

Fra: Mads Jansen <mads.jansen@ovf.no>
Sendt: tirsdag 28. juni 2022 14:24
Til: Strand kommune; Åge Eivind Aslaksen
Emne: Strand pg - Arealinnspill ved rullering av kommuneplanens arealdel
Vedlegg: 20220628-KPA-innspill-OVF.pdf

Hei.

Se vedlagt arealinnspill fra OVF til kommuneplanens arealdel.

Ta gjerne kontakt med meg ved ønske om drøftinger rundt ett eller flere av arealene som spilles inn.



Med vennlig hilsen

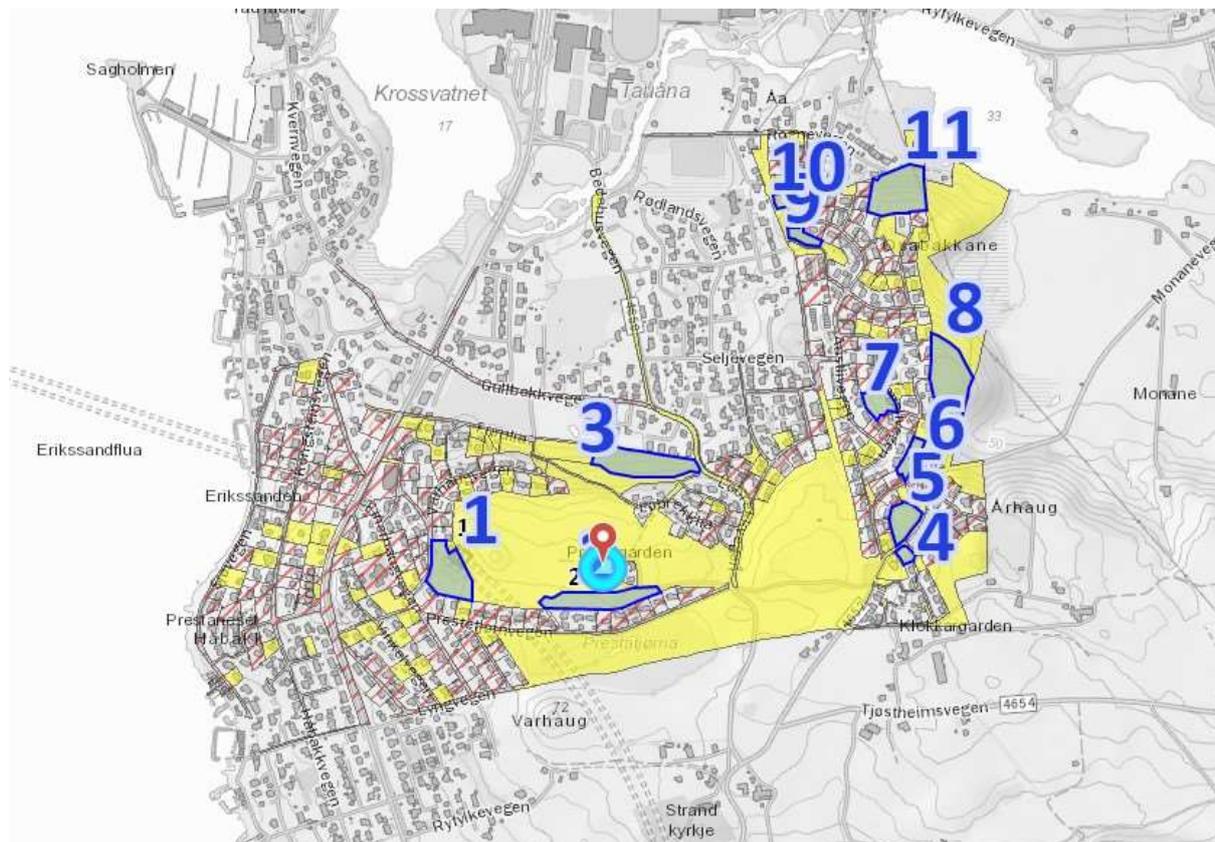
Mads Jansen Arealutvikler ☎ 23 08 15 17 / 959 70 191 ✉ mads.jansen@ovf.no

Opplysningsvesenets fond Rådhusgata 1-3, Postboks 535 Sentrum, 0105 Oslo

ovf.no | [Facebook](https://www.facebook.com/ovf.no) | [Instagram](https://www.instagram.com/ovf.no)

Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel, Strand kommune 2023-2035

Innspillet gjelder deler av Strand prestegård, gnr. 31 bnr. 1



Opplysningsvesenets fond

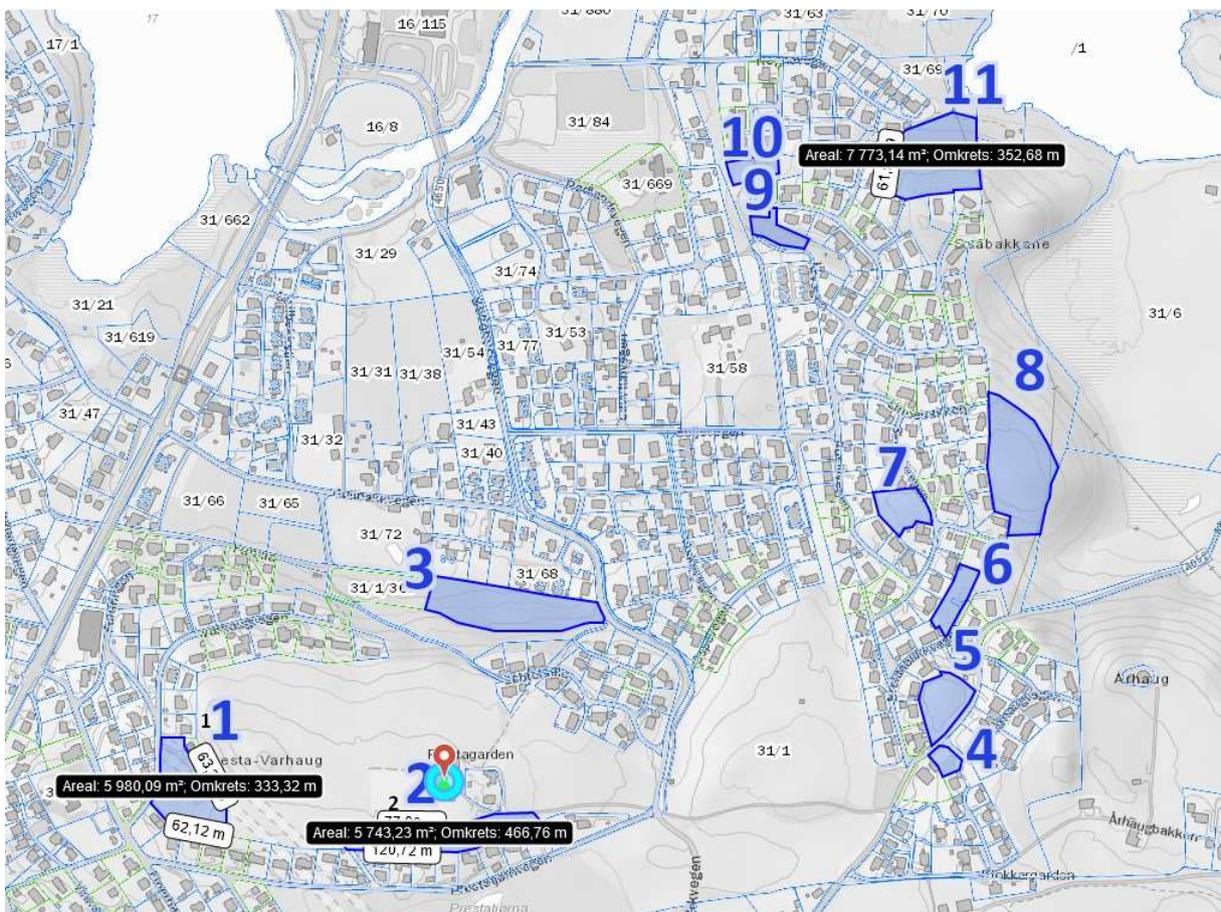
Innledning

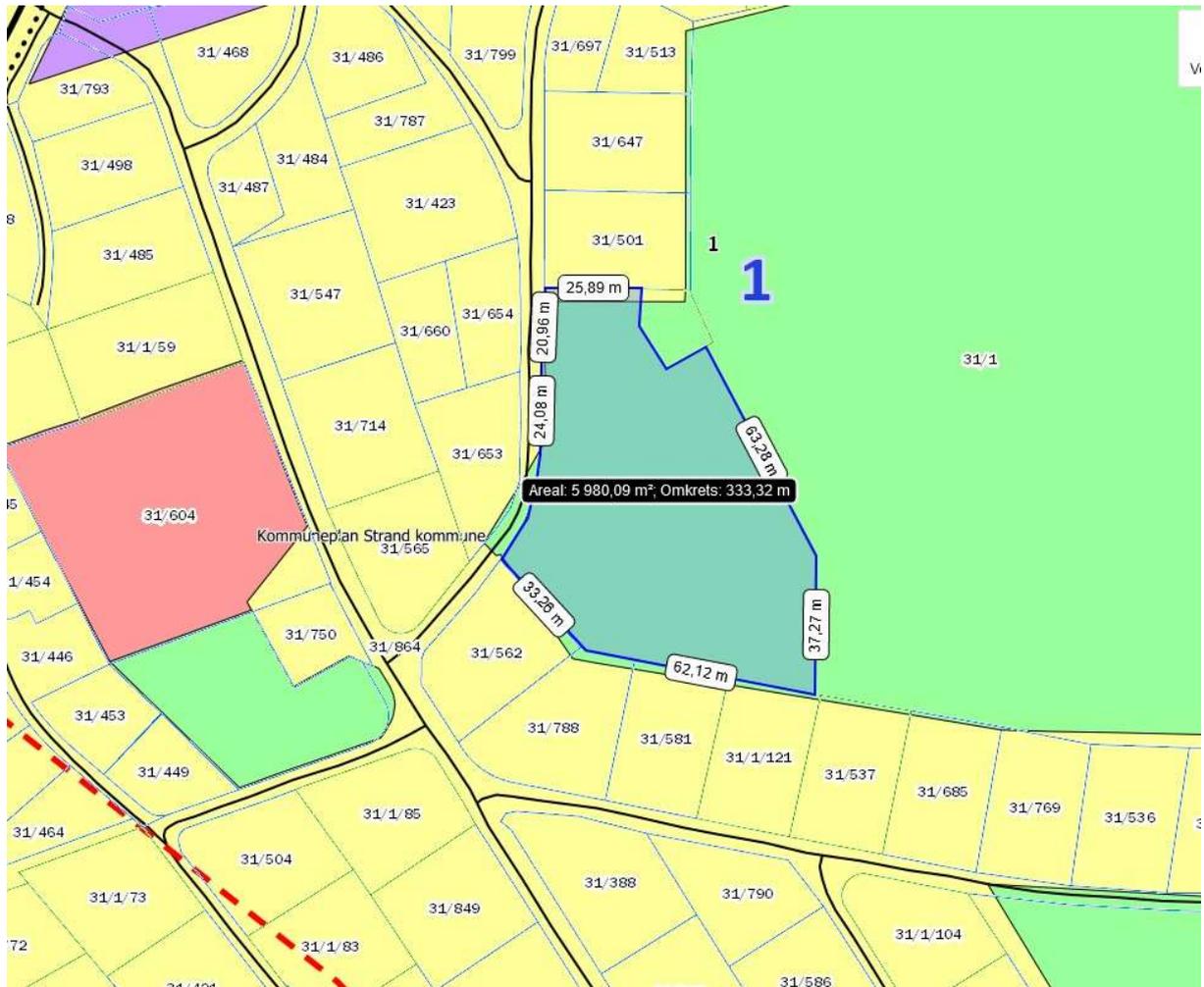
Det blir med dette gitt innspill til rullering av kommuneplanens arealdel. Innspillet kommer dels som følge av drøftinger med representanter fra kommunen, senest i januar i år.

Opplysningsvesenets fond (OVF) er eier av arealene som har tilhørt Strand prestegård, gnr. 31, bnr. 1. Gjenværende arealer under prestegården er markert med gult i kartutsnittet på forsiden.

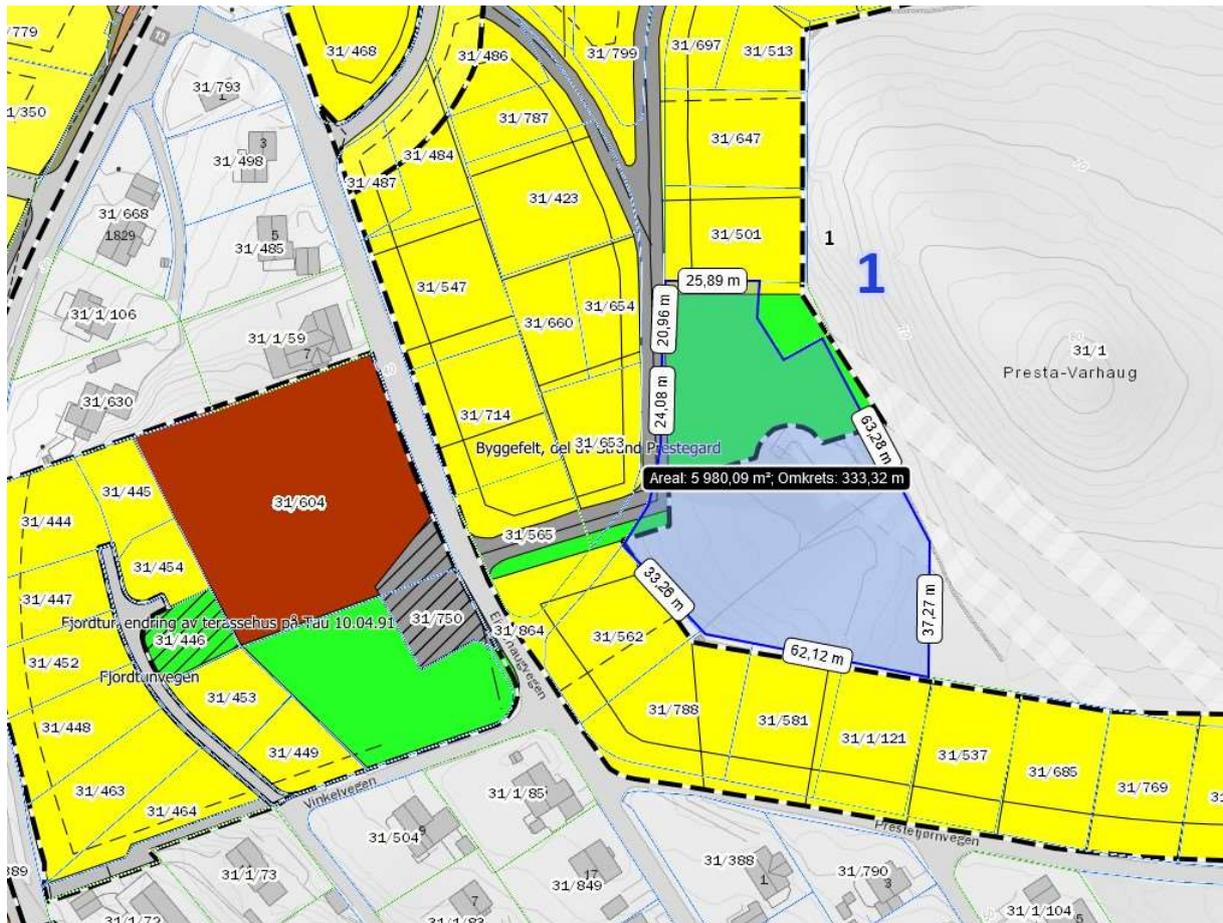
I møtet med kommunen i januar fikk vi inntrykk av at det er behov for boligtomter i form av fortetting innenfor eksisterende boligområder på Tau. Under følger en oversikt og beskrivelse av arealer vi har identifisert som mulige å omdisponere til frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse dersom kommunen ønsker det. I et par tilfeller kan det være mest aktuelt med terrasserte småblokker.

Arealene markert 1-11 i utsnittet under har enten formål LNF eller Grøntstruktur i gjeldende arealdel og/eller er regulert friområde. Vi oppfatter det imidlertid som mange av friområdene er lite brukt og til dels misbrukt som dumpingplasser for hageavfall etc. Vi mener ikke at alle arealene 1-11 bør avsettes til boligbygging, men tar gjerne en nærmere diskusjon rundt hvert enkelt areal når dere har vurdert dem.





I gjeldende arealdel (KPA) inngår arealet i det større friområdet Varhaug.



Delen av arealet som tidligere har fungert som lekeplass, er regulert grønt, og kanskje konkret lekeplass i planen *Byggefelt, del av Strand Prestegard*. (Formålsangivelse fremgår ikke av kommunens innsynsløsning.) Resten av arealet er uregulert.

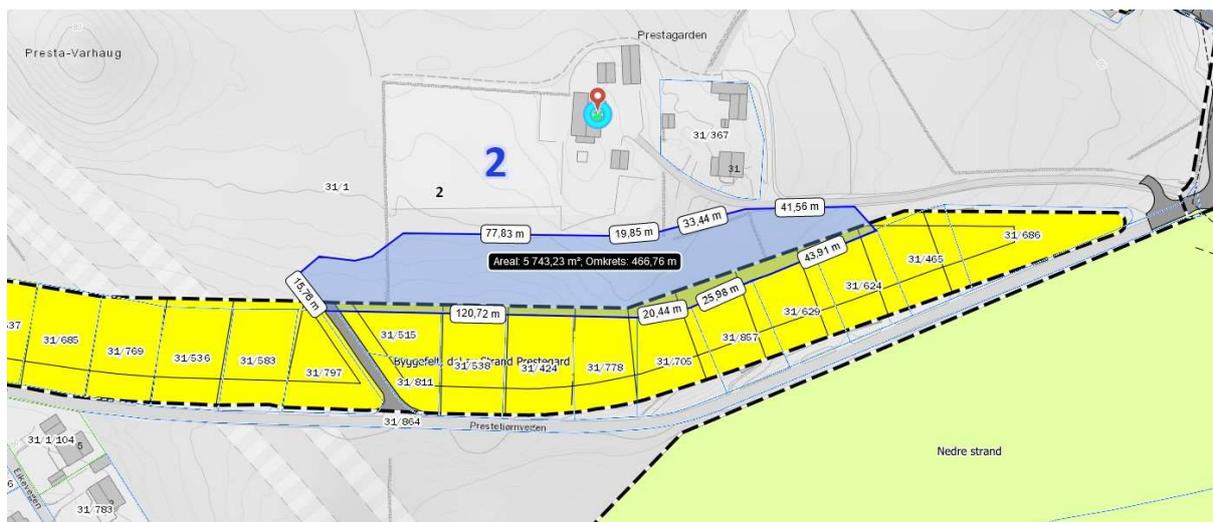
Areal 2



Areal 2 ligger rett sør for presteboligens hage, mellom denne og husrekka langs Prestetjørnvegen. Arealet utgjør mellom 5,5 og 6 daa. Atkomst blir via gårdsvegen til presteboligen, samt evt. via regulert veiareal ned mot Prestetjørnvegen ved sør-enden av arealet. Vi har tidligere vist representanter for kommunen tegninger av mulig tomteinndeling her, og kommer gjerne tilbake til detaljer for mulig løsning her.

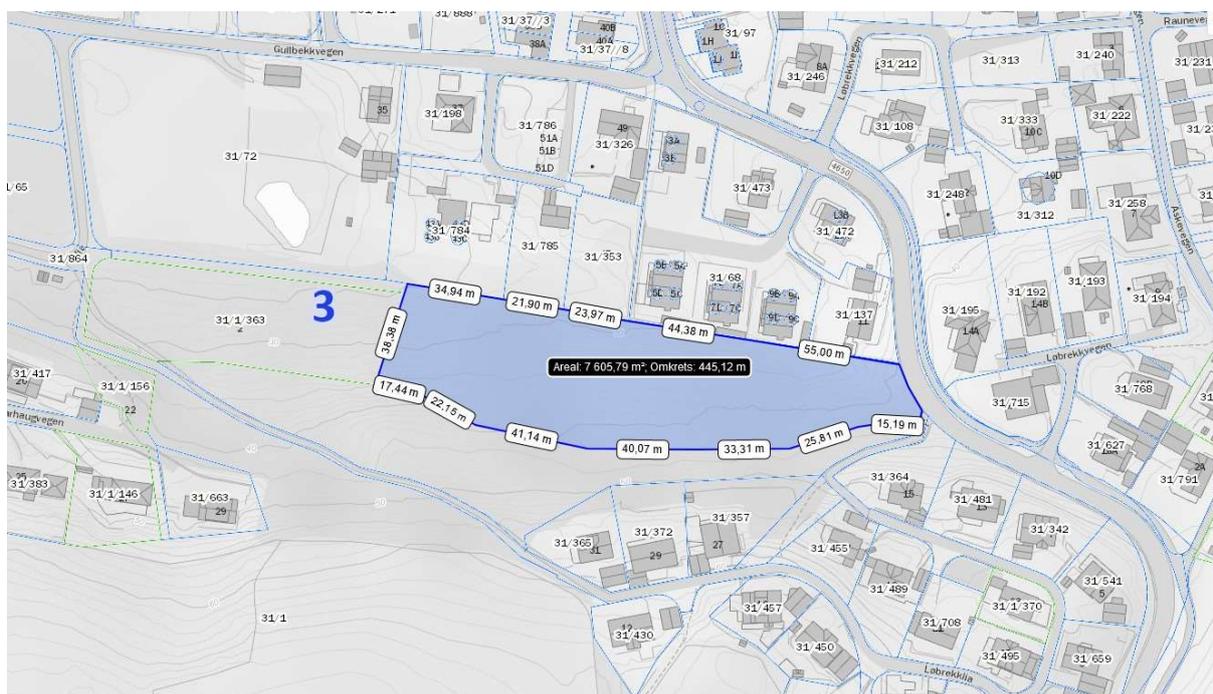


Mesteparten av areal 2 har formål LNF i KPA. Vest-enden av arealet, med mulig sekundæratkomst til Prestetjørnvegen, inngår i Grøntstruktur/friområdet Varhaug. Vestre kjøreatkomst kan eventuelt droppes, slik at areal 2 ikke berører arealet avsatt til friområde. I denne grove gjennomgangen tar vi imidlertid med denne muligheten. Arealavgrensningen er angitt slik at arealet akkurat *ikke* berører kulturminneområdet angitt i Riksantikvarens kartbase.

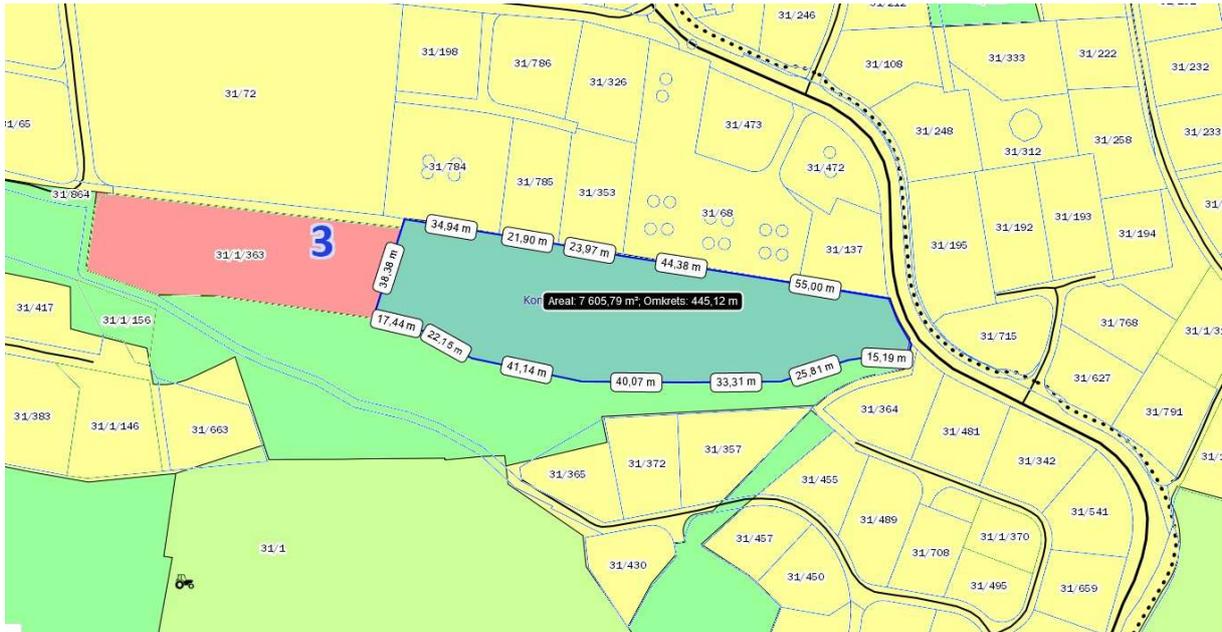


Areal 2 er i all hovedsak uregulert, men grenser til husrekka langs Prestetjørnvegen, som inngår i planen *Byggefelt, del av Strand Prestegård*. Her ser man den regulerte veiatkomsten opp mot Varhaug.

Areal 3



Areal 3 ligger nord for presteboligen / Varhaug. Arealet heller mot eksisterende boligområde i nord. Arealet er ca 7,5 daa. Atkomst blir fra Løbrekkvegen i øst.



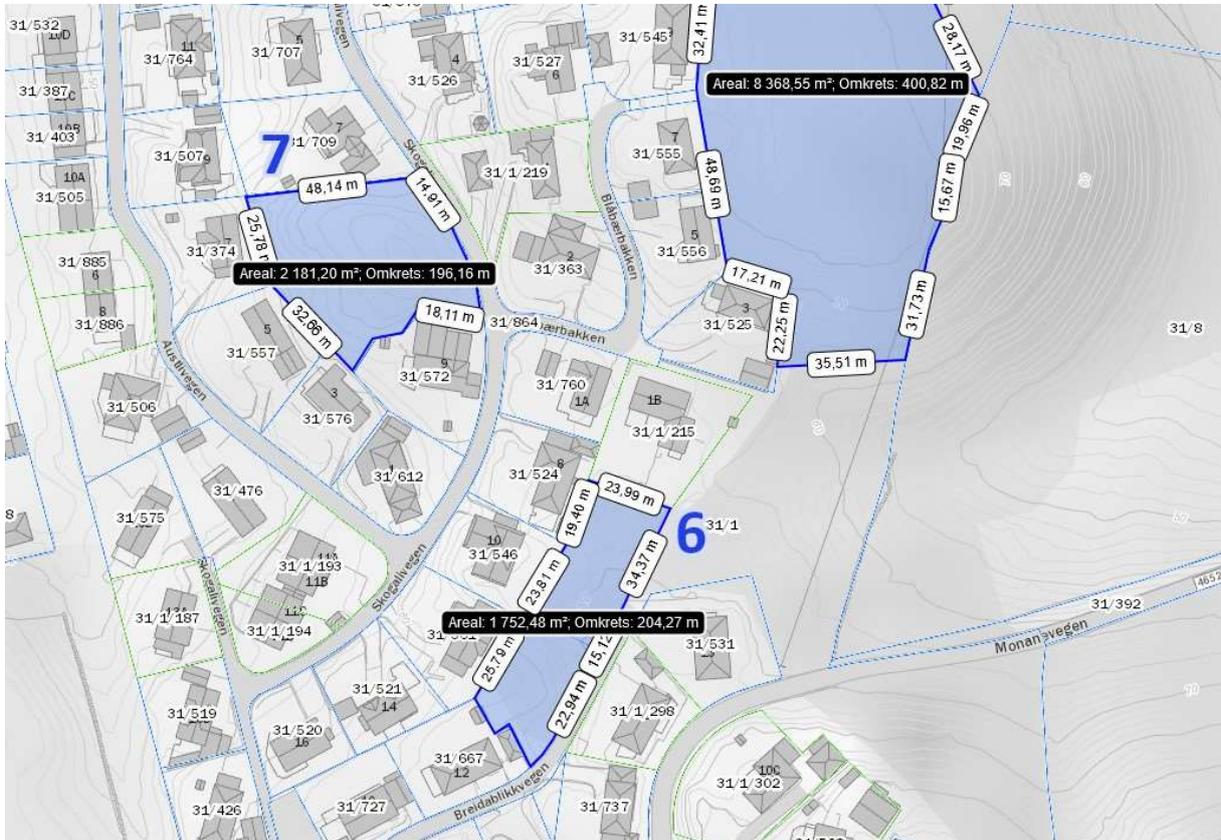
Arealet har formål Grøntstruktur / friområde i KPA. Arealet grenser til et areal avsatt til offentlig formål i vest. Dette arealet festes til formål forsamlingslokale. Ved eventuell avsetning vil det fortsatt være friområde langs begge sider av eksisterende gangveg mellom Løbrekklia og Furulia.



Reguleringsplanene samsvarer i stor grad med KPA. Arealet har grønt formål, sannsynligvis Friområde, og inngår i planen Fururingen II.

Arealene 4 og 5 har også på reguleringsplannivå formål Friområde. Areal 4 inngår i planen Århaugfeltet Tau. Areal 5 inngår i planen Osabakkane Klokkargarden.

Areal 6 og 7

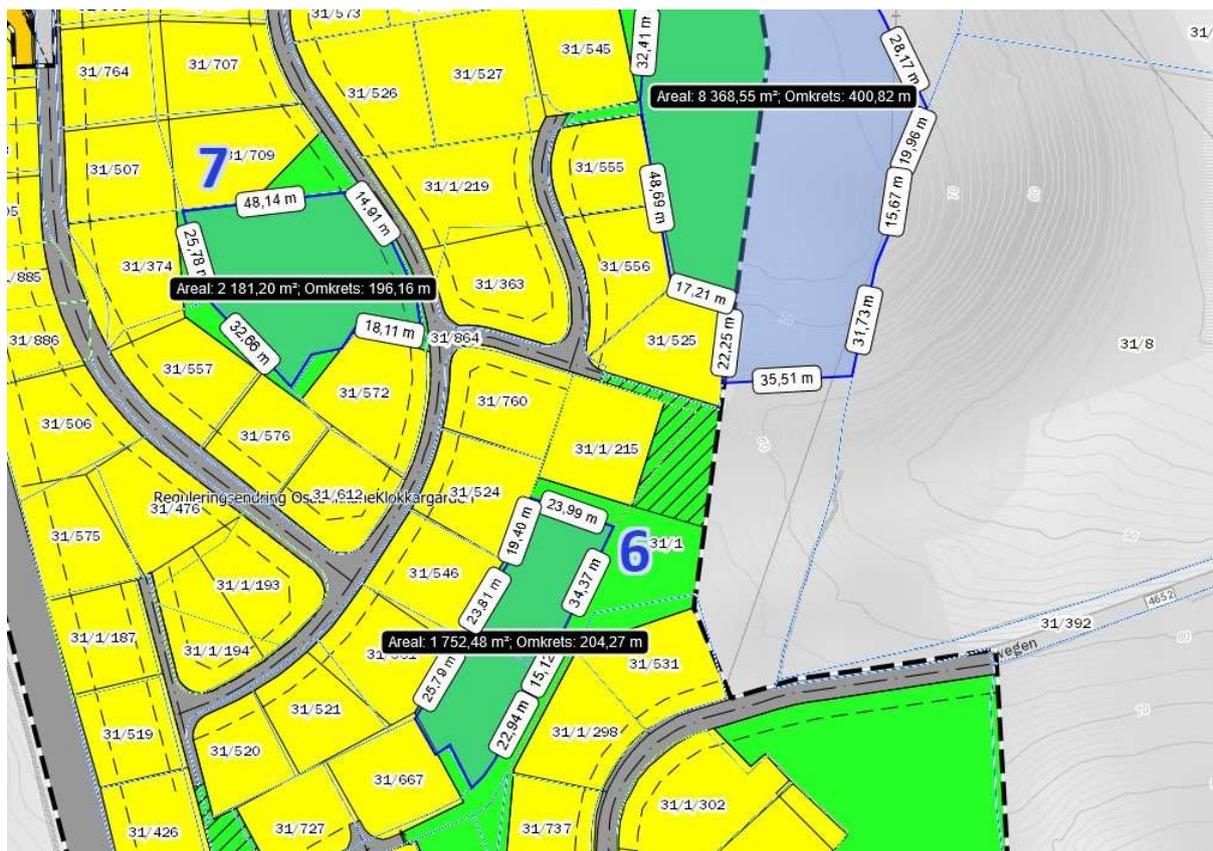


Areal 6 ligger på vestsiden av nord-enden av Breidablikkvegen, og utgjør ca 1,8 daa. Atkomst blir fra Breidablikkvegen.

Areal 7 ligger langs vestsiden av Skogalivegen, og er ca 2,2 daa. Atkomst fra Skogalivegen.

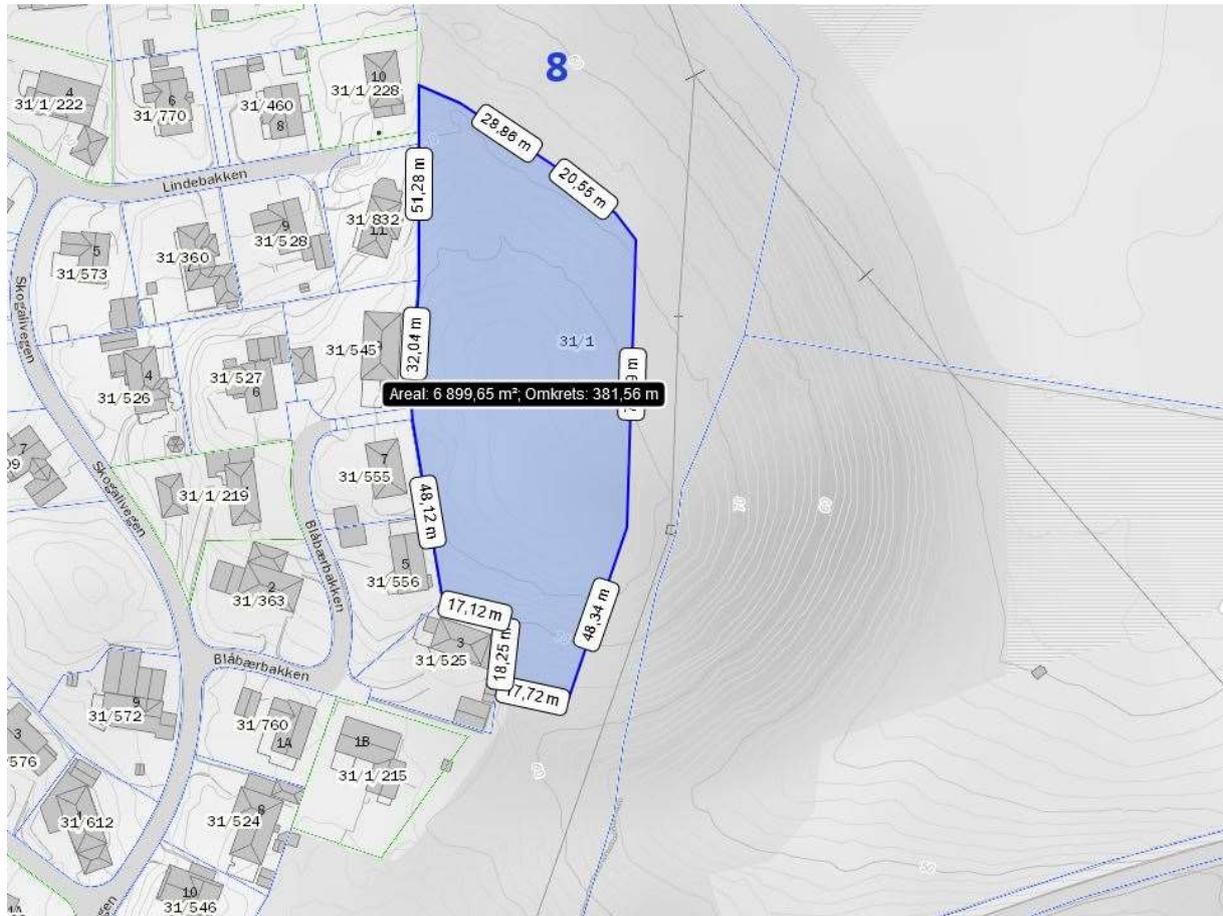


Begge arealene 6 og 7 har formål Friområde (eller annen grønnstruktur) i KPA. Areal 6 inngår i samme grøntbelte/turdrag som areal 4 og 5. Areal 7 ligger isolert innimellom eksisterende eneboligtomter.



Begge arealene 6 og 7 inngår i planen Osabakkane Klokkargarden, og er regulert Friområde.

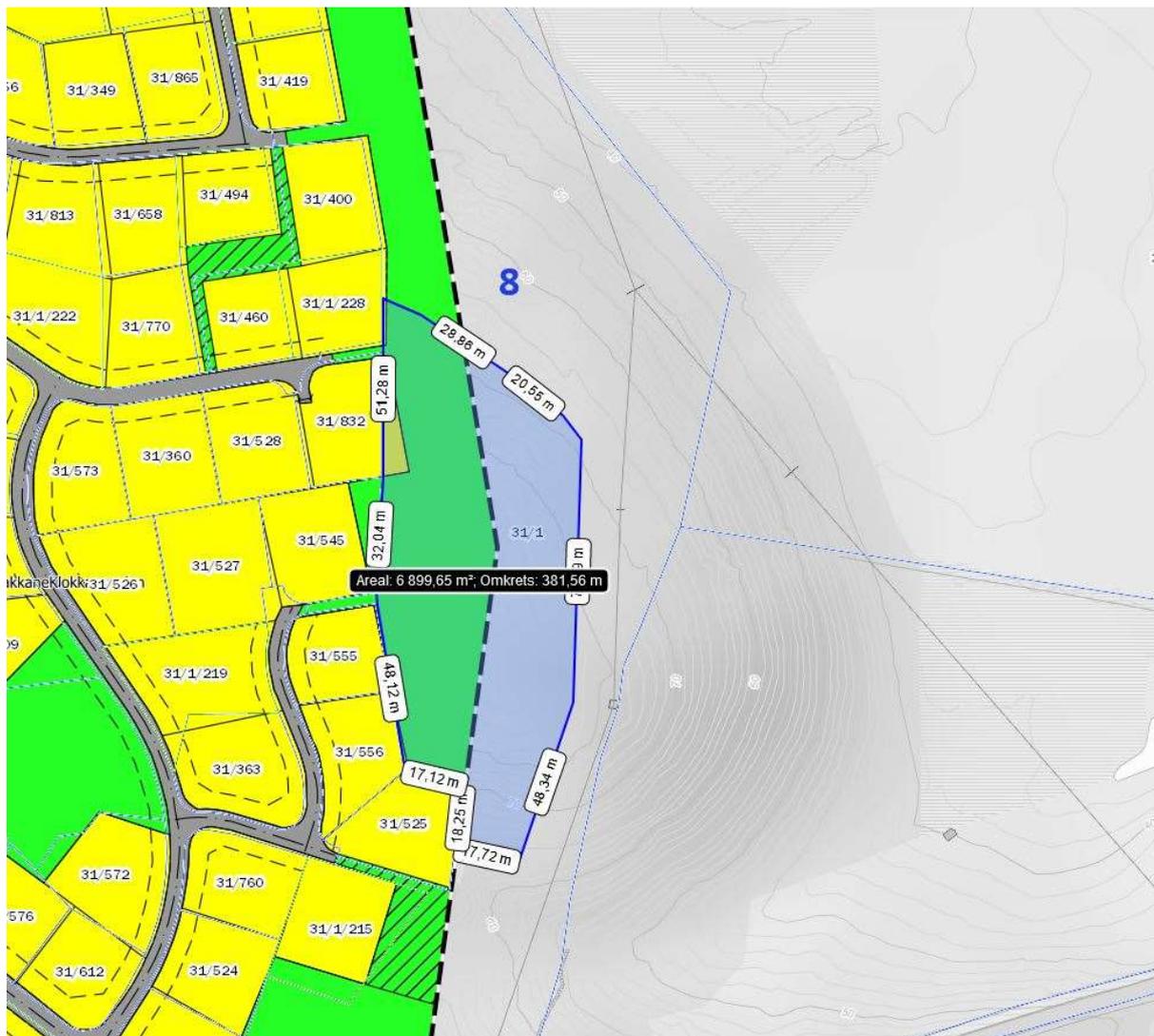
Areal 8



Areal 8 utgjør snaut 7 daa, og ligger på et høydedrag øst for eksisterende boliger i området mellom Blåbærbakken og Lindebakken. Atkomst fra en av eller begge disse veiene.

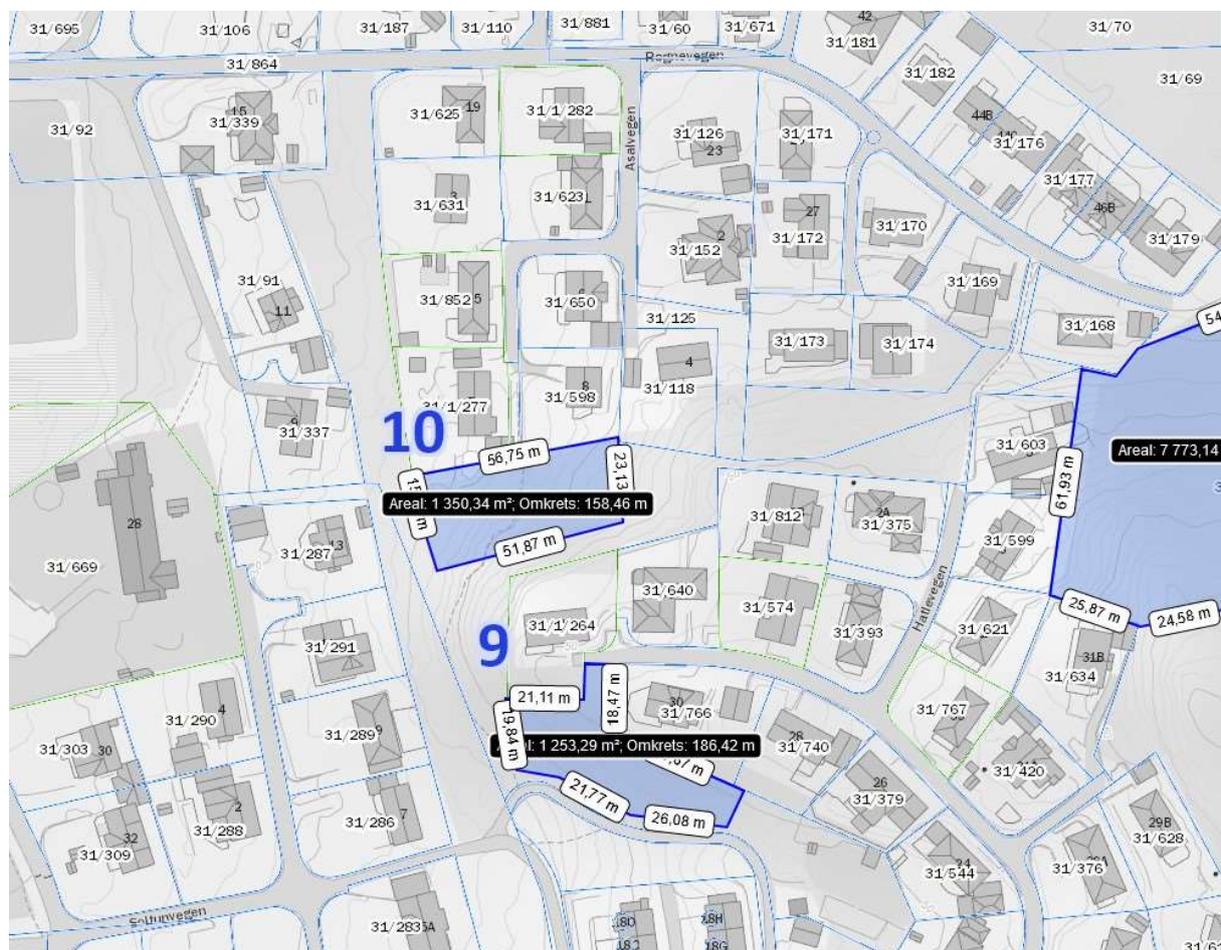


Vestre del av arealet har formål grøntstruktur. Østre del har formål LNF.

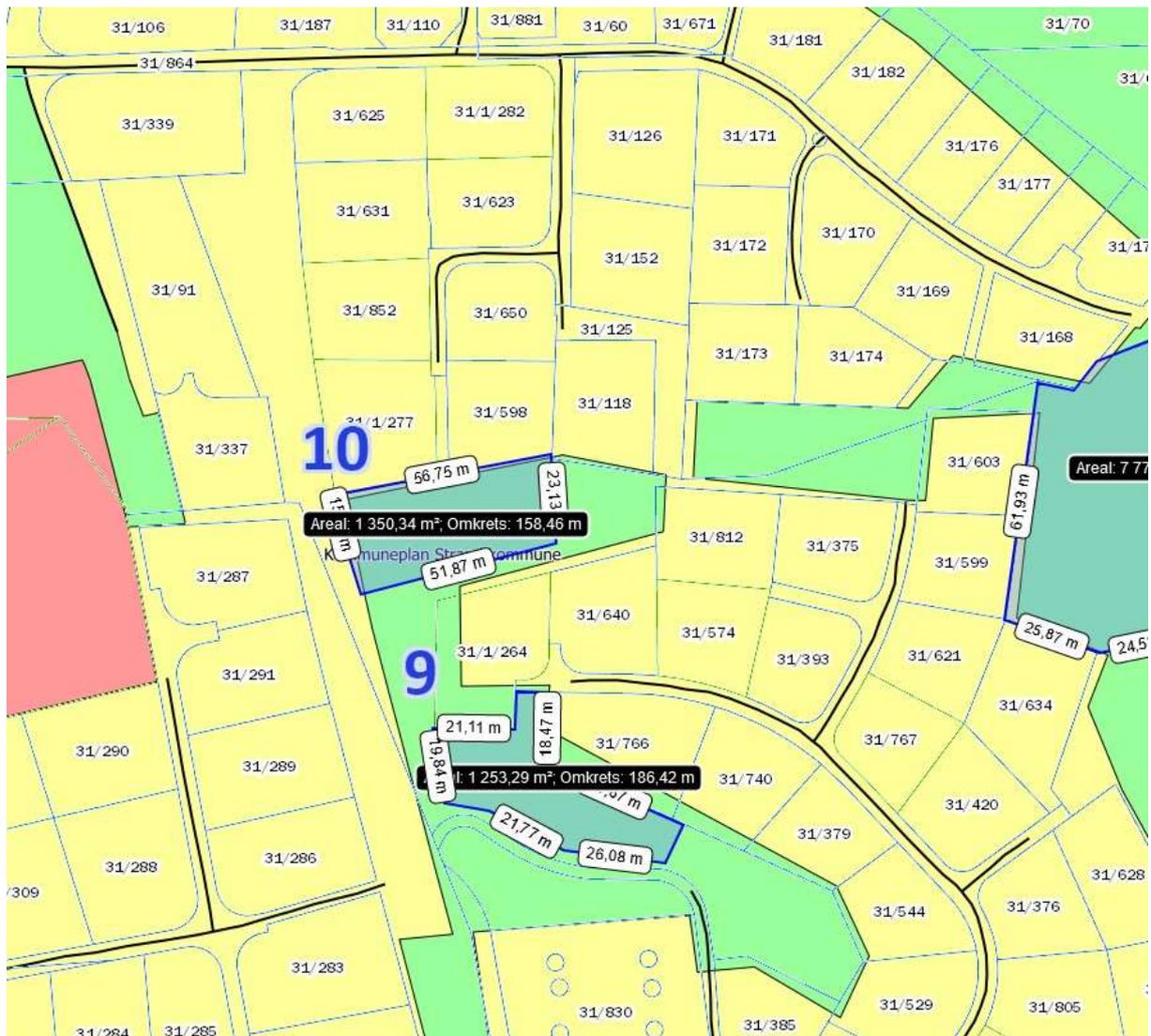


På reguleringsplannivå har vestre del av arealet grønt formål, antagelig friområde. Dette formålsområdet inngår i planen Osabakkane Klokkargarden. Vestre del av arealet inngår ikke i reguleringsplan.

Areal 9 og 10



Areal 9 og 10 er begge på bare noe over et mål. Areal 9 ligger i terreng som skrâner mot sør, mellom Austlivegen og Åsvegen. Atkomst blir kanskje mest naturlig fra vestre del av Åsvegen. Areal 10 ligger som en tenkt forlengelse av Åsivegen. Atkomst mest nærliggende fra denne.

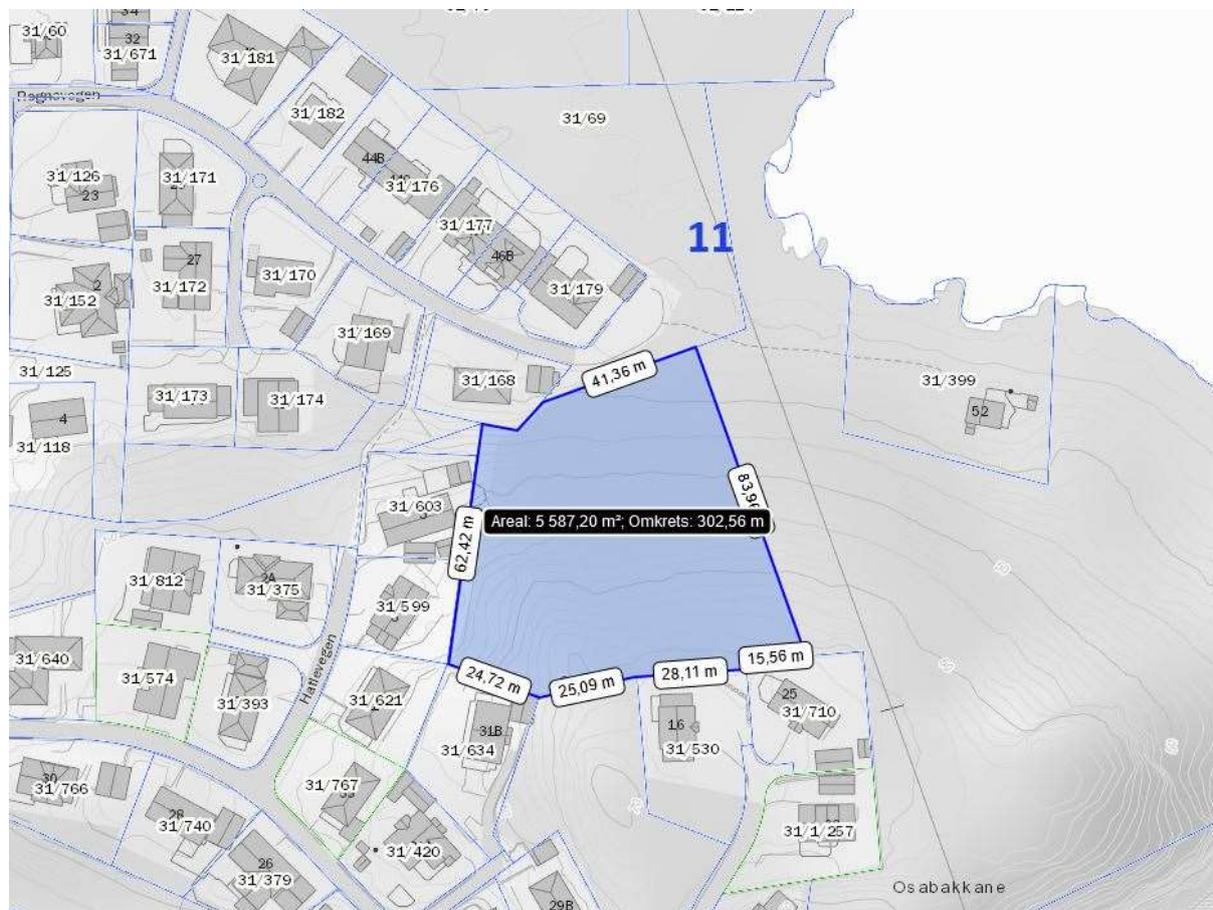


Begge arealene har formål grøntstruktur på kommuneplannivå, og inngår i mer eller mindre sammenhengende grøntdrag.

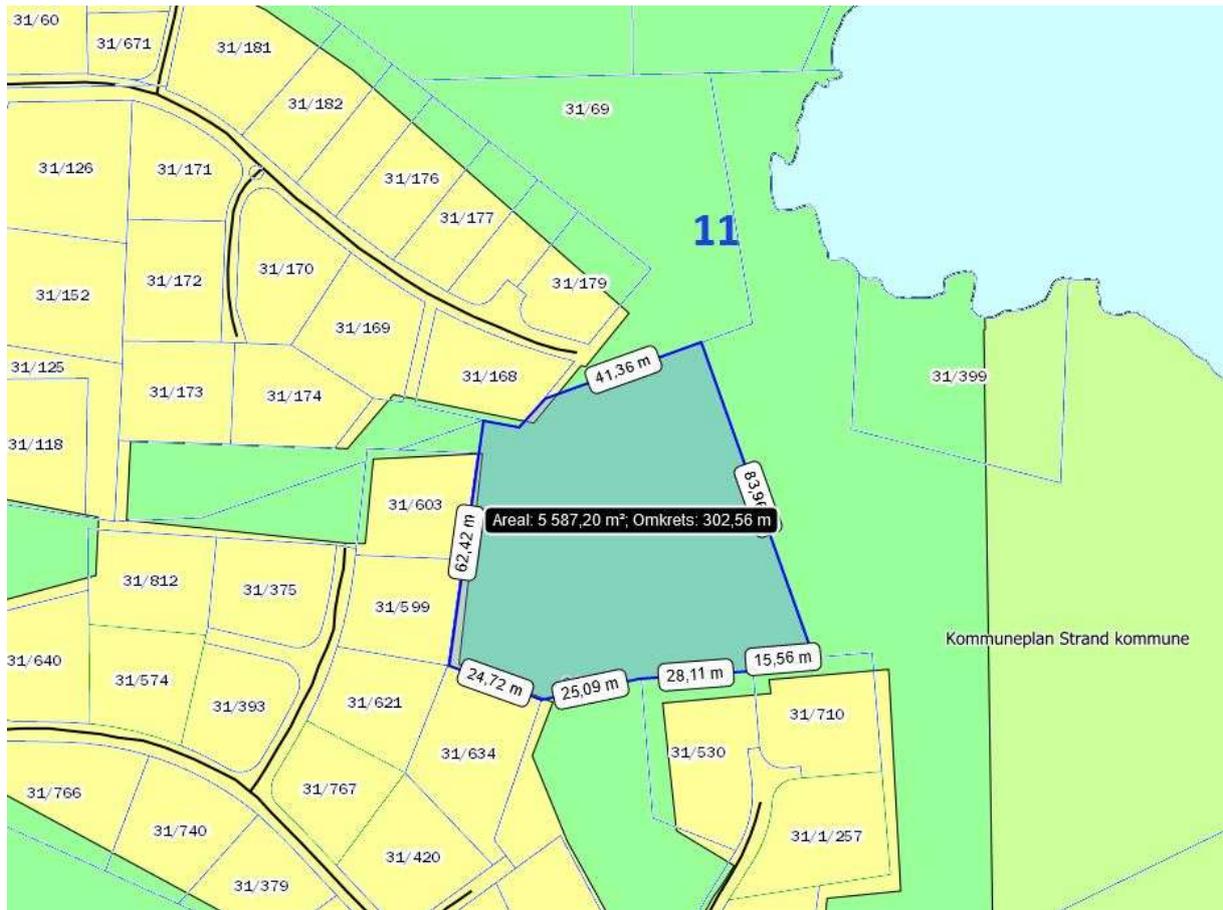


Begge arealene inngår i reguleringsplanen Osabakkane Klokkargarden. Hovedformål på begge arealene er grønt/friområde, men en gang- og sykkelvei eller fremtidig kjørevei krysser begge arealene. Vest for begge arealene er det regulert en bred allé, som vi antar er skinlagt.

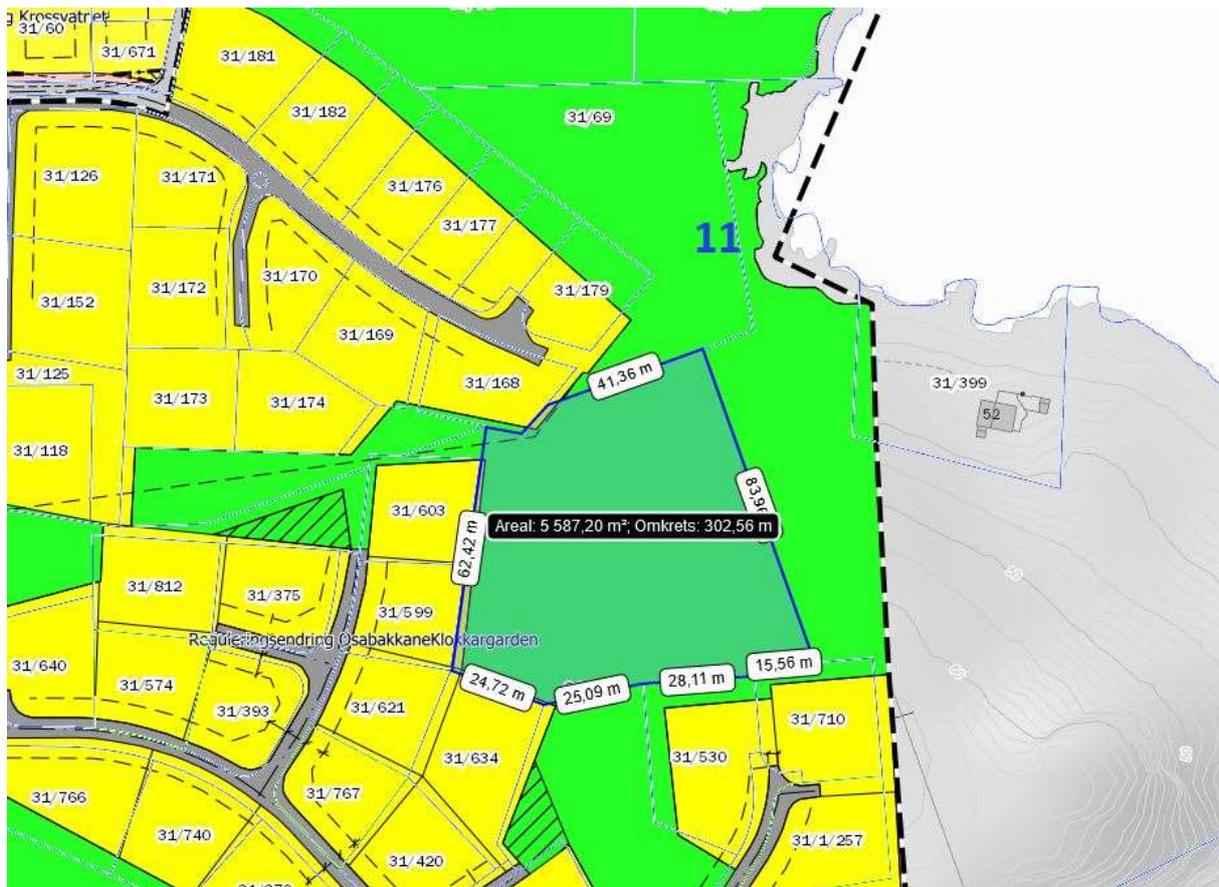
Areal 11



Areal 11 er angitt som ca 5,5 daa, og ligger i enden av Rognevegen, mot vest-enden av Bjørheimsvatnet. Terrenget heller mot nord, men eventuell bebyggelse kan tenkes å få god eksponering mot vest.



Arealet har formål grøntstruktur i gjeldende arealdel til kommuneplanen.



Arealet inngår i et stort regulert friområde (eller annen grøntstruktur) i planen Osabakkane Klokkargarden.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor innspillsområdene.

Teknisk infrastruktur

Alle innspillsområdene er omgitt av- eller grenser til eksisterende utbygde områder, og kan relativt enkelt kobles til offentlig vann og avløp, elektrisitetsnett osv.

Risiko og sårbarhet

Vi kjenner ikke til spesielle ROS-forhold for innspillsområdene. Kommunen reviderer vel den helhetlige ROS-analysen for kommunen i forbindelse med rullering av arealdelen, og temaet kan tas opp igjen etter en gjennomgang og mulig redusering av de 11 områdene.

Privat og offentlig servicetilbud

Innspillsområdene ligger sentralt i forhold til alle servicetilbud på Tau. De nordlige områdene har spesielt gunstig beliggenhet i nærheten av skoler og aktivitetsområder for barn og unge.

Naturtyper / truede arter

Et grovt søk viser ikke vernede eller truede naturtyper eller arter innenfor arealene.

OVF ber om at vårt innspill for disse 11 arealene blir vurdert, og at vi snakkes nærmere om mulig bebyggelse og aktuelle problemstillinger dersom kommunen ser seg tjent med å avsette noen av arealene til boligfortetting.

Med hilsen
Opplysningsvesenets fond

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL – STRAND KOMMUNE 2023 - 2035

Vedlegg til innspill fra Opplysningsvesenets fond

Forslagsstiller:	Opplysningsvesenets fond
Er grunneier kjent med forslaget?	Ja
Dagens arealformål:	Fremgår av innspillet.
Foreslått arealformål:	Bolig
Eiendom (Gnr./Bnr.):	31/1
Arealstørrelse:	Fremgår av innspillet
Bebyggelsestype: (Eks. eneboliger)	Enebolig, konsentrert enebolig, lavblokk/terrassert blokk. Dette er opp til kommunen å vurdere.
Utnyttelsesgrad: (Eks. BYA, BRA, antall enheter)	Dette er i første omgang opp til kommunen å vurdere. Vi kan komme tilbake med forslag til utnyttelse og byggehøyder for arealene kommunen evt. ønsker å se nærmere på.
Byggehøyde:	Dette er i første omgang opp til kommunen å vurdere. Vi kan komme tilbake med forslag til utnyttelse og byggehøyder for arealene kommunen evt. ønsker å se nærmere på.
Beskrivelse av forslaget:	Se innspillet.

Vurdering av måloppnåelse

	Hvis JA, beskriv nærmere:
Bidrar forslaget til å nå mål i kommuneplanens samfunnsdel?	Ja, fortetting på Tau, til dels nær kollektivaksen.
Bidrar forslaget til å nå mål i arealdelens planprogram?	Ja, fortetting på Tau, til dels nær kollektivaksen, utnytter eksisterende infrastruktur. Arealene som spilles inn ligger ikke tett på større eller mindre bekker. De ligger alle relativt høyt, og de fleste i skrånende terreng.

Er forslaget i samsvar med vedtatt arealstrategi?	<p>Hvis NEI, beskriv avvik fra arealstrategien: Ja, forslaget innebærer fortetting av eksisterende utbyggingsområder.</p> <p>Område 1, 2, 3, 10 og 11 ligger mindre enn 500 meter fra bussholdeplass. De øvrige arealene ligger mer enn 500 meter unna. I hht. Kartet som viser røde og grønne innspillsoner ligger areal 1 delvis i rødt og delvis i grønt område. Areal 2, 3, 4, 5, 6 og 7 ligger i grønn sone. Areal 8, 9, 10 og 11 ligger i rød sone.</p> <p>Ingen av innspillene berører dyrka mark, men alle innspillene berører grøntstruktur.</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	X	All utbygging på tidligere ubebygget grunn går ut over naturverdier / biologisk mangfold i en eller annen grad. Artsdatabasen viser ingen spesielle naturtyper eller rødlistearter innenfor innspillsarealene.
Områder med spesielle landskapskvaliteter	X			Alle arealene er deler av eksisterende grøntstruktur, og må vurderes for egnethet til utbygging, mot evt. oppgradering som grøntområde. En del av arealene fremstår som litt forfalne / misbrukt / lite brukt.
Jord- og skogressurser (F.eks. dyrka mark eller beite)		X		Nei. Areal 2 inngår i jordleiekontrakt, men fremstår i liten grad benyttet til beite.
Kulturminner (F.eks. Sefrak-registrerte bygg)		X		
Barn og unge (områder som barn benytter til lek, «100-metersskog» snarvei, skolevei)	X			Alle arealene er deler av eksisterende grøntstruktur, og må vurderes for egnethet til utbygging, mot evt. oppgradering som grøntområde. En del av arealene fremstår som litt forfalne / misbrukt / lite brukt.
Blir områder som benyttes til friluftsliv berørt? (F.eks. friområder, turstier, grillplasser, badeplasser, offentlige brygger og kaier)	X			Se over.
Allmenhetens tilgang til strandsonen		X		
Bidrar innspillet til økt verdiskaping i næringslivet og økt sysselsetting?		X		
Er forslaget i konflikt med andre interesser i sjø?		X		

(F.eks. fiskeri, ferdsel, friluftsliv)				
Folkehelse/universell utforming/			X	Alle arealene er deler av eksisterende grøntstruktur, og må vurderes for egnethet til utbygging, mot evt. oppgradering som grøntområde. En del av arealene fremstår som litt forfalne / misbrukt / lite brukt.

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 hovedsak nei. Noen av arealene vil kreve nye eller oppgraderte internveier <i>innenfor</i> de angitte arealene. Areal 8, 9, 10 og 11 vil kreve opparbeidelse/forlengelse av eksisterende atkomstvei inn til arealene.
Er det behov for utbedring for trafiksikkerhet? – (F.eks. trygg skolevei)			X	
Hvordan er kollektivtransporttilbudet i området?				Område 1, 2, 3, 10 og 11 ligger mindre enn 500 meter fra bussholdeplass. De øvrige arealene ligger mer enn 500 meter unna.

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 aktsomhetssone steinsprang og skred?		X		
Ligger innspillet innenfor aktsomhetssone 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			I nærheten av område 8 og 11. Arealene er justert / avgrenset med hensyn til dette.

Er det forurenset grunn på arealet?		X		Ingen forekomster i kartlag / WMS Grunnforurensing fra Miljødirektoratet.
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		Ikke ut over alminnelige utslipp forbundet med bygg- og anleggsvirksomhet og frift av boligbygg.