

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Mohamed Khalifa	PlanID-202403, PlanNavn-Detaljregulering felt S11 - Jørpeland sentrum, PlanType-35	24/3243

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
089/25	Forvaltningsutvalget	PS	26.11.2025

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Detaljregulering felt S11 - Jørpeland sentrum

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Strand kommune legger planforslag til detaljregulering for felt S11 – Jørpeland sentrum (plan-ID 202403) ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, skal forslagsstiller innarbeide en alternativ trafikkløsning for varelevering til SF1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å godkjenne den reviderte trafikkløsningen før planen kunngjøres.

Områdefelt o_LEK5 integreres i f_LEK1 og inngår som felles uteoppholdsareal for tilgrensende bebyggelse. Områdefelt o_TO1 endres fra offentlig til fellesareal og skal benyttes av tilgrensende bebyggelse.

Bestemmelsene innarbeides slik:

- § 4 (Lek og uteoppholdsareal): «Områdefelt o_LEK5 skal inngå i f_LEK1 som felles uteoppholdsareal.»
- § 5 (Torg): «Områdefelt o_TO1 skal være fellesareal og benyttes av tilgrensende bebyggelse.»

Endringene skal også fremgå av plankartet.

Jørpeland 24.07.2025

Heidi Klaveness
kommunedirektør

FVA - behandling

Utsettelsesforslag, foreslått av Norland, Torbjørn, Industri- og Næringspartiet

Saken utsettes. Parkeringsnormen for sentrum må følges.

Det ble gjennomført befaring i saken

Votering:

Utsettelsesforslag fremsatt av Torbjørn Norland (INP) fikk to stemmer og falt. (Mindretall: Torbjørn Norland (INP) og Eirik Høllesli (Krf))

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak fikk 7 stemmer og **ble vedtatt**. (Mindretall: Torbjørn Norland (INP) og Eirik Høllesli (Krf))

FVA - vedtak:

Strand kommune legger planforslag til detaljregulering for felt S11 – Jørpeland sentrum (plan-ID 202403) ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, skal forslagsstiller innarbeide en alternativ trafikkløsning for varelevering til SF1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å godkjenne den reviderte trafikkløsningen før planen kunngjøres.

Områdefelt o_LEK5 integreres i f_LEK1 og inngår som felles uteoppholdsareal for tilgrensende bebyggelse. Områdefelt o_TO1 endres fra offentlig til fellesareal og skal benyttes av tilgrensende bebyggelse.

Bestemmelsene innarbeides slik:

- § 4 (Lek og uteoppholdsareal): «Områdefelt o_LEK5 skal inngå i f_LEK1 som felles uteoppholdsareal.»
- § 5 (Torg): «Områdefelt o_TO1 skal være fellesareal og benyttes av tilgrensende bebyggelse.»

Endringene skal også fremgå av plankartet.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Presentasjon av Vilbo boligkonsept

Vedlegg 2 - Planbeskrivelse 171025

Vedlegg 3 - S11 Strand kommune Plankart V1 og V2 A2 1-1000

Vedlegg 4 - Reguleringsbestemmelser 121125

Vedlegg 5 - Utomhusplan Byggetrinn 1 Midlertidig situasjon

Vedlegg 6 - Utomhusplan Endelig

Vedlegg 7 - ROS-analyse

Vedlegg 8 - 251100 Brannteknisk vurdering

Vedlegg 9 - Norconsult Alternativer Trafikk Torg

Vedlegg 10 - Norconsult Rammeplan VA
Vedlegg 11 - Norconsult Rammeplan VA Vedlegg
Vedlegg 12 - S11 Jørpeland illustrasjonshefte
Vedlegg 13 - Referat oppstartsmøte 202403
Vedlegg 14 - Plan 202403 - Referat fra overleveringsmøtet - planforslag - Detaljregulering for Detaljregulering felt S11 - Jørpeland sentrum
Vedlegg 15 - Svarbrev til Strand kommune 121125
Vedlegg 16 - Notat Oppsummering av merknader
Vedlegg 17 - Notat Mobilitet
Vedlegg 18 - Oppsummering medvirkningsmøte

Bakgrunn for saken

Strand kommune har mottatt et privat planforslag for detaljregulering av felt S11 i Jørpeland sentrum (plan 202403). Planforslaget er utarbeidet av Helen & Hard AS på vegne av flere tiltakshavere, deriblant INEO Eiendom AS som hovedaktør for boligdelen (BB1).

Planarbeidet ble varslet ved oppstartet av 2024 med offentlig kunngjøring og invitasjon til medvirkning. Et såkalt overleveringsmøte med Strand kommune ble avholdt 14.08.2025, der administrative innspill ble diskutert og innarbeidet i revidert planforslag innsendt 17.10.2025.

Planforslaget er en videreføring og detaljering av områdereguleringen for Jørpeland sentrum fra 2016, som avsetter feltet til sentrumsformål med vekt på boliger, næringsvirksomhet og offentlige rom. Hensikten er å transformere et på mange måter underutnyttet område med eksisterende næringsbygg (Lyse-bygget), til et mer levende og aktivt sentrumsområde med fokus på aldersvennlige boliger, kulturelle funksjoner, grønne utearealer og bærekraftig mobilitet. Dette inkluderer bruk av Lyse-bygget til kulturhus med scene/kino, bibliotek og kafé, samt ny boligbebyggelse for eldre med integrerte fellesfasiliteter.

Detaljreguleringsplanen for S11 - Jørpeland sentrum representerer et betydelig strategisk initiativ for kommunen. Hensikten er å legge til rette for etablering av et nytt konsept for aldersvennlige boliger, kjent som Vilbo, samt transformasjon av det eksisterende Lysebygget og tilhørende verkstedlokaler til et levende kulturhus med scene/sal, kino og et torg som forplass. Planen viderefører eksisterende sentrumsfunksjoner, men muliggjør samtidig nye nærings- og boligstrukturer med nødvendige fasiliteter, og integrerer disse innenfor et revitalisert bykvartal. Planforslaget adresserer direkte forventede demografiske endringer ved å tilby skreddersydde boligløsninger for en aldrende befolkning, samtidig som det fremmer et mer dynamisk og inkluderende sentrum.

Nøkkelkonsepter: Boligmodellen "Vilbo"

"Vilbo"-konseptet er en modell for aldersvennlige boliger, designet for å tilby høykvalitets-, miljøbevisste og økonomisk tilgjengelige hjem i mindre byer og tettsteder. Denne modellen er spesifikt skreddersydd for å gjøre det mulig for beboere å bo hjemme lenger, og på den måten fremme uavhengighet og velvære. Et sentralt prinsipp i Vilbo er vektleggingen av generøse og fleksible fellesarealer, som er ment å dyrke trygge og levende fellesskap. Disse fellesarealene er designet for å oppmuntre beboere til å opprettholde en aktiv og sunn livsstil over lengre perioder og dermed potensielt redusere behovet for mer omfattende hjemmebaserte omsorgstjenester. Hvert Vilbo-prosjekt er tenkt med en dedikert "husvert" og støttes videre av en digital nabolagsplattform kalt "Heime". Vilbo-prosjekter er strategisk plassert i nærheten av viktige tjeneste- og servicetilbud som dagligvarebutikker og apotek, samt knutepunkter for offentlig transport. Kostnadseffektivitet er et bærende prinsipp, og

strategier for å oppnå dette inkluderer prioritering av investeringer i høykvalitets fellesarealer fremfor omfattende parkeringsanlegg under terreng, samt tilbud om bildelingstjenester.

Planen adresserer også kritiske infrastrukturbehov ved å planlegge nye adkomstveier fra Åvegen og Kvalshaugvegen, som vil føre til utpekte parkeringsområder. Videre er den sørvestlige delen av planområdet inkludert i dette reguleringsrammeverket for å sikre helhetlig planlegging, selv om umiddelbar utbygging av denne delen ikke forventes å være på trappene med det første. Dette området er avsatt for fremtidig bygging av tre boligblokker plassert over nærings-, service-, butikk- og parkeringsfasiliteter.

Saken fremmes nå for politisk behandling før offentlig ettersyn, der det legges opp til bred medvirkning blant annet med sikte på å avklare potensielle konflikter.

Administrasjonen anbefaler utlegging til offentlig ettersyn for å opplyse saken ytterligere, kanskje særlig knytt til spørsmål om parkering, støy, overvann og universell utforming.

Fakta - Saksopplysninger

Omfang og avgrensning av planområdet

Planområdet er strategisk plassert sentral på Jørpeland og utgjør cirka 13,7 daa (dekar). Dets geografiske grenser defineres av Åvegen i vest, Nedre Barkvedvegen i sørvest og Kvalshaugvegen i øst. I nord grenser området til et turdrag og delfelt B4, som er preget av eksisterende boligbebyggelse. Planen omfatter spesifikt eiendommene identifisert med gnr./bnr. 49/656, 49/579, 49/631, 49/573 og 49/304. En justering av områdeavgrensningen fra det opprinnelige planinitiativet har resultert i ekskludering av deler av Nedre Barkvedvegen, for å sikre hensiktsmessig sammenheng og forhindre potensielle konflikter med tilstøtende, samtidig utviklende planer.

Dagens arealbruk domineres av næringsbygg (kontorer og tekniske installasjoner i Lyse-bygget), midlertidig parkering og noe grøntareal, med tilstøtende boliger og sentrumsfunksjoner. Eksisterende grunnforhold viser videre en variert topografi med terrengfall mot sør, og teknisk infrastruktur inkludert VA-ledninger som må ivaretas i forbindelse med utbyggingen.

Planforslaget detaljregulerer for en blandet bruk med vekt på sosial bærekraft og aldersvennlighet.

Planlagt arealbruk og transformasjon av eksisterende strukturer:

- **Boligbebyggelse (BB1):** Opptil 51 boenheter tilrettelagt for eldre, med maksimalt bruksareal (BRA) på 5200 m². Bebyggelsen plasseres i blokkform med inntil 6 etasjer, inkludert fellesarealer som trimrom, felleskjøkken, verksted og sansehage. Gesimshøyder er begrenset til kote +36,5 for å sikre tilpasning til omgivelser.
- **Sentrumsformål (SF1 og SF2):** SF1 omfatter bruk av Lyse-bygget til kulturhus (maks BRA 3 670 m²) med black-box/kino, bibliotek, kafé og uteservering. SF2 omfatter eksisterende bygg som i utgangspunktet skal beholdes og tillates renoveret og transformert til sentrumsformål (unntatt bolig) innenfor dagens høyde og utstrekning. Dersom bygget rives, kan nytt bygg oppføres med tilsvarende høyde og utstrekning (maks BRA 1400 m²). Formålet er å legge til rette for kontor- og næringsvirksomhet og skape en aktiv fasade mot torget.
- **Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA):** Ca. 2214 m² for parkeringsanlegg under terreng (maks BRA 2600 m²), med adkomst fra Nedre Barkvedvegen. Dette erstatter overflateparkering i trinn 2 og frigjør areal til grønt.
- **Grønnstruktur og lekeplasser (f_LEK1–4):** Totalt ca. 3237 m² dedikert til uteopphold, inkludert kulturpark (f_LEK1), fruktlund og sansepark (f_LEK2), bjørkelund (f_LEK3) og natur og terrenglek (f_LEK4). Utomhusplanen viser integrerte

elementer som regnbed, pergolaer, sittegrupper og universelt utformede stier for å fremme sosial interaksjon på tvers av generasjoner.

- **(o_LEK5) Eksisterende parkeringsplasser samt planlagt uteoppholds- og grøntareal:** I første byggetrinn kan deler av den eksisterende parkeringsplassen beholdes, samtidig som det sikres adkomst fra Nedre Barkvedveien. Ved gjennomføring av andre byggetrinn, når parkeringsanlegget under KBA etableres, skal området opparbeides til uteoppholdsareal og grøntstruktur.
- **Parkering og mobilitet:** Inntil 17 plasser for BB1 (inkl. 7 for bildeling via Heimeplattformen), pluss parkeringsanlegg under terreng i KBA. Sykkelparkering (70 plasser) prioriteres, og en mobilitetsplan skal sikre redusert bilbruk.
- **Andre elementer:** Torg (o_TO1) med bibliotekplass og uteservering, gatetun (f_GT), renovasjonsanlegg (f_RA1 og f_RA3) og (o_RA2 og o_RA4), turdrag (o_TD) og hensynssoner for infrastruktur (H410). Overvann håndteres lokalt med åpne renner og fordrøyning etter tretrinnsstrategien.

Planforslaget inkluderer to byggetrinn: Trinn 1 (midlertidig) fokuserer på boliger (BB1) og kulturhus (SF1) med delvis opprettholdelse av eksisterende parkering; **trinn 2 (permanent)** inkluderer KBA og full opparbeidelse av grøntarealer. ROS-analysen (datert 17.10.2025) identifiserer lav risiko for natur-farer som flom (sikret med flomveier langs Nedre Barkvedvegen), ras og forurensning, med tiltak som beredskapsplan for evakuering og grunnundersøkelser før igangsetting. Medvirkning er dokumentert gjennom møte 19.06.2025 med eldrerådet, naboer og arkitekter, der 25 innspill er oppsummert (for eksempel krav om jevnt underlag for rullatorer, felles vaskerom som sosialt hjerte, og lavterskel kafé).

Følgende tabell gir en oversikt over den foreslåtte arealbruksfordelingen:

Tabell 1: Nøkkeldata og arealfordeling for planen

Arealformål	Areal (m ²)
Bebyggelse og anlegg	
Sentrumsformål	3040
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	2201
Renovasjonsanlegg	158
Kombinert bebyggelse og anlegg	2214
Lekeplass	3305
<u>SUM Bebyggelse og anlegg:</u>	10924
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Fortau	1083
Torg	1122
Gatetun	382
Kjøreveg	2309
Annen veggrunn – grøntareal	294
Parkeringsplasser	91
<u>SUM Samferdsel og teknisk infrastruktur:</u>	5282
Grønnstruktur	

Turdrag	388
SUM Grønnstruktur:	388
SUM TOTAL:	17603

Bygningers plassering og bystruktur

Planen for S11 foreslår en bystruktur preget av en kvartalsløsning sentrert rundt et grønt område. Kvartalsutformingen smalner mot det fremtidige kulturhuset, og skaper plass for en park og et offentlig torg. Bygningsmassen er brutt ned i flere uavhengige strukturer for å lette gangforbindelser. Forslaget omfatter både eksisterende bygninger og ny, planlagt bebyggelse, med byggehøyder fra 1 til 6 etasjer. Totalt tillatt bruttoareal (BRA) for planområdet er satt til 19 400 m², med ca. 100 boligenheter planlagt.

Estetikk og karakter

Et mål med S11-planen er å sikre at nye bygninger oppnår et samspill med både tilstøtende strukturer og de eksisterende bygningene som bevares. Skisseprosjektet viser hvordan nye bygninger kan utformes og plasseres i en kvartalsstruktur som integrerer både moderne og historiske arkitektoniske elementer. Designprinsipper, byggelinjer og høydebestemmelser er etablert i planens bestemmelser og på plankartet.

Integrering av nye og eksisterende strukturer

S11-planen legger vekt på integrering av nye og eksisterende strukturer gjennom bevaring og transformasjon. Lysebygget er planlagt transformert til et kulturhus, og fungerer som en "historisk forankring" for området. Bevaring av visse lavere, eksisterende bygninger har ført til et avvik fra sentrumsplanens tidligere krav om en minimum 4-etasjers høyde i S11.

Kvalitet og utforming av ute- og rekreasjonsarealer

Felles uteoppholdsarealer er planlagt i midten av kvartalet (f_LEK4), mot Åvegen i vest (f_LEK2), og mot sentrum i øst (f_LEK1). Dette sikrer uteområder med varierende grad av skjerming og gunstig soleksponering. Minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet er påkrevd, noe som gir ca. 2 200 m² felles utearealer på bakkeplan. Det legges vekt på god landskapstilpasning, bruk av slitesterke materialer, og innlemming av variert og frodig vegetasjon. Krav til vekstmedium er fastsatt for å sikre frodighet og støtte lokalt biologisk mangfold. Alle boligenheter skal ha en privat uteplass på minst 8 m². Alle boligenheter er designet for å være tilgjengelige, med trinnfrie gangveier og faste overflater gjennom hele planområdet.

Mobilitet

S11-planen prioriterer å forbedre forbindelsene for fotgjengere og syklister, og knytte utbyggingsområdet til det omkringliggende gatenettet. Det eksisterende veinettet vil opprettholdes for alle transportformer. Planen forventer økt utnyttelse av etablert infrastruktur for gående, syklende og kollektivtransportbrukere.

Parkeringsstrategi

Planen krever minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet og 3 plasser per 100 m² næringsareal. For bilparkering er et parkeringsanlegg under terreng planlagt for KBA-området, med opptil 1 parkeringsplass per bolig og 1 per 100 m² BRA for detaljhandel/nærings. 20 offentlige parkeringsplasser er avsatt i KBA-anlegget som erstatning for dagens plasser. For BB1 (aldersvennlige boliger) er 11 parkeringsplasser under terreng planlagt, et lavt antall i tråd med Vilbo-konseptets mål om økonomisk tilgjengelighet. Sentrumsplanens krav om offentlig parkering under S11 er vurdert som "ikke økonomisk gjennomførbart" under gjeldende forhold.

Kollektivtransportintegring

S11-planen inkluderer ikke utvikling av nye kollektivtransportfasiliteter. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 200 meter nordøst for planområdet. Planens utforming, med stinett, grønne områder og begrenset bilparkering, er ment å fremme grønn mobilitet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

En ROS-analyse identifiserte tre primære uønskede hendelser:

- **Grunnforhold:** Området er geoteknisk ustabil, med varierende fjellgrunnsdybder og løst avsatte fyllmasser, noe som gir høy sannsynlighet for utglidning og store materielle/helsemessige skader.
- **Flom i elv/bekk:** Jørpeland sentrum er utsatt for flom. Selv om S11-planområdet ikke er direkte i faresonen for Jørpelandsåna og Fiskåna, kan flom påvirke infrastrukturen.
- **Radon i grunnen:** NGU-kart indikerer høy risiko for radon i grunnen, med potensial for livstruende helseskader.

Foreslåtte avbøtende tiltak (ROS)

- **Grunnforhold:** Videre undersøkelser er påkrevd, og spesifikke fundamenteringsmetoder vil detaljeres. Kontinuerlig overvåking av støy og vibrasjoner er påkrevd under bygging.
- **Flom:** En beredskaps- og evakueringsplan for boligområder ved flomvarsler er påkrevd, i tillegg til pågående kommunale flomvern-tiltak.
- **Radon:** Implementering av avbøtende tiltak, spesifikt en barriere for å forhindre eksponering fra grunnen, er påkrevd.

Sosial infrastruktur

S11-planen foreslår ikke utvikling av ny sosial infrastruktur som skoler eller barnehager innenfor planområdet, da eksisterende kapasitet i nrområdet anses som tilstrekkelig.

Teknisk infrastruktur

Nye utbygginger vil kobles til eksisterende offentlig vann- og avløpsnett. Plassering av trafo er utsatt til offentlig ettersyn. Planen legger til rette for to områder med nedgravde avfallscontainere. Alle boligeneheter og uteområder skal universelt utformes i henhold til TEK. Planen adresserer energibehov ved å forvente bruk av elektrisitet, og krever overholdelse av TEK-krav for bygningers energiklasse, materialvalg og utslippsfrie byggeplasser.

Lover, forskrifter, rundskriv

- Plan- og bygningsloven 12-10. Behandling av reguleringsplanforslag TEK17 a7 12-2 og a7 12-9 (tilgjengelige boenheter)

Gjeldende planer og retningslinjer

- Områderegulering for Jørpeland sentrum (plan 201210)
- Kommuneplan for Strand 2012–2022
- Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke
- Nasjonale strategier for aldersvennlig samfunn og sosial boligpolitikk

Innkommne uttalelser

Det er mottatt merknader fra:

- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Statens vegvesen
- Statsforvalteren
- Rogaland fylkeskommune
- Naboer og berørte parter

Merknadene er oppsummert og besvart i vedlagt dokument nummer 18.

Bærekraftsmål

Planforslaget for S11 - Jørpeland sentrum bidrar til flere av FNs bærekraftsmål:

Mål 3: God helse og livskvalitet: Ved å etablere Vilbo-konseptet, som er utformet for å fremme fellesskap, fysisk aktivitet og trygghet for en aldrende befolkning.

Mål 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst: Potensiell reduksjon i kommunale utgifter til helse- og omsorgstjenester som følge av at eldre kan bo lenger hjemme, kan frigjøre ressurser og bidra til økonomisk vekst.

Mål 10: Mindre ulikhet: Vilbo-konseptet, med fokus på økonomisk tilgjengelighet og fellesarealer, bidrar til et mer variert og inkluderende boligtilbud for ulike aldersgrupper.

Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn: Planen fremmer fortetting, grønn mobilitet (reduert bilavhengighet), gjenbruk av eksisterende bygninger (Lysebygget), og skapelse av høykvalitets offentlige rom og grøntarealer. Dette bidrar til å skape levende og inkluderende sentrumsområder.

Mål 13: Klimaaksjon: Fremming av grønn mobilitet og redusert bilavhengighet, samt fokus på energieffektivitet og utslippsfrie byggeplasser, bidrar til å redusere klimagassutslipp.

Vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer detaljreguleringsplanen for S11 – Jørpeland sentrum som et strategisk og helhetlig byutviklingsinitiativ med stor betydning for sentrumsutviklingen. Planen viser en tydelig tilpasning til overordnede regionale og nasjonale mål for bærekraftig og aldersvennlig byvekst, og har potensial til å styrke Jørpeland som et attraktivt og inkluderende sentrum.

Byform, design og integrering:

Planens kvartalsstruktur med oppbrutt bygningsmasse og et grønt indre rom vurderes som et godt grep for å sikre gjennomtrengelighet, orienterbarhet og gode gangforbindelser.

Transformasjonen av Lysebygget til kulturhus gir en historisk forankring og styrker området identitet. Avvik fra sentrumsplanens høydekrav for å bevare lavere eksisterende bygninger vurderes som en pragmatisk tilpasning som ivaretar stedets karakter. Kvaliteten på utearealene, med krav til vegetasjon, varierte møteplasser og gode solforhold, bidrar til rekreasjon, sosialt liv og biologisk mangfold.

Universell utforming og boligkvalitet:

Forslagstiller har bekreftet at reguleringsbestemmelsene oppdateres med henvisning til **TEK17 §§ 12-9**, og at alle boenheter i BB1 skal oppfylle krav til tilgjengelig boenhet. Selv om NS 11001-2 ikke tas inn som henvisning, er fysiske krav presisert:

- Bad med snumulighet for rullestol utenfor dusj-sone og støttehåndtak ved WC.
- Hovedtrapper med doble håndløpere.
- Visuell markering av hovedinnganger og plass til stol i inngangsparti.

Dette vurderes som tilstrekkelig for å sikre aldersvennlighet og funksjonalitet. Videre fastsettes minimum og maksimum størrelse (BRA) for boenheter og antall enheter i BB1, noe som gir forutsigbarhet og sikrer funksjonalitet for målgruppen. Dette vurderes som avgjørende for å realisere intensjonen om aldersvennlige boliger og redusere behovet for institusjonsbaserte omsorgstjenester.

Mobilitet, parkering og kollektivtransport:

Kommunedirektøren mener at planens prioritering av fotgjenger- og syklistforbindelser, samt utnyttelse av eksisterende kollektivtransportinfrastruktur, er i tråd med mål om grønn mobilitet. Parkeringsstrategien, med begrenset bilparkering for aldersvennlige boliger og prioritering av fellesarealer, vurderes som en innovativ tilnærming som bidrar til økonomisk tilgjengelighet og redusert bilavhengighet. Avviket fra sentrumsplanens krav om offentlig parkering under S11, begrunnet i økonomisk gjennomførbarhet, er notert, og behovet for en langsiktig kommunal parkeringsstrategi fremheves.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS):

Kommunedirektøren vurderer at den omfattende ROS-analysen har identifisert kritiske risikoer knyttet til grunnforhold, flom og radon. De foreslåtte avbøtende tiltakene, som videre geotekniske undersøkelser, beredskapsplaner for flom og radonsperrer, vurderes som tilfredsstillende og sikret gjennom reguleringsbestemmelser og TEK.

Sosial og teknisk infrastruktur: Planen utnytter eksisterende kapasitet for skole og barnehage og tilrettelegger for teknisk infrastruktur med tilknytning til eksisterende VA-nett og nedgravde avfallscontainere. Dette vurderes som robust og kostnadseffektivt. Kommunedirektøren mener at planen har betydelige samfunnsøkonomiske fordeler ved å muliggjøre at eldre kan bo lenger hjemme, noe som reduserer fremtidige omsorgsutgifter.

Trafikkløsning for varelevering til Kulturhuset (Lysebygget):

Forslagstiller har valgt å beholde snuhammer (alternativ 1) på torget, med kort ryggeavstand og svært lav hyppighet for varelevering. Tiltak for sikkerhet er innarbeidet:

- Bom for innkjøring til torget.
- Rutine med hjelpemann ved rygging.
- Nedgravd renovasjon langs Nedre Barkvedvegen.
- Varelevering med personbil fra parkeringsplass langs Nedre Barkvedvegen.

Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte løsningen ikke er tilstrekkelig for å ivareta tilstrekkelig trafikkikkerhet herunder behov for bilfrie byrom. Administrasjonen mener derfor det enten må utarbeides en alternativ løsning for trafikkavviklingen som reduserer konflikten mellom fotgjengere på den ene side og transport knytt til varelevering på den annen side. Eventuelt må reguleringsbestemmelsene suppleres med krav om tidsbestemt adgang for varebiler, slik at kjøring på torget kun tillates innenfor definerte tidsvinduer med forventet lite ferdsel i området, som for eksempel tidlig morgen.

Planforslaget har et helhetlig grep om byform, grønnstruktur og mobilitet, og legger til rette for bilfrie byrom, gode gangforbindelser og sykkelparkering. Med innarbeidede endringer vurderes planen som gjennomførbar og i tråd med kommunens strategiske mål om universell utforming, trafikkikkerhet og bærekraftig utvikling.

Administrasjonen har vurdert arealtypene for o_LEK5 (Lekeareal) og o_TO1 (Torg) i lys av de foreslåtte endringene for drift og vedlikehold. For å klargjøre ansvarsforhold og med sikte på å unngå fremtidige konflikter om vedlikeholdsplikt, endres disse områdefeltene fra offentlig til fellesareal. Dette sikrer at ansvaret for opparbeidelse, drift og langsiktig vedlikehold av disse sentrale utearealene, som primært betjener de nye aldersvennlige boligene (BB1) og Kulturhuset (SF1), blir lagt til eiendomseierne/sameiet. Ved å integrere o_LEK5 i f_LEK1 som felles uteoppholdsareal, samt endre o_TO1 til fellesareal for tilgrensende bebyggelse, oppnås dermed en kostnadseffektiv og hensiktsmessig ansvarsfordeling mellom det offentlige og private, samtidig som Torget og utearealene i praksis fortsatt vil fungere som tilgjengelige byrom for allmennheten.

Endringene knyttet til områdefelt o_LEK5 og o_TO1 skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene (§ 4 Lek og uteoppholdsareal og § 5 Torg) samt plankartet.

Alternative løsninger med konsekvenser

Alternativ 2: Fremme planforslaget som innsendt (uten krav om revidert trafikkkløsning før utsendelse).

Konsekvenser: Dette alternativet innebærer at kommunen aksepterer en kjent potensiell trafikkfare innenfor det prioriterte byrommet (Torget/Nedre Barkvedvegen). Den foreslåtte løsningen for varelevering til Kulturhuset (SF1), som vist i Norconsults dokumenter, vurderes av kommunedirektøren som et utilstrekkelig sikkerhetstiltak i et areal hvor det forventes myke trafikanter og "byliv". Dersom planen sendes på høring uten løsning på denne konflikten, må det nesten forventes en innsigelse fra eksterne myndigheter, som for eksempel berørte sektormyndigheter på vei.

Alternativ 3: Avvise planforslaget i sin helhet.

Konsekvenser: Prosjektet stanses umiddelbart. Kommunen mister i så fall en gylden mulighet til å realisere et viktig aldersvennlig bomiljø, som også vil kunne understøtte en positiv sentrumsutvikling i tilknytning kulturhus/torg. En slik beslutning vil reise noen dilemma i forhold til overordnet planverk og kommunens strategiske mål for videre utvikling av Jørpeland sentrum.