

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Åge Eivind Aslaksen	PlanID-201904, PlanNavn-Skarbekken, K2-L12, PlanType-34	19/588

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
053/25	Forvaltningsutvalget	PS	04.06.2025

Planendring av Områdeplan 201904 – Skarbekken.- ny førstegangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Strand kommune legger ut det foreliggende planforslaget til offentlig ettersyn med følgende tilføyelser og endringer:

Første kulepunkt i § 2.3 Parkering endres slik:

"Blokkbebyggelse: 1,2, Småhusbebyggelse: 1,8. Alle tall er maksimumstall. For bolig inkluderer tallene gjesteparkering. Antall parkeringsplasser samlet sett for beboer- og gjesteparkering skal alltid rundes av oppover."

Følgende tilføyes under § 2.13 Vassdrag:

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

Krav til ytterligere utredning før sluttbehandling:

Støy fra skytebanen må utredes grundigere for å avdekke hvilke tiltak som eventuelt er nødvendig å gjennomføre.

Rekkefølgekrav for felt B2-B8 tilføyes:
o_V1 (ringvei) skal være sikret etablert.

Adkomst til område B7 beholdes som i gjeldene plan direkte fra o_V1 (ringvei). Foreslått ny adkomst over grøntdraget langs Skarbekken utgår.

Det skal før sluttbehandling vurderes om kvartalslekeplass o_L7 skal endres til felles lekeplass av hensyn til å begrense driftsutgiftene for kommunen.

Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal nytt høydebasseng for trykksone 3 inntegnes i plankartet og om nødvendig må det varsles en utvidelse av plangrensen for dette. Det skal også innarbeides rekkefølgekrav om opparbeidelse av høydebassenget for delfelt som er avhengige av dette.

Jørpeland 14.05.2025

Heidi Klaveness
kommunedirektør

FVA - behandling

Det ble gjennomført befaring i saken

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble **enstemmig** vedtatt

FVA - vedtak:

Strand kommune legger ut det foreliggende planforslaget til offentlig ettersyn med følgende tilføyelser og endringer:

Første kulepunkt i § 2.3 Parkering endres slik:

"Blokkbebyggelse: 1,2, Småhusbebyggelse: 1,8. Alle tall er maksimumstall. For bolig inkluderer tallene gjesteparkering. Antall parkeringsplasser samlet sett for beboer- og gjesteparkering skal alltid rundes av oppover."

Følgende tilføyes under § 2.13 Vassdrag:

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

Krav til ytterligere utredning før sluttbehandling:

Støy fra skytebanen må utredes grundigere for å avdekke hvilke tiltak som eventuelt er nødvendig å gjennomføre.

Rekkefølgekrav for felt B2-B8 tilføyes:
o_V1 (ringvei) skal være sikret etablert.

Adkomst til område B7 beholdes som i gjeldene plan direkte fra o_V1 (ringvei). Foreslått ny adkomst over grøntdraget langs Skarbekken utgår.

Det skal før sluttbehandling vurderes om kvartalslekeplass o_L7 skal endres til felles lekeplass av hensyn til å begrense driftsutgiftene for kommunen.

Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal nytt høydebasseng for trykksone 3 inntegnes i plankartet og om nødvendig må det varsles en utvidelse av plangrensen for dette. Det skal også innarbeides rekkefølgekrav om opparbeidelse av høydebassenget for delfelt som er avhengige av dette.

Vedlegg:

01 Plankart_2025-03-24

02a Bestemmelser_2025-03-24

03a A10-1 Situasjonsplan

03b Illustrasjonshefte
04 ROS-analyse
05 VA-notat
06 Støyvurdering
07a Skredfarevurdering
07b Skredfarevurdering-Vedlegg 1
8a Kopi av innkomne merknader planvarsel 2019
8b merknader oppsummert og kommentert
9a Kopi av innkomne merknader 2020
9b merknader oppsummert og kommentert 2020
10a Kopi av innkomne merknader 2023
10b merknader oppsummert og kommentert 2023
11a Kopi av innkomne merknader 2024
11b merknader oppsummert og kommentert 2024
12 Notat vedrørende omdisponering av grønt
13 Notat vedrørende flytting av skoletomt
14 Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse - Flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau
10210372_Planbeskrivelse_2025-03-24
NVEs tilbakemelding - Områdeplan Skarbekken - Strand kommune

Bakgrunn for saken



Områdeplan for Skarbekken på Jørpeland, plan 10-15, ble vedtatt 21.09.2011. I 2020 ble det gjort en førstegangsbehandling av områdeplanen, med hensikt om endring av utbygging av boligområdet. Se sak 028/20. Denne behandlingen ble i høringsrunden møtt med innsigelse på grunn av flom. Forslagsstiller har arbeidet videre med dette, i tråd med flomplan, men har også endret plassering av skoletomt. Se orienteringssak 052/23 i forvaltningsutvalget. Det er

derfor flere større endringer som angir at planendringen kommer på ny førstegangsbehandling.

Hensikten med denne planendringen er å foreta endringer i gjeldende områdeplan for Skarbekken på Jørpeland, plan 10-15. Gjeldende områdeplan ble utarbeidet av Strand kommune i samarbeid med Jørpeland Utviklingsselskap AS. Området som ble detaljregulert i forbindelse med områdeplanen, felt B1, er i dag delvis utbygget. Areal avsatt til bolig krever store infrastrukturtiltak, noe som gjør at planen er vanskelig å realisere. Sweco har derfor i samråd med kommunen vurdert endring av infrastruktur (veier) og flytting av arealformål (felt o_U undervisning).

Oppsummering av planprosessen fram til nå:

Oppstartsmøte – endring av områdeplanen: 29.03.2019

Varsel om oppstart av planendring: 05.04.19

Merknadsfrist planoppstart: 06.05.19

Førstegangsbehandling: 04.03.20

Høring og offentlig ettersyn 05.03 - 24.04.20 (Planen ble møtt med innsigelse angående flom)

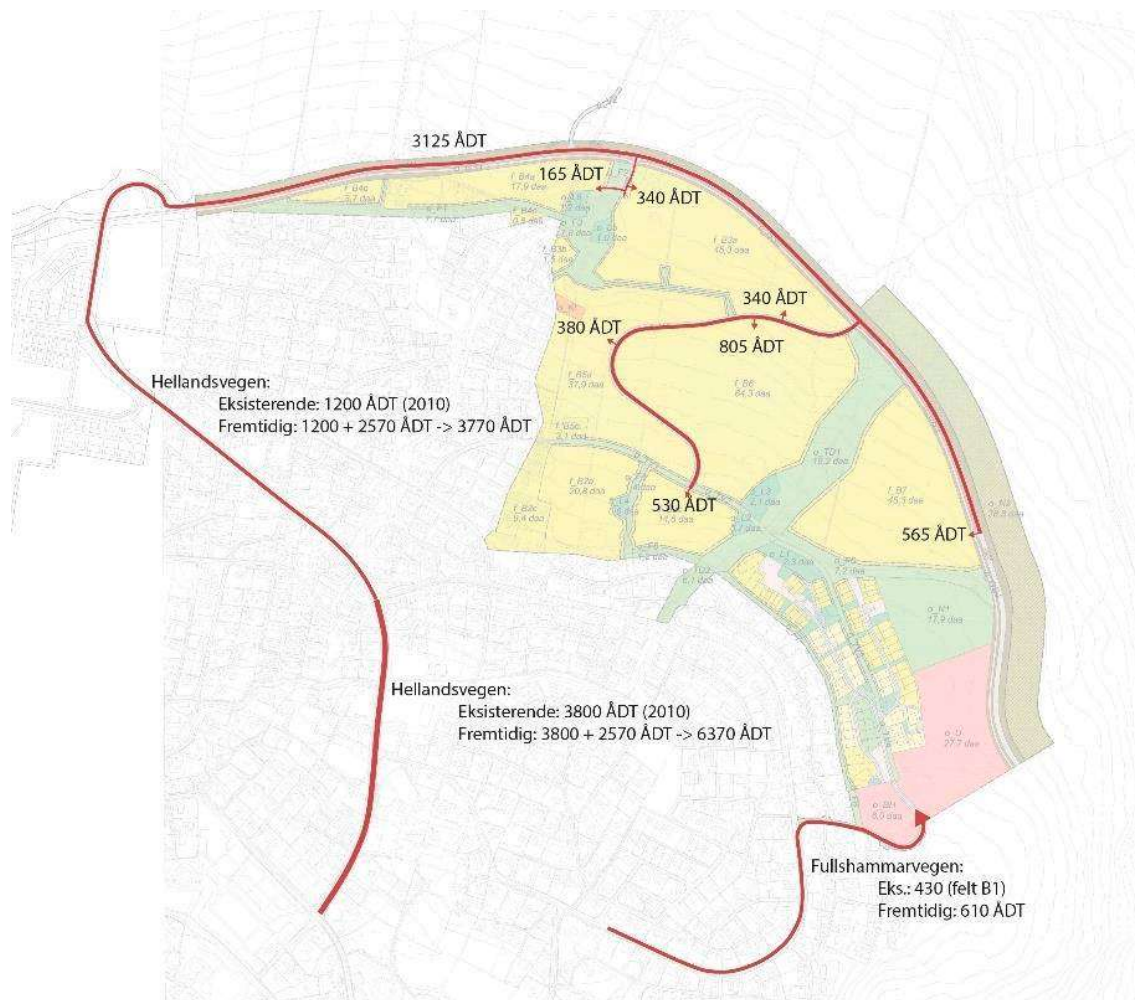
Nytt varsel om planendring – flytte felt o_U (skoletomt) internt og omgjøre o_U til bolig: 08.11.23

Merknadsfrist nytt varsel om planendring: 06.12.23

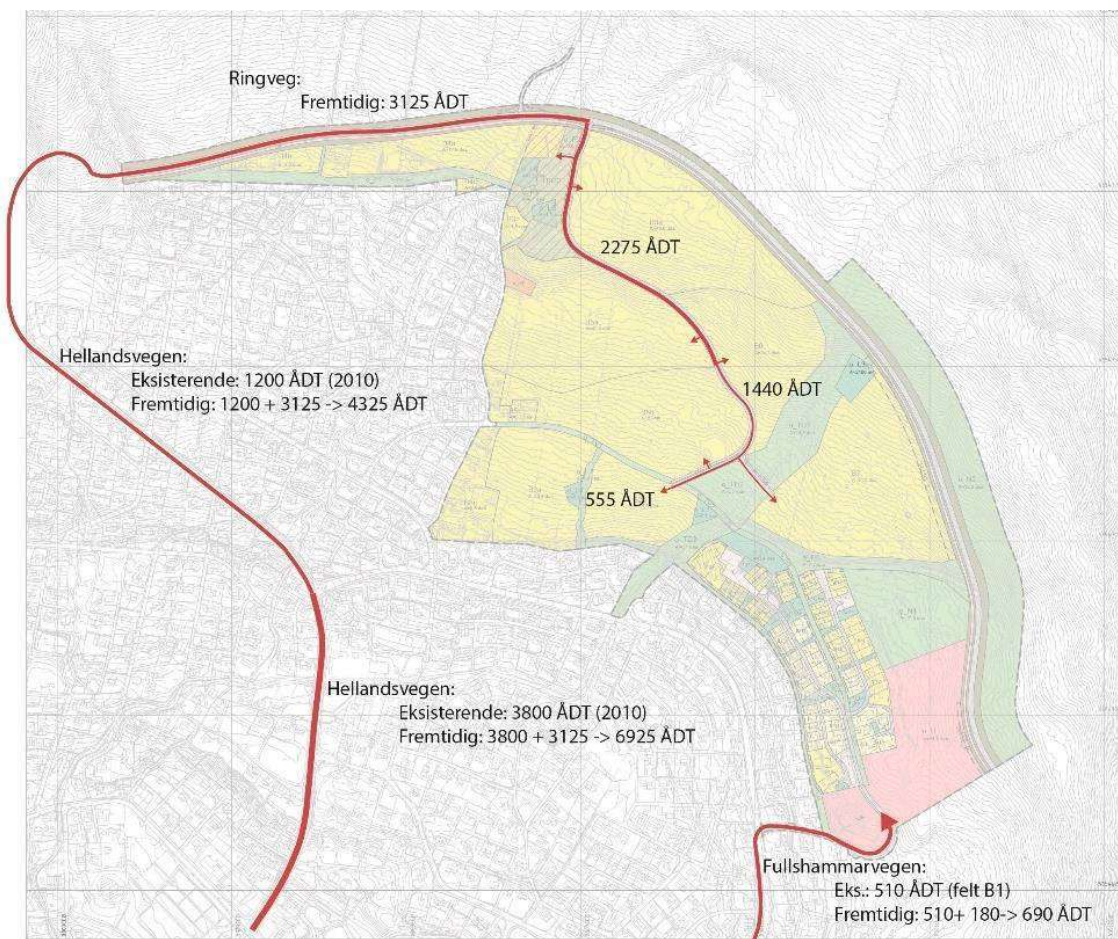
Nytt varsel om planendring – utvidelse av felt o_U: 24.04.24

Merknadsfrist nytt varsel om planendring: 15.05.24

I planendringen er det sett på mulighet for å endre interne adkomstveger. Regulert ringveg i nord skulle etableres med feltutbyggingen, men den foreslås nå bare delvis etablert ved utbygging. Forslag til endret plan sikrer at ringvegen kan bygges ved fremtidig behov.

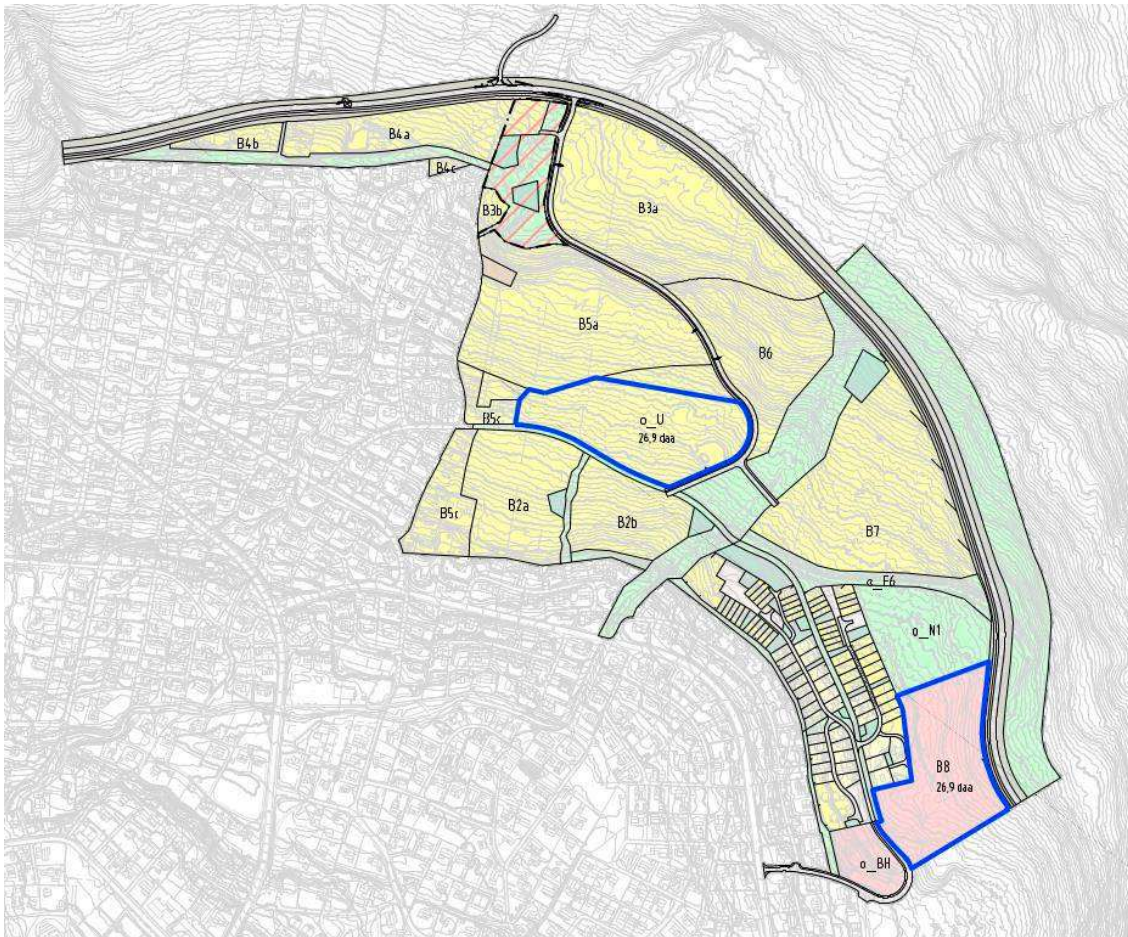


Gjeldende adkomstløsning fra ringvei



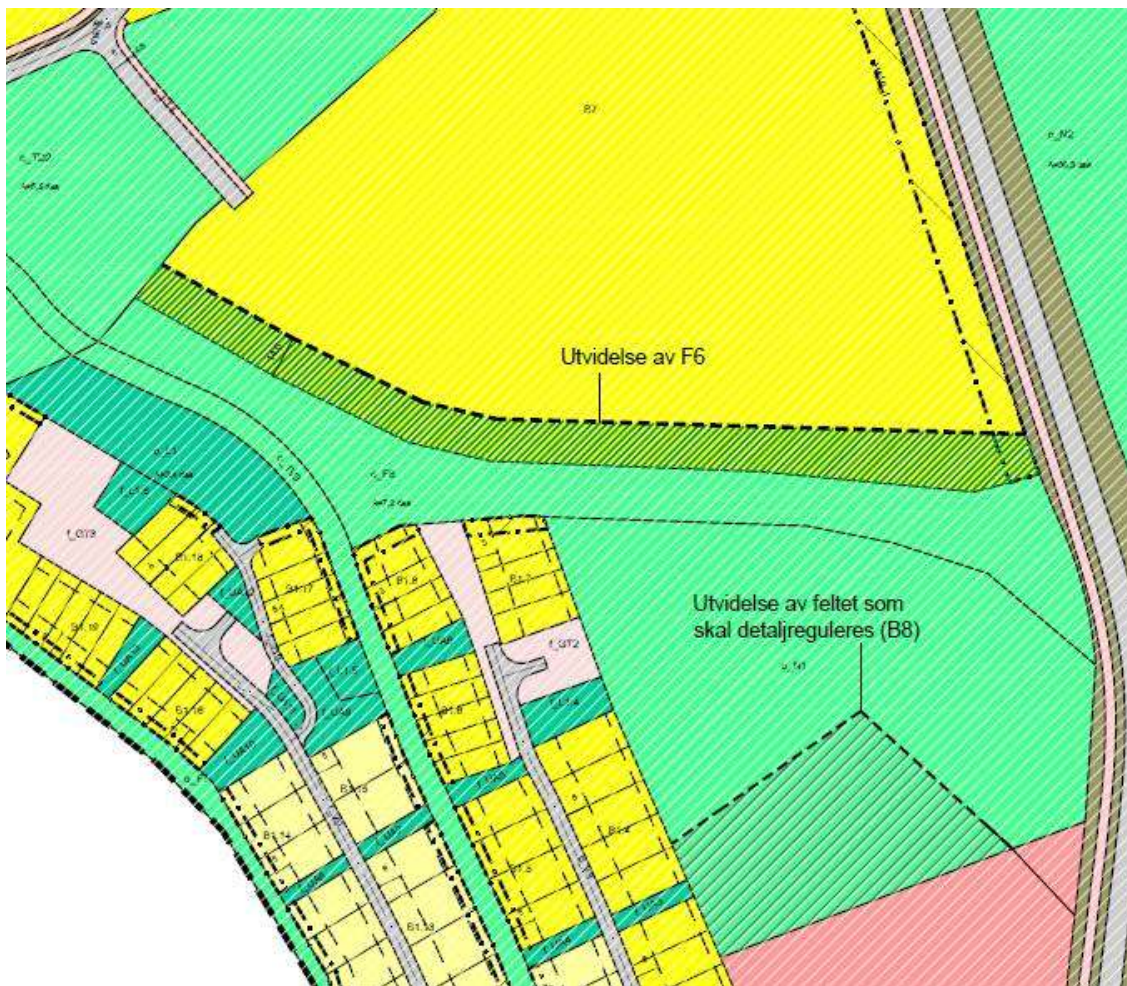
Foreslått adkomstløsning fra ringvei

Arealet som er detaljregulert i områdeplanen er delvis realisert. I forbindelse med endring av områdeplanen ble behovet for undervisningsformål vurdert, og det er foreslått å flytte undervisningsformålet internt i områdeplanen og omdisponere den opprinnelige skoletomten til boligformål. Vurderingen viser at det er god skolekapasitet på Jørpeland i overskuelig tid, hvilket gjør at behovet for å realisere dette feltet til undervisning ikke vil oppstå på lang tid. Området vurderes å være godt egnet til boligformål, og vil være byggemodent på et tidlig tidspunkt.



Kart som viser foreslått flytting av skoletomt fra sørøst til vest i planområdet.

I april 2024 ble det varslet en mindre utvidelse av felt o_U (nå B8) mot nord. Deler av naturområde o_N1 er omgjort til boligformål, B8. Boligfeltet får da en økning på 4,2 daa. For å kompensere, er friområde F6 utvidet med rundt 14 meter inn i felt B7. Dette tilsvarer et areal på 4,56 daa. Illustrasjonen under viser utvidelse av feltet som skal detaljreguleres (B8), samt utvidelse av F6 inn i B7.



Fakta - Saksopplysninger

Sweco, på vegne av forslagsstiller, Jørpeland Utviklingsselskap AS, legger frem forslag til endring av områdeplanen for Skarbekken. Endring gjelder internveier i områdeplanen, omdisponering av formål og detaljregulering av felt o_U, som får endret navn til B8. Ansvarlig arealplanlegger er Sweco AS, og arkitekt er Sjø Fasting Arkitekter AS.

Følgende hovedendringer er foreslått:

- Veg, o_V3, speilvendes i forhold til gjeldende plan. o_V3 betjener på denne måten en større del av nytt boligfelt. Dette medfører at det ikke er behov for å etablere ringvegen øst for o_V3 for å sikre adkomst til nye boliger. Regulert ringveg videreføres i planen, og kan bygges ut ved fremtidig behov.
- Som følge av endret vegstruktur er det gjort noen justeringer av grønt/lekeområder og feltinndeling.
- Undervisningsformål felt o_U flyttes til felt B5b. Felt o_U omdisponeres til bolig og detaljreguleres. Feltet utvides mot naturområdet i nord. Samtidig omdisponeres deler av felt B7 til friområde, slik at det totale arealet regulert til grønnstruktur forblir likt som i gjeldende

plan.

Boligtettheten for de ulike delfeltene varierer. Boligtettheten er sikret i bestemmelsene. Ved minimum utbygging vil det etableres 592 boenheter og ved maks utbygging 760 boenheter.

Den delen av områdeplanen som detaljreguleres (B8) legger til rette for mellom 80-95 boenheter. Det er sikret en variasjon i boligtypologier for å legge til rette for ulike beboere i ulik alder og livssituasjoner i denne delen av planen. Bebyggelsen i B8 vil være en tett-lav struktur som består av en blanding av firemannsboliger, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger. Boligene vil variere i størrelse fra ca 60m²-180m².



Kart:

Lover, forskrifter, rundskriv

Plan- og bygningsloven m.fl.

Gjeldende planer og retningslinjer

Plan 10-15 Områdeplan for Skarbekken - Godkjent av kommunestyret 21.09.11

Kommuneplanens arealdel 2012-2022 - Utdrag fra bestemmelse om tetthetskrav:

"a) Ved regulering av større nye boligområder skal gjennomsnittlig boligtetthet være minimum 1,5 bol/daa.

b) I nye boligområder som ligger nærmere senterområdene enn 1 km og nærmere busstraseer enn 300 m, skal gjennomsnittlig boligtetthet være min. 2,5 bol/daa."

Innkomne uttalelser

Varsel om planoppstart, 05.04.19 til varslingsfristen 06.05.19:

Fylkesmannen i Rogaland, datert 02.05.2019

- Plangrepet må hensynta friområde, og at disse ikke får redusert kvalitet.
- Inngrep i kantsonen langs vassdrag vil kreve egen dispensasjonsavklaring hos Fylkesmannen. Videre vises det til vannressursloven.

Forslagsstillers kommentar:

- Justeringen av områdeplanen vil ikke gi redusert kvalitet for friområdene. Endringer i plankartet har medført at friområde o_F6 er blitt bredere langs B7.
- Tiltak i vassdrag krever avklaring etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag hvor fylkeskommunen er myndighet. Flomsikring og erosjonssikring av bekkene skal inkluderes i detaljregulering og prosjektering av aktuelle felt innenfor områdeplanen.

NVE, datert 26.04.2019

- Vassdragene i store deler av Jørpelandsområdet har begrenset kapasitet. Tiltak som endrer avrenningen fra de berørte arealer må sees i sammenheng med hvordan tiltak kan

gjennomføres uten at det medfører endret tilførsel til vassdrag i flomsituasjoner. NVE vil ha fokus på dette tema spesielt i videre behandling av saken.

- Påpeker at tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Forslagsstillers kommentar:

- Det er innarbeidet flomsone med tilhørende bestemmelse i tråd med sonen fra aktsomhetssone i NVE sin kartløsning. Det er innarbeidet bestemmelser som sikrer at flom og erosjonssikring skal være tema ved detaljregulering, og at VA-rammeplan i alle detaljreguleringer skal inkludere flom/overvann. Bestemmelsene stiller krav til at det ved detaljregulering skal innarbeides krav om etablering av aktuelle tiltak fra «Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau. Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH datert 27.08.2022». Planen sikrer at tiltak etableres før det gis igangsettingstillatelse for boliger i felt B8.
- I planforslaget er det søkt å skape kvalitetsrike boligområder som ivaretar de stedlige kvalitetene med natur, bekker og biologisk mangfold. Det er sikret gode friområder rundt bekkeløpene samt tilstrekkelige og kvalitetsrike lekearealer for barn og unge. Det er sikret gangforbindelser fra sør mot friområdet i nord, slik at friområdene blir mer tilgjengelige for innbyggerne for øvrig.

Planlagt tiltak skal ikke medføre større avrenning til nedenforliggende områder enn for eksisterende situasjon. Konkrete løsninger for håndtering av overvann vil sikres i detaljreguleringen av hvert delfelt.

Lyse, datert 07.05.2019

- Det må legges til rette for ny nettstasjon innenfor planområdet.
- Planarbeidet må hensynta eksisterende infrastruktur til Lyse.

Forslagsstillers kommentar:

- Vurdering vedrørende behov og plassering av nettstasjoner vil foretas i detaljreguleringen.
- Planen sikrer mulighet for etablering av ny nettstasjon.
- Eksisterende infrastruktur innenfor planområdet vil ivaretas.

Offentlig ettersyn, 05.03. – 24.04.2020:

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner:

Rogaland fylkeskommune, datert 17.04.2020

1. Endringen i planforslaget medfører at deler av den nye adkomstveien krysser det sammenhengende turdraget og grøntområde langs Skarbekken og deler dette i to. Fylkesrådmannen synes det er svært uheldig at den foreslåtte endringen bryter opp den helhetlige og gjennomgående grøntstrukturen. Dette vil kunne redusere kvaliteten av grøntområdet, både av hensyn til naturmiljø og opplevelsesverdien for befolkningen. Det anbefales derfor at adkomst til B7 løses på annet vis, fortrinnsvis som vist i gjeldende plan, eller med annen avkjøring direkte fra overordnet veinett.

2. Dersom tilførselsveien kommer i berøring med vassdraget krever dette en tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak. Søknad sendes fylkeskommunen.

3. Tidligere rv. 13 er omklassifisert til fylkesveg, med nytt vegnummer fv. 523. Det nye veinummeret må innarbeides i plandokumentene. Det må sikres i bestemmelsene at tekniske planer som berører fv. 523 skal sendes til vegmyndighet for gjennomsyn.

Forslagsstillers kommentar:

Hovedformålet med planendringen er å gjøre den realiserbar. Areal avsatt til bolig i gjeldende regulering krever store infrastrukturtiltak. Ved å etablere ny trase for o_V3, oppnås en mer realiserbar plan som legger til rette for videre utviklingen av planområdet. Den foreslåtte endringen av o_V3 medfører en kryssing av turdraget for å få adkomst til felt B7, som er nødvendig dersom feltet ikke skal være avhengig av ringvegen. Det vurderes som en negativ konsekvens at planen krysser et turdrag med kjørevei, samtidig som det er positivt at det skapes flere interne forbindelser i delfeltet. Lignende situasjoner finnes også sør for planområdet i allerede utbygde boligfelt. Imidlertid dreier det seg om en mindre vei med maks ÅDT på 555, noe som anses som en beskjeden trafikkmengde. Det er vurdert at fordelene med å kunne realisere planen, og bedre intern infrastruktur delvis veier opp for ulempene knyttet til kryssingen av turdraget. Ytterligere vurderinger knyttet til dette er grundigere omtalt i planbeskrivelsen.

Adkomst til B7 vil krysse Skarbekken i bro. Det er lagt inn bestemmelse som sikrer at tiltak i vassdrag krever avklaring etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag hvor fylkeskommunen er myndighet.

Det nye veinummeret fv. 523 er innarbeidet i plandokumentene.

Tidligere rv. 13 er omklassifisert til fylkesveg, med nytt vegnummer fv. 523. Det nye veinummeret må innarbeides i plandokumentene. Det må sikres i bestemmelsene at tekniske planer som berører fv. 523 skal sendes til vegmyndighet for gjennomsyn.

NVE, datert 03.04.2020

«NVE fremmer innsigelse til områdeplanen for Skarbekken. Bakgrunn for innsigelsen er at det ikke er gjort en helhetlig vurdering av nedbørfeltene helt ned til resipient (sjøen). Det må i områdereguleringsplanen vises hvordan flom skal håndteres og hvilke virkninger endringene i nedbørfeltene vil ha. Innsigelsen er hjemlet i pbl § 5-4 og vi viser til NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.»

1. NVE har ikke gått grundig gjennom beregningene som er utført for de enkelte delfeltene, men stiller spørsmål til de forutsetninger som er gjort med hensyn til avrenningsfaktor før og etter utbygging og bruken av verdiene i IVF-kurven. NVE anbefaler at det gjøres en uavhengig kontroll som del av detaljprosjekteringen.

2. Det er foreslått tiltak i bekkene umiddelbart nedstrøms boligområdet. Det er foreslått terskler med struping av vannmengden for å frodrøye vannet i dette området. Det er ikke riktig at NVE anbefaler bygging av terskler/dammer for fordrøyning av vann direkte i bekkeløp. Det vil også være et vassdragstiltak som må vurderes etter vannressurslovens bestemmelser, eventuelt utredes som del av denne planen.

3. NVE mener det må ses på i detalj hvor sårbar bebyggelse og infrastruktur langs de berørte vassdragene er, fra øverst i utbyggingsområdene til sjøen, sett i et endret klima. Dersom det er minimale marginer må det være større fokus på sikkerhetsmarginer og krav knyttet til tiltak innenfor områdeplanen.

4. Nedbørsfeltene for Skarbekken og Sørskarbekken endres, med tilførsel av henholdsvis 25 og 28 % mer areal jf. VA-notat. Eventuelle konsekvenser av dette, flom, erosjon og massetransport er ikke omtalt. Denne økningen kan få store konsekvenser når kulvert og kanal ikke tar unna.

5. Bekk/vassdrag bør vises som vassdrag i plankartet. Flomfare langs bekkene innarbeides som hensynssone.

6. Plassering og håndtering av nye bekkeløp må beskrives og vises i plankartet med tilhørende bestemmelser.

For å løse innsigelsen må:

1. Det gjøres helhetlige vurderinger av forhold knyttet til flom og endringer av nedbørsfeltene både gjennom planområdet og helt ut til sjøen.

2. Det må avklares hvordan en endret avrenning skal håndteres i praksis for å unngå økt tilførsel av vann til sårbare vassdrag i flomsituasjon.

3. Områdeplanen må gi en klar føring for hvordan den helhetlige vannhåndteringen skal gjennomføres, gjennom plankart og bestemmelser. Dette kan ikke utsettes til detaljregulering for de enkelte delområder.

4. Det må innarbeides krav til eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak for utbyggingsområdet, inkludert tiltak for å hindre økt flomrisiko for bebyggelse og verdier nedstrøms.

5. Det må vurderes hvilke virkninger endringer i nedbørsfeltene for Sørskarbekken, Klovsteinbekken og Skarbekken har for flom, erosjon, vassdragsmiljø og naturmangfold på de berørte strekningene.

Forslagsstillers kommentar:

Sweco har gjort en grundig vurdering av overvann og flomfare for planområdet. Det er innarbeidet flomsone med tilhørende bestemmelse i tråd med sonen fra aktsomhetssone i NVE sin kartløsning. Det er innarbeidet bestemmelser som sikrer at flom og erosjonssikring skal være tema ved detaljregulering. Det er krav til VA-rammeplan for alle delfelt, og VA-rammeplan i alle detaljreguleringer skal inkludere flom/overvann.

Bestemmelsene stiller krav til at det ved detaljregulering skal innarbeides krav om etablering av aktuelle tiltak fra «Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau. Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH datert 27.08.2022»

Innenfor felt B8 er det sikret avskjæringsgrøft i tråd med anbefalingene fra Blasy/Øverland.

Viser for øvrig til plandokumentene og vedlagt VA-rammeplan for ytterligere informasjon.

IVAR, datert 01.04.2020

• Ivar har hovedvannledning Ø225 med tilhørende vannbasseng innenfor planområdet. Dette må hensyntas i planarbeidet.

• Det bes om at det etableres en hensynssone for hovedvannledningen, 4 m fra hver side målt senter rør. Det skal benyttes hensynssone H410 med følgende bestemmelse:
«Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til vannledningen eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor vannledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av vannledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig

behandling i kommunen.»

Forslagsstillers kommentar:

Vannbassenget er satt av til «øvrigte kommunaltekniske anlegg» i områderegeringsplanen.

Hensynssone for vannledningen er lagt inn i plankart. Det er sikret i bestemmelsene at det ikke er tillatt å oppføre bygninger eller andre anlegg innenfor hensynssonen. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til vannledningen eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor vannledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av vannledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.

Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid, datert 20.03.2020

1. Planens § 5.2 Flomfare (H320) foreslår at det innenfor felt H320 må vurderes om det er behov for tiltak i forhold til flom/ras. Det minnes om at pbl § 4-3 stiller krav til at reel fare skal utredes på plannivå og eventuell fare påtegnes plankart med tilhørende bestemmelse.

2. ROS analysen kapittel 4.1 Risikoidentifisering beskriver at utbyggingen vil medføre større sannsynlighet for flom i vassdrag. Det stilles spørsmål ved om tiltaket i så fall faller inn under konsesjonsplikt jf. vannressursloven § 8.

3. ROS analysen beskriver at vegetasjon er lagt til grunn for at planområdet ikke er utsatt for fare for snøskred. Det minnes om at det ved slike tilfeller må sikres at vegetasjonen ikke fjernes, og eventuelt erstattes med tilsvarende barriere. Det stilles også spørsmål om dette gjelder for steinsprang.

Forslagsstillers kommentar:

Flomfare er utredet. Hensynssone med tilhørende bestemmelser er innarbeidet i planen.

Det skal ikke slippes mer vann gjennom området enn ved dagens situasjon.

Reguleringsplanen åpner ikke for fjerning av vegetasjon utenfor planområdet.

Fylkesmannen, datert 29.04.2020

1. Fylkesmannen fremmer innsigelse til planen på grunn av mangelfull ROS-analyse. ROS-analysen er mangelfull når det gjelder kjente risiko- og sårbarhetsforhold som følge av utbygging. Dette gjelder konsekvenser for områder utenfor planområdet knyttet til overvann og flom. I ROS-analysen under punkt 6.3 vurderes flom i boligområde nedstrøms. Analysen konkluderer med at slik flom vil føre til store materielle skader. Med bakgrunn i dette er det lagt inn hensynssone for flomfare med tilhørende bestemmelser.

ROS-analysen er basert på et VA-notat hvor situasjonen nedstrøms planområdet ikke er beskrevet, der det er kjent flomproblematikk. Det er utbygging av hele planområdet som er utfordrende. Analyser knyttet til flom nedstrøms planområdet kan ikke utsettes til detaljregulering.

2. Planen bør i større grad omtale klima. Statlige planretningslinjer for klima slår fast at man må vurdere alle planer i forhold til ny kunnskap om klima. Klimaservicesenteret vurderer at intense kortvarige regnskyl vil øke med 40% i vår region. Fylkesmannen mener derfor at faktagrunnlaget ikke er tilstrekkelig for å kunne vurdere flomfare i forhold til akseptkriteriene i TEK17.

3. Fylkesmannen mener det er uheldig å legge adkomstvei til felt B7 over grøntdraget. Dette er uheldig for den gjennomgående grønnstrukturen, og oppdeling av grøntområdet vil kunne

redusere kvaliteten på området av hensyn til naturmiljø og opplevelsen for dem som bor i området. Fylkesmannen gir faglig råd om at tilkomsten til B7 bør løses på en annen måte, enten som i gjeldende plan eller med annen avkjøring direkte fra ringveg.

Forslagsstillers kommentar:

1. Ros analysen er oppdatert.

2. «Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau. Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH datert 27.08.2022» har gjort beregninger av forventede flommengder, med klimapåslag, og gjort rede for nødvendige tiltak i forbindelse med flomproblematikk på Jørpeland. Beregninger fra arbeidet med rapporten er innhentet direkte fra Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH, og lagt til grunn i vedlagt VA-rammeplan for detaljregulering i felt B8. Bestemmelsene sikrer at rapporten legges til grunn for fremtidige detaljreguleringsplaner innenfor planområdet.

3. Hovedformålet med planen er å gjøre den mer realiserbar, da areal avsatt til bolig i gjeldende regulering krever store infrastruktureltiltak. Ved å etablere ny trase for o_V3, oppnås en mer realiserbar plan som legger til rette for utviklingen av planområdet. Den foreslåtte endringen av o_V3 medfører en kryssing av turdraget for å få adkomst til felt B7, som er nødvendig dersom feltet ikke skal være avhengig av ringvegen. Det vurderes som en negativ konsekvens at planen krysser et turdrag med kjøreveg, samtidig som det er positivt at det skapes flere interne forbindelser i delfeltet. Lignende situasjoner finnes også sør for planområdet i allerede utbygde boligfelt. Imidlertid dreier det seg om en mindre vei med maks ÅDT på 555, noe som anses som en beskjeden trafikkmengde. Det er vurdert at fordelene med økt realiserbarhet og bedre intern infrastruktur delvis veier opp for ulempene knyttet til kryssingen av turdraget. Ytterligere vurderinger knyttet til dette er grundigere omtalt i planbeskrivelsen.

Tilleggsvarsling 8 november 2023 (flytting av skoletomt)

Statsforvalteren i Rogaland 27.11.2023

Som det kommer frem av oversendelsen, vil flytting av skoletomt medføre at skole og barnehage ikke lenger vil bli samlokalisert. Det bør vurderes hvilke virkninger dette kan få, særlig sett opp mot transportbehov, mulighet for å dele på arealene og andre eventuelle måter skole og barnehage kan dra nytte av hverandre. Samlokalisering kan gjøre at arealbehovet reduseres, noe som bør tas med i vurderingen av om skoletomten bør flyttes.

Uavhengig av plassering av skoletomt, bør det sikres at størrelsen på arealer er stort nok til å oppfylle føringer for størrelse for uteoppholdsareal per elev, jf. Helsedirektoratet sin veileder til forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler (IS-2072).

Minner om at det foreligger innsigelse til planen som ikke er løst.

Forslagsstillers kommentar:

Det er utarbeidet et notat med vurdering av alternativ plassering av skoletomt. Flytting av skoletomten internt i områdeplanen medfører at barnehage og skole ikke lenger vil være samlokalisert. Dette kan føre til økt transportbehov, samtidig som det reduserer muligheten for sambruk og potensiell redusert arealbehov. Endring av områdeplanen medfører mindre endring i trafikkmengden generert av planområdet. Dette er ytterligere beskrevet i kapittel 7.8 Trafikk i planbeskrivelsen.

Størrelse på arealer er vurdert i notat med vurdering av plassering av skoletomt, samt i planbeskrivelsen. Notatet konkluderer med at felt B5b egner seg like godt til skoleformål som felt U, og viser at areal avsatt til undervisningsformålet er tilstrekkelig for en B14- skole.

VA- rammeplan og ROS- analysen er revidert for å imøtekomme innsigelsen.

NVE 17.11.2023

NVE fremmet innsigelse til planen i brev av 03.04.2020 fordi det var ikke gjort en helhetlig vurdering av nedbørfeltene ned til resipient (sjø).

Områdereguleringsplanen må vise hvordan overvann og flom skal håndteres. Nedbygging av natur vil gi større andel tette flater. Det er derfor viktig å legge til rette for helhetlig forvaltning av vannets kretsløp, med nødvendig infrastruktur.

For den delen av områdereguleringsplanen der det er plankrav for videre utbygging, må minimum potensiell fare for flom og skred tas inn i plankart og bestemmelser som ivaretar at krav til sikkerhet blir ivare tatt i neste plannivå.

For den delen av planen som detaljreguleres, dvs. dagens felt o_U som skal reguleres til boligformål, må planarbeidet avklare hvordan overvann skal håndteres, fare for flom og fare for skred i bratt terreng i henhold til krav i TEK17 kapittel 7.

Vi er kjent med at kommunen har gjort et arbeid med å kartlegge kapasitet i bekker i området og forutsetter at ny kunnskap benyttes i planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

VA- rammeplan og ROS- analysene er revidert for å imøtekomme innsigelsen.

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang. Multiconsult har utarbeidet en rasvurdering som ligger vedlagt saken. «Basert på helning/topografi, vegetasjon, kjente skredhendelser vurderes sannsynligheten for snø- jord-, flom- og sørpeskred som mindre enn gjeldende krav i TEK17. Det vurderes som sannsynlig at det vil komme steinsprang fra fjellsiden, men at avstanden mellom fjellsiden og planområdet er stor nok til at potensielle steinsprang vil stoppe før det når planområdet» (Skredfarevurdering, Multiconsult, 18.10.19).

Lnett 27.11.2023

Eksisterende infrastruktur må hensyntas.

Lnett har infrastruktur i planområdet som må ivaretas. Ved mulig flytting må det settes av areal for denne infrastrukturen innenfor planområdet. Utbygging av området vil kreve to nye nettstasjoner plassert nærmere lasttyngdepunktet innenfor planområdet. En sentralt plassert i hver halvdel som er delt av grøntområde som løper gjennom området. Den som er i vestlige del bør ligge nær skoleområde og dets hovedtavle, som blir det største enkeltuttak i område. (Avhengig av størrelse på inntak).

Forslagsstillers kommentar:

Innspill tas til etterretning.

Ut fra innspillet fremgår det at behov nettstasjon ikke er aktuelt innenfor den delen av planen som nå detaljreguleres. I områdeplanen avsettes det normalt ikke areal til nettstasjoner i plankartet. Bestemmelsene sikrer at det i detaljplan for felt B1-B7 og o_U skal det vurderes om det er behov for nettstasjon. Nettstasjoner kan plasseres i offentlig areal, uteoppholdsarealer og friområder. Innenfor felt B8 er det satt av areal til nettstasjon.

IVAR 07.11.2023

Viser til vårt svar til Strand kommune 01.04.2020 der vi gjør oppmerksom på at IVAR har hovedvannledning Ø225, med tilhørende vannbasseng, innenfor det aktuelle planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Innspill tas til etterretning.

Vannbassenget er satt av til «øvrige kommunaltekniske anlegg» i områderegeringsplanen.

Hensynssone for vannledningen er lagt inn i plankart. Det er sikret i bestemmelsene at det ikke er tillatt å oppføre bygninger eller andre anlegg innenfor hensynssonen. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til vannledningen eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor vannledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av vannledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.

Helseleder Strand kommune 08.12.2023

Foreløpig gjeldende utendørs arealnrm for skoler satt til 50 m² per elev. Når nytt kunnskapsgrunnlag foreligger, vil det stilles mer krav til utforming og kvalitet av uteområde, enn krav til arealstørrelse. Feltet som settes av til skole må ha en viss størrelse for å få plass til kvalitet i utformingen, for å sikre mangfoldig bruk og forhindre slitasje.

Lekeplass for større barn skal anlegges for minst hver 100 bolig. Den skal ikke ligge mer enn 150 m fra bolig.

Forslagsstillers kommentar:

Det er utarbeidet et notat med vurdering av alternativ plassering av skoletomt. Notatet vurderer flere ulike hensyn, deriblant hensyn til terreng og arealnrm.

Det er regulert inn kvartalslekeplass på 1505 m² i felt B8. Boligene som ligger lengst unna vil ha en gangavstand på 120-150 meter til lekeplassen.

Sandlekeplassene er plassert rundt i feltet for å betjene ulike boliger. De fleste boligene vil ha i underkant av 50 m gangavstand til nærmeste sandlekeplass. Boligene med lengst avstand vil ha rundt 70 m gangavstand til nærmeste sandlekeplass.

Det er sikret i bestemmelsene at det innenfor B5 og B7 skal etableres en kvartalslek i hvert felt. I tillegg skal det være en samdekeplass på minimum 150 m² per 25 boliger.

Jan Reinert Lerang 06.11.2023

Fullshamarvegen opp fra Førlandsringen er i dag allerede en høyt belastet veg som har flere smale traser som gjør det utfordrende med 2 biler, spesielt ved lastebiler. Det bør legges inn et krav om at Fullshamarvegen fra tilkoblingspunkt ned til Førlandsringen må utvides om det skal komme 63 boenheter til med plass til 2 biler hver. Det bør også ses på en alternativ tilkobling til fullshamarvegen for delfeltet, da det er fotovergang ved barnehagen som er mye brukt her.

Forslagsstillers kommentar:

Foreslått endring medfører noe endret trafikkmengde for Førlandsringen og Fullshamarvegen ettersom areal regulert til utdanning erstattes med bolig. Skolen var beregnet å generere 180 ADT, mens beregninger viser at bolig på feltet vil generere rundt

335 ÅDT. Det tilsvarer en økning i trafikkmengde på 155 biler i døgnet for Førlandsringen og Fullshamarvegen.

Fullshamarvegen er oppgradert i forbindelse med utbyggingen av felt B1 (i gjeldende områdeplan) og har en kjørebredde på 5 m og fortau på 2-2,5 m. Det eksisterende vegnettet opparbeidet med god bredde på både kjørevege og fortau, og vurderes å være trafikksikkert ved den beregnede økning i trafikkmengde.

Atkomst til boligfeltet vil ligge sør for eksisterende fotgjengerovergang i Fullshamarsvegen. Trafikken over /forbi dette punktet vil dermed ikke endres.

Vegard Terøy 12.11.2023

Planen ser bra ut! I dag er feltet kjennetegnet av god tilgang til skog og fjell, gjennom et bredt stinettverk rett utenfor døra. Det er viktig for feltet at dette blir ivaretatt, slik at man lett kan komme seg til fjells.

Det er i dag svært mange barnefamilier i feltet. Å legge til rette for en ballbinge ville vært et utmerket tilskudd til planen, og sikkert noe som feltets velforening også kan bidra til å realisere. Det er et godt stykke til nærmeste ballbinge, og fotballbanen nede på "Pedersplassen" (vis-a-vis) barnehagen er bare brukende om sommeren. Så en ballbinge ville vært ypperlig for trivselen i området!

Forslagsstillers kommentar:

Stinettverket i og ved planområdet har vært et viktig tema ved utarbeiding av planen. Det er ønskelig å tilrettelegge for fortsatt gode koblinger til turområder på oppsiden av planområdet. Planen har som mål å skape gode uteoppholdsareal og møteplasser for beboere i alle aldre.

Det er lagt opp til kvartalslekeplass i B8. I tillegg er det sikret i bestemmelsene at det innenfor B5 og B7 skal etableres kvartalslekeplass.

Tilleggsvarsling, 22. april 2024 (Flyttig av grøntareal)

Rogaland fylkeskommune, 03.05.2024

Viser til varslingsbrevet fra 22.04.24. Planid 10-15 er erstattet av planid 1130201904, ber om at dette brukes som henvisning til planen fremover. Det opplyses at omdisponering av del av regulert naturområde skal erstattes med tilsvarende arealstørrelse i område avsatt til boligformål. Dette vil få reguleringsformål friområde, dvs. at naturmiljøet ikke gis samme prioritet som i område o_N1 i gjeldende plan. Det må belyses hvilke konsekvenser dette vil få for naturmangfoldet.

Fylkesdirektøren har ellers ingen merknad til utvidelse av planområdet for detaljreguleringen for nevnte felt.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning. Planid 1130201904 er benyttet i plandokumentene.

Deler av naturområde o_N1 er omgjort til boligformål, B8. Boligfeltet får da en økning på 4,2 daa. For å kompensere, er friområde F6 utvidet med rundt 14 meter inn i felt B7. Dette tilsvarer et areal på 4,56 daa.

Konsekvenser for omdisponeringen av grøntområder, inkludert virkninger for naturmangfold, er vurdert i kapittel 6.5 i planbeskrivelsen.

Utdrag fra kapittel 6.5 i planbeskrivelsen:

"I forbindelse med planendringen er deler av naturområde o_N1 omgjort til boligformål, B8. Boligfeltet får en økning på 4,2 daa. For å kompensere, er friområde F6 utvidet med rundt 14 meter inn i felt B7. Dette tilsvarer et areal på 4,56 daa. Naturområde N1 består av en del ur med store steiner med lav mektighet og egnet for utbygging.

Den foreslåtte omdisponeringen med utvidelse av boligfelt B8, reduksjon av felt B7 og økt bredde på friområde F6 vurderes å bidra positivt til området. Friområde F6 er et attraktivt og tilgjengelig friluftslivsområde som byr på flott naturopplevelse med rennende bekkeløp. I gjeldende plan var denne traseen regulert noe smal. Friområdet er foreslått utvidet med 14 meter mot nord. Med utvidelsen kan man beholde mer av den eksisterende vegetasjonen langs bekken, samtidig som den vil være mer robust til å håndtere store flomhendelser i fremtiden.

Området langs bekken vurderes som svært attraktivt for dyreliv. Bekkeløpet og den tilhørende vegetasjonen gir et variert og sammenhengende økosystem, som kan fungere som en viktig korridor for ulike arter. Gjennom å utvide friområdet langs bekken sikres bedre forhold for både flora og fauna, særlig ved at man bevarer og styrker et naturlig leveområde for arter som er avhengige av fuktige og skogkledde miljøer.

Friområde vil gi en større kvalitet og naturopplevelse med en større og rausere bredde. Dette vil også bidra til mer luft og avstand mellom boligfelt B1 og B7. I forslag til ny kommuneplan er området langs bekken i friområde F6 merket med hensynssone landskap. En mindre del av felt B7 inngår i utgangspunktet i hensynssonen. Dette området er i planendring foreslått omdisponert til friområde. Naturområde N1 er ikke merket i temakart for naturmiljø og naturvern eller temakart for landskap. N1 er heller ikke merket med hensynssone for friluftsliv i temakart for friluftsliv."

NVE, 07.05.2024

NVE har ingen ytterligere innspill, men vil påpeke at nyeste kunnskap innen naturfare må legges til grunn for planarbeidet, også det utvida planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning

Statsforvalteren, 21.05.2024

Viser til fylkeskommunen og NVE sine uttalelser. Legger til grunn at endringen ikke vil medføre negative konsekvenser for samfunnssikkerhet, naturmangfold, friluft eller hensynet til barn og unge. Konsekvenser av omdisponeringer/endringer må belyses godt i det videre arbeidet med planen.

Forslagsstillers kommentar:

Konsekvenser for omdisponeringen er vurdert i planbeskrivelsen.

Sten Ottar Moen, 03.05.2024

Har innsigelse mot at planområdet utvides da dette området er friområde. Vedkommende ble fortalt da de kjøpte bolig i Fullshammarsvingen 25, at det aldri ville bli bygget noe her. Det går en mye brukt tursti rett ovenfor planområdet. Opplevelsen av denne turistien vil bli forringet hvis denne utvidelsen går gjennom. Dette friområdet bør bevares som det er.

Forslagsstillers kommentar:

Ved utvidelsen av boligfeltet mot nord vil eksisterende tursti øst for eksisterende boliger videreføres. Sammenhengende friområde o_F6 utvides når areal arronderes mellom friområde og bolig.

NVEs tilbakemelding til SWECO datert 09.04.2025, utdrag:

Flom og overvann:

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon, ser det ut til at vi kan trekke innsigelsen til planen når det gjelder flomfare. Det er også innarbeidet bestemmelser knyttet til overvannsfare. Vi gjentar at om NVE eventuelt trekker innsigelsen etter at kommunen ber oss om det, betyr det ikke at vi har godkjent de løsningene som kommunen velger. Det er kommunen som er ansvarlig for at krav i pbl. § 28-1 og TEK 17 blir ivarettatt.

Skred i bratt terreng:

Multiconsult har utført skredfarevurdering for planområdet, jf. rapport datert 18.10.2019. Boligbebyggelse er samlet sett vurdert til sikkerhetsklasse S3. Lekeplasser er vurdert til sikkerhetsklasse S2, mens sikkerhetsnivå for planlagt adkomstvei nord i området er vurdert i henhold til retningslinjer utarbeidet av Statens vegvesen. Sannsynligheten for snø-, jord-, flom- og sørpeskred er vurdert som mindre enn gjeldende krav i TEK17. Vi anser skredfare som avklart for planområdet.

Bærekraftsmål

Mål 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Planen bidrar til å sikre en tilstrekkelig boligforsyning i kommunen. Planen inneholder også grønnstrukturer som gir lett tilgjengelige rekreasjonsarealer og gangforbindelser som legger til rette for grønn mobilitet. En relativt høy utnyttelsesgrad sammenlignet med eldre boligområder gir større grunnlag for kollektivtransport og gange. Grøntkorridorer langs vassdrag bidrar til å ta vare på naturmangfold i disse områdene.

Vurdering og konklusjon

Forslaget til planendring er i hovedsak en videreføring av gjeldene områdeplan med unntak av flytting hovedadkomstveien fra ringveien og flytting av skoletomten internt i området. Kommunedirektøren vil forslå enkelte endringer før høringsrunden, men ønsker også innspill i høringsperioden angående andre aspekter ved planen som kan vurderes endret ved sluttbehandling.

Hensyn til naturmangfold ved flomsikring og bredde på grøntkorridorer

Flomsikring kan i sterk grad gå på bekostning av naturmangfold samt visuelle kvaliteter og hensynet til friluftsliv. Bredden på grøntkorridorer langs vassdrag kan ha betydning for i hvilken grad det er behov for erosjonssikring, voller m.m. Bredden på grøntkorridorene vil også ha betydning for friluftskvaliteter og naturmangfold. Kommunedirektøren foreslår å innarbeide en bestemmelse med krav om å ta hensyn til naturmangfold i forbindelse med flomsikring og avventer en eventuell justering av breddene på grøntkorridorene langs vassdrag til sluttbehandling av planen.

Gangforbindelser

Planforslaget inneholder allerede flere viktige gangforbindelser gjennom planområdet området. Kommunedirektøren stiller likevel spørsmål til om det burde vært regulert inn flere gangforbindelser/snarveier, kanskje spesielt i vestre del av planområdet. Slik kan det bedre sikres effektive gangforbindelser gjennom hele områdeplanen som legger til rette for grønn mobilitet. Plasseringen av disse kan justeres noe ved detaljregulering av de ulike feltene dersom det viser seg hensiktsmessig for å oppnå funksjonelle boligområder. Kommunedirektøren foreslår å ta en beslutning om dette grepet og eventuelt hvordan det skal gjøres basert på innspill i høringsrunden.

Kryssing av grønnstruktur med adkomstvei til område B7

Kommunedirektøren har forståelse for forslagsstillers ønske om å unngå å måtte opparbeide en stor del av ringveien for å få tilkomst til område B7, slik tilfellet er i dagens områdeplan. Å krysse grønnstrukturen ved Skarbekken med en ekstra bilvei har likevel en del negative konsekvenser både for friluftsliv og naturmangfold. Kommunedirektøren foreslår derfor at adkomsten til område B7 opprettholdes direkte fra ringveien som i gjeldende plan.

Utredning støy skytebane

Støy fra skytebanen er trukket fram som et mulig problem, uten noen konklusjon på om det må/bør gjennomføres tiltak. Før sluttbehandling må dette utredes.

Mer konkrete krav til fasiliteter i uteoppholdsarealer

Det har kommet innspill med ønske om ballbinge i området. Andre aktuelle tiltak i uteområdene kan være grillhytte. Kommunedirektøren vil vurdere om det bør stilles slike konkrete krav, eventuelt til andre fasiliteter, ved sluttbehandling av planen.

Parkeringsdekning

Planen inneholder en generell bestemmelse om min. 1 og maks 2 parkeringsplasser per boenhet for småhusbebyggelse. Planforslaget sider ingenting om parkeringskrav for eventuell blokkbebyggelse i områdene som ikke er detaljregulert. Kommunedirektøren foreslår å endre kravene til parkeringsdekning i første kulepunkt i § 2.3 slik at det blir i samsvar med Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke:

"Blokkbebyggelse: 1,2, Småhusbebyggelse: 1,8. Alle tall er maksimumstall. For bolig inkluderer tallene gjesteparkering. Antall parkeringsplasser samlet sett for beboer- og gjesteparkering skal alltid rundes av oppover."

For den delen av planen som allerede er detaljregulert og i stor grad utbygd vurderes det ikke som riktig å gjøre endringer i parkeringskravene.

Rekkefølgekrav for ringvei (o V1):

På grunn av endringene som er foreslått blir kostnaden for opparbeidelse av ringveien fordelt på færre boenheter enn slik den opprinnelige planen var. Det betyr etter kommunedirektørens syn at opparbeidelsen av ringveien, som allerede er økonomisk krevende, blir enda mer krevende.

Alle ubebygde felt utenom område B8 er avhengig av en delvis opparbeidelse av ringveien for å etablere adkomst. Ringveien er likevel adkomst til skoletomta som er sosial infrastruktur også for område B8. Ringveien vil også avlaste det eksisterende veisystemet i nærområdet som felt B8 vil belaste ytterligere utbygging. Kommunedirektøren vurderer derfor at det bør legges rekkefølgekrav om opparbeidelse av ringveien på alle delfelt utenom B1, som allerede er detaljregulert og nærmer seg ferdig utbygget.

Høydebasseng

Det er i dag ikke høydebasseng (HB) for øvre trykksone for bebyggelsen på Jørpeland (sone 3). Denne trykksonen vil fortsette å øke i takt med utbygging for Skarbekken (og også Resahagen). Det er derfor behov for et eget basseng på denne sonen for å oppnå sikker og stabil vannforsyning.

Det er blitt uttalt fra vann og avløp Strand kommune tidligere at behov for HB må vurderes ved detaljregulering av hvert område, og må ses i sammenheng med eksisterende bebyggelse i samme sone. I plandokumentene er ikke dette tatt med for området B8. Det må verifiseres at det er minimum 1 bar resttrykk for hele eksisterende bebyggelse på sone 3 ved uttak av brannvann, også det som er utenfor planområdet. Det kunne med fordel vært vist på skisse at sone 3 også går utenfor planområdet. Areal til nytt HB er ikke vist i plankartet. Det er antatt at nytt HB bør plasseres på ca. kote 165.

Kommunedirektøren forslår at høydebassenget inntegnes i plankartet og rekkefølgebestemmelser angående opparbeidelse av høydebassenget innarbeides i bestemmelsene før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Kvartalslekeplass

Regionalplanen har følgende bestemmelse for kvartalslekeplasser:

- Dekker: 25 boliger til 200 boliger
- Min størrelse: 1 500 m²
- Anbefalt maks avstand: 150-200 meter

Det er mulig at den eksisterende kvartalslekeplassen kunne dekket område B8 når det gjelder antall boliger, det må eventuelt sees på i forbindelse med høringsrunden. Det er ulike modeller for eierskap til lekeplasser. I planforslaget her er kvartalslekeplassen satt inn med o, som offentlig eid. I forbindelse med kommunens omstillingsprosjekt må det i større grad sees på hva som skal være i offentlig eie av lekeplasser. Dette vil gjelde alle eksisterende lekeplasser, men vil også være viktig ved vedtak om nye reguleringsplaner med lekeplasser. Det praktiseres ulikt i ulike kommuner, hva som eies av velforening og hva som eies av kommunen. Det legges dermed følgende endring i vedtaket: *"Det skal før sluttbehandling vurderes om kvartalslekeplass o_L7 skal endres til felles lekeplass av hensyn til å begrense driftsutgiftene for kommunen."*

Utnyttelsesgrad

En del av planområdet ligger nærmere busstrase enn 300 meter i luftlinje. Et minimumskrav på 2 boliger per dekar er derfor lavt i forhold til kommuneplanens krav om minimum 2,5 boliger per dekar for denne typen områder. Det kan også tenkes at det er mulig å forlenge busstraseen opp til ringveien og kanskje inn i planområdet fra ringveien. Dette må avklares i samråd med Kolumbus i høringsperioden. Dersom det er mulig å forlenge busstraseen vil dette ha betydning for hvor det er hensiktsmessig å ha høyest utnyttelsesgrad og bussholdeplasser bør inntegnes i plankartet. Kommunedirektøren forslår å avvente innspill fra Kolumbus og andre høringsinstanser og vurdere å fastsette en mer differensiert og generelt høyere utnyttelsesgrad basert på dette. Det kan også vurderes å definere utnyttelsesgrad som min/maks BRA og ikke bare antall boenheter. Retningslinjer angående boligtypologier i de ulike delfeltene kan også vurderes, i motsetning til det foreliggende planforslaget der det ikke defineres i hvilken grad det skal være småhusbebyggelse eller blokkbebyggelse innenfor de ulike delfeltene i områdeplanen.

Detaljregulering form område B8

Etter kommunedirektørens syn har område B8 er ryddig, arealeffektiv og funksjonell utforming med gode grønne forbindelser og et flott sentralt grøntområde med utsikt utover fjorden. Boligtypologiene er også varierte og vil føre til en viss variasjon av beboersammensetning.

Alternative løsninger med konsekvenser

Alternativ 1

Strand kommune legger ut det foreliggende planforslaget til offentlig ettersyn med følgende tilføyelser og endringer:

Første kulepunkt i § 2.3 Parkering endres slik:

"Blokkbebyggelse: 1,2, Småhusbebyggelse: 1,8. Alle tall er maksimumstall. For bolig inkluderer tallene gjesteparkering. Antall parkeringsplasser samlet sett for beboer- og gjesteparkering skal alltid rundes av oppover."

Følgende tilføyes under § 2.13 Vassdrag:

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

Krav til ytterligere utredning før sluttbehandling:

Støy fra skytebanen må utredes grundigere for å avdekke hvilke tiltak som eventuelt er nødvendig å gjennomføre.

Rekkefølgekrav for felt B2-B8 tilføyes:
o_V1 (ringvei) skal være sikret etablert.

Adkomst til område B7 beholdes som i gjeldene plan direkte fra o_V1 (ringvei). Foreslått ny adkomst over grøntdraget langs Skarbekken utgår.

Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal nytt høydebasseng for trykksone 3 inntegnes i plankartet og om nødvendig må det varsles en utvidelse av plangrensen for dette. Det skal også innarbeides rekkefølgekrav om opparbeidelse av høydebassenget for delfelt som er avhengig av dette.

Alternativ 2:

Strand kommune legger ut det foreliggende planforslaget til offentlig ettersyn med andre endringer enn i alternativ 1.

Alternativ 3:

Planforslaget avvises.