

Planinitiativ

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

Planinitiativ for Gnr/bnr 53/329 og 53/495, Storevigbakken, 4105 Jørpeland / Skjersvik
(992_Detaljplan Skjersvik boliger)
Utarbeidet av Vial
Datert 16.09.2024

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Vial AS
	Kontaktperson	Lina G. Dahle
	E-post	lgd@vial.no
Oppdragsgiver	Firma	Rycon AS
	Kontaktperson	Ørjahn Høllesli
	E-post	orjan@rycon.as
Hjemmelshaver	Navn	Skjersvika Utvikling AS
	E-post / Telefon	Gunnar Nordbø

Eventuelt andre relevante opplysninger

Det foreligger en avtale mellom Skjersvika Utvikling og hjemmelshaver for eiendom 53/495 - Haldorsen angående overføring av eiendommen – se Vedlegg #6.

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

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

Hensikten med planen er å legge til rette for to eneboliger i forlengelsen av plan 10/19 Skjersvik. Fremtidig arealformål er det ønskelig med Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

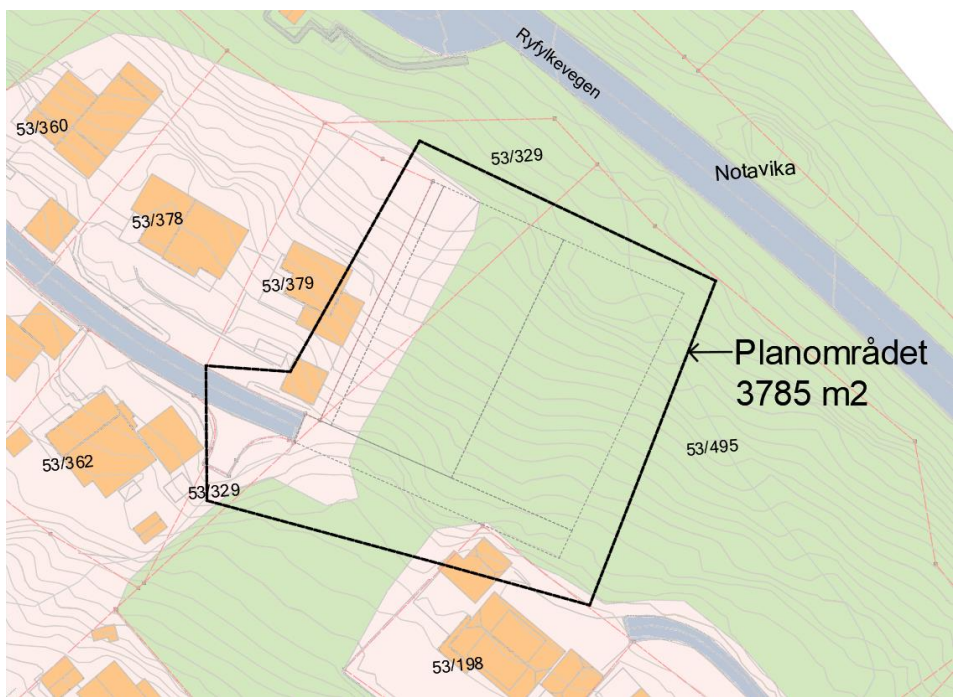
2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

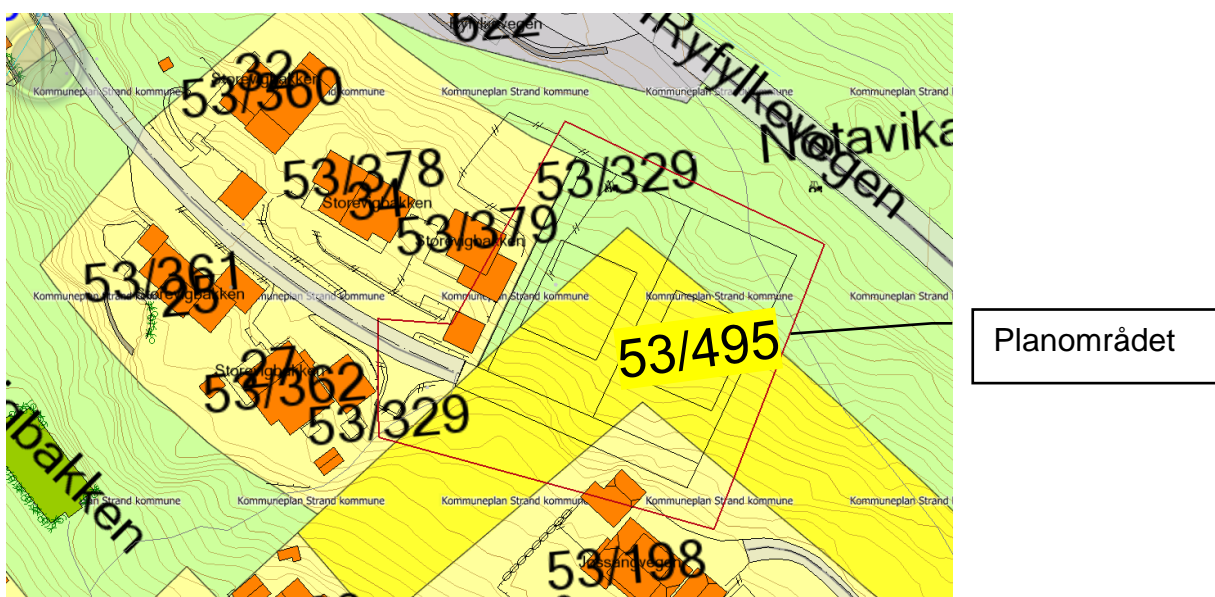
Beliggenheten til eneboligene er tiltenkt i forlengelsen av plan 10/19 område B05.

Markert varslingsområde utgjør et areal på ca. 3,8 daa, vist i Figur 1.

Det er tenkt en avgrensning mellom plan 10-19 område B05 med formålet naturområde med en 2m bred korridor pga. den ikke tinglyste spillvannsledning fra rasteplass på Fv. 523, Ryfylkevegen, se Figur 3.

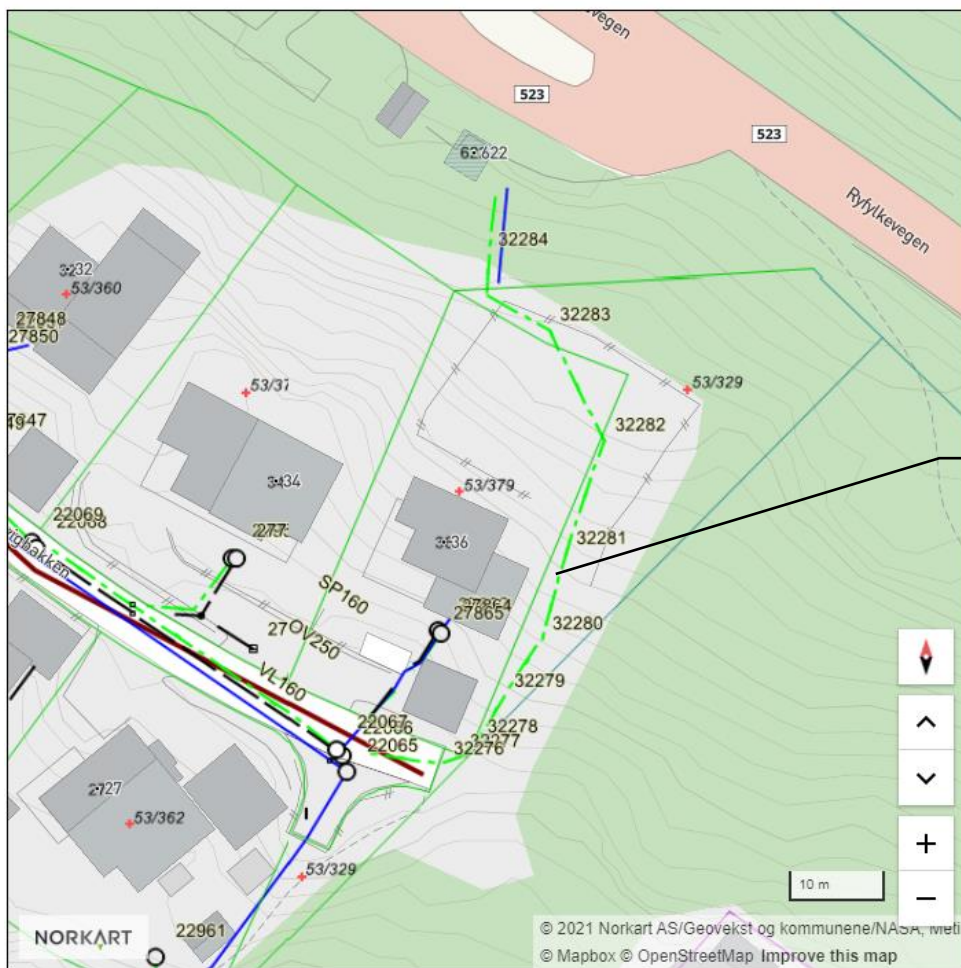


Figur 1. Svart linje er avgrensning til varslingsområdet, også kalt planområdet. Grå stiplet linje er foreløpig planlagt tiltak.



Figur 2. Eksisterende bebyggelse og reguleringsformål i gjeldende kommuneplan i og ved planområdet. Planforslag berører i hovedsak gnr. 53 gnr. 329 og 495. Planområdet avgrenset med rød linje.

Strand kommune



Spillvannsledning

Figur 3 Spillvannsledning ved planområdet.

Beskrivelse av planområdet



Figur 4 Planområdets beliggenhet. Illustrasjon fra kommunekart.com

Dagens arealbruk

Arealbruken pr dags dato er utmark og noe variert skog.

Eiendomsforhold

Eierforholdet til 53/329 og 53/495 er Skjersvika Utvikling AS som eier.

Tilstøtende arealbruk

Tilstøtende arealer vil være frittliggende eneboliger. Tilgrensende LNFR før vegformål på Fv. 523.

Stedets karakter

Nærliggende områder består av frittliggende boliger med frittliggende garasjer.

Struktur

Tomtene er rektangulære og er en del av et boligfelt. Boligfeltet har en organisert struktur.

Bebyggelse

Omliggende bebyggelse er frittliggende boligbebyggelse i variert stil på takkonstruksjoner, alt ifra saltak til pulttak.

Landskap

Landskapet er skrående terreng med lett variert skog/trær. Terrenget varierer fra kotehøyde 37 – 54 moh. som gir en høydeforskjell på 17m.

Analyse av nærområdet/omgivelsene

Sjønært område med naust og båthavn preger nærområdet.

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

Overordna planer og føringer

Regionalplan for samordna arealbruk og transport i Ryfylke 2017-2030, s.12:

Sier blant annet min 2,5 bustader/dekar, med prioritet:

1. prioritet: Fleire bustader i tettstadsenter. Fortetting og transformasjon på allerede utbygt areal.
2. prioritet: Bustader i sentrumsnære område med høg del gåande og syklistar.
3. prioritet: Langsiktig rekkefølge med utvikling innanfrå og utover i kvar tettstad.

Kommuneplanens arealdel for Strand kommune 2012-2022

Noe mindre del av planområdet er også i kommuneplanen tiltenkt LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Dette området grenser til Fv. 523 Ryfylkevegen.

Området ligger også i hensynsone for snøskred (H310) i kommuneplanens temakart.

Området for øvrig ligger innenfor arealbruk boligbebyggelse. I kommuneplanen ligger boligområdet utenfor sentrumsområdet og har et tetthetskrav på boligtetthet på minimum 1,5 bol/daa. Planlegging og gjennomføring etter universell utforming.



Figur 5 Gjeldende kommuneplan og reguleringsplan ved planområdet.

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Dagens arealbruk er kombinert med naturområdet i plan 10/19 Skjersvik (Vedtatt 2012, sist endret 2015) og i kommuneplan 2012-2022 til Nåværende og Fremtidig Boligbebyggelse.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Ingen pågående planarbeid ved området.

Byggegrense mot Fv523 Ryfylkevegen

Det er avklart med RFK at byggegrense mot senter Fv. 523 vil være 30m fra senterlinje veg. Se korrespondanse med RFK i vedlegg #5.

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

Beskrivelse

Størrelse på det tiltenkte nye boligområdet inkludert adkomstveg og grønnkorridor er på hele 2180m².

Det er ønskelig å videreføre bestemmelser som for plan 10/19 Skjersvik i denne planen for utvidelse med 2 tomter.

Feltet bygges ut i sin helhet.

Det tillates etablering av eneboliger med maksimal utnyttning BYA = 35 %.

Parkeringsareal er ikke inkludert i BYA.

Bygningenes plassering og møneretning skal godkjennes av kommunen.

Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terrengnivå er 9,0 meter.

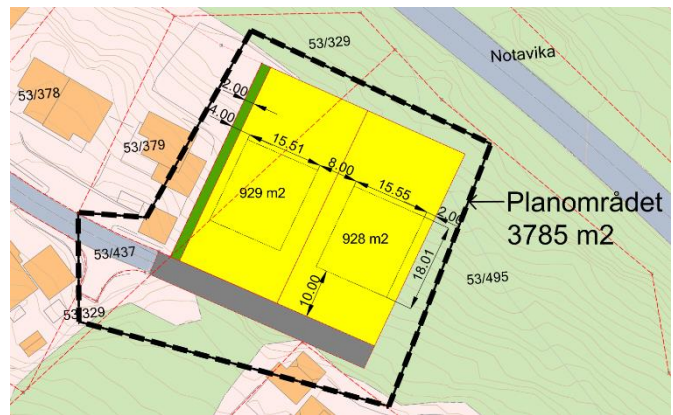
Alle tomter skal ha avkjørsel til intern adkomstveg. Garasjer og evt. uthus kan føres opp inntil nabogrense. Garasje kan godkjennes inntil 1,5 meter fra vegkant når den plasseres parallelt med vegen, selv når kartet viser byggegrense med større avstand.

Det skal være minst fem meter fra garasjeport til vegkant i garasjens lengderetning.

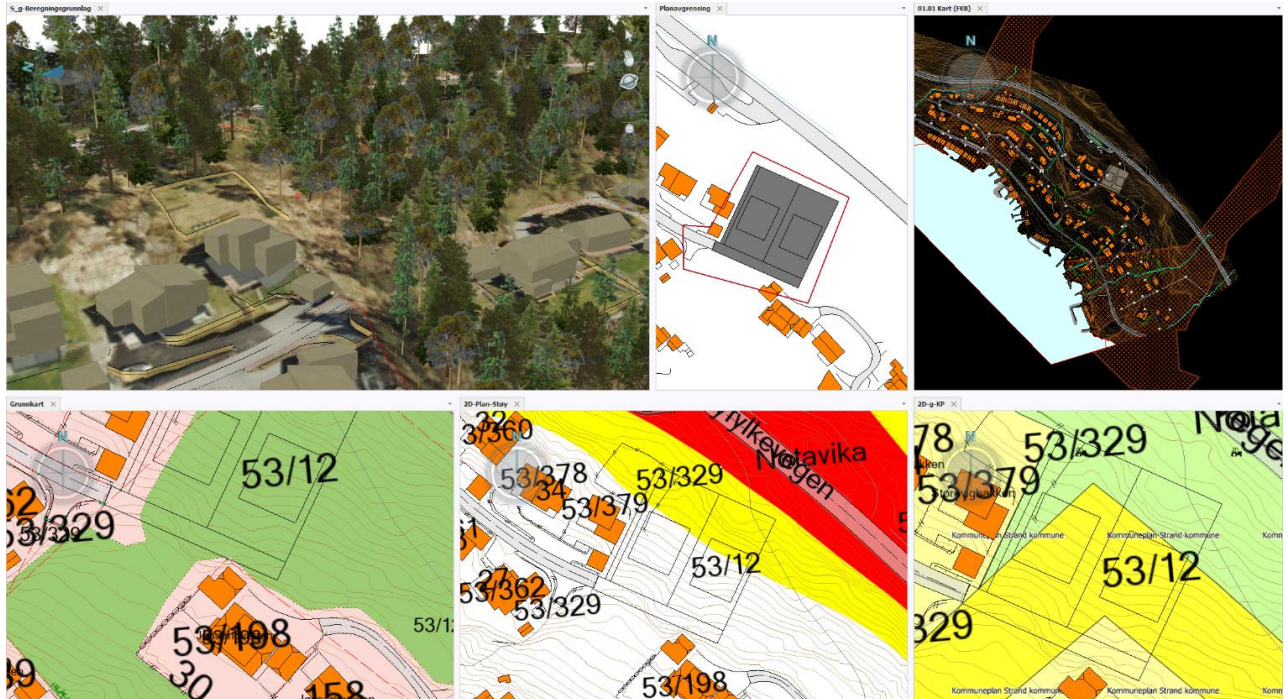
På hver tomt skal det være garasje eller biloppstillingsplass for minst to biler.

Frittstående garasje og uthus kan hver for seg ikke føres opp med større areal enn 50 m². Maksimal mønehøyde for garasje og uthus er 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Sokkeletasje med leilighet kan tillates, men det må da opparbeides en ekstra biloppstillingsplass på tomten.



Figur 6. Foreløpig planidé.



Det er ønskelig at offentlig adkomstveg videreføres fra snuhammer frem til østlige tomt (ca. 24m). Strøm og vann og avløp er ønskelig å tilknytte seg systemet i plan 10/19. Beregninger vil bli foretatt i regulering for kapasitetsmuligheter.

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

Beskriv tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel med kun unntak av noen m² knyttet til LNFR området nær Fylkesvegen.

Ifølge foreløpige støyberegninger vil ikke støy fra fylkesvegen nå boligbebyggelsen.

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

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Følgende er å si om:

- Ras og flom: Området har ingen indikatorer knyttet til NVE sine kartdatabaser. Området er i nærheten av potensielt jord- og flomskredfare, men ikke direkte innenfor sonen.
- Området ligger i NVE aktsomhetskrav for Snøskred i utløpsområdet ikke utløsningsområdet.
- Området ligger i nærheten av NVE aktsomhetskrav for Steinsprang
- Trafikksikkerhet: ligger på nedsiden av en fylkesveg. Autovern knyttet til fylkesveg bør forlenges til rasteplass.
https://vegbilder.atlas.vegvesen.no/?lat=59.00535453&lng=6.07074301&view=image&zoom=15&imageld=Vegbilder_2021.2021-06-21T14.44.48.214844_FV00523_S1D1_m09674&year=2021
- Forurensning (støy og luft): tiltenkte boliger ligger i utkanten av gul sone for støy fra fylkesvegen.

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

Planarbeidet omfatter boligområde. Det vurderes at planen ikke krever konsekvensutredning eller utarbeidelse av planprogram, jfr. Forskrift om konsekvensutredning § 6 og § 8.

Tomteområdet på ca. 700 m² ligger innenfor LFNR området i Kommuneplanen og er ikke regulert til boligformål.

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

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Hensyn til eksisterende bomiljø i anleggsfasen.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Statsforvalteren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, Statens vegvesen, Strand kommune

Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Standard prosess med mulighet for medvirkning gjennom offentlig ettersyn av planforslag.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Vedlegg #1 Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for boligområde på gnr.bnr. 53329 og 53495 i Skjersvika
2. Vedlegg #2 Varslingsområde og planidé (PDF)
3. Vedlegg #3 Plangrense.sos
4. Vedlegg #4 Skjersvika SOSI.sos (Foreløpig planidé)
5. Vedlegg #5 VS_ Skjersvika reguleringsplan - byggegrense mot fylkesveg.pdf
6. Vedlegg #6 Avtale mellom Skjersvika Utvikling og Øystein Haldorsen.pdf