

Fra: Svein Kåre Langeland <skl@rycon.as>
Sendt: tirsdag 18. januar 2022 12:46
Til: Strand kommune
Kopi: Åge Eivind Aslaksen
Emne: Kommuneplaninnspill
Vedlegg: Kommuneplaninnspill 43-6 Øvre Barkved 2022-01-18.pdf; Ny veg Rv13 til Øvre Barkved - notat 2016-10-06.pdf; Kryss Barkved - kartskisse reg.plan(623502) 2016-09-27.pdf; Tilbakemelding på omregulering 2017-06-07.pdf; Kommuneplaninnspill 2011-01-12.pdf

Viser til samtaler med Åge Eivind Aslaksen ang. innspill til ny kommuneplan.
Vedlagt innspill med vedlegg for 43/6 Øvre Barkved

Svein Kåre Langeland
Rådgivende byggingeniør



Fjelltunvegen 3
4103 Jørpeland
Tlf.: 91119004
Hjemmeside: Rycon.as

Innspill til kommuneplan 2023-2035

Øvre Barkved, Jørpeland

Gnr. 43 bnr. 6

Til: Strand kommune

Fra: Rycon AS v/ Svein Kåre Langeland

Dato: 2022-01-18

Orientering

På vegne av grunneier gnr. 43 Bnr.6, ber vi Strand kommune legge til rette for framtidig boligbygging på denne sentrale eiendommen på Jørpeland. Det er nylig gjennomført generasjonsskifte på 43/6 Richard Barkved har overtatt hjemmelen fra sin far Ola Barkved. Dette ble gjort fordi Richard skulle bygge nytt bolighus på 43/6. Eiendommen ligger fint og sentralt på Jørpeland med boligområdet øvre Barkved på vestsida og øvre Fjelde på østsida. Familien Barkved har et langsiktig perspektiv på dette og mener det vil være rett å gjøre det klart at det ikke er realistisk for noen å drive aktivt landbruk i dette sentrale området på Jørpeland i framtida. Tidshorizonten for ny kommuneplan er fra 2023 til 2035 og det vil bli behov for å planlegge nye byggeområder i denne perioden. Det vil ha stor betydning for framtidige reguleringsplanarbeider at kommuneplanen legger til rette for dette. Grunneierne på begge sider (Jette Barkved (vest) og Trygve Sunde Fiskå (øst) er gjort kjent dette innspillet og stiller seg positive til at også deres eiendommer på sikt kan reguleres til boligformål.

Kommuneplan 2012 - 2022

Ved forrige revisjon av kommuneplanen foreslo kommunen å endre deler av 43/6 fra bolig til grøntareal/landbruk. Ola Barkved ble først kjent med dette da planen ble lagt ut til høring og han engasjerte SK Langeland as for å levere merknad til ny kommuneplan (se vedlegg 12.01.11). Merknaden ble ikke tatt til følge og begrensninger/verdiforringelse på eiendommen har gjort det urealistisk å starte reguleringsplanarbeid eller gjennomføre investeringer med landbruksformål. I merknaden ble det også gjort oppmerksom på avklaringer mht. kommunens forpliktelser knyttet til stenging av krysset Rv 13/Øvre Barkvedveg med tidsfrist 31.12.2012

Historikk

Jørpeland har vokst kraftig de siste 50 årene og boligbyggingen har i hovedsak foregått på oppsida (nord) av Rv 13. Det er utfordringer mht. infrastruktur spesielt for veg og overvann. Allerede i 2007 ble et forprosjekt for øvre ringveg utarbeidet. Ola Barkved ble informert om kommunestyrets vedtak om godkjenning av forprosjektet 26.09.2007. Vedtaket innbar at trace for øvre ringveg skulle legges inn i den nye kommuneplanen.

I forbindelse med planer om bygging av nytt bolighus og forestående generasjonsskifte har det vært flere møter med kommunen, uten at disse har ført til realistiske muligheter for endring av arealbruken som ligger i kommuneplanen.

I 2016 tok kommunen initiativ til møte med grunneier med ønske om å kjøpe veggrunn slik at kommunens forpliktelse til å bygge nytt kryss med Rv 13 kunne gjennomføres. Se vedlagt notat fra kommunen datert 06.10.2016. Forslag til avtale med kartvedlegg var vedlagt notatet. I tilbakemelding fra Ola Barkved 16.10.2016 skriver han at ingen av grunneiers ønsker er imøtekommet og at man ikke kan signere avtalen.

Grunneier ønsket å få avklart framtidige muligheter og i 2017 var det også møter og korrespondanse vedr. mulig omregulering av eiendommen. I et møte 09.02.17 ble det opplyst at grunneier enten kunne

fremme forslag til privat reguleringsplan (i strid med kommuneplanen) eller vente på ny kommuneplan og levere innspill til denne. En oppsummering av status framgår av kommunens brev til Richard Barkved 07.06.2017 (vedlegg). Det har på den bakgrunnen ikke vært aktuelt å gå i gang med en kostbar prosess med privat regulering og konsekvensutredning. Dagens situasjon synes fastlåst i overordna planer, og det er viktig at totalsituasjonen på Øvre Barkved blir grundig belyst når den nye kommuneplanen skal behandles.

Rammer

Reguleringsplanen fra øvre Barkved (1977) er det mange ubebygde tomter på 43/9. Disse har regulert, men ikke opparbeidet atkomst vest for 43/6. Reguleringsplanen for G&S veg Tau Jørpeland i 2014 viser hvordan Øvre Barkvedveg skal koples til Rv 13. Det framgår av notat 06.10.16 at øvre ringveg skal erstatte tidligere regulert veg. Grunneier finner det urimelig å avstå grunn til vegutløsning til tomter på øvre Barkved vest uten selv å kunne bygge ut tilsvarende.

Forvaltningsutvalget gjorde 20.10.2021 vedtak om arealstrategi knytta til kommuneplanens areadel 2023-2035. Under generelle prinsipper er det sterkt fokus på jordvern og omdisponering av jordbruksareal. Bortsett fra dette er det godt samsvar med boligavsnittet (utbygging i sentrumsområdene – innenfra og ut, nærhet til bussrutene med høyest frekvens, nærhet til offentlig vann og avløp).

Det bør ved detaljregulering være mulig å justere trace for øvre ringveg samt tilrettelegge for utbygging på 43/6 som da vil kunne bidra til en forsvarlig finansiering av øvre ringveg

Øvre Ringveg - framdrift

Det har skjedd lite med øvre ringveg siden forprosjektet med øvre ringveg i 2007 ble vedtatt og lagt inn i kommuneplanen. Tilkoplingen til Rv 13 er komplisert og kostbar både i vest (Barkved) og øst (Dalavegen). I Skarbekken er det byggeklare tomter, mens det i vest (Resahagen og Øvre Fjelde) bare er mindre områder som er avsatt til boliger. Overvannsproblematikken i etablerte byggeområder på Jørpeland som det er sterkt fokus på nå, vil sannsynligvis medføre oppgraderingsløsninger som vil medføre store kostnader. Totalt sett vil overordna infrastruktur knytta til bygging av Øvre Ringveg og nye overvannsløsninger medføre betydelige felles kostnader. Framdrift og organisering av dette bør være sentrale elementer i arbeidet med den nye kommuneplanen

Øvre Barkved – Øvre Fjelde

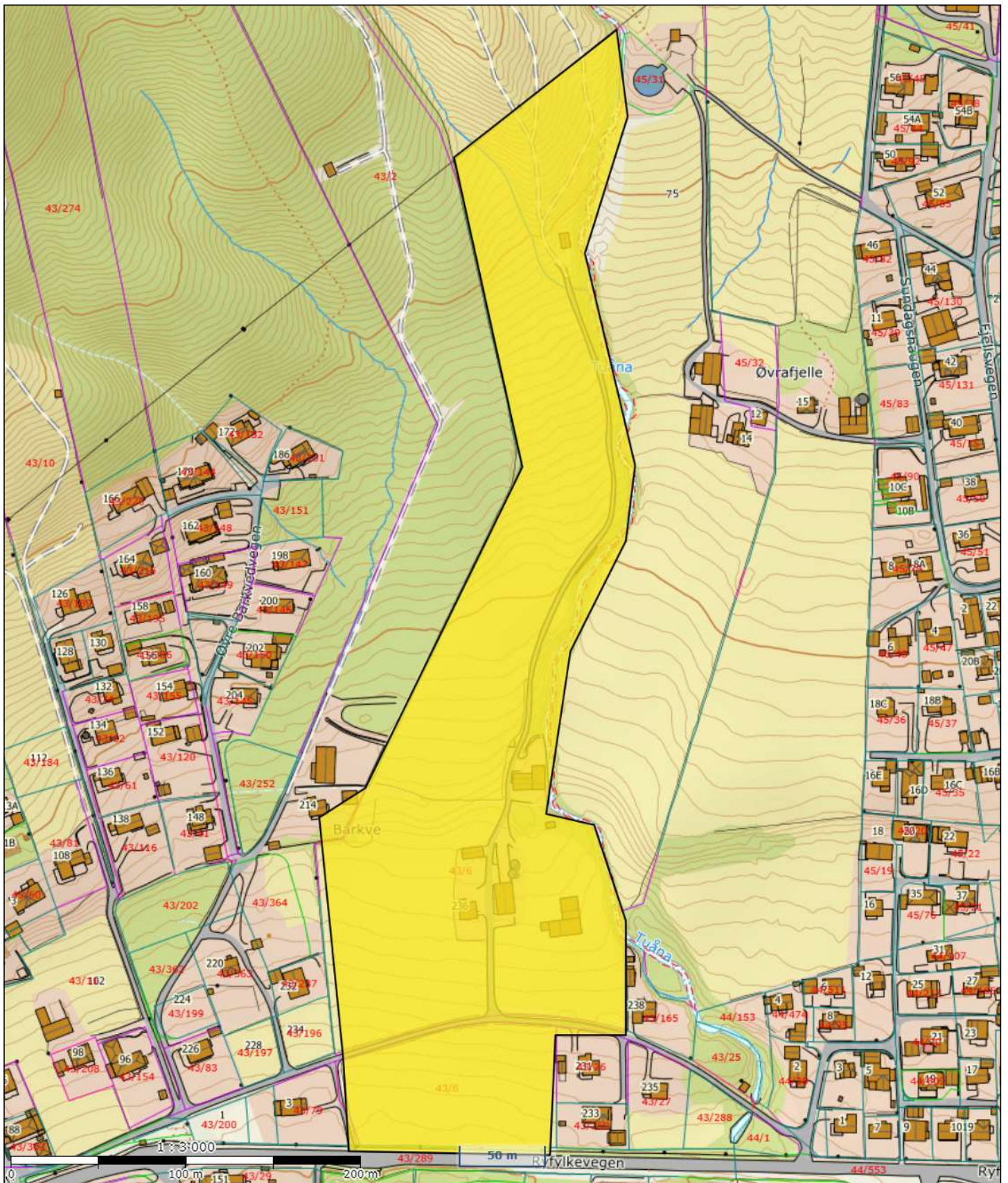
Det er flere grunneiere i landbruksområdet mellom øvre ringveg og Fjelde. Vi oppfordrer kommunen til å foreta en helhetlig vurdering av arealbruk og overordna infrastruktur i denne delen av Ryfylkebyen. Utbygging på Øvre Barkved og Fjelde har i stor grad foregått i privat regi. Infrastrukturen er flere steder mangelfull. Oppgradering av infrastruktur og muligheter for finansiering bør vurderes helhetlig.

Dialog med kommunen

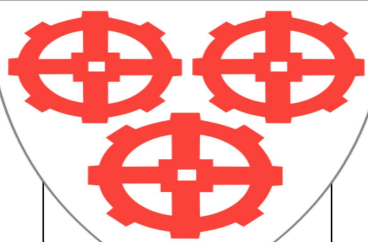
Grunneier var svært skuffet over at kommuneplanmerkningen i 2011 ikke ble innarbeidet ved sluttbehandling og vedtak i 2012. På tross av dette har man ved seinere henvendelse til kommunens administrative og politiske ledelse møtt forståelse for ulempene og begrensningene som følger av øvre ringveg og LNFR formålet. Det sier seg selv at det ikke er aktuelt å investere i nye landbruksmaskiner eller bygninger med de rammebetingelsene som ligger i kommuneplanen (LNFR – basert på gårdens ressurser). Som det framgår av brev 07.06.2017 har kommunen oppfordret grunneier til å levere innspill med ønske om endret formål i den nye kommuneplanen..

Avslutning

På vegne av grunneier ber vi om at hele området mellom øvre ringveg og rv13 endres fra LNFR til bolig i kommuneplanen. Hensynet til kulturminner, grønt drag og evt. tursti langs Tuånå kan sikres i framtidige detaljreguleringer



Kartutsnitt



Målestokk: 1:3000
 Dato: 12/6-2022
 Format A4

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL – STRAND KOMMUNE 2023 - 2035

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

Forslagsstiller:	Rycon as v/Svein Kåre Langeland
Er grunneier kjent med forslaget?	Ja
Dagens arealformål:	LNF – Veggrunn (se kommuneplankart)
Foreslått arealformål:	Bolig, veg, friområder lek mm. (ny reguleringsplan)
Eiendom (Gnr./Bnr.):	43/6
Arealstørrelse:	Ca. 60 da
Bebyggelsestype: (Eks. eneboliger)	Variert boligbebyggelse (eneboliger og rekkehus)
Utnyttelsesgrad: (Eks. BYA, BRA, antall enheter)	Avklares i reguleringsplanprosess
Byggehøyde:	Avklares i reguleringsplanprosess
Beskrivelse av forslaget:	Det vises til tidligere kommuneplaninnspill datert 18.01.22 med vedlegg. Som det framgår av dette har innspillet en historie med sentrale elementer som var aktuelle i forrige kommuneplanrevisjon (2012). Området mellom Fjelde og Barkved har stor strategisk betydning for den videre utviklingen av Ryfylkebyen Jørpeland. Vurdering av måloppnåelse i kommuneplanens samfunnsdel, arealdelens planprogram og vedtatt arealstrategi må ses i sammenheng med Strand 2050 og videre utvikling av Ryfylkebyen Jørpeland for perioden 2023-2035

Vurdering av måloppnåelse

	Hvis JA, beskriv nærmere:
Bidrar forslaget til å nå mål i kommuneplanens samfunnsdel?	Delvis – se innspill 18.01.22
Bidrar forslaget til å nå mål i arealdelens planprogram?	Delvis – se innspill 18.01.22
Er forslaget i samsvar med vedtatt arealstrategi?	Delvis. Positivt: Samordna tettstedsutvikling og overordna infrastruktur Negativt avvik: Omdisponering av dyrka mark.

Vurdering av natur, miljø og samfunnsinteresser:

Tema	Bliir følgende interesser berørt av ditt innspill?	Hvis JA, beskriv nærmere:
------	--	---------------------------

	JA	NEI	VET IKKE	
Naturverdier/ biologisk mangfold	X			Avklares i reguleringsplanprosess
Områder med spesielle landskapskvaliteter	X			Avklares i reguleringsplanprosess
Jord- og skogressurser (F.eks. dyrka mark eller beite)	X			Reduksjon dyrka areal pga. byutvikling
Kulturminner (F.eks. Sefrak- registrerte bygg)		X		
Barn og unge (områder som barn benytter til lek, «100-metersskog» snarvei, skolevei)	X			Avklares i reguleringsplanprosess
Bli områder som benyttes til friluftsliv berørt? (F.eks. friorråder, turstier, grillplasser, badeplasser, offentlige brygger og kaier)	X			Bedre tilrettelegging med turstier og sosiale samlingsplasser
Allmenhetens tilgang til strandsonen		X		
Bidrar innspillet til økt verdiskaping i næringslivet og økt sysselsetting?	X			Bygge og anleggsaktiviteter. Tilrettelegging/infrastruktur
Er forslaget i konflikt med andre interesser i sjø? (F.eks. fiskeri, ferdsel, friluftsliv)		X		
Folkehelse/ universell utforming/	X			Bedre tilgjengelighet for folk flest

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			Tilrettelegging for Øvre ringveg, flomsikring mm.

Er det behov for utbedring for trafikksikkerhet? – (F.eks. trygg skolevei)	X			Avklares i reguleringsplanprosess
Hvordan er kollektivtransporttilbudet i området?	X			Bussrute 100 like ved

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			Inngår i overordna flomsikringsprosjekt for hele Jørpeland
Strålingsfare – høyspent. Går det høyspent-linje i nærheten?	X			Innarbeide traceer i reguleringsplan
Er det forurenset grunn på arealet?		X		
Er området utsatt for støy?		X		
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		



STRAND KOMMUNE

Notat

ArkivsakID:
16/1615-2

JournalpostID:
16/23202

Arkivkode:

Dato:
06.10.2016

Ny veg fra Rv 13 til Øvre Barkved - notat fra møte med eier av gnr 43 bnr 6

Tid: 27.09.2016
Sted: Strand Rådhus
Tilstede:
Fra grunneier: Ola Barkved, Richard Barkved og Andreas Hetle.
Fra Strand kommune: Jan Leland

Bakgrunn for møtet.

Kommunestyret har i 2014 vedtatt reguleringsplan for ny veg fra riksvegen og opp til den gamle riksvegtraceen på Barkved. Veggen er også starten på en fremtidig øvre ringveg slik det fremgår av vedtatt kommuneplan.

Vegtraceen i reguleringsplanen fra 2014 erstatter tilsvarende vegtrace i reguleringsplanen for øvre Barkved fra 1977.

I forbindelse med bygging av en bolig på øvre Barkved har kommunen overfor vegvesenet forpliktet seg til å bygge nytt kryss innenfor arealet som er regulert til vegformål. Det er ikke foreløpig ikke krav om å bygge rundkjøringen.

Kommunen inviterte til møtet for å drøfte kjøp av areal til i samsvar med vedtatt reguleringsplan. Ønsket areal for kjøp vises på vedlagte kartutsnitt med rød skravur. Totalt areal er ca 2 700 m², inkludert areal (ca 300 m²) regulert til bolig vest for ny veg. Nåværende grenser er usikre, ved kjøp blir eiendommen målt opp slik at nøyaktige arealer fremkommer.

Synspunkter fra grunneier.

Under samtalen fremkom blant annet følgende momenter fra grunneier:

- grunneier ønsker omdisponering av eiendommen i samsvar med innspill til kommuneplanrevisjonen, jmfør brev fra S.K.Langeland as fra 12.01.2011
- en «grønn korridor» langs bekken er akseptabel, men det må være mulig å kunne bygge ut resteredne del av eiendommen
- det oppleves urettferdig å måtte avstå veggrunn slik at bare naboeiendommene kan bygges ut med boliger
- lite interessant å avstå grunn, prisen på veggrunnen betyr ikke så mye så lenge det ikke er mulighet til utbygging på eiendommen
- ønsker at kommunen skal bidra til at eiendommen kan bygges ut
- ønsker at kommunen kommer med et forslag til avtale

Med bakgrunn i ovennevnte er det mellom eier av gnr 43 bnr 8 (selger) og Strand kommune (kjøper) inngått følgende

Avtale (forslag)

Selger overdrar areal på vedlagte kart, datert 27.09.2016, til kjøper på følgende vilkår:

1. Kjøper betaler kr 800 pr m2 for areal regulert til bolig og kr 60 pr m2 for resterende areal.
2. Selger utsteder skjøte på eiendommen til kjøper. Strand kommune sender skjøte til tinglysning. Kjøper bærer alle omkostninger med oppmåling av arealer og tinglysning av målebrev og skjøte.
3. Selger garanterer eiendommen fri for heftelser.
4. Kjøper utbetaler kjøpesum så snart det foreligger tinglyst skjøte på eiendommen.
5. Selger kan benytte eiendommen uten vederlag inntil deler/hele eiendommen bygges ut med veganlegg.
6. Kjøper setter opp jordbruksgjerde grensen mellom jordbruksareal og veganlegg. Etter hvert som veganlegget bygges ut flyttes jordbruksgjerde til endelig grenselinje for eiendommen.
7. Denne avtalen skal følge norsk rett og eventuelle tvister som ikke løses av selger/kjøper bringes inn for Stavanger tingrett for avgjørelse.
8. For kjøper er avtalen først gyldig når den er godkjent i formannskapet.

Denne avtalen skrives i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Jørpeland

Ola Barkved
Eier av gnr 43 bnr 6

Irene Heng Lauvsnes
ordfører

Jan Leland
Teknisk

51743014

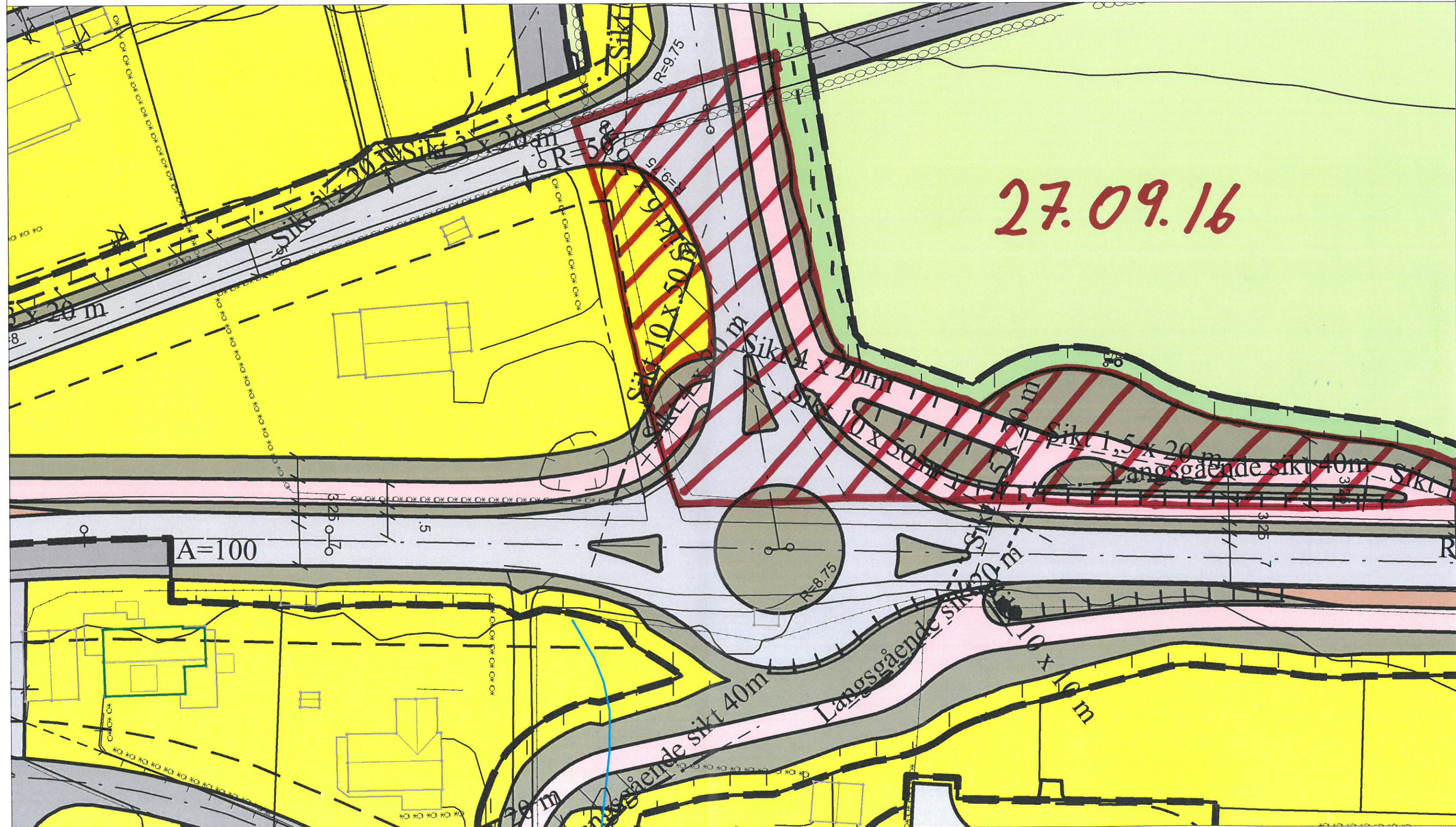
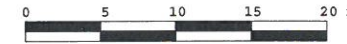
Vedlegg:
Kryss Barkved - kartskisse reg.plan

Kryss Barkved - reguleringsplan

- Prioritert veg
- Veg
- Gang/sykkelveg



STRAND KOMMUNE



Strand kommune
Postmottak
4100 Jørpeland



Sivilingeniør
SK Langeland as
4100 Jørpeland

Rådgivende Ingeniør MRIF
Tlf.: 51 74 90 11, Fax.: 51 74 91 93
Org.nr.: NO 990 668 620 MVA
www.stlangeland.no
E-post: post@sklangeland.no

Jørpeland 12.01.11

Deres ref.:

Vår ref.: 2011/SKL

Gnr. 43 Bnr. 6 Ola Barkved: Merknad til forslag til ny kommuneplan

Kommuneplanforslaget som ligger ute til offentlig ettersyn innebærer betydelige endringer i arealbruken på Gnr. 43 Bnr.6. Se vedlagte utskriftskopier av gjeldende og foreslått nytt kommuneplankart.

Dette og foreslåtte endringer i forbindelse med saksutredningen knyttet til behandling av dispensasjonssøknad for rekkefølgekrav – avkjørsel til nytt bolighus for Terje Aukland (vedtatt i desember 2010 se utskrift fra saksutredning) har vesentlig betydning for arealbruken på 43/6.

Kommunen har ikke varslet Ola Barkved om noen av disse endringsforslagene. Hele området avsatt til boligformål i nåværende kommuneplan foreslås omgjort til grøntareal. Dette er helt uakseptabelt og Ola Barkved protesterer kraftig på dette. Han peker også på at det ved planlegging og regulering for øvre ringveg må tas hensyn til at arealet vest for ny ringveg ikke blir liggende igjen som et verdiløst restareal. Den nye kommuneplanen bør gi klarere føringer for det forestående reguleringsplanarbeidet

Det stilles også et kritisk spørsmål til at man i kommuneplanen legger opp til at hele de ubebygde områdene (i dag dyrka mark) på begge sider av Tuånå avsettes til grøntområde (se vedlagt utskrift kommuneplanforslag). Det må også være et tankekors at det langs de første 1,5 km ikke legges opp til noen nye boligområder eller andre byggeområder som kan bidra til finansiering av øvre ringveg med tilhørende ny rundkjøring på RV13.

I dag forpaktes den drivverdige dyrka jorda av en gardbruker på Nag, mens områdene lenger oppe benytter Ola Barkved til juletreproduksjon

På vegne av Ola Barkved foreslår vi at det settes av et 10 – 15m grøntområde på hver side av Tuånå – her legges det inn gode rekeasjonsarealer og turstier. Mest mulig av det resterende området mellom Tuånå og øvre ringveg bør avsettes til boligformål. De registrerte forminnene vernes gjennom reguleringsplan og disse vil framstå som grønne lunger mellom boligene i området. Den ubebygde marka mellom Øvre Barkved og RV 13 foreslås satt av til boligformål – alternativt annet byggeområde f. eks kontor og butikk.

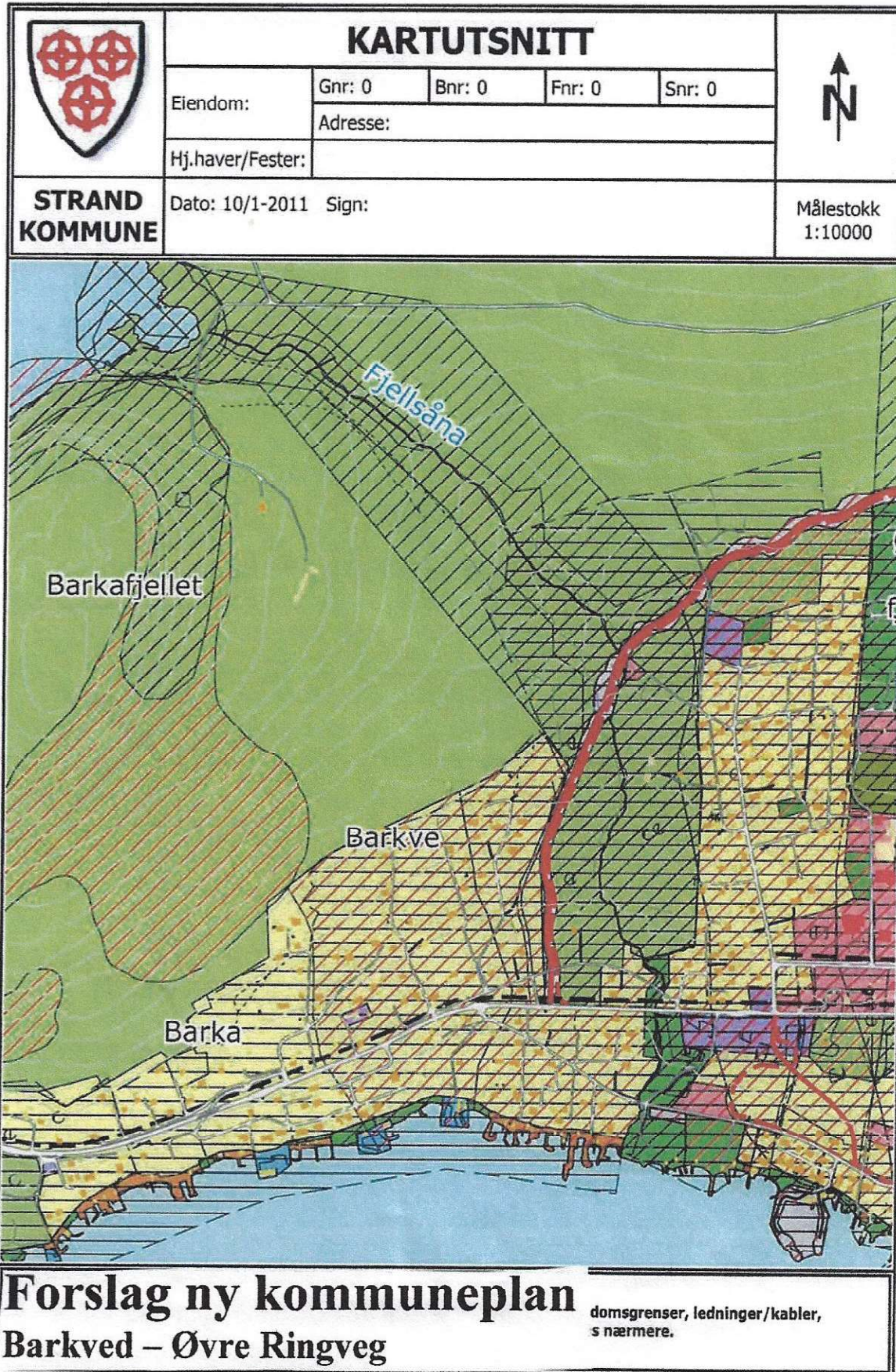
Det vil ha dramatiske konsekvenser for 43/6 om kommuneplanforslaget som ligger ute til offentlig ettersyn blir vedtatt På vegne av Ola Barkved ber vi Stand kommune om å endre kommuneplanforslaget mest mulig i samsvar med disse merknadene

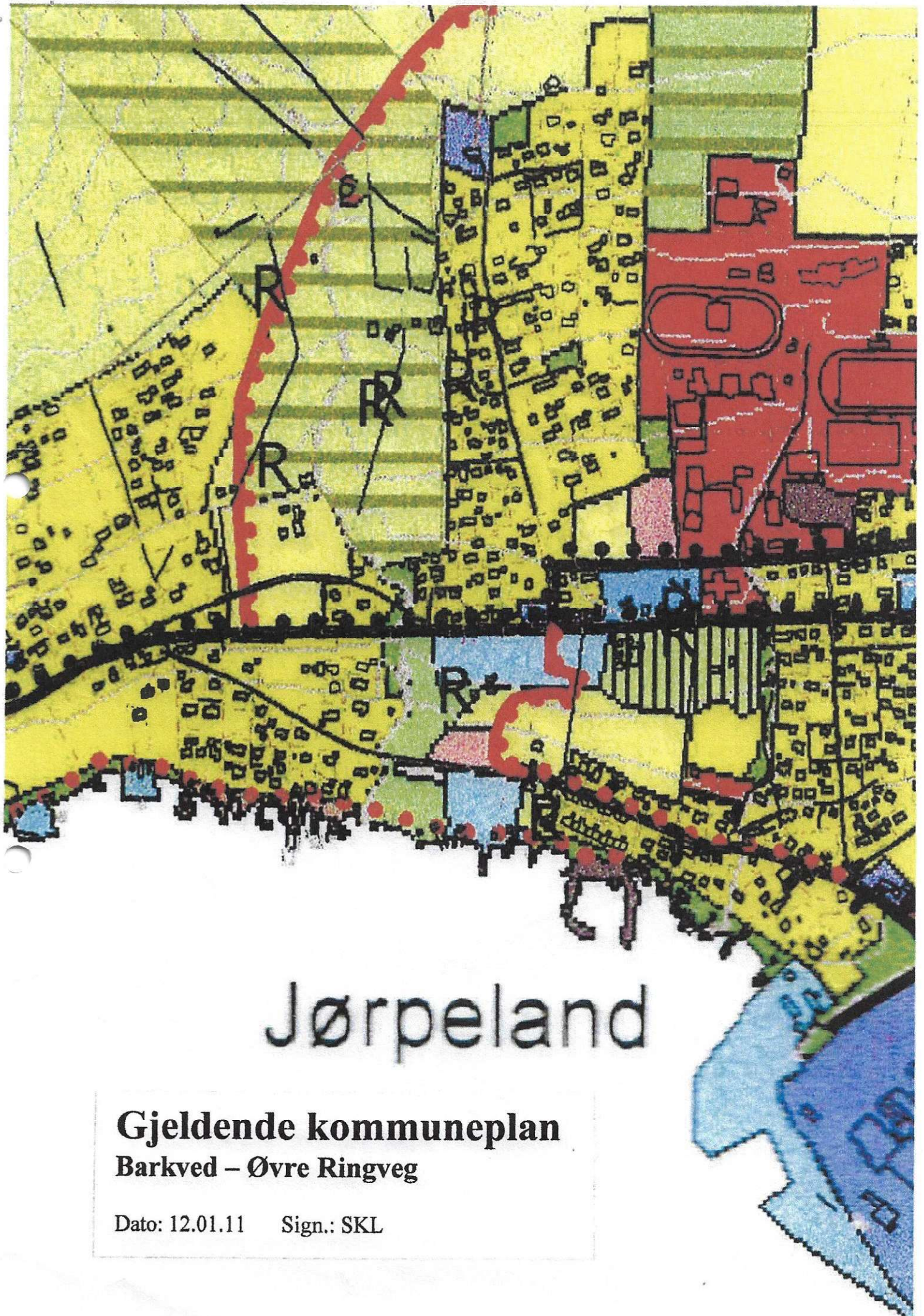
Vennlig hilsen
SK Langeland as



Svein Kåre Langeland

Kopi: Ola Barkved





Jørpeland

Gjeldende kommuneplan Barkved – Øvre Ringveg

Dato: 12.01.11 Sign.: SKL