



# SOLHEIM

## DETALJREGULERING



**Planbeskrivelse**  
**PlanID 1130201709**

**16.11.2020**  
**Revidert 19.01.2021**

**Innhold**

<b>1</b>	<b>Sammendrag .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bakgrunn .....</b>	<b>4</b>
2.1	Hensikten med planen .....	4
2.2	Forslagstiller, plankonsulent .....	4
2.3	Tidligere vedtak i saken .....	4
2.4	Utbyggingsavtaler .....	4
2.5	Krav om konsekvensutredning? .....	4
<b>3</b>	<b>Planprosessen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram .....	4
<b>4</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser .....</b>	<b>5</b>
4.1	Overordnede planer .....	5
4.1.1	Regionalplan Jæren 2013-2040 .....	5
4.1.2	Kommuneplan Strand kommune .....	5
4.2	Gjeldende reguleringsplaner .....	5
4.3	Tilgrensende planer .....	5
<b>5</b>	<b>Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold .....</b>	<b>5</b>
5.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse .....	5
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk .....	5
5.3	Stedets karakter .....	5
5.4	Kulturminner og kulturmiljø .....	6
5.5	Naturverdier .....	6
5.6	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder .....	6
5.7	Landbruk .....	6
5.8	Trafikkforhold .....	6
5.8.1	Kjøreatkomst .....	6
5.8.2	Vegsystem .....	7
5.8.3	Trafikkmengde .....	7
5.8.4	Ulykkessituasjon .....	7
5.8.5	Trafikksikkerhet for myke trafikanter .....	7
5.8.6	Kollektivtilbud .....	7
5.9	Barns interesser .....	7
5.10	Sosial infrastruktur .....	7
5.10.1	Skolekapasitet .....	7
5.10.2	Barnehagedekning .....	7
5.11	Universell tilgjengelighet .....	7
5.12	Teknisk infrastruktur .....	7
5.12.1	Vann og avløp .....	7
5.12.2	Trafo .....	7
5.12.3	Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m. ....	7
5.13	Grunnforhold .....	8
5.13.1	Stabilitetsforhold .....	8
5.13.2	Ledninger .....	8
5.14	Støyforhold .....	8
5.15	Luftforurensing .....	8
5.16	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) .....	8
5.17	Næring 8	
<b>6</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget .....</b>	<b>9</b>
6.1	Planlagt arealbruk .....	9
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål .....	9
6.2.1	Boligbebyggelse - BFS .....	9
6.2.2	Lekeplass – f_BLK .....	9
6.2.3	Kjøreveg f_SKV1 .....	9
6.2.4	Annen veggrunn – tekniske anlegg – o_SVT og f_SVT .....	9
6.2.5	Sikringssone – Frisikt .....	9
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming .....	10
6.3.1	Bebyggelsens høyde .....	10

6.3.2	Grad av utnytting (veileder) Forskrift.....	10
6.3.3	Antall boliger, leilighetsfordeling .....	10
6.4	Boligmiljø/bokvalitet .....	10
6.5	Parkering.....	10
6.5.1	Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall .....	10
6.6	Tilknytning til infrastruktur .....	10
6.7	Trafikkløsning .....	10
6.7.1	Kjøreatkomst .....	10
6.7.2	Utforming av veger .....	10
6.7.3	Tilgjengelighet for gående og syklende .....	10
6.8	Miljøoppfølging .....	10
6.9	Universell utforming .....	10
6.10	Uteoppholdsareal .....	11
6.11	Landbruksfaglige vurderinger .....	11
6.12	Kulturminner .....	11
6.13	Plan for avfallshenting .....	11
6.14	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS .....	11
6.15	Rekkefølgebestemmelser .....	11
<b>7</b>	<b>Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....</b>	<b>11</b>
7.1	Overordnede planer.....	11
7.2	Stedets karakter.....	11
7.3	Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi.....	11
7.4	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven .....	11
7.5	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk .....	11
7.6	Uteområder .....	12
7.7	Trafikkforhold .....	12
7.8	Barns interesser .....	12
7.9	Sosial infrastruktur .....	12
7.10	Universell tilgjengelighet.....	12
7.11	Energibehov – energiforbruk.....	12
7.12	ROS 12	
7.13	Jordressurser/landbruk .....	12
7.14	Avveining av virkninger.....	12
<b>8</b>	<b>Konsekvensutredning.....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Innkomne innspill .....</b>	<b>12</b>
9.1	Innspill fra Fylkesmannen i Rogaland.....	12
9.2	Innspill fra Rogaland fylkeskommune og påfølgende uttale .....	13
9.3	Innspill fra Lyse Elnett AS .....	13
9.4	Irene Hodnekvam for gbnr.: 63/320 .....	13
9.5	Innspill fra Rogaland brann og redning. ....	13

## 1 Sammendrag

Reguleringsområdet ligger på Idse i Strand kommune og legger til rette for utbygging av frittliggende boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur på ett område som i kommuneplanen er regulert til LNF-område med tillatt spredt bebyggelse. Reguleringsplanen innebefatter gbnr: 63/37, 302 og 303 samt deler av gbnr: 63/300 og 301. Grunneier av gbnr 63/300 og 301 har ikke ønske om å være en del av reguleringsplanen, men på grunn av tinglyst veirett over eiendommene og krav fra kommunen, er arealet som er underlagt kjørevei over eiendommene tatt med slik at veibredden i sin helhet blir innregulert. Kommunen hadde i utgangspunktet ett ønske om at hele området som i kommuneplanen er regulert til boligformål skulle medtas, men da ingen av de andre grunneierne var interessert i å være med på en slik regulering ble reguleringsområdet avgrenset til å gjelde eiendommene listet opp over.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Planområdet er i dag uregulert og er ønsket regulert til frittliggende boligbebyggelse iht. overordnet kommuneplan. Det ble under avklaringsmøte satt krav til regulering av området da det i praksis vil bli tett utbyggt.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent

Forslagstiller er Kjetil Nes.

Plankonsulent er Leite og Howden Arkitekt og Ingeniørkontor AS

### 2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort vedtak i saken tidligere. Området er ikke regulert.

### 2.4 Utbyggingsavtaler

Kommunen krever utbyggingsavtale som ramme for gjennomføring av anlegg som skal overtas av kommunen. For denne reguleringsplanen inngår ikke anlegg som skal overtas av kommunen, så kravet bortfaller.

### 2.5 Krav om konsekvensutredning?

Reguleringsarbeidet omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning da arealbruken er i tråd med overordnet kommuneplan.

## 3 Planprosessen

### 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Avklaringsmøte ble avholdt hos Strand Kommune 27.09.2017, det ble under arbeid med varsling av oppstart avtalt med administrasjonen i kommunen at avklaringsmøte kunne gjelde som oppstartsmøte. Oppstart av regulering ble varslet ved brev datert 26.03.2020 til grunneiere og offentlige instanser etter liste mottatt av Strand kommune. Det ble også kunngjort i Strandbuen 01.04.2020 (bilde 1). Frist for merknader til varsel om oppstart ble satt til 01.05.2020. Merknadene er oppsummert og kommentert i kapittel 9 og i sin helhet vedlagt planforslaget.

**KUNNGJØRING**  
**OPPSTART DETALJREGULERING FOR SOLHEIM,**  
**IDSE, GNR. 63 BNR. 37, 300-303**  
**STRAND KOMMUNE**

I henhold til plan- og bygningsloven, §12-8 gjøres det kjent at det er startet opp detaljregulering på gnr. 63 bnr. 37, 300 - 303, Solheim, Idse, Strand kommune. Planområdet vises med skravur i kartutsnitt og er ca. 15,5 dekar.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF-område med tillatt spredt boligbygging. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er i samråd med kommunen, vurdert til ikke å være KU-pliktig.

Oppstartsmøte ble avholdt med kommunen 27.09.2017. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i brevform.

Oppdragsgiver for planarbeidet er grunneier og kommentarer/innsspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig pr. brev eller mail og rettes til Leite og Howden AS, innen 01.05.2020.



**LEITE**  **HOWDEN**

Ystenesgata 12, 6003 Ålesund, tlf. 70 10 22 20  
 post@logh.no  
[www.leiteoghowden.no](http://www.leiteoghowden.no)

Bilde 1 Kunngjøring annonsert i Strandbuen 01.04.2020

## 4 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Overordnede planer

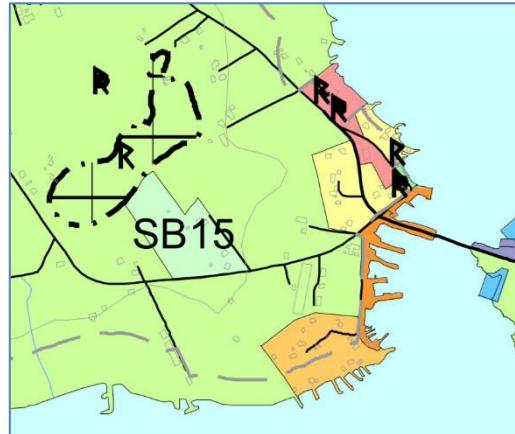
#### 4.1.1 Regionalplan Jæren 2013-2040

Det er i regionalplan for Jæren satt krav til nærlekeplass på minst 150m<sup>2</sup> ved utbygging av 4-25 boenheter. Denne er anbefalt plassert maks 50m fra bolig. Det er satt krav om boligtetthet på 2-4 boliger pr. daa. I regionalplanen er det krav om 30m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. bolig.

#### 4.1.2 Kommuneplan Strand kommune

I kommuneplanen er området regulert til LNF-område med tillatt spredt bebyggelse (felt SB15).

Det er satt krav om maks 2 boliger pr. daa inkl. mindre lekeareal og veiareal. Det er satt krav om minst 150m<sup>2</sup> nærlekeplass for 4-25 boenheter, og avstandskrav om maks 50m fra bolig. Lekeplassen skal ha trafiksikker tilkomst, ha god solbelysning og utstyres med sandkasse og bord og benker for barn og voksne. For hver boenhet skal det være minimum 15m<sup>2</sup> felles uteoppholds- og lekeareal. Leke og rekreasjonsareal skal ha en skjermet plassering og ha minst 5 timer solinnstråling ved jevndøgn.



### 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Området er uregulert.

### 4.3 Tilgrensende planer

Det er ingen tilgrensende reguleringsplaner for planområdet.

## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

#### Beliggenhet

Planområdet ligger ca. 500 meter vest for broen over Idsesundet, ca. 28 km unna Tau sentrum og ca. 18 km unna Jørpeland.

#### Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er 15.6 daa, og ligger innenfor området SB 15 i kommuneplanen.

### 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

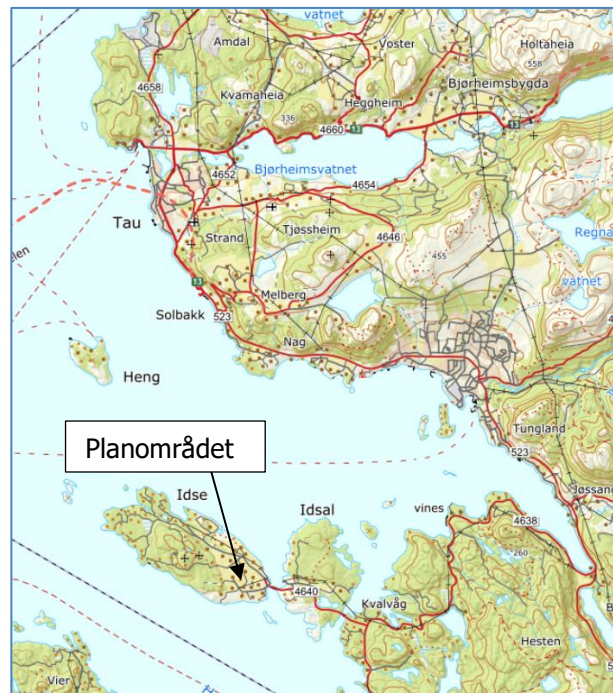
Planområdet har vært nyttet som innmarksbeite.

### 5.3 Stedets karakter

Planområdet ligger sørvendt med utsikt mot Marholmen og Høgsfjorden.

### Topografi og landskap

Området ligger i en slakk sørlig helning.



## Solforhold

Det er gode solforhold for planområdet uten større fysiske hindringer.

## Lokalklima

Klimaprofil for Rogaland utarbeidet av Norsk klimaservicesenter sier om klimaet og klimaendringene i Rogaland:

*Rogaland har maritimt klima, men med store kontraster fra kyst til indre strøk. Mildt og fuktig klima preger kystnære områder, mens de indre høyereliggende områder har et kjøligere klima. Ved kysten er årsnedbøren ca. 1200 mm, mens enkelte områder i midtre strøk har årsnedbør på over 3000 mm. Det forventes ikke at dette mønsteret endres vesentlig. Det beregnes at årstemperaturen i Rogaland fra 1971-2000 til 2071-2100 vil øke med ca. 3,5 °C, med størst økning om vinteren, og minst om sommeren. Årsnedbøren vil øke med ca. 10 %. Dager med mye nedbør vil komme litt hyppigere og med økt nedbørintensitet. For vind viser beregningene små endringer, men usikkerheten er stor.*

## Estetisk og kulturell verdi

Området har ingen registrerte estetiske eller kulturelle verdier.



Bilde 2 Planområdet sett fra Idsevegen (KV1088)

## 5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø for området. Fylkeskommunen var på befaringsreise av planområdet da planområdet grenser mot kulturminner, viser til uttale vedrørende kulturminner fra Rogaland fylkeskommune (vedlagt plansaken).

## 5.5 Naturverdier

Det er ikke registrert prioriterte arter, rødlistearter, prioriterte/utvalgte naturtyper og/eller fremmede arter for planområdet.

## 5.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet har ikke blitt brukt til rekreasjon. Ellers er Idse en liten øy med korte avstander. Det er sti opp mot Storvarden og god nærhet til strandsone og sjøen.

## 5.7 Landbruk

Idse er en øy med mye landbruk, og store deler av tilstøtende areal til reguleringsområdet er nytt til landbruk eller landbruksformål.

## 5.8 Trafikkforhold

### 5.8.1 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst er fra Idsevegen (KV1088).

### 5.8.2 Vegsystem

Kommunevegen er koblet på Idsevegen (FV4640) 400m mot øst.

### 5.8.3 Trafikkmengde

Fylkesvegen har en ÅDT=200. Trafikkmengden for kommunevegen er ikke målt.

### 5.8.4 Ulykkessituasjon

Det er ikke registrert trafikkulykker for Idsevegen (KV1088).

### 5.8.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Trafikksikkerhet for myke trafikanter er vurdert ivaretatt gjennom dagens situasjon da trafikkmengden på kommunevegen er så liten som den er.

### 5.8.6 Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet på Idse er betjent av Kolumbuss og har i ukedagene fire daglige avganger på skoledager, og en daglig avgang når skolen har fri.

## 5.9 **Barns interesser**

Det er ikke registrert barnetråkk for Idse. Det er antatt at barn leker på egen eiendom og ellers i naturen.

## 5.10 **Sosial infrastruktur**

### 5.10.1 Skolekapasitet

Ny barneskole på Jørpeland er planlagt ferdigstilt høsten 2022.

Idse er i dag en del av skolekrinsen til;

- Resahaugen skole for 1-4 klasse – god kapasitet
- Fjelltun skole for 5-7 klasse – god kapasitet
- Jørpeland ungdomsskole for 8-10 klasse – god kapasitet

Kommunen har med eksisterende skoler og planlagt utbygging lagt til rette for utbygging, også på Idse.

### 5.10.2 Barnehagedekning

Det er i Strand kommune god barnehagedekning.

## 5.11 **Universell tilgjengelighet**

Planområdet er forholdsvis flatt og det er mulig å tilrettelegge for universell tilgjengelighet.

## 5.12 **Teknisk infrastruktur**

### 5.12.1 Vann og avløp

Det er i dag lagt frem privat avløpsledning fra det kommunale anlegget som stopper ved Idsevegen 242. Det ligger også vannledning fra det private vannverket på Idse som planområdet kan kobles på. Det er i tillegg lagt frem 200mm overvannsledning til planområdet som er koblet til eksisterende fordrøyingsbasseng på gbnr. 63/37 på sørsiden av Idsevegen som planområdet kan kobles på.

### 5.12.2 Trafo

Det er fra varsel om oppstart ikke mottatt melding fra Lyse om at ny trafo må opparbeides.

### 5.12.3 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Det er ingen alternative energiforsyninger i området.

### 5.13 Grunnforhold



Bilde 3 Grunnforhold (kilde: ngu.no)

#### 5.13.1 Stabilitetsforhold

Av kartet over vises det Marin strandavsetning for planområdet. Planområdet ligger ikke innenfor akt-somhetsområdet for kvikkleireskred. Med bakgrunn i eksisterende utbygging i området vurderes grunnforholdene som stabile og sikre.

#### 5.13.2 Ledninger

Alle eksisterende ledninger går i området som i reguleringsplanen er avsatt til veg.

### 5.14 Støyforhold

Ingen registreringer. Planområdet ligger i ett område med landbruk, så noe støy fra landbruksdrift må påregnes.

### 5.15 Luftforurensing

Det er ikke registrert problematikk vedr. luftforurensing for Idse.

### 5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet ROS-analyse for planforslaget. Denne er vedlagt planforslaget.

### 5.17 Næring

Det er ingen næring innenfor planområdet. Det er ellers landbruksdrift på store deler av Idse, også på tilstøtende arealer for reguleringsplanen.



## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk innenfor planområdet er:

Arealtabell

<b>PBL §12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg</b>		<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
Frittliggende småhusbebyggelse	(BFS)	13 614
Lekeplass	(f_BLK)	200
<b>PBL §12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
Kjøreveg	(f_SKV1)	997
Annen veggrunn – tekniske anlegg	(o_SVT og f_SVT)	791
<b>PBL §12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift</b>		<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids eller næringsbebyggelse	(LS)	3

**Totalt alle kategorier: 15 605 m<sup>2</sup>**

### 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Under følger en oversikt over formålene som er benyttet i planen og funksjoner knyttet til formålene:

#### 6.2.1 Boligbebyggelse - BFS

Det er foreslått til sammen 11 nye boliger i planforslaget, og det er tenkt en langsiktig utbygging av planområdet. Det er allerede oppført en bolig lengst nordøst på planområdet (bolig nr 12).

De nye boligene vil være i form av eneboliger. Det er for området lagt opp til en utnyttelse 25%-BYA for hver enkelt tomt. På vedlagt illustrasjonsplan til planforslaget er det lagt opp til at man kan bygge ut med felles garasje/carport der det er hensiktsmessig, men det er ikke satt krav til at parkering må løses gjennom garasje/carport.

#### 6.2.2 Lekeplass – f BLK

Det er satt av 200m<sup>2</sup> til sandkasselekeplass, nærmeste arealet mot formål SKV1 med 2.5m bredde kan brukes for å anlegge en buffersone mot atkomstvegen i form av beplantning eller innhegning, og dermed fortsatt sitte igjen med 150m<sup>2</sup> lekeplass etter kommuneplanens bestemmelse §2.4.

#### 6.2.3 Kjøreveg f SKV1

Eksisterende atkomst til området fra kommunevegen "Idsevegen" er nå flyttet noen meter lenger mot øst og ligger med senterlinjen i eiendomsgrensen mellom gbnr 63/300 og 63/37 etter avtale om vegrett over gbnr 63/300. Den nye adkomstvegen er regulert med snuhammer dimensjonert for lastebil etter "Vegnorm for Sør-Rogaland".

#### 6.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg – o SVT og f SVT

Sør på planområdet mot kommunevegen "Idsevegen" er det avsatt 3m mot vegen til teknisk anlegg etter ønske fra kommunen. Dette arealet er ellers innenfor området SB 15 i kommuneplanen sikret (mot gbnr 63/300 og 63/327).

Det er også avsatt areal for dette langs f\_SVT1

#### 6.2.5 Sikringssone – Frisikt

Innenfor sikringssonen skal eventuelle sikhindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0.5m over primærvagens kjørebanelnivå. Enkeltstående høystammede trær, stolper og liknende kan stå i siktretanten.

### **6.3 Bebyggelsens plassering og utforming**

#### **6.3.1 Bebyggelsens høyde**

Det er i reguleringsplanen lagt til rette for utforming av bygninger med maks mønehøyde satt til 7.5 meter og gesimshøyde satt til 5.5 meter dersom mønt tak benyttes. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde på inntil 7.0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7.5 meter, laveste gesims inntil 6.5 meter.

For garasje og carport tillates gesimshøyder inntil 3.5 meter og mønehøyde inntil 5.0 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### **6.3.2 Grad av utnytting (veileder) Forskrift**

For området BFS er utnytting satt til maks 25%-BYA. Areal til parkering (18m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass) skal tas med i beregningen.

#### **6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling**

Reguleringsplanen viser totalt 12 eneboliger på ikke-bindende illustrasjonsplan vedlagt planforslaget.

### **6.4 Boligmiljø/bokvalitet**

Boligene blir liggende sørvendt med utsikt mot Marholmen og Høgsfjorden. Det er sikret areal for gode private uteoppholdsareal for hver bolig.

### **6.5 Parkering**

#### **6.5.1 Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall**

For eneboligene skal det være to biloppstillingsplasser på egen tomt iht. Kommuneplanens bestemmelser. Areal for parkering skal tas med i utnyttelsen av hver enkelt tomt.

### **6.6 Tilknytning til infrastruktur**

Avløp vil kobles på eksisterende privat avløpsledning, som igjen er koblet på kommunalt avløpsanlegg ved Idsevegen 242. Vanntilførsel løses gjennom påkobling til det privateide vannverket på Idse. Overvann bør håndteres lokalt med infiltrasjon til grønne flater, i tillegg er det lagt frem overvannsledning til planområdet som ender i fordrøyingsbasseng på gbnr. 63/37 som ev. overvannsnett for planområdet kan kobles på.

### **6.7 Trafikkløsning**

#### **6.7.1 Kjøreatkomst**

Det er regulert ny privat atkomst fra Idsevegen (KV1088) for boligene i området BFS.

#### **6.7.2 Utforming av veger**

Ny felles atkomstveg er regulert med en totalbredde på 7.5m og med en stigning på under 8%. Atkomstvegen har regulert snuhammer dimensjonert for lastebil iht. "Vegnorm for Sør-Rogaland".

#### **6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende**

Det er ikke regulert gang- og sykkelveg for området. Da trafikkmengden innenfor planområdet blir minimal er det vurdert at tilgjengeligheten for gående og syklende er ivaretatt gjennom atkomstvegen.

### **6.8 Miljøoppfølging**

Det er ikke regulert miljøtiltak ut over teknisk forskrift.

### **6.9 Universell utforming**

Det er stilt krav til universell utforming av sandkasselekeplass.

### **6.10 Uteoppholdsareal**

Det er tilrettelagt for gode uteoppholdsareal på hver enkelt tomt. I tillegg skal det innenfor området f\_BLK opparbeides en sandkasselekeplass på minst 150m<sup>2</sup> som er felles for hele feltet. Denne lekeplassen skal utstyres med sandkasse og bord og benker for barn og voksne. Det er også krav om at lekeplassen skal ha minimum 5 timer solinnstråling ved vårjevndøgn. Det er satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av denne lekeplassen.

### **6.11 Landbruksfaglige vurderinger**

Det er satt byggegrensener på 6 meter mot tilstøtende landbruksareal.

### **6.12 Kulturminner**

Det er ikke registrerte automatiske freda kulturminner i det omsøkte planområdet, men planområdet grenser mot slike. Ev. funn ved gjennomføringen av tiltaket skal straks varsles til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid skal stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner §8, 2. ledd.

### **6.13 Plan for avfallshenting**

Det vil bli etablert oppstillingsplass for avfallsbeholdere på egen tomt.

### **6.14 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS**

Det er utarbeidet ROS-analyse som eget vedlegg. Det er ikke avdekket hendelser som utløser krav til tiltak.

### **6.15 Rekkefølgebestemmelser**

- Lekeplass skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse til nye boliger i planområdet.
- Atkomstveg (f\_SKV1) skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse til nye boliger i planområdet.

## **7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget**

### **7.1 Overordnede planer**

Planforslaget legger opp til en tetthet på 0,9 boliger pr. daa. Dette er lavere enn Regionalplanen for Jæren der det er krav om tetthet på 2-4 boliger pr. daa for planområdet.

I kommuneplanen til Strand kommune er det satt minimumskrav til 1.5 bolig pr. daa.

Reguleringsplanen avviker fra dette, men på grunn av at reguleringsplanen er gjeldende for ett mindre område (15.6daa) på Idse mener forslagstiller at planforslaget har en tetthet som er tilpasset eksisterende bebyggelse i nærområdet og som gir gode boforhold.

### **7.2 Stedets karakter**

Planforslaget innebærer en liten fortetting av ett område som allerede er avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan. Forslagstiller mener planforslaget er tilpasset stedets karakter på en god måte med tanke på kravet til tetthet.

### **7.3 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi**

Planforslaget medfører ikke konsekvenser for registrerte kulturminner.

### **7.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven**

Det er ingen registreringer av trua dyrearter for planområdet. Planområdet er i kommuneplanen allerede regulert til LNFR-areal for spredt bolig-, fritids eller næringsbebyggelse. Planforslaget vurderes derfor il ikke å medføre konsekvenser for naturmangfold.

### **7.5 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk**

Planforslaget medfører ikke konsekvenser for rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk.

## 7.6 Uteområder

Det er gjennom reguleringsplanens bestemmelser satt krav om oppføring av sandkasselekeplass på minst 150m<sup>2</sup> innenfor området f\_BLK. Dette i tillegg til at det gjennom gode tomtestørrelser og topologien til planområdet ligger til rette for gode private uteområder med gode solforhold på hver enkelt tomt.

## 7.7 Trafikkforhold

Planforslaget inneholder en økning på 11 boliger utover eksisterende forhold (en eksisterende bolig). I følge Statens vegvesen håndbok for trafikkberegninger (V174) vil dette medføre en trafikkøkning på mellom 30-60 bilturer i døgnet på Idsevegen når planområdet er ferdig utbygd (2.5-5.0 bilturer pr. døgn pr. bolig).

## 7.8 Barns interesser

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med Strand kommuneplans krav til sandkasselekeplass (150m<sup>2</sup> pr. 25 boenheter). Det vil være noen boliger i feltet som får mer enn 50m avstand til lekeplassen, dette er avklart med administrasjonen som ok.

## 7.9 Sosial infrastruktur

Det er god skole- og barnehagedekning i Strand kommune.

## 7.10 Universell tilgjengelighet

Det er satt krav til universell tilgjengelighet for sandkasselekeplassen.

## 7.11 Energibehov – energiforbruk

Det er ikke satt krav utover teknisk forskrift når det gjelder energibehov eller energiforbruk.

## 7.12 ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med detaljregulering. Det er ikke avdekket hendelser som har behov for risikotiltak.

## 7.13 Jordressurser/landbruk

Planforslaget medfører ikke konsekvenser for jordressurser/landbruk.

## 7.14 Avveining av virkninger

Forslagsstiller mener reguleringsplanen er utformet på en god måte som ikke går på bekostning av det eksisterende bomiljøet i området.

# 8 Konsekvensutredning

Det er i samråd med kommunen konkludert med at konsekvensutredning for planområdet ikke er nødvendig da området allerede er regulert til boligformål i kommuneplanen.

# 9 Innkomne innspill

Planoppstart ble varslet naboer og offentlige instanser 27.03.2020. Kunngjøring ble også annonsert i Strandbuen 01.04.2020. Alle innspill er i sin helhet lagt ved planforslaget.

Følgende innspill har kommet inn:

## 9.1 Innspill fra Fylkesmannen i Rogaland

Fylkesmannen forutsetter at planen blir utarbeida i tråd med overordnede planer, de minner også om universell utforming og solforhold for uteoppholdsareal. Det skal tas hensyn til barn og unge i planlegginga. For håndtering av overvann skal man vurdere naturbaserte løsninger. Det må dokumenteres tilstrekkelig og godt drikkevann og tilstrekkelig slukkevann. Det er forutsatt at eksisterende avløpsrenseanlegg har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere utbyggingen.

*Kommentar:*

*Reguleringsplanen blir utarbeidet i tråd med overordnede planer. Drikkevannet vil bli levert av det private vannverket på Idse. Vedr. slukkevann vises det til innspill fra Rogaland brann og redning.*

## **9.2 Innspill fra Rogaland fylkeskommune og påfølgende uttale**

Viser til registrerte kulturminner like nord for planområdet. De ønsker å foreta en befaring før de kan gi en uttalelse til planen. Det er vurdert til at planområdet har et potensial for funn av kulturminner.

I nytt skriv etter befaring viser fylkesrådmannen til tidligere innspill og kommer med uttale: "Etter utført befaring og arkivsjekk av omsøkt areal er det vurdert at planforslaget ikke kommer i konflikt med automatisk freda kulturminner nord for planområdet. Med bakgrunn i dette har fylkeskommunen ingen merknader til at varslet planområde detaljreguleres til boligformål". Fylkesrådmannen understreker at selv om det pr. i dag ikke kjennes automatisk freda kulturminner i det omsøkte området må eventuelle funn ved gjennomføringen av tiltaket straks varsles til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanset inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner §8, 2. ledd.

*Kommentar:*

*Krav om stans i arbeid ved ev. funn er innarbeidet i plandokumentene.*

## **9.3 Innspill fra Lyse Elnett AS**

Lyse har infrastruktur i reguleringsområdet som må tas hensyn til, krav til sikkerhetsavstand og overdekning må ivaretas. Utover dette har Lyse Elnett ingen merknader eller kommentarer til reguleringsplanen. Det blir ellers vist til generelle kommentarer rundt arbeid nær eksisterende infrastruktur, flytting av eksisterende infrastruktur, avstandskrav til nettstasjoner, adkomst til Lyses anlegg, terrengendringer, bebyggelse over rør- og kabeltraseer og Magnetfelt.

*Kommentar:*

*Det blir tatt hensyn til Lyses infrastruktur i reguleringsområdet. Krav til sikkerhetsavstand og overdekning blir ivaretatt.*

## **9.4 Irene Hodnekvam for gbnr.: 63/320**

På vegne av rettighetshavere til nabotomt gbnr.: 63/320 gis tilbakemelding om at det ikke er aktuelt at gitt eiendom inngår som en del av reguleringsplanen, som f.eks. ved tilkobling av vann og kloakk.

*Kommentar:*

*Dette er hensyntatt i reguleringsplanen.*

## **9.5 Innspill fra Rogaland brann og redning.**

Viser til krav i TEK gjeldende tilfredsstillende slokke- og atkomstmuligheter for brannvesenets personell og utstyr. Det må forutsettes at brannvesenet har tilkomst med tankvogn, dersom det ikke er tilkomst for tankvogn må det være trykkvann eller åpen vannkilde for 1 times tapping. Kravet til slokkevann i småhusbebyggelse er 20 l/s.

*Kommentar:*

*Det er hensyntatt tilkomst med tankvogn i reguleringsplanen.*