

Dato: 15.05.2019
Vår ref.: B56760

Vindafjord kommune
postmottak@vindafjord.kommune.no

Tinging av oppstartsmøte, Vindafjord kommune

I samsvar med § 12-8 i Plan og bygningslova, vil Omega Areal as på vegne av Lundeneset VGS AS med dette be om oppstartsmøte for ny reguleringsplan for Lundeneset i Vindafjord kommune.

Gards- og bruksnummer	309/9 m.fl.
Forslagsstillar	Lundeneset VGS AS v/G. Fosse
Grunneigar(ar)	Lundeneset VGS AS/ Norsk Luthersk Misjonssamband
Fagkyndig (firma og person)	Omega Areal as, v/ Elisabeth Silde
E-post kontaktperson	elisabeths@omega.no

Skildring av planinitiativet:

jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, §1. – Krav til planinitiativet

a) Føremålet med planen	Det er ønske om å regulere området til offentlig og privat tenesteyting med tilhørende infrastruktur, fellesområder/leik og sjøanlegg. Lundeneset Vgs ønsker å utvide bu- og undervisningstilbodet for elevar og tilsette.
b) Planområdet, og vil planarbeidet få verknadar utanfor planområdet	Planområdet omfattar området som er sett av til offentlig og privat tenesteyting i arealdelen til kommuneplanen. Innanfor planområdet ligg skulen sine anlegg på Lundeneset, Lundanesvegen og nokon teigar og bygningar tidlegare tilhørende gardsbruket som nå er blitt ein del av Lundeneset sin eigedom(310/18). Det er lagt ved ei fullstendig liste over eigedommar i planområdet, og ei innleiande utsjekk av aktuelle kartbasar.

	<p>Området er ikkje regulert, men er sett av til offentleg og privat tenesteyting i arealdelen til Vindafjord kommune sin kommuneplan.</p> <p>Siden skolen er godt etablert og området i stor grad er utbygd er det ikkje vurdert at planarbeidet vil få verknadar utanfor planområdet.</p> <p>Forslag til planområde er vist i vedlegg 05 Planavgrensing.</p>
c) Planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak	<p>Lundeneset Vgs er ein internatskule som tilbyr bustad både for tilsette og elevar. Bustadane som skal byggjast er soleis meint til å huse elevar og tilsette.</p> <p>Det er ynskje om å kunne utvide skulen sin kapasitet framover og oppgradere noko av bygningsmassen, det trengs då areal til både bustader, hyblar og undervisningsrom.</p> <p>Skulen har i dag 192 elevar, men konsesjonen skulen har er til 298 elevar. Det er difor høve til vesentleg utviding av tilbodet innafor gitt konsesjon.</p>
d) Utbyggingsvolum og byggehøgder	<p>Bustadane er førebels tenkt med variabel storleik, og gjerne mindre leiligheitsbygg. Det vil også vere trong for fleire nye hyblar. Dette er tenkt kan førast opp i fleire etasjar. Nye undervisningsbygg vil kunne byggjast i fleire etasjar, slik det også er for desse frå før. Det kan også vere aktuelt i framtida med idrettshall i tilknytning til skulen.</p>
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	<p>Anlegga treng oppgradering og vedlikehald, og med omsyn til å oppretthalde dagleg drift er det derfor vurdert behov for nye bygningar. Om skulen skal klare å oppretthalde drifta, så er dei avhengige av å kunne bygge nye hyblar før dei startar renovering av eksisterande.</p> <p>Planen vil gje skulen moglegheit til å gjere naudsynt renovering på anlegga over tid utan at det forstyrrar undervisninga nemneverdig.</p>
f) Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnadar	<p>Området er delvis utbygd med skulen sine anlegg, som først blei etablert på 1960-talet. Området heller mot sør, aust og vest, med eit høgdedrag imellom. Nye bygningar vil tilpassast terrenget, og det er planar om å gjere strandsona meir tilgjengeleg med gangforbindelsar mot sjø.</p> <p>Dei nye bustadane vil bli forsøkt plassert aust i planområdet, på nordaustsida av toppen av Lundaneset, plassert bort frå aktiviteten på Westcon med støy, vest for planområdet.</p>
g) Forholdet til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar, retningslinjer og pågåande planarbeid	<p>Planarbeidet er i samsvar med arealdelen i kommuneplan for Vindafjord. Det er ein tidlegare påbegynt planprosess for området med same hovudmål, men denne blei ikkje gjennomført og prosessen som blir starta opp no vil erstatta denne.</p>

	<p>Retningslinjer for byggeområde generelt:</p> <p>a) Ved alle reguleringsplanar som gjeld større område for tenesteyting, bør det setjast av areal til eit eventuelt framtidig bioanlegg, samt lager til dette. I tillegg bør det vurderast om det skal gjevast reguleringsføresegn om at det skal leggast klar røyr for varmeoverføring.</p> <p>Elles er det ikkje gitt føresegn for byggeområder for offentleg eller privat tenesteyting i kommuneplanen sin arealdel.</p> <p>Konsekvensutgreiinga til kommuneplanens arealdel omtalar innlemminga av gnr./bnr. 309/44. Arealet er teke inn i kommuneplanen sin arealdel som offentleg eller privat tenesteyting, men kan ikkje nyttast til bygningar og anlegg for støyfølsam bruk.</p>
h) Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet	Planarbeidet omfattar noko areal med fulldyrka mark. Desse areala er gunstige for ny busetting med omsyn til støyproblematikken mot Westcon.
i) Korleis ivareta samfunns-sikkerheit, blant anna gjennom å førebygge risiko og sårbarheit	Vi kan i utgangspunktet ikkje sjå at det er spesielle utfordringar når det gjeld risiko og sårbarheit utover dagens situasjon med støy frå Westcon AS. Det skal utarbeidast ROS-analyse i samband med planarbeidet, og støy vil vere eit viktig tema.
j) Offentlege organ og andre interesserte skal varslast om planoppstart	Sjå forslag til varslingsliste nedanunder. Vi ynskjer innspel frå kommunen dersom det er andre offentlege instansar som må varslast.
k) Prosess for samarbeid og medverking frå myndigheiter, grunneigarar, festarar, naboar og andre.	Lundeneset Vgs er tiltakshavar, og vil vere aktivt involvert i prosessen. Vi vil elles informere naboar og andre berørte med varslingsbrev, og kunngjere oppstart av planarbeidet i minst ei avis og på nettsida til Omega Areal og Vindafjord kommune.
l) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing. Korleis er i tilfelle krava ivaretekne?	<p>Planarbeidet er ikkje vurdert til å utløyse krav om konsekvensutgreiing etter forskrift om konsekvensutgreiingar.</p> <p>Det er lagt ved ei eiga vurdering etter forskrifta.</p> <p>Vi ynskjer å få ei avklaring på om kommunen er samd i vår vurdering kring dette i oppstartsmøtet.</p>

Med venleg helsing



Omega Areal as
v/ Elisabeth Silde

Varslingsliste – offentlege

Fiskeridirektoratet - Region sør, boks 185 Sentrum, 5804 Bergen
Fiskarlaget Vest, Slottsgaten 3, 5003 Bergen
Fylkesmannen i Rogaland, boks 59, 4001 Stavanger
Kystverket vest, plan- og forvaltningsavd., Postboks 1502, 6025 Ålesund
Rogaland fylkeskommune, Pb130, Sentrum, 4001 STAVANGER
Statens vegvesen, Region vest, Askedalen 4, 6863 Leikanger
Mattilsynet, DK Haugalandet, Boks 383, 2381 BRUMUNDDAL
Stavanger Maritime Museum, Muségt. 16, 4010 Stavanger – post@museumstavanger.no
Vindafjord kommune, Rådhusplassen 1, 5580 Ølen
Haugaland Kraft AS, Pb 2015, 5504 Haugesund
Telenor Kabelnett – kabelnett@telenor.com
Haugalandet interkomm. miljøverk (HIM), Haraldseidvågen 288, 5574 Skjold
Friluftsrådet Vest, Boks 63, 5575 Aksdal
Kolumbus – Rogaland Kollektivtrafikk FKF, Pb 270 Sentrum, 4002 Stavanger
Vågen grendautval