

Haugland rehabiliteringssenter og United World College, Røde Kors

► **Planinitiativ for Haugland, Fjaler kommune**

Oppstart reguleringsplan

Januar 2025

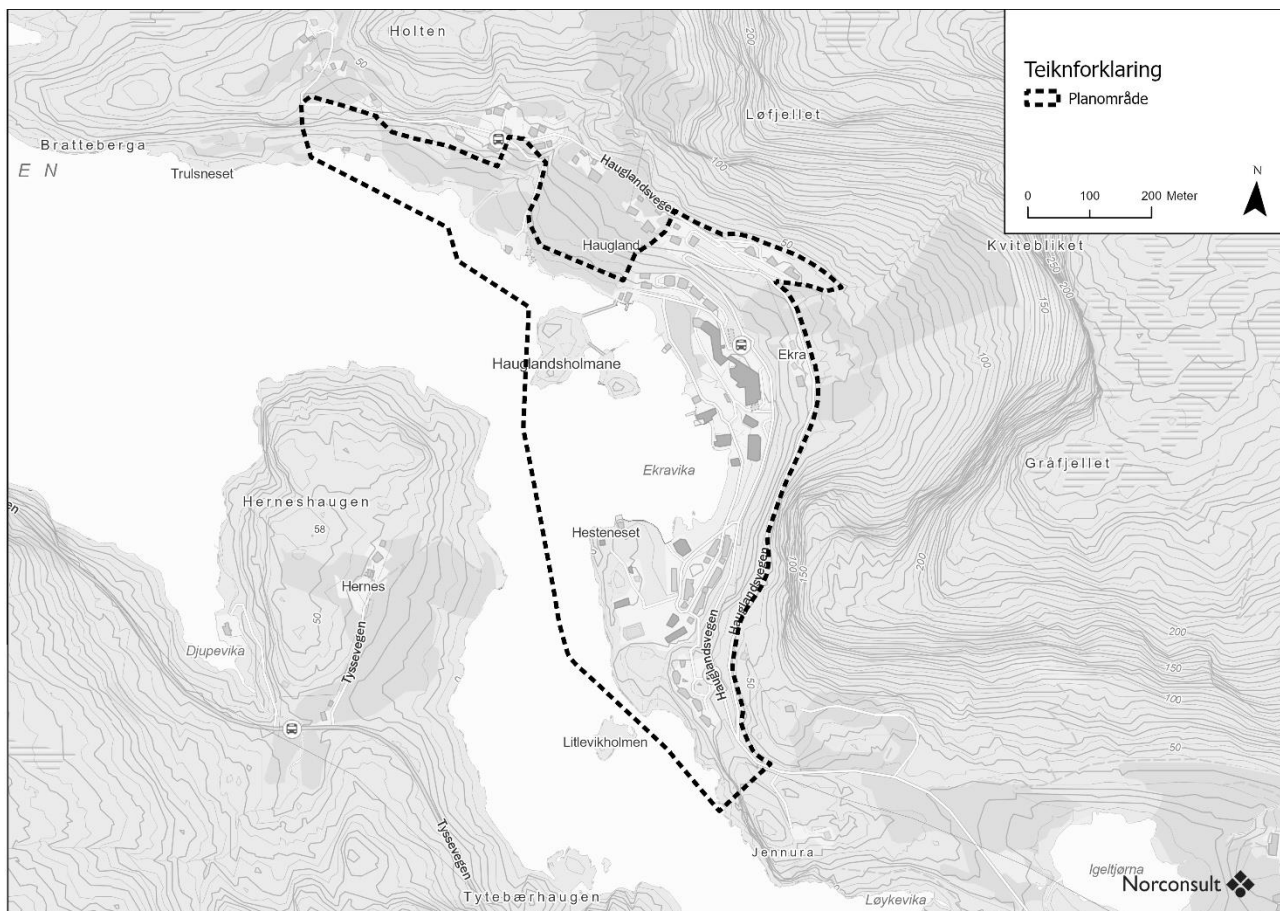
Oppdragsnr.: **52304191** Dokumentnr.: **001** Versjon: **J01** Dato: **2025-01-08**



Oppdragsgjevar: Haugland rehabiliteringssenter og United World College, Røde Kors
Oppdragsgjevars kontaktperson: Inger Johanne Osland og Sølvi Irene Søgner
Rådgjevar Norconsult Norge AS, Fjellvegen 11, NO-6800 Førde
Oppdragsleiar: Arne Kringlen
Fagansvarleg: Arne Kringlen
Andre nøkkelpersonar: Sindre Eikenes

J01	2025-01-08	For bruk	SinEik	AnMGj	AKR
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.



Figur 1: Framlegg til planområde for DR Haugland.

Ved oppstart av eit privatinitiert planarbeid, skal forslagsstillar sende inn eit planinitiativ som i naudsynt grad skal omtale premissa for det vidare planarbeidet. Føremålet med dokumentet er å omtale dei punkta som det skal gjerast greie for i eit planinitiativ jf. § 1 i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova av 2008.

Framlegg til plannamn	Detaljreguleringsplan Haugland
Område, gbnr.	41/1, 41/1/3, 41/1/5, 41/2, 41/2, 41/3, 41/4, 41/5, 41/6, 41/7, 41/10, 41/14, 41/18, 41/23, 41/24, 41/25, 41/29, 41/37, 41/39, 41/40, 41/44, 41/46, 41/47, 41/48, 41/50, 94/1, og 0/0.

Initiativet er utarbeidd av **Norconsult Norge AS** på vegne av **Røde Kors Haugland Rehabiliteringssenter** og **United World College**.

1 Formålet med planen (Jf. § 1, andre leidd bokstav a)

Norconsult Norge AS er engasjert av Røde Kors Haugland Rehabiliteringssenter (RKHR) og United World College (UWC) for å utarbeide ein ny detaljreguleringsplan på Haugland i Fjaler kommune. Kommunen har

som del av arbeidet med KPA 2024-2036 vurdert at gjeldande detaljreguleringsplan for området ikkje skal vidareførast i ny planperiode. Reguleringsplanen frå 1993 er difor oppheva (DR Haugland med Planid: 4646_199301 frå 1993).

Føremålet med planarbeidet er å regulere RKHR og UWC sine noverande og framtidige behov. I tillegg til det opphævelege planområdet frå oppheva reguleringsplan skal det innlemmast eit nytt område i nordaust i den nye reguleringsplanen, som synt i figur 1 og 2.

I sum har tiltakshavar mange ynskjer for området. Reguleringsplanen er føresett å ivareta både etablerte tiltak og ønskja framtidige tiltak som har til føremål å bidra til ei god og berekraftig utvikling av området.

2 Planområdet – dagens situasjon (Jf. § 1 første ledd bokstav b)

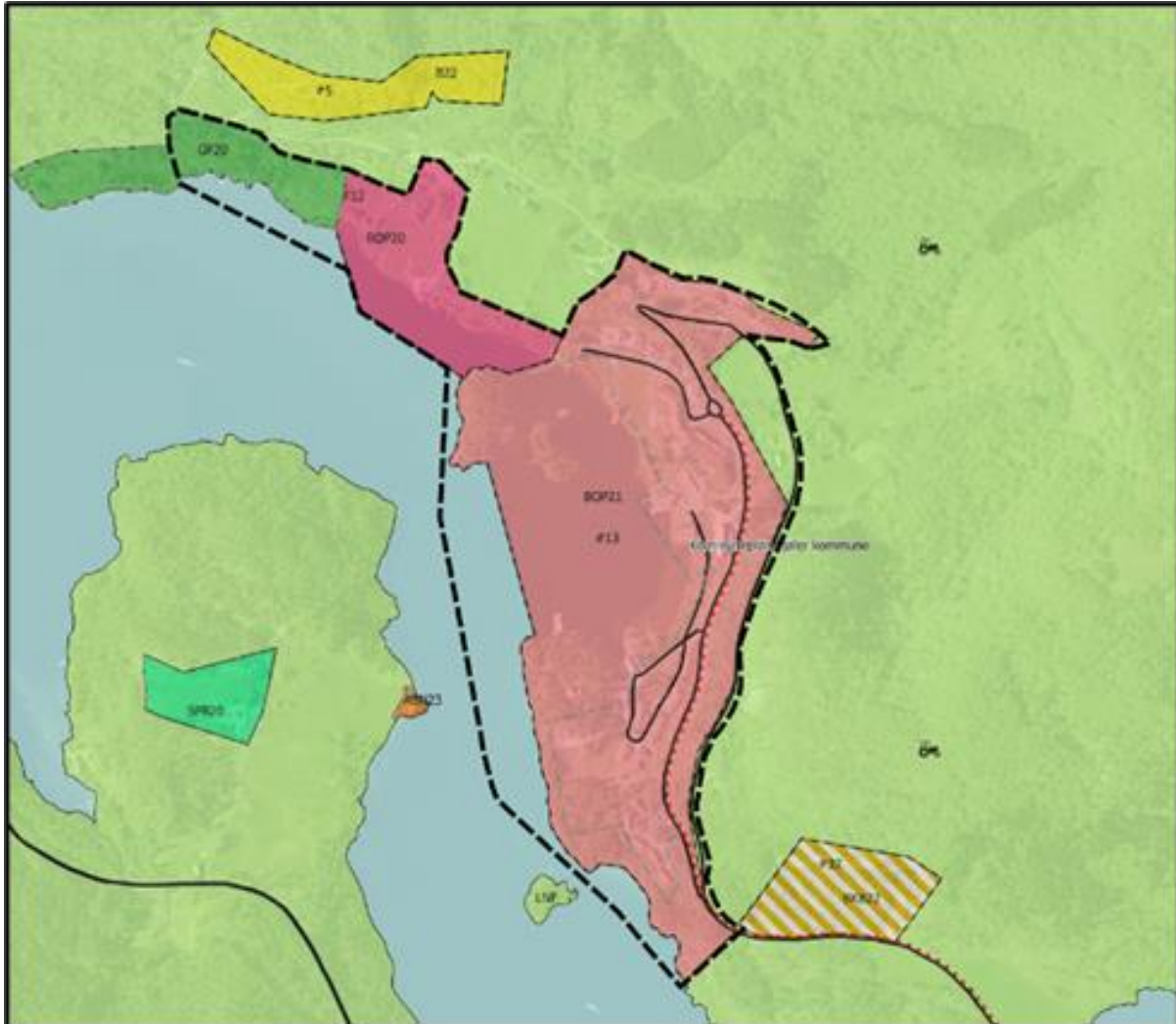
Planområdet ligg på nordsida av Flekkefjorden ved Haugland i Fjaler kommune. Området ligg omtrent midtveges inn i Flekkefjorden mellom Dalsfjorden i nord og Flekke i sør.

Planarbeidet omfattar i hovudsak delar av eigendomane til oppdragsgjevarane i gbnr. 41/1, 41/1/3, 41/1/5, 41/23, 41/39, 41/37, 41/40, 41/44, 41/46, 41/47 og 41/48. Planområdet er på om lag 362 daa. Sjå figur 1 for oversikt over planområdet.

Arealet som er teke med er vurdert som tilstrekkeleg areal til å regulere tiltaka som ein ønskjer å legge til rette for i området per no. Vidare i planarbeidet kan det bli aktuelt å avgrense planområdet.

3 Planstatus og overordna føringar (Jf. § 1 bokstav g)

Kommuneplanen sin arealdel for 2024-2036 i Fjaler kommune har satt av føremålet offentleg eller privat tenesteyting – BOP21 (noverande) i større delar av området til oppheva reguleringsplan på Haugland. Lenger mot nordvest langs strandsona har kommuneplanen satt av føremåla offentleg eller privat tenesteyting – BOP20 (framtidig) og føremål for friområde – GF20 (framtidig). Det generelle området består elles av føremål for LNFR og areal til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner. Sjå oversikt i figur 2.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel 2024-2036 for området rundt RKHR og UWC. Framlegg til nytt planområde er synt med svart stipla linje.

Fjaler kommune har gjennom rettleiingsmøte den 31.01.2024 definert kva for føresegner som gjer seg gjeldande for området (føresegnene låg då ute til 4. gongs høyring). Gjeldande føresegner er gjennomgått etter vedtak av kommuneplanen sin arealdel og består av:

#12 – BOP20 og GF20

- Offentleg tenesteyting og friområde med storleik på totalt 67,8 daa. Det er i føresegn 1.3 vist til at følgjande må avklarast i plan:
 - Behov for heilskapleg planlegging (overordna omsyn bak plankrav)
 - Naturfare må avklarast
 - Tiltak i sjø, og langs strandlinja, skal primært leggje til rette for sjøretta aktivitetar

GF20

- Føresegn for GF20 viser per i dag til at det er tillate å opparbeide ein inntil 1,5 meter brei tursti der det frå før er dyrka mark eller beite. Der tursti går over eksisterande traktorveg, kan traséen vere inntil breidda på traktorvegen. (Føresegn 4.1 a))

- Vidare er det vist til at tursti skal vere godt tilpassa terrenget. Ved eventuelle terrenginngrep skal det leggjast til rette for reetablering av vekst og naturleg vegetasjon i terreng. Ved søknad om tiltak skal terrenginngrep visast på teikningsgrunnlag. (føresegn 4.1 b))

BOP20

- Føresegn 2.4 viser til at føremålet omfattar undervisning, barnehage, forsamlingshus/lokale, sjukeheim, institusjon, administrasjon, konsulentverksemd, kyrkje og liknande. BOP20 er presisert som offentleg.
- For vidare detaljregulering vil det vere vidare å fastslå konkret kva som skal opnast for innanfor arealføremål GF20 og BOP20. Desse områda ligg tett på strandsona. Det er lagt ned føring i arealdel som seier at det skal vere sjøretta aktivitet i området. Føresegner må dermed styre inngrep i strandsona på ein detaljert og forsvarleg måte ut frå omsyn

#13 – BOP21

- Areal avsett til offentleg tenesteyting med opplyst arealstorleik på 230,6 daa. Det er i føresegn 1.3 vist til at følgjande må avklarast i plan:
 - Behov for heilskapleg planlegging. Tidlegare reguleringsplan oppheva.

Krav til VVA

- Kapittel 1.4.1 går inn på krav til vatn og avløp. Her er det vist til at all utbygging skal skje i samsvar med kommunen si VA-norm. Det er vidare presisert at det er krav om utarbeiding av VAO-rammeplan i samband med detaljreguleringsplan. Dette inneber at det må gjennomførast ei heilskapleg kartlegging og vurdering av vatn, avlaup og overvatn. Det må gå fram korleis desse punkta vert løyst i plan.

Krav til parkering

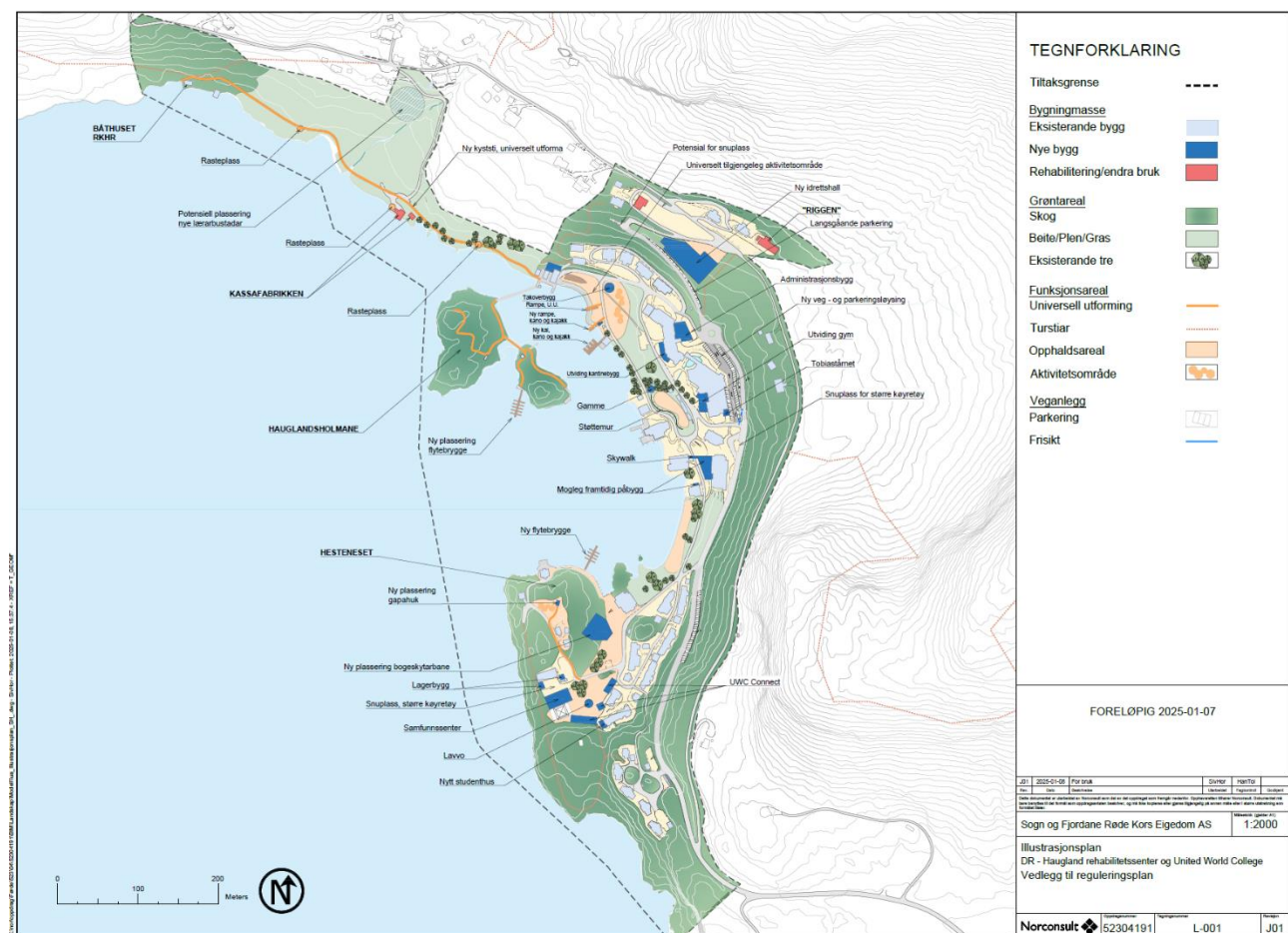
- Det må gjerast ei vurdering av parkeringsbehov innanfor planområdet. Dette er eit relevant punkt, ettersom det i arbeidstid er pressa med parkeringsplassar i området. Viser til at det i føresegn 1.6.2 er lagt inn krav til parkeringsdekning. Denne er som utgangspunkt førande. Dersom ein skal sjå vekk frå denne, må dette vere basert på ei konkret vurdering av reelt behov i området.

Andre generelle krav

- Føresegn 1.4.2 og 1.4.3 viser til krav for avkøyrsløse og tilkomst. Vidare presiserer føresegn 1.4.4 krav om vurdering av trygg skuleveg. Sistnemnte er relevant dersom det vert lagt til rette for nye bueiningar.
- Føresegn 1.6.1 set krav til uteopphaldsareal. Desse krava er primært retta mot bueiningar, og vil følgjeleg slå inn der ein legg til rette for busetnad.
- Føresegn 1.6.3 viser til byggegrense mot sjø- og vassdrag. Denne er ein sentral del av vurderinga i planområdet, ettersom det vil vere strandsoneverdiar innanfor største del av planområdet. Det bør vidare gjerast vurdering av byggegrenser generelt innanfor planområdet. Både mot sjø, men òg mot kommunal veg.
- Kapittel 1.7 for miljøkvalitet og samfunnstryggleik i føresegner vil vere relevant i sin heilskap.
- Det er ingen føring for utnyttingsgrad for offentleg- og privat tenesteyting i arealdel. Dette er eitt av fleire tilhøve som må avklarast i detaljreguleringsplan.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Områda til UWC og RKHR skal i hovudsak regulerast til føremål for offentlig tenesteyting (med underføremål), friområde i sjø og på land, samferdsleanlegg og bustadområde. Som synt i illustrasjonsplanen i figur 3 er det mange ulike tiltak ein ønskjer å regulere, med universell tilgjenge som den raude tråden.



Figur 3: Illustrasjonsplan som synar planområdet og tiltaka planframlegget skal legge til rette for. Utarbeidd av Norconsult Norge AS

Kyststi og RKHR

I nord er det ønskeleg å etablere ein ny universelt utforma kyststi frå området til RKHR og fram til båthuset i nordvest. I tillegg vil ein utvikle arealet nord for Myklagard (i tilknytning til eksisterande bilveg) til eit område for framtidige lærarbustadar, samt rehabilitere Kassafabrikken til undervisningslokale. Ved Hauglandsholmen ønskjer ein å gjere øya meir attraktiv gjennom m.a. etablering av større gapahukar, samt flytte bogeskyttarbana til UWC sitt område. I terrenget nord for hovudbygningen til RKHR er det ønske om å etablere ein ny aktivitets-/sportshall, samt rehabilitere og endre bruken av bustadsbygningen «Riggen» til eit lagerbygg for utstyr og traktor. I hovudområdet til RKHR skal det bli lagt til rette for for universelt tilgjengelege aktivitetar (m.a. brygge og rampe for kajakk/kano) og utviding av hovudbygningen.

UWC og Hesteneset

I området til UWC i sørlege del av planområdet er det behov for å utvide nokre eksisterande bygningar for å m.a. kunne etablere heissjakt og få meir areal til eksisterande kantinebygg. Ved strandsona nord for UWC ønskjer ein å aktivere sjøfronten gjennom etablering av flytebrygge. I hovudområdet til UWC er det fleire større tiltak ein søker å etablere, som inkluderer m.a. reetablering av bogeskyttarbane, ny kantine, flytting av fotballbana, nytt studenthus (inkl. nytt hus for husforelder), nye UWC Connect- hus (overnatting for leirskule), nye lagringsbygg og ny lavvo.

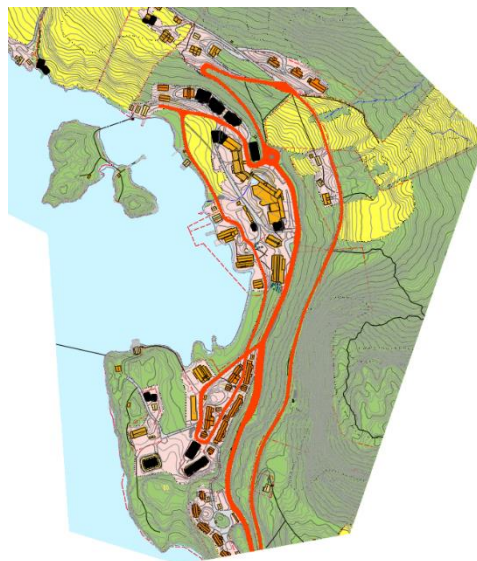
Trafikale tilhøve

Området har både kommunale og private vegar. Kommunale vegar er merka med raudt i skissa til høgre. Tiltak på kommunale vegar, som etablering av p-plassar og nye avkjørsler, krev dialog og løyve frå kommunen.

Det er mykje tverrstilt parkering langs den kommunale vegen, som fungerer som manøvreringsareal for p-plassane. Det manglar fortau eller gangareal for mjuke trafikantar. Det bør vere snumoglegheit for lengre køyretøy i enden av vegen, då den nordlege Hauglandsvegen ikkje er eigna for dette. Den kommunale snuplassen utanfor hovudbygningen bør difor oppretthaldast. Det er fullt mogleg å snu ein semitrailer på 18,5 meter i den nordlege rundkøyringa.

Det er spreidd parkering i heile området, og det er stort behov for fleire p-plassar, spesielt ved hovudbygningane.

Endringar i dei trafikale tilhøva vil bli greia ut og handsama i vidare planprosess. I illustrasjonsplanen kan ein sjå eit førebels forslag for å løyse desse tilhøva.



Figur 4: Kommunale vegar i området.

5 Verknadar av planinitiativet (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Landskap

Planområdet er lokalisert rundt Flekkefjorden, og er i hovudsak konsentrert rundt bukta Ekgravika mellom Hauglandsholmane og Hesteneset. Området til RKHR og UWC på Haugland er i sentrale delar dominert av opne grøntområder rundt bygningsmassane, og elles finn ein skogkledde områder i sør og dyrka mark i aust og nord. Planområdet ligg tett på fjell i aust og i nord, medan landskapet opnar seg mot sjøen som går frå nordvest til søraust. I Miljødirektoratets naturbasekart er landskapet definert som eit relativt opent fjordlandskap med bygningar/infrastruktur.

Hovudmengda av funksjonane ligg i lågareliggande terreng tett på sjøen. Området som ligg lengst vekk frå sjøen finn ein bak området til RKHR på eit høgdedrag på 40 moh. I dette området ligg det nokre bygningar som er nytta til bustadføre mål.

Området er i stor grad nytta til rekreasjonsaktivitetar med fokus på naturopplevingar, og nye tiltak som planen skal legge til rette for må tilpassast omgjevnadane for å kunne ivareta desse opplevingane.



Figur 5: Landskapet i og rundt området til RKHR og UWC (Kjelde: Arcgis.com).

Fjernverknad

Tiltaka har som føremål å bygge opp om aktivitetane og funksjonane som oppdragsgjevarane ønskjer å utvikle i tida framover. Dei større tiltaka, som t.d. ny sportshall, vil kunne påverke landskapsbiletet/nær-/fjernverknaden. Det blir viktig i ein prosjekteringsfase å fokusere på riktig materialval og fargebruk som tar omsyn til naturen rundt og tidlegare etablerte tiltak i nærområdet.

Naturmangfald

Av miljødirektoratet sin kartdatabase går det fram at det i skråninga mellom Gråfjellet og Løfjellet aust for planområdet ligg ein rik edellauvskog med middels verdi, og ei naturbeitemark med noko verdi.

I vika i tett nærleik til brua mellom Hauglandsholmane og fastlandet ligg det eit ålegrassamfunn med storleik på 2283 m². Tiltak som planen legg til rette for må ta omsyn til ålegrassamfunnet og vassmiljøet. Det vert tilrådd gjennom vurdering om krav til KU å gjennomføre konsekvensutgreiing av tema vassmiljø og naturmangfald i vatn.

I Artsdatabanken er det registrert fleire artar i og rundt planområdet i tidsrommet 2022-2024. Det føreligg ein registrering frå 2023 av den sterkt trua karplanten krypjonsokkoll (EN) Registreringa er gjort ved bustadane i planområdets sørlege del. Vidare er den sårbare fuglen fiskemåke (VU) registrert to gongar i 2022 og tre gongar i 2023 innanfor planområdet. For registreringar av nær trua artar (NT) innanfor planområdet er fuglen tjeld registrert to gongar i 2022 og ein gong i 2023. Den nær trua karplanten ramsløk (NT) er registrert ein gong i 2023 og ein gong i 2024.

I sjøområdet like aust for Hauglandsholmane er det registrert eit punkt med stor utbreiing av den sårbare arten Dvergsivaks (VU) frå 1914. Arten er også registrert i 2003 noko lenger sør i Flekkefjorden. Dvergsivaks veks på leiregrunn i grunt vatn og vert rekna som naturmangfald på land.

Flekkefjorden er definert som eit lokalt viktig gytefelt for kysttorsk og som nasjonal laksefjord.

Friluftsliv

Både Hesteneset, Hauglandsholmane og Beckerfjæra (del av fastlandet aust for bru til Hauglandsholmane) er kartlagt som særskilte friluftslivsområder for aktiviteter innan leik- og rekreasjon. Flekkefjorden er kartlagt som eit viktig friluftslivsområde og vert nytta som båtplass og badeplass om somrane. Planområdet har elles mykje tilgjengeleg strandsoner, og er ein del av eit nettverk av tur- og friluftsruter som går vidare ut langs fjorden og inn i fjellområda. Tiltaka planen skal leggje til rette for vil søke å bygge opp om friluftslivet i området, og vert difor vurdert til å ikkje påverke temaet negativt.

Naturressursar

Tiltaka vil for det meste avgrense seg til områder som allereie er tatt i bruk til samferdsel og bebygd areal, medan nokre mindre tiltak knytt til rekreasjonsfremål er tenkt plassert i skog og grøntareal. I nordre del av planområdet er det ønske om å regulere eit område til bustadsfremål. Konkret plassering av bustadane er ikkje detaljert på dette stadiet, men det kan potensielt hamne delvis innanfor eit areal registrert som overflatedyrka jord i AR5-datasettet. Etablering av fjordsti nordvest for området til RKHR vil også ligge delvis på landbruksareal. Inngrep i desse areala må ta omsyn til m.a. jordlova og skogbrukslova, og vil bli følgt opp i det vidare planarbeidet

Kulturverdiar

I og rundt planområdet ligg det fleire SEFRAK-registrerte bygg, som vist i figur 6. Det er på dette stadiet ingen planar om å gjere tiltak på desse bygningane. Temaet vil bli følgt opp i det vidare planarbeid.

Barn og unge sine interesser

Området vert i stor grad nytta av barn og unge, og det vil bli lagt stor vekt på å ivareta interessene til denne gruppa i det vidare planarbeidet.

Trafikktryggleik

Det er verken fortau eller gangareal for mjuke trafikantar langs eksisterande vegnettverk. Det er i tillegg behov for fleire p-plassar, som igjen vil redusere mengde viltparkering og betre dei trafikale tilhøva. Trafikktryggleik vil vere eit tema i planarbeidet.



Figur 6: SEFRAK-registrerte bygningar i og rundt planområdet (Kjelde: Miljødirektoratet.no).

6 Samfunnstryggleik og risiko (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Det skal som del av planarbeidet utarbeidast eiga ROS-analyse i samsvar med plan- og bygningslova. Av NVE sin kartportal og omsynssoner i kommuneplanens arealdel er det fleire kartlagde og potensielle naturfarar i området. Det er difor som del av planarbeidet førsett kopla på ressurs for geoteknikk, geologi, hydrologi og stormflo/bølger som vil vurdere i kva grad tiltaka i reguleringsplanen opnar for tiltak som krev ytterlegare kartlegging og analyser. Førabelt er det for geoteknikk gjort følgjande vurdering:

Det har tidlegare blitt utført grunnundersøkelser i flere omganger og samlet sett gir det tilstrekkelig vurderingsgrunnlag til å vurdere en tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred iht. NVE sin veileder

01/2019 for store deler av planområdet; unntaket er området nordvest for Hauglandsholmene der det i første omgang bør gjennomføres en befaring for å avdekke de stedlige forholdene.

7 Konsekvensutgreiing (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Konklusjon

Basert på gjennomgangen i notat om krav til konsekvensutgreiing, er tiltaka som planen er føresett å legge til rette for vurdert til å kunne få vesentlege verknadar for natur, særleg dersom tiltaka i sjø ikkje vert søkt avgrensa. Vidare kan tiltaka som planen skal legge til rette for komme i konflikt med omsynet til 100-metersbeltet mot sjø, omsynet til laksefjorden og jordvernet. Tiltaka som planen legg til rette for kan òg komme i konflikt med den trua arten dvergshivaks og ålegrassamfunnet som er observert i området.

Vår samla vurdering vert ut frå ovannemnde, at planområdet er eit område der dei særskilde utgreiings og handsamingsreglane for konsekvensutgreiingar kan gjere seg gjeldande (utan krav om planprogram).

Gjennomgangen i notatet, syner at fokuset bør rettast mot temaa vassmiljø og naturmangfald i vatn, og naturmangfald på land.

Det utelukkar ikkje at kommunen eller andre mynde kan stille bestemte krav til forslagsstillar om utgreiing osv. for å få saka tilstrekkeleg opplyst før den vert lagt fram til handsaming.

Planprosessen, samarbeid og medverknad (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Det blei i 2023 gjennomført ein lokal idèverkstad for å identifisere moglegheiter og idear for området. Innspela frå idèverkstaden har i 2024 blitt konkretisert i eit forstudie, som tar føre seg dei eksisterande og framtidige behova for RKHR og UWC på Haugland. Forstudiet vil bli brukt som grunnlag og legge føringar for vidare planprosess.

Det vert elles gjennomført vanleg kunngjering av oppstart. Deretter vert det gjennomført naudsynte avklaringsmøte med naboar og berørte myndigheiter i løpet av planprosessen.

Overordna styresmakter vert elles involvert i høringsperiodane og naboar vert kontakta direkte.