdering konkludert med at det er to alternative tomter som er aktuelle for videre utredning av egnethet for lokalisering av ny barneskole i Veavågen. Ett av alternativene er dagens skoletomt, det andre alternativet er å bygge ny skole på gnr. 3, bnr. 439 og del av gnr. 4 bnr. 12. Dette alternativet omfatter eiendommer som i dag i hovedsak er vist til boligformål i godkjent reguleringsplan. I uformell kontakt med grunneier er det gitt uttrykk for at et kommunalt erverv av arealer kan la seg realisere.

Beslutningsprosess:

I utgangspunktet skulle tomtevalget skje i løpet av 2019. Av ulike årsaker var ikke dette mulig å gjennomføre. Nå ser en for seg at endelig beslutning blir tatt i kommunestyremøtet 11. mai, etter innledende behandling i hovedutvalgene for oppvekst og kultur og teknisk og miljø.

I flere sammenhenger blir det anbefalt at valg av lokalisering for såpass sentrale bygg som en barneskole, blir avklart i revisjonen av kommuneplanens arealdel. Karmøy kommune har tidligere avklart tomtelokalisering i kommuneplanprosessen; for eksempel Stangeland barneskole. I andre tilfeller har man avklart spørsmålet i en egen prosess; for eksempel ny barneskole i Vormedalsområdet.

Det at valg av tomt skal gjennomføres i løpet av våren 2020, legger noen begrensninger for hvilke beslutningsprosesser som kan gjennomføres. Det betyr for eksempel:

- Valg av tomt kan ikke skje i forbindelse med en mulig kommuneplanrevisjon i kommunestyreperioden 2019 – 2023.
- Det vil ikke være mulig å gjennomføre en formell reguleringsprosess med alternative tomtevalg.
- Kravet til framdrift betyr at tomtevalget må avklares gjennom en prosess som ikke følger bestemmelsene om medvirkning i plan- og bygningsloven. Tomtealternativene er imidlertid utredet og vurdert med en detaljering som er større enn det en ville hatt i forbindelse med en kommuneplanbehandling.

Forholdet mellom skole og tettsted:

I utgangspunktet er Veavågen et tettsted som i hovedsak er utbygd med eneboliger. Det må i denne sammenhengen være lov å si at tettstedsstrukturen i liten grad bærer preg av streng styring av arealbruk og etablering av infrastruktur. Sentrum av tettstedet kan oppfattes som litt utflytende, men sentrale offentlige og private funksjoner ligger likevel slik at de blir oppfattet som å ligge i tilknytning til hverandre. Da tettstedet fikk kirke i 2009, ble den lokalisert i det som oppfattes som tettstedets sentrum.

Parallelt med byggingen av kirken ble det åpnet for etablering av detaljvarehandel innenfor industriområdet i Veakrossen. Dette har utvilsomt svekket detaljhandelen og dermed redusert aktiviteten i sentrum. I neste omgang har dette medført at sentrum i Veavågen kan oppfattes som mindre tydelig.

Seinere har kommunen bygd sykehjem og bygg med andre omsorgsfunksjoner i Veakrossen. Disse byggene har funksjoner for større områder enn Veavågen, så det er gode begrunnelser knyttet til kommunikasjoner for ikke å legge byggene i sentrum av tettstedet. Likevel kan dette gi et inntrykk av at sentrum i tettstedet svekkes. Med samme begrunnelse og i samme retning, trekker etableringen av Danielsen ungdomsskole innenfor industriområdet. Nå er dette riktignok en midlertidig plassering, men det som er den aktuelle, permanente tomte ved Storhall Karmøy er heller ikke med på å styrke sentrum.

Oppsummert viser dette at når en skal lokalisere offentlige funksjoner bør en vie oppmerksomhet mot at Veavågen sentrum behøver de funksjoner som kan legges til sentrum av tettstedet dersom sentrum skal styrkes. I generell sammenheng peker mange på dette som et mål for den arealplanleggingen som har som mål å styrke sentrumsutviklingen i mindre tettsteder.

Kriterier for valg av alternativer:

I den foreliggende utredningen er følgende forutsetninger lagt til grunn for tomtevalget:

- Tomta skal gi plass til en barneskole for 350 elever i henhold til vedtatt skolebruksplan.
- Helsedirektoratet anbefaler at nye skoler med mer enn 300 elever skal ha minst 15 da tilgjengelig uteområde pluss 25 m² per elev over 300. Anbefalt uteareal for en skole med 350 elever er 16,25 da. I tillegg kommer areal til skolebygget og parkeringsareal. Basert på erfaringstall settes dette skjønnsmessig til ca. 4 da. Totalt tomteareal blir da ca. 20 da.
- Tomta skal være sentralt plassert i tettstedet og kunne fungere som arena for ulike aktiviteter også etter skoletid.
- Skolen er viktig for tettstedet og plassering av ny skole skal styrke utviklingen av sentrum i Veavågen.
- Tomta skal ha sentral plassering i forhold til etablerte og framtidige boligområder. Det er et mål at flest mulig elever skal kunne komme seg til skolen uten at det blir stilt krav om skoleskyss.
- Tomta skal gi muligheter for etablering av trafikksikre adkomstforhold.

Vurderte alternativer:

I den innledende prosessen omkring valg av ny tomt for Veavågen skole, var det et ønske om å finne ei tomt så nær Storhall Karmøy at man kunne benytte hallen til kroppsøvingundervisning,

til glede for både kommunen og halleieren. Det er ikke ubebygde arealer som ligger så nær hallen at det vil kunne etableres en skole som vil fungere i sambruk med hallen.

Rådmannen har funnet to tomtealternativer som så aktuelle at det er foretatt en detaljert utredning og vurdering av utbyggingsmulighetene. Det ene alternativet er **eksisterende skoletomt**, det andre aktuelle alternativet er ny skole på **gnr. 3, bnr. 439 og del av gnr. 4 bnr. 12.**

Disse alternativene er seinere i dokumentet vurdert nærmere av rådmannen.

Andre alternativer som er vurdert:

Tomt ved Vea Sjoarveg, øst for fv 852, Austre Veaveg. (Del av gnr. 5/6, gnr. 5/420 m.fl),

Tomtestørrelse: 22,6 da som vist på kart. Størrelsen er fleksibel og kan økes/reduseres.

Regulering: Boligområde, friområde og vegareal i reguleringsplan 291, Vea nord 1, godkjent i 2003. Området må omreguleres dersom den skal ny skole skal bygges her.

Vurdering: Tomta ligger relativt sentralt i Veavågen, nord for Vea Sjoarveg og øst for Austre Veaveg. Området er ubebygde og er i dag i aktivt bruk som jordbruksområde. Gjennom området går det en åpen bekk. Med bakgrunn i sin beliggenhet kan det være risiko for dårlige grunnforhold i området.

Tomta ligger i ytterkanten av det som kan oppfattes som sentrum i Veavågen, og vurderes som en lokalisering som gir begrensende bidrag til utvikling av sentrum i Veavågen. Tomta ligger rimelig sentralt i forhold til etablerte og framtidige boligområder. Det er fullt mulig å etablere trafiksikre adkomstløsninger ved en framtidig utbygging av ny skole på tomta.

Tomta kan få en størrelse som er i samsvar med Helsedirektoratets anbefaling av størrelse på tomt for en skole med inntil 350 elever.

Som utsnittet av reguleringsplanen for området viser, er det planlagt en samleveg gjennom området. Denne samlevegen skal både være adkomst til de planlagte boligene, men skal også være grunnlag for sanering av flere avkjørsler til fylkesvegen. Dette kan komplisere en eventuell reguleringsprosess.

Konklusjon: Arealene er i aktiv bruk til jordbruksdrift. I prinsippet er arealene gjennom reguleringsplan godkjent omdisponert til utbyggingsformål. Uten at det spesifikt er sagt i kommunens jordvernstrategi, er det i jordvernsammenheng gunstig at faktisk omdisponering av jordbruksarealer blir skjøvet lengt mulig ut i tid. Tomta gir begrensende bidrag til utviklingen av Veavågen sentrum og det er dessuten risiko for dårlige grunnforhold. Samlet har dette ført til at rådmannen ikke har gått videre i utredning av alternativet.

Tomt sør for Vestre Veaveg vest for «Klippen». (Gnr. 4/163, 164, 165, 166 og gnr. 4/18)

- Tomtestørrelse:** 18,1 da som vist på kart. Størrelsen er fleksibel og kan økes ved at den utvides østover.
- Regulering:** Arealet er boligområde, friområde og vegareal i reguleringsplan 2052, Sørbø, godkjent i 2013. Gnr. 4/18 er uregulert og vist til bolig i kommuneplanen. Området må gjennom en omregulering dersom den skal ny skole skal bygges her.
- Vurdering:** Tomta ligger relativt sentralt i Veavågen, sør for Vestre Veaveg. Området er småkupert og er ikke i aktivt bruk som jordbruksområde. Området er uten trevegetasjon. Med sin beliggenhet kan det være risiko for dårlige grunnforhold i området.
- Tomta ligger i ytterkanten av det som kan oppfattes som sentrum i Veavågen og gir marginale bidrag til utvikling av sentrum. Tomta ligger likevel sentralt i forhold til etablerte og framtidige boligområder. Det er fullt mulig å etablere trafikksikre adkomstløsninger ved en framtidig utbygging av ny skole på tomta.
- Tomta kan få en størrelse som er i samsvar med Helsedirektoratets anbefaling av størrelse på tomt for en skole med inntil 350 elever.
- Tomta kan få adkomst direkte fra Vestre Veaveg eller, om den utvides østover for å inkludere del av gnr. 4/18, få adkomst via Ekrene og etablert kryss med Vestre Veaveg. Som utsnittet av reguleringsplanen for området viser, er det planlagt en samleveg gjennom området som skal betjene framtidige boligområder sør for den mulige skoletomta.
- En er kjent med at grunneier er i gang med en planprosess for å byggemodne arealene til boligutbygging i samsvar med relativt nylig godkjent reguleringsplan.
- Konklusjon:** Tomta gir marginale bidrag til utviklingen av Veavågen sentrum og det er dessuten risiko for dårlige grunnforhold. Dette sammen med at grunneier har startet en prosess for å tilrettelegge for bolig utbygging, har ført til at rådmannen ikke har gått videre i utredning av alternativet.

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen viser til vedlagte vurdering der ulike egenskaper ved to av tomtealternativene blir grundigere belyst.

En sammenligning av alternativer vil alltid inneholde elementer av skjønn og det vil alltid være forhold som kan være grunnlag for diskusjon. Det samme gjelder hvilke forhold som kan sies å være avgjørende for det valget som endelig blir gjort.

Begge vurderte alternativer til lokalisering er, dersom man betrakter dem i et større perspektiv, sentrumsnære. Rådmannen mener at det er skoleutbygging på den nåværende skoletomta som ivaretar den etablerte sentrumsstruktur og best oppfyller målsetningen om videreutvikling av

sentrum. På den andre siden har dagens skoletomt et betydelig, framtidig potensial for etablering av andre servicefunksjoner som kan kombineres med utbygging av sentrumsnære boliger. I en slik sammenheng må man nok være så realistisk at dette ikke nødvendigvis vil skje umiddelbart etter at skolen er flyttet og tomtearealet er tilgjengelig. I denne sammenheng må dagens bygningsmasse sies å være av negativ verdi for en framtidig utbygger.

De tomteutredningene som er gjort, viser at begge alternativer kan bli funksjonelle skoleanlegg. Det er imidlertid en vesentlig forskjell mellom mulighetene som et areal på nær 30 da gir sammenlignet med dagens skoletomt på 14 da; dette inklusive areal til bygg og parkering. For rådmannen er det vesentlig at man i et langsiktig perspektiv etablerer et romslig anlegg med kvaliteter og muligheter for utfoldelse også i naturområder.

Kostnader:

I vurderingen av de ulike tomtene er det lagt til grunn at kostnadene til selve skolebygget blir like.

Der det oppgis anleggskostnader og andre kostnader, er dette anslag innenfor en usikkerhet på +/- 30 %.

Til dagens tomt er tomtekostnadene primært knyttet til opparbeiding av uteområde og sanering av dagens bygningsmasse. Til sammen er dette beregnet til 19,3 mill. En må sannsynligvis leie brakker for undervisning i byggeperioden. Basert på erfaringstall fra brakkeleie knyttet til utbyggingen av Vormedal ungdomsskole, vil dette beløpe seg til 11 mill.

Til den alternative tomta vil det være kostnader til opparbeiding av selve tomta. Dette omfatter sprenging og masseutskifting Dessuten må det etableres VA-anlegg, ny adkomstveg, parkeringsareal, snuplass for buss og uteareal. Tilsammen beløper dette seg til 49 mill. I tillegg kommer erverv av tomtearealet på ca. 30 da. For ikke å gripe inn i en eventuell framtidig forhandlingsprosess, vil ikke rådmannen på dette tidspunkt angi noen kostnad for selve arealervervet.

Risiko:

Den alternative tomta med adkomstveg må reguleres. Utarbeiding av reguleringsplan innebærer alltid en risiko knyttet til selve prosessen. Planavklaringen kan medføre uforutsett tidsbruk. For å etablere adkomstvegen må det gjennomføres erverv av arealer fra tilgrensende tomter. Dette trenger ikke å bli en enkel prosess.

I utbyggingsløsningen for den eksisterende skoletomta er det lagt til grunn at parkeringen skal løses i sambruk mellom skole og Veavågen kirke. Dette må løses gjennom en avtale mellom kommunen og Den norske kirke. I dette bildet hører det også med at dagens parkeringsplass eies av Bedehuset Bethel og benyttes både av skolen og bedehuset. Dette er ikke nødvendigvis et problem, men en løsning på parkeringsspørsmålet må avklares mellom partene.

Rådmannens konklusjon:

På bakgrunn av det som er sagt over, og på bakgrunn av det som framgår av de tomtevurderingene som er gjort, vil rådmannen anbefale at en starter en prosess med målsetning om at ny barneskole i Veavågen skal bygges innenfor del av gnr. 3, bnr. 439 og gnr. 4, bnr. 12.

Til grunn for rådmannens anbefaling ligger først og fremst hensynet til muligheten for å etablere en skole med et romslig uteområde med ulike funksjoner som med bevisst planlegging også kan inneholde naturterreng som gir grunnlag for variert aktivitet.

Det vil dessuten være krevende både organisatorisk og økonomisk å etablere midlertidige lokaler i en situasjon der det skal bygges ny skole på dagens tomt.

Det vil være dyrere å etablere ny barneskole på en alternativ tomt, men sett i lys av tomtas muligheter for å etablere et funksjonelt og framtidsrettet skoleanlegg, vil rådmannen anbefale at kommunestyret velger denne løsningen.

Rådmannen i Karmøy, 06.03.2020

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

Oversikt over vedlegg: Kart og tomtebeskrivelser
 Tomtevurderinger utarbeidet av hhv Norconsult og Omega Areal
 Notat fra kommuneoverlegen vedr. tomtestørrelse