

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Åge Eivind Aslaksen	PlanID-1130201908, PlanNavn-del av Taumarka, K2-L12, PlanType-35	19/1196

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
038/23	Forvaltningsutvalget	PS	07.06.2023

Plan 1130201908 Detaljregulering for del av Taumarka - Førstegangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Strand kommune legger ut det foreliggende planforslaget til offentlig ettersyn.

Jørpeland 18.05.2023

Heidi Klaveness
kommunedirektør

FVA - behandling

Det ble gjennomført befaring i saken

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak fikk 8 stemmer og **ble vedtatt**. (Mindretall: MDG)

FVA - vedtak:

Strand kommune legger ut det foreliggende planforslaget til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- Bestemmelser
- Mobilitetsplan
- Planbeskrivelse
- Plankart 01.03.2023
- Renovasjonsteknisk illustrasjonsplan
- Renovasjonsteknisk plan
- ROS-analyse
- Formingsveileder
- Illustrasjonshefte
- Illustrasjonsplan (A1)
- Snitt
- Solstudie
- 00 Melding om oppstart av planarbeid
- 00 Merknader oppstart av plan
- 00 Planinitiativ
- 00 Referat fra oppstartsmøtet
- 00 Støyrapport
- 00 Trafikkvurdeing Tauramarkkroken
- VA-rammeplan med vedlegg

Bakgrunn for saken

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av hovedfeltene B14, B3 og B4 innenfor gjeldende områdeplan for Taumarka. Det legges opp til variert småhusbebyggelse i form av rekkehus, flermannsboliger, kjedehus og eneboliger med tilhørende arealer for adkomst, lek og uteopphold.

Planforslaget bygger hovedsakelig på gjeldende områdeplan, men plassering og utforming av områdeplanens boligfelt justeres og det legges til rette for midlertidig adkomst til området slik at området i større grad kan bygges ut uavhengig av naboeiendommer. Områdeplanens feltbenevnelse er videreført (B3, B4 og B14) og disse er videre inndelt i delfelt ut fra hvilken boligtype de rommer. Se den vedlagte planbeskrivelsen for en mer utfyllende beskrivelse av planforslaget.

Det ble gitt melding om igangsetting av planarbeid per brev og e-post til berørte grunneiere og myndigheter den 20.06.2019. Oppstart av plan ble i tillegg varslet i Strandbuen og på kommunens nettsted. Frist for å komme med innspill og merknader ble satt til den 09.08.2019 og innen fristens utgang var det kommet inn 8 innspill.

Fakta - Saksopplysninger

[Plankart sammen med gjeldende områdeplan](#) (områdeplanen er delvis gjennomsluttet)

Planområdet ligger om lag 700 meter nordvest for Tau sentrum. Planområdets størrelse er ca. 121 dekar. Plangrensen følger i hovedsak ringveg i gjeldende områdeplan, med utvidelse til å omfatte areal for høydebasseng med tilhørende adkomst.

Planforslaget inneholder ca. 40 dekar bebyggelse og anlegg, 38 dekar samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, 39 dekar grønnstruktur, 1,5 dekar LNFR og 2,3 dekar friluftsområde i sjø og vassdrag.

Planforslaget legger til rette for totalt 99 boenheter fordelt på 26 eneboliger, 13 kjedehus, 46 rekkehus og 14 boenheter i flermannsboliger.

Lover, forskrifter, rundskriv

Plan- og bygningsloven m.fl.

Gjeldende planer og retningslinjer

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Taumarka ligger i kort avstand fra Tau sentrum som i regionalplanen er definert som et prioritert utviklingsområde. Planområdet faller inn under regionalplanens «Nye boligområder i randsonen til større tettsteder» hvor det legges opp til en tomteutnyttelse på 60-100 % BRA.

Kommuneplan for Strand kommune 2012-2022

Strand kommune har utpekt Taumarka som et satsningsområde for utbygging som skal legge til rette for forventet tilflytting og befolkningsvekst som følger av etablering av Ryfastforbindelsen. Området er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, friområde og hensynssone bevaring naturområde. Ved Nordvatnet ligger hensynssone for flom.

Gjeldende reguleringsplan - Plan 201201 - Områdereguleringsplan for Taumarka 2

Intensjonen i gjeldende områdeplan er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg, skole og barnehage med tilhørende grønnstruktur, lekeplasser og infrastruktur og høydebasseng i henhold til føringer lagt i gjeldende kommuneplan. Områdeplanen legger til rette for oppføring av mellom 450 og 545 boenheter fordelt på 17 delfelt. Planforslaget omfatter tre av disse boligfeltene sammen med grønnstruktur med lekeplasser fra nord til sør. Grensen for planforslaget er lagt i ytterkant av områdeplanens ringveg.

Innkomne uttalelser

I forbindelse med varsling av planoppstart har det kommet inn uttalelser fra fra følgende høringsparter: NVE, Statsforvalteren, Rogaland fylkeskommune, IVAR IKS, LNETT, Rogaland brann og redning IKS, samt Øyvind og Hildegunn Ravnås Lundbakk. Uttalelsene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i kapittel 8 i planbeskrivelsen.

Bærekraftsmål

Mål 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Planen bidrar til å sikre en tilstrekkelig boligforsyning i kommunen. Planen inneholder også betydelige grønnstrukturer som gir lett tilgjengelige rekreasjonsarealer. En relativt høy utnyttelsesgrad sammenlignet med eldre boligområder gir større grunnlag for kollektivtransport og gange.

Mål 15: Livet på land

Planen har bestemmelser om at tiltak innenfor hensynssonen i og rundt Iglatjørn skal utføres uten å skade tjernets biologiske mangfold. Relativt høy utnyttelsesgrad gir mindre behov for nedbygging av natur sammenlignet med mer spredt boligbygging.

Vurdering og konklusjon

Planen er i hovedsak i samsvar med gjelde områdeplan for Taumarka vedtatt i 2014. Kommunedirektøren vurderer at planen vil legge til rette for en god bokvalitet med varierte boligtyper som igjen vil gi en variert beboersammensetning i området. Det er imidlertid enkelte aspekter ved planen som bør vurderes grundigere. Kommunedirektøren foreslår likevel ingen endringer i forbindelse med førstegangsbehandling av planen og avventer i stedet uttalelser i høringsrunden før eventuelle endringer blir foreslått.

Utnyttelsesgrad

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke angir en tomteutnyttelse på 60-100 % BRA for nye eller videreutbygging av gamle boligfelt i randsonen utenfor byer og tettsteder. Den samlede utnyttelsesgraden for planforslaget på 74 % BRA er derfor innenfor kravene i regionalplanen. De betydelige grønnstrukturene i Taumarka, samt nærhet til Tau sentrum i deler av planområdet gjør at Kommunedirektøren likevel stiller spørsmål ved om utnyttelsesgraden i planen burde vært noe høyere. Dette gjelder spesielt for felt B14 som ligger innenfor ca. 10 minutters gangavstand til Tau sentrum. Utnyttelsesgraden i felt B14 som foreslått er 74 % BRA, mens område B3 som er mer usentralt har en utnyttelsesgrad på 89% BRA. Krevende terrengforhold i området gjør det imidlertid utfordrende å oppnå gode flermannsboliger og rekkehus i deler av dette området.

Naturmangfold i og rundt Iglatjørn

Planen åpner opp for midlertidige tiltak som legger til rette for bading og uteopphold som enkle flytekonstruksjoner i tjernet. Kommunedirektøren stiller spørsmål ved om slik tilrettelegging for aktivitet i en naturtype med verdi "Viktig" er forsvarlig.

Midlertidig adkomstvei

Utfordringer knyttet til dagens eierforhold med tanke på etablering av ringvegen, er i planforslaget løst ved etablering av en midlertidig adkomstvei fra Tauramarkkroken. Etter hvert som området bygges ut og ringveien etableres vil den midlertidige adkomstveien stenges, og adkomst til feltene vil da skje fra ringveien. Kommunedirektøren vurderer det som uklart hvor lenge denne midlertidige løsningen vil bli opprettholdt. Om det er lettere å få gjennomført ringveien slik som gjeldende områdeplan legger opp til i framtida er heller ikke sikkert. Det er uheldig at det må tilrettelegges en midlertidig adkomstløsning som ikke er i samsvar med overordnet plan. På den andre siden har Tauramarkkroken en kapasitet som er ca. tre ganger større enn det som vil være tilfelle når denne planen er ferdig utbygd. 30 km/t fartsgrense vil også være et viktig avbøtende tiltak med tanke på støy for eksisterende boliger ved Tauramarkkroken.

Tilrettelegging for alle aldersgrupper

I forslag til bestemmelser er det krav om at det innenfor felt f_GT1 og f_GT3 skal opparbeides sandlekeplass/møteplass for alle aldersgrupper med fleksible arealer som kan reprogrammes avhengig av brukergrupper. Kommunedirektøren stiller spørsmål til om flere områder burde blitt opparbeidet med tanke på alle aldersgrupper, inkludert kvartalslekeplassene. Det kan imidlertid muligens være fornuftig å satse på færre møteplasser med høyere kvalitet. Benker langs gangveier kan også vurderes både av hensyn til aldersvennlig stedsutvikling og som møteplasser.

Forhold til områdeplanens rekkefølgekrav

Områdeplanen inneholder rekkefølgekrav angående etablering av gang- og sykkelvei langs Fiskåvegen. Selv om disse rekkefølgekravene ikke er videreført inn i denne detaljplanen er de fortsatt gjeldende innenfor detaljplanens område. Rekkefølgebestemmelsene er knyttet til antall felt i hele områdeplanen og de passer derfor mer naturlig inn i den overordnede områdeplanen i stedet for å bli videreført inn i de enkelte detaljplanene.

Kommunedirektørens konklusjon er at forslaget til detaljregulering legges ut til offentlig ettersyn uten endringer.

Alternative løsninger med konsekvenser

Alternativ 1

Strand kommune legger ut det foreliggende planforslaget til offentlig ettersyn.

Alternativ 2

Strand kommune avviser planforslaget.