



STRAND KOMMUNE

Dato: 18.09.2025

Deres ref.:

Vår ref.: 25/1893

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTET – REGULERINGSENDRING FOR MYRANE – GULLBEKKVEGEN 10

REFERAT FRA OPPSTARTMØTE

Planens navn	202503 Detaljregulering for del av Myrane
Møtedato	18.09.2025
Møtedeltakere	Daniel Eikevåg (Tiltakshaver: Trebygg Strand); Daniel Tyland (Tiltakshaver: Trebygg Strand) Raymond Ur Helland (Plankonsulent: Rycon AS), Marco Böhm (Strand kommune) Mohamed Kalifa (Strand kommune) Malin Nygaard (Strand kommune)
GNR/BNR	31 / 32 og 55
Planens formål	Ønske om boligfortetting

Planforutsetninger

Gjeldende plangrunnlaget for området (navn og dato oppgis)

Kommuneplanens arealdel	KPA(2012) Boligbebyggelse - nåværende
-------------------------	---------------------------------------

Områderegulering	---
Detaljregulering	---
Reguleringsendring	---

Kommunedelplan	---
Reguleringsplan	Reguleringsplan for Myrane (1982) - boliger
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	---
Pågående planarbeid	---

Plantype

Planens avgrensning

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	
Planen vil erstatte deler av følgende planer	Reguleringsplan for Myrane
Strand kommune vil vurdere om planen skal inkludere evt. uregulerte områder	

Planendring

Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Hovedformål	Økt utnyttelse, endring av regulert tomtegrense. Innregulering av lekeplass.
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Andre formål	

Viktige utredningsbehov

Planfaglige vurderinger	Det må gjennomføres en full planprosess. Siden det er en endring av en eksisterende plan synes vi det er greit at eksisterende plandokumenter (plankart, planbeskrivelse med ROS-analyse og planbestemmelse) kan gjenbrukes i den grad det er tilstrekkelig, dvs. kan brukes som grunnlag i den nye planen. Plangrense kan følge eiendomsgrense. En bør vurdere om hele adkomstvegen inngår i reguleringen eller at planområdet slutter på senterlinjen. Følgende myndigheter må varsles: • Statsforvalteren i Rogaland • Rogaland fylkeskommune • Statens vegvesen • Strand kommune • Rogaland brann og redning IKS
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant
Naturmangfold vurderinger	Ikke relevant
Kulturlandskap og kulturminner	Ikke relevant
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	Grunnstabilitet <u>skal</u> avklares av fagkyndige. Dersom dette la seg gjøre før oppstartsvarselet <u>bør</u> rapporten allerede legges ved i denne fasen
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	Lekeplass/ Uteopphold: Det <u>skal</u> reguleres inn areal for felles lekeplass. Det <u>skal</u> avsettes tilstrekkelig privat og felles uteoppholdsareal. Sol- og skyggediagram <u>må</u> legges ved for å dokumentere tilstrekkelig sol på utearealene. Uteoppholdsarealene <u>må</u> sikres mot arealer med motorisert ferdsel. Sandlekeplass utløses av min 4 boliger og dekker inntil 25 boliger. Det skal ikke ligge mer enn 50 meter fra bolig, eller være mindre enn 150 m². For hver boenhet skal det være minimum 30 m² (Fylkesdelplan for Ryfylke) felles uteoppholds- og lekeareal. Minst 5 timer sol ved jevndøgn.

Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	Adkomst: Dagens regulerte adkomstveg <u>bør</u> forlenges, slik at alle biloppstillingsplasser og renovasjonspunkter får regulert adkomstveg. Dette gir også bedre adkomst for utrykningskjøretøy. Alternativt <u>kan</u> all renovasjon samles ved regulert snuhammer. Intern adkomst til parkeringsplassene, samt adkomst og oppstillingsplass for brannbil <u>må i så fall</u> vises i en situasjonsplan. Adkomstvegen <u>skal</u> utformes som blindveg med snuhammer/ snuplass i enden. Snuhammer/ snuplass <u>skal</u> dimensjoneres for renovasjonsbil. VA: Det må utarbeides VAO-rammeplan, som viser behov og mengde for vann og avløp (inkl. slokkevann) samt overvannshåndtering.
Støy	Ikke relevant
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	---
Behov for utbyggingsavtale	Adkomstvegen <u>bør</u> reguleres som felles veg for tilgrensende eiendommer. Dersom vegen skal være offentlig <u>må</u> det inngås en utbyggingsavtale. Ønske om utbyggingsavtale <u>skal</u> synliggjøres ved varsel om oppstart.
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	---
Annet	----

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	Nei
Ikke krav om konsekvensutredning/planprogram	Nei

Kart

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

Framdrift*

Planlagte dato for varsling/høring av planprogram	Asap
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	---
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	<i>Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt</i>
Offentlig ettersyn	Gjøres av kommunen etter innsending av komplett planforslag. Planforslaget må være sendt inn minimum 4 uker før politisk behandling.
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	---
Endelig planvedtak i kommunestyret	---

* Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.

Plangebyr

Behandling av planforslag gebyrlegges i henhold til Strand kommunes avgiftsregulativ/~~Fakturagrunnlag ihht avgiftsregulativ utdelt i møte.~~

Bekreftelse og forbehold

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referat godkjent og kopi mottatt

.....
Underskrift tiltakshaver

.....
Underskrift saksbehandler

Med hilsen

Mohamed Khalifa
arealplanlegger
Plan og Forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.