

Saksnr 38/21	Utval Utval for plan og utvikling	Møtedato 24.06.2021
-----------------	--------------------------------------	------------------------

2/21	Sommarfullmakt	30.06.2021
------	-----------------------	------------

Ref. KST

DETALJREGULERING GNR/BNR 43/187 M.FL., LANGELAND SKULE - 2.GONGSHANDSAMING

Framlegg til innstilling:

I medhald av § 12-12 i plan og bygningslova vedtek kommunestyret detaljregulering for 41/187 mfl. Langeland skule (planID 201906) med tilhøyrande føresegner.

Saksprotokoll i Utval for plan og utvikling - 24.06.2021

Innstilling

I medhald av § 12-12 i plan og bygningslova vedtek kommunestyret detaljregulering for 41/187 mfl. Langeland skule (planID 201906) med tilhøyrande føresegner.

Utval for plan og utvikling ber om at born og unge sine innspel vert teke omsyn til i detaljprosjekteringsfasen, og at det også vert lagt vekt på å ta vare på eksisterande natur. I den grad det er mogleg bør ein ta vare på bekkeløp og myrområde samt større eiketre.

Handsaming

Samrøystes tilrådd.

* * *

Jakob Bjelland (Sp) fremja på vegne av utvalet andre avsnitt slik det ligg føre i innstillinga.

Vedtak

I medhald av § 12-12 i plan og bygningslova vedtek ordføraren på sommarfullmakt detaljregulering for 41/187 mfl. Langeland skule (planID 201906) med tilhøyrande føresegner.

Utval for plan og utvikling ber om at born og unge sine innspel vert teke omsyn til i detaljprosjekteringsfasen, og at det også vert lagt vekt på å ta vare på eksisterande natur. I den grad det er mogleg bør ein ta vare på bekkeløp og myrområde samt større eiketre.

Vedtaket er gjort etter sommarfullmakt gjeve av kommunestyret i sak 67/96.

Stord den

30/6 - 21

ordførar



Dokumentliste

I	05.11.2019	Goetz - Kari Hilde Rommetveit	Tinging av oppstartsmøte
U	12.11.2019	Gøtz As m.fl.	Detaljregulering for Langeland skule gnr/bnr 43/187 m.fl.
I	25.11.2019	Goetz - Line Hatlevik	Detaljregulering for Langeland skule gnr/bnr 43/187 m.fl.
U	05.12.2019	Gøtz AS	Referat frå oppstartsmøte - Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule
I	06.12.2019	Goetz - Line Hatlevik	Referat - Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule
U	10.12.2019	Line Hatlevik	Høyringsliste - oppstart av reguleringsplan Langeland skule, gnr. 43, bnr. 187 m.fl
I	19.12.2019	Goetz - Line Hatlevik	Forslag til oppstartsmelding, Langeland skule
U	20.12.2019	Line Hatlevik	Vedk. melding om oppstart Langeland skule
I	07.01.2020	Goetz - Line Hatlevik	Oppstartsmelding Langeland skule 43/187 m.fl.
I	09.01.2020	GØTZ AS	Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule
I	23.01.2020	FYLKESMANNEN I VESTLAND AVD BERGEN	Oppstartsmelding - Stord - 43/187 m fl - Langeland Skule - detaljregulering
I	14.02.2020	NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)	NVE sitt generelle innspel til varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan Langeland skule - GBnr 43/187 mfl - Stord kommune
I	20.10.2020	GØTZ AS	Føresegner Langeland - 43/187 m.fl.
I	20.10.2020	GØTZ AS	Planomtale Langeland - bilderedusert - 43/187 m.fl.
U	22.10.2020	Gøtz AS	Sjekkliste for plankart- Langeland skule
U	23.10.2020	Gøtz AS	Førebels svar - Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule
I	27.10.2020	GØTZ AS	Dokumentasjon Langelandsplanen - 43/187
U	27.10.2020	Gøtz AS	Plankart Langeland skule- mindre endringar
S	26.10.2020		Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule - 1. gongshandsaming
I	28.10.2020	Goetz - vidar@goetz.no	Plankart Langeland skule- mindre endringar
I	28.10.2020	Goetz - vidar@goetz.no	Plankart Langeland skule- mindre endringar
X	13.11.2020		Særutskrift Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule - 1. gongshandsaming
U	19.11.2020	Sunnhordland Annonse	Kunngjering
I	19.11.2020	Sunnhordland - Bente Brandvik	Annonsekorrektur 0000831650 i SHL Stord Kommune Langeland skule
U	19.11.2020	FYLKESMANNEN I VESTLAND m.fl.	Offentleg ettersyn - Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule
U	19.11.2020	Andreas Hjartåker m.fl.	Offentleg ettersyn - Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule
I	21.12.2020	NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)	NVE si generelle tilbakemelding - Offentleg ettersyn - Detaljreguleringsplan for Langeland skule - 43/187 mfl.
I	04.01.2021	STATSFORVALTAREN I VESTLAND	Fråsegn - Offentleg ettersyn - Detaljregulering 43/187 mfl - Langeland skule
N	05.01.2021	Irinja Almås	Detaljregulering gnr/bnr 43/187 - Uttale frå SFLMK
I	05.01.2021	Rune Lunde	Innspel plan Langeland skule
I	06.01.2021	Paul Magne Storebø	Klage på reguleringsplan - 43/187 m.fl
I	07.01.2021	Vestland fylkeskommune	Mellombels fråsegn til høyring av detaljregulering for Langeland skule, gnr 43/187 m.fl. i Stord kommune
I	07.01.2021	STATENS VEGVESEN BERGEN KONTORSTED	Avklaringsmøte - Offentleg ettersyn - Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule
N	07.01.2021	Irinja Almås	Kulturfagleg uttale - Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule
U	11.01.2021	Gøtz AS	Oversending av merknader - Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule
U	13.01.2021	Statens vegvesen, transport vest	Referat frå avklaringsmøte - Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule
I	14.01.2021	Vegvesen - Aarland Frode Moen	20/223090-10 - Offentleg ettersyn - Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule - Stord kommune - spørsmål om forlenget frist
U	14.01.2021	Aarland Frode Moen	20/223090-10 - Offentleg ettersyn - Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule - Stord

U	19.01.2021	STATENS VEGVESEN FØRDE KONTORSTED	kommune - spørsmål om forlenget frist 20/223090-12 - SV: 20/223090-10 - Offentleg ettersyn - Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule - Stord kommune - forlenget uttalefrist
I	22.01.2021	Vestland fylkeskommune	Oversending av kostnadsoverslag for arkeologisk registrering - detaljregulering for Langeland skule - gnr 43 bnr 187 m.fl. - Stord kommune
I	26.01.2021	Statens vegvesen	Samordna uttale med motsegn - Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule
U	27.01.2021	Gøtz AS	Oversending uttale med motsegn -Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule
I	27.01.2021	STATSFORVALTAREN I VESTLAND	Fråsegn/motsegn - Offentleg ettersyn - 43/187 mfl - Langeland skule - detaljregulering - planID 201906
U	28.01.2021	Gøtz AS	Oversending fråsegn/motsegn - Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule
I	10.03.2021	Vestland fylkeskommune	Tilbakemelding etter arkeologisk registrering - detaljregulering for Langeland skule - gnr 43 bnr 187 m.fl. - Stord kommune
I	11.05.2021	GØTZ AS	Oversending av merknader - Detaljregulering gnr bnr 43 187 m.fl., Langeland skule
U	11.05.2021	Gøtz AS	Regplan Langeland skule - tilbakemelding
U	14.05.2021	Gøtz AS	Tilbakemelding på plankart og føresegner - revidert plan
U	18.05.2021	Gøtz AS	Regplan Langeland skule - tilbakemelding
I	01.06.2021	GØTZ AS	Revidert planomtale med føresegner - Detaljregulering Langeland skule Plan-ID: 201906
U	02.06.2021	Line Djupvik m.fl.	Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule
U	03.06.2021	STATENS VEGVESEN	Førespurnad om å trekkje tilbake motsegn - Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule
I	03.06.2021	GØTZ AS	Revidert RP Langeland skule (Planid 201906)
I	09.06.2021	Statens vegvesen	Svar på førespurnad om å trekkje tilbake motsegn - Detaljregulering 43/187 m.fl., Langeland skule
U	14.06.2021	STATENS VEGVESEN	Ny førespurnad om å trekkja motsegn - Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule
S	17.06.2021		Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule - 2.gongshandsaming
I	16.06.2021	Statens vegvesen	Trekking av motsegn - Detaljregulering gnr/bnr 43/187 m.fl., Langeland skule

Vedlegg:

- 1 201906_Plankart 16.06.21
- 2 201906_Føresegner_16.06.2021
- 3 201906_Planomtale_16.06.21
- 4 201906_Illustrasjonsplan
- 5 201906_Stoyrapport
- 6 201906_Særutskrift_PUT
- 7 201906_Merknader off_ettersyn

Innleiing (bakgrunn for saka)

Stord kommunale eigedom har engasjert Gøtz AS for å utarbeida ein detaljreguleringsplan for gnr/bnr 43/187 m.fl. inkludert Langeland skuleområde. PlanID 201906. Føremålet med planen å leggja til rette for utviding av uteareal for skulen, oppføring av fleirbrukshall og parkering knytt til desse. Planforslaget legg også til rette for 2 nye bustadatømtar på 43/1 (BFS2) ved avkjørsla til fotballbanen.

I sak PS-51/20, den 12.11.2020 vedtok Utval for plan og utvikling å sende planen på høyring og leggje ho ut til offentleg ettersyn. Kommunen mottok 7 merknadsbrev frå offentlege instansar og 2 frå private. Vestland fylkeskommune kravde arkeologiske registreringar da dei vurderte at det var potensial for førhistoriske funn særleg på gnr/bnr 43/1. Statens vegvesen saman med Statsforvaltaren i Vestland, fremja motsegn i brev av 26.01.2021, på grunn av at planforslaget var i konflikt med detaljregulering for rundkjøring i Tveitakrysset og sykkelveg med fortau Heiane-Vabakkjen (planID 201407). På bakgrunn av revidert planforslag trakk Statens vegvesen motsegna den 16.06.2021. I tillegg har det etter offentleg ettersyn vorte gjort mindre justeringar av planforslaget.

Saksutgreiing (fakta, saksopplysningar)

Planstatus

Størsteparten av planområdet er omfatta av reguleringsplan R-018-000 Langeland skule (1979) og er regulert m.a. til offentleg bebyggelse, jord- og skogbruk, bustad og trafikkareal. Delar av planområdet er uregulert og er i kommuneplanen for Stord kommune 2010-2021 vist som offentleg eller privat tenesteyting med krav om utarbeiding av reguleringsplan. Eit lite areal nord for fotballbanen, som er vist som friområde i kommuneplanen, er vidareført i planframlegget, men plassering er justert noko av omsyn til kulturminne/steingjerde. Tunet på gnr/bnr 43/1, som er vist som omsynssone bevaring kulturmiljø (H_570_197) i Kommuneplan, er vidareført med bevaringsstatus i planframlegget.

Planområdet som ligg nærmast E39, vil oppheva deler av detaljregulering for rundkjøring i Tveitakrysset og sykkelveg med fortau Heiane-Vabakkjen (planID 201407). Planframlegg er i hovudsak i tråd med arealplaner unnateke omregulering av areal som er i reguleringsplan R-018-000 avsett til jord- og skogsbruk, til bustadføremaal (BFS 2) og offentleg og privat tenesteyting (o_BOP). Det er vurdert at planen ikkje fell under vilkåra for konsekvensutgreiing.

Omtale av planforslaget

Ein illustrasjonsplan syner tenkt plassering av fleirbrukshall (o_BOP3) med rundkjøring (hente- og leveringsområde), og nye parkeringsplassar (o_SPP), køyreveg (o_SKV2) til fotballbane/fleirbrukshall, og gang- og sykkelveg mellom skule og fleirbrukshall. Vegen (o_SKV2) har ei regulert breidde på 5m med ein gang- og sykkelveg som er 2m brei i starten frå Langelandsvegen og 2,5m lenger inne i område. Gang- og sykkelveg mellom skule og planlagd idrettshall er regulert til 2,5m breidde. Ved å masseutskifte og planere myr området til omlag kote + 49,0 så kan ein få tilkomst med stigning på under 7% i tråd kravet til universell tilkomst (stigning maks 1:15).

Byggeområde, offentleg og privat tenesteyting, er delt opp i 5 delområder. Område der eksisterande skule ligg er område (o_BOP1) og ny fleirbrukshall i delområde (o_BOP3). Føresegner opnar for eit bygg med maks mønehøgde 12m. Delområde (o_BOP3) og (o_BOP4) er i hovudsak tenkt nytta til uteområde for skulen, og (o_BOP5) er naturområde mot E39. Planframlegget legg opp til å masseutskifte og heva delar av dagens myrområde, som ligg i ein dal mellom skuleområde og Langelandsstølen feltet, med omlag 2m for å tilrettelegge utbygging av idrettshall på dette område (o_BOP3) og få til stigningsforhold mellom skule og fleirbrukshall som stettar kravet til universell utforming. Hallen vil ligge på ca. kote +49,0 og planen er førebels at hallen vert om lag 9,0m høg. Møne vert då om lag på kote +58,0. Jamført med skulen som har møne +60 i dag, så vil hallen verta litt lågare eller ha omlag same møne.

På grunn av støy frå E39 er det regulert eit føresegnsområde i nord vest der ein kan etablere jordvoll/støyskjerm mot E39 (#1). Føresegner for areal for anna vegggrunn (o_SVG1) mot E39 opnar for at det kan etablerast mellombels støyvoll/støygjerde innanfor arealføremalet. Føresegner krev at naudsynte støytiltak må vere oppført før nye uteområde for skule kan takast i bruk jf. rekkefølgekrav i § 9.3. Endeleg plassering av støyreduserande tiltak mellom E39 og skuleområdet skal fastsetjast i samband med bygging av gang- og sykkelvegen planID 201407.

Vidare er det etter ynskje frå Statens Vegvesen regulert eit mellombels bygge- og anleggsområde (#2) som er samanfallande med mellombels bygge- og anleggsområde i planid 201407. Dette sikrar at Statens Vegvesen sine interesser vert ivareteke når dei skal gjennomføre grunnverv og anleggsarbeid i samband med realisering av gang- og sykkelvegen planID 201407. Mellombels bygge- og anleggsområde gjeld fram til gang- og sykkelvegen er bygd, og etter det vil berre underliggjande arealføremål, anna veggrunn og offentleg og privat tenesteyting vere gjeldande.

Bustadføremål – frittliggjande småhus (BFS1) og (BFS3) ved Langelandsvegen er eksisterande bustadtomter som ein fører vidare. I område (BSF2), som ligg mellom eksisterande bustadtomter, er det regulert 2 nye tomtar. Tomtane vil få ein storleik på 791m² og 929m², men vil få noko avlang form. Gøtz AS har i revidert planomtale illustrert plassering av bygg innanfor regulerte byggegrenser. I tomt T1 lengst nord, vil ha noko bratt terreng, og det vil verta mest naturleg med eit terrengtilpassa-bygg for skrått terreng. Vegtilkomst kan tilpassast til tilsvarande veghøgde i nord-austleg del av tomta, og ein får uteområde i sør med ok solforhold. Tomt T2 har forholdsvis flatt terreng med tilkomst nord-aust på tomta for å få mest mogleg solrikt uteområde i sør.

På eigedomen 43/1, på Langeland gard står det 10 bygg (einebustad, våningshus, 4 hus for dyr/landbrukslager/silo, 3 andre landbruks-bygningar og 1 lite uthus). Desse vil vidareførast som landbruksområde (LL). Her er det er lov å føre opp/vedlikehalde bygg som er i tråd med drift av desse og i tråd med føresegnar til omsynssone bevaring kulturmiljø.

Merknader til offentleg ettersyn

1. Stord Fitjar Landbruks- og Miljøkontor (SFLMK), 05.01.2021:

«Myra er lite produktiv som skogsmark, og på kort sikt er ikkje myra aktuell for nydyrking. Årsaka er at myra ligg inneklemt mellom veg og skule, og regjering har gjort framlegg i nydyrkingsforskrifta om å innføre eit generelt forbod mot dyrking av myr. Grunnen er at drenering av myrjord førar til oksygentilgang og omdanning av det organiske materialet, med varig utslett av CO₂ som resultat. Myr har ein eigen evne til magasinering og fordrøying av vatn, og bidrar ved store nedbørsmengder til å redusere flaumfare til områder som ligg nedanfor. Spørsmålet er om tiltaket vil auka flaumproblematikken nedstraums, dersom myra vert grave vekk. Miljødirektoratet anbefaler at utbygging av myrareal mellom 5-10 dekar bør konsekvensutgreiing. Dersom tiltaket vert godkjent og myra skal gravast vekk, er det viktig at massane vert ivareteken til jordbruksføremål. Myrjord er ein viktig ressurs å ta vare på, og det bør stillast krav til søkjar at myrjorda vert levert til eit godkjent jorddeponi. SFLMK vil ikkje rå i frå tiltaket, men det bør setjast vilkår om at flaumproblematikken og jordmassane vert ivareteken, og vurdering av KU som følgje av bygging på myr.»

Rådmannen sin kommentar:

Rådmannen viser til planomtale kor det er beskrive at heile myra ikkje skal gravast vekk; ein nyttar same terskel som i dag og at ein framleis vil ha eit fordrøyningsbasseng bak her. Dette har vorte vurdert i samband med utbygging av VA tiltak og det er ført gode røyr dimensjonar heile vegen ned til sjøen. Det er i føresegn §2.2 stilt vilkår om terrenghandsaming: *Det må i samband med søknad om løyve til tiltak leggjast ved plan om handtering av jordmasser inkludert handtering av ein framand, svarteliste planteart Gyvel, som er registrert i området.* Når det gjeld vurdering av konsekvensutgreiing legg rådmannen til grunn forskrift om konsekvensutgreiing. Det SFLMK viser til er ein uttale frå Miljødirektoratet frå 2020 kor dei foreslår å spisse regelverket for å hindre nedbygging av karbonrike areal, og at fleire tiltak bør konsekvensutgreiast.

2. Statsforvaltaren i Vestland, 04.01.2021:

«Tilrettelegging for gode skule- og aktivitetsområde er ei viktig samfunnsinteresse, m.a. for å byggje oppunder barn- og unges interesser, så vel som for ivaretaking av ei god folkehelse. Gjennom det planarbeidet som no er gjort, er relevante og viktige omsyn tilsynelatande vurdert og følgt opp på ein tilfredsstillande måte.

Det er ikkje registrert verneverdige naturtypar eller raudlisteartar som krev særskilte omsyn, men det er kartlagt ein svartelista art, gyvel. Handtering av denne er følgt opp med krav til handtering i føresegnene. Det er elles nemnt at det er fleire gamle eiketre i området som det kan vere fint å bevare, men utan at dette er følgt opp gjennom føresegnene.

Vidare er det gjennomført støyvurderingar (støykart og støyrapport) der omsynssoner er teikna inn i plankartet og følgd opp med tilhøyrande krav/føringar i føresegnene. I planomtalen, u. kap. «7.2 Tekniske anlegg», står det: «Det ligg også gass i grunnen rett nord for dagens skulebygg.» Vi reknar med at dette er nemnt med tanke på at gass kan vere ei alternativ energiløysing, men vi saknar meir utfyllande informasjon på dette punktet. Gass er heller ikkje nemnt i ROS-analysen under punkt «33. Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)». Sjølv om gass-installasjonen vert vurdert til ikkje å medføre nemneverdig risiko, så skal den likevel takast med (skildring og vurdering) i ROS-analysen. Vi legg til grunn at kommunen følgjer opp dette før planen går til endeleg godkjenning.»

Kommentar:

Rådmannen meiner at Statsforvaltaren sine merknader er handtert i planen. Når det gjeld gassleidning så har det vist seg at leidning delvis strekker seg inn i planområdet. Det er i revidert plan lagt til føresegn som ivaretek at tiltak i område (o_BOP1) og føresegnsområde (#1) vert sendt leidningseigar for uttale, jf. §3.3.1 og §8.1.1. Det er ikkje gjort revisjon av ROS-analyse.

3. Langelandsstølen Veglag, 04.01.2021:

«Vasstrykket i feltet Langelandsstølen er heilt i nedre grense, og mange opplever at ein i periodar ikkje får det som er minstemålet. Dette gjeld spesielt bustadane som er øvst i feltet med to etasjar. 2,8 bar i vegen, målt ved brannhydrant, vert opplevd som alt for lite i eit nytt bustadfelt. Me stiller også spørsmål om alle husa har 2,8 bar til ein kvar tid sånn som det er no. Ser ikkje det mogleg å ringkjøre vatnet gjennom Langelandsstølen, då me allereie har dårleg vasstrykk her frå før... LV er oppretta for å halde ved like veg og lys i bustadfeltet vårt. Vegane og gangvegane her ligger på privat grunn. Me vil anta at med ny gymsal/fleirbruksbrukshall i tillegg til fotballbanen, så vil gjennomgangstrafikken i området auka. Me ynsker at skulen/turgåarar skal nytte våre anlegg, men meiner då at Stord Kommune bør overta drifta av desse». Veglager meiner at grunnlaget for at drifta av veg og lys kan overtakast til Stord kommune er til stades, og dei viser til hovudplan veg 2014-2019 Kommunedelplan Stord. Om støy skriv dei «Nokre av husa lengst mot nord i feltet har ein del støy frå E39. Me ber om at dei og takast omsyn til om/når det skal målast/utbetrast ny støyskjerming mot riksvegen. Dei ligger delvis skjerma bak den store haugen med masser som skal fylles i myra, og me fryktar at støyproblemet vil verte forsterka når fyllmassane vert flytta og det vert meir ope mot E39.»

Kommentar:

Gøtz AS skriv at med ringkøyering så er det høve til å få vatn frå to sider. Det gir tryggare vasslevering og skal ikkje forringe trykket. Mogleik for ringkøyering er der i dag og det nye anlegget er tilrettelagt for planlagt idrettshall. Når det gjeld vegane så viser rådmannen til at vegane i Langelandsstølen bustadfeltet ikkje overteke av kommunen på grunn av at vegane ikkje tilfredstillar krava i vegnormen N100. Det er krav om støyreducerande tiltak i form av støyvoll/støygjerde mot E39 på same måte som i detaljregulering for Langelandsstølen. Dette vil bidra til at støyen som kjem frå nord vert stengt ute og vil bidra til at støyforhold for bustadfeltet vert betra i høve dagens situasjon.

4. Gnr/bnr 43/9, Paul Magne og Sonja Storebø, 06.01.2021:

Dei skriv at dei finn reguleringsforslaget unødig og problematisk, og dei vil ikkje vera med i planen då at det meiner det ikkje vil vere mogeleg å utvikle eigedomen med den aktuelle utnyttingsgraden. Dei skriv at det de ser for seg vil ikkje bryta med strøket sin karakter, og vil måtta godkjennast av kommunen. Føremålet med planen er knytt opp til Langeland skule, det vert heller ikkje hindra av at denne eigedomen blir tatt ut av planen.

Kommentar:

Per i dag er det reguleringsplan R-018-000 Langeland skule som gjeld for eigedomen 43/91. Grunnen til at 43/9 er med i planarbeidet er at ein ynskjer å erstatte heile gjeldande reguleringsplan R-018-000, vedteke i 1979. Føresegnar til R-018-000 er lite detaljerte og manglar m.a. føresegnar om utnyttingsgrad. I planforslaget som vart lagt fram for 1.gongshandsaming var utnyttingsgrad 25%. Med grunnlag i rådmannen sitt forslag om å auka utnyttingsgrad til 30% for alle einbustadtomtene BFS1-BFS3 i tråd med krav i gjeldande kommuneplan, vart dette vedteke i PS-51/20, dvs. utnyttingsgrad for BFS1-BFS3

er 30%. Det kan byggjast maks 2 etasjar og maks mønehøgde er 9m i tråd med plan og bygningslova §29-4. Rådmannen vurderer at nye føresegner og nytt planforslag ikkje avgrensar 43/9 sine moglegheiter til å utvikle eigedomen.

5. Kulturtetester i kommunen, 07.01.2021:

«...I planområdet er det fleire kulturminneinteresser og gardstunet på Langeland, gnr/bnr 43/1 er inkludert i kommunen sin kommunedelplan for kulturminne og kulturmiljø, og bygningsvernplan. Det er ei vedteken målsetjing at ved utarbeiding av reguleringsplaner skal objekt og område som er teke med i kulturminneplanen regulerast til vern.

Garden, gnr 43, var ein gong det største bruket på Stord, og historia kan først attende til jernalderen. Det fine, velhaldne tunet på Langelandshaugen, bnr 1, med heile ni bygningar er eit viktig og verdifullt kulturmiljø.

I føresegnene bør skildringa til H570_1 og H570_3 endrast noko. § 7.3.1, H570_1, her ligg mest truleg grunnmuren etter det fyrste permanente skulehuset Stord kommune førde opp, frå 1862. § 7.3.3, H570_3: Det er ikkje SEFRAK-registreringa som er årsak til omsynssona her. Det er fordi tunet er verna i kommunen sin kulturminneplan og bygningsvernplan, som eit viktig og verdifullt kulturmiljø, og samstundes har kvart av dei ni nemnde objekta høg verneverdi i seg sjølv...Omsynssona H570_3 ligg heilt tett innpå dei verneverdige bygga og gjev ingen buffer rundt tunet. Omsynssona her bør utvidast.»

Kommentar:

Ein har endra § 7.3.1 i tråd med merknad: *§7.3.1: Innanfor omsynssona H570_1 ligg mest truleg grunnmuren etter det fyrste permanente skulehuset Stord kommune førde opp, frå 1862. Det ligg og ein eldre steingard innanfor sona.* Omsynssone H570_3 er har vorte H570_2, og er utvida litt.

6. Vestland fylkeskommune, 07.01.2021

Det er kollektivtilbod nær skulen, og planforslaget har ingen innverknad på bussavviklinga. I planområdet er det lagt opp til trygg tilkomst for mjuke trafikantar, og g/s-veg inngår i plan for Langelandsvegen og E39. Det er lagt opp til sykkelparkering ved o_BOP1.

Gardstunet på Langeland er omtalt i kulturminneplanen og bygningsvernplanen til Stord kommune, og er eit viktig kulturminne. Delar av tunet er lagt inn i omsynssone H570_3. Avgrensinga av omsynssona er noko knapp. Vestland fylkeskommune rår til at omsynssona vert utvida slik at det omfattar heile området avsett til landbruksføremål, LL, fram til byggegrensa mot vegen i aust.

Hovudhuset har ei tømra kjerne som truleg er ifrå 1600-talet. Erklærte ståande byggverk med opphav frå perioden 1537-1649 er automatisk freda, jf. kulturminnelova § 4. Følgande må takast inn i føresegnene, § 7.3.3: «Tiltak i omsynssone H570_3 skal sendast til Vestland fylkeskommune som kulturminnemynde for vurdering.»

Omsynssone H570_1 og H570_2 er noko uklårt markert på kartet. Vi rår til at omsynssone H570 vert utvida til å dekke heile friområdet GF.

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne i planområdet. Frå garden Langeland er det kjend ein gravhaug frå eldre jernalder, Askeladden ID 45540.

«Sandåkerhaugen» ligg om lag 150 meter aust for planområdet. I tillegg vart det på bnr. 1 funne ei steinøks, noko som tydar på forhistorisk aktivitet på garden også lenge før gravminnet vart anlagt. Lengre nord, på Tveita, var det i 2017 gjort funn av dyrkingsspor frå vikingtid-tidleg mellomalder. Utifrå tidlegare funn i området og topografiske høve på staden er delar av planområdet, særleg på bnr. 1, vurdert til å ha potensial for førhistoriske funn. Vi finn det difor naudsynt med ei arkeologisk registrering for å avgjere om planforslaget kjem i konflikt med hittil ikkje registrerte kulturminne. Endeleg fråsegn i saka kan ikkje gjevast før undersøkingsplikta etter § 9 i kulturminnelova er oppfylt. Vi gjer for ordens skuld merksam på at kommunen ikkje kan eigengodkjenne ein reguleringsplan som er i konflikt med automatisk freda kulturminne.»

Kommentar:

Trafikktryggleik har vore i fokus ved planlegging av trafikkkløysinga i planområdet.

Arkeologiske registreringa vart gjennomført 8-9.3.2021, og det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne. Undersøkingsplikta etter § 9 i kulturminnelova er såleis oppfylt for planområdet. Omsynssone H570_1 og H_570_2 som gjeld steinsgard og grunnmuren, i friområdet (GF) har vorte slått saman til eit omsynsområde H570_1, og er

utvida til å dekke heile friområdet (GF). Det er knytt føresegner til arealføremål friområde (GF): *I område kan det ikkje etablerast bygningar eller anlegg, herunder også leidningsnett i grunnen, jf. § 5.1.1, og «Om steingarden innfor området vert til fare for omgivnaden så skal ein i samråd med avdelinga for kulturminne vurdere tiltak for å bevare heile muren, delar av muren eller fjerne den, jf. §5.1.3. Føresegner for omsynssone lyder §7.3.2 Tiltak i omsynssone H570_2 skal sendast til Vestland fylkeskommune som kulturminnemynde for vurdering.*

7. NVE, Noregs vassdrag- og energidirektoratet, 21.12.2021:

NVE skriv at dei prioriterer å gi innspel og uttalar til overordna planar og rettleiing/opplæring til kommunar med store utfordringar innanfor deira saksområde. «I tillegg prioriterer vi å gi uttalar til reguleringsplanar der det vert bede om fagleg hjelp til konkrete problemstillingar. I denne saka kan vi ikkje sjå at det er bede om slik hjelp. NVE gjev difor ikkje konkret fråsegn i denne saka...NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkeleg omsyn til flaum- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar.

Kommentar:

Rådmannen viser til rådmannen sine kommentarar til NVE sitt innspel under punkt 4 i vedlagt saksframlegg frå 1.gongshandsaming.

8. Statens vegvesen, 26.01.2021:

Statens vegvesen skriv i deira motsegn at «Areal som skal eigast av vegeigar og er naudsytte for å oppretthalde vegens funksjonalitet, skal normalt regulerast til vegformål (annan veggrunn – grøntareal). Sistnemnde arealkategori vert nytta for areal som er tenkt tilbakeført til grøntområde, etter anlegget er ferdig, og som skal inngå i vegens eigedomssområde. Føremålet kan omfatte skråningsutslag m.m. etter Statens vegvesen si vurdering vil ei endring slik planframlegget viser, kunne medføre at gang- og sykkelvegprosjektet langs E39 ikkje kan gjennomførast slik den er regulert. Det er ikkje tilstrekkeleg dokumentert at planframlegget ivaretek arealbehovet knytt til etablering av gang- og sykkelvegen, anleggsbelte og mellombels omlegging av trafikk i gjennomføringsfase, og at planen løyver nok areal til at veganlegget kan driftast i ettertid... Statens vegvesen vurderer at planforslaget ikkje i tilstrekkeleg grad ivaretek våre interesser....Om Stord kommunen ynskjer at reguleringsplanen for Langeland skule overlappar vegplanen, vil vi kunne akseptere at underliggande formål i skuleplanen (under midlertidig anleggsbelte) blir omregulert, men at «midlertidig anleggsbelte» blir liggande over, og at tilhøyrande føresegner sikrar at dette beltet ikkje fell vekk før vegplanen (planID: 211407) er gjennomført. På bakgrunn av dette ber vi om at planframlegget vert justert i høve til våre merknader. Reguleringsplangrense for Langeland skule, (planID 201906) må tilpasse seg allereie vedteken plan for E39 jamfør kommentarar over.

Kommentar:

Det er halde eit avklaringsmøte med Statens vegvesen (SVV) etter motsegna. For at ny plan ikkje skal hindra Statens vegvesen frå realisera bygging av gang og sykkelveg langs E39 i tråd med planID 201407, har ein vidareført anna veggrunnføremål og midlertidig anlegg- og riggområde slik den er i plan 201407. Då det er sannsynleg at kommunen vil bygge fleirbrukshall og opparbeide uteområde før gang- og sykkelveg langs E39 vert bygd, er det sett krav om støyskjerming ved utbygging av skuleområde i føresegnene. Støyskjerming kan opparbeidast innanfor arealføremål anna veggrunn (o_SVG1). Søknad om tiltak skal føreleggjast for Statens Vegvesen, jf. § 4.5.2. Detaljprosjektering av gang- og sykkelvegprosjektet vil seia noko om det vert naudsynt å flytte støyskjerming ut av område for midlertidig bygge- og anleggsføremål. SVV trakk motsegna 16.6.2021.

9. Statsforvaltaren i Vestland, 26.01.2021:

«Statsforvaltaren i Vestland samordnar fråsegner frå statlege styresmakter til kommunale arealplanar i saker der det er fremja motsegn. I denne saka ligg det no føre framlegg om motsegn frå Statens vegvesen, jf. brev datert 26.01.2021...Statsforvaltaren si fråsegn datert 04.01.2021, ref. 2020/697 står framleis ved lag, men med dei tilleggskommentarane som kjem fram i dette brevet, inklusive faksimilen over. Statsforvaltaren har vurdert

motsegna med tanke på grunngeving og forankring og ser ut frå dette ikkje grunn til å avskjere Statens vegvesen sitt framlegg om motsegn i denne saka...»

Kommentar:

Rådmannen viser til kommentarar under punkt 8.

Vurdering

Endringar etter offentleg ettersyn

Planforslaget er revidert til å verta tilpassa med tilgrensande detaljplan for gang- og sykkelveg langs E39, slik det går fram av utgreiing under punkt 8 og omtale av planforslaget. I tillegg har det som følgje av vidare prosjektering av planlagde tiltak vorte gjort mindre justeringar når det gjeld trafikkkløysing og parkering ved fotballbane og fleirbrukshall. Dessutan er det som ledd av kvalitetssikring av planforslaget og nærare vurdering av innkomne merknader gjort endringar i plankartet og føresegner. Omsynssone H570 i friområde (GF) er justert i tråd med merknad frå Vestland fylkeskommune, jf. kommentar til merknad nr. 5 g 6. Etter ein dialog med Haugaland Kraft Nett er det lagt inn føresegner som sikrar høve til å etablere el-forsyningsanlegg innanfor område for offentleg tenesteyting, jf. §3.3.5, og at tiltak innanfor føresegnsområde (#1) skal sendast til Haugaland Kraft Nett for uttale av omsyn til høgspentline, jf. §8.1.1. For å ta omsyn til gassleidning som ligg nord for planområdet og kor ein del strekk seg inn i planområde er det i føresegn §8.1.1 og §3.3.1 teke med at «søknad om tiltak innanfor område skal sendast Renevo AS for uttale». Rådmannen vurderer at justeringane ikkje er av eit slikt omfang at det er naudsynt med ny høyring.

Innkomne merknader

Innkomne merknader er vurdert ovanfor. Nokre av merknader er tekne omsyn til og innarbeidd i planforslaget som gjort greie for ovanfor.

Motsegner

Rådmannen har vore i dialog med Statens Vegvesen for å finne ei løysing som ivaretek Statens vegvesen sine interesser knytt til utbygging av den regulerte gang- og sykkelvegen langs E39. Med utgangspunkt i det justerte planforslaget, jf. omtale av planforslag og kommentar til merknad nr.8, har Statens Vegvesen trekt deira motsegn. Då undersøkingsplikt etter kulturminnelova §9 er oppfylt og motsegna trekt, er føresetnader for eigengodkjenning av planforslaget nå til stades.

Samla vurdering

Langeland skule har i lengre tid hatt sprengd kapasitet, noko som gjer at det er stort behov for å utvide skuleområde for få meir areal til klasserom, meir parkeringsareal og større og betre leike- og uteoppholdsareal. Nytt uteoppholdsareal vil også kunne fungere som eit rekreasjonsområde der ein kan tilrettelegge for fleire brukargrupper/aktiviteter. Fleirbrukshallen vil erstatte eksisterande gymsal, og slik kan den gjerast om til fleire klasserom. Ved å regulere meir parkering (o_SPP) og ny, utbetra køyreveg med snuplass (o_SKV2) legg ein til rette for betre trafikktilhøve, noko som vil bidra til betre trafikktryggleik og bidrar til å løyse trafikkaoset som ein har erfart oppstår ved køyring og henting av born. Det vil vere universell tilkomst mellom skuleområde og ballbanen, noko som ikkje er der i dag. Det er stilt rekkefølgjekrav som sikrar at nye/oppgraderte vegar og gangvegar, samt uteareal, vert opparbeidd:

§ 9.1 Før områda o_BOP3 – o_BOP5 kan takast i bruk så skal o_SKV2, o_SGS2, o_SGS3, o_SGS4, o_SGS7 og o_SPP vera opparbeidd.

§ 9.2 I samband med utbygging av fleirbrukshall på o_BOP3 så må ein tilrettelegge minimum 3000m2 nytt uteoppholdsareal for skulebruk.

Når det gjeld landskap og estetikk som skildra ovanfor under omtale av planforslaget vert det ut i frå planlagde kotehøgder ikkje særskilde endringar på landskapssilhuett. Utbygginga vil liggja i tilknytning til eksisterande skule, ballbane og bustadområde vil den framstå som ei naturleg utviding av desse.

Det er vurdert at utbygging ikkje vil medføre vesentleg skade på naturmangfaldet i området, og område er samla sett vurdert til å ha lite landbruksverdi. Dessutan har Stord

kommunale eigedom i 2018 fått innvilga dispensasjon for frådeling av del av arealet som i gjeldande plan var regulert til jord- og skogsbruk, og samtykke etter jordlova til omdisponering av dyrkbar jord på 43/187. Med omsyn til myra så konkluderte Gøtz AS med at den ikkje kunne klassifiserast som myr, men som sumpområde ut i frå arts-samansetninga og at det stort sett er fråvær av torvmose. Det er gjort greie for at ved utbygging vil ein holde terskelen slik den er i dag slik at ein ikkje senker grunnvassnivået i myra lenger nord, og ta vare på delar av myra innanfor planområde. Det er i føresegner stilt krav til plan om handtering av jordmassar i samband med byggesak.

Med omsyn til økonomiske konsekvensar er det kommunen som må betale for gjennomføring av reguleringsplanen unnateke opparbeiding av regulerte einebustadtomter (BFS1-BFS3). Vidare vil eventuell flytting av støyvoll for at Statens vegvesen skal kunne nytte det midlertidige bygge- og anleggsområde, medføre ein kostnad for kommunen.

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunestyret vedtek i medhald av §12-12 i plan og bygningslova detaljregulering for 41/187 mfl. Langeland skule med tilhøyrande føresegner.