

Planinitiativ for deler av Tangane på Idse i Strand kommune

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for: Gnr/bnr 63/429 og 63/223, Tangane, 4102 Idse
Utarbeidet av: Rycon AS v/ Raymond Ur Helland
Dato: 2021-12-21

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Rycon AS
	Kontaktperson	Raymond Ur Helland
	E-post	raymond@rycon.as
	Telefon	90524830
Oppdragsgiver	Firma	ESF-eiendom AS
	Kontaktperson	Stian Folkvord
	E-post	esfeiendom@gmail.com
	Telefon	99277570
Hjemmelshaver	Navn	Tormod Wanvik
	Epost	tormod@wanvik.net
	Telefon	

Informasjon om planinitiativet

Rycon AS, på vegne av Tormod Wanvik, oversender planinitiativ jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Hensikten med planen er å legge til rette for 6 nye fritidsboliger på eiendommen, med areal i overkant av 800 m2 per tomt. Alle fritidstomter skal ha veiadkomst fra privat vei med avkjøring fra Tanganevegen, samt avsatt nødvendig parkeringsareal.

Regulere eiendommens areal nord for Tanganevegen til veiareal, med mulighet for adkomst til hyttene øst for vegen, slik som den er regulert i dag med mindre justeringer.

Naboeiendommene øst for vegen er favnet av planen, da det vurderes muligheten for å etablere veiadkomst og parkering for disse.

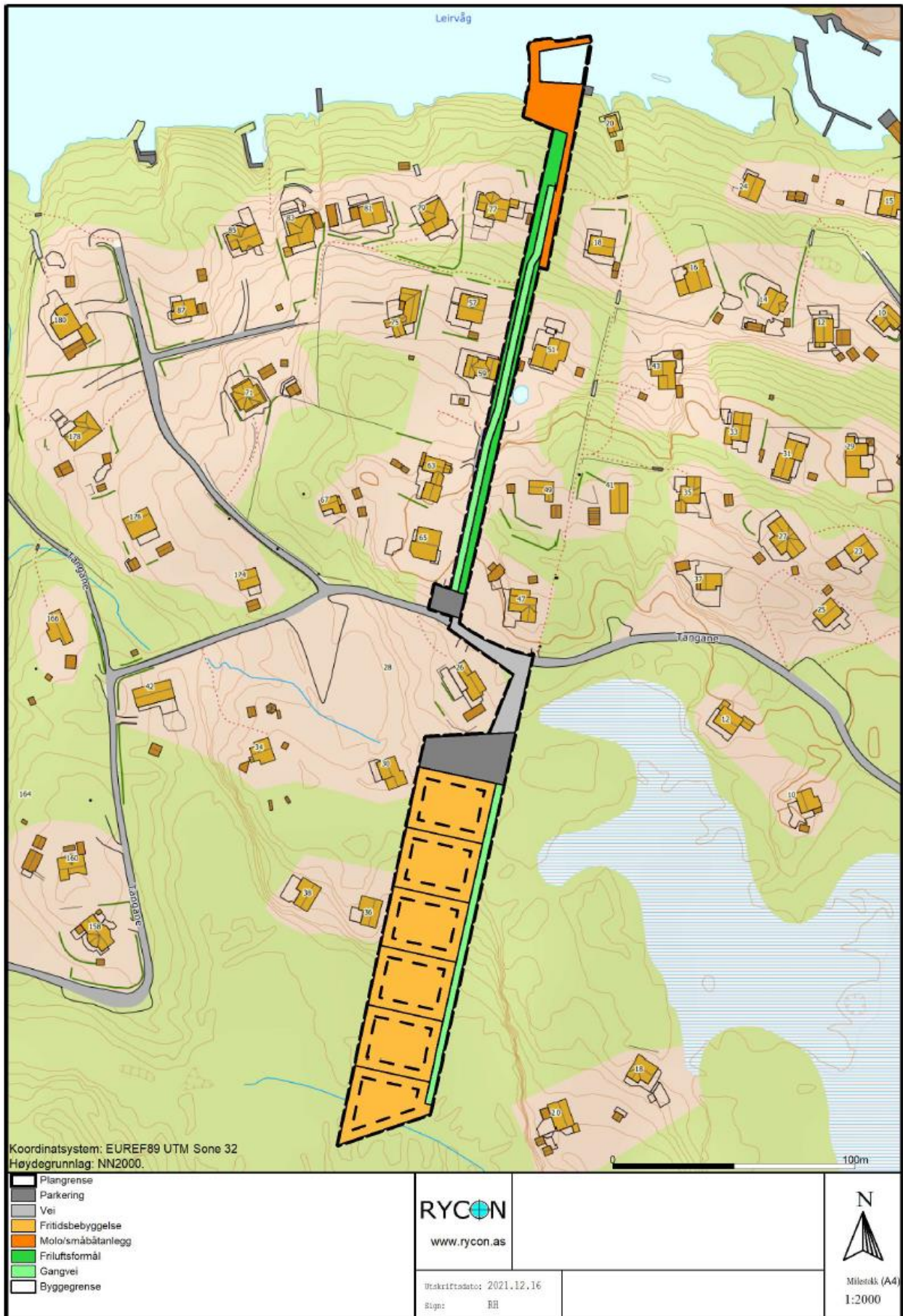
Etablere molo/småbåtanlegg med opptil 20 båtplasser i forlengelsen av veiens nordende, med retning mot nordøst. Ifm. moloen er det planlagt sjøboder på land.

Planområdet og omgivelser (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Foreslått plangrense og plankart er vist i figur 1. Planen kan bidra til å rydde opp i tidligere detaljregulering av området nord for Tanganevegen, med hensyn til veiadkomst, også eiendommene vest for veien er omfavnet av planen i en skisse med utvidet planareal. Det er imidlertid ikke ønskelig fra forslagstillers side å innlemme dette i planområdet.

Skissen er ment som et underlag for diskusjon i oppstartsmøtet med Strand kommune.

Området ligger i en nordvendt skråning helt sør på eiendom 63/429. Terrenget består av et mindre kupert landskap, hvor det kan være mindre bratte områder og delvis utfordrende som byggetomter uten terrenginngrep. Eksisterende vegetasjon gir området ulik karakter og identitet av skog.



Figur 1. Planområdet med formål.

Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Gjeldende kommuneplan er regulert til fritidsbebyggelse og en liten del er regulert LNRF på eiendommen. Planforslaget har til hensikt å ikke endre arealformålet på grunnen, foruten om et lite areal som er regulert til LNRF, helt sør i planen. Dette arealet er inneklemt mellom kommuneplanen og reguleringsplan ved navn Idse, som er begge regulert til fritidsbebyggelse, se figur 2 for kart over aktuelt området.



Figur 2 – Omregulere fra LNRF til Fritidsbebyggelse.

Kommuneplanens bestemmelser har rammer for bygging av nye fritidsboliger som må hensyntas. Detaljreguleringen er i tråd med gjeldende kommuneplan. Det vurderes at tiltaket ikke får vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn og faller ikke under § 6, § 7 eller § 8 i forskriften.

Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Planforslaget skal legge til rette for fritidsboliger med tilhørende parkeringer og småbåthavn. Planen vil legge til rette for å utvikle tilkomstvei fra et internt veisystem som vil videreføres fra eksisterende vei i tilliggende område.

Terrenghorskjellen i området er småkupert og har noe stigning helt sør på eiendom 63/429, og er derfor behov for noe terrengtilpasning.

Utnyttelse, byggehøyder, arkitektur og estetikk vil avklares ilt. planprosessen i samarbeid med Strand kommune.

Virkinger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Det vil bli lagt opp til å ta vare på eventuelle turområder/friluftsmål. Felles hovedgangveier fra parkeringsplass til hytter er regulert som turveger. Det stilles ikke krav til universell utforming, da dette er stier. Det er i tillegg tillatt å bruke stier og naturlige tråkk i terrenget. Det er en bekk i helt sør i planområdet, denne må hensyntas.

Samfunnssikkerhet -risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Området har en godkjent områdeplan, det forutsettes derfor at tema angående samfunnssikkerhet er vurdert i denne. NVE sitt aktsomhetskart for flom og stein- og snøskred viser ingen potensiell fare i planområdet. Dette stemmer med observasjoner gjort i området. Tema som overvannshåndtering,

skredfare, kvikkleire og flom vil bli vurdert på nytt ved behov. Det vil gjennom planarbeidet bli utarbeidet en ROS-analyse.

Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Det ble foretatt en vurdering av konsekvensutredning. Planarbeidet omfatter utarbeidelsen av en arealplan som er i samsvar med kommuneplanens arealdel og som ikke innebærer utlegging av nye områder til utbyggingsformål.

Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Planforslaget vil være i tråd med overordnede planer. Adresseliste for varsling av planoppstart bestilles via kommunen/Ambita/Norkart e.l. Planarbeidet vil i henhold til krav i plan- og bygningsloven bli varslet på ordinær måte til berørte parter, naboer og myndigheter.

Raymond Ur Helland
Rycon AS
Jørpeland, 21.12.2021