

**Fra:** Sunniva Idsø <Sunniva.Idso@norconsult.com>  
**Sendt:** mandag 24. april 2023 10:08  
**Til:** Strand kommune; Anita Ellefsen Hus  
**Kopi:** Cecilie Gilje Gjedrem; ritlandlars@gmail.com  
**Emne:** Innspill til revisjon av kommuneplanen  
**Vedlegg:** Innspill til revisjon av kommuneplanen i Strand.pdf

Hei Anita!

Vedlagt er innspillet til kommuneplanen i Strand for eiendommen i Kjøløvik (11/3).

Vennlig hilsen

**Sunniva Idsø**  
Seniorrådgiver Plan  
Mob: +47 99264661 | [sunniva.idso@norconsult.com](mailto:sunniva.idso@norconsult.com)

**Norconsult AS**, Postboks 130, NO-4068 Stavanger  
Jåttåflaten 27, NO-4020 Stavanger  
Tel: +47 51 90 53 00 | [www.norconsult.no](http://www.norconsult.no)

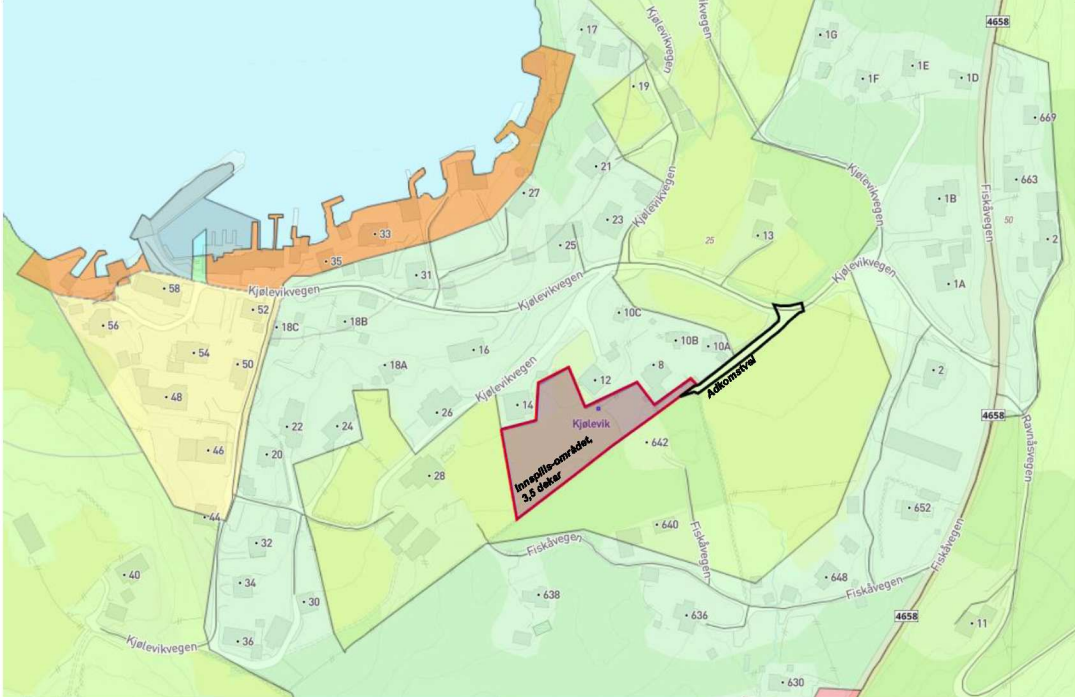
### Hver dag forbedrer vi hverdagen

*CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE: This message is for the sole use of the intended recipients and may contain confidential information. If you are not an intended recipient, you are requested to notify the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. While the sender has taken reasonable precautions to minimize the risk of viruses, we cannot warrant the absence of, or accept liability for, any such viruses in this message or any attachment.*

*CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE: This message is for the sole use of the intended recipients and may contain confidential information. If you are not an intended recipient, you are requested to notify the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. While the sender has taken reasonable precautions to minimize the risk of viruses, we cannot warrant the absence of, or accept liability for, any such viruses in this message or any attachment.*

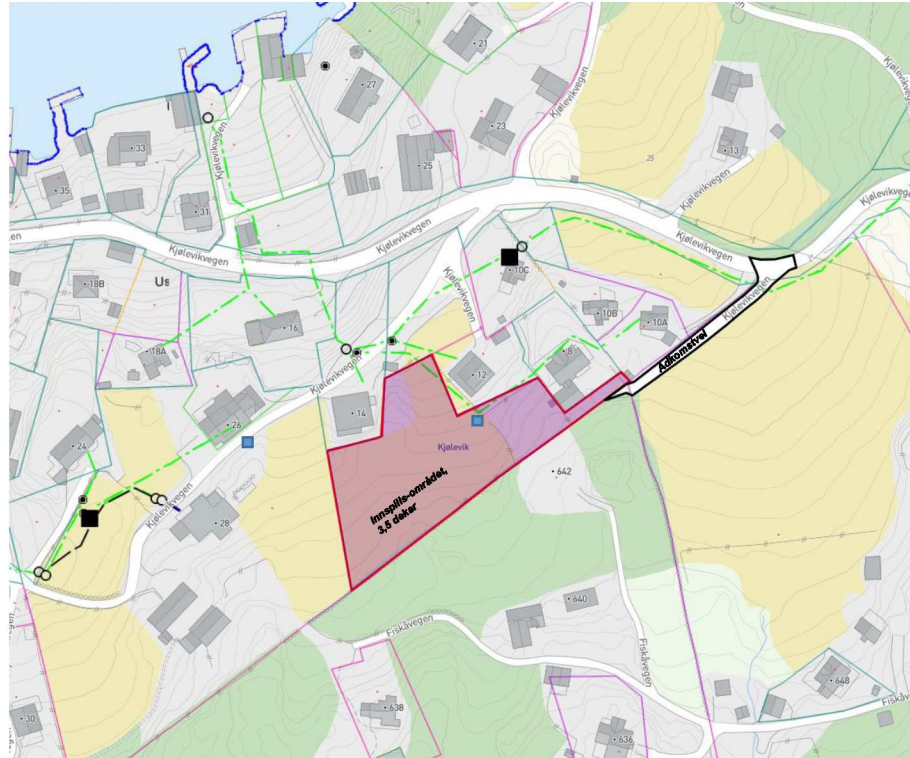
# INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL – STRAND KOMMUNE 2023 - 2035

FYLL UT FØLGENDE SKJEMA OG LEGG VED KART SOM VISER INNSPILLET AVGRENSNING

<p>Forslagsstiller:</p> <p>Er grunneier kjent med forslaget?</p>	<p>Norconsult AS på vegne av grunneier Lars Ritland (ritlandlars@gmail.com)</p> <p>Ja</p>
<p>Dagens arealformål:</p>	<p>I gjeldende kommuneplan: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag</p>
<p>Foreslått arealformål:</p>	<p>Bolig</p>
<p>Eiendom (Gnr./Bnr.):</p>	<p>Gnr. 11, bnr. 3</p>
<p>Arealstørrelse:</p>	<p>Til sammen er innspillsområdet 3,5 dekar.</p>
<p>Bebyggelsestype: (Eks. eneboliger)</p>	<p>Eneboligbebyggelse</p>
<p>Utnyttelsesgrad: (Eks. BYA, BRA, antall enheter)</p>	<p>Det legges til rette for eneboliger innenfor foreslått areal til boligformål. Bestemmelser i gjeldende kommuneplan (§ 6.10) for boliger i spredt boligbygging kan legges til grunn. Blant annet gjelder følgende: Maks 150 m<sup>2</sup> BYA. For hver bolig skal det være maks 300 m<sup>2</sup> ute- og lekeareal. For hver bolig skal det oppføres minst 2 parkeringsplasser. Garasje er tillatt med bebygd areal inntil 50 m<sup>2</sup>.</p>
<p>Byggehøyde:</p>	<p>Bestemmelser i gjeldende kommuneplan for spredt boligbygging kan legges til grunn.</p>
<p>Beskrivelse av forslaget:</p>	 <p>Kart over viser gjeldende kommuneplan – innspillsområdet er vist med rød linje</p>

Innspillet omfatter del av eiendommen 11/3 i Kjøllevik. Området ligger innenfor LNFR-området- og grenser til areal avsatt til spredt boligbebyggelse, i gjeldende kommuneplan. Det er ønskelig at arealet endres fra LNFR-formål til formålet boligbebyggelse. Innenfor innspillsområdet kan det gis plass til oppføring av inntil 3 nye boligtomter for eneboligbebyggelse.

Nye boligtomter vil være en naturlig utvidelse av det etablerte boligområdet i Kjøllevik. Tomtene vil få høy bokvalitet, ligge naturskjønt til med god utsikt utover sjøen. Eksisterende steingard som grenser inntil innspillsområdet vil bli ivaretatt, likeså eksisterende stort tre, vest for innspillsområdet. Det er lagt til rette for vei, vann og kloakk for nye boligtomter. Det er tinglyst vegrett for nye boliger fra Kjølveikveien inn til planlagte nye boligtomter.



Kartet ovenfor viser ledningsnettet for vann- og kloakk (grønn stiplet linje) og eksisterende strømskap med mulighet til påkobling for flere boliger (blå firkant).

### Vurdering av måloppnåelse

	Hvis JA, beskriv nærmere:
Bidrar forslaget til å nå mål i kommuneplanens samfunnsdel?	Et delmål i kommuneplanens samfunnsdel er å legge til rette for interessante og varierte boliger med særegne bomiljø med tilknytning til natur og sjø. Å etablere flere, sjønære boliger i innspillsområdet, ville kunne styrke attraktiviteten som bostedskommune. Og, styrke tettstedet Kjøllevik som boliggrind.
Bidrar forslaget til å nå mål i arealdelens planprogram?	Spesifiseres i arealstrategien som er knyttet til pågående revidering av kommuneplanen
Er forslaget i samsvar med vedtatt arealstrategi?	Ja, arealstrategien viser følgende som innspillet er i tråd med: <b>Prioriterte boligområder i bygdene</b>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det skal være mulig å bosette seg i bygdene i kommunen, men det skal ikke åpnes opp for stor spredning av byggefelt du må kjøre til.</li> <li>• Innspillområdet ligger innenfor lokaliseringkriteriene for boligområder i bygdene.</li> <li>• Nye boligområder skal fortrinnsvis lokaliseres i nærheten av eksisterende offentlig infrastruktur for vann og avløp.</li> <li>• Nye områder for boligbebyggelse (tunbebyggelse) vil erstatte dagens områder for spredt boligbebyggelse i landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF).</li> <li>• For Fiskå legges det opp til en boligreserve på 15 boliger per 100 innbyggere (41 boliger). Innspillområdet kan gi plass til opptil 3 eneboligtomter.</li> <li>• Nye boliger skal være lokalisert nærmere enn 500 m fra eksisterende busstrasé for bussområder i rutetrafikk. Innspillområdet ligger 300 meter fra bussholdeplass.</li> <li>• Innspillområdet ligger ikke innenfor faresone for skred</li> </ul>
--	--

### Vurdering av natur, miljø og samfunnsinteresser:

Tema	Blir følgende interesser berørt av ditt innspill?			Hvis JA, beskriv nærmere:
	JA	NEI	VET IKKE	
Naturverdier/ biologisk mangfold		x		
Områder med spesielle landskapskvaliteter		x		
Jord- og skogressurser (F.eks. dyrka mark eller beite)	x			Arealet er i dag et beiteområde for sau
Kulturminner (F.eks. Sefrak-registrerte bygg)		x		
Barn og unge (områder som barn benytter til lek, «100-metersskog» snarvei, skolevei)		x		
Blir områder som benyttes til friluftsliv berørt? (F.eks. friområder, turstier, grillplasser, badeplasser, offentlige brygger og kaier)		x		
Allmenhetens tilgang til strandsonen		x		
Bidrar innspillet til økt verdiskaping i næringslivet og økt sysselsetting?	x			Nye boliger vil styrke Kjøllevik som et bostedsområde. Nye boliger vil grense til allerede etablert boligområde.

Er forslaget i konflikt med andre interesser i sjø? (F.eks. fiskeri, ferdsel, friluftsliv)		x		
Folkehelse/universell utforming/	x			Nye boliger vil kunne få universell tilkomst fra Kjølevikvegen /samleveg.

### Infrastruktur

	JA	NEI	VET IKKE	Hvis JA, beskriv nærmere:
Infrastruktur - Er det behov for oppgradering/etablering av overordnet infrastruktur frem til byggeområdet? (Bilvei, gang/sykkelvei, vann/slokkevann og avløp)		x		Det er tinglyst avtale om vegrett for kjøring på opparbeidet veg, forbi eiendommen 11/78 (Kjølevikvegen 10A), fra Kjølevikvegen til innspillsområdet. Vegen er etablert med 4 meter bredde.  Det er lagt til rette for veg, vann og kloakk for nye boligtomter i innspillsområdet.
Er det behov for utbedring for trafiksikkerhet? – (F.eks. trygg skolevei)		x		Det er ca. 3,6 mil til Nordre Strand skule på Fiskå, og skoleelevene har dermed rett til skolebuss. Det er 300 meter fra innspillsområdet opp til bussholdeplass i Fiskåvegen. Halvdelen av denne strekningen går langs Kjølevikvegen som er opparbeidet med fem meter bredde, uten fortau. Den andre delen av vegen til bussholdeplassen vil gå langs privat veg til innspillsområdet, i tillegg til to eksisterende boliger.
Hvordan er kollektivtransporttilbudet i området?				Innspillsområdet ligger i gangavstand til bussholdeplass i Fiskåvegen (300 meter).

### Vurdering av risiko og sårbarhet

Før områder kan avsettes til nytt utbyggingsformål skal tiltakets konsekvenser for miljø og samfunn vurderes. Iht. plan- og bygningslovens § 28-1 kan grunn bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Tema	JA	NEI	VET IKKE	Beskrivelse
Ligger innspillet innenfor aktsomhetssone steinsprang og skred?		x		
Ligger innspillet innenfor aktsomhetssone flom? Eller er området utsatt for flom i elv eller bekk? Er det usikker is i		x		

nærheten f.eks. pga. regulert vann?			
Strålingsfare – høyspent. Går det høyspent-linje i nærheten?	x		
Er det forurenset grunn på arealet?	x		
Er området utsatt for støy?	x		
Er det kjente ulykkespunkt eller farlige/oversiktlige punkt i veinettet i området?			I Statens vegvesen sine kart over registrerte trafikkulykker er det registrert én trafikkulykke i 2005 ved atkomstkrysset Fiskåvegen / Kjølevikvegen. Det var en forbikjøring hvor 2 biler var involvert.
Foregår det transport av farlig gods gjennom området?	x		
Kan innspillet gi økt risiko for forurensning til luft, grunn eller vann/vannforsyning?	x		