

AROS

Beate Kristine Asbjørnsen
Daglig Leder / Arkitekt MNAL
M +47 45 27 40 61
bas@aros.no

AROS arkitekter AS
Havnegata 15
4306 Sandnes
www.aros.no

Fra: Beate Asbjørnsen <bas@aros.no>

Dato: fredag, 13. oktober 2023 kl. 07:58

Til: Anita Ellefsen Hus <Anita.Ellefsen.Hus@strand.kommune.no>

Kopi: Mohamed Khalifa <mohamed.nasralla.khalifa@strand.kommune.no>, Eli Sirnes Willumsen <eli.sirnes.willumsen@strand.kommune.no>

Emne: Svar: Forespørsel om prinsippavklaring for nærbutikk

Hei Anita,

Takk for utsatt frist på innspillet ut uken.

Vedlagt ligger utfylt sjekklister samt de volumstudiene som vi har utarbeidet for å beskrive tiltaket.

Gi beskjed hvis du har behov for noe mer fra oss.

God helg!

Med vennlig hilsen

AROS

Beate Kristine Asbjørnsen
Daglig Leder / Arkitekt MNAL
M +47 45 27 40 61
bas@aros.no

AROS arkitekter AS
Havnegata 15
4306 Sandnes
www.aros.no

Fra: Anita Ellefsen Hus <Anita.Ellefsen.Hus@strand.kommune.no>

Dato: torsdag, 14. september 2023 kl. 14:47

Til: Beate Asbjørnsen <bas@aros.no>

Kopi: Mohamed Khalifa <mohamed.nasralla.khalifa@strand.kommune.no>, Eli Sirnes Willumsen <eli.sirnes.willumsen@strand.kommune.no>

Emne: SV: Forespørsel om prinsippavklaring for nærbutikk

Det er ikke ofte du mottar e-post fra anita.ellefsen.hus@strand.kommune.no. [Finn ut hvorfor dette er viktig.](#)

Hei Beate

Viser til tlf. samtale i dag og tidligere henvendelse om prinsippavklaring. Vi har drøftet henvendelsen deres og har vurdert at det er mest hensiktsmessig å avklare innspillet i kommuneplanprosessen og ikke i en egen politisk sak. Fristen for innsending av innspill til kommuneplanen er utgått, men vi har tatt opp saken med administrativ ledelse og politisk ledelse for å få aksept for å vurdere innspillet i pågående kommuneplanrevisjon, da det er et næringsrelatert innspill av betydning for flere arbeidsplasser. Innspillet er også prinsipielt i forhold til sentrumsutvikling. I forbindelse med kommuneplanarbeidet skal vi vurdere tomt for ny brannstasjon. Tomtene øst for Esso vil være aktuelle å vurdere som et av alternativene til dette formålet. Det vil da være kryssende arealbruksinteresser mellom boligbebyggelse (eksisterende formål), næringsbebyggelse (deres innspill) og offentlig eller privat tjenesteyting/brannstasjon (kommunedirektørens forslag) på tomtene. Dette er også en grunn til at vi ønsker å vurdere innspillet deres i forbindelse med kommuneplanrevisjonen.

Dersom dere ønsker å få vurdert innspillet i kommuneplanen ber vi dere om å fylle ut vedlagt sjekkliste og sende den til: postmottak@strand.kommune.no innen 6. oktober 2023. Merk innspillet med «gnr/bnr, innspill til kommuneplanen».

Les mer om arealstrategien på kommunens nettside:

<https://www.strand.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/kommuneplan/arealstrategi-og-innspill/>

Les mer om kommuneplan og planprogrammet:

<https://www.strand.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/kommuneplan/>

Ta gjerne kontakt ved spørsmål.

Vennlig hilsen

Anita Ellefsen Hus

Kommuneplanlegger



STRAND KOMMUNE

Telefon: 51 74 30 00 / 97 56 35 11

www.strand.kommune.no

Fra: Beate Asbjørnsen <bas@aros.no>

Sendt: fredag 25. august 2023 09:24

Til: Mohamed Khalifa <mohamed.nasralla.khalifa@strand.kommune.no>

Kopi: Paul Boxill <paul.boxill@padec.no>; Åge Eivind Aslaksen

<Age.Eivind.Aslaksen@strand.kommune.no>; Eli Sirnes Willumsen
<eli.sirnes.willumsen@strand.kommune.no>; Heidi Klaveness <heidi.klaveness@strand.kommune.no>;
Oddbjørg Sætre <Oddbjorg.Setre@strand.kommune.no>

Emne: Forespørsel om prinsippavklaring for nærbutikk

Hei Mohamed,

Viser til tidligere møter og korrespondanser vedrørende etablering av nærbutikk i Ryfylkeveien 953 samt Fjelltunvegen 24 og 26.

Vedlagt ligger et brev med forespørsel om prinsippavklaring i kommunestyret, eller annet aktuelt politisk utvalg.

Jeg var usikker på hvem denne forespørselen skulle sendes til, men sender til deg siden det er vi som har korrespondert tidligere. Ber om at den blir sendt videre til rette vedkommende dersom den ikke skal til deg.

Jeg legger også samtlige av de som har deltatt i møter angående saken på kopi, slik at alle får informasjon om status og forespørsel om prinsippavklaring.

Vi håper at dere kan imøtekomme forespørselen, og at saken kan legges frem for politisk utvalg i et av oktobermøtene.

Gi beskjed hvis du/dere har noen spørsmål.

Med vennlig hilsen

AROS

Beate Kristine Asbjørnsen

Daglig Leder / Arkitekt MNAL

M +47 45 27 40 61

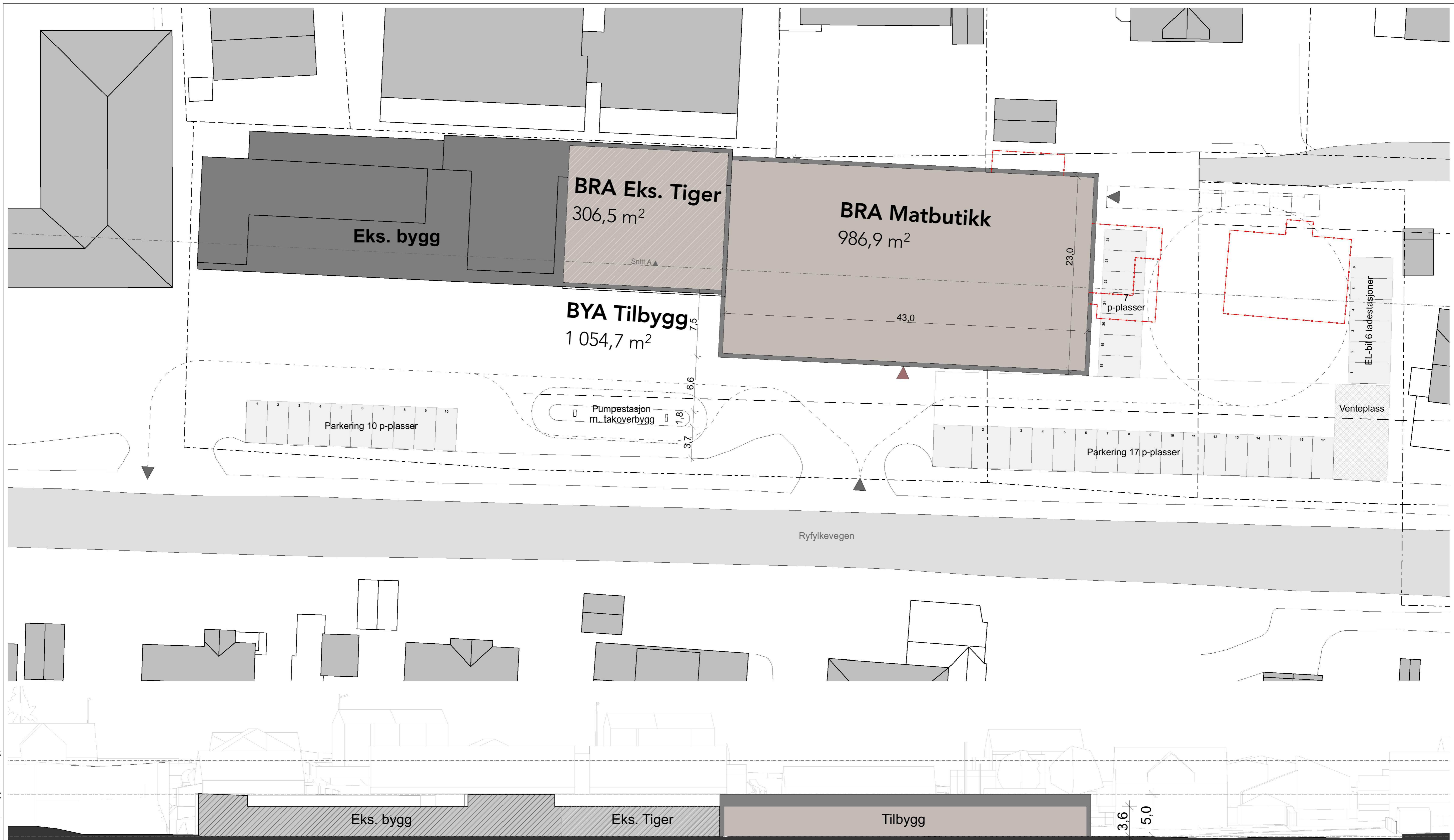
bas@aros.no

AROS arkitekter AS

Havnegata 15

4306 Sandnes

www.aros.no



Snitt A

REV.	DATO	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	ENDRING

Ryfylkevegen 953 AS
Jørpeland dagligvarebutikk
 Ryfylkevegen 953, 4100 Jørpeland, Norge
Utomhusplan. Snitt

AROS ARKITEKTER AS
 Havnegata 15
 4306 Sandnes
 tlf: 476 84 000
 web: www.aros.no
 org.nr: 999 655 114

Kommunenr., gårds- og bruksnr.:
44/ 497

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	PROSJEKTFASE	OPPDRAGSNR.
SHA	OUR	BAS	Skisseprosjekt	3889
MÅLESTOKK	DATO	KARTDATUM	TEGNINGSNR.	REV.
1:300 (A2)	26.04.2023	Euref89, UTM sone 32, NN2000	A20-0	

Fillassering: \\volumes\prosjekt\23889_jorpeland_dagligvarebutikk\07_tegninger\03_ark\3889_05_jorpeland_dagligvarebutikk_tilring_ah



Filplassering: /Volumes/Prosjekt2/3889 - Jørpeland dagligvarebutikk - 25 - Jørpeland dagligvarebutikk - Terreng.pjn

AROS

Prosjektnavn: Jørpeland dagligvarebutikk	Knr./Gnr./Bnr.: 44/ 497	Oppdragsnr.: 3889	Tegn.: SHA	Dato: 26.04.2023	Tegning: Illustrasjoner	Rev.nr.:
Byggherre: Ryfylkevegen 953 AS	Prosjektfase: Skisseprosjekt	Kontr.: OUR	Godkj.: BAS	Målestokk: (A3)	Tegn. nr.: A50-0	



Filplassering: /Volumes/Prosjekt2/3889 - Jørpeland dagligvarebutikk - 25 - Jørpeland dagligvarebutikk - Tereng.pjn

AROS

Prosjektnavn: Jørpeland dagligvarebutikk	Knr./Gnr./Bnr.: 44/ 497	Oppdragsnr.: 3889	Tegn.: SHA	Dato: 26.04.2023	Tegning: Illustrasjoner	Rev.nr.:
Byggherre: Ryfylkevegen 953 AS	Prosjektfase: Skisseprosjekt	Kontr.: OUR	Godkj.: BAS	Målestokk: (A3)	Tegn. nr.: A50-1	



Filplassering: /Volumes/Prosjekt2/3889 Jørpeland dagligvarebutikk.07 Tegninger/03 ARK/3889 - 25 - Jørpeland dagligvarebutikk - Tereng.pln

AROS

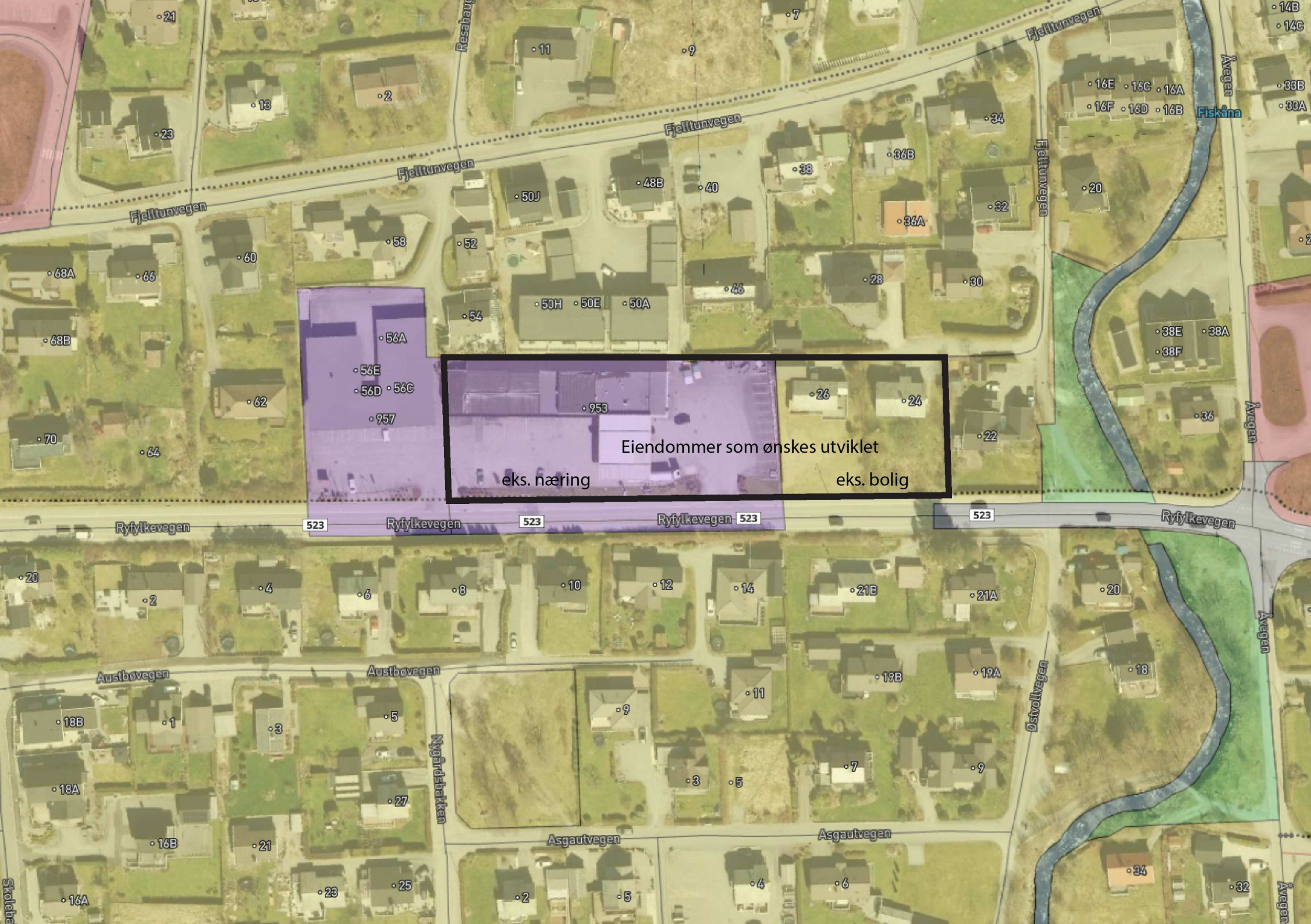
Prosjektnavn:	Jørpeland dagligvarebutikk	Knr./Gnr./Bnr.:	44/ 497	Oppdragsnr.:	3889	Tegn.:	SHA	Dato:	26.04.2023	Tegning:	Illustrasjoner	Rev.nr.:	
Byggherre:	Ryfylkevegen 953 AS	Prosjektfase:	Skisseprosjekt	Kontr.:	OUR	Godkj.:	BAS	Målestokk:	(A3)	Tegn. nr.:	A50-2		

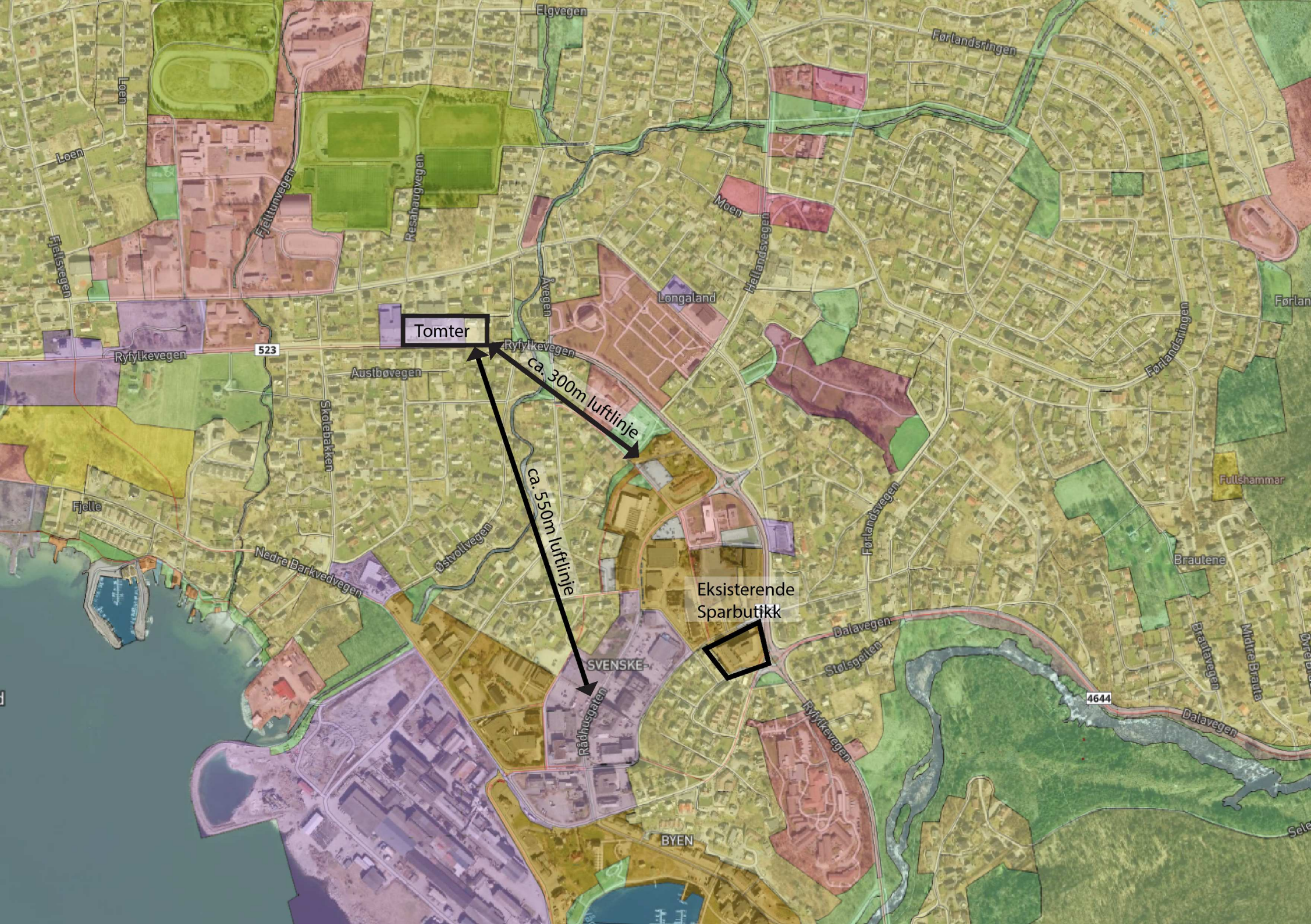


Filplassering: /Volumes/Prosjekt2/3889 Jørpeland dagligvarebutikk.07 Tegninger/03 ARK/3889 - 25 - Jørpeland dagligvarebutikk - Tereng.pjn

AROS

Prosjektnavn:	Jørpeland dagligvarebutikk	Knr./Gnr./Bnr.:	44/ 497	Oppdragsnr.:	3889	Tegn.:	SHA	Dato:	26.04.2023	Tegning:	Illustrasjoner	Rev.nr.:	
Byggherre:	Ryfylkevegen 953 AS	Prosjektfase:	Skisseprosjekt	Kontr.:	OUR	Godkj.:	BAS	Målestokk:	(A3)	Tegn. nr.:	A50-3		





Tomter

Eksisterende Sparbutikk

ca. 300m luftlinje

ca. 550m luftlinje

523

4644

Loen

Loen

Fjellsvegen

Fjellturnvegen

Resahaugvegen

Årvegen

Moen

Wellandsvegen

Longaland

Førlandsringen

Ryfylkevegen

Austbøvegen

Skolebakken

Ryfylkevegen

Østvollvegen

Fjelle

Nedre Barkvedvegen

Førlandsvegen

Førlandsringen

Fullshamar

Brautene

Brautavegen

Midre Brauta

Dalavegen

Stolsgeilen

Rådhusgaten

SVENSKE

Rådhusvegen

BYEN

Sele

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL – STRAND KOMMUNE 2023 - 2035

Forslagsstiller:	Aros Arkitekter AS på vegne av Ryfylkevegen 953 AS
Er grunneier kjent med forslaget?	ja
Dagens arealformål:	Arealformål i eksisterende kommuneplan er næring (eiendom 44/497) og bolig (eiendom 44/176 og 44/171)
Foreslått arealformål:	Det ønskes å etableres en energistasjon og en nærbutikk på eiendommene. Arealformålene vil da være næring og forretning
Eiendom (Gnr./Bnr.):	44/497, 44/176 og 44/171
Arealstørrelse:	Til sammen er innspillsområdet 5,59daa
Bebyggelsestype: (Eks. eneboliger)	Bensinstasjon og nærbutikk
Utnyttelsesgrad: (Eks. BYA, BRA, antall enheter)	50% BYA (inkludert parkering). Utnyttelse og byggehøyde er foreslått etter en vurdering av virkninger for boligbebyggelsen som ligger nord for eiendommene, og ut fra bruken hvor samtlige funksjoner bør ligge på bakkeplan. Når utnyttelsen ses i sammenheng med byggehøyden vil ikke utnyttelsen være så høy.
Byggehøyde:	5 meter
Beskrivelse av forslaget:	<p>Eiendommene består i dag av to eiendommer som er avsatt til boligformål, og en eiendom som er regulert til bensinstasjon i gjeldende reguleringsplan og avsatt til nåværende næringsvirksomhet i kommuneplan fra 2012. Eksisterende verksted og bensinstasjon har behov for modernisering og oppdatering i forhold de siste årenes teknologiutvikling med elektrifisering av bilparken. Dette krever store investeringer, noe som medfører vesentlig risiko for tiltakshaver med tanke på deres driftsgrunnlag. Det er derfor behov for å gi rom for etablering av aktører/funksjoner som kan dra nytte av en samlokalisering og kan tilføre/øke kundegrunnlaget på tomten.</p> <p>Det er det ønskelig å endre formålet fra to boligtomter i Fjellunvegen 24 og 26 til næring og forretning for å sammen med Ryfylkeveien 953 lage en «energistasjon». Ønsket er å beholde dagens verksted, pumpestasjon, og Tigerbutikk, og å etablere ladestasjoner, oppholdssone samt et tilbygg til eksisterende bebyggelse hvor det etableres en nærbutikk på 1000m² BRA. Spar holder i dag til i Stålverksvegen 2 innenfor kommuneplanens angitte sentrumsformål, men de har behov for nye lokaler i nærområdet, og det har et ønske om relokalisering sammen med energistasjonen.</p> <p>Vi har stort fokus på å se eiendommene under ett, slik at eiendommen får en god helhet, og at «inngangsporten» til Jørpeland får et løft. Vi mener det er viktig å utvikle de bedrifter som eksisterer i området, samt ivareta eksisterende og fremtidige arbeidsplasser. Ønsket utvikling av eiendommene er en fremtidsrettet utvikling av området som er i tråd med det grønne skiftet.</p> <p>Videreføring av eksisterende bensinstasjon og verksted samt etablering av ladestasjoner kan gjøres i henhold til gjeldende regelverk og arealformål. Ifølge rundskriv fra departementet kan ladestasjoner alltid plasseres på steder der gjeldende planer åpner for parkering, med mindre annet uttrykkelig er sagt. Det er derfor ikke behov for særskilt avklaring av spørsmålet om hvorvidt «energistasjonen» med bensinstasjon, ladestasjoner og næringsvirksomheten skal ligge her eller i</p>

	<p>sentrum. Det er allikevel relevant for arealinnspillet ettersom nærbutikken er avgjørende for om konseptet er gjennomførbart og økonomisk robust.</p> <p>Ønsket nærbutikk er i henhold til rammer i «Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke» med hensyn til formål, plassering og areal. En nærbutikk er en eller flere butikker med dagligvarer, dvs. handel med hovedvekt på mat og drikke og er et tilbud til det lokale bomiljøet. Regionalplanen sier at 1 250 m² BRA handel og 500 m² BRA tjenesteyting kan etableres i eller i nær tilknytning til boligområder. Vi foreslår like under 1 000 m².</p>
--	--

Vurdering av måloppnåelse:

<p>Bidrar forslaget til å nå mål i kommuneplanens samfunnsdel?</p>	<p>I kommuneplanens samfunnsdel er det satt opp flere strategiske mål.</p> <p>Strategisk mål 4 heter «<i>Strand er Rogalands mest bosteds- og næringsattraktive kommune</i>». Her står det blant annet at utvikling av lokale arbeidsplasser er viktig for å være attraktiv som bosted. Det forutsetter gode rammebetingelser for næringslivet hvor tilgang på areal er sentralt. Det står også at kommunen skal legge til rette for vekst av eksisterende næringsliv og nyetableringer.</p> <p>Å legge til rette for energistasjon og nærbutikk på de foreslåtte eiendommene vil kunne styrke målene om både bosteds- og næringsattraktiv kommune. Både energistasjonen, med sine el-billadere, og nærbutikken, er tiltak som gjør omkringliggende boligområder mer attraktiv. Dette er en eksisterende virksomhet, som har behov for tiltak for å kunne sikre videre drift og bevaring av arbeidsplasser. Nærbutikken vil også kunne bidra til at flere går/sykler til butikken fremfor å ta bilen til sentrum. Ladestasjonene vil være tilgjengelig både for kommunens innbyggere, og de mange forbipasserende.</p> <p>Begge tiltak vil også være i tråd med strategisk mål 2 om at Strand kommune er et lavutslippssamfunn.</p>
<p>Bidrar forslaget til å nå mål i arealdelens planprogram?</p>	<p>Det står i arealdelens planprogram at planen skal legge til rette for at aktiviteten i Preikestol-området komplimenterer aktiviteten i Jørpeland sentrum, slik at det totale tilbudet til turistene blir bedre. Vi mener at etablering av energistasjon med el-bil ladere og tilhørende nærbutikk vil være et styrket tilbud til turister, hvor de får anledning til å lade/tanke bilene på veien, og samtidig da potensielt vil legge igjen mer penger i kommunen ved å ha tilgang til en butikk mens bilen lader.</p> <p>I forhold til kapittel om grønn mobilitet vil forslaget bidra til å nå delmål om å øke andelen som går og sykler (nærbutikk).</p> <p>I kapittel om nabolagssentrum er det lagt vekt på sentrum på Tau og Jørpeland ikke er like tilgjengelig for alle befolkningsgrupper i kommunen, og at det er en kvalitet å ha mange tilbud i kort gangavstand fra der man bor. En funksjon som ivaretar dette er nærbutikk. I dette kapittelet står det også at den videre utviklingen av sentrumsområdene på Jørpeland er svært viktig, og at handelen langsmed Rådhusgaten i Jørpeland sentrum må styrkes for å lykkes med å få til et kompakt og levende sentrum. Vi er enig i disse føringene. Eiendommene for arealinnspillet ligger 300 meter i luftlinje fra der eksisterende kommuneplan har avsatt «sentrumsformål». Ettersom eiendommene ligger midt i et allerede etablert boligområde, og Ryfylkeveien fungerer som et definert skille mener vi at en energistasjon med nærbutikk her vil gi mer til Jørpeland og Strand</p>

	<p>kommune enn det vil «ta» fra Jørpeland sentrum. Videre begrunnelser for dette er gitt i rubrikken under.</p>
<p>Er forslaget i samsvar med vedtatt arealstrategi?</p>	<p>Hvis NEI, beskriv avvik fra vedtatt arealstrategi:</p> <p><i>«Arealinnspill under “publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive” er i tråd med arealstrategien så lengde de ivaretar følgende påstander:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner som lokaliseres i sentrumsområdene på Jørpeland og Tau prioriteres.</i> • <i>Regiondelssenteret Jørpeland utvikles med sikte på å styrkes som senter for hele kommunen.</i> • <i>Publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner bør lokaliseres i Jørpeland sentrum om det bare gis på ett sted i Ryfylke.</i> • <i>Publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner på Tau bør lokaliseres i området rundt Tau sentrum.»</i> <p>Vi mener at forslag om energistasjon og nærbutikk på eiendommene er i samsvar med arealstrategien. Ettersom kommuneadministrasjonen tidligere har gitt uttrykk for at de vurderer saken annerledes, gis våre vurderinger under.</p> <p>I dag holder Spar til i Stålverksvegen 2 innenfor kommuneplanens angitte sentrumsformål, men de har nå behov for nye lokaler i nærområdet. De ønskede funksjonene i kombinasjon gir bedre, mer solid og forutsigbart grunnlag for omsetning for eksisterende virksomheter på eiendommen, hvor nærbutikken vil kunne komplementere eksisterende Tigerbutikk fremfor å drive utkonkurrering. Utviklingen vil også være en fornyelse av bensinstasjonen med utvidet grønn profil og gi et tilbud som mangler i Jørpeland i dag.</p> <p>For å kunne investere i ladestasjoner og grønn profil er man helt avhengig av å ha et fremtidsrettet og bærekraftig konsept, som man har tro på er varig, både av hensyn til økonomi og forutsigbarhet for de ansatte.</p> <p>Vi mener at butikken ikke vil konkurrere med Jørpeland sentrum av flere årsaker. Det ene er at eiendommen er tenkt utviklet som et nytt konsept, hvor eksisterende bilverksted, pumpestasjoner og ladestasjoner spiller en sentral rolle. Eiendommene ligger som en inngangsport til Jørpeland sentrum og ønsket utvikling av området som en helhet vil være et løft i bybildet. Denne typen utvikling av eiendommen vil også gi et bedre tilbud for gjennomgangstrafikken samt for turismen. Vi ser for oss at hovedvekten av kunder til nærbutikken er folk som er bosatt i umiddelbar nærhet, forbipasserende som skal til/fra Preikestolen/hytter/bekjente, folk på tur med store biler (campingturister), folk som stopper for å fylle drivstoff/lade bilen. Tilbud for lading av bil er i dag begrenset og ønsket plassering vil gjøre at en ikke øker biltrafikk inn i sentrum.</p> <p>Et annet argument er at Spar allerede har en butikk langs samme hovedvei, som de ønsker å flytte fra. Vi kan ikke se at en relokalisering av denne vil skape noe endring i bruken av sentrum, eller endring av tilbudet på Jørpeland i dag. Fordelen med relokaliseringen, ut over å være et godt tilskudd til energistasjonen, er at Spar får fornyet seg, at boligområdet får en nærbutikk, og at Jørpeland og Strand kommune får</p>

	<p>et tilbud som treffer flere enn det de gjør i dag. I tillegg får man frigitt et areal som ligger innenfor sentrum som kan bidra til økt utnyttelse/mer hensiktsmessig bruk, og en anledning til å se dette området i en ny og bedre sammenheng.</p> <p>Til slutt er det vesentlig å påpeke avstandene til sentrum. Tomtene som ønskes utviklet ligger ca. 300 meter i luftlinje fra området som er markert med sentrumsformål i kommuneplanen. Området som er markert med sentrumsformål i kommuneplanen er imidlertid både stort og langstrakt, og er ikke nødvendigvis dekkende for hva som oppleves som sentrum i dag og/eller i fremtiden. I forbindelse med revidering av ny kommuneplan er det allerede spilt inn at industriområdet ved sjøen, som grenser til sentrumsområdet i sør er ønsket omregulert til sentrumsformål. Kommunen har også i arbeidet med sentrumsstrategi vurdert at hovedtyngden i sentrum skal være nedre del av Rådhusgaten. Med dette er det vesentlig å tenke at fremtidig sentrumsutvikling ligger i søndre del av det som er markert sentrumsformål i dagens kommuneplan. Eiendommene som er ønsket til nærbutikk og energistasjon ligger ca. 550 meter i luftlinje fra dette tyngdepunktet. Avstandene, og plasseringen i forhold til vei og boligtomter rundt, gjør at vi vurderer de aktuelle tomtene som en god lokasjon både for nærbutikk og for energistasjon.</p> <p>Vi håper at kommuneadministrasjonen og politikerne i Strand kommune også ser verdien dette kan skape for kommunen, dens innbyggere og besøkende.</p>
--	--

Vurdering av natur, miljø og samfunnsinteresser:

Tema	Blir følgende interesser berørt av ditt innspill?			Hvis JA, beskriv nærmere:
	JA	NEI	VET IKKE	
Naturverdier/ biologisk mangfold		X		
Områder med spesielle landskapskvaliteter		X		
Jord- og skogressurser (F.eks. dyrka mark eller beite)		X		
Kulturminner (F.eks. Sefrak-registrerte bygg)		X		
Barn og unge (områder som barn benytter til lek, «100-metersskog» snarvei, skolevei)		X		
Blir områder som benyttes til friluftsliv berørt? (F.eks. friområder, turstier, grillplasser, badeplasser, offentlige brygger og kaier)			X	
Allmenhetens tilgang til strandsonen		X		
Bidrar innspillet til økt verdiskaping i	X			I dag holder Spar til i Stålverksvegen 2 innenfor kommuneplanens angitte sentrumsformål, men de har behov for nye lokaler i

næringslivet og økt sysselsetting?			<p>nærområdet. Eksisterende verksted og bensinstasjon på eiendom 44/497 har behov for modernisering og oppdatering i forhold de siste årenes teknologiutvikling med elektrifisering av bilparken. Dette krever store investeringer.</p> <p>De ønskede funksjonene i kombinasjon gir bedre, mer solid og forutsigbart grunnlag for omsetning for eksisterende virksomheter på eiendommen, hvor nærbutikken vil kunne komplementere eksisterende Tigerbutikk fremfor å drive utkonkurrering. Utviklingen vil også være en fornyelse av bensinstasjonen med utvidet grønn profil og gi et tilbud som mangler i Jørpeland i dag. Med bakgrunn i dette mener vi klart at innspillet vil bidra til verdiskapning i næringslivet.</p> <p>Når det gjelder sysselsetting, så er det viktig å presisere at både eiere og potensielle leietakere anser innspillet og utviklingen som avgjørende for å kunne møte endringene i samfunnet, og for å kunne drifte eksisterende virksomheter videre. Innspillet vil med andre ord kunne bidra med å sikre eksisterende arbeidsplasser, i tillegg til å legge til rette for en mindre økning.</p>
Er forslaget i konflikt med andre interesser i sjø? (F.eks. fiskeri, ferdsel, friluftsliv)		X	
Folkehelse/ universell utforming/		X	

Infrastruktur

	JA	NEI	VET IKKE	Hvis JA, beskriv nærmere:
Infrastruktur - Er det behov for oppgradering/ etablering av overordnet infrastruktur frem til byggeområdet? (Bilvei, gang/sykkelvei, vann/slokkevann og avløp)		X	X	Vi har vært i dialog med Rogaland fylkeskommune vedrørende eksisterende avkjørsler. Deres tilbakemelding er at plassering av avkjørslene slik de er regulert i plan 1130201023 kan legges til grunn for ønsket tiltak, men at en må forholde seg til den regulerte gang- og sykkelveien langs fv. 523. De sier også at avkjørslene skal være dimensjonert iht. krav i håndbok N100 fra 2022. Se vedlagt epost.
Er det behov for utbedring for trafiksikkerhet? – (F.eks. trygg skolevei)		X		Se kommentar over.
Hvordan er kollektivtransporttilbudet i området?				Eiendommene grenser til Ryfylkevegen som er en busstrassé. Det er ca. 250 meter til busstopp fra eiendommene.

Vurdering av risiko og sårbarhet

Før områder kan avsettes til nytt utbyggingsformål skal tiltakets konsekvenser for miljø og samfunn vurderes. Iht. plan- og bygningslovens § 28-1 kan grunn bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Tema	JA	NEI	VET IKKE	Beskrivelse
Ligger innspillet innenfor				

aktsomhetssone steinsprang og skred?		X		Området ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire.
Ligger innspillet innenfor aktsomhetssone flom? Eller er området utsatt for flom i elv eller bekk? Er det usikker is i nærheten f.eks. pga. regulert vann?	X			Eiendommene ligger, på lik linje med hele Jørpeland sentrum, innenfor hensynssone H320_ Flomfare. I Kommuneplanen står det beskrevet at sonen baserer seg på aktsomhetskart utarbeidet av NVE samt kartlegging av flom og overvannsproblematikk. I henhold til NVE og Temakart Rogaland, ligger de 3 omsøkte eiendommene utenfor aktsomhetssoner for flom.
Strålingsfare – høyspent. Går det høyspentlinje i nærheten?		X		
Er det forurenset grunn på arealet?			X	Ikke funnet dokumentasjon på forurenset grunn i Temakart Rogaland.
Er området utsatt for støy?	X			Alle eiendommene grenser til fylkesvei 523 (Ryfylkevegen). Rød støysone går ca 10 meter inn på eiendommene, mens gul støysone stort sett dekker hele eiendommene. Det legges ikke opp til støyømfintlig bebyggelse.
Er det kjente ulykkespunkt eller farlige/oversiktlige punkt i veinettet i området?			X	
Foregår det transport av farlig gods gjennom området?			X	
Kan innspillet gi økt risiko for forurensning til luft, grunn eller vann/vannforsyning?		X		