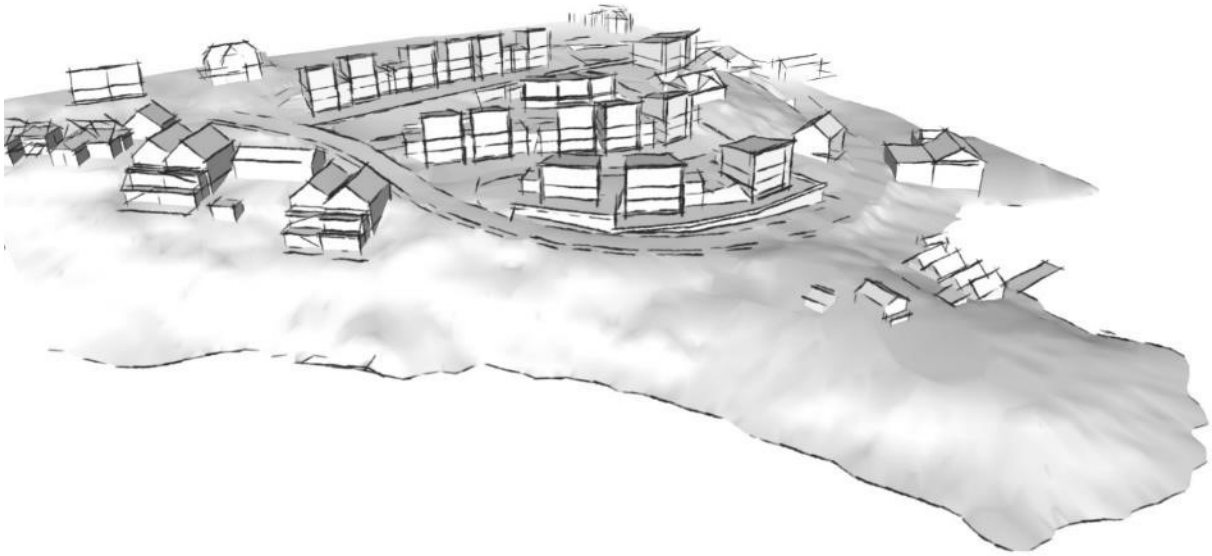
PLANBESKRIVELSE

for Planid: 1130201707

Detaljregulering for Kvednanesvegen 75

Datert: 5.7.2018



STAV ARKITEKTER

Innholdsfortegnelse

1 SAMMENDRAG 4
2 BAKGRUNN 5
2.1 Hensikten med planen 5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold 5
2.3 Utbyggingsavtaler 5
2.4 Krav om konsekvensutredning 5
3 PLANPROSESSEN 5
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart 5
4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER 7
4.1 Overordnede planer 7
4.2 Gjeldende reguleringsplan 9
4.3 Fortettingsveileder 9
4.4 Tilgrensende planer 10
5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD 11
5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse 11
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 11
5.3 Stedets karakter 11
5.4 Landskap 12
5.5 Kulturminner og kulturmiljø 13
5.6 Naturverdier 13
5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder 13
5.8 Landbruk 14
5.9 Trafikkforhold 14
5.10 Barns interesser 14
5.11 Sosial infrastruktur 14
5.12 Universell tilgjengelighet 14
5.13 Teknisk infrastruktur 15
5.14 Grunnforhold 15
5.15 Støyforhold 15
5.16 Luftforurensing 16
5.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon) 16

5.18 Næring 16
6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 17
6.1 Planlagt arealbruk 17
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål 17
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming 21
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet 22
6.5 Parkering 22
6.6 Tilknytting til infrastruktur 23
6.7 Trafikkløsning 23
6.8 Miljøoppfølging 23
6.9 Universell utforming 23
6.10 Plan for vann- og avløp samt tilknytting til offentlig nett 24
6.11 Plan for avfallshenting/søppelsug 24
6.12 Avbøtende tiltak/løsninger ROS 24
6.13 Rekkefølgebestemmelser 24
7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET 25
7.1 Overordnede planer 25
7.2 Landskap 25
7.3 Stedets karakter 25
7.4 Kulturminner og kulturmiljø 25
7.5 Forholdet til naturmangfold 25
7.6 Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk 26
7.7 Uteområder 26
7.8 Trafikkforhold 26
7.9 Barns interesser 26
7.10 Sosial infrastruktur 26
7.11 Universell tilgjengelighet 26
7.12 Energibehov – energiforbruk 26
7.13 ROS 26
7.14 Jordressurser/landbruk 27
7.15 Interessemotsetninger 27
7.16 Avveining av virkninger 27
8 INNKOMNE MERKNADER 28
8.1 Fylkesmannen i Rogaland, datert 21.8.2017 28
8.2 Statens vegvesen, datert 25.8.2017 28

8.3 Fylkesrådmannen, regionalplanavdelingen 28
8.4 Lyse 29

1 SAMMENDRAG

Stav Arkitekter AS har på vegne av Kvednanesvegen 75 AS utarbeidet Plan 1130201707, detaljregulering for Kvednanesvegen 75, Tau, Strand kommune.

Planen inneholder 20 nye boliger utover det som er regulert i gjeldende reguleringsplan. Planforslaget innebærer utbygging av 24 nye boliger og at 3 eksisterende boliger beholdes. De nye boligene vil være i form av eneboliger, rekkehus, én 4-mannsbolig og én 6-mannsbolig.

Det vil bli etablert to nye adkomster til Kvednanesvegen.

Forslagstiller vurderer planforslaget til å være i tråd med overordnende retningslinjer og krav. Planforslaget vurderes til å være godt tilpasset det bratte terrenget og omkringliggende bebyggelse.

Det er gjennomført ROS-analyse som viser at planområdet og planforslaget fremstår generelt som lite sårbart.

Figur 1 Bilde av arbeidsmodell for planforslaget

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for 24 nye boliger i form av eneboliger, rekkehus, én 4-mannsbolig og én 6-mannsbolig. Store deler av området er i dag regulert til parkering i reguleringsplan og kommuneplan. Behovet for parkeringsplasser i dette området reduseres når Ryfylketunnelen åpnes.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Stav Arkitekter AS har på vegne av Kvednanesvegen 75 AS utarbeidet Plan 1130201707 detaljregulering for Kvednanesvegen 75, Tau, Strand kommune.

2.3 Utbyggingsavtaler

Det ble ved planoppstart varslet at forhandlinger om utbyggingsavtale for gjennomføring av detaljplanen starter opp iht. plan- og bygningslovens § 17-4, 1. ledd.

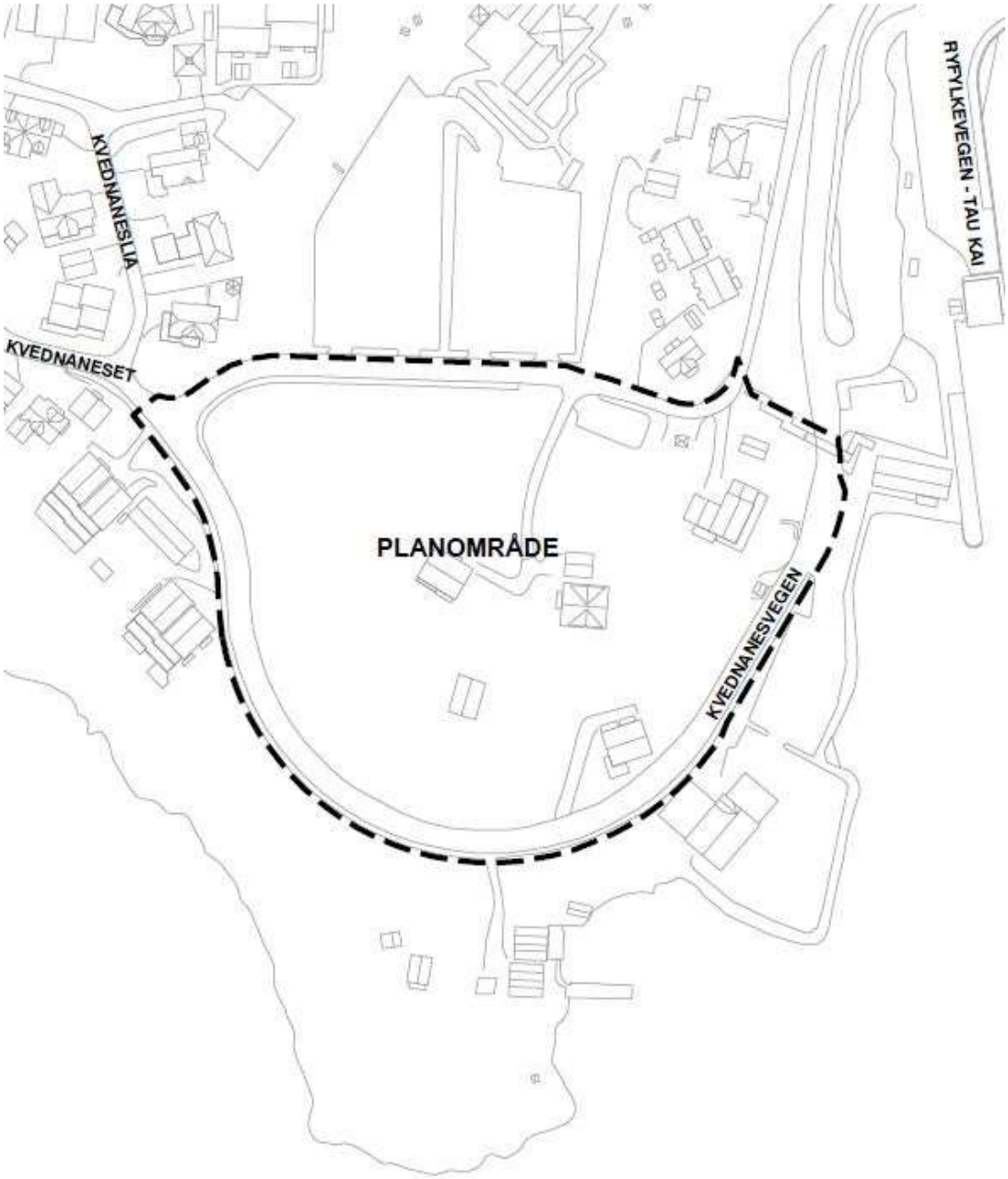
2.4 Krav om konsekvensutredning

Reguleringsarbeidet omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning, da arealbruken er i tråd med overordna planer.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Det ble varslet planoppstart 08.08.2017 med brev til berørte, grunneiere og høringsinstanser. Planoppstart er også kunngjort på www.strand.kommune.no Frist for å komme med merknader ble satt til 09.09.2017. Merknadene er oppsummert og kommentert i kapittel 8.



Innkomne merknader

1. Statens vegvesen datert 25.08.17
2. Fylkesmannen i Rogaland datert 21.08.17
3. Fylkesrådmannen, regionplanavdelingen, datert 08.09.17
4. Fylkesrådmannen, regionplanavdelingen, datert 08.09.17

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

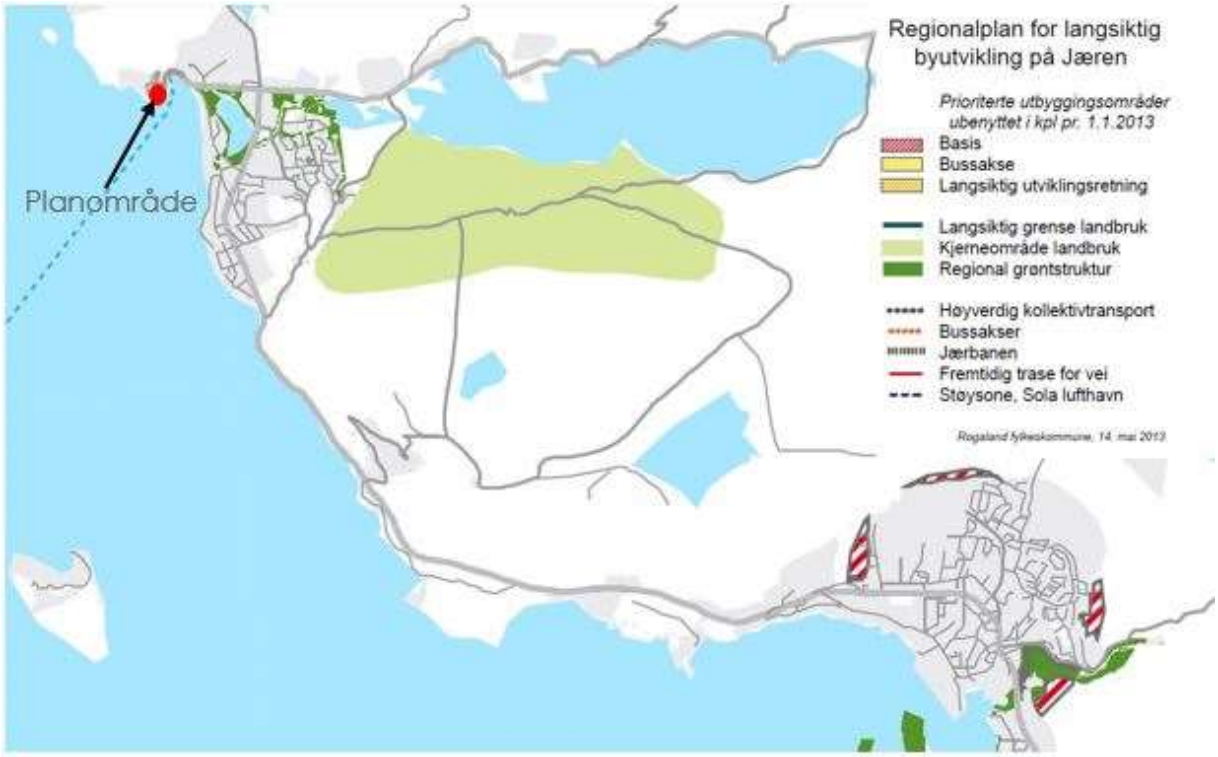
4.1.1 Regionale føringer

Kartet under viser planområdet i Regionalplanen for Jæren 2013-2040. Kartet viser at planområdet ligger i eksisterende utbyggingsområde.

I regionalplanen er Tau definert som «Øvrige områder» har derfor krav om en boligtetthet på 2-4 boliger pr. daa.

I regionalplanen er det krav om sandlekeplass på 150 m2 pr. 25 boliger. Anbefalt avstand fra bolig til lekeplass er 50 meter.

I regionalplanen er det krav om 30 m2 felles uteoppholdsareal pr. bolig.



Figur 2 Planområde i Regionalplan for Jæren

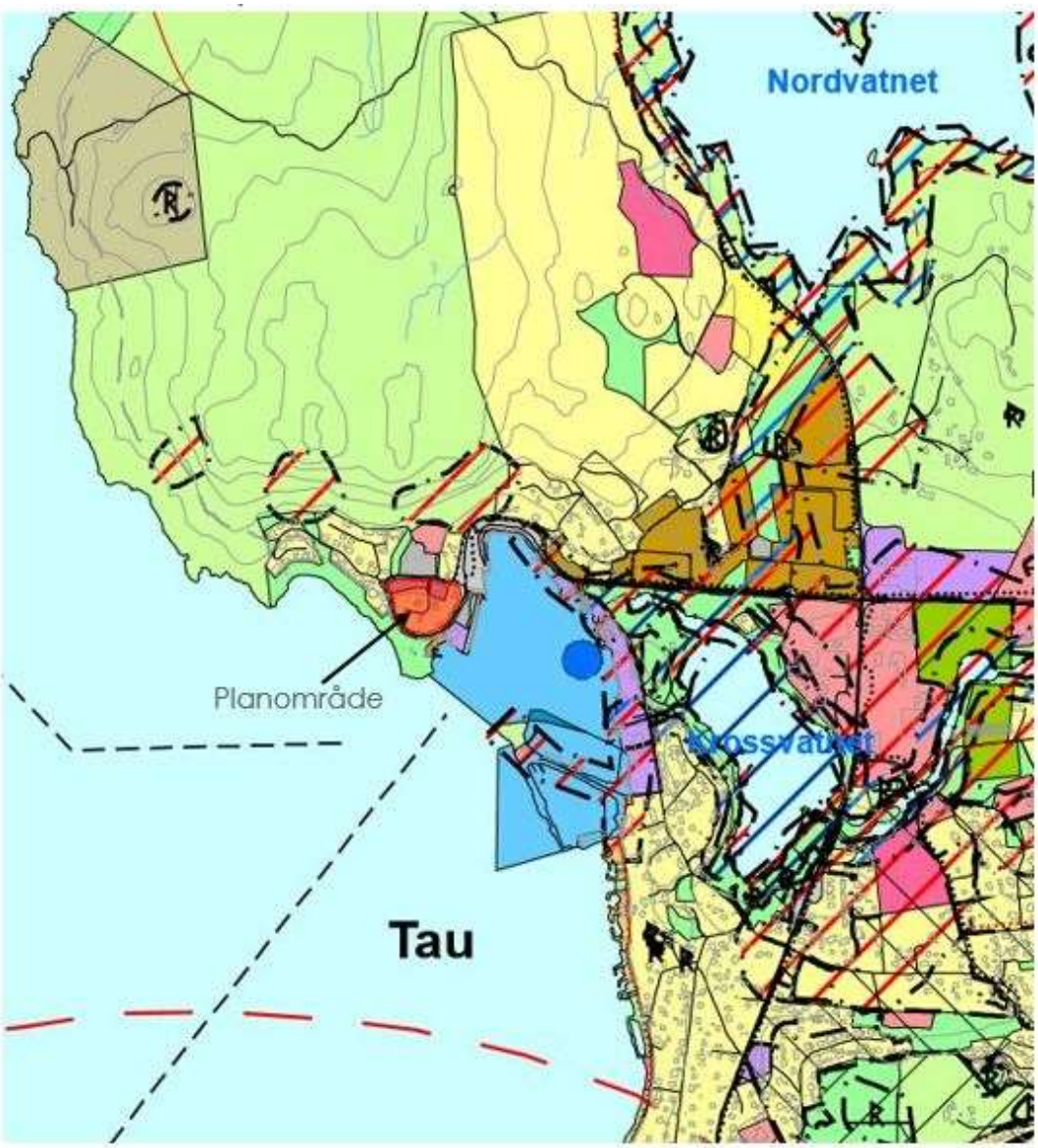
4.1.2 Kommuneplanens arealdel

Kartet under viser kommuneplanens arealdel med planforslagets plangrense. Kartet viser at planområdet er avsatt til boligformål og parkering i gjeldende kommuneplan.

I kommuneplanen er det krav om sandlekeplass på 150 m2 pr. 25 boliger. Anbefalt avstand fra bolig til lekeplass er 50 meter.

I kommuneplanen er det krav om felles uteoppholdsareal på 15 m2 pr. bolig.

Ved regulering av større nye boligområder skal gjennomsnittlig boligtetthet være minimum 1,5 bol/daa. I nye boligområder som ligger nærmere senterområdene enn 1 km og nærmere busstraseer enn 300 m, skal gjennomsnittlig boligtetthet være min. 2,5 bol/daa.



Figur 3 Planområde i gjeldende kommuneplan

4.2 Gjeldende reguleringsplan

Kartet under viser gjeldende reguleringsplan for området. Kartet viser at planområdet er hovedsakelig regulert til boligformål og parkering. Det er et friområde/grøntdrag som krysser planområdet.

I gjeldende reguleringsplan er det lagt opp til 4 eneboligtomter for de arealene forslagstiller har hånd om.

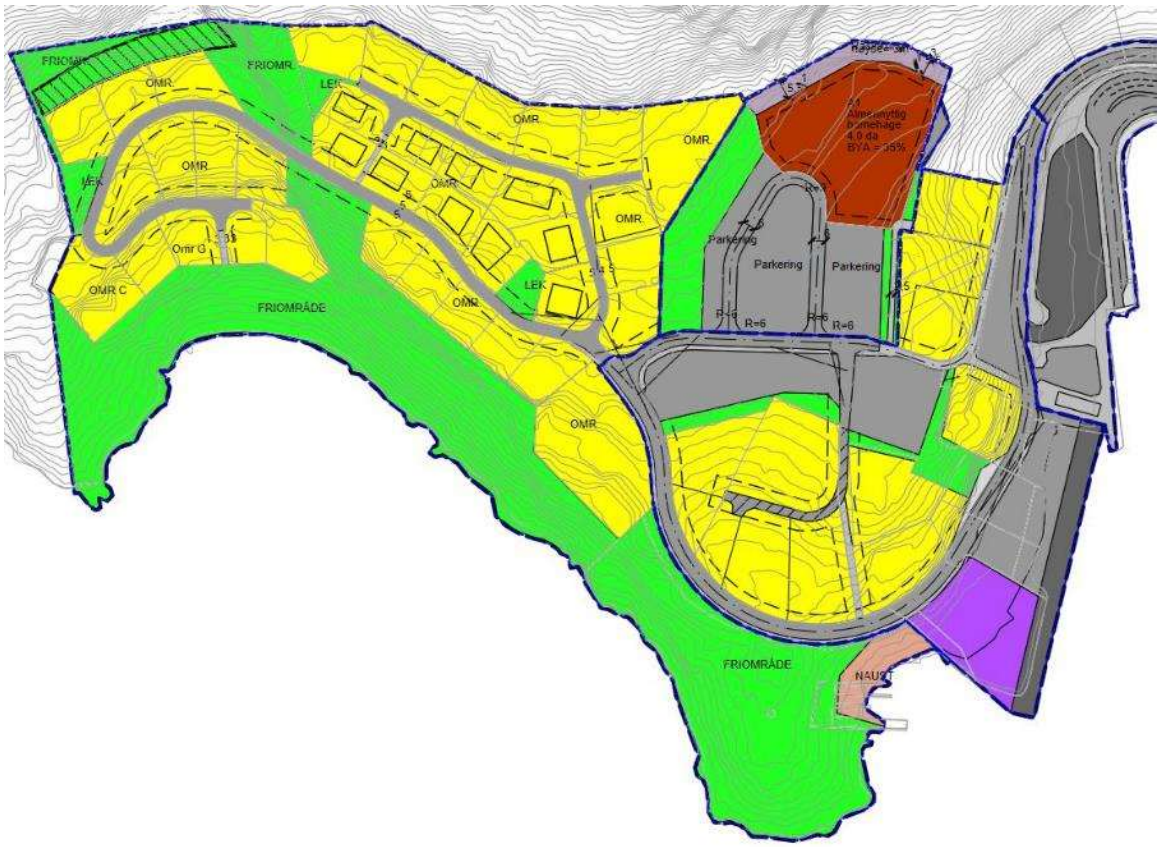
Figur 4 Gjeldende reguleringsplan

4.3 Fortettingsveileder

Gjennom krav til innsendelse av planforslaget har Strand kommune forankret *Fortettingsveilederen for planlegging og bygging innenfor eldre reguleringsplaner for småhusområder i Strand kommune.* Denne veilederen inneholder blant annet krav om at eneboliger skal ha en hagedybde på 9 meter og rekkehus ha en hagedybde på 8 meter mot sør/vest.

4.4 Tilgrensende planer

Kartet under viser planområdet med tilgrensende planer. Kartet viser at områdene vest for planområdet hovedsakelig er regulert til boligformål med tilhørende infrastruktur og grøntarealer. Nord for planområdet er det regulert barnehage og parkeringsplass. Øst for planområdet er det hovedsakelig regulert infrastruktur formål i forbindelse med Tauvågen og ferjekai.



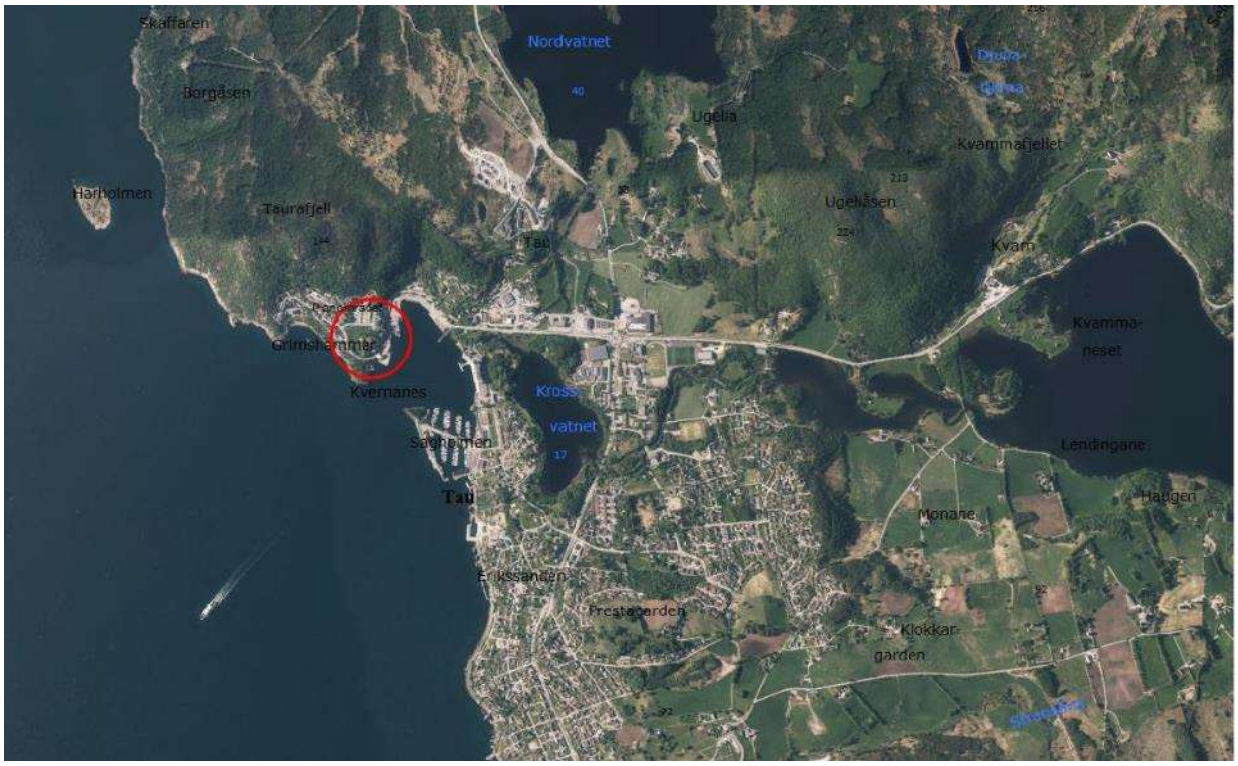
Figur 5 Tilgrensende planer

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Beliggenhet

Området ligger like ved Tau kai på Tau i Strand kommune. Det ligger i gangavstand til Tau sentrum og ca. 10 km til Jørpeland.



Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er ca. 19,6 daa.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag regulert til boliger, parkering og friområde.

5.3 Stedets karakter

Området ligger i en sørvendt skråning med vegetasjon i form av busker, kratt og små trær. Det ligger åpent ut mot Sandvika og Hidlefjorden.

Figur 6 Stedets karakter, sett fra Tau ferja

5.3.1 Struktur og estetikk/byform

Planområdet er preget av spredt småhusbebyggelse med saltaksutførelse.

5.3.2 Eksisterende bebyggelse

Det er i dag småhusbebyggelse på planområdet i form av eneboliger med garasjer og/eller anneks.

5.4 Landskap

5.4.1 Topografi og landskap

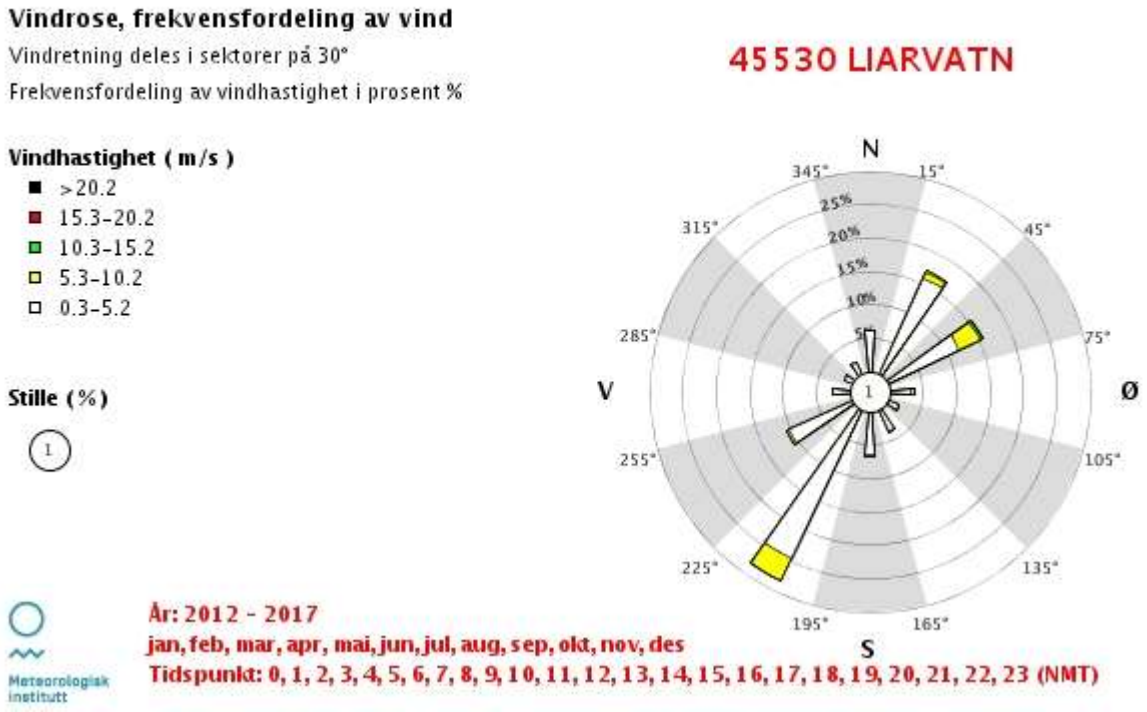
Planområdet ligger i bunnen/enden av Taurafjellets sørside i lett skrånende terreng som avsluttes mot Kvednanesvegen og videre ut i Hidlefjorden som man får både på sør, øst og vestsiden av området.

5.4.2 Solforhold

Planområdet ligger solfylt til uten større fysiske hinder i øst, sør og vest.

5.4.3 Lokalklima

Den nærmeste målestasjonen er ved Liarvatnet ca 12 km i luftlinje fra planområdet. Den mest dominerende vindretningen for denne målestasjonen er fra sørvest og nordøst. Normal månedlig nedbør ligger på mellom 100-280 mm. I 2017 varierte temperaturen fra -18 til +25 grader.



5.4.4 Estetikk og kulturell verdi

Området har ingen registrert estetisk eller kulturell verdi. Fylkesrådmannen har spilt inn at det finnes tidstypisk bolighus fra 1951 med tradisjonelt hageanlegg og steingard i planområdet.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registreringer av kjente kulturminner innenfor planområdet.

5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert trua arter innenfor planområdet. Det er én registrering av trua art i nærheten av planområdet. Denne registreringen er av sothøne (sårbar). Registreringen ble gjort i 2016 og med lokasjon «Ferjekai, Tau».

Ref: Temakart-Rogaland.no

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Mellom Tau skole og Strandstøa ved Rv13 går det en 2 km lang kultursti hvor man finnet forminner fra steinalder, bronsealder og jernalder.

Fra fergekaien har man en nydelig tur som er en del av «Hjerterunden». Traseen ligger slik at de fleste, også de med bevegelseshemninger, skal kunne komme seg godt frem. Turen er på ca. 7,5km

Ellers er det fin kystlinje hvor man kan finne både fiskeplasser og badeplasser. Like nord for området ligger Tuarafjell, Borgåsen og Rossåsen med fine naturområder.

I gangavstand til planområdet finner man også treningssenter, matbutikker med post, frisører, puber og restauranter.

5.8 Landbruk

Det er ingen registrerte landbruksarealer i planområdet.

5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Kjøreatkomst

Kjøreadkomstvei er Ryfylkevegen

5.9.2 Vegsystem

Overordnet vegsystem er Ryfylkevegen

5.9.3 Trafikkmengde

Kvednanesvegen har en registrert ÅDT på omtrent 1000. ÅDT på vegen som er forbundet med Tau Ferja har en ÅDT på omtrent 2000. Begge vegene forventes å få en reduksjon i trafikkmengden når Ryfylketunnelen åpnes.

5.9.4 Ulykkessituasjon

På strekningen mellom Fiskåvegen og Tau ferjekai på Ryfylkevegen er det registrert 11 ulykker. 1 ulykke med alvorlighetsgrad drept, de andre med lettere skader.

Ref: vegvesen.no

5.9.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Kvednanesvegen som går rundt planområdet er mellom ca. 6,5 - 7,5m bred og har fortau på en side som er ca. 2m bredt.

5.9.6 Kollektivtilbud

Det er busstopp og bussforbindelse på Tau kai.

5.10 Barns interesser

Det er ikke tilrettelagt for barnetråkk på planområdet men i umiddelbar nærhet ligger barnehage med lekeplass.

5.11 Sosial infrastruktur

5.11.1 Skolekapasitet

Det er barneskoler på Jørpeland, Tau og Fiskå samt ungdomsskoler på Jørpeland og Tau. Strand Videregående skole på Tau har mange attraktive linjer.

Ref: www.strand.kommune.no/om-kommunen/

5.11.2 Barnehagedekning

Det har vært omfattende utbygging av barnehager de siste par årene og kommunen har fått god barnehagedekning.

Ref: www.strand.kommune.no/om-kommunen/

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet ligger i bratt terreng som gir et dårlig utgangspunktet for å få til akseptable stigningsforhold.

5.13 Teknisk infrastruktur

5.13.1 Vann og avløp

Planområdet ligger nær eksisterende VA-nett. Både spillvann og forbruksvann følger Kvednanesvegen i vest, sør og øst. Kommunens VA-kart viser få kommunale overvannsledninger, foruten en overvannsledning som krysser planområdet i nord. I samme trasé ligger en vannledning. Det foreligger ikke høyder på disse ledningene. Spillvann ledes til pumpestasjon som ligger sør-øst for planområdet.

Det er lokalisert to brannkummer som begge er etablert i trasé som krysser planområdet.

5.13.2 Trafo

Det er en trafo i den nord østlige delen av planområdet.

5.13.3 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m. m

Det er ingen alternative energiforsyninger i området.

5.14 Grunnforhold

5.14.1 Stabilitetsforhold

5.14.2 Ledninger

Det går private ledninger gjennom planområdet. Kart er oversendt fra Lyse i forbindelse med oppstartsvarselet.

5.14.3 Ev. rasfare

Det er aktsomhetsområde for ras nord for planområdet.

5.15 Støyforhold

Planområdet er ikke utsatt for trafikkstøy.

5.16 Luftforurensing

Kart på miljostatus.no viser at området har luftforurensing på like nivåer som et normalt tettsted i Norge.

5.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget.

Risiko- og sårbarhetsanalysen er vedlagt planen.

5.18 Næring

Det er flere forskjellige næringsvirksomheter i og rundt Tau. Blant annet Norsk Stein, Nordmarka gjenvinningsstasjon, Vestkorn Milling AS, Comrod.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk innenfor planområdet er:

Arealtabell

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	**Areal (m²)**
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (5)	5 727
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (4)	6 457
Uteoppholdsareal	701
Energianlegg (2)	103
Sum areal denne kategori:	12 987

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	**Areal (m²)**
Annen veggrunn - grøntareal	441
Annen veggrunn - tekniske anlegg (5)	299
Fortau (2)	860
Gangveg/gangareal (2)	143
Kjøreveg (4)	4 439
Parkeringsplasser	448
Sum areal denne kategori:	6 631

Totalt alle kategorier: 19 620m2

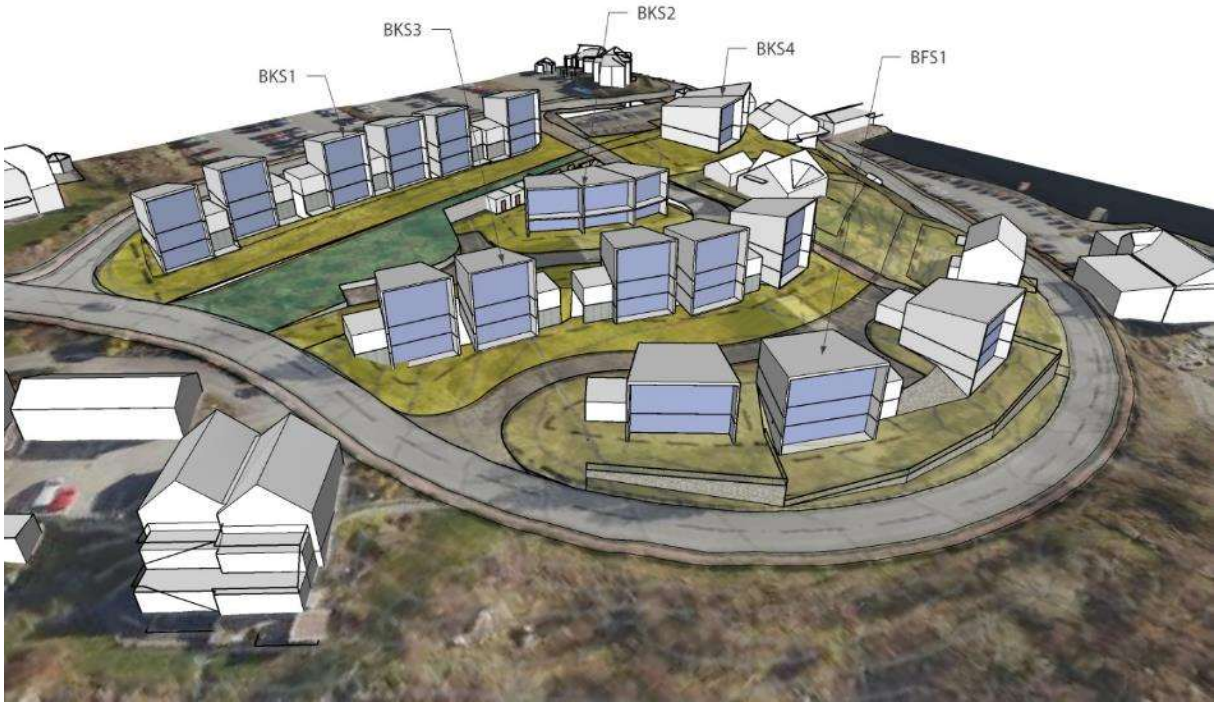
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Under følger en oversikt over formålene som er benyttet i planen og funksjoner knyttet til formålene:

6.2.1 Boligbebyggelse

Det er lagt til foreslått til sammen 24 nye boliger i planforslaget. Det er tre delfelt med frittliggende boligbebyggelse som blir videreført. De nye boligene vil være i form av rekkehus, eneboliger, 4-mannsbolig og 6-mannsbolig.

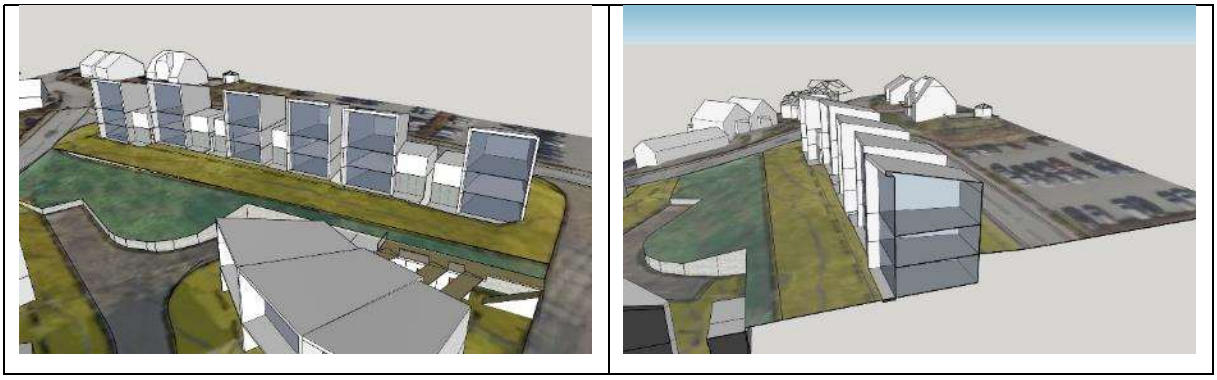
Illustrasjonen under viser et utsnitt av arbeidsmodellen for planforslaget.



Figur 7 Arbeidsmodell

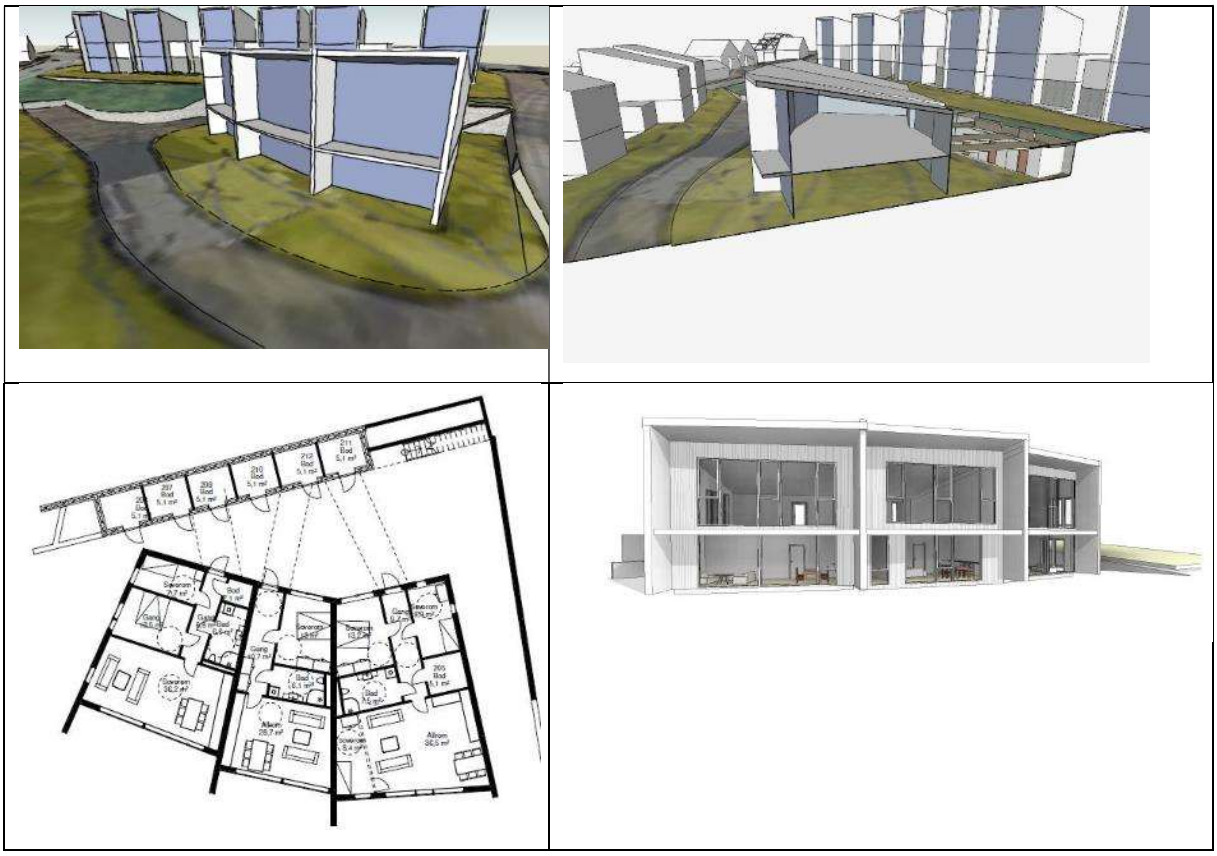
6.2.1.1 BKS1

BKS1 er planlagt med 6 konsentrerte eneboliger/rekkehus. Disse vil være i 2 etasjer + sokkeletasje. Det vil være adkomst fra o_SKV2.



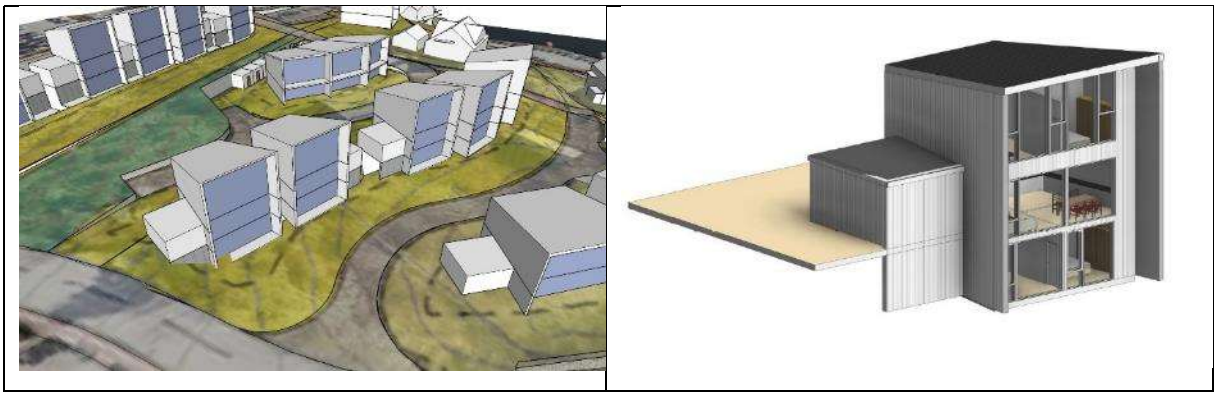
6.2.1.2 BKS2

BKS2 vil bestå av en 6-mannsbolig i to etasjer. Boligene har felles parkeringsplass på f_SPP. Den øverste etasjen vil ligge på samme nivå som parkeringsplassen som gjør at disse leilighetene i denne etasjen vil få trinnfri adkomst. Det er planlagt boder inntil forstøtningsmurene i bakkant av bebyggelsen. Illustrasjonsplan for BKS2 ligger vedlagt planforslaget.



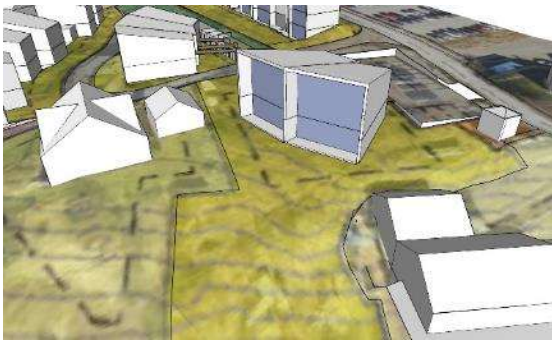
6.2.1.3 BKS3

BKS3 vil bestå av 5 konsentrerte eneboliger/rekkehus. Boligene vil være i to etasjer + sokkeletasje. Boligene har adkomst fra o_SKV3 på nordsiden av boligen.



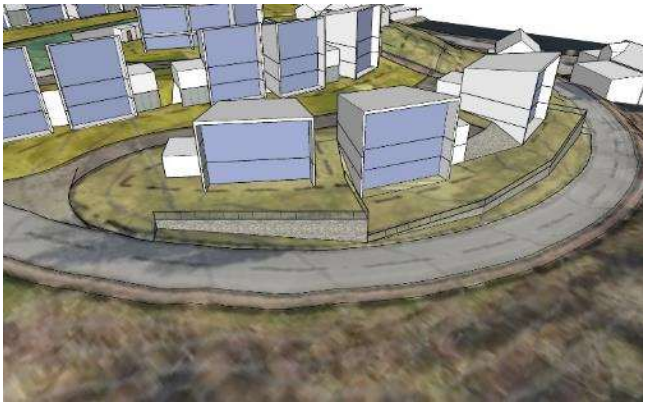
6.2.1.4 BKS4

BKS4 er regulert til én 4-mannsbolig i to etasjer (to leiligheter i hver etasje). Boligene har felles parkeringsplass på f_SPP. Illustrasjonsplan for BKS4 ligger vedlagt planforslaget.



6.2.1.5 BFS1

Innenfor felt BFS1 vil det ligge 3 frittliggende eneboliger. Boligene kan bygges i to etasjer og har mulighet for å bebygges med sokkeletasje. Adkomst til boligene vil være fra o_SKV4.



6.2.1.6 BFS2–4

Feltene BFS2-4 er eksisterende boliger på eiendommer som forslagstiller ikke har hånd om. Disse kan beholdes som i dag, men er nødt til å forholde seg til planforslaget dersom nye tiltak ønskes.

6.2.2 Uteoppholdsareal

Det er regulert et uteoppholdsareal på 700 m² sentralt i feltet. Det er sikret i bestemmelsene at dette arealet skal inneholde en sandlekeplass på minimum 150 m² i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

6.2.3 Annen veggrunn – grøntareal

Øst i planområdet er det regulert et felt til annen veggrunn grøntareal. Dette er kommunens arealer. Arealet er for bratt til å kunne benyttes som uteoppholdsareal.

6.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Langs Kvednanesvegen er det regulert et areal til annen veggrunn – tekniske anlegg. Dette arealet er kommunens areal og inneholder blant annet pumpestasjon.

6.2.5 Fortau

Langs Kvednanesvegen er det regulert fortau slik det er regulert i gjeldende reguleringsplan. Fortauet langs o_SKV2 er flyttet fra sørsiden til nordsiden i forhold til slik fortauet ligger i dag og til gjeldende reguleringsplanen. Dette er gjort for å skille rygging inn og ut fra boligene i BKS1 og myke trafikanter.

6.2.6 Gangveg/gangareal

Gangbroen fra Kvednanesvegen 82 til ferjeterminalen er regulert som gangveg/gangareal.

Det er også regulert en gangforbindelse mellom o_SKV3 og o_SKV4. Bredden på denne er 3 meter.

6.2.7 Kjøreveg

Kvednanesvegen er regulert som i gjeldende regulering.

Det er regulert to nye adkomstveger internt i planområdet. Begge adkomstvegene har regulert snuhammer dimensjonert for lastebil i henhold til håndbok til Statens vegvesen (N100).

6.2.8 Parkeringsplasser

Felt f_SPP er regulert til parkeringsplasser. Dette arealet skal være felles parkeringsplasser for beboere og gjester i boligene i BKS2 og BKS4. Parkeringsplassen inneholder 17 plasser som tilsvarer 1,7 plasser pr. boenhet for BKS2 og BKS4.

6.2.9 Hensynssone

Sikringssone - Frisikt

Innenfor sikringssonen skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttrekanten.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

For den nye bebyggelsen er følgende høyder lagt inn i bestemmelsene. Høydene er angitt over kotehøyde TG angitt i plankart, unntatt for eksisterende boliger (BFS2-BFS4).

Felt	Maks gesimshøyde på laveste gesims	Maks gesimshøyde på høyeste gesims
BFS1	+7,0	+9,0
BFS2-BFS4	+9	+10,0 (maks mønehøyde)
BKS1	+7,0	+9,0
BKS2	+7,0	+9,5
BKS3	+7,0	+9,5
BKS4	+7,0	+9,5

6.3.2 Grad av utnytting (veileder) Forskrift

Felt	Maks utnyttelse pr. bolig	Maks utnyttelse felt
BFS1	400 m² BRA	
BFS2-BFS4	30 % BYA	
BKS1	260 m² BRA	
BKS2		650 m² BRA
BKS3	350 m² BRA	
BKS4		500 m² BRA

6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Felt	Boliger	Type
BFS1	3	Enebolig
BFS2-BFS4	3	Enebolig
BKS1	6	Konsentrert/rekkehus
BKS2	6	6-mannsbolig
BKS3	5	Konsentrert/rekkehus
BKS4	4	4-mannsbolig
Sum	27	

Planforslaget inneholder 2,1 boliger pr. daa. I regnestykket for boliger pr. daa er det kun benyttet nye boliger i planforslaget. Eksisterende boliger er utelatt fra regnestykket. Arealer som for eksempel offentlige veg (o_SKV1) og lignende er utelatt fra regnestykket. Interne veger er inkludert i regnestykket.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Boligene ligger sørvendt med utsikt ut mot Hidlefjorden. Det er sikret i bestemmelsene at boligene får et hageareal på 48 – 60 m². Boligene har også tilgang til felles uteoppholdsareal i henhold til krav i kommuneplanen. For rekkehusene og eneboligene er det tomtestørrelser på 280 – 700 m2.

6.5 Parkering

6.5.1 Antall parkeringsplasser

For eneboliger og rekkehus skal det være to biloppstillingsplasser på egen tomt. For de BKS2 og BKS4 er det sikret til sammen 17 parkeringsplasser (1,7 plasser pr. bolig).

6.5.2 Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning

Strand kommuneplan har krav om to parkeringsplasser pr. bolig (én fast og én for gjest). På grunn av nærhet til Tau sentrum og på grunn av fellesparkering er det ikke lagt opp til 2 parkeringsplasser pr. bolig for boligene i 4-manns- og 6-mannsboligen. For 4-mannsboligene er det lagt opp til 0,7 gjesteplasser pr. bolig i stedet for 1,0.

6.6 Tilknytting til infrastruktur

Det etableres nytt kommunalt VA-nett i en hovedtrasé gjennom planområdet. Eksisterende OV-ledning i nord kobles til ny OV-ledning, da det antas at den eksisterende ledningen gjennom planområdet kommer i konflikt med utbygging. Det foreslås etablert OV-ledning sørover i hovedtrasé, øst i Kvednanesvegen og utslipp i sjø. OV-ledning i sjø føres ut til kote -2.5. Spillvann kobles til eksisterende spillvannsledning i Kvednanesvegen i sør. Vannledning kobles til eks. VL160 i nord og det etableres to nye kummer i vest for å oppnå ringforbindelse.

Det tillattes én sokkel-/kjelleretasje under TG angitt i delfeltene BKS1, BKS2 og BFS2, noe som må hensynstas ved prosjektering av høyder på avløpsnett.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreadkomst

Det er regulert adkomst til eksisterende veg, Kvednanesvegen (o_SVK1). Denne skal benyttes av boligene i BFS2 og BFS3.

Det er også etablert ny adkomst til eksisterende veg o_SKV2. Denne skal benyttes av boligene i BFS1, BKS2, BKS3 og BFS4.

Boligene i BKS1 og BFS5 har adkomst til eksisterende veg, o_SKV2.

Boligene i BKS4 har adkomst via felles parkeringsplass, f_SPP til eksisterende veg, o_SKV2.

6.7.2 Utforming av veier

Nye interne adkomstveger er utformet med bredde på 5 meter og 5,5 meter i forbindelse med snuhammer. Begge adkomstvegene har regulert snuhammer dimensjonert for lastebil i henhold til håndbok til Statens vegvesen (N100).

Eksisterende veger er regulert i henhold til gjeldende reguleringsplaner.

6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er regulert fortau langs Kvednanesvegen. Det er gangadkomst til planområdet på gangbro fra ferjekaien Det er også regulert gang- og sykkelveg med tilknytning til planområdet nordøst i planen.

6.7.4 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Det er ikke regulert felles adkomstveger.

6.8 Miljøoppfølging

Det er ikke regulert miljøtiltak ut over teknisk forskrift.

6.9 Universell utforming

Det er ikke stilt krav til universell utforming i reguleringsplanen.

6.9.1 Uteoppholdsareal

Det er regulert felles uteoppholdsareal på 700 m² som tilsvarer felles uteoppholdsareal på 29 m² pr. bolig i planområdet. Uteoppholdsarealet ligger i sørvendt skråning. Uteoppholdsarealet er felles for alle boligene i planområdet.

Det er krav om felles sandlekeplass på minimum 150 m² innenfor uteoppholdsarealet. Det er krav om at lekeplassen skal ha minimum 5 timer med solinnstråling ved vårjevndøgn. Det er vedlagt sol-skyggediagram som viser at dette er oppnåelig.

6.10 Plan for vann– og avløp samt tilknytting til offentlig nett

Det er utarbeidet rammeplan for vann- og avløp. Notatet redegjør for prinsippløsninger for vann, avløp og flomveier. Notatet er vedlagt planen.

6.11 Plan for avfallshenting/søppelsug

Det vil bli etablert felles områder for oppstilling av avfallsbeholdere for BKS2 og BKS4. For rekkehus og eneboliger vil det være oppstillingsplass på egen tomt.

6.12 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse som et eget vedlegg. Det er ikke avdekket hendelser som utløser krav til tiltak.

6.13 Rekkefølgebestemmelser

- Sandlekeplass på 150 m2 i f_BUT skal være ferdigstilt før det kan gi brukstillatelse til nye boliger i planområdet.
- F_SPP skal være ferdigstilt før det kan gi brukstillatelse til boliger i BKS3 og BKS4.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

7.1.1 Boligtetthet

Planforslaget har er tetthet på 2,1 boliger pr. daa. Kommuneplanen stiller minimumskrav til tetthet på mellom 1,5-2,5 boliger pr. daa. Det er ønskelig å ligge på minimum 2,5 boliger pr. daa for områder som ligger 1km fra senterområdene og nærmere enn 300 meter fra busstraseer. Forslagsstiller har valgt en tetthet som er tilpasset eksisterende bebyggelse i området. Det er også usikkert om busstrase i forbindelse med Tau ferjekai vil bli opprettholdt etter Ryfylketunnelen er ferdigstilt.

I fortetningsveilederen til Strand kommune (vedtatt 2016) er det en anbefalt tetthet på 2 boliger på daa på alle områder utenom sentrumsområdet Jørpeland.

I Regionalplanen for Jæren er det krav om tetthet på 2-4 boliger pr. daa for planområdet.

Forslagstiller mener derfor at planforslaget har en tetthet som er tilpasset både eksisterende bebyggelse og som i hovedsak følger kravene i overordnende planer.

7.1.2 Uteoppholdsarealer

Regionalplan og kommuneplan har krav om henholdsvis 30 og 15 m² felles uteoppholdsareal pr. bolig. Planforslaget inneholder 29 m² felles uteoppholdsareal pr. bolig.

For rekkehus og eneboligene er det sikret 8 og 9 meter hagedybde i henhold til kommunens veileder for fortetting, utenom én bolig i BKS3. Denne har sikret en hagedybde mot 6,5 meter mot sør. Til gjengjeld vil hagebredden være ca. 12 meter.

I tillegg er det flotte turområder som blant annet Hjerterunden, Tuarafjell, Borgåsen og Rossåsen tilgjengelig i nærheten av planområdet.

7.2 Landskap

Planforslaget medfører ikke konsekvenser for registrerte verdifulle landskap.

Planområdet er allerede regulert til boligformål og parkeringsplass.

7.3 Stedets karakter

Planforslaget innebærer en fortetning innenfor det som allerede er et etablert boligområde. Planområdet er regulert til boligformål i gjeldende kommuneplan og reguleringsplan. Forslagstiller mener planforslaget er tilpasset stedets karakter på en god måte med tanke på kravet til tetthet.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget medfører ikke konsekvenser for registrerte kulturminner.

Fylkesrådmannen ved Seksjon for kulturarv har spilt inn at det er ønskelig å verne eksisterende bolighus med tilhørende anlegg. Bevaring av huset med anlegg er i direkte strid med ønsket utbygging av området.

7.5 Forholdet til naturmangfold

Det er ingen registreringer av trua dyrearter i planområdet. Planområdet er allerede regulert til boligbebyggelse. Planområdet ligger innenfor et utbygd område. Planforslaget vurderes derfor til ikke å medføre konsekvenser for naturmangfold.

7.6 Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk

I gjeldende regulering er det regulert offentlig friområde gjennom planområdet. Forslagstiller vurderer dette arealet som lite anvendelig friområde på grunn av bratte skråninger. Friområdet som ligger i gjeldende regulering vurderes som å ha mer funksjon som vegetasjonsskjerm enn som friområde.

Planforslaget legger opp til en utvidelse av grøntområdene som ligger med et akseptabelt stigningsnivå og har regulert bratte arealer som ligger langs Kvednanesvegen til annen veggrunn grønt.

Planforslaget vurderes derfor til å ha positiv konsekvens for rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk.

7.7 Uteområder

Uteområder er beskrevet i kapittel 7.1.2.

Det vurderes som at planforslaget har god kvalitet på uteområdet. Uteområdene ligger i sørvendt skråning med gode solforhold gjennom dagen. Beliggenheten med utsikt ut mot Hidlefjorden bidrar også til god kvalitet for uteområdene.

7.8 Trafikkforhold

Planforslaget inneholder en økning på 20 boliger utover det som er regulert i gjeldende regulering. I følge Statens vegvesens håndbok for trafikkberegninger (V714) vil dette medføre en trafikkøkning på mellom 50 – 100 bilturer i døgnet i Kvednanesvegen (2,5 – 5,0 bilturer pr. døgn pr. bolig).

7.9 Barns interesser

Planforslaget er i hovedsakelig i tråd Strand kommuneplans krav til sandlekeplass (150m2 sandlekeplass pr. 25 boliger). De fleste boligene ligger nærmere enn 50 meter fra sandlekeplass. Det vil likevel være et fåtall boliger som ligger opptil 100 meter i gangavstand til sandlekeplass.

7.10 Sosial infrastruktur

Planforslaget inneholder en økning på 20 boliger utover det som er regulert i gjeldende regulering. I følge befolkningstall hentet fra SSB.no er omtrent ¼ av befolkningen i Strand kommune 0-16 år og i Rogaland bor det omtrent 2,3 personer pr. bolig. Dersom samme statistikk benyttes for planområdet medfører planforslaget at det vil bli omtrent 45 nye personer i planområdet, hvorav omtrent 11 er barn og har behov for barnehage og skole.

7.11 Universell tilgjengelighet

Det er ikke lagt inn krav til universell utforming.

7.12 Energibehov – energiforbruk

Det er ikke lagt inn krav ut over gjeldende teknisk forskrift når det gjelder energibehov eller energiforbruk.

7.13 ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med detaljreguleringen. Det er ikke avdekket hendelser som har behov for risikotiltak.

7.14 Jordressurser/landbruk

Planforslaget medfører ikke konsekvenser for jordressurser/landbruk.

7.15 Interessemotsetninger

Fylkesrådmannen har spilt inn at det er ønskelig å beholde eksisterende bolighus innenfor planområdet. Dette strider mot forslagsstillers interesse om å bygge ut planområdet med boliger. Forslagstiller vurderer det å regulere huset og anlegget med hensynssone H570 som et faglig råd. Siden det ikke blir mulig å realisere planforslaget dersom huset blir bevart er det valgt å ikke følge rådet til fylkesrådmannen ved Seksjon for kulturarv.

7.16 Avveining av virkninger

Planforslaget er med på å dekke den forventende befolkningsveksten i Strand kommune. Forslagsstiller mener dette er gjort på en måte som ikke går på bekostning av det eksisterende bomiljøet i området.

8 INNKOMNE MERKNADER

Planoppstart ble varslet 8.8.2017. Det kom inn 4 merknader i forbindelse med varslingen. Alle merknader er i sin helhet lagt ved planen som vedlegg.

Følgende merknader har kommet inn:

8.1 Fylkesmannen i Rogaland, datert 21.8.2017

Planen må utarbeides i tråd med overordnet plan. Det må sikres gode ute- og lekeareal i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, samt trafikksikker tilkomst.

Varslet planområde ligger i nær tilknytning til strandsonen. Hensynet til strandsone- frilufts- og landskapsinteresser må sikres i videre planarbeid.

Det må gjøres vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. lovens § 7.

Kommentar fra forslagstiller:
Planområdet inneholder kravene som stilles i Strand kommuneplan når det gjelder sandlekeplass og uteoppholdsareal.

Planområdet er allerede regulert til utbyggingsområde. Derfor vurderes planområdet ikke til å stride mot strandsone- frilufts eller landskapsinteresser.

Planforslaget vurderes derfor heller ikke til å ha konsekvenser for naturmangfold.

8.2 Statens vegvesen, datert 25.8.2017

Har ingen vesentlige merknader til varselet om oppstart, men vi tar

Forbehold om ytterligere merknader når planen legges ut til offentlig ettersyn.

8.3 Fylkesrådmannen, regionalplanavdelingen

Fylkesrådmannen vil vektlegge at nærhet til sentrumsområdene på Tau tilsier at det skal legges til rette for forholdvis høy tetthet. Av samme årsak bør det etableres en høy andel sykkelparkering og lav andel bilparkering.

Det er viktig at området får tilgang til uteoppholdsarealer, herunder lekeareal, av høy kvalitet, og at disse er lett og trygt tilgjengelige.

Nyere tids kulturminner

Fylkesrådmannen ved Seksjon for kulturarv har vurdert oppstartsvarselet som sektormyndighet innen kulturminnevern.

SEFRAK-registreringer fanger imidlertid kun opp bygninger fra før år 1900, og det kan være uregistrerte kulturminner innenfor planområdet.

Fylkesrådmannen ser at det på gnr. 16, bnr. 10 ligger et svært tidstypisk bolighus fra 1951. Huset ligger i tradisjonelt hageanlegg med steingard og det er uthus/løe med låvebru. Uthus/løe kan være noe eldre enn bolighuset. Anlegget fremstår samlet sett svært autentisk og bør vurderes vernet med hensynssone H570 med utfyllende bestemmelser.

Det må gjennom planprosessen avklares om det er andre kulturminneverdier innenfor planområdet, og om disse i så fall bør vernes. Vernespørsmålet må belyses utfyllende i planbeskrivelsen.

Kommentar fra forslagstiller:

Tetthet og krav til utearealer er regulert i henhold til regionalplan for Jæren og gjeldende kommuneplan.

Gnr. 16, bnr. 10 ligger midt i planområdet og er fjernet i forslag til ny plan. I forslag til plan er det ikke forenelig med utvikling av området og samtidig vern av dette anlegget.

Forholdet til kulturminneverdier er beskrevet i kapittel 7.4.

8.4 Lyse

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

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.