

Planinitiativ for deler av Svines i Strand kommune

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L) komm

Planinitiativ for: Gnr/bnr 59/2, Kvalvågveien, 4105 Jørpeland
Utarbeidet av: Rycon AS v/ Raymond Ur Helland
Dato: 2024-04-29

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Rycon AS
	Kontaktperson	Raymond Ur Helland
	E-post	raymond@rycon.as
	Telefon	905 24 830
Oppdragsgiver / Hjemmelshaver	Grunneier	Bjørn Magne Svines
	Kontaktperson	Bjørn Magne Svines
	E-post	bm.svines@online.no
	Telefon	952 02 802

Informasjon om planinitiativet

Rycon AS, på vegne av Bjørn Magne Svines, oversender planinitiativ jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Hensikten med planen er å legge til rette for 7 nye utleiehytter på eiendommen. Utleiehyttene skal ha veiadkomst fra privat vei og benytter eksisterende avkjørsel fra fylkesvei 4638 Kvalvågveien, samt avsatt nødvendig parkeringsareal ved hyttene på eiendom.

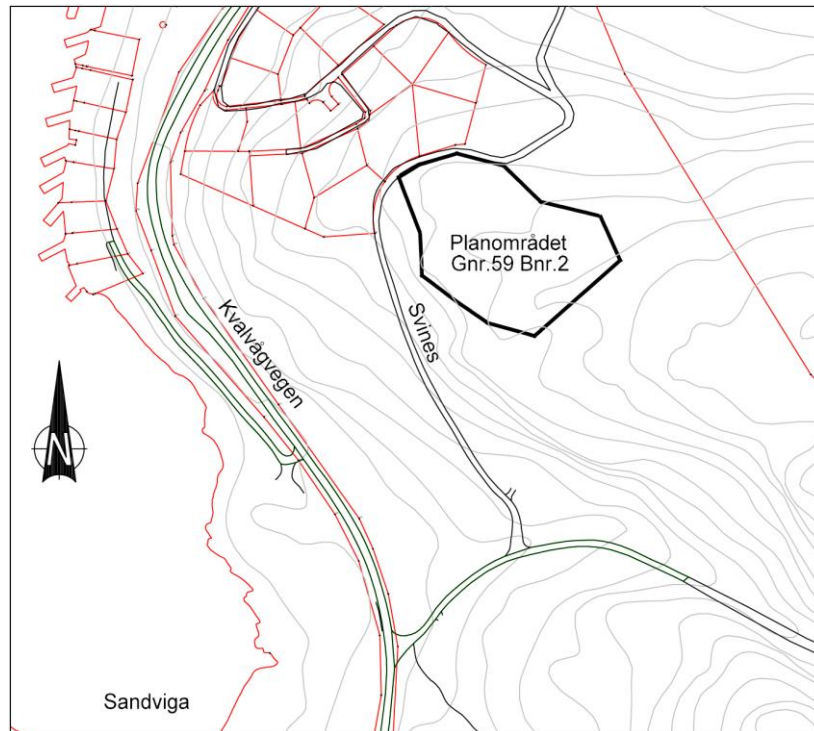
Planområdet og omgivelser (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Foreslått plangrense og plankart er vist i figur 1. Planen grenser til plan Svines hytteplan nord-vest for plangrensen.

Skissen er ment som et underlag for diskusjon i oppstartsmøtet med Strand kommune.

Området ligger i en sørvestvendt skråning. Terrenget består av et kupert landskap, hvor det kan være mindre bratte områder. Byggetomter planlegges å plasseres slik at det gjøres minst mulig terrenginngrep. Eksisterende vegetasjon gir området ulik karakter og identitet av skog. Terrenget er mellom +41 til +72.

Planområdet er på ca. 7,2 daa og omfatter av eiendom gnr/bnr. 59/2.

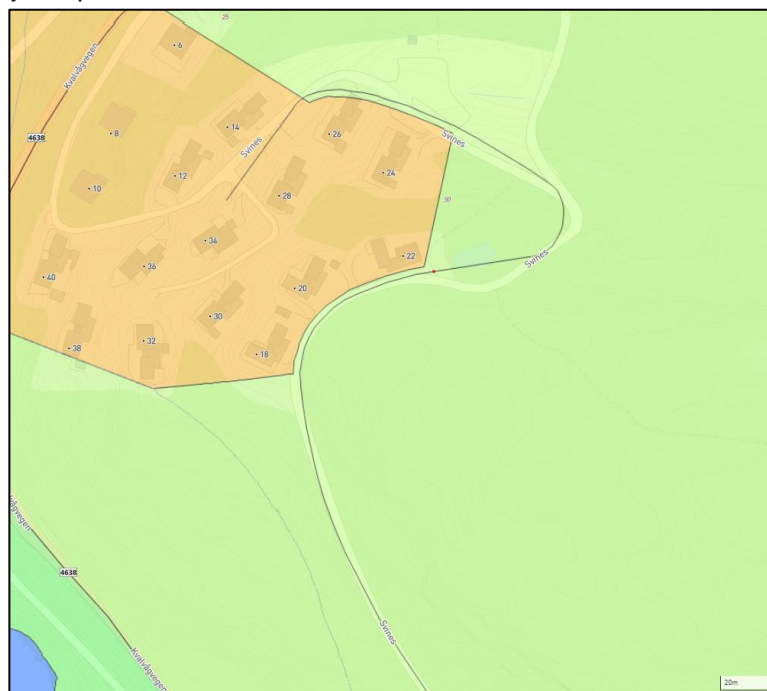


Figur 1. Planområdet.

Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Det er en eksisterende reguleringsplan for et hyttefelt i tilgrensende område. Planidentifikasjon er 05-2 og plannavn Svines hytteplan og er vedtatt 14.09.2005. Eksisterende plan vil være tilgrensende til ny plan i nord og vest. Gjeldende kommuneplan er regulert til LNRF i området som en ønsker å regulere til utleiehytter. Planforslaget har derfor til hensikt å endre noe av arealformålet på grunnen. Området som en ønsker å omregulere til utleiehytter er skog og lite tilgjengelig slik det er i dag. I tillegg er det allerede etablert fritidsboliger og infrastruktur like ved området. Det legges opp til å benytte samme infrastruktur som eksisterende hytter benytter, og vil dermed minske inngrepet i landskap for nye utleiehytter.

Det er ikke fulldyrka jord i planområdet.



Figur 2. Kommuneplan.

Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

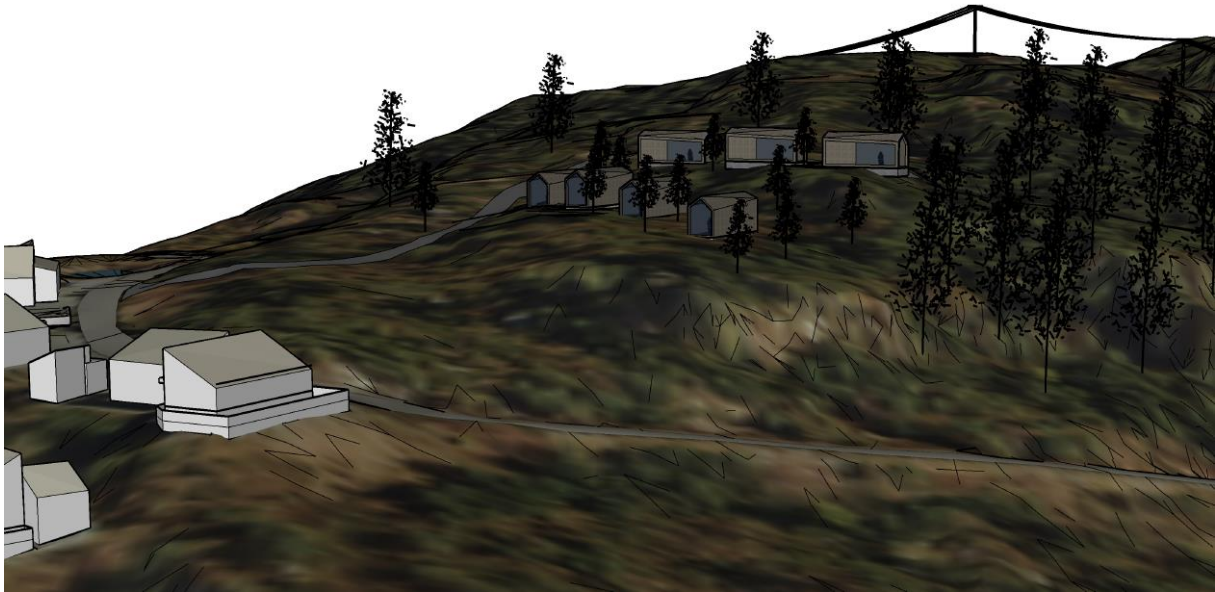
Planforslaget skal legge til rette for 7 utleiehytter med tilhørende vei. Tilkomsvei fra fylkesvei 4638 Kvalvågveien, hvor det allerede er en eksisterende avkjørsel til eksisterende hyttefelt.

Terrenghøyden i området er kupert og har noe stigning hvor det er tenkt hyttetomter på eiendommen, og er derfor behov for noe terrengtilpasning.

Det planlegges utleiehytter som er tilpasset nabobebyggelse med tanke på plassering og høyder. Utnyttelse, byggehøyder, arkitektur og estetikk vil avklares ilt. planprosessen i samarbeid med Strand kommune. Kommuneplanens bestemmelser har rammer for bygging av nye fritidsboliger som skal hensyntas. Dette skal være utleiehytter og planlegges i mindre skala enn ordinær fritidsbolig. Typisk størrelse for hytter vil være omtrent 30 m².



Figur 3. Skisse til plankart.



Figur 4. Illustrasjon av hyttene.

Virksomheter på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Utleiehytter og tilrettelegging av friområder vil tilpasses eksisterende terreng og natur. Etablering av fritidsboliger og tilhørende infrastruktur vil ikke kreve store terrenginngrep.

Det vil bli lagt opp til å ta vare på eventuelle tuområder/friluftsmål. Det er tillatt å bruke stier og naturlige tråkk i terrenget.

Samfunnssikkerhet -risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Tema angående samfunnssikkerhet er vurdert. Det er høy aktsomhet for radon, dette vil bli ivaretatt av bygging etter TEK 17.

NVE sitt aktsomhetskart for løsmasser viser at helt sørvest i planområdet har et lite område under marin grense. Område for utleiehytter og vei er ovenfor marin grense. Løsmassekartet til NVE viser også at det er bart fjell, med stedvis tynt løsmassedekke. Det er derfor lite eller ingen fare for kvikkleireskred eller lignende for området. Dette stemmer med observasjoner gjort i området.

Tema som overvannshåndtering, skredfare, kvikkleire og flom vil bli vurdert på nytt og utredninger vil bli gjort i en ROS-analyse.

Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Det ble foretatt en vurdering av konsekvensutredning. Planarbeidet omfatter utarbeidelsen av en arealplan som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel og som innebærer utlegging av nye områder til utbyggingsformål, tett inntil allerede bebygde områder. Det ble vurdert at det ikke utløser konsekvensutredning for planen, da inngrepet er såpass lite og at tiltaket ikke får vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn og faller ikke under § 6, § 7 eller § 8 i forskriften.

Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Planforslaget vil være i tråd med overordnede planer. Adresseliste for varsling av planoppstart bestilles via kommunen/Ambita/Norkart e.l. Planarbeidet vil i henhold til krav i plan- og bygningsloven bli varslet på ordinær måte til berørte parter, naboer og myndigheter.

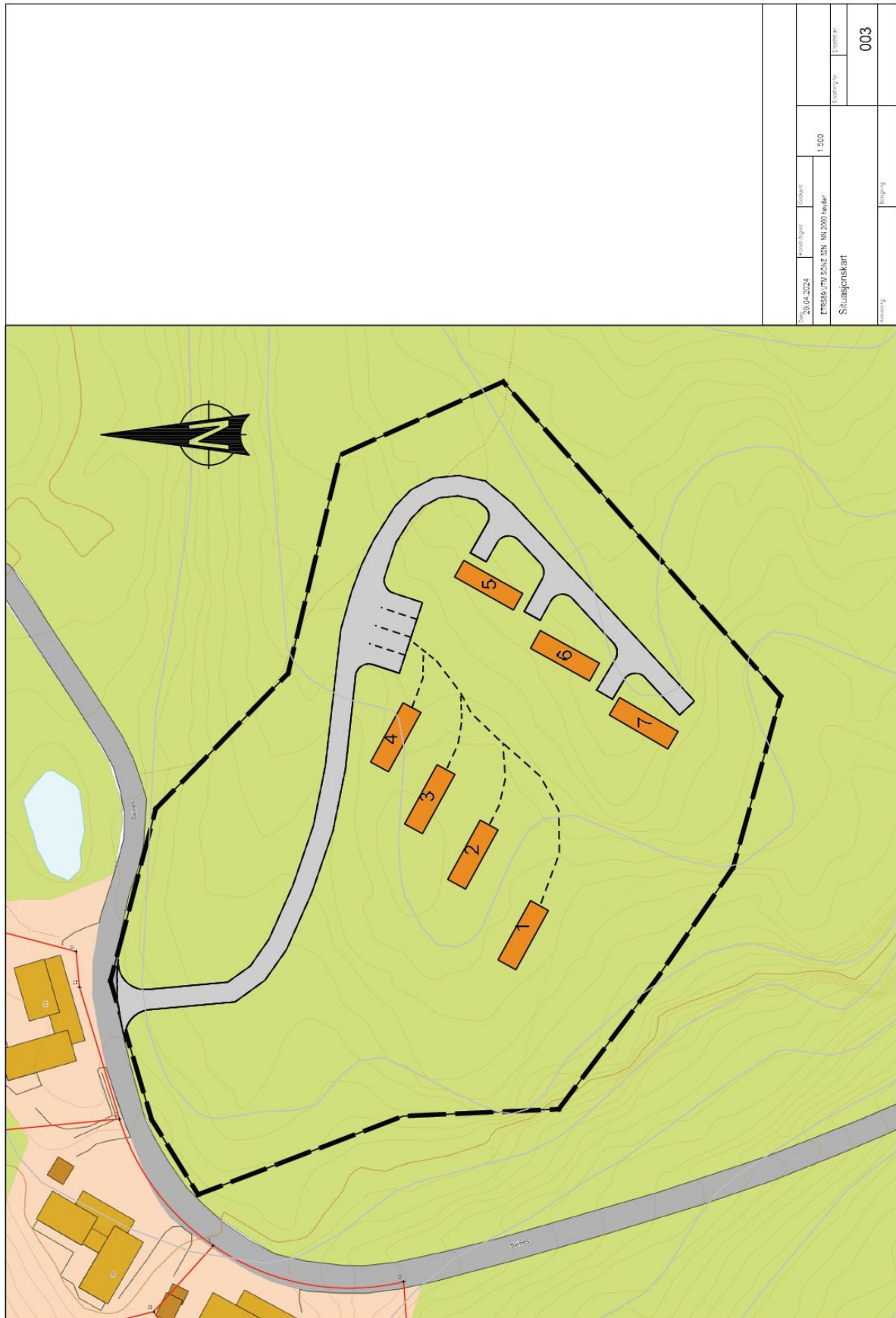
Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

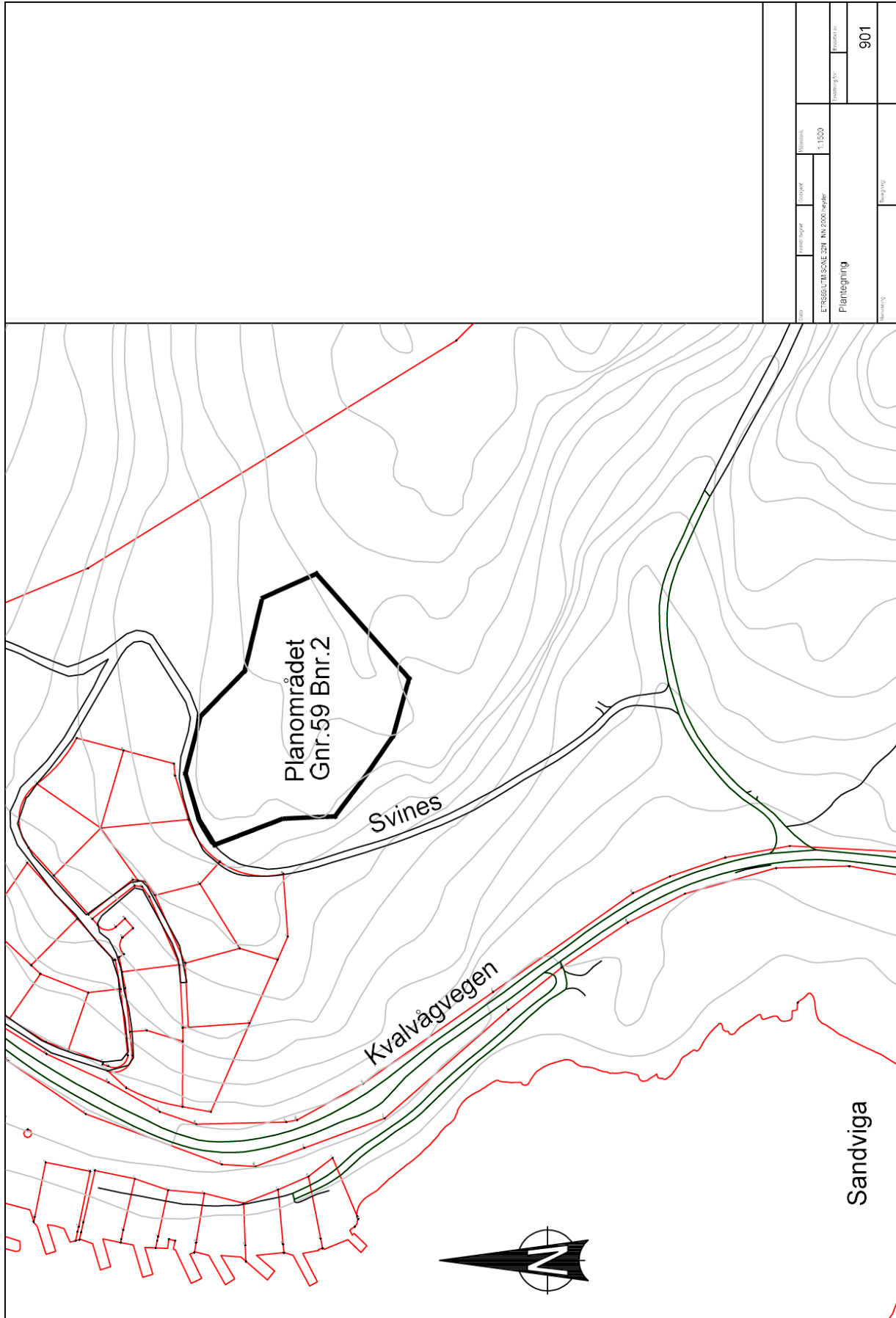
1. Plankart.pdf
2. Planområdet.pdf
3. Illustrasjon 1.pdf
4. Illustrasjon 2.pdf
5. Illustrasjon 3.pdf
6. Illustrasjon 4.pdf
7. Illustrasjon 5.pdf
8. Illustrasjon 6.pdf

Rycon AS v/ Raymond Ur Helland
Jørpeland, 16.02.2024

Vedlegg 1 – Plankart



Vedlegg 2 – planområdet



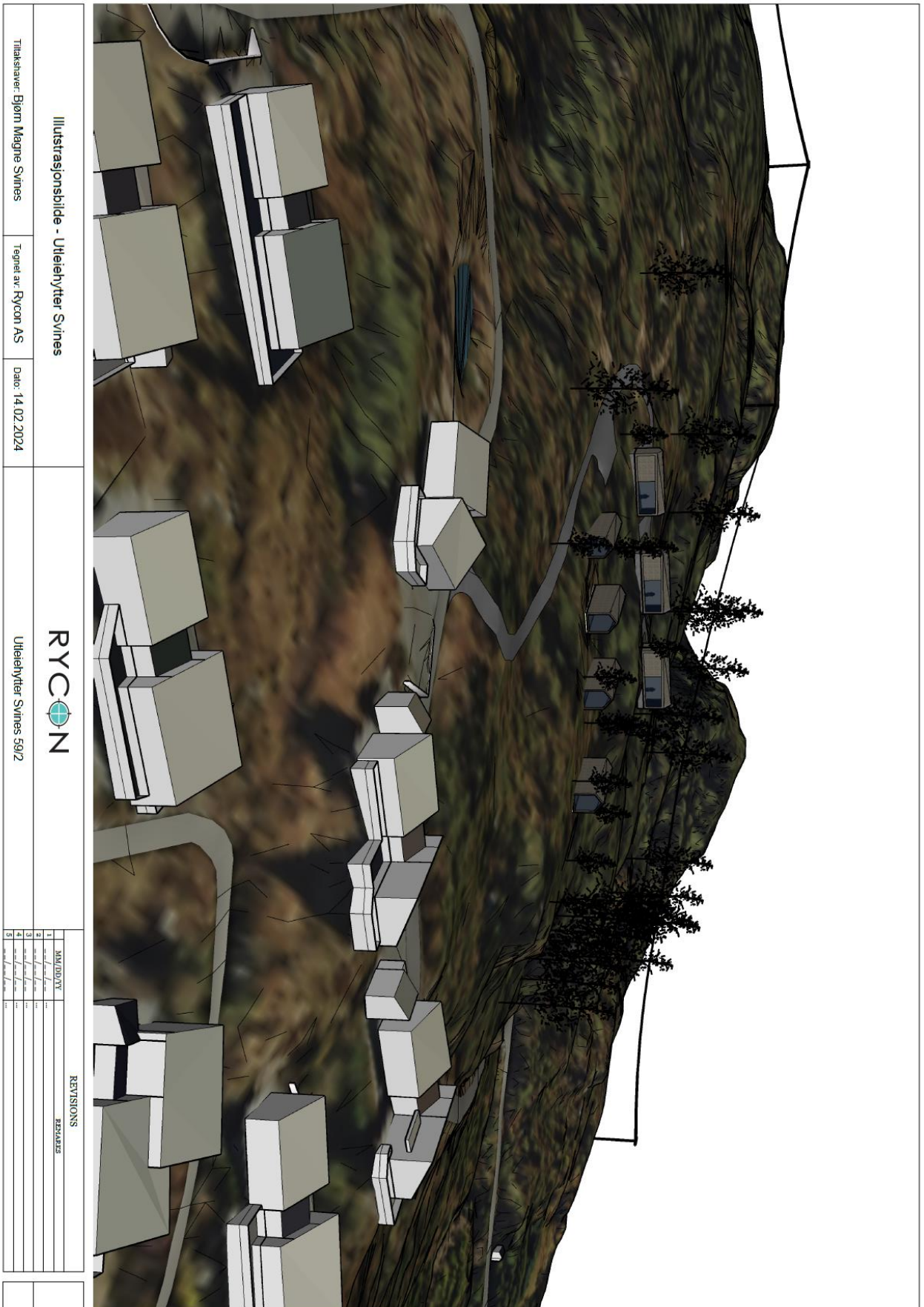
Planområde		Målestokk	
Planområde	1:1.000	Planområde	1:1.000
ETRS89/UTM SONE 32N N42000 meter		Planområde	
Planegning		901	
Målestokk		Planegning	

Vedlegg 3 – illustrasjon 1



Illustrasjonsbilde - Utleiehytter Svines		Tegner av: Rycon AS		Dato: 14.02.2024	
Tiltaksnavn: Bjørn Magne Svines		RYCON			
Utleiehytter Svines 59/2		REVISIONS			
1	AM/UD/AV	REVISJONS			
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					

Vedlegg 4 – illustrasjon 2



Illustrasjonsbilde - Utleiehytter Svines

Tilaksstaver: Bjørn Magne Svines

Tegnet av: RYCON AS

Dato: 14.02.2024

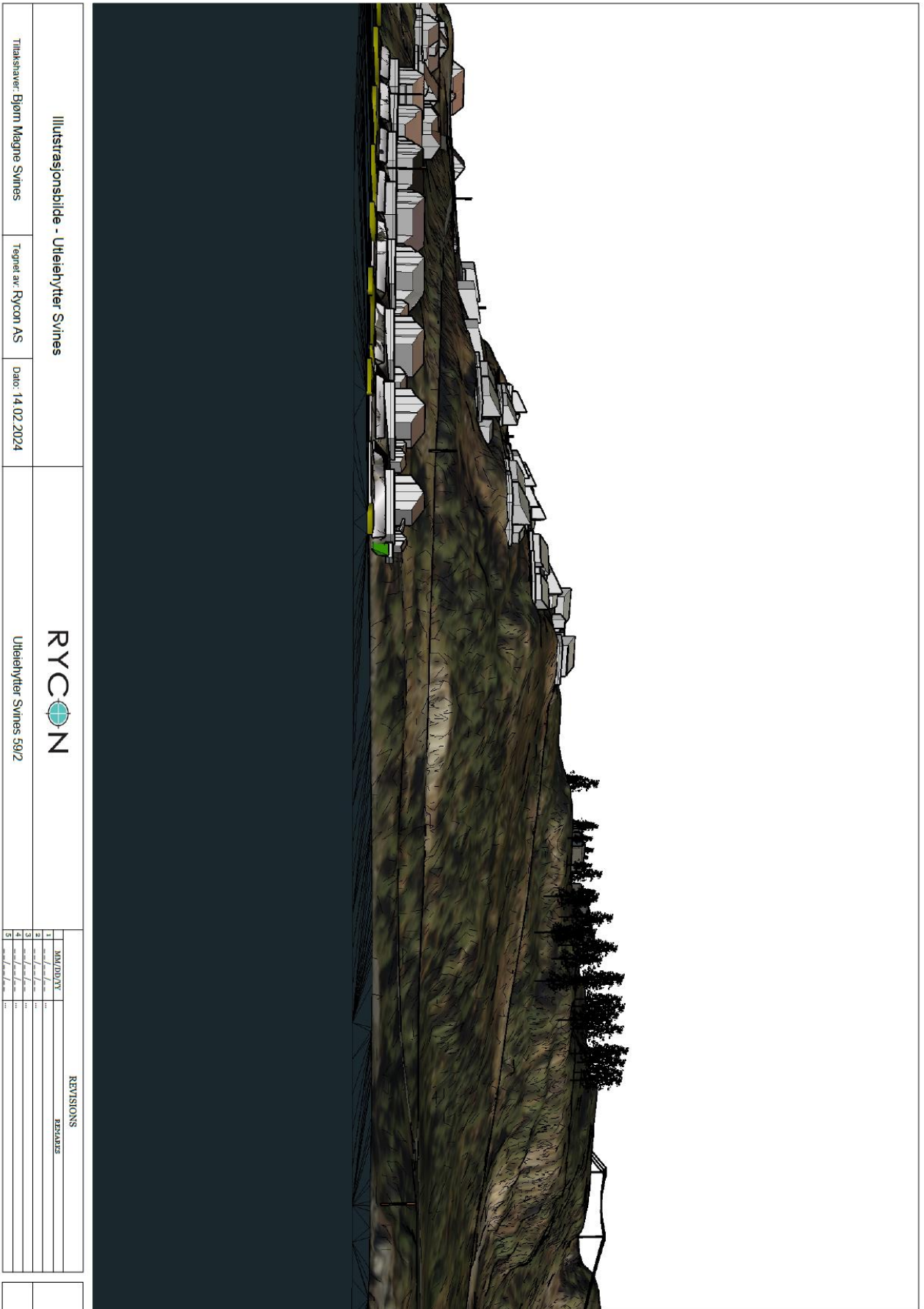
RYCON

Utleiehytter Svines 59/2

REVISIONS

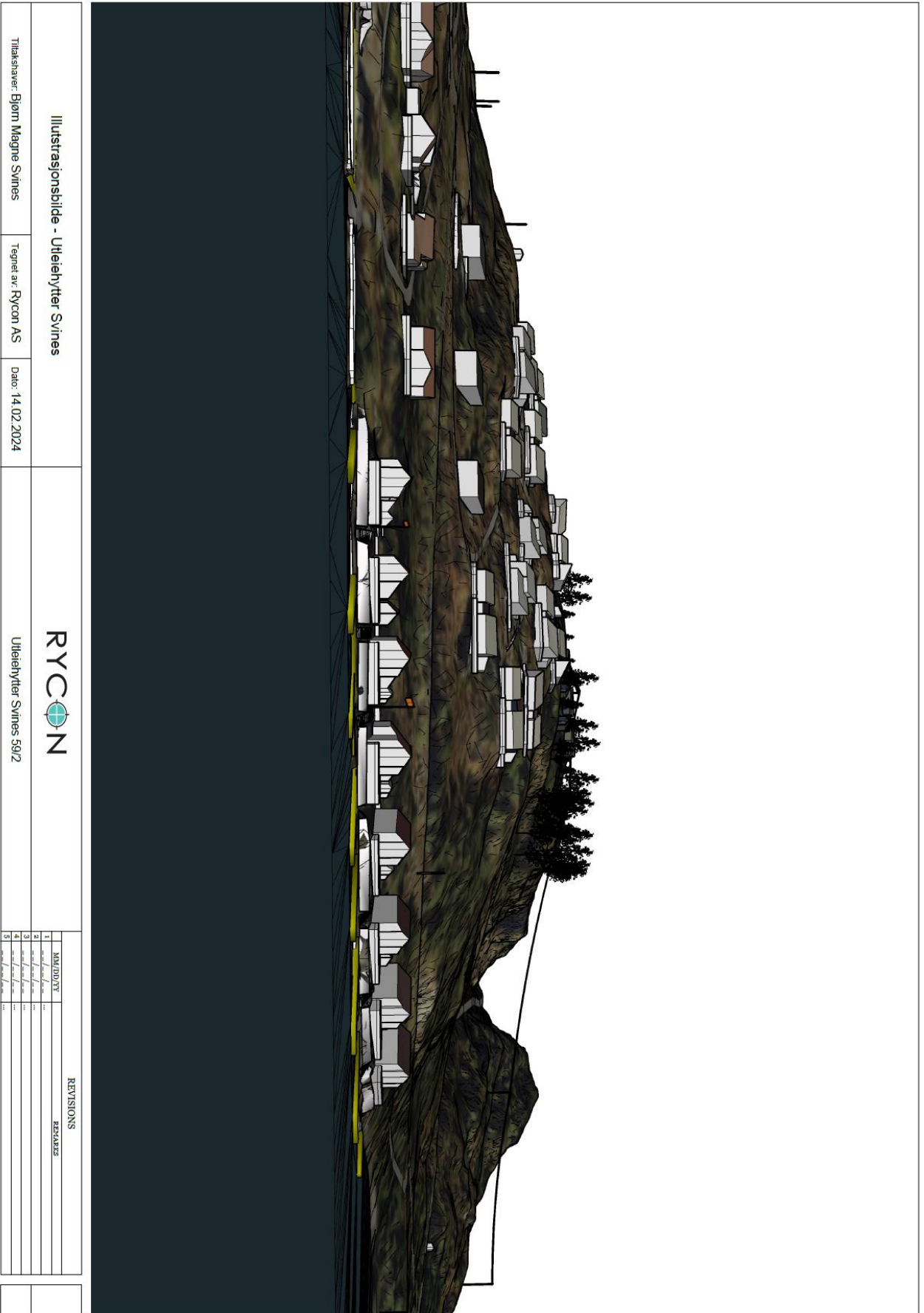
NR	MM/DD/YY	BEKOMMER
1		
2		
3		
4		
5		

Vedlegg 5 – illustrasjon 3

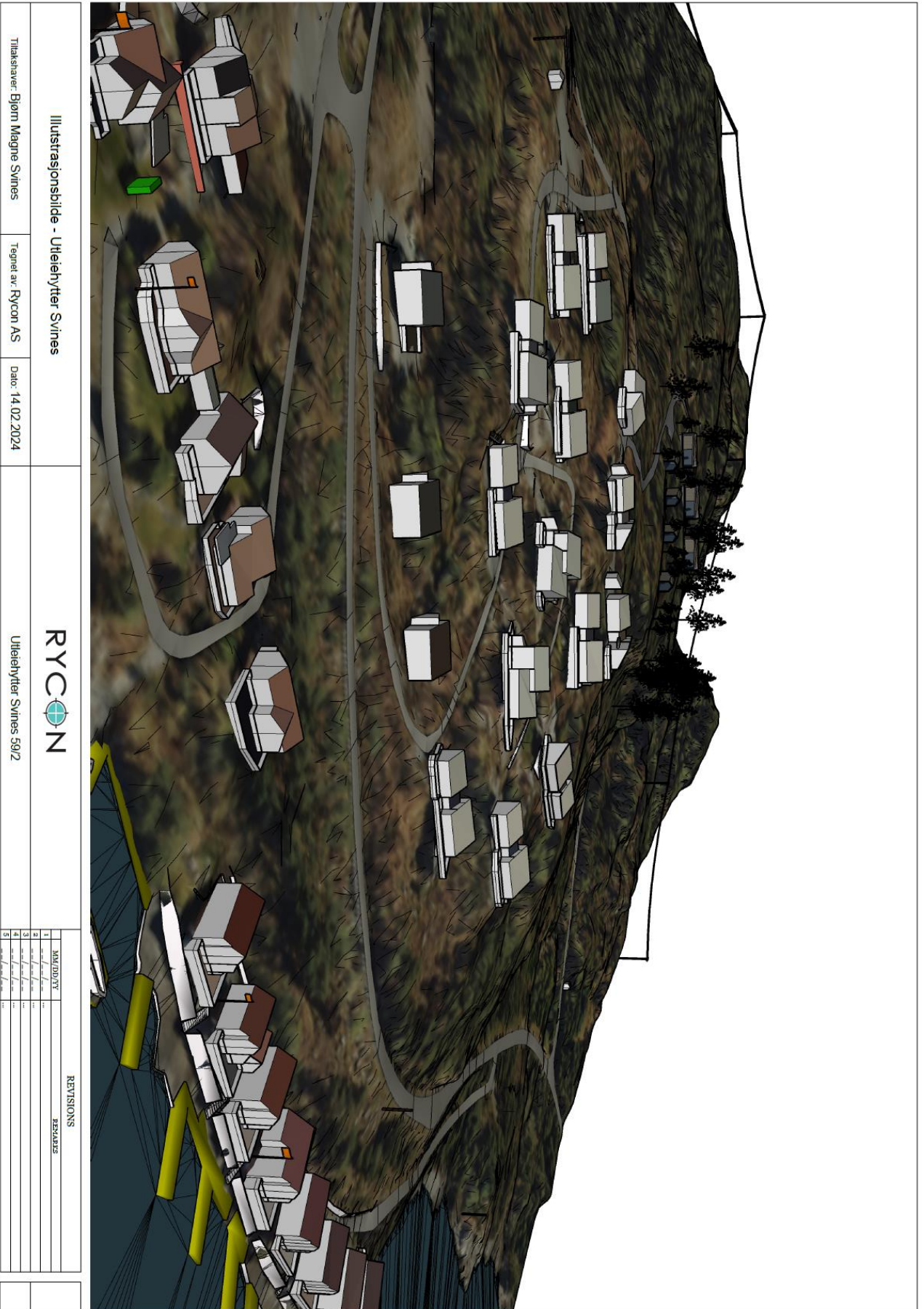


Illustrasjonsbilde - Utleiehytter Svines																	
Titelstaver: Bjorn Magne Svines	Tegnet av: RYCON AS	Date: 14.02.2024	Utleiehytter Svines 58/2														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">REVISIONS</th> </tr> <tr> <th>NR</th> <th>ÅM/DU/DT</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2024/02/14</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2024/02/14</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2024/02/14</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>2024/02/14</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>2024/02/14</td> </tr> </tbody> </table>		REVISIONS		NR	ÅM/DU/DT	1	2024/02/14	2	2024/02/14	3	2024/02/14	4	2024/02/14	5	2024/02/14
REVISIONS																	
NR	ÅM/DU/DT																
1	2024/02/14																
2	2024/02/14																
3	2024/02/14																
4	2024/02/14																
5	2024/02/14																

Vedlegg 6 – illustrasjon 4



Illustrasjonsbilde - Utleiehytter Svines		RYCON	
Tilaksnavn: Bjørn Magne Svines		Utleiehytter Svines 59/2	
Tegnet av: RYCON AS			
Dato: 14.02.2024			
REVISIONS			
REGISTRERT			
1	AM/DO/TV		
2			
3			
4			
5			



Illustrasjonsbilde - Utleiehytter Swines

Tilakshaver: Bjørn Magne Swines

Tegnet av: Rycon AS

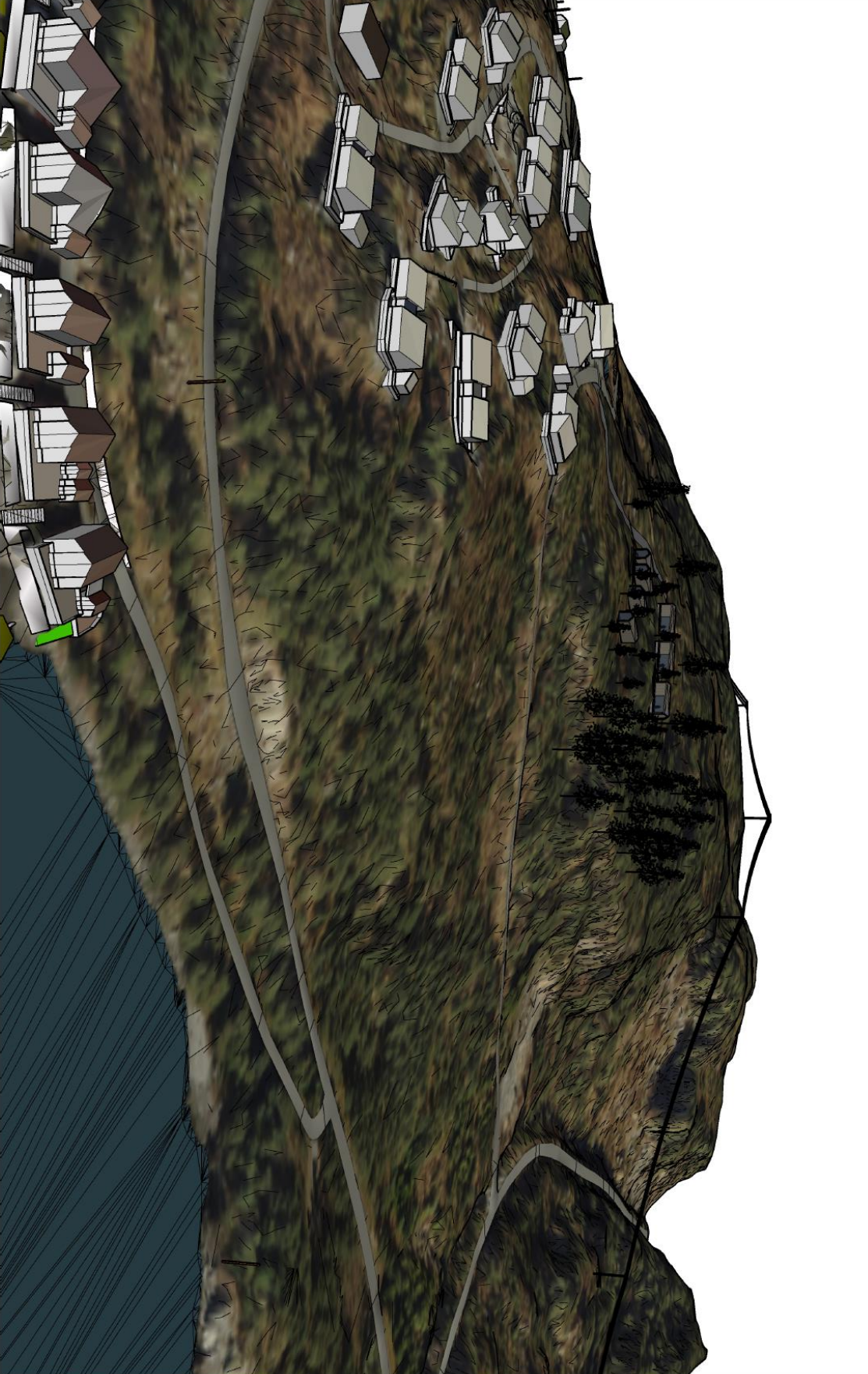
Dato: 14.02.2024

RYCON

Utleiehytter Swines 59/2

REVISIONS	
NR	BESKRIVELSE
1	MM/DD/YY
2	
3	
4	
5	

Vedlegg 8 – illustrasjon 6



Illustrasjonsbilde - Utleiehytter Svines		RYCON	
Tilaksstøver: Bjørn Magne Svines	Tegnet av: RYCON AS	Utleiehytter Svines 5912	
Date: 14.02.2024		REVISIONS	
1	MM/DD/YY	REPARERT	
2	MM/DD/YY		
3	MM/DD/YY		
4	MM/DD/YY		
5	MM/DD/YY		