

Fra: Ørjan Høllesli <orjan@rycon.as>
Sendt: torsdag 31. mars 2022 12:48
Til: Strand kommune
Emne: Refnr 20/356
Vedlegg: Innspill til kommuneplan for Strand Kommune 2022.pdf; 126-22 B01-A
Planskisse (A3).pdf

Hei

Vedlagt er innspill til ny kommuneplan for Strand kommune, kommuneplanens arealdel 2023-2035. Innspillet gjelder for eiendommene 61/10 og 61/2 på Kvalvåg. Innspillet sendes inn på vegne av grunneiere Ørjan B. Berge og Torbjørn Vik.

Se vedlegg for mer informasjon.



Ørjan Høllesli

Rycon AS

Mobil 414 22 879

Web www.rycon.as **E-post** orjan@rycon.as

Fjelltunvegen 3, 4103 JØRPELAND

INNSPILL TIL NY KOMMUNEPLAN FOR STRAND KOMMUNE

– 61/10 og 61/2 Kvalvåg

Grunneiere av 61/10 og 61/2 ønsker med dette å komme med et innspill til ny kommuneplan for å legge til rette for utvikling og utvidelse av et hytteområde på Kvalvåg, på eiendommene 61/10 og 61/2.

Deler av området er i eksisterende kommuneplan avsatt til fritidsbebyggelse. Samtidig er også deler allerede regulert, men det er foreløpig ikke detaljregulert.

Området består av eldre hytter som per i dag er uten vei, vann eller avløp. Dette området er godt egnet for flere hytter, noe som da også vil gi muligheter for vei, vann og avløp for de eksisterende hyttene.

Den delen av 61/2 som går langs grensen mot 61/10 og er avsatt i eksisterende kommuneplan til fritidsboliger, er utformet slik at det i dag ikke vil være mulig å få utnyttet området på en god måte. Vårt forslag er å utvide denne delen av 61/2. Se vedlagt planskisse.

Ved en slik endring vil en på 61/2 kunne få mulighet til å sette opp 2-3 hytter, samt felles parkering og avkjørsel for vei inn på 61/10 og 61/2. Det er en naturlig «dal» i berget på 61/10 som vil gjøre veien opp til hytteområdet usynlig fra sjøen/hovedveien. 61/10 har søkt om, og fått godkjent avkjørsel nærmere broa, men dette vil føre til større inngrep og gjøre veien mye mer synlig. Dette tiltaket vil da ikke være nødvendig å gjennomføre.

Båtplasser

Langs Idsalsundet på sørsiden av 61/10 er det i dag et område langs sjøen som i dagens kommuneplan er avsatt til friområde. Dette er et utilgjengelig område hvor det allerede finnes flere eldre båtfester. Det er stor felles interesse for å få bygget et felles bryggeanlegg med boder her. Dette er et tiltak som vil gjøre dette området mye mer tilgjengelig enn det er i dag. Ved å bygge et bryggeanlegg her vil området bli tilgjengelig for alle eksisterende samt nye hytter.

Vann/kloakk

Eco Solutions AS arbeider i disse dager med en løsning for at området skal kunne få tilgjengelig vann og avløp. Tankene og pumpen vil da legges på nordsiden av veien, på 61/10, og avløpet vil føres ut i Idsalsundet på nordsiden.

Hytteområde 61/10 på nordsiden av Fv4640

På vedlagt planskisse er det tegnet inn et forslag til utvidelse av området avsatt til fritidsboliger. Dette er i eksisterende kommuneplan avsatt til LNRF-område. De aktuelle områdene som er foreslått endret er ikke dyrket mark. Området er fjell og berg. For å ha muligheten til å gjøre noe nytte av området er fritidsbebyggelse det mest ideelle.

Friområde

61/10 har allerede, etter sist fortetting på 61/10 og 61/5 og detaljregulering av området som er utbygd av Ryfylke Trelast, avgitt et uforholdsmessig stort område til friområde. Vi vil

hevde at det ikke vil være nødvendig med utvidelse av friområde. 61/10 bidro med over 80% av det arealet som den gang ble avsatt til friområde.

Oppsummering

Ved å gjøre disse endringene i kommuneplanen, vil Strand kommune legge til rette for en bedre hytteopplevelse for de eksisterende hyttene i området samt gjøre det mulig å utvikle eiendommene 61/10 og 61/2. Man vil i tillegg gjøre strandsonen på 61/10 hvor det i dag er friområde mer tilgjengelig fra vann og land.

Endringen i kommuneplanen vil bidra til å øke satsningen på at Strand kommune skal være en ledende kommune for hytteeiere, og samtidig følge opp målsetningen fra sist reguleringsplan – hvor målet var å satse på hyttebygging i dette området.

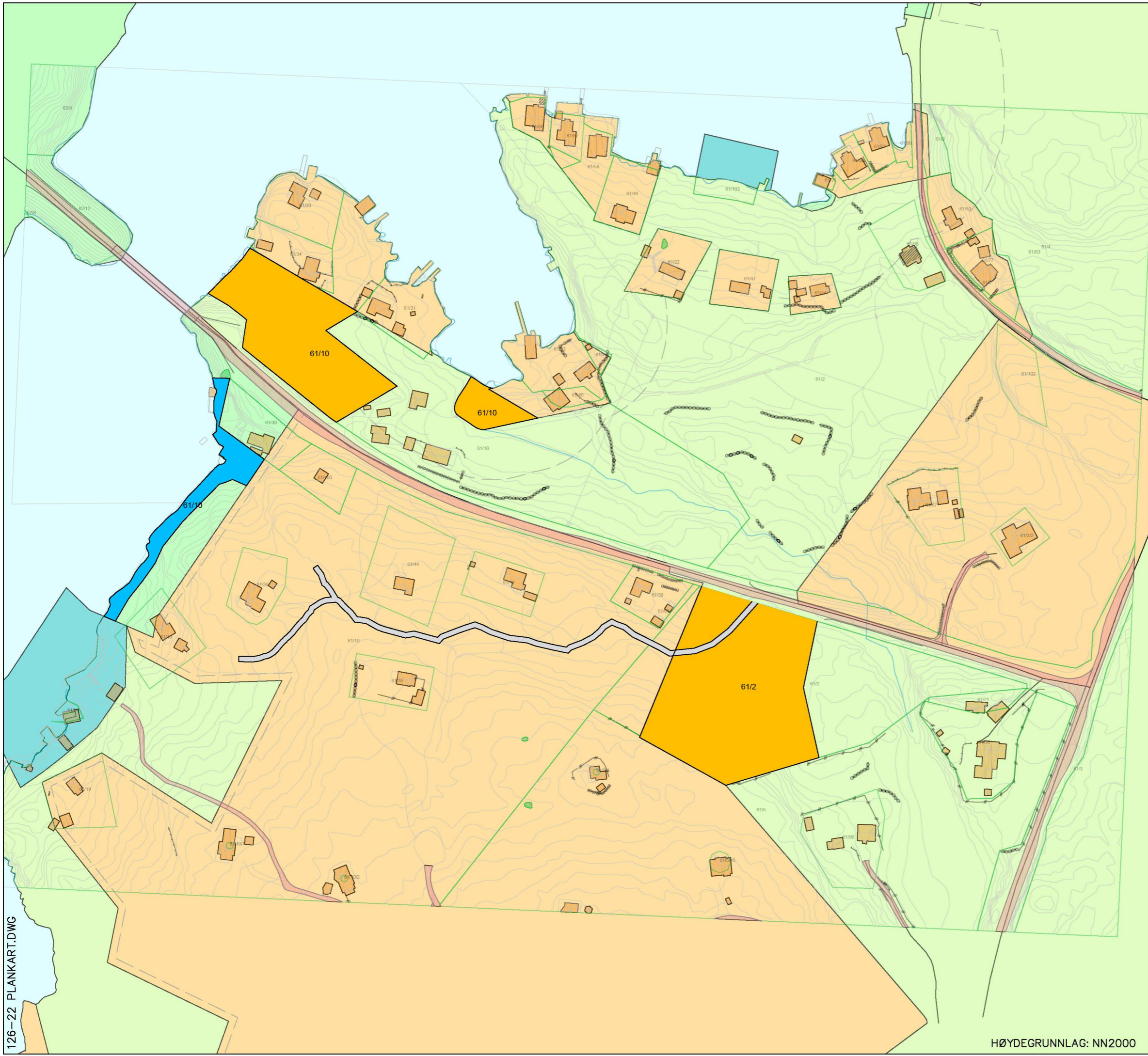
Med vennlig hilsen,

Grunneier gnr. 61 bnr. 10




Ørjan B. Berge

Grunneier gnr. 61 bnr. 2

Torbjørn Vik




TEGNINGSFORKLARING OG ANMERKNINGER:

	Fritidsbebyggelse
	Småbåthavn
	Privat veg

A	31/3-22	For innspill til kommuneplan	ØH
REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

ØRJAN B. BERGE
 Innspill kommuneplan Kvalvåg
 Planskisse

MÅLESTOKK: 1: 2000 (A3)		PROSJEKTNUMMER: 126-22
TEGN.: ØH	KONTR.: ØBB	TEGNINGSNUMMER: B01
REV.: A	DATO: 2022-3-31	

126-22 PLANKART.DWG

HØYDEGRUNNLAG: NN2000

Fra: Ørjan B Berge <orjanbberge@lyse.net>
Sendt: onsdag 29. juni 2022 15:22
Til: Anita Ellefsen Hus
Kopi: Vig ;Torbjørn ; mona tjansvold
Emne: Innspill til kommuneplanens arealdel. 61/2 og 61/10 Kvalvåg.
Vedlegg: Sjekkliste arealinnspill 6110 og 612.pdf; Dok, innspill samlet..pdf

Hei,
Se vedlegg for innspill til kommuneplanens arealdel.

Mvh Ørjan B Berge
48259926

Sendt fra min iPhone

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL – STRAND KOMMUNE 2023 - 2035

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

Forslagsstiller:	61/ 10 Ørjan Bråtveit Berge/ Mona Tjensvold. 61/2 Torbjørn Vik
Er grunneier kjent med forslaget?	Ja
Dagens arealformål:	Fritidsbebyggelse, LMF og Grøntområde
Foreslått arealformål:	Fritidsbebyggelse og småbåthavn/brygge
Eiendom (Gnr./Bnr.):	61/10 og 61/2
Arealstørrelse:	Se vedlagt plankart utarbeidet av Rycon
Bebyggelsestype: (Eks. eneboliger)	Hytter / Utleiehytter.
Utnyttelsesgrad: (Eks. BYA, BRA, antall enheter)	Ikke relevant på dette tidspunkt, da dette er kun et forslag som skal legge til rette for at et allerede regulert område for hyttebygging blir utnyttet på best mulig måte.
Byggehøyde:	Ikke relevant på nåværende tidspunkt, da dette ikke er en detaljregulering, men innspill til allerede regulerte områder på 61/10.
Beskrivelse av forslaget:	<p>For å utnytte det allerede innregulerte området for fritidsbebyggelse på 61/10 best mulig ønskes det med dette innspillet å legge til rette for at resultatet med en detaljregulering av området kan utnyttes fullt ut. Vi ønsker at et område på 61/2 som naturlig hører sammen (et lite område på 61/2 er allerede en del av dette området) med det eksisterende regulerte hytteområde på 61/10, samt et delvis utilgjengelig område langs sjøen på 61/10 som i dagens plan er regulert som grøntområde, blir omgjort til småbåt/bryggeområde. Dette grøntområde blir allerede brukt, og har blitt brukt de siste 70 årene som båtfester. En oppgradering med et småbåtanlegg vil gjøre dette område tilgjengelig for allmenheten, samt skape en samlingsplass for allerede eksisterende hytter og eventuelt nye hytter. Området består av tinglyste retter til 2 sjøhus og 3 brygger samt 3 båtfester. På det aktuelle området er 61/10 grunneier av strandlinjen i sin helhet.</p> <p>Som allerede nevnt har 61/2 allerede et lite område som er innregulert til fritidsbebyggelse som henger sammen med 61/10. Dette området er slik dagens reguleringsplan foreligger, ikke egnet som en hyttetomt. Som våre tegninger viser, vil en utvidelse av dette, samt bruk av eksisterende avkjøring 61/2 gjøre det mulig å få lagt inn vei på området 61/2 til 61/10, noe som vil gjøre terrengforandringen minimal, og ikke være synlig fra hovedvei /sjø. Se vedlagt skisse</p> <p>Meningen med dette forslaget er å legge til rette for en fremtidig fortetting av hytter, samt gjøre det mulig for eksisterende hytter å få vei/vann/kloakk, samt oppgradere området langs sjøen, slik at dette kan tas i bruk på en sikker måte.</p> <p>De eksisterende hyttene er, uten en delregulering avhengig av å søke for et hvert lite tiltak. Nybygg og/eller påbygg vil også være vanskelig uten dispensasjon.</p> <p>For mer info, se vedlagt innspill sendt inn til Strand Kommune av Rycon AS på vegne av 61/10 og 61/2</p>

Vurdering av måloppnåelse

	Hvis JA, beskriv nærmere:
--	---------------------------

Bidrar forslaget til å nå mål i kommuneplanens samfunnsdel?	<p>Ja. Meningen med forslaget er å tilby eksiterende hytter god infrastruktur - vei, vann og kloakk, sikre og gode båtplasser, samt fortetting av hytter for salg/utleie. 61/10 har fastboende på bruket, og utvikling av egen næring med mulighet for utleiehytter kan derfor være aktuelt.</p> <p>Kunne ikke finne hyttebygging nevnt i dette dokumentet, men disse punktene bidrar til nå målene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vi legger til rette for interessante og varierte boliger med særegne bomiljø med tilknytning til natur og sjø * - Vi legger til rette for økt overnattingskapasitet og aktivitet for besøkende* - Vi legger til rette for vekst av eksisterende næringsliv og nyetableringer *
Bidrar forslaget til å nå mål i arealdelens planprogram?	Ja
Er forslaget i samsvar med vedtatt arealstrategi?	<p>Hvis NEI, beskriv avvik fra arealstrategien: Ja/Nei Dette er bare en mindre endring av et område som allerede er regulert inn som fritidsbebyggelse. Som tidligere nevnt er dette forslaget ment for å kunne utnytte området best mulig.</p>

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			Noen få kmv med tidligere beite blir påvirket. Har ingen betydning for dagens bruk av området.
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		Ved å få muligheten til å bygge småbåtanlegg på 61/10, vil det øke antall badeplasser og grillplasser, samt en betydelig oppgradering for de som allerede har båtfester i området, samt nye brukere av området.
Allmenhetens tilgang til strandsonen		X		
Bidrar innspillet til økt verdiskaping i næringslivet og økt sysselsetting?	X			Arbeidet vil bli utført av lokale bedrifter. Fremtidige og eksisterende hytteeiere legger igjen betydelige beløp hos handelstanden i Strand.
Er forslaget i konflikt med andre interesser i sjø? (F.eks. fiskeri, ferdsel, friluftsliv)		X		Dette tiltaket vil øke tilgjengeligheten til sjø.
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			I området er det allerede 10 hytter som er bygd mellom 1950-1995. Det jobbes i dag med planer om å få på plass vann og kloakk. Dette er noe alle ønsker. Slik det er nå, har hyttene ikke bilvei frem til hyttene. Med å utvide området slik vi foreslår, vil dette bidra til at vi kan tilby både vann, kloakk og vei til eksisterende hytter.
Er det behov for utbedring for trafiksikkerhet? – (F.eks. trygg skolevei)		X		
Hvordan er kollektivtransporttilbudet i området?				Ikke relevant.. Men svært dårlig

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 aktsomhetszone steinsprang og skred?		X		
Ligger innspillet innenfor aktsomhetszone 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		
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		