
PLANBESKRIVELSE

Områdeplan for Skarbekken – planID 1130201904 Strand kommune



Kunde: Jørpeland Utviklingselskap AS

Prosjekt: Områdeplan Skarbekken

Prosjektnummer: 10210372

Rev.: 03

Dato

26.08.19

Sammendrag:

Sweco Norge AS fremmer i samarbeid med Sjø Fasting AS forslag til endring av områdeplan for Skarbekken på Jørpeland, plan 10-15, vedtatt 21.09.2011. Planområdet er på ca. 528 dekar og ligger ca 1,5 km nord for Jørpeland sentrum. Planområdet grenser til eksisterende eneboligbebyggelse i sør, og friområde i nord. Bakgrunnen for endringen er dyre infrastrukturtiltak er til hinder for videre realisering av planen. Følgende tema omsøkes i planendringen:

Justert veistruktur

Hovedendringene i planen innebærer at veg o_V3 speilvendes i forhold til gjeldende plan for å kunne betjene større deler av feltet. Endring i vegstrukturen medfører justeringer av grønt/lekeplasser.

Flytting av undervisningsformål

Felt o_U regulert til undervisningsformål endres til boligformål, og areal til undervisning flyttes internt i områdeplanen, og plasseres mer sentralt.

Detaljregulering B8

Som det av planendringen blir delfeltet som er omdisponert fra undervisningsformål til bolig detaljregulert.

Planendringen er dermed en endring av områdeplan, og detaljregulering av et delfelt B8.

Rapporteringsstatus:

- Endelig
 Oversendelse for kommentar
 Utkast

Utarbeidet av:	Sign.:
Gudrun Hegelstad Oma	GHO
Kontrollert av:	Sign.:
Synnøve Haukland Svendsen	SHS
Prosjektleder:	Prosjekteier:
Gudrun Hegelstad Oma	Kristi Nessler Seglem

Revisjonshistorikk:

03	09.03.26	Rev- iht. vedtakspunkt og høringsinnspill	GHO	SHS
02	24.03.25	Revisjon flytting av skole og detaljregulering av boliger i felt o_U	GHO/HSF	SSH
01	05.03.20	Endelig planbeskrivelse	HSF	HØ
0	26.08.19	Forslag til planbeskrivelse	HSF	HØ
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av

Innholdsfortegnelse

1	Nøkkelopplysninger	6
2	Bakgrunn	7
2.1	Hensikten med planen	7
2.2	Forslagsstiller og plankonsulent.....	9
2.3	Utbyggingsavtaler	9
2.4	Vurdering av behov for konsekvensutredning.....	9
3	Planprosess og medvirkning.....	9
3.1	Medvirkningsprosess og saksbehandling	9
3.2	Varsling av oppstart av planendring i 2019.....	9
3.3	Høring og offentlig ettersyn av planendring våren 2020	10
3.4	Tilleggsvarsling høsten 2023 – flytting av felt o_U.....	11
3.5	Tilleggsvarsling våren 2024 – utvidelse felt o_U	12
3.6	Ny førstegangsbehandling 04.06.2025	12
3.7	Høring og offentlig ettersyn 2025/2026.....	13
4	Planstatus og rammebetingelser	14
4.1	Statlige planretningslinjer	14
4.2	Overordnede planer	14
5	Beskrivelse av planområdets eksisterende forhold.....	18
5.1	Beliggenhet og avgrensning.....	18
5.2	Dagens arealbruk og stedets karakter	19
5.3	Eiendomsforhold	19
5.4	Landskap.....	20
5.5	Kulturminner	21
5.6	Naturmiljø og naturmangfold.....	21
5.7	Bekker	22
5.8	Friluftsliv og rekreasjon	23
5.9	Sosial infrastruktur og barn og unges interesser	24
5.10	Universell utforming	24
5.11	Barn og unges interesser	24
5.12	Trafikk.....	25
5.13	Støy	27
5.14	Grunnforhold og forurensning	27
5.15	Teknisk infrastruktur	28
6	Beskrivelse av planforslaget for områdeplanen	29
6.1	Formål	29
6.2	Reguleringsformål/ arealregnskap	32
6.3	Overordnet plangrep	33

6.4	Bebyggelsens plassering og utforming	33
6.5	Trafikkløsning	35
6.6	Universell utforming	39
6.7	Skoletomt	40
6.8	Grønnstruktur	40
6.9	Uteoppholdsareal	42
6.10	Teknisk infrastruktur	44
6.11	Renovasjon	45
6.12	Klima og miljø	45
6.13	Rekkefølgekrav	46
7	Virkning av planforslaget for områdeplanen	48
7.1	Overordnede planer	48
7.2	Eksisterende eiendomsforhold	48
7.3	Landskapsbilde	48
7.4	Naturmiljø	49
7.5	Friluftsliv, rekreasjon og grønnstruktur	49
7.6	Barn og unges interesser	50
7.7	Flytting av skoletomt	50
7.8	Trafikk	50
7.9	Støy	50
7.10	Ras- og skredfare	52
8	Beskrivelse av detaljplan felt B8	53
8.1	Formål	53
8.2	Reguleringsformål/ arealregnskap	53
8.3	Bebyggelsens plassering og utforming	54
8.4	Trafikkløsning	57
8.5	Universell utforming	58
8.6	Uteoppholdsareal	59
8.7	Teknisk infrastruktur	60
8.8	Renovasjon	60
9	Virkingen av planforslaget for detaljplan felt B8	60
9.1	Overordnede planer	60
9.2	Landskapsbilde/stedets karakter	60
9.3	Naturmiljø	61
9.4	Friluftsliv og rekreasjon	61
9.5	Barn og unges interesser	62
9.6	Trafikk	62
10	Oppsummering av risiko- og sårbarhetsvurdering	63

Vedlegg

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. a. Situasjonsplan
b. Illustrasjonshefte
4. ROS-analyse
5. VA-notat
6. a. Støyvurdering 2019
b. Støyvurdering 2026
7. a. Skredfarevurdering
b. Skredfarevurdering- vedlegg
8. Merknadsoversikt fra planvarsel 2019
 - a. Kopi av innkomne merknader
 - b. Oppsummering og kommentarer til merknader
9. Merknadsoversikt etter 1. gbh våren 2020
 - a. Kopi av innkomne merknader
 - b. Oppsummering og kommentarer til merknader
10. Merknadsoversikt tilleggsvarsling høsten 2023
 - a. Kopi av innkomne merknader fra tilleggsvarsel
 - b. Oppsummering og kommentarer til merknader
11. Merknadsoversikt tilleggsvarsling høsten våren 2024
 - a. Kopi av innkomne merknader fra tilleggsvarsel
 - b. Oppsummering og kommentarer til merknader
12. Merknadsoversikt høring og offentlig ettersyn 2026
 - a. Kopi av innkomne merknader
 - b. Oppsummering og kommentarer til merknader
13. Notat vedrørende omdisponering av grønt
14. Notat vedrørende flytting av skoletomt
15. Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse - Flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau
16. Oppfølging av vedtakspunkt
17. NVE – trekking av innsigelse
18. Statsforvalteren – trekking av innsigelse

1 Nøkkelopplysninger

Nøkkelopplysninger			
Gnr/bnr.	47/799 m. fl.		
Tiltakshaver	Jørpeland Utviklingselskap AS		
Forslagsstiller	Sweco Norge AS		
Planen er utarbeidet av	Sweco og Sjo Fasting		
Konsulenter	Arkitekt	Arkitektur og utforming	Sjo Fasting
	Rådgivende ingeniør arealplanlegger	Planforslag, ROS-analyse, VA-notat	Sweco
	Rådgivende ingeniør akustikk – støy	Støyrapport	Brekke og Strand
	Rådgivende ingeniør	Rasvurdering	Multiconsult
Planområdets størrelse	Ca. 528 daa		
Hovedformål	Bolig og undervisning		
Antall boenheter	592-760		
Boliger per daa	2,0-2,6 boliger per daa		
Krav om KU	Nei		
Kunngjøringer	Varsel om oppstart av planendring	05.04.2019	
	Nytt varsel om planendring – flytte felt o_U internt og omgjøre o_U til bolig	08.11.23	
	Nytt varsel om planendring – utvidelse av felt o_U (nå B8)	24.04.23	

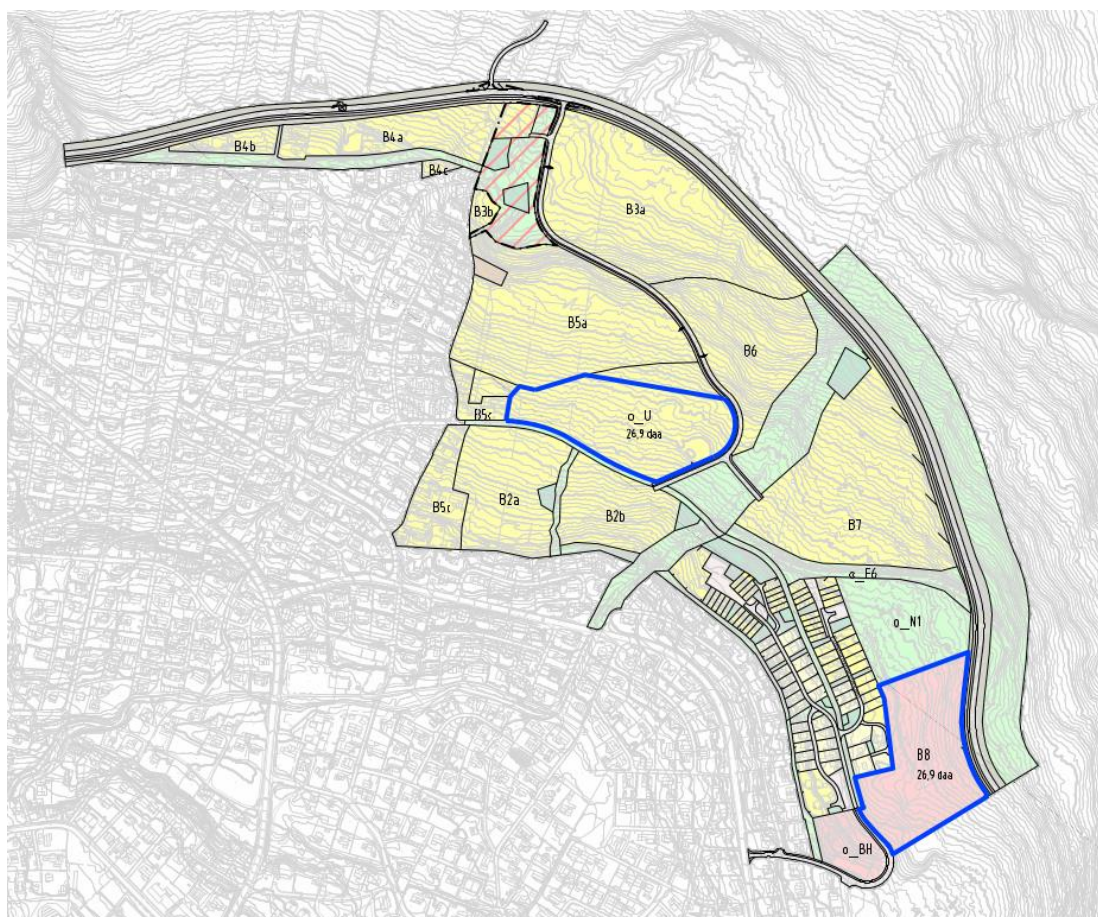
2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planendringen er å foreta endringer i gjeldende områdeplan for Skarbekken på Jørpeland, plan 10-15, vedtatt 21.09.2011. Gjeldende områdeplanen 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 infrastrukturiltak, 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).

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.

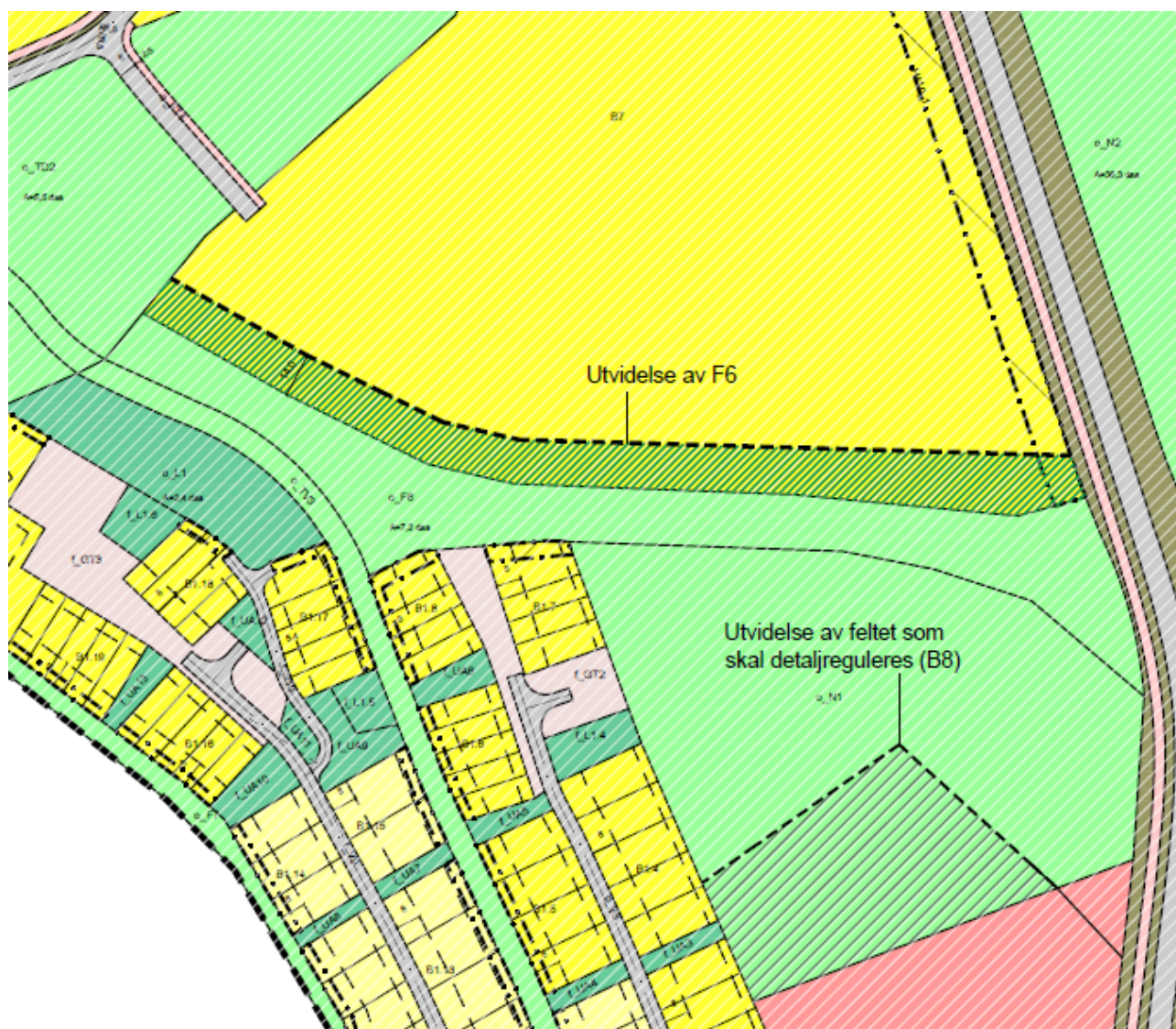
Aralet som er detaljregulert i områdeplanen er delvis realisert. I forbindelse med endring av områdeplanen ble behovet for undervisningsformål vurdert, og det er foreslått å flytte undervisningsformålet internt i områdeplanen og omdisponere den opprinnelige skoletomten til boligformål. Vurderingen viser 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.



Figur 1 Område o_U avsatt til undervisning flyttes internt i områdeplanen til felt B5b. Størrelsen på skoletomten opprettholdes.

Som følge av endringene i veinettet er det foretatt justeringer av plassering av lekeplasser, friområde og feltinndeling m.m. Det er også gjort en ny vurdering av hvor stort areal som bør avsettes til undervisningsformål for å sikre gode forutsetninger for bygg og uteoppholdsarealer.

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.



Figur 2 Illustrasjon som viser utvidelse av feltet som skal detaljreguleres (B8), samt utvidelse av F6 inn i B7.

2.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Sweco vil på vegne av forslagsstiller, Jørpeland Utviklingsselskap AS, legge frem forslag til endring av områdeplan. Endring gjelder internveier i områdeplanen, omdisponering av formål og detaljregulering av felt o_U. Ansvarlig arealplanlegger er Sweco AS, og arkitekt er Sjo Fasting Arkitekter AS.

2.3 Utbyggingsavtaler

Det er varslet at det skal forhandles frem ny utbyggingsavtale for områdeplanen.

2.4 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Det vurderes at tiltaket ikke faller ikke inn under § 6, § 7 eller § 8 i forskriften. Planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I eller II.

3 Planprosess og medvirkning

3.1 Medvirkningsprosess og saksbehandling

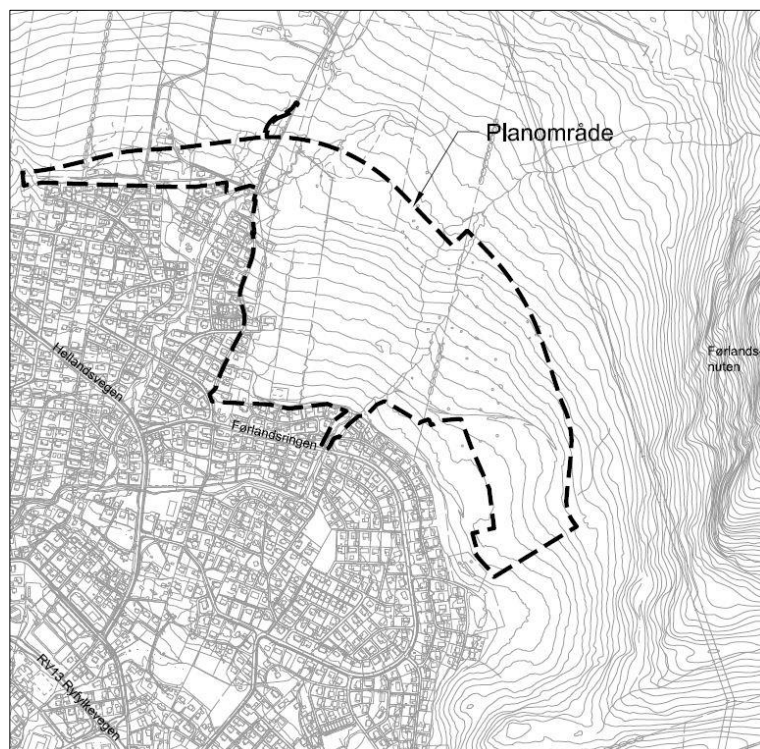
Oppstartsmøte – endring av områdeplanen	29.03.19
Varsel om oppstart av planendring	05.04.19
Merknadsfrist	06.05.19
Førstegangsbehandling	04.03.20
Høring og offentlig ettersyn	05.03 - 24.04.20
Nytt varsel om planendring – flytte felt o_U internt og omgjøre o_U til bolig	08.11.23
Merknadsfrist	06.12.23
Nytt varsel om planendring – utvidelse av felt o_U	24.04.24
Merknadsfrist	15.05.24
Ny førstegangsbehandling	04.06.25
Høring og offentlig ettersyn	28.11.2025 - 16.01.2025

3.2 Varsling av oppstart av planendring i 2019

Oppstart av endring av områdeplanen ble kunngjort i Strandbuen, på Strand kommune sin hjemmeside, og med brev til overordnede myndigheter, grunneiere, festere og naboer den 05.04.19.

Ved utløpt merknadsfrist var det mottatt 3 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg som følger saken.

Varslet plangrense



Figur 3 Varslet plangrense ved planvarsel våren 2019.

3.3 Høring og offentlig ettersyn av planendring våren 2020

Planendringen ble førstegangsbehandlet 04.03.2020, og lagt ut på offentlig høring og ettersyn fra 05.03.2020-24.04.2020. Ved utløpt merknadsfrist var det mottatt 5 merknader.

Hovedpunktene i merknadene var følgende:

- Endring av planforslag medfører at deler av den nye adkomstvegen krysser det sammenhengende turdraget og grøntområde langs Skarbekken og deler dette i to.
- NVE fremmer innsigelse til områdeplanen. Bakgrunn for innsigelse er at det ikke er gjort en helhetlig vurdering av nedbørsfeltene helt ned til resipient (sjøen). Det må i områdereguleringsplanen vises hvordan flom skal håndteres og hvilke virkninger endringene i nedbørsfeltene vil ha.
- Ivar har hovedvannledning Ø225 med tilhørende vannbasseng innenfor planområdet. Dette må hensyntas i planarbeidet.
- 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.
- 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.

Innkommne merknader er oppsummert og kommentert i vedlegg som følger saken.

3.4 Tilleggsvarsling høsten 2023 – flytting av felt o_U

Nytt varsel om planendring ble kunngjort i Strandbuen, på Strand kommune sine hjemmesider, og med brev til overordnede myndigheter, grunneiere, festere og naboer den 8. november 2023. Varselet opplyste om at felt o_U flyttes til felt B5b. Felt o_U omdisponeres til bolig og detaljreguleres.

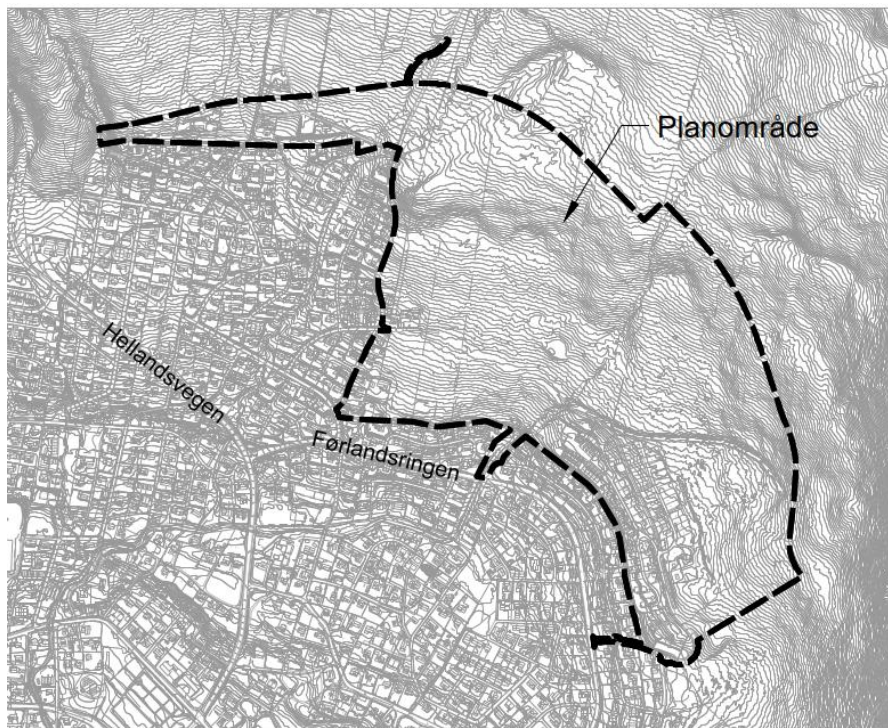
Ved utløpt merknadsfrist var det mottatt 8 merknader.

Hovedpunktene i merknadene var følgende:

- Flytting av skoletomt medfører at skole og barnehage ikke lenger vil være samlokalisert. Det bør vurderes hvilke virkninger dette får, bla. med tanke på transportbehov.
- Skoletomten må sikres tilstrekkelig størrelse slik at den oppfyller arealkravene.
- Det vises til innsigelse gitt av NVE og Statsforvalteren i høringsperioden i 2020.
- Områdeplanen må vise hvordan overvann og flom skal håndteres.
- IVAR minner om hovedvannledning Ø225 som må hensyntas.
- Fullshamarvegen er smal. Bør legges inn krav om at Fullshamarvegen, fra Førlandsringen, må utvides dersom det skal bygges ut flere boliger her.

Innkommne merknader er oppsummert og kommentert i vedlegg som følger saken.

Varslet plangrense



Figur 4 Varslet plangrense ved planvarsel høsten 2023.

Ved nytt varsel om planoppstart høsten 2023 ble også felt B1, som er delvis utbygget, inkludert i planvarselet. Dette var for å tydeliggjøre de juridiske dokumentene, siden de også gjelder for felt B1. Det skal ikke gjøres endringer i felt B1. Planbeskrivelsen vil i hovedsak omhandle det ubebygde arealet, altså ikke felt B1.

3.5 Tilleggsvarsling våren 2024 – utvidelse felt o_U

24. april 2024 ble det kunngjort nytt varsel med utvidelse av felt o_U, på Strand kommune sin hjemmeside, og med brev til overordnede myndigheter, grunneiere, festere og naboer. Varselet opplyste om at felt o_U (nå B8) utvides mot naturområde i nord. Samtidig omdisponeres deler av felt B7 til friområde, slik at det totale arealet regulert til grønnstruktur forblir likt som i gjeldende plan.

Ved utløpt merknadsfrist var det mottatt 4 merknader.

Hovedpunktene i merknadene var følgende:

- Omdisponering av naturområde skal erstattes av tilsvarende størrelse i område avsatt til Bustad. Dette vil reguleres friområde, dvs. at naturmiljøet ikke gis samme prioritet som i område o_N1 i gjeldende plan. Konsekvensene for naturmangfoldet må belyses.
- Legger til grunn av endringen ikke vil medføre negative konsekvenser for samfunnsikkerhet, naturmangfold, friluft eller hensynet til barn og unge. Konsekvenser av omdisponeringen må belyses godt i planarbeidet.

Innkommne merknader til de to tilleggsvarslingene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg som følger saken.

3.6 Ny førstegangsbehandling 04.06.2025

Planendringen ble førstegangsbehandlet av Forvaltningsutvalget 04.06.2025. Kommunedirektøren hadde følgende 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 gjeldende 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.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Tilføyelsene ble innarbeidet i planen før høring og offentlig ettersyn. For detaljert beskrivelse av hvordan vedtakspunktene er behandlet vises det til dokumentet «oppfølging av vedtakspunkt» vedlagt saken.

3.7 Høring og offentlig ettersyn 2025/2026

Planen ble sendt til høring og offentlig ettersyn 28.11.2025, med høringsfrist 16.01.2025. Det ble kunngjort på Strand kommune sin hjemmeside, og med brev til overordnede myndigheter, grunneiere, festere og naboer. Ved utløpt merknadsfrist var det mottatt 4 merknader. Det ble fremmet 1 innsigelse og 7 faglige råd.

Innsigelsen var knyttet til lav utnyttelse i områdereguleringen.

Faglig råd om at det legges opp til en høy grad av lokal og naturbasert overvannshåndtering.

Faglig råd om at det sikres i bestemmelsene at stier skal legges i god avstand til vassdraget.

Faglig råd om at avstandskravet for sandlek justeres i tråd med regionale føringer (50-70 meter).

Faglig råd om at bestemmelsene sikrer at hensynet til klima blir ivaretatt ved detaljregulering.

Faglig råd om at det utarbeides en overordnet massehåndteringsplan.

Faglig råd om at det settes krav til rekkefølgen på utbyggingen.

Faglig råd om at planen gjennomgås på ny med tanke på lav utnyttelse.

Innsigelsen er løst, og de faglige rådene er svart ut. For detaljert beskrivelse av hvordan innspillene er behandlet vises det til merknadsdokumentet vedlagt saken.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Regional og kommunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftsmålene og Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser på natur-, klima- og miljøområdet. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer. Planleggingen skal også sikre at det innenfor det samiske reinbeiteområdet tas hensyn til reindriftens bruk av arealene.

Statlige planretningslinjer for klima og energi

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer. Retningslinjene tydeliggjør statens forventninger til hvordan dette skal gjøres, og statens bidrag til kunnskapsgrunnlag og veiledning.

Retningslinjene skal bidra til at:

- Norge når sine nasjonale klimamål som fastsatt i klimaloven
- Livsgrunnlaget og naturmangfoldet sikres for dagens og fremtidige generasjoner
- God forsyningssikkerhet for energi opprettholdes
- Samfunnet og økosystemene forbedres på og tilpasses klimaendringene
- Arbeidet med å redusere klimagassutslipp, mer effektiv og fleksibel energibruk, bedre klimatilpasning og andre miljømål ses i sammenheng
- Stat, fylkeskommuner og kommuner får klargjort sine roller og ansvar
- Kommuner og fylkeskommuner prioriterer klima- og energihensyn i sin myndighetsutøvelse, og kommunene i sin virksomhet.

4.2 Overordnede planer

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

I regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er Jørpeland definert som regiondelsenter. Regiondelsenter skal utvikles med sikte på å bli senter for hele kommunen.

Det planlegges for utvikling av levedyktige lokalmiljø i hele regionen med utbygging «innenfra og ut» i hvert tettsted.

Planområdet vurderes å havne i steds kategorien «nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder», hvor det gis retningslinje om en tomteutnyttelse på 60-100% BRA.

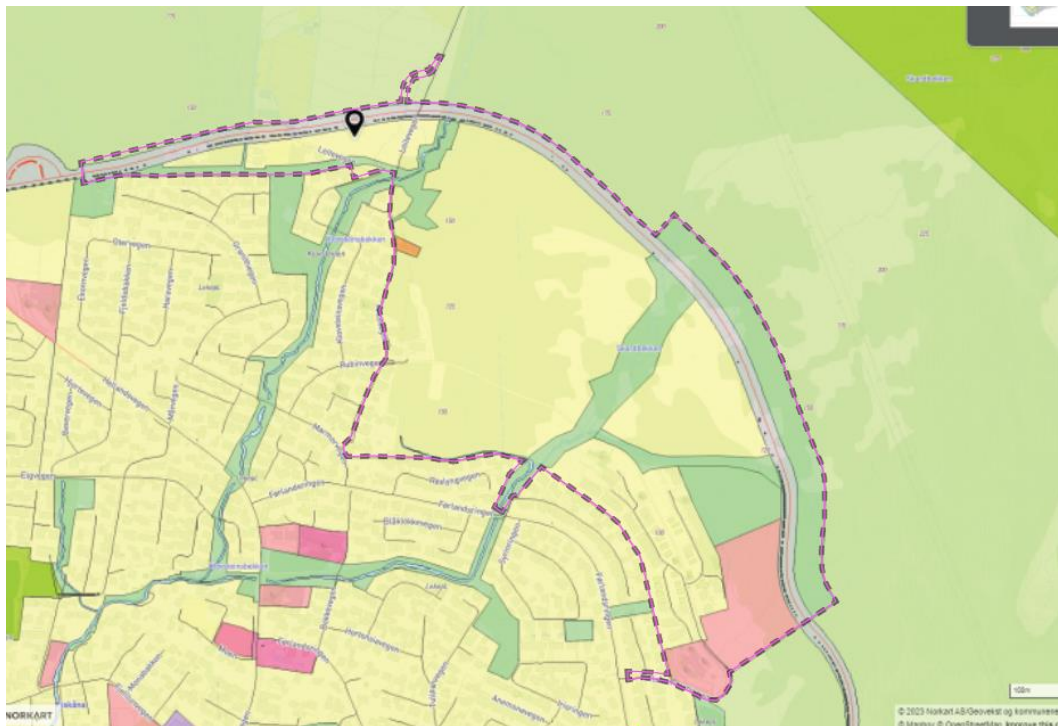
Det er følgende mål for kategorien:

- Tilrettelegge for varierte og arealeffektive boligområder.
- Bilfrie uteområder og gatetun, og god tilkomst til gang/sykkelveier og kollektivholdeplass.
- God tilpassing til landskapet og omgivelsene rundt.

Planområdet havner i kategorien øvrige områder, hvor det gis krav om minste felles uteoppholdsareal på 30-50 m² per boenhet.

Kommuneplan Strand 2012-2022

I kommuneplanen er planområdet avsatt til bolig, undervisning og grøntområde.



Figur 5 - Utklipp fra plankart, gjeldende kommuneplan for Strand 2012-2022

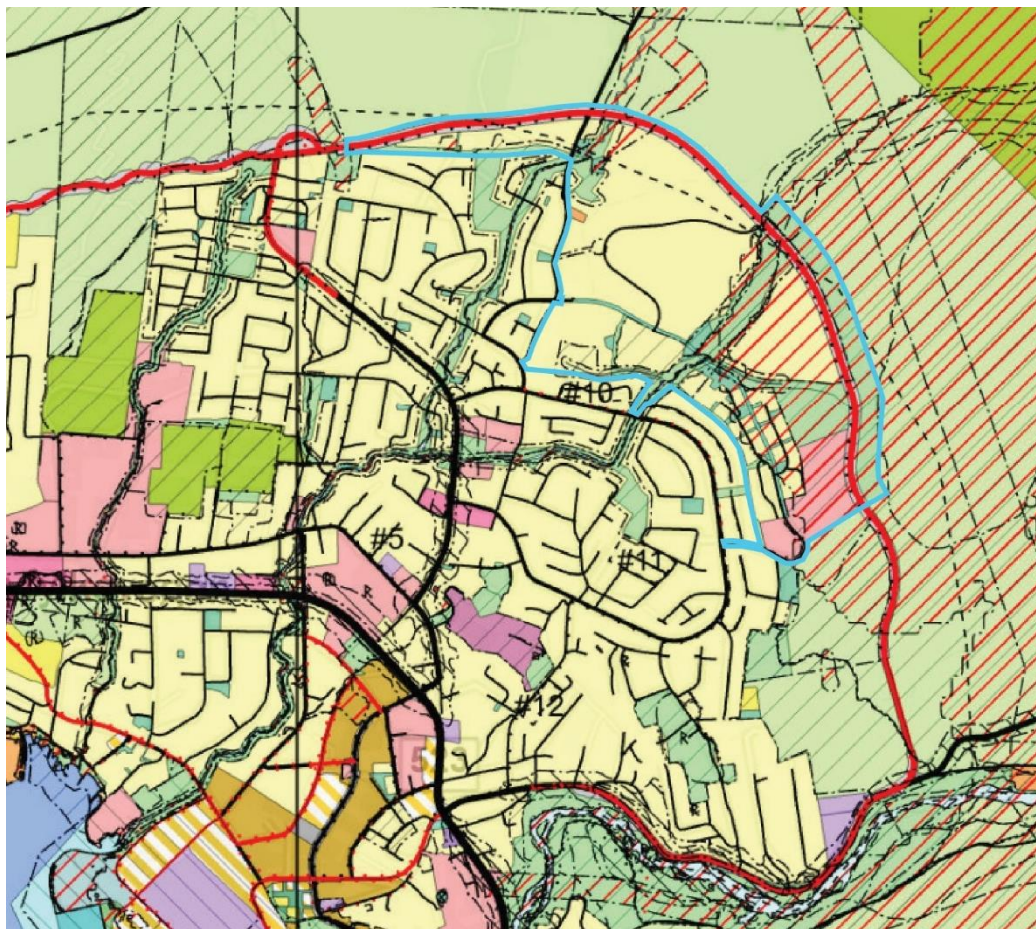
Relevante bestemmelser:

- Lekeplasser skal ha en beliggenhet slik at utendørs støynivå ikke overstiger 55 dB.
- Sandlekeplass utløses av minst 4 boliger og dekker inntil 25 boliger. Den skal ikke ligge mer enn 50 m fra bolig, og ikke være mindre enn 150 m².
- For hver boenhet skal det være minimum 15 m² felles uteoppholds- og lekeareal.
- Skarbekken: ved regulering av området skal det innarbeides tiltak for fordrøyning av flomvann til Fiskånå.
- Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. boenhet pluss 1 bil pr. bolig for besøkende.

Strand kommuneplan 2024-2035 – til politisk behandling

Det pågår arbeid med ny kommuneplan for Strand kommune. Kommunestyret førstegangsbehandlet planforslaget 3. april 2024. Det er forventet andregangsbehandling første kvartal 2026.

I ny kommuneplan er gjeldende områdeplan tatt inn for planområdet. Se utklipp under:

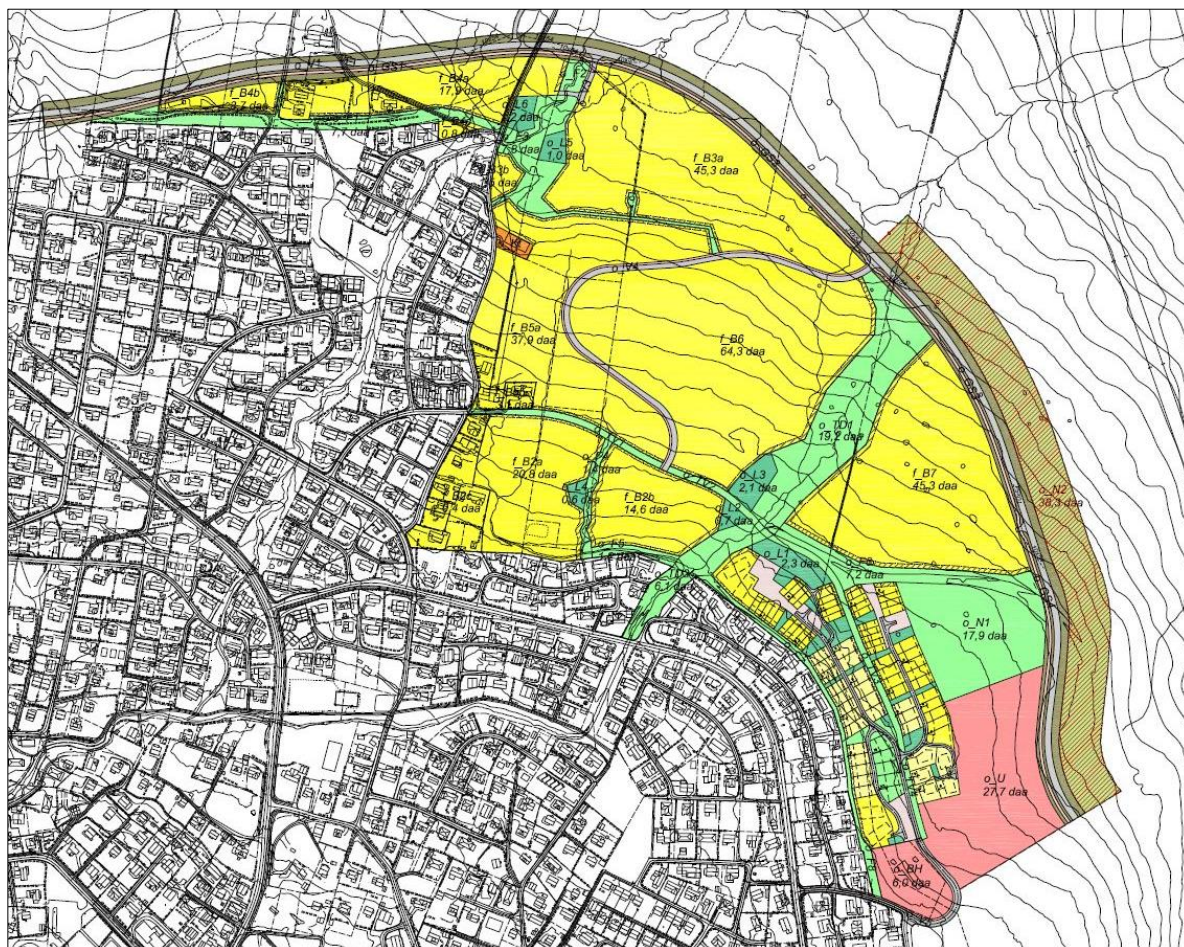


Figur 6 Utklipp av ny kommuneplan som er på høring. Områdeplanen er merket med lyseblå linje.

Gjeldende områdeplan for Skarbekken, plan 10-15

Gjeldende områdeplan for Skarbekken legger til rette for friområder, undervisning og bolig og tilhørende funksjoner

- Utnyttelsen varierer for feltene, men områdeplanen har en samlet tetthet på 2,0-2,5 boliger per dekar.
- Parkering skal løses i henhold til kommunens til enhver tids gjeldende parkeringsvedtekter. Eneboliger skal ha minst 2 biloppstillingsplasser, og leiligheter og rekkehus skal ha minst 1,5 biloppstillingsplasser.
- Felt utenom B1 har maks høyde for bebyggelse på 10 m over høyeste planerte terreng rundt bygningen.

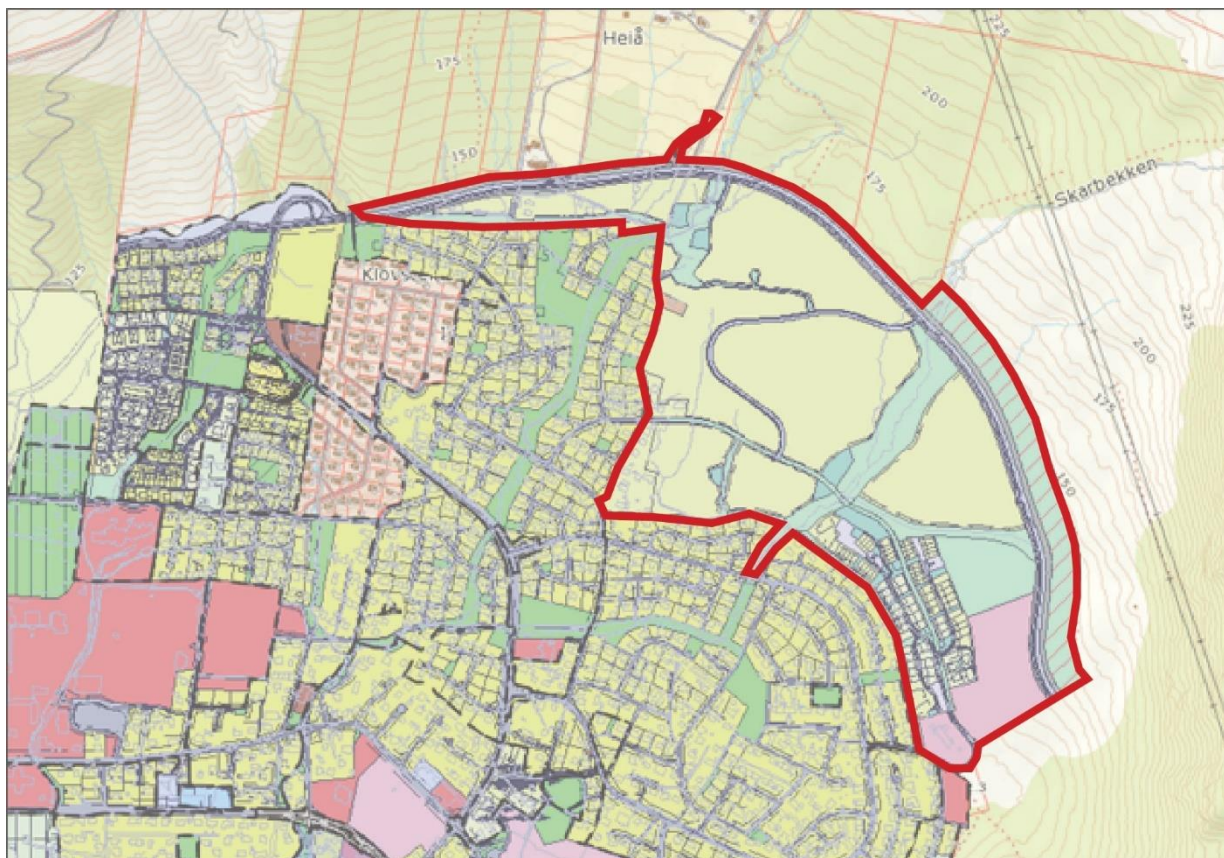


Figur 7 Utklipp av gjeldende områdeplan for Skarbekken, datert 24.10.2011.

5 Beskrivelse av planområdets eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet er på ca. 528 dekar og grenser til eksisterende eneboligbebyggelse i sør og LNFR område i nord og øst. Planområdet ligger nord for boligområdet på Førland og øst for boligområdet Klovsteinsbekken. Planområdet ligger ca. 1 km fra fv. 523 og ca. 1,5 km fra sentrum.



Figur 8 Utklipp av kommuneplanens arealdel hvor planområdet er markert med rød linje.

5.2 Dagens arealbruk og stedets karakter

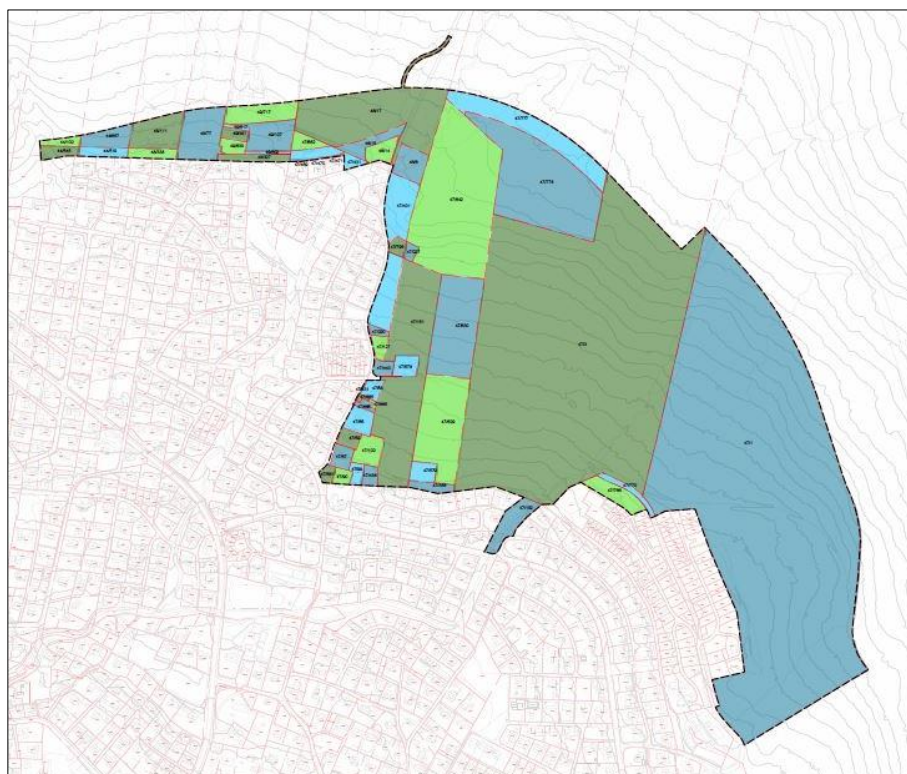
Planområdet består i dag av friområde med stier og vegetasjon med trær, busker og gress i kombinasjon. Området grenser til eksisterende bebyggelse mot sør og vest, og friområde og utfartsområde i nord og øst. Felt B1, sør i områdeplanen, er delvis ferdig utbygd, i tråd med områdeplanen. Skarbekken ligger i et åpent landskap med storslått utsikt mot fjord og fjell. I området finnes det frodig lauvskog, urer og bekker.



Figur 9 Stedets karakter

5.3 Eiendomsforhold

Planområdet består av 30 ulike eiendommer. De to største grunneierne er Strand kommune og en grunneiergruppe representert ved Jonny Jørmeland. Ut over dette er det flere private eiendommer, spesielt i vestre del av planområdet.

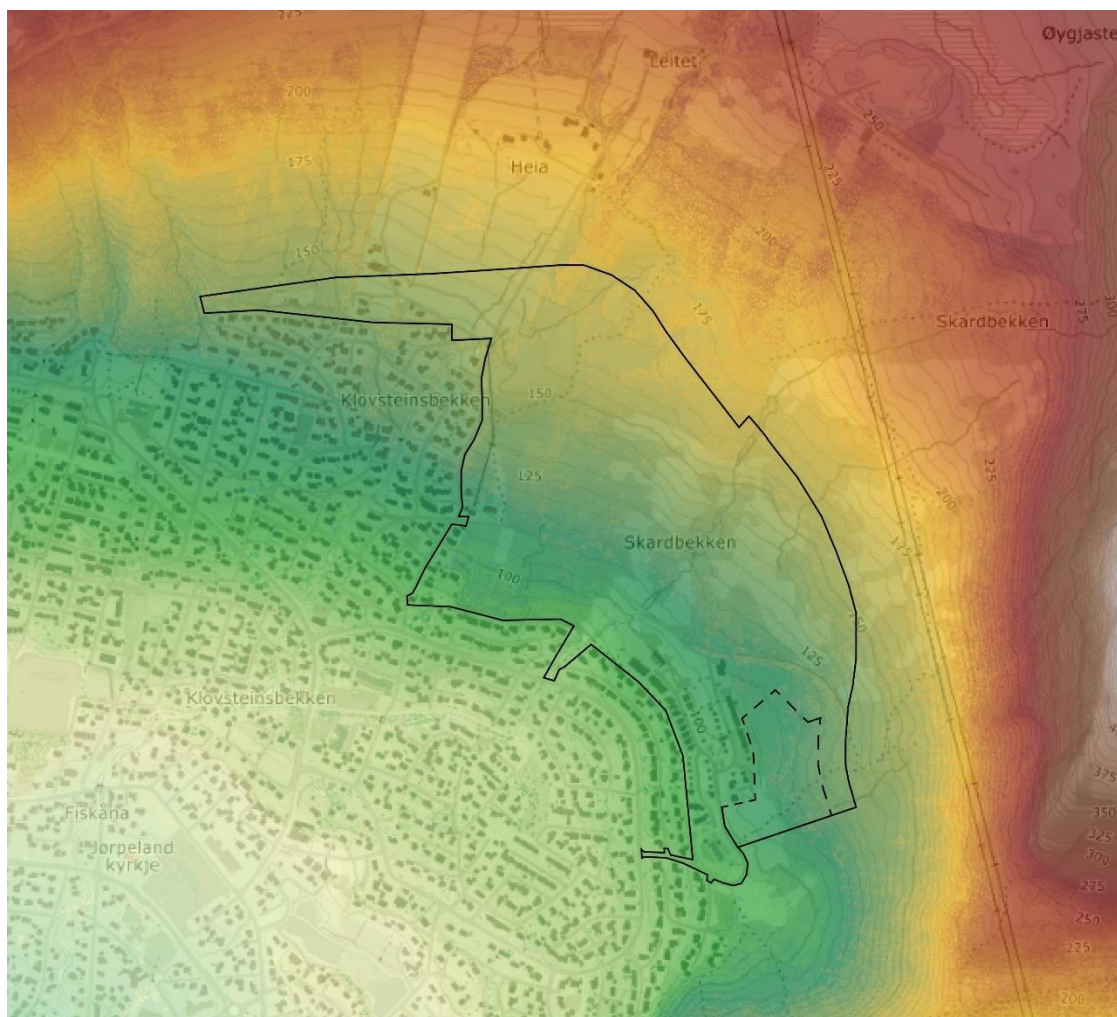


Figur 10 Illustrasjonen viser eiendommer innenfor planområdet, felt B1 er ferdig utbygget, og ikke med i utsnittet.

5.4 Landskap

Topografi og landskap

Mot nordøst stiger terrenget opp mot Førlandsåsen. Planområdet er en del av det store landskapsamfiet som omgir Jørpeland. Øverste del innenfor planen ligger på kote +150, mens den laveste delen ligger på kote +90, det vil si høydeforskjell på 60 meter. Terrenget skrår jevnt som en trakt mot sørvest og Jørpeland sentrum. Torget i sentrum ligger på kote +17.



Figur 11 Planområdet stiger mot nord og øst. Områdeplanen er vist med sort strek, feltet som detaljreguleres er vist med stiplet strek (kilde: høydedata.no).

Solforhold og lokalklima

Området skrår mot sør og vest, noe som gir gode solforhold. Området ligger utsatt til for vindretninger fra øst og sørvest. Fra sørvest vil vinden stå rett på området uten noen naturlige hindringer.

Jørpeland kan som øvrige steder i regionen tidvis være utsatt for mye regn. Ved langvarig regnvær kan det medføre lokale flombekker, og fare for flomhendelser i bebygde områder.

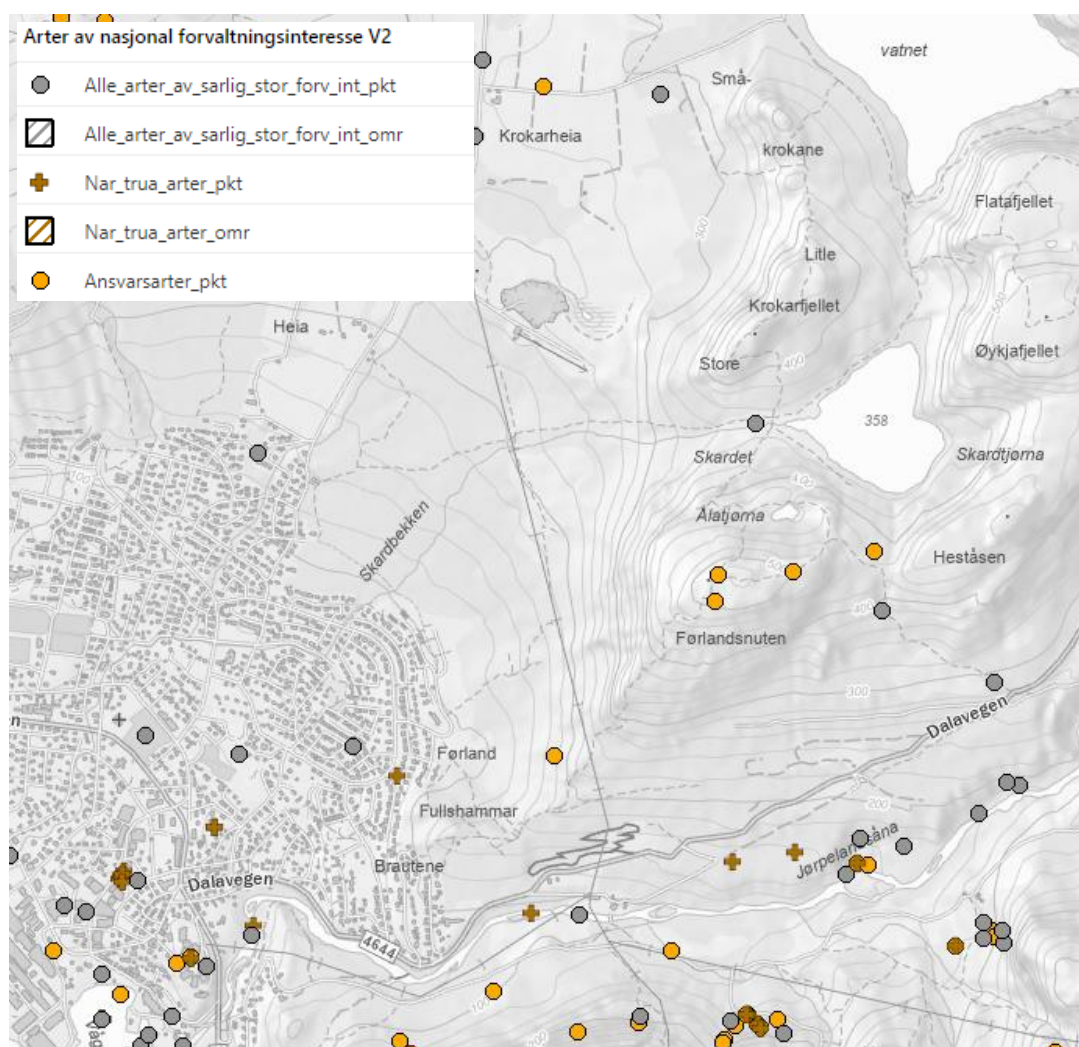
5.5 Kulturminner

Det er ikke registrerte kulturminner i planområdet. I uttalelse fra Fylkeskommunen vedrørende gjeldende plan, er det ikke vurdert behov for nærmere forundersøkelser.

5.6 Naturmiljø og naturmangfold

Planområdet er i hovedsak dekket av blandingskog som bjørk med innslag av furu. Bunndekket består i stor grad av lyng, einerkratt og gras.

I Naturbase kart er det ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet, men flere i nærhet til planområdet. I Gneisveien, like vest for Klovsteinsbekken, er karplanten krypjonsokkoll som er en sterkt truet art. I Førlandsringen er det registrert eplerose, som er en nær truet art. Det er også registrert en rekke arter i kategorien ansvarsarter, i nærhet til planområdet. Det gjelder arter som rypebær, heimose, gullhårmoser og heipilerke.

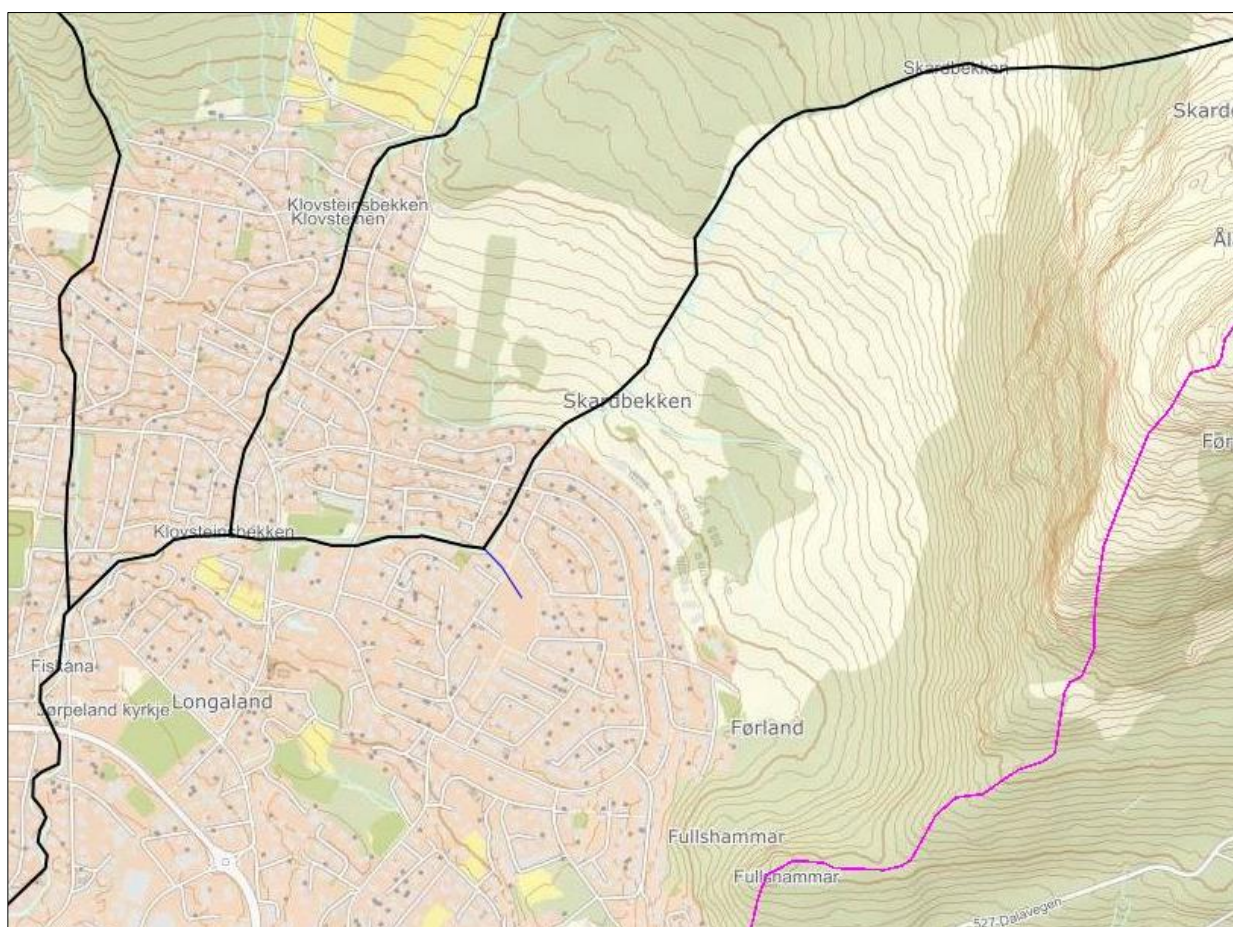


Figur 12 Utklipp av Naturbase kart som viser registrerte arter nær planområdet.

5.7 Bekker

Flere bekker renner gjennom planområdet, med Skarbekken midt gjennom planområdet. Vest for Skarbekken renner Klovsteinsbekken og Sørskarbekken. Klovsteinsbekken og Skarbekken møtes lenger nede i Fiskåna, vest for Hellandsvegen, som renner ut i havet. De tre bekkene har stort nedslagsfelt som legger press på bekkene, særlig ved hyppigere hendelser med ekstremnedbør. Jørpeland opplevde en 200-års flom september 2018 hvor det ble målt 106,8 mm nedbør på ett døgn, flommen medførte store materielle skader. Siden den gang har kommunen lagt ned mye arbeid i skadeforebygging, og da regnværet Hans traff Ryfylket 8. august 2023 ble det ikke registrert skader, selv om målestasjonen nærmest Jørpeland viste 107,8 mm nedbør.

Det vil være viktig å sikre ved planlegging av området at avrenning til bekkene ikke blir større enn i dagens situasjon. Risiko og sårbarhet vedrørende flom i bekkene er nærmere beskrevet i vedlagt ROS-analyse.



Figur 13 Det er to store vassdrag innenfor planområdet, Skarbekken og Klovsteinsbekken, i tillegg renner det flere mindre bekker gjennom planområdet.

5.8 Friluftsliv og rekreasjon

Karttjenesten Naturbase kart for Miljødirektoratet viser ikke registrerte områder for tur- og friluft ved planområdet, med ved befaring av området er det påvist stier som er del av et større stinettverk. Stiene leder blant annet til Førlandsnuten, Regnarvatnet og dagsturhytta Hammarbu.



Figur 15 Dagsturhytta Hammarbu



Figur 16 Det er mange turstier nær planområdet



Figur 14 Dagsturhytta Hammarbu

5.9 Sosial infrastruktur og barn og unges interesser

Planområdet ligger i overkant av 1 km fra sentrum i luftlinje hvor man finner det bredeste utvalget av dagligvarebutikker og ulike servicetilbud. Det ligger to barnehager i nærhet til planområdet, mens barne- og ungdomsskole ligger i overkant av ca. 1 km fra planområdet i luftlinje. Det er god kapasitet på skolene, jf. Notat vedrørende flytting av skoletomt (vedlagt).

Det er ikke gjennomført barnetråkkregistrering ved planområdet, men det antas at området benyttes til lek og tur på grunn av skogsområdene.

5.10 Universell utforming

Planområdet består av et bratt terreng med stigninger på 10-20%. Det er etablert en tursti fra Fullshammarvegen til Rubinvegen, turstien går på tvers av stigningen, og er stort sett flat. Stien er asfaltert og belyst i sør hvor det er etablert bebyggelse. Lekeplasser er strategisk plassert langs gangvegen.



Figur 17 Tursti mellom Fullshammarvegen og Rubinvegen er asfaltert der det er etablert ny bebyggelse

5.11 Barn og unges interesser

Det er ikke registrerte barnetråkk i området, men området benyttes til lek og rekreasjon. Gapahuken nord for planområdet brukes av barnehagen i feltet.



Figur 18 - Foto av gapahuk nord for planområdet.

5.12 Trafikk

Med unntak av felt B1 og eksisterende barnehage er planområdet ubebygd, og har ingen kjøreadkomst. Fremtidig adkomst til planområdet blir via Hellandsvegen og regulert ringveg nordøst for bebyggelsen. For felt B8 som detaljreguleres bli adkomst fra Førlandsringen og Fullshammarvegen.

Trafikkmengde og ulykker

Hellandsvegen har en trafikkmengde på 1200 ÅDT (2010, SVV), nord for Førlandsringen. Sør for Førlandsringen er trafikkmengden på 3800 ÅDT (2012, SVV). Det er ikke politiregistrerte trafikkulykker i nærhet til planområdet, fra den siste femårsperioden.

Kollektiv, sykkel og gange

Bussrute nr. 100 går fra Jørpeland sentrum via Fullshammarvegen til Solbakk terminal, Hundvågkrossen og videre til Stavanger sentrum. Bussen går 4 ganger i timen i rushtiden og 2 ganger i timen utenom rushtiden. Fra Solbakk terminal kan man også ta bussrute nr. 101 som kjører til SUS, UiS og Forus i hverdage. Bussruten vil ha 4 avganger i timen i rushtiden og 2 avganger i timen ellers.

Med unntak av felt B1, og forbindelsen til Rubinvegen er det ikke opparbeidet gang- og sykkelvei. Boligområdene sør for planområdet har et finmasket vegnett med mange mulige traseer for sykkel og gange. Langs Hellandsvegen og Fullshammervegen er det etablert ensidig gang- og sykkelveg. Deler av Førlandsringen mangler separat gang- og sykkelveg.



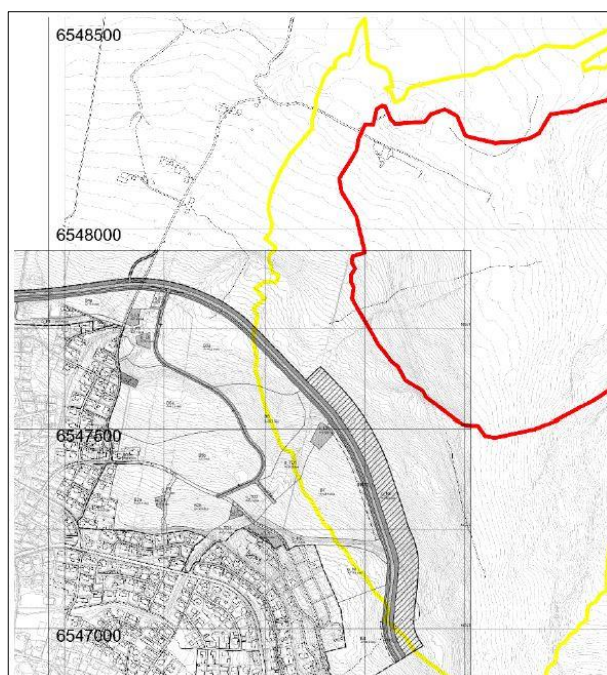
Figur 19 Gang- og sykkelveg i Hellandsvegen som er adkomstveien for bil til området.



Figur 20 Gang- og sykkelveg i Førlandsringen som blir adkomst til felt B8.

5.13 Støy

Det er utarbeidet egen støyvurdering som er vedlagt saken. Planområdet er utsatt for støy fra skytebanen på Leite, ca. 500 – 600 m nordøst for planområdet. På grunn av avstand og høyt lydinnfall er det ikke aktuelt å gjennomføre generelle skjermingstiltak i planområdet mot støy fra skytebanen. Det mest hensiktsmessige vil være tiltak på standplasshuset.



Figur 21 støysonekart for Jørpeland skytterlag

I tilsendt rapport som omhandler støy fra skytebanen står det at det kan være noe refleksjonsstøy fra fjellet sørøst for banen og at skytterlaget bekrefter at det er et tydelig hørbart ekko fra dette. Refleksjonslyden er imidlertid ikke tallfestet. Dersom refleksjonslyden er like sterk i planområdet, som direktelyd fra skytingen, vil det være lite å hente på tiltak på standplassbygget. Det anbefales derfor at man gjennomfører kontrollmålinger av refleksjonslyden ved planområdet før man eventuelt gjennomfører tiltak på standplasshuset. Dersom refleksjonslyden er like høy som direktelyden, anbefales det at man gjør fasadetiltak på boligene i stedet for tiltak på standplasshuset. I tillegg bør uteplasser plasseres så nært bygningskroppene, på skjermet side av boligene for å få en viss reduksjon i støynivå fra skytebanen.

Området er ikke påvirket av vegstøy fra eksisterende situasjon (Kilde: Støyrapport, Brekke & Strand, datert 26.09.19).

I støyvurderingen som er utarbeidet er det medregnet at skoletomten omdisponeres til bolig. Omdisponeringen til bolig øker trafikkmengden i Fullshamarvegen og medfører mer støy enn for situasjon med skoletomt. Støyvurderingen viser likevel at det er akseptable støyforhold ved etablering av bolig på skoletomten.

5.14 Grunnforhold og forurensning

Multiconsult har utført skredfarevurdering for naturlig terreng i forbindelse med endringen av områdeplanen i 2019. Basert på helning/topografi, vegetasjon, kjente snødybder og ingen tidligere kjente skredhendelser vurderes sannsynligheten for snø-, jord-, flom- og sørpeskred som mindre enn gjeldende krav i TEK 17.

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.

Selv om sannsynligheten for skred er vurdert å være liten, er det likevel sannsynlig at det kan bli problemer knyttet til flom/overvann. Det er mange bekker gjennom planområdet. Ved prosjektering må det tas ekstra hensyn til håndtering av overvann og bevaring av eksisterende bekkeløp i hele området. Det er viktig at stikkrenner/bruere etc. har store nok dimensjoner til å ta unna vannet for å unngå at eksisterende bekker tar nye vannveger, samt å unngå at disse tettes igjen (Kilde: Skredfarevurdering, Skarbekken, Multiconsult, datert 18.10.19).

Løsmassekart fra NGU viser at planområdet består av tykk morene.

I likhet med støyrapporten er ras-vurderingen gjort med utgangspunkt i at skoletomten er omdisponert til boligformål. Ras-vurderingen viser at skoletomten egner seg for boligformål.

Temakart-Rogaland viser at det ikke er registrert forurenset grunn innenfor planområdet.

5.15 Teknisk infrastruktur

Planområdet er i stor grad ubebygd og det er i hovedsak etablert infrastruktur i felt B1, barnehagen (felt o_BH) og turvegen (felt o_TV1-3). Det er i tillegg etablert et høydebassen innenfor felt o_KT, samt en hovedvannledning Ø225 som går langs Leitevegen til høydebassenget. Nordøst for planområdet går det en høyspentledning i luftspenn.

6 Beskrivelse av planforslaget for områdeplanen

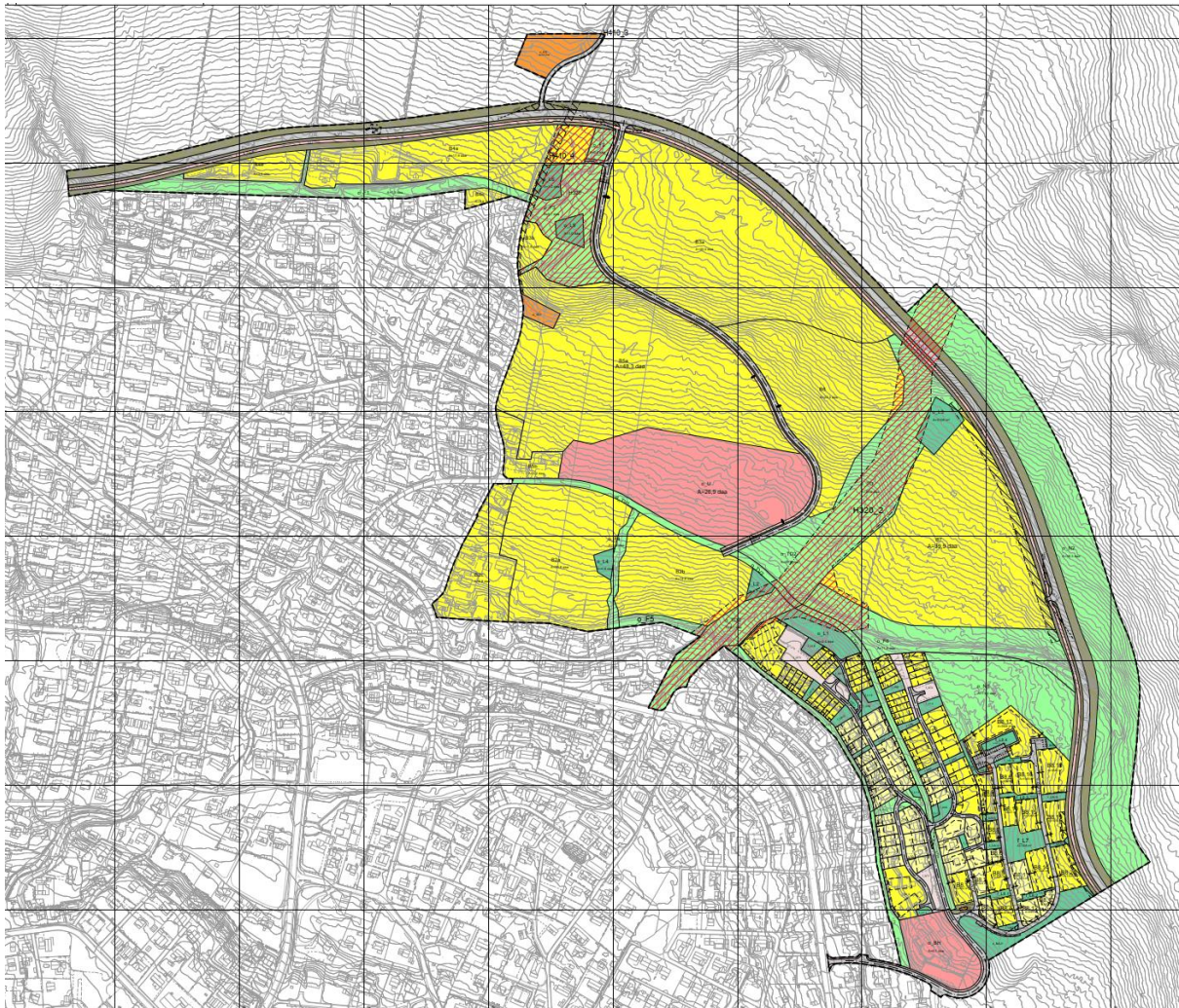
6.1 Formål

Det foreslås endringer i gjeldende områdeplan for Skarbekken, plan 10-15, vedtatt i 2011. Gjeldende områdeplan krever store infrastrukturtiltak for neste byggetrinn. Dette har medført at etablering av boliger i området har stoppet opp. På bakgrunn av de store infrastrukturtiltakene foreslås det endringer i veinettet, slik at utbygging av områdeplanen ikke er avhengig av etablering av ringveien i like stor grad. I tillegg endres felt o_U til boligformål, hvor undervisningsformålet flyttes internt i områdeplanen.

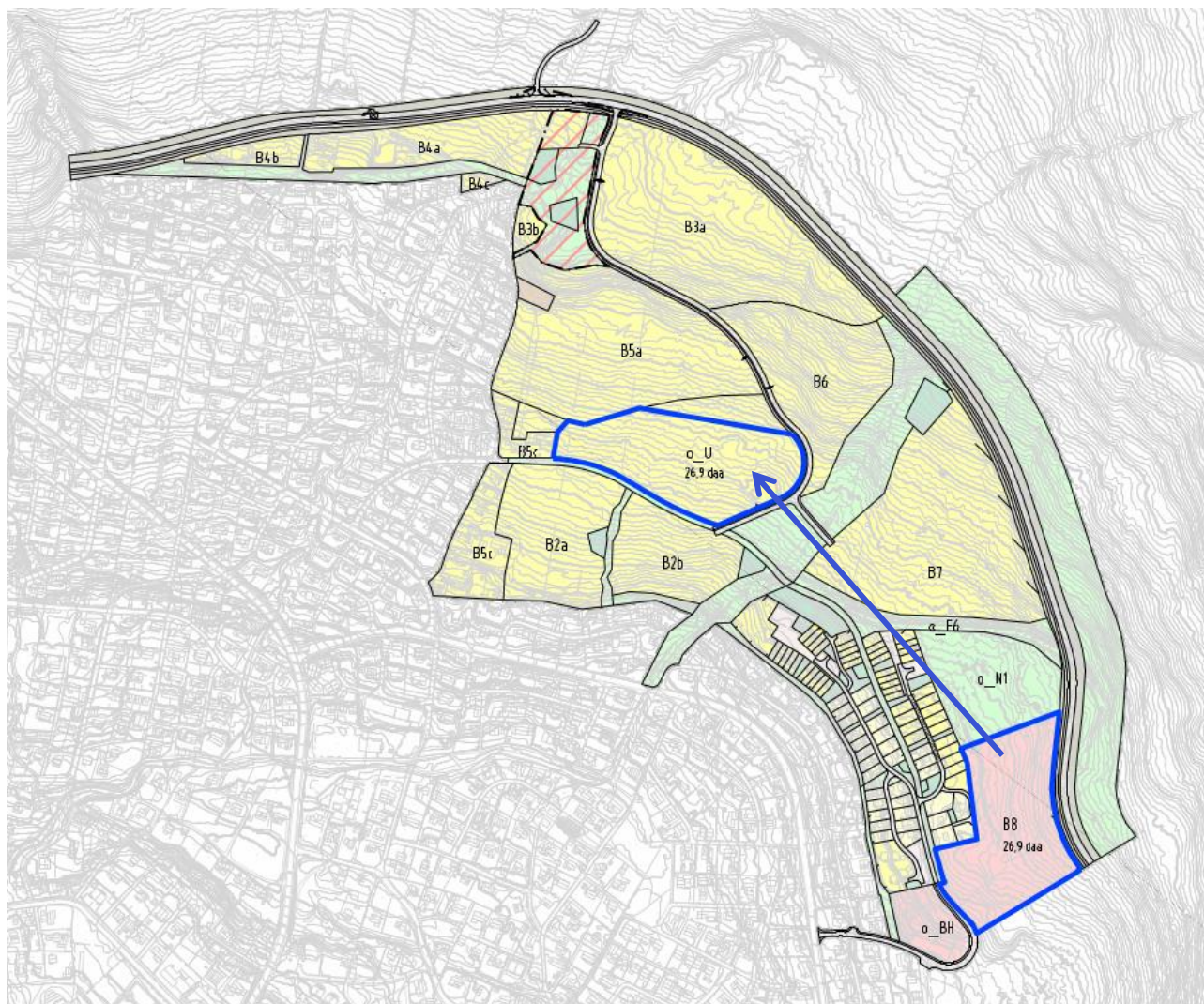
Følgende hovedendringer er foreslått:

- 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.
- Planområdet er utvidet, og det er regulert inn areal til kommunalteknisk anlegg- overvannsbasseng, iht. vedtakspunkt.

Utover dette er formålet med planen det samme som i gjeldende plan, som er å legge til rette for utbygging av bolig med gode grøntområder. Det legges til grunn at det skal fremkomme tydelig hvilke endringer som foreslås.



Figur 22 Utklipp av foreslått plankart.



Figur 23 Område o_U avsatt til undervisning flyttes internt i områdeplanen til felt B5b. Størrelsen på skoletomten opprettholdes. Felt B8 detaljreguleres til boligformål og utvides mot nord.

6.2 Reguleringsformål/ arealregnskap

Tabellen nedenfor gir oversikt og reguleringsformålene som inngår i områdeplanen.

Reguleringsformål	Størrelse (daa)
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	230,6
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	16,5
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	27,8
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	4,8
Barnehage	6,1
Undervisning	26,9
Øvrige kommunaltekniske anlegg	4,2
Renovasjonsanlegg	0,1
Lekeplass	12
Uteoppholdsareal	4,2
Annet uteoppholdsareal	3
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	28,8
Fortau	0,7
Gatetun	4
Gang-/sykkelveg	8,5
Gangveg/gangareal/gågate	0,3
Annen veggrunn – grøntareal	32,6
Parkering	1
Grønnstruktur	
Naturområde	51,6
Turdrag	26,7
Turveg	6,2
Friområde	35,1
Sum	531,7

6.3 Overordnet plangrep

Skarbekkenområdet har sterke natur- og landskapskvaliteter som søkes bevart og videreført i størst mulig grad i områdeplanen. Intensjonen er å legge opp til en utvikling av området som en helhetlig bebyggelse med naturkvalitetene som identifikasjonselement. Det legges vekt på å sikre de grønne strukturer, og dermed bevare de naturlige systemene som bekkeløp og spredningskorridorer, så vel som å skape gode uterom for beboerne.

For Jørpeland er naturen og fjellene viktige rekreasjonsområder. Hovedgrepene i planen skal sikre offentlig ferdsel gjennom Skarbekkefeltet og bevaring av det stedege landskapet. Turdragene rundt Skarbekken, Klovsteinsbekken og kanalen som løper ut i Skarbekken er etablert som de førende strukturene i feltet. Bekkeløpene styrkes som rekreative områder og opprettholdes som naturdrag. I tillegg sikres offentlig ferdsel langs mindre kanaler og i passasjer gjennom bebyggelsen.

Gangforbindelser som går på tvers av kotene vil på grunn av topografien ikke kunne oppnå universell utforming. Sentralt i feltet er det derfor etablert en hovedgangveg som går på langs med kotene og sikrer universelt utformet tilgang til eksisterende barnehage i øst. Hovedgangvegen er et sted beboere møtes, og derfor er det viktig at ulike funksjoner og kvaliteter knyttes opp mot den. I områdeplanen er det lagt to større lekeplasser langs hovedgangvegen. Stedet der hovedgangvegen krysser turdraget rundt Skarbekken og kanalen, blir det sentrale møtestedet i feltet, og tilknytningspunktet for ferdsel nedover mot Jørpeland sentrum eller ut i marka.

Topografien i feltet er relativt bratt og stiller krav til utforming av veger. Vegføring er lagt mest mulig med terrenget for å unngå høye skjæringer og med minst mulig stigningsforhold. Adkomstveger til boligfeltene utformes i tråd med prinsippene om universell utforming, til den grad det er mulig. Inndelingen av delfeltene følger grøntdrag og terreng, veger og strategi for byggetrinn.

Planens intensjoner om å bevare naturkvalitetene ivaretas først og fremst i grøntdragene, og ved at lekeplasser og andre friarealer opparbeides med hensyn til eksisterende terreng. Landskapet bør bearbeides ved å understreke karakteristiske morfologiske landskapstrekk som skrenter og fordypninger, og elementer som steiner, trær og annen vegetasjon. Ny beplantning knyttes opp mot en naturlig utvikling av eksisterende vegetasjon.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

Boligfeltene blir en naturlig forlengelse av eksisterende boligområder i sør og vest. Mellom boligfeltene er det regulert friområder, naturområder og turdrag som strekker seg i nord-sør og i øst-vest retning. De grønne områdene er lagt til bekker som renner gjennom planområdet. Grøntdragene sikrer en grønn forbindelse fra byen og boligområdene, til skog og turområder.

Skarbekkenfeltet vil bestå av en sammensetning av boliger som dekker behovet til ulike brukere. En variert boligsammensetning vil skape mangfold av husholdninger i ulike størrelser og varierte aldersgrupper. Det legges opp til en tett-lav bebyggelse med eneboliger, kjedehus, rekkehus og leiligheter. Leiligheter planlegges først og fremst i flerfamiliehus som 4-6-mannsboliger og ikke som blokkbebyggelse.

Terrenget som skråner mot sør og vest gir gode muligheter for at alle boligene kan få utsikt til både fjorden og fjellet.

Byggehøyder

Følgende høyder gjelder i områdeplanen dersom ikke annet er spesifisert under delfeltene:

Innenfor områdeplanen tillates det bebyggelse med flatt tak og saltak med maks gesimshøyde på 6,5 m og maks mønehøyde på 10 m. For pulttak er maks laveste gesims 6,5 m og maks høyeste gesims 8 m.

Høyder måles fra laveste planerte terreng rundt boligen.

Grad av utnytting

I bestemmelsene er det stilt krav til at det ved detaljregulering av feltene i områdeplanen skal utnyttelsesgrad fastsatt i overordnede planer legges til grunn.

Kravet i gjeldende kommuneplan (2012-2022) er minimum boligtetthet på 1,5 boliger per dekar for nye større boligområder. Mens nye boligområder som ligger nærmere busstraseer enn 300 meter skal ha en gjennomsnittlig boligtetthet på min. 2,5 boliger per dekar.

Endring av områdeplanen medfører ingen endring i utnyttelse, med unntak av for felt B8 (tidligere felt o_U) som vil ha en boligtetthet på min. 2,0 og maks 3,1 boliger per dekar.

Tabellen under gir en indikativ oversikt over mulig antall boenheter per delfelt og tilsvarende boligtetthet (boliger/daa). Opplysningene er kun veiledende, og endelig utnyttelsesgrad for de enkelte feltene vil

Felt	Areal (daa)	Min. tetthet/ antall boenheter	Maks tetthet/ antall boenheter
B1	42,6	2,3 / 98	2,4 / 102
B2a/B2b	35,4	2,0 / 71	3,0 / 106
B3a	46,0	2,0 / 92	3 / 138
B3b	1,5	1,5 / 2	2,0 / 3
B4a/B4b	21,5	1,0 / 22	1,5 / 32
B4c	0,8	1,0 / 1	2,0 / 2
B5a	48,3	2,0/97	2,5/121
B6	24,3	2,0 / 49	2,5 / 61
B7	39,9	2,0 / 80	2,5 / 100
B8	31,1	2,6 / 80	3,1 / 95
SUM	291,4	2,0 / 592	2,6 / 760

Tabell 6-1 Areal og indikasjon på min/maks boligtetthet ved de ulike delfeltene.

Identitet

Delfeltene for boligbebyggelse er avgrenset av grøntdrag og lekeplasser, tilgrensende boligfelt, vegger og terreng som gir føringer for utforming av bebyggelsen. Innen delfeltene er det også ulike landskapsmessige trekk og kvaliteter som eks. nærhet til barnehage, grøntdrag eller utsiktsforhold.

Det legges opp til at boligbebyggelsen og fellesområder i delfeltene skal utvikles med en egen identitet ved at kvalitetene innen hvert delfelt bevares og forsterkes. Intensjonen er å oppnå et variert og samtidig helhetlig boligområde ved fokus på de eksisterende landskapsmessige kvalitetene.

Landskap

Grøntstrukturene er hovedsakelig etablert rundt eksisterende kvaliteter i området, og utgjør de førende strukturene for områdeplanen. Det er satt av flere typer grøntstrukturer i området som angir ulik grad av opparbeiding og bruk: turdrag, friområde og naturområde. Intensjonen er å kunne drifte grøntstrukturene med en økologisk tilnærming – at områdene opprettholdes og utvikles uten større inngrep.

Landskapet i og rundt Skarbekkenområdet er dominert av lyngheivevegetasjon med stort innslag av spredte steiner og ur. Noen områder er beplantet med lerk og furu mens bjørk, eier og spredte furutrær dominerer. Flere bekkeløp renner spredt utover området, mens Skarbekken og Klovsteinsbekken er de navngitte hovedløpene. Disse settes av som brede turdrag i områdeplanen. Eksisterende kanaler og småbekker reguleres til friområder i smalere korridorer. Naturområdet o_N1 består hovedsakelig av ur med store steiner og er vanskelig tilgjengelig både som boligområde og friområde. Utvidelsen av felt B8 mot nord, er foreslått i en del av naturområde o_N1 som vurderes som egnet for utbygging. Den eksisterende uren ligger i hovedsak bare på overflaten.

Turdragene skal tilrettelegges for ferdsel med naturstier, men ellers ha minimale inngrep i vegetasjon og terreng. Dette sikrer bekkeløpene både som rekreasjonsområder og som spredningskorridorer for områdets dyr og planter. Rennende vann bør også søkes opprettholdt i detaljreguleringene. Friområdene rundt kanalene skal også hovedsakelig ha karakter av naturområde, men kan opparbeides i større grad for å tilpasses forskjellig bruk. Ved å bevare de naturlige bekkeløpene og kanalene kan også større vannmengder ledes unna boligfeltene i ekstreme situasjoner.

Hovedgangvegen i området er regulert inn som turveg. Turvegen er etablert i dag, og ble etablert i forbindelse med utbyggingen av felt B1.

6.5 Trafikkløsning

Løsning for kjørende

Planforslaget legger til rette for en ringveg, o_V1, som omkranser området på nordsiden av bebyggelsen. Ringvegen skal koble seg på forlengelsen av Hellandsvegen i vest, og strekker seg helt til sørøstsiden av planområdet. Det er ikke konkrete planer om å realisere ringvegen, men planen sikrer mulighet for realisering. Ringvegen har en bredde på ca. 7,5 m med rabatt og gang- og sykkelveg.

Største delen av delfeltene hvor det legges til rette for nye boliger har adkomst via fv. 534 Hellandsvegen og o_V1 og videre fra regulert internveg o_V3. Dette gjelder felt B2a, B2b, B3a, B4a, B5a og B6. Felt B7 har adkomst fra o_V1.

I gjeldende plan ble ringvegen i større grad benyttet som samleveg, se nærmere beskrivelse i kapitlet om trafikkmengder på neste side. Som følge av at mer trafikk ledes internt i delfeltet er det foreslått en høyere standard på veg, o_V3, i forhold til gjeldende plan. o_V3 er foreslått med en bredde på 6 m og gang-sykkelveg med rabatt mellom. I gjeldende plan var o_V3 foreslått smalere med fortau på 2,5 m bredde.

Felt B1 (som er utbygd) og B8 har adkomst fra Fullshamarvegen.

Det er i planområdet en del eksisterende bebyggelse og de vil som i dag få adkomst via Marmorsvingen og Leitevegen. Dette gjelder ikke for 3 boliger nordvest i planområdet: (47/562, 49/381 og 49/630) som inngår i delfelt B4a og dermed vil ha adkomst fra Hellandsvegen og o_V3.

Det tillates midlertidig adkomst for inntil 30 boenheter i felt B2a og B2b via Rubinvegen og turveg o_TV1. Dette er en midlertidig kjøreadkomst, og området vil på sikt få kjøreatkomst fra samleveg o_V3. Bakgrunnen for den midlertidige atkomsten er at området er naturlig å byggemodne tidlig i utbyggingen, samtidig som kjøreatkomst for dette arealet vil medføre bygging av uforholdsmessig mye veganlegg på et tidlig tidspunkt.

Det er videre tillatt adkomst til ny ringveg for eksisterende jordbrukseiendommer, samt for landbrukseiendom (gnr 49, bnr 107) med driftsbygning og bolighus.

Løsning for myke trafikanter

Det er planlagt følgende overordnede gang- og sykkelveger:

- Hovedgangvegen (o_TV1-o_TV3). Turveg på tvers av planområdet.
- Gang-/sykkelveg (o_GS1-o_GS2). G/s-veg parallelt med ringvegen.
- Gang-/sykkelveg (o_GS5) parallelt med o_V3.

Det er i tillegg planlagt følgende gangforbindelser i planområdet:

- Gangveg i turdraget langs Skarbekken (o_TD1-o_TD3).
- Gangsti i friområde langs kanalen (F6).
- Gangsti i friområde o_F1- o_F3 og o_F7 som forbinder boligområdene med øvrige grøntområder.

Det vil i detaljplanene bli etablert gangforbindelser som knytter boligområdene til grøntområdene i planen og som gir gangforbindelser mellom de ulike grøntområdene via boligfeltene.

Parkering

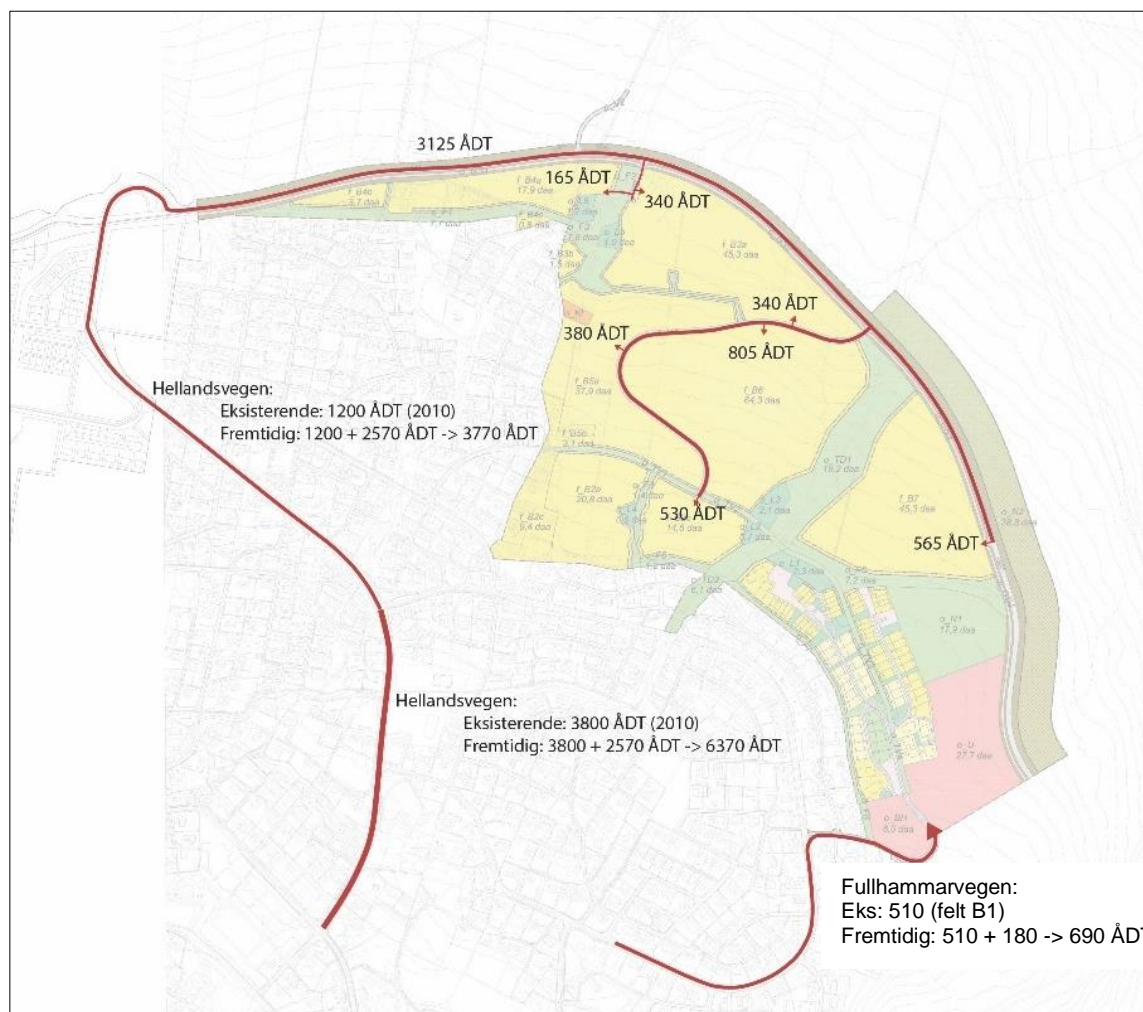
Parkeringsdekningen er foreslått i tråd med bestemmelser i ny kommuneplan som er under utarbeiding. Det vil si en parkeringsdekning på minimum 1 biloppstillingsplass, og maksimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

Trafikkmengde

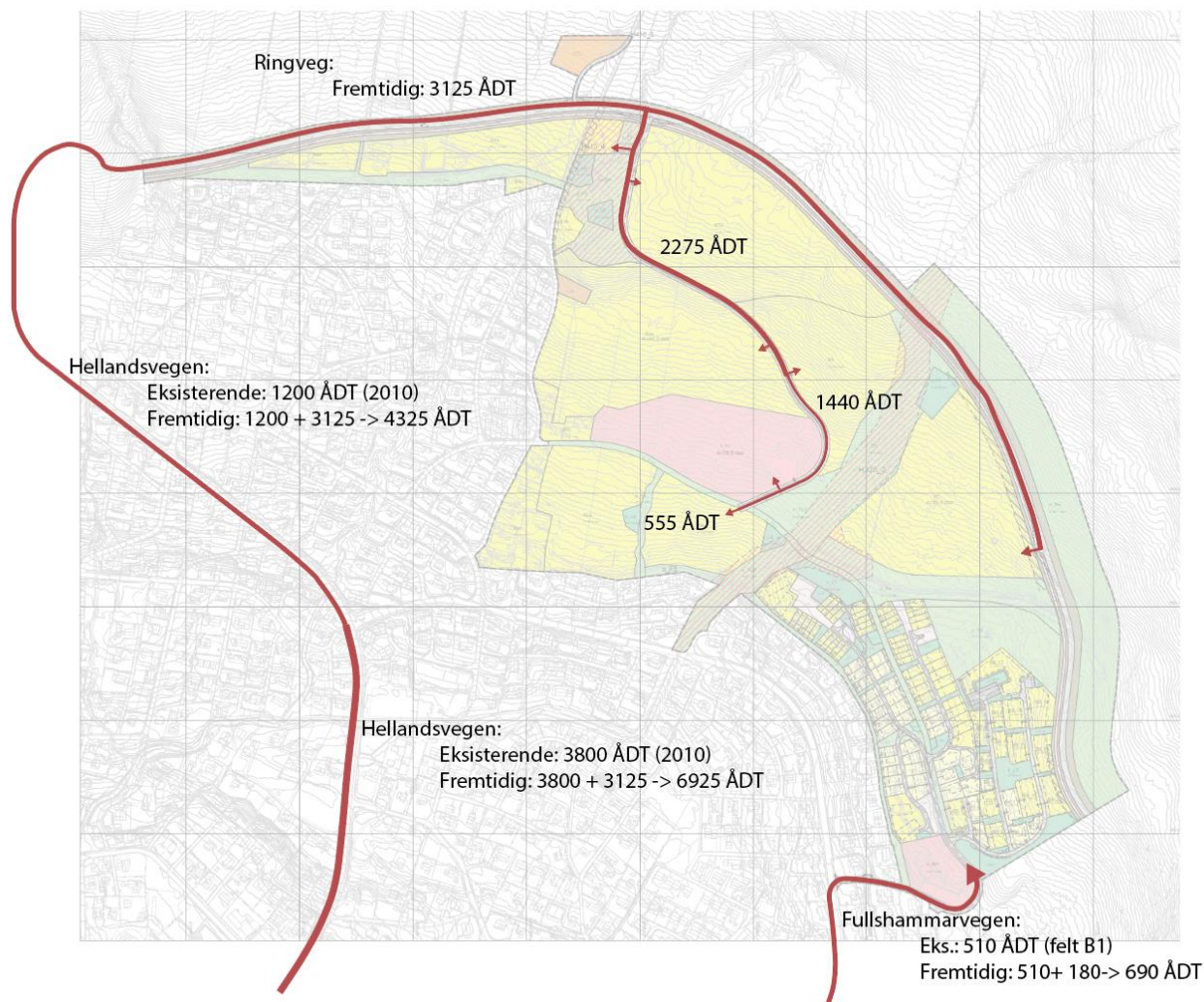
Boligtettheten for de ulike delfeltene varierer. Boligtettheten er sikret i bestemmelsene. Ved minimum utbygging vil det etableres 592 boenheter og ved maks utbygging 760 boenheter. For trafikkberegningene legges det til grunn maks boligutbygging. Trafikkmengden per boenhet regnes til 5 ÅDT. Dette gir en total trafikkmengde for ny bebyggelse på 3 800 ÅDT. 95

I planbeskrivelsen til gjeldende områdeplan er det beregnet en samlet trafikkmengde på 3 180 ÅDT, hvorav 143080 av disse vil genereres av den regulerte skolen.

Illustrasjonene nedenfor viser forskjellen i vegsystem og trafikkmengder mellom gjeldende plan og forslag til endret planforslag.



Figur 24 Vegløsning og trafikkfordeling for gjeldende områdeplan.



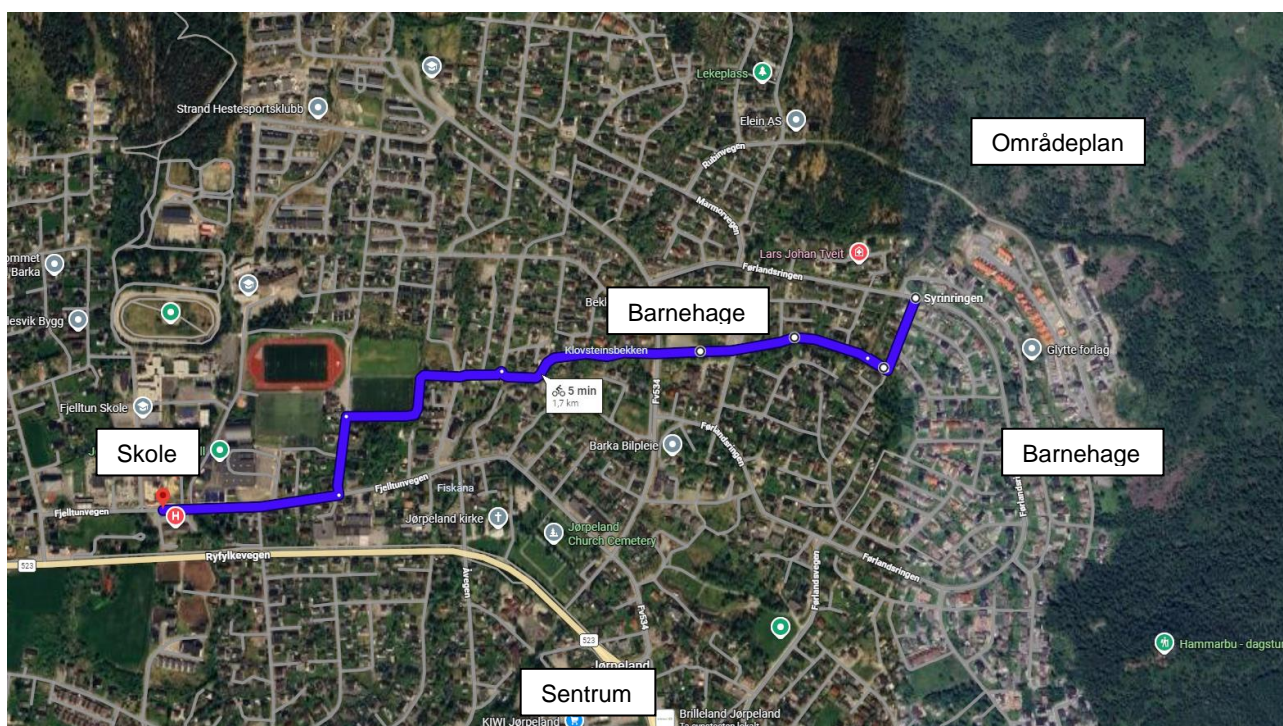
Figur 25 Vegløsning og trafikkfordeling for endret planforslag.

Skoleveg

Avstanden fra planområdet til eksisterende skole er om lag 1,7 km målt langs gang- og sykkelveg. Dette tilsvarer ca. 5 minutter med sykkel og ca. 20–25 minutter til fots. Gangtiden vil kunne være noe lengre på retur til planområdet grunnet stigning i terrenget. Planområdet er stort og består av flere delfelt, med flere mulige utgangspunkter. Vurderingen tar utgangspunkt i ferdsel fra Førlandsringen.

Store deler av strekningen til eksisterende skole går langs egen gang- og sykkelveg, langs Klovsteinbekken. Traseen vurderes på denne bakgrunn å gi en trygg skoleveg med god separasjon fra biltrafikk. Langs vegen til skolen passerer også Bekkevegen barnehage.

Områdeplanen legger i tillegg til rette for etablering av ny intern skoletomt innenfor planområdet. En eventuell realisering av denne vil gi kortere skoleveg og gode interne adkomster for gående og syklende fra boligområdene, og ytterligere styrke trafikksikkerheten for barn og unge.



Figur 26 - Skoleveg

6.6 Universell utforming

Planområdet er sideskrått med en helning på 10-20%. Det har således vært utfordrende å få til universell utforming i planområdet.

Det er i bestemmelsene satt krav til at planleggingen skal følge prinsippene for universell utforming der dette er mulig. Detaljreguleringsplanene tar stilling til hvordan dette løses i de ulike delfeltene.

Det er planlagt en hovedturveg som går på tvers av planområdet med en stigning på inntil 6,7%, i henhold til universell utforming. Turvegbeltet er regulert med en bredde på 8 meter, og er etablert som en asfaltert gang- og sykkelveg på 3 meter bredde med grøntarealer på sidene. Denne turvegen forbinder de ulike boligfeltene med grøntområdene og skoletomten, som foreslås flyttet til felt B5b. Turvegen knytter seg videre til Rubinvegen i vest og fortau langs Fullshammarvegen i sørøst.

Tilgjengelige boliger plasseres nær universelt utformede veger og gangstier. Andelen tilgjengelige boliger vil primært bygges der det er hensiktsmessig, som i eneboliger, kjedehus og leiligheter på terreng.

6.7 Skoletomt

Da det foreslås å flytte skoletomten internt i områdereguleringen er det gjort en ny vurdering av arealbehov. I gjeldende områdeplan er det satt av ca 26,9 daa til undervisningsformål med utgangspunkt i 400 elever og 50 ansatte.

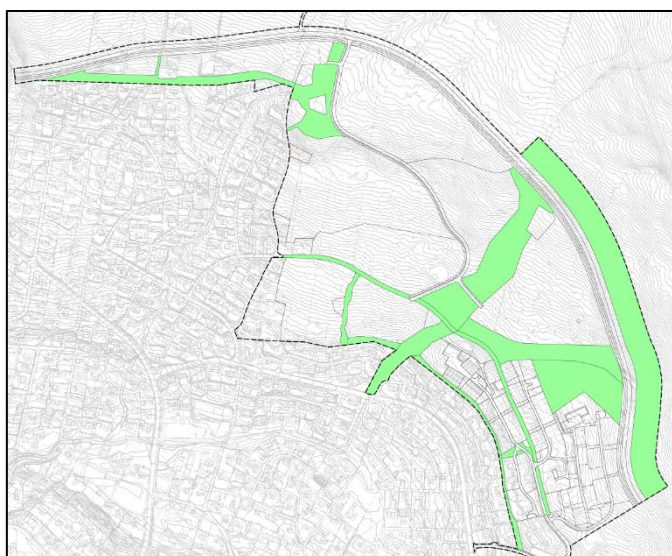
Felt B5b vurderes som mulig plassering av skoletomten på grunn av feltets sentrale plassering ift. eksisterende og fremtidige boliger, samt god adkomst for myke trafikanter fra regulert turveg/skoleveg som er universelt utformet. Vurderingen gjøres ut fra ulike faktorer, som plassering og avstander, skolekretsgrænse, adkomst for bilister og myke trafikanter, feltets egnethet og generert trafikkmengde og -støy. Kapasitet på eksisterende skoler på Jørpeland er også gjort rede for.

Nasjonale retningslinjer anbefaler 50 m² uteareal per elev. For en skole på 400 elever vil det da være anbefalinger om min. 20 daa uteareal totalt. I gjeldende områdeplan er skoletomten 26,9 daa. Et skolebygg med sokkeletasje vil bidra til å ta opp noe av terrengforskjellene, samtidig som det gir en naturlig inndeling av utearealet. Det skrånende terrenget og kravet om 20 daa lekeareal gjør at skoletomten sannsynligvis bør være større enn i gjeldende områdeplan. Felt B5b er i gjeldende regulering 32,9 daa, 6 daa større enn dagens skoletomt. Nøyaktig plassering og avgrensning av skoletomten må vurderes nærmere ved detaljregulering for å sikre et godt og rasjonelt skolebygg, med tilstrekkelig og uteareal av høy kvalitet.

En gjennomgang av referanseprosjekter anslår et skoleanlegg på rundt 3500 m² for en B14-skole med 400 elever. Skolen vil sannsynligvis bygges på mer enn et nivå, noe som potensielt reduserer BYA. Legger vi likevel til grunn 17 700 m² uteareal og 3 500 m² areal bygg, vil man stå igjen med i underkant av 6 daa til areal til øvrige funksjoner som droppsoner, parkering etc. Viser for øvrig til vedlagt notat vedrørende flytting av skole. Notatet var orienteringssak august 2023

6.8 Grønnstruktur

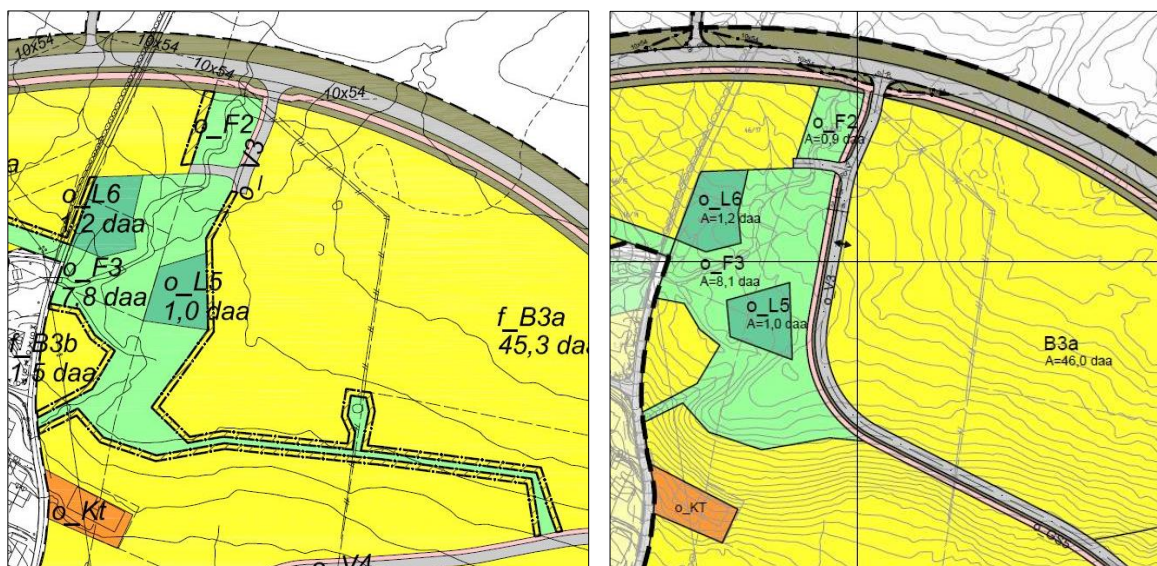
Friområde, naturområde, turveg og turdrag. Planområdet ligger innenfor et storlinjet skålformet landskapsrom med store skalaforhold. Bekkene innenfor planområdet har stor betydning som naturelement og i forhold til landskapsbilde da de har stor opplevelsesverdi og er med på å gi landskapet dets karakter. I planforslaget har det vært et viktig grep at Skarbekken og Klovsteinbekken inngår i et overordnet turdrag. Illustrasjonen til høyre viser regulert grønnstruktur innenfor planområdet. Hovedstrukturen på grøntområdene er ikke endret.



Figur 27 Oversikt over planens grønnstruktur.

o_L3 flyttet lenger nord i feltet. Endret plassering for kvartalslek o_L3 medfører lenger avstand og bedre fordeling mellom kvartalslekene i områdeplanen.

Friområdet mellom felt B4 og B3 er justert som følger av justering av samleveg. Den grønne korridoren i gjeldende plan er en turforbindelse fra friområde o_F2 og o_F3 til samleveg o_V4. I planendringsforslaget er samlevegen lagt inntil friområdet og vil dermed ha forbindelser for myke trafikanter til gang- og sykkelvegen. Fremkommeligheten og forbindelsene for myke trafikanter vurderes å være likt for de to planene.

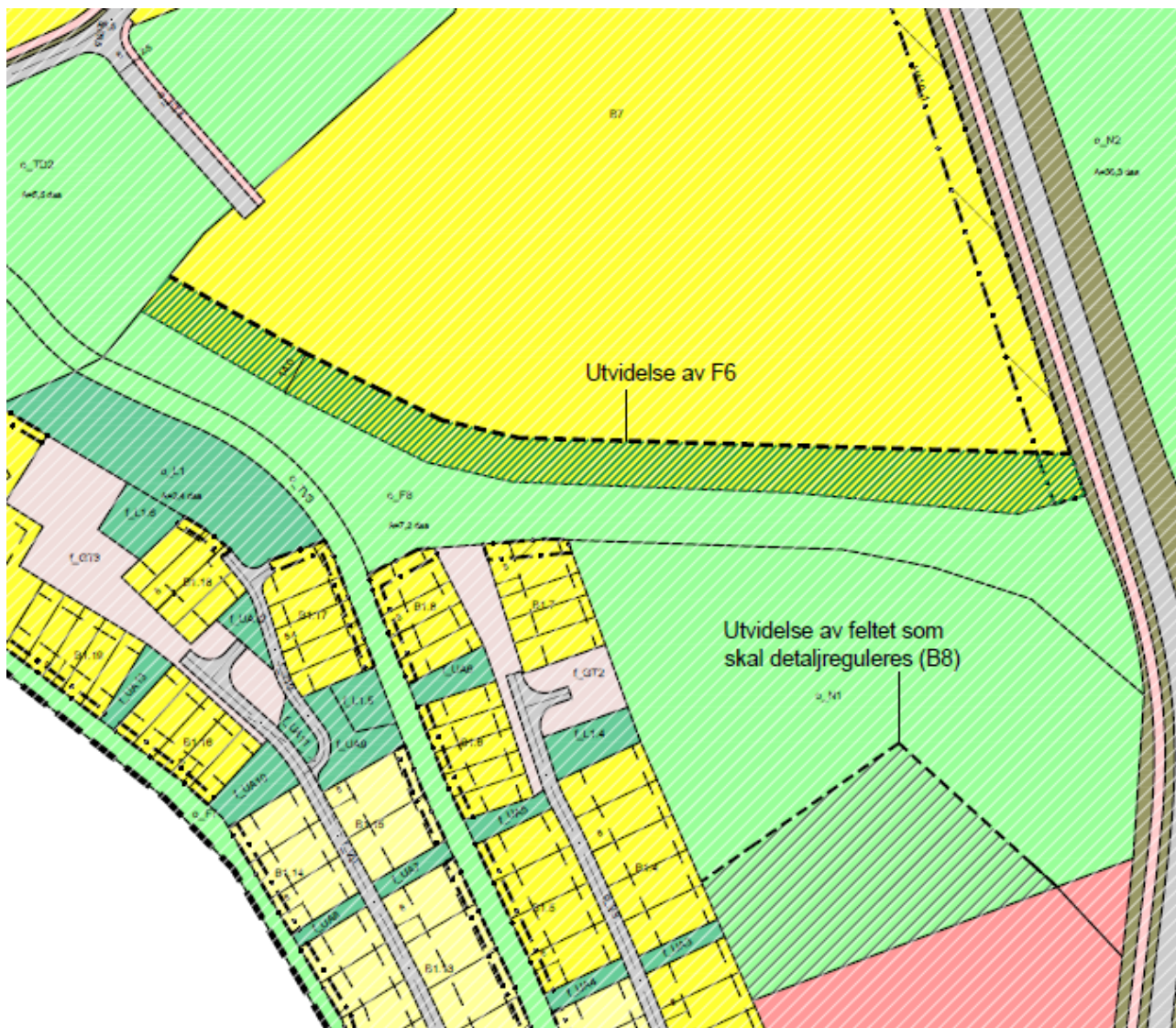


Figur 28 Utsnitt fra gjeldende plan (t.v.) og endret planforslag (t.h). Justering av friområdet mellom felt B3 og B4.

I planendringen er deler av naturområde o_N1 er omgjort til boligformål, B8. For å beholde like stor andel grøntarealer er den sørlige delen av felt B7 omdisponert til friområde.

Naturområde N1 består av en del ur med store steiner. Ved utarbeidelse av områdeplanen i 2011 ble dette området vurdert til å være vanskelig tilgjengelig både som boligområde og friområde, hvor det ble avsatt til naturområde i gjeldende plan. I forbindelse med nytt planarbeid i 2023, har man foretatt en befarings i området. Det vurderes at uren har lav mektighet og er egnet for utbygging likevel, men hvor det er nødvendig å rydde bort en del stein. På befaringsen ble det heller ikke observert tegn til at naturområdet er spesielt benyttet som friluftslivsområde da det ikke ble observert tegn til sti/tråkk i området. Som tidligere vurderinger oppleves området noe utilgjengelig.

Det ble varslet en mindre utvidelse av felt o_U (nå B8) i april 2024. 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. Illustrasjonen under viser utvidelse av feltet som skal detaljreguleres (B8), samt utvidelse av F6 inn i B7.



Figur 29 - Illustrasjon som viser utvidelse av feltet som skal detaljreguleres (B8), samt utvidelse av F6 inn i B7.

6.9 Uteoppholdsareal

Privat uteoppholdsareal

Planområdets kvalitet med sør- og vestvendt helning for hele planområdet gir gode solforhold hele dagen og mindre slagskygger enn ved flatt terreng.

Felles uteoppholdsareal

Med utgangspunkt i tilsvarende planer i Strand kommune, er det lagt inn kvartalslekeplasser med et areal tilsvarende 5 % av utbyggingsarealet (uten felt B1). I tillegg kommer større friområder og turdrag som er en naturlig arena for barns lek. Det er satt av 26,1 dekar til turdrag (Skarbekken), 6,2 dekar til turveg (hovedturvegen) og 35,1 dekar til friområde, til sammen 67,4 dekar grøntareal som fungerer som lekearena for større barn.

Kvartalslekeplasser

Oversikten under viser regulerte kvartalslekeplasser i plankart og bestemmelser fordelt på de ulike feltene. Som det fremgår av tabellen har delfeltene god dekningsgrad både i forhold til størrelse og avstandskrav.

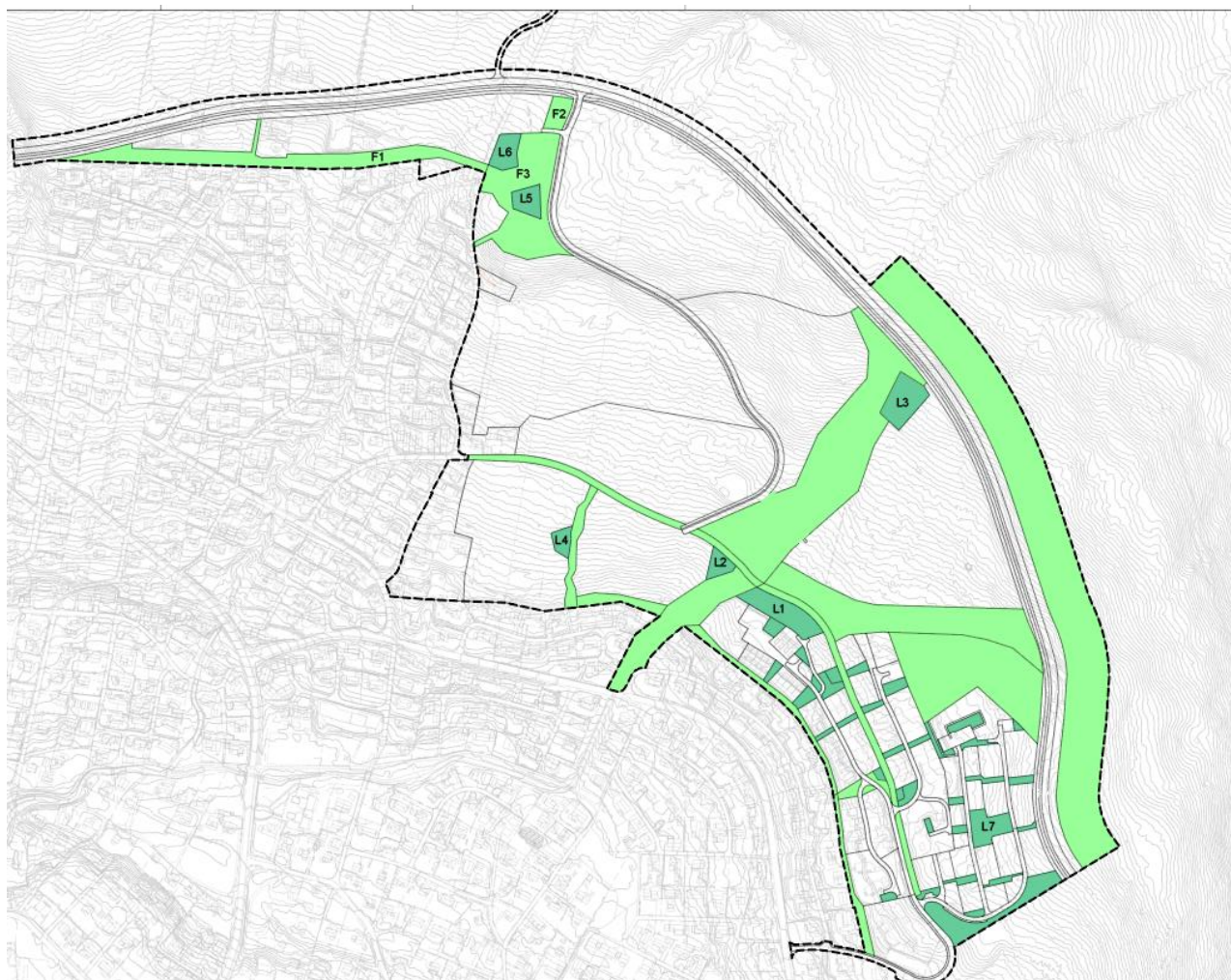
Felt	Areal	Kvartalslek	Kvartalslek (plankart)	Kvartalslek (bestemmelser)	Areal lek
B1	40,9	L1	2 400	-	2 400
B2	35,4	L2 + L4	1 300	-	1 300
B3	47,5	L5	1 000	1 000	2000
B4	21,0	L6	1 200	-	1 200
B5	75,2		-	3 400	3 400
B6	24,3	L3	2 100	-	2 100
B7	44,5		-	2 000	2 000
B8	31,5	L7	1 505		1 505
Skole	26,9		-	2 400*	2 400
Sum	315,7		8 000	8 800	16 800

Tabell 5-2. Oversikt over areal til kvartalslekeplasser for de ulike feltene. *Innenfor skoletomten skal det etableres ball-løkke (40x60 m = 2400 m²).

Sandlekeplasser

Det er krav om sandlekeplasser i bestemmelsene. Det skal være en sandlekeplass på minimum 150 m² per 25 boliger og denne skal ligge maksimalt 150 meter fra boligene. Plassering av størrelse på sandlekeplassene fastsettes i detaljreguleringen av delfeltene.

Illustrasjonen under viser areal regulert til friområde, naturområde, turdrag, lekeplasser og uteoppholdsareal sett i sammenheng.



Figur 30 - Illustrasjon over friområde, naturområde, turdrag, lekeplasser og uteoppholdsareal sett i sammenheng. Bestemmelsene sikrer at det opparbeides leke- og grøntarealer ved detaljregulering av de enkelte delfeltene.

6.10 Teknisk infrastruktur

VA-notatet gir en oppsummering av prinsipløsninger for vann- og avløpshåndtering i områdeplanen for Skarbekken og for detaljregulering av felt B8. Notatet er basert på tidligere utkast av VA-notat fra 2019 og vurderinger av flom og overvann fra rapporten "Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau" utarbeidet av Dr. Blasy og Dr. Øverland på oppdrag fra Strand kommune.

Planområdet dekker hovedsakelig ubebygget terreng, med unntak av B1 som allerede fremstår som et fullt utbygd boligområde. Vann- og avløpsledninger som betjener felt B1 og regulert høydebasseng o_KT, er således allerede etablert.

Grunnforholdene i området varierer, med tykt dekke med løsmasser og noen områder med tynt dekke og bart fjell. Det er hovedsakelig tre bekker som renner gjennom planområdet: Skarbekken lengst øst, Klovsteinbekken og Sørskarbekken lengst vest. Utbyggingen vil påvirke nedslagsfeltet til Sørskarbekken og Skarbekken mest, da de fleste delfeltene i områdeplanen vil ha drenerer til disse bekkene. Det er beregnet 3 trykksoner for vannforsyning innom områdeplanen. Det må vurderes om det skal etableres et nytt høydebasseng for sone 3 og evt. sone 4 for å få tilstrekkelig stabilitet, sikkerhet og redundans i vannforsyningen til området.

Spillvann fra områdereguleringen foreslås tilknyttet eksisterende spillvannsledninger nedstrøms. Det er avklart med Strand kommune at det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende, nedstrøms spillvannsnett og Grytnes avløpsrenseanlegg.

Det er en forutsetning for utbyggingen at det ikke tilføres mer overvann til eksisterende overvannsledninger og åpne bekker nedstrøms for planområdet enn det som er forventet å kunne komme ved dagens situasjon, i tillegg må de 9 spesifikke tiltakene fra flomrapporten til Dr. Blasy og Dr. Øverland etableres.

Overvann fra nedslagsfeltet oppstrøms for felt B8 må samles opp via en midlertidig avskjærende grøft langs regulert, fremtidig vegtrase. Det er foreslått sandfangskummer med infiltrasjon og fordrøyning samt åpne fordrøyningsarealer i tillegg til trygge flomveger i overflaten. Permeabilitet og nedsvingshastighet i grunnen innenfor planområdet er ukjent. Det legges likevel til grunn at området vil kunne ha en viss infiltrasjonskapasitet. Vannforsyningen til B8 vil måtte komme fra eksisterende vannledning i Fullhammarvegen og brannvannkrav på 50 l/s fordelt på 2 uttak med et resttrykk på 10 mVs vil kunne opprettholdes.

Vannledninger er ensidig og må forsterkes til tosidig forsyning ved videre utbygging av områdeplanen. Spillvann fra B8 vil kobles til eksisterende spillvannsledninger via eksisterende spillvannskum i Fullhammarvegen.

6.11 Renovasjon

Renovasjonsløsning sikres i forbindelse med detaljregulering av de enkelte feltene. For felt B1 som allerede er utbygd er renovasjonsløsningen private avfallsdunker på egen tomt. For felt B8 som nå detaljreguleres legges det opp til løsning med to stasjoner for nedgravde avfallscontainere.

6.12 Klima og miljø

Skarbekken-området har sterke natur- og landskapskvaliteter som i områdeplanen er søkt bevart og videreført i størst mulig grad. Planen legger vekt på å sikre sammenhengende grønne strukturer og dermed ivareta naturlige systemer som bekkeløp, vegetasjon og spredningskorridorer.

Grønne områder skal fremstå som naturlige landskapsrom, der eksisterende vegetasjon i størst mulig grad søkes bevart. Eventuelle stier skal etableres med god avstand til vassdrag for å ivareta både naturmangfold og vassdragsmiljø. Bevaring av skog og vegetasjon bidrar til karbonbinding, klimatilpasning og et stabilt lokalt mikroklima.

Det er gjennom planbestemmelsene sikret at det ved detaljregulering skal etterstrebtes lokal og naturbasert overvannshåndtering. Slike løsninger vil kunne bidra til redusert avrenning, fordrøyning av overvann og bedre tilpasning til framtidige klimaendringer, samtidig som grønne kvaliteter styrkes.

Planen legger til rette for klimavennlige transportvalg gjennom sammenhengende tur- og gangforbindelser som kobles til eksisterende og planlagte nettverk i nærområdet. Dette bidrar til god tilrettelegging for gange og sykkel og kan redusere behovet for bilbruk i hverdagen. Planområdet ligger i overkant av 1 km fra Jørpeland sentrum, med barnehager i nærheten og planlagt ny skole innenfor områdeplanen. Barne- og ungdomsskole ligger i overkant av 1 km fra planområdet, med mulighet for gang- og sykkeladkomst. I tillegg har planområdet nærhet til bussruter (rute 100 og 101), noe som gir gode forutsetninger for bruk av kollektivtransport.

Ny bebyggelse vil være underlagt gjeldende teknisk forskrift, som stiller strenge krav til energieffektivitet og energibehov. Områdeplanen legger dermed til rette for at framtidig utbygging kan gjennomføres innenfor gjeldende klima- og energiføringer, og gir rammer for at hensynet til klima og miljø kan ivaretas og videreutvikles gjennom detaljregulering.

6.13 Rekkefølgekrav

6.1.1 Før det kan igangsettes boligbygging innenfor planområdet skal følgende infrastrukturtiltak være sikret gjennomført:

1. Kryssutbedring Fjellsvegen og fv. 523
2. Gang- og sykkelveg langs fv. 523 fra Tunglandsbrua til og med kryss Fjellsvegen / fv. 523
3. Undergang under fv. 523 ved Rådhusgata og Skolebekken
4. Innenfor planområdet må 200 års nedbør fordrøyes ved åpne fordrøyningsvolum i bekken eller internt i delfeltene / tilgrensende friområder. I detaljplaner for felt B2 – B7 skal det sikres tilstrekkelig areal til overvannshåndtering.

Strand kommune vil godkjenne boligbygging innenfor planområdet dersom utbygger er med å tilrettelegge for sin andel av etablering av nevnte infrastrukturtiltak.

Ved en gradvis utbygging av feltet skal minst en forholdsmessig del av felles uteoppholdsareal og mindre lekeplasser opparbeides i takt med klargjøringen av de enkelte delfelt innen planområdet.

Ved utbygging av felt B2-B6 skal o_V1 (ringvei) være sikret etablert.

a

Det skal opparbeides høydebasseng for delfelt som er avhengig av dette for å sikre nødvendig vannforsyning.

Det stilles følgende rekkefølgekrav i planområdet for de ulike delfelt for bebyggelse (**VVA = Vei, Vann og Avløp**):

Felt	Rekkefølgekrav
B1.1-B1.20	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og uteoppholdsareal i takt med utbyggingen. • Turveg o_TV3 og o_TV4 langs feltet i takt med utbyggingen
B2a, B2b	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og sandlek. • Turveg o_TV1 og o_TV2 langs feltet i takt med utbyggingen • Midlertidig vegatkomst i turveg o_TV1 for inntil 30 boenheter • Ved bygging utover 30 boenheter skal o_V1 med G/S-veg frem til o_V3, o_V3 med G/S-veg frem til feltet etableres. Turveg o_TV1 skal samtidig opphøre som midlertidig vegatkomst og tilbakeføres til turveiformål. • Atkomstveg fra o_V3 via B2b og til B2a. • Opparbeide kvartalslekeplass o_L4 (B2a) og o_L2 (B2b).
B3a	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og sandlek. • o_V1 med G/S-veg frem til o_V3 • o_V3 med G/S-veg frem til feltet i takt med utbyggingen. • Opparbeide kvartalslekeplass på minimum 1 000 m² internt i feltet og kvartalslek o_L5.
B4a, B4b	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og sandlek. • o_V1 med G/S-veg frem til o_V3 • o_V3 med G/S-veg frem til feltet i takt med utbyggingen. • Opparbeide kvartalslekeplass o_L6.
B5a	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og sandlek. • o_V1 med G/S-veg frem til o_V3. • o_V3 med G/S-veg frem til feltet i takt med utbyggingen. • Opparbeide kvartalslekeplasser på minimum 1.900 m² internt i feltet.

B6	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og sandlek. • o_V1 med G/S-veg frem til o_V3. • o_V3 med G/S-veg frem til feltet i takt med utbyggingen. • Opparbeide lekeplass o_L3.
B7	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og sandlek. • o_V1 med G/S-veg frem til atkomst til feltet . • Opparbeide kvartalslekeplasser på minimum 2.000 m² internt i feltet.
O_U	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og balløkke.
B8	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og sandlek i takt med utbyggingen • V11-V14 i takt med utbyggingen. • Opparbeide kvartalslekeplass f_L7. • Nedgravde avfallscontainere i felt BRE1 og BRE2 i takt med utbyggingen.

Tiltak i, j og k fra «Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau. Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH datert 27.085.2022» skal etableres samtidig som o_V1, vest for o_V3.

Tiltak l og m fra «Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau. Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH datert 27.085.2022» skal etableres før det gis igangsettingstillatelse for boliger i felt B4a og B3a.

Tiltak n fra «Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau. Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH datert 27.085.2022» skal etableres før det gis igangsettingstillatelse for boliger i felt B2a og B2b.

Tiltak o og p fra «Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau. Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH datert 27.085.2022» skal etableres før det gis igangsettingstillatelse for boliger i felt B8.

7 Virkning av planforslaget for områdeplanen

7.1 Overordnede planer

Områdeplanen for Skarbekken er i hovedsak i tråd med overordnede planer.

Planforslaget legger til rette for store friområder, naturområder, turdrag, turveg og lekeplasser, som til sammen utgjør over 26% av planområdet. Planen ivaretar kravene til lek hvor man ligger godt over kravet til størrelse på kvartalslek. Bestemmelsene sikrer krav til etablering av sandlek i tråd med ny kommuneplan. Friområdene og turdraget er viktige grønne forbindelser internt i planområdet, men også viktige forbindelser til naturområdet nord for planområdet. Planen sikrer god tilgjengelighet og fremkommelighet for gående og syklende med godt opparbeidet gangnett med både g/s-veg, fortau og turstier.

Områdeplanen legger opp til mellom 592-760 boenheter fordelt i delfeltene. Dette gir en tetthet på omtrent 2,0-2,6 boliger per daa. Kravet i gjeldende kommuneplan (2012-2022) er en minimum boligtetthet på 1,5 boliger per dekar for nye større boligområder. Mens nye boligområder som ligger nærmere busstraseer enn 300 meter skal ha en gjennomsnittlig boligtetthet på min. 2,5 boliger per dekar. Gangavstand fra innkjøring til felt B8 til bussholdeplass er ca 300 meter. På grunn av bratt terreng vil avstanden oppleves som lenger. Øvrige byggeområder i områdeplanen har lenger avstand til bussholdeplasser. Boligtetthet vil fastsettes ved detaljregulering av det enkelte delfelt. Gjeldende regionalplan og kommuneplan vil være styrende for fremtidig detaljregulering.

Hovedendringen i planen innebærer at utbyggingen av delfeltene kan skje uavhengig av realiseringen av den overordnede ringveien i den nordlige delen av planområdet. Trafikken ledes dermed raskere ned i delfeltet, hvor den fordeler seg. Flytting av skoletomten vil medføre at skole og barnehage ikke lenger vil være samlokalisert, som kan gi økt transportbehov. Utvidelsen av felt B8 mot nord medfører redusert naturområde, men samtidig økes friområde F6 med tilsvarende areal. Naturområde og friområde er i hovedsak sikret de samme kvalitetene som i områdeplanen, hvor arealene skal ha naturlig vegetasjon og hvor det kun tillates mindre inngrep.

7.2 Eksisterende eiendomsforhold

Planområdet består av flere eiendommer, hvor en av de største grunneierne er Strand kommune.

7.3 Landskapsbilde

Planprosessen, i forbindelse med utarbeidelse av gjeldende områdeplan, startet med å foreta en landskapsanalyse av planområdet. Dette ga en forståelse av stedets karakter og fysiske forutsetninger som har vært retningsgivende for den videre utforming av grøntstrukturer og boligområde.

Planen innebærer at Jørpeland samfiet rundt sentrum bygges videre ut mot nordøst. Det vil ikke gi utbygging høyere i terrenget enn eksisterende bebyggelse og således bli en naturlig forlengelse av dagens situasjon.

Eksisterende grøntstrukturer for Jørpeland tettsted videreføres og forsterkes. Utbyggingen innebærer etableringen av en ny "markagrense" med den nye ringvegen som markagrense.

Skarbekken ivaretas som et sentralt turdrag i planområdet og dette området vil bli et stilleområde som i liten grad vil være påvirket av trafikk, men mer tilrettelegges på myke trafikanters premisser.

Det er lagt inn totalt 118,9 dekar med grøntareal, fordelt på turdrag, turveg, friområder og naturområde. I tillegg er det langs ringvegen satt av 31,3 dekar til annen veggrunn – grøntområde langs offentlig veg.

7.4 Naturmiljø

Boligutbyggingen forutsetter fjerning av eksisterende blandingsskog som er innenfor planområdet. De to naturområdene skal fremstå som naturlige uten store tekniske inngrep. Turdraget, turveg og friområdene skal fremstå naturlige og noe vegetasjon skal søkes ivaretatt.

7.5 Friluftsliv, rekreasjon og grønnstruktur

Utbyggingen vil gjøre friområdet mer tilgjengelig for beboerne i planområdet og rundt. Turdraget strekker seg i nord-sør retning og forbinder den tette boligbebyggelsen med friområdet på nordsiden med en grønn korridor som strekker seg langs Skarbekken. De grønne korridorene i planen gjør friområdet på nordsiden mer tilgjengelig for befolkningen.

Omdisponering av grøntområder

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.



Figur 31 - Eksisterende bekk som renner gjennom friområde F6.

7.6 Barn og unges interesser

Områdeplanen legger til rette for store og solrike arealer for lek og utfoldelse for barna. Planen ivaretar kravene til størrelse på sandlek og kvartalslek. Turdraget, turveg og friområde utgjør til sammen 67,4 dekar grøntareal som kan benyttes til lek for de større barna.

7.7 Flytting 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 potensielt redusert arealbehov.

Gangavstanden mellom skolen og barnehagen er på rundt 650 meter, som tar ca. 10 min med vanlig gangfart. Det er en trygg gangvei mellom skolen og barnehagen, som går langs fortau og på turvegen som strekker seg gjennom området.

7.8 Trafikk

Endringen av områdeplanen medfører mindre endringer i trafikkmengde i planen. Skolen er tidligere estimert å generere en trafikkmengde på 180 ÅDT. Felt B8 planlegges med inntil 95 boenheter som gir en trafikkmengde på 475 ÅDT dersom en legger til grunn 5 ÅDT per boenhet. Hvilket gir en differansen på 295 ÅDT. Flytting av skoletomten vil dermed gi en redusert trafikkmengde i Hellandsvegen, med tilsvarende økning i Fullshamarvegen, sammenlignet med gjeldende plan.

7.9 Støy

Det er foretatt beregninger av vegtrafikkstøy internt i planområdet, se vedlagt støyvurdering (Støyvurdering for Områdeplan Skarbekken, Brekke og Strand, 26.09.19). Støyvurderingen ble utarbeidet i 2019, i forbindelse med planforslaget som ble førstegangsbehandlet våren 2020.

Støyvurderingen viser trafikkestøy for en situasjon hvor skoletomten er omdisponert til bolig. I støyberegningene er det lagt til grunn en trafikkmengde på 335 ÅDT for skoletomten som er omdisponert, som vil si 67 boenheter. I planforslaget tillates felt B8 med inntil 95 boenheter, som ved 5 ÅDT per boenhet vil generere en samlet trafikkmengde på 475 ÅDT. Det vil si at støyvurderingen som følger saken har lagt til grunn en lavere trafikkmengde på Fullshamarvegen enn det som foreslås i denne omgang. Det er snakk om en differanse på 140 ÅDT. Denne differansen kan gi økt støy fra trafikk enn hva støyberegningene fra 2019 viser. Men siden det er snakk om en begrenset økning i trafikkmengde, er det valgt å legge til grunn disse beregningene for saken.

Samtidig som trafikkmengden øker noe på Fullshamarvegen, vil trafikkmengden i Hellandsvegen reduseres tilsvarende. Dette er heller ikke vist i støyberegningene.

Støyberegningene viser at gul støysone strekker seg noe inn i de enkelte boligfeltene. For delfelt B4a og b, samt B5a og b kan man benytte bebyggelse som skjermingstiltak og legge uteplasser på skjermet side.

For delfeltene på nordsiden av veg, o_V3, felt B3a og B6 vil det være vanskeligere med bebyggelse som skjermingstiltak. I den vestligste delen av B3a kan f.eks. bebyggelse kombinert med levegger være aktuelt. I begge delfeltene skråner terrenget noe som betyr at det nok blir aktuelt å bearbeide dette. Dersom man eksempelvis hever terrenget noe i forhold til veien, vil man kunne få bedre skjerming mot denne. I tillegg kan dette kombineres med f.eks. lave gjerder.

Det anses ikke som aktuelt at man legger inn skjermer i områdeplanen. Skjermingstiltak bør i stedet vurderes i detaljreguleringen for hvert delfelt. Dette er mer hensiktsmessig siden man da vil ha mer kjennskap til fremtidig terreng og mulig plassering av bygninger.

Trafikkmengden på Hellandsvegen mer enn dobles, sammenlignet med eksisterende situasjon (trafikk tall fra 2010) noe som vil gi en økning på over 3 dB i vegstøy. Dersom boligene langs veien i tillegg ligger i gul støysone, må det gjennomføres støyskjermingstiltak langs veien.

I støyrapporten er det omtalt at Fullshamarvegen vil få en dobling i trafikkmengde, men i og med at den totale trafikkmengden etter utbyggingen av planområdet er mindre enn 1000 kjt/døgn anses det ikke som nødvendig med støyskjerming langs denne veien. Dette begrunnes i at for veger med trafikkvolum mindre enn noen få tusen biler i døgnet har støyen karakter av enkelthendelser: det er stille i lengre perioder – men tydelig støy hver gang et kjøretøy passerer. Støyvurderingen viser at det ved en eventuell omdisponering fra skole til bolig vil være akseptable støynivåer.

I nytt planforslag, med detaljregulering av felt B8, legges det til rette for flere boliger i felt B8 enn i planforslaget fra 2020. I støyberegningen er det lagt til grunn en eksisterende trafikkmengde på 430 ÅDT (felt B1) og en fremtidig trafikkmengde generert av planområdet på 765 ÅDT (430+335). Med økt antall boenheter i felt B8 vil den totale trafikkmengden i Fullshamarvegen, generert av planområdet, være på 985 ÅDT. I tillegg kommer eksisterende trafikkmengde som beregnes til å være 140 ÅDT (28 boenheter). Områdeplanen medfører altså en dobling i trafikkmengden i Fullshamarvegen, den totale trafikkmengden vil ligge på rundt 1125 ÅDT. Støyrapporten som er utarbeidet for planen har lagt til grunn en fartsgrense på 50km/t på alle veger, den reelle fartsgrensen er lavere (30-40 km/t) og konkluderer med at veier med trafikkvolum mindre enn noen få tusen biler i døgnet, har støyen karakter av enkelthendelser.

Deler av planområdet ligger i gul støysone fra Jørpeland skytterlags skytebane på Leite. For å kontrollere refleksjonslyd fra skyting ble det mandag 17.11.2025 gjennomført målinger av støy fra skytebanen. Målingene viser at det er direktelyden fra standplass som er dominerende, selv om det er merkbart bidrag fra refleksjonslyden. Refleksjonslyden kan beskrives som «torden» som varte noen sekunder etter lyden fra selve skuddet. Nivået fra refleksjonslyden er imidlertid under grenseverdi for skytebaner.

Det vil si at det mest hensiktsmessige for å redusere støynivået slik at planområdet kommer under grenseverdi for gul sone vil være tiltak på standplassbygget. Alternativt kan fasadetiltak på boligene i stedet for tiltak på standplasshuset, i tillegg til at uteplasser plasseres nær bygningskroppene, på skjermet side av boligene, for å få en viss reduksjon i støynivå fra skytebanen (Brekke og Strand, rapport om skytebanestøy datert 28.01.2026).

Planens bestemmelser sikrer at T-1442 skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Forskriften skal også legges til grunn i byggefasen.

7.10 Ras- og skredfare

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang. Multiconsult har utarbeidet en ras-vurdering 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).

8 Beskrivelse av detaljplan felt B8

8.1 Formål

Formålet med detaljreguleringen av felt B8 (tidligere felt o_U) er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende funksjoner. Detaljreguleringen legger til rette for mellom 80-95 boenheter.

Feltet ligger i øst-vest retning langs av terrenget, og viderefører eksisterende bebyggelsesstruktur som grenser til området. Feltet er strukturert rundt tre interne boligater som strekker seg gjennom feltet i nord-sør retning, på langs med høydekurvene. Boliggatene foreslås med tosidig bebyggelse. Sentralt i feltet ligger et større lekeareal på omtrent 1500 m². Lekeplassen skal opparbeides med lek for større barn i naturlige omgivelser, hvor man søker å beholde eksisterende/stedegen vegetasjon. Det er planlagt flere sandlekeplasser og uteoppholdsareal som perforerer boligrekkene, og sikrer gode stiforbindelser mellom Fullshammervegen i sørvest og friområdet i øst.



Figur 32 Illustrasjonsplan for felt B8 (Sjo Fasting).

8.2 Reguleringsformål/ arealregnskap

Reguleringsformål	Størrelse (m ²)
Bebyggelse og anlegg	

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	3463,7
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	15891,0
Renovasjonsanlegg	61,4
Uteoppholdsareal	1356,3
Lekeplass	2698,0
Annet uteoppholdsareal	3130,3
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	3128,9
Gangveg/gangareal/gågate	308,2
Parkering	1013,0
Annen veggrunn – tekniske anlegg	53,2
Sum	31104,0

8.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Detaljplanen legger til rette for mellom 80-95 boenheter. Det er sikret en god variasjon i boligtypologier for å legge til rette for ulike beboere i ulike alder og livssituasjoner.

Planområdet skal bebygges med inntil 95 boenheter, alle i en tett-lav struktur som består av en blanding av firemannsboliger, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger. Boligene vil variere i størrelse fra ca 60m²-180m².

Området som detaljreguleres er del av den større områdeplanen i Skarbekken, og vil bli en utvidelse av det etablerte småhusområdet vest for planområdet. Det har derfor vært et utgangspunkt i planarbeidet å videreføre en tett-lav boligstruktur som legger seg skånsomt inn i det bratte terrenget.

Boligene er organisert i seks rekker i nord-sør- retning. Adkomsten til området er fra Fulshamarvegen i sørvest. Adkomstveien føres opp og inn i feltet fra i sør, først mot øst, og så mot nord. To boligater tar av adkomstveien i sør, og leder nordover i feltet.

Sammen etableres det gjennom de tre boligatene i nord-sør-retning tilkomst til boligrekkeene.

Sentralt i planområdet etableres et grønt ute- og lekeoppholdsareal på ca. 1500 kvadratmeter. Dette fungerer som et samlende element som bryter opp sammenhengende rekker i boligstrukturen. Øvrige sandlekeplasser og uteoppholdsareal er plassert for å gi grønne korridorer i retning sørvestgjennom bebyggelsen. Dette skaper små brudd i bebyggelsen og bevegelseslinjer i retning øst vest gjennom planområdet.

Bebyggelsen består av følgende områder:

- Lengst i nord ligger et bilfritt areal med 20 leiligheter i firemannsboliger organisert rundt et felles uteareal.

- Sør for dette arealet ligger fire rekker med småhus, tomannsboliger, rekkehus og eneboliger- Disse er organisert i nord-sør-retning parallelt med avgrensingen mot den eksisterende bebyggelsen i vest.
- Sentralt i feltet brytes boligrekkene opp med et stort, sentralt grøntområde, som vil fungere som samlingsplass og sentralt lekeareal.
- Mot sør fortsetter de fire boligrekkene, i tillegg etableres to boligrekker helt vest i planområdet. De seks boligrekkene er fordelt ut langs tre boliggater.
- Sør for samleveien, som går i en sving, vil naturtomten videreføres inn i feltet. Fordrøyning og avrenning vil ivaretas i dette området.

Byggehøyder

Planområdet ligger i nokså sterkt skrånende terreng, som faller mot vest. Utgangspunktet for boligens utforming, er at disse skal plasseres inn i terrenget hvor det er ønskelig å ta opp terrengefallet ved bruk av sokkeletasjer. De fleste boligene på feltet har én sokkeletasje enten under inngangsplan, eller som inngangsplan.

Boligene er planlagt med byggehøyder som varierer mellom 2 etasjer (begge over bakken), sokkel + 1 etasje og sokkel + 2 etasjer. Denne oppbyggingen medfører at man vil få utsikt fra mange av boligene, da de vil legge seg over hverandre slik som terrenget stiger. Denne byggemetoden er veletablert i nærliggende områder, og den nye bebyggelsen vil tilpasse seg den eksisterende boligstrukturen på Jørpeland. Dette vil være en naturlig videreføring av kjente prinsipper og etablerte strukturer.

Bebyggelse som ligger inn i skrånende terreng med helning fra øst til vest gir også gunstige solforhold, da skyggene faller på den høyeste delen av tomtene. Dette gir gode solforhold i planområdet.

All bebyggelse i planområdet er å regne som tett-lav bebyggelse.

Byggehøyde måles fra topp gulv på inngangsplan. Maks høyde på sokkeletasje = 3 m. Byggehøyder er for alle småhus angitt som etasjetall, og skal forholde seg til følgende byggehøyder:


	Saltak Maks møne	Saltak Maks gesims	Flatt tak og pulttak Maks gesims
Maks 1 etasje (+sokkel)	5m	3m	3,5m
Maks 2 etasjer (ink. sokkel)	8m	5,5m	6,5m
Maks 3 etasjer (ink. sokkel)	10,5m	8m	9,5m

Videre er etasjeantall og sokkeletasje spesifisert i hvert delfelt.

Høydene varierer følgende innslag:

1. Boliger i 1. etasje på inngangsplan med 1 etasje under (to etasjer på hageside)
2. Boliger med sokkel + 1 etasje (inngang i sokkel)
3. Boliger i 2 etasjer
4. Boliger med to etasjer pluss sokkel under.
5. Boliger med sokkel + 2 etasjer (inngang i sokkel)


Diagrammet under illustrerer at de høyeste boligene (type 5) ligger i den bakerste boligrekken, og inn i terrenget, øvrig bebyggelse varierer fra type 1-4

Type 1 

Boliger i 1 etasje på inngangsplan med 1 etasje under (to etasjer på hageside)

Type 2 

Boliger med sokkel + 1 etasje (inngang i sokkel)

Type 3 

Boliger i to etasjer

Type 4 

Boliger med to etasjer pluss sokkel under.

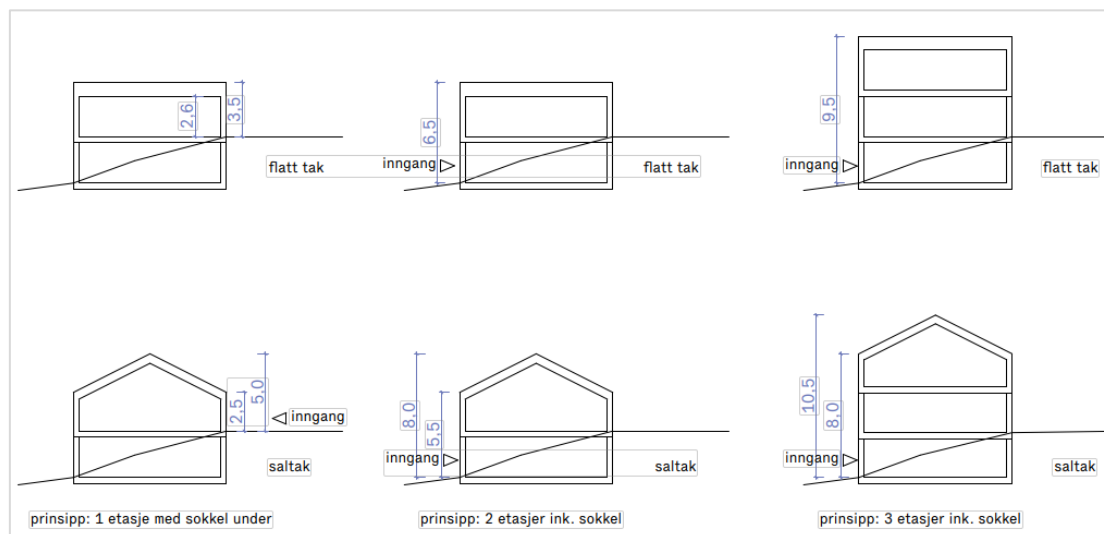
Type 5

Boliger med sokkel + to etasjer (inngang i sokkel)



Figur 33 (SjoFasting arkitekter)

Det er ikke bestemt takform for delfeltene, men det er angitt høydebestemmelser for flatt tak og saltak. Ved et evt. pulttak vil maks gesims gjelde som høyeste gesims. Høydene skal måles fra topp gulv på inngangsplan.



Figur 34 Prinsippnittene viser de ulike situasjonene som er sikret i bestemmelsene (SjøFasting arkitekter)

Grad av utnytting

I bestemmelsene er det satt krav til at delfeltet skal inneholde minimum 80 boenheter og maks 95 boenheter. Med en feltstørrelse på 31,1 dekar, utgjør dette en tetthet på 2,6-3,1 boliger per dekar. Kravet i gjeldende kommuneplan er på min. 2,5 boliger per dekar for nye boligområder som ligger nærmere busstraseer enn 300 meter.

I regionalplan vurderes planområdet å havne i steds kategorien «nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder», hvor det gis retningslinje om en tomteutnyttelse på 60-100% BRA.

I bestemmelsene er det stilt krav til maks m² BYA innenfor hvert delfelt, antall boenheter og tillatt etasjer. En grov utredning viser at % BRA innenfor B8 vil ligge på omtrent 65 % BRA.

8.4 Trafikkløsning

Løsning for kjørende

Biladkomst til felt B8 blir fra Fullshamarvegen. Det er tre interne boligater som betjener feltet. Boligatene strekker seg i nord-sør retning, langs med høydekotene, slik at man får en rasjonell inndeling av feltet med samtidig bebyggelse.

Boligatene er planlagt med stigninger på inntil ca. 7%, og ligger dermed like over kravet for universell utforming (6,7%). Veibredden er på 5 m.

Løsning for myke trafikanter

I felt B8 er det ikke planlagt separat løsning for myke trafikanter. På grunn av begrenset trafikkmengde og lav fart er det vurdert å ikke være behov for fortau.

Parkering

Parkering for feltet vil i hovedsak løses med parkering på egen tomt. For firemannsboligene blir det parkering på felles parkeringsplass. Det er i tillegg sikret etablering av 9 gjesteparkingsplasser langs boligaten i begynnelsen av feltet.

Planen sikrer en parkeringsdekning på minimum 1 biloppstillingsplass, og maksimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet for småhusbebyggelse.

Trafikkmengde

Detaljplanen for felt B8 tillater mellom 80 og 95 boenheter. Det legges til grunn at hver boenhet vil generere en ÅDT på 5 per boenhet. Ved maks utbygging av feltet vil det genereres en samlet trafikkmengde på 475 ÅDT.

8.5 Universell utforming

Adkomstveien inn til feltet har stigning på opp mot 7%, og er dermed like over kravet til maks stigning for universell utforming (6,7%). Boliggatene som går i nord-sør retning vil ha stigningsforhold i tråd med universell utforming.

Nytt forslag til kommuneplan (ikke vedtatt) legger opp til at 50% av nye småhus skal planlegges som tilgjengelige boliger.

Definisjonen av tilgjengelig bolig, er at alle hovedfunksjoner (kjøkken, bad og oppholdsrom) skal være plassert på inngangsplan. Romløsningene skal være tilgjengelige, med snumulighet i rom og foran dører. Sideplass ved dører skal ivaretas for å sikre tilkomst til rom.

Å etablere tilgjengelige boliger i boliger med inngang i sokkeletasje, er svært krevende, da man er avhengig av dagslys i alle oppholdsrom, og det i sokkel kun er én fasade som gir dagslys. Det kan være mulig å få det til i boliger som ligger med lengderetningen ut i dagen, men ofte vil løsningene likevel bli mindre gode, da forholdene ligger dårlig til rette for så mange funksjoner på inngangsplanet.

Planforslaget, som i vesentlig grad er basert på løsninger med sokkel, legger derfor opp til en noe annen løsning enn dette for å oppfylle intensjonen om boliger som er tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne:

- 30% av boligene skal være tilgjengelige (som beskrevet over)
- 20% av boligene skal være forberedt for tilgjengelighet

“Forberedt for tilgjengelighet” betyr at det etableres boder rett over hverandre i to etasjer, med mål som er tilpasset dimensjonene for løfteplattform. Alle rom i begge etasjer må være prosjektert med snusirkel og sideplass ved dør, slik at boligen vil fungere som en tilgjengelig bolig dersom løfteplattform settes inn i det avsatte arealet.

Denne løsningen vil muliggjør bedre planløsning i boliger med sokkel, da man vil kunne flytte hovedfunksjoner fra inngangsplan og opp i etasje med dagslys fra flere retninger.

Ved maks utbygging (95 boliger) gir dette prosenten over følgende fordeling:

- 29 tilgjengelige boliger
- 19 boliger forberedt for tilgjengelighet.

8.6 Uteoppholdsareal

Privat uteoppholdsareal

I tråd med kommuneplanen har samtlige småhus privat hage på mer enn 40m² og hagedybde på minimum 8m. Firemannsboligene har private terrasser/balkonger, i tillegg til fellesareal rundt boligene.

Alle private hager har gode solforhold, og har sol på minst 20m² uteareal kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 ved sommersolhverv. Vedlagt illustrasjonshefte viser presentasjon av sol-skygge analyse.

Solforhold er en vesentlig kvalitet i småhusområder. Det er derfor lagt vekt på at samtlige hager skal ha sol langs husveggen i hagen, slik at man kan sitte i sola på terrasse/uteplass. Dette oppnås for samtlige boliger.

Kvartalslekeplass

Planforslaget består av flere lek- og uteoppholdsareal fordelt utover i planen. Samlet er det avsatt omtrent 4055 m² egnet uteoppholdsareal i planområdet, fordelt på grønne korridorer, sandlek og kvartalslek.

Detaljplanen legger til rette for etablering av en kvartalslek på 1 505 m² plassert sentralt i feltet. Plasseringen gir kort gangavstand til kvartalsleken for alle boligene. Boligene som ligger lengst unna vil ha en gangavstand på 120-150 meter til lekeplassen. Kvartalslekeplassen skal legge til rette for aktivitet og opphold for alle aldersgrupper, og skal fungere som et felles samlingspunkt for feltet. Kvartalsleken skal etableres med lekeapparater, sittegrupper, grillplass og områder for fri lek.

Sandlekeplasser

Det er regulert inn fire sandlekeplasser, som skal betjene feltet. Sandlekeplassene har størrelser på mellom 225 og 462 m². Det er regulert totalt 1 194 m² med sandlek innenfor feltet.

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. Sandlekeplassene skal utformes for lek for de minste barna.

Felles uteoppholdsareal

I felt B8 er det til sammen er det regulert 4 055 m² uteoppholdsareal, som gir mellom 43 m² til 51 m² per boenhet. Dette er over kravet i forslag til kommuneplan som om min. 30 m².

Planområdet grenser mot naturtomt, og ligger mellom boligområde og utbygd arealet på Jørpeland. Denne naturkvaliteten er det naturlig å ønske å trekke inn i planområdet i form av grønne korridorer som ender/starter i naturtomten i sør og øst. Gangforbindelsen som går fra barnehagen og opp til en liten hytte/gapahuk i dalsiden øst for felt B8 vil forsvinne ved utbygging. Ved å etablere tre koblinger gjennom planområdet og fra vest til øst vil man fortsatt kunne gå gjennom området mot hytten/gapahuken. Disse går på tvers av bolig gatene som skaper brudd i bebyggelsen, og sikrer et finmasket gangstnettverk og gode koblinger mot friområdet i øst. De grønne korridorene har ulik størrelse og terreng, og vil få forskjellig type opparbeidelse. Noen vil være rene traséer, andre vil opparbeides som sandlek

Sentralt i området er det etablert et større felles uteoppholdsareal som vil være en samlingsplass og lekeareal for de større barna. I tillegg til å gi luft og rom inn i den tette bebyggelsesstrukturen.

For firemannsboligene i nord, er det lagt til rette for et felles grøntareal omkranset av boligene.

Det er en intensjon i planarbeidet at felles utearealer og lekeplasser skal opparbeides slik at dagens terreng og vegetasjon tas i bruk og videreføres som kvaliteter i området. Dette for å ivareta og videreføre den kvaliteten som naturen rundt området tilfører.

8.7 Teknisk infrastruktur

Overvann fra nedslagsfeltet oppstrøms for felt B8 må samles opp via en midlertidig avskjærende grøft langs regulert, fremtidig vegtrase. Det er foreslått sandfangskummer med infiltrasjon og fordrøyning samt åpne fordrøyningsarealer i tillegg til trygge flomveger i overflaten. Permeabilitet og nedsivingshastighet i grunnen innenfor planområdet er ukjent. Det legges likevel til grunn at området vil kunne ha en viss infiltrasjonskapasitet. Vannforsyningen til B8 vil måtte komme fra eksisterende vannledning i Fullhammarvegen og brannvannkrav på 50 l/s fordelt på 2 uttak med et resttrykk på 10 mVs vil kunne opprettholdes.

Vannledninger er ensidig og må forsterkes til tosidig forsyning ved videre utbygging av områdeplanen. Spillvann fra B8 vil kobles til eksisterende spillvannsledninger via eksisterende spillvannskum i Fullhammarvegen.

8.8 Renovasjon

Det legges til rette for renovasjonsløsning med nedgravde avfallscontainere innenfor felt B8. Det er plassert en stasjon ved inn- og utkjøringen av feltet og en stasjon helt nord i feltet, i tilknytning til felles parkering for flermannsboligene. Ved renovasjonsstasjonen ved inn- og utkjøringen av feltet er det lagt til rette for oppstillingsplass for privatbiler, og renovasjonsbilen ved tømning. Det legges til rette for at man kan kaste søppel når man kjører eller går ut av feltet.

Det planlegges for totalt 7 fraksjoner med 2 for restavfall, 2 for papir, 2 for matavfall og én for glass og metall.

De fleste boligene ligger innenfor 130 meter gangavstand, med unntak av 13 boliger. Boligene som ligger lengst unna vil ha inntil 160 meter gangavstand til renovasjon.

I kommunalteknisk avfallsnorm anbefales en maks gangavstand på 100 meter til renovasjonsløsning. Det har vært dialog med Ivar underveis i planprosessen for å lande en god løsning for plasseringen av renovasjonen. Foreslått plassering gir litt lenger gangavpæøstand enn det som er anbefalt i kommunalteknisk avfallsnorm, men plasseringene gir gode og trafikksikre løsninger og et rasjonelt arealbeslag.

9 Virkningen av planforslaget for detaljplan felt B8

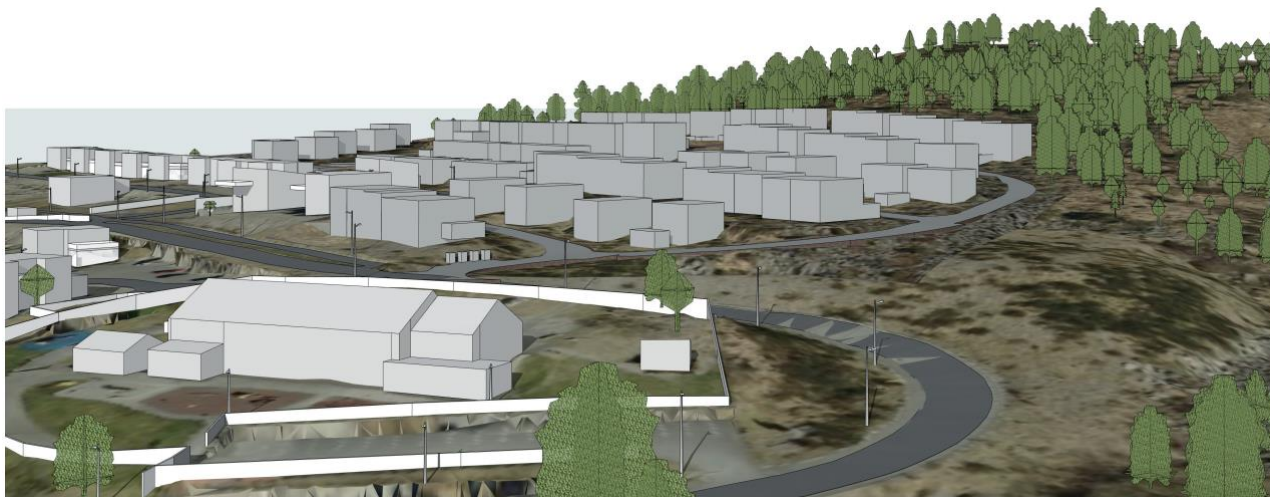
9.1 Overordnede planer

Ved å relokalisere skoletomten, og detaljregulere felt B8 til boligbebyggelse åpner man for etablering av opp til 95 boenheter som forlengelse av et etablert boligområde. Planen sikrer koblinger til felt internt i områdeplanen, og viderefører forbindelser som går gjennom planområdet. Reguleringsplanen er i tråd med overordnede føringer og planer, og kan bidra til befolkningsvekst på Jørpeland

9.2 Landskapsbilde/stedets karakter

Planforslaget legger opp til en omdisponering av utmarksareal til boligområde i samsvar med kommuneplanens arealdel (under behandling). Stedets karakter endres vesentlig som følge av utbyggingen. Det er søkt å ivareta kvaliteter for eksisterende boliger som grenser til planområdet, og prosjektet vil ikke redusere bokvalitet for disse.

Ved å utnytte topografien ved plassering av veier og bygg får man utnyttet kvalitetene området har. Uteoppholdsarealene er solfylte, og det er søkt å gi best mulig utsikt for flest mulig dette gjelder også for felles uteoppholdsarealer, samt med fokus på skala og tetthet, har planforslaget blitt en naturlig forlengelse av det etablerte boligområdet i B1.



Figur 35 - Utklipp fra enkel 3D modell

9.3 Naturmiljø

Omdisponering av ubebygde områder er avklart i kommuneplan og områdereguleringsplan. Det søkes å videreføre eksisterende vegetasjon, og revegetere områder med stedegen vegetasjon.

9.4 Friluftsliv og rekreasjon

Utbyggingen vil opprettholde tilgjengeligheten til marka-området fra boligområdet og barnehagen. Gjennom området etableres veier og gangforbindelser i retning nord sør, og kobler seg på stinettverk og grønnstruktur i tilgrensende planområde.



Figur 36 Fra B8 og østover mot gapahuk og friluftsområde

9.5 Barn og unges interesser

Planen legger til rette for et stort lekeområde sentralt i planområdet, samt 4 mindre lekeplasser spredt litt mer utover. Lekeområdene skal ivareta lek for både de små, og de litt større barna. Alle lekeområder har gode solforhold. Det skal etableres sitteplasser på lekeplassene, og på egnede uteoppholdsareal. Det sentrale lekeområdet skal ivareta lek for de største barna, ha funksjon som møteplass for området beboere. Det er sikret en god siktlinje fra sentral lekeplass vestover mot sjøen.

9.6 Trafikk

Området ligger i skrånende terreng et godt stykke fra sentrum. Det er nærliggende å tro at man vil bruke privatbil på de fleste reiser. Likevel er barnehagen svært tett på området. Det er gunstig, og kan redusere nødvendig kjørelengde for barnefamilier. Utbyggingen er estimert til å generere 475 i ÅDT ved maks utbygging.

10 Oppsummering av risiko- og sårbarhetsvurdering

ROS-analysen viser at det er fem potensielle uønskede hendelser som kan inntreffe ved planområdet;

- Snøskred som berører planområdet
- Steinsprang som berører planområdet
- Flom i bekk
- Skog- og lyngbrann som sprer seg til boligområdet
- Trafikkulykke med myke trafikanter

ROS-analysen beskriver ulike tiltak, rettet mot de registrerte uønskede hendelsene. Tiltakene vil redusere sannsynligheten for at hendelsene inntreffer, og eventuelle konsekvenser av hendelsene.

I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. De registrerte hendelsene er ikke av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres.