

Hordaland fylkeskommune

Sotra VGS

Lokalisering ny skule

Vurdering av alternative tomter

Oppdragsnr.: 5156444 Dokumentnr.: 001 Versjon: 1

2018-06-07

Oppdragsgjevar:	Hordaland fylkeskommune
Oppdragsgjevar kontaktperson:	Helge Haavardtun
Rådgjevar:	Norconsult AS, Valkendorfgate 6, NO-5012 Bergen
Oppdragsleiar:	Olav Ytre-Arne
Fagansvarleg:	
Andre nøkkelpersonar:	Terje Gregeren, Øystein Skofteland, Artur M Louro Ribeiro

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

Samandrag

På oppdrag frå Hordaland fylkeskommune er 7 tomter på Bildøyna og Litlesotra evaluert med føremål å tilrå kva tomt som er mest eigna for ny vidaregåande skule på Sotra.

Analysen er gjort i samarbeid med fylkeskommunen, og er todelt, først ei grovsiling bygt på minstekrav til tomta, deretter ei evaluering av dei gjenverande tomtene sine ulike eigenskaper.

Minstekrava er knytt til avstand til kollektivknutepunkt (tilgjengelegheit) og tomtestorleik / tomteform.

Tomtene 42 ved Sotra Arena og 43 Arefjordsvegen er ikkje kome med i sluttvurderinga fordi dei ikkje stettar minstekrava.

Kva tomt som kjem best ut, er avhengig av korleis ein vektar dei ulike tema i vurderinga. Dersom ein legg mest vekt på nærleik til kollektivknutepunkt og ei lokalisering som syter for ei kompakt areal- og transportutvikling - kjem tomt 45 Stovevatnet og tomt 46 ved Fjell Rådhus godt ut. Dersom ein legg mest vekt på kostnader, kjem tomt 41 Bildetangen godt ut.

Innhald

1	Innleiing	7
1.1	Samlokalisering av ny Sotra vgs	7
1.2	Mål med utgreiinga	7
1.3	Metode	7
2	Aktuelle skuletomter	9
2.1	Tomtelokasjonar	10
2.2	Nøkkelinformasjon	11
2.3	Risiko og sårbarheit	11
3	Tomteevaluering	12
3.1	Grovsiling etter absolutte krav («skal-krav»)	12
3.2	Absolutt krav #1: Tilgjengelegheit	13
3.2.1	Gang- og avstandsanalyse - Oppsummert	13
3.2.2	Gang- og avstandsanalyse til kollektivterminal / busshaldeplass - kvar einskild skuletomt	14
3.2.3	Tilgjengelegheit til idrettshall	21
3.3	Absolutt krav #2: Tomtestorleik og tomteutforming	22
3.3.1	Tomtestorleiks- og utformingsanalyse: Oppsummert	23
3.3.2	Kartfigurar	24
3.3.3	Tomt 41 - Bildøytangen	24
3.3.4	Tomt 42 – Straume Idrettspark	25
3.3.5	Tomt 43 – Arefjordsvegen	26
3.3.6	Tomt 44 – Skysstomta	27
3.3.7	Tomt 45 - Stovevatnet	28
3.3.8	Tomt 46 – Fjell rådhus (aust)	29
3.3.9	Tomt: 47 – Brannaldalsåsen	30
3.4	Konklusjon grovsiling	30
3.5	Evaluering av tomter etter grovsiling («bør-krav»)	31
3.5.1	Evalueringskriterium	31
3.5.2	Tomt 41: Bildøytangen	32
3.5.3	Tomt 44: Skysstomta	33
3.5.4	Tomt 45: Stovevatnet	35
3.5.5	Tomt 46: Fjell rådhus (aust)	36
3.5.6	Tomt 47: Brannaldalsåsen	37
3.5.7	Tomtevurdering – samanstilling	39
3.5.8	Bør krav: Framdrift	40

3.6	Miljøkonsekvensar	41
3.6.1	Metode miljøkonsekvensar	41
3.6.2	Tomt 41 - Bildøytangen	42
3.6.4	Tomt 44 Skyss-tomta	43
3.6.5	Tomt 45 Stovevatnet	44
3.6.6	Tomt 46 Fjell rådhus (aust)	45
3.6.7	Tomt 47 - Brannalsåsen	46
3.6.8	Miljøkonsekvensar - Samanstilling av alternative tomter	46
4	Prissette konsekvensar	47
4.1	Grunnlag for vurdering	47
4.2	Oppsummering	48
5	Sammenstilling vurdering	50
5.1	Tomteevaluering	50
5.2	Miljøkonsekvensar	50
5.3	Prissette konsekvensar	50
5.4	Samla vurdering	50

1 Innleiing

1.1 Samlokalisering av ny Sotra vgs

Fylkestinget vedtok i møte 04.10.2016 Skulebruksplan for perioden 2017-2030. Planen har slike overordna rammer for ny vidaregåande skule på Sotra:

- ny skule dimensjonerast for om lag 1 100 elevplassar fordelt på nær 16 000 m² BTA bygg
- at ny skule vert etablert i tilknytning til kollektivknutpunkt på Straume/Bildøy i 2024
- at avd Sund vert avvikla/selt når den nye skulen vert teken i bruk

I samband med fylkestinget si handsaming av Økonomiplan for perioden 2018-2021, er ny vgs forventa ferdigstilt til august 2025 – eller klår til skuleåret 2025/26.

1.2 Føremålet med utgreiinga

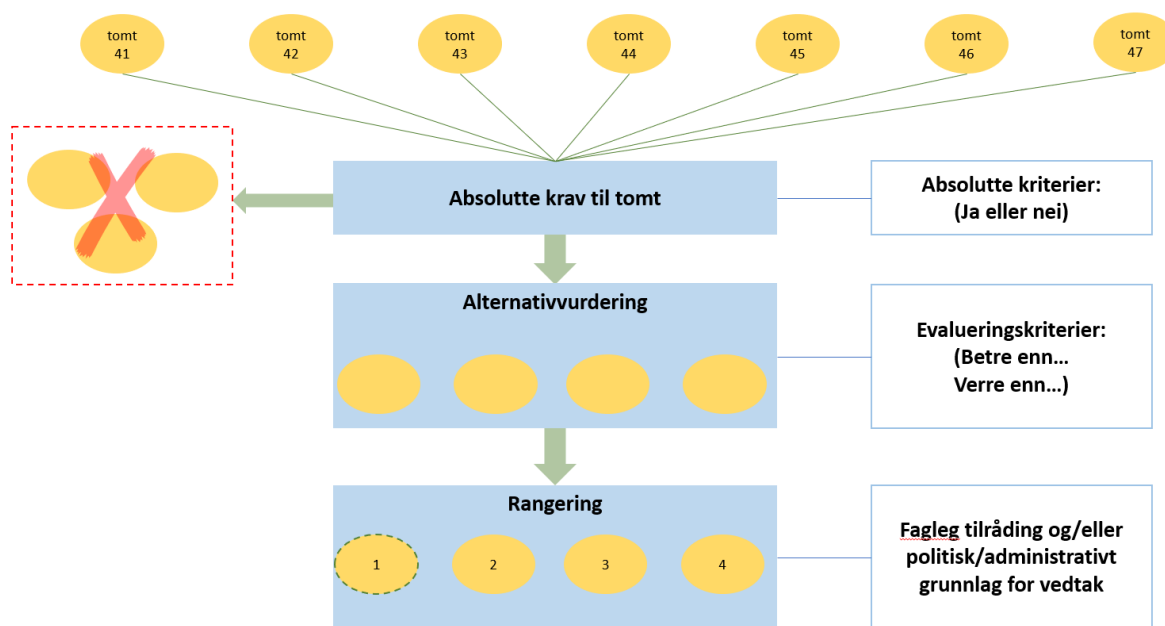
Føremålet med analysen er å vurdere sju lokasjonar / skuletomter for ny skule – og syne kva kriterium som ligg til grunn for tomteval og korleis kriteria er vektlagt og vurdert for kvar tomt. Kriteria er både prissette og ikkje-prissette konsekvensar.

Utgreiinga skal nyttast som vedtaksunderlag i høve politisk val av lokalisering.

Framtidig skule får status som regionskule.

1.3 Metode

I denne analysen er det gjort ei grovsiling av tomtene i høve to absolutte krav knytt til storleik/tomteutforming og tilgjengelegheit.



Figur 1: Metode - tomteanalyse (Ø.Skoftealand Norconsult)

Det er i hovudsak lagt opp til ein tre-delt tomteanalyse slik:

1. Grovsiling med absolutte krav (skal-krav)
2. Alternativsvurdering av evalueringskriterium (bør-krav)
3. Samanstilling og vurdering

Norconsult er engasjert av Hordaland fylkeskommune til å utarbeide ein analyse med mål om å vurdere tomtene etter utvalte kriterium. Seniorrådgjevar Olav Ytre-Arne har vore oppdragsleiar, medan planleggjar Terje Gregersen, geograf Øystein Skofteland og landskapsingeniør Artur Manuel Louro Ribeiro har vore tilknytt arbeidet på ulikt vis.

2 Aktuelle skuletomter

Det er tilsaman 7 tomteareal på Straume (5) og Bildøyna (2) som vert evaluerte i denne tomteanalysen. Tomtene er i hovudsak valt ut av Fjell kommune (6 tomter), medan eigedomsavdelinga i Hordaland fylkeskommune i tillegg ynskjer ei tomt på Branndalsåsen (Tomt 47) med i evalueringa.

Fjell kommune har for sine 6 tomtealternativ utarbeidd eit notat som omtaler tomtene med faktaskildringar, samstundes er det i notatet opplista rammevilkår, referanse til ein artikkel om kva for kriterium som er vektlagt ved sentrumslokalisering av nye vidaregåande skular og litt om bakgrunn og prosess.

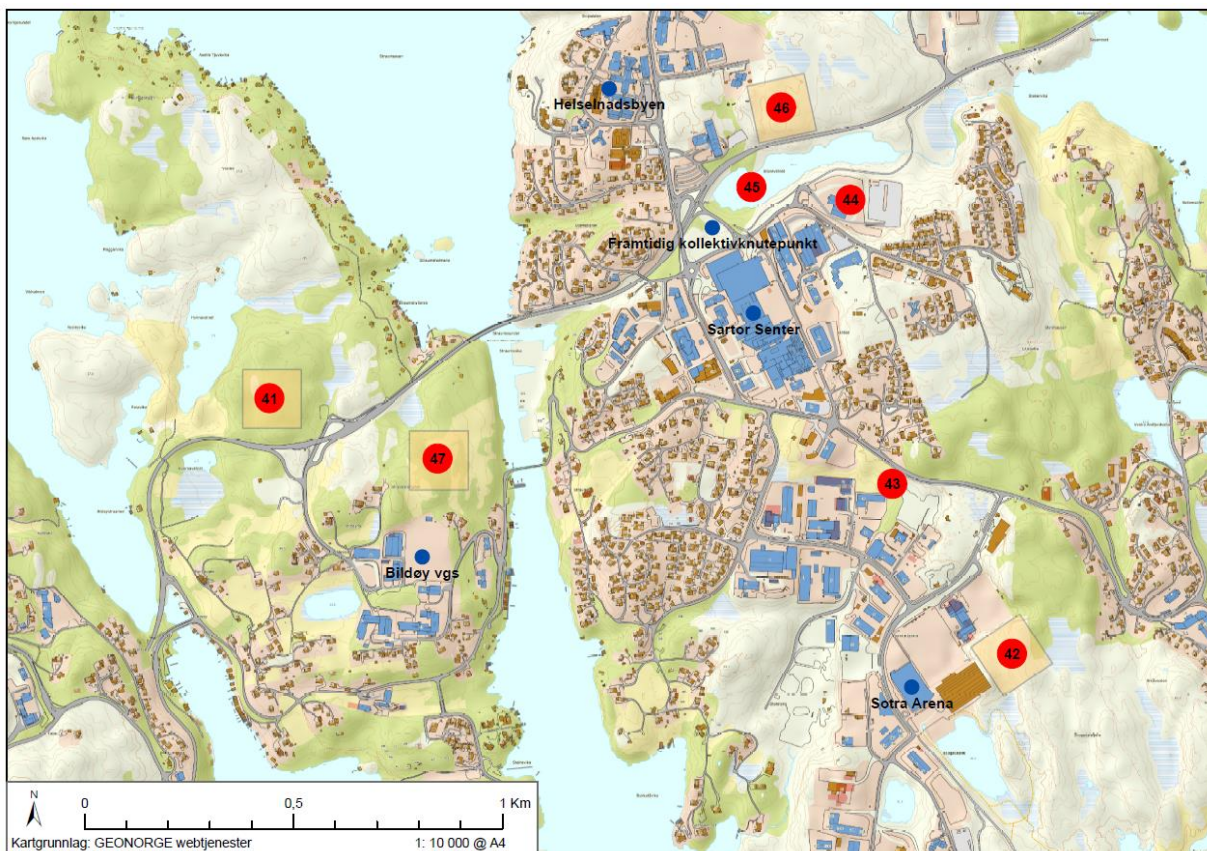
Notatet er skriva av rådmannen til ordføraren på oppdrag av Regionrådet Vest. Notatet viser kva vedtak som er gjort i fylkeskommunen, kva kriterier som kan leggjast til grunn ved val av tomt og ein presentasjon av tomtealternativa

Eksisterande skuletomt på Bildøyna skal ikkje vidareførast til fylkeskommunale skuleføremål og eigedomen vert avhenda i samband med realisering av ny vidaregåande skule jmf. vedtak i Skulebruksplanen.

Analysen er etter avtale med oppdragsgjevar avgrensa til dei 6 tomtene som er valt ut av Fjell kommune, pluss tilleggstomta på Branndalsåsen. Det er med andre ord ikkje gjort eit ope tomtesøk i området.

Hordaland fylkeskommune har vore i kontakt med brorparten av dei private eigarane og oppsitjarane av tomteareala, slik at dei på førehand er informert om at desse eigedomane vert vurderte som framtidig lokalisering av ny vidaregåande skule på Sotra.

2.1 Tomtelokasjonar



Alle tomteareala ligg sentralt på Straume / Bildøyna. Fire av tomteareala er eigd av private grunneigarar (41, 42, 43 og 47), tomteareal på Stovevatnet (45) vert eigd av Fjell kommune når denne er utfylt, eitt tomteareal (46) har Fjell kommune og KANOS AS som eigar, medan Hordaland fylkeskommune er eigar av eitt tomteareal (44).

Tomteareala er vurdert og evaluert med tanke på ein situasjon kor Sotrasambandet er ferdigstilt i 2024.

Alle utvalte tomteareal vil utløysa krav om eigen reguleringsplan.

2.2 Nøkkelinformasjon

	Tomt 41 Bildetangen	Tomt 42 Straume Idrettspark	Tomt 43 Arefjords- vegen	Tomt 44 Skysstomta	Tomt 45 Stove- vatnet	Tomt 46 Fjell råd- hus (aust)	Tomt 47 Brandedals- åsen
Planstatus	Sentrumsføre- mål del av Sotra Kystby kommunedelplan	Delvis regulert til friluftsområde, delvis uregulert.	Reguleringsplan Grøntområde / Næring	Reguleringsplan Næring	Områdeplan Sentrums- føre- mål	Uregulert Offentleg område	Regulering (under arbeid) Sentrums- føre- mål
Eigar	Lie-gruppen	Solli Eigedom Sven R Bøe	Svein Lillebø Br. Ulveseth	Hordaland fylkeskommune	Fjell kommune	Fjell kommune KANOS AS	Altus Eigedom AS
Merknader frå Fjell kommune	Skulen kan verta starten på utbygginga av Bildetangen. Mellombelse tilføreselsvegar må påreknast til tomta i nokre år før Sotra- sambandet er ferdigstilt. Nær Bildøyhallen.	Nærleik til Sotra Arena og idrettsanlegg. Krev utlysing av veg- og infrastruktur til tomta. Vurdert som kostbart. Avstand til kollektiv- knutepunkt er i lengste laget.	Nært kollektiv- knutepunkt, Sartor senter og Straume Idrettspark. Krev omregulering samstundes som det må finnast erstatningsareal for tapt grønt- område	Nært kollektivterminal og Sartor senter. Krev ny lysing for bygg og tomt for Skysss annan stad. Området må undersøkjast for forureinande oljesøl. Stor avstand til Straume idrettspark Støy?	Næraste nabo til kollektiv- knutepunkt, senter og helselandsbyen. Stor avstand til Straume idrettspark Avhengig av framdrift i Sotrasambandet i høve utfylling.	Nær kollektiv- Knutepunkt, senter og helselandsby. Stor avstand til Straume idrettspark Enkelt med vegframføring til tomta. Støy?	Ingen. Utvalt av Hordaland Fylkeskommune Nærleik til Bildøyhallen, nærleik til kollektiv- knutepunkt. Noko støytsett.

2.3 Risiko og sårbarheit

Overordna sårbarvurdering er basert på ei enkel farekartlegging av kvar einskild tomt. Risiko er eit uttrykk for den fare som uønska hendingar representerer for mennesker, miljø, økonomiske verdier og samfunnsviktige funksjonar. Risiko er eit resultat av sannsynligheiten (frekvensen) for og konsekvensane av uønska hendingar. Sårbarheit er eit uttrykk for eit systems evne til å fungere og oppnå sine mål når det vert utsett for påkjenningar.

Store delar av areala i tomtealternativa har vore gjennom ROS-analysar og KU-analysar i samband med planlegginga av Sotrasambandet. I denne tomteanalysa er det utført ei enkel kartlegging av eksisterande plangrunnlag – og det er ikkje funne tomter som er eksponert for risiko og fare.

Naturfarar:

Ras og flaum er ikkje påvist for nokre tomter.

Støy

Støy ligg inne som eige analysetema i Sotrasambandet – og det er gjort støyanalyser langs ny trase. Ingen av skuletomtene ligg i støysoner som ikkje er handterbare med omsyn til bygningsmessige og støydempande tiltak. Difor er tiltak knytt til støy ført som prissett konsekvens i denne tomteanalysa.

Utrygg skuleveg

Ny skule er planlagt ferdigstilt om lag samstundes med Sotrasambandet. Det vil då vere eit godt samanhengande utbygd gang- og sykkelvegnett (g/s-vegnett) på Litlesotra / Straume generelt og langsetter ny trase spesielt. Alle skuletomtene får tilgang til eit g/s-vegnett som gjer skulevegen trygg for brotarten av gåande og syklende frå store bustadfelt på Litlesotra, Bildøyna og delar av den inste delen av Sotra. Trafikksikringstiltak er eit kontinuerleg arbeid både for fylke og kommune, slik at buområder med dårleg g/s-vegnett kan verta utbetra i framtida.

Det er ikkje identifisert risiko og sårbarheit ved tomten som vil vere avgjerande for eit eventuelt framtidig lokaliseringval.

3 Tomteevaluering

3.1 Grovsiling etter absolutte krav («skal-krav»)

I dette kapitlet vert alle tomteareala vurdert utifrå to absolutte minstekrav / kriterium.

Dei tomtene som ikkje stetter absolutte krav, vert «silt ut» og vil ikkje vere aktuelle skuletomter for Hordaland fylkeskommune.

For skuleeigar er det avgjerande at tomtene oppfyller dei gjevne minstekrava. Tomtene skal tene ein offentleg skule som treng stabile fysiske rammer som gjev høve til langsiktig utvikling og fleksibilitet. Vidare er det eit mål at skuletomtene ligg sentralt i regionen med nærleik til fleirfunksjonelle tenester.

For at Sotra vidaregåande skule skal vere attraktiv for elevar og tilsette i eit langsiktig perspektiv, må skulen liggje sentralt i regionen, og på denne måten bidra til effektive og berekraftige areal- og transportløyningar. Samstundes ynskjer fylkeskommunen å bidra til at vedtekne plan- og utviklingsprinsipp i regionale planar vert implentert som effektmål i evalueringa.

Det er sett to absolutte krav slik:

1. Tilgjengelegheit

- a. Nærleik til ny kollektivterminal eller ny busshaldeplass i stamrutenettet.
- b. Nærleik til regionsenteret.

2. Tomtestorleik og tomteutforming (topografi, bredde, mv)

- a. 25 mål
- b. Min. breidde på 80 m.

3.2 Absolutt krav #1: Tilgjengelegheit

Hordaland fylkeskommune set som absolutt krav at tomtene må liggje i nærleiken til framtidige kollektiveknutepunkt, og langs traseen til framtidig stamrutenett for Sotrasambandet.

Kollektivknutepunkt er i denne analysen definert som ny kollektivterminal på Straume og ny planlagt busshaldeplass langs stamrutetraseen på Bildøyna.

Ny terminal og ny busshaldeplass på Bildøyna er målepunkter for gangtid og avstand til skuletomtene.

Fylket ynskjer at framtidige elevar i størst mogleg grad skal nytte rutetilboda i ordinær rutetabell – for å redusere særordningar med skuleskyss, redusere privat bilbruk, og bida til å styrke dei kollektive løysingane - samstundes som fylket står opp under føresetandene som gjev ei samordna areal- og transportutvikling for Straume / Bildøyna.

Gangtid frå kollektivknutepunkt skal ikkje vere meir enn 10 minutt, og avstand skal ikkje vere større enn 800 m frå terminal / haldeplass til skule.

I desse analysane er det nytta ein føresetnad om at elevane har ein gangfart på 5 km per time. Det er gjennomført møte med Skyss for å identifisere korleis ruteplanane vert lagt opp, når nytt Sotrasamband er utbygd, slik at gangmønster og avstandar er i samsvar med ny framtidig situasjon.

I denne dimensjonen har planavdelinga i Hordaland fylke uttrykt ynskje om at skuletomta også vert vurdert i høve nærleiken til regionsenteret / byen Straume. Utviklingsprinsipp som er knesett i Regional plan for attraktive senter i Hordaland (2015) og Regional plan for areal og transport (2017), gjev føringar for korleis regionssentra skal utviklast, men er ikkje med som absolutt krav i denne grovsilinga. Men under alternativsvurderingane seinare i analysen vert dette omtala og vurdert.

3.2.1 Gang- og avstandsanalyse - Oppsummert

Fra kollektivknutepunkt	Til skuletomt	Avstand / lengde (m)	Tid (min.)
Ny terminal (Straume)	Tomt 42: Straume Idrettspark	1 586	19:02
Ny terminal (Straume)	Tomt 43: Arefjordsvegen	886	10:38
Ny terminal (Straume)	Tomt 44: Skysstomta	514	06:10
Ny terminal (Straume)	Tomt 45: Stovevatnet	160	01:55
Ny terminal (Straume)	Tomt 46: Fjell rådhus (aust)	436	05:16
Ny busshaldeplass Bildøyna	Tomt 41: Bildetangen	237	02:50
Ny busshaldeplass Bildøyna	Tomt 47: Brandalsåsen	455	05:28

Tomt 42 : Straume Idrettspark ligg nær 1,6 km frå kollektivknutepunkt - med ei gangtid på 19 minutter frå terminal og skule. Dette er langt over absolutte minstekrav – og stettar ikkje kravet til tilgjengelegheit.

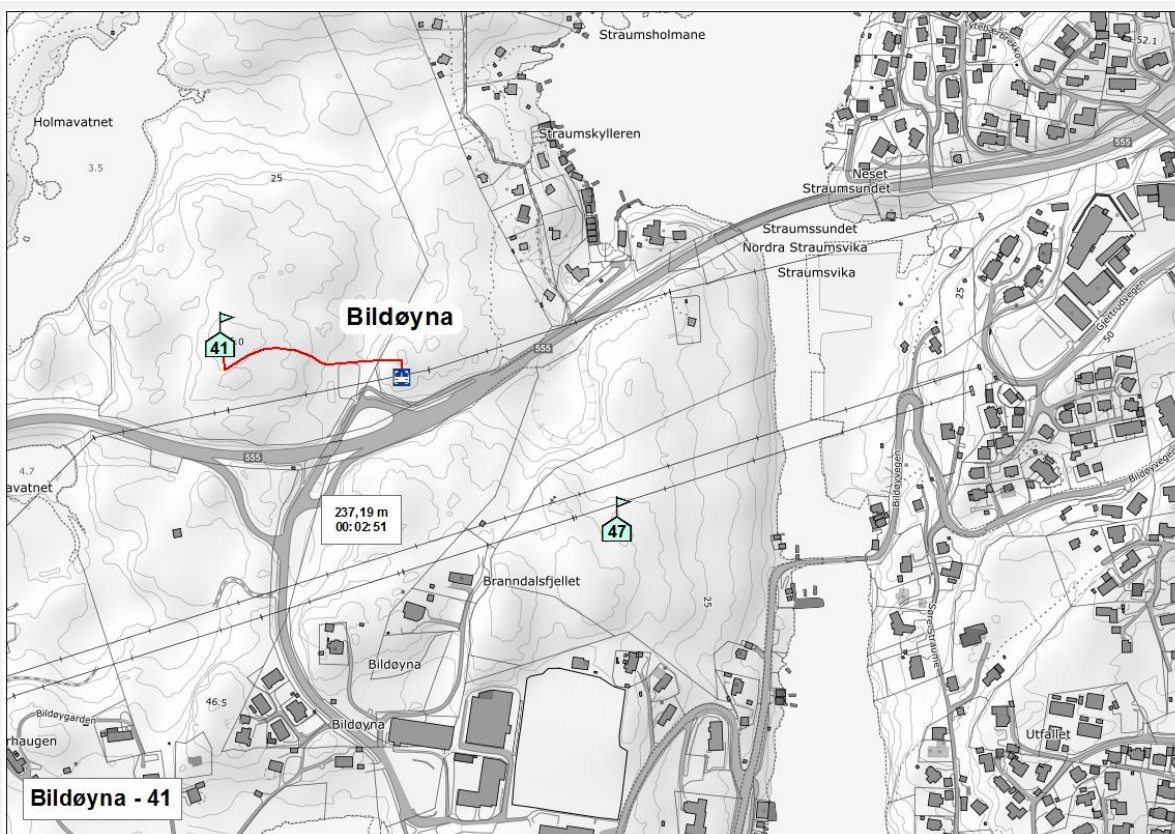
Tomt 43 : Arefjordsvegen ligg rett over absolutt krav til avstand og gangtid. Tomta ligg 86 m lengre unna enn avstandskrav med behov for 38 sekunder meir å gå enn minstekrav. Med omsyn til at farten på gange ligg på 5 km pr. time – noko som vert vurdert som fort for elevane – vert denne avstanden og gangtida vurdert over minstekrav – og stettar ikkje kravet til tilgjengelegheit.

Tomt 42 og 43 oppfylder dermed ikkje absolutte minstekrav om tilgjengelegheit knytt til gangtid og avstand frå ny kollektivterminal på Straume til skuletomtene. Desse tomtenne vert difor «silt ut» og vert ikkje med i tomteutvalet som skal rangerast seinare.

3.2.2 Gang- og avstandsanalyse til kollektivterminal / busshaldeplass - kvar ein skuletomt

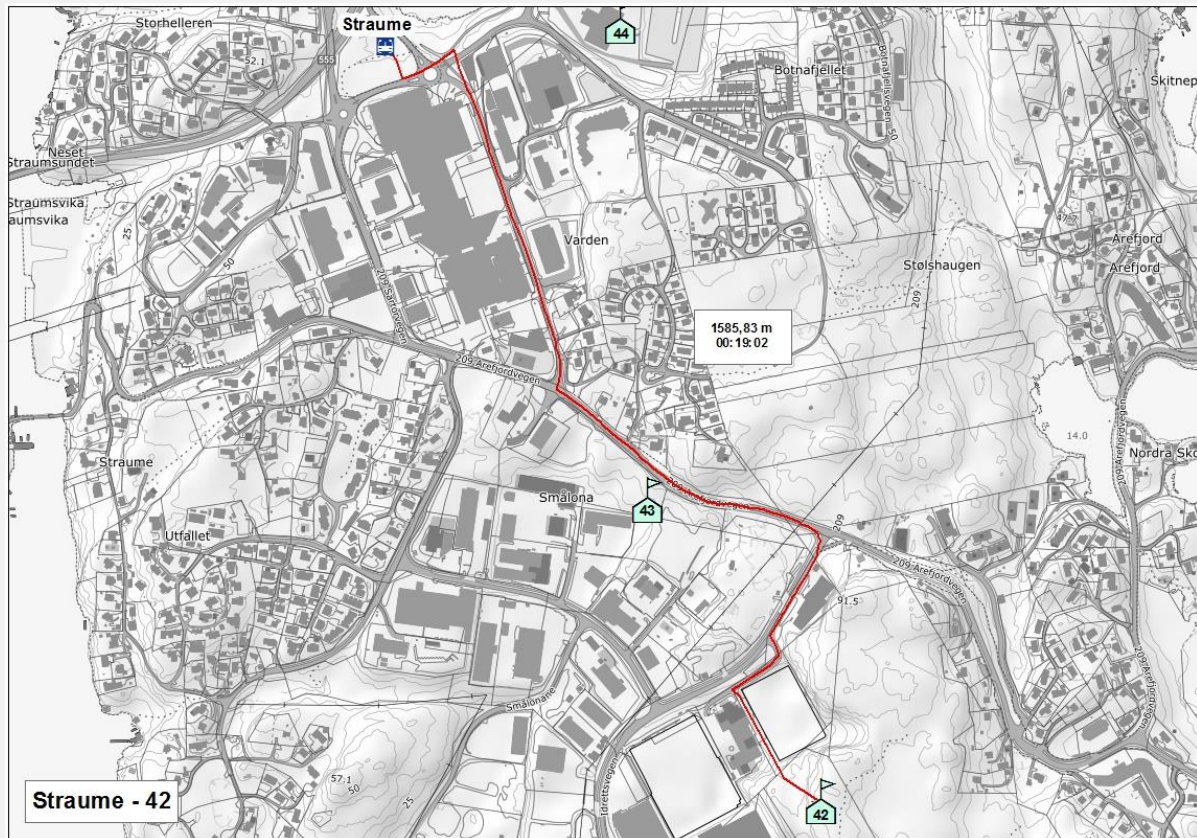
Figurane under syner avstander og gangtider for dei ein skuletomtene.

Tomt 41 - Bildetangen



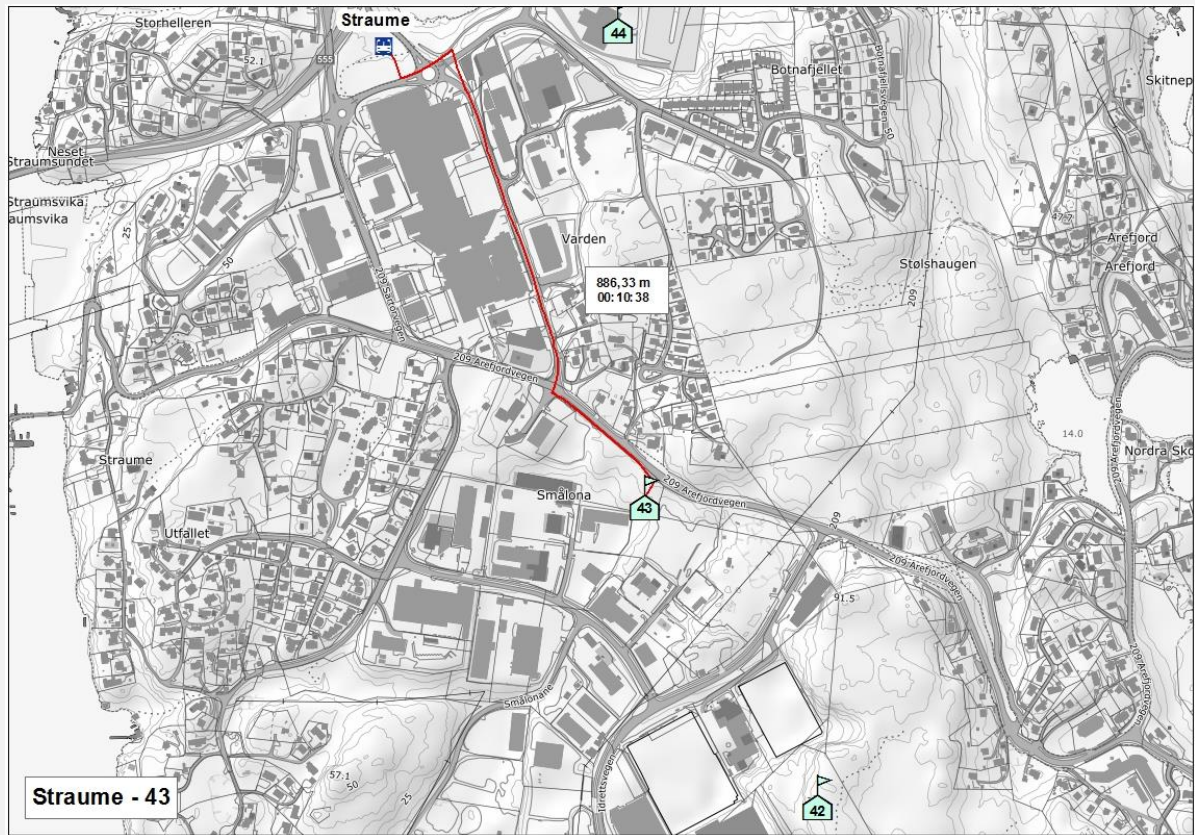
Det er om lag 240 m frå ny framtidig busshaldeplass og skuletomta på Bildetangen eller nær 3 min. gange.

Tomt 42 – Straume Idrettspark



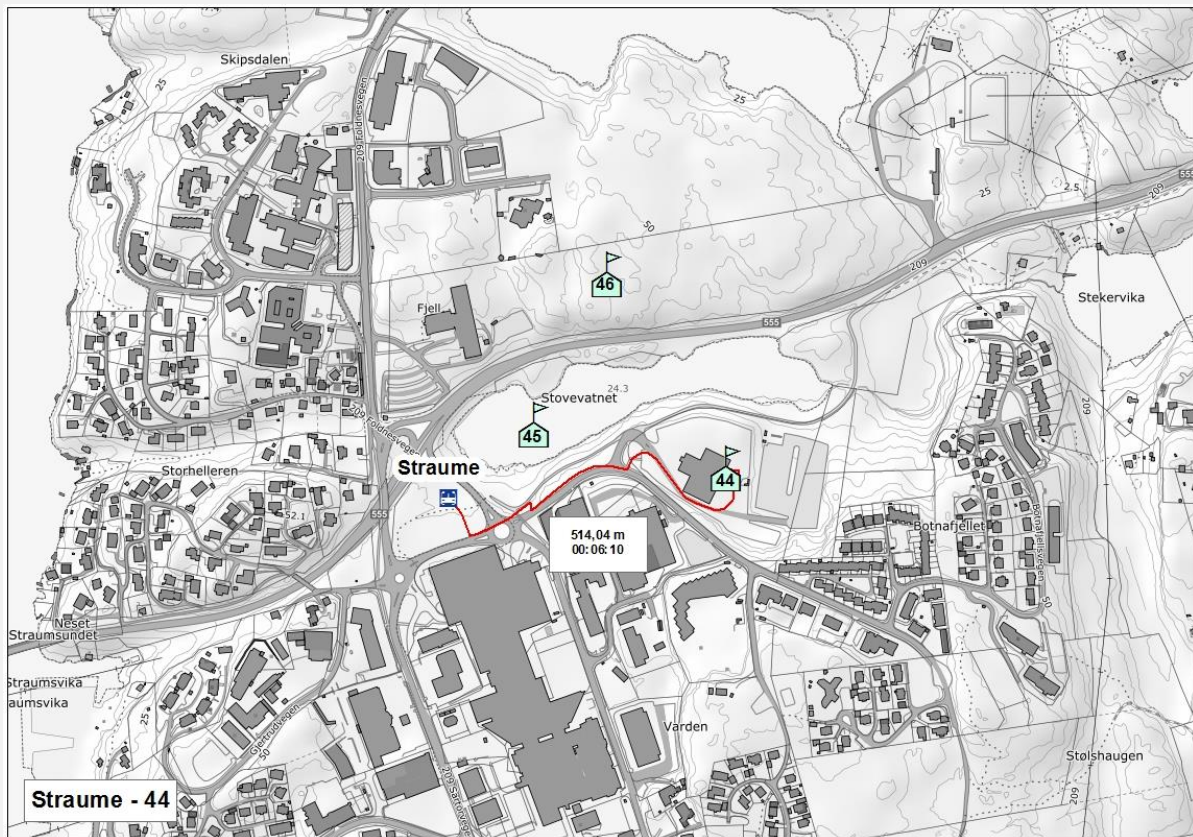
Det er nær 1,6 km frå skuletomt og ny kollektiv terminal på Straume. Dette inneberer ei gangtid på over 19 min. frå terminalen og skuletomta.

Tomt 43 - Arefjordsvegen



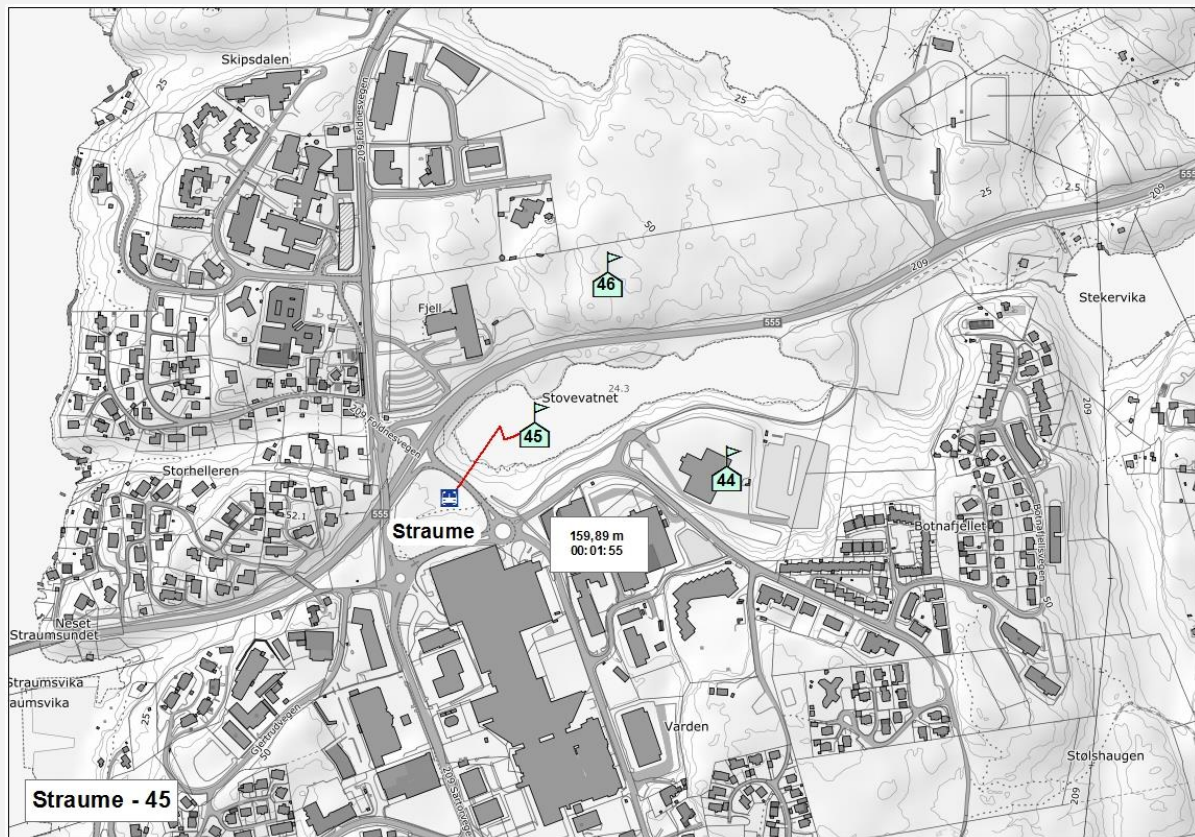
Det er nær 890 m eller 10 min og 38 sek. Gange mellom tomt 43 og ny framtidig kollektivterminal på Straume.

Tomt 44 - Skysstomta



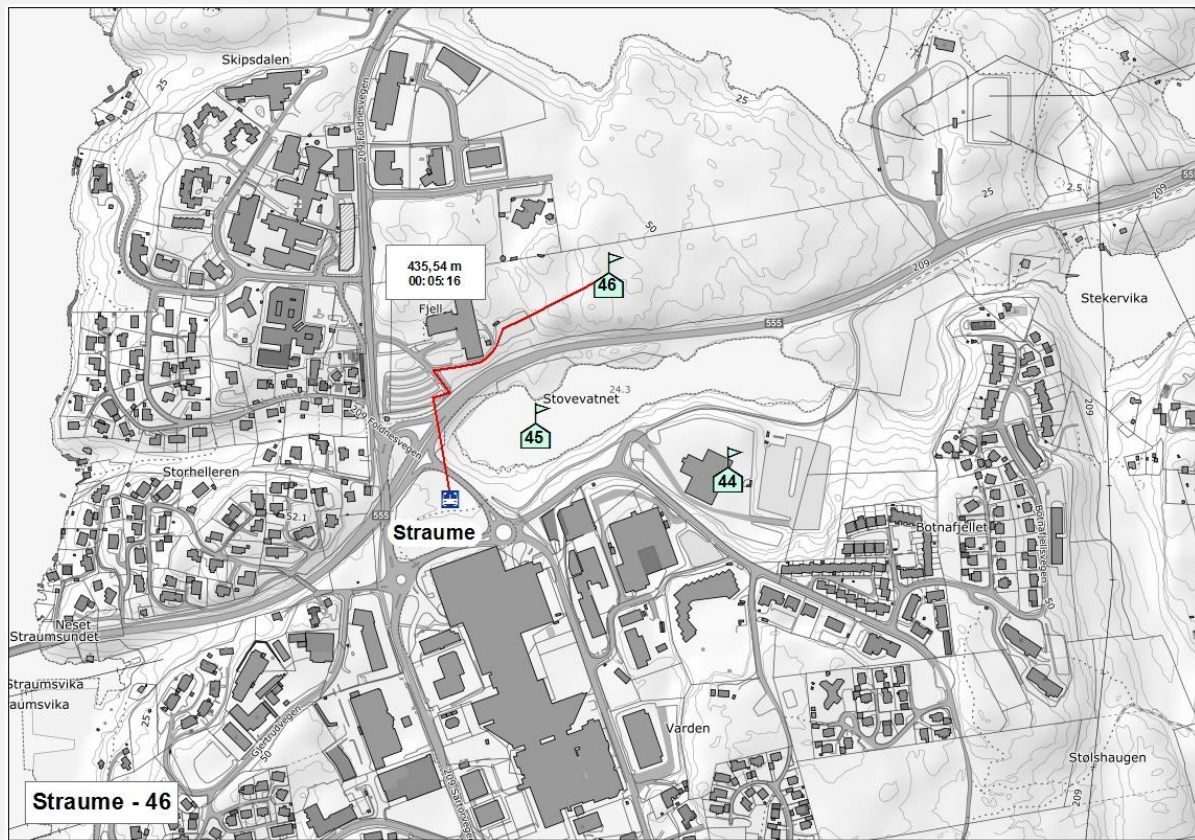
Skysstomta ligg rett over 500 m frå ny kollektivterminal eller rett over 6 min. gange mellom skuletomt og terminal.

Tomt 45 - Stovevatnet



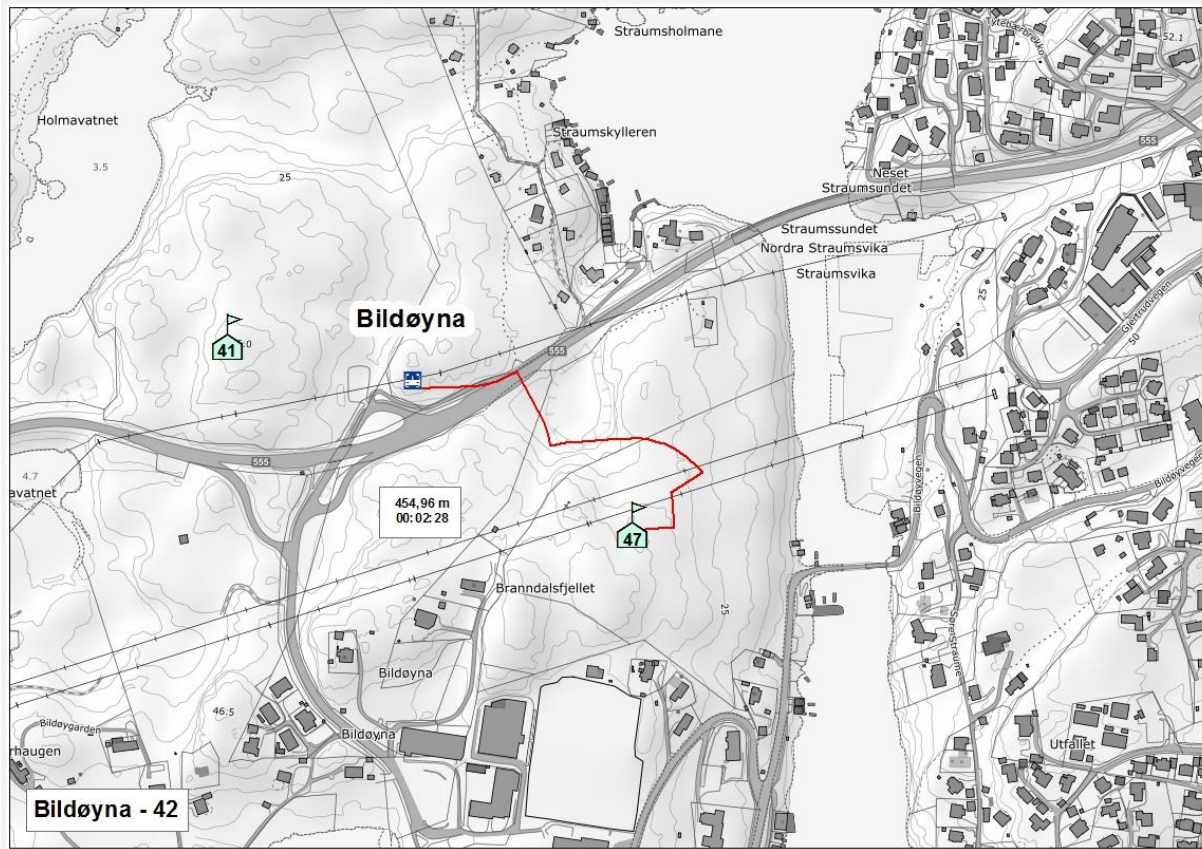
Tomta på Stovevatnet ligg 160 m og under 2 min. gange frå ny kollektivterminal. Dette er den tomte i utvalet som ligg nærast eit kollektivt knutepunkt.

Tomt 46 – Fjell rådhus (aust)



Tomta ved Fjell rådhus ligg om lag 450 m frå ny kollektivterminal eller om lag rett over 5 min gange mellom skuletomt og terminal.

Tomt 47 – Brannalsåsen



Tomt 47 ligg om lag 450 m eller 2,5 min. gange frå busshaldeplass i ny kollektivtrase for Sotrasambandet.

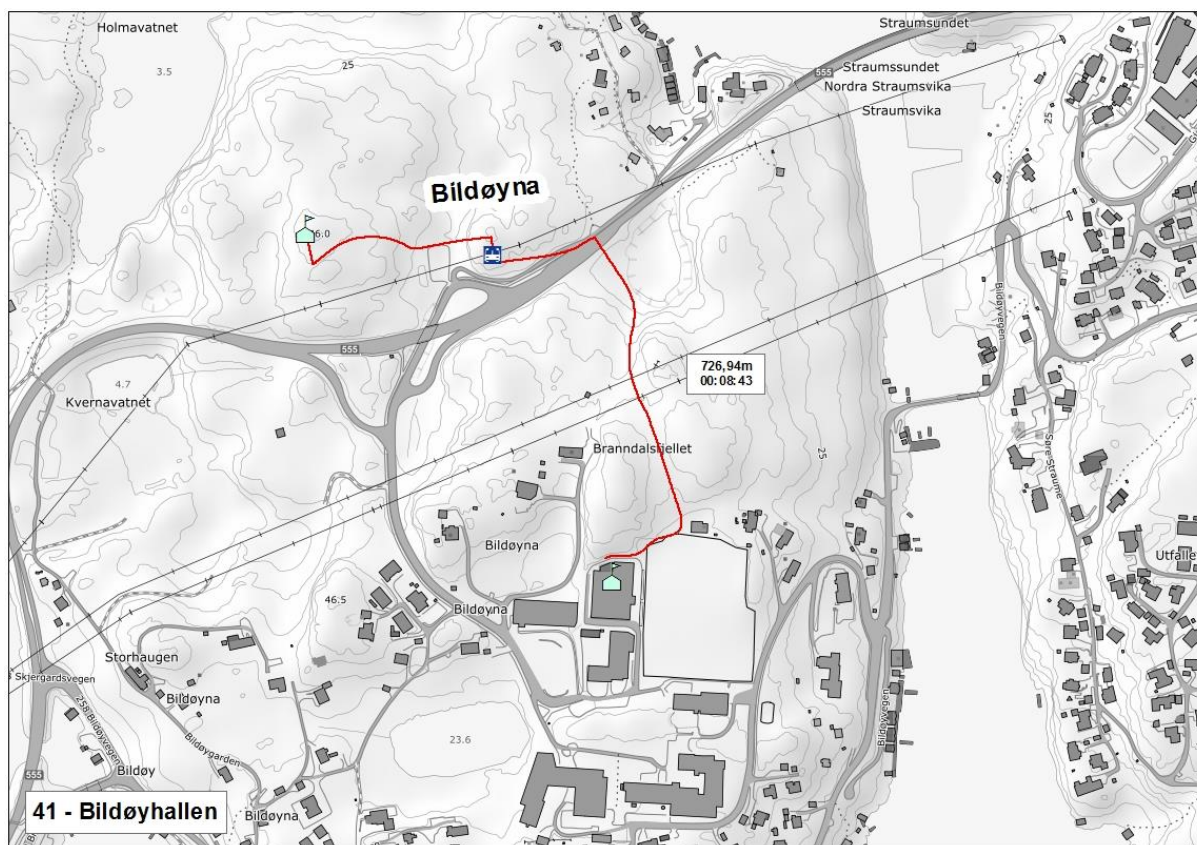
3.2.3 Avstand til idrettshall

Avstand til idrettshall vert i denne analysen vurdert som ein prissatt konsekvens. Avstanden mellom skuleanlegg og idrettsfunksjon skal ikkje vere lenger enn 10 min. gangtid eller 800 m frå skule. Lengre avstand utløyer krav om eigen idrettshall i skuleanlegget – og vert synleggjort som ein prissatt konsekvens i kapittel 4.

Studieretning idrettsfag vil uavhengig av skuletomt – nytte (leige) fasilitetane i Sotra Arena. Idrettsfunksjonen gjeld for kroppsøvingstimar for dei andre programfaga.

Avstanden frå tomt 41 Bildetangen er i grenseland i høve til kravet. Avstanden er omlag 730 m og gangtida er nær 9 min til idrettshallen – og ligg difor like innafor kravet (sjå figur under) om maksimalt 10 min gangtid og minsteavstand 800 m.

Tomtene på Straume, untatt tomt ved Straume Arena og Arefjordsvegen, ligg i for stor avstand til Sotra Arena, slik at det må byggjast eigen idrettshall saman med resten av skuleanlegget.



3.3 Absolutt krav #2: Tomtestorleik og tomteutforming

Nye Sotra vidaregåande skule skal tene dei regionale utdanningsbehova i vidaregåande skule 50 år fram i tid. Dette inneberer at skuleanlegget må ha ytre rammer til å handtere framtidige endringar i skule- og tilbodsstrukturen med skiftande utdanningsbehov, endringar i programfaga – og vekst i elevtal og tilsette.

Region Sotra er ein vekstregion med stor folketals- og elevtalsauke. Skuletomta må vere av ein slik storleik at framtidige endringar let seg gjennomføre – også innafor eigedomsgrensene. I dag reiser særst mange av elevane i regionen til andre utdanningsval utafor kommunegrensene, og det er eit mål at skulen på Sotra skal kunne gje eit tilbod som gjer at denne andelen minkar.

Ny skule kan saman med nytt Sotrasamband ha potensiale til å auke attraktiviteten til Sotra vidaregåande skule i framtida – både for eigne busette elevar i regionen og for elevar utafor regionegrensene.

Difor må skuletomta ha fleksibilitet og elastisitet til å handtere utvidingar for fleire elevar og utdanningstilbod.

Samstundes har eigedomsavdelinga i fylket sett krav til at tomtene også må ha ei form som gjer at skuleformåla let seg innpasse på tomtene på ein god måte. Dette for å sikre seg at framtidig bygningsvolum kan realiserast som kompakte bygg – utan for store og langstrakte avstandar på tomta.

Hordaland fylkeskommune har sett 25 DAA som absolutt minstekrav for dagens dimensjonering i høve vedtak i gjeldande Skulebruksplan. Tomtebreidde må ikkje vere mindre enn 80 m.

Tabellen under syner tomte- skulestorleikar for andre vidaregåande skular i Hordaland.

Skoler	Tomt	Bebygd areal	Bruttoareal		Areal forholdstall	
			Skole	Totalt	Tomt/Bebygd	Tomt/Brutto tot
Sotra vgs Bildøy	14 508	4 558	7 789	7 789	3,18	1,86
Sotra vgs Sund	24 932	3 254	6 640	6 640	7,66	3,75
Olsvikåsen m/idrettshall	19 966	3 517	8 122	8 122	5,68	2,46
Laksevåg SF	9 798	2 536	5 362	5 362	3,86	1,83
Laksevåg YF	13 426	6 470	8 302	8 302	2,08	1,62
Fyllingsdalen	18 493	4 067	7 228	7 228	4,55	2,56
Tertnes m/idrettshall	24 522	5 312	12 167	12 167	4,62	2,02
Nye Åsane vgs	19 300	9 400	21 700	26 700	2,05	0,72
Arna	18 116	2 731	4 720	4 720	6,63	3,84
Slåtthaug A-bygg	11 451	3 913	6 714	6 714	2,93	1,71
Slåtthaug B/C-bygg	19 964	3 506	5 322	5 322	5,69	3,75
Nordahl Grieg m/idrettshall	41 576	7 064	14 917	14 917	5,89	2,79
Sandsli	19 631	4 274	8 685	8 685	4,59	2,26
Langhaugen m/idrettshall	14 842	3 491	8 051	8 051	4,25	1,84
Nye Sotra vgs u/idrettshall	21 250	8 500	17 000	17 000	2,50	1,25
Nye Sotra vgs m/idrettshall*	25 000	10 000	20 000	20 000	2,50	1,25

I tabellen over ser ein døme på storleikar knytt til tomt og bygg på andre vidaregåande skular i fylket. Dersom det ikkje er trong for idrettshall, kan tomta reduserast med 3 750 m² – til samla 21 250 m².

Merk at fylkeskommunen uansett legg opp til å vidareføra leigeavtale i Straume Idrettspark / Sotra Arena for programfag idrett. Dei spesifikke krava til anlegg for dette programfaget, er difor ikkje med i talgrunnlaget over (tomt og bygg). Idrettsfunksjonen som ligg inne i vurderingane for skuletomt, gjeld for kroppsøving for alle elevane på VG1 og elevane på studiespesialiserande i VG2 og VG3.

Absolutt krav til tomtestorleik og utforming – 25 mål inkl. idrettshall og min. 80 m. breidde.

For dei tomtene som har idrettshall i nærleiken (under 10 min. gange / 800 meter) – kan tomtene reduserast med 3 750 m² – til 21 250 m² og min. 80 m breidde

3.3.1 Tomtestorleiks- og utformingsanalyse: Oppsummert

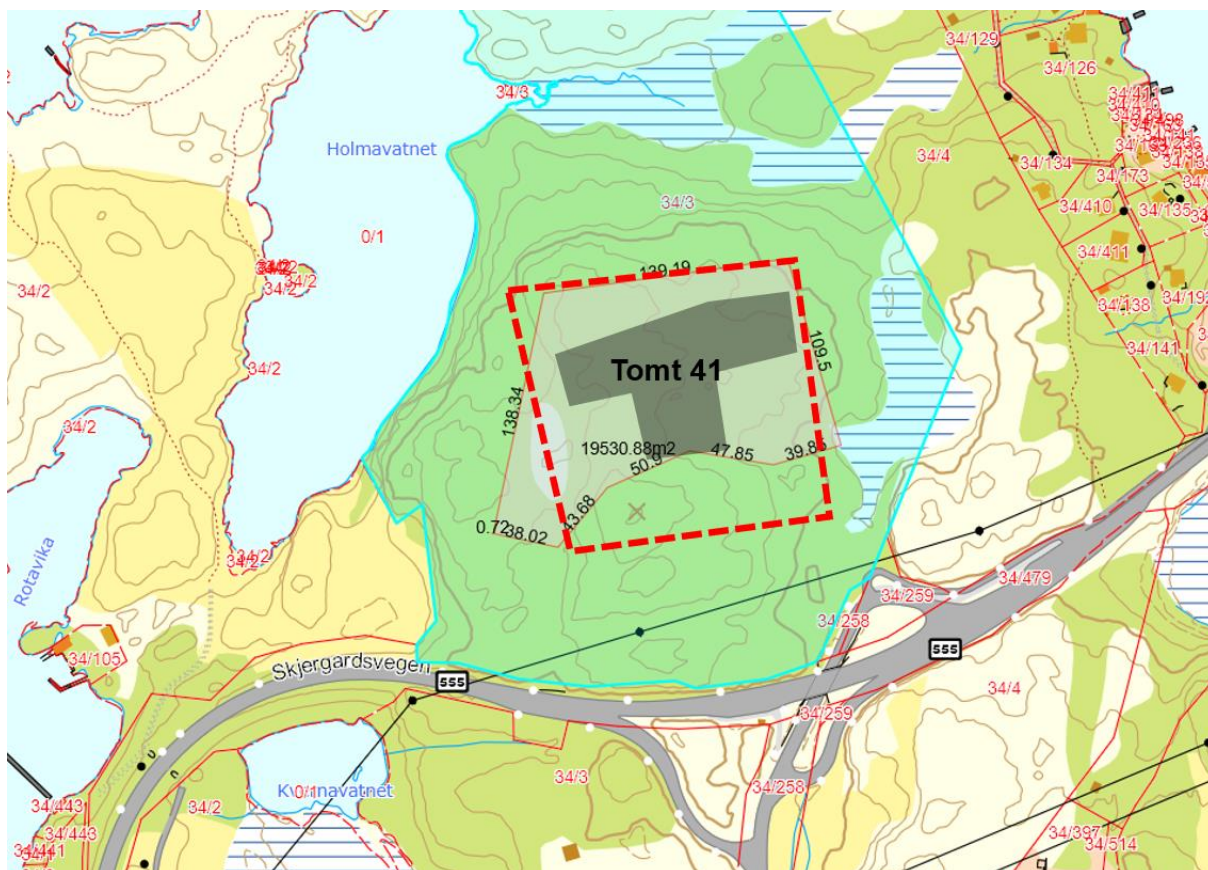
Skuletomt	Krav storleik inkl. idrettshall:	Krav storleik ekskl. idrettshall:	Breidd:
	25 mål	21 mål	Min. 80 meter
Tomt 41: Bildetangen	JA		JA
Tomt 42: Straume Idrettspark			JA
Tomt 43: Arefjordsvegen		NEI	NEI
Tomt 44: Skysstomta	JA		JA
Tomt 45: Stovevatnet	JA		JA
Tomt 46: Fjell rådhus (aust)	JA		JA
Tomt 47 Brandalsåsen		JA	JA

Tomt 43 Arefjordsvegen går også ut som alternativ grunna for liten tomtestorleik og tomteform.

3.3.2 Kartfigurar

I kartfigurane under er tomtene vist meir i detalj. For å visualisere storleik er det lagt inn ein figur som syner eit areal på 25 DAA, og fotavtrykket til ein kjend vidaregåande skule, Nordahl Grieg VGS. Dei raude stipla linjene markerer eit tomteareal på 25 DAA.

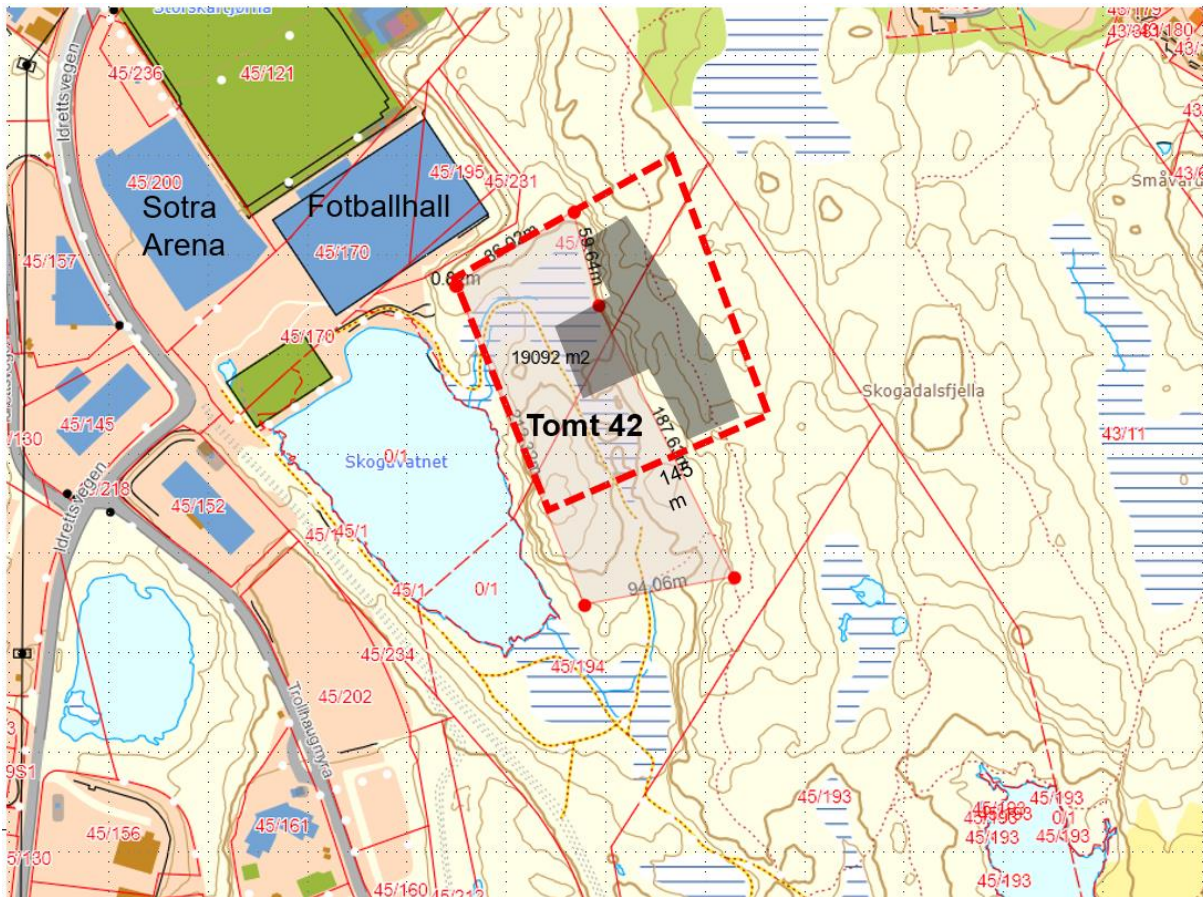
3.3.3 Tomt 41 - Bildøyntangen



I illustrasjonane over ser ein skuletomta etter dagens vegsystem. Det er store tilgjengelege areal i området.

Tomta på Bildetangen er stor nok til å imøtekomme fylket sine absolutte krav til storleik.

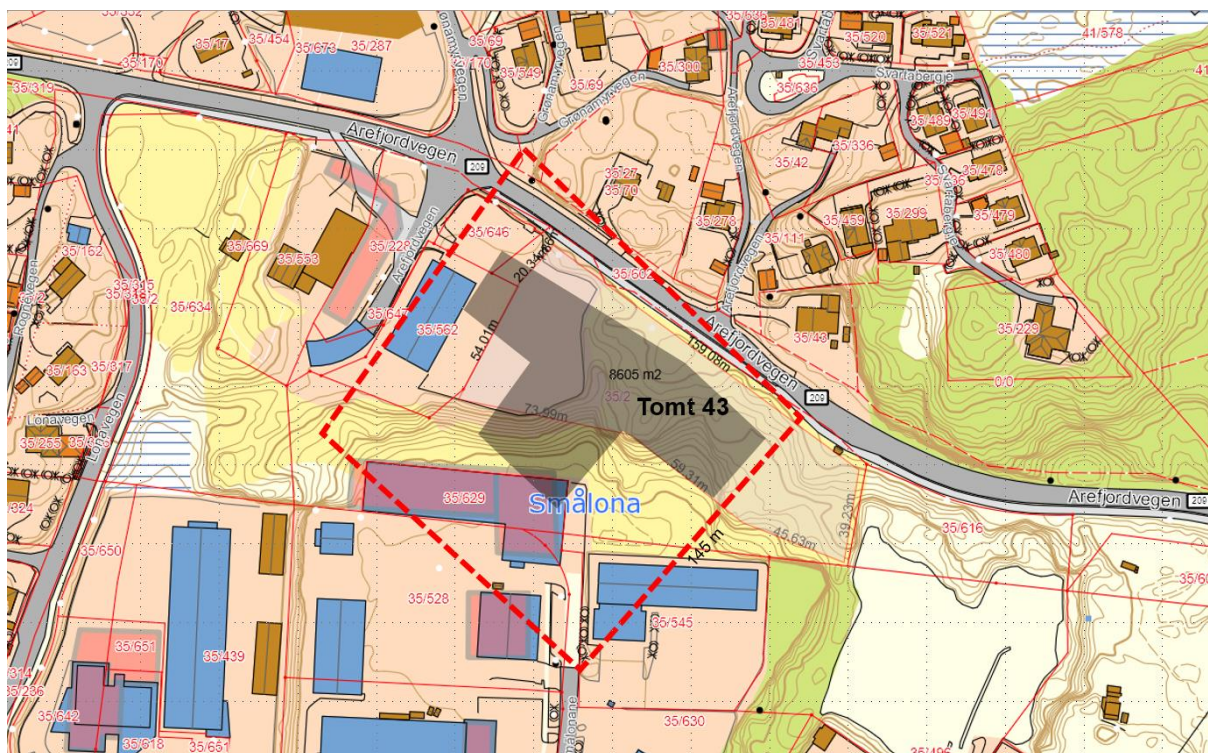
3.3.4 Tomt 42 – Straume Idrettspark



Tomta er lokalisert rett bak eksisterende fotballhall.

Tomta ved Straume Idrettspark / Sotra Arena er stor nok til å imøtekomme fylket sine absolutte krav til tomtestorlek og tomteutforming.

3.3.5 Tomt 43 – Arefjordsvegen



Tomta utgjør innafør eigne naturlege avgrensingar om lag 9 000 m² funksjonelt tomteareal som er langt under absolutt krav til storleik. Tomta stetter heller ikkje krav til min. 80 m bredde.

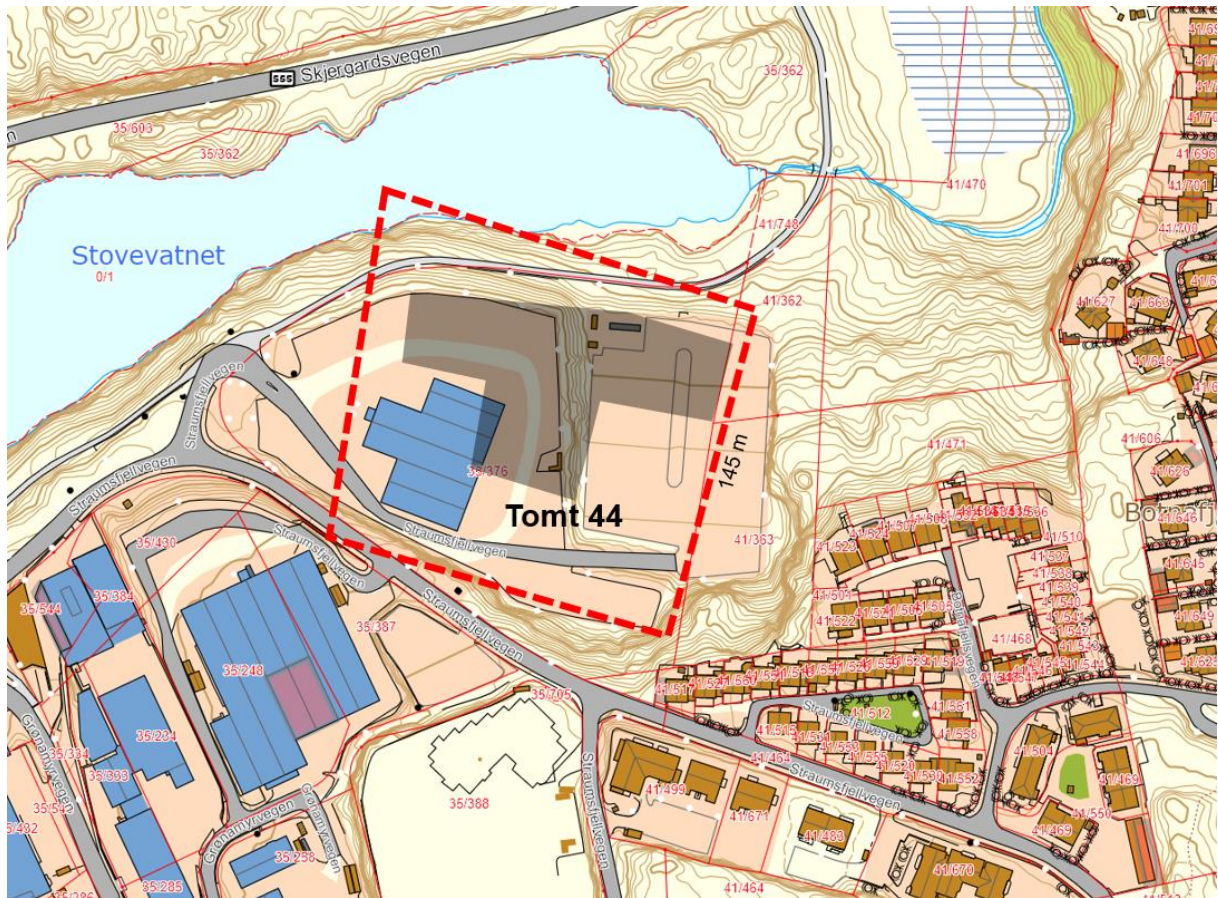
Når heile tomta er målt ut – forbi skrent og mot næringsareal – er det samla 19 mål på tomta.

Dersom tomta skal utvidast til å stette kravet inneberer dette utviding mot næringsareal/bygg i vest og sør.

Det er høge skrentar ned mot næringsareala på Smålonane. Tomta har og ei dårleg terrengtilpassing / topografiske forhold. Grøntstruktur må og erstattast på andre område.

Tomta ved Arefjordsvegen er ikkje stor nok til å imøtekomme fylket sine absolutte krav til tomtestorleik og tomteutforming – og vert difor silt ut.

3.3.6 Tomt 44 – Skysstomta



Skysstomta er stor nok til å imøtekomme fylket sine absolute krav til tomtestorleik og tomteutforming.

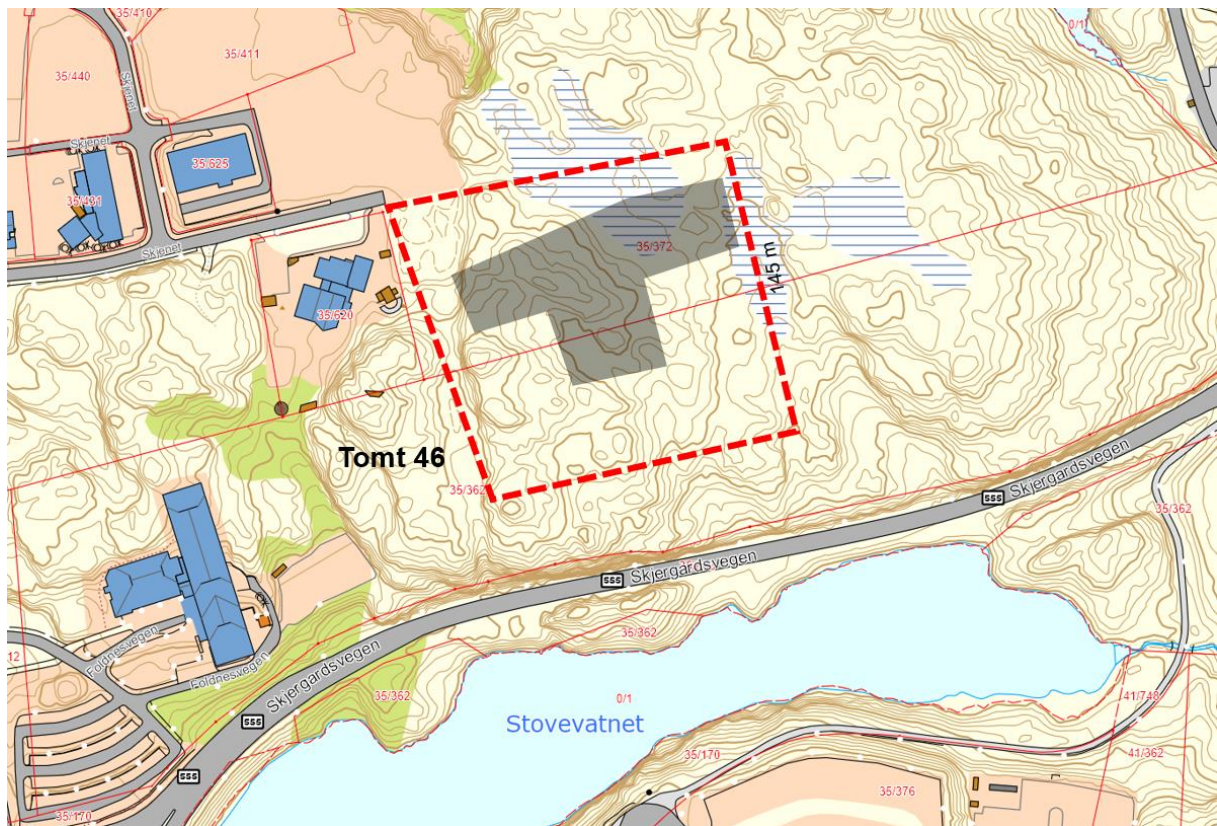
3.3.7 Tomt 45 - Stovevatnet



I illustrasjonen over er det nytta forslag til reguleringsplan for Stovevatnet – når dette er ferdig utfyllt.

Tomta ved Strovevatnet er stor nok til å imøtekomme fylket sine absolutte krav til tomtestorleik og tomteutforming. Arealet nord og aust for terminalen er medrekna.

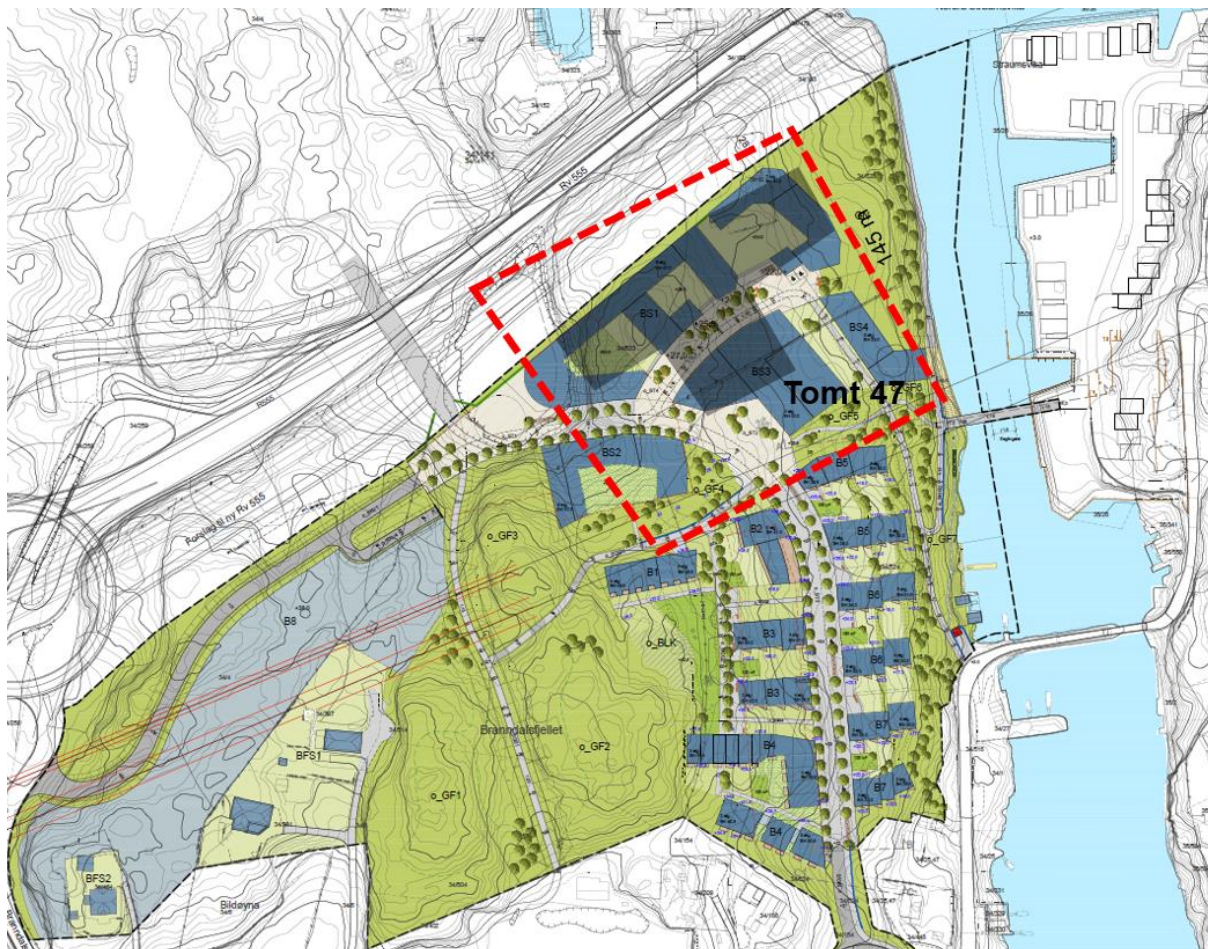
3.3.8 Tomt 46 – Fjell rådhus (aust)



Tomta har store tilgjengelege arealer mot aust og nord.

Tomta ved Fjell rådhus er stor nok til å imøtekomme fylket sine absolutte krav til tomtestorleik og tomteutforming.

3.3.9 Tomt: 47 – Brannalsåsen



Tomta på Brannalsåsen er stor nok til å imøtekomme fylket sine absolutte krav til tomtestørleik og tomteutforming.

3.4 Konklusjon grovsiling

Det er to tomtelokasjonar som ikkje stetter Hordaland fylkeskommune sine absolutte minstekrav.

Tomt 42 – Straume Idrettspark stettar ikkje krava til tilgjengelegheit i høve gangtid / avstand mellom Straume terminal og skuletomt.

Tomt 43 – Arefjordsvegen stettar ikkje krava til tomtestørleik og tomtebredde, samt krava til tilgjengelegheit i høve gangtid.

Både desse tomtene vert silt ut og vert ikkje vurdert som aktuelle tomter i vidare evaluering og rangering.

Tomt 41, 44, 45, 46 og 47 vert med vidare i evaluering og vurdering.

3.5 Evaluering av tomter etter grovsiling («bør-krav»)

Særs god måloppnåing	+
God måloppnåing	(+)
Nøytral måloppnåing	0
Låg måloppnåing	(-)
Lita eller ingen måloppnåing	-

Etter grovsiling vert tomtene vurdert med omsyn til i kva grad dei stettar gjevne kriterium. Desse er fastsett i samarbeid med oppdragsgjevar. Kriteria er evaluert i høve til måloppnåing, etter denne skalaen:

I tillegg er tomtene vurdert mot eit bør-krav knytt til framdrift – ved at ny skule må kunne realiserast i samsvar med fylkestinget sitt vedtak – med ferdigstilling til skuleåret 2025/26.

3.5.1 Evalueringskriterium

I tabell under er det ført opp kva bør-krav tomtene vert evaluert etter. Nærleik til idrettshall er vurdert som ein prissett konsekvens.

Faktor	Bør-krav (evalueringkriterie)
Tomteeigenskapar	Topografi og høgder Sol/skuggeforhold Høve for framtidig og yttarlegare utviding utover minstekrav. Sotra VGS har status som regionskule, og skulen ligg i ein region med høg historisk folkevekst. Det er difor ønskeleg at tomta gjev rom for framtidig vekst i elevtal.
Tilgjenge	Nærleik til offentleg kommunikasjon / kollektivterminal Nærleik til bustadmiljø (også framtidige) (gang og sykkelavstand) Nærleik til offentlege og private tenestetilbod
Lokal og regional utvikling	I kva grad stør lokaliseringa av skulen opp omkring ønska lokal og regional utvikling? Bidrag til tettstads- og byutvikling – oppfølging av prinsipp i lokale og regionale planer. I kva grad vil skulen kunne nyttast av nærmiljøet Redusert bilbruk og byggje opp under 0-vekst målet.
Framdrift	Vert vurdert i eige underkapittel

3.5.2 Tomt 41: Bildøytangen

Tema	Effekt mål	Kommentar mål oppnåing	
Tomteeigenskapar	<p>Topografi og høgder</p> <p>Sol/skuggeforhold</p> <p>Høve for framtidig utviding. Sotra VGS har status som regionskule, og skulen ligg i ein region med høg historisk folkevekst.</p> <p>Det er difor ønskeleg at tomta gjev rom for framtidig vekst i elevtal.</p>	<p>Kupert terreng med varierende høgdeforskjellar (sjå vedlagt analyse om stigning i terreng). Kan gi utfordringer for innpassing av bygningsvolumer på tomt.</p> <p>Gode solforhold.</p> <p>«Jomfrueleg» tomt som også kan utvidast utover dagens dimensjoneringskrav</p>	(+)
Tilgjenge	<p>Nærleik til offentleg kommunikasjon</p> <p>Nærleik til bustadmiljø (også framtidige) (gang og sykkelavstand)</p> <p>Nærleik til offentlege og private tenestetilbod</p>	<p>Tomta ligg tett opp til nytt Sotrasamband og ny stamrutetrase med høg frekvens og kapasitet i kollektivnettet.</p> <p>Det er noko avstand til større etablerte bustadområder på Lillesotra og deler av Bildøyna / Sotra.</p> <p>Skuletomta ligg i dag i noko avstand til offentlege og private tenester, men framtidig utbygging av Bildetangen vil kunne endre noko på dette. Samstundes må det påreknast at dette vert realisert langt fram i tid. Straume vil også i framtida vere regionsenter for Øygarden kommune</p>	(-)
Lokal og regional utvikling	<p>I kva grad stør lokaliseringa av skulen opp omkring ønska lokal og regional utvikling?</p> <p>Bidrag til tettstads- og byutvikling – oppfølging av prinsipp i lokale og regionale planer.</p> <p>Redusert bilbruk</p> <p>I kva grad vil skulen kunne nyttast av nærmiljøet</p>	<p>Det er eit lokalt ønskje om å etablere ei kunnskapsklynge lokalisert til Bildetangen. Her er det visjonar om at høgskuletilbod i framtida skal etablera seg i eit tenkt samarbeid med det vidaregåande tilbodet. Bildetangen vert "kunnskapsbyen" i nye Øygarden kommune. Ei samlokalisering av statlege, fylkeskommunale og kommunale utdanningstilbod kan gje spanande synergjar. Planane er i idfasen og lite konkrete med omsyn til innhald og framdrift.</p> <p>Tomta gjev gode føresetnader for redusert privat transportbehov og bilbruk.</p> <p>Byggjeplanane på Bildetangen er ikkje realisert – og det er venteleg at dette vil skje langt fram i tid..</p>	0

		<p>Tomta er i tråd med Kystbyplanane og framtidig utbygging av Bildetangen. Det er i dag ikkje starta detaljregulering av utviklinga for denne delen av Sotra Kystby. Det må påreknast at ny skule vert ståande "åleine" i fleire år - før ei eventuell utbygging av Bildetangen vert realisert. Av dei resterande tomtene ligg denne tomte lengst borte frå Straume by og sjølve "bykjerna" - slik planane er realiserte idag. Hordaland fylkeskommune har gjeve samtykke for utviklinga av kystbyen utover mot Bildetangen, men eit fylkeskommunalt skuleanlegg vil samstundes bidra til at viktige offentlege funksjonar vert spreidd. For Hordaland fylkeskommune er det sentralt at eigne bygg bidreg til kompakt areal- og transportutvikling.</p> <p>Det er stor usikkerheit knytt til framdrift og realiseringa av planane i dette området.</p>	
Totalvurdering		<p>Tomta vert vurdert til å ha ei nøytral effekt på måloppnåinga. Kvalitetane ved tomte er gode, men skulen vil liggje i stor avstand til Straume by og dei fleirfunksjonelle tenestene der. Skulen må forvente å liggje «åleine» i fleire år før annan utbygging som stør opp om skulen vert realisert. Det er knytt usikkerheit til utbyggingsframdrift ved Bildetangen / Sotra Kystby generelt og «kunnskapsbyplanane» spesielt.</p>	0

3.5.3 Tomt 44: Skysstomta

Tema	Effekt mål	Kommentar måloppnåing	
Tomteeigenskapar	<p>Topografi og høgder</p> <p>Sol/skuggeforhold</p> <p>Høve for framtidig utviding. Sotra VGS har status som regionskule, og skulen ligg i ein region med høg historisk folkevekst.</p> <p>Det er difor ønskeleg at tomte gjev rom for</p>	<p>Tomte ligg på planerte flater. Det må påreknast riving/sanering av eksisterande anlegg (prissatt konsekvens).</p> <p>Det kan vere risiko for miljøgifter i grunn.</p> <p>Det er gode solforhold på store deler av tomte, men søndre del har noko meir skugge.</p> <p>Tomte er naturleg avgrensa av skråning mot Straumsfjellet og vegføremål på dei andre sidene.</p> <p>Det er små høve for framtidig utviding av tomte, men tomte er større enn minstekravet idag.</p>	0

	framtidig vekst i elevtal.		
Tilgjenge	<p>Nærleik til offentleg kommunikasjon</p> <p>Nærleik til bustadmiljø (også framtidige) (gang og sykkelavstand)</p> <p>Nærleik til offentlege og private tenestetilbod</p>	<p>Tomta ligg i kort avstand til ny terminal med tilgang til kollektive reiser med stor frekvens.</p> <p>Tomta ligg sentralt på Straume og Litlesotra – og er nær mange etablerte bustadmiljø. Det vert eit godt utbygd g/s vegnett i området.</p> <p>Lokaliseringa innberer nærleik til fleirfunksjonelle offentlege og private tenester på Straume.</p>	(+)
Lokal og regional utvikling	<p>I kva grad stør lokaliseringa av skulen opp omkring ønska lokal og regional utvikling?</p> <p>Bidrag til tettstads- og byutvikling – oppfølging av prinsipp i lokale og regionale planer.</p> <p>Redusert bilbruk</p> <p>I kva grad vil skulen kunne nyttast av nærmiljøet</p>	<p>Tomta vil vere i samsvar med vedtekne planar og bidreg til kompakt areal- og byutvikling. Det er og ein verdi for byutviklinga at bussdepotføremålet vert flytta ut av bykjerna på Straume.</p> <p>Sentral lokalisering tett på ny terminal for alle busslinjer inneberer god tilgang til kollektive reisemidler i alle retningar.</p> <p>Tomta gjev gode føresetnader for redusert privat transportbehov og bilbruk.</p> <p>Skulen ligg tett på buområda på Straumsfjellet og det er store bustadområder i nærleiken til tomta.</p>	(+)
Totalvurdering		<p>Samla sett er tomta evaluert til å ha god måloppnåing. Den har sentral lokalisering, men bussdepotet må relokiserast. For byutviklinga på Straume er det eit føremøn at bussanlegget vert flytta ut av sentrum og erstatta med eit anna offentleg føremål.</p>	(+)

3.5.4 Tomt 45: Stovevatnet

Tema	Effekt mål	Kommentar måloppnåing	
Tomteeigenskapar	<p>Topografi og høgder</p> <p>Sol/skuggeforhold</p> <p>Høve for framtidig utviding. Sotra VGS har status som regionskule, og skulen ligg i ein region med høg historisk folkevekst.</p> <p>Det er difor ønskeleg at tomte gjev rom for framtidig vekst i elevantal.</p>	<p>Tomta er steinfylling og vert levert planert / byggjeklar .</p> <p>Det er gode solforhold på tomte.</p> <p>Tomte er stor og det er mogleg å utvide tomtearealet.</p>	+
Tilgjenge	<p>Nærleik til offentleg kommunikasjon</p> <p>Nærleik til bustadmiljø (også framtidige) (gang og sykkelavstand)</p> <p>Nærleik til offentlege og private tenestetilbod</p>	<p>Tomte ligg tett på ny framtidig terminal på Straume.</p> <p>Tomte ligg nært både offentlege og private tenester, samstundes som store bumiljø på Litlesotra ligg i korte avstandar frå tomte.</p> <p>Det vert gode g/s-vegnett i tilknytning til / frå bykjerna i Straume sentrum.</p>	+
Lokal og regional utvikling	<p>I kva grad stør lokaliseringa av skulen opp omkring ønska lokal og regional utvikling?</p> <p>Bidrag til tettstads- og byutvikling – oppfølging av prinsipp i lokale og regionale planer.</p> <p>Redusert bilbruk</p>	<p>Realisering av skulen på denne tomte inneberer at deler av dei offentlege og private tenestene som er etablert på Foldnes-sida av Straume – vert knytt saman med bykjerna sør for rådhuset.</p> <p>Tomte bidreg slik til samanbygging og ei meir heilskapleg og kompakt byutvikling.</p> <p>Skuleformålet vil vere i tråd med vedtekne planar og byutviklingsprinsipp. Det er særleg god kollektiv dekning frå ny terminal – som gjev gode rammer for å velje klimavennlege løysingar.</p>	+

	I kva grad vil skulen kunne nyttast av nærmiljøet	Tomta gjev gode rammer for sambruk med nærmiljøet, grunna sentral lokalisering til dei fleste store budtadfelt på Litlesotra.	
Totalvurdering		Tomta er evaluert til å ha sær god måloppnåing. Byggjeklar tomt med den mest sentrale lokaliseringa i høve kollektivterminal. Lokalisering på denne tomten knyter saman privat/offentlege funksjonar på Straume og gjev heilskap i dei overordna planane.	+

3.5.5 Tomt 46: Fjell rådhus (aust)

Tema	Effekt mål	Kommentar måloppnåing	
Tomteeigenskapar	<p>Topografi og høgder</p> <p>Sol/skuggeforhold</p> <p>Høve for framtidig utviding. Sotra VGS har status som regionskule, og skulen ligg i ein region med høg historisk folkevekst.</p> <p>Det er difor ønskeleg at tomten gjev rom for framtidig vekst i elevtal.</p>	<p>Tomten ligg på eit høgdedrag med kupert terreng.</p> <p>Det er gode solforhold på tomten.</p> <p>Tomten har høve for utviding om auka behov tilseier dette – utover fylket sine minstekrav.</p>	(+)
Tilgjenge	<p>Nærleik til offentleg kommunikasjon</p> <p>Nærleik til bustadmiljø (også framtidige) (gang og sykkelavstand)</p> <p>Nærleik til offentlege og private tenestetilbod</p>	<p>Ligg i kort avstand til ny kollektivterminal på Straume.</p> <p>Tomten ligg sentralt i regionsenteret og får ei god lokalisering med tanke på store bumiljø på Litlesotra.</p> <p>Tomten er og sentral med tanke på offentlege og private tenester og tenestetilbod. Det er kort avstand til ma. helselandsbyen.</p>	(+)
Lokal og regional utvikling	I kva grad stør lokaliseringa av skulen opp omkring	Tomten ligg sentralt i nærleiken til bykjerna og andre offentlege og private tenesteføremål. Lokaliseringa inneber at det vert etablert eit nytt offentleg føremål	

	<p>ønska lokal og regional utvikling?</p> <p>Bidrag til tettstads- og byutvikling – oppfølging av prinsipp i lokale og regionale planer.</p> <p>Redusert bilbruk</p> <p>I kva grad vil skulen kunne nyttast av nærmiljøet</p>	<p>i nærleiken til heleslandsbyen, rådhus, barnehage og andre offentlege ytingar.</p> <p>Tomta bidreg til å utvikle Straume som eit kompakt og flerfunksjonelt sentrum. Tomta ligg i kort avstand til terminal og gang- og sykkelveggar (g/s).</p> <p>Dette gjev ei lokalisering som inneber at brukarar av anlegget har gode alternativ til privat bilbruk.</p> <p>Tomta gjev grunnlag for at nærmiljøa kan sambruka funksjoner i skulen.</p>	(+)
	Totalvurdering	Tomta vert evaluert til å ha god måloppnåing. Sentral lokalisering i eit område med mange offentlege føremål. Utvidingshøve på tomta. Nærleik til offentleg kommunikasjon.	(+)

3.5.6 Tomt 47: Brannalsåsen

Tema	Effekt mål	Kommentar måloppnåing	
Tomteeigenskapar	<p>Topografi og høgder</p> <p>Sol/skuggeforhold</p> <p>Høve for framtidig utviding. Sotra VGS har status som regionskule, og skulen ligg i ein region med høg historisk folkevekst.</p> <p>Det er difor ønskeleg at tomta gjev rom for framtidig vekst i elevtal.</p>	<p>Tomta er kupert med noko skrånande terreng.</p> <p>Det er gode soltilhøve på tomta.</p> <p>Tomta er under detaljregulering til bustad- og sentrumsføremål.</p> <p>Det er ikkje mogleg å utvide skuletomta etter at planane er realiserte. Liten framtidig fleksibilitet for kapasitetsutvidingar på denne tomta.</p>	0
Lokalisering	<p>Nærleik til offentleg kommunikasjon</p> <p>Nærleik til bustadmiljø (også framtidige) (gang og sykkelavstand)</p> <p>Nærleik til offentlege og</p>	<p>Tomta ligg i kort avstand til ny busshaldeplass langs framtidig kollektivtrase.</p> <p>Tomta ligg i noko avstand til dei store etablerte bustadmiljøa på Littlesotra, men nytt g/s vegnett gjev gode forbindingar til resten av nærområda – også områder på Sotra (td. Kolltveit, mv.)</p>	0

	private tenestetilbod	Tomta ligg i noko avstand til bykjerna og dei fleirfunksjonelle offentlege og private tenestene der.	
Lokal og regional utvikling	<p>I kva grad stør lokaliseringa av skulen opp omkring ønska lokal og regional utvikling?</p> <p>Bidrag til tettstads- og byutvikling – oppfølging av prinsipp i lokale og regionale planer.</p> <p>Redusert bilbruk</p> <p>I kva grad vil skulen kunne nyttast av nærmiljøet</p>	<p>Tomta ligg innafør området som er definert som Kystbyen. Denne strekkjer seg frå Straume over sundet og ut mot Bildetangen. Branddalsåsen er under detaljregulering til bustad- og sentrumsføremål.</p> <p>Ny vidaregåande skule på Branddalsåsen vil vere i samsvar med overordna planar, men avstanden til dagens bykjerne inneberer ei viss spreining av sentrale offentlege føremål.</p> <p>Tomta ligg tett på ny framtidig trase i Sotrasambandet og framtidig busshaldeplass med godt tilbod for kollektiv transport. Tomta gjev gode føresetnader for redusert privat transportbehov og bilbruk.</p> <p>Tomta vil kunne nyttast av nærmiljøet, men det er mindre etablere bustadmiljø i direkte nærleik til sjølve skuleanlegget.</p>	0
Totalvurdering		Tomta vert vurdert til å ha ei nøytral måloppnåing. Små / ingen høve for seinare utviding av tomta trekker ned. Kort avstand til Bildøyhallen og ungdomsskule. Noko avstand til bykjerna og Straume - og offentlege og private tenestene der.	0

3.5.7 Tomte vurdering – samanstilling

Tomt	Totalvurdering	Score
Tomt 41 Bildetangen	Tomta vert vurdert til å ha ei nøytral effekt på måloppnåinga. Kvalitetane ved tomta er gode, men skulen vil liggje i stor avstand til Straume by og dei fleirfunksjonelle tenestene der. Skulen må forvente å liggje «åleine» i fleire år før annan utbygging som står opp om skulen vert realisert. Det er knytt usikkerheit til utbyggingsframdrift ved Bildetangen / Sotra Kystby.	0
Tomt 44 Skysstomta	Samla sett er tomta evaluert til å ha god måloppnåing. Den har sentral lokalisering, men bussdepotet må relokalisert. For byutviklinga på Straume er det eit føremøn at bussanlegget vert flytta ut av sentrum og erstatta med eit offentleg føremål.	(+)
Tomt 45 Stovevatnet	Tomta er evaluert til å ha særleg god måloppnåing. Byggjeklar tomte med den mest sentrale lokaliseringa i høve kollektivterminal. Lokalisering på denne tomte knyter saman privat/offentlege funksjonar på Straume og gjev heilskap i dei overordna planane.	+
Tomt 46 Fjell rådhus	Tomta vert evaluert til å ha god måloppnåing. Sentral lokalisering i eit område med mange offentlege føremål. Utvidingshøve på tomte. Nærleik til offentleg kommunikasjon.	(+)
Tomt 47 Brannalsåsen	Tomta vert vurdert til å ha ei nøytral måloppnåing. Små / ingen høve for seinare utviding av tomte. Kort avstand til Bildøyhallen og ungdomsskule. Noko avstand til bykjerna og Straume og offentlege og private tenestene der.	0

Tomt 45 Stovevatnet vert vurdert til å gje særleg god måloppnåing i høve valt evalueringskriterium. Tomt 44 Skysstomta og tomt 46 Fjell rådhus (aust) gjev god måloppnåing. Tomtene på Bildøyna (41 og 47) vert vurdert til å gje ei nøytral måloppnåing i høve evalueringskriteria, men tomte på Bildetangen har høve til framtidig utviding.

3.5.8 Bør krav: Framdrift

Målet er at skuletomtene vert tilgjengelege for Hordaland fylkeskommune, slik at ny skule kan stå ferdig oppført og klar til skuleåret 2025/26.

Dette inneberer at tomtene bør vere byggeklare til **sommaren 2023** – dersom ein legg til grunn ei byggetid på 2 år. Komplekistet i utbygginga av Sotrasambandet innberer at det alltid vil vere utfordrande å forutsi framdrifta av slike store vegprosjekt.

I forkant av byggeperioden må skuletomta kjøpast og regulerast. Reguleringsprosessen tek drygt eitt år. Vidare kan prosjektet lysast ut på anbod. Som konkurranseform vert det truleg nytta pris- og designkonkurranse med påfølgjande samspel og totalentreprise. Fram til byggestart tek denne prosessen 12-18 mnd.

Dette inneberer at ny skuletomt bør vere i fylkeskommunal eige i løpet av årsskiftet 2019/20.

Alle skuletomtene er vurdert til å støtte fylkeskommunen sine krav til framdrift, slik framdrifta av Sotrasambandet er lagt opp i dag, men tomt 45 Stovevatnet er særleg avhengig av framdrifta og utbyggingsval i Sotrasambandet. For tomt 41 – Bildetangen kan midlertidige vegar og mellombelse løysingar etablerast før Sotrasambandet vert ferdigstilt. For tomt 46 Fjell rådhus (aust), vil det vere mogleg å nytte vegar på nordsida som mellombelse anleggsvegar til tomta.

Særskilt framdriftsinformasjon - Tomt 45 – Stovevatnet

Det er avhalde eige møte med Statens Vegvesen for å få informasjon om det er forhold som kan påverke tomt 45 Stovevatnet.

Stovevatnet skal etter planen drenerast og fyllast med massar frå utbygginga i Sotrasambandet tidleg i prosjektperioden. Stovevatnet skal fyllast opp til nær same kotehøgde som Sartor senter ligg på idag.

Dette er informasjon pr. 06.juni 2018:

- ❖ Stortinget har 16.5.18 godkjent Sotrasambandet som eit OPS-prosjekt med planlagt oppstart i 2020.
- ❖ Alle massar på Fjell kommune si side av sambandet (Litlesotra/Bildøyna) skal deponerast i Stovevatnet
- ❖ Tunellane vert drivne tidleg i oppstartsperioden og det er forventa av drivinga kan ferdigstillast ila 2023, dersom ein legg til grunn 2-3 år med driving.
- ❖ Lokalvegane vert prioriterte etter 4-felt utbygginga
- ❖ Ei eventuell overlevering av Stovevatnet ila 2023 må takast opp i forhandlingane med eit framtidig OPS selskap – og Statens vegvesen føreset at ei slik disponering ikkje medfører auka kostnader til Sotrasambandet.
- ❖ Stovevatnet kan vere eit aktuelt areal til vegomlegging og rigg/drift føremål i byggeperioden til Sotrasambandet. Dette må og få ei avklaring i framtidige forhandlingar.

På bakgrunn av informasjonen over, må tidspunkt for eventuell overlevering av tomta ved Stovevatnet sikrast gjennom forhandlingar med valt OPS-selskap. Dersom dette vert sikra i framtidige OPS-kontraktar vil tomt 45 Stovevatnet kunne realiserast innanfor fylkeskommunen sine framdriftsrammer.

Usikkerheita knytt til dette vil uansett gjelde for om lag eitt år med utsetjing. Dette er ei lita usikkerheit, med tanke på at ein vidaregåande skule skal stå i minst 50 år.

Merk og at fylkeskommunen sine årvisse prioriteringar og innpassingar i økonomiplanen – også kan utgjere ein risiko for framdrifta av ny skule. Dersom andre store fylkeskommunale prosjekt krev auka finansiering i framtida, vil dette kunne endre på investerings- og utbyggingsrekkefølge av alle prosjekt i fylkeskommunen.

Det er på bakgrunn av framdrifta i Sotrasambandet (pr. juni 2018) vurdert at alle tomtene – stetter fylkeskommunen sine framdriftskrav i høve ny vidaregåande skule på Sotra.

3.6 Miljøkonsekvensar

3.6.1 Metode miljøkonsekvensar

Dette avsnittet skal vurdere konfliktpotensialet for ulike miljøtema knytt til dei ulike tomtealternativa og i kva grad skilnaden er relevant for val av tomt.

Vurderinga er overordna og baserer seg på tilgjengeleg kunnskap, noko det er mykje av i området grunna fleire større planprosjekt delvis med KU. Følgjande tema er vurdert:

Landskapsbilete

Vurderinga omtalar kvalitativt korleis ny skule kan påverke dei visuelle kvalitetane i

landskapet. Landskapsbilete er eit uttrykk for eit område sitt visuelle særpreg eller karakter. Landskap av med høgt høg konfliktpotensial skal ha kvalitetar som skil seg frå andre område i regionen, medan landskap som er meir representative er vurdert til å ha konfliktpotensial som er middels. Landskapsrom med reduserte visuelle kvalitetar som følgje av tekniske inngrep eller lite landskapstilpassa arkitektur har lite konfliktpotensial. I den siste kategorien er det potensial for at eit skuleanlegg med gode kvalitetar kan løfte landskapet sine visuelle kvalitetar slik at verknaden kan verte positiv.

Nærmiljø og friluftsliv

For dette temaet vurderast i kva grad skuleanlegget vil forringe kvalitetane til eit nærliggande bustad eller bymiljø eventuelt om det er viktige friluftslivsverdiar i området. I seg sjølve vil ei vidaregåande skule tilføre nærmiljøet auka verdi, men om den fortregner etablerte verdiar kan det oppstå konflikt. Under dette temaet høyrer ein vurdering av konflikt mot born og unge sine interesser og folkehelse.

Naturmangfald

Her vil tomtealternativa vurderast ut frå om det er registrerte naturmiljø-verdiar i området. Om det finst lokalitetar som kan føre til konfliktrar som gjer lokaliseringa vanskeleg eller om det vil vere trong for kompensierende tiltak som kan gjere skuleanlegget vesentleg dyrare eller meir tidkrevjande å etablere.

Kulturminne og kulturmiljø

Alternativa skal vurderast etter i kva grad det finst automatisk freda kulturminne i området eller andre kulturminne som verneverdige bygningar, bygnadsmiljø med stor tidsdjupne eller liknande. Lov om kulturminne slår fast ein plikt til å undersøke etter automatisk freda kulturminne i reguleringsplan, eit tilhøve som vil gjelde uavhengig av val av alternativ.

Det er ikkje vurdert at konsekvensar for landbruk, fiskeri eller andre naturressursar er relevant i denne analysen.

Konfliktpotensial

Stort

Middels til stort

Middels

Lite til middels

Lite

Inkje til lite

Inkje

3.6.2 Tomt 41 - Bildøytangen

Tema	Vurdering	Konfliktpotensial
Landskapsbilete	Tomta ligg på ein høgde på Nordre Bildøy som er eit naturområde med spreidde hyttar. Skulen vil her ligge eksponert og redusere dei visuelle kvalitetane i området.	Middels til stort
Nærmiljø og friluftsliv	Bildøy er nytta som nærturterreng for innbyggjarar i Straumeområdet. Tomta ligg ikkje i direkte konflikt med turmål eller turstiar utover på øya. Det er ein føresetnad for vurderinga at tilkomst til naturområda i nord og vest oppretthaldast.	Lite
Naturmangfald	På området ligg ein liten edellauvskog som er ein lokalt viktig naturtype. Denne vert fjerna når Sotrasambandet vert bygt ut. Vurderinga føreset at naturbeitemarka i vest ikkje vert råka	Lite
Kulturminne-/miljø	Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i direkte konflikt med tomta. Det er likevel eit visst potensial for nye funn som eventuelt vil verte avdekka i reguleringsfasen. Det er heller ingen bygg eller miljø med særleg tidsdjupne i området.	Lite
Totalvurdering	Ny skule i dette området vil gripe inn i landskapsrommet nord på Bildøy og redusere dei visuelle kvalitetane her. Overordna planar indikerer likevel ein vilje til å bygge ut dette området.	Middels

3.6.4 Tomt 44 Skyss-tomta

Tema	Vurdering	Konfliktpotensial
Landskapsbilete	Tomta er høvesvis eksponert, men ligg i eit landskap som er prega av fragmentert utbygging av lav estetisk kvalitet. Skulen kan verte eit positivt innslag her og bygge opp kring utviklinga av eit samanhengande urbant område på «Rv.555 loket» som bind saman området nord og sør for dagens Rv.555.	Lite
Nærmiljø og friluftsliv	Området er ikkje tilgjengeleg for ålmenta i dag. Skuleanlegget kan betre nærmiljøet for nærliggande bustadar om anlegget vert bygt med omsyn på det.	Inkje
Naturmangfald	Området er nedbygt	Inkje
Kulturminne-/miljø	Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i området, det knyt seg heller ingen kjend kulturminneverdi til bygg og anlegg på tomta	Inkje
Totalvurdering	Arealet har ingen markerte miljøkonfliktar. Etablering av skule i dette området kan betre tilhøva til nærmiljø og friluftsliv og landskapsbilete. Alternativet kan det byggast opp kring planane om urban utvikling mellom Sartor senter og Rådhus-området.	Inkje til lite

3.6.5 Tomt 45 Stovevatnet

Tema	Vurdering	Konfliktpotensial
Landskapsbilete	Eit skuleanlegg på delar av arealet som etablerast i samband med nytt Sotrasamband der Stovevatnet ligg i dag vil ikkje påverke landskapsbilete vesentleg i negativ retning. At tomta ligg så sentralt i eit område som er planlagt utvikla til sentrumsområde legg likevel krav til kvalitetar når skuleanlegget skal utformast.	Inkje til lite
Nærmiljø og friluftsliv	Reguleringsplanen som gjeld i dag indikerer eit grønstrukturføremål på dette arealet. Med det som utgangspunkt er lokaliseringa konfliktfylt. Det er likevel ein intensjon i planane her at arealet skal etablerast som sentrumsområde på lengre sikt.	Lite til middels
Naturmangfald	Analysen føreset at Stovevatnet er fylt att og arealet fylt opp med massar som del av etableringa av Sotrasambandet	Inkje
Kulturminne-/miljø	Alle kulturminnefaglege utfordringar er handtert i reguleringsplanarbeidet for Sotrasambandet	Inkje
Totalvurdering	Det kan verte ei utfordring å etablere ein stor skule innanfor rammene av eit attraktivt sentrumsområde der det kan vere krav til opne fasadar og publikumsfunksjonar på gateplan. Konflikten mot nærmiljø og friluftsliv er truleg mindre interessant ettersom Fjell kommune har intensjonar om sentrumsutvikling på arealet mellom Rådhuset og Sartor senter som vert gjort tilgjengeleg som følgje av ny rv.555.	Lite

3.6.6 Tomt 46 Fjell rådhus (aust)

Tema	Vurdering	Konfliktpotensial
Landskapsbilete	Tomta er eksponert, og vil «bygge att» eit utmarksareal som er omkransa av tekniske inngrep. Det er ikkje store landskapsmessige verdiar i dette området, men at tomta er eksponert krev eit visst fokus på landskaps-tilpassing i detaljeringsfasen.	Lite til middels
Nærmiljø og friluftsliv	Området er alment tilgjengeleg i dag, men har truleg marginal verdi som friluftsområde. Skuleanlegget kan auke bruksintensiteten her og kring Skiftedalsvatnet.	Inkje til lite
Naturmangfald	Det er ikkje registrert viktige naturtypar i området. Det er eit potensiale for naturmangfaldsverdiar i strandsonen ved Skiftedalsvatnet.	Lite
Kulturminne-/miljø	Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i området, det knyt seg heller ingen kjend kulturminneverdi til bygg og anlegg på tomta. I reguleringsfasen må plikt til undersøking etter Kulturminnelova overhaldast.	Lite
Totalvurdering	Det er nokre landskapsmessige utfordringar knytt til dette arealet. Konflikta elles er marginale sett i lys av at det er ei naturtomt i dag.	Lite

3.6.7 Tomt 47 - Brannalsåsen

Tema	Vurdering	Konfliktpotensial
Landskapsbilete	Tomta er høvesvis eksponert, og er i dag ei naturtomt. Landskapet omkring er prega av ulike inngrep som reduserer landskapsbilete sin verdi.	Lite
Nærmiljø og friluftsliv	I dag er området eit innegjerda hestebeite. Som del av reguleringsplanen for byutvikling og bustadar kan vidaregåande skule verte eit godt bidrag til eit godt nærmiljø her.	Inkje
Naturmangfald	Beitemarka vest i området har verdi som naturtype. Denne er planlagt nedbygt i reguleringsplan for Brannalsåsen:	Lite
Kulturminne-/miljø	Det er to automatisk freds kulturminne i området. Det eine er søkt frigjeve i samband med Sotrasambandet, det andre er søkt frigjeve i reguleringsplan for Brannalsåsen som er til offentleg ettersyn. Elles få kulturmiljøinteresse	Inkje
Totalvurdering	Ny skule i dette området vil gripe inn i landskapsrommet nord på Bildøy og redusere dei visuelle kvalitetane her. Overordna planar indikerer likevel ein vilje til å bygge ut dette området.	Inkje til lite

3.6.8 Miljøkonsekvensar - Samanstilling av alternative tomter

Alternativ	Tomt 41	Tomt 44	Tomt 45	Tomt 46	Tomt 47
Konfliktnivå	Middels	Inkje til lite	Lite	Lite	Inkje til lite
Rangering	5	1	3	3	1

Miljøkonsekvensene er samla sett vurdert som små i tomteutvalet. Dette inneberer og at forskjellene mellom tomtene også vert små og tidvis marginelle. Merk at miljøkonsekvensane er vurdert utifrå ein 0-situasjon som inneberer vidareføring av dagens situasjon.

4 Prissette konsekvensar

4.1 Grunnlag for vurdering

Val av tomt gjev ulike konsekvensar når det gjeld kostnad. I dette kapitlet er det gjort ei vurdering av relative skilnader mellom dei einskilde tomtene med omsyn til kostnadar fram til ferdig planert byggjeklar tomt. I vurderinga har ein sett på til dømes tomtekjøpskostnad, relokalisering eksisterande anlegg på tomta, støytiltak og liknande.

I oppsettet under er berre dei tomtene som ikkje fell ut grunna absolutte krav, tekne med. Det er likevel gjort grove vurderingar for dei tomtene som fell ut for å kontrollere at det ikkje er økonomiske tilhøve ved desse tomtene som tilseier at ein bør gå attende og vurdere dei absolutte krava på nytt.

Økonomivurderinga er gjort på eit grovt nivå, men syner relative skilnader mellom alternativa. Fordi ein her opererer på eit grovt nivå, er dei prissette konsekvensane sett opp med kvalitative omgrep i staden for tal.

Tomtekjøpspris er vurdert i samarbeid med Fana Sparebank Næringsmegling.

Det er førebels ikkje gjort avtaler med nokon av grunneigarane om prisnivå for eit eventuelt tomtekjøp, og det er difor gjort ei vurdering bygt på tidlegare erfaring med marknad og denne type areal.

Generelt vil tomtepris vere høgare dess nærare tyngdepunktet i sentrum ein kjem, men prisnivået er og i stor grad styrt av status for reguleringsplan, særleg vedteke føremål, grad av utnytting og kva type areal som er etterspurt i marknaden på kjøpstidspunktet.

All den tid ingen av tomtene er regulert til føremål skule, og det ikkje er avgjort om eigar eller fylkeskommunene skal ta risiko knytt til omregulering, er det valt å nytte tomtekjøpspris gradert etter det generelle prinsippet skissert over, og bygt på at det ligg føre godkjent reguleringsplan for skuleføremål. Når det gjeld tomt 41, ønskjer eigar å stille tomta gratis til rådvelde for skuleutbygginga, tilrettelagt med VVA-anlegg. Dette er det teke omsyn til i oppstillinga under.

Kostnadselement i vurderinga er sortert slik:

1) Kostnader knytt til sjølve arealet

- Kostnad tomtekjøp
- Opparbeiding av planert byggjegrund
- VA-anlegg
- Sanering av forureining i grunnen
- Andre tilhøve

2) Kostnad for ny idrettshall, grunna val av tomt

- For stor avstand mellom tomt og eksisterande idrettshallar (Bildøyhallen og Sotra arena) gjer at det må byggjast idrettshall på nokre av tomtene.

3) Kostnader ekstraordinære støytiltak i bygg

Kostnadselement	Tomt 41	Tomt 44	Tomt 45	Tomt 46	Tomt 47
	Bildetangen	Skys	Stovevatnet	Ved Fjell rådhus	Brannalsåsen
1) Kostnader knytt til sjølve arealet					
Tomtekjøpskostnad	Låg	Låg	Høg	Middels	Middels
Opparbeiding planert byggjegrund	Middels	Middels	Låg	Høy	Middels
VA-anlegg	Låg	Låg	Låg	Middels	Låg
Sanering forureining i grunnen	Låg	Høg	Låg	Låg	Låg
Andre tilhøve	Låg	Særs høg	Låg	Låg	Låg
2) Idrettshall	Middels	Høg	Høg	Høg	Middels
3) Kostnader støytiltak	Middels	Middels	Låg	Middels	Middels

Nokre kommentarar til tabellen:

Vurderinga av relative skilnader er gjort «horisontalt», dvs for kvart kostnadselement.

Under 1) *Opparbeiding planert byggjegrund* er det lagt inn teoretiske differansar for tillrettelegging (sprenging og planering), knytt til topografiske tilhøve. For tomt 45 Stovevatnet er det ikkje lagt inn nokon kostnad her. Denne tomte skal fyllast ut som del av opparbeiding av Sotrasambandet, og det er rekna med at meirkostnader for å fylla ut på ein slik måte at det blir ein fullverdig byggjegrund, vil inngå i tomtekjøpspris.

Under 1) *Andre tilhøve* er det teke med særskilte kostnadsdrivande tilhøve ved tomtene. Dette gjeld:

- Tomt 44 Skysstomta: her er det lagt inn kostnad for å reetablere Skys sitt anlegg ein anna stad på Litle Sotra, og kostnad for å rive eksisterande anlegg.

Under 2) *Idrettshall*, er det teke med kostnad for bygging av ny idrettshall for tomtene 44 Skysstomta, 45 Stovevatnet og 46 Ved Fjell rådhus. For dei andre tomtene er det aktuelt å vidareføre leige av Bildøyhallen, og det er difor teke med ein kostnad som reflekterer den leiga som fylkeskommunen må betale.

4.2 Oppsummering

Tabell under skildrar den relative skilnaden mellom tomtene når det gjeld prissette konsekvensar (ventelege tomtekostnader), i prosent av byggjekostnad. Byggjekostnaden for sjølve bygget, utanom tomtetilrettelegging, er stipulert til kr. 680 mill.

Prissette konsekvensar i prosent av byggjekostnad:

Tomt 41	Tomt 44	Tomt 45	Tomt 46	Tomt 47
Bildetangen	Skys	Stovevatnet	Ved Fjell rådhus	Brannalsåsen
7 %	38 %	17 %	20 %	12 %

10 % av byggjekostnad utgjer i denne samanhengen om lag kr. 68 mill.

Isolert sett har tomt 41 Bildetangen den lågaste kostnaden når det gjeld prissette konsekvensar. Dersom det likevel må byggjast idrettshall på denne tomte, aukar prissette konsekvensar i prosent av byggjekostnad til om lag 13 % for denne tomte.

Tomte som kjem dårlegast ut med omsyn til variable tomtekostnader, er tomt 44 Skysstomta. Årsak til dette er at bruk av denne tomte fører til at det må byggjast nytt anlegg for Skys ein annan stad i området.

Skilnadene når det gjeld prissette konsekvensar må vegast opp mot kva føremuner og ulemper tomtene har innafor andre vurderingstema.

5 Samanstilling og vurdering

5.1 Tomteevaluering

I tomteevaluering av «bør-krav» vert tomta ved Stovevatnet vurdert til å gje særskild god måloppnåing i høve valte kriterium. Tomta ligg sentralt til i høve kollektivterminal, offentlege og private tenester og bykjerna. Tomta ligg og i sentrum av regionsenteret Straume med store bustadområder i alle himmelretningar. Med lokalisering eit steinkast frå ny hovudkollektivterminal, vil elevar, tilsette og besøkande enkelt kunne nytta kollektive reisemidlar som transportval med høg frekvens. Terminalen til/frå Straume vil samstundes korrespondere med alle linjer i stamrutenettet.

Dei same vurderingane gjeld alle tomtene på Straume som er med i sluttvurderinga, i større eller mindre grad. Desse tomtene kjem difor betre ut enn tomtene på Bildøyna i ei evaluering som gjeld særleg tilgjenge, samt forholdet til regional og lokal utvikling.

5.2 Miljøkonsekvensar

Tomtene er vurdert utifrå fire miljøkonsekvensar. For alle tomtene er det små forskjeller i desse kriteria. Temaet miljøkonsekvensar er ikkje vere utslagsgjevande som premis, men kan nyttast som grunnlag for tomter som skårar om lag likt i andre evalueringskriterium. Mogeleg framtidig byutvikling i naboskapet til tomtene er ikkje lagt til grunn for vurdering av miljøkonsekvensar til dømes vurdering av landskapsbilete for tomt 41 Bildetangen.

5.3 Prissette konsekvensar

I dette kapitlet tek ein mål av seg å få fram relative skilnader i prissette konsekvensar av val av tomt. Skilnaden mellom tomtene 41, 45, 46 og 47 er relativt små i høve til Skysstomta, som kjem ut med særskild høg kostnad i høve til dei andre, fordi bussanlegget må relokalisert på annan tomt med nye bygg og anlegg.

Tomta på Bildetangen kjem best ut i høve prissette konsekvensar. Her er det gratis tomtegrunn, og det er ikkje naudsynt å bygge idrettshall på tomta, slik krava til nærleik til idrettshall er lagt opp i denne rapporten.

5.4 Samla vurdering

Tomtene sine ulike eigenskaper er vurdert med omsyn til mange faktorar, mellom anna storleik, tilgjenge, nærleik til kollektivknutepunkt, lokal og regional utvikling, idrettshall, miljøkonsekvensar og tomtekostnader.

Endeleg val av lokalisering må bygge på korleis ein vel å vekte dei ulike faktorane mot kvarandre.

Dersom ein vel å leggje størst vekt på lokalisering av skulen sentralt i høve til kollektiv og andre senterfunksjonar, og for å støtte opp om eksisterande senterstruktur, kjem tomtene 44, 45 og 46 best ut. Av desse kjem tomt 45 Stovevatnet aller best ut, fordi lokalisering av skulen på denne tomta vil bidra til å binde saman offentlege og private funksjonar i bykjerna på Straume på ein god måte.

Men, det er noko risiko knytt til tidspunkt for oppstart av byggjearbeid på denne tomta, grunna gjennomføring av Sotrasambandet. Dersom ein ikkje ønkjer å ta denne risikoen, er tomt 46 ved Fjell rådhus eit godt og sentralt alternativ. Tomt 44, Skysstomta fell bort grunna høge kostader.

Dersom ein på den andre sida vel å leggje meir vekt på kostnader enn på lokalisering i høve til senterfunksjonar, peikar tomt 41 Bildetangen seg ut som det rimelegaste alternativet. Her er det gratis tomt, og det er truleg ikkje trong for å byggje idretthall.

Skulen vil likevel truleg bli liggande for seg sjølv ein periode inntil planlagt bystruktur på Bildetangen er realisert.

Dersom det likevel skulle vise seg å vere trong for idretthall på tomt 41, vil tomt 47 Brannaldsåsen vere marginalt rimelegare enn tomt 41.