



STRAND KOMMUNE

Rycon As
Fjelltunvegen 3
4103 Jørpeland

Dato: 03.04.2024

Deres ref.:

Vår ref.: 23/2250 / 24/1531 / KHAMOH

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTET - DETALJREGULERING FOR DELER AV SVINES

REFERAT FRA OPPSTARTMØTE

Planens navn	11302401
Møtedato	16.01.2024
Møtedeltakere	Raymond Helland, Bjørn Magne Svines, Åge Eivind Aslaksen, Mohamed Khalifa
GNR/BNR	59 / 2
Planens formål	Turistformål

Planforutsetninger

Gjeldende plangrunnlaget for området (navn og dato oppgis)

Kommuneplanens arealdel	Kommuneplan for Strand kommune 2012 – 2022 PLANID: 1130_113020120001
-------------------------	---

Planendring

Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Hovedformål	Gjeldende kommuneplan er avsatt planområdet til LNRF-formål som en ønsker å regulere. Planforslaget har til hensikt å endre noe av arealformålet til utleiehytter, for å legge til rette for 7 nye utleiehytter på eiendommen.
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Andre formål	Utleiehyttene skal ha veiadkomst fra privat vei og benytter eksisterende avkjørsel fra fylkesvei 4638 Kvalvågveien, samt avsatt nødvendig parkeringsareal ved hyttene på eiendom.

Viktige utredningsbehov

Planfaglige vurderinger	<p>Området grenser til en eksisterende hytteplan, identifisert som 05-2 Svines hytteplan, godkjent 14.09.2005. Gjeldende kommunedelplan avsetter området til landbruk, natur, rekreasjon og skogbruk (LNRF), og forslaget tar sikte på å endre noe av denne arealbruken til utleiehytter.</p> <p>Planen tar hensyn til miljøet ved å minimere terrenginngrep og bruke eksisterende infrastruktur. Dette kan bidra til å bevare det naturlige landskapet og redusere miljøpåvirkningen.</p> <p>Det er viktig at befolkningens tilgang til friluftsområder ikke forringes.</p> <p>Plassering fritidsbebyggelse med byggeboksen må vises i plankart. Med SOSI format.</p>
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	<p>Produktiv skog. Det er ikke dyrka mark i området eller i nærheten.</p>
Naturmangfold vurderinger	<p>Det er registrert ribbesåtemose og grønnor nordvest av planområdet. Plassering av hytter, veiadkomst og parkering vil ikke berøre naturarter.</p>
Kulturlandskap og kulturminner	<p>Området er på ca. 18,9 daa, ligger i en sørvestvendt skråning med kupert landskap, og grenser til eksisterende Svines hytteplan.</p> <p>Det er ikke kjente kulturminner i området.</p>
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	<p><i>Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må gjennomgås fra forslagsstiller.</i></p> <p><i>Faremomenter som måtte fremgå av sjekkliste må vurderes nærmere.</i></p> <p>Adkomstforhold for brannmannskaper ivaretas gjennom høring til Rogaland brann og redning.</p>
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	<p>Tiltaket vil i liten grad berøre interessene til disse gruppene.</p>
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	<p>Utkjøring på fylkesvei opparbeides i henhold til retningslinjer vedrørende siktlinjer og utforming.</p>

Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	Ved eventuell revisjon av forslaget, ønskes det en 3D-modell som viser hyttenes plassering i terrenget samt en visualisering av hyttene sett fra sjøen for å illustrere utsikten og innsikten. Modellen skal tydelig fremheve sol- og skyggeforholdene og den naturlige utsikten. Hyttene bør konstrueres med materialer og design som integreres sømløst i terrenget. Det er viktig å etablere klare retningslinjer for eventuelle inngrep i terrenget for å begrense disse så mye som mulig. Vern av vegetasjonen må også tas hensyn til, og disse retningslinjene må tas med i planen.
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	Nei
Varsling av planoppstart	Statsforvalteren i Rogaland Rogaland fylkeskommune Rogaland brann og redning NVE Naturvernforbundet i Strand IVAR Renovasjon Ryfylke Ellers vil søknaden varsles på vanlig måte, og naboer og andre interesserte vil inviteres på åpent møte.

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	Reguleringen av fritidsformål med tilhørende infrastruktur ikke er i tråd med eksisterende LNF-formål i kommuneplanen. Dette kan potensielt føre til konflikter eller utfordringer i planprosessen. Planforslaget krever en konsekvensutredning og en ROS-analyse. <u>Konsekvensutredningen</u> vil vurdere de potensielle effektene av tiltaket på miljøet, samfunnet og økonomien. <u>ROS-analysen</u> , eller Risiko- og sårbarhetsanalyse, vil identifisere potensielle farer, vurdere risiko, og foreslå tiltak for å redusere risiko.
Ikke krav om konsekvensutredning/planprogram	

Kart

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

Plangebyr

Behandling av planforslag gebyrlegges i henhold til Strand kommunes avgiftsregulativ/Fakturagrunnlag ihht avgiftsregulativ.

Forbehold

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Med hilsen

Mohamed Khalifa
arealplanlegger
Plan og Forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.