

Fra: Larsen Hilde <Hilde.Larsen@algeco.com>
Sendt: torsdag 30. juni 2022 07:43
Til: Strand kommune
Kopi: 'endre@frekt.no'
Emne: Arealinnspill til kommuneplanens arealdel
Vedlegg: Sjekkliste – arealinnspill til kommuneplanens arealdel – Gnr-bnr 11-11.pdf;
VEDLEGG – arealinnspill til kommuneplanens arealdel – Gnr-bnr 11-11.pdf

Hei

Viser til mail mottatt 01.06.2022 vedr vårt innspill til Kommuneplan Kjølevik og sender som forespurt
Sjekkliste innspill til kommuneplanens arealdel – Gnr./Bnr. 11/11.

Håper på en snarlig positiv tilbakemelding!

Er det noe som er uklart eller som trenger ytterligere diskusjon eller informasjon – ta kontakt.

Med vennlig Hilsen
Hilde Larsen

Privat mailadresse: hlarsen@lyse.net
Mobil: 97568813

Spørsmål kan også rettes til Endre Berentsen – 974 93 544 – mailadresse: endre@frekt.no
Vennlig hilsen/Kind regards

Hilde



This e-mail, including attachments, is confidential and is intended for view by the addressee only. Any views, opinions and judgements expressed are solely those of the author and may not reflect those of the company. If you have received this message in error, or have concerns about the use of this account please contact: postmaster@algeco.com. For more information about Algeco, please visit the web site at <https://www.algeco.no>. Security Warning: Please note that this email has been created in the knowledge that Internet email is not a 100% secure communications medium. We advise that you understand and accept this lack of security when emailing us.

Anita Ellefsen Hus

Fra: Larsen Hilde <Hilde.Larsen@algeco.com>
Sendt: tirsdag 14. mars 2023 09:49
Til: Anita Ellefsen Hus
Kopi: Endre Berentsen
Emne: RE: 11/11 Avklaring vedlegg til innsending av innspill til kommuneplanens arealdel

Hei Anita

Ja vi gikk en runde til i forhold til fritidsbebyggelse som beskrevet i «Vedlegg - 1111 Kjølevikvegen 13» og fant ut at dette vil bli for nært opp til eksisterende fritidsboliger og også kreve større inngripen i forhold til adkomst osv. Så i denne omgang holder vi det utenfor.

Så jeg bekrefter at det er «boligbebyggelse forslag 1 og 2» i «Vedlegg - arealinnspill til kommuneplanens arealdel – kartskisser mv» som gjelder.

Det kan jo eventuelt diskuteres om disse områdene også kan benyttes til fritidsboliger?

Håper det var oppklarende.

MVh
Hilde

Vennlig hilsen/Kind regards

Hilde



Hilde Larsen
Financial Manager Norway
e. Hilde.Larsen@algeco.com
m. +4797568813

algeco.no



This e-mail, including attachments, is confidential and is intended for view by the addressee only. Any views, opinions and judgements expressed are solely those of the author and may not reflect those of the company. If you have received this message in error, or have concerns about the use of this account please contact: postmaster@algeco.com. For more information about Algeco, please visit the web site at <https://www.algeco.no>. Security Warning: Please note that this email has been created in the knowledge that Internet email is not a 100% secure communications medium. We advise that you understand and accept this lack of security when emailing us.

From: Anita Ellefsen Hus <Anita.Ellefsen.Hus@strand.kommune.no>
Sent: tirsdag 14. mars 2023 09:33
To: Larsen Hilde <Hilde.Larsen@algeco.com>
Subject: 11/11 Avklaring vedlegg til innsending av innspill til kommuneplanens arealdel

Hei Hilde

Jeg trenger en liten oppklaring på hvilke kartgrunnlag jeg skal forholde meg til i forhold til innspillet du har sendt inn på gnr. 11, bnr. 11. Den 19.01.2022 mottok vi innspillet med vedlegget «Vedlegg - 1111 Kjølevikvegen 13». 30.06.2022 mottok vi sjekklista med vedlegget «Vedlegg - arealinnspill til kommuneplanens arealdel – kartskisser mv.» Jeg antar at det siste vedlegget vi har mottatt gjelder. Her inngår ikke hyttene A-F som er vist i første vedlegget. Det er heller ikke nevnt noe om fritidsbebyggelse i sjekklista, så jeg antar innspillet på gnr. 11/11 da gjelder boligbebyggelse forslag 1 og 2. Stemmer ikke dette? Fint om jeg kan få en snarlig tilbakemelding ifra deg slik at det ikke oppstår noen misforståelser.

Vennlig hilsen

Anita Ellefsen Hus

Kommuneplanlegger



STRAND KOMMUNE

Telefon: 51 74 30 00 / 97 56 35 11

www.strand.kommune.no

Hilde Larsen

Nilsebuveien 25, 4019 Stavanger
Telefon: +47 975 68 813
e-mail: hlarsen@lyse.net

► **Strand Kommune**

Ingeborg Sedberg Eie
Åge Eivind Aslaksen

Fradeling av tomt-/er g/bnr 11/11 Kjøløvik - Innspill til ny Kommuneplan

Viser til hyggelig møte April 2021 vedrørende muligheter for utskilling av enkelte tomter fra Gbnr 11/11. Det ble redegjort for hvilke muligheter som finnes i eksisterende kommuneplan, samt hvilke muligheter som ligger i forhold til å sette Kjøløvikveien 13 på kartet i det pågående arbeidet med ny kommuneplan.

Litt bakgrunn:

Undertegnede er den heldige eier av eiendommen 11/11, i Kjøløvik. Eiendommen ble overtatt av meg som en del av et arveoppgjør etter min mors død i 2017. Min mor, Maria Olaug Larsen var født og oppvokst på Kjøløvik og 11/11-Nesheim var hennes barndomshjem.

I 1972 ferdigstilte mine foreldre sin hyttedrøm på en tomt som var en del av min mors arveoppgjør den gang. Bnr 11/67. Her har jeg tilbrakt store deler av min barndom og ungdomstid. Etter min fars død i 2008 overtok jeg hytteeiendommen.

Med bakgrunn i dette oppleves tilhørigheten til Kjøløvik som veldig sterk, og vi ønsker derfor å videreføre eiendommen til kommende generasjoner. Her vil det være muligheter for flere til å for eksempel bosette seg. Det er hevet over enhver tvil at Ryfast har gjort dette til en mye mer interessant mulighet. Alternativt vil stedet fortsatt bli i familiens eie i forhold til ferie og fritid.

Med ønsket om videreføring av eiendommen følger også et ønske om å kunne ivareta eiendommen på beste måte. Per i dag består bygningsmassen av et våningshus og en driftsbygning. Begge i dårlig forfatning. Eiendommen består i tillegg av en stor del utmark samt noe dyrket mark hvor det er noe gress som blir slått til fôr.

Vi ønsker å forvalte eiendommen på beste måte, og det vil igjen kreve at det investeres betydelige midler både i bygningsmasse og eiendommen for øvrig. Det er med dette som bakteppe at jeg henvender meg til Kommunen i form av å se på forskjellige muligheter til utskilling av tomter med tanke på bygging av boliger. Vi har også sett på hyttebygging som et alternativ eller et tillegg til eventuelt nye boliger. Dette er listet opp punktvis under:

1. Innenfor planformålet er det anledning til å bygge inntil 4 boliger i eksisterende planperiode. Strand kommune har gitt 3 byggetillatelser med fradelinger innenfor formålet i Kjøløvik. Vi ønsker med dette og søke om den fjerde fradelingen. Det vi kunne tenke oss her er å fradele én tomt og sette opp en bolig av normal størrelse på en del av eiendommen som er klassifisert som LNF. Denne delen av eiendommen er skilt fra resten ved veien som går ned til sjøen, og har liten praktisk tilknytning til resten av eiendommen. Gresset som vokser her blir i dag brukt til fôr, men i ubetydelig omfang.
-

Se vedlagte dokument «Kjølevikvegen 13 gbn 11-11»

- a. Side 4 – forslag til plassering av eventuell bolig/tomt på den fjerde fradelingen innenfor planformålet, se nummer 1.
- b. Side 2 - 4 – Enkel skisse av mulig bolig samt oversikt av mulig fradelt tomt
- c. Side 5 – 8 – Oversikt over arealer og beregninger

2. Innspill til arbeidet med ny kommuneplan i form av å se på muligheten for å kunne tilrettelegge for nye boliger på deler av eiendommen som i dag er å anse som utmark/skog.

Se vedlagte dokument «Kjølevikvegen 13 gbn 11-11»

- a. Side 10 – forslag til plassering av eventuell bolig/tomt i utmark/skog, se nummer 2 og 3.
- b. Side 9 – plasseringen her er i kontakt med eksisterende boliger, og i forhold til eksisterende infrastruktur rimelig hensiktsmessig.

3. Ber også plankomiteén se på mulighet for å skille ut andre deler av eiendommen til eventuell hyttebygging. Også på deler av eiendommen som i dag er å anse som utmark/skog.

Se vedlagte dokument «Kjølevikvegen 13 gbn 11-11»

- a. Side 11 – se foreslått tomt A til F.

Her er tanken at en eventuell hyttebygging plasseres i tilknytning til allerede eksisterende hytter og på deler av eiendommen som i dag ikke blir utnyttet.

Hensikten er å bevare mest mulig av eiendommen i forhold til i dag, men samtidig frigjøre midler som igjen tilbakeføres til eiendommen i form av opprustning av eksisterende bygningsmasse og nybygg.

Vi er kjent med at det i Kjølevik per i dag kun er tilgang til privat løsning på kloakkanlegg. Vi har derfor vært i kontakt med innehaver av dette og diskutert muligheter for tilknytning dersom etablering av kommunale løsninger ligger et stykke fram i tid. Vi har fått forsikringer om at det med god planlegging kan løses både for eventuell planlagt boligbygging og for et eventuelt lite hyttefelt

Håper at dette kan være interessant å ta med seg i det videre arbeidet med en ny kommuneplan. En positiv tilbakemelding på dette vil være avgjørende for oss i forhold til hvordan planlegge ivaretagelse og utvikling av eiendommen.

Ta gjerne kontakt dersom det er ønskelig å diskutere andre muligheter og løsninger.

På forhånd takk for hjelpen!

Med vennlig hilsen

Hilde Larsen

19.01.2022

Vedlegg: Kjølevikvegen 13 gbn 11-11

Vedlegg – kartskisser mv.

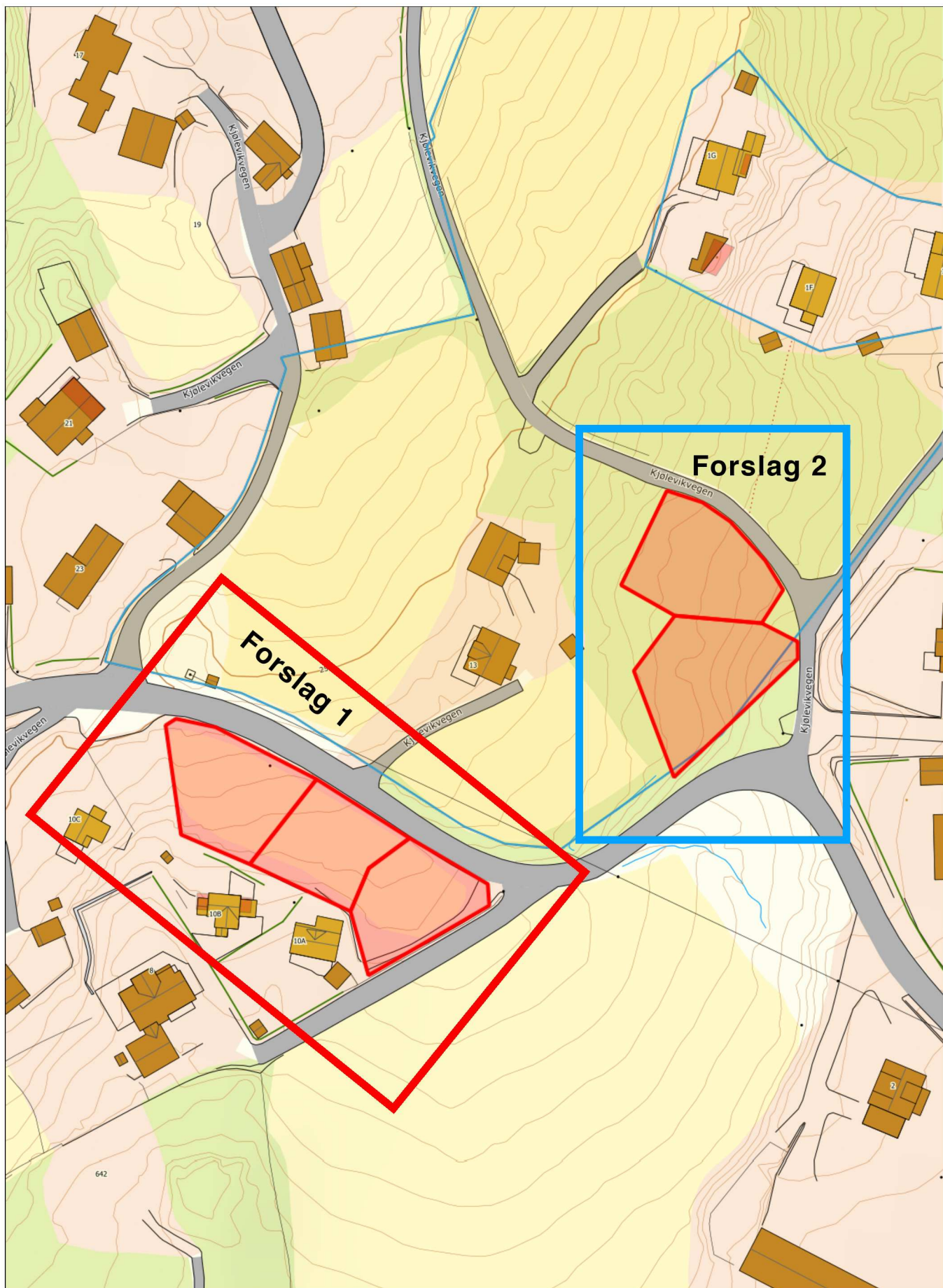
Innspill til kommuneplan

Gårdsnummer 11, bruksnummer 11, Kjøløvik



Kjølevikvegen 13

Overblikk 1

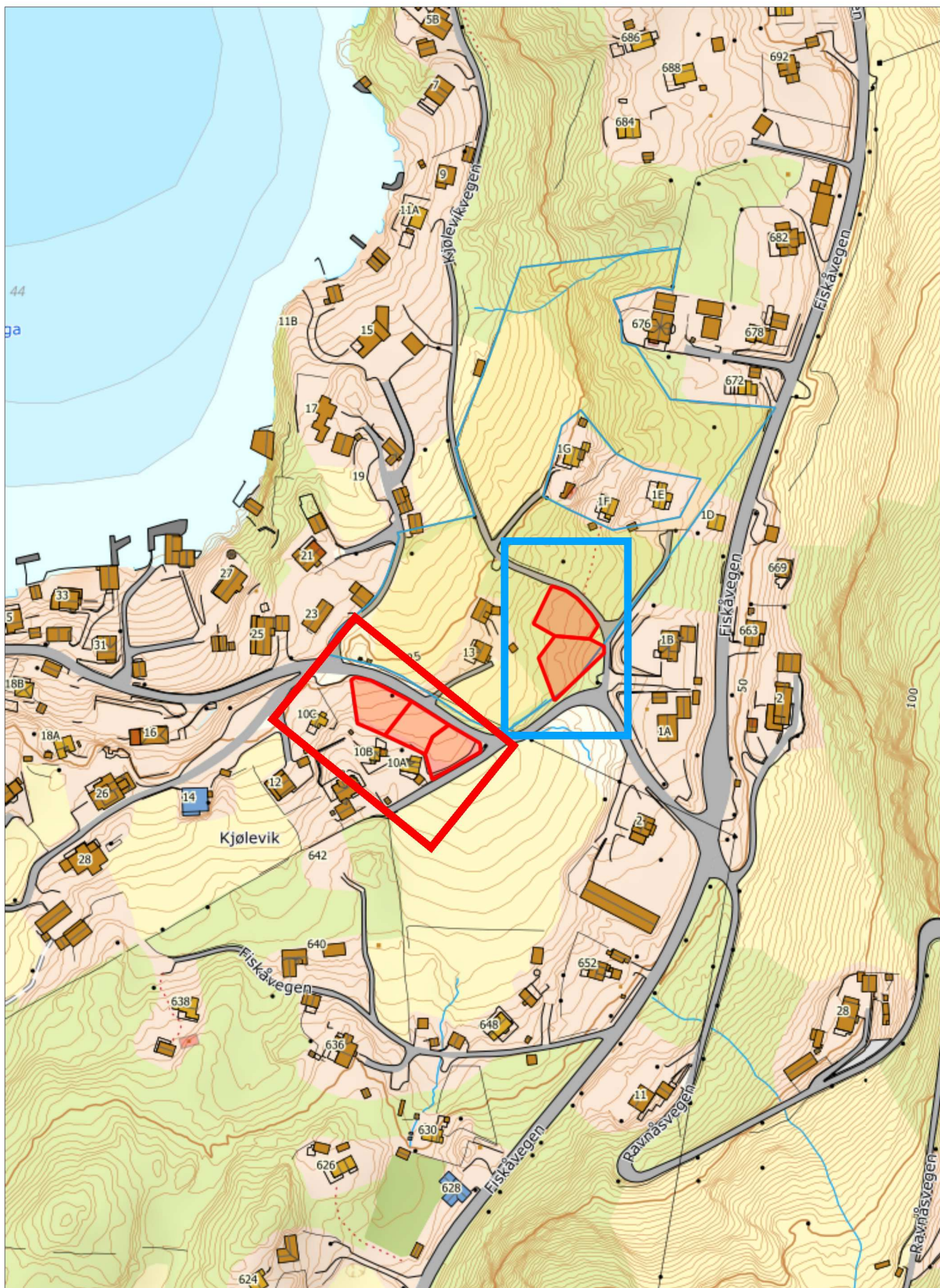


Senterposisjon: -16972.69, 6587307.7
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 29.06.2022

0 10 20 30 40m



Overblikk 2

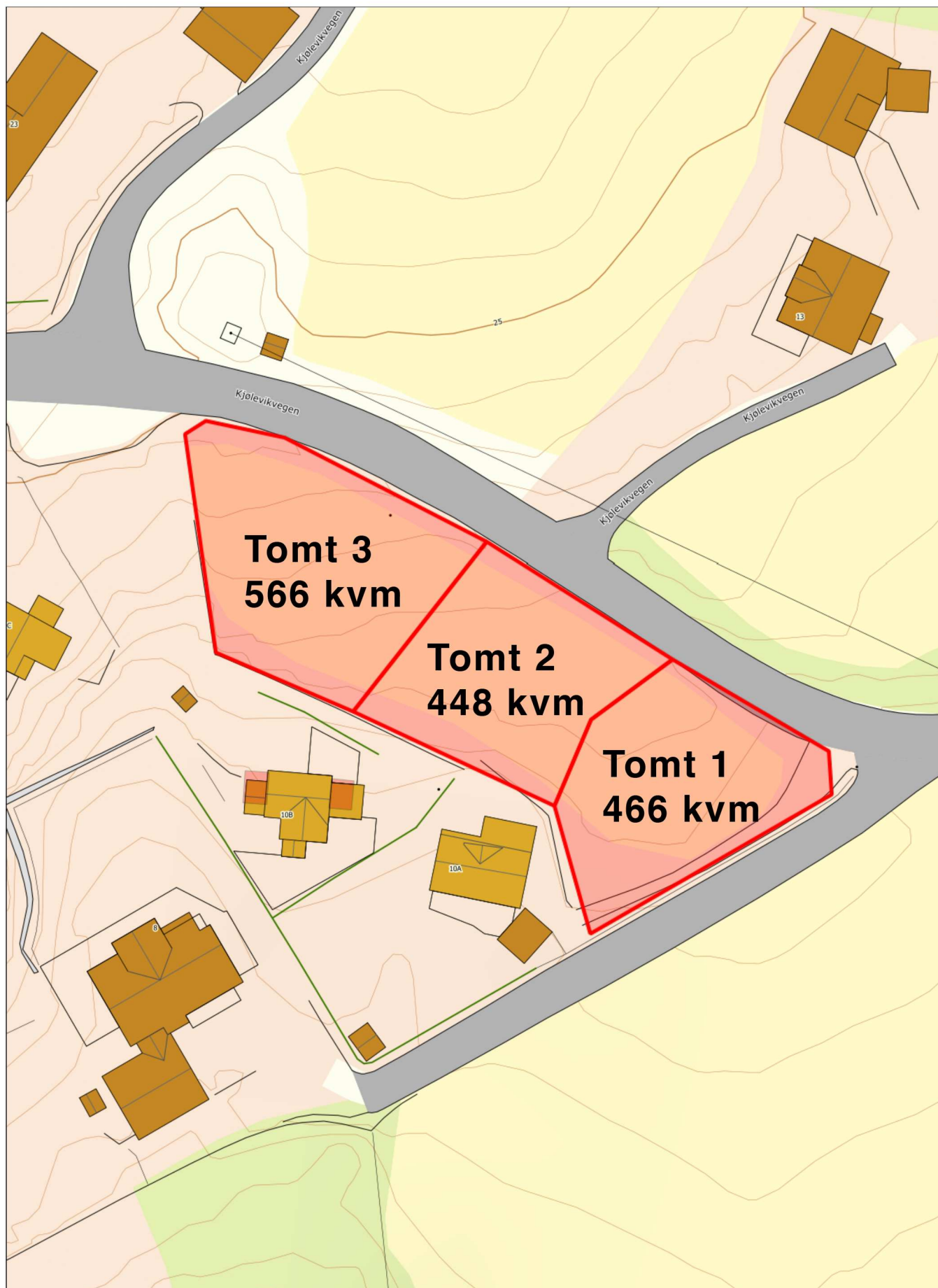


Senterposisjon: -16972.69, 6587307.7
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 29.06.2022

0 20 40 60 80m



Forslag 1



Senterposisjon: -17006.51, 6587269.34
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 29.06.2022

0 5 10 15 20m



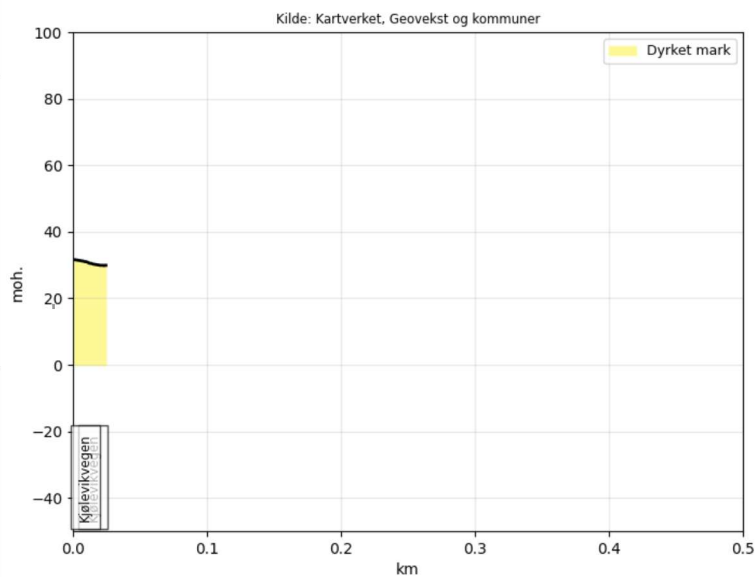
Forslag 1 – Tomt 1

Dyrket mark i dag, LNF-område.

Foreslått tomtestørrelse 466 kvadratmeter.

Eksisterende vei skikket som adkomstvei.

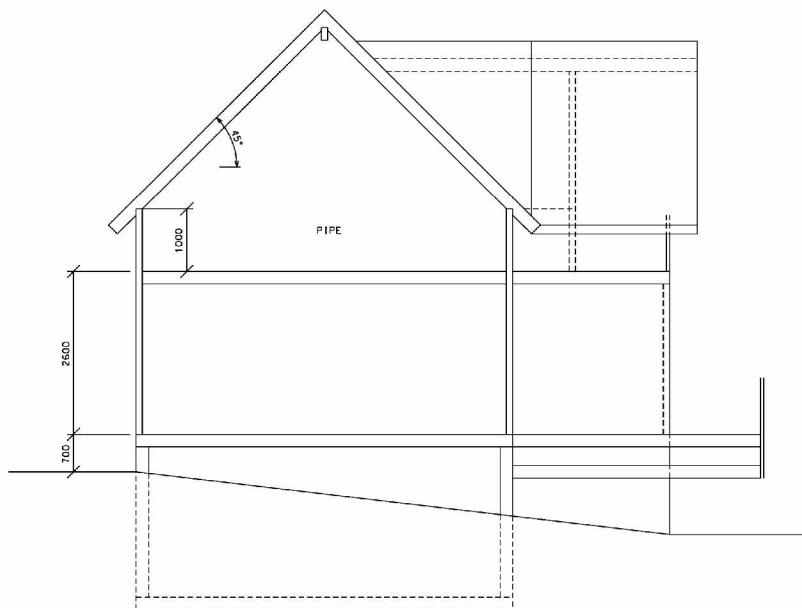
Foreslått tomt til enebolig. Se neste side.



Utkast til enebolig



Forslag 1 – Tomt 1 | Utkast til bolig



Snitt-tegning

Byggehøyde avhengig av hvordan terrenget det bygges i terrenget. Deler av kjeller vil være under bakkenivå.

Fra kjellergulv til hustak: cirka 8m

Arealer og beregninger

P-Rom (primær-rom 2 etg)

1m knevegg 57.08 kvm

0m knevegg 37.37 kvm

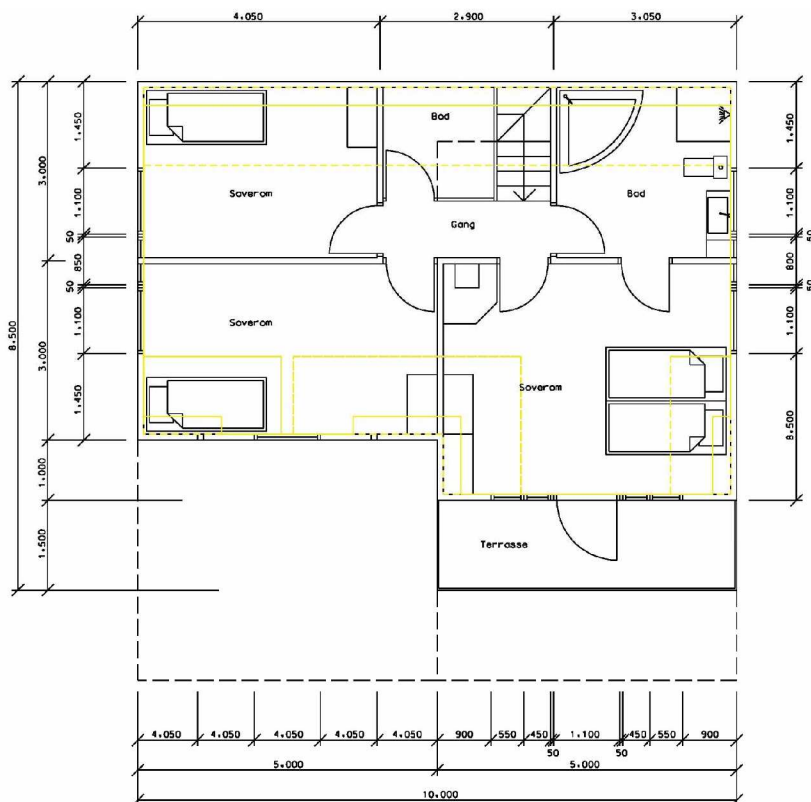
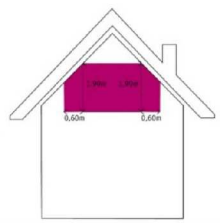
Total areal 61.64 kvm BRA

Ikke inklusiv terrasse (7.5 kvm)

P-Rom

Arealet av alle rom i boligen som kan brukes til vanlig opphold. Det betyr at oppholdsrom som kjøkken, stue, bad, soverom, gang, trapp, kontor, lekerom med mer er å regne som P-rom i boligen.

Takhøyden må være minst 1,9 m og bredden minst 60 cm. For deler med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 m, tas med i målingen. Det vil si omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 m.



P-Rom totalt BRA (primær-rom hele huset)

Kjeller 60 kvm

1. etg. 65 kvm

2. etg. 61,64 kvm

Totalt BRA 187,64 kvm

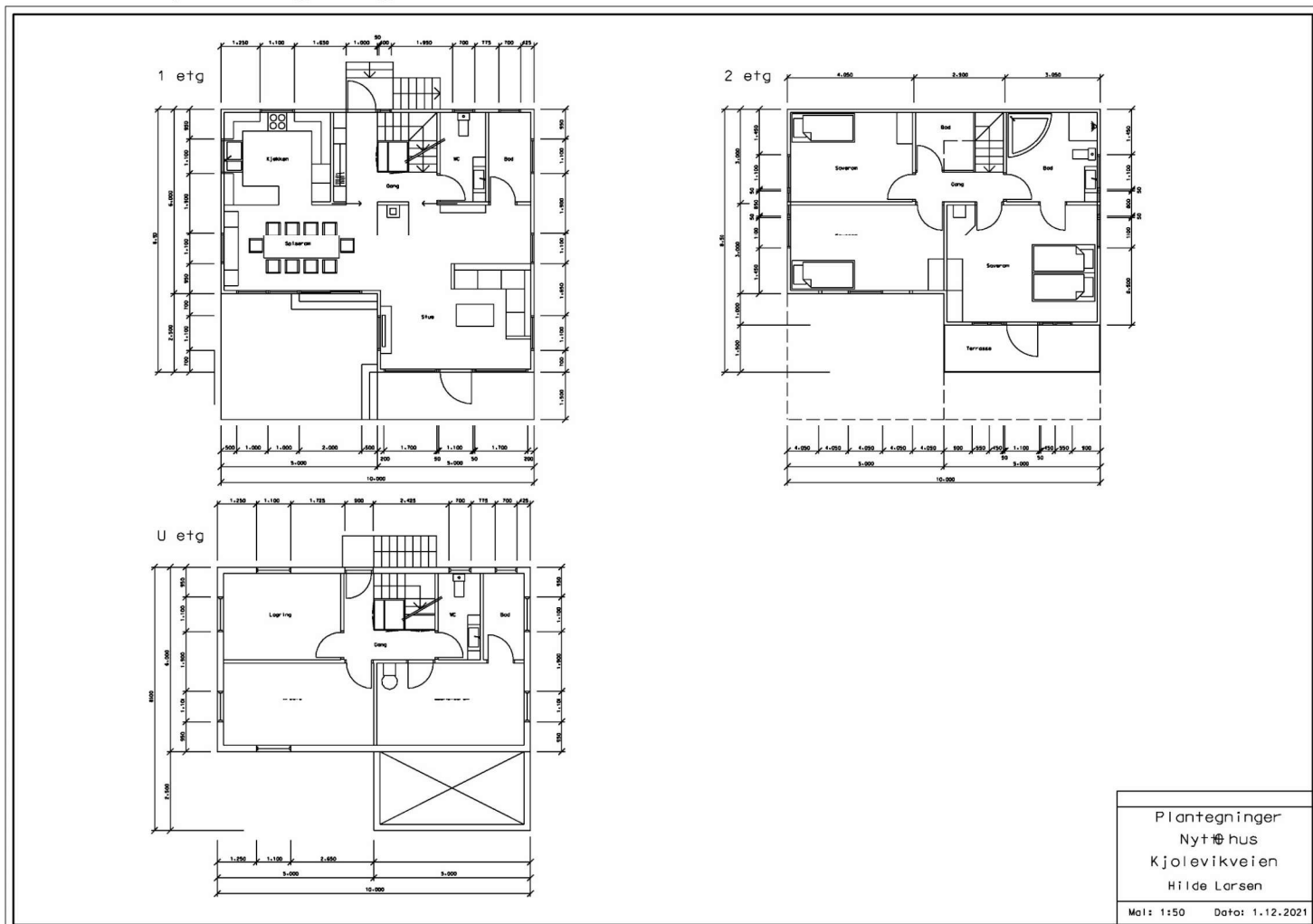
Ikke inklusiv terrasse (7,5 kvm)

Totalt bebygd areal (inkludert terrasse)

Totalt BYA 72,5 kvm

Forslag 1 – Tomt 1 | Utkast til bolig

Videre plantegninger



Fasade



Forslag 1 – Tomt 2 og Tomt 3

Om forslag 1, tomt 2 og 3

Ikke tegnet utkast til bolig, men tomtene er ment som tomter til enebolig.

Utkastet til bolig ovenfor kan sammenliknes med øvrige tomter.

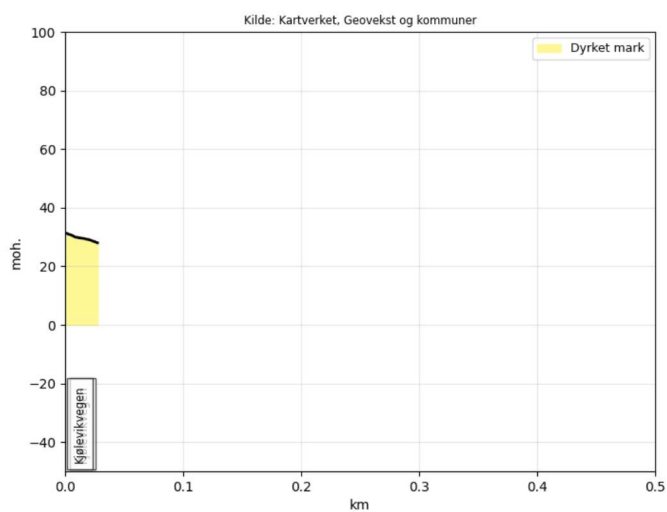
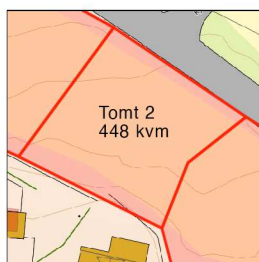
Tomt 2

Dyrket mark i dag, LNF-område.

Foreslått tomtestørrelse 448 kvadratmeter.

Eksisterende vei skikket som adkomstvei.

Foreslått tomt til enebolig.



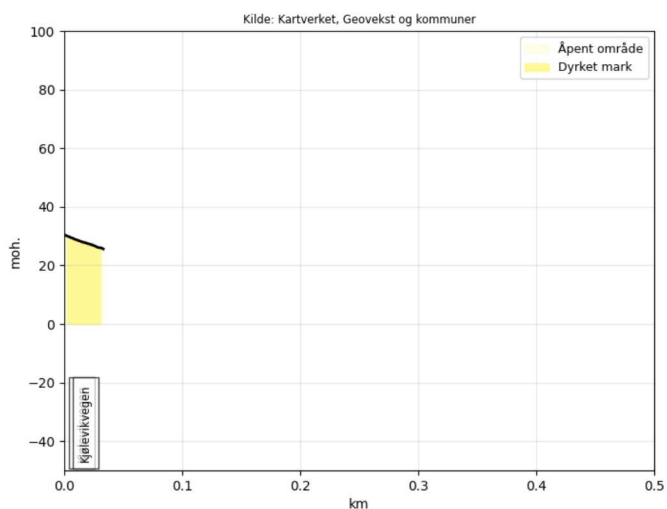
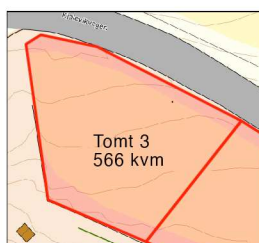
Tomt 3

Dyrket mark i dag, LNF-område.

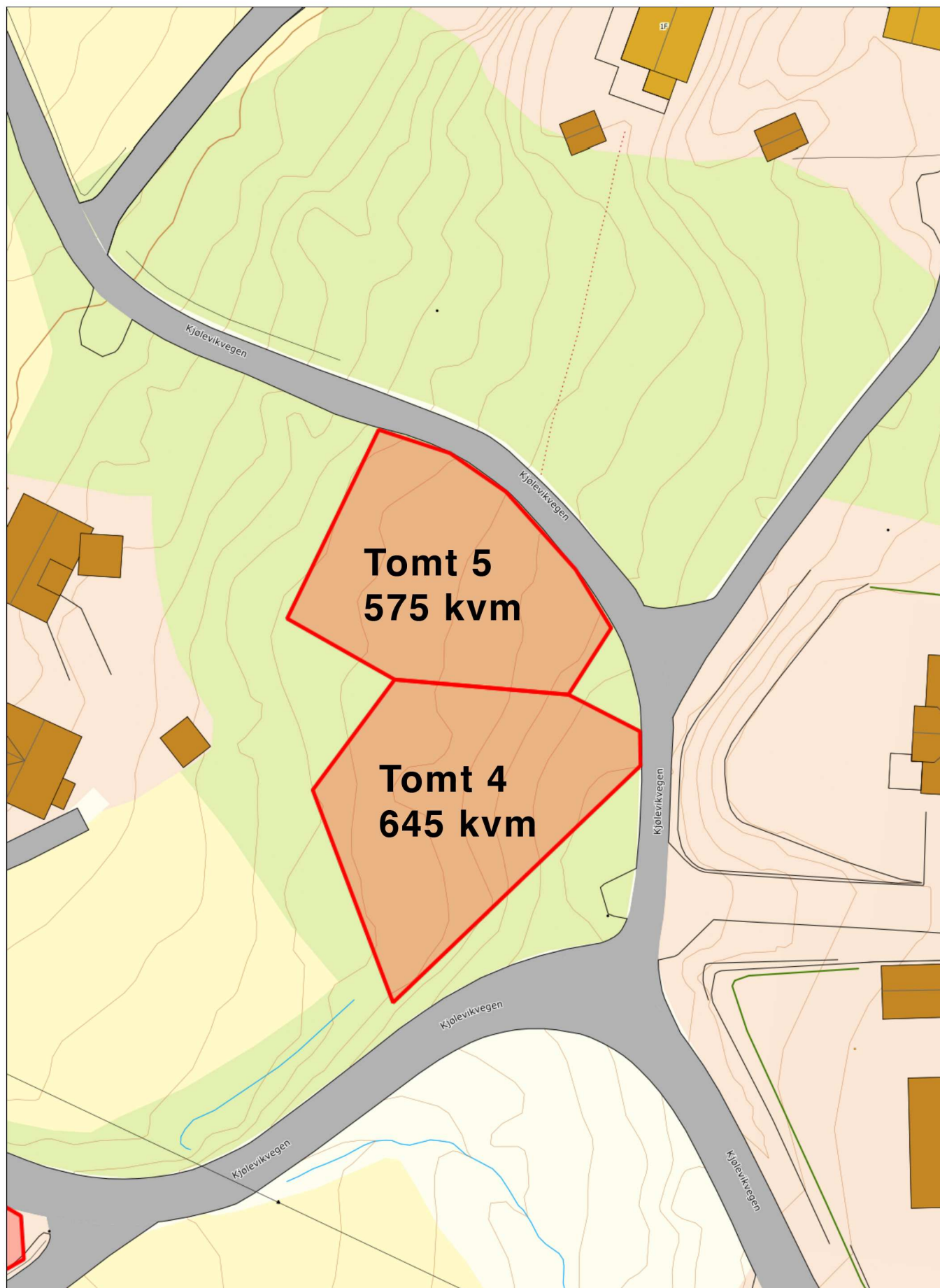
Foreslått tomtestørrelse 566 kvadratmeter.

Eksisterende vei skikket som adkomstvei.

Foreslått tomt til enebolig.



Forslag 2



Senterposisjon: -16922.05, 6587317.87
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 29.06.2022

0 5 10 15 20m



Forslag 2 – Tomt 4 og 5

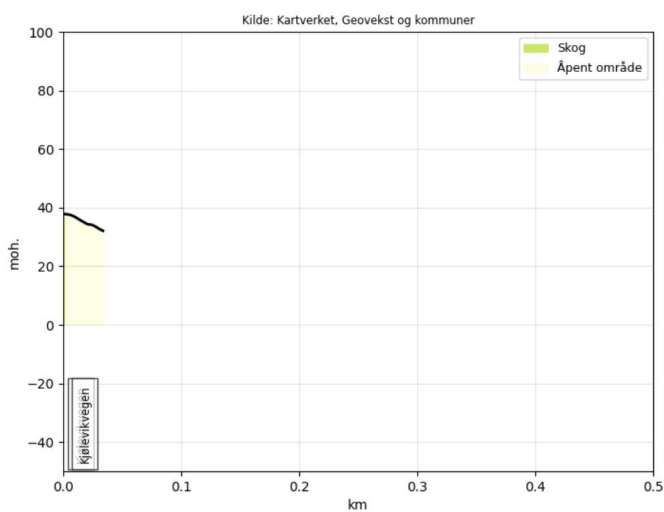
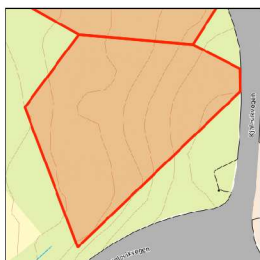
Tomt 4

Utmark (ustelt skog) i dag.

Foreslått tomtestørrelse 645 kvadratmeter.

Eksisterende vei skikket som adkomstvei.

Foreslått tomt til enebolig.



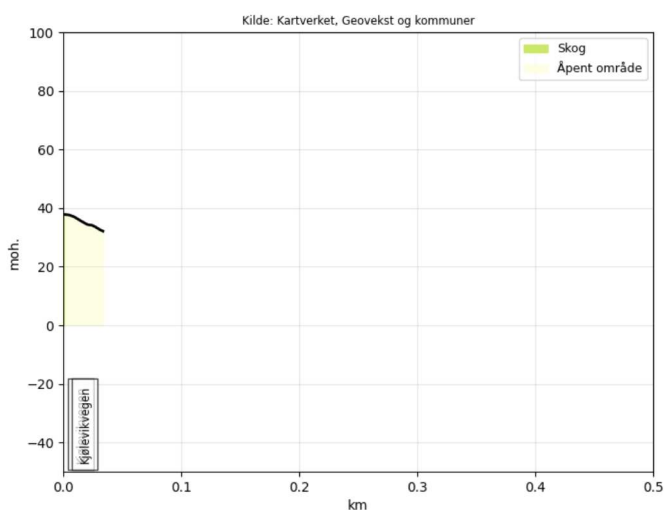
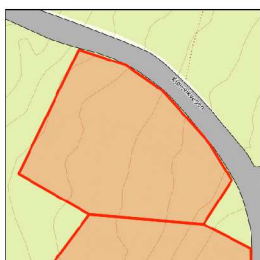
Tomt 5

Utmark (ustelt skog) i dag.

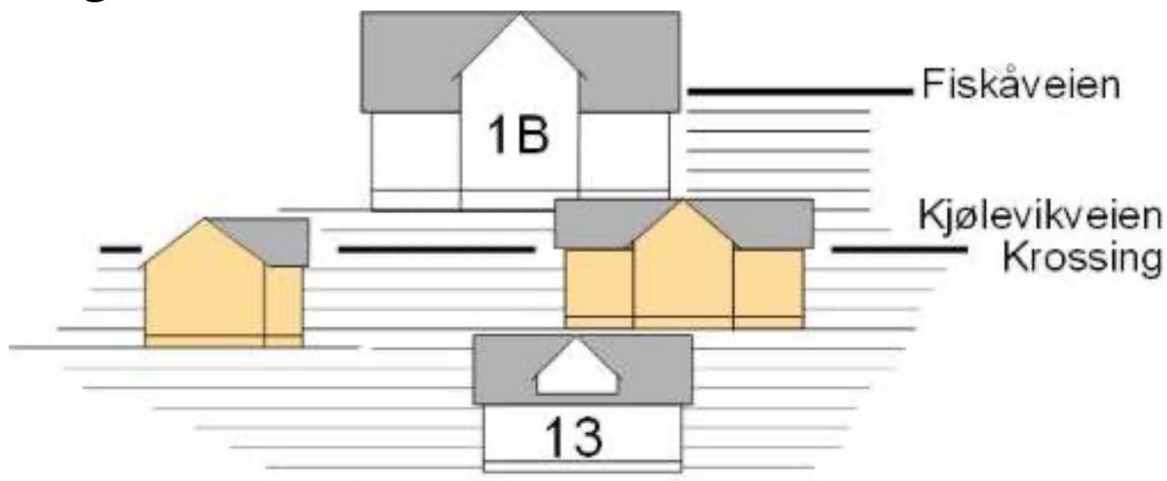
Foreslått tomtestørrelse 645 kvadratmeter.

Eksisterende vei skikket som adkomstvei.

Foreslått tomt til enebolig.



Terreng



INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL – STRAND KOMMUNE 2023 - 2035

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

Forslagsstiller:	Hilde Larsen
Er grunneier kjent med forslaget?	Ja
Dagens arealformål:	Jordbruksareal (Forslag 1) «Utmark» (Forslag 2)
Foreslått arealformål:	Boliger
Eiendom (Gnr./Bnr.):	Gnr./Bnr. 11/11
Arealstørrelse:	<p>Forslag 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tomt 1 – ca. 466 kvadratmeter • Tomt 2 – ca. 448 kvadratmeter • Tomt 3 – ca. 566 kvadratmeter <p>Totalt ca. 1 480 kvadratmeter</p> <p>Forslag 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tomt 2 – ca. 645 kvadratmeter • Tomt 3 – ca. 575 kvadratmeter <p>Totalt ca. 1 220 kvadratmeter</p> <p>Totalt: 2 700 kvadratmeter</p>
Bebyggelsestype: (Eks. eneboliger)	Eneboliger
Utnyttelsesgrad: (Eks. BYA, BRA, antall enheter)	<p>Forslag 1</p> <p>1 bolig per tomt. <i>Utkast til bolig:</i> BYA = 72,5 kvm BRA = FINN</p> <p>Forslag 2</p> <p>1 bolig per tomt (2 og 3). Ikke tegnet konkrete forslag til bygning, men sammenlikn med over.</p>
Byggehøyde:	<p>Utkast til bolig er cirka 8 meter fra kjellergulv til hustak – noe vil ligge under jorden, se tegninger.</p> <p>Ikke tegnet flere konkrete forslag eller utkast til bygning, men er sammenliknbart med over.</p>
Beskrivelse av forslaget:	<p>Forslag 1</p> <p>Første forslag knytter seg til det som i dag er et LNF-område. Denne delen av eiendommen er skilt fra resten eiendommen ved veien som går ned til sjøen, og har i dag lite praktisk betydning for resten av eiendommen. Gresset som vokser der i dag brukes til fôr, men i ubetydelig omfang. Delen som rammes av forslaget er relativt liten og vil være av liten betydning også ved eventuell landbruksdrift i fremtiden. Slik det er i dag, utnyttes ikke eiendommen effektivt. De foreslåtte tomtene ligger svært godt til på Kjølevik, og en boligtomt her vil fremstå som veldig attraktiv, samtidig som at det vil effektivisere bruken av grunnen og bidra til utviklingen i bygda.</p>

	<p>Forslag 2</p> <p>Her foreslås det å skille ut to tomter for boligbygging av henholdsvis to boliger. Denne delen av eiendommen brukes i dag ikke til noe, den er overgrodd og fremstår som ustelt «utmark». I mangel av produktivt formål på arealet i dag, vil boligbygging også her bidra til utviklingen i bygda og å effektivisere bruken av grunnen.</p>
--	--

Vurdering av måloppnåelse

	Hvis JA, beskriv nærmere:
Bidrar forslaget til å nå mål i kommuneplanens samfunnsdel?	<p>Begge forslagene bidrar til kommuneplanens samfunnsdel strategisk mål nummer 4.</p> <p>Bygdene i Strand er helt unike når det gjelder natur og plassering. Selv om kommunens arealstrategi legger viktige begrensninger på utbyggingen i bygdene, må det legges til rette for noe nybygg og innflytting for å gjøre kommunen i sin helhet til den mest bostedsattraktive kommunen den kan være. Nybygg på tomter som her foreslås vil tilføre kommunen moderne og gode bostedsalternativer i flotte og landlege omgivelser, også med nærhet til tettstedene på Tau og Jørpeland. Området blir mer og mer «sentralt», og i kombinasjon med omgivelsene kan forslaget også bidra til at unge kan ønske å bosette seg her.</p>
Bidrar forslaget til å nå mål i arealdelens planprogram?	<p>Begge forslagene bidrar til arealdelens planprogram, se punkt om <i>Nye boligområder med spesielle kvaliteter (side 38)</i>.</p> <p>Dette sammenfaller med det som er beskrevet ovenfor. Slik planprogrammets delmål sier, bør det legges til rette for boliger med større tomter og nærhet til sjø i områder som Kjøløvik, med sin flotte natur. Forslagene her vil i første rekke bidra til et variert og levende boligtilbud i kommunen. Selv om ingen av forslagene er direkte tilknyttet sjøen, er kaien et samlepunkt på Kjøløvik, og boligene vil kunne dra god nytte av denne.</p>
Er forslaget i samsvar med vedtatt arealstrategi?	<p>Hvis NEI, beskriv avvik fra arealstrategien:</p> <p>Forslag 2 er i tråd med arealstrategi idet det må regnes som utvidelse av eksisterende boligområder. Det legger likevel beslag på noen av de begrensede boligene som er skissert i arealstrategien for områdene Alsvik, Kjøløvik og Vervik.</p> <p>For forslag 1 gjelder det samme. Her er det også tale om LNF-område, som nevnt innledningsvis i skjemaet. Som jordbruksområde forstås det at kommunen må være restriktive når det kommer til innspill om omdisponering. Likevel, mener vi at forslaget uttrykker den mest effektive potensielle bruken av området.</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			Som skissert ovenfor baserer forslag 1 seg på å omgjøre et avgrenset LNF-område til boligtomt. For forslag 2, legges dette til utmark/skog, men det kan ikke regnes som en «ressurs», idet hogst eller annen utnyttelse av skogressurser ikke er nærliggende å tenke seg i området. Ressursen kan ikke under noen omstendighet utgjøre grunnlag for næringsdrift, og måtte ha vært myntet på eget bruk.
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		
Allmenhetens tilgang til strandsonen		X		
Bidrar innspillet til økt verdiskaping i næringslivet og økt sysselsetting?		X		Ikke utover den verdiskaping boligbygging til vanlig bidrar til økt verdiskaping og sysselsetting.
Er forslaget i konflikt med andre interesser i sjø? (F.eks. fiskeri, ferdsel, friluftsliv)		X		
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			<p>Det er god adkomst ved eksisterende vei, idet eksisterende vei ligger til de foreslåtte eiendommene.</p> <p>Det er i dag kun tilgang på privat løsning på vann- og avløpsanlegg. Vi har vært i kontakt med innehaver av dette og diskutert muligheter for tilknytning dersom etablering av kommunale løsninger ligger et stykke fram i tid. Vi har fått forsikringer om at det med god planlegging kan løses for eventuell planlagt boligbygging i området. Eventuelle boliger vil for øvrig ligge i umiddelbar nærhet av det private anlegget.</p>
Er det behov for utbedring for trafiksikkerhet? – (F.eks. trygg skolevei)		X		
Hvordan er kollektivtransporttilbudet i området?				Eneste kollektivtransporttilbud i området er ved Kolumbus bussrute 130. Denne har flere avganger i hverdag om morgnen mellom cirka kl. 7 og kl. 9 og utover ettermiddagen. Det er også noen begrensede avganger i form av skoleruter, se f.eks SK3009.

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		