



STEDSANALYSE
Kjørebergvegen 24

Stedsanalyse for Gnr. 69 bnr. 409, Kjørebergvegen 24, 4104 Jørpeland
Utarbeidet av bark arkitekter as
Datert 26.03.2025

Ansvarlige:

Fagkyndig Firma bark arkitekter as
 Kontaktperson Kjersti Heradstveit
 E-post kjersti@barkarkitekter.no
 Telefon 51567830
 Organisasjonsnr. 889133252

Forslagstiller / Firma Olehus AS
Hjemmelshaver Kontaktperson Robert Pettersen
 E-post robert@olehus.no
 Telefon 91106600
 Organisasjonsnr. 917570809

Mottaker av gebyr Organisasjonsnr. 917570809

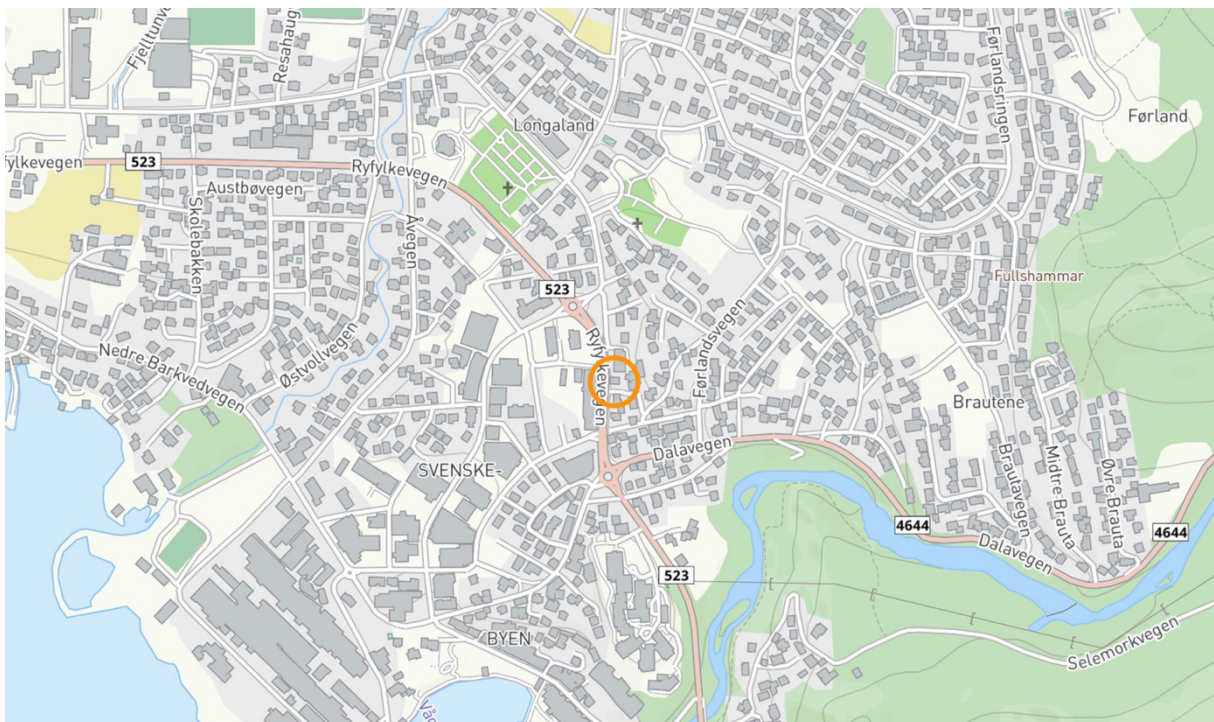
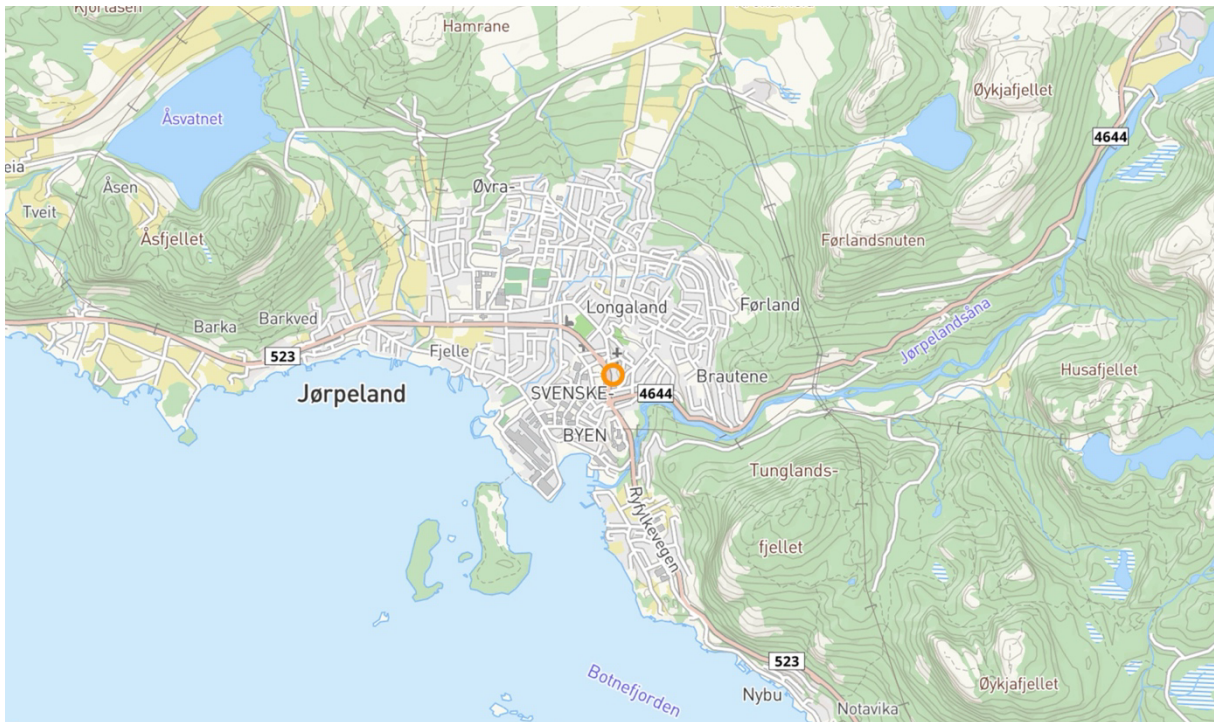
Innholdsfortegnelse

1	<i>Oversikt og planstatus</i>	3
2	<i>Historisk utvikling</i>	6
3	<i>Natur og landskap</i>	7
4	<i>Mobilitet</i>	9
5	<i>Bebyggelse</i>	10
6	<i>Bo- og miljø</i>	11
7	<i>Anbefaling</i>	11

1 Oversikt og planstatus

Lokalisering

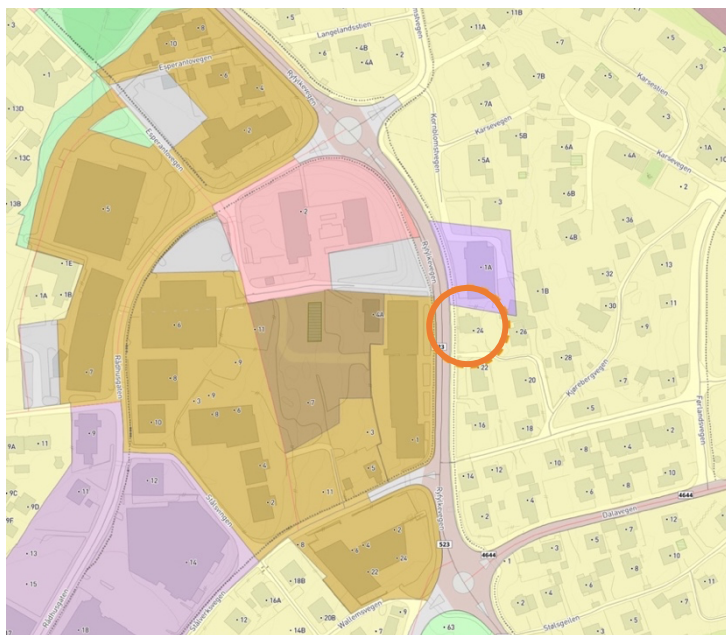
Planområdet består av eiendom 69/409, som ligger sentralt på Jørpeland. Eiendommen er på 484 m² og avgrenses av fylkesvei 523 Ryfylkevegen i vest, en næringseiendom i nord og tett villabebyggelse i sør og øst. Eiendommen eies i sin helhet av Olehus AS, og dagens arealformål og -bruk er bolig.



Kommuneplan

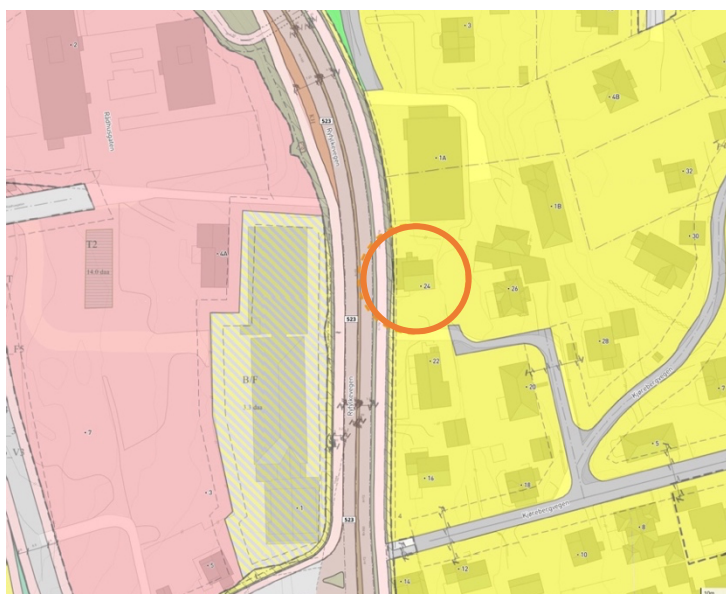
Gjeldende plan er Kommuneplan for Strand kommune (2012-2022). Eiendommens arealformål i kommuneplanen er boligbebyggelse.

Aktuelle overordnede føringer er krav til tetthet, uteareal/ sandlekeplass, parkeringsdekning, avfallshåndtering, evt. oppgradering av teknisk infrastruktur og ROS-analyser vedr. kvikkleire og støy.



Reguleringsplan

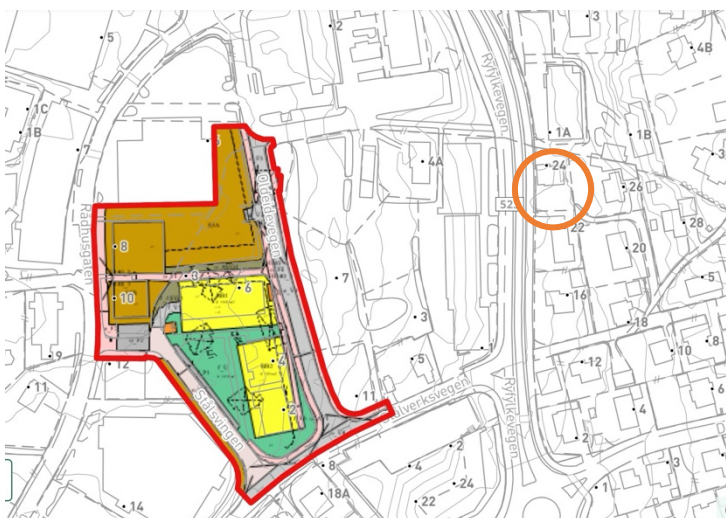
Gjeldene reguleringsplan er 1130-75-2 Reguleringsplan for Leiteområdet, Jørpeland. Eiendommen grenser til plan 1130201016-M1 Rv13 Jørpeland, fra Tungelandsbru til Fiskåna, og plan 1130201210 Områderegulering for Jørpeland sentrum fra 2016. Det pågår ikke annet planarbeid i området som vil legge føringer for planforslaget.



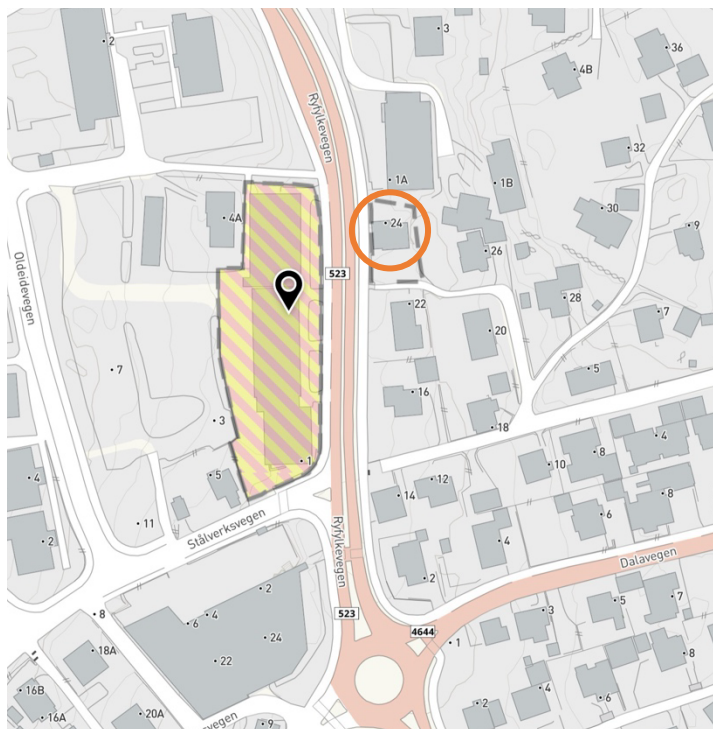
Pågående saker

Det er ingen kjente pågående byggeprosjekter i nære omgivelser.

Nærmeste nyere vedtatte reguleringsplaner i området er 1130_201705-M1 Mindre reguleringsendring for del av S5 Jørpeland sentrum, vedtatt 05.06.2024.

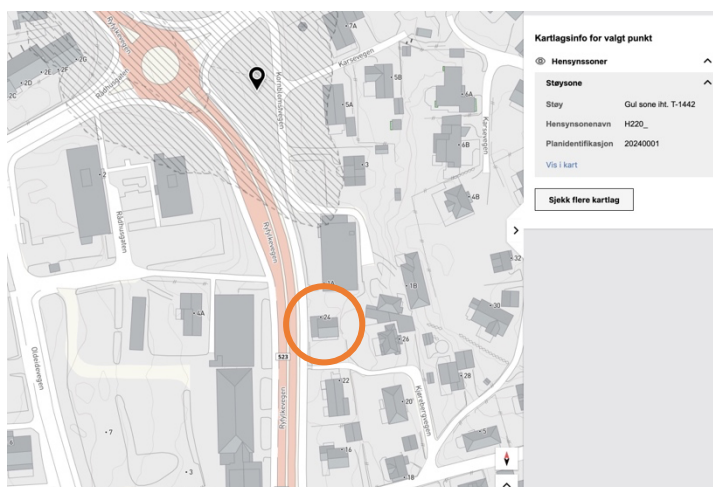
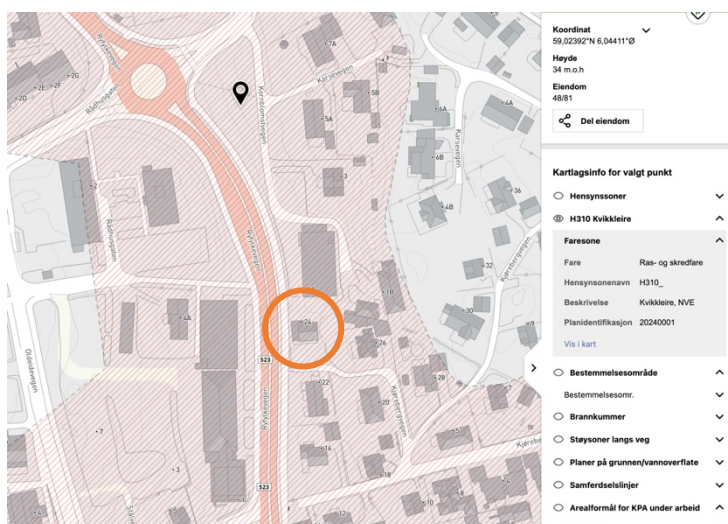


En nærliggende pågående plan er *1130_202408 Detaljregulering for Holtgården i Jørpeland sentrum*, opprettet 11.11.2024, hvor Dark Stavanger er engasjert av Strand kommune for å sørge for at «levekår» skal kunne flytte inn i Holtgården. Det planlegges at NAV, PPT, styrket barnehage og barnevern skal flytte inn i bygget, og formål i plan *Områderegulering for Jørpeland sentrum 1130_201210* må derfor endres fra bolig/forretning til tjenesteyting/bolig. Selve volumet av bygget er ikke planlagt endret, men det vil senere kunne bli søkt om fasadeendringer.



Aktuelle hensynssoner etter KP / KDP-S
Eiendommen ligger i hensynssone H810 felles planlegging, hensynssone H320 flom og faresone H310 for kvikkleire. Det skal innhentes geoteknisk kompetanse for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, både for løsn- og utløpsområde. Håndtering av overvann skal redegjøres for i VA-rammeplan og sikres i planforslaget.

Området ligger utenfor gul sone iht. T-1442 (H210) i kommuneplanen som er under arbeid.

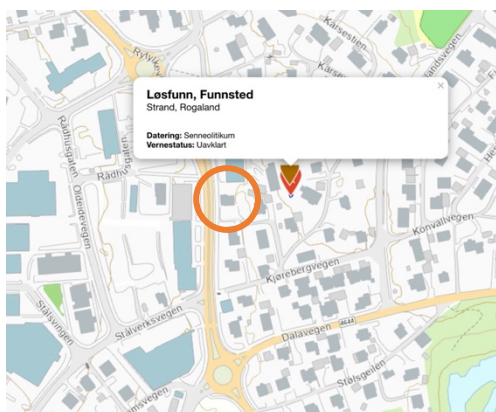


2 Historisk utvikling

Historiske flyfoto (norgebilder.no) viser hvordan området har utviklet seg siden begynnelsen av 1970-tallet. Historisk sett har boligen ligget i et grønt og frodig villaområde, men de senere årene har sentrumsbebyggelse kommet nærmere, og nærområdet bærer i dag preg av en bred fylkesvei, store, grå parkeringsplasser og frittliggende næringsbebyggelse på 1-2 etasjer. Tidligere har eiendommen hatt direkte adkomst fra fylkesveien, men det er lenge siden denne adkomsten ble stengt og ny opprettet via Kjørebergvegen.

Området er ikke del av et verneverdig kulturmiljø. Det finnes ikke historiske elementer i området som vil være av betydning for et fremtidig prosjekt. En eksisterende lødd natursteinsmur mot fylkesveien skal beholdes.

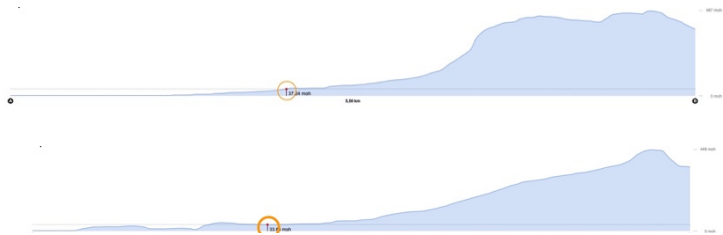
Det er ingen kjente viktige historiske bygninger eller kulturminner i planområdet eller i nærmeste omgivelser, men det er lokalisert et uavklart løsfunn vest for nabotomten.



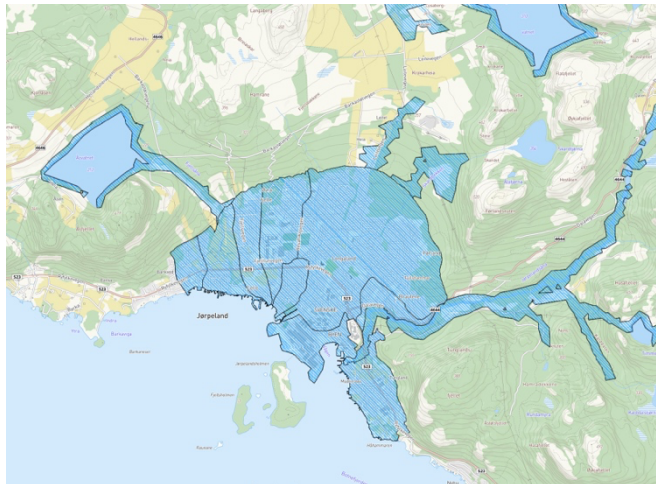
3 Natur og landskap



Jørpeland består av relativt åpent fjordlandskap med tett bebyggelse, og ligger på en flate med fjorden mot sørvest, omkranset av bratte fjellskråninger mot Barkafjellet/Åsfjellet, Almåsen, Førlandsåsen og Tunglandsfjellet i nord og nordøst. Barkastølvegen/ Utsiktsveien er en viktig turvei som går i høyden nord for bebyggelsen.



Fiskånå går fra overliggende tjern gjennom bebyggelsen til fjorden, mens den større Jørpelandsånå går sør for bebyggelsen og avgrenser denne mot nærliggende skogs- og fjellområder. Disse vanndragene gir noe økt fare for flom i gjeldene kommuneplan, men fareområdet for flom er sterkt redusert i pågående kommuneplan og sannsynligvis ikke et tema som må hensyntas spesielt. Området ligger på ca. kote +34, dvs. under marin grense. Området faller dermed inn under faresone H310 kvikkleire pga. muligheter for marin leire.



Selve eiendommen er relativt flat, med en liten høydeforskjell opp mot naboeiendom i øst. Det er ingen naturverdier eller rekreasjonsverdier på eiendommen slik den fremstår i dag. Den viktigste barrieren for planområdet er fylkesveien i vest. Fylkesveien og den lave bebyggelsen i vest, sammen med at landskapet faller ned mot fjorden i vest, gir eiendommen gode solforhold.

Et fremtidig prosjekt bør hensynta «rommet» som dannes av fylkesveien, samt forholdene til bakenforliggende bebyggelse. Så lenge dette hensyntas, vil bebyggelse innenfor planområdet vil ikke være dominerende med tanke på fjernvirkning fra viktige siktlinjer.

Fjernvirkning fra offentlige veier

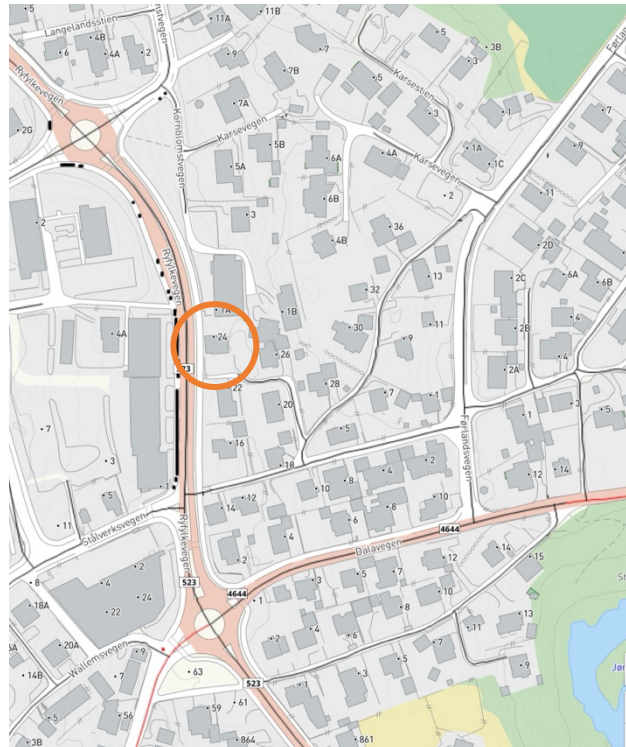


4 Mobilitet

Planområdet ligger svært nært bussholdeplasser og viktige funksjoner i Jørpeland sentrum. Både bussholdeplass, matbutikk, tannlege/lege og andre offentlige eller private tjenestetilbud, parker og andre byrom ligger innenfor 10 minutters gangavstand.

Fylkesveien er en fysisk barriere for ferdsel, og har krysningspunkt både like nord og sør for planområdet. Det er ikke registrert trafikkulykker i Kjørebergvegen. Ved oppføring av flere boenheter på eiendommen, vil det stilles krav om opparbeidelse av deler av Kjørebergvegen. Dette vil øke trafiksikkerheten for både eksisterende og nye trafikanter.

Sør for planområdet ligger en forbindelseslinje (åpning i naturmur) som anses å være viktig for myke trafikanter, og et fremtidig prosjekt på eiendommen kan være med på å definere denne dersom det er ønskelig. Se plandiagram side 10. Det er ikke registrert barnetrakk i området.



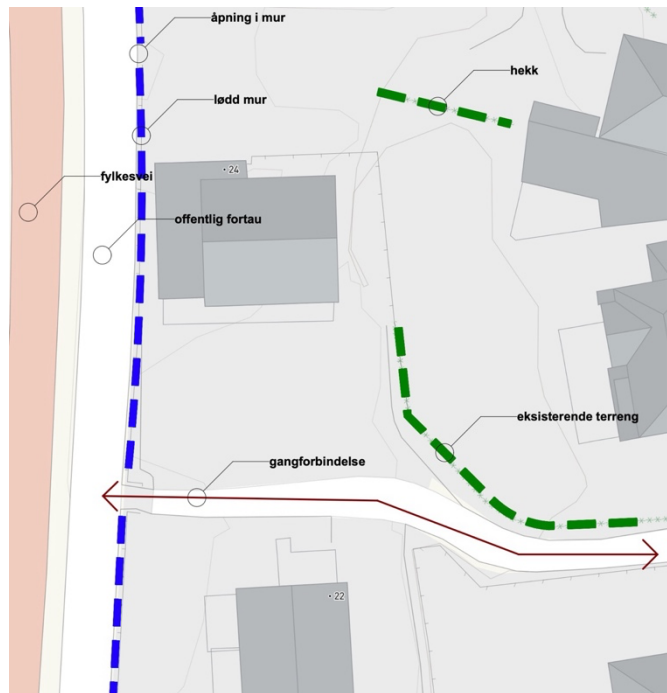
Skravert område viser 5 minutters gangradius

5 Bebyggelse

Planområdet ligger i overgangen mellom frittliggende villabebyggelse og den noe mer kompakte sentrumsbebyggelsen, i et område med relativt variert bebyggelsesstruktur. Området bærer preg av ulike utbygginger over tid, ulike retninger og ulike takformer.

Bebyggelsen på eiendommen består av en hvitmalt bolig som bærer preg av gjentatte på- og ombygginger og generell slitasje. Boligens byggeår er ukjent, men den antas å ha lav kulturhistorisk verdi. Mot fylkesveien er det etablert en lødd mur i naturstein som er ønsket å beholde.

Like nord for planområdet ligger et eldre, lavt næringsbygg i rød tegl med utflytende parkeringsplasser utenfor, hvor det i dag finnes en brillebutikk, en restaurant/take away med uteservering og kontorlokalene til en trafikkskole.



6 Bo- og miljø

Bomiljøet i dagens situasjon kan sies å være redusert. Eiendommen er nedslitt, og nærheten til fylkesveien gjør uteområder på bakkeplan mindre attraktive. Likevel har eiendommen med sin umiddelbare nærhet til både sentrum og turområder stort potensiale til å bli et attraktivt sted å bo.

Det biologiske mangfoldet innenfor planområdet er i dag på et minimum, og det er ingen registreringer i artsdatabanken, verken innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet. Området har dermed stort potensiale for forbedring i forbindelse med et transformasjonsprosjekt.

Det er kort vei til servicefunksjoner, og områder avsatt til lek, idrett og sport, og gode muligheter for rekreasjon for barn og ungdom. Det er kort vei til friområde, som gir mulighet for lek i skog, samt kort vei til gode turområder.

7 Anbefaling

Planområdet ligger gunstig til for fortetting. Siden veiforbindelsen er via et boligområde, er det mest hensiktsmessig å beholde dagens arealbruk (bolig). Et nytt tiltak i planområdet bør tilstrebe å formidle variasjonen i størrelse/volum som eksisterende bebyggelse i nærområdet har for å binde området bedre sammen. Høyden på nybygg kan avvike noe, men ikke vesentlig, fra eksisterende mønehøyde. Nærheten til fylkesveien gjør uteområder på bakkeplan mindre attraktive, og uteareal på taket kan dermed vurderes. En mer langstrakt bebyggelse mot fylkesveien vil kunne skjerme bakenforliggende bebyggelse mot støy og støv, samtidig som solforhold og utsikt skal være akseptabel. Innsyn til naboers private uteoppholdsareal bør begrenses. Nybygg innenfor planområdet vil også kreve oppgradering av Kjørebergveien, noe nabobebyggelse vil ha glede av.