



PLANBESKRIVELSE
DETALJREGULERING AV TAUMARKA 3
PLAN-ID 1130201908
STRAND KOMMUNE

01.MARS 2023
REVIDERT 09.01.2024

1 SAMMENDRAG

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boligutbygging i Taumarka som ligger nord for Tau sentrum i Strand kommune. Planforslaget er utarbeidet på grunnlag av føringer i gjeldende områdeplan. I tillegg ligger også kommuneplans arealdel for Strand kommune til grunn sammen med regionalplan for Jæren og søre Ryfylke.

Planforslaget legger til rette for etablering av variert småhusbebyggelse med 105 boenheter, i form av eneboliger, kjedehus, rekkehus og flermannsboliger med tilhørende arealer for uteopphold, adkomst og parkering. Planforslaget legger også til rette for arealer for felles uteopphold og lek i kvartalslekeplasser, gatetun, sandlekeplasser og i sammenhengende grønnstruktur/naturområder som går gjennom planområdet.

Områdeplanens hovedgrep med boligbebyggelse og gjennomgående grønnstruktur, som ligger i kombinasjon med de større områdene for lek, er sammen med ringvegen videreført i planforslaget. Hoved grønnstruktur videreført fra områdeplanen og det er lagt til tversgående koblinger gjennom bebyggelsen, som knytter området sammen med denne. Grøntstrukturen blir områdets ryggrad, som skaper en helhet for området og en forbindelse til de nærliggende områder. Dette gjennom tre nivåer av forbindelser; den store grøntstrukturen med kvartalslek, de grønne koblingsstier som gir adgang til naturen omkring Taumarka og de mindre interne stier og gatetun hvor mindre lekearealer, grillplasser og sittegrupper danner oppholdsrom for de som bor der.

Bebyggelsen er lagt i tunstruktur hvor intensjonen er å få små lokale rom med sandlekeplasser, uteoppholdsareal og andre fellesfunksjoner som skal skape uformelle møtesteder for beboerne i området. Det er lagt vekt på variasjon i boligtyper, størrelser og i utforming av felles oppholdsarealer for å legge grunnlag for etablering av gode nabolag, attraktive bomiljø og en variert befolknings sammensetning i området.

Det er i arbeidet med planforslaget utarbeidet en formingsveileder for planen. Denne skal ivareta planens intensjon om å skape et boligområde som er tilpasset områdets eksisterende kvaliteter, ved at retningslinjer til estetikk, arkitektur og terrengtilpasning skal legges til grunn. Veilederen er utarbeidet for å gi området en helhetlig karakter og en klar identitet. Veilederen skal også inspirere til at man skal velge bærekraftige, frodige, gode, kvalitetsfulle og lekne løsninger.

Det er bratt terreng i området og høydeforskjellene er noen steder betydelige. God terrengtilpasning har derfor vært et av hovedtemaene i planen og det er lagt vekt på at nivåforskjeller i hovedsak tas opp i vei- og boligutforming. Plassering av veger, boliger og lekeplasser er foreslått ut fra dette og med hensyn til intern massebalanse i området.

Utfordringer knyttet til dagens eierforhold med tanke på etablering av ringvegen, er i planforslaget løst ved etablering av en midlertidig adkomstveg fra Tauramarkkroken. Etter hvert som området bygges ut og ringvegen etableres vil den midlertidige adkomstvegen stenges, og adkomst til feltene vil da skje fra ringvegen.

Innhold

1 Sammen drag	Feil! Bokmerke er ikke definert.
2 Bakgrunn	4
2.1 Hensikten med planen.....	4
2.2 Forslagstiller, konsulenter, eierforhold.....	4
2.3 Tidligere vedtak i saken	4
2.4 Utbyggingsavtaler	4
2.5 Konsekvensutredning	4
3 Planprosessen	4
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.....	4
4 Planstatus og rammebetingelser	5
4.1 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	5
4.2 Overordnede planer	5
4.3 Gjeldende reguleringsplan - Plan 201201	5
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	6
5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse	6
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	6
5.3 Landskap	7
5.4 Naturverdier og biologisk mangfold.....	8
5.5 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk	8
5.6 Trafikkforhold	8
5.7 Universell utforming.....	8
5.8 Barns interesser.....	9
5.9 Sosial infrastruktur	9
5.10 Teknisk infrastruktur	9
5.11 Grunnforhold.....	9
5.12 Støyforhold	9
5.13 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	9
6 Beskrivelse av planforslaget	10
6.1 Planlagt arealbruk.....	10
6.2 Gjennomgang av reguleringsformål	10
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	12
6.4 Grad av utnytting	14
6.5 Boligmiljø/ bokvalitet	15
6.6 Uteoppholdsareal	15
6.7 Formingsveileder	17

6.8 Parkering	18
6.9 Sykkelparkering	18
6.10 Trafikkløsning	18
6.11 Kollektivtilbud	19
6.12 Tilknytning til infrastruktur	20
6.13 Plan for avfallshenting	20
6.14 Miljøoppfølging	20
6.15 Universell utforming	21
6.16 Kulturminner	21
6.17 Sosial infrastruktur	21
6.18 Planlagte offentlige anlegg	21
6.19 Terrengebearbeiding	22
6.20 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	22
6.21 Rekkefølgebestemmelser	22
7 Virkninger av planforslaget	22
7.1 Overordnede planer	22
7.2 Landskap	23
7.3 Stedets karakter, byform og estetikk	24
7.4 Forholdet til naturmangfold	24
7.5 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	27
7.6 Trafikkforhold	27
7.7 Barns interesser og sosial infrastruktur	27
7.8 Universell utforming	27
7.9 Energibehov - energiforbruk	27
7.10 ROS	28
7.11 Teknisk infrastruktur	28
7.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen	28
7.13 Interessemotsetninger	28
7.14 Avveining av virkninger	28
8 Innkome Merknader og innspill	29
8.1 Merknader med forslagstillers kommentar	29

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av hovedfeltene B14, B3 og B4 innenfor gjeldende områdeplan for Taumarka. Det legges opp til variert småhusbebyggelse i form av rekkehus, flermannsbolig, kjedehus og eneboliger med tilhørende arealer for adkomst, lek og uteopphold. Planforslaget bygger hovedsakelig på gjeldende områdeplan, men plassering og utforming av områdeplanens boligfelt justeres og det legges til rette for midlertidig adkomst til området slik at området i større grad kan bygges ut uavhengig av naboeiendommer. Områdeplanens feltbenevnelse er videreført (B3, B4 og B14) og disse er videre inndelt i delfelt ut fra hvilken boligtype de rommer.

2.2 Forslagstiller, konsulenter, eierforhold

Tiltakshaver er Taumarka AS, AROS arkitekter er plankonsulent og Norconsult er konsulent for VA, vegløsninger, løsninger for bearbeidelse av terreng og massebalanse.

Eiendommer som inngår helt eller delvis i planområdet er gnr.16 bnr. 4 5, 6, 44 og 437. Forslagstiller er hjemmelshaver av hoveddelen av byggeområder i planområdet. Øvrige hjemmelshavere er private og oppgis ikke av hensyn til personvern.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er i oppstartsmøte med kommune blitt anbefalt oppstart av reguleringsarbeidet. Det har vært innledende avklaringsmøter angående trinnvis utbygging av ringveien i forhold til utbygging av området uavhengig av de øvrige hjemmelshaverne for eiendommene som ligger innenfor områdeplanens grenser.

2.4 Utbyggingsavtaler

Ved melding om oppstart av planarbeid ble det samtidig varslet igangsetting av utviklingssamtaler mellom Taumarka AS og Strand kommune i henhold til plan- og bygningsloven § 17.

Tema som skal tas opp i utbyggingsavtalen er anleggsbidrag og utbygging av infrastruktur. Når utbyggingsavtale er inngått vil dette kunngjøres.

2.5 Konsekvensutredning

Det er avklart i oppstartsmøte med Strand kommune at planforslaget ikke utløser krav til KU, da forslaget er i tråd med gjeldende planer.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Det ble gitt melding om igangsetting av planarbeid per brev og e-post til berørte grunneiere og myndigheter den 20.06.2019. Oppstart av plan ble i tillegg varslet i Strandbuen og på kommunens nettsted. Frist for å komme med innspill og merknader ble satt til den 09.08.2019 og innen fristens utgang var det kommet inn 8 innspill. Hovedpunktene i merknadene er at overordnede planer skal legges til grunn. Det vises til kapittel 8 for oppsummering og besvarelser.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

I de fleste reguleringssituasjoner vil planstatus og overordnede føringer fremgå av overordnede planer for området, det vil si kommuneplanens arealdel og samfunnsdel, kommunedelplaner eller som i dette tilfellet i gjeldende områdeplan. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er relevant for planarbeidet.

4.2 Overordnede planer

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Taumarka ligger i kort avstand fra Tau sentrum som i regionalplanen er definert som et prioritert utviklingsområde. Planområdet faller inn under regionalplanens «Nye boligområder i randsonen til større tettsteder» hvor det legges opp til en tomteutnyttelse på 60-100 % BRA.

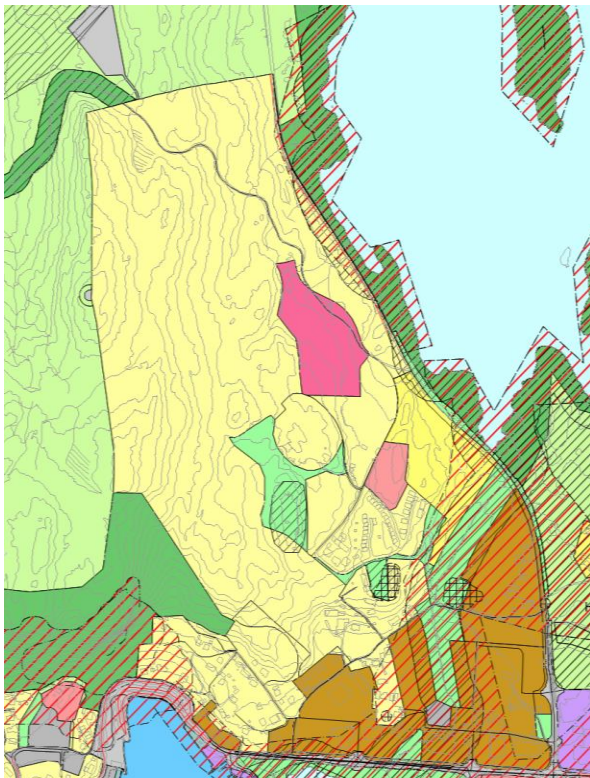
Kommuneplan for Strand kommune 2012-2022

Strand kommune har utpekt Taumarka som et satsningsområde for utbygging som skal legge til rette for forventet tilflytting og befolkningsvekst som følger av etablering av Ryfastforbindelsen. Området er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, friområde og hensynssone bevaring naturområde. Ved Nordvatnet ligger hensynssone for flom.

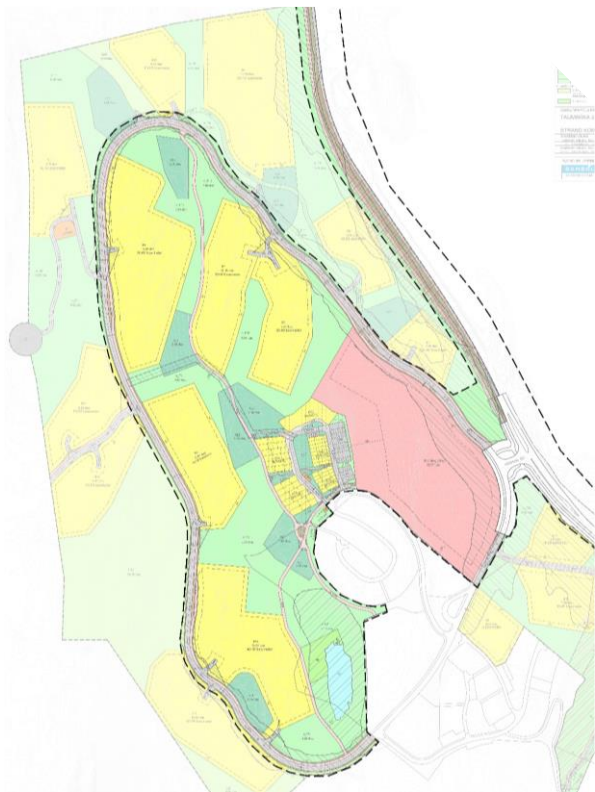
4.3 Gjeldende reguleringsplan - Plan 201201

Intensjonen i gjeldende områdeplan er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg, skole og barnehage med tilhørende grønnstruktur, lekeplasser og infrastruktur og høydebasseng i henhold til føringer lagt i gjeldende kommuneplan.

Områdeplanen legger til rette for oppføring av mellom 450 og 545 boenheter fordelt på 17 delfelt. Planforslaget omfatter de tre østre boligfeltene sammen med grønnstruktur med lekeplasser fra nord til sør. Grensen for planforslaget er lagt i ytterkant av områdeplanens ringveg.



2 Utsnitt av gjeldende kommuneplan som viser området som boligbebyggelse med gul.



1 Utsnitt som viser varslet plangrense i forhold til gjeldende områdeplan.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet ligger i Strand kommune, omlag 700 meter nordvest for Tau sentrum. Planområdets størrelse er ca. 121 daa. Plangrensen følger i hovedsak ringveg i gjeldende områdeplan, med utvidelse til å omfatte areal for høydebasseng med tilhørende adkomst.



3 Utsnitt fra kommune kart i 3D. Utsnittet er tatt fra nord og viser planområdets plassering i forhold til Tau sentrum som ligger sør for planområdet.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er i dag ubebygget, og det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Planområdet grenser til boligområde i sørvest som består av variert småhusbebyggelse i form av eneboliger, rekkehus og kjedehus.



4 Bilder av etablert småhusbebyggelse i tilgrensede boligområder.



5 Bilder av etablert småhusbebyggelse i tilgrensede boligområder.

5.3 Landskap

Planområdet ligger i en kraftig østvendt skråning som møter Nordvatnet. Terrenget er bratt og består av et småkupert landskap med mange mindre topper og åsrygger, og det er delvis utfordrende som byggetomter uten terrenginngrep. Det er flere steder vanskelig å komme opp på heia både fra vest og sør, men det er stier ut i marka og opp til Taurafjellet. Området inneholder stedstypisk vegetasjon som ulike lauvtrær, plantefelt av grantre og enkeltstående furutrær samt einer.





6 Bilder fra planområdet som viser typisk vegetasjon i området.

5.4 Naturverdier og biologisk mangfold

I kommuneplanens arealdel er Iglatjørn omfattet av hensynssone for biologisk mangfold.

Hensynssonen er lagt inn med bakgrunn i plan for biologisk mangfold fra 1999 hvor tjernet er registrert som et «insektrikt tjern med igler».

5.5 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

Området består av skog, hei, vann og myr. Planområdet grenser til friområder i alle retninger med marka i vest og nord, Nordvatnet som er et viktig rekreasjonsområde i øst, grupper av lauvtrær og åker i sør. Tyskervegen som tangerer planområdet i nord, blir i dag mye brukt som tursti.

5.6 Trafikkforhold

Adkomst til området skjer via Fylkesveg 4658 Fiskåvegen som går langs østlig plangrense. Fv. 4658 har i dag en ÅDT på 800. Det er i dag adkomstveg via Tauramarkkroken til eksisterende boligfelt sørøst for planområdet.

Det er om lag 1 km til nærmeste bussholdeplass som er Torgerkrossen hvor det går buss til Solbakk (via Tau sentrum), Fiskåkrossen og Døvik, og til Hjelmeland.

5.7 Universell utforming

Planområdet er ikke bebygd, og er dermed ikke universelt utformet. Terrenget i planområdet er bratt, og det kan være vanskelig å oppnå universell utforming av alle gangarealer og forbindelser.



7 Privat etablert utsiktsplattform i nærområdet.

5.8 Barns interesser

I arbeidet med områdeplanen ble det utført en barnetråkkregistrering. I denne kommer det frem at Tyskervegen blir brukt som tursti, området der ny skole er planlagt blir brukt som akebakke, og at det er sannsynlig at Iglatjørn blir brukt som badeplass. Iglatjørn ligger innenfor planområdet.

5.9 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger ca. 700 – 1500 meter fra Tau sentrum som tilbyr dagligvarehandel, forretninger og service. I Tau sentrum ligger også Tau barneskole, Tau ungdomsskole, Tryggheim barne- og ungdomsskole og Strand videregående skole. Espira Tau barnehage befinner seg vest for Tau sentrum ved Tauvågen, og Rødlandsmyra barnehage befinner seg et par hundre meter sørøst for Tau sentrum.

5.10 Teknisk infrastruktur

Det er i dag ingen eksisterende VA-ledninger, nettstasjoner eller andre energianlegg innenfor planområdet.

5.11 Grunnforhold

Ifølge Temakart Rogaland er det ingen registrert grunnforurensing og det er heller ingen mistanke om forurensing i grunnen. Grunnforholdene består stort sett av *bart fjell* og *morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen*.

5.12 Støyforhold

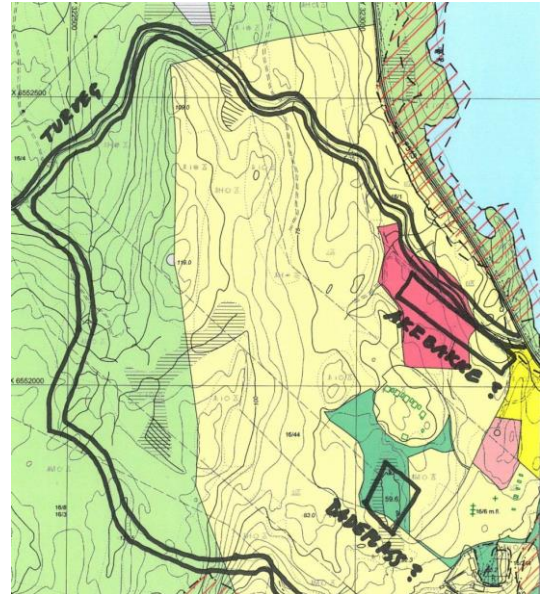
Den næreste støykilden i området er Fiskåvegen, men innenfor planområdet er det ingen registrerte støykilder.

5.13 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

ROS-analyse er utarbeidet og følger planforslaget i eget vedlegg. Det er registrert 5 hendelser/risikoforhold ved eksisterende situasjon. Det er ingen hendelser som ligger innenfor rødt nivå og krever tiltak.

Tabell 1 Sammenstilling av samlet risiko (farge), sannsynlighet og konsekvens fra eksisterende situasjon.

Konsekvens Sannsynlighet	1 Ufarlig	2 En viss fare	3 Kritisk	4 Farlig	5 Katastrofalt
E Svært sannsynlig					
D Meget sannsynlig					
C Sannsynlig	Endring i klima	Skade på sårbar flora			
B Mindre sannsynlig			Skogbrann		
A Lite sannsynlig			Radon		



8 Barnetråkkregistrering gjennomført av Strand kommune fra gjeldende områdeplan.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget omfatter følgende formål og arealer:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Sum:	42 761 m²
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (5)		8 239 m ²
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (19)		22 916 m ²
1119 - Garasjeanlegg for boligbebyggelse (4)		768 m ²
1510 - Energianlegg (2)		89 m ²
1550 - Renovasjonsanlegg (5)		191 m ²
1610 - Lekeplass (7)		10 559 m ²
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Sum:	37 953 m²
2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (høydebasseng)		1 258 m ²
2010 - Veg (8)		13 088 m ²
2011 - Kjørreveg (11)		5 546 m ²
2012 - Fortau (11)		2 620 m ²
2014 - Gatetun (4)		2 828 m ²
2015 - Gang-/sykkelveg (15)		8 295 m ²
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (5)		506 m ²
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (14)		1 414 m ²
2073 – Kollektivholdeplass (3)		506 m ²
2080 - Parkering (5)		1 893 m ²
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Sum:	38 052 m²
3002 - Blå/grønnstruktur (16)		4 194 m ²
3020 - Naturområde (8)		31 835 m ²
3031 - Turveg (11)		2 022 m ²
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag		2 288 m ²
Planområdet totalt:		121 054 m²

6.2 Gjennomgang av reguleringsformål

Frittliggende småhusbebyggelse: Enebolig, felt BF

Innenfor feltene BF tillates oppført frittliggende boligbebyggelse innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Byggegrenser er i hovedsak lagt 8 m fra eiendomsgrenser/formålsgrænse mot vest for å sikre minste hagedybde og 4 m mot øvrige formålsgrænser, men det er noen unntak. I felt B3-F2 og B4-F3 er byggegrenser lagt 4 m fra grenser mot vest. Her skal hagearealer legges mellom bebyggelsen der feltene er smalest, og bolig skal ligge 8 m fra nabogrense i sør. Det er også noen felt som grenser til grøntarealer med snarvei (felt TV) hvor byggegrenser ligger nærmere enn 4 m.

Plankartet angir plassering av inn-/utkjørsel, men plassering av denne kan tilpasses i forbindelse med detaljprosjektering av bebyggelsen. Intern avstand mellom boligbebyggelsen skal være iht. plan- og bygningsloven § 29-4 og vil vurderes for hvert enkelt felt. Garasjer kan plasseres uavhengig av byggegrenser, selv når de er sammenbygget med, eller integrert i boligen, men skal ligge min 5 m fra vegkant der garasje ligger vinkelrett på vegen eller 2 m der garasje ligger parallelt med vegen. Plankartet angir tillatt BRA pr. felt og antall etasjer, som knyttes opp mot høyder angitt i felles

bestemmelser for bebyggelsen. Arealer som er felles for feltene som lekeplass og renovasjon er angitt i tabell i bestemmelsene.

Konsentrert småhusbebyggelse: Rekkehus, kjedehus og flermannsbolig, felt BK

Feltene rommer rekkehus, kjedehus og leiligheter i 4 og 6 mannsboliger. Boligene kan føres opp innenfor byggegrenser angitt på plankartet, som i hovedsak er lagt 6 m fra formålsgrenser mot vest eller sør for å ivareta krav til minste hagedybde. Plankartet angir adkomst der boligene har parkering på egen tomt og antall etasjer som knyttes opp mot tillatte høyder i fellesbestemmelser for bebyggelsen. Arealer som er felles for feltene som lekeplass og renovasjon er angitt i tabell i bestemmelsene.

Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, felt GB

Innenfor disse feltene skal det etableres felles garasjeanlegg for konsentrert småhusbebyggelse. I alle felt skal anleggene romme en plass pr. boenhet. I feltene f_GB1 og 3 skal det i tillegg være min 5 m² BRA bodareal pr. boenhet. Garasjeanlegg skal ha flatt tak eller pulttak med maks gesimshøyde 4 m. Bestemmelsene angir hvilke boligfelt hvert parkeringsanlegg er felles for.

Gangveg, felt GG

Felt som er angitt med formål gangveg omfatter adkomst til konsentrert småhusbebyggelse der disse har parkering i felles anlegg. Feltene er regulert med bredde 2 m og krav til opparbeidelse følger av gjeldende forskrift. Der feltene grenser til gatetun kan feltet opparbeides som en sømløs forlengelse av dette, gitt at krav til adkomst imøtekommes.

Parkering, felt P

Feltene rommer arealer for adkomst og manøvrering for felles garasjeanlegg, samt gjesteparkeringsplasser for konsentrert småhusbebyggelse. Felt f_P5 legger til rette for etablering av offentlig parkeringsplass ved Nordvatnet.

Lekeplass, felt LK

Sandlekeplasser i felt f_LK1 til f_LK4 skal opparbeides med aktiviteter for barn i alderen 0-6 år. Det stilles krav til minste størrelse og innhold; minimum en sittegruppe som er universelt utformet, sandkasse og utstyr/apparater som muliggjør min. 3 ulike lekeaktiviteter.

Kvartalslekeplass, felt KL

Kvartalslekeplasser skal opparbeides for større barn (barne- og ungdomsskolealder), hvor det skal legges til rette for varierte aktiviteter som skating, sykling, ballek, klatring, taubane og lignende. Ved utforming av lekeplasser skal det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og store trær. De naturgitte kvalitetene suppleres med lekeapparater og ev. terrengbearbeiding. Det stilles krav til at feltene skal legges til rette for min. 5 ulike lekeaktiviteter, minimum 2 sittegrupper, samt arealer for fri lek og vegetasjon.

Gatetun, felt GT

Feltene rommer felles uteoppholdsareal med tilsvarende innhold som sandlekeplass. I tillegg skal feltene inneholde møteplasser hvor det tillates oppført fellesfunksjoner som legger til rette for uteopphold, som for eksempel grillplass, dyrkningsparseller samt mindre byggverk som pergola/overdekning eller felles drivhus.

Energianlegg, felt E

Det er avsatt areal til to nye nettstasjoner innenfor planområdet. Feltene er utformet med størrelse 5x8 m for å ivareta Lnett krav til nettstasjon (5x5 m) og for å gi rom for tilhørende oppstillingsplass. Begge nettstasjoner ligger i grønnstruktur og det stilles derfor krav til at oppstillingsplass skal etableres med grønt uttrykk ved bruk av for eksempel gressarmering eller tilsvarende dekke.

Renovasjonsanlegg, felt RE

Det legges til rette for felles nedgravde avfallsbeholdere tilknyttet hvert enkelt tun i feltene RE. Bestemmelsene angir hvem feltene er felles for.

Blågrønnstruktur, felt BG

Arealformålet blågrønnstruktur er videreført fra områdeplanen, men er oppdatert iht. nasjonal produktspesifikasjon for gjeldende SOSI standard. Innholdsmessig tilsvarer feltene det som tidligere

inngikk i grønnstruktur. Blågrønnstruktur omfatter grønne arealer i buffersoner og skråningsareal mellom bebyggelse og vegarealer. Arealene skal opparbeides med vegetasjon, og det tillates tiltak som inngår i overordnet overvannshåndtering.

Turveg, felt TV

Arealer regulert til Turveg (TV) omfatter tversgående grønne forbindelser hvor det skal etableres snarveier gjennom bebyggelsen til omliggende grøntdrag og lekeplasser. Det stilles ikke krav til universell utforming av gangarealer i disse feltene og det tillates etablert trapper lagt i terreng med tilhørende rekkverk og håndløpere.

Naturområde, felt o NA

Feltene omfatter hoved grøntdrag som går gjennom planområdet fra nord til sør. Naturområdene skal være en allment tilgjengelig forbindelse som går gjennom boligområdet fra nord til sør.

Kvartalslekeplasser ligger i tilknytning til naturområdene. Områdene skal ha lite grad av inngrep og viktige landskapselementer og eksisterende vegetasjon skal ivaretas. Det tillates alminnelig skjøtsel. Områdene inngår i overordnet overvannshåndtering og det tillates etablert tiltak tilknyttet dette.

Friluftsområde i sjø og vassdrag, felt o FS

Dette formålet omfatter selve Iglatjørn og feltet skal ses i sammenheng med tilgrensende friluft- og naturområder. Det tillates etablert midlertidige konstruksjoner som flytebrygger, men ikke permanente. Det tillates at Tjernet benyttes som fordrøyningsbasseng i forbindelse med overordnet overvannshåndtering. Alle tiltak under forutsetning om at tjernets biologiske mangfold ivaretas.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, felt o S1 (Høydebasseng)

Formålet omfatter høydebasseng som videreføres fra områdeplanen. Det tillates at det etableres midlertidig adkomstveg frem til formålet når dette skal etableres. Adkomstveg skal ferdigstilles ved utbygging av områdeplanens felt B11.

Øvrige arealer: Veg, kjøreveg, gang og sykkelveg, kollektivholdeplass og annen veggrunn grønt

Samferdselsanlegg i feltene veg, kjøreveg, gang- og sykkelveg og kollektivholdeplass skal opparbeides i henhold til gjeldende normer. Annen veggrunn grønt skal opparbeides samtidig med tilstøtende gang- og sykkelveg. Det tillates etablert arealer for skråningsutslag og forstøtningsmurer og feltene kan opparbeides slik at de funksjonelt inngår i/oppleves som et grønt areal.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Taumarka er preget av bratt terreng og dette har i stor grad hatt innvirkning for plassering og orientering av planlagt bebyggelse. Det er i planforslaget lagt opp til en bebyggelsesstruktur hvor hovedområdene i områdeplanen videreføres, men justeres slik at en i større grad hensyntar terrenget i forhold til adkomst, terrengtilpasning og fordeling av masser internt i området. Det er store terrengforskjeller i planområdet med fall fra vest mot øst, og planlagt bebyggelse er strukturert langsmed kotene i to hovednivåer.

Det legges til rette for variert småhusbebyggelse strukturert rundt fellesområder i en form for tunbebyggelse. En har tilstrebet at alle hovedområder (B3, B4 og B14) rommer alle boligtyper, for å legge til rette for variasjon i boligformer, som igjen kan være medvirkende til at man kan få en variasjon i sammensetningen av beboere i området.

De enkelte delfelt skal bygges ut samlet og bestemmelser og formingsveileder er derfor utformet slik at de gir et overordnet grep som skal sikre et helhetlig miljø, men som samtidig åpner for variasjon innenfor planområdet. Innenfor de enkelte delfelt er det lagt opp til variasjon i form, material- og fargebruk og i antall etasjer. Dette vil bidra til at bebyggelsen får et mer levende og variert uttrykk.

Bebyggelsens høyde - Generelt

Det er et mål at bygningsvolumenes form skal avtrappes ned mot fellesarealene, og at utsikt mot sør og/eller øst fra hver enkelt bolig ivaretas, og ikke blokkeres av annen bebyggelse. Tillate høyder er angitt på plankart med antall etasjer som knyttes opp til høyder angitt i bestemmelsene.

Det er lagt opp til at boliger i bratte skråninger skal ha 3 etasjer for å ta opp terrengforskjeller, og boliger i mindre bratte skråninger skal ha 2 etasjer. Der det er nødvendig med 2 sokkeletasjer for å ta opp høydeforskjeller i terrenget, åpnes det for bruk av halvplansløsninger som gir muligheter for å

redusere antall sokkeletasjer, og gi bedre terrengtilpasning. I felt med 1 etasje + 2 underetasjer, der høydeforskjell på tomten er større enn 3,5 m tillates det bruk av halvplansløsninger, som beskrevet i formingsveilederen. Ved bruk av halvplansløsninger tillates gesimshøyde hevet tilsvarende som forskyvningen mellom planene, maksimalt 2 m. Det vises til formingsveileder for en mer utfyllende beskrivelse og illustrasjoner av løsningene.

Ved planforslaget følger illustrasjonsplan som viser de ulike boligtypene med ulike farger. Videre i beskrivelse og bestemmelse angis også boligene med enkeltbokstaver etter boligtype:

<u>Boligtype:</u>	<u>Angitt i beskrivelse og bestemmelser:</u>	<u>Fargeangivelse på illustrasjonsplan:</u>
Enebolig:	E	Gul
Kjedehus:	K	Brun
Rekkehus:	R	Blå
Flermannsbolig:	F	Grønn

Bebyggelsens struktur – B14

Felt B14 ligger lengst sør i planområdet vest for Iglatjørn med tilhørende friluftsområde. Felt B14 får adkomst midlertidig fra Tauramarkkroken, men når denne stenges og ringvegen etableres, vil feltet kobles til ringvegen i sør.

Oversikt over boligtyper innenfor felt B14:

Delfelt	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8
Enheter	12	5	4	5	3	2	2	6
Type	K	R	R	K	R	R	K	K

Feltet vil i stor grad kunne bygges ut uavhengig av de andre hovedfeltene, men det er noe infrastruktur som må opparbeides. Det legges til rette for at 5 av delfeltene kan bygges ut først av hensyn til dagens eierforhold. Sentralt i feltet ligger felles sandlekeplass, og kvartalslekeplass ligger i tilknytning til overordnet grøntdrag øst for feltet. Boligtyper innenfor området er enebolig, kjedehus og rekkehus fordelt på 9 delfelt. Bebyggelsen struktureres hovedsakelig langs ny internvei og felles adkomstvei mellom de to feltene med rekkehus. Boliger som ligger mot grønnstrukturen i øst har inngang på øvre plan med 2 underetasjer for å ta opp terrengforskjeller. Mot vest er det variasjon i inngangsplan og antall underetasjer utfra tilpasning til terreng. Samtlige boliger får parkering på egen tomt, privat uteoppholdsarealer mot sør og/eller vest, og god utsikt mot Nordvatnet i vest, og/eller Tau sentrum i sør.

Bebyggelsens struktur – B3

Felt B3 ligger omtrent i midten av planområdet og avgrenses av ringveg i vest og overordnet grønnstruktur i øst. Bebyggelsen i feltet struktureres i to nivåer rundt et sentralt gatetun med sandlekeplass og fellesarealer. Delfeltene

Oversikt over boligtyper innenfor felt B3:

Delfelt	F1	F2	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7
Enheter	2	2	1	5	4	4	4	3	4
Type	E	E	F	R	F	R	R	R	R

F1, F2, K4, K5 og K7 rommer rekkehus og eneboliger, med kjøreadkomst fra den nye internvegen. Feltene har hager mot vest og parkering på egen tomt. Feltene K1, K2, K3, og K6 får kjøreadkomst fra ringvegen til felles parkeringsanlegg. Disse boligene får privat uteoppholdsareal mot vest eller sør i nær tilknytning til felles uteoppholdsareal. Det går snarveier gjennom området som kobler sammen felles og offentlige uteoppholdsarealer i gatetun, sandlekeplass og kvartalslekeplass. Alle boliger får inngang i underetasje, med unntak av rekkehus i K6 som får inngang på øvre plan. Alle boliger får god utsikt mot Nordvatnet i vest, og/eller Tau sentrum i sør.

Bebyggelsens struktur – B4

Felt B4 ligger lengst nord i planområdet og avgrenses av ringveg mot nord og vest og av overordnet grønnstruktur mot øst. Bebyggelsen struktureres i to hovednivåer hvor hoveddelen av boligene legges rundt to sentrale felles uteoppholdsarealer. Området er langstrakt og det legges derfor opp til etablering av

Oversikt over boligtyper innenfor felt B4:

Delfelt	F1	F2	F3	K1	K2	K3	K4
Enheter	4	4	4	4	6	8	4
Type	E	E	E	R	F	R	K

2 sandlekeplasser sammen med kvartalslekeplass øst for feltet i tilknytning til overordnet grøntdrag.

Delfelt F1, F2, F3 og K4 har kjøreadkomst fra internveg. Disse boligene har parkering på egen tomt. Delfelt K1 og K2 får adkomst til felles parkeringsanlegg fra internveien og felt K3 får kjøreadkomst til felles parkeringsanlegg fra ringveien. Øvrige etasjer i bebyggelsen varierer i forhold til tilliggende terreng. Alle boliger får private uteoppholdsarealer mot sør eller vest og alle boliger får god utsikt mot Nordvatnet i vest, og/eller Tau sentrum i sør.

Antall boliger, leilighetsfordeling

Planen legger opp til at delfelt med frittliggende eneboliger med 26 boenheter i 2-3 etasjer. Delfelt med konsentrert bebyggelse kan bebygges med 75 boenheter i form av rekkehus, kjedehus og flermannsboliger i 2-3 etasjer. Totalt legges det til rette for inntil 105 boenheter innenfor planområdet. Antall boligtyper og boenheter innenfor hvert felt:

Felt:	Antall boenheter:	Boligtyper:			
		Enebolig	Kjedehus	Rekkehus	Flermannsbolig
B14	39	-	25	14	-
B3	32	4	-	20	8
B4	34	12	4	12	6
Totalt	105	16	29	46	14

6.4 Grad av utnyttning

I planforslaget er det valgt å fastsette utnyttelsesgraden i m² BRA. Dette gjør det også enklere å vurdere utnyttelsen i forhold til retningslinjer i gjeldende regionalplan for Jæren og søre Ryfylke. Bygningsvolumene reguleres også gjennom bestemmelser om tillatte høyder, som gis ut fra antall etasjer over og under terreng. Sammen med angitte byggegrenser sikres ubebygde arealer på tomtene, samtidig som man får fleksibilitet i videre prosjekteringsarbeid.

Utnyttelse skal beregnes i henhold til gjeldende regneregler.

Felt B14	Størrelse felt	Antall boenheter	Maks tillatt BRA pr. felt (m ²)	U-grad % BRA
K1	4312	12	3720	86 %
K2	1 226	5	1 380	112 %
K3	995	4	860	86 %
K4	1 802	5	1 260	70 %
K5	794	3	620	77 %
K6	851	2	550	65 %
K7	871	2	620	71 %
K8	2153	6	1860	86 %
Samlet for B14	13 004	39	10 853	84 %

Felt B3	Størrelse felt	Antall boenheter	Maks tillatt BRA pr. felt (m ²)	U-grad % BRA
F1	925	2	520	56 %
F2	938	2	520	55 %
K1	518	4	500	97 %
K2	818	5	1 140	139 %
K3	418	4	530	127 %
K4	787	4	750	95 %
K5	807	4	750	93 %
K6	787	3	740	94 %
K7	1 515	4	1 270	84 %
Samlet for B3	7 513	32	6 720	89 %

Felt B4	Størrelse felt	Antall boenheter	Maks tillatt BRA pr. felt (m ²)	U-grad % BRA
F1	2 117	4	1 050	50 %
F2	2 311	4	1 050	45 %
F3	1 918	4	1 050	54 %
K1	760	4	640	84 %
K2	470	6	470	100 %
K3	1 453	8	1 240	85 %
K4	1 591	4	1 120	70 %
Samlet for B4	10 395	34	6 620	62 %

BRA er inkl. biloppstillingsplass (18 m²) og garasje/carport (30m²) for felt som har parkering på egen tomt. I tillegg inkluderer BRA andre mindre tiltak (samlet 10 m²) i form av bod, hagestue, drivhus, lekestue eller tilsvarende. Felles garasjeanlegg og parkering innenfor feltene f_P1-4 inngår ikke i beregning av tillatt BRA. I områdeplanen legges det opp til en utnyttelsesgrad (%BYA) på 40-50%. Samlet sett legger planforslaget opp til en %BYA på ca. 39% beregnet med gulvflate for bebyggelsen. Dette ligger svær tett opp mot utnyttelsen i områdeplanen. Tillatt utnyttelse fastsettes i planforslaget som m² BRA da dette gir bedre styring av arealer som ligger helt eller delvis under terreng. Samlet utnyttelse i planområdet er på 78% BRA som er i henhold til regionalplanens retningslinjer for utnyttelse.

6.5 Boligmiljø/ bokvalitet

Det er lagt opp til en fordeling av boligtyper i hvert hovedfelt for å legge til rette for sammensatte beboergrupper som kan utfylle og komplementere hverandre, og tilby ulike boligtyper som kan passe en beboers livsløp. På denne måten kan planen bidra til at en folk blir boende innenfor planområdet selv om behovene skulle endres over tid. Det er også lagt vekt på å unngå ensartede boligfelt med potensielt mye gjennomtrekk av beboere. Nærhet til felles uteoppholdsareal er en stor kvalitet i området, både i form av større landskapsrom i grøntstruktur, turmuligheter i nærområdet, og i form av felles uteoppholdsareal i tun og lekeplass med tursti som er allment tilgjengelig. Fellesarealene har potensial til å skape samhørighet og eierskap for beboerne i de ulike feltene. Fellesarealer og tun skal planlegges på de gående premisser, og være attraktive, opplevelsesrike og uformelle møtesteder med en samlende og sosial funksjon for bebyggelsen rundt. Alle tun skal være åpne fellesareal og være universelt utformet. Det tillates ikke inngjerding eller privatisering av deler av tun. Hvert tun skal ha sin egen identitet med farge-, material- og vegetasjonsbruk, som gjenspeiles i deler av bebyggelsen.



13 Illustrasjonsbilde av felles uteoppholdsareal.

6.6 Uteoppholdsareal

Privat uteoppholdsareal

Boligenes private uteoppholdsarealer er løst innenfor hvert enkelt delfelt. Alle boliger har tilgang til privat uteoppholdsareal på balkong, altan, veranda, terrasse eller bakkeplan. Det stilles krav om minste størrelse ut fra boligtypen hvor det er ulike krav knyttet til enebolig, rekkehus eller flermannsbolig.

Boenheter innenfor frittliggende småhusbebyggelse (enebolig) skal ha min. 30 m² sammenhengende uteoppholdsareal på terreng/i hage mot sør og/eller vest med minste hagedybde på 8 m. Det skal være sol på min. 50 % av minste uteoppholdsareal ved jevndøgn.

For rekkehus og kjedehus skal hver boenhet ha min 30 m² sammenhengende privat uteoppholdsareal mot sør eller vest, med minste hagedybde 6 m. For flermannsbolig skal hver boenhet ha min 6 m² privat uteoppholdsareal på balkong, veranda, altan, terrasse eller på bakkeplan. Plankartet angir hagedybde 6 m for flermannsboliger også. Det skal være solinnstråling på min. 50 % av minste uteoppholdsareal ved jevndøgn kl. 15.00. I de tilfeller dette ikke er mulig skal det dokumenteres minimum 5 timer solinnstråling ved jevndøgn.

Felles uteoppholdsareal

I planen er det satt av felles uteoppholdsareal i form av gatetun og lekeplasser, samt offentlig uteoppholdsareal i kvartalslekeplasser og friluftsområde. Disse er fordelt i planområdet med avstander i henhold til overordnede føringer.

Arealene som er satt av til lekeareal er noen steder større enn minstekravet i overordnede planer, dette for å gi fleksibilitet i detaljprosjekteringen. Areal som er brattere enn 1:3 skal ikke regnes som del av leke- eller rekreasjonsareal, med mindre der lekaktiviteten avhenger av nivåforskjell, eksempelvis klatreaktiviteter, rutsjebane og lignende. Det skal være sol på min. 50 % av minste uteoppholdsareal kl. 15 ved jevndøgn. I de tilfeller dette ikke er mulig skal det være minimum 5 timer solinnstråling ved jevndøgn.



14 Illustrasjonsbilde av gangforbindelser og vegetasjonstyper.

Tabell over lekeplasser i planområdet:

Delfelt	f_LK1	f_LK2	F_LK3	f_GT2	f_GT4	o_KL1	o_KL2	o_KL3	o_KL4
Areal m ²	400	695	430	873	1 404	2 200	3 016	2 150	1 638
Min. m ² *	198	150	150	150	168	1 500	1 500	1 500	1 500
Min/maks ant. bolig	4-25*	4-25	4-25	4-25	4-25	25-200	25-200	25-200	25-200
Betjener ant. boenh	33	10	12	28	22	10	29	32	34
Maks. avstand m**	50-70	50-70	50-70	50-70	50-70	150-200	150-200	150-200	150-200

* Minste areal i forhold til krav i kommuneplan og regionalplan med tilleggsareal pr. boenhet over.

**Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke tillater opptil 70 m avstand for sandlekeplasser, og 200 m avstand for kvartalslekeplasser i trafikksikre områder der det også er godt utsyn fra boliger.

Ved utforming av lekeplasser bør det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og store trær. De naturgitte kvalitetene suppleres med lekeapparater og ev. terrengbearbeiding. Ved planlegging og prosjektering av lekeplassene skal funksjonene vurderes opp mot de øvrige sandlekeplassene for å sikre et variert tilbud for planområdet sett under ett.

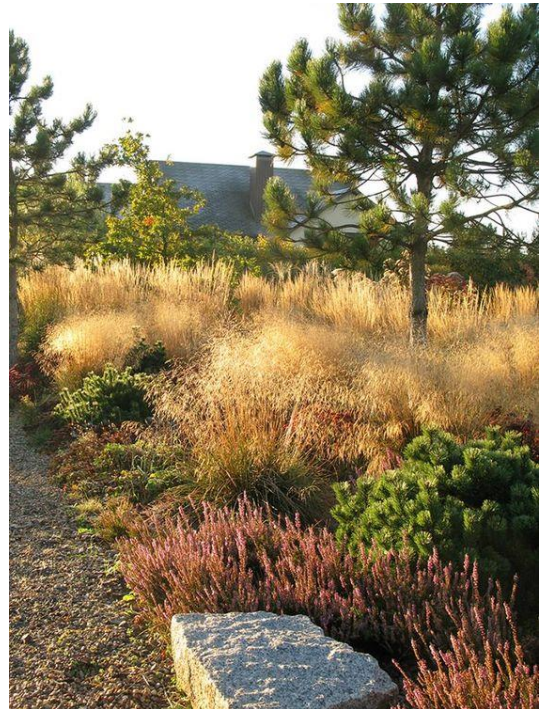
Nærlekeplass/sandlekeplass:

Feltene f_LK1 til f_LK5 og GT2 til f_GT3 skal romme nærlekeplasser og skal opparbeides med aktiviteter for barn i alderen 0-6 år som for eksempel fantasilek, lek i sand, å huske og skli, balansere og klatre, sammen med varierende beplantning. Det stilles krav til at lekeplassene skal romme minimum en fastmontert sittegruppe som er universelt utformet, sandkasse og utstyr/apparater som muliggjør 3 ulike lekeaktiviteter.

I gatetun skal dette suppleres med uformelle møteplasser i form av benker og bord, pergola og grillplasser. Arealene skal utformes iht. prinsipp beskrevet i formingsveilederen.

Vegetasjonen skal være dominerende i feltene, med spredte areal for lekeplass og uformell sammenkomst plassert som "satellitter", med forbindelser som knytter disse sammen - og knyttes til øvrige gangforbindelser.

Vegetasjon som benyttes som dekke skal i størst mulig grad være vedlikeholdsfri, og gjenspeile eksisterende vegetasjon i omgivelsene. Lyng- og hei-vegetasjon er passende til dette. Disse forbindelsene kan utføres på ulikt vis, f.eks. i form av treplattformer som bygges delvis over terrenget, tresviller nedfelt i grunnen, grus- og gresstier. Det skal unngås bruk av sammenhengende asfalt eller betong i disse forbindelsene.



15 Stedstypisk vegetasjon bør benyttes gjennomgående i området.

Kvartalslekeplass:

Kvartalslekeplass er områder for lek og fysisk aktivitet, samtidig som områdene fungerer som møtesteder. Kvartalslekeplasser i feltene o_KL1 til o_KL4 skal opparbeides for større barn (barne- og ungdomsskolealder), hvor det skal legges til rette for varierte aktiviteter som skating, sykling, ballek, taubane og lignende.



16 Illustrasjonsbilder av lekeapparater med naturtema som virker identitetsskapende. (www.monstrum.dk)

6.7 Formingsveileder

Områdeplanen stiller krav til utarbeidelse av formingsveileder for hvert av delfeltene, som skal være grunnlag for videre detaljregulering, utomhusplaner, planlegging av bygg, grøntområder og tekniske anlegg. I planforslaget er det vurdert som mer naturlig å utarbeide en formingsveileder for delfeltene samlet. I formingsveilederen er det fokusert på variasjon i utforming, men samtidig også å sikre et helhetlig grep.

Ivaretagelse av eksisterende og ny vegetasjon

Ettersom planen legger opp til omfattende inngrep av eksisterende terreng, vil mye av dagens vegetasjon fjernes. I forbindelse med områdeplanen ble det laget en landskapsanalyse. Beplantningsstrategi i formingsveielederen er en videreføring fra denne.

6.8 Parkering

I planforslaget legges det opp til parkering på egen tomt og i felles anlegg ut boligtyper og fra adkomstforhold. Områdeplanens krav til parkeringsdekning er videreført. For sykkelparkering er antall sykler oppjustert i henhold til regionalplanens retningslinjer. Antall plasser skal rundes opp til nærmeste hele plass.

Frittliggende bebyggelse:

For frittliggende småhusbebyggelse skal det være min. 1 parkeringsplass + 08 gjesteplass på egen tomt. Parkeringskrav løses enten ved integrert parkering i boligvolum, biloppstillingsplass mot veg eller med frittliggende garasje/carport.

Konsentrert bebyggelse:

For konsentrert småhusbebyggelse skal det legges til rette for min. 1 parkeringsplass + 0,5 gjesteplass pr. boenhet på egen tomt eller i fellesanlegg.

I fellesanlegg stilles det krav om at minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes som HC-parkering med mål 4,5 x 6 m og det skal tilrettelegges for infrastruktur til etablering av ladepunkter for elbil. Der det ikke er fellesparkering kan parkeringskrav løses enten ved integrert parkering i boligvolum, eller ved biloppstillingsplass med mål min. 3 x 5 m på egen tomt mot veg. Det er tillatt å sneu i veggen.

Krav til parkering for de ulike delfeltene med konsentrert bebyggelse:

Hovedfelt	B4		B3		B14
Delfelt	K1, K2, K3	K4	K1, K2, K3, K6, K7	K4, K5	K1 - K8
Boligparkering	1	1	1	1	1
Gjesteparkering	0,5	0,8	0,5	0,8	0,8
Krav om felles parkering	Ja	Nei	Ja	Nei	Nei
Krav om 5% HC	Ja	Nei	Ja	Nei	Nei

Oversikt over hvilke delfelt som er tilknyttet de ulike parkeringsarealene:

Parkeringsanlegg	P1		P2	P3 og P4
Tilknyttet felt	B3 K1 - K3	B3 K6 - K7	B4 K3	B4 K1 - K2
Adkomst fra ringveg	Ja	Ja	Ja	Nei
Adkomst fra ny internvei	Nei	Nei	Nei	Ja

6.9 Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for parkering for minimum 3 sykler pr. bolig på egen tomt eller i fellesanlegg. Sportsbod kan dekke parkeringsplass for en sykkel. Det legges også til rette for etablering av en liten sykkelparkeringsplass i felt o_FR for inntil 20 sykler, i tilknytning til felt o_GS3.

6.10 Trafikkløsning

Trafikkløsning har sammen med overordnet grønnstruktur og terreng vært premissgivende for utformingen av planområdet. Områdeplanen legger til grunn at ringvegen primært skal håndtere trafikken i området, men som beskrevet tidligere har ringvegens beliggenhet uavhengig av eiendomsgrenser vært medvirkende årsak til at utbyggingen av området ikke har kommet i gang. Midlertidig adkomst til planområdet via etablert veg I Tauramarkkroken, og ny intern veg gjennom området er nødvendige tiltak som følger av dette.

Kjøreatkomst

I tidlige faser av utbyggingen av Taumarka vil adkomst til området skje fra f.v. 4658 Fiskåvegen, via Tauramarkkroken. Den nye internvegen kobler seg denne med avkjørsel til hovedfelt i nord og sør, før den fortsetter på sørsiden av kolle o_NA5 hvoretter den kobler seg på ringvegen i vest. Ny internvei tilknyttes ringvegen i både vest, sør og nord, men frem til denne etableres, vil hovedadkomst være til området skje via midlertidig adkomstvei.

Når ringvegen er bygget ut vil alle felt og internveger har tilkomst fra denne og midlertidig adkomstvei stenges for gjennomkjøring for personbiltrafikk. Det tenkes at adkomst for utrykningskjøretøy kan opprettholdes. Kapasitet på eksisterende vegnett i forhold dette er utredet. Det vises til trafikknotat som redegjør for om Tauramarkkroken er utformet for å håndtere trafikkøkningen som midlertidig vil følge valgt vegløsning.

Utforming av veger

Veger er regulert med bredde er 5 m pluss breddeutvidelser iht. gjeldende vegnorm. Det legges opp til ensidig fortau på 2,5 m langs interne veger. Langs ringvegen videreføres gang og sykkelvei med bredde 3 m. Det er i planleggingen forsøkt å legge veiarealer mest mulig tilpasset eksisterende terreng i forhold til krav til stigningsforhold og kurvatur.

Trafikkmengde

Det er utarbeidet et trafikknotat for redegjør for ventet økning i trafikkmengde som følge av planforslaget. Det er også vurdert om Tauramarkkroken er utformet slik at den kan håndtere en slik trafikkmengde. Ved utvidet bruk av Tauramarkkroken vil trafikkmengden gå fra opprinnelig 67 bilturer per dag fra eksisterende bebyggelse, til 193 bilturer ved når område B1 med 36 nye boliger tas i bruk. Videre vil trafikkmengden øke med 354 bilturer per dag når områdene B3, B4 og B14 utbygges med totalt 101 boenheter.

Da vil Tauramarkkroken ha en ÅDT på omlag 547 bilturer per døgn. I notatet vurderes Tauramarkkroken til å fungere tilfredsstillende slik den er bygget, inntil trafikken passerer 1500 kjøretøy per døgn (ÅDT). Det vil si at kapasiteten på eksisterende vei skal kunne håndtere ventet trafikkøkning som følge av planforslaget.

Krav til samtidig opparbeidelse

Det stilles krav til opparbeidelse av hovednett for alle delfelt samt adkomst til høydebasseng. Frem til det etableres bebyggelse med adkomst direkte fra ringvegen eller som er avhengig av adkomst via felt o_KV4, kan disse feltene o_V2, o_V3 og o_KV4 gis en midlertidig opparbeidelse under forutsetning av det er fremkommelighet til høydebassenget for nødvendig drift. Det stilles da ikke krav til opparbeidelse av tilstøtende fortau eller GS-vei med tilhørende annen veggrunn grønt.

Det stilles krav til samtidig opparbeidelse av interne adkomstveier tilhørende det enkelte delfelt. Felt som skal opparbeides samtidig fremgår av bestemmelsene og i tabell i vedlegg til bestemmelsene.

Tilgjengelighet for gående og syklende

Hovednivåene er det lagt inn en gjennomgående gangforbindelse i formål gatetun. Denne kobler seg til fellesområder og lekeplasser og til snarveier som går gjennom bebyggelsen på tvers av planområdet, fra vest mot øst.

Planområdet vil være tilgjengelig for gående og syklende, ved bruk av gang- og sykkelveg gjennom grøntstrukturen, fortau langs ny internvei, intern tursti og mindre snarveier/passasjer mellom byggeområdene.

Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Det fremgår av bestemmelsene hvilke felt som er felles for delfeltene.

6.11 Kollektivtilbud

Det er tre bussholdeplasser som videreføres i planforslaget. Etablering av bussrute er ikke aktuelt før hele ringvegen er etablert.

Områdeplanen viser totalt tre busstopp i ringvegen, to er innenfor dette planforslagets plangrense. Disse ligger med ca. 400 m avstand fra hverandre. I Statens Vegvesens håndbok V123 anbefales det en avstand mellom holdeplasser på 500-800 m i byområder, og legger til at lokale busslinjer kan ha kortere avstander. I Ruterrapport 2011:17 er avstanden mellom holdeplasser ideelt sett ca. 600 m.

I planforslaget er plassering av sørligste holdeplassen justert for å unngå to holdeplasser med for tett avstand, og kunne koble på ny internvei.

6.12 Tilknytning til infrastruktur

Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er utarbeidet rammeplan for VA som følger planforslaget i eget vedlegg. Rammeplanen beskriver VA-løsninger i forhold til vannforsyning og håndtering av spill- og overvann, samt brannvanndekning.

Det er etablert en trykkøkningsstasjon som forsyner boliger frem til fremtidig høydebasseng er etablert. Den er dimensjonert for å kunne forsyne inntil 90 boliger direkte, gitt at de ligger under kote 95. Ved gjennomføring av planforslaget overskrides dette antallet, og det stilles derfor krav om etablering av høydebasseng med tilkomst som rekkefølgekrav for samtlige felt i planområdet. Hovedvannledning fra høydebassenget skal etableres fra høydebassenget til pumpestasjonen ved felt B1 og skal ligge innenfor offentlige vegarealer og hensynssone som ligger over felt f_P3. Frem til ringvegen bygges etableres det avskjærende terrenggrøfter for å lede vann fra terrenget bort fra boligområdene.

Energi

Det er lagt inn areal for to nye nettstasjoner på plankartet. Felt o_E2 er videreført fra områdeplanen og skal etableres i forbindelse med utbygging av felt B1 og B14. o_E3 er tilført etter innspill fra Lyse ved oppstart av planarbeid. Feltene er utformet med størrelse 5x8 meter for å imøtekomme Lyse/Lnetts krav om størrelse for nettstasjon og for å gi plass til oppstillingsplass på 3x5 m i tilknytning til denne. Begge nettstasjonene ligger i tilknytning til grønnstrukturen og det stilles derfor krav til at oppstillingsplass skal utformes med grønt uttrykk med dekke i form av gressarmøring eller tilsvarende. Det stilles krav til at nettstasjon skal være i drift før brukstillatelse gis til tilhørende bebyggelse.

6.13 Plan for avfallshenting

Det legges opp til nedgravde avfallsbeholdere i felt for Renovasjonsanlegg (RE) som angitt på plankartet. Det kommer frem av bestemmelsene hvilke felt de enkelte anleggene er felles for. Krav til antall fraksjoner/beholdere og avstand til boenheter følger av Kommunalteknisk avfallsnorm for Strand, Hjelmeland og Suldal kommuner. Det vises forøvrig til Renovasjonsteknisk plan (RTP) for løsninger for avfallshåndtering samt kjøremønster for renovasjonsbil mm.

6.14 Miljøoppfølging

Energikilder til oppvarming/strømforsyning

Ved prosjektering av bebyggelsen skal det være fokus på valg av miljøvennlige materialer og tekniske løsninger som sikrer lavt energibehov og lav ressursbruk. Det skal ved søknad om byggetillatelse vurderes alternative energikilder som biovarme, felles løsninger for varme (nærvarme), gass, solenergi og lignende. Det er ingen fjernvarmeanlegg i nærheten å knytte seg til og det foreligger ikke konkrete planer etablering av nye fjernvarmeanlegg eller utvidelse av eksisterende nett til området, og dermed vil det ikke være en aktuell energikilde.

Biobrensel - Et biobrenselsanlegg regnes som en miljøvennlig energikilde (varme), men også som en indirekte bidragsyter til avskoging. Biobrensel er en «fornybar ressurs» som er avhengig av nok organisk materiale som kan ta opp CO₂ utslippet. Taumarka trinn 1 forsynes med varme fra et felles biobrenselsanlegg. Løsningen er relativt dyr å bygge videre ut, og en må forvente driftsutfordringer med å føre varmen frem til trinn 3. En må også ta høyde for varmetap i ledningene frem til feltene grunnet lange avstander, noe som vil gi dyrere varme pr. kW og lavere inn-temperatur til boligene. Ved for lav inn-temperatur, risikerer en å måtte montere varmebatteri til hver bolig i tillegg.

Sol - Solenergi er en egnet energikilde som er fri for CO₂ utslipp i driftsfasen. Solceller kan legges på tak (flate og skrå) eller monteres som del av fasade. Solenergi kan enkelt monteres på både ny- og etablerte boliger, og er derfor en energikilde som enkelt kan tas i bruk – uansett ferdiggrad. Som regel legger en opp internteknisk infrastruktur i boligen for å klargjøre for solceller.

Varme fra uteluft - Å hente varme fra uteluften er en godt egnet energikilde som er fri for CO₂ utslipp i driftsfasen.

En kan bruke A) en vanlig luft-til-luft varmepumpe, eller B) en mer effektiv luft-til-vann varmepumpe som gir boligen oppvarming og varmt tappevann. Sistnevnte distribuerer varmen via vannbårne rør. Utedelen henter varme fra uteluften helt ned til -20 grader.

Varme fra inneluft - Alle nye boliger leveres med et balansert ventilasjonsanlegg som gjenvinner opp til 80% av varmen i luften som byttes ut i boligen. Balansert ventilasjon er et minstekrav i Teknisk forskrift, og er et effektivt tillegg til boligens løsning for oppvarming.

Ildsted - Vanlig ildsted er minstekrav som varmekilde i TEK. Vedfyring er miljøvennlig og en pålitelig varmekilde ved f.eks. strømstans, men også en indirekte bidragsyter til avskoging. Vedfyring er en «fornybar ressurs» som er avhengig av nok organisk materiale som kan ta opp CO₂ utslippet.

Naturmiljø

I rammeplan for VA er det beskrevet noen tiltak knyttet til Iglatjernet; å strupe utløpet og øke teoretisk vannstand i tjern og myr. Områdeplanen åpner for at vannet kan nyttes som fordrøyningsbasseng, men forutsetter videre at «*Tiltak innenfor hensynssonen skal utføres uten å skade tjernets biologiske mangfold*». Dette videreføres i planen sammen med hensynssonen og bestemmelse med krav til redegjøres for tiltak tilknyttet Iglatjørn og at det i teknisk plan skal dokumenteres at tiltakene ikke vil medføre negative virkninger for biologisk mangfold.

6.15 Universell utforming

Områdets bratte skrånende terreng er utfordrende med hensyn til universell utforming, men gir gode forutsetninger for utsikt, orientering og opplevelser. Boliger med tilhørende adkomst, felles parkeringsplass, uteoppholdsareal, lekeplasser, g/s-veg og intern tursti og adkomst renovasjonsanlegg skal opparbeides iht. krav om universell utforming i gjeldende teknisk forskrift. Boliger skal oppføres etter gjeldende teknisk forskrift og eventuelle krav om tilgjengelighet. Der terreng ikke tillater en direkte forbindelse mellom boligfelt og gang- og sykkelsti er kvartalslekeplasser planlagt i nærheten av boligfeltet på nivåer som gir universell tilkomst så langt det er mulig. Det skal så langt mulig etableres universelt utformede gangforbindelser fra tilgjengelige boenheter til sandlekeplasser.

6.16 Kulturminner

Tiltaket vil ikke påvirke eksisterende, kjente kulturminner. Dersom det skulle oppdages kulturminner under utbyggingen skal Rogaland fylkeskommune/Arkeologisk museum kontaktes.

6.17 Sosial infrastruktur

Planforslaget har en redusert tetthet og dermed mindre belastning i forhold til områdeplanen, og vil derfor ikke ha konsekvenser utover det som er forutsatt vurdert tidligere.

6.18 Planlagte offentlige anlegg

Plankartet angir eierforholdene offentlig, felles og annen. I forhold til fellesarealer er dette videre spesifisert i bestemmelsene. I planområdet skal det etableres kvartalslekeplasser i henhold til rekkefølgekrav. Disse skal så langt det er mulig gis en universell utforming, og gi forbindelser mellom ulike terrengnivå. Ved opparbeidelse skal funksjonene på kvartalslekeplassen vurderes opp mot de øvrige kvartalslekeplassene for å sikre et variert tilbud for planområdet sett under ett.

6.19 Terrengbearbeiding

Bebyggelsen er plassert med hensyn til terrengtilpasning og med hensyn til solforhold og utsikt og med fokus på intern massebalanse. Av hensyn til intern fordeling av masser samt stigningsforhold for adkomstveier er deler av terrenget flatet ut. Dette gir en positive virkninger i forhold til at man reduserer behov for tilførsel av masser og derved også anleggstrafikk.

6.20 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

I ROS-analysen er det registrert noen risikoforhold som sikres gjennom planforslaget:

Risiko knyttet til skog-/lyngbrannfare i området

Vegareal innenfor planområdet er dimensjonert i henhold til gjeldende krav og normer for fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Når ringvegen etableres, vil den også redusere avstand til skog og lyng og dermed også faren for brannsmitte.

Fare for skade på sårbar flora

Hensynssone H560 videreføres fra områdeplan, med bestemmelsen: Tiltak innenfor hensynssonen skal utføres uten å skade tjernets biologiske mangfold. Naturverdier i området skal kartlegges og eventuelle avbøtende tiltak skal inngå i tekniske planer.

6.21 Rekkefølgebestemmelser

Planområdet kan bygges ut trinnvis, og en forholdsmessig del av felles grøntarealer, felles uteoppholdsarealer, gangveger, adkomstveg og felles parkeringsplasser skal være opparbeidet i takt med utbyggingen. Offentlig infrastruktur som skal være ferdig opparbeidet før det kan utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor det enkelte felt. Det fremgår av tabell som følger ved bestemmelsene hvilke tiltak som er knyttet til hvert enkelt felt. Alle offentlige vegareal i tabellen, skal opparbeides med tilhørende gang- og sykkelveg som vist i plankartet samt belysning. Dette kravet gjelder også kollektivholdeplassene o_KH1 og o_KH2 som skal opparbeides samtidig som tilhørende vegareal og gang- sykkelveg.

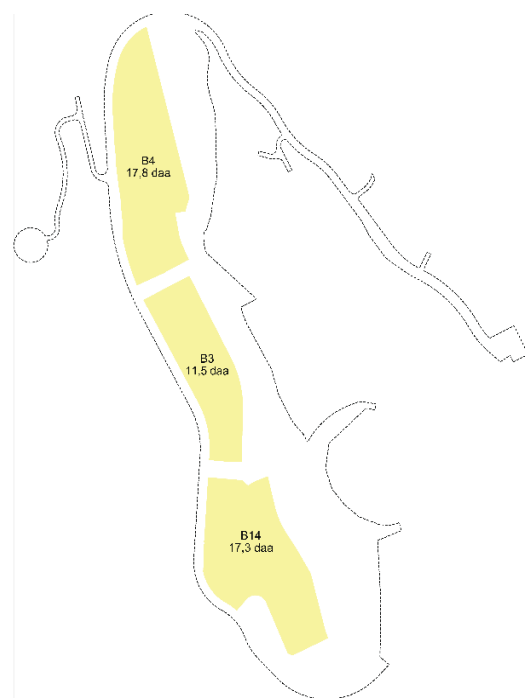
7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Planforslaget viderefører hovedrammer i gjeldende områdeplan. Der det er avvik har en sett hen til krav i gjeldende kommuneplan og regionalplan for Jæren og søre Ryfylke.

Ringveien videreføres i planforslaget, men det legges opp til at den kan bygges ut trinnvis, slik at midtre del av området kan bygges ut uavhengig av øvrige hovedfelt i områdeplanen. Områdeplan åpner for fleksibilitet i forhold til angitte formålsgrenser i bestemmelse § 2.2.1. I planforslaget er hovedfeltene videreført, men justert i forhold til plassering, form og areal for å gi plass til ny internvei, slik at eksisterende eiendomsgrenser følges i større grad, og for å tilpasse til boligtyper og boligsammensetning.

Gjennomgående grøntstruktur videreføres sammen med arealer for lek. Øvrige krav til utnyttelse, løsninger for energi og renovasjon, støyforhold og utarbeidelse av formingsveileder imøtekommes i planforslaget.



17 Illustrasjon over hovedfelt som inngår i planområdet.

Tetthet

Planforslagets gjennomsnittlige tetthet er samlet 3,4 bolig per dekar. Dette er en liten reduksjon i forhold til gjennomsnittlig tetthet i områdeplanen, som for hovedfeltene B3, B4 og B14 er 3,6 boliger/daa. Ifølge kommuneplanen skal nye boligområder som ligger nærmere senterområdet enn 1 km og nærmere busstraseer enn 300 m, ha en gjennomsnittlig boligtetthet på min. 2,5 bol/daa. Selv om planforslagets gjennomsnittlige tetthet er noe lavere enn i områdeplanen, er den i henhold til kommuneplanens krav til tetthet. I planforslaget ses krav til tetthet i sammenheng med krav til utnyttelse. Krav om tetthet er i ettertid omdefinert i regionalplan for Jæren og søre Ryfylke, hvor dette regnes ut fra %BRA. I planforslaget legges det opp til en utnyttelse på 78% BRA, som er i henhold til regionalplanens retningslinjer.

Byggegrenser

I områdeplanen er det satt generelle byggegrenser på 6 meter mot ringveg og 4 meter mot hoved grøntstruktur. I planforslaget videreføres minste avstand for byggegrense mot ringveg, men mot hoved grøntstruktur legges byggegrense med avstand 4 m. Dette er gjort av hensyn bebyggelsens orientering og plassering i forhold til grøntstrukturen som ligger øst for bebyggelsen. En redusert byggegrense mot grøntstruktur vil gi mindre østvendt hageareal slik at man kan legge hoved uteoppholdsarealer mot sør og vest med god størrelse og gode solforhold.

Kvalitet for uteareal/lekeareal

Det er også videreført kravet om min. 15 m² felles uteoppholds- og lekeareal per boenhet, der sandlekeplasser inngår i beregningen.

Kommuneplanens bestemmelser om at leke- og rekreasjonsareal skal ha en skjerma plassering, og ha min. 5 timer solinnstråling ved jevndøgn er ivaretatt. Alle private/felles uteoppholdsareal får minst 50% sol 21. mars kl. 15, med unntak av to rekkehus i felt B3-K5, som får gode solforhold på andre tider av døgnet. Det vises til vedlagte solstudier.

Kravene til avstand fra bolig til lekeplasser regionalplanens retningslinjer er videreført 70 m for sandlekeplasser og 200 m for kvartalslekeplasser. Det er en enebolig i felt B4-f2 som i illustrert løsning har 73 m avstand til f_LK3. Det er også en kjeda enebolig i felt B14-1 som har avstand 80 m til sandlekepass i felt f_LK1.

Støy

Støyrapporten som følger områdeplanen, viser rød og gul støysone langs Fiskåvegen og langs den interne ringvegen. Støysonene er også angitt på plankartet, og det stilles krav om at det skal utarbeides støyrapport for alle felt om omfattes av sonene.

Når hele ringvegen er etablert, eller andre deler av områdeplanen blir detaljregulert, forventes det at støyforhold oppdateres og blir ivaretatt. Ved en etablering av hele ringveien vil også dette planområdets interne støynivå reduseres, da adkomst til de ulike boligfeltene ikke vil være avhengig av den nye internvegen.

Det er lagt inn en hensynssone for støy langs de berørte delfeltene. Bestemmelse sikrer at eiendommer som er berørt av hensynssone må dokumentere støyforhold, og sikre avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold ved byggesøknad.

7.2 Landskap

Planforslaget legger til rette for en utbygging av området som krever relativt omfattende terreng-inngrep. Landskapet vil bli forandret som følge av utbygging, men det er lagt vekt på at privat/felles uteoppholdsareal, veggrunn o.l. skal i mest mulig grad fremstå grønt.

For å ivareta landskapskarakteren er det lagt til bestemmelse for overordnet grøntstruktur. Grønnstrukturen reguleres som naturområde med bestemmelser om at dette skal videreføres med naturlig vegetasjon og terreng, og skal fremstå som fritt, vilt og naturlig. Alminnelig skjøtsel tillates og noe tynning for å sikre viktige siktsoner i angitte felt. Tynnet vegetasjon skal da erstattes gjennom treklynger som forsterker det naturlige preget.

7.3 Stedets karakter, byform og estetikk

Planforslaget medfører en vesentlig endring av stedets karakter, da området ikke er bebygget i dag. Området vil få ny aktivitet og en ny karakter med boligbebyggelse lagt i terrenget med tilhørende uteoppholdsarealer i form av hager og tun. Grøntstrukturen som går gjennom planområdet, vil også bidra med vegetasjon og naturpreg til stedets karakter. Terrenget har vært en premissgivende utfordring grunnet store nivåforskjeller. Planen spiller på lag med kotene og bebyggelsen er organisert deretter. Områdeplanens intensjon med at bebyggelsen ulike delfeltene skal organiseres rundt et urbant gatetun som gis en egen karakter/identitet er videreført i deler av planområdet i kombinasjon med frittliggende bebyggelse. Planforslaget åpner for ulik materialbruk og takform, men ulike delfelt skal planlegges under ett og dermed gi et samlet helhetsinntrykk.

7.4 Forholdet til naturmangfold

Det overordnede formålet med Naturmangfoldloven (2009) er å ta vare på naturens mangfold og de økologiske prosessene gjennom bærekraftig bruk og vern. det gjort vurderinger i forhold til §§ 5, 8, 9 og 10 i Naturmangfoldloven. Teksten i *paragrafene* følger under hvert delkapittel. I tillegg følger det av § 11 at kostnadene ved en miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver. Det forutsettes at utbygger tar kostnader ved å vurdere og sikre naturmangfoldet i Iglatjørn i forbindelse med tiltak innenfor hensynssonen, og med å rydde området etter at byggearbeid er ferdig. Ved vurdering av den samlede belastningen i vil det bli lagt vekt på arter og naturtyper som er truet, dvs. som er oppført i kategorien CR, EN og VU på rødlista. Det skal vurderes om eksisterende og planlagte inngrep kan påvirke tilstanden eller bestandsutviklingen for noen de av overnevnte kategorier. Ecofact har vurdert naturverdier i planområdet i notat som følger som vedlegg til planen.

Landskapsøkologiske funksjonsområder:

Det er ikke registrert landskapsøkologiske funksjonsområder i eller ved planområdet.

Verneområder:

Det er ikke registrert verneområder i eller ved planområdet.

Rødlistede arter

Det er ikke registrert rødlistede arter innenfor planområdet. Villeple (VU) er oppgitt å være registrert innenfor beiteskogen som overlapper med planområdet, men det er ingen registreringer i Artskart. Den nærmeste registreringen av villeple er 320 m nordvest for lokaliteten. Det er gjort flere registreringer av rødlistede fuglearter (granmeis (VU), hønsehauk (VU), grønnefink (VU), stær (NT) og tårnseiler (NT)) i og i nærheten av planområdet. Registreringene stammer i hovedsak fra månedene januar og oktober, som er utenfor hekketiden, og det er usikkert om noen av artene hekker i eller i nærheten av planområdet.

Økologiske funksjonsområder for arter:

Iglatjørn (ID - BN00049307) Verdi B-viktig: Fisketomt tjern som kan være viktig for amfibier og insekter. Ikke gode detaljkunnskaper. I sørenden er det et myrsig, delvis også på vestsiden. Stortranebær. Myrfiltmose, lyssiv, kristtorn og steinstrø. Tidligere opplyst fra grunneierside at det finnes igler her. Tjernet omfattes av hensynssone bevaring naturmiljø i planforslaget, og det tillates ikke tiltak som er til skade for tjernets biologiske mangfold.

Naturtyper:

Taumarka vest 1 – Naturbeitemark (VU) - 54 772 m²

Naturbeitemark (NINFP1810019754) er beskrevet som semi-naturlig eng med beitepreg.

Tilstandsvurderingen er god med begrunnelse i at enga fortsatt er i bruk med ekstensivt bruk, og fordi enga fortsatt er intakt. Det ble funnet noen fremmede arter, sitkagran og blågran, men ikke nok til å nedjustere vurderingen. Vurdering for artsmangfold og naturvariasjon ble satt til stort primært fordi enga er større enn 10 daa. Konsekvensen for naturbeitemark er at ca. 1 daa med naturbeitemark vil utgå fra den registrerte lokaliteten (figur 7). Om lag 3,2 daa av lokaliteten vil ligge i felt o_NA6, som er satt av til grønntstruktur. Resterende deler av lokaliteten (ca. 41 daa) vil være intakt.

Taumarka vest 2 – Beiteskog (LC) - 32 552 m²

Beiteskog er skogsmark med klart preg av ekstensiv hevd gjennom beiting, og var tidligere rødlistet som nær truet (NT) på bakgrunn av opphørt bruk og gjengroing (Bendiksen 2011). I gjeldende rødliste for naturtyper (Artsdatabanken 2018) er beiteskog vurdert som livskraftig (LC) (Framstad og Bendiksen 2018). Beiteskog som naturtype ble sist kartlagt i 2018, og har ikke vært en naturtype som kartlegges etter Miljødirektoratets instruks etter dette. Etersom beiteskog ikke er en naturtype som kartlegges etter gjeldende instruks, er den dermed ikke lenger forvaltningsrelevant. Påvirkning og konsekvens for naturtypen vil være den samme som for andre naturarealer som blir berørt.



9 Funn som faller inn under naturmangfoldloven. Naturtyper NIN ved planområdet er vist med lilla farge.

Kunnskapsgrunnlaget - § 8

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger.

Planområdet inngår i en større områdeplan hvor det tidligere er vurdert at området er egnet som utbyggingsområde. Dette er basert på landskapsanalysen og gjennomført befaringer av området, som sammen med da tilgjengelig kunnskapsgrunnlag stadfestet at det ikke var funn innenfor planområdet. På daværende tidspunkt forelå kun en registrering innenfor planområdet som faller inn under Naturmangfoldloven: Iglatjørn regionalt viktig. I ettertid er det gjort nye registreringer av naturtyper NIN og det er observert arter (fugl) innenfor området, som fremkommer av kartlagene i temakart Rogaland. Kilder som er nyttet i planarbeidet er karttjenester, register og faktaark fra nettsidene til miljødirektoratet, artsdatabanken, miljøstatus, temakart-rogaland. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilfredsstillende.

Føre-var prinsippet - § 9

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

Planområdet og planlagte tiltaks virkninger vurderes å være tilfredsstillende kartlagt.

Ifølge Artskart er det ikke registrert fremmede arter innenfor planområdet, men det ble registrert 12 fremmede arter i området Taumarka B1, øst for planområdet, hvorav åtte av artene er i høyeste risikokategori (svært høy risiko – SE). Det anbefales derfor å gjennomføre en fremmedartskartlegging i planområdet.

Området rundt Iglatjørn bør bevares slik det er i dag. Oppfølgende undersøkelser av Iglatjørn vil styrke kunnskapsgrunnlaget om dammen, og gi grunnlag for mer målrettede skadereduserende tiltak for amfibier. En slik undersøkelse bør gjennomføres i slutten av april/begynnelsen av mai, før eventuelle salamandere har gått på land.

Iglatjørn vil være mest utsatt i anleggsperioden, og gode og sikre rutiner for å forebygge forurensning til Iglatjørn bør være på plass. Dette inkluderer at:

- Rutiner for håndtering av akutte utslipp bør foreligge.
- Entreprenør bør ha tilgang på absorberende midler på anleggsområdet i tilfelle søl av eksempelvis olje eller drivstoff.
- Det bør ikke lagres drivstofftanker nært Iglatjørn. Diesel for anleggsmaskiner må bli oppbevart i en dobbeltbunnet tank som er ADR godkjent. Påfylling av olje/drivstoff bør skje med så god avstand til dammen som mulig.
- Oppstilling av maskiner bør gjøres slik at det blir minst mulig risiko for utslipp.
- Maskiner som skal brukes i området bør være rene og trygge i forhold til spredning av fremmede arter fra andre områder de har blitt brukt i.
- Akutte utslipp varsles i henhold til forskrift om varsling av akutt forurensning eller fare for akutt forurensning.

Samlet belastning - § 10

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Ved vurdering av den samlede belastningen for naturmangfoldet, er det kun fokusert på viktige forekomster. Den samla belastningen vurderes både ut fra dagens situasjon og det planlagte tiltaket. Det er vanskelig å vurdere de negative påvirkningene i området i dag, da en ikke har oversikt over alle påvirkningsfaktorene. Nedenfor er det likevel gjort vurderinger av den samlede belastningen for viktige forekomster som vil bli vesentlig berørt av tiltaket.

Planforslaget er en detaljering av områdeplanen. Gjennom foreliggende utredninger og beskrivelser foreligger tilstrekkelig kunnskap om mulige virkninger planlagte tiltaket vil kunne få. Planen legger ikke opp til inngrep i naturen andre steder enn det som er avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel og områdeplanen. Det er i planforslaget videreført sammenhengende grønnstruktur gjennom planområdet og hensynssone om bevaring naturmiljø ved Iglatjørn, med tilhørende bestemmelser som sikrer kartlegging og vurdering av eventuelle avbøtende tiltak i forbindelse med tekniske plan. Samlet vurderes det at planen trolig i liten grad vil bidra til en stor samlet belastning.

En del av planområdet berører to registrert områder som inngår i et større beiteområde på Taumarka og planlagte tiltak etableres innenfor et mindre areal med verdi for naturmangfold. Gjennomføring av planforslaget vil få mindre, lokale konsekvenser for eksisterende vegetasjon i form av nedbygging og terrengarbeid. Beiteområdene blir noe mindre, men vil fremdeles ha størrelser som tilsier at vurdert verdi opprettholdes. Planen vil medføre endring av områder hvor det er gjort funn av sårbare arter, likevel vil det fremdeles gjenstå store områder som rommer artenes hovedhabitater i og utenfor planområdet etter utbygging.

Utbyggingen vil føre til forringelse av noe areal (mindre enn 20 %) av naturbeitemarka, men vesentlige funksjoner vil opprettholdes, og det er ikke sannsynlig at tiltaket vil svekke naturtypens utbredelse regionalt. Påvirkningen vurderes derfor å være Noe forringet. Konsekvensen vil dermed ligge i området Noe konsekvens-Betydelig konsekvens. For naturbeitemark kan et skadereduserende tiltak være å lage en faunaundergang under vegen sør i planområdet, slik at feltene med naturbeitemark bindes sammen. Dette forutsetter at arealet fortsatt er i hevd ved beiting. Dersom arealet ikke beites, kan et skadereduserende tiltak være å beholde området slik det er i dag, men slå det på sensommeren. Det anbefales å ikke slå lavere enn 7-10 cm, og fjerne graset når det er tørket. Slik vil området beholde sitt semi-naturlige preg, selv om det med tiden vil ligne mer en slåttemark enn en naturbeitemark.

7.5 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planforslaget sikrer rekreasjonsinteresser i form av tunstruktur, lekeplasser og gang og sykkelveg i naturområder. Det er sikret opparbeidelse av forbindelser gjennom planområdet og ut til friområde, kvartalslek. Planforslaget legger opp til en sammenkobling og bruk av tilgrensende friområder som vil være en kvalitet for beboere innenfor plangrensen, i tillegg til at planforslaget vil åpne opp for tilgang området, da det i dag er bratt og utilgjengelig. Realisering av plan vil øke rekreasjonsverdien i området.

7.6 Trafikkforhold

Vegstandard

Den nye internvegen er klassifisert etter Statens vegvesens håndbok N100 som A1 Atkomstveger i boligområde. A1 har fartsgrense 30 km/t, og maks stigning 8% (1:12,5) Bredde er 5 m pluss fortau på 2,5 m som er i henhold til Vegnorm for Rogaland. Ifølge SVV N100 kan fortau falle bort i boliggate med lav trafikk og fartsgrense under 50 km/t. Det er derfor vurdert at o_KV1-o_KV5 i hovedfelt B14 ikke har behov for fortau, da trafikken er såpass lav med 35 boliger her.

Trafikkmengde

Tauramarkkroken har i dag en ÅDT på ca. 67, trafikkmengden her vil øke til ÅDT ca. 547 ved utbygging av planforslaget. Ved en fremtidig etablering av hele ringvegen, vil internvegen stenges mot eksisterende adkomst.

Kollektivtilbud

Med etablering av en ny busslomme i ringvegen vil kollektivtilbudet bli bedre for beboere innenfor planområdet, men dette forutsetter ferdigstilling av ringvegen.

7.7 Barns interesser og sosial infrastruktur

Planområdet har i dag en begrenset bruksmulighet, og i forbindelse med områdeplanen ble det utført et barnetrakk som viste bruk av Iglatjørn. Planforslaget vil sikre barns interesser med lekeareal, turstier, grøntstruktur, og gatetun. Det er planens intensjon å skape et område som engasjerer utfoldelse, nysgjerrighet, utforskertrang og samhold blant barn som bor der, samtidig som trygghet ivaretas. Nye uformelle møtesteder vil også bidra til at området blir attraktivt for barn fra nærmiljøet. Planforslaget følger slik opp kommuneplanens bestemmelse § 2.4 som sikrer barn og unges interesser.

7.8 Universell utforming

Krav til universell utforming i gjeldende teknisk forskrift skal følges i størst mulig grad. Samlet sett vil planens tiltak gi tilgjengelighet for alle til de viktigste funksjonene.

7.9 Energibehov - energiforbruk

Planlagt bebyggelse ligger utenfor eksisterende ledninger med sikringssoner, og fremtidig energibehov vil ivaretas med nye energistasjoner.

7.10 ROS

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forholdene som er avdekket i analysen er av en slik karakter at de medfører så stor risiko at det skulle tilsi at planforslaget ikke bør gjennomføres. Oppsummering av risikoforhold og tiltak på plannivå:

Forekomst av radon i grunnen:

Sikres gjennom regelverk. Ingen tiltak i planen er nødvendig.

Risiko for eksponering for økende vind/ekstremnedbør som følge av endring i klima:

Tiltak beskrevet i rammeplan for VA lagt inn i bestemmelsene. Avstandskrav til ledninger er sikret i planforslaget, sammen med bestemmelse om midlertidig avskjærende terrenggrøfter der fremtidig ringveg skal bygges.

Risiko knyttet til skog-/lyngbrannfare i området:

Vegareal er dimensjonert i henhold til krav for utrykningskjøretøy.

Fare for skade på sårbar flora:

Hensynssone videreføres fra områdeplan, med bestemmelser som sikrer vurdering og avbøtende tiltak ved behov.

7.11 Teknisk infrastruktur

Renovasjon, vann og avløp er ivarettatt i plan og i tråd med normer og overordnede bestemmelser. Negativ konsekvens er større andel tette flater etter utbygging, men dette er håndtert i rammeplan for VA og fordrøyningsiltak er sikret i bestemmelsene. Videre henvises det til vedlagt plan for VA.

Høydebassenget vil bli etablert før ringvegen er ferdigstilt. Det er som følge lagt inn bestemmelser om at vegen frem til høydebassenget kan anlegges som midlertidig anleggsvei også i ringvegen. Ringvegen vil deretter ferdigstilles i takt med at feltet bygges ut.

Det er krav om avklaring om behovet for nye nettstasjoner ved detaljregulering i henhold til områdeplanen. Lyse/Lnett har meldt om behov for ny nettstasjon og denne er regulert inn i samråd med Lyse/Lnett.

7.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Boligområdet vil bli bygget ut i privat regi. Kommunen vil overta offentlig areal som vil kreve fremtidig vedlikehold og driftskostnader knyttet til dette. Det vil også være vedlikeholdskostnader til vei og VA-anlegg.

Utbygger dekker kostnader til utbygging og innkjøp av nødvendig renovasjonsutstyr hvorefter IVAR/RYM i overtar ansvaret, tømning og fremtidig vedlikehold på disse.

7.13 Interessesetninger

Området er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommeplan og områdeplan.. Antall boenheter er redusert, og formål for boligbebyggelse samt grøntstruktur er noe justert, uten at hovedprinsipp for områdeplan endres. Det vil kunne være konfliktskapende å legge en ny midlertidig internvei i gjennomgående grøntstruktur, men dette er nødvendig for å kunne realisere aktuelle delfelter, og den er også midlertidig frem til ringvegen er etablert.

7.14 Avveining av virkninger

Planområdet vil endres vesentlig fra dagens lite tilgjengelige situasjon, og vil tilføre området positive kvaliteter i form av attraktive boligområder og flere ulike møtesteder for innbyggerne. Det vil også gi økt tilgjengelighet for området, og gi positive konsekvenser for naturmangfoldet i form av varierte vegetasjonstyper, og reetablering av tradisjonelle vegetasjonstyper.

8 INNKOMNE MERKNADER OG INNSPILL

8.1 Merknader med forslagstillers kommentar

Ved melding om oppstart av planarbeid 20.06.2019 – 09.08.2019 har det kommet inn 8 innspill fra følgende høringsparter:

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 28.06.2019

NVE fremmer et generert innspill om viktige tema som må inngå i planarbeidet og de viser til veiledere og verktøy som anbefales brukt i planleggingen. Nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft skal vurderes i planforslaget, sammen med hensyn til klimaendringer.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet tas til orientering. Det er ikke gjort funn i NVEs databaser med unntak av et funn i kart for bratt terreng i et felt nær planområdet. Det er uvisst om dette er tatt høyde for ved utbygging av dette delfeltet.

Fylkesmannen i Rogaland, datert 09.07.2019

Videre planarbeid må skje i tråd med føringer gitt i gjeldende områdeplan. Det må legges til rette for gode ute- og lekeareal med tilstrekkelig størrelse og kvalitet. Utearealet må ha gode solforhold og trafiksikker tilkomst. Det må gjøres vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. lovens § 7. Naturinteresser i området må ivaretas gjennom plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet er tatt til orientering. Planforslaget bygger på gjeldende områdeplan og forhold som trekkes frem i merknaden er innarbeidet i planforslaget.

Regionalplanavdelingen, Rogaland fylkeskommune, datert 03.07.2019

Føringer gitt i overordnet planverk, herunder regionalplan, kommuneplan og områdeplan forutsettes lagt til grunn i planarbeidet. Nærheten til Tau sentrum og sentrale målpunkter der tilsier at det skal bygges forholdsvis tett i området. Vi anbefaler at det legges til rette for varierte bygningstyper. Det vil også være viktig å sikre uteoppholdsarealer av høy kvalitet, og rettet mot varierte brukergrupper.

Fylkesrådmannen vurderer det som positivt at det legges til rette for miljøvennlig og trafiksikker transport til både boliger og til industriområdet lenger nord i planlagt gang og sykkelsti. Det bes om at man ved planlegging av gang- og sykkelvei langs Fiskåvegen tar hensyn til eldre bolighus i Fiskåvegen 38 - gnr. 16, bnr. 5 med tilhørende tun.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden imøtekommes. Gjeldende planer er lagt til grunn for planforslaget. Gang- og sykkelvei langs Fiskåvegen er tatt ut fra planområdet og inngår i egen plan i regi av Strand kommune. Det legges til grunn at forholdet til bebyggelse på gnr. 16 bnr. 5 hensyntas ved planlegging av gang- og sykkelsti langs Fiskåvegen.

RYMi/IVAR IKS, datert 01.07.2019

Ryfylke miljøverk IKS anbefaler nedgravde avfallsbeholdere som renovasjonsløsning, ettersom dette vurderes å være en arealbesparende, god og trygg måte å renovere i tettbygde strøk. Det må legges opp til fraksjoner for matavfall, restavfall, papp/papir og det må settes av plass til glasseballasje. Beholdere må være av samme type som benyttes i Stavangerregionen. Utbygger dekker kostnader til utbygging og innkjøp av nødvendig utstyr hvorpå RYMi overtar ansvaret, tømning og fremtidig vedlikehold.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet tas til etterretning. Det legges opp til nedgravd renovasjonsløsning i planområdet.

Lyse Elnett AS, datert 02.08.2019

Lyse har både generelle og spesifikke merknader til planoppstart. Følgende spesifikke merknader er:

- For at man skal kunne forsyne området med strøm må det etableres ny nettstasjon med areal 5x5 m sentralt i nordre del av planområdet, mellom områdeplanens felt B1 og B5. Denne kommer i tillegg til planlagt nettstasjon E2 sør for felt B1. Nettstasjonen må etableres på bakkenivå og må ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold og adkomst for stor lastebil hele døgnet. Arealformål 1510 Energianlegg skal benyttes. Plassering av, og avstandskrav til denne må avklares med Lyse Elnett.
- Teknisk infrastruktur må legges i gate/vei og i grøntområder og dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.
- Forsyningsnettet må være satt i drift før bebyggelse kan tas i bruk.
- Flytting, endring og tilknytning til eksisterende nettanlegg skjer i henhold til gjeldende retningslinjer.

Følgende generelle merknader er:

All eksisterende teknisk infrastruktur må ivaretas i planområdet. Dersom planen forutsetter at eksisterende nettanlegg må flyttes må det reguleres inn alternative plasseringer/traséer for dette.

Forslagsstillers kommentar:

Merknadene tas til etterretning og legges til grunn i planforslaget.

Rogaland brann og redning IKS, datert 02.07.2019

Rogaland brann og redning IKS gir generelle kommentarer om at adkomst og slokkemuligheter må sikres i planen. Ved prosjektering må det tas hensyn til atkomstbehov mht. veibredde, svingradius (indre og ytre), oppstillingsplasser, belastning, høyde og vannleveranse.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til orientering. Veger er utformet for å ivareta krav til vegbredder og svingradius m.m. og vannforsyning og brannvanndekning er beskrevet i rammeplan for VA.

Øyvind og Hildegunn Ravnås Lundbakk, datert 01.07.2019

Merknaden omfatter videresendt merknad til nabovarsel for utbygging av Taumarka B6.

Forslagsstillers kommentar:

Det kan se ut til merknaden ikke er relevant for planforslaget på grunnlag av at delfeltene det refereres til tilhører en annen reguleringsplan.