

Fra: Tore Bakken <tore@tobacon.no>
Sendt: mandag 16. november 2020 12:46
Til: Strand kommune
Kopi: trondeinarbarka@gmail.com
Emne: Gnr. 16 Bnr. 224 - Innspill til revisjon arealdel kommuneplan
Vedlegg: 16224 Referat fra forhåndskonferanse - Næringsbygg med leiligheter (L)(830959)(1).pdf; Søknadstekst 16-224 - formål bolig.pdf; Konsekvenser for naturmangfold ved utnytte eiendom 1624 i Strand kommune til boligformål.pdf

Hei.

Viser til vedlagte dokumenter og søker med dette om å få omregulert Gnr. 16 Bnr. 224 til boligformål.

Med vennlig hilsen
ToBaCon AS

Tore Bakken
Innehaver / Daglig leder
Mob: 982 35 840

Til rullering av kommuneplan i Strand kommune

Søknad om endring av formålsendring på eiendom Gnr. 16 Bnr. 224

1 Bakgrunn og grunneiers oppsummering

Grunneierne ervervet denne eiendommen i 2002. De har etter den tid søkt etter den beste løsningen for tomta og vært innom flere alternativer.

Etter at planene om kombinasjonsbygg ble lagt bort, er det å få tomten omgjort til boligformål som har vært det viktigste. ToBaCon AS har på vegne av grunneierne fått oppdraget om å søke eiendommen regulert til bolig. Etter forhåndskonferanse med kommunen har vi fått melding om å avventet søknad inntil rullering/ny kommuneplan for Strand.

Nå har jeg mottatt melding fra administrasjonen om er at samfunnsdelen av kommuneplanen langt på vei er ferdig, og at det snart skal lanseres arealplan. Siden vi har fulgt anbefalingen om å avvente søknaden til behandlingen av ny kommuneplan, velger vi å sende våre innspill til endringer i planen nå.

Vi mener at det som kunne vært det viktigste hinderet for å tillate boligbygging, er tilnærmet eliminert. Rapporten om konsekvensen for naturmangfold, dokumenterer at boligbygging vil gi noe og ubetydelig forringelse av biologisk mangfold.

Omkringliggende bebyggelse hovedsakelig et boligområde.

Vår mening er derfor at fordelene langt overgår ulempene ved å tillate denne eiendommen for boliger.

2 Forhåndskonferanse - 30.01.2019

Det ble på ovennevnte dato avholdt forhåndskonferanse med kommunen. Da var planen fra grunneier å sette opp et kombinasjonsbygg lager/bolig. Disse planene har han siden gått fra og kommet til at tomten passer best til boligformål. Og det er dette formålet som ønskes fremmet i denne søknaden. Det foreligger referat fra forhåndskonferansen.

På forhåndskonferansen ble grunneier anbefalt å innhente dokumentasjon på at biologisk mangfold ble ivaretatt.

3 Tidligere reguleringsformål på eiendommen

Eiendommen har tidligere vært tillatt benyttet til boligformål, selv om dette nå er over 20 år siden. Til tross for at nåværende administrasjon ikke ønsker å legge vekt på den 20 år gamle dispensasjonen, er det vitterlig et argument at kommunens tidligere politikere, og faktisk fylkespolitikere, har ansett tomta som passende for boligformål.

At det har blitt rullert 2 kommuneplaner etter at dispensasjonen ble gitt kan ikke nåværende grunneiere lastes for. De har ikke hatt ønske om å realisere denne tomten før innen gjeldende kommuneplan (2012-2022). Først de siste årene har det blitt mer aktuelt å realisere planene.

4 Rapport naturmangfold

Etter råd fra administrasjonen i kommunen er det utarbeidet en rapport om konsekvenser for naturmangfoldet ved å tillate boliger på 16/224.

Grunneier har gjennom ToBaCon AS engasjert Ecofact for å få laget rapporten og den ligger vedlagt i sin helhet. Rapporten er datert mai 2019.

Oppsummeringen og resultatet på side 4 i rapporten sier at boligbygging vil gi noe negativ konsekvens for naturmangfoldet. Sitat: - ***De forekomstene som fremheves å ha noe verdi, vil bli ubetydelig forringet (landskapsøkologisk) eller noe forringet (moser, våtmarksfugler og rådyr) av tiltaket.***

Skal du gjøre noe som helst i urørt natur, er det ytterst sjelden at dette forbedrer naturmangfoldet. Det sies også i rapporten. Det som blir konsekvensen av å benytte tomten til boligformål, er den laveste graden av påvirkning (noe påvirkning), altså den som er nærmest ubetydelig.

5 Forminner

I følge opplysningene på www.kommunekart.com finnes det ingen forminner i området.

6 Vann og avløp

I forhåndskonferansen med kommunen den 30.01.2020 ble det tatt eventuelle problemstillinger med vann og avløp.

7 Støy

Dersom kommunen eller andre regelverk krever det, vil en søknad om byggetillatelse inneholde forslag til eventuelle støyreducerende tiltak.

8 Nabolag – bolig

På motsatt side av veien er det tilstøtende boligområde. Antall eiendommer som kan kalles å ligge nær 16/224 anslås til å være 7 stk.

9 Nabo Næring

Nærmeste nabo (16/82) har formål som næringsareal. Å føre opp bolig innenfor (lenger øst for) 16/82, vil ikke kunne skape utfordringer for å drive næring på denne eiendommen. Spesielt da adkomsten til 16/224 vil komme på nordsiden av 16/(82).

10 Adkomst

Adkomst til 16/224 vil være mellom vegen og nordsiden av nabo 16/82. I dag er avkjørselen til 16/82 den som også vil bli gjeldende for 16/224.

Statens vegvesen godkjente brev datert 14.01.2002 avkjørsel til å bygge bolig på 16/224.

11 Estetikk

Det er mye boligbebyggelse i nærområdet, spesielt på motsatt side av vegen. Næringseiendommen 16/82 har også preg av bolig, så rent estetisk vil det pynte opp området å ha nyere bolig i samme område.

Området har mest preg av å være et boligområde, ikke LNF eller industriområde.

12 Reguleringsbestemmelser

Grunneier ser det som naturlig at det er kommuneplanens generelle bestemmelser for bolig som skal danne utgangspunkt for en byggesøknad.

Grunneier er innforstått med at en realisering av eiendommen vil kreve en utbyggingsavtale med kommunen.

13 Vedlegg:

1. Referat forhåndskonferanse
2. Rapport fra Ecofact fra mai 2019: Konsekvenser for naturmangfold ved å utnytte eiendom 16/224 i Strand kommune til boligformål

Jørpeland, den 20.10.2020

På vegne av grunneier

ToBaCon AS

Tore Bakken

Konsekvenser for naturmangfold ved å utnytte eiendom 16/224 i Strand kommune til boligformål



Toralf Tysse

Mai 2019

Konsekvenser for naturmangfold ved å utnytte eiendom 16/224 i Strand kommune til boligformål

Ecofact rapport 703

www.ecofact.no

Referanse til rapporten:	Tysse, T. 2019. Konsekvenser for naturmangfold ved å utnytte eiendom 16/224 i Strand kommune til boligformål. Ecofact rapport 703. 23 sider.
Nøkkelord:	Tomt, kommuneplan, naturmangfold, konsekvenser
ISSN:	ISSN 1891-5450
ISBN:	978-82-8262-701-6
Oppdragsgiver:	Tore Bakken
Prosjektleder hos Ecofact AS:	Toralf Tysse
Prosjektmedarbeidere:	
Kvalitetssikret av:	Knut Børge Strøm
Forside:	Foto: Den aktuelle tomten, sett frå NØ. Toralf Tysse. ©

www.ecofact.no

INNHOOLD

FORORD	3
SAMMENDRAG	4
1 INNLEDNING	5
2 UNDERSØKELSESONMRÅDET	5
2.1 BELIGGENHET.....	5
2.2 NATURGRUNNLAG	6
3 MATERIALE OG METODER	6
3.1 MATERIALE.....	6
3.2 METODER FOR VURDERING AV VERDI, PÅVIRKNING OG KONSEKVENSER	6
3.2.1 <i>Vurdering av verdi</i>	7
3.2.2 <i>Vurdering av påvirkning</i>	8
3.2.3 <i>Vurdering av konsekvens</i>	10
3.3 SAMLET BELASTNING.....	12
4 STATUS FOR NATURMANGFOLD	13
4.1 LANDSKAPSØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER.....	13
4.2 VIKTIGE NATURTYPER	13
4.3 ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER FOR ARTER	13
4.3.1 <i>Vilt</i>	13
4.3.2 <i>Planter</i>	14
4.4 VERNEOMRÅDER.....	16
4.5 SAMLET VERDI AV NATURMANGFOLDET I INFLUENSOMRÅDET	16
4.5.1 <i>Oversikt</i>	16
5 PÅVIRKNING OG KONSEKVENSER	17
5.1 FORUTSETNINGER	17
5.1.1 <i>0-alternativet</i>	17
5.1.2 <i>Alternativ 1</i>	18
5.2 KONSEKVENSER	19
5.2.1 <i>Alternativ 0</i>	19
5.2.2 <i>Alternativ 1</i>	19
6 SAMLET BELASTNING	20
6.1 TRUEDE OG PRIORITERTE ARTER	20
6.2 VIKTIGE, TRUA ELLER UTVALGTE NATURTYPER.....	20
7 AVBØTENDE TILTAK	20
8 REFERANSER	20

FORORD

Denne rapporten om naturmangfold er utarbeidet i forbindelse med revisjon av kommuneplanen i Strand kommune. Grunneier ønsker å benytte tomten til boligformål, men dette bryter med formålet i kommuneplanen, der det aktuelle arealet er avsatt som LNF-område. Foreliggende rapport belyser de naturverdiene som er knyttet til tomten, og rapporten er ment å være en del av beslutningsgrunnlaget for å vurdere arealformålet i kommuneplanen.

Vi takker oppdragsgiver Tore Bakken i Tobacon AS for godt samarbeid i prosessen.

Sandnes, 15.8.2019

Toralf Tysse

SAMMENDRAG

Beskrivelse av oppdraget

Denne rapporten om naturmangfold er utarbeidet i forbindelse med revisjon av kommuneplanen i Strand kommune. Grunneier ønsker å benytte tomten til boligformål, men dette bryter med formålet i kommuneplanen, der det aktuelle arealet er avsatt som LNF-område. Foreliggende rapport skal belyse de naturverdiene som er knyttet til tomten, og rapporten er ment å være en del av beslutningsgrunnlaget for å vurdere arealformålet i kommuneplanen.

Datagrunnlag

Fagrapporten baserer seg i stor grad på feltundersøkelser av det aktuelle området. Dette materialet er supplert med eksisterende kunnskap om naturmangfold.

Resultat

Den aktuelle tomte huser ingen viktige naturtyper.

Tomta ligger i tilknytning til Bjørheimsvatnet, som vurderes å ha noe landskapsøkologisk verdi.

Berg i østre delen av tomte vurderes å ha noe verdi for moser. Mosen *Plagiochila punctata* (småhinnemose) har god forekomst her. Dette er en fåtallig art i kommunen, og vurderes som lokalt viktig. I det samme området vokser det andre såkalt oseaniske moser, blant annet kysttvebladmose. Her finnes også ryemose.

Tomte inngår i et lokalt viktig leveområde for rådyr, med noe verdi. Dette gjelder også tilgrensende takrørskog, som har noe verdi for våtmarksfugler.

Ved å utnytte tomte til boligformål vil de fleste berørte forekomster på tomte bli sterkt forringet – ødelagt. De forekomstene som fremheves å ha noe verdi, vil bli ubetydelig forringet (landskapsøkologisk) eller noe forringet (moser, våtmarksfugler og rådyr) av tiltaket. Dette vil gi noe miljøskade for forekomstene som blir noe forringet. Samlet sett vil en boligutnyttelse av tomte gi **noe negativ konsekvens** for naturmangfoldet.

1 INNLEDNING

Denne rapporten om naturmangfold er utarbeidet i forbindelse med revisjon av kommuneplanen i Strand kommune. Grunneier ønsker å benytte tomten til boligformål, men dette bryter med formålet i kommuneplanen, der det aktuelle arealet er avsatt som LNF-område. Foreliggende rapport belyser status, påvirkning og konsekvenser for naturmangfoldet som er knyttet til tomten. Rapporten er ment å være en del av beslutningsgrunnlaget for å vurdere arealformålet i kommuneplanen.

2 UNDERSØKELSE SOMRÅDET

2.1 Beliggenhet

Eiendom med g.nr/br.nr 16/224 ligger ved vestre delen av Bjørheimsvatnet, vel en kilometer fra tettstedet Tau. Tomten ligger like ved riksvei 13, og grenser også til Bjørheimsvatnet. Arealene på tomten er preget av dyrka mark og noe småskog. Teigen grenser ellers til et bolighus. I nedre kant av eiendommen går det en kraftledning. Beliggenhet av den aktuelle tomten fremgår av figur 2.1 og figur 2.2.



Figur 2.1. Geografisk lokalisering av eiendom 16/224.



Figur 2.2. Beliggenhet av tomta, med Bjørheimsvatnet til høyre og riksvei like nord for tomta.

2.2 Naturgrunnlag

Tomta ligger i boreonemoral vegetasjonssone, med klar oseanisk påvirkning. Berggrunnen på stedet er kvartsdiorittisk gneis, som er en næringsfattig bergart. Det er noe løsmasser knyttet til området.

3 MATERIALE OG METODER

3.1 Materiale

Materialet for rapporten stammer fra flere kilder. Nettstedene Artskart (<https://artskart.artsdatabanken.no>) og Naturbase (<http://kart.naturbase.no>) er sjekket for opplysninger. Feltarbeid gjennomført av forfatteren den 16.5.2019, utgjør imidlertid det viktigste datagrunnlaget for rapporten.

3.2 Metoder for vurdering av verdi, påvirkning og konsekvenser

Statens vegvesen håndbok V712 (2018) er lagt til grunn for vurdering av verdi, påvirkning og konsekvenser av viktige forekomster av naturmangfold. Temaet naturmangfold er ifølge håndboka et såkalt ikke-prissatt tema, dvs. at det skal legges til grunn gitte kriterier for fastsetting av verdi og påvirkning for å komme frem til konsekvens.

3.2.1 Vurdering av verdi

I revidert utgave av håndbok V712 er temaet naturmangfold inndelt i følgende enheter:

- Landskapsøkologiske funksjonsområder
- Vernet natur
- Viktige naturtyper
- Økologiske funksjonsområder for arter
- Geosteder

Det er utarbeidet kriterier for fire verdiklasser for de overnevnte kategoriene. I tabell 3.1 er det en oversikt over kriteriene for forekomster med noe, middels, stor og svært stor verdi. Alle forekomster som ikke oppfyller noen av disse kriteriene er vurdert å være uten betydning, dvs. en kategori med lavere verdi enn «noe verdi».

Kategorien «Geosteder» er ikke inkludert i denne rapporten.

Tabell 3.1. Verdisetting av kartleggingsenheter (etter håndbok V712).

Tema	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
Landskapsøkologiske funksjonsområder	Områder med mulig landskapsøkologisk funksjon. Små (lokalt viktige) vilt- og fugletrekk.	Områder med lokal eller regional landskapsøkologisk funksjon. Vilt- og fugletrekk som er viktig på lokalt/regionalt nivå. Områder med mulig betydning i sammenbinding av dokumenterte funksjonsområder for arter.	Områder med regional til nasjonal landskapsøkologisk funksjon. Vilt- og fugletrekk som er viktig på regionalt/nasjonalt nivå. Områder som med stor grad av sikkerhet bidrar til sammenbinding av dokumenterte funksjonsområder for arter.	Områder med nasjonal, landskapsøkologisk funksjon. Særlig store og nasjonalt/internasjonalt viktige vilt- og fugletrekk. Områder som med stor grad av sikkerhet bidrar til sammenbinding av verneområder eller dokumenterte funksjonsområder for arter med stor eller svært stor verdi.
Vernet natur			Verneområder (naturmangfoldloven §§ 35-39) med permanent redusert verneverdi. Prioriterte arter i kategori VU og deres ØFO	Verneområder (naturmangfoldloven §§ 35-39). Øverste del forbeholdes verneområder med internasjonal verdi eller status, (Ramsar, Emerald network m.fl). Prioriterte arter i kategori EN og CR og deres ØFO.
Viktige naturtyper	Lokaliteter verdi C (øvre del).	Lokaliteter verdi C og B (øvre del)	Lokaliteter verdi B og A (øvre del) Utvalgte naturtyper verdi B/C (B øverst i stor verdi).	Lokaliteter verdi A Utvalgte naturtyper verdi A.

<p>Økologiske funksjonsområder for arter</p>	<p>Områder med funksjoner for vanlige arter (eks. høy tetthet av spurvefugl, ordinære beiteområder for hjortedyr, sjø/fjæreareal med få/små funksjoner). Funksjonsområder for enkelte vidt utbredte og alminnelige NT arter. Ferskvannsfisk: Vassdrag/ bestander i verdikategori «Liten verdi» NVE rapport 49/201357.</p>	<p>Lokalt til regionalt verdifulle funksjonsområder. Funksjonsområder for arter i kategori NT. Funksjonsområder for fredede arter utenfor rødlista. Funksjonsområde for spesielt hensynskrevende arter Ferskvannsfisk: Vassdrag/ bestander i verdi-kategori «middels verdi» NVE rapport 49/201357 samt vassdrag med forekomst av ål.</p>	<p>Viktige funksjonsområder region. Funksjonsområder for arter i kategori VU. Funksjonsområder for NT-arter der disse er norske ansvarsarter og/ eller globalt rødlistet. Ferskvannsfisk: Vassdrag/ bestander i verdikategori «stor verdi» NVE rapport 49/201357 samt viktige vassdrag for ål.</p>	<p>Store, veldokumenterte funksjonsområder av nasjonal (nedre del) og internasjonal (øvre del) betydning Funksjonsområder for trua arter i kategori CR (øvre del). Nedre del: EN-arter og arter i VU der disse er norske ansvarsarter og/eller globalt rødlistet. Ferskvannsfisk: Vassdrag/bestander i verdikategori «svært stor verdi» NVE rapport 49/201357.</p>
---	---	--	--	--

For å komme frem til verdikategoriene for viktige naturtyper og økologiske funksjonsområder for arter, er DN-håndbok 13 (DN 2018), DN-håndbok 11, Norsk rødliste for arter 2015 (Henriksen og Hilmo 2015) og Norsk rødliste for naturtyper (Artsdatabanken 2018) benyttet. Nye faktaark for DN-håndbok 13 er benyttet for vurdering av viktige naturtyper.

3.2.2 Vurdering av påvirkning

Teksten nedenfor er i stor grad hentet fra Håndbok V712.

Påvirkning er et uttrykk for de endringer som tiltaket vil medføre for berørte forekomster. Vurderinger av påvirkning relateres til den ferdig etablerte situasjonen og påvirkningen måles mot situasjonen i referansesituasjonen (0-alternativet). Det er kun områder som blir varig påvirket som skal vurderes. Alle tiltak som inngår i investeringskostnadene legges til grunn ved vurdering av påvirkning. Potensielle framtidige påvirkninger, som følge av andre/framtidige planer, inngår ikke i vurderingen.

Skalaen for påvirkning er inndelt i fem trinn og går fra sterkt forringet til forbedret, se tabell 3.2. Vurdering av påvirkning gjøres i forhold til situasjonen i referansealternativet. Dersom tiltaket ikke påvirker verdiene i nevneverdig grad, karakteriseres påvirkningen av delområdet som «ubetydelig». Det vises til kriteriene i tabell 3.2 for gradering av påvirkningen. Graden av påvirkning begrunnes av utreder i hvert enkelt tilfelle.

Påvirkning av naturmangfoldet handler om at biologiske funksjoner forringes (sjeldnere at de forbedres), eventuelt at sammenhenger helt eller delvis brytes (sjeldnere at de styrkes). De vanligste påvirkningsfaktorene på naturmangfold fra vei er arealbeslag, opprettelse av barrierer, fragmentering av leveområder, kanteffekter inn i naturområder og forurensning av vann og grunn. Det finnes også andre påvirkningsfaktorer som kan være viktig i enkelte prosjekter, for eksempel endret hydrologi, spredning av uønskede arter, kunstig belysning m.fl.

Det er bare mulig å beskrive påvirkningen på en tilstrekkelig presis måte dersom en har god oversikt over hva tiltaket innebærer. Utreder må først sette seg inn i hva tiltaket representerer for det berørte delområdet. Virkning på økologiske funksjoner og sammenhenger omtales deretter. Tabell 3.2 gir veiledning i bruk av påvirkningsskalaen. For hver påvirkningsgrad er det tilstrekkelig at ett punkt oppfylles. Vurderinger må suppleres av faglig skjønn.

Tabell 3.2. Kriterier for påvirkning av naturmangfold (etter håndbok V712).

Påvirkning	Økologiske og landskapsøkologiske funksjonsområder for arter	Viktige naturtyper og geosteder	Verneområder
Sterkt forringet	Splitter opp og/eller forringer arealer slik at funksjoner brytes. Blokkerer trekk/vandring hvor det ikke er alternativer.	Berører hele eller størstedelen (over 50 %). Berører mindre enn 50 % av areal, men den viktigste (mest verdifulle) delen ødelegges. Restareal mister sine økologiske kvaliteter og/eller funksjoner.	Påvirkning som forringer viktige økologiske funksjoner og er i strid med verneformålet.
Forringet	Splitter opp og/eller forringer arealer slik at funksjoner reduseres. Svekker trekk-/ vandringsmulighet, eventuelt blokkerer trekk-/vandringsmulighet der alternativer finnes.	Berører 20–50 % av lokaliteten, men liten forringelse av restareal. Ikke forringelse av viktigste del av lokalitet.	Mindre påvirkning som berører liten/ubetydelig del og ikke er i strid med verneformålet
Noe forringet	Splitter sammenhenger/reduserer funksjoner, men vesentlige funksjoner opprettholdes i stor grad. Mindre alvorlig svekking av trekk/ vandringsmulighet og flere alternative trekk finnes.	Berører en mindre viktig del som samtidig utgjør mindre enn 20 % av lokaliteten. Liten forringelse av restareal.	Ubetydelig påvirkning. Ikke direkte arealinngrep.
Ubetydelig	Ingen eller uvesentlig virkning på kort eller lang sikt		
Forbedret	Gjenoppretter eller skaper nye trekk-/vandringsmuligheter mellom leveområder/biotoper (også vassdrag). Viktige biologiske funksjoner styrkes.	Bedrer tilstanden ved at eksisterende inngrep tilbakeføres til opprinnelig natur. Gjør en geotop tilgjengelig for forskning og undervisning	Bedrer tilstanden ved at eksisterende inngrep tilbakeføres til opprinnelig natur.

Kommentarer

Ved *sterkt forringet* er det en varig forringelse av høy alvorlighetsgrad. Eventuelt med lang/svært lang restaureringstid (>25 år).

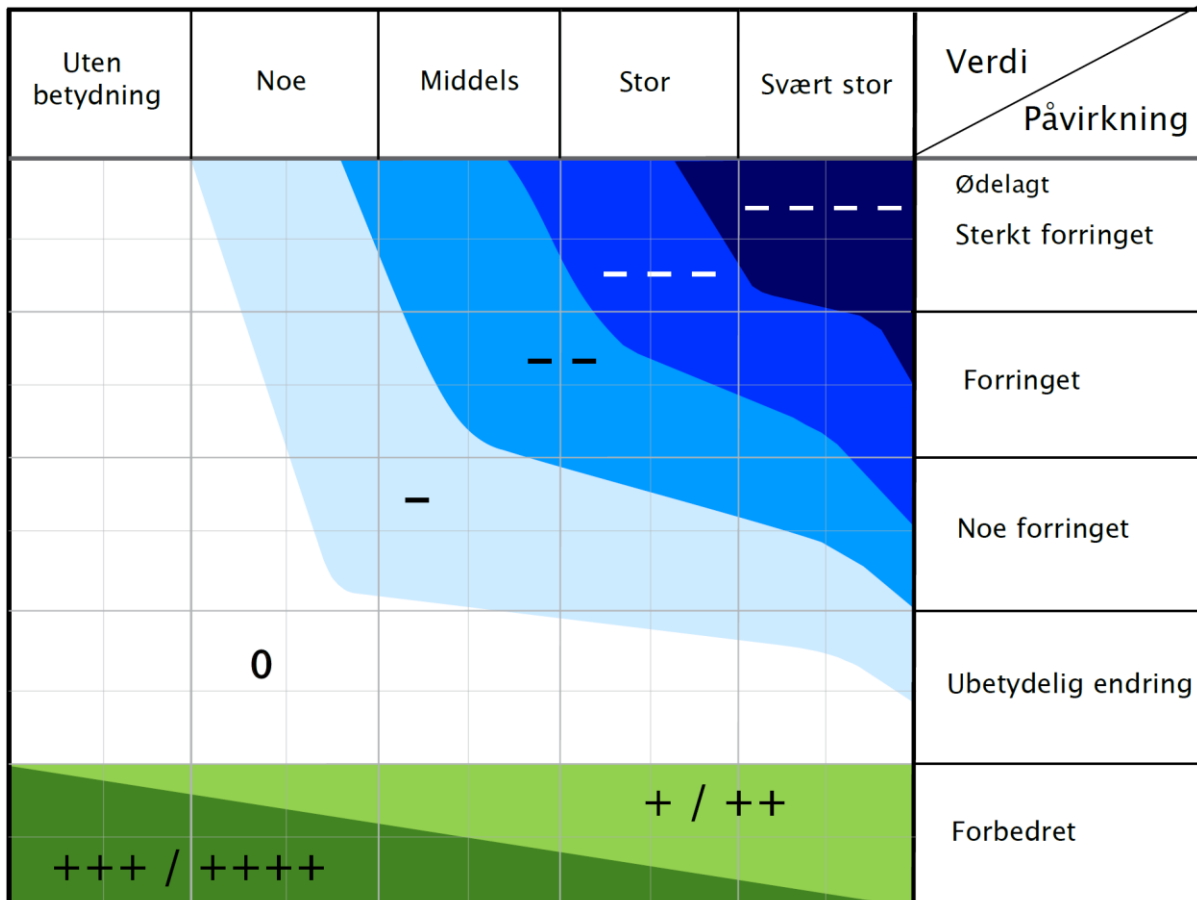
Ved *forringet* er det varig forringelse av middels alvorlighetsgrad, eventuelt mer alvorlig miljøskade med middels restaureringstid (>10 år).

Ved *noe forringet* er det en varig forringelse av mindre alvorlig art, eventuelt mer alvorlig miljøskade med kort restaureringstid (1-10 år)

3.2.3 Vurdering av konsekvens

Konsekvenser for delområder

Konsekvensgraden for hvert delområde fastsettes ved å sammenholde vurderingene om de berørte områdenes verdi og tiltakets påvirkningsgrad, slik det fremgår av figur 3.1. Figuren er hentet fra håndbok V712 (Statens vegvesen 2018). Skalaen for konsekvens går fra 4 minus til 4 pluss. De negative konsekvensene er knyttet til en verdiforringelse av hvert delområde, mens det være motsatt med de positive konsekvensene. Skala og veiledning for konsekvenser fremgår av tabell 3.3.



Figur 3.1. Konsekvensvifte (Statens vegvesen 2018).

Tabell 3.3. Skala og veiledning for konsekvensvurdering av delområder (Statens vegvesen 2018)

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	4 minus (----)	Den mest alvorlige miljøskaden som kan oppnås for delområdet. Gjelder kun for delområder med stor eller svært stor verdi.
---	3 minus (---)	Alvorlig miljøskade for delområdet.
--	2 minus (- -)	Betydelig miljøskade for delområdet.
-	1 minus (-)	Noe miljøskade for delområdet.
0	Ingen/ubetydelig (0)	Ubetydelig miljøskade for delområdet.
+ / ++	1 pluss (+) 2 pluss (++)	Miljøgevinst for delområdet: Noe forbedring (+), betydelig miljøforbedring (++)
+++ / ++++	3 pluss (+++) 4 pluss (++++)	Benyttes i hovedsak der delområder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket.

Konsekvenser for alternativer

Etter at konsekvensen for hvert delområde er utredet, gjøres det en samlet konsekvensvurdering av hvert alternativ – inndelt i fagtema.

I tabell 3.4 er det angitt veiledende kriterier for vurdering av konsekvens for hele alternativer. Den samlede konsekvensen for hvert alternativ må vurderes ut fra kunnskap om hva som berøres. Utreder må begrunne den samlede konsekvensgraden slik at det kommer tydelig fram hva som er utslagsgivende.

Tabell 3.4. Kriterier for fastsettelse av konsekvens for hvert alternativ (Statens vegvesen 2018).

Skala	Trinn 2: Kriterier for fastsettelse av konsekvens for hvert alternativ
Kritisk negativ konsekvens	Svært stor miljøskade for temaet, gjerne i form av store samlede virkninger. Stor andel av strekning har særlig høy konfliktgrad. Vanligvis flere delområder med konsekvensgrad 4 minus (----). Brukes unntaksvis
Svært stor negativ konsekvens	Stor miljøskade for temaet, gjerne i form av store samlede virkninger. Vanligvis har stor andel av strekningen høy konfliktgrad. Det finnes delområder med konsekvensgrad 4 minus (----), og typisk vil det være flere/mange områder med tre minus (---).
Stor negativ konsekvens	Fleire alvorlige konfliktpunkter for temaet. Typisk vil flere delområder ha konsekvensgrad 3 minus (- - -).
Middels negativ konsekvens	Delområder med konsekvensgrad 2 minus (- -) dominerer. Høyere konsekvensgrader forekommer ikke eller er underordnede.
Noe negativ konsekvens	Liten andel av strekning med konflikter. Delområder har lave konsekvensgrader, typisk vil konsekvensgrad 1 minus (-), dominere. Høyere konsekvensgrader forekommer ikke eller er underordnede.
Ubetydelig konsekvens	Alternativet vil ikke medføre vesentlig endring fra referansesituasjonen (referansealternativet). Det er få konflikter og ingen konflikter med høye konsekvensgrader.
Positiv konsekvens	I sum er alternativet en forbedring for temaet. Delområder med positiv konsekvensgrad finnes. Kun ett eller få delområder med lave negative konsekvensgrader, og disse oppveies klart av delområder med positiv konsekvensgrad.
Stor positiv konsekvens	Stor forbedring for temaet. Mange eller særlig store/viktige delområder med positiv konsekvensgrad. Kun ett eller få delområder med lave negative konsekvensgrader, og disse oppveies klart av delområder med positiv konsekvensgrad.

3.3 Samlet belastning

I samsvar med naturmangfoldlovens §10, er det vurdert om en boligutbygging på tomta, ikke vil påvirke forvaltningsmålene for truede og prioriterte arter, samt verdifulle, truede og/eller utvalgte naturtyper. Det skal også vurderes om tilstanden og bestandsutviklingen til disse arter/naturtyper kan bli **vesentlig** berørt.

4 STATUS FOR NATURMANGFOLD

I kapittel 4.1 til 4.3 følger en gjennomgang av landskapsøkologiske funksjonsområder, naturtyper og økologiske funksjonsområder for arter i tilknytning til den aktuelle tomte. Verdien og betydningen av de registrerte forekomstene er sammenstilt i kapittel 4.4.

4.1 Landskapsøkologiske funksjonsområder

Den aktuelle tomte ligger i et variert kulturlandskap, med innslag av skog, dyrka mark, vann, vei og bebyggelse. Skogområdene i dette kulturlandskapet fungerer trolig som forflytningskorridorer for skoglevende viltarter, mens Bjørheimsvassdraget har tilsvarende funksjon for vannfugler. Slik sett vurderes den aktuelle tomte å inngå i et større område som har en mulig landskapsøkologisk funksjon. Området gis derfor *noe verdi* for dette temaet.

4.2 Viktige naturtyper

Det ble ikke registrert noen viktige naturtyper som oppfyller kriteriene i nye faktaark for naturtyper eller rødlistede naturtyper i tilknytning til den aktuelle tomte. Det foreligger heller ingen tidligere registreringer av viktige naturtyper i området, jmf. nettstedet Naturbase <https://www.miljodirektoratet.no/verktoy/naturbase>.

Naturtypene som er knyttet til tomte er vanlig forekommende i distriktet. Selve tomte består i stor grad av tidligere dyrka mark, som nå er gjengrodd. Det er innslag av noen edle løvtrær på tomte, men ingen rik edelløvskog. Tilgrensende arealer består av ung bjørkeskog og noe gran. Det er også innslag av berg med et visst innslag av varmekjære, og til dels oseaniske mosearter. Med grunnlag i artsinventaret vurderes lokaliteten likevel ikke å oppfylle kriteriene til naturtypene Oseanisk berg (Jordal 2014) eller Rik berglendt mark (Thylen og Reiso 2014).

4.3 Økologiske funksjonsområder for arter

4.3.1 Vilt

På nettstedet Artskart <https://artskart.artsdatabanken.no>, er det lagt inn funn den 25.7.2019 av syngende sivsanger i sivskogen ca. 150 meter fra tomte. Det må legges til grunn at arten hekker her. Ellers er det et funn av en overflygende vandrefalk fra mars 2018. Det er ellers funn av flere humlearter i tilgrensende områder.

Eksisterende materiale fra Artskart gir ingen indikasjon om at tomte eller tilgrensende arealer har stor betydning for noen viltarter.

Det foreligger opplysninger om at en del andefugl skal benytte bukta i Bjørheimsvatnet som ligger like ved den aktuelle tomte. Både stokkand, toppand, kvinand, siland m.fl. er registrert her i vinterhalvåret, og stokkand og siland også i sommerhalvåret (egne registreringer).

Feltregistreringene i undersøkelsesområdet ble gjennomført den 16.5.2019. Det ble da registrert syngende løvsanger på tomta, samt kjøttmeis, rødvingetrost, svarttrost, munk og knoppsvane i tilgrensende arealer. Dette er alle vanlig forekommende arter i distriktet.

Det ble ellers sett en del spor av rådyr både på og ved tomta. Det må legges til grunn at området benyttes av en lokal stamme, da det ble registrert sporfunn av arten på halvøya som tomta er en del av (se figur 4.3). Arten er vanlig forekommende i kommunen, men området vurderes likevel å ha lokal betydning for arten.

Verdi

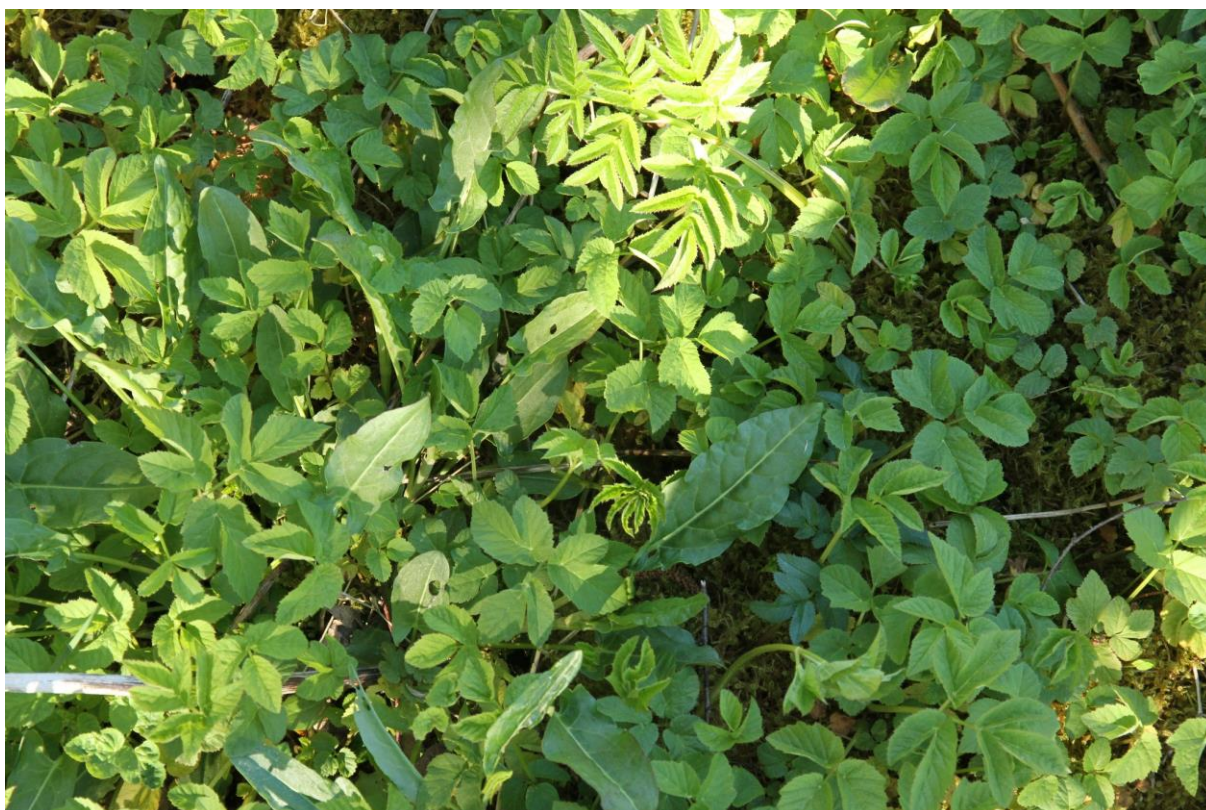
Det er ikke registrert noen arter eller tettheter av arter som skulle tilsi at tomta og tilgrensende arealer har stor betydning for fugler og annet vilt. Området vurderes likevel å ha *noe betydning* for både rådyr og for våtmarksfugler som er knyttet til sivskogen ved tomta.

4.3.2 Planter

På Artskart er det ikke lagt inn noen funn av planter (karplanter, moser, lav) innenfor tomta.

Under feltarbeidet den 16.5.2019 ble det stort sett registrert kun vanlig forekommende plantearter på tomta. Området er preget av ugras og kulturplanter, med et betydelig innslag av høymol, skvallerkål og engkransemose (bunnsjikt). Tomta er preget av gjengroing, med oppslag av småplanter av bjørk, selje, ask, rogn m.fl. Noe sitkagran inngår også.

På fuktige partier inngår en del vendelrot og sløke, mens mot kanten til ryfylkeveien finnes engflora med arter som ryllik, engfrytle, legeveronika og tiriltunge. Det er også innslag av næringskrevende arter som krusfagermose og stornesle på deler av tomta. I østre delen av tomta er det innslag av berg og blokk som har variert flora med moser, blant annet ryemose, småhinnemose og kysttvebladmose. Figur 4.1 og 4.2 illustrerer et utsnitt av typisk flora på deler av tomta.



Figur 4.1. Typisk flora på fuktig og næringsrik del av tomta. Her med skvallerkål, sløke, engsyre, vendelrot, engkransemose (bunnsjikt) m.fl.



Figur 4.2. I den østre delen av tomta inngår moserike berg.

Verdi

Plantelivet knyttet til tomta består stort sett av vanlig forekommende arter i distriktet. På blokken i (og delvis utenfor tomta) er det imidlertid berg med innslag av noen mer uvanlige moser for distriktet. Ingen av dem er rødlistet, men forekomsten vurderes å ha *noe verdi*. Det var her relativt stor forekomst av den lokalt uvanlige arter småhinnemose.

4.4 Verneområder

Det ligger ingen verneområder i tilknytning til planområdet, men Tau naturreservat ligger kun ca. 100 meter nord for tomta. Riksvei 13 og boliger skiller tomta fra naturreservatet.

4.5 Samlet verdi av naturmangfoldet i influensområdet

4.5.1 Oversikt

Tabell 4.2 og 4.3 gir en oversikt over de naturfaglige verdiene som er knyttet til de to områdene.

Tabell 4.2. Oversikt over naturfaglige verdier knyttet til influensområdet.

Type	Plan- og influensområdet
Landskapsøkologiske funksjonsområder	Lokaliteten ligger i et område som er vurdert å ha helt lokal landskapsøkologisk funksjon for forflyttende fugler. Noe verdi.
Naturtype	Ingen naturtyper på tomta oppfyller kriteriene til viktige naturtypene etter nye faktaark for naturtyper eller rødliste naturtyper. Naturtypene på lokaliteten er dermed uten betydning .
Økologiske funksjonsområder for arter	<p><u>Fugler og annet vilt:</u> Rådyr har et lokalt funksjonsområde i tilknytning til tomta. Trolig er det tilgrensende skog som utgjør det viktigste leveområdet, men det beites på tomta. Tomteområdet er såpass utsatt for menneskelig aktivitet at det ikke er spesielt egnet som kalvingsområde, men dette kan ikke utelukkes. Funksjonsområdet vurderes å ha noe verdi for rådyr.</p> <p>De fugleartene som er knyttet til området er vanlig forekommende. Sivsanger trolig i sivskogen, og området er også en mulig hekkeplass for knoppsvane. Sivskogen kan også ha en lokal betydning for andre arter som er knyttet til våtmark. Området gis noe verdi for våtmarksfugler.</p> <p><u>Planter:</u> Plantelivet knyttet til tomta har innslag av mange nærings- og arter, og et variert artsspekter. Berget på østsiden av eiendommen har innslag av flere oseaniske moser, som småhinnemose, kysttvebladmose. Denne delen av tomta gis noe verdi, mens det øvrige plantelivet på tomta har ubetydelig verdi.</p>
Verneområder	Tau naturreservat ligger 100 meter NV for tomta, men med en riksvei 13 og boliger som skille.



Figur 4.3. Beliggenhet av økologiske funksjonsområder for arter som er fremhevet.

5 PÅVIRKNING OG KONSEKVENSER

5.1 Forutsetninger

Grunnlaget for å vurdere tiltakets påvirkning og konsekvenser for naturmangfold er en vurdering av hvordan tiltaksplanene griper inn i naturmiljøet i området. Kriteriene for å vurdere dette nærmere fremgår av kapittel 3. Det foreligger to alternativer som skal vurderes:

Alternativ 0 - ikke gjennomføre tiltaket, dvs. stort sett som dagens situasjon

Alternativ 1 – gjennomføring av tiltaket

I kapitlet under påvirkninger er det vurdert de forekomster som er knyttet til området i dag.
Påvirkninger

5.1.1 0-alternativet

Dersom tiltaket ikke gjennomføres, forventes det *ubetydelige endringer* i situasjonen for naturmangfoldet i området.

5.1.2 Alternativ 1

Landskapsøkologiske funksjonsområder

Utbygging på tomta vil ikke ha noen betydning for det landskapsøkologiske funksjonsområdet som Bjørheimsvassdraget utgjør. Vannfuglene vil kunne bruke og forflytte seg i området som i dag. *Ubetydelig endring.*

Naturtype

Ingen viktige naturtyper vil bli påvirket med tiltaket. Tiltaket er ikke vurdert i forhold til naturtyper.

Økologiske funksjonsområder

Moser

Funksjonsområdet for moser (småhinnemose m.fl.) i den østlige delen av tomta forventes å bli lite påvirket av en boligbygging. Det forutsettes da at berget ikke sprenges bort. Det må likevel forventes noe lokalklimatiske endringer og at sammenhengen som funksjonsområdet er en del av, blir negativt påvirket. Lokaliteten vurderes derfor å bli *noe forringet*.

Rådyr

Ved utbygging av tomta, vil deler av funksjonsområdet for rådyr bli noe redusert. Dette vurderes til at leveområdet blir *noe forringet* for rådyr.

Fugler

Ved utbygging av tomta vil det bli noe mer menneskelig aktivitet knyttet til våtmarksområdet ved Bjørheimsvatnet. Dersom det benyttes båt, og anlegges brygge, vil lokale våtmarksfugler kunne bli noe forstyrret. Dette vil neppe føre til at f.eks. sivsanger og knoppsvane slutter å bruke området, men det kan ha negative påvirkninger på andre våtmarksfuglers bruk av området. Samlet sett vurderes tiltaket å føre til at våtmarksområdet blir *noe forringet* for fugler

For vanlig forekommende fugler som hekker på tomta, som løvsanger, vil hekkeområdet bli ødelagt/sterkt redusert. Disse forekomstene er imidlertid ikke fremhevet som viktige.

Pattedyr

Rådyr bruker området, trolig som beiteplass. Med en utbygging av tomta, vil artens arealbruk i området kunne bli redusert. Etablering av bolig vil ikke gi noen barrierevirkninger for artens bevegelser frem og tilbake mellom Tau naturreservat, da det er mer naturlige krysningspunkter over ryfylkeveien lengre sør. Tiltaket vurderes samlet sett til at funksjonsområdet for rådyr blir *noe forringet*.

5.2 Konsekvenser

Med grunnlag i gjennomgangen av verdi (kapittel 4) og påvirkning (kapittel 5), og ved bruk av konsekvensvifta i figur 3.1, er det i tabell 5.1 nedenfor gitt en oversikt over konsekvensene for naturmangfold ved 0-alternativet og utbyggingsalternativet.

5.2.1 Alternativ 0

Tabell 5.1 gir en sammenstilling av verdi, påvirkning og konsekvenser for viktige forekomster i det planlagt regulerte området dersom tiltaket ikke gjennomføres.

Tabell 5.2. Sammenstilling av verdi, påvirkning og konsekvenser for alt. 1.

Hovedkategori	Forekomster	Verdi	Påvirkning	Konsekvenser
Landskapsøkologiske funksjonsområder	<i>Fugl</i>	Noe	Ubetydelig endring	Ubetydelig miljøskade
Naturtype	Ingen viktige områder	Uten betydning	-	-
Økologiske funksjonsområder	<i>Moser</i>	Noe	Ubetydelig endring	Ubetydelig miljøskade
	<i>Våtmarksfugler</i>	Noe	Ubetydelig endring	Ubetydelig miljøskade
	<i>Pattedyr (rådyr)</i>	Noe	Ubetydelig endring	Ubetydelig miljøskade
Verneområder	-	-	-	-

Samlet sett vurderes 0-alternativet å ha **ubetydelige konsekvenser** for naturmangfoldet knyttet til området.

5.2.2 Alternativ 1

Tabell 5.2 gir en sammenstilling av verdi, påvirkning og konsekvenser for viktige forekomster dersom det bygges bolig på tomta, dvs. alternativ 1.

Tabell 5.2. Sammenstilling av verdi, påvirkning og konsekvenser for alt. 1.

Hovedkategori	Forekomster	Verdi	Påvirkning	Konsekvenser
Landskapsøkologiske funksjonsområder	<i>Fugl</i>	Noe	Ubetydelig endring	Ubetydelig miljøskade
Naturtype	Ingen viktige områder	Uten betydning	-	-
Økologiske funksjonsområder	<i>Moser</i>	Noe	Noe forringet	Noe miljøskade
	<i>Våtmarksfugler</i>	Noe	Noe forringet	Noe miljøskade
	<i>Pattedyr (rådyr)</i>	Noe	Noe forringet	Noe miljøskade
Verneområder	-	-	-	-

Samlet sett vurderes tiltaket å føre til **noe negativ konsekvens** for det naturmangfoldet som er knyttet til området i dag.

6 SAMLET BELASTNING

6.1 Truede og prioriterte arter

Ingen truede eller prioriterte arter vil bli berørt av tiltaket. Alle arter som ble registrert har vid utbredelse i Norge, og tiltaket vil ikke bety noe i forhold til deres status (les forvaltningsmål) i Norge eller lokalt. Tiltaket vil gi en ytterst marginal reduksjon av deres utbredelsesområde lokalt.

Selve tiltaket vurderes å ingen betydning i forhold til forvaltningsmålene for arter, som er (§5 i naturmangfoldloven):

Målet er at artene og deres genetiske mangfold ivaretas på lang sikt og at artene forekommer i levedyktige bestander i sine naturlige utbredelsesområder. Så langt det er nødvendig for å nå dette målet ivaretas også artenes økologiske funksjonsområder og de øvrige økologiske betingelsene som de er avhengige av.

6.2 Viktige, trua eller utvalgte naturtyper

Ingen viktige naturtyper er registrert i området. Selve tiltaket vurderes å ingen betydning i forhold til forvaltningsmålene for naturtyper, som er (§4):

«Målet er at mangfoldet av naturtyper ivaretas innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det arts mangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Målet er også at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det anses rimelig».

7 AVBØTENDE TILTAK

Det er ikke registrert noen spesielt viktige forekomster av naturmangfold i eller ved planområdet, men noen forekomster er vurdert å ha noe verdi.

Av hensyn til våtmarksfuglene bør det ikke tillates bygging av brygge mellom tomte og takrørskogen. Bergene med oseaniske moser bør heller ikke sprenges ut.

8 REFERANSER

Artsdatabanken 2018. Ny rødliste for naturtyper 2018. Nettversjon: <https://artsdatabanken.no>.

Direktoratet for naturforvaltning. 2000. *Viltkartlegging*. DN-håndbok 11.

Direktoratet for naturforvaltning. 2007. *Kartlegging av naturtyper - Verdsetting av biologisk mangfold*. DN-håndbok 13 2. utgave 2006 (oppdatert 2007).

Henriksen, S. & Hilmo, O. (red.). 2015. *Norsk rødliste for arter 2015*. Artsdatabanken, Norge. (nettversjon: <http://data.artsdatabanken.no/Rodliste>)

Jordal, J.B. 2014. *Oseanisk berg*. Faktaark for viktig naturtype.

Statens vegvesen. 2018. *Konsekvensanalyser*. Håndbok V712.

Thylen, A. og Reiso, S. 2014. Rik berglendt mark. Faktaark for viktig naturtype.

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL – STRAND KOMMUNE 2023 - 2035

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

Forslagsstiller:	Tore Bakken, ToBaCon AS
Er grunneier kjent med forslaget?	Grunneier er kjent med forslaget og vært delaktig i utarbeidelsen.
Dagens arealformål:	LNF
Foreslått arealformål:	Boligformål
Eiendom (Gnr./Bnr.):	Gnr. 16 Bnr. 224
Arealstørrelse:	Ca., 2000 m ²
Bebyggelsestype: (Eks. eneboliger)	Ikke bebygd i dag
Utnyttelsesgrad: (Eks. BYA, BRA, antall enheter)	Kommuneplanen regelverk inntil eventuell godkjent bruksendring. Da antas utnyttelsesgraden å bli 20% BYA + eventuell garasje
Byggehøyde:	Kommuneplanens bestemmelser
Beskrivelse av forslaget:	Eiendommen ligger i dag brakk og er lite egnet til dagens formål, LNF. Se ellers formuleringen i søknaden og vedlegget til innspillet til kommunedelsplanen.

Vurdering av måloppnåelse

	Hvis JA, beskriv nærmere:
Bidrar forslaget til å nå mål i kommuneplanens samfunnsdel?	Legge til rette for at det bli økt bosettelse i kommunen og utnyttelse av areal som ligger i tilknytning til andre boliger i området. Eiendommen passer best til industri og/ eller boligformål. Nærmeste nabo er regulert til industri og motsatt sider av R13 er det flere boliger. Den er lite egnet som beite eller rekreasjonsområde.
Bidrar forslaget til å nå mål i arealdelens planprogram?	Kanskje ikke direkte, men indirekte. Eiendommen ligger ved boligområde og har kort vei til Tau sentrum. Det er ikke et boligfelt, men en enkeltstående eiendom til bolig som ellers vil bli liggende brakk. Bidrar ikke negativt til økt transportbehov eller til konflikt opp mot landbruket eller naturmangfold.
Er forslaget i samsvar med vedtatt arealstrategi?	Hvis NEI, beskriv avvik fra arealstrategien:

Vurdering av natur, miljø og samfunnsinteresser:

Tema	Bliir følgende interesser	Hvis JA, beskriv nærmere:
------	---------------------------	---------------------------

	berørt av ditt innspill?			
	JA	NEI	VET IKKE	
Naturverdier/ biologisk mangfold		X		<ul style="list-style-type: none"> Som vedlegg til innspillet henvises det til rapport fra EcoFact datert mai 2019, hvor påvirkningen av det biologiske mangfoldet er beskrevet. Se også områdeanalyse datert 18.04.2022. Område analysen er laget av kommunen i etterkant av innsendt forslag. Ettersendes om det skulle være tvil om dokumentasjonen.
Områder med spesielle landskapskvaliteter		X		
Jord- og skogressurser (F.eks. dyrka mark eller beite)		X		Området ligger i dag brakk og benyttes hverken til beite, rekreasjon eller aktivt friluftsliv.
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		
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	X			Det må lages en løsning for tilkobling til offentlig vann og avløp. Dette er grunneier kjent med gjennom forhåndskonferanser med kommunen.

byggeområdet? (Bilvei, gang/sykkelvei, vann/slokkevann og avløp)				
Er det behov for utbedring for trafiksikkerhet? – (F.eks. trygg skolevei)		X		
Hvordan er kollektivtransporttilbudet i området?	X			Kollektivtilbudet er å sammenligne med tilbudet til/fra Tau.

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	J A	N E I	V E T I K K E	Beskrivelse
Ligger innspillet innenfor aktsomhetszone steinsprang og skred?		X		
Ligger innspillet innenfor aktsomhetszone flom? Eller er området utsatt for flom i elv eller bekk? Er det usikker is i nærheten f.eks. pga. regulert vann?	X			I den nyeste vurderingen ligger eiendommen innenfor hensynssoner. <ul style="list-style-type: none"> Utfordringer med eventuell høy vannstand i Bjørheimsvatnet løses ved å plassere bygningen optimalt på tomten og/ eller heve boligen slik at det ikke utsettes for flomfare.
Strålingsfare – høyspent. Går det høyspent-linje i nærheten?			X	
Er det forurenset grunn på arealet?		X		
Er området utsatt for støy?			X	Kan gjøres en vurdering av støyreducerende tiltak mot R13, alt avhengig av hvor bygningen plasseres på tomten.
Er det kjente ulykkespunkt eller farlige/oversiktlig 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/vannforning?		X		



STRAND KOMMUNE

Tobacon AS
Hagavegen 6
4100 Jørpeland

Deres ref.:	Vår ref.: 19/328-1 / ASLAGE	JournalpostID: 19/4804	Arkivkode: 16/224, L42	Dato: 06.02.2019
--------------------	---------------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------

16/224 Referat fra forhåndskonferanse - Næringsbygg med leiligheter

Tid: 30.1.2019
Sted: Strand kommune, Jørpeland

Til stede: Fra Tobacon AS: Tore Bakken
Fra Strand kommune: Trond Leirflåt, Tore Nådland og
Åge Eivind Aslaksen

Forfall:

Tore Bakken presenterte skisser for et kombinert nærings/boligbygg på eiendom gnr./bnr. 16/224. Eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Det ble på begynnelsen av 2000-tallet gitt dispensasjon for en bolig på eiendommen. Bakgrunnen for konseptet er en henvendelse fra en potensiell kjøper av eiendommen som ønsket et bygg av denne typen. Virksomheten vil være næringslokaler for f.eks. flislegger i kombinasjon med boliger for sesongarbeidere som arbeider i den samme virksomheten.

Tilbakemelding fra administrasjonen:

Det skal generelt svært gode grunner til for at administrasjonen kan innstille positivt til dispensasjon for nye bygg som ikke er landbruksbygg i LNF-områder. F.eks. helt spesielle grunner til at virksomheten kun kan etableres akkurat på denne plassen, og ingen andre plasser i kommunen som er avsatt til det aktuelle bygge-formålet i kommuneplanen. Vi kan ikke se at det er slike grunner i denne saken.

I tillegg til å ligge i LNF-område ligger også mesteparten av eiendommen innenfor hensynssone med byggeforbud langs vassdrag. Det er også et våtmarksområde med viktige naturverdier like øst for eiendommen. Strand kommune har rikelig tilgang til næringsstomter f.eks. i Nordmarka.

Den tidligere dispensasjonen var for en ren bolig og det er snart 20 år siden denne dispensasjonen ble gitt. Det har blitt vedtatt to kommuneplaner i ettertid der eiendommen ikke har blitt avsatt til bygge-formål. Administrasjonen kan derfor ikke legge vekt på denne tidligere gitte dispensasjonen.

Det er fullt mulig å søke og få saken opp til politisk behandling. Det er imidlertid en mulighet for at Fylkesmannen i Rogaland vil klage på et eventuelt dispensasjonsvedtak.

Tilknytning VA:

Postadr.:	Postboks 115, 4126 JØRPELAND	Tlf. sentralbord:	51743000	Telefaks:	51743001
Besøksadr.:	Rådhusgata 2a, 4100 JØRPELAND	Tlf. direkte:	51743062	E-post:	postmottak@strand.kommune.no

- Overvann (OV) er ikke problem kan enkelt ledes til Bjørheimsvatnet.
- Vann (V) kan tilknyttes privat vannledning 50 mm PE. Det kreves da en rett fra eier av den private vannledningen for tilknytning samt tinglyst dokument for et felles solidarisk ansvar for ledning som blir felles. Kommunal vannforsyning skjer via Århaug høydebasseng.
- Spillvann, kloakk, husholdnings avløp (SP) kan ikke tilknyttes før kommunalt VA strekk er bygget, se vedlegg 2. Her mangler tilknytning til offentlig renseanlegg på Tau et strekk på cirka 190 meter. Kapasitet på vannsiden vil også øke når VA strekket blir lagt, dublert vannforsyning. Pumpestasjon for SP er ikke bygget og må etableres før tilknytning. Når pumpestasjon er bygget samt VA strekk lagt vil en kunne kople på privat ledning SP dersom denne har kapasitet, det har den mest sannsynlig. Kreves da en Tinglyst avtale og rett som nevnt over.

Nærliggende eiendommer har i dag mest sannsynlig septikk-løsninger eller lignende for håndtering av SP. En midlertidig løsning før tilkopling til kommunalt SP må være i tråd med lovlig utslipp i henhold til utslipps avtale (antall PE) og må da søkes om utslippstillatelse til forurensningsmyndighet i kommunen/ fylkesmann eventuelt andre involverte parter.

Med hilsen

Åge Eivind Aslaksen
arealplanlegger
Plan og Forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Vedlegg:

16_224 tilknytning
Kommunalt VA strekk mangler tilknytning