



# Planinitiativ

---

Detaljregulering for gnr./bnr. 42/24, Tveitavikvegen

Plan-ID: 1130202203

Strand kommune

Dato: 28.03.2022



## Prosjektinformasjon

<b>Prosjektets tittel:</b>	Detaljregulering for gnr./bnr. 42/24, Tveitavikvegen
<b>Plan-ID:</b>	1130202203
<b>Dokument:</b>	Planinitiativ
<b>Prosjektnummer:</b>	1019
<b>Oppdragsgiver:</b>	Yellow Invest AS
<b>Rådgiver:</b>	Vial AS
<b>Versjon:</b>	1
<b>Dato:</b>	28.03.2022
<b>Prosjektleder:</b>	Ørjahn Hjelm Andersen
<b>Prosjektmedarbeider:</b>	Kristin Ye-Eun Yoon
<b>Andre nøkkelpersoner:</b>	
<b>Lagret:</b>	P:\1019_Detaljregulering boligfelt Solvik\07_Beskrivelse\Planinitiativ

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av
1	28.03.22	Til oppstartsmøte	KYY	ØHA

## Innhold

1.	INNLEDNING .....	4
1.1.	Bakgrunn .....	4
1.2.	Ansvarlige .....	4
1.3.	Formålet med planen .....	4
1.4.	Planområdet og omgivelsene .....	5
1.4.1.	Planavgrensning og lokalisering .....	5
1.4.2.	Beskrivelse av planområdet .....	5
1.5.	Plansituasjon og føringer .....	7
1.5.1.	Statlige og regionale planretningslinjer: .....	7
1.5.2.	Forhold til kommuneplan .....	8
1.5.3.	Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer .....	9
1.6.	Tidligere planforslag for området .....	10
2.	PRESENTASJON AV PLANIDÉEN .....	11
2.1.	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak .....	11
2.2.	Funksjonell og miljømessig kvalitet .....	11
3.	VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE .....	12
3.1.	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser .....	12
3.2.	Aktuelle utredningstema .....	12
4.	SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET .....	13
5.	KONSEKVENSTREDNING .....	13
6.	PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING .....	13
6.1.	Vesentlige interessenter som berøres av planinitiativet .....	13
6.2.	Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart .....	13
6.3.	Medvirkningsprosess .....	13
6.3.1.	Varsel om oppstart .....	13
7.	Vedlegg .....	14

## 1. INNLEDNING

### 1.1.Bakgrunn

Planinitiativet gjelder igangsetting med privat reguleringsplan for deler av gård- og bruksnummer 42/24, Tveitavikvegen. Det er et ønske å benytte planområdet til oppføring av eneboliger i rekke og reetablering av eksisterende låve, samt utbedre adkomstvegen.

Området har vært regulert til boligområde på tidligere tidspunkt, men er i dag regulert til næringsvirksomhet (camping) i gjeldende kommuneplan for Strand kommune.

Planinitiativet oversendes i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §§ 1 og 2, og prop. 149 L.

Notatet omtaler premissene for videre planarbeid og redegjør for forhold som er listet opp i § 1 punkt a) til l) i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl).

### 1.2.Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Vial AS
	Kontaktperson	Ørjahn Hjelm Andersen
	E-post	<a href="mailto:oha@vial.no">oha@vial.no</a>
	Telefon	974 88 108
Oppdragsgiver	Firma	Yellow Invest AS
	Kontaktperson	Geir Frode Skjæveland
	E-post	<a href="mailto:gfs@livall.no">gfs@livall.no</a>
	Telefon	450 02 472
Hjemmelshaver	Navn	Yellow Invest AS
	E-post/tlf	Geir Frode Skjæveland

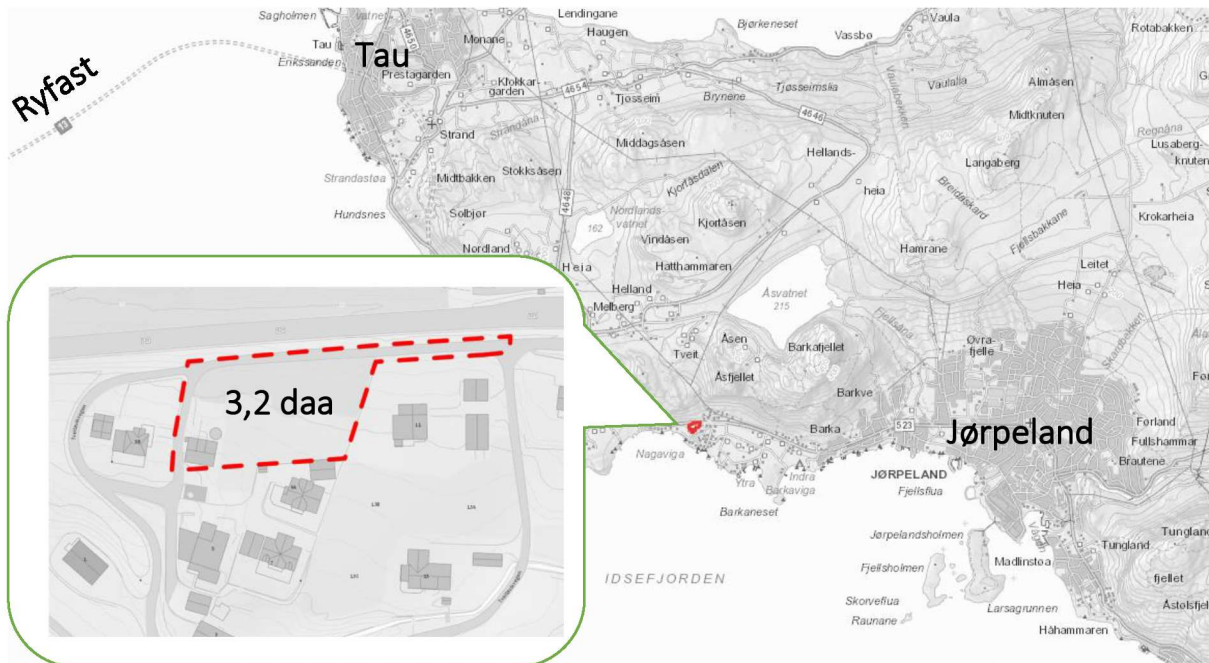
### 1.3.Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for eneboliger i rekke og reetablering av eksisterende låve, samt utbedre adkomstvegen.

Det er i dag eksisterende låve innenfor planområdet. Låven vil beholdes og renoveres til nytt bygg med samme form og volum. Bygget skal deles i to etasjer med separate innganger og legges til rette for to boenheter.

Nordsiden av planområdet er i dag et ubebyggt areal. Det ønskes å etablere eneboliger i rekke, bestående av fire til seks boenheter, samt tilhørende anlegg.

### 1.4. Planområdet og omgivelsene



Figur 1 Lokalisering og varslingsområdet

#### 1.4.1. Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger 7,0 km kjøreveg unna Tau, og ca. 3,0 km unna Jørpeland. Området har adkomstveg via fv.523 og videre via Tveitavikvegen. Markert varslingsområdet utgjør et areal på 3,2 daa, se Figur 1.

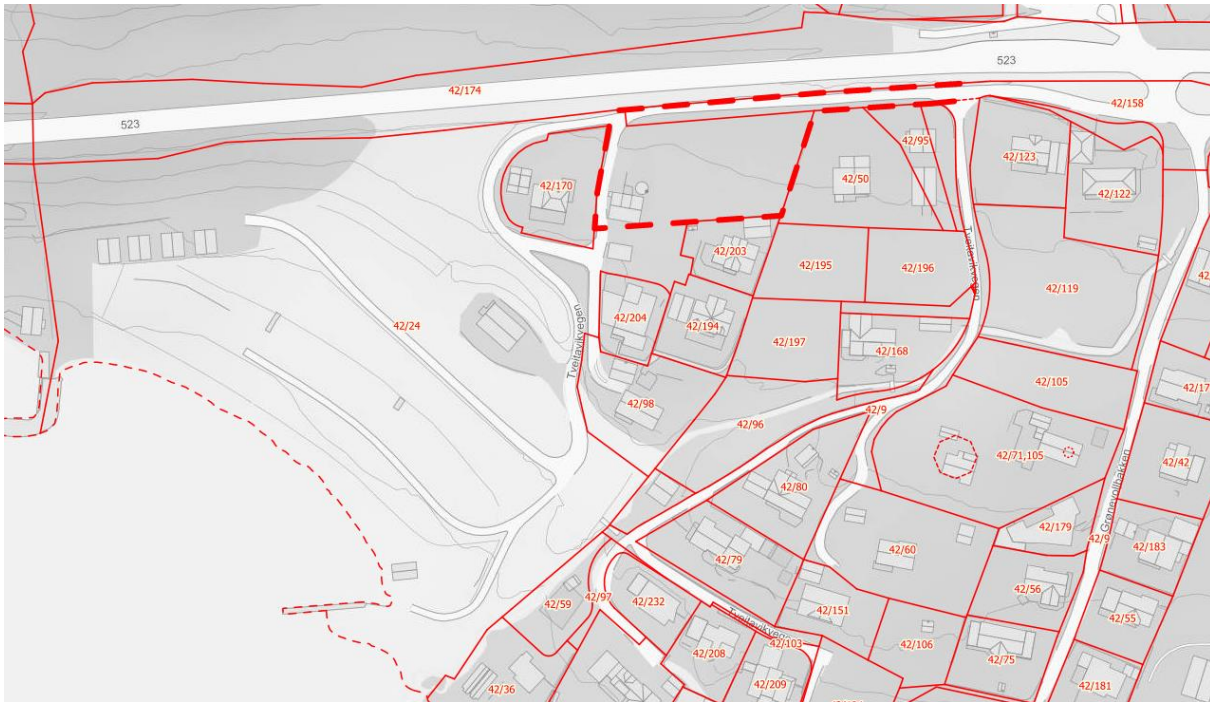
#### 1.4.2. Beskrivelse av planområdet

Dagens arealbruk:



Figur 2 Arealtype

Det er ønsket å utføre tiltak på det ubebygde arealet og reetablering av eksisterende låve, samt forbedre adkomstveg til tiltaksområdet. Det er registrert et lite område av lauvskog med særst høy bonitet og et lite område av fulldyrka jord på AR5. Ellers er det bebyggd og samferdsels arealer innenfor planavgrensningen.

Eierforhold:

Figur 3 Eiendomsgrense

Ønskede tiltak vil i hovedsak være innenfor eiendomsgrensen til gnr./bnr. 42/24. Den nordre delen av planavgrænsningen er omfattet av kommunal veg, Tveitavikvegen (gnr./bnr. 42/158). Planområdet grenser til fv.523 i nord, mens tilgrensede områder i andre retninger er eneboligtomter.

Tabell 1 Eierforhold

Gnr.	Bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
42	24	Tveitavikvegen 1	Yellow Invest AS
42	158	Ingen adresse	Strand kommune

Stedets karakter, struktur og bebyggelse

Området ligger vestvendt og er et åpent område med helning mot sjøen, Idsefjorden. Store deler av gnr./bnr. 42/24 benyttes som campingplass med et servicebygg av yogasenter/næring, men er kun aktivitet på store sammenhengende delen av tomten ned mot sjøen.

Området ligger tett inntil eksisterende boligområder med sterk dominans av eneboliger. Det er kun en terrassert lavblokk i nord, på motsatt side av fylkesvegen. Det er ingen høybygg i nærhet, og dermed er det optimale solforhold over hele området.

Tveitavikvegen er oppstykket kommunal/privat veg, som strekker seg over hele området på vestsiden fra krysset med fv.523. Vegkartet til Statens vegvesen viser fartsgrense på 50 km/t for hele området, men det er i dag satt opp et skilt med 20 km/t fartsgrense ved eiendomsgrensen mellom kommunal og privat veg. Vegen har også noe bratt helning mot vannkant i sør.

Mot nord ligger fv.523, som er hovedforbindelse mellom Jørpeland og Tau, og føres til Ryfast. Vegen har 7335 i ÅDT med 9% andel lange kjøretøy. Tilkost fra fylkesvegen ligger 170 m øst fra planområdet, og har ingen direkte tilkobling mot fylkesveien.

Landskap og kulturminner

Det er hellende, noe terrassert terreng mot strandlinjen og Idsefjorden. Terrenget strekker seg fra kote 22 til kote 29 ved vegen på nordsiden av planområdet.

Ingen registrerte kulturminner eller -miljøer verken i eller ved planområdet.

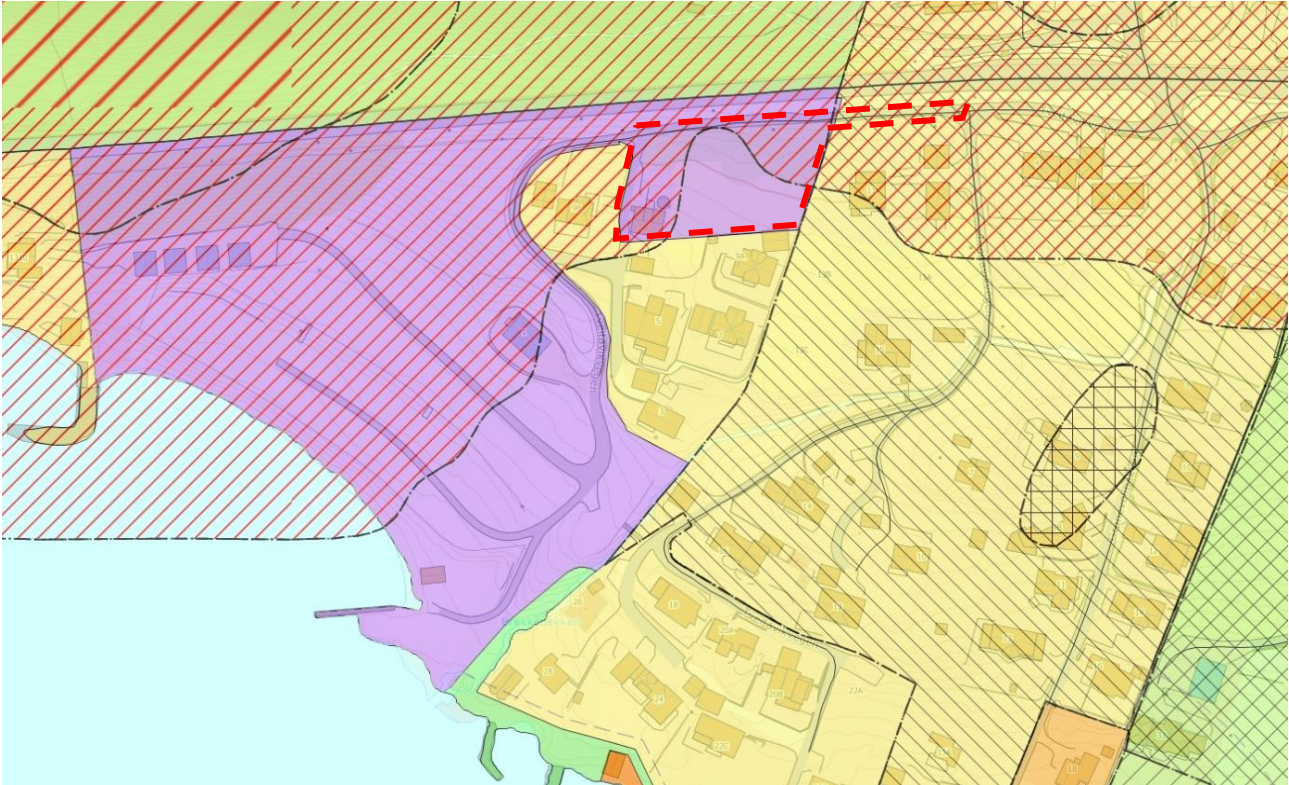
## 1.5.Plansituasjon og føringer

### 1.5.1. Statlige og regionale planretningslinjer:

Nedenfor er relevante planretningslinjer, rammer og føringer listet opp.

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)  
Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven)  
Loven fastsetter krav og mål for ivaretagelse av naturtyper og arter. Loven omhandler prinsipper for offentlig beslutningstaking som skal legges til grunn for all arealplanlegging. Beslutninger skal bygge på kunnskap om naturmangfold (kunnskapsgrunnlaget).  
Reguleringen skal ta hensyn til naturmangfold under planleggingen der det kreves tilrettelegging. Kravet vil bli undersøkt for innad og nær planområdet.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging (2018)  
Formålet er å bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).  
Etablering av gang- og sykkelveg vil være et viktig bidrag for å legge til rette for myke trafikanter og bidra til reduksjon av bilbruk.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)  
Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:
  - Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
  - Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
  - Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2021)  
Formålet med denne retningslinjen er å legge til rette for langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)  
Hensikten med denne retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.
- Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (2020)
  - En langsiktig plan for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging i de ti kommunene Stavanger, Sandnes, Sola, Randaberg, Strand, Time, Klepp, Hå, Gjesdal og Kvitsøy. Sammen utgjør disse kommunene en av Norges største bo- og arbeidsmarkedsregioner.
  - Planens visjon er «en bærekraftig og endringsdyktig region» og har et perspektiv mot 2050.

## 1.5.2. Forhold til kommuneplan



Figur 4 Utsnitt av kommuneplan arealdel med varslingsgrense

Kommuneplan for Strand 2012-2022 arealdel ble vedtatt 12.09.2012, og er fortsatt gjeldende. Plankartet viser arealformål nåværende næringsvirksomhet i nord og boligbebyggelse i sør, henholdsvis lilla og gul på Figur 4.

Planforslaget vil avvike noe fra kommuneplanen for Strand, tilknyttet ønsket arealformål i området. Dette skal utredes nærmere i planbeskrivelsen.

Planområdet berøres av skredfaresone. Nedenfor gjengis relevante føringer for planområdet:

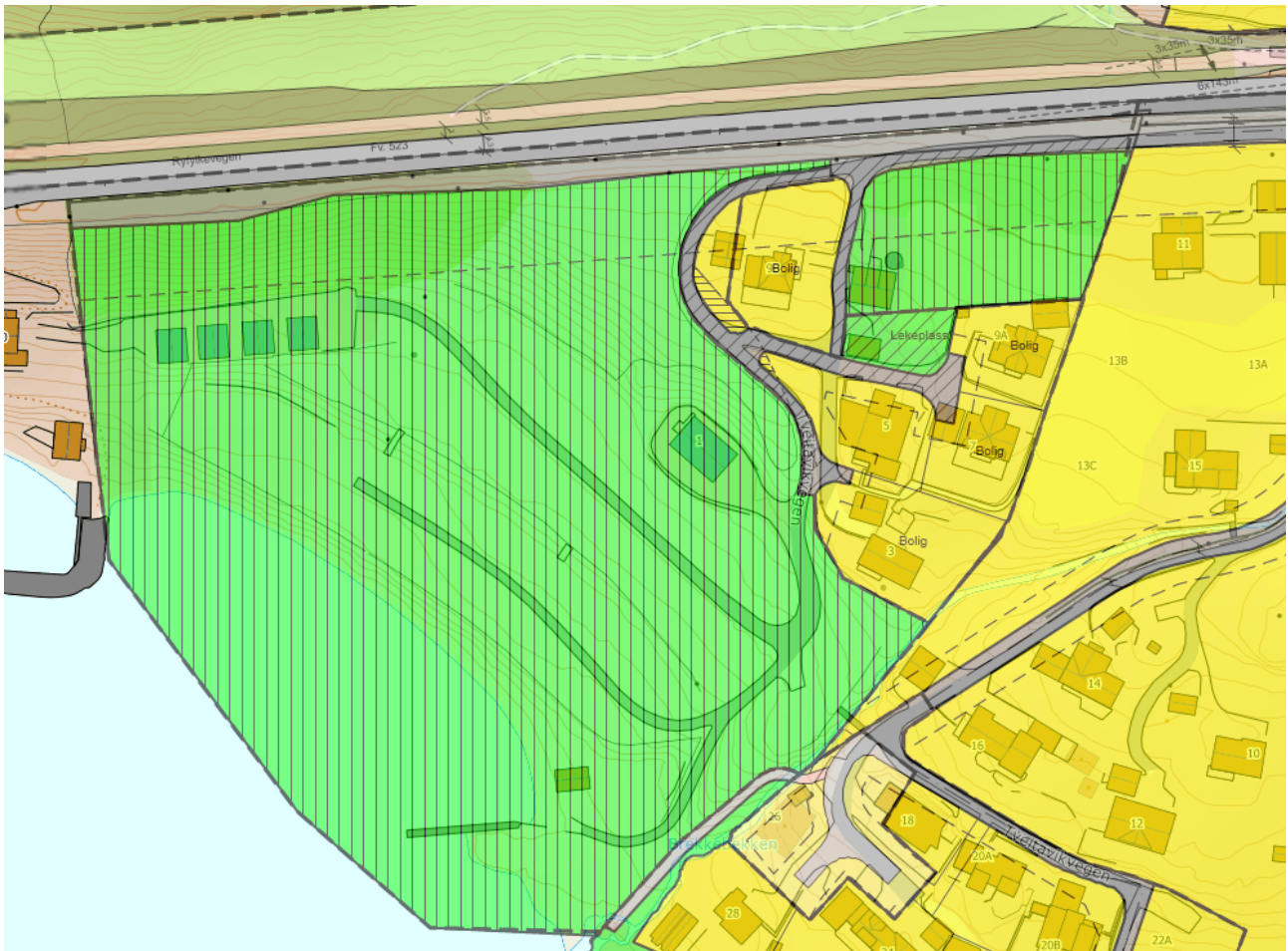
- § 8.1 Sikringssone
  - c) Rasutsatte områder
 Sonen baserer seg på aktsomhet for steinsprang og snøskred utarbeidet av NGU. Hensynssone snøskred er vist i eget temakart.

*Det tillates ikke utbygging i områder avsatt som hensynssone ras/skred, jf. hensynssone steinsprang og hensynssone snøskred, før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot fare, jf. TEK 10 § 7-3. Vurderingene og dokumentasjon av sikkerhet i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplaner og byggesaker, skal utføres av fagkyndig og være i henhold til TEK 10 og NVEs retningslinje 2-2011 Flom- og skredfare i arealplaner. Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.*

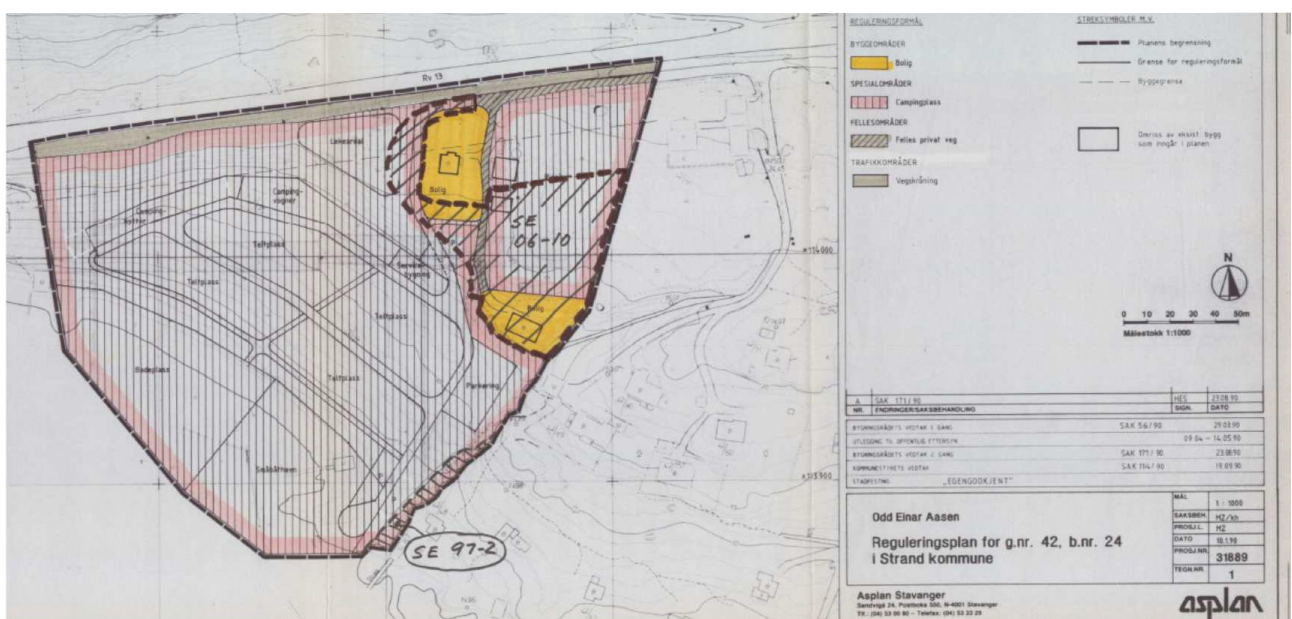


### 1.5.3. Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

En stor del av planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan for området, reguleringsplan Gnr. 42 Bnr. 24, campingplass på Barka, Jørpeland. Innenfor området er det avsatt plass for campingplass med tilhørende funksjoner for lekeareal, ridning, badeplass og småbåthavn.



Figur 5 Gjeldende reguleringsplan, planid 90-4 Campingplass på Barka, Jørpeland.



Figur 6 Plankart for gjeldende reguleringsplan, planid 90-4 Campingplass på Barka. Vedtatt i kommunestyret (egengodkjent) 19.09.1990

Reguleringsplanen boligområde 42/24 Barka, planid 06-10, erstattet deler av planid 90-4, hvor noe av arealene ble omregulert til boligformål. Planen inkluderer en lekeplass, som ikke er oppført i dag.



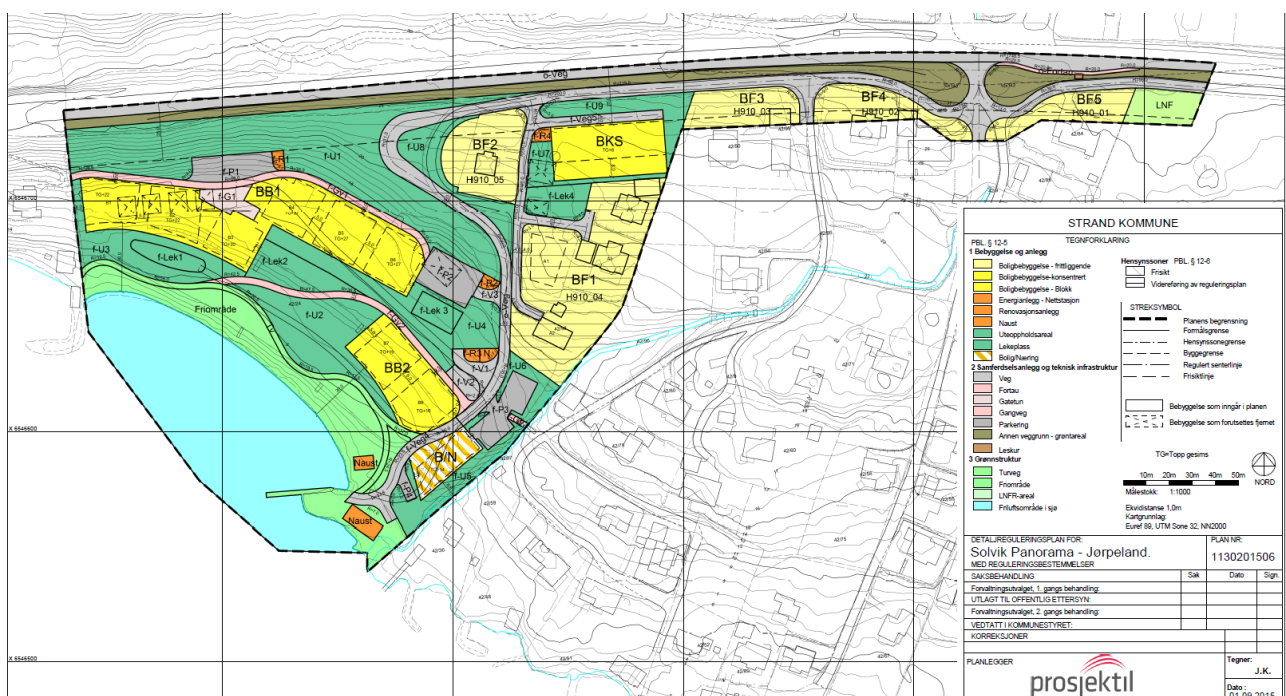
Figur 7 Gjeldende reguleringsplan for Boliger 42/24 Barka. Planid 06-10.

### 1.6. Tidligere planforslag for området

Tidligere har det vært en planprosess for hele campingplass Solvik, planid 1130201506 Solvik Panorama. Et fullstendig planforslag ble fremmet på vegne av OLKV Holding AS i 2015. Planforslaget ønsket omregulering av hele campingplassarealet til boligformål. Planforslaget omfattet åtte lavblokker av 58 boenheter, 5 rekkehus og et kombinert bygg av næring og 2 boenheter.

Rådmannen stilte seg negativ til planforslaget grunnet dets store omfang på antall boenheter, tilknyttet foreslått tiltak på det store campingplassområdet i vest.

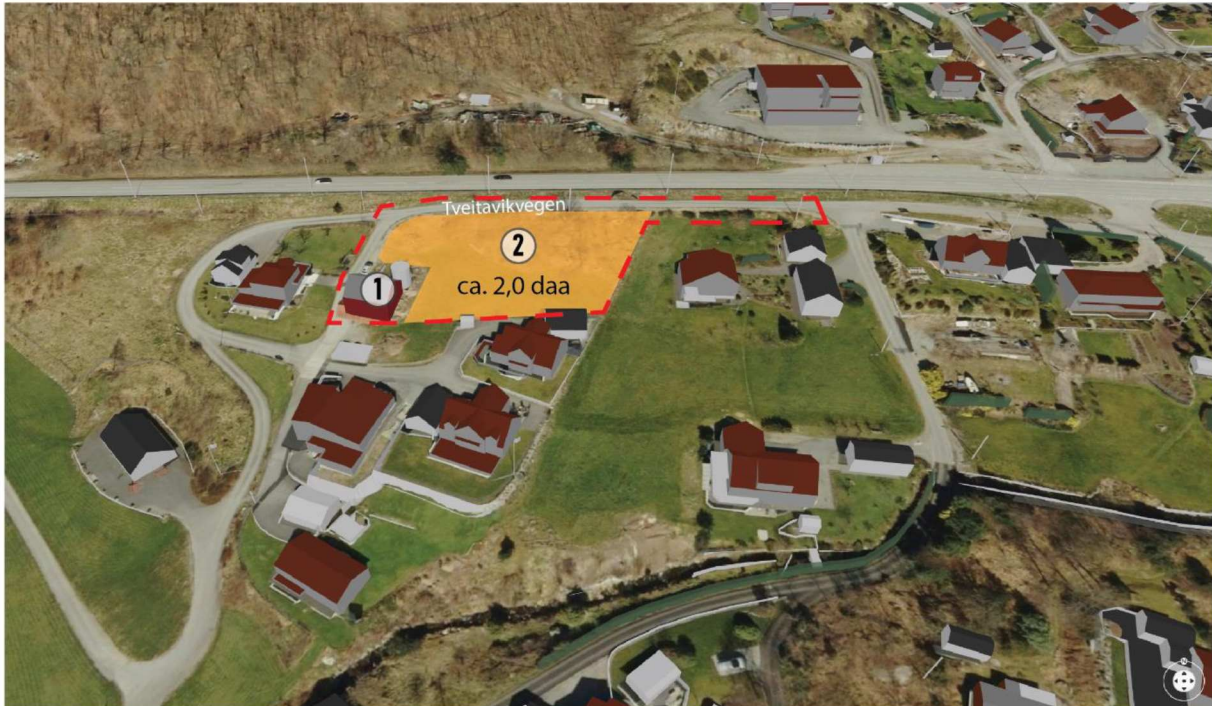
Ulikheten vil være at dette planforslaget tar for seg kun et begrenset område i nordøst. Det er også redusert omfang av utbygging til rekkehus og et kombinert bygg.



Figur 8 Tidligere planforslag for Solvik Panorama  
Side 10 av 14

## 2. PRESENTASJON AV PLANIDÉEN

### 2.1. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak



Figur 9 Foreslåtte tiltak

Figur 9 viser utsnitt av hvordan området fremstår i dag. Det er i figuren presisert hvor det ønskes å utføre tiltak.

Tiltak 1: Bygget som er vist på figuren er eksisterende låve. Bygget er nedlagt for bruk og er av eldre standard. Det er ønskelig å reetablere denne låven som nybygg, for å kunne benytte bygget. Reetableringen vil ta utgangspunkt i dagens form og volum av bygget, slik at nybygget ikke vil gi visuelle konsekvenser for omgivelsene. Det nye bygget vil ha to separate innganger til hver etasje, og legges til rette for to boenheter.

Tiltak 2: Det er i planarbeidet ønskelig å etablere eneboliger i rekke innenfor det markerte området i Figur 9. Det vil legges til rette for lav bebyggelse bestående av fire til seks boenheter, med tilpasset løsninger for parkering- og uteoppholdsarealer.

### 2.2. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Adkomst til planområdet vil skje via Tveitavikvegen slik som i dag. Det skal i planarbeidet tilrettelegges for å spille på eksisterende elementer ved området og ivareta lokale kvaliteter.

### 3. VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE

#### 3.1. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Forhold til analyse av området/nærområdet og generelle virkninger utenfor planområdet

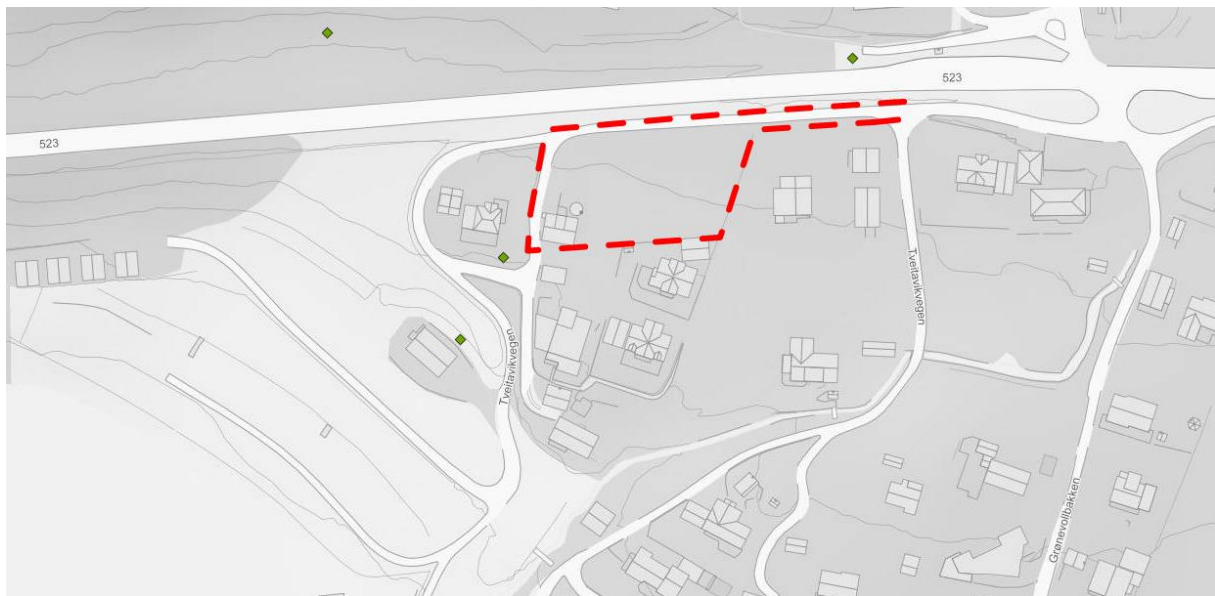
Planforslaget vil legge til rette for oppføring av boliger i et begrenset område, svært tett på eksisterende boligfelt. Dette anses som fortetting i mindre grad. Området er vurdert til å være velegnet til en slik fortetting, tilpasning til nærmiljø og bedre utnyttelse av areal og lokale kvaliteter.

Reetablering av låven vil gi bedre visuelt inntrykk for nærområdet enn et bygg med tydelig tegn på slitasje.

#### Omgivelser og landskap

Det vil ha lite virkning på landskapet, ettersom den karakteristiske åpenheten og nærheten til sjøen vil bli beholdt. Nyoppførte bygg vil plasseres på nordsiden av eksisterende bebyggelse, og vil dermed ikke kaste skygge.

#### Naturmangfold



Figur 10 Fremmede arter

Det er ingen kjente naturmangfold av spesiell verdi innenfor planområdet. Fire registrerte fremmede arter i nærheten.

#### Kulturverdier

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet, jf. kartbaser på nettsidene Kulturminnesøk, utført 08.03.2022.

#### 3.2. Aktuelle utredningstema

Det skal i planbeskrivelsen redegjøres om avviket fra kommuneplanen, og vurdere konsekvensen av dette. Dagens reguleringsformål, campingplass, vil bli vurdert opp mot nytt arealformål, næring og boliger.

Det er foreløpig ikke identifisert andre aktuelle utredningstema utover det som er vanlig i detaljreguleringsplaner. Dette inkluderer utredning tilknyttet fulldyrka jord i området, samt skred og støy.

## 4. SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3. Analysen følger og baseres på veileder og mal fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. ROS-analysen legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen. Det er gjort en foreløpig risikoidentifikasjon. Planområdet ligger innenfor hensynsområde for skred og høy radonaktivitet. Den reelle faren for skred og radon skal avklares i planprosessen.

Det foreligger eldre ROS-analyse av Solvik Panorama, tidligere planforslag for området. Analysen har konkludert at det er identifisert syv uønskede hendelser innenfor følgende tema:

- Rasfare/skredfare (snø, stein)
- Ustabil grunn
- Flom i vassdrag (bekken på østsiden)
- Stormflo/havnivåstigning
- VA-ledninger/overvannshåndtering

Samlet sett viser analysen at risiko i forbindelse med utbygging av området er håndterbar og at planområdet egner seg for boligutbygging. Det er også nevneverdig at tidligere planforslag tar for seg et større område, helt ned til vannkanten i sør.

## 5. KONSEKVENsutREDNING

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) [§ 6](#) og [§ 8](#) skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes.

I forhold til forskriften har planarbeid ingen forhold som krever at planen skal behandles etter Forskriften om konsekvensutredning. Planforslaget utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.

## 6. PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING

### 6.1. Vesentlige interessenter som berøres av planinitiativet

Planforslaget berører ingen vesentlige interessenter innenfor planområdet. Forslagstiller har råderett over planområdet. Tilgrensede naboer vil bli varslet på vanlig måte.

### 6.2. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart

- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Kommunen
- Statsforvalter
- Fylkeskommunen
- IVAR Renovasjon og IVAR Vann og avløp
- Lyse Elnett AS
- Rogaland brann og redning
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Telenor kabelnett

### 6.3. Medvirkningsprosess

#### 6.3.1. Varsel om oppstart

Varsel om oppstart sendes til alle berørte interessenter som nevnt ovenfor. Det varsles i en lokalavis. Varselet kunngjøres også på kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig.

## **7. Vedlegg**

Vedlegg til planinitiativet:

1. Vedlegg 1 – Planavgrensning\_1-1500.pdf
2. Vedlegg 2 – Planavgrensning.SOSI