

Planinitiativ for deler av; Detaljregulering for del av Reguleringsplan for Myrane, 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 31/32 og 31/55, Gullbekkvegen 10, 4120 Jørpeland
Utarbeidet av: Rycon AS v/ Raymond Ur Helland
Dato: 2025-08-25

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Rycon AS
	Kontaktperson	Raymond Ur Helland
	E-post	raymond@rycon.as
	Telefon	905 24 830
Oppdragsgiver / Hjemmelshaver	Grunneier	Trebygg Strand Eiendom AS
	Kontaktperson	Daniel Eikevåg
	E-post	dt@trebyggstrand.no
	Telefon	412 29 143

Informasjon om planinitiativet

Rycon AS, på vegne av grunneier, Trebygg Strand Eiendom AS, 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 boligtomter i et allerede etablert boligfelt ved Gullbekkvegen på Tau. Området i gjeldende plan er satt av til boligformål, og tomten ønskes å reguleres til flere boligtomter, med en mer konsentrert utnyttelse enn det planen legger opp til i dag. Det skal elles benyttes eksisterende infrastruktur som offentlig veiadkomst og VA-anlegg som allerede er etablert i området.

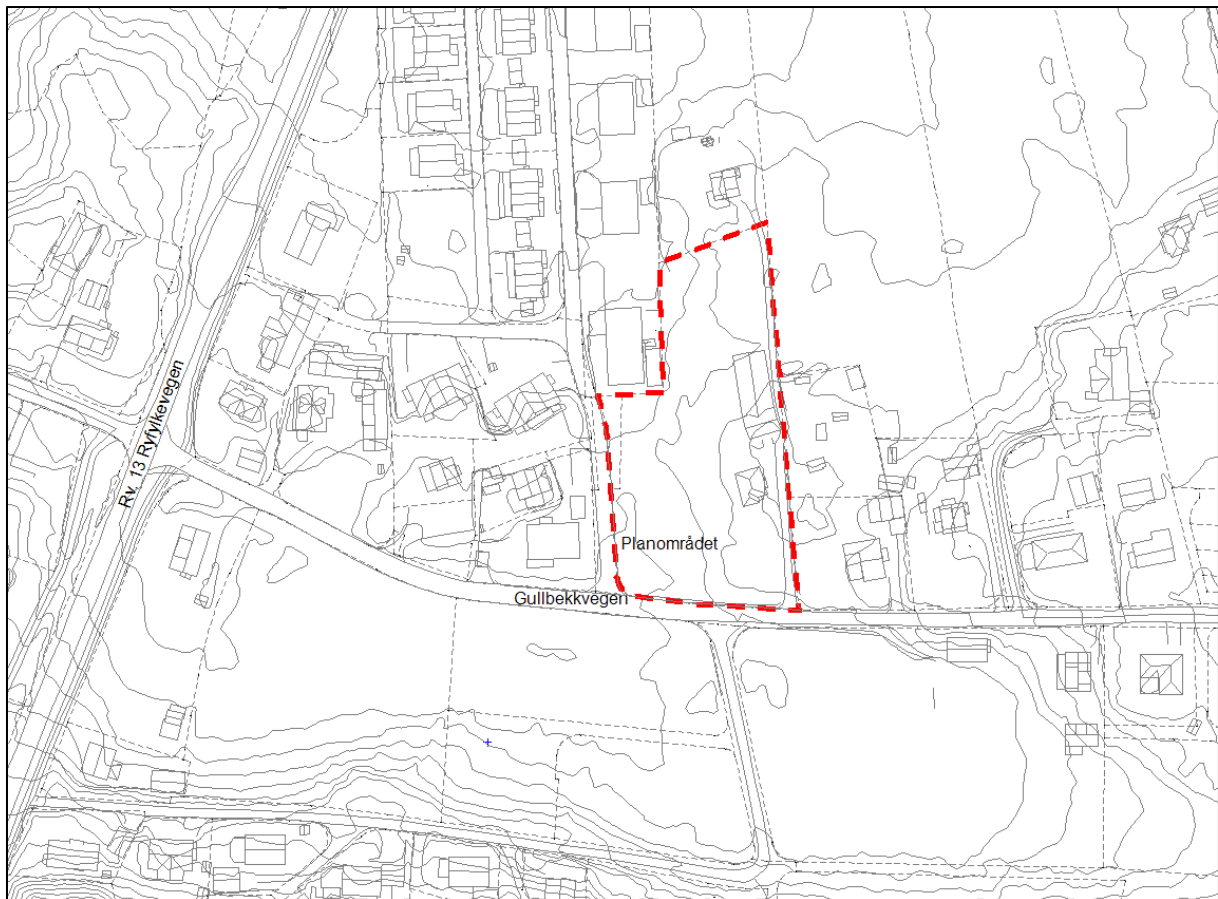
Planområdet og omgivelser (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Foreslått plangrense og plankart er vist i bilde 1. Planen grenser til plan «Reguleringsplan for Gnr 31/33 m fl på Tau» som ligger vest og nord for plangrensen, mens den grenser til plan «82-1 Myrane» i sør. Skissen er ment som et underlag for diskusjon i oppstartsmøtet med Strand kommune.

Området ligger vendt vestover mot riksvei 13. Terrenget i planområdet er todelt og består av vegetasjon med busker og skog, samt bolig og låve med hageområdet/uteplass. Terrenget ovenfor er flatt. Området øst-, vest- og nordover er et veietablert boligfelt. Sørøst grenser plangrensen til friluftsområdet og anlegg for sport og idrett.

Boliger planlegges å plasseres i linje med eksisterende bebyggelse og slik at en kan utnytte området effektivt. En ønsker allikevel å ha grønne lunger mellom boligene, og en vil se på mulighetene for å ha felles ute- og oppholdsarealer.

Planområdet er på omtrent 5,75 daa og omfatter eiendom gnr/bnr. 31/32 og 31/55.



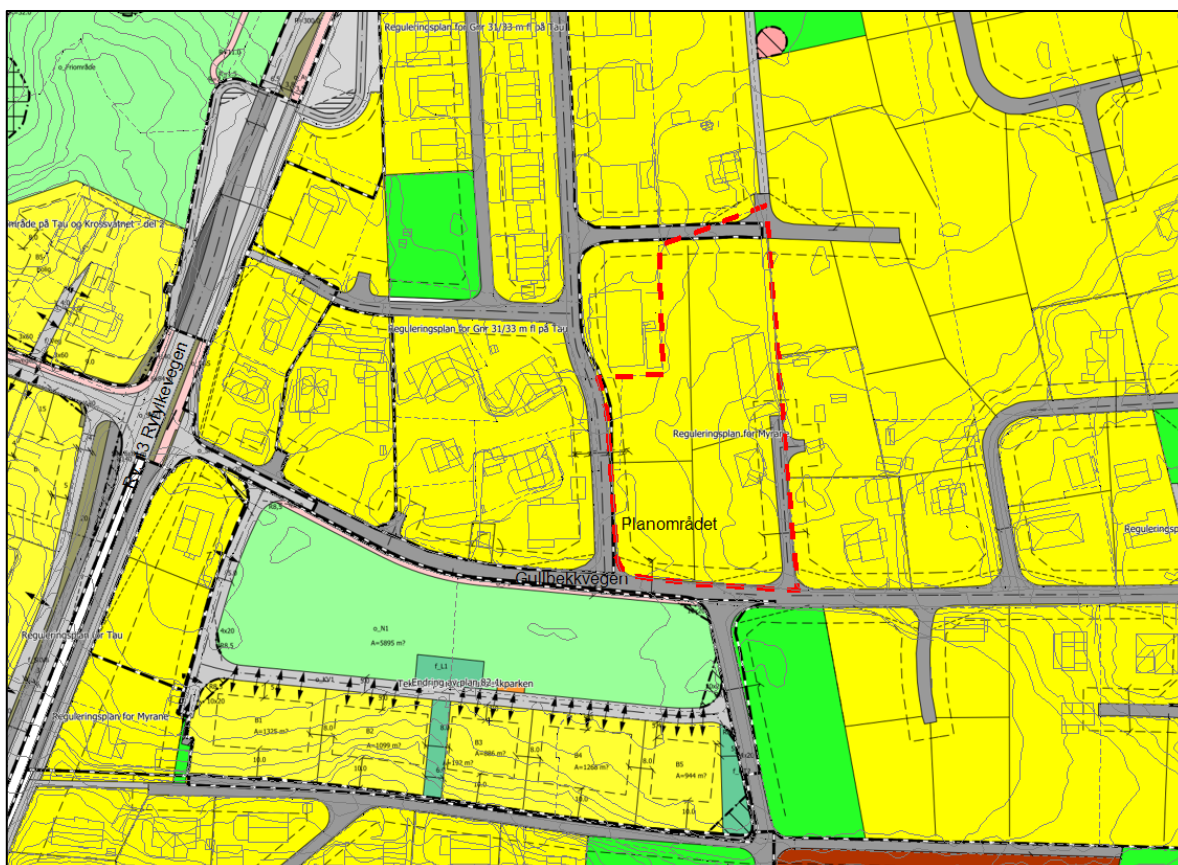
Bilde 1. Planområdet.

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

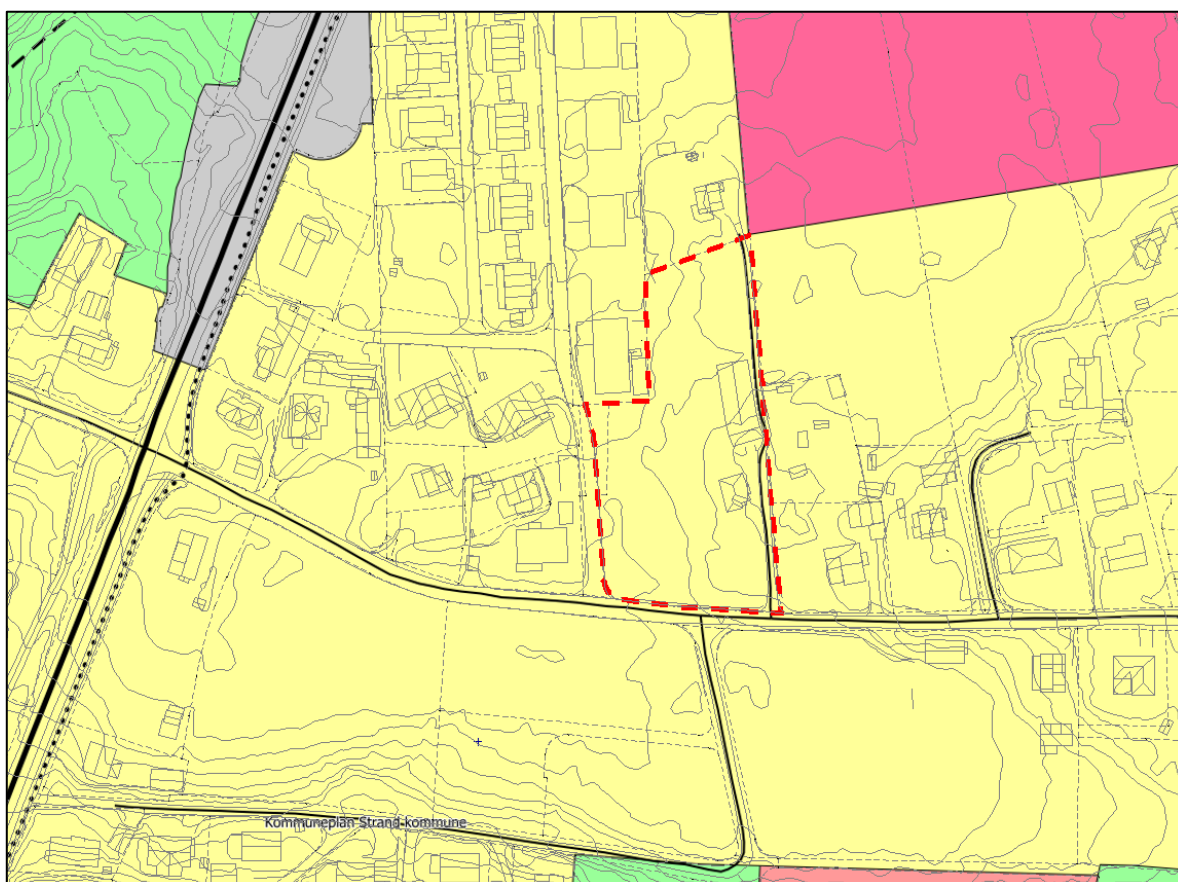
Det er en eksisterende reguleringsplan for området. Plannavnet av denne planen er «Reguleringsplan for Myrane». Denne planen ble vedtatt 15.01.2082.

Foreslått plangrense i denne planen vil være omgitt av eksisterende plan. Gjeldende plan har detaljerte beskrivelser og bestemmelser og vil bli revidert i foreslått ny plan.

Kommuneplan har samme arealformål som gjeldende reguleringsplan. Se reguleringsplan og kommuneplanen i bilde 2 og 3.



Bilde 2. Gjeldende plan for området.



Bilde 3. Gjeldende kommuneplan.

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

Planforslaget skal legge til rette for nye boligtomter på eiendom gnr. 31 og bnr 32 og 55 i Strand kommune. Boligene vil være mer konsentrert enn hva reguleringsplanen legger opp til i dag. Tilkomsvei fra riksvei 13 og videre til kommunalvei Gullbekkvegen, hvor det allerede er lagt opp infrastruktur og veitilkomst.

Terrenget i planområdet er fra kote +20,5 til +23,5 og består av mindre kupert terreng og ute- og oppholdsareal til eksisterende bolig. Det vil være nødvendig med mindre terrengtilpasning for avkjørsel og rundt boliger, men dette vil være naturlig. Se tegninger som ligger vedlagt for bedre beskrivelse.



Bilde 4. Skisse til plankart.

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

Å legge til rette for boligtomter kan gjøres med mindre inngrep og terrengtilpasning. Men det kan allikevel være behov for en mindre fyllinger/mur for å få tilstrekkelig plass til bolig og uteareal.

Det er ikke registrert viktig friluftsområde eller natur i området hvor det er planlagt boliger. Dette område er allerede et etablert og populært boligområde, og dette prosjektet vil bidra til flere får mulighet til å bo i området.

Området er sentralt og har kort vei til sentrum med butikker, barnehage, skoler og lignende. Det er også kort vei til rundtur rundt Krossvatnet eller hjerterunden rundt Tau. Like sør for plangrensen er det friluftsområde og mulighet for lek og rekreasjon i dette området. Det er også kort vei til lekeplasser og anlegg for sport og idrett.

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

Tema angående samfunnssikkerhet er vurdert enkelt.

NVE sitt aktsomhetskart viser planområdet er under marin grense og skal vurderes under planprosessen. Løsmassekartet til NVE viser det er randmorene, enkeltrygger eller større områder med morenemateriale som er avsatt langs en brefront. Materialet er usortert og kan inneholde alle kornstørrelser fra leir til stein og store blokker. Det stemmer med store blokker, som ligger i og ved eiendommen.

Tema som kvikkleire og lignende vil bli vurdert på nytt og utredninger vil bli gjort i en ROS-analyse senere i planprosessen.

Ellers er det ikke registrert andre momenter som utgjør fare.

Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Det ble foretatt en vurdering av konsekvensutredning. Planarbeidet omfatter utarbeidelsen av en arealplan som samsvar med kommuneplanens arealdel.

Det ble vurdert at det ikke utløser konsekvensutredning for planen, da inngrepet er såpass lite og at tiltaket ikke får vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn og faller ikke under § 6, § 7 eller § 8 i forskriften.

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.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Planområde.pdf
2. Tegninger – Gullbekkvegen 10.pdf
3. Varsel om planoppstart.pdf

Rycon AS

Jørpeland, 25.08.2025