

**Fra:** Einar Vevatne <Einar.Vevatne@norconsult.com>  
**Sendt:** onsdag 6. juli 2022 17:34  
**Til:** Anita Ellefsen Hus  
**Emne:** Fwd: Innspill til kommuneplan - gnr 44, bnr 7, 536 og 581 og for gnr 44 bnr 918, 301 og 302.  
**Vedlegg:** Innspill 2.pdf; Innspill.pdf

Last ned [Outlook for iOS](#)

---

**Fra:** Einar Vevatne <[Einar.Vevatne@norconsult.com](mailto:Einar.Vevatne@norconsult.com)>  
**Sendt:** onsdag, juli 6, 2022 4:14 pm  
**Til:** [postmottak@strand.kommune.no](mailto:postmottak@strand.kommune.no) <[postmottak@strand.kommune.no](mailto:postmottak@strand.kommune.no)>  
**Kopi:** [anita.ellefsen.hus@strand.kommune.no](mailto:anita.ellefsen.hus@strand.kommune.no) <[anita.ellefsen.hus@strand.kommune.no](mailto:anita.ellefsen.hus@strand.kommune.no)>; Sunniva Idsø <[Sunniva.Idso@norconsult.com](mailto:Sunniva.Idso@norconsult.com)>; Gerd Fjelde <[gerd.reidun.fjelde@lyse.net](mailto:gerd.reidun.fjelde@lyse.net)>; Rasmus Nordbø <[rasmus@fiska.no](mailto:rasmus@fiska.no)>; Tom Øystein Angelsen <[tom-oystein@trefab.no](mailto:tom-oystein@trefab.no)>  
**Emne:** Innspill til kommuneplan - gnr 44, bnr 7, 536 og 581 og for gnr 44 bnr 918, 301 og 302.

Hei!

Vedlagt ligger innspill til kommuneplanen i Strand 2023 – 2035.


Som avtalt med Anita Ellefsen Hus på planavdelingen (bekreftet i mail 16.06.22), fikk vi utsatt merknadsfrist til innen 08. juli.

Mvh  
Einar

Einar Vevatne

Leder Norconsult Stavanger  
Mob: +47 97551277

Norconsult AS, Postboks 130, NO-4065 Stavanger  
Jåttåflaten 27, NO-4020 Stavanger  
Tel: +47 51 90 53 00 | Fax: +47 67 54 45 76  
[www.norconsult.no](http://www.norconsult.no)

Norconsult 



Vi er miljøfyrtårnbedrift. Fint om du ikke skriver ut denne mailen.

## ► INNSPILL KOMMUNEPLAN STRAND 2023 - 2035

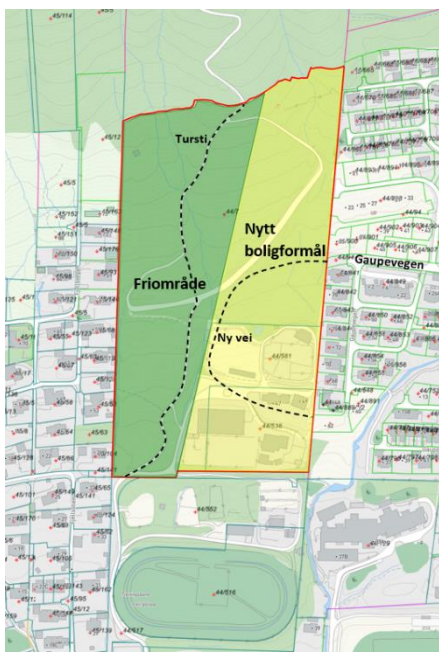
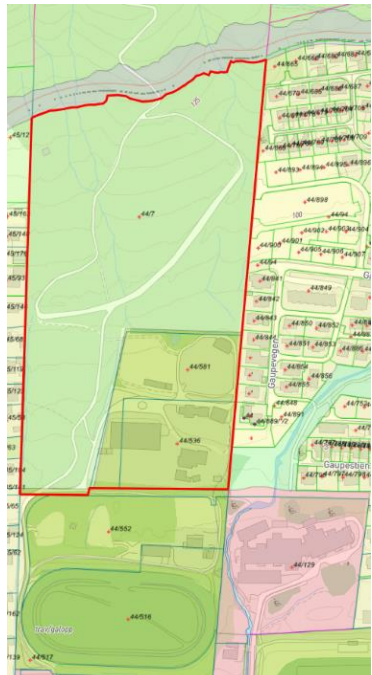

**Arealinnspill om:** Gnr 44 bnr 7, 536 og 581

### Opplysninger om forslagsstiller og eiendommen:

1	Hvem er forslagstiller, tiltakshaver, grunneier? Er eier av eiendommen gjort kjent med arealinnspillet?	Forslagsstiller: Norconsult AS Grunneiere Gnr/bnr 44/536 og 581: Barnas Kulturhage v/Rasmus Nordbø Grunneier Gnr/bnr 44/7: Ruth Fjelde (Gerd Reidun Fjelde representerer sin mor som er grunneier)  Eiere av eiendommene er gjort kjent med arealinnspillet.
2	Eiendommene som omfattes av innspillet stedsnavn, adresse, gnr/bnr:	Jørpeland, gnr 44 bnr 581, gnr 44 bnr 536 og del av gnr. 44 bnr.7  Eiendommen 44 /7 er totalt på ca. 467 da. Merknaden omhandler et areal innenfor den delen av eiendommen som ligger mellom Barkastølvegen («Utsiktsvegen») og skoleområdet på Jørpeland.  Eiendommene 44/581 og 536 blir kalt «ridesenter» på Jørpeland. Til sammen er eiendommene ca. 20 000 m2 (20 dekar)
3	Hva er området avsatt til i gjeldende kommuneplan? Gjeldende regulering??	Eiendommene 44/581 og 536 er avsatt til idrettsanlegg i gjeldende kommuneplan, og er regulert til idrettsanlegg – ikke offentlig tilgjengelig (spesialområde for hestesport)  Omsøkt del av eiendommen 44/7 er avsatt til LNRF-formål.  Eiendommen ligger innenfor hensynssone grønnstruktur.
4	Hva brukes området til i dag? Beskriv eventuell landbruksverdi, om det går veier, stier eller annen infrastruktur til eller over eiendommen, om det er bygg på eiendommen m.m.	Eiendommene gnr 44 bnr 536 og 581 ble etablert som en del av hestesportanlegg like vest for Resahaugen barneskole. Innenfor denne delen av anlegget (nord for

	<p>skolen) er det oppført noen mindre bygninger, 2 bolighus i tillegg til en større ridehall, grusede utearealer og kjøre/gangbaner. Ridehall/lagerbygning har vært utleid til vinterlagring for båter/bobiler. Ridehall/lagerbygning brukes ikke til noe nå.</p> <p>Delen av eiendommen 44/7 er et skogsområde hvor det er etablert en gangveg («Hestastien»), fra skoleområdet, opp til Barkastølvegen («Utsiktsvegen»). Denne stien er tatt i bruk av allmennheten til turveg. Stien knytter seg til et større turstinnettverk.</p>
--	--

**Beskrivelse av arealinnspeillet og kart som er relevant for forslaget:**

Kartutsnitt		
Eiendomskart med forslag til nye formål	Gjeldende kommuneplan- arealdel	Gjeldende reguleringsplan
		

### **Forslag til endret arealbruk i ny kommuneplan arealdel 2023-2035**

Forslagsstillerne ønsker å få endret og avsatt formål i kommuneplanen til boligbebyggelse. Samtidig er det ønskelig å legge til rette for at et ca. like stort område kan reguleres til offentlig friområde med turveg (grøntkorridor), fra regulert ringveg ned til skoleområdet.

Atkomsten til nytt utbyggingsområde tenkes inn via kommunal veg Gaupevegen (se kartutsnitt 1) På oppsiden av vegen vurderes større eneboligtomter med særegne kvaliteter, som det mest riktige, mens en noe tettere boligstruktur, kan vurderes nedenfor vegen.

Størrelsen på forslag til boligareal er ca. 45 dekar og størrelsen på forslag til offentlig friområde er ca. 42 dekar.

#### Merknadsstillers vurdering:

Forslag til avgrensningen av byggeområdet er lagt på en naturlig måte mellom etablerte boligområder på Fjelde og Resahagen, og i forhold til regulert ringveg som avgrenser området mot nord. Den samme avgrensningen (ringvegen) er satt for de siste regulerede boligområdene, vest for dette området.

Tiltaket vil bidra til å styrke Strand kommune sine utbyggingsmuligheter og definere en naturlig avgrensning for utbygging i landskapet i dag. Dersom regulert ringveg planlegges etablert vil det være naturlig å gjøre en vurdering om det er riktig å bygge på begge sider av ringvegen.

Foreslått formål sikrer en fremtidig offentlig bruk/ tilgjengelighet av et privat skogsområde og del av en privat turveg, som er tatt i bruk av allmennheten i dag.

Etablert tverrforbindelse / sti mellom boligområdet Resahagen, bort til «Hestastien» kan sikres videreført i detaljplan for nytt utbyggingsområde/boligområde.

Planlagt atkomst til utbyggingsområde kan skje inn via kommunal veg Gaupevegen. Stigningsforholdet på denne vegen vil kunne bli etablert opp imot, eller iht. kommunal norm. Tilgrensende veger til merknadsområdet, i etablerte boligområder, er etablert med brattere stigningsforhold.

Sjekkliste nedenfor for vurdering av risiko, sårbarhet og konsekvenser avdekker ingen vesentlige negative konsekvenser for tiltaket.

### **Konsekvenser, risiko- og sårbarhetsvurderinger:**

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. Viktige spørsmål å avklare er:

- Er det sikker byggegrunn for tiltaket?
- Er det sårbare objekter eller samfunnskritiske funksjoner i området som må tas hensyn til?
- Ligger området utsatt til ved sterk vind, stormflo, flom i elv/bekk, steinsprang, rasfare?

Sjekkliste for vurdering av risiko, sårbarhet og konsekvenser:

Nr	Tema:	Ja	Nei	Kommentar
<b>Naturrisiko/naturfare:</b>				
11	Er området utsatt for steinskred, jordskred eller snøskred? Er det utsatte stup i eller i nærheten av området?		x	Ingen av eiendommene ligger i registrerte områder for jord- og flomskred i NVE sitt aktsomhetskart eller i 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	x	Ingen konsekvenser ifølge opplysninger fra temakart-rogaland.no
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	
14	Vil området være utsatt ved klimaendringer (mer ekstremvær med sterk vind, økt nedbør, tørke, store bølger, overvann som samler seg)		x	
15	Vil utbygging medføre fare for økt avrenning og problem med overvann i nedenforliggende eller tilgrensede områder?	x		Dette må avklares/sikres i detaljplaner for boligområdet
16	Medfører tiltaket fare for lyng og skogbrann?		x	
17	Er det registrert høye radonverdier i området?		x	I henhold til opplysninger fra temakart-rogaland.no er det moderat til lav aktsomhet
<b>Virksomhetsrisiko/fare fra eksisterende bruk:</b>				
18	Er det brann/eksplosjonsfare, utslipp av farlige stoffer i nærområdet? <ul style="list-style-type: none"> <li>• storulykkesvirksomheter</li> <li>• virksomheter registret i FAST-databasen</li> <li>• flyplass, jernbane, etc</li> </ul>		x	
19	Er området (sjø/land) påvirket/forurenset av nåværende eller tidligere aktivitet/virksomhet? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industri</li> <li>• Avfallsdeponi</li> <li>• Militære anlegg, fjellanlegg, piggrådsperringer?</li> <li>• Gruvedrift, åpne sjakter, steintipp</li> <li>• Landbruk, gartneri</li> <li>• Spillvann</li> </ul> Forurenset sjøbunn		x	Det er ikke registrert forurenset grunn i området.
20	Er utbygging i området forsvarlig? Vil nybygging begrense muligheter for videreutvikling av eksisterende virksomheter og anlegg? Vil ny utbyggingen utgjøre en økt brannrisiko for omliggende bebyggelse? (f.eks spredning til tett trehusbebyggelse)	x	x	

21	Går det høyspentmaster eller jordkabler gjennom området som påvirker området med magnetiske felt? Er det fjernvarmenett, gassnett eller annet ledningsnett i området?		x	
22	Er området utsatt for støy fra <ul style="list-style-type: none"> <li>• veitrafikk</li> <li>• virksomheter</li> <li>• skytteranlegg, militære anlegg</li> <li>• flyplass</li> </ul>		x	
<b>Trafikk:</b>				
23	Er det kjente ulykkespunkt på transportnettet i området?		x	
24	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) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Til barnehage/skole</li> <li>• Til idrettsanlegg, nærmiljøanlegg</li> <li>• Til forretninger</li> <li>• Til busstopp/kollektivknutepunkt</li> </ul> Er området utsatt for trafikkstøy? Er området utsatt for luftforurensing fra trafikk? Pågår transport av farlig gods i/gjennom området?		x  x x x	Planlagt atkomst til området er via en forlengelse av Gaupevegen. Gaupevegen er en kommunal veg gjennom et etablert boligområde (Resahagen). Herfra er det kort veg til etablert gangveg direkte ned til skoleområdet.
<b>Samfunnssikkerhet:</b>				
25	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjeneste spesielle ulemper for området? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elekrisitet</li> <li>• Tele, data og TV-anlegg</li> <li>• Vannforsyning</li> <li>• Renovasjon/spillvatn</li> <li>• Veier, broer, tuneller</li> <li>• Finnes det alternativ tilgang/forsyning ved brudd/bortfall?</li> </ul>		x	Bortfall av tilgang på tjenester/infrastruktur vil ikke medføre ulemper av spesiell art.
26	Vil foreslått tiltak ligge i nærheten av områdets vannforsyning og utgjøre en risiko for det?  Har området tilstrekkelig forsyning av slokkevann? (brannforsyning – mengde, trykk)	-	-	Er ikke undersøkt eller testet. Må følges opp senere ved regulering.
27	Har området tilstrekkelig adkomst for brannbil?		x	Det må etableres ny adkomst til eiendommen (videreføring av Gaupevegen) ned gjennom eiendommene for også å sikre tilkomst for brannbil.
28	Er det spesiell fare for terror eller kriminalitet i området? (ved plassering av utsatt virksomhet, sårbare objekter; f.eks. barnehage)		x	Ingen kjent risiko.

	Er tiltaket i seg selv et utsatt sabotasje-/terrormål?			
<b>Arealbruk i eller ved sjø/ vannmiljø:</b>				
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"> <li>• Utslipp av farlig last</li> <li>• Oljesøl</li> <li>• Kollisjon mellom skip</li> <li>• Kollisjon med bygning</li> <li>• Kollisjon med infrastruktur</li> </ul>		x	
			x	
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"> <li>• havneanlegg,</li> <li>• riggområder</li> <li>• trålfelt, kaste- og låsettingsplasser</li> <li>• akvakulturanlegg</li> <li>• ledningsnett i sjø</li> <li>• forsvarrets forbudsområder</li> <li>• råstoffområder i sjø</li> <li>• fuglefredningsreservat</li> <li>• naturreservat</li> <li>• biologisk mangfold (ålegrassenger, tareskog m.m.)</li> </ul>		x	
<b>Naturverdier, naturmangfold, landskap:</b>				
31	Ligger tiltaket nær eller i konflikt med områder som er vernet eller har stor verdi som naturområde?	x		Eiendommen del av 44/7 er en del av et større skogsområde hvor det er etablert en sti i forbindelse med skogsdriften og hestesportdriften. Denne stien har blitt en del av et turstinnettverk som har blitt tatt i bruk av allmennheten, fra skoleområdet på Jørpeland, oppover til ulike turløyper.
32	Har området eller nærområde spesielle landskapskvaliteter?	x		Området har ikke kjente spesielle landskapskvaliteter.
<b>Kulturminner, kulturmiljø:</b>				

33	Ligger tiltaket nær eller i konflikt med kjente kulturminner eller kulturmiljø? Er det Sefrak-registrerte bygg innenfor foreslått område?		x	Det er ikke registrerte kulturminner eller kulturmiljø i området.
<b>Friluftsliv, forholdet til allmennheten:</b>				
34	Ligger området nærmere strandlinjen enn 100 m?		x	
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	Tiltaket er ikke i konflikt med områdets verdi som friluftsområde for allmennheten. Det er i all hovedsak stien som blir brukt av allmennheten, ikke arealet hvor det ønskes utbygging.
36	Er området i bruk til lek og rekreasjon for barn og unge? Hvordan vil tiltaket påvirke bomiljø og barn og unges oppvekstvilkår?		x	Det er ikke kjent at området er i bruk til lek og rekreasjon for barn og unge, hvor det er tiltenkt ny bebyggelse.
37	Vil området kunne gjøres tilgjengelig for alle? (Universell utforming)	x		Området skal så langt som mulig tilrettelegge og utforme de fysiske forholdene slik at området kan benyttes av flest mulig.
<b>Jordvern og landbruksinteresser:</b>				
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	Tiltaket medfører ikke bruk av dyrket jord eller beite.
39	Ligger tiltaket i sammenhengende skogområde? Hvilken type skog er det i tilfelle i området?	x		Ja, Tiltaket ligger i et sammenhengende skogområde.

00	2022-07-06	Dokument til innsendelse til kommunen	SUNIDS	EINVEV	EINVEV
<b>Versjon</b>	<b>Dato</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Utarbeidet</b>	<b>Fagkontrollert</b>	<b>Godkjent</b>

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.