

Notat - tilleggsvarsling Skarbekken (plan ID 1130_10-15).

Varsel om detaljregulering av felt o_U
Strand kommune
Plan ID 1130_10-15



Innholdsfortegnelse

1.	Tilleggsvarsling, detaljregulering av felt o_U i som del av endring områdeplan	3
2.	Beskrivelse av felt for detaljregulering.....	5
3.	Gjeldende planer og føringer.....	8
3.1	Regionalplanen.....	8
3.2	Kommuneplanen	8
3.3	Områdereguleringsplan	9
4.	Presentasjon av prosjektet	11
4.1	Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (ROS).....	13
4.2	Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)	13
4.3	Planprosess og medvirkning	13
4.4	Vedlegg	14

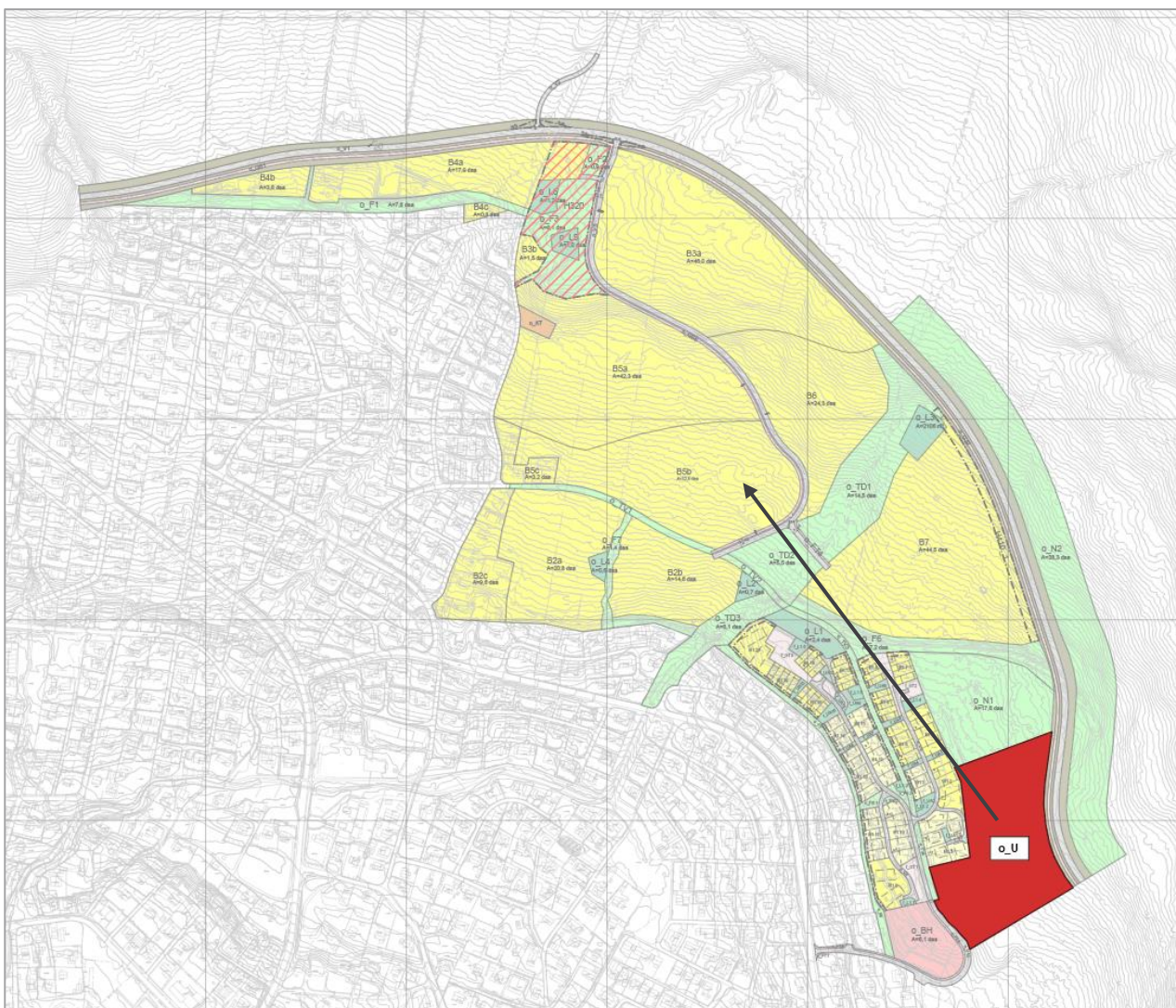
Prosjekt:	Detaljregulering Skarbekken felt o_U
Prosjektnummer:	10210372
Kunde:	Jørpeland utbyggingsselskap
Rev:	18.09.2023
Dato:	
Opprettet av:	Gudrun H. Oma
Kontrollert av	Sigrid Salicath
Dokumentreferanse	

1. Tilleggsvarsling, detaljregulering av felt o_U i som del av endring områdeplan

Det er ønskelig å videreutvikle boligområdet Skarbekken. Felt o_U er i dag avsatt til undervisningsformål. Formålet flyttes internt i planområdet, og det som i dag er o_U detaljreguleres til boligformål.

For ytterligere informasjon om vurderinger som ligger til grunn for flytting av undervisningsformål vises det til [vedlegg 3](#), notat vedrørende flytting av skoletomt som var orienteringssak i Forvaltningsutvalget 30.08.2023.

Som del av tilleggsvarslingen er det utarbeidet et skisseforslag som viser mulig utvikling av feltet. Skisseforslag presenteres i kapittel 5.



Figur 1-1 Område o_U markert med rødt er i dag avsatt til undervisning, flyttes internt i planområdet (Se pil i kart), og det som i dag er o_U detaljreguleres til boligformål.

Historikk

Områdeplanen ble godkjent av kommunestyret september 2011

Endring av plan varsles mars 2019

Varslingen gjelder

- Endring av interne atkomstveger
- Feltinndeling
- Vurdere endret plassering av felt for undervisningsformål

Planendringen 1. gangsbehandles i forvaltningsutvalget februar 2020

Planendring sendes på offentlig ettersyn mars 2020

Notat flytting av skole fremmes som Orienteringssak august 2023**Nå**Tilleggsvarsling planendring (dette notatet) sept 2023

Tilleggsvarslingen gjelder:

- Flytting av felt o_U internt i området.
- Dagens o_U endres til boligformål og detaljreguleres i områdeplanen.

Videre Prosess

Ny 1. gangsbehandling av planendring

Høring og off. ettersyn

Sluttbehandling av planendring

Forslagsstiller/oppdragsgiver:	Jørpeland utviklingsselskap AS
Plankonsulent:	Sweco Norge AS v/Gudrun H. Oma
Grunneier	Karl Johan Jørmeland
Gård / bruksnummer	47/799

2. Beskrivelse av felt for detaljregulering

Feltet ligger nordøst for Jørpeland sentrum, nær Førland barnehage. Det er gang- eller sykkelavstand til målpunkt som sentrum (1,2km), skole og idrett (1,7km). Terrengnet på Jørpeland er stigende, med sentrum omkring kote 20, skole og idrett på ca. kote 45, og planområdet på kote 110. Terreng påvirker gang- og sykkelbruken da stigningen kan gi en opplevelse av lenger avstand. Nærmeste bussholdeplass er Fullshamarvegen, ca. 200m fra planområdet.



Figur 2-1 Målpunkt: Skole/idrett (34 min. gange), sentrum (27 min. gange) og Førland barnehage (3 min. gange)



Figur 2-2 Oversiktsbilde

Feltet er ca. 27 daa og består av gnr. 47 bnr. 799. Det finnes ingen bygninger innenfor planområdet i dag, vegetasjonen er stort sett enkelttrær, gress og einerbusker. I vest går Fullshammaren. I sørvest ligger Førland barnehage. Resten av planområdet grenser stort sett til blandingsskog av høy bonitet. Stigningen i området er stor, og feltet heller mot sørvest, dette gir god utsikt fra tomten. Gjennomsnittlig stigning i retning øst-vest er på 13%. Terrengtet fortsetter å stige mot nordøst også utenfor planområdets avgrensning. Innenfor området finnes stier som er en del av et større stinettverk som blant annet leder nordover til Førlandsnuten, Regnarvatnet og i øst til dagsturhytta Hammarbu. Gjennom området i retning nord-sør er det en tydelig sti som ofte er i bruk av barnehagen i Førland barnehage. Stien leder til en mye brukt gapahuk ca. 180 meter nord for planområdet.



Figur 2-3 grønn pil fra barnehage til gapahuk



Figur 2-4 Gapahuk øst for planområdet

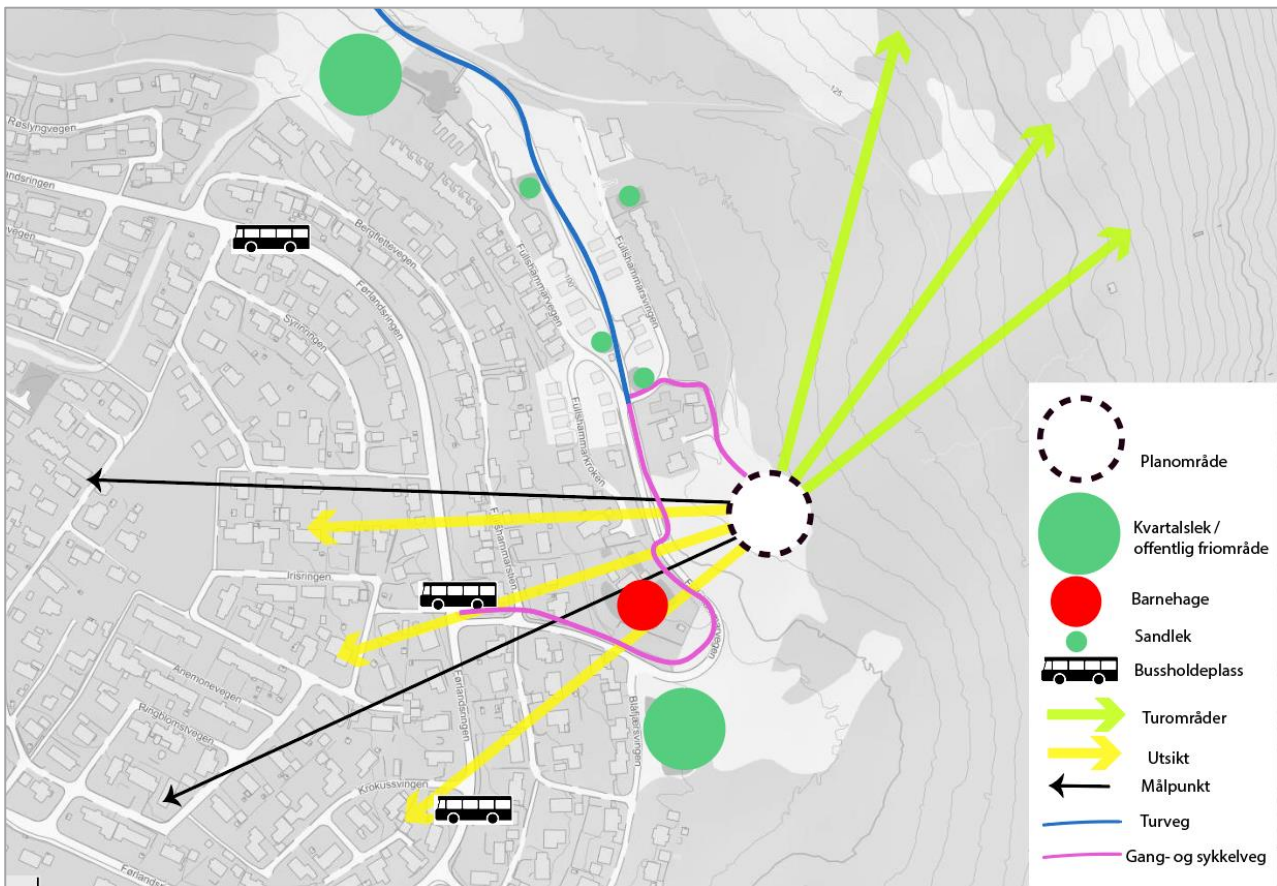


Figur 2-5 Sti gjennom området



Figur 2-6 Utsikt fra planområdet

Feltet har en rekke kvaliteter som bør ivaretas og videreføres i detaljreguleringen av feltet. Kartet under oppsummerer viktige kvaliteter som er registrert i området. Feltet ligger tett på turområder, og ved en utvikling av området er det viktig med gode koblinger til eksisterende gangveger, men også gjennom planområdet for å gjøre turområdene tilgjengelige. Feltet har en flott og luftig plassering med god utsikt og gode solforhold. Det er kort veg til bussholdeplass fra feltet, og store offentlige grønt- og lekeområder i nærheten.



Figur 2-7 Registreringskart med viktige elementer som bør ivaretas ved utvikling av området

3. Gjeldende planer og føringer

3.1 Regionalplanen

I regionalplanen for Jæren og søre Ryfylke er Jørpeland et regiondelsenter, og et prioritert utviklingsområde. Området ligger i parkeringssone 4, hvor faglig råd/anbefaling om parkering for bolig er 1,2 plasser for blokkbebyggelse, og 1,8 plasser for småhusbebyggelse. Antallet plasser inkluderer gjesteparkering.

Bil	Sone 4
Høy arbeidsplass- og besøksintensitet: Kontor, kjøpesenter, forretning, tjenesteyting	0,9
Lav arbeidsplass- og besøksintensitet: Industri, lager	0,5
Bolig	1,2 Blokkbebyggelse* 1,8 Småhusbebyggelse*

Figur 3-1 Regionalplanens anbefaling om parkering for bolig i dette området

Utnyttelse for nye områder utenfor kollektivakser og større tettsteder skal ha en utnyttelse på 60-100% BRA. Mål skal være å

- Tilrettelegge for varierte og arealeffektive boligområder
- Bilfrie uteområder og gatetun, og god tilkomst til gang/sykkelveier og kollektivholdeplass
- God tilpasning til landskapet og omgivelsene rundt

3.2 Kommuneplanen

Arealdelen for kommunen er vedtatt i kommunestyret 12.09.2012, og er nå under revidering. Planarbeidet tar utgangspunkt i gjeldende kommuneplan fra 2012.

Bestemmelser som er relevante for planområdet:

§ 1.5 g) Skarbekken skal bygges ut etter 2012, og med gjennomsnitt 30 boenheter i året

§ 2.2 a) Ved regulering av større nye boligområder skal gjennomsnittlig boligtetthet være minimum 1,5 bol/daa

§ 2.4 g) Lekeplass for større barn skal anlegges for minst hver 100 bolig. Den skal ikke ligge mer enn 150 m fra bolig. Det skal så langt det er praktisk mulig gis mulighet for variert aktivitet som ballspill, skirenn, lek i

naturterreng og byggelek. Lekeplassen bør derfor inneholde flate områder, bakker, åpne områder og områder med skog.

§ 2.4 h) Sandlekeplass utløses av min. 4 boliger og dekker inntil 25 boliger. Det skal ikke ligge mer enn 50m fra bolig, eller være mindre enn 150m². Den skal ha adkomst som er tilstrekkelig trafiksikker, ha god solbelysning og utstyres med sandkasse og bord og benker for barn og voksne.

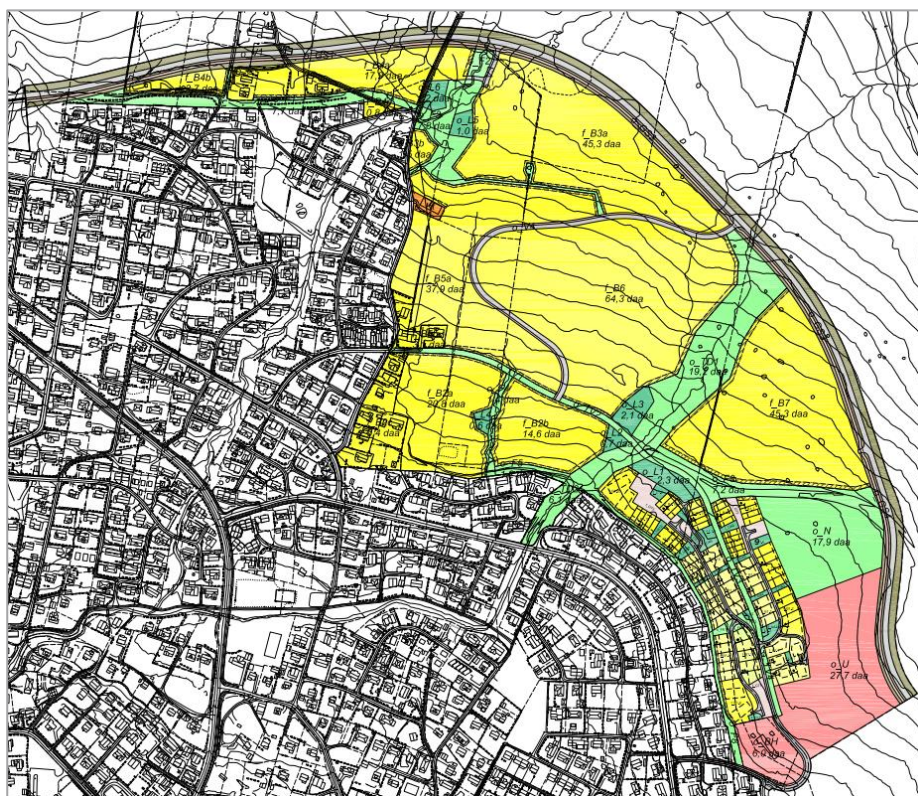
§ 2.4 i) For hver boenhet skal det være minimum 15 m² felles uteoppholds - og lekeareal.

§ 2.4 j) Leke- og rekreasjonsarealer skal ha en skjerma plassering, og ha min. 5 timer solinnstråling ved jevndøgn.

§ 2.4 k) Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som del av leke- eller rekreasjonsareal

§ 2.5. Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov: Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. boenhet pluss 1 bil pr. bolig for besøkende.

3.3 Områdereguleringsplan



Figur 3-2 Gjeldende områderegulering.

Planområdet er i gjeldende plan satt av til undervisningsformål. Det er igangsatt prosess vedrørende relokalisering av undervisningsformålet i områdereguleringsplan for Skarbekken, plan 10-15.

I rekkefølgebestemmelsene til felt o_U er det krav om oppgradering av eksisterende atkomstveg med fortau, og etablering av et fordryningsvolum for overvann på 200 m³.

For øvrige rammer er det tatt utgangspunkt i at fellesbestemmelser for boliger i områdeplanen vil gjelde for dette feltet også:

Minimumsutnyttelsen for de ulike områdene i områdereguleringsplanen er fra 1-3 boliger pr daa.

Nøyaktige høydebestemmelser for bebyggelsen vil bli endelig bestemt i detaljreguleringen. Parkering for bil og sykkel skal løses i henhold til kommunens til enhver tids gjeldende regulering.

Bebyggelsen utformes og høyde plasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form.

Følgende høyder gjelder om ikke annet er spesifisert under delfeltene:

- Ved flatt tak og saltaksløsning gjelder maksimal 6,5 m gesimshøyde og maksimal mønehøyde 10 m.
- Ved pulttaksløsning gjelder maksimal laveste gesims 6,5 m, maksimal høyeste gesims 8 m.

Det tillates takopplett inntil maks høyeste gesimshøyde for opptil 4,5 m. Det tillates etablert takterrasser på bolig og carport.

Der carport / garasje plasseres vinkelrett på offentlig vei, skal det være en avstand på 5 meter. Parallelt med vei skal avstanden mellom carport/garasje og offentlig vei være minimum 2 meter.

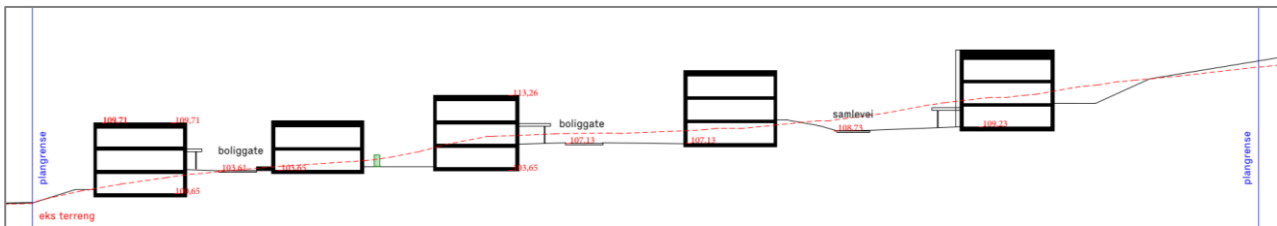
I området med hensynssone ras- og skredfare skal det foretas utredning av snøskredfare og rasfare og eventuelle avbøtende tiltak som er nødvendige for å sikre nedenforliggende område skal etableres her.

4. Presentasjon av prosjektet

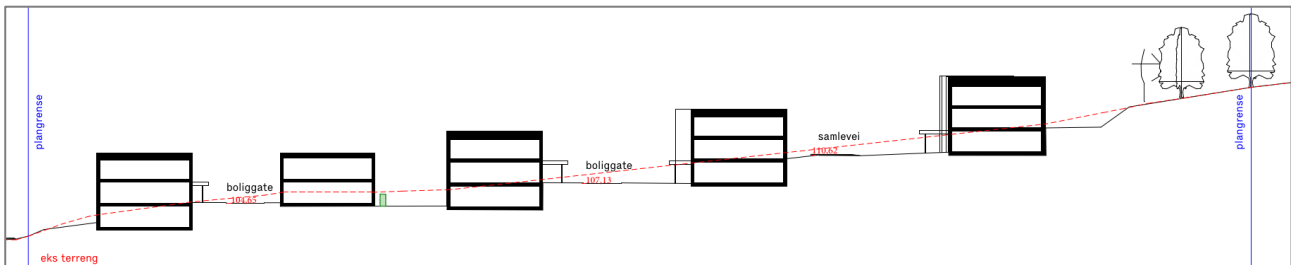
Konseptet som beskrives skisserer potensial for utbygging av felt o_U. Det skrånende terrenget er premissgivende for utforming, og plassering av bygg. Adkomst for kjørende, syklende og gående planlegges fra Førlandsringen via Fullshamarvegen. Veger er plassert med mål om best mulig terrengtilpasning. En utbygging i området vil likevel medføre vesentlige terrenginngrep. Skisseforslaget viser en kombinasjon av rekkehus, eneboliger og én firemannsbolig, totalt 63 boenheter. Bebyggelsen harmonerer godt med omkringliggende bebyggelse, og blir en naturlig utvidelse av det etablerte nabolaget. Planområdet er på ca. 27 daa, hvilket gir en tetthet på ca. 2.4 boliger per dekar. Dette er noe under kommunens tetthetskrav på 2,5 boliger per dekar for boliger nærmere enn 300 meter fra busstrasé.



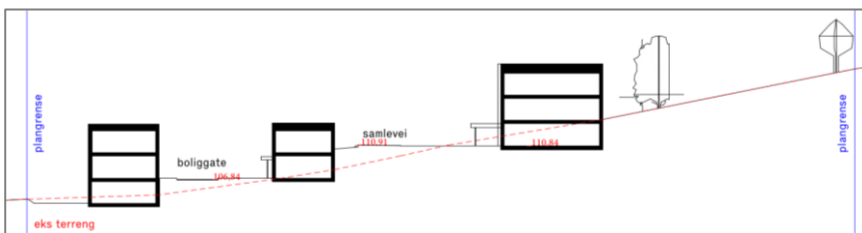
Figur 4-1 Skisseforslag, snitt gjennom området markert med rødt, sirkler viser 50 meter radius rundt sandlek (SjøFasting)



Figur 4-2 Snitt A (SjoFasting)



Figur 4-3 Snitt B (SjoFasting)



Figur 4-4 Snitt C (SjoFasting)

Snittene over viser hvordan bygg og vei kan plasseres i terrenget. Terrenget og byggenes plassering gjør at området oppleves som romslig, og gir utsikt for de fleste boligene.

Privat uteoppholdsareal

Boligene er vist med varierende størrelse på privat uteoppholdsareal, rekkehus og eneboliger har alle minimum 6 meter hagedybde.

Felles uteoppholdsareal og lek

Det er 4 sandlekeplasser innenfor planområdet, i skissen ligger alle boligene innenfor 50 meter avstand til sandlek. I videre arbeid med planen vil det vurderes å slå sammen to eller flere lekeplasser hvor avstandskravet settes til side for å øke kvalitet på felles uteoppholdsareal. På denne måten kan det etableres et større fellesområde for lek og opphold for flere aldersgrupper, med mål om å skape et samlingspunkt for feltet.

Antallet boliger i planen utløser ikke krav til etablering av kvartalslekeplass, og det legges ikke opp til etablering av kvartalslekeplass innenfor felt o_U. Det ligger to offentlige uteoppholdsarealer utenfor planområdet. I nord, langs gangveien mot Rubinvegen (ca. 390 meter unna planområdet) er det etablert en kvartalslekeplass på 2,4 daa. I sør, på motsatt side av Fullshamarvegen (ca. 250 meter unna planområdet) ligger et offentlig friområde på 4 daa.

Mobilitet

Atkomst til, og interne veger i området styres i stor grad av terreng. I skissen er det ikke vist gangfelt langs samlevegen. I planprosessen vil det vurderes hva som vil være den beste atkomsten til området for myke trafikanter. Atkomst for myke trafikanter må legges til grunn for plassering av renovasjon.

Parkering

I skissen er det lagt til grunn én biloppstillingsplass pr boenhet + én plass for besøkende på egen tomt. Sykkelparkering løses på egen tomt. Firemannsboligen har én parkeringsplass for hver boenhet samlet på bakken, i tillegg skal det legges til rette for én gjesteparkeringsplass per boenhet. Sykkelparkering planlegges samlet, og nær inngang.

4.1 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (ROS)

Det utarbeides ROS-analyse etter DBSs mal. Oppsettet baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder, samt nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet.

Området ligger i skrånende terreng, og deler av planområdet berøres av utløpsområde for snøskred i bratt terreng, vil dette være tema i videre planarbeid.

Det er gjort en flomvurdering for hele Jørpeland i regi av Strand kommune. Flom vil være et viktig tema i ROS-analysen

4.2 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

Konsekvensutredningsplikten er vurdert ut fra kravene i kapittel 2 og 3 i KU-forskriften, samt forskriftens vedlegg 1. Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan, og det vurderes at tiltaket ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

4.3 Planprosess og medvirkning

Det er ikke kjente interessekonflikter som følge av planforslaget, men området er i dag brukt som turområde og barnehagen bruker en gapahuk på oppsiden av feltet. Planforslaget må legge til rette for videre bruk av gapahuk.

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

- Tilleggsvarsel – detaljregulering av felt o_U til bolig, og flytting av undervisningsformål
- Annonsering i avis og brev til berørte parter, kunngjøring på kommunens nettside
- Ny 1. gangsbehandling av områdereguleringsplan
- Høring og offentlig ettersyn
- 2. gangsbehandling
- Sluttbehandling

4.4 Vedlegg

Vedlegg 1. Varslet plangrense

Vedlegg 2. Situasjonsplan og snitt

Vedlegg 3. Notat vedrørende flytting av skoletomt