

---

**Emne:** SV: 63/243 Avklaring justering av innspill i samsvar med reguleringsforslag

**Til:** Anita Ellefsen Hus <Anita.Ellefsen.Hus@strand.kommune.no>

**Sendt:** 06.06.2024 11.42.08

**Fra:** Einar Vevatne <Einar.Vevatne@norconsult.com>

Hei Anita,

Vi bekrefter med dette at plankartet med tilhørende detaljreguleringsplanen vedtatt lagt ut på høring av Forvaltningsutvalget 5.6.2024 er det vi ønsker skal tas med videre i arbeidet med kommuneplanens arealdel for gnr./bnr. 63/243.

Mvh

Einar Vevatne

---

**Fra:** Anita Ellefsen Hus <Anita.Ellefsen.Hus@strand.kommune.no>

**Sendt:** torsdag 6. juni 2024 09:54

**Til:** Einar Vevatne <Einar.Vevatne@norconsult.com>

**Emne:** 63/243 Avklaring justering av innspill i samsvar med reguleringsforslag

Hei

Viser til deres innspill til kommuneplanens arealdel innsendt 5.5.2023 for gnr./bnr. 63/243 på Idse. Innspillet var sendt inn etter frist. Kommunestyret vedtok 3. april 2024 å sende innspillet på høring. Vi jobber nå med opptegning av plankartet iht. kommunestyrevedtaket.

Parallelt med revisjonen av kommuneplanens arealdel pågår et reguleringsarbeid på eiendommen. Planforslaget til detaljregulering for Nordledtjørn hytteområde ble førstegangsbehandlet i Forvaltningsutvalget 5.6.2024, og ble vedtatt lagt ut på høring som omsøkt.

*FVA - 039/24 VEDTAK: Detaljregulering for Nordledtjørn hytteområde Idse Plan 202302, med plankart og bestemmelser datert 24.04.2024, legges ut til offentlig ettersyn.*

Ved planoppstart varslet dere først et reguleringsarbeid i samsvar med deres innspill til kommuneplan, men fikk negativ tilbakemelding fra Statsforvalter med oppfordring om å gå i dialog med Strand kommune for å finne andre plasseringer på eiendommen til nye hytter. Dere har i dialog med Strand kommune sendt ut nytt varsel om planoppstart og laget et planforslag hvor nye fritidsboliger har fått andre plasseringer på eiendommen enn i innspill dere sendte inn i mai 2023 til kommuneplanen.

Administrasjonen mener det er naturlig å inkludere vist arealbruk i detaljreguleringsplanen i planforslaget til ny arealdel til kommuneplanen når denne sendes på høring fremfor innspillet som opprinnelig ble sendt inn til kommuneplanens arealdel. Dersom dere er enige i denne endringen ber jeg om en bekreftelse på at vi kan legge til grunn plankartet tilhørende detaljreguleringsplanen i det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel for gnr./bnr. 63/243.

Vennlig hilsen

**Anita Ellefsen Hus**

Kommuneplanlegger



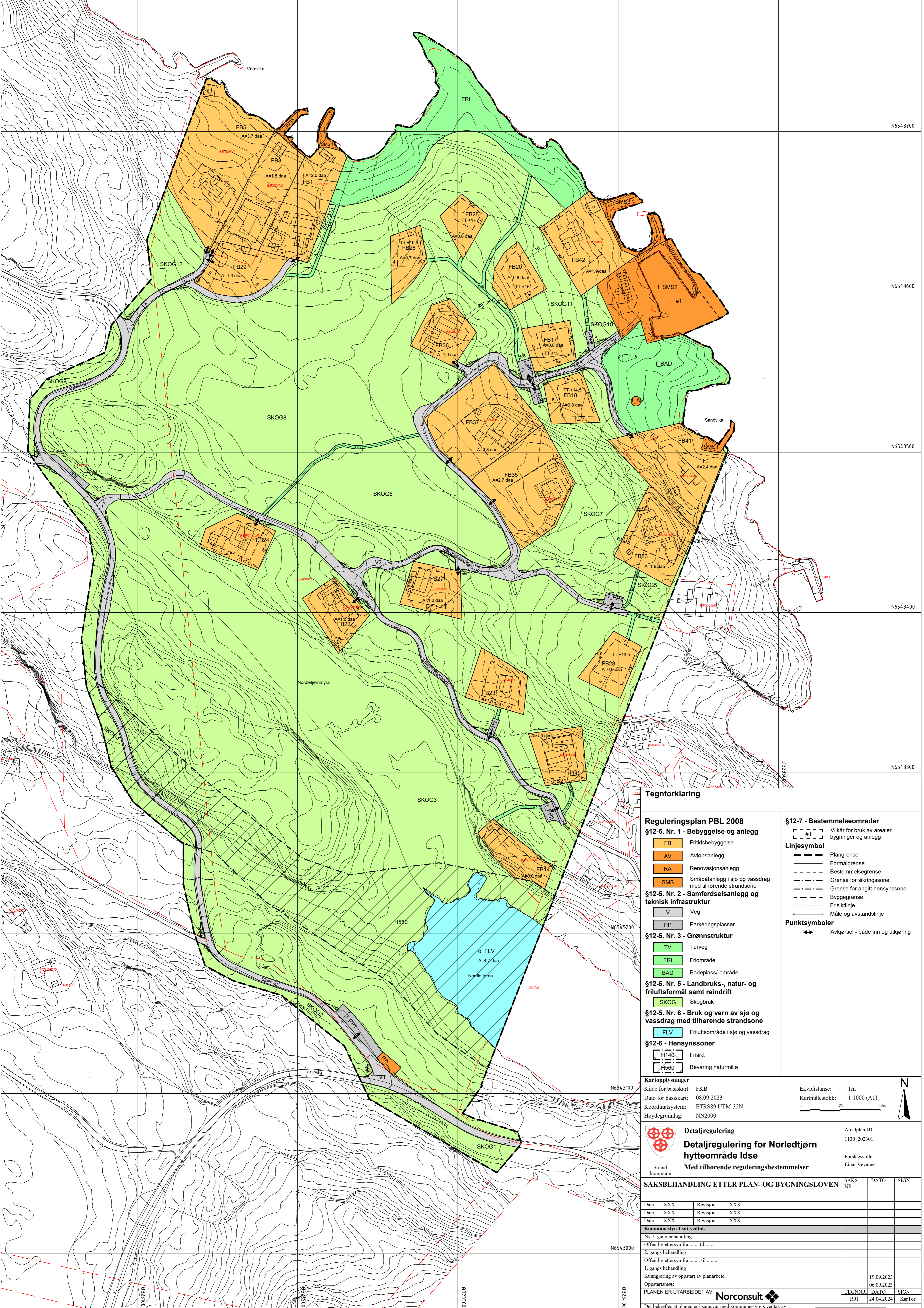
STRAND KOMMUNE

Telefon: 51 74 30 00 / 97 56 35 11

[www.strand.kommune.no](http://www.strand.kommune.no)

*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.*





**Tegnforklaring**

- Reguleringsplan PBL 2008**
- §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**
    - FB Fritidsbebyggelse
    - AV Avløpsanlegg
    - RA Renovasjonsanlegg
    - SMS Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
  - §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
    - V Veg
    - PP Parkeringsplasser
  - §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**
    - TV Turveg
    - FRI Friområde
    - BAD Badeplass/-område
  - §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmiljø samt reindrift**
    - SKOG Skogbruk
  - §12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**
    - FLV Friluftsområde i sjø og vassdrag
  - §12-6 - Hensynssoner**
    - H140 Frisikt
    - H500 Bevaring naturmiljø

- §12-7 - Bestemmelseområder**
- #1 Villkår for bruk av arealer bygninger og anlegg
- Linjesymbol**
- Plangrense
  - Formålgrense
  - - - Bestemmelsegrense
  - · - · - Grense for sikringszone
  - · - · - Grense for angitt hensynszone
  - · - · - Byggegrense
  - · - · - Frisiktlinje
  - Måle og avstandslinje
- Punktsymboler**
- ↔ Avkjørsel - både inn og utkjøring

**Kartopplysninger**  
 Kilde for basiskart: FKB  
 Dato for basiskart: 08.09.2023  
 Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N  
 Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistans: 1m  
 Kartmålestokk: 1:1000 (A1)

**Detaljregulering**  
**Detaljregulering for Norledtjørn hytteområde Idse**  
 Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Strand kommune

Arealplan-ID: 1130\_202301  
 Forslagsstiller: Einar Vevatne

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
SAKS-NR	DATO	SIGN	
Dato XXX	Revisjon XXX		
Dato XXX	Revisjon XXX		
Dato XXX	Revisjon XXX		
<b>Kommunestyret sitt vedtak</b>			
Ny 2. gang behandling			
Offentlig ettersyn fra ..... til .....			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra ..... til .....			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			
Oppstartsmøte			
PLANEN ER UTARBEIDET AV: <b>Norconsult</b>			
TEGN NR		DATO	SIGN
R01		24.04.2024	KarTor
Det bekrefteas planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av			
Dato		Plussjef	



---

**Emne:** SV: Innspill kommuneplan 63/243  
**Kopi:** Oddbjørg Sætre <Oddbjørg.Setre@strand.kommune.no>  
**Til:** Anita Ellefsen Hus <Anita.Ellefsen.Hus@strand.kommune.no>  
**Sendt:** 06.06.2023 12.36.26  
**Fra:** Einar Vevatne <Einar.Vevatne@norconsult.com>  
Hei Anita,

Har du tatt stilling til om innspillet vårt kan tas med i prosess med revidert arealdel i kommuneplanen?

Jeg vet vi er lovlig sent ute, men det ville vært veldig fint om dette blitt behandlet i forbindelse med kommuneplanen.

Som du ser i innspillet vil vi redusere arealet på eiendommen som i dag er regulert til fritidsbebyggelse med 9da til fordel for mer areal til LNF formål, men ønsker samtidig å få anledning til å oppføre 3 nye fritidsboliger på eiendommen utenfor 100m grensen helt nord på eiendommen.

Mvh  
Einar Vevatne

---

**Fra:** Einar Vevatne  
**Sendt:** fredag 12. mai 2023 14:58  
**Til:** Anita Ellefsen Hus <Anita.Ellefsen.Hus@strand.kommune.no>  
**Emne:** Innspill kommuneplan 63/243

Hei Anita,

Jeg har laget et kort innspill til kommuneplanen som er vedlagt.

Dersom situasjonen er slik at det er umulig for deg å ta dette innspillet med i videre prosess for kommuneplanen var det fint hvis jeg fikk en tilbakemelding om dette.

Er det tilfelle så får vi vurdere om vi skal forsøke å komme i gang relativt raskt med en reguleringsplan med samme løsning som vist i innspillet.

Vennlig hilsen  
Einar Vevatne

---

**Fra:** Einar Vevatne <[Einar.Vevatne@norconsult.com](mailto:Einar.Vevatne@norconsult.com)>  
**Sendt:** lørdag 6. mai 2023 08:59  
**Til:** Anita Ellefsen Hus <[Anita.Ellefsen.Hus@strand.kommune.no](mailto:Anita.Ellefsen.Hus@strand.kommune.no)>  
**Emne:** Re: Innspill kommuneplan?

Hei igjen Anita,

En ting som jeg glemte å nevne i forrige epost som er vesentlig. Vi er som du forstår ikke interessert i noen fortetting utover de 3 tomtene og det betyr at arealet avsatt til fritidsbebyggelse på eiendommen 63/243 bør kunne reduseres med 8-10 da i forhold til gjeldende kommuneplan og reg.plan og

tilbakeføres til LNF. Vi oppnår denne reduksjonen selv om det settes av litt nytt areal til de nevnte 3 hyttetomtene.

Mvh Einar Vevatne

Sendt fra [Outlook for iOS](#)

---

**Fra:** Einar Vevatne

**Sendt:** Friday, May 5, 2023 1:33:47 PM

**Til:** Anita Ellefsen Hus <[Anita.Ellefsen.Hus@strand.kommune.no](mailto:Anita.Ellefsen.Hus@strand.kommune.no)>

**Emne:** Innspill kommuneplan?

Hei Anita,

Vi har nylig kjøpt en større eiendom på Idse (63/243) som ligger inntil vår fritidsbolig (63/199).

Hensikten med kjøpet er først og fremst å sikre at det meste blir slik det er nå og at det ikke kommer en utbygger og bygger ut hele området rundt vår fritidsbolig og hogger ned alt skogen.

Andre grunner for kjøpet er ønske om å ha en hobby med å forvalte skogressursene på en god måte, og ønske om å kunne tilby en hyttetomt til hvert av våre 3 barn på eiendommen engang i fremtiden.

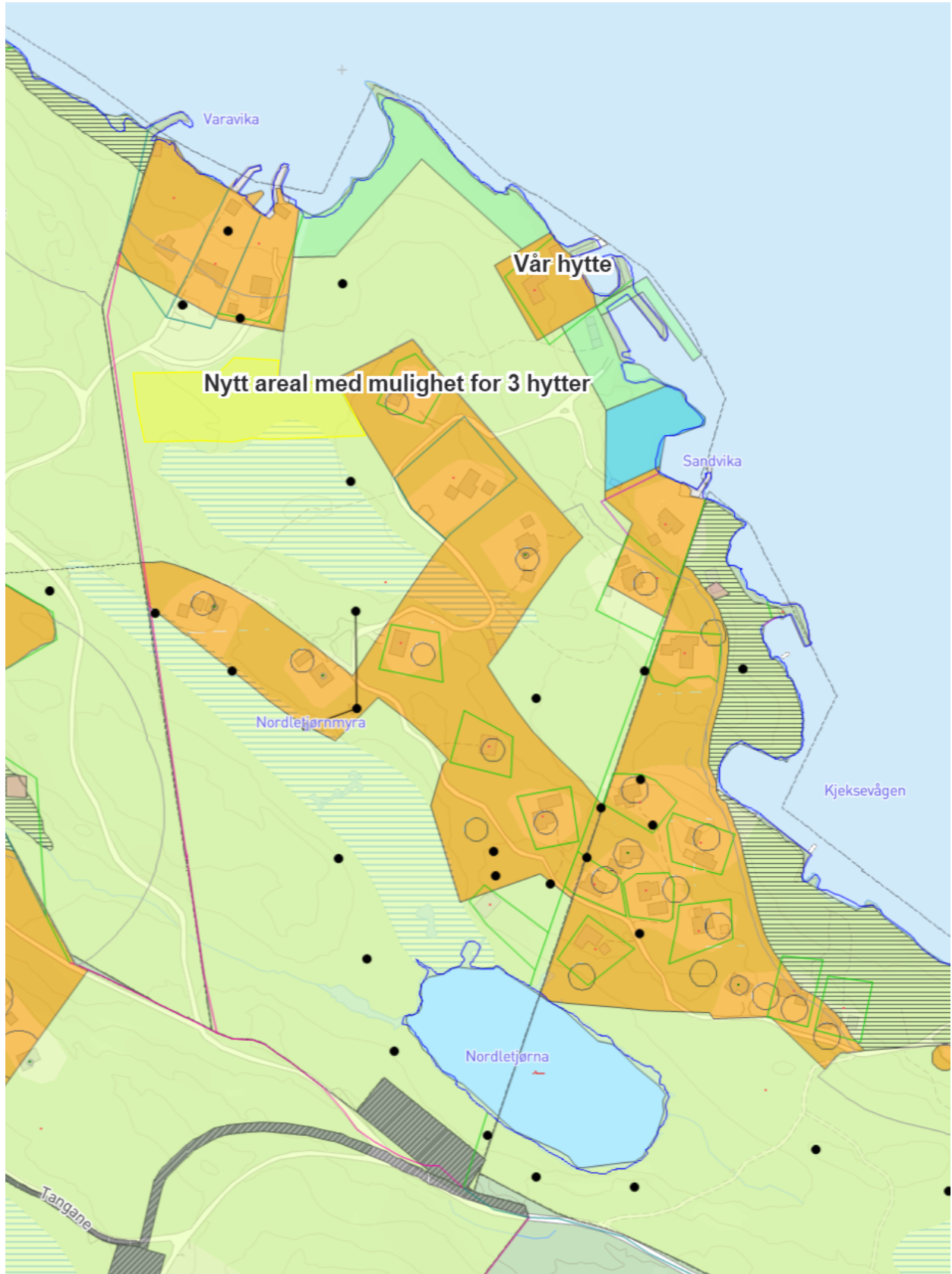
Våre barn er i 20-årene og det er nok en del år til de kan ha økonomi til å bygge sin egen hytte så vi har egentlig ikke noe hast med å starte arbeidet med å forsøke å få regulert inn 3 hytter til på eiendommen, men så er det rullering av kommuneplanen som dere jobber med nå som vil gi føringer i svært mange år fremover i hele kommunen.

Det skaper et dilemma fordi det kan gå 10 år eller mer til neste rullering, og da vil et planinitiativ for å få regulert inn 3 hytter på eiendommen kunne være i konflikt arealbruk vist i kommuneplanen og det liker i hvert fall ikke statsforvalter.

Jeg vet at det nå er langt på overtid, men kan vi få sende inn et innspill til kommuneplanen på å utvide det eksisterende regulert areal for fritidsboliger på 63/243 slik at det kan være plass til å regulere inn 3 nye fritidsboliger på eiendommen om noen år?

Utvidelsen av eksisterende regulert hyttefelt krever ikke noen ny atkomstvei, det er allerede vann og avløpsløsning i feltet, det vil ikke medføre noen form for inngripen i strandsone, det ligger utenfor «100m-byggegrensen» som er laget for Idse, det tar ikke bort jordbruksjord eller skog med høy bonitet, eller har konflikt med naturtyper/rødlistede arter og følger arealstrategien om å fortette/utnytte bedre eksisterende områder med fritidsbebyggelse fremfor å legge ut nye områder. Det bør heller ikke representere noen vesentlig sjenanse for eksisterende fritidsboliger.

Regulert hytteområdet på eiendommen er «romslig» med bra avstand mellom hyttene sammenlignet med mange andre regulerte hyttefelt på Idse og andre steder i Strand kommune.



Vi forstår godt at vi nå er lovlig sent ute i forhold til å sende inn et innspill, men håper likevel vi kan få lov til det og vil ha innspillet oversendt til deg 1-2 dag etter at vi eventuelt får et klarsignal for at dere vil ta imot innspillet vårt.

Vennlig hilsen

Einar Vevatne

*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

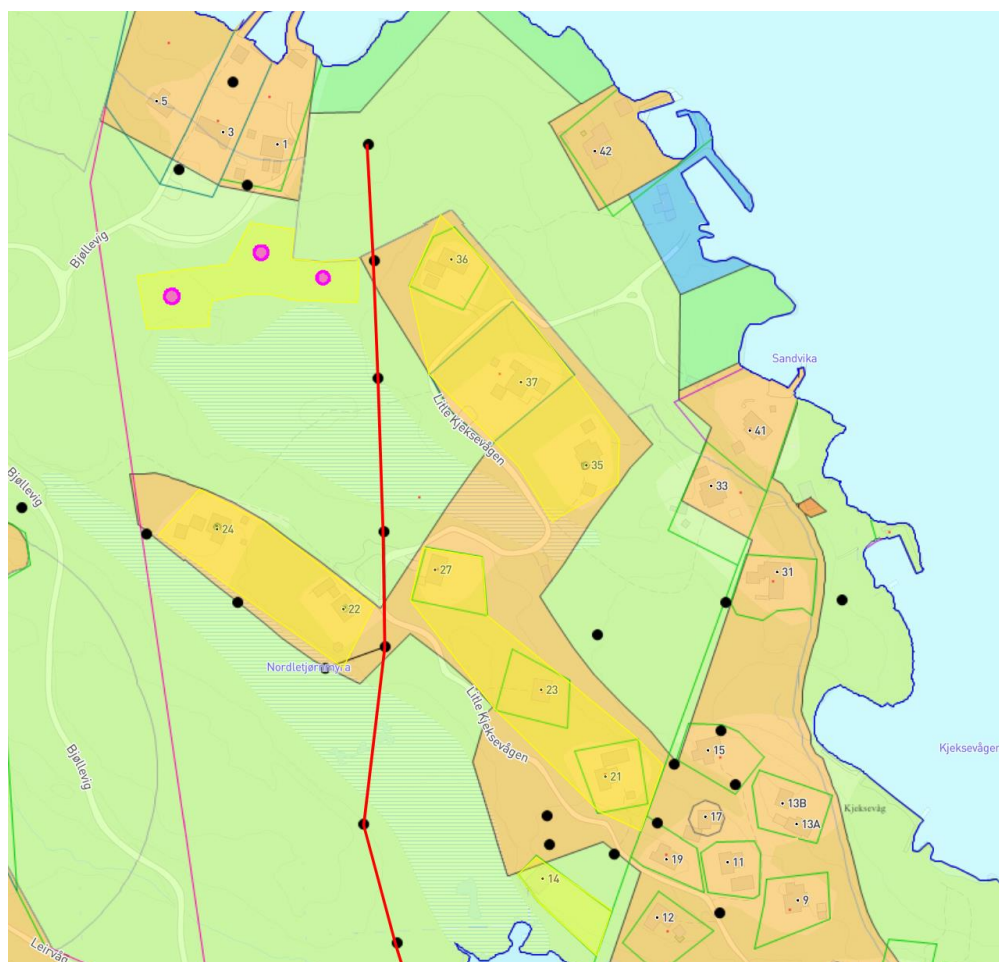
### FYLL UT FØLGENDE SKJEMA OG LEGG VED KART SOM VISER INNSPILLET AVGRENSNING

Forslagsstiller:	Grunneier gnr 63/243, Einar Vevatne
Er grunneier kjent med forslaget?	Ja (det er grunneier av 63/243 som i forslaget får endret formål på egen grunn)
Dagens arealformål:	Fritidsboliger og LNF
Foreslått arealformål:	Fritidsboliger og LNF, der areal til LNF øker og areal for fritidsboliger reduseres.
Eiendom (Gnr./Bnr.):	Gnr 63 / 243, samt fritidstomter utskilt fra 63/243 (tidligere festetomter), det vil si fritidsboliger på eiendommene 63/352, 63/334, 63/353, 63/354, 63/356 og 63/392, Festenummer 63/243/22, 63/243/6 og 63/243/5 som beholder formål fritidsbolig.
Arealstørrelse:	Til sammen er området som er berørt av forslaget ca 35da. Avsatt areal i gjeldende KP avsatt til fritidsboliger reduseres fra ca 32 til 20da (12da tilbakeføres til LNF), så settes det av et nytt område på ca 3da til fritidsboliger (3 da fra LNF til fritidsbolig).
Bebyggelsestype: (Eks. eneboliger)	3 nye fritidsboliger innenfor en samlet areal som er mindre enn dagens areal avsatt til formålet fritidsboliger. Reduserer samtidig avsatt areal til fritidsformål med 9da.
Utnyttelsesgrad: (Eks. BYA, BRA, antall enheter)	Utnyttelsesgraden på tomter til fritidsboliger i samsvar med gjeldende reguleringsplan for fritidsboliger på 63/243. 3 nye festetomter til fritidsboliger
Byggehøyde:	I samsvar med gjeldende reguleringsplan for fritidsboliger på 63/243
Beskrivelse av forslaget:	<p>Eiendom 63/243 er i dag ca 130da og i hovedsak regulert til LNF. Eiendommen har ikke dyrket mark, men har en del produktivt skogareal. Deler av eiendommen ble regulert til fritidsformål for mer enn 40 år siden, og alle festetomter er nå bebygde og 5 festetomter (på ca 1da hver) er de senere år skilt ut fra 63/243. I tillegg er det 60-tallet skilt ut 6 andre fritidstomter på eiendommen og som først ble regulert til fritidsbebyggelse når reguleringsplanen for området ble vedtatt for vel 40 år siden.</p> <p>Reguleringsplanen fra 1980 (80-3) er en romslig plan med stort areal avsatt til fritidsformål sett opp mot antall fritidsboliger, og i dag vil de fleste være enig i at her er det romslig og svært god avstand mellom fritidsboligene.</p> <p>Grunneier av 63/243 ønsker på sikt å oppføre 3 nye fritidsboliger på eiendommen, og som vist i innspill (3 rosa prikker) på et nytt område på 3da avsatt til fritidsboliger i den nordre del av 63/243. Samtidig foreslås det å redusere eksisterende areal avsatt i gjeldende kommuneplan til formål fritidsboliger med 12 da. Det betyr at innspillet reduserer areal avsatt til formål fritidsboliger på eiendommen med 9 da som foreslås avsatt til LNF formål.</p> <p>Skogressursene på 63/243 er planlagt forvaltet gjennom en bærekraftig småflate hogst med hovedformål vedhogst. Det betyr at mindre arealer hogges uten bruk av store skogsmaskiner. En slik utnyttelse av skogressursene gir få konflikter med interessene til eiere av fritidsboliger i området og skogen som nærmiljø og turområde. Det gir også en naturlig god naturlig foryngelse i skogen. Denne hogstmetoden fungerer også godt på mindre flater rundt fritidsboliger og de nye «frigitte» LNF arealene vil dermed reelt inngå i 63/243 sine areal avsatt til skogressurser.</p>



**Kartutsnitt:**

Innspill til hvordan gjeldende areal for formål fritidsboliger reduseres til gult areal og nytt areal med formål fritidsboliger er markert med 3 rosa punkt (nytt areal utgjør knapt 3da og redusert areal (oransje til gult) er ca 12 da, dvs netto reduksjon på ca 9 da. Det betyr at med dette forslaget øker LNF arealet på eiendommen med 9 da. Rød strek er en 11kV høyspentlinje som går gjennom eiendommen i nord/sør og videre i sjøkabel til Heng.



**Vurdering av måloppnåelse**

	Hvis JA, beskriv nærmere:
Bidrar forslaget til å nå mål i kommuneplanens samfunnsdel?	Fritidsboliger i Strand kommune bidrar til arbeidsplasser i kommunen og inntekter for kommunen. Dette understøtter målet om «Strand har en sunn økonomi som fremmer bærekraftig utvikling og god samfunnsutvikling. Dette forslaget som øker LNF arealet med ca 9da er også riktig i forhold til mål om «bærekraftig utvikling» og mer skogareal med mer bundet CO2 som er gunstig i forhold til målet om «Strand er et lavutslippsamfunn».

Bidrar forslaget til å nå mål i arealdelens planprogram?	Økt areal til LNF understøtter mål om naturmangfold og grønnstruktur. Det er også et lite men riktig skritt i forhold til skogbruk og god forvaltning av skogressurser. Skog binder CO2 og økt skogareal er positivt i forhold til klimatilpasning. Fritidsbebyggelse i kommunen er en «ressurs i næringslivssammenheng» (s31 planprogram). Forslaget treffer målsetning i planprogram om å utvikle mer fritidsbebyggelse på Idse (s48 planprogram). Forslaget med 9da mer LNF areal og 3 nye fritidsboliger treffer godt på flere målsetninger i vedtatt planprogram.
Er forslaget i samsvar med vedtatt arealstrategi?	Hvis NEI, beskriv avvik fra arealstrategien:

### 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		Økt areal til LNF er positivt.
Områder med spesielle landskapskvaliteter		x		Økt areal til LNF er positivt.
Jord- og skogressurser (F.eks. dyrka mark eller beite)		x		Økt areal til LNF er positivt.
Kulturminner (F.eks. Sefrak-registrerte bygg)		x		
Barn og unge (områder som barn benytter til lek, «100-metersskog» snarvei, skolevei)		x		Økt areal til LNF er positivt
Blir områder som benyttes til friluftsliv berørt? (F.eks. friområder, turstier, grillplasser, badeplasser, offentlige brygger og kaier)		x		Økt areal til LNF er positivt.
Allmenhetens tilgang til strandsonen		x		Forslaget berører ikke strandsonen.
Bidrar innspillet til økt verdiskaping i næringslivet og økt sysselsetting?		x		Fritidsboliger er positivt for verdiskaping og sysselsetting i kommunen
Er forslaget i konflikt med andre interesser i sjø?		x		



(F.eks. fiskeri, ferdsel, friluftsliv)				
Folkehelse/ universell utforming/		x		

### 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 vei frem til området i dag, og det er ikke behov for utvidelser eller forbedringer i infrastruktur. Eksisterende hyttefelt har etablert utslipp til sjø med ledig kapasitet fra septikanlegg. Hytter i området har vann fra grunnvannsbrønner.
Er det behov for utbedring for trafiksikkerhet? – (F.eks. trygg skolevei)		x		
Hvordan er kollektivtransporttilbudet i området?		x		

### 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 nærheten f.eks. pga. regulert vann?		x		
Strålingsfare – høyspent. Går det høyspent-linje i nærheten?		x		11kV linje gjennom 63/243 retning nord/sør. Ikke strålingsproblematikk fra 11kV linje. Se kartutsnitt. Avstandskrav minimum 6m fra linje til nærmeste bygningsdel.

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?		x		
Foregår det transport av farlig gods gjennom området?		x		
Kan innspillet gi økt risiko for forurensning til luft, grunn eller vann/vannforsyning?		x		