

Til: Strand kommune

Fra: Norconsult

Sted, dato: Stavanger 11.09.2023

Planinitiativ for detaljregulering av hyttefeltet «Nordlemyra» for gnr/bnr. 63/243

Utarbeidet av Hjemmelshaver/Norconsult AS

Datert 11.09.2023

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Norconsult AS
	Kontaktperson	Einar Vevatne
	E-post	einar.vevatne@norconsult.com
	Telefon	97551277
Forslagstiller	Firma	Synnøve Helland og Einar Vevatne
	Kontaktperson	Einar Vevatne
	E-post	
	Telefon	
Hjemmelshaver	Navn	Synnøve Helland og Einar Vevatne (63/243)
	E-post / Telefon	

1 Formålet med planen

Formålet med planinitiativet er å fortette med 3 nye fritidsboliger innenfor planområdet hvor det i dag er regulert og bygd 15 fritidsboliger.

2 Planområdet og omgivelsene

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet er lokalisert nord på Idse, ved Kjeksevågen. Varslingsgrensen er vist i Figur 1.



Figur 1 Varslingsgrense vist med rød strek.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet består i dag hovedsakelig av naturarealer og fritidsbebyggelse. I nord finnes fritidsboliger, badeområde, friområde og bryggeanlegg. I sør ligger Nordletjørn som er regulert til friområde i sjø og vassdrag.

Alle de 15 fritidsboligene vist i gjeldende reguleringsplan er bygd. De fleste fritidsboligene som opprinnelig hadde festetomter har nå fått egne fradelte tomter, og det er nå kun 2 fritidsboliger som fortsatt har festetomt. De fradelte festetomtene er i all hovedsak rundt 1000 m².

Planområdets avgrensning mot vest er langs vestsiden av Bjøllevig veien (Bjøllevig veien er en eksisterende vei fra Nordledveien og ut til Oksefoten). Varslingsområdet er hovedsakelig på gnr/bnr 63/243. De 3 nye fritidsboligene reguleres også på gnr/bnr 63/243.

Det er ikke dyrket mark innenfor varslingsområdet. Eiendommen består i hovedsak av furuskog, noe myr og ca halvparten av Nordletjørn.

Kraftlinje med luftspenn frem til sjøkabel ut til Heng går midt gjennom planområdet fra sør mot nord.

3 Plansituasjon og føringer

Kommuneplanens arealdel 2012-2022

I kommuneplan for Strand 2012-2022 er planområdet avsatt til samme formål som i gjeldende reguleringsplaner.



Figur 2 Kommuneplanen til Strand. Varslingsgrensen er vist med rød strek.

I arbeidet som pågår med revisjon av kommuneplanen (2023-2035) står det følgende i planprogrammet:

Fritidsbebyggelse

Hytteturistene er viktig for handelen på Tau og Jørpeland. Strand ligger nær Sandnes og Stavanger og er etter Ryfast blitt en enda mer attraktiv hyttekommune. Dette bør vi utvikle. Hidle, Heng, Idse, Idsal og området mellom Botne og Oanes er aktuelle for friluftsliv og hytter.

Det er en uttalt strategi for Strand kommune å prioritere fortetting av allerede utbygde områder fremfor å legge ut nye områder for utbygging.

Den sørligste delen av planområdet er delvis inkludert i hensynssone H560 Bevaring Naturmiljø, som går fra Nordledtjørn og langs bekkeutløpet til fjorden. Arealet i hensynssonen er uberørt av dette planinitiativet.

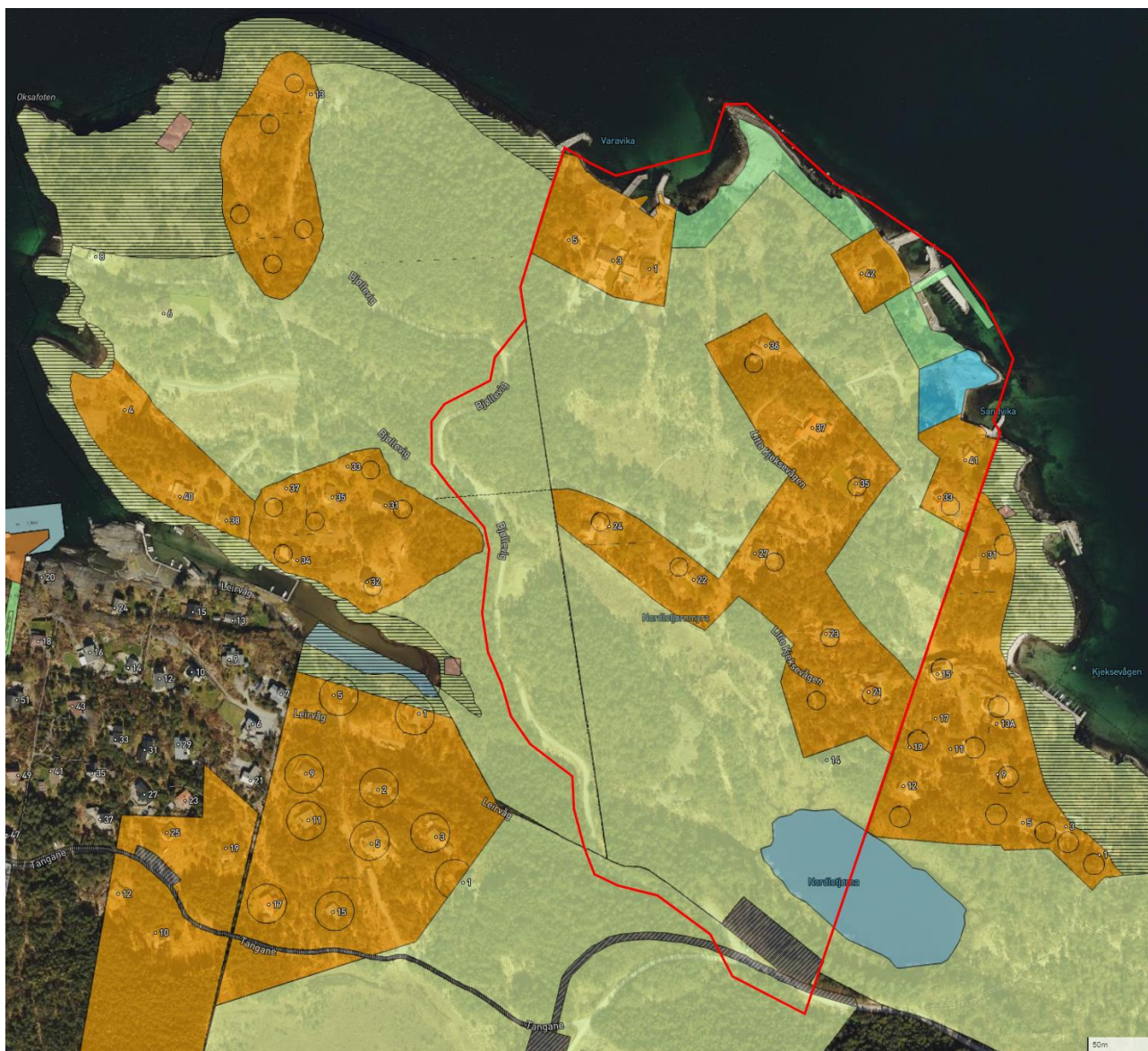
Gjeldende reguleringsplaner

Planforslaget berører 3 eksisterende reguleringsplaner: 80-3, 80-4 og 02-4. 80-3 og 80-4 ble vedtatt i 1980. 02-4 ble vedtatt i 2002.

80-3 ble laget i forbindelse med utbygging av 8 nye fritidsboliger på eiendommen. Det var før regulering av området etablert 7 fritidsboliger innenfor planområdet, inkludert de 5 fritidsboligene i planområdet som har eiendomsgrense/strandlinje mot Idsefjorden.

Bjøllevigveien innenfor varslingsområdet er regulert til jord- og skogbruk og tilhører reguleringsplan med planid. 80-4. Kun område regulert til jord- og skogbruk i plan 80-4 tas med i planforslaget.

Fra plan 02-4 inngår områder regulert til parkeringsplass og jord- og skogbruk i varslingsgrensen.



Figur 3 Gjeldende reguleringsplaner og varslingsområdet.

4 Kort presentasjon av planforslaget

Bakgrunn og lokalisering:

Det er ønskelig å legge til rette for 3 nye fritidsboliger innenfor planområdet. I dag har varslingsområdet 15 fritidsboliger og er totalt på ca. 191 daa, hvorav eiendom 63/243 utgjør ca. 128 daa.

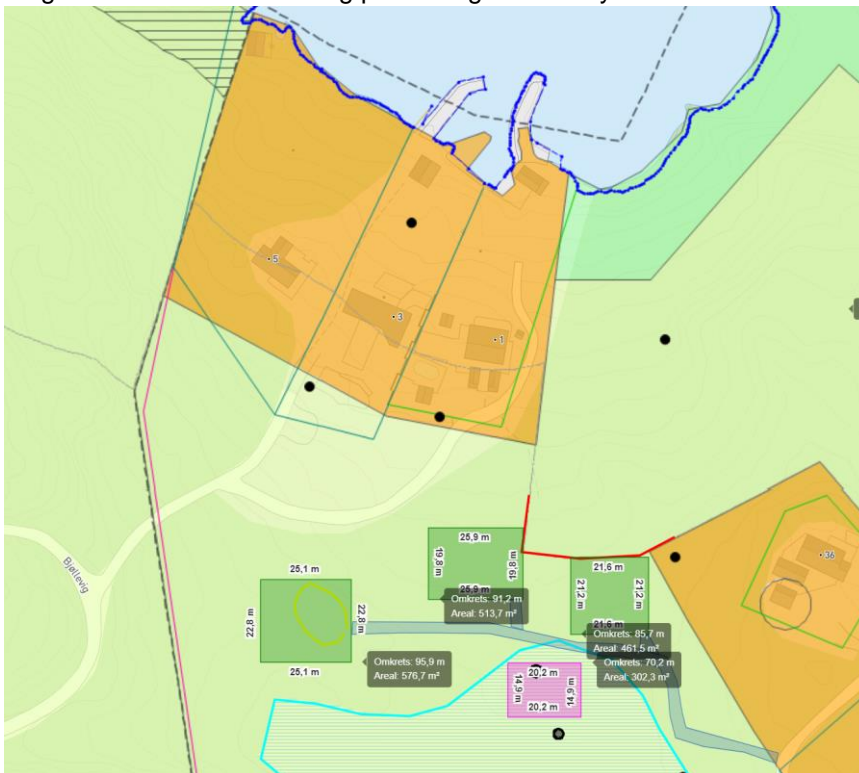
Skogen innenfor planområdet har hovedsakelig praktisk bruk som ved, og hjemmelshaver/forslagstiller sin plan er å utnytte skogressursene på 63/243 til vedproduksjon gjennom årlig småflatehogst med volum tilsvarende årlig tilvekst i skogen. Dette er en driftsform og volum som er enkelt og konfliktfritt å kombinere med hensyn til interessene til de eksisterende fritidsboligene i planområdet.

I en hektisk og mer urbanisert hverdag finner stadig flere verdien ved å eie eller leie fritidsbolig. For mange er bedre tilgang til natur, ro og ulike fritidssystemer målsetningen med tilgang til fritidsbolig. Planområdet gir i dag 15 eiere av fritidsbolig slike muligheter, og tilstrekkelig avstand mellom hver fritidsbolig og natur tett innpå er verdier som verdsettes og ønskes beholdt.

Ønsket plassering av de 3 nye fritidsboligene er i terreng ovenfor 3 eksisterende fritidsboliger i Varavika (nordøst i planområdet). Plasseringen vil være utenfor markert «100 m strandsone» i Strand kommune sitt digitale kartgrunnlag.

3 nye tomter til fritidsboliger ønskes plassert slik at det er tilstrekkelig avstand til eksisterende fritidseiendommer og at kvaliteter med natur finnes tett innpå. God utsikt og solforhold beholdes for de eksisterende fritidsboligene.

I Figur 4 nedenfor vises mulig plassering av de 3 nye fritidstomtene.



Figur 4 Mulig plassering av 3 nye fritidstomter (grønn) og fellesareal (rosa). Markering av myr vist med lyseblå strek.

Etablering av 3 nye tomter som foreslått sør for eksisterende fritidsboliger i Varavika, vil gi de nye fritidstomtene forutsetning for sjøutsikt, le for kald nordavind og bra solforhold.

Plasseringen av 3 nye fritidsboliger i terreng ovenfor Varavika vil etter forslagsstillers skjønn være en lokalisering med små konsekvenser for eksisterende fritidsboliger i planområdet. Nye fritidsboliger vil ikke ta sol eller utsikt fra noen eksisterende fritidsboliger, og avstand til eksisterende fritidsboliger er såpass stor at det ikke bør være til sjenanse.

De 3 tomtene planlegges med en relativt liten størrelse (ca. 0,5 daa) til å være hyttetomter, dette gjøres både for å spare LNF areal og fordi det anses som tilstrekkelig når det også foreslås regulert et privat fellesareal på ca. 1 daa nær de 3 nye tomtene. Fellesarealet er tenkt å ha felles funksjoner for de 3 nye fritidsboligene med mål om å gi tilleggskvaliteter og spare både miljø og kostnader gjennom deling. På dette arealet tenkes mulighet for å etablere gapahuk, anneks, areal for ballspill, svømmebasseng o.l. som de 3 eierne kan dele. Bestemmelsene for planen vil beskrive hva som kan tillates etablert på fellesarealet for de 3 nye fritidsboligene.

Adkomst, parkering og avløp:

Fritidsboligene i varslingsområdet har i dag mulighet for atkomst via eksisterende veier inn mot planområdet fra offentlig vei både fra sørøst (Litle Kjeksevågen) og fra vest (Bjøllevig), men det er veien inn fra vest som brukes. Fra vest kan det kjøres fra offentlig vei (Idseveien) inn på Nordledveien, og videre på Bjøllevigveien og deretter inn på gnr/bnr 63/243. Inne på området regulert i planid 80-3 er det en vei (Litle Kjeksevågen) av svært enkel standard (fremstår i dag som oppgradert traktorvei) som går ned til felles båthavn.

De 3 nye fritidseiendommene planlegges å få atkomst via Nordledveien og Bjøllevig og Bjøllevig veien utgjør planområdet sin avgrensning mot vest. Veien foreslås med bestemmelse om minimum 3 m bredde og gruset overflate. På gnr/bnr 63/243 vil eksisterende kjørevei og nødvendige parkeringsplasser vises i plankartet og bestemmelsene vil kreve naturlig (fjell) eller gruset overflate og enkel standard på veien som skal ha minimum 3 m bredde.

Nye hytter knyttes til et felles septikanlegg, og utløp til sjø koples inn på eksisterende utslippsledning i sjø ved gnr/bnr 63/199.

Avgrense regulert fritidsformål til de faktiske fritidstomter:

Gjeldende reguleringsplan (80-3) har regulert et samlet areal til fritidsbebyggelse på ca. 44 daa i et samlet planområde på ca. 155 daa. 3 nye tomter til fritidsbebyggelse med fellesareal forventes å utgjøre ca. 2,5 daa.

Tidligere festetomter i planområdet har de senere år fått fradelt egne tomter, og forslagsstiller ønsker å avgrense arealformålet «fritidsbebyggelse» til tomtearealet som faktisk er fradelt til fritidsboliger. Dette vil gi et litt mer «lappetepe»-preg på formålet «fritidsboliger» innenfor planområdet, men det vil øke arealformålet LNF med nærmere 20 daa selv etter foreslått areal til 3 nye fritidsboliger med fellesareal.

Forslagstiller/hjemmelshaver har ingen fremtidige planer om fortetting i planområdet utover de 3 nevnte fritidsboligene i dette planinitiativet, og synes det vil være positivt om «overflødig» areal med formål «fritidsboliger» mellom de fradelte tomtene i gjeldende plan ble endret til arealformål LNF.

Dersom «overflødig» areal til fritidsbebyggelse tas bort og det brukes eiendomsgrenser som avgrensning av formål vil en grov skisse for formål fritidsboliger i planområdet være som vist i Figur 5.



Figur 5 Omregulering hvor formål fritidsbebyggelse følger eiendomsgrensene. Fritidsbebyggelse vist med gult. Eksisterende regulert fritidsbebyggelse vist med oransje.

Gult areal i Figur 5 er ca. 24 daa, mens eksisterende areal til fritidsbebyggelse er ca. 44 daa. Med andre ord vil en «lappetepe»-regulering av fritidsbebyggelsen selv med 3 nye fritidstomter gi nærmere 20 daa mer LNF areal innenfor planområdet.

Andre endringer som foreslås i forhold til gjeldende plan:

Det vil i ny plan vises byggegrenser innenfor alle eksisterende og nye hyttetomter.

Eksisterende felles småbåthavn på gnr/bnr 63/243 med felles sjøboder gis formål «Småbåtanlegg i sjø og vassdrag».

Område avsatt til «Badeplass» i gjeldende plan gis formål «Friluftformål»

5 Virkninger på omgivelsene

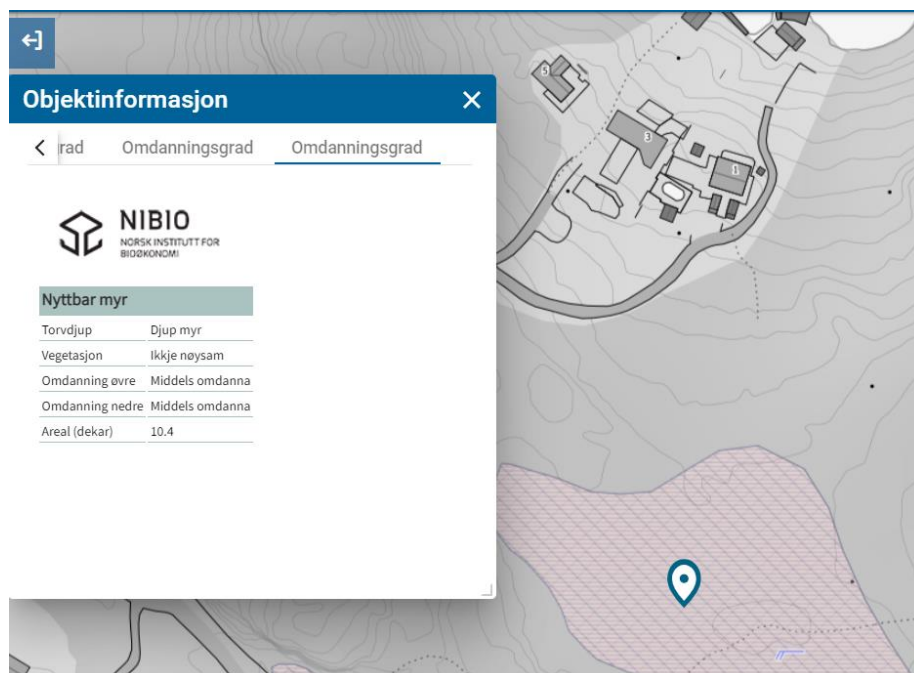
Planforslaget vil etter vår vurdering i svært liten grad medføre virkninger på omgivelsene.

Planinitiativet har ingen nye tiltak innenfor 100 m avgrensning i kommuneplan fra Idsefjorden.

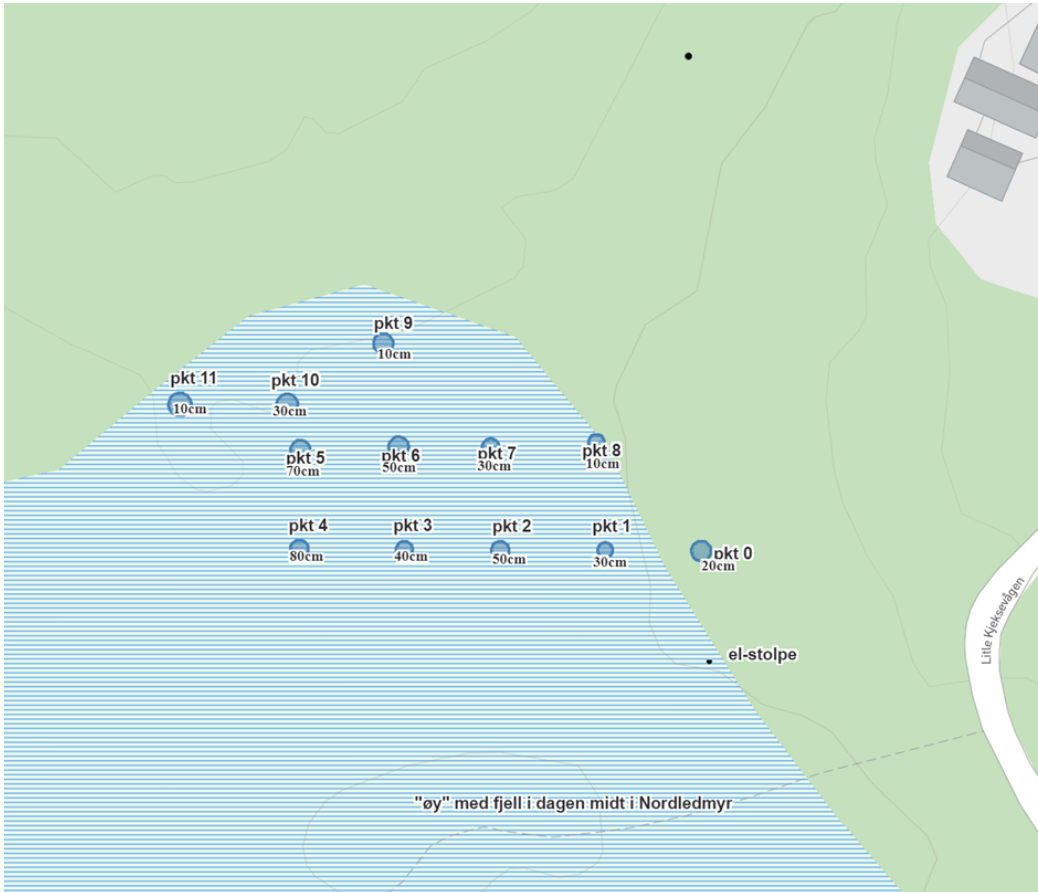
Figur 6 viser at fellesarealet for de 3 nye tomtene kan bli plassert nordøst for arealet vist som «myr» på kartgrunnlaget. Registrering av avgrensning for myr på kartgrunnlaget er upresist. I det nordøstre arealet av området definert som «djup myr» på kartgrunnlaget er det både fjell i dagen og store stener. Plassering av fellesareal her er derfor i liten konflikt med det faktiske myrarealet.

Det er utført en enkel undersøkelse av tykkelse på torvlag i myrområdet (vedlegg 1). Undersøkelsen viser at plassering av fellesområde som vist i liten eller ingen grad vil være i område med torvtykkelse >30 cm (torvtykkelse < 30cm er ikke å regne som myr).

Figur 6 og Figur 7 viser informasjon om myr i området.



Figur 6 Informasjon om myr i planområdet. Hentet fra NIBIO.



Figur 7 Kartutsnitt med resultat av undersøkelse av torvtykkelse.

Vedlegg:

Vedlegg 1: Undersøkelse av tykkelse torvlag i nordøstre del av Nordlemyr