

Fra: Harald Brynlund-Lima <harald.brynlund-lima@stafr.no>
Sendt: onsdag 14. juli 2021 13:59
Til: Strand kommune
Kopi: Kjell Dale
Emne: Innspill, ny kommuneplan
Vedlegg: 140721 Innspill til kommuneplanen, eiendom Kvalvågvegen 92.pdf

Viser til telefonsamtale med rådgiver Åge Eivind Aslaksen på Plan og forvaltning tidligere i sommer. Vi vedlegger innspill til ny kommuneplan, vi ønsker at eiendommens arealformål i ny kommuneplan skal endres fra framtidig fritidsbolig til boligformål.

Ber om bekreftelse på at innspillet er mottatt.

Mvh/Regards
Harald Brynlund-Lima
Leder, areal og samfunn

E-mail: harald.brynlund-lima@stafr.no

Mob: +47 986 42 556



www.stafr.no



Stafr
BUILDING THE FUTURE

Innspill, Kvalvågvegen 92

*Innspill til ny arealbruk i ny kommuneplan
for Strand kommune*

harald.brynlund-lima@stafr.no

STAFR CONSULTING AS – HBL@STAFR.NO WWW.STAFR.NO

Kommuneplanens arealdel for Strand 2023-2040

AREALINNSPILL OM KVALVÅGVEGEN 92, GNR 57 BNR 55

Opplysninger om forslagsstiller og eiendommen:

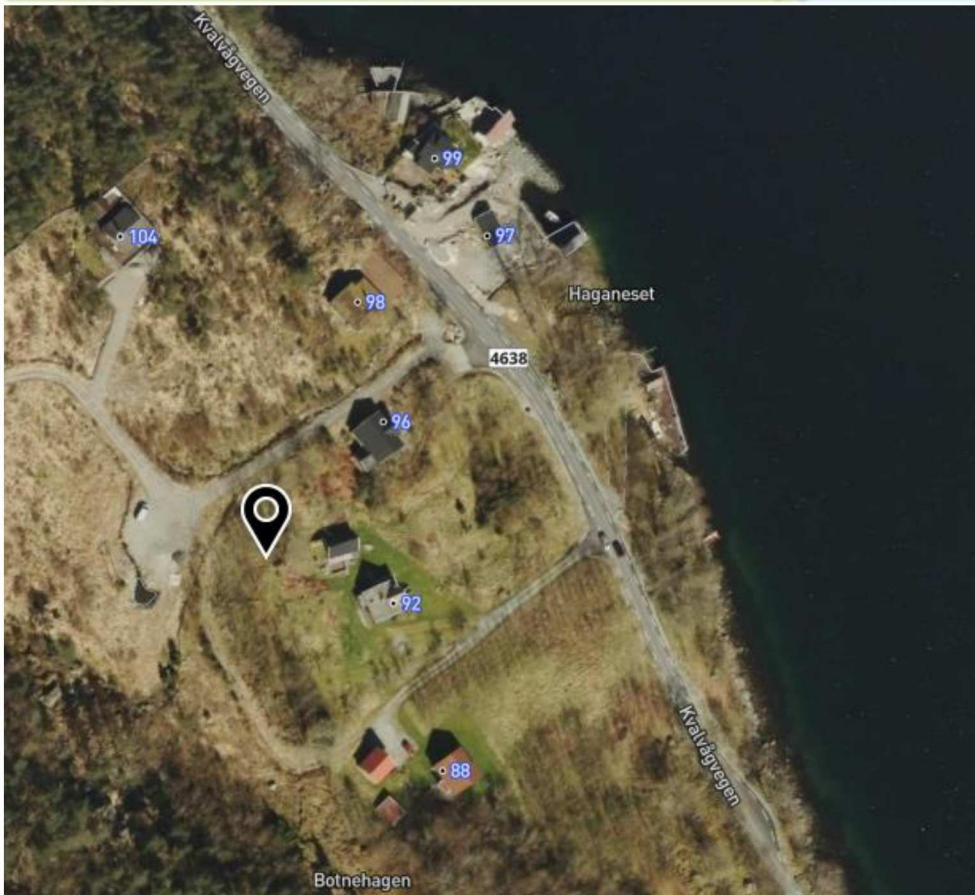
1	Hvem er forslagstiller, tiltakshaver og grunneier? Er eier av eiendommen gjort kjent med arealinnspillet?	<ul style="list-style-type: none"> - Stafr Consult som forslagsstiller og Kjell Dale som tiltakshaver. - Grunneier er Marit Dale og hun er gjort kjent med arealinnspillet av hennes bror Kjell Dale.
2	Eiendommene som omfattes av innspillet stedsnavn, adresse, gnr/bnr:	<ul style="list-style-type: none"> - Botnehagen, Kvalvågvegen 92, 57/55 - Eiendommens størrelse er 2049,5 kv.m.
3	Hva er området avsatt til i gjeldende kommuneplan?	<ul style="list-style-type: none"> - Framtidig fritidsbebyggelse
4	Hva brukes området til i dag?	<ul style="list-style-type: none"> - Fritidsbolig. - Ingen landbruksverdi - Eksisterende bolighus fra 1920 og lite låvebygg samt grusveg. Se for øvrig bilder.

Beskrivelse av arealinnspillet og kart som viser forslaget:

Eiendommen ønskes brukt som helårsbolig. I dag er boligen kun i bruk som fritidsbolig.

Vi ber om at eiendommen blir avsatt til boligformål i ny kommuneplan slik at boligen kan tas i bruk på permanent basis. Vi forutsetter at eiendommen på det nåværende tidspunkt ikke skal behøve ny infrastruktur, nye atkomstforhold, ny bygg eller andre tiltak etter plan- og bygningsloven. Under, bilder fra befaring:





2 utsnitt, hhv flyfoto og dagens arealdel i kommuneplan for Strand 2012-2022 – Skjermutsnitt hentet den 24.06.2021 fra www.kommunekart.com

Måloppnåelse:

5	Er forslaget i tråd med nasjonale og regionale føringer og planer?	<ul style="list-style-type: none"> - Ja, dette mener vi. - Iht. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, <ul style="list-style-type: none"> o Utdrag fra pkt 9.2.: (..) bør det være en restriktiv holdning til (..) vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med press. <ul style="list-style-type: none"> ➤ En omdisponering til boligformål som vårt innspill omhandler <u>er ikke</u> en <i>vesentlig utvidelse</i> eller <i>vesentlig utbygging</i> som beskrevet i planretningslinjen. o De øvrige punktene er ikke relevant for dette innspillet. - Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, vurderes som ikke aktuell for dette innspillet
---	--	---

Veier, adkomst, infrastruktur:

6	Har eiendommen adkomst fra offentlig eller privat vei? Er det behov for adkomst til tiltaket?	- Eiendommen har atkomst idag fra hovedveg og har tinglyst vegrett over 57/5.
7	Krever tiltaket oppgradering av offentlig vei eller infrastruktur?	- Nei
8	Er det gode og trafikksikre forhold for gående og syklende? Hvordan er kollektivtransporttilbudet i området?	<ul style="list-style-type: none"> - Ja. Vegen er lite trafikkert (ÅDT på 700 ifg Vegkart), oversiktig. Det er ikke opparbeidet gang- og sykkelveg i dag. - Rute 121 mellom Jørpeland og Forsand via Idse passerer eiendommen. Denne ruten har 3 passeringer daglig. Rute 120 har 8 avganger daglig og kan nås ved å gå cirka 1 kilometer til Ryfylkevegen.
9	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningssikkerheten i området innenfor elektrisitet, vannforsyning m.m.	- Nei

Konsekvenser, risiko- og sårbarhetvurderinger:

- Det er ingen sårbare eller samfunnskritiske objekter/bygninger i området.
- Eiendommen ligger i et område som er kartlagt i forhold til skredhendelser. Området er et aktsomhetsområde for steinsprang og skredhendelser.
- Eiendommen har avrenningslinjer for overvann
- Eiendommen **kan omdisponeres fra fritidsboligformål til boligformål** uten at dette gir noen negative konsekvenser, gir endret risiko eller gir høyere sårbarhet for området.

Sjekkliste for vurdering av risiko, sårbarhet og konsekvenser:

Nr	Tema:	Ja	Nei	Kommentar
Naturreisiko/naturfare:				
11	Er området utsatt for steinskred, jordskred eller snøskred? Er det utsatte stup i eller i nærheten av området?	X		Aktsomhetsområde for steinsprang og skredhendelser (Temakart Rogaland)
12	Er området geoteknisk stabilt/sikre grunnforhold? Er det marine avsetninger i området? Hvor stort er omfanget, kan det være fare for kvikkleireskred?	X		Geoteknisk stabilt. Området like utenfor eiendommen kan ha kvikkleire (Temakart Rogaland)
13	Er området utsatt for oversvømmelse ved stormflo, springflo? Er området utsatt for flom i elv eller bekk? Er det regulerte vannmagasin i nærheten, med fare ved usikker is?	X		Avrenningslinje ved overvann ligger på eiendommen Ikke fare for flom fra sjø. (Temakart Rogaland).
14	Vil området være utsatt ved klimaendringer (mer ekstremvær med sterk vind, økt nedbør, tørke, store bølger, overvann som samler seg)		X	Nei, ikke fra sjø pga avstand til kystlinje. Selv med klimapåslag. Avrenningslinje ved overvann på eiendommen. (Temakart Rogaland)
15	Vil utbygging medføre fare for økt avrenning og problem med overvann i nedenforliggende eller tilgrensede områder?		X	Ingen planer for utbygging på eiendommen i dag.
16	Medfører tiltaket fare for lyn og skogbrann?		X	Nei
17	Er det registrert høye radonverdier i området?	X		Ja, aktsomhetskartet angir «Høy aktsomhet». Dette betyr at det er beregnet 20% av boligene i dette området (store deler av Strand kommune) har radongasskonsentrasjon over anbefalt grenseverdi.
Virksomhetsrisiko/fare fra eksisterende bruk:				
18	Er det brann/eksplosjonsfare, utslipp av farlige stoffer i nærområdet? <ul style="list-style-type: none"> • storulykkesvirksomheter • virksomheter registret i FAST-databasen • flyplass, jernbane, etc 		X	Nei
19	Er området (sjø/land) påvirket/forurenset av nåværende eller tidligere aktivitet/virksomhet? <ul style="list-style-type: none"> • Industri • Avfallsdeponi 		X	Nei

	<ul style="list-style-type: none"> • Militære anlegg, fjellanlegg, piggrådsperringer? • Gruvedrift, åpne sjakter, steintipp • Landbruk, gartneri • Spillvann • Forurenset sjøbunn 			
20	<p>Er utbygging i området forsvarlig?</p> <p>Vil nybygging begrense muligheter for videreutvikling av eksisterende virksomheter og anlegg?</p> <p>Vil ny utbyggingen utgjøre en økt brannrisiko for omliggende bebyggelse? (f.eks spredning til tett trehusbebyggelse)</p>		X	Ikke aktuelt. Det er allerede noe bebyggelse på eiendommen og det er ikke planlagt noe mer utbygging.
21	<p>Går det høgspenningmaster eller jordkabler gjennom området som påvirker området med magnetiske felt? Er det fjernvarmenett, gassnett eller annet ledningsnett i området?</p>	X		<p>Det ligger en 11kv høyspent distribusjonslinje rett vest for området, cirka 50 meter fra eksisterende bygning.</p> <p>Ikke noe fjernvarme, gassnett eller annet ledningsnett i grunnen. (Temakart Rogaland)</p>
22	<p>Er området utsatt for støy fra</p> <ul style="list-style-type: none"> • veitrafikk • virksomheter • skytteranlegg, militære anlegg • flyplass 		X	Nei
Trafikk:				
23	<p>Er det kjente ulykkespunkt på transportnettet i området?</p>		X	Nei, ingen ulykker avdekket ved søk i database på Vegkart
24	<p>Er det spesiell fare forbundet med bruk av transportnettet for gående, syklende og kjørende i området? (kryssing av veg, dårlig sikt, komplisert trafikkbilde, lite lys, høy fart/fartsgrense)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Til barnehage/skole • Til idrettsanlegg, nærmiljøanlegg • Til forretninger • Til busstopp/kollektivknutepunkt <p>Er området utsatt for trafikkstøy?</p> <p>Er området utsatt for luftforurensing fra trafikk?</p> <p>Pågår transport av farlig gods i/gjennom området?</p>		X	Ikke aktuelt
Samfunnsikkerhet:				
25	<p>Medfører bortfall av tilgang på følgende tjeneste spesielle ulemper for området?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elektrisitet • Tele, data og TV-anlegg • Vannforsyning • Renovasjon/spillvatn 	X		Området har kun en vegatkomst og bortfall av veg ville gjøre eiendommen utilgjengelig for atkomst.

	<ul style="list-style-type: none"> • Veier, broer, tunneller • Finnes det alternativ tilgang/forsyning ved brudd/bortfall? 			<p>Området har ikke egen strømforsyning eller lagring av elektrisk energi og vil være sårbar ved bortfall av strøm. Alternativ for oppvarming av bygning vil være vedfyring.</p> <p>Området har 1 vannforsyning og ved bortfall av denne ville det være behov for å bringe drikkevann til området.</p>
26	Vil foreslått tiltak ligge i nærheten av områdets vannforsyning og utgjøre en risiko for det? Har området tilstrekkelig forsyning av sløkkevann? (brannvannforsyning - mengde, trykk)		X	Antar standard kommunal vannforsyning er tilstrekkelig til sløkkevann. Ikke egne brannuttak/hydranter i området.
27	Har området tilstrekkelig adkomst for brannbil?	X		Ok. Noe trang grusveg
28	Er det spesiell fare for terror eller kriminalitet i området? (ved plassering av utsatt virksomhet, sårbare objekter; f.eks. barnehage) Er tiltaket i seg selv et utsatt sabotasje-/terrormål?		X	Ikke aktuelt.
Arealbruk i eller ved sjø/ vannmiljø:				
29	Er det planlagt sjønær utbygging? Vil tiltaket få konsekvenser for allmennhetens tilgang til strandsonen, farleder, strømforhold eller vannkvalitet i sjø? Medfører tiltaket fare for <ul style="list-style-type: none"> • Utslipp av farlig last • Oljesøl • Kollisjon mellom skip • Kollisjon med bygning • Kollisjon med infrastruktur 		X	Ikke aktuelt.
30	Er det konflikt med andre interesser i sjø? Ligger tiltaket i eller nær farled? Ligger tiltaket i eller i nærheten av <ul style="list-style-type: none"> • havneanlegg, • riggområder • trålfelt, kaste- og låssettingsplasser • akvakulturanlegg • ledningsnett i sjø • forsvarrets forbudsområder • råstoffområder i sjø • fuglefredningsreservat • naturreservat 	X		<p>Ingen konflikter.</p> <p>Eiendommen ligger 1 km nordvest for fiskerhavna og låssettingsplass i Botnevågen. Området har fastsatt fisketid for sjølaks.</p> <p>Ved grensa til Hesten naturreservat.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> biologisk mangfold (ålegrassenger, tareskog m.m.) 			<p>Botnefjorden og Botnevågen er gyteområde for torsk.</p> <p>NIVA har <u>modellert</u> ålegras på landarealet sør for Botnevågen.</p>
Naturverdier, naturmangfold, landskap:				
31	Ligger tiltaket nær eller i konflikt med områder som er vernet eller har stor verdi som naturområde?	X		Nær Hesten naturreservat men ikke i konflikt.
32	Har området eller nærområde spesielle landskapskvaliteter?	X		Ja, turområde og naturreservat.
Kulturminner, kulturmiljø:				
33	Ligger tiltaket nær eller i konflikt med kjente kulturminner eller kulturmiljø? Er det Sefrak-registrerte bygg innenfor foreslått område?	X		<p>Ja, naboeiendommen Kvalvågvegen 88 har 2 lokaliteter som er SEFRAK-registrert og fredet.</p> <p>Ingen konflikt.</p>
Friluftsliv, forholdet til allmennheten:				
34	Ligger området nærmere strandlinjen enn 100 m?		X	<p>Over 100 meter fra strandlinjen.</p> <p>Ikke aktuelt</p>
35	Ligger tiltaket nær eller i konflikt med områder som er avsatt til friluftsområde eller har stor verdi for allmennheten? Brukes området til jakt, fiske, sanking av bær e.a.		X	<p>Ved Kvalvågvegen ligger de 2 startpunktene for fotturene til Ådnesnuten og Hatten.</p> <p>Ingen særlig nærhet eller konflikt.</p>
36	Er området i bruk til lek og rekreasjon for barn og unge? Hvordan vil tiltaket påvirke bomiljø og barn og unges oppvekstvilkår?		x	Ikke aktuelt.
37	Vil området kunne gjøres tilgjengelig for alle? (Universell utforming)		x	Ikke aktuelt. Privat eiendom uten særlig påkobling eller nærhet til turveier eller målpunkt mv.
Jordvern og landbruksinteresser:				
38	Medfører tiltaket bruk av dyrket jord eller beite? Ligger tiltaket i område vist som kjerneområde landbruk eller utenfor langsiktig grense landbruk i gjeldende kommuneplans arealdel?		x	Nei

39	Ligger tiltaket i sammenhengende skogområde? Hvilken type skog er det i tilfelle i området?		x	Noe moden løvskog i området.
----	--	--	---	------------------------------

Dato: 14.07.2021

Signatur:



Harald Brynlund-Lima
Leder, areal og samfunn
Stafr Consulting AS
hbl@stafr.no
986 42 556