

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>
Sendt: onsdag, juli 6, 2022 4:14 pm
Til: postmottak@strand.kommune.no <postmottak@strand.kommune.no>
Kopi: anita.ellefsen.hus@strand.kommune.no <anita.ellefsen.hus@strand.kommune.no>; Sunniva Idsø <Sunniva.Idso@norconsult.com>; Gerd Fjelde <gerd.reidun.fjelde@lyse.net>; Rasmus Nordbø <rasmus@fiska.no>; Tom Øystein Angelsen <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

Norconsult 



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

► INNSPILL KOMMUNEPLAN STRAND 2023 - 2035

Arealinnspill om: Gnr 44 bnr 918, 301 og 302

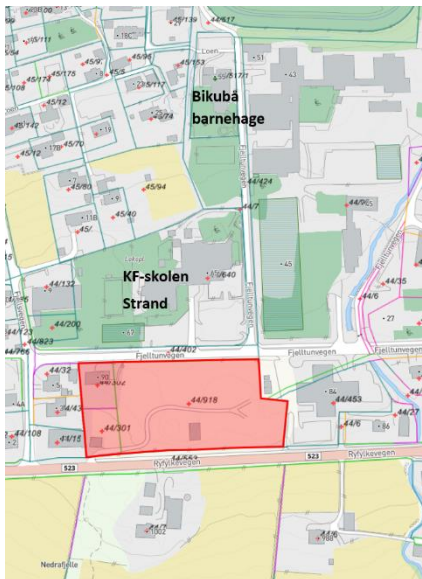
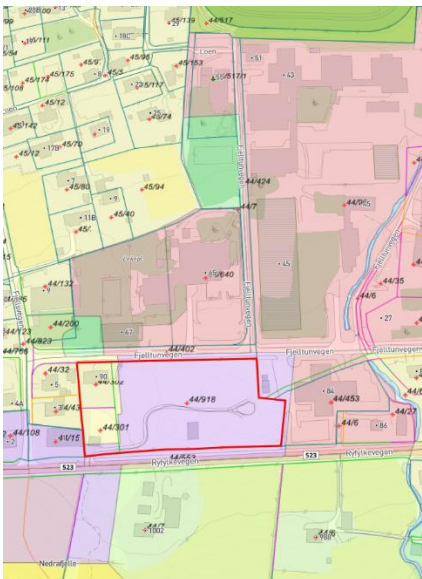
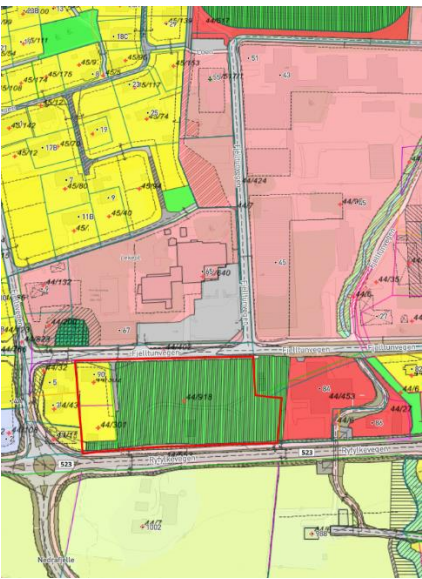
Opplysninger om forslagsstiller og eiendommen:

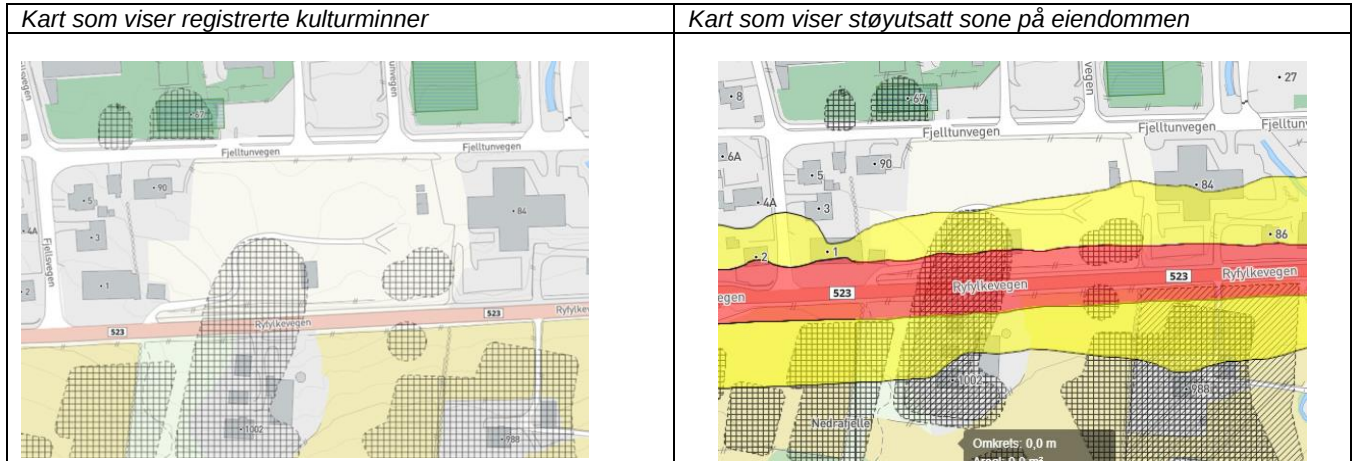
1	Hvem er forslagstiller, tiltakshaver, grunneier? Er eier av eiendommen gjort kjent med arealinnspillet?	Forslagsstiller: Norconsult AS Grunneier: Barnas Kulturhage v/Rasmus Nordbø Eiere av eiendommene er gjort kjent med arealinnspillet.
2	Eiendommene som omfattes av innspillet stedsnavn, adresse, gnr/bnr:	Jørpeland, gnr 44 bnr 918, 301 og 302 Eiendommen omtales som «den gamle campingplassen på Fjelde».
3	Hva er området avsatt til i gjeldende kommuneplan? Gjeldende regulering?	I gjeldende kommuneplan er området avsatt til næringsvirksomhet. Dette formålet omfatter følgende: Bnr 918: Kontor, hotell/overnatting, bevertning, industri, lager, bensinstasjon / vegserviceanlegg og annen næring. Bnr 301 og 302: Bolig Gjeldende regulering for eiendommen ble vedtatt i 1983 og er dermed eldre enn gjeldende kommuneplan. Området er regulert til campingplass.
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.	Eiendommen 44/918 er ikke lenger i bruk som campingplass. Området blir innimellom brukt til ulike utendørsaktiviteter og arrangementer i forbindelse med virksomhetene på motsatt side av Fjelltunvegen. På motsatt side av Fjelltunvegen er det etablert privat grunnskole 1-10, skolefritidsordning, privat barnehage og forsamlingslokale.

		<p>Innenfor området står det ett servicebygg tilknyttet driften av campingplassen.</p> <p>Området er i hovedsak gresslagt men, det er en del vegetasjon (store trær og busker) langsmed sør- og østre tomtegrense. Midt gjennom området er det etablert en gruset sti fra atkomst i nordvestre hjørne, fra Ryfylkevegen 523 og oppover gjennom tomten, østover.</p> <p>Innenfor eiendommen er det registrert 2 automatisk fredete kulturminner. Det vises til vedlagt rapport fra kulturhistorisk befaring fra Kulturavdelingen i Rogaland fylkeskommune 01.04.11 (vedlagt).</p> <p>Det ene kulturminnet er en del av 34910 som er et gravfelt (tre gravrøysen og en kjøkkenmødding), som strekker seg både på oppsiden og nedsiden av Ryfylkeveien. Gravrøys nr. 1. ligger innefor omsøkt eiendom 44/918. Røysa skal være 35 meter i diameter og ca. 3 meter høy. Den er klart markert og godt synlig og bevokst med gras, lyng, bjørk og rogn. I midten er det et krater med d. 1,5 m og 0,3 m dypt.</p> <p>Det andre er kulturminnet 34911 er et gravminne, som ligger i tomtens sør-østre hjørne, bort mot helsestasjonen på naboeiendommen. Gravrøysa måler ca. 12 meter i diameter og er ca. 0,5 meter høy. Den er uklart markert og lite synlig. Delvis gras- og mosekledd med rogn, bjørk og eik. Mye større og mindre stein er synlig. Svært omrotet, særlig i midten hvor mye av masser er fjernet. Røysa ble gjenfunnet og målt inn med GPS.</p> <p>Til sammen utgjør disse kulturminnene med sikringssoner ca.</p>
--	--	--

	<p>2140 m² av tomtestørrelsen på 9140 m²</p> <p>Eiendommen 44/302 er en boligtomt hvor det står oppført en bolig. Boligen brukes tilknyttet KF-skolen.</p> <p>Eiendommen 44/301 er en del av atkomstområdet til den gamle campingplassen. Det står en bod som var tilknyttet campingdriften på tomten.</p>
--	--

Beskrivelse av arealinnsnittet og kart som er relevant for forslaget:

Kartutsnitt	Gjeldende kommuneplan- arealdel	Gjeldende reguleringsplan
<p data-bbox="162 994 585 1028"><i>Forslag til formålsendring -planområdet</i></p> 	<p data-bbox="620 994 1043 1028"><i>Gjeldende kommuneplan- arealdel</i></p> 	<p data-bbox="1078 994 1501 1028"><i>Gjeldende reguleringsplan</i></p> 



Forslag til endret arealbruk i ny kommuneplan arealdel 2023-2035

Forslagsstillerne ønsker å få endret avsatt formål i kommuneplanen fra næringsformål til offentlig/privat tjenesteyting. Grunnen er at KF skolen Jørpeland og Barnas Kulturhage (privateiet barnehage), i dag er fullt utbygd og behovet for tilleggsareal er allerede til stede.

Eiendommene er til sammen 11 222 m², og ligger på motsatt side av Fjelltunvegen (vis a vis) de etablerte funksjonene til offentlig-/privat tjenesteyting.

Atkomsten til eiendommen tenkes inn direkte via Fjelltunvegen.

Merknadsstillers vurdering

Å samle disse arealene, som ligger med kort avstand til hverandre, vurderes til å være naturlig og riktig, for å dekke behovet for tilleggsareal.

Kapasitetet i de offentlige barnehagene på Jørpeland er fullt opp og behovet for flere barnehageplasser er fremmet.

Dersom det frem i tid vil være et behov for sambruk mellom funksjonene på hver side av Fjelltunvegen, kan det være en mulig løsning å etablere opphøyd gangfelt i Fjelltunvegen (eller annet fartsdempende tiltak). Opparbeidelse av regulert fortau i tillegg til fartsdempende tiltak vurderes til å fremme trafiksikkerheten.

Trafikken i skoletiden er for øvrig liten på denne strekningen når undervisningen er startet.

Med hensyn til automatisk fredete kulrminner som ligger innenfor eiendommen vurderes formålet offentlig-/privat tjenesteyting som et bedre egnet formål enn næringsformål. Dette fordi en stor del av tomten må etableres som uteareal og kulturminneområdene kan inngå som en naturlig og fin del av dette. Ved næringsbebyggelse er kravene til uteoppholdsareal ikke tilstede, foruten eventuelle krav til parkering. Kulturminnene vil dermed ikke bli ivaretatt på samme måte.

Det gjenstående mulige byggeområde på tomten, når registrerte kulturminner med sikringssoner er fratrukket er ca. 6500 m².

Sjekkliste nedenfor for vurdering av risiko, sårbarhet og konsekvenser avdekker ingen vesentlige negative konsekvenser for tiltaket, dersom bygging utenfor støyutsatt sone og utenfor områdene for registrerte kulturminner.

Konsekvenser, risiko- og sårbarhetvurderinger:

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
Naturrisiko/naturfare:				
11	Er området utsatt for steinskred, jordskred eller snøskred? Er det utsatte stup i eller i nærheten av området?		x	
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	Eiendommen 44/918 består av et opparbeidet område til campingplass, og er et område som i all hovedsak er gresslagt Med hensyn til sikker byggegrunn er det ingen påviste 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	Ingen av eiendommene ligger i registrerte områder for jord- og flomskred i NVE sitt aktsomhetskart eller i Temakart Rogaland.
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	
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
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	
19	Er området (sjø/land) påvirket/forurenset av nåværende eller tidligere aktivitet/virksomhet? <ul style="list-style-type: none"> • Industri • Avfallsdeponi • Militære anlegg, fjellanlegg, piggrådsperringer? 		x	Det er ikke registrert forurenset grunn i området.

	<ul style="list-style-type: none"> • Gruvedrift, åpne sjakter, steintipp • Landbruk, gartneri • Spillvann Forurenset sjøbunn			
20	Er utbygging i området forsvarlig? Vil nybygging begrense muligheter for videre- utvikling 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 høgspentmaster 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"> • veitrafikk • virksomheter • skytteranlegg, militære anlegg • flyplass 	x		Del av eiendommen som ligger nærmest fylkesveien ligger i støyutsatt område. I dette området ligger også de registrerte kulturminnene. Eventuelt byggeområde vil bli liggende innenfor den nordlige delen av tomten og dermed utenfor støyutsatt område.
Trafikk:				
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"> • Til barnehage/skole • Til idrettsanlegg, nærmiljøanlegg • Til forretninger • Til busstopp/kollektivknutepunkt Er området utsatt for trafikkstøy? Er området utsatt for luftforurensing fra trafikk? Pågår transport av farlig gods i/gjennom området?	x x x	x x	Fjelltnvegen ligger mellom etablert skole- /barnehageområde, og omsøkt eiendom til samme formål. Det er regulert fortau på begge sider av Fjelltnvegen. Del av området er utsatt for trafikkstøy. Forslag til tiltak er omtalt i merknadsstillers vurdering.
Samfunnssikkerhet:				
25	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjeneste spesielle ulemper for området? <ul style="list-style-type: none"> • Elektrisitet • Tele, data og TV-anlegg • Vannforsyning • Renovasjon/spillvatn • Veier, broer, tunneller • Finnes det alternativ tilgang/forsyning ved brudd/bortfall? 		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 slukkevann? (brannforsyning – mengde, trykk)	-	x	Er ikke undersøkt eller testet. Må følges opp senere ved regulering.
27	Har området tilstrekkelig adkomst for brannbil?	x		
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	Ingen kjent risiko.
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	
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 låsettingsplasser • akvakulturanlegg • ledningsnett i sjø • forsvarets forbudsområder • råstoffområder i sjø • fuglefredningsreservat • naturreservat • biologisk mangfold (ålegrassenger, taeskog m.m.) 		x	
Naturverdier, naturmangfold, landskap:				
31	Ligger tiltaket nær eller i konflikt med områder som er vernet eller har stor verdi som naturområde?		x	
32	Har området eller nærområde spesielle landskapskvaliteter?		x	Området har ikke kjente spesielle landskapskvaliteter.

Kulturminner, kulturmiljø:				
33	Ligger tiltaket nær eller i konflikt med kjente kulturminner eller kulturmiljø? Er det Sefrak-registrerte bygg innenfor foreslått område?		x	Det er to automatisk fredete kulturminner i området. Se pkt. 4 i Opplysninger om eiendommen (innledningsvis) og merknadsstillers vurdering.
Friluftsliv, forholdet til allmennheten:				
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.
36	Er området i bruk til lek og rekreasjon for barn og unge? Hvordan vil tiltaket påvirke bomiljø og barn og unges oppvekstvilkår?		x	
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.
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	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	

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

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.

Strand Kommune v/
Anita Ellefsen Hus

Deres ref.:

Vår ref.:

52205127/brev_Tilleggsinformasjon ar.docx

Dato:

2023-07-10

► Tilleggsinformasjon arealinnspill kommuneplan Strand kommune for gnr 44 bnr 918, 301, 302

Vi viser til tidligere innsendt innspill for eiendommene datert 6.7.2022 og senere dialog hvor Strand kommune etterspør mer informasjon hva eiendommene er tenkt benyttet til. Det etterlyses også noe mer informasjon hvordan utvikling og bruk av eiendommen kan forventes å bli, sett i forhold til hensynssoner rundt gravrøyser på eiendommen 44/918.

Grunneier Klippen Eiendomsselskap AS (tidligere navn Barnas Kulturhage) sitt hovedformål med innspillet er å utvikle og bruke eiendommen til 1-10 skole eller eventuelt en større barnehage utbygging. Derfor er det tidligere gitt innspill om å få arealformål «Offentlig/privat tjenesteyting» på eiendommene. Grunneier eier også eiendommene på motsatt side av Fjelltunveien som er utbygd og i drift som «offentlig/privat tjenesteyting». Målsetningen for grunneier er at ny bygningsmasse og uteareal sør for Fjelltunveien på de nevnte eiendommer kan drives uavhengig av driften på motsatt side av Fjelltunveien. Dette vil også redusere elever og ansatte sitt behov for å krysse Fjelltunveien til et minimum.

Ny bygningsmasse for en 1-10 skole med ca 200 elever (eventuelt barnehage) er i hovedsak tenkt plassert på eiendommene 44/301 og 44/302, men det vil også være behov for noe bygningsmasse i nordvestre hjørne av 44/918. Antatt areal behov for bygningsmasse på 44/918 utgjør ca 1,5da tomteareal, og vil ha god avstand til nærmeste hensynssone for kulturminner.

De 2 arealer avsatt til hensynssone for kulturminner på eiendom 44/918 er i en videre planlegging tenkt avsatt til arealformålet «Vern av kulturmiljø eller kulturminner». Samlet areal for de 2 hensynssoner på eiendom 44/918 er ca 2,2da, og forslagsstiller er fleksibel hvordan arealet i hensynssoner skal være tilgjengelig for allmennheten og elever/barn. Det vil i alle tilfeller være viktig å sikre en god skjøtsel av arealet i hensynssonene.

Øvrig areal på eiendom 44/918 er tenkt brukt som uteareal for ny 1-10 skole (eller barnehage) inkludert nødvendig parkering/sykkelparkering for ansatte, besøkende og elever.

Registrert støyutsatt sone langs Ryfylkevegen omfatter begge hensynssoner for kulturminner og mye av den sørlige halvdel av 44/918. Uteområder for elever bør av hensyn til støy i hovedsak legges til arealene på nordre halvdel av 44/918.

Med vennlig hilsen

Einar Vevatne