

Dato: 17.03.2022

Til berørte parter

Høring. Plan 82-1 Myrane, Tau - Planendring

Hvorfor kontaktes du?

Sweco Norge AS søker på vegne av Gullbekkparken AS om reguleringsendring for deler av reguleringsplan 82-1 Myrane, Tau. Planen omfatter eiendommene gnr/bnr 31/66, 31/65, 31/868 og 31/687, som grenser til Gullbekkvegen i nord, Furulia i sør og øst, og eksisterende rekkehus i vest.

Du mottar dette brevet fordi du er grunneier, nabo eller offentlig høringsinstans. Grunneiere har plikt til å informere leietakere eller andre som har rettigheter tilknyttet eiendommer i området.

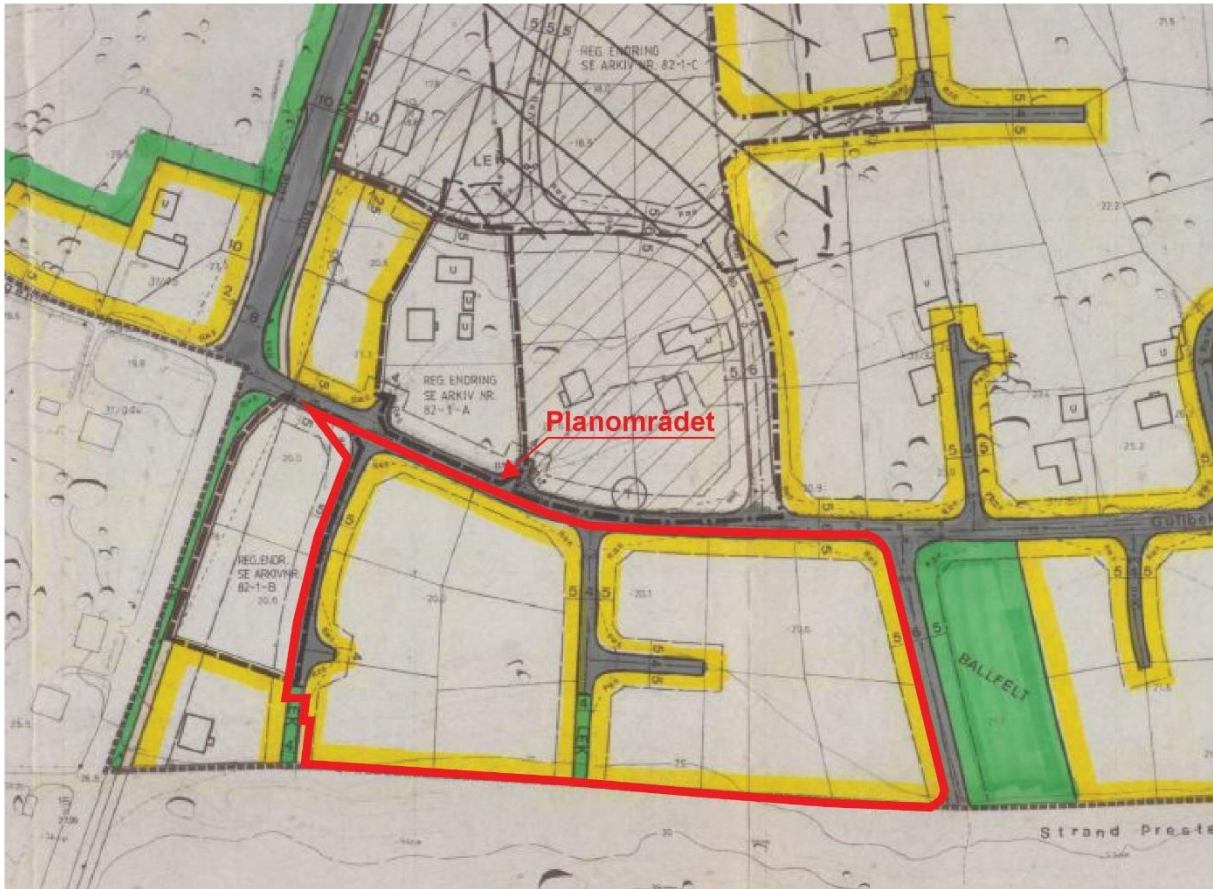
Saken gjelder

Hovedformålet med reguleringsendringen er å legge til rette for rekkehusbebyggelse med tilhørende kjørevei og lekeplass, i hovedsak i tråd med gjeldende reguleringsplaner.

Bakgrunnen for reguleringsendringen er at man ønsker å bebygge feltet med rekkehus i tråd med føringer i gjeldende planer. Den nordlige delen av tomten består av et større myrområde som er svært krevende å bebygge, i tillegg har myra den viktige egenskapen at den fanger og lagrer karbon. Det er derfor ønskelig med boligbebyggelse i sørlig del av planområdet hvor det er antatt morene/fjell, mens den nordlige delen med myr ønskes regulert til offentlig naturområde.

Gjeldende planer

Planområdet inngår i to gjeldende reguleringsplaner, plan 82-1 vedtatt i 1982 og plan 08-12 vedtatt i 2018, og en reguleringsendring med planid 82-1-M3 vedtatt i 2017. Denne reguleringsendringen blir en endring av den opprinnelige planen 82-1 for Myrane, mens plan 08-12 og reguleringsendring 82-1-M3 utgår.



Figur 1 Gjeldende plan 82-1 Myrane, Tau.

Beskrivelse av endringen og vurdering av konsekvenser

Reguleringsendringen består av endringer i plankartet, i tillegg er det utarbeidet nye bestemmelser for planområdet.

Den sørlige delen av tomten beholdes som boligformål, men omreguleres fra formålet *boliger* til *boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse*. Reguleringsendringen tillater mellom 18 og 22 boenheter, og det er regulert lekeplass på 200 m² og felles uteoppholdsareal på 192 m². Reguleringsendringen ivaretar dermed kravet i kommuneplanen om min. 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.

Det er sikret romslige byggegrenser i planen for å ha noe fleksibilitet innenfor hvert felt. Regulerte byggegrenser ivaretar hagedybder på sørsiden med min. 10 m dybde, men noe av arealet vil medgå til skråning siden terrenget stiger mot sør. I reguleringsendringen er gjeldende bestemmelser knyttet til utnyttelse og byggehøyder videreført.

Hver boenhet skal ha 2 bilparkeringsplasser, hvorav én skal være løst i garasje/carport. Det skal også etableres min. 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

I bestemmelsene er det sikret rekkefølgekrav om at regulert kjørevei, felles uteoppholdsareal, lekeplass og renovasjonsløsning skal være opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

Endringene og konsekvensene av endringene er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

I sum vurderes reguleringsendringen å ha mindre konsekvenser og betydning for området. Gjeldende reguleringsplans intensjon om å legge til rette for boligbebyggelse er ivaretatt.

Si din mening innen 08.04.2022

Dersom dere har merknader til endringen, kan dere sende merknad innen **08.04.2022** på epost til helenesande.furre@sweco.no, med kopi til Strand kommune Postmottak@strand.kommune.no, eller med brev til Sweco Norge AS v/Helene Sande Furre, Forusparken 2, 4031 Stavanger.

Mottatte skriftlige merknader blir ikke direkte besvart, men vil bli referert/oppsummert i saken. Ditt navn og adresse vil fremkomme i oppsummeringen. Brev som sendes inn er offentlig tilgjengelige med mindre det inneholder sensitive data. Bruker du epost, vil din epost med epostadresse bli offentlig tilgjengelig gjennom kommunens innsynsportal. Se lov om rett til innsyn i dokument (offentlighetsloven) § 3 og § 13.

Plandokumenter

Plandokumentene finner du på kommunens og Sweco sin hjemmeside: <https://www.strand.kommune.no/om-kommunen/organisasjonen-strand/planer/> og <https://www.sweco.no/aktuelt/category/kunngjoringer/>

Plandokumentene kan også sendes i papirform på forespørsel.

Plandokument

1. Planbeskrivelse
2. Plankart
3. Bestemmelser
4. Illustrasjonshefte
5. Situasjonsplan
6. Snitt
7. Sol- og skyggeanalyse
8. ROS-analyse
9. Plan- og profiltegning
10. Geoteknisk datarapport