

Fra: Rolf Skjæveland <Rolf@din-byggtjeneste.no>
Sendt: torsdag 3. februar 2022 10:53
Til: Strand kommune
Emne: VEDR.: Gnr. 49 og Bnr. 708 - Innspill rullering kommuneplan
Vedlegg: Innspill kommuneplan.pdf

Hei, kan dere stemple dette inn for behandling?

På forhånd takk.

Med vennlig hilsen

Rolf Skjæveland



Skjævelandvn. 20, 4322 SANDNES
tlf: 415 11 696 | sentral: 51 67 99 10
rolf@din-byggtjeneste.no
www.din-byggtjeneste.no

Strand kommune
Rådhusgaten 2
N-4100 Jørpeland

Att.:

Deres ref.:

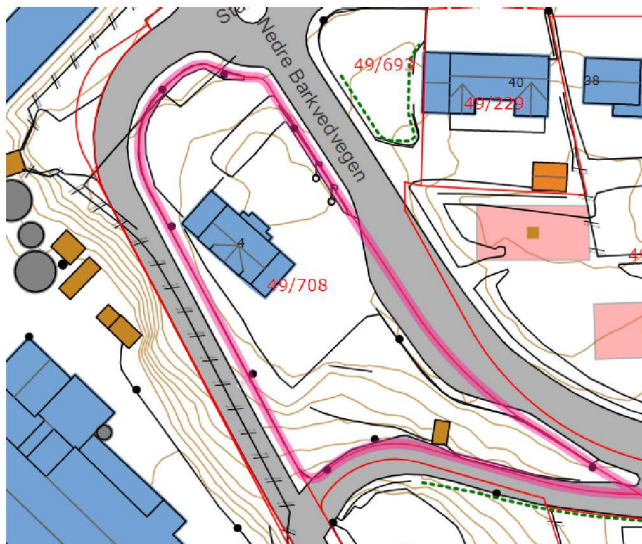
Vår ref.: 7/32335

torsdag 3. februar 2022

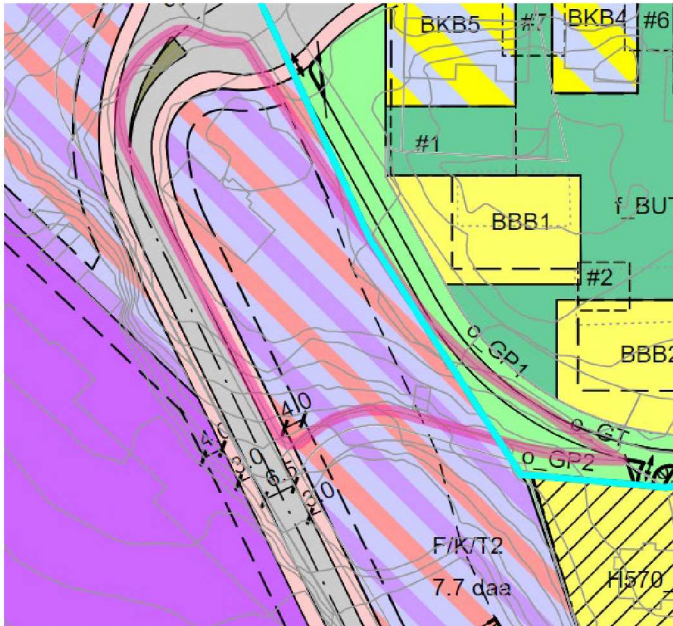
VEDR.: Gnr. 49 og Bnr. 708 - Innspill til kommuneplan - Søknad om endring a formål.

Viser til gjeldende kommuneplan for Strand kommune, samt pågående arbeider med kommuneplan rullering.

Vi sender herved følgende innspill til kommuneplanen for å få nevnte gnr. 49 og bnr. 708 med i den pågående kommuneplan rulleringen.



Fra kommunens kartportal



Utdrag fra gjeldende reguleringsplan (Områderegulering av Jørpeland sentrum plan 1130201210)



Flyfoto av eiendommene.

Kort orientering

Innspillet gjelder: Gnr. 49 og Bnr. 708

Eiendommene ligger i kommuneplanens sentrumsområdet.
Eiendommen er i dag regulert til Forretning, kontor, tjenesteyting.

Vi foreslår herved at eiendommene endres til formål bolig i den pågående kommuneplan rulleringen.

Det er i den senere tid godkjent fortetting på eiendommen 49/229+204. Området er i gang å bebygges med boligblokker på den sørlige del av eiendommen.

Ellers så er det stort sett bolig eiendommer på sørlige del av eiendommen.

Næring på den omsøkte eiendom slik det er regulert i dag, vil bryte kraftig med den grønne profilen til Trehusbyen (49/204) og Uteareal/parkområder som nå opparbeides.

Adkomst / vann- og avløp:

Det er adkomst til eiendommen. Vann og avløp er sikret i henhold til Plan og bygningslovens §27-1.

Redegjørelse:

Den aktuelle eiendommene er godt egnet til boligformål. Dette spesielt så lenge det er ønske om mer boliger i sentrumsnære områder.

Hvis en endring bli. ir vedtatt så vil det bli satt i gang arbeid med detaljregulering.

Konsekvens og risiko:

Det anses som unødvendig med noen omfattende risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med innspill kommuneplanen, men at dette blir som en naturlig del av en reguleringsprosess.

Håper på en positiv behandling av vårt innspill.

Med vennlig hilsen

Din Byggjeneste AS

Rolf Skjæveland

rolf@din-byggjeneste.no



INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL – STRAND KOMMUNE 2023 - 2035

FYLL UT FØLGENDE SKJEMA OG LEGG VED KART SOM VISER INNSPILLET AVGRENSNING

Forslagsstiller:	Fjogstad-Hus Ryfylke Eiendom AS
Er grunneier kjent med forslaget?	Ja
Dagens arealformål:	Sentrumsformål. Kombinasjon forretning, kontor og tjenesteyting.
Foreslått arealformål:	Bolig, evt bolig kombinert med tjenesteyting.
Eiendom (Gnr./Bnr.):	49/708
Arealstørrelse:	2.756m ²
Bebyggelsestype: (Eks. eneboliger)	Leiligheter
Utnyttelsesgrad: (Eks. BYA, BRA, antall enheter)	Likt som prosjekt «Trebyen», som grenser til vår eiendom.
Byggehøyde:	Likt som prosjekt «Trebyen», som grenser til vår eiendom.
Beskrivelse av forslaget:	I dag er eiendommen regulert til kombinert forretning, kontor og tjenesteyting. Dagens eldre enebolig brukes som kontor. Eiendom grenser mot bolig («Trebyen») og er en naturlig utvidelse av dette flotte prosjektet. Veldig solrik tomt som vil skape et fantastisk bomiljø. Umiddelbar nærhet til sentrum med gåavstand til de fleste tilbud. En slik endring av arealformål til bolig, vil bidra til å løfte området og Strand sentrum.

Vurdering av måloppnåelse

	Hvis JA, beskriv nærmere:
Bidrar forslaget til å nå mål i kommuneplanens samfunnsdel?	JA. Strategisk mål 2 – Strand er et lavutslippsamfunn som er sikkert og trygt å bo i. Vår endring til bolig vil sikre korte avstander mellom daglige gjøremål og bidra til å fremme en grønn mobilitet. Hovedvekt av utbygging er i Samfunnsdelen bestemt at skal konsentreres rundt sentrum og nær skole, idrett etc. Strategisk mål 4 – Strand er Rogalands best bosteds- og næringsattraktive kommune. Vår endring til bolig vil føre til økt bosetting i sentrum og økt bruk av omkringliggende tjenesteytinger.
Bidrar forslaget til å nå mål i arealdelens planprogram?	Ja, utbygging i sentrumsnære områder.
Er forslaget i samsvar med vedtatt arealstrategi?	Ja, utbygging i sentrumsnære områder.

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 næringslivet og økt sysselsetting?	X			Flere boenheter i sentrum vil gi økt verdiskaping og aktivitet i service næring/sentrum.
Er forslaget i konflikt med andre interesser i sjø? (F.eks. fiskeri, ferdsel, friluftsliv)		X		
Folkehelse/ universell utforming/			X	Umiddelbar nærhet sentrum.

Infrastruktur

	JA	NEI	VET IKKE	Hvis JA, beskriv nærmere:
Infrastruktur - Er det behov for oppgradering/etablering av overordnet infrastruktur frem til byggeområdet? (Bilvei,		X		

gang/sykkelvei, vann/slokkevann og avløp)				
Er det behov for utbedring for trafikkisikkerhet? – (F.eks. trygg skolevei)		X		
Hvordan er kollektivtransporttilbudet i området?			X	Ligger i umiddelbar nærhet til Jørpeland sentrum.

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		
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		
Strålingsfare – høyspent. Går det høyspent-linje i nærheten?		X		
Er det forurenset grunn på arealet?		X		
Er området utsatt for støy?			X	Vei på ene siden, boliger på andre siden.
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		

