

# PLANBESKRIVELSE

for Planid: 1130201706

## Detaljregulering for Nedre Fjelde II

Datert: 1.2.2019

Revidert: 25.02.2026



## Innholdsfortegnelse

|      |                                                       |    |
|------|-------------------------------------------------------|----|
| 1    | SAMMENDRAG .....                                      | 5  |
| 2    | BAKGRUNN .....                                        | 6  |
| 2.1  | Hensikten med planen .....                            | 6  |
| 2.2  | Forslagstiller, plankonsulent og plangrense.....      | 6  |
| 2.3  | Utbyggingsavtaler .....                               | 7  |
| 2.4  | Krav om konsekvensutredning .....                     | 7  |
| 3    | PLANPROSESSEN .....                                   | 7  |
| 3.1  | Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.....          | 7  |
| 3.2  | Førstegangsbehandling .....                           | 7  |
| 4    | PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....                   | 9  |
| 4.1  | Overordnede planer.....                               | 9  |
| 4.2  | Gjeldende reguleringsplan .....                       | 11 |
| 4.3  | Tilgrensende planer .....                             | 11 |
| 5    | BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD..... | 12 |
| 5.1  | Beliggenhet, avgrensning og størrelse.....            | 12 |
| 5.2  | Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk .....       | 13 |
| 5.3  | Stedets karakter.....                                 | 13 |
| 5.4  | Landskap .....                                        | 13 |
| 5.5  | Kulturminner og kulturmiljø .....                     | 14 |
| 5.6  | Naturverdier.....                                     | 14 |
| 5.7  | Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder .....    | 17 |
| 5.8  | Landbruk.....                                         | 17 |
| 5.9  | Trafikkforhold .....                                  | 17 |
| 5.10 | Barns interesser.....                                 | 17 |
| 5.11 | Sosial infrastruktur .....                            | 17 |
| 5.12 | Universell utforming .....                            | 17 |
| 5.13 | Teknisk infrastruktur .....                           | 18 |
| 5.14 | Grunnforhold.....                                     | 19 |
| 5.15 | Støyforhold .....                                     | 19 |
| 5.16 | Luftforurensing .....                                 | 19 |
| 5.17 | Næring.....                                           | 19 |
| 5.18 | Analyser/utredninger .....                            | 19 |
| 6    | BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....                    | 20 |
| 6.1  | Planlagt arealbruk.....                               | 20 |
| 6.2  | Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål .....       | 20 |
| 6.3  | Bebyggelsens plassering og utforming .....            | 23 |
| 6.4  | Boligmiljø/ bokvalitet.....                           | 24 |

|      |                                                                   |    |
|------|-------------------------------------------------------------------|----|
| 6.5  | Parkering.....                                                    | 24 |
| 6.6  | Tilknytting til infrastruktur.....                                | 24 |
| 6.7  | Trafikkløsning.....                                               | 24 |
| 6.8  | Miljøoppfølging.....                                              | 25 |
| 6.9  | Universell utforming.....                                         | 25 |
| 6.10 | Uteoppholdsareal.....                                             | 25 |
| 6.11 | Plan for vann- og avløp samt tilknytting til offentlig nett.....  | 27 |
| 6.12 | Plan for avfallshenting/søppelsug.....                            | 28 |
| 6.13 | Avbøtende tiltak/løsninger ROS.....                               | 28 |
| 6.14 | Rekkefølgebestemmelser.....                                       | 28 |
| 7    | VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET.....                                  | 29 |
| 7.1  | Overordnede planer.....                                           | 29 |
| 7.2  | Landskap.....                                                     | 29 |
| 7.3  | Stedets karakter.....                                             | 29 |
| 7.4  | Forholdet til naturmangfold.....                                  | 29 |
| 7.5  | Kulturminner.....                                                 | 29 |
| 7.6  | Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk.....                        | 29 |
| 7.7  | Uteområder.....                                                   | 29 |
| 7.8  | Trafikkforhold.....                                               | 29 |
| 7.9  | Barns og unges interesser.....                                    | 30 |
| 7.10 | Sosial infrastruktur.....                                         | 30 |
| 7.11 | Universell tilgjengelighet.....                                   | 30 |
| 7.12 | Energibehov – energiforbruk.....                                  | 30 |
| 7.13 | ROS.....                                                          | 30 |
| 7.14 | Teknisk infrastruktur.....                                        | 31 |
| 7.15 | Interessemotsetninger.....                                        | 31 |
| 7.16 | Avveining av virkninger.....                                      | 32 |
| 8    | INNKOMNE MERKNADER VED OPPSTARTSVARSEL.....                       | 33 |
| 8.1  | Fylkesmannen i Rogaland, datert 21.8.2017.....                    | 33 |
| 8.2  | Statens vegvesen, datert 25.8.2017.....                           | 33 |
| 8.3  | Fylkesrådmannen, regionalplanavdelingen, datert 8.9.2017.....     | 33 |
| 8.4  | NVE, datert 8.9.2017.....                                         | 33 |
| 8.5  | Lyse Elnett AS, datert 23.8.2017.....                             | 34 |
| 8.6  | Fylkesmannen i Rogaland, datert 18.12.2017.....                   | 34 |
| 8.7  | Statens vegvesen, datert 21.12.2017.....                          | 34 |
| 8.8  | Fylkesrådmannen, regionalplanavdelingen, datert 10.1.2018.....    | 35 |
| 8.9  | Terje Aukland, på vegne av Torleif Fjelde, datert 28.12.2018..... | 35 |
| 8.10 | Tone Lie og Ulf Andre Gramstad, datert 6.1.2018.....              | 35 |

|      |                                                                |    |
|------|----------------------------------------------------------------|----|
| 8.11 | Dialog med beboerne i Austhagen 11, 13, 15, 17, 19 og 21 ..... | 36 |
|------|----------------------------------------------------------------|----|

# 1 SAMMENDRAG

Planforslaget legger opp til inntil 38 nye boliger samt 3 eksisterende eneboliger. Av de nye boligene er det 7 eneboliger, 7 rekkehus/kjedehus og 24 leiligheter.

Det er regulert ny adkomst til planområdet i henhold til gjeldende reguleringsplaner. Det er også regulert egen adkomst til planområdets østre del, øst for Skulebekken.

Det er sikret et friområde med turveg langs Skulebekken i henhold til gjeldende kommuneplan.

Det er gjennomført flomvurdering av Skulebekken som konkluderer med at en eventuell 200-årsflom ikke får konsekvenser for planforslaget.

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



**Figur 1** Illustrasjon av planforslaget

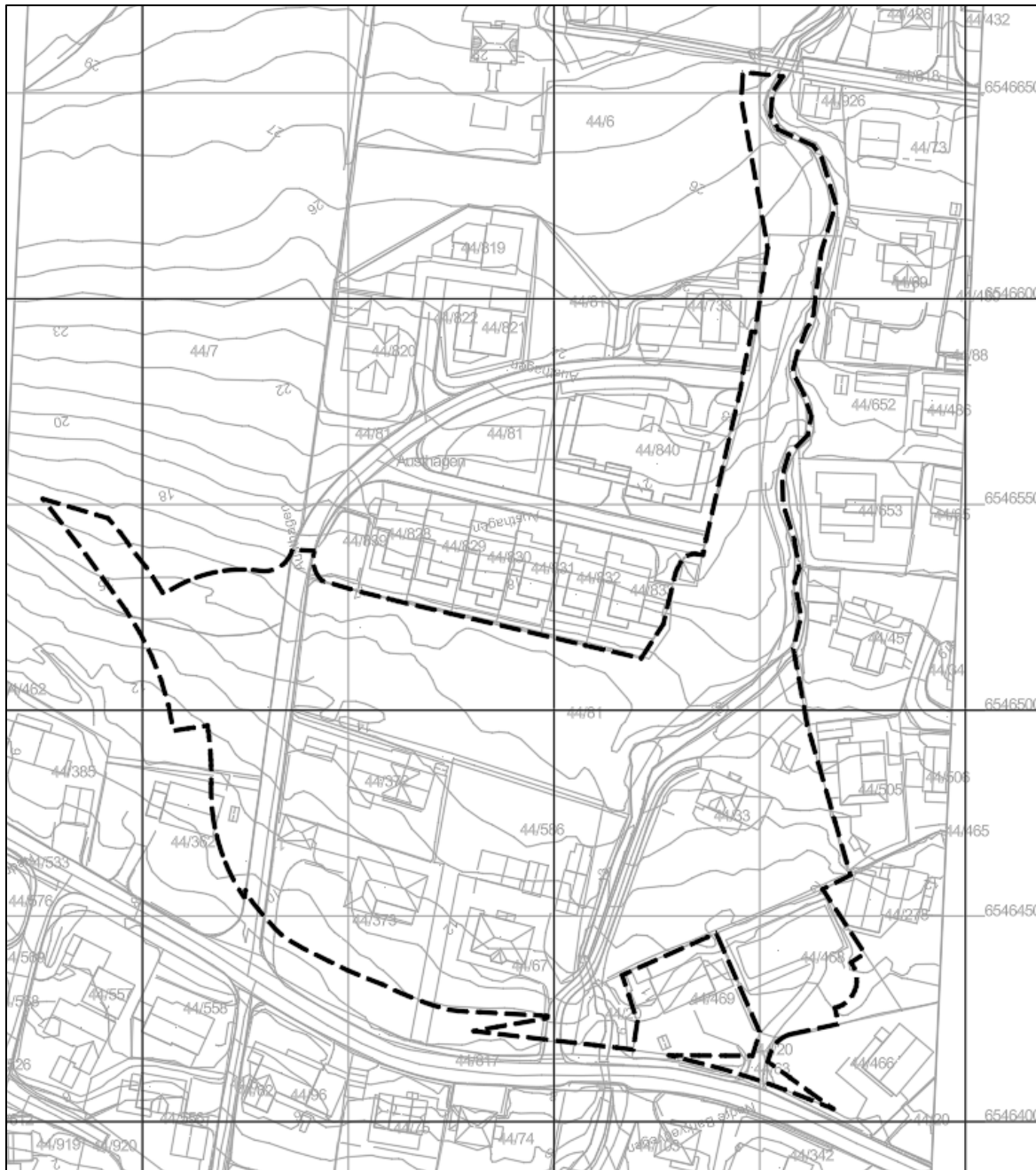
## 2 BAKGRUNN

## 2.1 Hensikten med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for boliger med tilhørende anlegg. Området er stort sett regulert til boligformål. I kommuneplanen er det retningslinjer for nye reguleringsplaner.

## 2.2 Forslagstiller, plankonsulent og plangrense

Ryfylke Tomteselskap AS er forslagstiller. Stav Arkitekter AS er plankonsulent. Det er flere grunneiere innenfor planområdet. Kartet nedenfor viser plangrense. Planområdet har en størrelse på ca. 16,8 daa.



### Figur 2 Plangrense

## 2.3 Utbyggingsavtaler

Det ble varslet om forhandlinger om utbyggingsavtale i varselet som oppstart av planarbeid.

## 2.4 Krav om konsekvensutredning

I henhold til forskrift om konsekvensutredning vurderes planforslaget til å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Strand kommune deler denne oppfatningen.

# 3 PLANPROSESSEN

---

## 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Det ble varslet planoppstart 08.08.2017 med brev til berørte, grunneiere og høringsinstanser. Frist for å komme med merknader ble satt til 09.09.2017.

Underveis i planprosessen har plangrensen blitt utvidet og det har blitt varslet utvidelse av plangrense 7.12.2017. Det kom inn 7 merknader i forbindelse med utvidelsen av planområdet. Etter førstegangsbehandling er det utvidet området trukket ut av planen.

I tillegg til innkomne merknader har det også vært dialog med beboerne i Austhagen 11, 13, 15, 17, 19 og 21.

Alle merknadene er oppsummert og kommentert i kapittel 8.

## 3.2 Førstegangsbehandling

### 3.2.1 Førstegangsbehandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i forvaltningsutvalget 4.4.2019. Planforslaget hadde da en annen utforming hvor blant annet adkomstvegen lå nord for boligene. I førstegangsbehandlingen ble følgende vedtak gjort:

*Strand kommune legger forslag til reguleringsplan for Nedre Fjelde II ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:*

1. *Område BFS1 og SKV3 utgår og dagens plan opprettholdes i disse områdene.*
2. *Rekkefølgekravet i § 9 kulepunkt 3 endres til «o\_GT2 og o\_GT3 skal være ferdigstilt sammen med arm av Skolebakken fra o\_GT2 og over Skulebekken frem til kommunal veg før det kan gis brukstillatelse til boliger i BKS1».*
3. *BKS1 senkes til kotehøyde 14,3 meter*
  - *Plangrensen går i Skulebekken*
  - *Det stilles vilkår om at det utarbeides snittegninger for BKS1 som illustrerer eksisterende og planlagt bebyggelse.*
4. *Det tas inn et nytt punkt under rekkefølgebestemmelsene slik: Flomtiltak i sonen med «flomfare», skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse til boliger i BKS1.*

Punktene er innarbeidet i planen. Når det gjelder punkt 3 som går på senking av kotehøyden for BKS1 så har det blitt nødvendig å legge adkomstvegen på sørsiden. Dette er gjort siden det teknisk ikke er mulig å komme ned til kote 14,3 fra eksisterende veg (Austhagen). Adkomstvegen er derfor flyttet 30 meter lenger ned i bakken slik at det er mulig å komme seg ned til kote 14,3.

Boligen som ligger nærmest bekken er foreslått å ligge på kote 15,3 på grunn av at boligen ikke skal ligge så lavt i forhold til bekken. Siden denne boligen er en enebolig vurderes det som uproblematisk å heve denne i forhold til rekkehusene siden det vil bli sikt på sidene av boligen.

Det er gjort en reduksjon av antall parkeringsplasser som tilhører felt BKS2.

Siden planforslaget inneholder flere endringer siden førstegangsbehandlingen er det vurdert at planforslaget trenger en ny førstegangsbehandling.



### 3.2.2 Førstegangsbehandling for andre gang

Planforslaget ble endret etter førstegangsbehandlingen. I det reviderte planforslaget var justeringene så omfattende at planforslaget ble tatt opp til ny førstegangsbehandling.

Planforslaget ble behandlet i forvaltningsutvalget 20.11.2024. Følgende vedtak ble fattet:

*Saken utsettes med følgende merknader:*

*Maks mønehøyde senkes til kote 20.47 for BFS5, 6 og BKS1.*

*Vurdere å ta ut bolig BFS5 og unngå bru over bekken.*

### 3.2.3 Førstegangsbehandling for tredje gang

Planforslaget ble deretter omarbeidet og lagt frem for ny førstegangsbehandling i Forvaltningsutvalget den 07.05.2025. Følgende vedtak ble fattet:

*Strand kommune legger ut det foreliggende planforslaget med plankart datert 9.12.2024 og bestemmelser datert 27.06.2024 til offentlig ettersyn med følgende tilføyelser og endringer:*

*TG(Topp gulv) settes til +14 for BFS5, BKS1 og BFS4 og høyde på o\_SKV2 justeres for å gjøre dette mulig.*

*Tilføyelse til siste kulepunkt i § 10:*

*"Ny vei fra krysset Fjellsvegen og Ryfylkevegen til Nedre Barkvedvegen"*

*Tilføyelse i § 4.4:*

*"Det skal etableres fysiske barrierer mot snuhammeren som reduserer faren for påkjørsel."*

*Tilføyelse til § 6.1:*

*"Innenfor 10 metersbeltet til Skulebekken skal det være naturlig utviklet vegetasjon. Dette innebærer at naturlig vegetasjon skal få utvikle seg uten inngrep innenfor denne sonen. Jf. § 11 i vannressursloven gjelder ikke denne bestemmelsen for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. "Flomsikringstiltak i friområdene skal ikke ha negativ betydning for og om mulig være positivt for naturmangfold i og ved Skulebekken"*

*Tilføyelse i § 7.1:*

*"Flomsikringstiltakene skal ikke ha negativ betydning for og om mulig være positivt for naturmangfold i og ved Skulebekken. Inngrep i eksisterende bekkeløp skal begrenses i størst mulig grad slik at bekkeløpet beholder sitt naturlige preg med steiner, naturlig bunn m.m."*

*Tilføyelse til andre kulepunkt § 2:*

*"Det skal sikres at utbygging ikke medfører økt eller raskere avrenning. "*

*Tilføyelse til § 3.3:*

*"Bro på o\_SKV2 over Skulebekken skal utformes med høy estetisk kvalitet som hensyntar friområdene ved broa"*

*Krav til ytterligere utredning før sluttbehandling:*

*Før sluttbehandling av planen skal det være gjennomført nødvendige undersøkelser for å avdekke om det finnes kvikkleire i området.*

Tilføyelsene ble lagt inn i bestemmelsene før planen ble sendt på offentlig ettersyn.

### 3.2.4 Offentlig ettersyn

Offentlig ettersyn og høring av planforslaget ble gjennomført perioden 11.08.2025 – 24.09.2025. Statsforvalter fikk utsatt frist til 17.10.2025. Det har kommet merknader fra 6 instanser og høringsparter. Det har kommet innsigelser fra 2 myndigheter, med til sammen 5 innsigelsespunkter til planforslaget.

Innsigelser og innspill er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.



Som en følge av innspillene og innsigelsene som kom inn ved offentlig ettersyn, er det foretatt endringer i planforslaget. De største endringene gjengis her i stikkordsform:

- Tidligere planlagt kryssing av Skulebekken med bro for kjøreveg er tatt ut av planen. Som følge av dette er snuhammaren flyttet litt mot vest, BKS1 er redusert i størrelse og det er lagt inn nytt delfelt BFS6.
- Det er planlagt ny adkomst for boligene på østsiden av Skulebekken. Plangrensen er dermed blitt utvidet i sørøstre del av planforslaget.
- Det reguleres nå parkeringskjeller for leilighetsbyggene, og det reguleres inn flere boliger og større BRA i dette delfeltet.
- Det er lagt inn en ekstra lekeplass for boligene på østsiden av Skulebekken.
- Eiendommen hvor den nye adkomsten er planlagt er også tatt inn i planen med mulighet for å bygge en tomannsbolig på denne.
- Arealformålet for adkomst til BFS3 er endret, og det er lagt inn hensynssone som sikrer allmenn ferdsel fra Nedre Barkvedvegen til regulert turveg.
- Det er lagt inn mulighet for deling og bygging av en ekstra bolig på tomtene med eksisterende bebyggelse.
- Grad av utnyttning økes i planforslaget ved at det er lagt inn mulighet for en ekstra bolig på BFS1-3, at det reguleres flere boliger i BBB1 og at det er lagt inn tomannsbolig i nytt delfelt BKS2

## 4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

---

### 4.1 Overordnede planer

#### 4.1.1 Regionale føringer

##### Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050

Planens hovedmål er at «Regionen skal ha en bærekraftig by- og stedsutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet, styrker verdiskapingen, sikrer natur og kulturverdier, reduserer klimautslipp, og gir høy livskvalitet.» Planen inneholder i tillegg innsatsområder med tilhørende målsetninger om varige naturverdier, livskraftige nabolag, levende sentrumsområder, enklere hverdag, konkurransekraft og regionalt samarbeid.

Det er vurdert at planområdet går under kategorien «Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder», som er nye, eller videre- utbygging av gamle boligfelt i randsonen utenfor byer og tettsteder, og utenfor influensområdet til kollektivaksene på Nord- Jæren (bussvei og byruter). Anbefalt tomteutnyttelse for slike områder er 60-100 % BRA.

For større tettsteder skal det settes av minst 30 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet.

Ved 4 boenheter eller mer skal det settes av møteplass for alle (sandlekeplass) på min 150 m<sup>2</sup>. Anbefalt maks avstand til bolig er 50-70 meter.

Planområdet inngår i parkeringssone 4. I parkeringssone skal det settes av minimum 1,2 plasser per bolig for blokkbebyggelse, og 1,8 plasser per bolig for småhusbebyggelse.

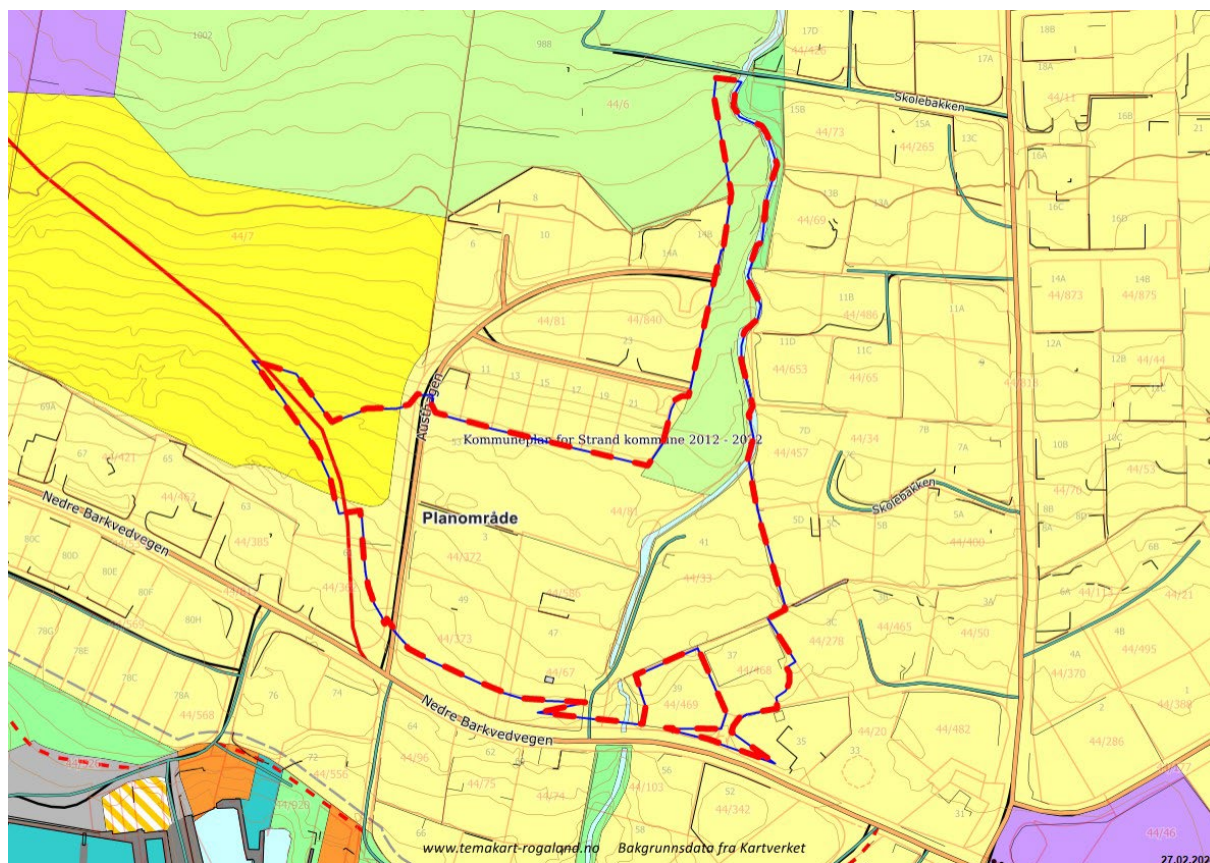
#### 4.1.2 Kommuneplanens arealdel, 2012-2022

Kartet under viser kommuneplanens arealdel med planforslagets plangrense. Kartet viser at planområdet er avsatt til boligformål og friområde i gjeldende kommuneplan. Kartet viser også at det er grønnstruktur langs Skulebekken på sørsiden og nordsiden av planområdet.

I kommuneplanen er det krav om sandlekeplass på 150 m<sup>2</sup> pr. 25 boliger. Anbefalt avstand til lekeplass til bolig er 50 meter.

I kommuneplanen er det krav om felles uteoppholdsareal på 15 m<sup>2</sup> pr. bolig.

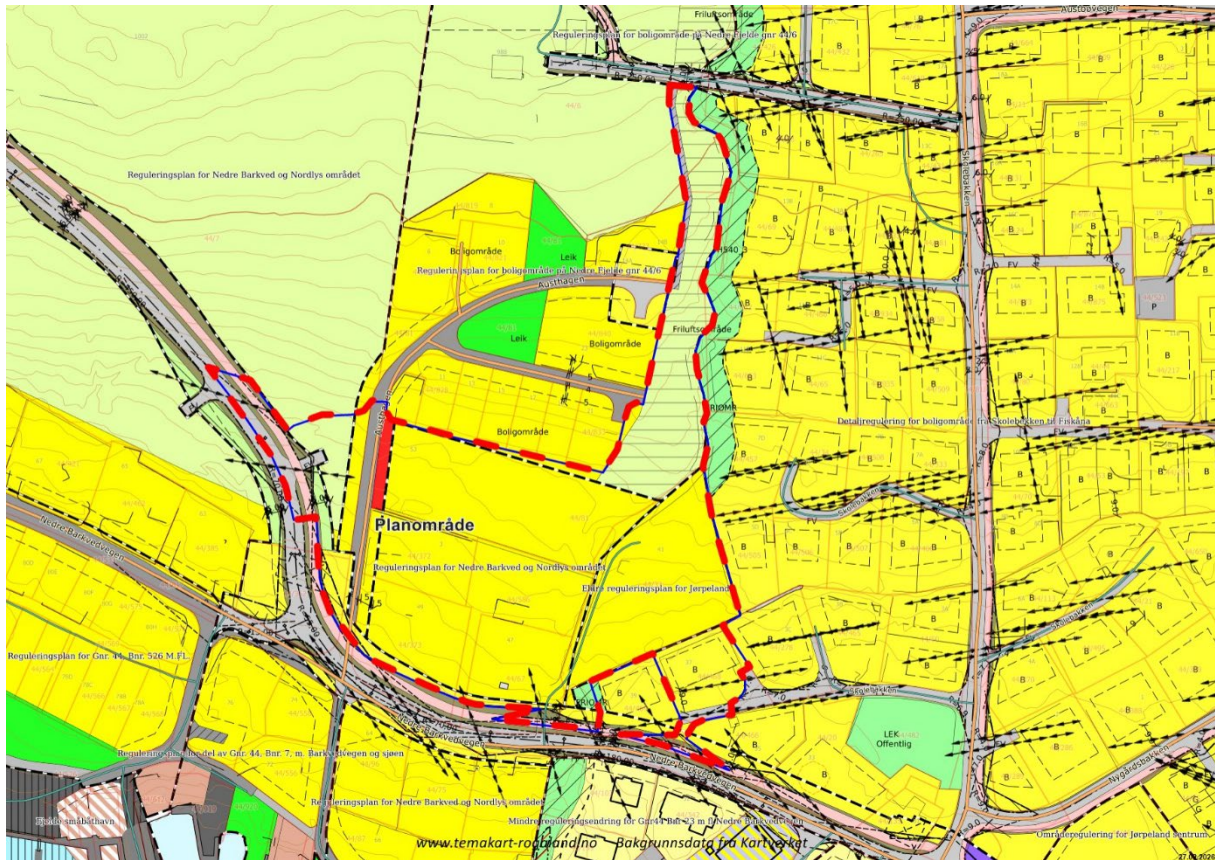
For hver bolig skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser.



Figur 3 Kommuneplanen

## 4.2 Gjeldende reguleringsplan

Kartet under viser gjeldende reguleringsplan for området.



Figur 4 Gjeldende reguleringsplaner

## 4.3 Tilgrensende planer

Områdene øst og sør for planområdet er regulert til boligformål og samferdsel/infrastruktur. Nord og vest for planområdet er områdene regulert til landbruksformål.



## 5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

### 5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet befinner seg i tettstedet Jørpeland i Strand kommune. Planområdet ligger ca. 700 meter fra Jørpeland sentrum. Planområdets størrelse er på 16,8 daa.

Kartene under viser planområdets beliggenhet i regionen og planområdets avgrensning på flyfoto.



Figur 5 Oversiktskart



Figur 6 Planområdet

## 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk fremstår som en del av boligområde. Tilstøtende arealbruk består i hovedsak av boligområder. På sørsiden av planområdet ligger Nedre Barkvedvegen. Nord for planområdet er det landbruksarealer.

## 5.3 Stedets karakter

Planområdet og de omkringliggende området består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Omkring planområdet er det nylig blitt bygget nye boliger i form av rekkehus og en blokk.

Det er frodige hager og grønn vegetasjon rundt bebyggelsen. Nord for planområdet befinner det seg landbruksarealer.

Planområdet heller mot sør og henvender seg mot Idsefjorden.

### 5.3.1 Struktur og estetikk/byform

Planområdet er preget av spredt småhusbebyggelse med saltak, valmtak, skråtak og flate tak. Stil varierer fra tradisjonelle trehus til mer moderne uttrykk.

### 5.3.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygg på planområdet er av forskjellig utførelse med saltak og valmtak.

Det omkringliggende byggefeltet består i hovedsak av tradisjonelle frittliggende eneboliger i tre. Det finnes også mer moderne boliger med pulttak og flatt tak samt boliger i rekke nord for planområdet. Sør for planområdet er det sjøboder og naust i tradisjonell utførelse.

## 5.4 Landskap

### 5.4.1 Topografi og landskap

Planområdet ligger i et lett skrånende terreng (ca. 8 % helning) bestående av tykk morene.

Det er ingen registrerte verdifulle landskap i og i nærheten av planområdet.

#### 5.4.2 Solforhold

Planområdet ligger i terreng som heller mot sør som gir gode solforhold på planområdet.

#### 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.

#### Vindrose, frekvensfordeling av vind

Vindretning deles i sektorer på 30°

Frekvensfordeling av vindhastighet i prosent %

##### Vindhastighet ( m/s )

- > 20.2
- 15.3-20.2
- 10.3-15.2
- 5.3-10.2
- 0.3-5.2

##### Stille (%)

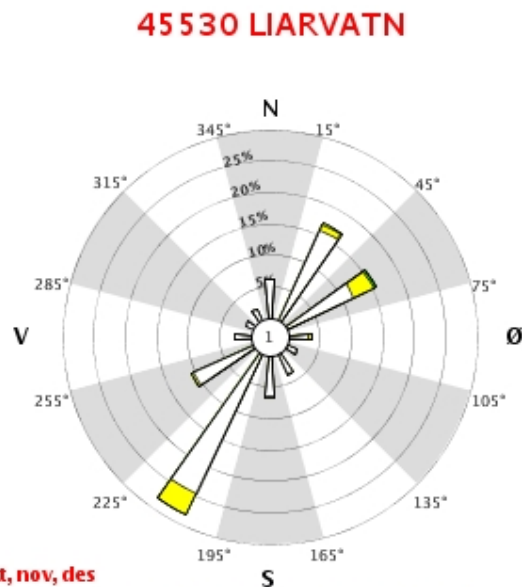
1



År: 2012 - 2017

jan, feb, mar, apr, mai, jun, jul, aug, sep, okt, nov, des

Tidspunkt: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (NMT)



## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner på planområdet, men det er kulturminner på landbruksarealene nord for området.

## 5.6 Naturverdier

Det er ingen registrerte naturverdier på planområdet. Skulebekken vurderes likevel til å ha noe verdi for naturmangfold.

Det er tidligere gjennomført tiltak for å flomsikre Skulebekken. På høyde med o\_SKV2 er det etablert terskel som senker vannets hastighet og skaper et rolig parti i bekken (fangdam). Denne oppdemmingen er av naboer i området omtalt som badeplass, men normalvannstanden er ikke mer enn 15 – 20 cm. I nedre del av planområdet er bekken kanalisert med murer på begge sider av bekken.

Kantvegetasjon langs bekken består stort sett av busker og kratt, men på østsiden av bekken (innenfor regulert delfelt o\_FG5) er det en fin trerekke som bør tas vare på.





**Figur 7 - Bilde viser etablert terskel og fangdam i bekken**



**Figur 8 - Bildet viser fangdammen sett ovenfor terskelen**





**Figur 9 - Bildet viser kanalisering av bekkens nedre parti med lødd mur på vestsiden og støpt mur på østsiden**



**Figur 10 - Bilde viser trerekken som står på bekkens østside i delfelt o\_FG5**



## 5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet er lokalisert like ved løypa «Hjerterunden» på Jørpeland, som er en løype på rundt 8 km som passer for alle. Planområdet ligger i nærhet til sjø og strandområde. Jørpeland idrettsanlegg ligger ca. 400 m nord for planområdet.

## 5.8 Landbruk

Det er ikke registrert fulldyrka jord innenfor planområdet.

## 5.9 Trafikkforhold

### 5.9.1 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst skjer fra Austhagen via Ryfylkevegen til Nedre Barkvedvegen

### 5.9.2 Vegsystem

Overordnet vegsystem er Ryfylkevegen til Nedre Barkvedvegen

### 5.9.3 Trafikkmengde

Det er ikke registrert ÅDT for Nedre Barkvedvegen, Trafikken vurderes til å være lav siden vegen er stengt for gjennomkjøring 400 meter vest for planområdet.

Fylkesvei 523 nord for planområdet har en registrert ÅDT total på 9600 (2024).

### 5.9.4 Ulykkessituasjon

Det er registrert én ulykke med alvorlighetsgrad Lett skadd på Nedre Barkvedvegen. Ulykken fant sted 500 meter øst for planområdet i krysset Nedre Barkvedvegen og Åsvegen. Ulykker er registrert som bilulykke i x-kryss.

### 5.9.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Nedre Brakavedvegen er i dag ca. 6m bred. Det er ikke fortau på denne vegen.

### 5.9.6 Kollektivtilbud

Nærmeste busstopp fra planområdet er Skolebakken ved Fv 523.

## 5.10 Barns interesser

Det er en regulert lekeplass innenfor planområdet. Denne er ikke opparbeidet.

Det er en offentlig lekeplass 75 meter øst for planområdet. Det finnes også en etablert lekeplass i forbindelse med eksisterende boligområde rundt planområdet.

Grøntdraget langs bekken vurderes til å være av verdi for barns interesser.

Nedre Barkvedvegen er registrert som skoleveg.

## 5.11 Sosial infrastruktur

### 5.11.1 Skolekapasitet

Det vurderes som at det er tilstrekkelig skolekapasitet på Jørpeland.

### 5.11.2 Barnehagedekning

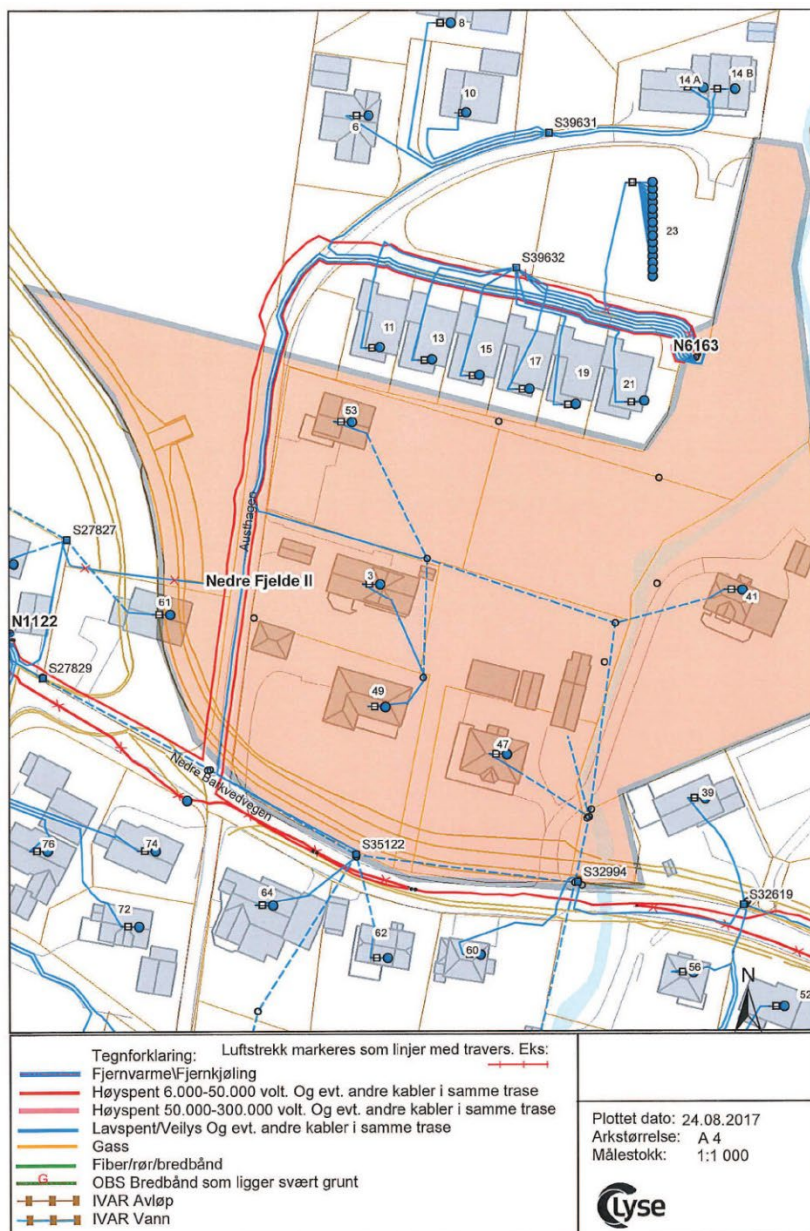
Det har vært omfattende utbygging av barnehager de siste par årene og kommunen har fått god barnehagedekning.

## 5.12 Universell utforming

Planområdet ligger i relativt bratt terreng med tanke på universell utforming som kan gjøre at forutsetningene for å oppnå akseptabel stigning kan være vanskelig å oppnå.

## 5.13 Teknisk infrastruktur

I forbindelse med varsling av planoppstart sendte Lyse kart over Infrastruktur i området. Kartet viser at det befinner seg ledninger i Austhagen.



Figur 11 Ledningskart

### 5.13.1 Vann og avløp

Planområdet ligger nær eksisterende VA-nett. Det ble etablert nytt VA-nett i 2013, som ligger under veg vest i planområdet. Dimensjon på SP-, OV- og vannledning er hhv 160, 200 og 160. Det ligger også et relativt nytt VA-nett sørøst for planområdet, i Nedre Barkvedveien, som ble etablert i 2005. Dimensjon på disse ledningene er 160 (SP), 600 (OV) og 150 (VL).

Det er lokalisert tre brannkummer i tett nærhet til planområdet. To i sør, og én i nord for planområdet.

### 5.13.2 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m. m

Elektrisitet er den eneste energiforsyningen i området.



## 5.14 Grunnforhold

Løsmassene i og omkring planområdet er registret som tykk morene.

Bergartsflaten er registrert som øyegneis, granitt og foliert granitt.

Planområdet ligger under marin grense.

### 5.14.1 Stabilitetsforhold

Det er ingen registreringer av kvikkleire eller faresoner for kvikkleire i og omkring planområdet.

### 5.14.2 Ev. rasfare

Planområdet ligger under marin grense og marine avsetninger med kvikke egenskaper kan, på generelt grunnlag, forekomme.

Det er utført vurdering av fare for områdeskred for planområdet.

Vurdert areal er definert av jevnt og svakt - moderat hellende terreng med betydelig løsmassdekk over berggrunnen. Området er av NGU kartlagt med sammenhengende morenemateriale som samsvarer med løsmasser påvist i sjakt gravd på lokasjonen.

Området fremstår stabilt uten raviner, sig eller tegn til setningsskader på tilliggende bebyggelse. Kartleggingsområdet er utredet mot tiltakskategori K4 med henblikk på sikkerhet mot kvikkleireskred jfr. TEK 17 med referanse til pbl. §28-1 og i henhold til NVE veileder 1/2019 sikkerhet mot kvikkleireskred.

Basert på befaring, gravd sjakt, kart, LiDAR data, flyfoto, geotekniske grunnundersøkelser, fjellbrønner og historiske data konkluderes det i rapporten at fare for områdeskred vurderes som fraværende.

## 5.15 Støyforhold

Planområdet ligger utenfor støysonen til Fv 523 som er registret på temakart Rogaland.

## 5.16 Luftforurensing

Det er ingen kilder til luftforurensing i nærheten av planområdet.

## 5.17 Næring

Planområdet befinner seg i ca. 700 meter fra Jørpeland sentrum hvor det befinner seg en rekke næringsvirksomheter.

## 5.18 Analyser/utredninger

### 5.18.1 Tiltakspakke for Skulebekken

Det er ingen Det er utarbeidet en tiltakspakke for Skulebekken i 2010 hvor det er kartlagt en rekke tiltak for at bekken skal håndtere økte vannmengder. Tiltakene langs planområdet er opparbeidet. Tiltakene har vært opprydding og etablering av fangdam. Rapporten legger opp til at vei opp mot gnr 44, bnr 33 aksepteres oversvømt ved store vannmengder.

### 5.18.2 Flom

Kommunen har fått utredet flomfare på vassdrag i Tau og Jørpeland. Arbeidet ble utført av Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH. Rapporten er datert 03.11.2023 og danner grunnlaget for flomfaresonen i NVEs kart.

I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget er det gjennomført flomberegninger. Resultatene av disse beregningene er sammenlignet med beregningene i rapporten til Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH. Resultatene av beregningene i de to rapportene stemmer over ens, og det vurderes derfor at flomvurderingene som er utført av Norconsult danner et godt grunnlag for reguleringsplanen.

## 6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 6.1 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk innenfor planområdet er:

| Arealtabell                                                                     |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>                                      | <b>Areal (m<sup>2</sup>)</b> |
| Boligbebyggelse (2)                                                             | 10,7                         |
| Boligbebyggelse, frittliggende småhus (6)                                       | 5393,2                       |
| Boligbebyggelse, konsentrerte småhus (2)                                        | 1968,6                       |
| Boligbebyggelse, blokker                                                        | 1558,3                       |
| Renovasjonsanlegg                                                               | 16,1                         |
| Uteoppholdsarealer                                                              | 227,4                        |
| Lekeplass (2)                                                                   | 372,8                        |
| Sum areal denne kategori:                                                       | 9547,0                       |
| <b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>                | <b>Areal (m<sup>2</sup>)</b> |
| Kjørveg (3)                                                                     | 1607,8                       |
| Gang-/sykkelveg (3)                                                             | 322,5                        |
| Annen veggrunn – teknisk anlegg (2)                                             | 77,4                         |
| Annen veggrunn – grøntareal (8)                                                 | 1204,2                       |
| Parkeringsplasser                                                               | 61,0                         |
| Sum areal denne kategori:                                                       | 3272,9                       |
| <b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>                                             | <b>Areal (m<sup>2</sup>)</b> |
| Turveg                                                                          | 746,4                        |
| Friområde (8)                                                                   | 2717,3                       |
| Sum areal denne kategori:                                                       | 3463,8                       |
| <b>§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</b> | <b>Areal (m<sup>2</sup>)</b> |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag (3)                                            | 483,6                        |
| Sum areal denne kategori:                                                       | 486,3                        |

**Totalt alle kategorier: 16 769,9 m<sup>2</sup>**

### 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

I plankartet er det fire ulike arealformål for boligbebyggelse. Den generelle «Boligbebyggelse» er benyttet der frisiktsoner for avkjørsel fra Nedre Barkvedvegen ligger over eksisterende boligtomter på eiendommene 44/466 og 44/469. I tillegg reguleres det frittliggende småhus, konsentrerte småhus og blokkbebyggelse.

Planforslaget inneholder til sammen 38 nye boliger i form av enebolig, rekkehus og leiligheter. Dette inkluderer fortetting av eksisterende boligtomter.

3 eksisterende eneboligtomter er videreført med lik utnyttelse som er regulert i gjeldende reguleringsplaner, men med nye byggegrenser som sikrer kommunens krav til uteoppholdsareal. Det er i tillegg lagt inn

mulighet for å dele de eksisterende boligtomtene slik at det kan bygges to eneboliger innenfor hvert av delfeltene BFS1 – BFS3.

Av de nye boligene er det 4 eneboliger, 7 rekkehus/kjedehus og inntil 22 leiligheter.



**Figur 12** Illustrasjon av planforslaget – Leilighetsbygg sett fra turvegen



**Figur 13** Illustrasjon av planforslaget – Rekkehus i BKS1



### 6.2.2 Renovasjonsanlegg

I forbindelse med delfelt BBB1 er det regulert inn areal for oppstilling av avfallsbeholdere på tømmedag. For småhusbebyggelsen plasseres avfallsbeholdere på hver enkelt tomt.

### 6.2.3 Uteoppholdsareal

Sør for delfelt BBB1 er det regulert inn et uteoppholdsareal som skal opparbeides for opphold av store barn og voksne. Her skal det være benker og bord, og det kan etableres aktivitetsflater som boccia-bane, utesjakk etc. Dette arealet kan være et fint stoppested for folk som går langs turveien gjennom planområdet.

### 6.2.4 Lekeplass

Kommuneplanen har krav om 150 m<sup>2</sup> sandlekeplass pr. 25 boliger. Det er regulert inn to lekeplasser i planområdet, en på hver side av Skulebekken.

### 6.2.5 Kjøreveg

Adkomst til planområdet er regulert i henhold til ny planlagt og regulert veg (Fv 523, Jørpeland fra Fiskåna til Tuåna og veg til Nedre Barkvedvegen). o\_SKV2 kan benyttes som adkomstveg til planområdet inntil nytt kryss til o\_SKV1 er etablert. Forbindelse fra o\_SKV2 til Nedre Barkvedvegen skal stenges når nytt kryss til o\_SKV1 er etablert. f\_SKV3 er felles privat adkomst for delfeltene BBB1 og BKS2. Denne veien gir i tillegg adkomst til eiendommen 44/469.

### 6.2.6 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveger er regulert i henhold til gjeldende reguleringsplaner.

### 6.2.7 Annen veggrunn, teknisk anlegg

Den nye «armen» av o\_SKV2 og f\_SKV3 er plassert langs eiendommer med eksisterende bebyggelse. Disse veiene er derfor trukket litt bort fra eiendomsgrensene. Arealet mellom eiendomsgrensene og veiene er regulert til annen veggrunn, teknisk anlegg, og kan benyttes til størremurer o.l.

### 6.2.8 Annen veggrunn, grøntareal

Arealer som er grønne, men uegnet for uteoppholdsarealer er regulert som annen veggrunn grøntareal.

### 6.2.9 Parkeringsplasser

f\_SPP er felles for boligene i BBB1 og skal benyttes til gjesteparkering.

### 6.2.10 Turveg

Fra Nedre Barkvedvegen, langs Skulebekken og opp til plangrensen i nord er det regulert turveg. Turvegen skal bestå av grusdekke. Det er lagt inn bestemmelse om at denne turvegen kan justeres.

### 6.2.11 Friområde

Området rundt Skulebekken er regulert til offentlig friområde. Innenfor 10 metersbeltet til Skulebekken skal det være naturlig vegetasjon.

### 6.2.12 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Skulebekken er regulert som friluftsområde i vassdrag. Inngrep i eksisterende bekkeløp skal begrenses i størst mulig grad slik at bekkeløpet beholder sitt naturlige preg med steiner, naturlig bunn m.m.

### 6.2.13 Hensynssone

#### Sikringssone – frisikt

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

#### Flomfare

Det tillates ikke bygg innenfor hensynssonen. Det tillates å gjøre tiltak i sonen for å hindre flomskader utenfor bekkeløpet.

#### Friluftsliv

Innenfor hensynssonen skal det være tilgjengelig gangadkomst for allmennheten fra Nedre Barkvedvegen til o\_GT1.

Bevaring naturmiljø

Det er lagt inn et belte langs Skulebekken for å sikre et naturlig vegetasjonsbelte langs bekken. Det tillates å gjøre tiltak i sonen for å hindre flomskader utenfor bekkeløpet.

## 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

### 6.3.1 Bebyggelsens høyde

For BKS1, BFS4, BFS5 og BFS 6 skal gesimshøyde ikke overskride kotehøyde +20,5. Dette skal sikre utsiktsforholdene for bakenforliggende boliger. Det skal være avstand på minimum 3,3 meter mellom boligene der gesimshøyden ikke overskrider 4,0 meter fra TG angitt i plankart. Den siste bestemmelsen skal være med på å sikre at eksisterende rekkehus nord for BKS1 får sikret utsikt mellom rekkehusene.

For BKS2 skal mønehøyde ikke overstige 9 m og gesimshøyde 7 m over kotehøyde TG angitt i plankart.

For BFS1, BFS2, BFS3 skal mønehøyde ikke overstige 9 m og gesimshøyde 8 m over gjennomsnittlig planert terreng.

For BBB1 skal mønehøyde ikke overstige 11,5 m og gesimshøyde 7 m over kotehøyde TG angitt i plankart.

For 2/3 av takflatene tillates takoppbygg hvor gesimshøyde kan være inntil 10 m.

### 6.3.2 Grad av utnyttning (veileder) Forskrift

De ulike delfeltene skal bebygges i tråd med understående tabell.

Parkeringskjeller i delfelt BBB1 inngår ikke i maks BRA for delfeltet.

Grad av utnyttning skal beregnes i henhold til veileder H-2300 Grad av utnyttning. Understående tabell angir minimum og maksimum antall boliger, samt maks BRA og maks %BYA (for de eksisterende boligtomtene).

| Delfelt | Min. ant. boliger | Maks ant. boliger | Maks BRA (m <sup>2</sup> ) | Maks % BYA |
|---------|-------------------|-------------------|----------------------------|------------|
| BFS1    | 1                 | 2                 | 750                        | 25 %       |
| BFS2    | 1                 | 2                 | 990                        | 25 %       |
| BFS3    | 1                 | 2                 | 750                        | 25 %       |
| BFS4    | 2                 | 2                 | 600                        |            |
| BFS5    | 1                 | 1                 | 300                        |            |
| BFS6    | 1                 | 1                 | 300                        |            |
| BKS1    | 5                 | 5                 | 1 200                      |            |
| BKS2    | 2                 | 2                 | 600                        |            |
| BBB1    | 14                | 24                | 2 500                      |            |

### 6.3.3 Tetthet

De eksisterende boligtomtene skaper en forutsetning for planområdet som gjør at en ikke fritt kan planlegge optimal utnyttelse. Boligtomtene er store, og de er bebygd med en bolig pr. tomt. Det er i planen lagt inn mulighet til fortetting av tomtene. Dette gjør at tettheten kan økes noe også for disse delfeltene. På grunn av denne forutsetningen er det utregnet tetthet både med og uten de eksisterende boligtomtene.

Boliger per dekar

Beregningen for boliger/daa følger kommuneplanen, hvor det står at også nye interne veier skal inkluderes. Beregningen er derfor basert på BKS1-BKS2, BFS4-BFS6, BLK1-BLK2, BUT, BRE, SPP, SVT, SKV3 og den nye delen av SKV2 (7,05 daa). For beregningen som inkluderer de eksisterende boligene er også BFS1 – BFS3 medtatt i tomtgrunnlaget (10,42 daa).

Tetthet uten de eksisterende boligene: 3,5 – 5,0 boliger/daa.

Tetthet inkl. de eksisterende boligene: 2,7 – 3,9 boliger/daa.

Prosent bruksareal

Også for beregningen av %BRA gir de eksisterende boligene forutsetning som gjør at utnyttelsen ikke blir optimalisert. Det er derfor også her gjort to ulike beregninger, med og uten at de eksisterende boligene inkluderes. Beregningen inkluderer ikke BRA for parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #3.

Beregningen er basert på veileder Grad av utnyttning, hvor arealet for utbyggingsformålene (Bebyggelse og anlegg) er benyttet som tomtegrunnlag for beregning av %BRA. Samlet areal for bebyggelse og anlegg (BKS1-BKS2, BFS4-BFS5, BBB1, BLK1-BLK2, BUT, BRE) er 6 169,3 m<sup>2</sup>. Maks tillatt BRA er 5 500 m<sup>2</sup>, som gir en maks %BRA på 89,2 %.

Tilsvarende beregning hvor de eksisterende boligtomtene inkluderes i tomtegrunnlaget gir et samlet areal på 9 536,3 m<sup>2</sup>. Maks tillatt BRA inkl. de eksisterende boligtomtene er 7 990 m<sup>2</sup>. Dette gir en maks %BRA på 83,8 %.

## 6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Boligene ligger plassert med utsikt ut over Idsefjorden. Det er sikret at rekkehusene har minimum 60 m<sup>2</sup> hageareal på sørsiden og minimum 8 meter hagedybde.

For leilighetene er det sikret balkong eller terrasse på minimum 6 m<sup>2</sup>. Det er sikret 6 meter «hagedybde» på sørsiden av formålet.

## 6.5 Parkering

### 6.5.1 Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall

Rekkehus og eneboliger skal ha minimum 2 oppstillingsplasser for bil på egen tomt. Leilighetene i BBB1 har parkering i parkeringskjeller og gjesteparkering i f\_SPP1. Det er krav til 1,2 parkeringsplasser pr. bolig for BBB1.

Det er lagt inn krav på 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. leilighet og 4 sykkelparkeringsplasser pr. rekkehus/enebolig. Dette gir totalt ca. 3,1 – 3,2 sykler pr. bolig.

### 6.5.2 Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning

Strand kommuneplan har et krav om 1 plass pr. bolig + 1 plass pr. bolig til gjesteparkering. Småhusbebyggelsen tilfredsstiller dette kravet. For leilighetene i BBB1 er det satt av 1,2 parkeringsplasser per boenhet i felles parkeringsløsning. Parkeringen for BBB1 tilfredsstiller ikke kravet i kommuneplan, men er i tråd med regionalplan hvor det skal settes av minimum 1,2 plasser per bolig for blokkbebyggelse.

Det er en kjent sak at mindre boliger og nærhet til sentrum er med på å bidra til en lavere bilturproduksjon. Derfor mener forslagstiller at det er forsvarlig å gå ned på antall parkeringsplasser i planområdet. Det er heller ikke ønskelig å beslaglegge så mye areal til parkering når det stor sannsynlighet for at det ikke blir benyttet.

## 6.6 Tilknytting til infrastruktur

Tilknytning til VA-nett er beskrevet i kapittel 6.11. Tilknytning til ledningsnett blir planlagt i forbindelse med tekniske planer basert på VA-rammeplan som følger planforslaget.

## 6.7 Trafikkløsning

### 6.7.1 Kjøreadkomst

Det er regulert adkomst fra den kommunale vegen *Nedre Barkvedvegen*. Det er regulert en ny adkomstløsning i forhold til dagens adkomst. Adkomsten i planforslaget knytter seg til adkomsten regulert i plan 1130201023, *Fv 523 fra Fiskåna til Tuåna og veg til Nedre Barkvedvegen*.

For BFS3 er dagens situasjon regulert inn. Det vil si at boligen har adkomst fra den sørligste delen av turvegen.

For BBB1 og BKS2 er det regulert inn en felles adkomstvei fra *Nedre Barkvedvegen*. Denne veien gir også adkomst til eiendommen 44/469.

### 6.7.2 Utforming av veier

o\_SKV2 og er regulert med bredde på 5 meter og snuhammer i henhold til kommunal standard.

f\_SKV3 er regulert med bredde på 4 meter og snuhammer iht. kommunal standard. Begge veiene skal opparbeides i tråd med Veinorm for Sør-Rogaland.



### **6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende**

Det er regulert gang- og sykkelveg langs nedre Barkvedvegen. Det er regulert turveg langs Skulebekken ned til denne gang- og sykkelvegen.

## **6.8 Miljøoppfølging**

Planforslaget inneholder et redusert antall parkeringsplasser i forhold til kommuneplanen. Ellers er det ingen bestemmelser som stiller strengere krav enn gjeldende teknisk forskrift.

## **6.9 Universell utforming**

Felles uteoppholdsarealer skal formes etter prinsippene for universell utforming.

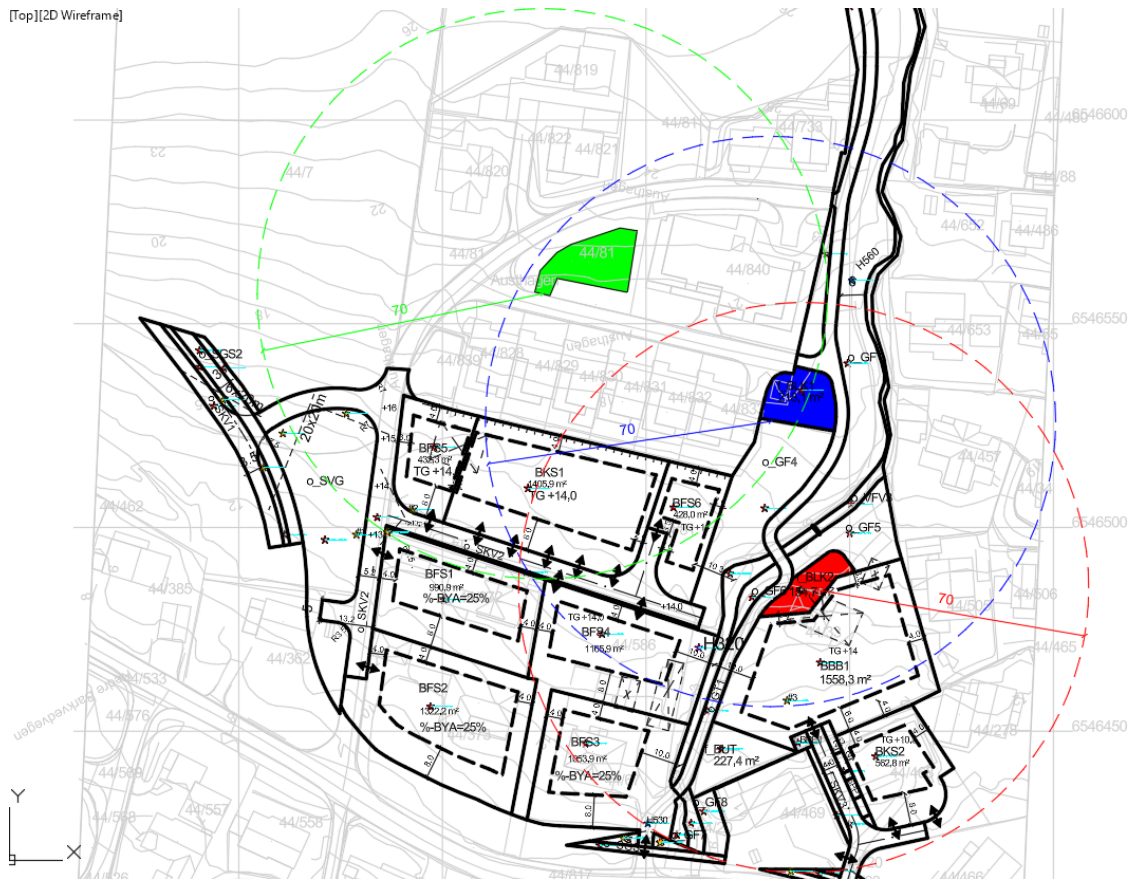
Det skal ikke plantes busker eller trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner i områdene. Fargebruk, materialer og oversiktighet skal være utført på best mulig måte for å ivareta synshemmede.

## **6.10 Uteoppholdsareal**

Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring eller parkering. Uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Det er to regulert felles lekeplasser, på hhv. 218,1 m<sup>2</sup> og 154,7 m<sup>2</sup> i planområdet. I tillegg er det regulert inn et areal til felles uteoppholdsareal sør i planområdet på 227,4 m<sup>2</sup>. Til sammen gir dette 600,2 m<sup>2</sup>. I tillegg er det regulert inn offentlige friområder langs bekken. Arealet på de områdene som er best egnet for uteopphold og lek (o\_GF4 – o\_GF6) er på til sammen 902 m<sup>2</sup>. Dette gir en totalt felles uteoppholdsareal på 1030,5 m<sup>2</sup>. I planområdet legges det opp til maksimalt 38 nye boliger, hvor også 3 eksisterende boliger er regulert inn. Dette gir 39,8 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet.

Lekeplassene har solinnstråling på tilnærmet hele døgnet ved sommerjevndøgn, og over 50 % ved vårjevndøgn. I vedlagt sol-skygge diagram er det vist at lekeplassene har gode solforhold.

Lekeplassene er regulert sentralt i planområdet ved friområdet. De fleste boligene ligger innenfor en avstand på 70 meter fra lekeplassene, bortsett fra rekkehuset lengst mot vest i BKS1 og eneboligen i BFS5. Disse boligene ligger innenfor radius på 70 meter fra den eksisterende lekeplassen i Austhagen.



**Figur 14 – Illustrasjon viser avstand fra lekeplasser**

Langs den østlige delen av planområdet er det regulert offentlig friområde med turveg fra Nedre Barkvedvegen til den nordlige delen av planområdet.

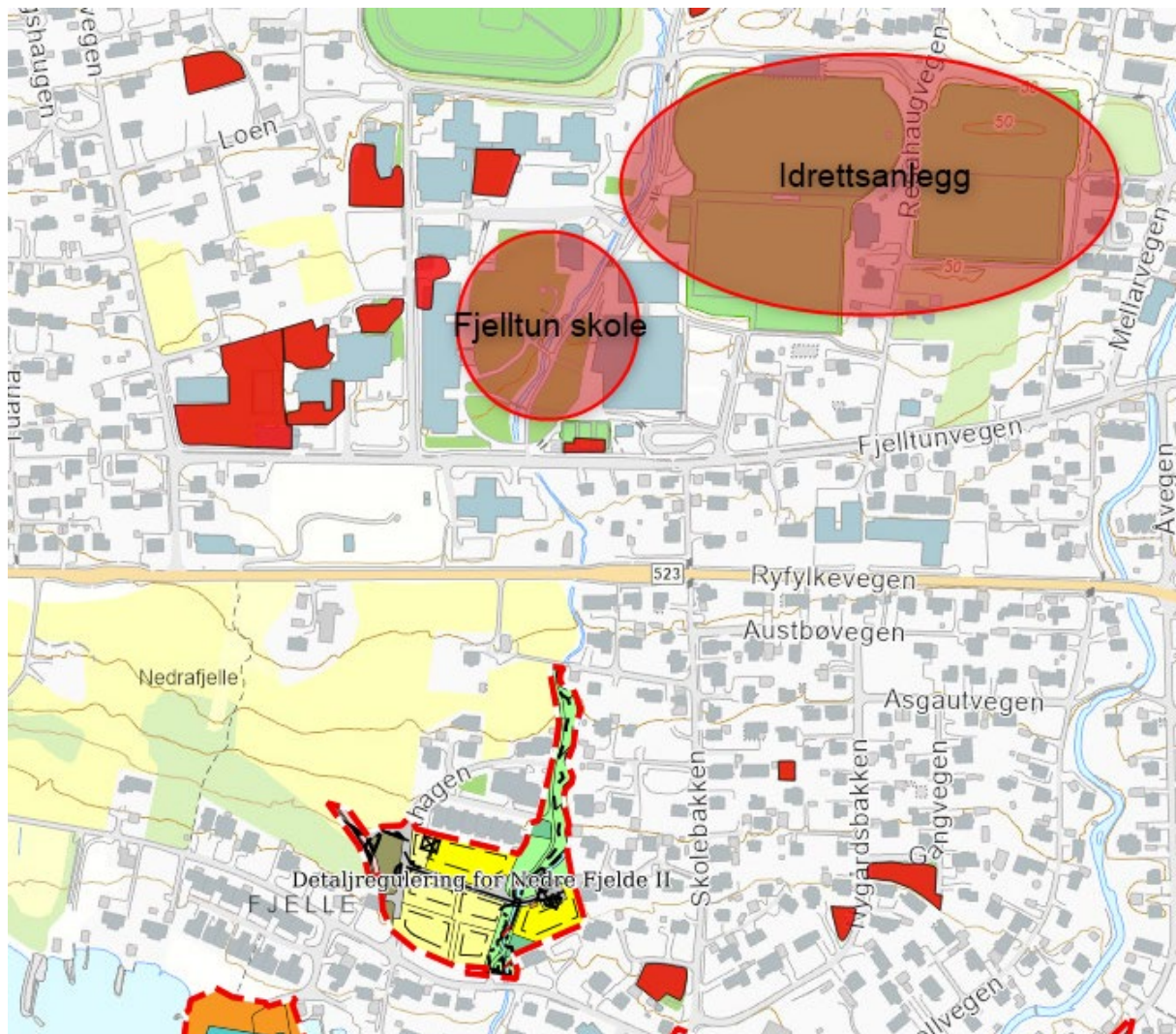
For småhusbebyggelsen skal det være minimum 60 m<sup>2</sup> hageareal mot sør.

Det er ikke avsatt areal for kvartalslekeplass/områdelekeplass. I kommuneplanen for Strand kommune står det at lekeplass for større barn skal anlegges for minst hver 100 boliger. Det er ikke spesifisert når kravet utløses, og heller ikke hvilken størrelse lekeplass for større barn skal ha. I regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke står det at krav om områdelekeplass utløses av 25 boliger, at områdelekeplass skal være på minst 1500 m<sup>2</sup> og at den kan dekke inntil 200 boliger.

Reguleringsplanen for Nedre Fjelde II er en «innfill-plan» som legger til rette for en god utnyttelse av arealene som ligger inneklemt mellom eksisterende bebyggelse. Dersom det skal avsettes områdelekeplass på 1500 m<sup>2</sup> innenfor planområdet, vil det medføre en vesentlig lavere utnyttelse av området. Innenfor delfelt o\_GF4 i planen kan det eventuelt legges til rette for aktivitet for større barn.

Det er en eksisterende offentlig lekeplass ved Skolebakken, ca. 130 m øst for planområdet (målt fra ca. midt i planområdet). Videre er det idrettsanlegg, ballbinger, mange ulike lekeapparater, padel-/tennisbaner m.m. ved Jørpeland flerbrukshall (Fjelltun skole, ca. 350 meter nord for planområdet (målt fra ca. midt i planområdet)).

Ut fra dette mener forslagsstiller at behovet for lekeplass for større barn er dekket, og at høy arealutnyttelse innenfor planområdet kan prioriteres.



Figur 15 - Illustrasjonen viser lekeplasser i området rundt planområdet (markert med rødt)

## 6.11 Plan for vann- og avløp samt tilknytting til offentlig nett

Det er utarbeidet VA-rammeplan i forbindelse med reguleringsplanen. VA-rammeplanen ligger vedlagt planen. Rammeplanen angir prinsipppløsninger for VA.

### 6.11.1 Spillvann

Det etableres private stikkledninger for spillvann som tilkobles kommunal spillvannsledning. Spillvann fra BKS1 og BFS4-6 kobles til eksisterende SP-kum i Austhagen. Topp gulv for disse feltene er foreløpig kote +14.0. Dette gir tilstrekkelig høydeforskjell fra topp ledning til laveste sluk, som etter sanitærreglementet skal være minimum 90 cm. Spillvann fra BBB1 og BKS2 tilkobles nærmeste SPkum, som ligger ca. 60 meter sørøst for delfeltet i Nedre Barkvedvegen.

På BBB1 er det planlagt parkeringskjeller med topp gulv på kote +10,5 og på BKS2 er topp gulv også planlagt på kote +10,5. Det er også her tilstrekkelig høydeforskjell fra topp ledning til laveste sluk for å ivareta kravet fra sanitærreglementet.

### 6.11.2 Vannforsyning og brannvannsdekning

I vest etableres det ny kommunal vannledning i o\_SKV2 som tilkobles eksisterende kommunal vannledning. Det legges private stikkledninger til alle planlagte nye boliger og det etableres to nye brannkummer for å sikre brannvannsdekning for de nye boligene. Det legges to stikkledninger fra VK7 for å unngå at kummen blir en endekum med stillestående vann. Alternativt kan det legges en «blødeledning» fra kummen.

I øst etableres det en ny brannkum på eksisterende vannledning VL 150 PVC i Barkvedvegen og det



legges private stikkledninger til feltene BBB1 og BKS2. Det er tatt utgangspunkt i at felt BBB1 har behov for sprinkleranlegg og dimensjon på stikkledning er valgt basert på dette. Endelig dimensjon bestemmes i detaljprosjektering.

### 6.11.3 Overvann

Overvann fra boligene i BBB1 og BKS2 kobles til eksisterende kommunal OV 600 BTG i Nedre Barkvedvegen og overvann fra BKS1 og BFS4-6 kobles til eksisterende kommunal OV-kum i Austhagen.

Overvann fra omliggende regulert grøntarealer tilstøtende bekk foreslås ledet åpent eller i rør punktvis til bekk.

Overvannet håndteres lokalt, og utbygging skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til eksisterende avløpssystem.

Det ligger en kommunal overvannsledning parallelt med delfelt BFS5 i øst. Avstanden fra ledningen til byggegrensen på felt BFS5 er omtrent 2,3 meter og dette er mindre enn kommunens minimumskrav til avstand mellom bygg og offentlige ledninger på 4 meter. Det vil si at det må søkes om dispensasjon fra avstandskravet, eventuelt må det vurderes om ledningen bør legges om.

Som følge av økt avrenning er det foreslått to lukkede fordrøyningsmagasin, én på hver side av bekken, begge på ca 40m<sup>3</sup>. Størrelse på disse må detaljeres i forbindelse med tekniske planer.

I detaljprosjektering bør det også sees på muligheten til å tilkoble overvann fra planområde til bekken.

I så tilfelle må fordrøyningseffekten vurderes sett opp mot når flomtoppen er i bekken i en nedbørshendelse.

Se vedlagte overvannsberegninger for ytterligere detaljer.

### 6.11.4 Flom og flomveier

Resipient for overflødig overvann i forbindelse med store nedbørsmengder er Idsefjorden ca. 130 meter sør for planområdet.

Det er utført flomvurdering av Skulebekken som viser at bekken har kapasitet til å håndtere 200-års flom, med unntak av kulverten nederst i bekken, som vil overflømmes.

En løsning hvor overvann fra delfeltene BKS1 og BKS2 ledes til lukket fordrøyningsanlegg, før det slippes på kommunalt VA-nett vil ikke belaste Skulebekken mer enn i dag, men som nevnt i forrige delkapittel er tid en viktig faktor for når en tilfører overvann til en flomutsatt bekk.

## 6.12 Plan for avfallshenting/søppelsug

Det er regulert område f\_BRE1 til oppstillingsplass for avfallsbeholdere tømmedag. Arealet er med god avstand til boliger slik at containerne ikke er til sjanse. Det forutsettes at tømmebil kan snu i snuhammer i f\_SKV3, og rygge opp til oppstillingsplassen.

For småhusbebyggelsen plasseres avfallsbeholdere på hver enkelt tomt. Det er snuhammer i enden av o\_SKV2 hvor tømmebil kan snu.

## 6.13 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse som et eget vedlegg.

## 6.14 Rekkefølgebestemmelser

- f\_BLK1 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse til nye boliger i BKS1 og BFS4 – BFS6.
- f\_BLK2 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse til nye boliger i BKS2 og BBB1.
- f\_SPP1 og f\_BRE1 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse til nye boliger i BBB1.
- Gangforbindelse langs Skulebekken, o\_GT1, fra Nedre Barkvedvegen til Skulebakken skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse til nye boliger innenfor planområdet.
- Forbindelse fra o\_SKV2 til Nedre Barkvedvegen skal stenges når nytt kryss til o\_SKV1 er etablert.
- o\_SKV2 kan benyttes som adkomstveg til planområdet inntil nytt kryss til o\_SKV1 er etablert.
- Før det kan tillates oppføring av nye boliger innenfor planområdet skal følgende infrastruktur være sikret gjennomført:
  - Kryssutbedring Fjellsvegen og Fv 523.

- Gang- og sykkelveg langs Fv 523 fra Tunglandsbrua til og med kryss Fjellsvegen-Fv 523.
- Undergang under Fv 523 ved Rådhusgata og Skulebekken.
- Ny vei fra krysset Fjellsvegen og Ryfylkevegen til Nedre Barkvedvegen.

## 7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

---

### 7.1 Overordnede planer

Kommuneplanen har krav om tetthet på 2,5 boliger pr. daa, mens regionalplanen har en anbefalt utnyttelse på 60-100 % BRA.

Planforslaget har en tetthet på min. 2,7 boliger/daa, inkludert eksisterende eneboliger. Beregningen følger kommuneplanen, hvor det står at også nye interne veier skal inkluderes.

Planforslaget har en maks %BRA på 83,8 %. Dette er inkludert eksisterende boliger. For den nye bebyggelsen innenfor planområdet er maks %BRA = 89,2 %. Beregningen er basert på veileder Grad av utnytting, hvor arealet for utbyggingsformålene (Bebyggelse og anlegg) er benyttet som grunnlag for beregning av % BRA.

Planforslaget vurderes til å være i tråd med overordnede planer når det gjelder arealbruk, tetthet, utnyttelse og variasjon av boligtyper og størrelse.

### 7.2 Landskap

Planforslaget medfører ikke konsekvenser for registrerte verdifulle landskap. Området er allerede utbygd med boligbebyggelse, og planforslaget vil ligge integrert i eksisterende felt.

### 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 samtidig som det er i tråd med krav om tetthet.

### 7.4 Forholdet til naturmangfold

Planforslaget vurderes til å ha positiv konsekvens for naturmangfold på grunn av at det er sikret en hensynssone for naturmiljø langs Skulebekken. Det er også tatt inn i bestemmelsene at det skal benyttes naturlig vegetasjon innenfor denne sonen ved bekken.

### 7.5 Kulturminner

Planforslaget medfører ikke konsekvenser for registrerte kulturminner.

### 7.6 Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk

Planforslaget vurderes til å ha positiv konsekvens for rekreasjonsinteresser på grunn av at det er sikret friområde med turveg fra Nedre Barkvedvegen til den nordlige delen av planområdet. Planforslaget bidrar til å sikre grønnstruktur fra sjøen opp til Fv 523 slik det er lagt opp til i kommuneplanen.

### 7.7 Uteområder

Det er vurdert at plangrepet som helhet bidrar til å styrke barn og unges forhold ved at det reguleres friområde med turveg langs Skulebekken, og at lekeplasser er regulert i forbindelse med denne. Planforslaget bidrar til at grøntstruktur fra friområdene langs sjøen i sør til Fv 523 i nord sikres.

### 7.8 Trafikkforhold

Planforslaget vurderes til å øke ÅDT med ca. 130 i Nedre Barkvedvegen (3,5 bilturer pr. døgn pr. ny bolig). Reguleringsplanen legger ikke opp til høyere utnyttelse enn det som ligger i overordnede planer. Reguleringsplanen har lagt opp til en parkeringsdekning som er lavere enn kravet i kommuneplanen som vil bidra til lavere bilbruk.

## 7.9 Barns og unges interesser

Konsekvensen for barn og unges interesser er også beskrevet i kapittel 7.7.

Forslagstiller vurderer planforslaget som helhet til å bidra positivt for barns interesser på grunn av at det reguleres friområde med grunnstruktur fra sør til nord i planområdet. Dette bidrar til å realisere grøntstrukturen fra sjøen til Fv 523 slik det er regulert i gjeldende kommuneplan.

## 7.10 Sosial infrastruktur

Ifølge 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 90 nye personer i planområdet, hvorav omtrent 20 er barn som har behov for barnehage og skole.

Reguleringsplanen legger ikke opp til høyere utnyttelse enn det som ligger i overordnede planer.

## 7.11 Universell tilgjengelighet

Turvegen vil ligge med en stigning/fall på omkring 8 %. I følge Statens vegvesens håndbok for universell utforming er det anbefalt en maksimal stigning/fall på 8,3 % for turveger. I håndboka står det at stigning opp mot 10 % kan aksepteres i vanskelig terreng.

For rekkehusene blir det relativt flat adkomst lekeplassen.

## 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 gjennomført ROS- analyse. Analysen er tilpasset plannivået i reguleringsområdet og planområdets kompleksitet. Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbare.

Det er identifisert 4 uønskede hendelser gjennom fareidentifikasjon.

Disse er som følger:

1. Store nedbørsmengder/urban flom/overvann
2. Flom i vassdrag
3. Områdeskred
4. Ulykker på veg/trygg skoleveg

Samlet sett viser analysen at området har liten risiko for hendelser knyttet til liv og helse, økonomi og miljø.

Det er regulert planfri kryssing av Fv. 523 Ryfylkevegen ved Jørpeland legesenter/helsestasjon. I rekkefølgebestemmelsene i planforslaget er det krav om at denne undergangen skal være sikret gjennomført før det kan tillates oppføring av nye boliger innenfor planområdet. Dette vil redusere risiko for ulykker ved kryssing av Ryfylkevegen vesentlig.

Det er utført vurdering av fare for områdeskred for planområdet.

Vurdert areal er definert av jevnt og svakt - moderat hellende terreng med betydelig løsmassdekke over berggrunnen. Området er av NGU kartlagt med sammenhengende morenemateriale som samsvarer med løsmasser påvist i sjakt gravd på lokasjonen.

Området fremstår stabilt uten raviner, sig eller tegn til setningsskader på tiliggende bebyggelse.

Kartleggingsområdet ligger under marin grense og marine avsetninger med kvikke egenskaper kan, på generelt grunnlag, forekomme.

Kartleggingsområdet er utredet mot tiltakskategori K4 med henblikk på sikkerhet mot kvikkleireskred jfr. TEK 17 med referanse til pbl. §28-1 og i henhold til NVE veileder 1/2019 sikkerhet mot kvikkleireskred.

Basert på befarings, gravd sjakt, kart, LiDAR data, flyfoto, geotekniske grunnundersøkelser, fjellbrønner



og historiske data konkluderes det i rapporten at fare for områdeskred vurderes som fraværende.

## 7.14 Teknisk infrastruktur

Det etableres private stikkledninger for spillvann som tilkobles kommunal spillvannsledning. Spillvann fra BKS1 og BFS4-6 kobles til eksisterende SP-kum i Austhagen. Spillvann fra BBB1 og BKS2 tilkobles nærmeste SPkum, som ligger ca. 60 meter sørøst for delfeltet i Nedre Barkvedvegen.

I vest etableres det ny kommunal vannledning i o\_SKV2 som tilkobles eksisterende kommunal vannledning. Det legges private stikkledninger til alle planlagte nye boliger og det etableres to nye brannkummer for å sikre brannvannsdekning for de nye boligene. Det legges to stikkledninger fra VK7 for å unngå at kummen blir en endekum med stillestående vann. Alternativt kan det legges en «blødeledning» fra kummen.

I øst etableres det en ny brannkum på eksisterende vannledning VL 150 PVC i Barkvedvegen og det legges private stikkledninger til feltene BBB1 og BKS2.

Overvann fra boligene i BBB1 og BKS2 kobles til eksisterende kommunal OV 600 BTG i Nedre Barkvedvegen og overvann fra BKS1 og BFS4-6 kobles til eksisterende kommunal OV-kum i Austhagen.

Overvann fra omliggende regulert grøntarealer tilstøtende bekk foreslås ledet åpent eller i rør punktvis til bekk. Overvannet håndteres lokalt, og utbygging skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til eksisterende avløpssystem.

Som følge av økt avrenning er det foreslått to lukkede fordrøyningsmagasin, én på hver side av bekken, begge på ca. 40m<sup>3</sup>. Størrelse på disse må detaljeres i forbindelse med tekniske planer.

## 7.15 Interesse motsetninger

I forbindelse med oppstartsvarsel av planarbeidet har naboer uttrykket bekymring for økt tetthet i området, mindre utsikt, omregulering av lekeplass og forringelse av eiendomsverdier.

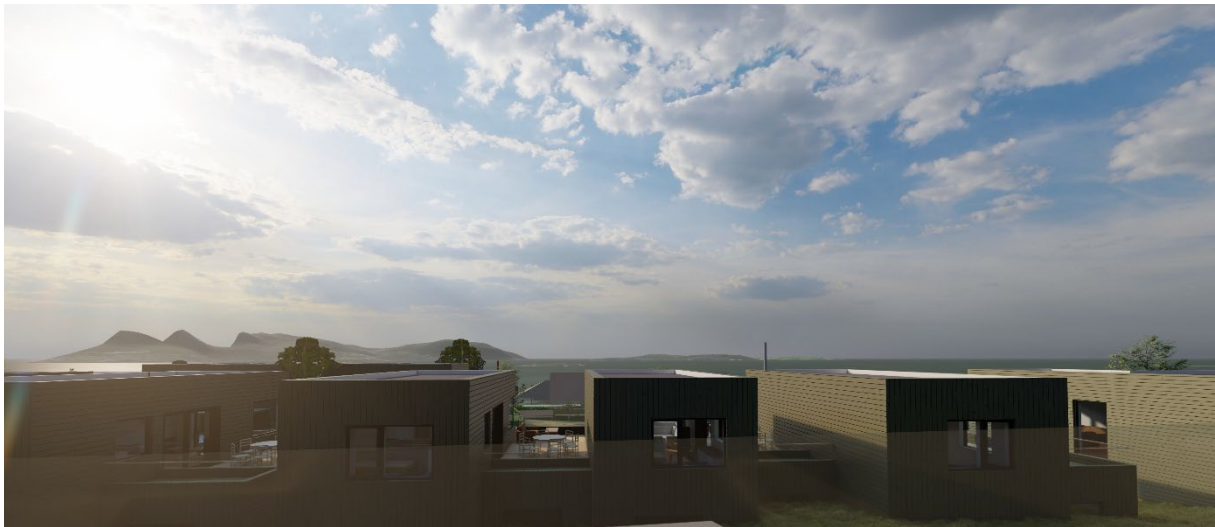
Strand kommune har et behov for å kunne tilby flere boliger i form av leiligheter, rekkehus og eneboliger for å kunne tilby til den økende befolkningen som er fremskrevet i kommuneplanen.

For Ryfylke tomteselskap AS er det å regulere/utvikle boligområder en av tjeneste selskapet leverer.

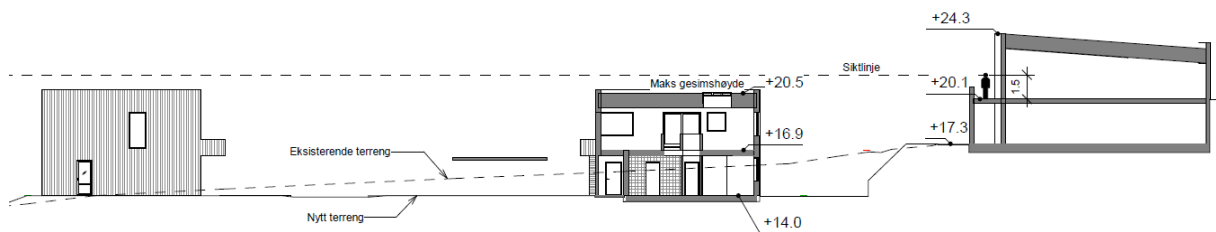
Det er utarbeidet visualiseringer som viser hvordan utsikt for bakenforliggende boliger vil bli påvirket.



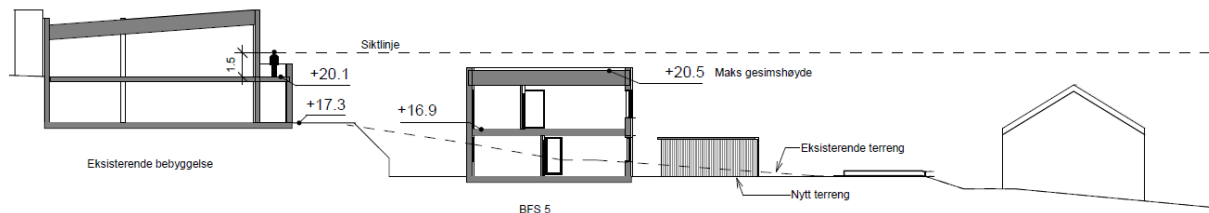
Figur 16 - Visualisering sett fra eksisterende boliger i nord (tomt 17), sett fra en stående person.



**Figur 17 - Visualisering sett fra eksisterende boliger i nord (tomt 17), sett fra en sittende person.**



**Figur 18 - Snitt gjennom BKS1 med eksisterende bebyggelse til høyre.**



**Figur 19 - Snitt gjennom BFS5 med eksisterende bebyggelse til venstre.**

## 7.16 Avveining av virkninger

Planforslaget innebærer en fortetting av eksisterende boligområde med inntil 38 boliger. Fortettingen innebærer ulemper for eksisterende beboere. Likevel har Strand kommune et behov for å kunne tilby flere boliger i kommunen som skal dekke den økende befolkningen som er fremskrevet i kommuneplanen. I kommuneplanen er det også definert en utbyggingsstrategi i form av å fortette i det sentrale Jørpeland.

Planforslaget ligger på et mellomnivå mellom regionalplanen og kommuneplanen når det gjelder krav til tetthet. Med bakgrunn i at det er et høyere krav til tetthet i planområdet enn i omkringliggende områder, vurderes planforslaget til å være løst på en god måte når det gjelder å tilpasse bebyggelsen til eksisterende bebyggelse. Av de nye boligene er det 4 eneboliger, 7 rekkehus/kjedehus og inntil 24 leiligheter.

Planforslaget innebærer også at en grønnstrukturen fra sjøen i sør til Fv 523 i nord blir realisert i henhold til kommuneplanen.

## 8 INNKOMNE MERKNADER VED OPPSTARTSVARSEL

---

Varsel om planoppstart ble varslet 8.8.2017. Det kom inn totalt **5** merknader. Alle merknader er i sin helhet lagt ved planen som vedlegg.

Underveis i planprosessen har det blitt varslet utvidelse av planområdet den 7.12.2017. I forbindelse med varslingen av utvidelsen kom det inn **7** merknader.

I tillegg innkomne merknader har det også vært dialog med beboerne i Austhagen 11, 13, 15, 17, 19 og 21. Denne prosessen er oppsummert i slutten av kapittelet.

Merknadene er sortert med merknadene som kom i forbindelse med planoppstart først og merknadene som kom i forbindelse med utvidelsen til slutt:

### 8.1 Fylkesmannen i Rogaland, datert 21.8.2017

I gjeldende kommuneplan er størsteparten av planområdet regulert til boligformål, og planvarselet er dermed i hovedsak i tråd med overordnet plan. En del av planområdet er regulert til jord- og skogbruk. Dette må tas hensyn til og sikres i videre arbeid.

Videre må plankart med tilhørende bestemmelser utarbeides i tråd med de føringer som fremkommer av gjeldende kommuneplan.

Vi viser til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i arealplanleggingen, jf. T/2-08. Det må etableres gode ute- og lekeareal i tråd med retningslinjene, som forankres i juridisk bindende reguleringsbestemmelser.

#### Forslagsstillers kommentar:

I planbeskrivelsen er det redegjort for hvordan planforslaget forholder seg til gjeldende reguleringsplaner og overordnede planer.

Lekeplass i henhold til kommuneplanens bestemmelser er sikret i planforslaget.

### 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, datert 8.9.2017

Det går ikke fram av varselet hvilken tetthet utbygger ser for seg.

Planområdet ligger tett på Jørpeland sentrum, og skal dermed tilrettelegge for høy tetthet. Områdets karakter må imidlertid også til en viss grad hensynstas. Det videre arbeidet må balansere disse forholdene og sikre høy tetthet uten at det blir for dominerende i forhold til omkringliggende bebyggelse.

Vi forutsetter at det legges vekt på å skape uteoppholdsareal, herunder lekeareal, av høy kvalitet. Videre bør tilrettelegging for miljøvennlige transportvalg, blant annet gjennom prioritering av sykkelparkering framfor bilparkering være et styrende premiss i det videre planarbeidet.

#### Forslagsstillers kommentar:

Forslagstiller mener at kravet til tetthet er i varetatt samtidig som det tilpasset eksisterende bebyggelsesstruktur.

Det er lagt til rette for gode uteoppholdsareal med gode solforhold. Det er lagt til rette for friområde med turveg langs Skulebekken.

### 8.4 NVE, datert 8.9.2017

Det viktigste virkemiddelet for å forebygge tap og skader fra naturfarer, er å ta tilstrekkelig hensyn til flom og skredfare i arealplanleggingen. Plan- og bygningsloven (pbl) og byggt teknisk forskrift (TEK 17 Kapittel 7) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. NVEs retningslinjer 2/2011 – Flaum og skredfare i arealplanar beskriver hvordan en kan ta hensyn til disse naturfarene. Kommunene må også

tilpasse arealbruken til klimaendringer som blant annet innebærer mer nedbør og ekstremvær. Viser bla. Til Klimaprofil for Rogaland utgitt 2017.

Som et bidrag i vurderingen av hvordan tema innenfor NVEs forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen, har vi lagt ved ei sjekkliste. Sjekklista gir en kortfattet oversikt over når og hvordan ulike tema skal innarbeides i reguleringsplaner, og inneholder linker til mer informasjon og veiledere for utredning av naturfare. Vi anbefaler at sjekklista benyttes aktivt i forbindelse med risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) for planområdet. NVEs retningslinjer 2/2011 og sjekklista ligger også tilgjengelig på NVEs nettsider om arealplanlegging: [www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging](http://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging).

Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklista skal NVE ha planen på høring. På grunn av store saksmengder har imidlertid NVE ikke alltid kapasitet til å svare ut alle saker på offentlig ettersyn.

Manglende uttalelse fra NVE betyr derfor ikke nødvendigvis at våre ansvarsforhold er sjekket ut og planens innhold funnet tilfredsstillende. Manglende uttalelse fra NVE endrer ikke på tiltakshavers ansvar for sikker utbygging jf. pbl § 29-5 og TEK 17, eller kommunens ansvar for å påse at dette er ivaretatt jf. pbl § 28-1.

I videre planarbeid vil NVE ha særlig fokus på sikkerhet mot flom og håndtering av overvann.

#### Forslagsstillers kommentar:

Flomfare for 200-årsflom i Skulebekken er utredet og ligger vedlagt planforslaget. Arealer som vil bli oversvømt i en 200-årsflom er regulert med hensynssone i plankartet. Skred er vurdert i ROS-analyse.

### **8.5 Lyse Elnett AS, datert 23.8.2017**

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.

#### Forslagsstillers kommentar:

Det forutsettes av melding av graving blir gjort etter gjeldende retningslinjer.

Innkommne merknader i forbindelse med utvidelse:

### **8.6 Fylkesmannen i Rogaland, datert 18.12.2017**

Viser til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge punkt 5 bokstav a, b og d.

Planområdet ligger i direkte tilknytning til bekk, og planforslaget må derfor ta hensyn til vassdragsinteresser. Planbestemmelsene må sikre tiltak for å hindre avrenning til bekk, og at masser under anleggsarbeid lagres i god avstand fra elveløp.

Inngrep i vassdrag krever egen tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

#### Forslagsstillers kommentar:

Når det gjelder hvordan planforslaget forholder seg til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge er dette beskrevet i kapittel 7.7. Forslagstiller mener at plangrepet som helhet bidrar til å styrke barn og unges forhold ved at det reguleres friområde med turveg langs Skulebekken og gjennom at krav til leke- og uteoppholdsarealer er i henhold til kommunens krav.

Det er lagt inn bestemmelse om hindring av avrenning til Skulebekken (§3.2). Det er også lagt inn hensynssone langs Skulebekken som sikrer naturlig vegetasjonsbelte langs bekk.

### **8.7 Statens vegvesen, datert 21.12.2017**

Statens vegvesen har ingen merknader til varselet.



## **8.8 Fylkesrådmannen, regionalplanavdelingen, datert 10.1.2018**

Viser til tidligere innspill i forbindelse med oppstartsvarsel.

Poengterer viktighet med å ivareta Skulebekken og mener det ikke bør gjøres noen inngrep i bekken eller kantsonen.

Forutsetter at flom blir et tema i det videre planleggingsarbeidet.

### Forslagsstillers kommentar:

Det er lagt inn hensynssone langs Skulebekken som sikrer naturlig vegetasjonsbelte langs bekken. 200-års flom i Skulebekken er utredet.

## **8.9 Terje Aukland, på vegne av Torleif Fjelde, datert 28.12.2018**

Vedkommende stiller spørsmål til om Gunnar Amdal/Ryfylke tomteselskap AS eier arealet på vestsiden av Skulebekken.

Vedkommende stiller spørsmål til hvorfor det varslede området går helt inntil brystveggen.

Vedkommende stiller spørsmål til om kommunen har gitt samtykke på omregulering av lekeplass til boligformål.

Vedkommende stiller spørsmål til hvorfor det er varslet 4 meter inn på det sør-østre del av hushjørnet på Austhagen 14.

### Forslagsstillers kommentar:

Forslagstiller er eier av arealet med gnr./bnr. 44/651. På norgeskart.no kan grunnboksinformasjon bestilles.

Eiendom 44/651 ligger under 3 meter fra husveggen på Austhagen 14.

Omregulering av lekeplass til boligformål er tatt ut av planen.

Det er varslet inn på eiendommen for å regulere bort snuhammeren som er regulert i gjeldende reguleringsplan.

## **8.10 Tone Lie og Ulf Andre Gramstad, datert 6.1.2018**

Vedkommende fikk beskjed om at boligen grenset til område regulert til lek. Veg må krysses for å komme fra bolig til lek.

Vedkommende argumenterer med at verdi av bolig vil bli forringet.

Vedkommende mener at grøntområdene er positive for feltet.

Vedkommende mener at beboerne har hatt et ønske om at grøntområdet skal fungere som et samlingspunkt for feltet.

De mener at det er suspekt at området omreguleres etter ferdigstillelse av flere bygg og etter vedtatt reguleringsplan.

Dersom plangrepet blir vedtatt ønsker de at kommunen ikke vil tillate mer enn en boenhet på tomten og legge ytterligere høydebegrensning på boligen.

### Forslagsstillers kommentar:

Omregulering av lekeplass til boligformål er tatt ut av planen.

I planbeskrivelsen er det vist at planområdet som helhet holder seg innenfor gjeldende kommunale krav når de gjelder leke- og uteoppholdsarealer. I kapittel 6.3.4 er det vist hvordan planforslaget forholder seg til krav om tetthet. Det å tillate flere boliger innenfor planområdet henger også sammen med det å tilfredsstille kravene til tetthet som ligger i gjeldende kommuneplan og regionalplan.

Boligene i BKS1 er etter førstegangsbehandling senket til å ligge med TG på kotehøyde 14,3. Det er utarbeidet snitt som viser at boliger nord for BKS1 fortsatt vil ha utsikt.

### **8.11 Dialog med beboerne i Austhagen 11, 13, 15, 17, 19 og 21**

Beboerne i Austhagen 11, 13, 15, 17, 19 og 21 har sendt brev etter fristen for merknader har utløpt. Det har blitt sendt brev 3.7.2018 og 7.9.2018. Det har også vært møte med to representanter fra Austhagen og forslagstiller den 24.8.2017.

Selv om brevene har kommet etter fristen for merknader har det likevel vært ønskelig for forslagstiller å komme i dialog.

Boligene Austhagen 11, 13, 15, 17, 19 og 21 ligger på nordsiden av felt BKS1. Dermed vil boligene i BKS1 komme i konflikt med utsikten for disse boligene. Det har derfor vært dialog med forslagstiller om hvordan det kan bygges rekkehus i to etasjer i BKS1 samtidig som utsikten blir ivarettatt for eksisterende boliger i Austhagen.

Beboerne i Austhagen 11, 13, 15, 17, 19 og 21 har også kommet med innspill om en alternativ adkomstveg. Denne har blitt tegnet opp, vurdert og foreslått for kommunen. Etter en helhetsvurdering er det valgt ikke å gå videre med den foreslåtte alternative løsningen.

Beboerne er svart med et eget og mer utfyllende brev.