

Fra: Carmen Meling <carmen.meling@stafr.no>
Sendt: onsdag 17. august 2022 13:11
Til: Strand kommune
Kopi: Harald Brynlund-Lima
Emne: Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for del av eiendom 15/1 på Ugeli nær Tau lokalsenter
Vedlegg: Arealinnspill til kommuneplanens arealdel.docx

Viser til mail fra Anita 16/8 om godkjenning av forlenget innspillsfrist. Vedlagt ligger vårt arealinnspill til kommuneplanens arealdel for del av eiendom 15/1 på Ugeli nær Tau lokalsenter.

Mvh/Regards
Carmen Pålikoff Meling
Arealplanlegger

E-mail: cm@stafr.no
Mob: +47 99396024



www.stafr.no

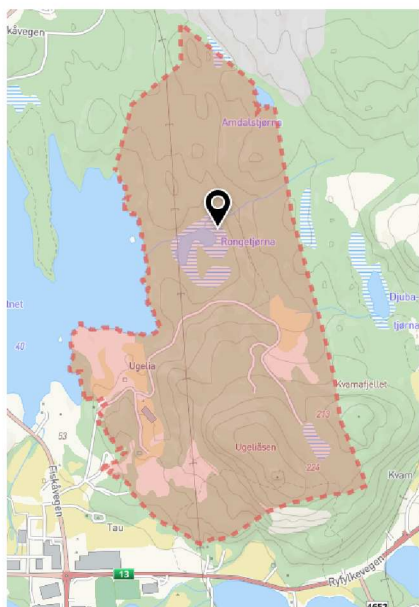
Arealinnspill til kommuneplanens arealdel Strand kommune 2023-2035, for gnr 15 bnr 1

Formålet med innspillet er at kommuneplanen endres på de illustrerte delene av eiendom 15/1, slik at eiendommen kan bebygges med totalt 3 eneboliger i enden av Ugelivegen å del av eiendom 15/1.

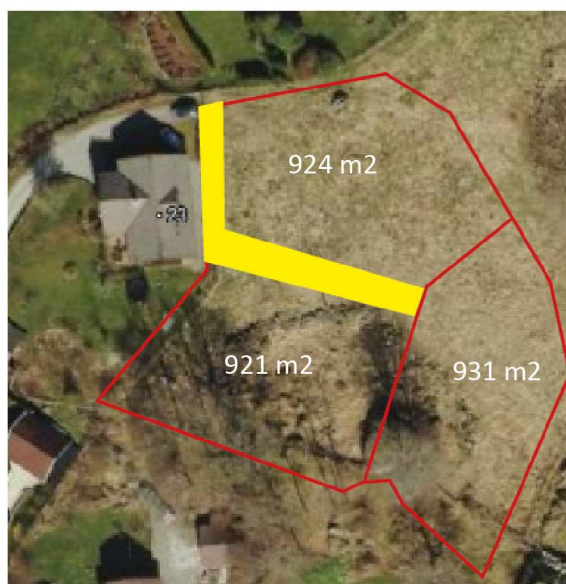
Eiendommen er i dag 14 123 daa og regulert landbruk-natur-fritid (LNF) i kommuneplanen og kommunedelplan for Nordmarka industriområdet. Det ligger også en hensynssone for landbruk på eiendommen.

Gårdbruker på eiendom 15/1 vil dele av rundt 2,7 daa i randsonen av eiendom 15/1 tilgrensende nylig vedtatt detaljplan Ugeli. Han vil endre kommuneplanens føringer slik at det kan bygges 1 eneboliger på hver av de 3 tomtene.

Det er flere faktorer som gjør at denne eiendommen egner seg som boligområde. Det vil være utvidelse av et eksisterende boligområde like til vest og styrke Tau sentrum. I tillegg er det kort og trygg skolevei samt vestvendt skråning som gir gode solforhold.



Dagens eiendomsgrense for 15/1



Avgrensning av den foreslåtte arealendringen (rødt) og forlengelse av eksisterende adkomstvei (gult)

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL – STRAND KOMMUNE 2023 - 2035

Forslagsstiller:	Stafr på vegne av grunneier
Er grunneier kjent med forslaget?	Ja
Dagens arealformål:	LNF
Foreslått arealformål:	Bolig
Eiendom (Gnr./Bnr.):	Gnr 15 Bnr 1
Arealstørrelse:	Ca. 2800 m ²
Bebyggelsestype: (Eks. eneboliger)	Enebolig
Utnyttelsesgrad: (Eks. BYA, BRA, antall enheter)	3 eneboligtomter, ca. max. 25 % BYA
Byggehøyde:	Max. 7 m mønehøyde
Beskrivelse av forslaget:	Gårdbruker på eiendom 15/1 vil dele av rundt 2,7 daa i randsonen av eiendom 15/1 tilgrensende nylig vedtatt detaljplan Ugeli. Han ønsker derfor å endre kommuneplanens arealformål slik at det kan bygges 3 eneboliger på 3 nye tomter fradelt fra 15/1. Kunden vår er svigersønn til gårdbruker/ grunneier. Det ønskes minimum 1 tomt.

Vurdering av måloppnåelse

	Hvis JA, beskriv nærmere:
Bidrar forslaget til å nå mål i kommuneplanens samfunnsdel?	Forslaget bidrar til å nå alle 4 målene. Flere boliger til Tau lokalsenter vil bidra til sunn kommuneøkonomi, behovene sentraliseres og folk kan gå og sykle i større grad enn ved spredt bebyggelse.
Bidrar forslaget til å nå mål i arealdelens planprogram?	Ja, spesielt delmål om grønn mobilitet og fortettingsstrategi og bokvalitet– forslaget er utvidelse av eksisterende boligområde fører til økt andel innbyggere som går, sykler eller kjører kollektivt.
Er forslaget i samsvar med vedtatt arealstrategi?	JA, forslaget er i samsvar med vedtatt arealstrategi: Forslaget er i samsvar med kravene i arealstrategien. Forslaget inkluderer ikke fulldyrka eller overflatedyrka mark. Området omfatter ikke utvalgte naturtyper eller rødlistearter. Det er plassert nærmere enn 500 meter i luftlinje fra bussholdeplass. Forslaget er utvidelse av eksisterende boligområde. Strand har som mål at maks. 4 dekar jordbruksareal i gjennomsnitt hvert år omdisponeres i planperioden, vårt forslag kan innebære opptil 3 dekar.


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			Utkanten av gårdsbruk brukes som beiteareal. Dette foreslår vi delvis omdisponert.
Kulturminner (F.eks. Sefrak-registrerte bygg)		x		
Barn og unge (områder som barn benytter til lek,		x		

«100-metersskog» snarvei, skolevei)				
Blir områder som benyttes til friluftsliv berørt? (F.eks. friområder, turstier, grillplasser, badeplasser, offentlige brygger og kaier)		x		
Allmenhetens tilgang til strandsonen		x		
Bidrar innspillet til økt verdiskaping i næringslivet og økt sysselsetting?	x			Flere kunder til lokalsenteret og næringslivet.
Er forslaget i konflikt med andre interesser i sjø? (F.eks. fiskeri, ferdsel, friluftsliv)		x		
Folkehelse/ universell utforming/	x			Forslaget har en positiv innvirkning på folkehelsa da sentral plassering gjør det lettere å gå/sykle i hverdagen.

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			Forslaget krever forlengelse av eksisterende adkomstveg. Det vil ikke bli problemer med å realisere denne, da grunneier på 15/1 også eier grunnen der det behøves ny atkomstveg.
Er det behov for utbedring for trafiksikkerhet? – (F.eks. trygg skolevei)			x	

<p>Hvordan er kollektivtransporttilbudet i området?</p>	x		<p>Tilstrekkelig. Mindre enn 500 meter til bussholdeplass , rute 101.</p> 
---	---	--	--

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		<p>Vi i Stafr bruker markedsledende og anerkjent analyseverktøy for å vurdere bebyggelse og overvannssituasjon dersom kommunen vurderer dette som nødvendig i etterkant av innspillet til kommuneplanens arealdel. Se gjerne artikkelen om «Flomkuben» som er et verktøy også DSB bruker: https://www.bygg.no/7-analytics-vant-byggenaeringens-innovasjonspris-med-flomkuben/1480598/</p>
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		