Planinitiativ for Håhammer, i Strand kommune

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

Planinitiativ for: *Gnr/bnr 53/12 m.fl, Tunglandsvegen, 4100 Jørpeland*
Utarbeidet av: Rycon AS v/ Raymond Ur Helland
Dato: 2026-05-21

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Rycon AS
	Kontaktperson	Raymond Ur Helland
	E-post	raymond@rycon.as
	Telefon	905 24 830
Oppdragsgiver / Hjemmelshaver	Grunneier	Norunn Haldorsen
	Kontaktperson	Evelyn Bokn
	E-post	e.bokn@outlook.no
	Telefon	918 30 881

Informasjon om planinitiativet
Rycon AS oversender, på vegne av grunneier, Norunn Haldorsen, forslag til planendring i henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

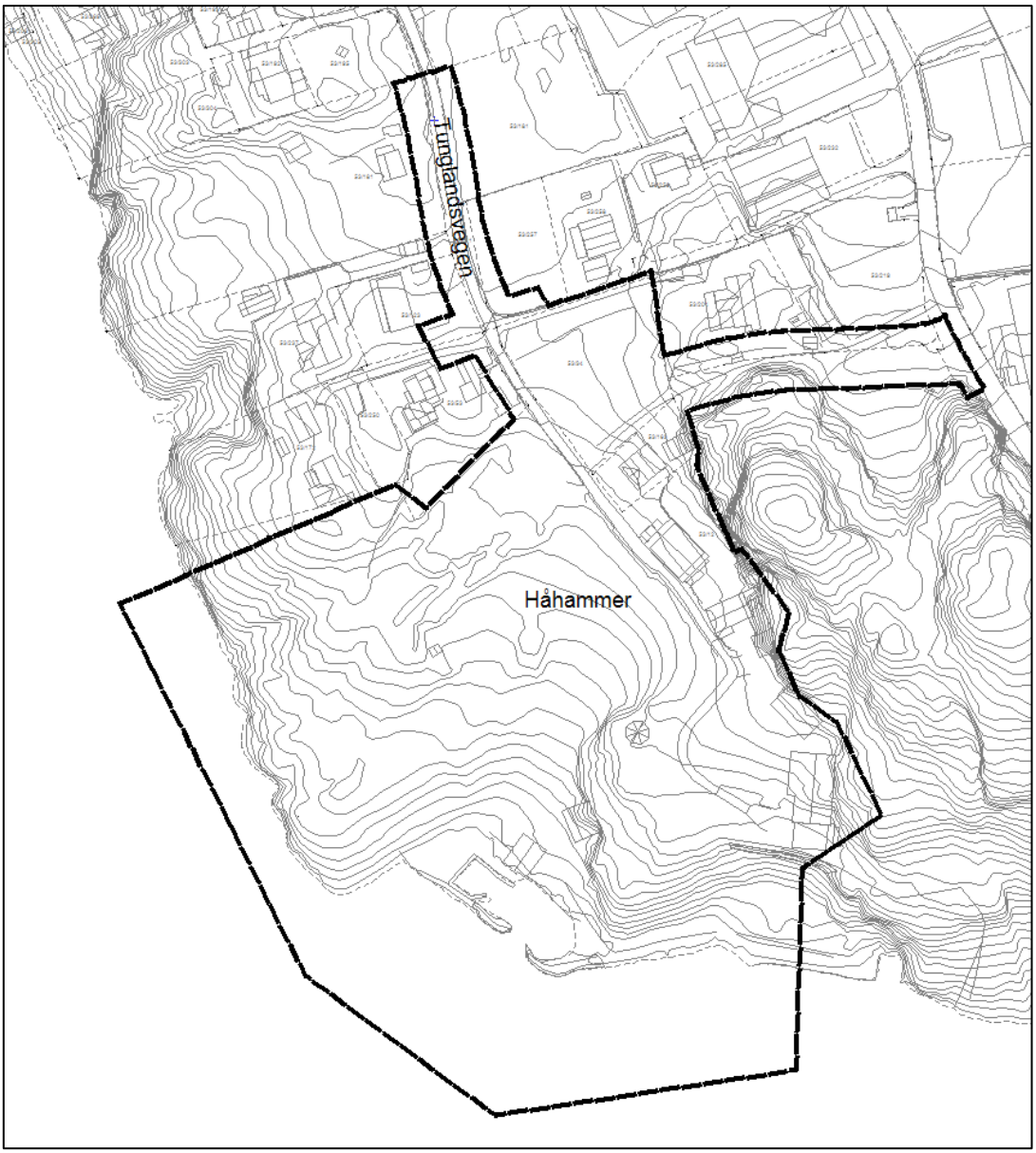
Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)
Hensikten er å endre eksisterende reguleringsplan, «Håhammer del av gnr53 bnr12».

Planendringen omfatter følgende hovedpunkter:

- Endre hovedtilkomst til boligområdene felt A, B og C.
- Detaljregulering av nye boligtomter, hvor det er avsatt boligformål i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.
- Fastsetting av tomtegrenser, byggegrenser og inn- og utkjørselpil i felt A, B og C.

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

Foreslått plangrense er vist i bilde 1.
Planområdet grenser til reguleringsplanen «Del av Tungland (Tunglandsmyra)» mot øst og vest, samt «Strandsone Tungland» mot sørøst og vest. Området «Fjelde småbåthavn» ligger nordvest for foreslått plangrense.
Illustrasjonen av planområdet er ment som grunnlag for diskusjon i oppstartsmøtet med Strand kommune.
Området er sørvestvendt mot sjøen og har et skrånende terreng ned mot Botnefjorden. Det er etablert boligbebyggelse nord, øst og vest for planområdet.

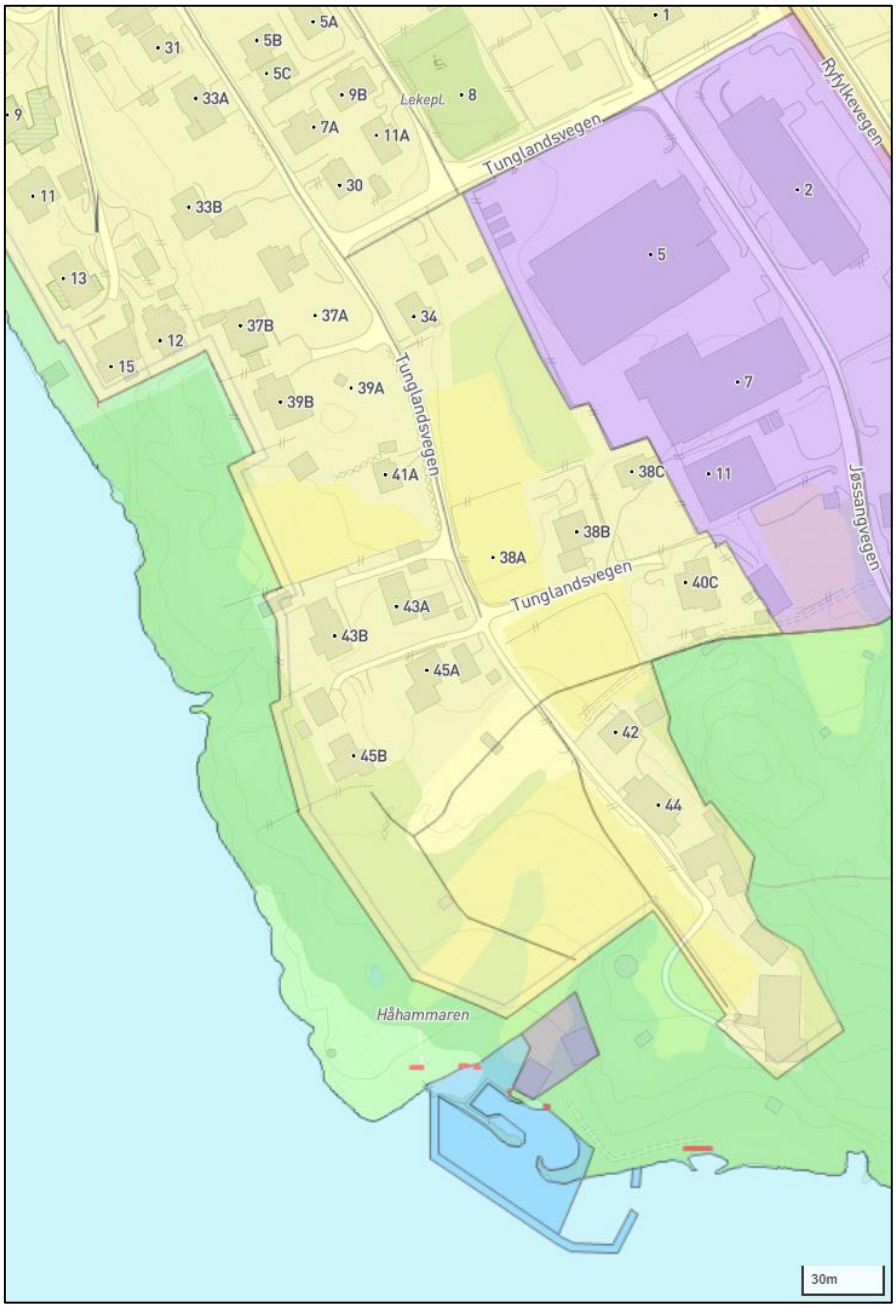


Bilde 1. Planområdet.

Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)
Det er en eksisterende reguleringsplan for området og det varsles om å gjøre planendring av denne planen.

- **Plan-ID:** 03-4
- **Plannavn:** «Håhammer del av gnr. 53 bnr. 12»
- **Vedtatt:** 22.10.2003

Eksisterende plan vil inngå i ny plan. Det pågår arbeid med ny kommuneplan for Strand kommune. Planlagt kommuneplan har samme formål som forrige, uten endringer innenfor planområdet.



Bilde 2. Gjeldende kommuneplan.

Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)
Planforslaget har som hovedformål å endre tilkomsten til felt A, B og C.
I gjeldende reguleringsplan er tilkomsten løst via kryss fra Jøssangvegen, med regulert kjørevei på ca. 130 meter, inkludert 5,0 meter kjørebane og 2,0 meter fortau. Denne løsningen innebærer inngrep i uberørt terreng.
Det foreslås nå i stedet å forlenge eksisterende Tunglandsvegen med ca. 33 meter, med samme veibredde og fortauløsning. Det er allerede etablert gruset vei i området som i dag benyttes av eiendommene Tunglandsvegen 42 og 44.
Planendringen legger videre til rette for etablering av om lag 24 boenheter i form av eneboliger og tomannsboliger innenfor felt A, B og C. Arealene er avsatt til boligformål i både gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.
Terrenget varierer fra kote 0 til kote +24 og består av svaberg mot sjøen og skrånende terreng opp mot eksisterende boligbebyggelse.

Det legges opp til etablering av tomtegrenser i felt A og B i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)
Forlengelse av Tunglandsvegen vil medføre betydelig mindre terrenginngrep enn den regulerte veiløsningen i gjeldende plan.
Eksisterende regulert vei gjennom uberørt terreng vil kreve større terrengbearbeiding, herunder sprengning og etablering av fjellskjæringer som følge av høydeforskjeller. Tiltaket vil også kunne påvirke naturmangfoldet i området.
Ved å benytte og oppgradere eksisterende gruset vei reduseres behovet for nye inngrep i naturområder.
Planforslaget legger samtidig til rette for nye boligtomter innenfor arealer som allerede er avsatt til boligformål i overordnede planer.

Samfunnssikkerhet -risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)
Tema knyttet til samfunnssikkerhet er vurdert på overordnet nivå.
NVE sine aktsomhetskart viser at planområdet ligger under marin grense. Det vil derfor gjennomføres nødvendige vurderinger knyttet til grunnforhold og områdestabilitet som del av planprosessen.
Det skal utarbeides ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Analysen vil avdekke behov for eventuelle ytterligere geotekniske undersøkelser.

Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)
Det er foretatt en vurdering av behovet for konsekvensutredning.
Planarbeidet gjelder en ordinær planendring innenfor arealer som allerede er avsatt til boligformål i kommuneplan og reguleringsplan. Tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn.
Planforslaget omfattes derfor ikke av krav om konsekvensutredning etter forskriftens §§ 6, 7 eller 8.

Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)
Planforslaget vurderes å være i samsvar med overordnede planer.
Adresseliste for varsling av planoppstart vil bli innhentet via kommunen/Ambita/Norkart eller tilsvarende leverandør.
Planarbeidet vil bli varslet i henhold til plan- og bygningslovens krav, og berørte naboer, grunneiere, offentlige myndigheter og andre relevante parter vil bli varslet på ordinær måte.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Stedsanalyse.pdf
2. Planområde.pdf
3. Plankart 11.05.2026.pdf
4. Varsel om planoppstart.pdf

Rycon AS
Jørpeland, 11.05.2026