

Planbeskrivelse

Plan 202403 S11 Jørpeland Sentrum

Datert 17.10.2025, revidert 01.06.2026



1	<i>Innledning</i>	4
1.1	Hensikten med planen	4
1.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
1.3	Tidligere vedtak i saken	5
1.4	Utbyggingsavtaler	5
1.5	Krav om konsekvensutredning	5
2	<i>Planprosessen</i>	6
2.1	Medvirkningsprosess og varsel om oppstart	6
3	<i>Planstatus og rammebetingelser</i>	6
3.1	Overordnede planer	6
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	7
3.3	Tilgrensende planer	8
3.4	Statlige planretningslinjer, rammer og føringer	8
3.5	Oppsummering plansituasjon og føringer	9
4	<i>Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold</i>	10
4.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse	10
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	10
4.3	Stedets karakter	10
4.4	Landskap og naturverdier	11
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	11
4.6	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	12
4.7	Trafikkforhold	12
4.8	Barns interesser	13
4.9	Tjenesteyting og sosial infrastruktur	13
4.10	Universell utforming	13
4.11	Teknisk infrastruktur	13
4.12	Grunnforhold	13
4.13	Støyforhold	14
4.14	Luftforurensing	15
4.15	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	15
5	<i>Beskrivelse av planforslaget</i>	16
5.1	Planlagt arealbruk	16
5.2	Arealoppgave	16
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	17
5.4	Boligmiljø og bokvalitet	18
	Parkering	18
5.5		18
5.5.1	Parkering for syklende	18

5.5.2	Parkering for bil	20
5.6	Tilknytning til infrastruktur	20
5.7	Trafikkløsning	21
5.8	Planlagte offentlige anlegg	21
5.9	Miljøoppfølging	21
5.10	Universell utforming	21
5.11	Uteoppholdsareal	21
5.12	Kollektivtilbud	22
5.13	Kulturminner	22
5.14	Sosial infrastruktur	22
5.15	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	22
5.16	Plan for avfallshenting	22
5.17	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	22
5.18	Rekkefølgebestemmelser	22
6	Virkninger av planforslaget	24
6.1	Overordnede planer – Boligsosial handlingsplan og folkehelse	24
6.1.1	Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke - 4.3 Livskraftige nabolag og 4.4 Levende sentrumsområder	24
6.1.2	Nasjonale satsinger og strategier	24
6.2	Landskap	24
6.3	Stedets karakter	24
6.4	Byform og estetikk	24
6.5	Kulturminner og kulturmiljø, ev. Verneverdi	24
6.6	Forholdet til naturmangfold	24
6.7	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	25
6.8	Uteområder	25
6.9	Trafikkforhold	25
6.10	Barns interesser	25
6.11	Sosial infrastruktur	25
6.12	Universell utforming	25
6.13	Energibehov – energiforbruk	25
6.14	ROS	26
6.15	Teknisk infrastruktur	26
6.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen	26
6.17	Konsekvenser for næringsinteresser	26
6.18	Interessemotsetninger	26
6.19	Avveining av virkninger	26
7	Innkomne innspill	26
7.1	Merknader	26

1 Innledning

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av et nytt konsept for aldersvennlige boliger, vidreføre sentrumsformål samt legge tilrette for ny nærings- og boligbebyggelse med tilhørende anlegg innenfor felt S11 i gjeldende områdeplan. Lysebygget med tilhørende verkstedlokaler er tenkt transformert til kulturhus med tilhørende black-box/kino med et offentlig torg som forplass.

Det er planlagt innkjørsel fra Åvegen og Kvalshaugvegen. Innkjørsel fra Kvalshaugvegen vil føre til parkeringsplass m/bildeleordning for de aldersvennlige boligene og gjesteparkering for Nedre Barkvedvegen 11. Innkjørsel fra Åvegen fører til parkeringsanlegg i planområdets sørlige del.

Sør-vestlige del av planområdet planlegges ikke utbygd i denne omgang, men tas med i reguleringsplanen siden dette arealet er en del av felt S11 i områdeplanen for sentrum (helhetlig planlegging). Innenfor denne delen ned mot Nedre Barkvedvegen planlegges oppført tre boligblokker oppå et areal regulert til næring med service/tjeneste/forretning/parkering.

Det er ønskelig å opparbeide et offentlig torg i tilknytning til det nye kulturhuset i Lysebygget, i nærheten av inngangen til de aldersvennlige boligene. I Parkeringsanlegget med innkjørsel fra Åvegen planlegges det 20 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser som ved opparbeidelse av torget skal erstatte parkeringsplassene som da fjernes utenfor Lysebygget.

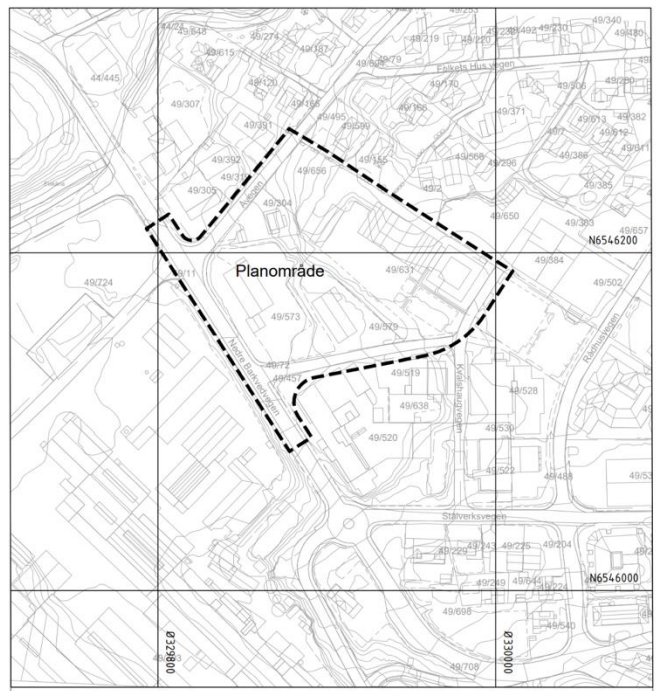
1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller og plankonsulent er Helen & Hard. Det er med flere underrådgivere.

Tiltakshaver for BB1-BB3 og for utarbeidelse av felles plan er INEO Eiendom AS

Planområdet inneholder følgende eiendommer:

- 49/656 Åvegen 3 - A3 PROPERTY AS
- 49/631 Kvalshaugvegen 6 - KVALSHAUGVEIEN 6 AS
- 49/579 Nedre Barkvedvegen 11 - NEDRE BARKVEDVEGEN AS
- 49/573 Nedre Barkvedvegen 13 - Jørpeland Bilverksted AS
- 49/304 Åvegen 1 - Privat (navn ikke oppgitt av personvern hensyn)



Figur 1 Planområdet



Figur 2 Eiendommer, oversikt

1.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke fattet vedtak tidligere i saken.

1.4 Utbyggingsavtaler

Det foreligger utbyggingsavtaler i planområdet. Det må i dialog med kommunen avklares hvilke betingelser som skal være gjeldende.

1.5 Krav om konsekvensutredning

Planlagte tiltak samsvarer i hovedsak med gjeldende områdeplan. Planforslaget vil ikke inneholde formål som faller inn under forskriftens vedlegg I (tiltak som alltid skal konsekvensutredes) eller vedlegg II (tiltak som skal vurderes nærmere). Planområdets størrelse er i tillegg under 15 daa. Det vurderes derfor at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredninger §6 og §8.

2 Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart

Oppstartsmøte for detaljregulering ble holdt den 26.08.2024. Det ble varslet oppstart av planarbeidet 09.10.2024 i Strandbuen avis på Strand kommunens hjemmeside og med brev til naboer, berørte parter og høringsinstanser iht. adresseliste, som utarbeides av Strand kommune i startpakken. Fristen for å komme med merknader ble satt til 15.11.2024.

I tillegg til lovpålagt varling og høring etter plan- og bygningsloven, pbl. Er det utført en utvidet medvirkningsprosess i forbindelse med planarbeidet. Det er blitt avholdt et møte som informerte om arbeidet med planen og en felles workshop med naboer og eldreråd:

- Informasjonsmøte om pågående planarbeid 19.06.2025
- Tegne og medvirkningsmøte på tomten 19.06.2025

Oversikt/sammendrag over innkomne innspill i medvirkningsprosessen kan leses i eget notat «J Oppsummering medvirkningsmøte»

2.2 Høring og offentlig ettersyn

Det er gjennomført høring og offentlig ettersyn i perioden 15.01. – 25.02.2026. Det er mottatt innsigelse fra Statsforvalter og totalt 4 merknader til planforslaget. Innsigelsen gjelder manglede minimumskrav for utnyttelse.

Planforslaget er nå endret slik at innsigelse kan trekkes.

På bakgrunn av mottatte merkander og videre arbeid for gjennomføring av prosjektet, er følgende endringer innarbeidet i planforslaget:

- Plassering av trafo for 2. byggetrinn
- Utvidet parkeringskapasitet i 1. byggetrinn. f_P2 utvides fra 6 stk til 9 stk. Innenfor f_P3 og BB2 økes parkeringskapasitet fra 11 plasser til 25 plasser.

Videre foreslås følgende endringer i plankart og planbestemmelser for å sikre foreslåtte kvaliteter:

- Trafo med angitt formål
- Endret f_P2, og f_LEK3 utgår.
- Angi foreslått parkeringskapasitet som maks.
- Minimums utnyttelsesgrad er tatt inn i bestemmelser. Maks utnyttelsesgrad er uendret lik 125 %. Det er testet en noe mer kompakt utforming av BB1, med mulig reduksjon fra 5.188 kvm til 4.925 kvm. Dette gir minimums utnyttelsesgrad lik 122 %.
- Overvannshåndtering er sikret i bestemmelser. Bestemmelse om organisatoriske tiltak i reguleringsplanen, ved flom, er tatt ut. Det pågår arbeid med helhetlig løsning for flomsikring i Jørpeland sentrum. Det legges til grunn at beredskaps- og evakueringsplan ved varsel om flom foreligger.
- Det er ikke stilt krav om tilknytning til fjernvarme, da dette tilbudet ikke er tilrettelagt eller avklart fremover.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Det er flere planer og rammebetingelser som er relevant for planarbeidet.

Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke

Regionalplanen legger rammer for arealutviklingen gjennom mål om forsterket samordnet areal-

og transportplanlegging, og attraktiv og inkluderende stedsutvikling. Regionalplanen definerer seks delmål under punkt 4, der punkt 4.3 *Livskraftige nabolag* og 4.4 *Levende sentrumsområder* er spesielt aktuelle for dette planarbeidet:

4.3 Livskraftige nabolag oppnås ved å «skape identitet og korte avstander til daglige gjøremål / helsefremmende nærmiljøkvaliteter som god tilgjengelighet til service og tjenester, infrastruktur for aktiv transport, fysisk aktivitet og levende sosiale møteplasser / bygges nok boliger til en pris folk kan betale / i de kommende årene forventes særlig andelen eldre i befolkningen å øke»

4.4. Levende sentrumsområder oppnås ved «korte avstander, funksjonsmangfold, romdannelse, identitet, samkvem, samhandling, kultur og opplevelser / utvikle attraktive sentrumsområder som er tilgjengelige og tilbyr aktivitet, møteplasser, trivsel og styrket lokal identitet»

I regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke er Jørpeland et høyt prioritert utbyggingsområde med mål om høy urbaniseringsgrad. Ifølge regionalplanen bør man for de høyest prioriterte områdene utarbeide områdeplaner og gjennomføringsmodeller som synliggjør utviklingsmuligheter og legger til rette for offentlige og private investeringer.

Gjeldende kommunedelplan

I kommuneplan for Strand 2012 - 2022 er planområdet avsatt til sentrumsformål – nåværende. Hele planområdet ligger innenfor hensynssone for flom, med krav om felles planlegging. Det er igangsatt arbeid med revisjon av kommuneplanen gjeldende for 2023 - 2035, hvor målsettingen er andregangsbehandling av planforslaget i løpet av 2025.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende områdereguleringsplan

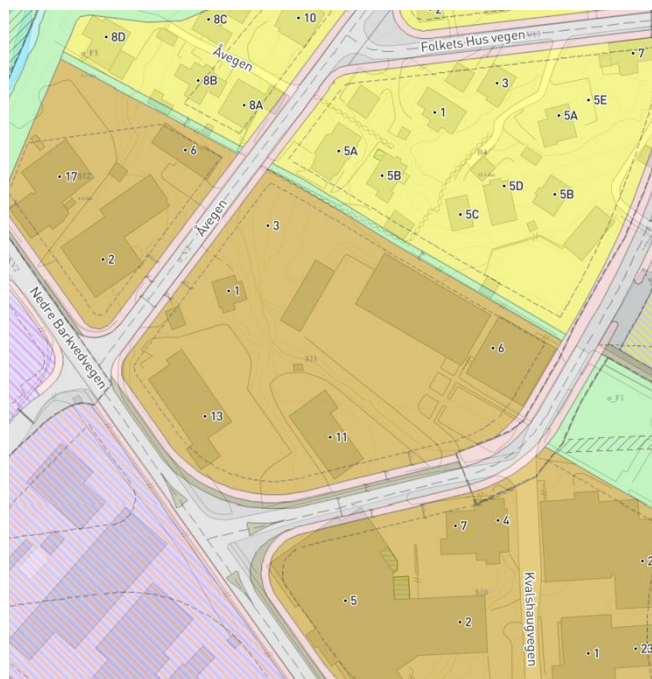
I gjeldende plan 201210 Områderegulering for – Jørpeland sentrum (2016) omfatter planområdet felt S11 som er avsatt til Sentrumsformål med underformålene bolig, kontor, service/ tjeneste/ forretning/ bevertning og hotell/kulturhus. Områdeplanen stiller krav til felles detaljregulering av eiendommene innenfor feltet før tillatelse til tiltak kan gis. I møte med Strand kommune er det avklart at delfeltet skal reguleres under ett, med en eventuell ulik detaljeringsgrad mellom eiendommene.

Gjeldende føringer for tomten

Det er i gjeldende områdeplan satt en rekke bestemmelser om bebyggelsesstruktur, aktive fasader, overdekket fortau, arkitektonisk uttrykk, leilighetsstørrelser, uteoppholdsareal, solforhold, parkeringsplasser, varelevering, avfallshåndtering, utnyttelse, byggehøyder m.m. Planen følger i det store og hele disse føringene. Avvik kommenteres lenger nede i dette dokumentet.

Pågående planarbeid

Det er igangsatt et planarbeid for områdeplanens felt F/K/T1 og en del av felt I. Planområdet er en del av stålverksområdet, som er et industriområde i transformasjon, og ligger sør for Nedre Barkvedvegen som grenser til dette initiativets planområde. Det er usikkert hvordan prosess blir videre for dette arbeidet.



Figur 3 Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan - plan 201210

3.3 Tilgrensende planer

Planarbeid om datasenter er igangsatt, men prosess fremover er usikker. Koordinering kan evt skje i den videre prosessene. Det er lagt til grunn at premisser i Sentrumsplan kan legges til grunn.

3.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Rom for kvalitet – nasjonal arkitekturstrategi

Den nye arkitekturstrategien har fire innsatsområder: varierte nabolag, varsom ressursbruk, vakre omgivelser og varige kvaliteter.

Under innsatsområdet varierte nabolag løftes nye og mer sosiale boformer frem som viktige innslag i framtidens by- og stedsutvikling. Flere eldre og en økning i andelen aleneboere kan gi økt etterspørsel etter alternative boformer.

Under innsatsområdet varsom ressursbruk pekes det på at transformasjon og ombruk av bygninger og anlegg er viktige elementer i en klima- og miljøvennlig arkitektur politikk. I tråd med de nye statlige planretningslinjene for klima og energi skal kommunene som planmyndighet ha dialog med utbyggere om rehabilitering og ombruk av bygninger samlet sett er en mer bærekraftig løsning for å redusere klimagassutslipp og ressursbruk, enn å rive og bygge nytt.

Stortingsmelding om en helhetlig boligpolitikk

Her er ett av innsatsområdene å ta vare på de boligene vi har, og å bygge de boligene vi trenger. Et variert botilbud er viktig for å dekke ulike behov i befolkningen. Det er viktig at barn og unge har gode boforhold, at unge kan etablere seg på boligmarkedet, at tilflyttende arbeidstakere har et sted å bo, og at eldre og personer med nedsatt funksjonsevne har tilgang på egnede boliger.

I **Stortingsmeldingen Fellesskap og meistring – Bu trygt heime²⁰**, er aldersvennlige og inkluderende lokalsamfunn med boliger tilpasset eldres behov, et viktig innsatsområde. I program for et aldersvennlig Norge 2030, som retter seg mot befolkningen over 55 år, utvikles tiltak for å bevisstgjøre og vise hvordan de selv kan planlegge for en bedre alderdom slik de ønsker, og hvordan kommunene, næringsliv og frivilligheten kan bidra til mer aldersvennlige samfunn. De fleste ønsker å kunne bo i eget hjem så lenge som mulig, selv med redusert helse og funksjon.

Alle trenger et trygt hjem - Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) har under pkt. 4.2 mål om å bidra til flere egnede boliger for eldre. Den store andelen eldre slår først og sterkest inn i de tynneste befolkede delene av landet. For å sikre bærekraftige tjenester må det legges til rette for at flere eldre kan bo hjemme lenger. Fremtidens omsorgstjenester vil i økende grad innrettes mot meistring, oppfølging og tjenester i hjemmet. Utviklingen stiller krav til boligene, og det må legges til rette for en aldersvennlig boligpolitikk. For få egnede boliger for eldre er spesielt en utfordring i spredtbygde områder der andelen eldre er høy og boligbyggingen lav.

I **Meld. St. 24 (2022–2023) Fellesskap og meistring – Bu trygt heime** presenterer regjeringa ein samla innsats for eit meir aldersvennleg samfunn prega av åpenhet, trygghet og fellesskap. Meldinga har fire innsatsområder: Levande lokalsamfunn, bustadtilpassing og -planlegging, kompetente og myndiggjorde medarbeidarar og tryggleik for brukarar og støtte til pårørande. Dei overordna måla med reforma er å bidra til at eldre kan bu trygt heime, og at behovet for helse- og omsorgstenester blir utsett gjennom betre planlegging, styrkt førebygging og meir målretta tenester.

3.5 Oppsummering plansituasjon og føringer

Det legges til grunn at detaljregulering gjennomføres uten krav om konsekvensutredning, verken etter vedlegg I eller vedlegg II.

Bakgrunn for planarbeidet med S11 er ulik for hver av eiendommene innenfor planområdet:

- Sentrumsformål1 – Legge til rette for varig bruk av eksisterende bygg til kulturhus, og eventuelt andre sentrumsformål. Dette er et alternativ til løsningen i sentrumsplanen, som forutsetter nybygg med høyere utnyttelse, og krav om parkering også for sentrum generelt.
- Sentrumsformål2 – Legge til rette for varig bruk av eksisterende bygg til sentrumsformål. Dette er et alternativ til løsningen i sentrumsplanen, som forutsetter nybygg med høyere utnyttelse, og krav om parkering også for sentrum generelt.
- BB1-BB3 – Legge til rette for særlig aldersvennlige boliger med begrenset bilparkering. Dette er et alternativ til løsningen i sentrumsplanen, som forutsetter krav om parkering også for sentrum generelt.
- KBA1/KBA2 – Videreføring av dagens bruk, men det er krav om at mulig utvikling presenteres i planforslaget. Utviklingen som vises for dette feltet er i det store og hele i tråd med sentrumsplanen.

Hensikt med planforslaget for S11 vurderes å på en god måte være i tråd med målsettinger og intensjoner for Jørpeland sentrum, men noen av de konkrete løsningene som er forventet i sentrumsplanen, er ikke hensiktsmessige.

Videreføring og transformasjon av eksisterende bygninger gir andre premisser enn ved nybygg. Mulighet for gjennomføring og prosjektøkonomi er begrenset når utviklingen skjer gradvis og med noe lavere utnyttelsesgrad.

Aldersvennlig botilbud tilpasset den lokale markedssituasjonen, gjør at plassering, utforming og prioritering av areal og funksjoner, er avgjørende for å sikre gjennomførbarhet.

Sentrumsplanen gir en rekke føringer for S11, og forslag til løsning er beskrevet og vurdert temavis videre i planbeskrivelsen.

- Minimum 160 % BRA – maks. 280 % BRA
- 4-11 etasjer
- Mobilitetsplan skal innleveres ved detaljregulering
- Det skal etableres offentlig parkeringsanlegg i minimum én etasje under feltene S10 og S11
- Parkering for bil:
 - privat: 1 plass
 - gjesteparkering: 0,2/boenhet for bolig og 1,5/100kvm BRA for forretning/næring
 - min. 2 HC-plasser på gateplan
- Sykkelparkering: 3/100kvm BRA
- Feltene S5, S10 OG S11 skal etableres med minst én tverrforbindelse gjennom delfeltene, mellom tilgrensende offentlige veger.
- Bebyggelse i kvartalsstruktur

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet ligger sentralt på Jørpeland og utgjør ca 13,7 daa. Området avgrenses av Åvegen i vest, Nedre Barkvedvegen i sør-vest, og Kvalshaugvegen i øst. I nord grenser området til et turdrag og delfelt B4 med boligbebyggelse.

Området omfatter eiendommene gnr./bnr. 49/656, 49/579 og 49/631, 49/573 og 49/304.

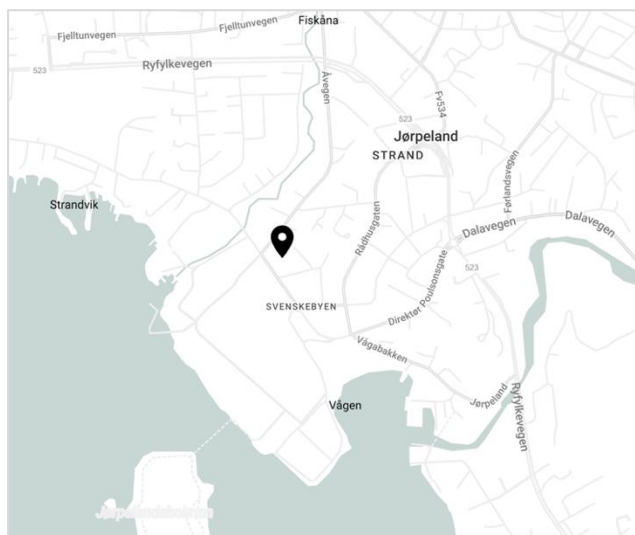
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk er hovedsakelig næringsvirksomhet, men inneholder også to boligeiendommer hvor en eiendom er ubebygd. Planområdet ligger i en mellomzone mellom den mer tette sentrumsutviklingen i Jørpeland sentrum med industribygg i sør, og mindre tett boligbebyggelse i nordvest.

4.3 Stedets karakter

Det meste av planområdet fremstår som næringsområde med næringsbygg, med åpne uteområder og parkeringsplasser rundt. Det er en viss grad av beplantning mellom eiendommene. Noen næringsbygg ligger spredd, med tilsynelatende lite bevisst forhold til omkringliggende vegnett. Nord for planområdet er det etablert boligbebyggelse, med småhus på egne tomter, i 1-2 etasjer. Sørvest for planområdet er dagens stålverk.

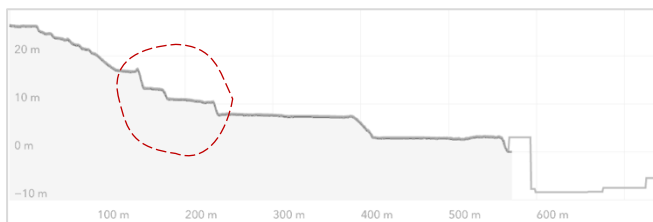
I nordøst for planområdet ligger Jørpeland torg som i dag er delt i to deler. Delen mot planområdet fungerer i dag som parkeringsplass. Omgivelsene bærer preg av bilbasert transport og næringsaktivitet, og har lite sammenhengende attraktive utendørs møteplasser og helhetlige tilbud for myke trafikanter.



4.4 Landskap og naturverdier

Jørpeland ligger på nordsiden av Idsefjorden, avgrenset av fjell i nord, øst og vest, og åpent mot utsikten i sør. Terrenget faller jevnt ned mot sjøen med høydeforskjell på omtrent 100 meter fra boligbebyggelsen øverst oppe i åssiden til bebyggelsen helt nede i sjøkanten.

Planområdet ligger sentralt mellom sentrum og stålverket. Planområdets utnyttelse og områdene rundt fremstår i en varierende grad som utbygd område. Terrenget stiger mot nordøst med ca. 10 meter fra bunn til topp. Området har gode solforhold med sol fra når solen står opp bak fjellene i øst til de går ned bak fjellene i vest.



Figur 4 Høydedata.no

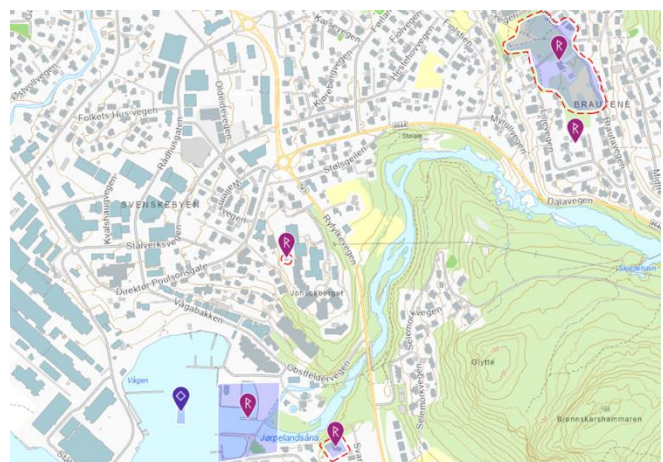


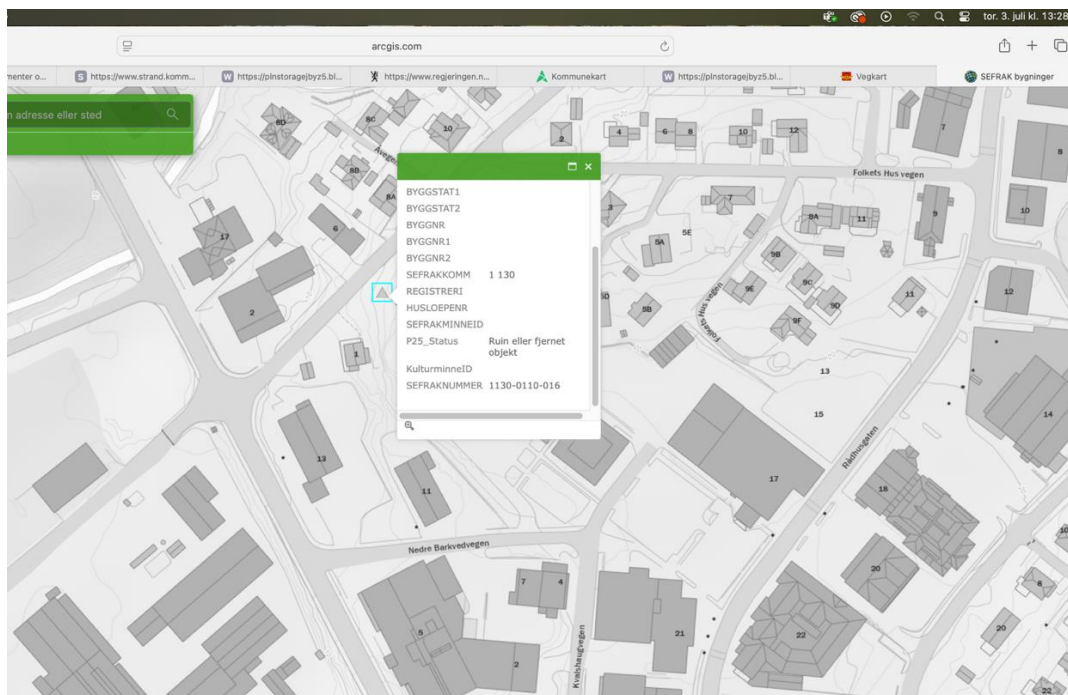
4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert flere kulturminner (vernet og automatisk fredet) i andre deler av Jørpeland sentrum, men tiltaket har ingen påvirkning på disse.

I Sefark-registret er det en registrering i planområdet, på eiendom 49/656 under ruin/fjernet objekt.

«Lyse bygget» på eiendom 49/631 har vært MRE/Lyse sitt kontor-driftsbygg på Jørpeland. Bygget er fra 90-tallet og består av et kontorbygg i tegl (skallmurskonstruksjon) med et overbygget sentralrom og et driftsbygg som består av driftshaller med saltak og bærekonstruksjoner i stål. Bygget har kvaliteter i materialer og romløsninger, og fremstår som et av Jørpelands flotteste bygg.





Figur 5 Utsnitt fra Kulturminnesøk som viser flere registrerte kulturminner i nærheten av planområdet

Sør for planområdet ligger det gamle stålverket på Jørpeland som ifølge Odel Kulturminneregistrering fra 2015 ikke har noen dokumenterte kulturminner, men som det må regnes med at har «industrihistorisk interesse» og at «kulturmiljøet har potensiale for funn av nyere tids kulturminner».



Figur 6 Stålverket i 1913, Flyfoto fra Widerøe av Stavanger Electro–Staalverk A/S rundt 1920.

4.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det er per i dag ingen utearealer som er opparbeidet for rekreasjonsbruk i planområdet. Uteområdene er i dag preget av parkeringsplasser, manøvreringsareal for bil og beplantede skråninger som tar opp høydeforskjellen i planområdet. På eiendom 49/304 er det en opparbeidet hage og på eiendom 49/656 er det krattskog og en mindre eng.

4.7 Trafikkforhold

Adkomsten til området i dag er fra Kvalhaugsvegen for alle eiendommer, bortsett fra bolighuset på eiendom 49/304 som har innkjørsel fra Åvegen. Langs Kvalhaugsvegen og Nedre Barkvedvegen er det opparbeidet fortau mot planområdet, mens det i Åvegen kun er kjørevei. Nærmeste busstopp ligger i Rådhusgaten, ca 200 meter nord-øst for planområdet. Fartgrensen på Åvegen Kvalhaugvegen er 30 km/t og 50 km/t på Nedre Barkvedvegen. Trafikkmengden i området er lav. Noe tungtrafikk i forbindelse med industritomtene til det gamle stålverket må påregnes.

4.8 Barns interesser

Området har fortau langs to av tre omkransende veier. Det er ellers få forhold i området som gjenspeiler barns interesser. Det er registrert barnetråkk langs Nedre Barkvedvegen og Åvegen, se utsnitt fra kommune kart.



4.9 Tjenesteyting og sosial infrastruktur

Nærmeste barnehage ligger ca 450 meter fra planområdet. Fjelltn skole ligger ca 900 meter fra planområdet. Kapasitet for skole og barnehage ansees som god.

4.10 Universell utforming

Plataene som de større byggene i områdene ligger på er tilnærmet flate og slik tilgjengelig utformet. Det finnes ingen tilgjengelige forbindelser mellom plataene internt i området.

4.11 Teknisk infrastruktur

Eksisterende bebyggelse er tilknyttet offentlig strømnett og eksisterende vann- og avløpsnett.

4.12 Grunnforhold

Prosjektet ligger under marin grense og berg antas å bestå av granitt iht. Berggrunskart fra NGU. Det er utført 7 totalsonderinger, og fjell ble påtruffet i alle borepunktene. Massene fremstår som svært faste i alle borepunkter, med unntak av de øverste 1–2 meterne i punkt 2, 7 og 8. Her indikerer massene et løst lagret sjikt av fyllmasser.



Figur 7 Utsnitt fra kartgrunnlag - Etablert infrastruktur for VA

Fjell ble påtruffet i varierende dybder mellom 0,9 meter (i punkt nr. 3) og 8,2 meter (i punkt nr. 8).

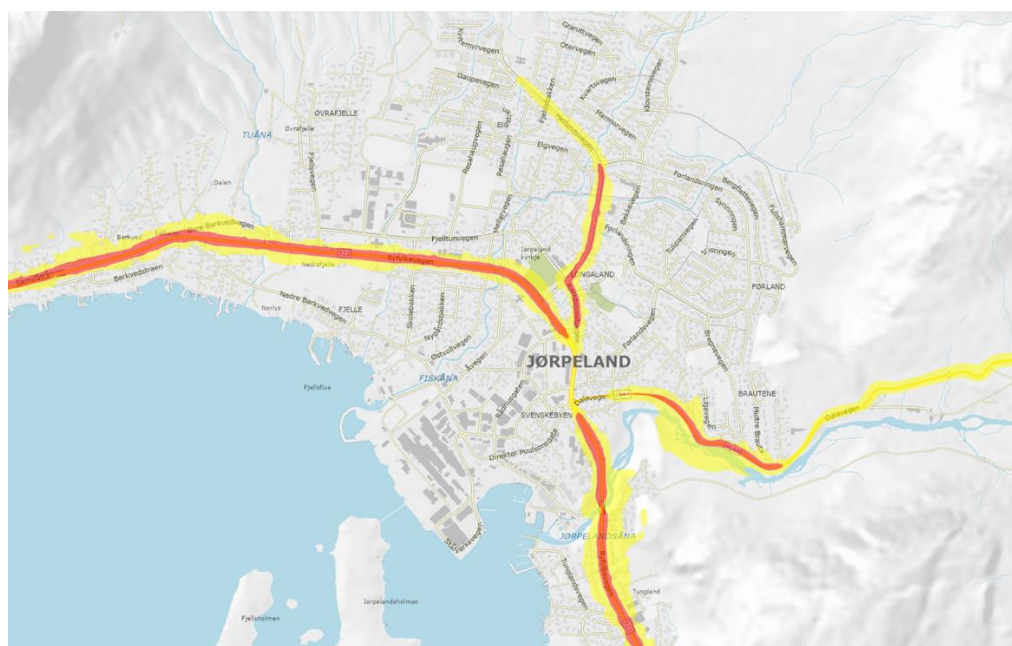
Anbefalte tiltak: Utførende av grunnundersøkelsene vurderer massene under eventuell ny bebyggelse i nord som uproblematisk for fundamentering på undersprengt fjell, eller der hvor dybden til fjell er liten, slik at fundamentering kan gjennomføres med masseutskifting til fjell. For eventuelle nye bygg som ligger midt i planområdet vil dybden til fjell variere betydelig. En enhetlig fundamentering på undersprengt fjell vurderes derfor som lite sannsynlig. Siden massene under topplaget, som er om lag 2 meter tykt, fremstår som meget faste, kan direktefundamentering med redusert tillatt grunntrykk vurderes her. Dersom deler av nye bygg fundamenteres på undersprengt fjell og andre deler på løsmasser, må det tas særlig hensyn til differansesetninger. Masseutskifting til fjell anbefales ikke i dette området, da dybden til fjell i det dypeste borepunktet er 8 meter. Endelig forberedelse av undergrunnen og valg av fundamenteringsmetode må detaljprosjekteres.



Figur 5: Det aktuelle tiltaksområdet er kartlagt som tykk morene. Tiltaket ligger under marin grense. Løsmassekart hentet fra ngu.no

4.13 Støyforhold

På grunn av lav trafikkmengde og lav hastighet antas det å ikke være større mengder av vegstøy i planområdet. Støy fra datasenter forutsettes skjermet lokalt ved støykilde. (Evt se tekst fra ROS)



4.14 Luftforurensing

På grunn av lav trafikkmengde med lav hastighet og fravær av forurensende kilder i nærheten antas det å ikke være større mengder luftforurensning i planområdet.

4.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Bruk av sjekkliste har i ROS-analysen avdekket 3 aktuelle mulige uønskede hendelser omhandlende grunnforhold, ros i elv/bekk og radon i grunn.

Det vises til vedlagt ROS- analyse som oppgir aktuelle avbøtende tiltak, samt vurdering av disse.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Det planlegges en blanding av boliger med tilhørende uteområder og sentrumsformål i planområdet. I delfelt SF1 planlegges det et nytt kulturhus med bibliotek, kino og andre sentrumsformål. I SF2 planlegges det sentrumsformål. I KBA1/KBA2 planlegges det en sentrumsformål- bortsett fra hotell og bortsett fra bolig i 1. etasje ut mot Nedre Barkvedveg. Det planlegges bolig i etasjene over 1. etasje. I BB1-BB3 planlegges Vilbo, et aldersvennlig boligkonsept som er nærmere beskrevet under:

Vilbo er et nyskapende aldersvennlig konsept som skal tilby kvalitetsrike og miljøvennlige boliger for folk flest i mindre tettsteder eller byer i Norge, særlig tilrettelagt for å bli eldre i. Gjennom rause og fleksible fellesarealer er målet å skape trygge og levende fellesskap hvor eldre også kan utgjøre en ressurs for nabolaget. Det forventes at beboerne vil kunne bo lenger hjemme i egen bolig og vil holde seg friskere lenger. Fellesområdene ligger på bakkeplan og utformes med tanke på fleksibel bruk – alt fra felles måltider og trim, til hobbyaktiviteter, besøk eller rolige kaffestunder. Hvert Vilbo-prosjekt har egen husvert og driftes med støtte fra nabolagsplattformen Heime. Sammen senker de terskelen for deltakelse, trivsel og god naboaktivitet.

Prosjektene har en aldersvennlig beliggenhet i nærheten av tjenester som dagligvare, apotek og kollektivtrafikk. De utvikles i samarbeid med kommuner og beboere for å kunne svare ut behov og for å best mulig svare ut kommunenes helseprogram.

Målet er å gjøre det enklere og med kostnadseffektivt for de hjemmebaserte tjenestene å gå fra dør til dør, enn å kjøre fra hus til hus i mindre tettbebygde strøk.

Det tas en rekke grep for at prosjektene blir kostnadseffektive og tilgjengelige for folk flest. Blant annet vurderes fellesarealene eid av en non-profit stiftelse.

I tillegg vil det søkes om forhåndsgodkjenning for finansiering i Husbanken.

5.2 Arealoppgave

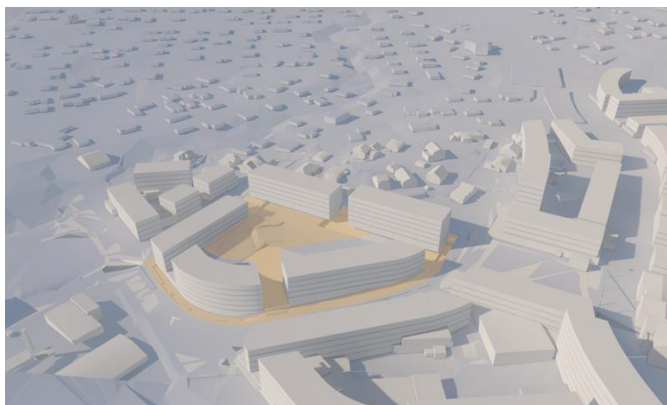
Totalareal og fordelt på de ulike formålene, vertikalnivå 2:

Arealformål	Areal (m2)
BEBYGGELSE OG ANLEGG	
Sentrumsformål	3011
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	2206
Energianlegg	33
Renovasjonsanlegg	158
Kombinert bebyggelse og anlegg	2214
Lekeplass	3123
SUM	10745
SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Fortau	1083
Torg	1122
Gatetun	369
Kjørveg	2309
Annen veggrunn – grøntareal	294
Parkeringsplasser	284
SUM	5462
GRØNNSTRUKTUR	
Turdrag	388
SUM	388
SUM TOTAL	16595

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen er plassert som en kvartalstruktur rundt et grønt område i midten av planområdet.

Kvartalstrukturen snevres inn mot det fremtidige kulturhuset for å gi plass til en park og et torg mot sentrum i øst. Bebyggelsen er brutt opp i flere selvstendige bygg som gir gangforbindelser gjennom planområdet og inn til det grønne området i midten. Bebyggelsen består av eksisterende bygg og ny, planlagt bebyggelse og varierer fra 1 til 6 etasjer. Ved bevaring av lavere, eksisterende bebyggelse i området følges ikke sentrumsplanens krav om minimum 4 etasjers høyde på bygg i S11. Samlet tillatt areal i planområdet er satt til 19 400 m² BRA. I delfeltene som tillater bolig tillates det oppført tilsammen 100 boliger. Planområdet S11 i sentrumsplanen er på omlag 11 600 m² i utstrekning. Dette gir en tomteutnyttelse av S11 på ca 177 % dersom parkering under bakken telles med og er med dette i henhold til sentrumsplanen. Med bevaring av en flere eksisterende bygg og et stort areal planlagt for bolig, vil ikke en ytterligere utnyttelse, slik sentrumsplanen åpner for, være mulig å tilrettelegge for samtidig som tilstrekkelig uteoppholdsareal med gode solforhold ivaretas.



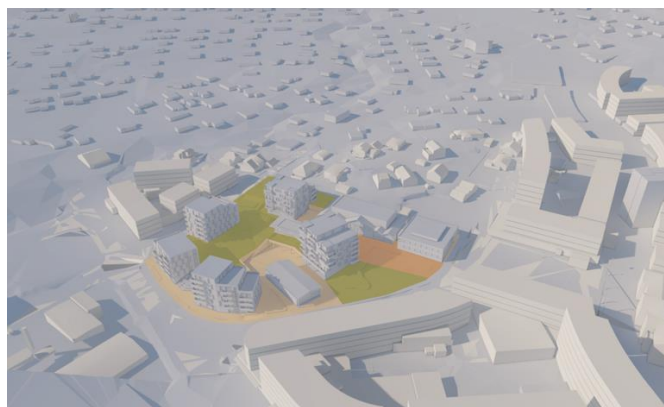
280% utnyttelse av S11 ihht sentrumsplanen



Maks utnyttelse av S11 ihht sentrumsplanen hvis all BRA over 1. etasje benyttes som bolig



Maks utnyttelse hvis eksisterende bygg bevares og all øvrig BRA over 1. etasje benyttes som bolig.



Utnyttelse i forslag til ny reguleringsplan: 177%

5.4 Boligmiljø og bokvalitet

Det er lagt opp til en oppbrutt kvartalstruktur hvor de fleste leilighetene både har en fasade ut mot et felles grøntområde i midten og byen rundt. De fleste balkonger er sør og vestvendte og alle har flere timer sammenhengende sol ved vårjevndøgn og sommersolhverv. Bokvaliteter er ytterligere beskrevet i illustrasjonsheftet og i prosjektbeskrivelsen av Vilbo-konseptet .



Illustrasjon av ferdig utbygd kvartal sett fra sør-øst

5.5 Parkering

5.5.1 Parkering for syklende

Det settes av plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet og 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² næring. Parkeringsplasser for beboere skal plasseres under tak, nær inngang på bakkeplan eller i anlegg under bakken.

I sentrumsplanen settes det krav til 1 sykkelparkeringsplass per 100 m² forretning/ næring/ tjenesteyting/ kombinert formål. En kulturscene/bibliotek vil ha et mye mer varierende behov for sykkelparkering enn for eksempel et kontorbygg. De fleste dager vil behovet for sykkelparkeringsplasser være relativt liten, mens det ved fullsatt sal i kulturhuset vil være opp mot 350 gjester. Det er lagt inn 70 plasser i forbindelse med o_TO1 og SF1. Dette utgjør en sykkelparkeringsplass per femte gjest ved en helt full kultursal.



Sykkelparkering på terreng



Sykkelparkering i U1

5.5.2 Parkering for bil

I forbindelse med KBA1 skal det under terreng/under f_LEK3 opparbeides et parkeringsanlegg med inntil 1 parkeringsplass pr. bolig inkl. gjesteparkering, samt 1 p-plass per 100 m² BRA forretning/næring i anlegg under terreng med innkjøring fra Åvegen. Det tillates i tillegg opparbeidet 20 plasser i anlegget som erstatning for dagens p-plasser på terreng på o_TO1 i forbindelse med det fremtidige kulturhuset.

Det foreslås 25 parkeringsplasser i sokkel under BB1 og 9 parkeringsplasser på terreng innenfor f_P2. 7 plasser bli benyttet til bildeling med 7 gode biler i variert størrelse som inngår i kjøpet av boligen. Beboerne eier bilene, og skal kun betale en liten fast sum for driftskostnader gjennom Heime plattformen. Eldre mennesker som bor midt i sentrum med nærhet til dagligvare og kollektivtilbud bruker bilen lite. Det antas at 60% vil bo alene, og ikke ha behov for hyppige storinnkjøp. Erfaringen fra Vålandstunet er at bilbruken er lav. Som del av ordningen vil noen egnede beboerne oppnevnes som sjåfører som kan kjøre beboere som ikke selv har anledning til å kjøre bil.

10 plasser (0.2 pr bolig) er tilgjengelig for gjesteparkering, ansatt (husvert) og hjemmebaserte tjenester. Det er denne kapasiteten som er forelått økt i endret forslag. Vi antar at det er få situasjoner hvor mange gjester ankommer i bil på samme tid. Det vil ikke være store åpne arrangementer i Vilbo. Pårørerende og familie til beboere antas å komme i bil. De kan bruke gjesteparkering eller parkere i gåavstand på sentrumparkering hvis mange ankommer samtidig ifm. høytid el. Det er med dette god kapasitet til å ta imot hjemmebaserte tjenester som forventes å komme daglig med inntil 2 biler samtidig.

Et viktig hensyn er å unngå uønsket parkering i nærområdet. Generelt vil dette være en utfordring når et sentrumsområde gradvis begrenser mulighet for bilparkering. VILBO bidrar aktivt med å presentere en livsstil som er mindre avhengig av privatbil, og tilbyr alternativer som gjør at det vil være praktisk mulig å velge andre transportformer i det daglige.

I planbeskrivelsen er det beskrevet mobilitetsløsninger for å legge godt til rette for gående og syklende. Se gjerne illustrasjon av målpunkt og traseer i egne temakart, og det er sikret i bestemmelser at disse kvalitetene blir gjennomført. Dette ligger som premisser for løsningene innenfor S11, og er et svært viktig utgangspunkt for å sikre aldersvennlighet.

Notat om mobilitet datert 04/07/25 gjelder temaene sentrumsutvikling med bilfrie byrom, samt tilstrekkelig fremkommelighet, kapasitet og service for brukere og kunder i sentrum. Løsning for plassering og kapasitet for fremtidig parkeringstilbud i sentrum er ikke nærmere utredet i dette planarbeidet. Det bekreftes også at redusert p-anlegg innenfor S11, gir økt behov et annet sted i sentrum.

5.6 Tilknytning til infrastruktur

Det er lagt særlig til rette for forbindelser for gående og syklende på kryss og tvers gjennom planområdet som forbinder området til gatenettet rundt. For kjørende er det lagt til rette for tilkomst fra Åvegen og Kvalshaugveien.



5.7 Trafikkløsning

Vegnett i sentrumsplanen videreføres for gående, syklende og kjørende. Avkjørsler til parkeringsnalllegg legges til Åvegen og Kvalshaugvegen. Varelevering til delfelt KBA1/KBA2 løses med vareleveringslomme langs Nedre Barkveden mens varelevering til SF1 løses via o_TO1. Evt varelevering til f_SF2 kan løses fra lomme ved renovasjonsanlegg f_RA1. Tilgang til planområdet sikres for gående og syklende i sør, vest og øst.

5.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er ingen planlagte offentlige anlegg i planområdet utenom omliggende fortau og øvrige veiformål.

5.9 Miljøoppfølging

Det er ikke fastsatt eller stilt krav om miljøoppfølgingsplan.

5.10 Universell utforming

Alle boenheter er tilgjengelige. Utearealer skal ihht TEK opparbeides universell utformet og det er sikret trinnfrie gangstier med fast dekke gjennom planområdet fra øst til vest og fra nord til sør. Området rundt renovasjonsanleggene er universelt tilgjengelige. Alle boliger har sikret universell tilkomst til tilhørende renovasjonsanlegg via heis.

5.11 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal legges i midten av kvartalet (f_LEK3), ut mot Åvegen i vest (f_LEK2) og ut mot sentrum i øst (f_LEK1). Grepet sikrer uteområder med ulik grad av skjerming mot innsyn og vind, samt gode solforhold til alle døgnetstider. Det skal opparbeides min. 30 m² uteoppholdsareal pr. bolig. Med opptil 100 boliger og 8 m² private uteoppholdsarealer hovedsakelig på balkonger, gir dette felles uteområder på rundt 2 200 m² på

bakkeplan. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregning av uteoppholdsarealer.

I uteområdene skal det legges vekt på god landskapstilpasning og terrengbehandling og bruk av bestandige og robuste materialer. Utearealer skal fremstå som varierte og frodige, med tydelig programmering med fellesskapsløsninger. Funksjoner foreslått i medvirkningsworkshop, som område for felles trening, bærbusker og frukttrær og sittegrupper under tak, sikres i bestemmelsene. Grøntområder skal planlegges med årstidsvarierte vegetasjon og bunndekke, og bygge opp om leveområder for insekter og fugler.

Uteoppholdsområder skal inneholde større trær og stedefegen vegetasjon. Innenfor LEK 1-4 og i uteoppholdssoner på terreng innenfor BB1 skal det være minimum 0,3 m vekstlag og minst 30 % av arealet skal ha 1,0 m vekstlag for større vegetasjon. Dette skal sikre at uteområdene i midten av kvartalet skal få et frodig preg. Anlegg under bakken må dimensjoneres for å tåle dette. Det skal være klare overganger mellom offentlige arealer og felles uteopphold, og buffersoner mot uteopphold direkte tilknyttet boenhet. Der det er nødvendig å skjerme for visuell kontakt mellom boenheter og lekeplasser skal det etableres vegetasjonsskjermer. Innhengning skal fortrinnsvis være beplantning, og innhegning og dekke på uteopphold direkte tilknyttet boenhet på terreng, skal planlegges felles for alle boenhetene. Sykkelparkering for gjester tillates plassert i uteoppholdsarealer.

Alle boenheter skal ha en privat uteplass på minimum 8 m² i direkte tilknytting til boenheten, - på bakkeplan eller balkong. For boligprosjekter som bidrar med 6 m² eller mer fellesrom per boenhet, tillates at minste størrelse på privat uteplss til boenhet reduseres til 6 m².

5.12 Kollektivtilbud

Planforslaget omfatter ikke anlegg for kollektivtrafikk.

Bebyggelsesstruktur med stinett, grønne områder, mange sykkelparkeringer og relativt på bilparkeringsplasser gjør området særlig tilrettelagt for grønn mobilitet som gange, sykkel og kollektiv. Slik vil planforslaget forventes å gi økt utnyttelse av etablert infrastruktur for gående, syklende og kollektivt reisende.

5.13 Kulturminner

Det finnes ingen registrerte kulturminner i planområdet.

5.14 Sosial infrastruktur

Det legges ikke opp til sosial infrastruktur som skole eller barnehage i planområdet. Dekningen ansees allerede som god i nærområdet.

5.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Anlegg vil kobles på eksisterende nett for vann og avløp. Eksisterende bebyggelse med eksisterende strømforsyning bevares. Øvrig utbygging av planområdet vil gjøres i flere etapper, hvor det må finnes en gode tekniske løsninger for hvert byggetrinn. Ny trafo inngår i byggetrinn 2 i forbindelse med delfelt KBA1/KBA2. Det vises til rammeplan for VA som følger planforslaget.

5.16 Plan for avfallshenting

Det legges til rette for to områder med nedgravde søppelcontainere i delfelt f_RA1 og f_RA3. f_RA1 er felles for boligene i BB1-BB3, SF1 og SF2 mens f_RA3 er felles for boligene og næringen i KBA1/KBA2.

5.17 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Se vedlagt dokument ROS-analyse

5.18 Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse (Felt BB1, BB2, BB3, SF1, SF2, KBA1, KBA2)

Før det kan gis rammetillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal følgende være oppfylt:

- Tiltakshaver skal dokumentere at nødvendige tiltak for overordnet teknisk infrastruktur, herunder vann- og avløpsanlegg, vegsystem og øvrige felles anlegg, er juridisk og økonomisk sikret gjennomført overfor Strand kommune. Sikringen skal skje gjennom godkjent utbyggingsavtale, tinglyst erklæring eller annen tilsvarende bindende avtale.
- Følgende overordnede infrastrukturtiltak skal være sikret gjennomført:
 - Kryssutbedring Dalavegen og Rv 13
 - Utbedring av Dalavegen mellom Rv 13 og Førlandsringen
 - Kryssutbedring Fjellsvegen og Rv 13
 - Gang- og sykkelveg langs Rv 13 fra Tunglandsbrua til kryss Fjellsvegen / Rv 13
 - Undergang under Rv 13 ved Rådhusgata og Skolebekken
- Innenfor planområdet skal følgende tiltak være sikret gjennomført:
 - Overvannsanlegg OV2–OV13 (OV3 avgrenset ved Nedre Barkvedvegen)
 - Vegforbindelse fra rundkjøring ved Rv 13 til Nedre Barkvedvegen
 - Gang- og sykkelbro til Jørpelandsholmen

Det tillates ikke fjerning av eksisterende vegetasjon eller terrenginngrep før rammetillatelse foreligger.

Før igangsettingstillatelse (Felt BB1, BB2, BB3, SF1, SF2, KBA1, KBA2)

Før det kan gis igangsettingstillatelse for det enkelte byggetrinn skal:

- Detaljerte tekniske planer for veg, vann, avløp og overvann være godkjent av Strand kommune.
- Det foreligge en fagkyndig utarbeidet og godkjent utenomhusplan som viser:
 - Terrengbehandling
 - murer og gjerder
 - belysning
 - renovasjonsløsninger
 - leke- og uteoppholdsarealer

Før bebyggelse tas i bruk / før midlertidig brukstillatelse (Felt BB1, BB2, BB3, SF1, SF2, KBA1, KBA2)

Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for det enkelte byggetrinn skal:

- Intern infrastruktur, herunder adkomstveier, gatetun, tekniske anlegg, lekeplasser og grøntarealer tilhørende trinnet, være ferdig opparbeidet samsvar med godkjent utenomhusplan.
- Renovasjonsanlegg skal være etablert og godkjent for drift.
- Ved trinnvis utbygging kan midlertidige lekeløsninger godkjennes for første byggetrinn, forutsatt at:
 - arealkrav per boenhet er oppfylt
 - permanente løsninger ferdigstilles senest første vekstsesong etter innflytting

Rekkefølge i tid / Trinnvis utbygging

Planområdet kan bygges ut i etapper. For hvert byggetrinn gjelder følgende:

- Nødvendig intern infrastruktur og fellesfunksjoner skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.
- Utbyggingen skal gjennomføres slik at hvert trinn fremstår som fullverdig og funksjonelt, med tilfredsstillende tilgang til nødvendige fellesanlegg.

Tilhørighet

- f_LEK1 og f_LEK2 er felles for BB1, BB2 og BB3.
- f_LEK3 er felles for KBA1/KBA2.
- f_LEK4 er felles for BB1, BB2 og BB3 og SF1.
- f_RA1er felles for BB1, BB2 og BB3, SF1 og SF2

- f_RA3 er felles for KBA1/KBA2.
- f_TO1 er felles for BB1, BB2 og BB3 og SF1.
- f_P1 er felles for KBA1/KBA2.
- f_P2 er felles for BB1, BB2 og BB3.
- f_P3 er felles for BB1, BB2 og BB3.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer – Boligsosial handlingsplan og folkehelse

6.1.1 Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke - 4.3 Livskraftige nabolag og 4.4 Levende sentrumsområder

Planforslaget bidrar til varierte og robuste nabolag som bygger opp rundt aktiviteten i sentrum.

6.1.1.1 Plan 201210 Områderegulering for Jørpeland sentrum

Planforslaget bidrar til å oppfylle sentrumsplanens mål om et fortettet sentrum med kvartalstrukturer med næring, kultur, bolig.

Det gis mulighet for å redusere krav til størrelse for privat uteplass for boliger som inngår i boligprosjekt med fellesrom. Her vil funksjoner for rekreasjon og aktiviteter dekkes gjennom flere tilgjengelige rom og funksjoner. Det gis slik noe økt prioritet å sikre kvalitet og areal i fellesrom og fellesfunksjoner, fremfor det som er knyttet til hver enkelt bolig. Samlet vurderes dette å utgjøre et attraktivt og funksjonelt botilbud.

6.1.2 Nasjonale satsinger og strategier

Rom for kvalitet – nasjonal arkitekturstrategi/ Stortingsmelding om en helhetlig boligpolitikk/ Stortingsmeldingen Fellesskap og meistring – Bu trygt heime²⁰/ Alle trenger et trygt hjem - Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)/ Meld. St. 24 (2022–2023) Fellesskap og meistring – Bu trygt heime

Gjennom tilrettelegging for aldersvennlige boliger legger planen til rette for:

- Å skape variert boligtilbud og flere egnede boliger tilrettelagt for eldre slik at eldre kan bo lenger hjemme
- At fremtidens omsorgstjenester i økende grad kan innrettes mot meistring, oppfølging og tjenester i hjemmet
- At det skapes flere nye arenaer for samhandling, fellesskap og tilhørighet

6.2 Landskap

Hensyn til topografi og vegetasjon, gangforbindelser og programmering av utearealer er aktivt jobbet med, og vurderes som godt løst. Møtesteder, soner for rekreasjon og uteopphold er planlagt med gode kvaliteter med hensyn til sol, utsikt og le for vind. Konsept for bebyggelse er tilpasset til det naturlige- og bebygde landskapet på flere måter.

6.3 Stedets karakter

Planforslaget foreslår bevaring av sentrale bygg og ellers en utvikling av en kvartalsstruktur med næring, tjenesteyting, fellesarealer og andre utadrettede formål i første etasje og bolig i etasjene oppover. Dette gir området en karakter som er i tråd med ønsket utvikling av Jørpeland sentrum i sentrumsplanen.

6.4 Byform og estetikk

Det er et mål at ny bebyggelse får et godt samspill med tilgrensede bebyggelse og eksisterende bebyggelse som bevares i planområdet. Skisseprosjektet viser forslag til hvordan ny bebyggelse kan utformes og plasseres i en kvartalstruktur som innehar både ny og gammel bebyggelse. Viktige prinsipper for formgivning er fastsatt i bestemmelsene og med byggegrenser og høyderegulering på plankartet.

6.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. Verneverdi

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø med særskilt verneverdi på tomen. Bevaring og transformasjon av det relativt flotte Lyse-bygget til kulturhus gir området en historisk forankring.

6.6 Forholdet til naturmangfold

Naturmangfold oppfattes å gjelde både planter, insekt og fugler. For best mulig økologiske kvaliteter er opparbeidelse av felles uteopphold og offentlig grønnstruktur av særlig betydning. Kvaliteter og opplevelser for mennesker er også viktige i disse arealene, og det vil være et mål å kunne ivareta begge disse hensynene. Opplevelser knyttet til naturmangfold forventes å være attraktive kvaliteter. Krav til bevaring av trær, planting av nye trær, busker og vekstlag i fellesarealer i bestemmelsene er blant annet ment å sikre gode leveområder for planter, insekter og fugler.

6.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Nye, oppgraderte uteområder, offentlig torg og forbindelser gjennom området vurderes å gi området en større verdi som rekreasjonsområdet enn det det innehar i dag.

6.8 Uteområder

Nye, opparbeidede uteområder vil gi nye møteplasser, innvitte til lek og fysisk aktivitet og øke beplantet areal i området sammenlignet med dagens situasjon.

6.9 Trafikkforhold

Vegforholdene videreføres ihht overordnede planer. Nye boliger og sentrumsformål antas å gi noe trafikkøkning. Planforslaget legger til rette utvikling som støtter opp under målsettingene i regionalplan på en god måte med begrenset mulighet for parkering av bil, samtidig som det er gode muligheter for bruk av sykkel / el-sykkel til feks arbeidsreiser. Nettopp tilgang for andre reisemiddel enn bil, er lagt vekt på ved vurdering av bosituasjon de aldersvennlige boligene. Dersom boliger kan selges uten egen parkering eller kun tilgang til bildele-ordning, kan det gi til lavere salgspris, og også en mer klimavennlig bosituasjon.

6.10 Barns interesser

Barns interesser oppfatte så gjelde boligkvalitet, kvalitet i grønnstruktur, opplæringstilbud og anlegg for fritidsinteresser. Boligkvaliteter som er omtalt, oppfattes å gjøre prosjektet også attraktivt for barn. Kvalitet i grønnstruktur har stor betydning for å skape gode opplevelser i nærområdet. Umiddelbar nærhet til lekeareal vurderes svært attraktivt. Anlegg for fritidsinteresser er særlig attraktivt i større natur- og idrettsområder, og disse vurderes å være innenfor sykkelavstand for store barn / tenåringer feks ved Jørpelandsholemen og Fjelltun skole. Opplæringstilbud er omtalt under neste punkt, sosial infrastruktur. Regulerte fortau bidrar til tryggere ferdsel for barn i området.

6.11 Sosial infrastruktur

Utbygging gir økt behov for skole- og barnehageplasser, og det er oppfattet å være tilstrekkelig kapasitet for foreslått utbygging i eksisterende skoler og barnehager i nærområdet.

6.12 Universell utforming

Krav for tilgjengelige boenheter er ivaretatt for alle boligene, og til alle viktige funksjoner for boligene. Det er sikret universelt tilgjengelige stier gjennom planområdet fra nord til sør og fra øst til vest.

6.13 Energibehov – energiforbruk

Følgende forhold vurderes som relevante med hensyn til energibehov:

- Aktuelle energikilder for nye boliger – Det er forventet bruk av elektrisitet.
- Energiklasse på bygg – Krav i TEK legges til grunn

- Materialbruk, gjenbruk, ombruk, levetid - Krav i TEK legges til grunn
- Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser - Krav i TEK legges til grunn karbonavtrykk.

6.14 ROS

Det er enkelte forhold som trengs videre oppfølging med hensyn til risiko- og sårbarhet. Videre utredninger, gjennomføring av tiltak, samt oppfølging når bygninger tas i bruk, er sikret i plandokumentene eller i TEK. Samlet oversikt er beskrevet i ROS-analysen.

6.15 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp: se vedlagt rammeplan

Trafo: grov plassering foreslått tilhørende siste byggetrinn

6.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil trolig være en betydelig økonomisk fordel om flere eldre i kommunen sikres gode sentrumsnære boliger med trygghet og fellesskapløsninger. Dette vil kunne bidra til å redusere kommunale utgifter.

Nye planlagte offentlige arealer som torg og fortau/ veiformål vil sannsynligvis inngå i fremtidige kommunale driftkostnader.

6.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Økt antall innbyggere vurderes som positiv konsekvens for næringslivet. Bestemmelse som sikrer videre drift av eksisterende næring før utvikling av tilhørende delområde starter opp er lagt inn. Ny næring i planområdet er tilpasset sentrumsformål.

6.18 Interessemotsetninger

Det er per i dag kun eier av deler av planområdet som ønsker å bygge ut. Høyder og grad av utnyttelse er et viktig tema, og eksisterende innbyggere nord for planområdet ønsker lavere utnyttelse. Forventninger om tettere sentrumsutvikling gir grunnlag for høyere utnyttelse.

6.19 Avveining av virkninger

Det vurderes som grundig belyst hvilke konsekvenser utbyggingen har for de hensyn som lovverket og planprosessen har avdekket, og samlet vurderes prosjektet som mer positivt enn negativt.

7 Innkomne innspill

7.1 Innsigelse og merknader ved høring og offentlig ettersyn

Det er fremmet innsigelse fra Statsforvalteren og kommet inn merknader fra Norges vassdrag og energidirektorat, Rogaland fylkeskommune og Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Se oppsummering og svar på merknader i eget vedlegg.