

25.08.2025

Stedsanalyse

Gullbekkvegen gnr. 31 bnr. 32 og 55



Strand kommune

1. Oversikt og planstatus

Planområdet ligger ved Gullbekkvegen i Strand kommune.

Eiendommen er en del av reguleringsplan for Myrane ved Gullbekk. Området er et relativt flatt terreng, med utbygd boligbebyggelse i øst og vest for plangrensen, mens det er områder i nord som ikke er utbygd. Mens det er naturområde og anlegg for idrett og sport i sør for eiendommen.

Bebyggelsen i øst er preget av eneboligtomter, mens bebyggelsen i vest er mer konsentrert med leiligheter og rekkehus.

Arealet av planområdet er omtrent 5,61 daa og hele området er regulert i dag. Området er avsatt til boligbebyggelse i reguleringsplan. Det er opparbeidet vei til bolig og låve som finnes på eiendommen i dag. Veien benyttes også av eiendom Gullbekkvegen 12 som befinner seg like nord for plangrensen.



Bilde 1. Planområdet

Kommuneplanens arealdel for Strand kommune 2012-2022 inngår i planområdet som del av et større område som er regulert i identisk med reguleringsplanen, som er boligformål.



Bilde 2. Bilde over planlagt boligområde. Bilde til venstre viser veien inn og bilde til høyre viser eksisterende bolig.

2. Historisk utvikling

Historisk flyfoto (norgebilder.no) viser hvordan Gullbekkvegen har utviklet seg siden begynnelsen av 1970-tallet. Det var noen få boliger og småbruk som var bygget tidligere enn 1971. Infrastruktur som vei til boligene var utbygd. Det var store forandringen fra 1971 til 2003. Nordvest for planområdet ble flere boliger, rekkehus utbygd på denne tiden. Fra 2003 til 2012 kome det til enda flere boliger. En ser av bildene nedenfor at det var kommet til leilighetskomplekser like nor for planområdet. Fra 2012 til 2020 har det vert mindre utvikling av området, men det har vert utbygginger sørvest, utenfor analysert område. At området har vert i stor utvikling siden 1970-tallet viser at området er et populært område å bu i og har flere kvaliteter i omgivelsene rundt.



Bilde 3. Historiske bilder hentet ut fra norgeibilde.no

3. Landskap og Natur

Landskapet rundt planområdet består av boligbebyggelse i nord, øst og vest, mens det er et friluftsområde i sør og anlegg for idrett og sport. Det er anlagt en kommunalvei i sør og vest for plangrensen. I tillegg er det anlagt en avkjørsel gjennom planområdet fra sørøst tvers gjennom til nordøst og fungerer som avkjørsel til eiendom gnr. 31 bnr. 73.

Terrenget fremstår som relativt flatt, men terrenget faller slakt ned fra øst mot vest. Kotehøyden i øst er +23,5 og skråner ned til omtrent kote +20,5 i vest. Kommunalvegen Gullbekkvegen går langs plangrensen i sør, vegen stiger fra kote +21,0 til kote +22,6 (NN2000).

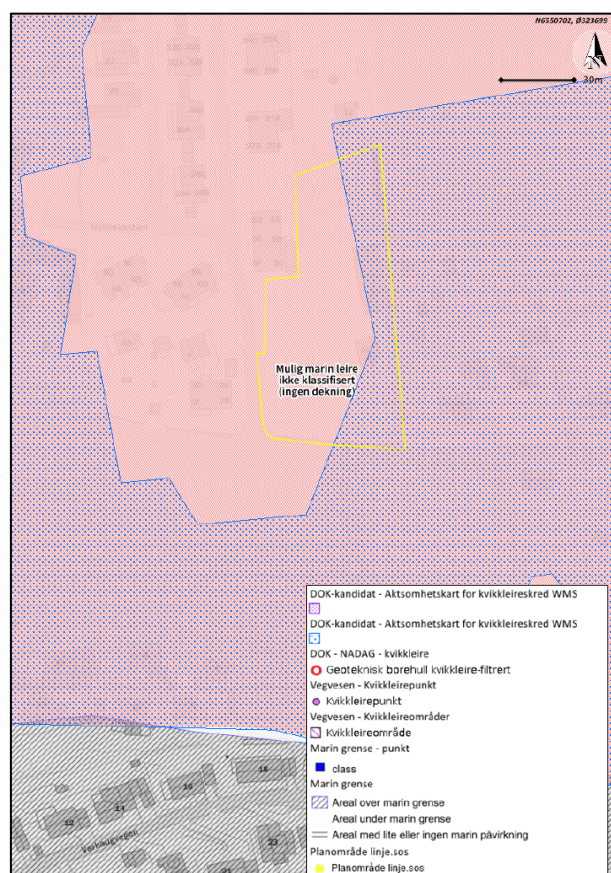


Bilde 4. Planområdet og landskapet rundt.

Natur

Området innenfor plangrensen er regulert til boligformål. I dag er det en eksisterende bolig med låve, resterende av eiendommen er vegetert med busker og trær.

I Naturdatabasen Temakart-Rogaland finner man at området er et område for mulig marin leire. Dette blir undersøkt videre i en ROS-analyse videre i planprosessen. Men området er slakt skrånede og har synlig fjell i dagen i planområdet, og fremstår lite utsatt for kvikkleireskred. Dette vil bli utredet mer i planprosessen.



Bilde 5. utklipp fra Temakart-Rogaland og viser aktsomhetskart for kvikkleire innenfor planområdet.



Bilde 6. Bildet til venstre bilde fra låven mot vegetasjon, mens bildet til høyre viser vegetasjon og bolighuset i bakgrunnen.

På bilde 6 ser en at det er grøntområde i planområdet. Terrenget er relativt flatt, men har en naturlig helning fra øst til vest.

4. Bebyggelse og bomiljø

Det bebygde landskapet rundt plan området er preget av konsentrert bebyggelse i form av leiligheter og rekkehus i nord og vest, mens det er eldre eneboliger i øst. Byggehøyden på boligene er i 2 og 3 etasjer. Bebyggelsen er blandet med saltak og flattak. Nye boliger i nordvest har mer moderne preg med leilighetsbygg med flattak, mens i vest er det rekkehus med mer tradisjonelt saltak løsning. Terrenget er flatt, men har en naturlig helning fra øst til vest. Boliger og infrastruktur er tilpasset skråningen.

Utforming og plassering av byggene oppleves som strukturert og godt planlagt, der gater og avkjørsel passer godt inn og det gir en effektiv utnyttelse av området for boliger.

Bebyggelse lengre vekk fra planområdet består primært av boliger i form av rekkhus, leilighetsbygg og eneboliger. Det er nyere bebyggelse i vest, mot riksvei 13 Ryfylkevegen som inneholder tettere bebyggelse, slik som rekkehus og leiligheter.

Planområdet ligger skjermet fra hovedvegnettet, og er derfor lite støyutsatt fra veg. Planområdet ligger omtrent 100 meter utenfor støylinje tilsvarende gul støysone.

Planområdet har et relativt flatt terreng mot vest, dette gir gode solforhold for boligbebyggelse. Eksisterende bygningsmasser i området skyggelegger minimalt arealene planlagt for boligbebyggelse.

Vindforholdene er gode, ettersom det ligger skjermet med fjell og høydedrag i sør og vest.



Figur7. Bildet fra boligområdet like nord utenfor planområdet. Her kan en se konsentrert leilighetsbebyggelse og rekkehus.



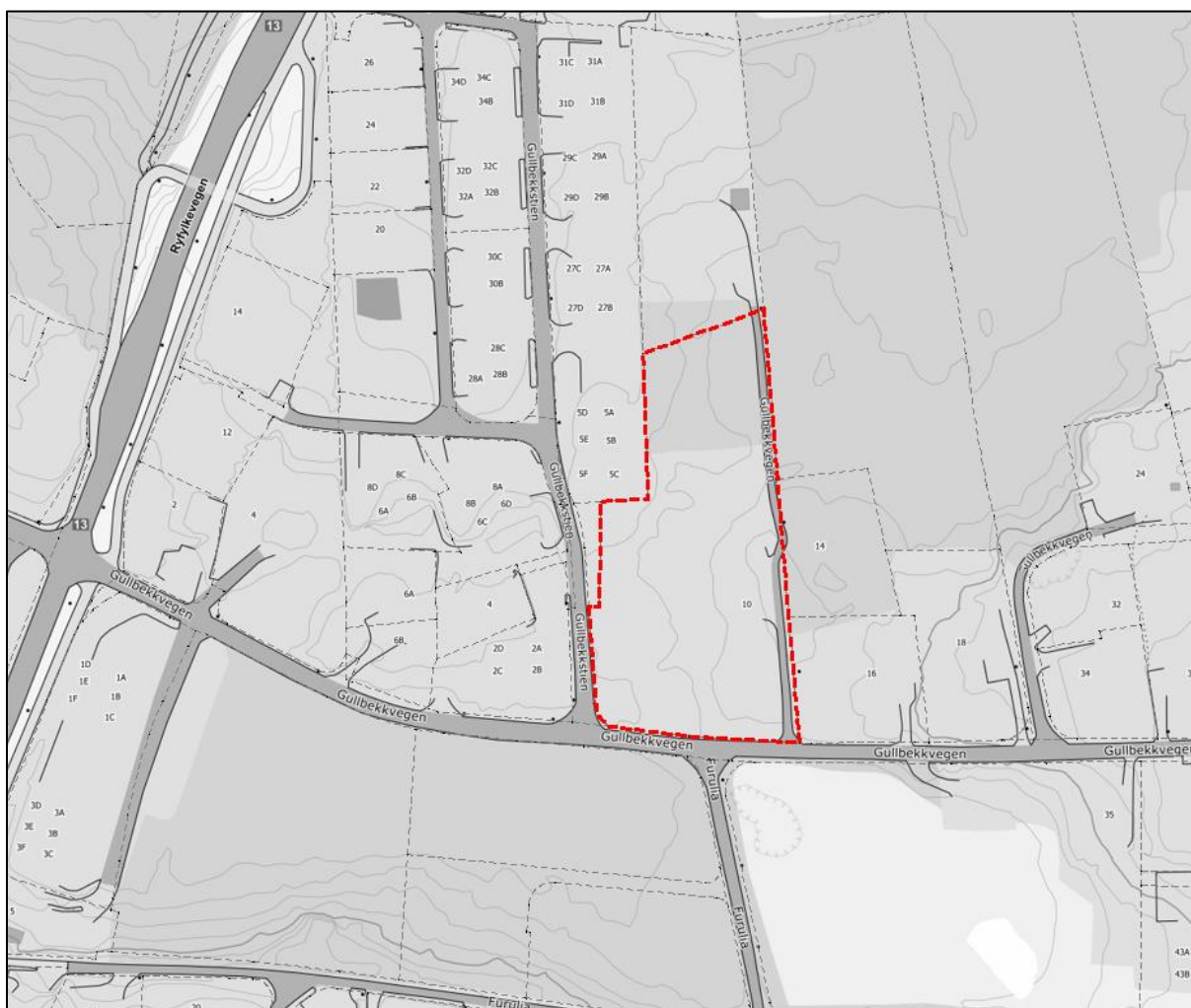
Bilde 8. Bildet fra boligområdet like nordvest fra planområdet. Her kan en se konsentrert bebyggelse i form av rekkehus.

5. Sammenhenger, transport og tilgjengelighet

Planområdet ligger omtrent 170 meter fra riksvei 13 Ryfylkevegen. Like ved avkjørsel til riksveien, ligger det bussholdeplass med gode kollektivmuligheter til Jørpeland og Stavanger. Langs riksveien er det etablert fortau som fører inn til Tau sentrum, med butikker, barne-, ungdoms- og videregående skole, barnehage m.m. Det er også gode gangforbindelser mellom riksveien og planområdet. Det er nylig bygget undergang under riksvei 13, på den måten kan en trygt krysse riksvei 13 uten konflikt med harde trafikanter.

Terrenget i planområdet er flatt og medfører relativt flat adkomstvei med slak stigning fra avkjørselen til riksvei 13. Det er etablert tursti rundt Krossvatnet ved tau, ikke langt fra planområdet. Det er i tillegg lagt opp til hjerterunden på Tau, som er en enkel fottur rundt Tau og denne byr på bølgeskulp og frisk sjøluft, kulturhistorie og vakker natur. Denne rundturen forbinder planområdet med gode kvaliteter som turmuligheter til skog og natur. Turstien kan også nyttes som alternativ rute mot fortau til sentrumsområder.

Planområdet har utsikt ned mot friområde og fin vegetasjon mellom nabolagene.



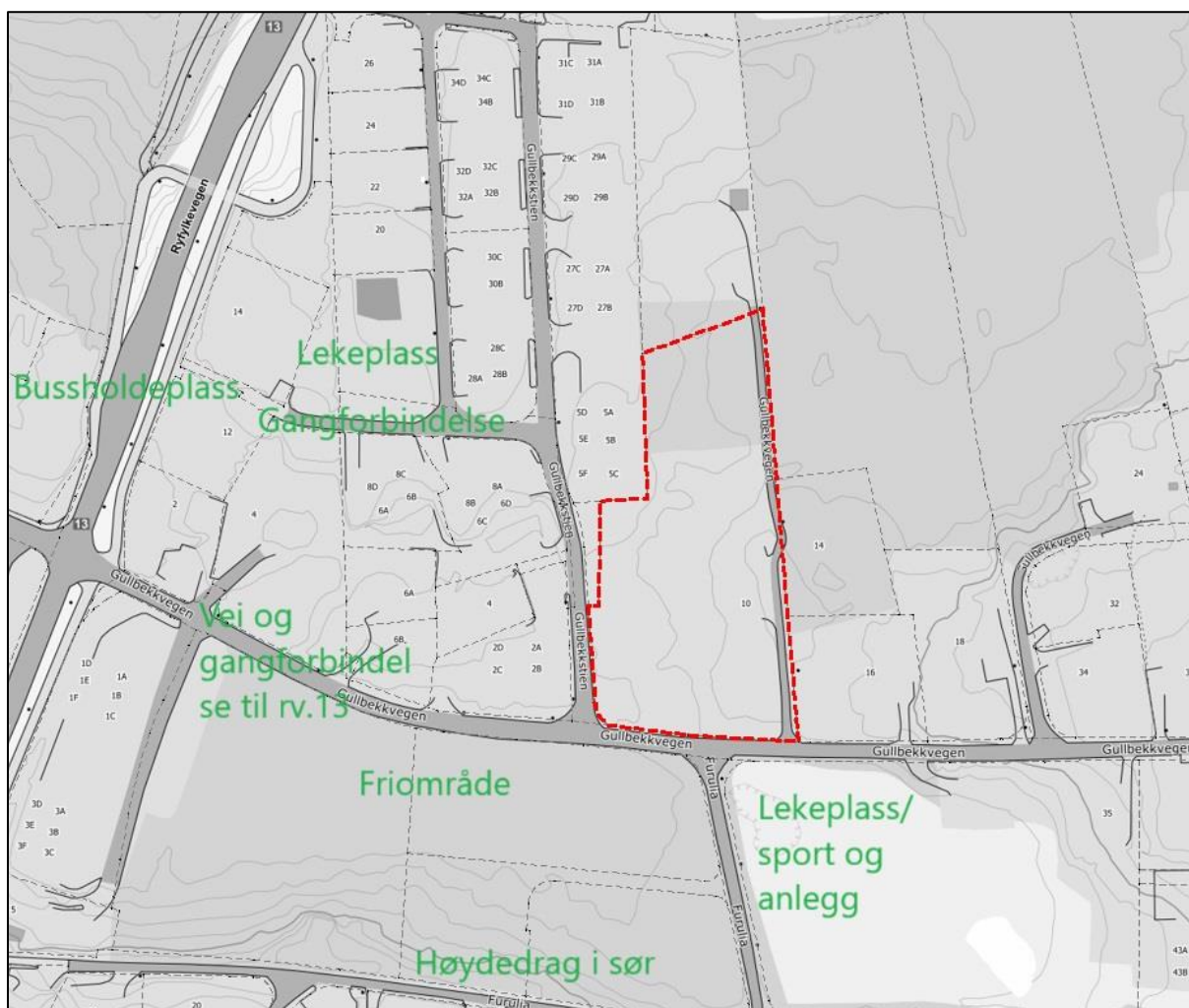
Bilde 9. Oversikt over fortau langs rv. 13 og gangpassasjer i nærhet av planområdet.

6. Anbefalinger

Planområdet har gode kvaliteter som boligtomter, med lavt støynivå, gode solforhold, fin utsikt mot sørvest ned mot friområde. Boligene vil ha gode solforhold og uteoppholdsområder på tomten. Tomtene er naturlig skjermet mot vind, ettersom det er naturlig høydedrag omkring tomtene. Avstand til riksvei 13 Ryfylkevegen er omtrent 170 meter og området vil ha lite eller ingen støyutfordringer fra veien. Støy vil bli naturlig redusert ettersom det er boliger mellom planlagt eiendom gnr. 31 bnr. 32 og 55.

Det er kort vei til lekeplass og område avsatt til anlegg for 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 som for eksempel turløype rundt Krossvatnet.

Området har gode egenskaper for boligutbygging. Det er i tillegg fine muligheter for å legge til rette for løsninger med konsentrert boligutbygging, slik som leilighetsbygg og rekkehus.



Bilde 10. Anbefalingskart for planområdet.