

PLANINITIATIV

for Kalveheien, Vostervegen 160

Strand kommune

14.6.2019



STAV ARKITEKTER



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING.....	3
1.1	Ansvarlige.....	3
1.2	Bakgrunn og formål med planen.....	3
1.3	Planområdet og omgivelsene	4
1.4	Beskrivelse av planområdet.....	5
1.5	Planstatus og føringer	7
2	PRESENTASJON AV PROSJEKTET / PLANIDÉEN.....	10
2.1	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	10
2.2	Utbyggingsvolum og byggehøyder	10
2.3	Funksjonell og miljømessig kvalitet	10
3	VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE.....	11
3.1	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	11
3.2	Aktuelle utredningstema	12
4	SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET	13
5	KONSEKVENsutredning.....	13
6	PLANPROSESS OG SAMARBEID.....	13
6.1	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	13
6.2	Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart	13
6.3	Medvirkningsprosess.....	13
7	TEMA SOM ØNSKES AVKLART I OPPSTARTSMØTET	14
8	VEDLEGG	14



1 INNLEDNING

Planinitiativet gjelder igangsetting med privat reguleringsplan for Kalveheien, Vostervegen 160 (gnr/bnr 5/13).

Planinitiativet oversendes i henhold til *plan- og bygningsloven (pbl) § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §§ 1 og 2, og prop. 149 L.*

Notatet omtaler premissene for videre planarbeid og redegjør for forhold som er lista opp i § 1 punkt a) til l) i *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl).*

Hjemmelshaver har engasjert Ryfylke Trelast og Stav Arkitekter AS for å utarbeide planinitiativ for Kalveheien.

Det har tidligere vært dialog med Strand kommune om å drive næringsvirksomhet på eiendommen, men den foreløpige tilbakemeldingen fra kommunen har vært at det må foreligge en godkjent reguleringsplan til grunn før ønsket virksomhet kan godkjennes. På grunn av dette er det nå utarbeidet et planinitiativ.

1.1 Ansvarlige

Ansvarlige i prosjektet er følgende:

	Forslagstiller / utbygger	Fagkyndig / fagansvarlig
Firmanavn	Ryfylke Trelast AS	Stav Arkitekter AS
Org.nr.	915 536 999	976 855 612
Kontaktperson	Aleksander Amdal	Pål Dannevig
E-post	aa@ryftre.no	paal@stavark.no
Telefon	959 90 825	472 64 477
Postadresse	Alsvikvegen 33 4120 Tau	Øvre Banegate 28 4014 Stavanger

1.1.1 Hjemmelshaver(e) og andre opplysninger

Hjemmelshaver(e): Frank Veland

Kontaktperson: Frank Veland

E-post: fvelan@online.no

Telefon: 980 98 124

1.2 Bakgrunn og formål med planen

Bakgrunnen for planarbeidet er at hjemmelshaver ønsker å drive næringsvirksomhet i form at utleieleiligheter og gårdsturisme. Gården er pr. dags dato udatert til å drive konkurransedyktig landbruksvirksomhet. Driftsbygningene er i ferd med å forfalle og det er ikke økonomi i å oppgradere bygningen.

Det er finnes to aktuelle reguleringsformål. Det første er *spredt næringsbebyggelse* innenfor hovedkategori *LNFR*. Det andre er det formålet *fritids- og turistformål* innenfor hovedkategori *Bebyggelse og anlegg*. Det vurderes som at det førstnevnte formålet er mest aktuelt å regulere siden det er lite utbyggingspress i området, områdets karakter forblir den samme og at jordlova fortsatt skal gjelde.

Det er også ønskelig å skille ut bolighuset med adresse Vostervegen 160 til egen tomt med boligformål.

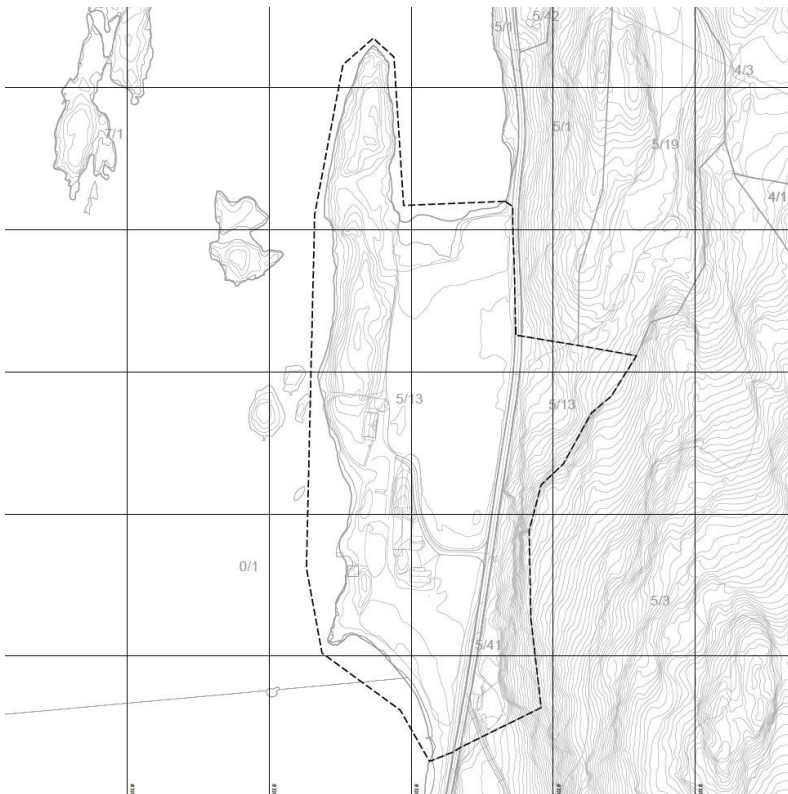
1.3 Planområdet og omgivelsene

Planområdet befinner seg ca. 1,5 km sør for Fiskå i den nordøstre enden av Vostervatnet.



Figur 1 Oversiktskart

Foreløpig planavgrensning er vist i kartet under.



Figur 2 Foreløpig planområdet

1.4 Beskrivelse av planområdet

1.4.1 Generelt

Planområdet består i dag av landbruksarealer. Det befinner seg 4 bygninger planområdet: et eldre våningshus, et nyere enebolig, en løe, en stall/garasjehus. I tillegg er det to små buer. Det befinner seg skog øst og nord for planområdet. Sørvest for planområdet befinner det seg landbruksarealer. Vest for planområdet ligger Vostervatnet.

Fv 530 går gjennom planområdet.

Planområdet består av eiendommen med gnr/bnr 5/13 med unntak av arealene der Fv 530 går gjennom planområdet.

Planområdet ligger i et vakkert landskapsrom med skogkledde åser/fjell og utsikt over Vostervatnet. Området bærer preg av et kulturmiljølandskap som består av gårdsbruk.

Det befinner seg ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

Løsmassene er registrert som morenematerialer i tynt og tykt dekke.

På neste side er det bilder fra planområdet.



Figur 3 Løe sett fra Fv 530



Figur 4 Vostervatnet sett fra planområdet



Figur 5 Eldre våningshus



Figur 6 Løe



Figur 7 Ny enebolig



Figur 8 Stallen

1.5 Planstatus og føringer

1.5.1 Jordloven og rundskriv M-2/2017, Driveplikten etter jordloven

I utgangspunktet er det i henhold til §8 i jordbruksloven driveplikt på all jordbruksareal. Eierne kan velge å drifte selv eller å leie bort jordbruksarealet.

Det er mulig å fritak fra driveplikten. Eventuelt fritak skal baseres på viktigheten ved hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd, bruksstørrelsen og avkastningsevnen på arealet om det området.

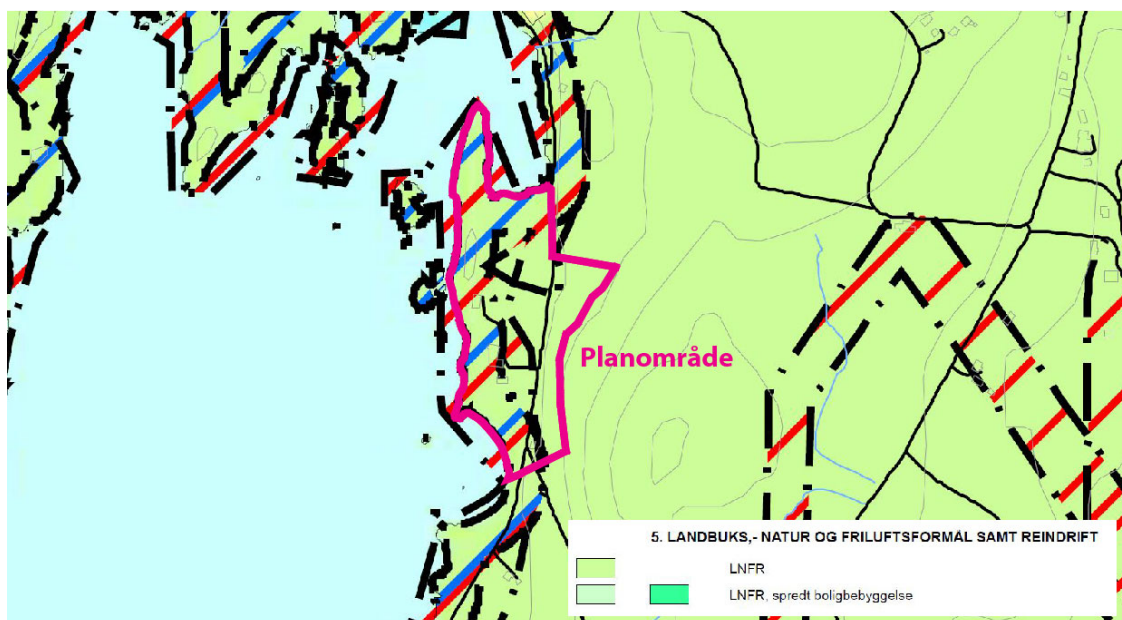
For eiendommer med under 35 daa fulldyrka jord er det ikke odel eller boplikt. Alle eiendommer over 100 daa er konsesjonspliktige.

1.5.2 Regionalplan for Jæren

Planområdet ligger utenfor kjerneområde for landbruk i Regionalplanen. Det finnes generelle bestemmelser for LNF-områder i regionalplanen. Disse er hovedsakelig videreført og sikret i kommuneplanen til Strand kommune.

1.5.3 Strand kommuneplan

Kartet under viser hvordan planområdet ligger i gjeldende kommuneplan for Strand kommune.

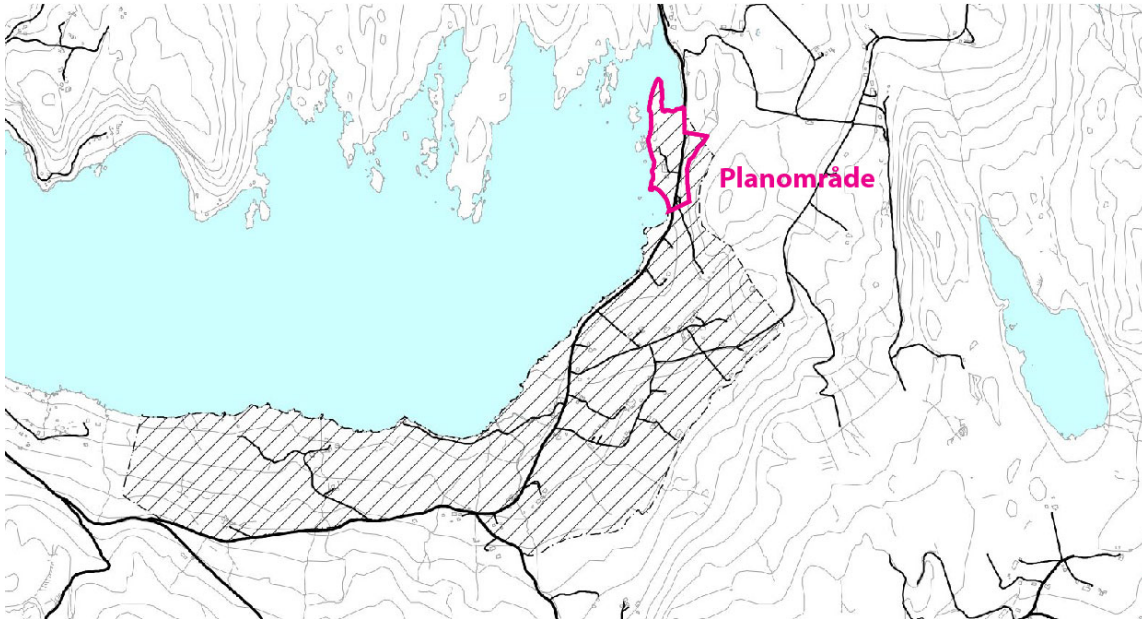


Figur 9 Kommuneplan

Kartet viser at planområdet befinner seg innenfor LNFR-område.

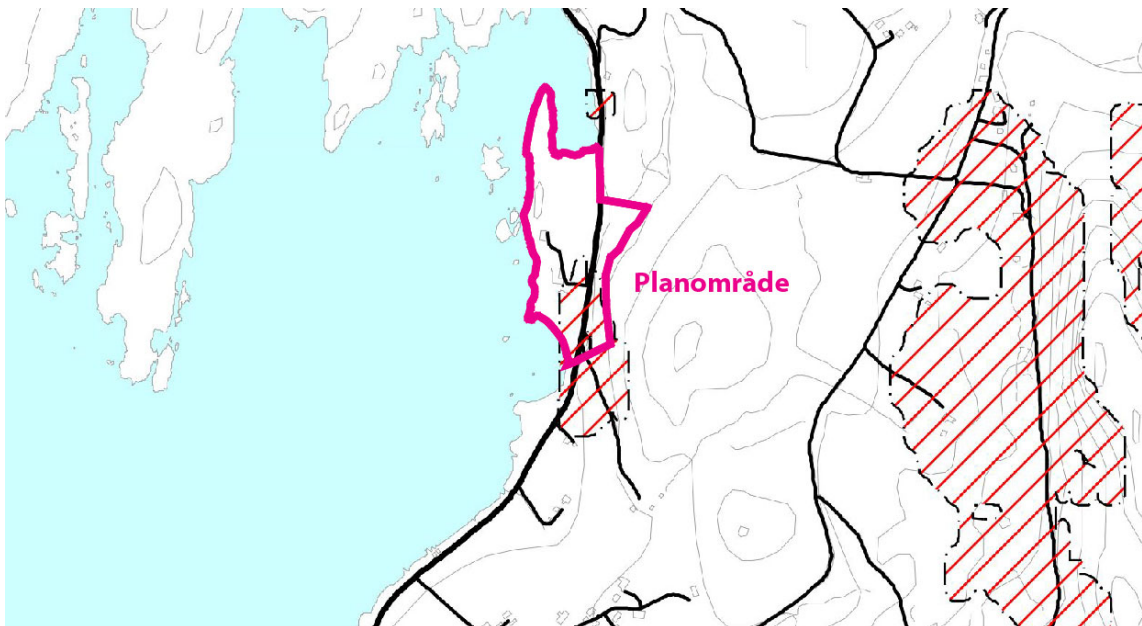
Kartet viser også at det ligger en flomfarsone med rød skravur og en blå skravur som er hensynssone strandsone vassdrag.

I kommuneplanen er det et temakartet for kjerneområder landbruk. Kartet på neste side viser at planområdet ligger i den nordlige enden av et slikt kjerneområde.

**Figur 10 Kjerneområde landbruk**

Bestemmelsen som er knyttet til disse kjerneområdene er: *Det bør ikke gjennomføres planer eller tiltak som medfører oppsplitting, forringer produksjonspotensialet eller kulturlandskapsverdi i de aktuelle område.*

I kommuneplanen er det et eget kart med faresoner for snøskred. Kartet under viser at den sørlige delen av planområdet ligger innenfor en slik faresone.

**Figur 11 Snøskred fareområder**

Hensynssonene er en videreføring av aktsomhetskart fra NVE. Kartet er utarbeidet ved bruk av en høydemodell der det ut fra gitte helninger på fjellsiden defineres løseområder. For hvert løseområde beregnes utløpsområdet automatisk med empirisk alta-beta metode. Det er ikke gjort feltarbeid ved utarbeiding av kartet, og effekten av lokale faktorer som f. eks. skog, utførte sikringstiltak o.l. er derfor ikke vurdert.

Bildet under viser at det er tett vegetasjon i fareområdet. Dette sterkt med på å redusere faren for snøskred. Det videre planarbeidet vil avklare den reelle faren for snøskred.



Figur 12 Skrent med fareområde snøskred

1.5.4 Gjeldende reguleringsplan

Det foreligger ingen reguleringsplan for planområdet.

2 PRESENTASJON AV PROSJEKTET / PLANIDÉEN

2.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Kartet under viser et bilde av hvordan planområdet fremstår i dag.



Tiltakene som er ønsket å få gjennomført er som følger:

1. Eksisterende løe ombygges med inntil 5 utleieleiligheter, aktivitetslokaler, klatrevegg i silo og lignende.
2. Eksisterende våningshus ombygges innenfor fritids- og turistformålet.
3. Eksisterende stall vil bli brukt til hestehold. Underetasjen vil bli brukt til slyngerom i forbindelse med honningproduksjon.
4. Det er ønskelig å etablere enkle bryggeanlegg.
5. Det er ønskelig å ha sandstrand.
6. Eksisterende enebolig reguleres til boligformål og skilles fra eiendommen.
7. Matjord fortsettes å forpaktes i henhold til 20-årig privatrettslig avtale. Ved eventuelle nye tiltak (parkering, lekeplass, og lignende) i jordbruksområder skal matjorda flyttes til nærliggende gårdsbruk. Dette sikres i bestemmelsene.
8. Aktivitetsområde, klatring, zip-line, gapahuk, samlingsplass og lignende.

2.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Tiltaket vil hovedsakelig bestå i å transformere eksisterende bygninger.

2.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Adkomst til planområdet vil skje fra Fv 530 der dagens adkomst ligger.

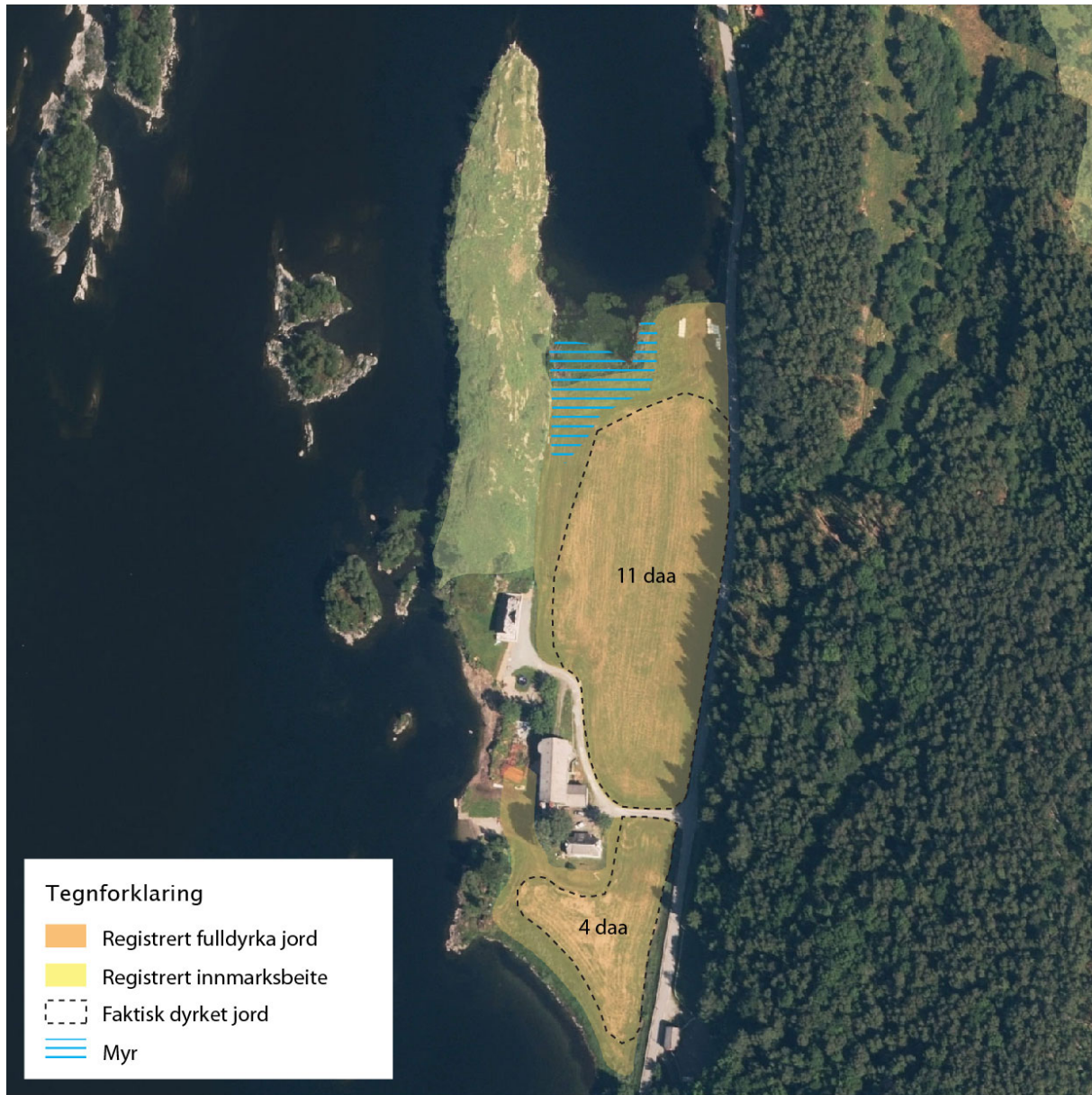
Eksisterende løe skal bygges som slik at bygningen fremstår som en del av et gårdsbruk.

3 VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE

3.1 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

3.1.1 Landbruk

I følge Temakart Rogaland består eiendommen av 21,8 daa fulldyrka jord og 9,4 daa innmarksbeite. I den nordvestlige delen av området registrert som fulldyrka jord er det en myr som i praksis ikke blir dyrket. Bildet under viser de registrerte landbruksarealene og det arealet hvor det er traktorspor og som faktisk blir dyrket.



Figur 13 Landbruksarealer

Bildet viser at det er omtrent 15 daa som i praksis blir brukt som fulldyrka jord. Arealene registrert som innmarksbeite er i realiteten noe større.

Forslått tiltak kan få innvirkning på temaet landbruk. Ved eventuell nedbygging av matjord skal matjorda flyttes til ny gård. Ellers skal jordlova fremdeles være gjeldende for området og dagens privatretslige avtale om forpaktning av jord fortsetter. Denne avtalen har en tidsramme på 20 år. Det finnes pr. dags dato aktuell kjøper som ønsker matjorda.



Siden det er under 35 daa fulldyrka jord er det ikke konsesjonskrav, odel eller boplikt på eiendommen.

3.1.2 Landskap og kulturmiljø

Planområdet ligger innenfor Strand kommunes kjerneområde for landbruk. I kommuneplanen er det knyttet bestemmelser til dette som går på blant annet å ivareta kulturmiljøet. Selv om gårdsbruket vil bli regulert fra LNF-område til fritids- og turistformål vurderes dette ikke å være negativt for landskapet og kulturmiljøet. Intensjonen bak reguleringsplanen er å transformere eksisterende bygninger og ha et uttrykk på bebyggelsen som er tilnærmet lik dagens.

3.1.3 Naturmangfold

Planområdet grenser til et registrert viltområde. Registreringen gjelder for den østlige delen av Vostervatnet. Denne delen av vatnet er i perioder en viktig rasteplass for en lang rekke andefugler.

Det er en registrering av ål, som er en sårbar art, i Vostervatnet.

Vostervatnet er ellers registrert som et sårbart område med tanke på forurensing.

3.2 Aktuelle utredningstema

Selv om reguleringsplanen ikke utløser konsekvensutredning vil det være aktuelt å beskrive planens virkninger på følgende tema:

- Landbruk
- Landskap og kulturmiljø
- Naturmiljø

4 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3. Analysen følger og baseres på veileder og mal fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. ROS-analysen legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen.

Det er gjort en foreløpig risikoidentifikasjon. Planområdet ligger innenfor hensynsområde for ras og flom. Den reelle faren for ras og flom skal avklares i planprosessen.

5 KONSEKVENsutREDNING

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) §§ 6 og 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes.

Tiltaket er ikke listet opp i Vedlegg I i forskrift om konsekvensutredning og utløser derfor ikke automatisk krav til konsekvensutredning.

Tiltak i Vedlegg II er derfor ikke aktuelle siden planforslaget vurderes til å ikke kunne gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Konsekvenser for landbruk, landskapsbildet og naturmiljø vil bli beskrevet i planbeskrivelsen.

6 PLANPROSESS OG SAMARBEID

6.1 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Foreløpig er det ingen vesentlige interesser som berøres av planarbeidet.

6.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart

Følgende offentlige organer og andre interessenter anses som særlig relevante:

- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Strand kommune
- Fylkesmannen i Rogaland
- Rogaland Fylkeskommune
- Statens vegvesen

Strand kommune vil komme med andre relevante interessenter som skal varsles.

6.3 Medvirkningsprosess

6.3.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Det varsles i en lokalavis. Varselet kunngjøres også på kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig.

6.3.2 Samarbeid

Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere og naboer, fagmyndigheter, samt andre fagkyndige ved behov.

6.3.3 Offentlig ettersyn

Etter at planforslaget er behandlet politisk vil planforslaget bli sendt på høring. Det blir mulighet for å uttale seg til planforslaget under offentlig ettersyn.



7 TEMA SOM ØNSKES AVKLART I OPPSTARTSMØTET

På oppstartsmøtet ønskes følgende avklart:

- Tilbakemelding på foreslåtte tiltak i planinitiativet
- Avklaringer med tanke på reguleringsformål og landbruk
- Planavgrensning

8 VEDLEGG

1. Kart med planavgrensning