

AROS Arkitekter AS  
Langgata 10  
4306 SANDNES

Vår dato: 28.06.2019  
Vår ref.: 201906883-2  
Arkiv: 323  
Deres dato: 20.06.2019  
Deres ref.: Kristin B. Kvaløy

Saksbehandler:  
Svein Arne Jerstad

## Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Taumarka 3 - Strand kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 20.06.2019.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

### *Flom, erosjon og skred*

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

### *Vassdrag- og grunnvannstiltak*

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

### *Energianlegg*

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

## Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veileder og verktøy:

E-post: [nve@nve.no](mailto:nve@nve.no), Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: [www.nve.no](http://www.nve.no)

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

**Hovedkontor**  
Middelthunsgate 29  
Postboks 5091, Majorstuen  
0301 OSLO

**Region Midt-Norge**  
Abels gate 9  
7030 TRONDHEIM

**Region Nord**  
Kongens gate 14-18  
8514 NARVIK

**Region Sør**  
Anton Jenssensgate 7  
Postboks 2124  
3103 TØNSBERG

**Region Vest**  
Naustdalsvegen. 1B  
6800 FØRDE

**Region Øst**  
Vangsvæien 73  
Postboks 4223  
2307 HAMAR

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på [www.nve.no/arealplan](http://www.nve.no/arealplan).

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til [rs@nve.no](mailto:rs@nve.no).

Med hilsen

Anne Cathrine Sverdrup  
regionsjef

Svein Arne Jerstad  
senioringeniør

*Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.*

Vedlegg:

Kopi til:

Strand kommune



AROS ARKITEKTER AS  
Langgata 10  
4306 SANDNES  
Att. Kristin Bjerrum Kvaløy

Kontakt saksbehandler

Ragnhild Christin Utne Askeland, 51568934

## Uttale til planvarsel, detaljplan 1130201908 for boliger i Taumarka 3, Strand kommune

Vi viser til Aros Arkitekter AS sin oversending den 20.juni.

Saken gjelder varsel om reguleringsplan for overnevnte eiendom i Strand kommune. Formålet er å tilrettelegge for boliger med tilhørende grøntstruktur, tjenesteytelse og samferdselsanlegg. Planområdet omfatter også deler av Fiskåvegen, hvor det tilrettelegges for etablering av gang- og sykkelvei.

Videre planarbeid må skje i tråd med føringer gitt i gjeldende områdeplan. Det må legges til rette for gode ute- og lekeareal med tilstrekkelig størrelse og kvalitet. Utearealet må ha gode solforhold og trafiksikker tilkomst.

Det må gjøres vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. lovens § 7. Naturinteresser i området må ivaretas gjennom plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Med hilsen

Rune Lian  
rådgiver

Ragnhild Askeland  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger  
Strand kommune Postboks 115 4126 Jørpeland



ROGALAND  
FYLKESKOMMUNE

## Regionalplanavdelingen

AROS ARKITEKTER AS  
Langgata 10  
  
4306 SANDNES

Dato: 30.07.2019  
Saksnr: 2019/28983  
Dok.nr: 5  
Saksbeh.: Knut Thorkildsen  
Slettebak  
  
Deres  
ref.:

### **Strand kommune - Detaljregulering for Taumarka 3 - Melding om oppstart av planarbeid**

Vi viser til oversending av varsel om oppstart av detaljregulering for Taumarka 3. Hensikten med planarbeidet er å videreføre og detaljere de formål som er fastsatt i områdeplan.

Vi forutsetter at de føringer som finnes i overordnet planverk, herunder regionalplaner, kommuneplan og områdeplan følges opp i det videre arbeidet. Nærheten til Tau sentrum og sentrale målpunkter der tilsier at det skal bygges forholdsvis tett i området. Vi anbefaler at det legges til rette for varierte bygningstyper. Det vil også være viktig å sikre uteoppholdsarealer av høy kvalitet, og rettet mot varierte brukergrupper.

Det varsles også at det skal planlegges gang- og sykkelvei langs Fiskåvegen. Fylkesrådmannen vurderer det som positivt at det legges til rette for miljøvennlig og trafikksikker transport til både boliger og til industriområdet lenger nord.

Fylkesrådmannen har også vurdert oppstartsvarselet som sektormyndighet innen kulturminnevern. Vi ber om at man ved planlegging av gang- og sykkelvei prøver å ta mest mulig hensyn til eldre bolighus i Fiskåvegen 38 - gnr. 16, bnr. 5 med tilhørende tun. Våningshuset er i seg selv ganske visst kun registrert i SEFRAK-registeret med verneklasse C, men det vurderes at tunet samlet sett har en høyere verneverdi. En bør derfor sikre best mulig tilpasning til huset.

Med hilsen

Knut Thorkildsen Slettebak  
rådgiver

Anita Rettedal Middelthun  
rådgiver

Kopi til:  
Strand kommune  
Fylkesmannen i Rogaland  
Statens Vegvesen Region Vest

**Emne:** SV: Melding om oppstart av planarbeid - plan 1130201908 - Taumarka 3

**Dato:** mandag 1. juli 2019 11:01:58 sentraleuropeisk sommertid

**Fra:** Rugland, Tormod

**Til:** Kristin Bjerrum Kvaløy

Hei

Råd fra Rymi.

Vurderes det å finne løsninger for nedgravde avfallsbeholdere i denne reguleringen?

Rymi anbefaler sterkt at dette blir vurdert, og ser dette som en god og trygg måte å renovere i tettbygd strøk.

Det er og arealbesparende.

Det må eventuelt legges opp til følgende fraksjoner:

Matavfall

Restavfall

Papp/papir

(og sette av plass til glassemballasje)

Utbygger dekker kostnader til utbygging og innkjøp av nødvendig utstyr.

Etterpå overtar Rymi ansvaret, tømning og fremtidig vedlikehold.

Her må Rymi kontaktes, da det må kjøpes samme type som er i Stavanger/Sandnes regionen, slik at vi har standart type nedgravd for effektiv renovering.

Nye leiligheter på Tau (Bergtunet) har dei nedgravde beholdere, om dere ønsker befaring.

Ta kontakt om noe er uklart, eller du trenger flere opplysninger!

Med vennlig hilsen

**Tormod Rugland**

Driftssjef RYMi/IVAR IKS

Mobil: 93488551

Telefon RyMi: 51759550

Mail: [post@rymi.no](mailto:post@rymi.no)

e-post [tormod.rugland@ivar.no](mailto:tormod.rugland@ivar.no)

Ryfylke miljøverk iks

Ryfylkevegen 7040

4130 Hjelmeland

[www.rymi.no](http://www.rymi.no)

Aros Arkitekter AS  
v/Kristin B. Kvaløy  
kbbk@aros.no

Deres referanse  
Plan 1130201908  
Vår referanse  
325635\_v1/JARLH  
Saksbehandler  
Jarl Hoogstad

Deres dato  
20. juni 2019  
Vår dato  
02.08.2019  
Direkte telefon  
93488662

## Uttale til planoppstart for plan 2019 08 i Strand kommune

Det vises til deres brev av 20.06.2019 med varsel om oppstart av planarbeid for plan 2019 08 i Strand kommune. Høringsfristen er 09.08.2019 og vår uttalelse er med dette gitt innen fristen.

Lyse har følgende spesifikke merknad til planoppstart:

For å kunne forsyne området med strøm er det nødvendig å etablere en ny nettstasjon innen planområdet.

Det må avsettes et areal i detaljreguleringen på 5x5m til ny nettstasjon, sentralt plassert i nordre del av reguleringsområdet mellom felt B1 og B5 (ref.omr.regplan for Taumarka 2). Dette i tillegg til planlagt nettstasjon E2 sør for felt B1.

Infrastruktur i planområdet må påberegnes forlagt i gate/vei og i grøntområder. Dette skal tas med i reguleringsbestemmelsene, og må avklares tidlig i prosjekteringsfasen for å få bestemt plassering.

Nettstasjonen må etableres på bakkenivå med tilfredsstillende ventilasjonsforhold og ha direkte adkomst hele døgnet for stor lastebil.

Vi forutsetter at utbygger har ansvar for å koordinere planlegging og bygging av infrastruktur. Forsyningsnettet må være satt i drift før ny bebyggelse kan tas i bruk. Vi gjør oppmerksom på eksisterende infrastruktur innen planområdet. Flytting/endring samt nye tilknytninger, skjer i henhold til enhver tid gjeldende retningslinjer.

Dersom planen forutsetter at eksisterende nettanlegg må flyttes må det reguleres inn alternative plasseringer/traseer for dette.

Det er viktig at plasseringen avklares med Lyse Elnett. På nettsiden er det mer informasjon som omhandler etablering av ny nettstasjon. Krav og hensyn osv se [www.lysenett.no/tekniske-krav](http://www.lysenett.no/tekniske-krav)

Lyse har følgende generelle merknader til planoppstart:

### 1. Eksisterende infrastruktur

Vi gjør oppmerksom på at all eksisterende infrastruktur i planområdet som må ivaretas.

#### 2.1. Arbeid nær eksisterende infrastruktur

Ved graving må det gis melding til Lyse i god tid før gravearbeid påbegynnes. I tillegg må det inngås en såkalt «Nær ved» avtale ved arbeid nær høyspenningskabler, rør for gass og/eller fjernvarme/fjernkjøling. For mer informasjon om hva som regnes som «Nær ved», og hvordan slik avtale inngås, se [www.lysenett.no/byggeoggrave](http://www.lysenett.no/byggeoggrave)

Se også fullt ut informasjon om sikkerhetstiltak på skjema og kart som fås tilsendt ifm. gravemelding. Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig markering av kablers/rørs plassering i terrenget.

## 2.2. Flytting av eksisterende infrastruktur

Dersom planen utløser behov for å flytte eksisterende infrastruktur må det settes av areal/plass til ny trase, nettstasjon/noderom/energisentral, kabelskap mv. Ny trase/plassering må avklares med Lyse, og det må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det Lyse har for eksisterende infrastruktur.

## 2.3. Avstandskrav til nettstasjoner

Nybygg må planlegges slik at brannkrav blir ivaretatt. Ta kontakt med Lyse for å få informasjon om oljemengde og ventiler i nettstasjon.

## 2.4. Adkomst

Det må ikke iverksettes tiltak som forringer adkomst til våre anlegg.

## 2.5. Terrengendringer

Det må ikke iverksettes tiltak som fører til endring av overdekning over kabler/rør eller redusert høyde opp til luftledninger.

## 2.6. Bebyggelse over rør- og kabeltrase

Det er viktig at det ikke planlegges eller starte bygging over rør-og/eller kabeltrase. Det er byggeforbud sone på hver side av kabel/rør. Bredden på byggeforbudssonen/byggeforbudsbeltet varierer etter type kabel/rør. Ta kontakt med Lyse for å få informasjon om byggeforbudsbeltet.

## 2.7. Kart

Dersom en trenger kart over Lyse sin infrastruktur i forbindelse med planlegging og prosjektering, så kan det bestilles. Bruk skjema for gravemelding, og oppgi i beskrivelsesfeltet at en trenger data for prosjektering.

<https://www.lysenett.no/melde-om-utbygging-forsterkning/category15154.html>

## **3. Annet**

Arealer og eiendommer som brukes til eller i fremtiden skal brukes til transformatorstasjoner eller nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510 jfr. vedlegg 1 til kart- og planforskriften.

## **4. Magnetfelt**

Lyse Elnett har nettstasjon/linje/transformatorstasjon i nærheten/i/ved/tilgrensende til dette området/tiltaket. Elektriske anlegg vil generere magnetfelt der utbredelse varierer, og tiltakshaver bør vurdere hvordan dette kan hensyntas. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (tidligere Statens strålevern) som er myndighet og kompetanseorgan innen dette fagfeltet sier at nivåene for magnetfelt normalt er svært lave og gir ingen skadelige helsevirkninger. Se [www.dsa.no](http://www.dsa.no) for mer informasjon. Grenseverdien for magnetfelt er 200  $\mu$ T (mikrotesla). Det stilles krav til utredning dersom det i framtidige bygninger for varig opphold forventes årsgjennomsnitt feltnivåer over 0,4  $\mu$ T. Med bygninger menes i denne sammenheng boliger, skoler og barnehager. Se mer info her:

[https://www.nve.no/Media/3620/bebyggelse\\_hoyspentanl.pdf](https://www.nve.no/Media/3620/bebyggelse_hoyspentanl.pdf)

Lyse Elnett kan svare på spørsmål om feltnivå fra våre elektriske anlegg.

Vennlig hilsen  
**Lyse Elnett AS**



Jarl Hoogstad  
Utbyggingskoordinator

Kopi: [postmottak@strand.kommune.no](mailto:postmottak@strand.kommune.no)



Aros Arkitekter AS v/Kristin B. Kvaløy  
E-post

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE  
IMA-19/196

ARKIVNR.  
M80

JOURNALNR.  
3205/19

DATO  
02.07.2019

## **REGULERINGSPLAN - STRAND KOMMUNE - 2019 - MELDING OM IGANGSETTING DETALJREGULERING FOR TAUMARKA 3 – PLAN 201908**

Viser til overnevnte plan. Brannvesenet har vurdert planen slik den foreligger og har følgende kommentarer:

I byggesak stilles det krav om tilfredsstillende slokke- og atkomstmuligheter for brannvesenets personell og utstyr, jf. Byggeteknisk forskrift § 11-17 og § 15-3 (5 d) (TEK17).

Det er derfor spesielt viktig at kravene blir tatt hensyn til allerede i planfasen.

Brannvesenet ber derfor om at prosjekterende ivaretar brannvesenets atkomstbehov mht. veibredde, svingradius (indre og ytre), oppstillingsplasser, belastning, høyde og vannleveranse mv. i tidlig planleggingsfase jfr. § 11-17. Røykkanal og skorstein skal ha tilfredsstillende mulighet for feiing og uttak av sot jfr. § 15-3, punkt 5 d)

Er det behov for nærmere detaljer omkring krav til brannvesenets materiell og utstyr, feiing etc. eller ytterlige kommentarer i det videre planarbeid, vil brannvesenet være behjelpelig.

Vedlagt følger tabellen for redningsmateriell som brannvesenet disponerer.

Med hilsen

Rolf Dyrland-Olsen  
fagansvarlig tilsyn  
(sign.)

Ivar Mæland  
branninspektør  
(sign.)

Dette brevet er godkjent elektronisk i Rogaland brann og redning IKS og har derfor ingen signatur.

Kopi: Strand kommune, [postmottak@strand.kommune.no](mailto:postmottak@strand.kommune.no)





Prosjekterende, ansvarlig søkere og offentlige etater

Rev: 21.05.2019

## **ATKOMST OG SLOKKEVANN FOR ROGALAND BRANN OG REDNING IKS**

Krav til vannforsyning utendørs må tilfredsstilles, og må tilrettelegges for atkomst for brannvesenets biler frem til bygningene. Krav til atkomst og vannforsyning skal være i henhold til § 11-17, TEK 17, veiledning til forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift 2017).

Følgende bør legges til grunn ved prosjektering i Gjesdal, Finnøy, Forsand, Klepp, Kvitsøy, Randaberg, Rennesøy, Sandnes, Sola, Stavanger, Strand og Time kommuner:

<b>Kriteria</b>	<b>Mannskapsbil</b>	<b>Lift/Stigebil</b>
Kjørebredde	3,0 meter	3,0 meter
Svingradius ytterkant vei	***	***
Svingradius innerkant vei	***	***
Fri kjørehøyde	4,0 meter *	4,0 meter *
Oppstillingsplass	5,0 x 10,0 meter	6,0 x 12,0 meter
Akseltrykk $\alpha$	11,5 tonn**	11,5 tonn**
Belastning pr. labb		14,0 tonn
Maks. stigning/helling på oppstillingsplass	1:8 (12,5 %)	1:20 (5,0 %)
Tillatt totalvekt	19,0 tonn	20,2 tonn

\* Av hensyn til eventuell snø bør større høyde vurderes.

\*\* Vanlig veitype Bk10 tåler et akseltrykk på 11,5 tonn som blir dimensjonerende. Alle våre biler er godkjente og innenfor akseltrykk på 11,5 tonn.

\*\*\* Kjørevei skal utformes og dokumenteres med sporingskurver for lastebil (L) iht. Statens vegvesens håndbok N100, se vedlegg: Sporingskurver

Behov for atkomst, det vil si hvor nær bygget og til hvor mange fasader, vil avhenge av bygningens størrelse og bruk, minst 3,0 meter fra fasaden eller utstikkende elementer. Atkomst og vannforsyning bør derfor avklares med brannvesenet tidligst mulig i prosjekteringsfasen. Kjørevei skal utformes og dokumenteres med sporingskurver for lastebil (L) iht. Statens vegvesens håndbok N100, se vedlegg: Sporingskurver

## Kristin Bjerrum Kvaløy

---

**Fra:** Øyvind Lundbakk <oyvind@lundbakk.no>  
**Sendt:** mandag 1. juli 2019 16:59  
**Til:** Kristin Bjerrum Kvaløy  
**Kopi:** postmottak@strand.kommune.no  
**Emne:** FW: Taumarka B6

**Viktighet:** Høy

Hei

Ref. brev fra Kristin Bjerrum Kvaløy i Aros Arkitekter AS.

Vennligst se under.

Mvh  
Øyvind Lundbakk

---

**Fra:** Øyvind Lundbakk <oyvind@lundbakk.no>  
**Dato:** søndag 24. mars 2019 21:07  
**Til:** "byggesak@ryftre.no" <byggesak@ryftre.no>  
**Kopi:** Hildegunn Lundbakk <h.lundbakk@selmer.no>  
**Emne:** Taumarka B6

Hei Tone

Vi refererer til mottatt nabovarsel angående Taumarka B6. Det er fint at Ryfylke Trelast skal bygge ut. Vi ser at det her ønskes å gjøre en rekke endringer i forhold til eksisterende reguleringsplan. Vi har en rekke merknader som bør hensynstas:

1. BKS-1 er anført med en golvnivå på 71,2m. Tillatt maksimal mønehøyde må ikke overstige kotehøyde 76m
2. BKS-2 er anført med golvnivå på 70,5m. Tillatt maksimal mønehøyde må ikke overstige kotehøyde 75,3m
3. BKS-3 er anført med golvnivå på 69,8m. Tillatt maksimal mønehøyde må ikke overstige kotehøyde 74,6m
4. BKS-4 er anført med golvnivå på 69,2m. Tillatt maksimal mønehøyde må ikke overstige kotehøyde 74m
5. BKS-5 er anført med golvnivå på 68,2m. Tillatt maksimal mønehøyde må ikke overstige kotehøyde 73m
6. BKS-6 er anført med golvnivå på 68,2m. Tillatt maksimal mønehøyde må ikke overstige kotehøyde 73m
7. BKS-7 er anført med golvnivå på 66,5m Tillatt maksimal mønehøyde må ikke overstige kotehøyde 71,3m
8. BKS-8 er anført med golvnivå på 65,5m Tillatt maksimal mønehøyde må ikke overstige kotehøyde 70,3m
9. BKS-9 er anført med golvnivå på 65,0m Tillatt maksimal mønehøyde må ikke overstige kotehøyde 69,8m
10. BKS-10 er anført med golvnivå på 64,5m Tillatt mønehøyde må ikke overstige kotehøyde 69,2m
11. BKS-1, BKS-2, BKS-3, BKS-4, BKS-5, BKS-6, BKS-7, BKS-8, BKS-9, BKS-10 bør med fordel flyttes 2,5 meter sørover.
12. Byggetrinn 3 - 10 leiligheter tillatt maksimal mønehøyde må ikke overstige kotehøyde 74m
13. Byggetrinn 2 – 8 leiligheter tillatt maksimal mønehøyde tilsvarende byggetrinn 1. Altså, kotehøyde 72,45m
14. Det bør bygges ballbinge på lekeplass. Alternativt kan den bygges på eksisterende fotballgrusbane vest for B6.

Vi vil sette pris på om dere kan sende oss detaljer på de planlagte rekkehusene, tomannsboligen og eneboligene.

Vi legger til grunn at ved eventuell sprengning og annet grunnarbeid utøves det forsiktighet for å unngå skade på vår tomt/bolig.

Vi ser frem til en konstruktiv dialog.

Mvh

Øyvind og Hildegunn Ravnås Lundbakk

Mobil: 99009965

E-post: [oyvind@lundbakk.no](mailto:oyvind@lundbakk.no)