

Planinitiativ:

Detaljregulering for Selemorkvegen, 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 53/57, Selemorkvegen, 4100 Jørpeland
Utarbeidet av: Rycon AS v/ Raymond Ur Helland
Dato: 2025-10-28

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Rycon AS
	Kontaktperson	Raymond Ur Helland
	E-post	raymond@rycon.as
	Telefon	905 24 830
Oppdragsgiver / Hjemmelshaver	Grunneier	Elise Norland Sørheim
	Kontaktperson	Leif Ole Sørheim
	E-post	leif@strandbygg.no
	Telefon	920 79 312

Informasjon om planinitiativet

Rycon AS, på vegne av grunneier, Elise Norland Sørheim, 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 tre eneboligtomter i et allerede etablert boligfelt ved Selemorkvegen på Jørpeland. Området B6 i gjeldende plan er satt av til boligformål, og denne tomten ønskes å reguleres til to eneboligtomter. Det er i tillegg ønskelig å utvide B6 tilstrekkelig til å regulere inn en tredje eneboligtomt.

Det skal elles benyttes eksisterende infrastruktur som veiadkomst og VA-anlegg som allerede er etablert i området.

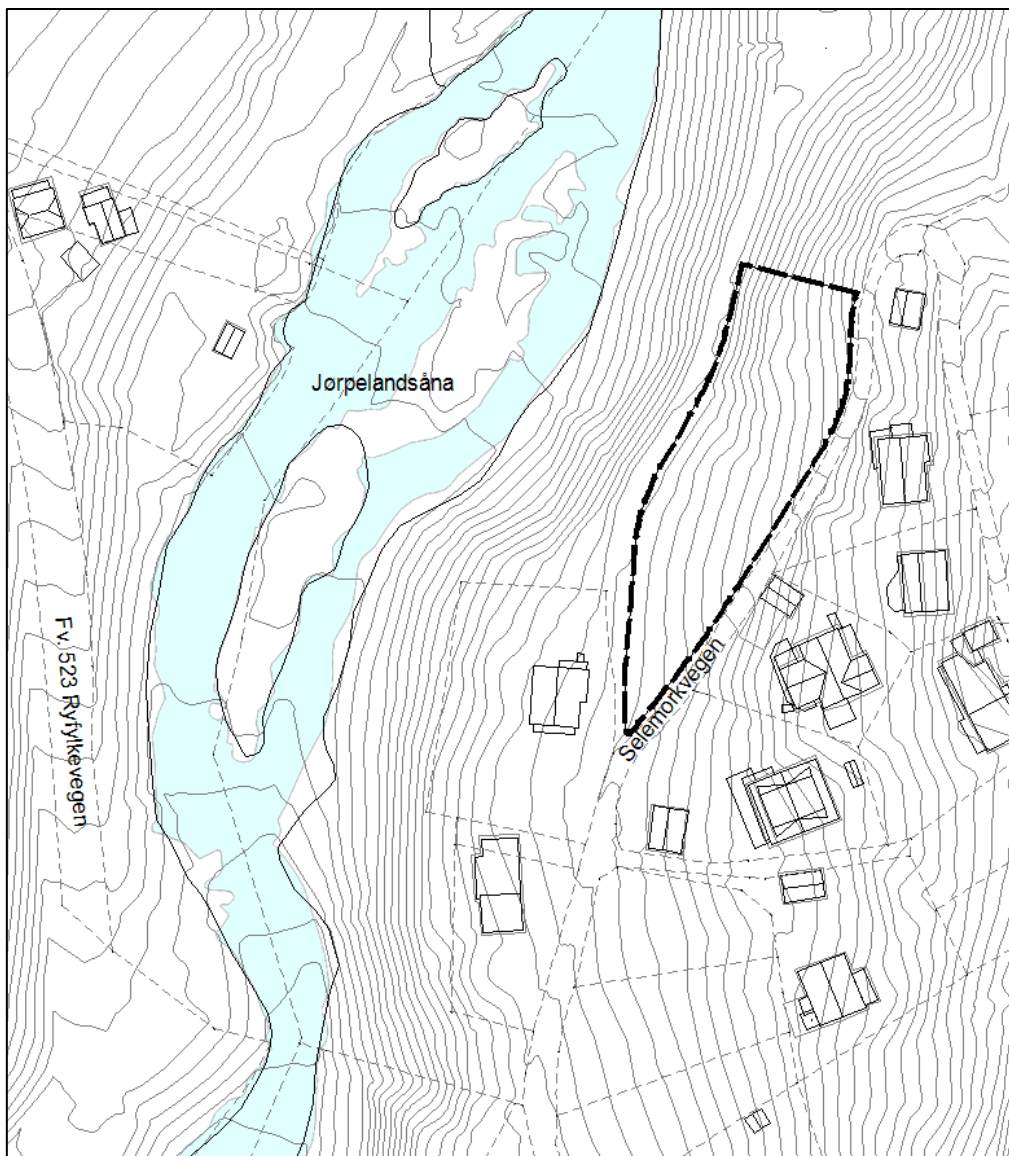
Planområdet og omgivelser (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Foreslått plangrense og plankart er vist i bilde 1. Planen grenser til plan «Detaljregulering for del av Jørpelandsvassdraget RV13 - Fossen» som ligger omkring hele plangrensen. Skissen er ment som et underlag for diskusjon i oppstartsmøtet med Strand kommune.

Området ligger vendt vestover mot Jørpelandsåna. Terrenget i planområdet består av vegetasjon og skoglendt terreng som heller vestover ned mot Jørpelandsåna. Terrenget ovenfor er skrånede vestover mot åna. Området østover og sørover er et veietablert boligfelt for planområdet. Vestover og nordover grenser plangrensen til friluftsområdet langs åna.

Boliger planlegges å plasseres slik at det gjøres minst mulig inngrep i eksisterende natur og omgivelser, men og slik at avkjørsel til kommunalveg blir trygg.

Planområdet er på omtrent 2,226 daa og omfatter i hovedsak eiendom gnr/bnr. 53/67.



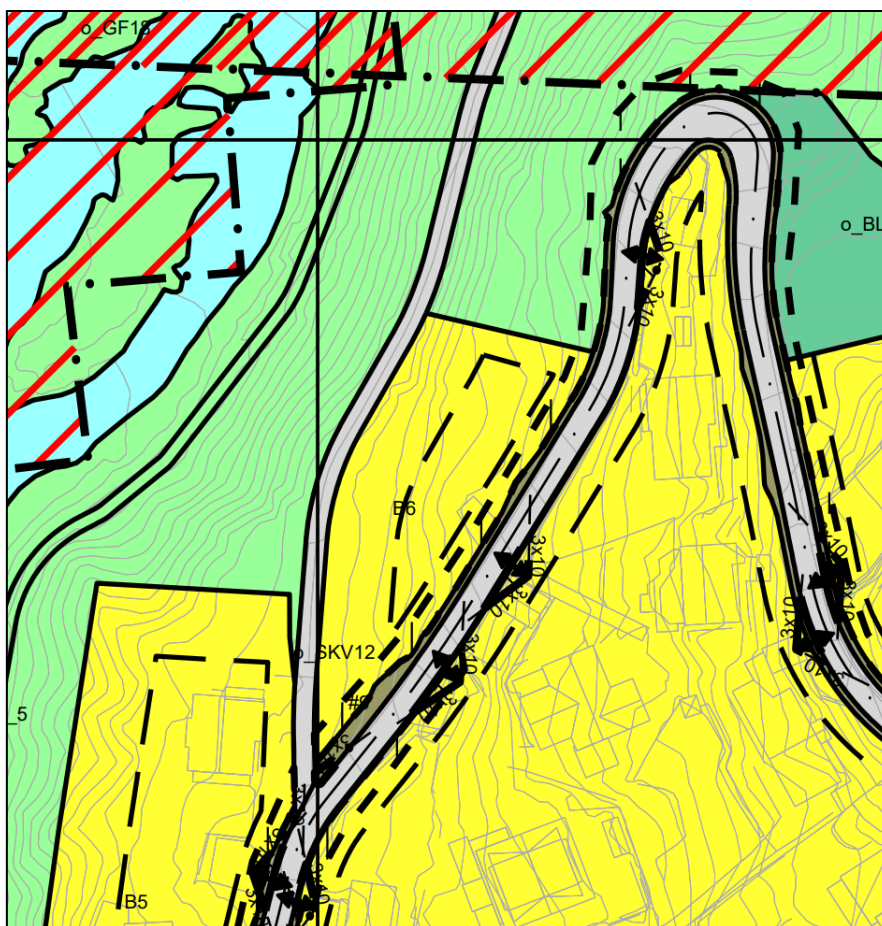
Bilde 1. Planområdet.

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

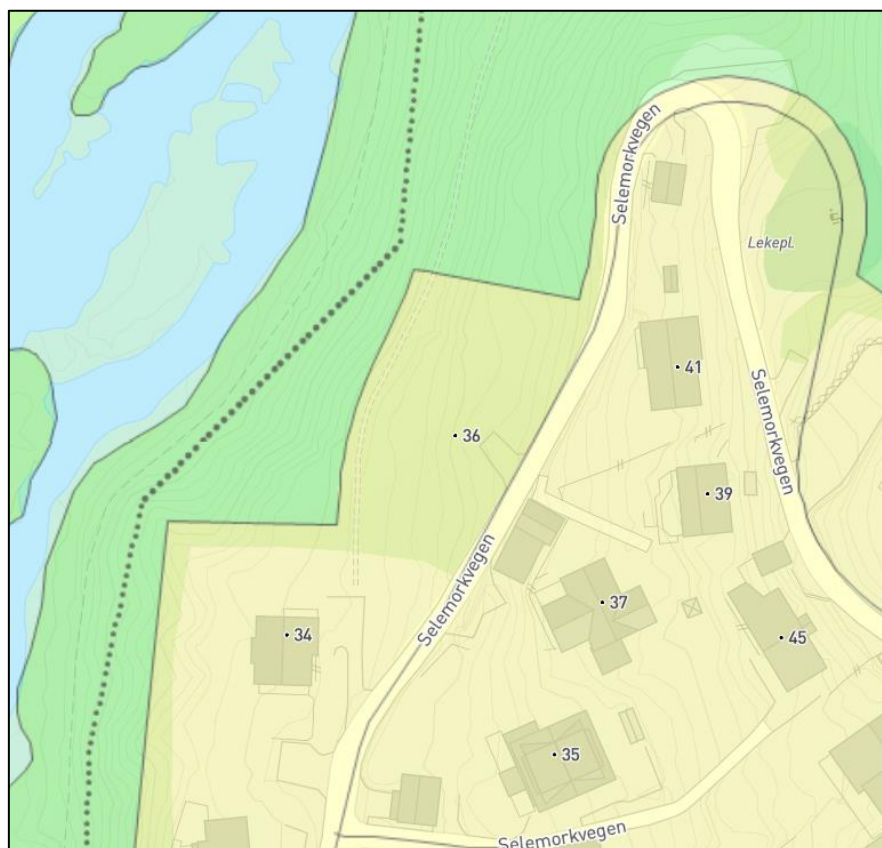
Det er en eksisterende reguleringsplan for området. Plannavnet av denne planen er «Detaljregulering for del av Jørpelsvassdraget RV13 – Fossen». Denne planen ble vedtatt 13.06.2024.

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

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



Bilde 2. Gjeldende plan for området.

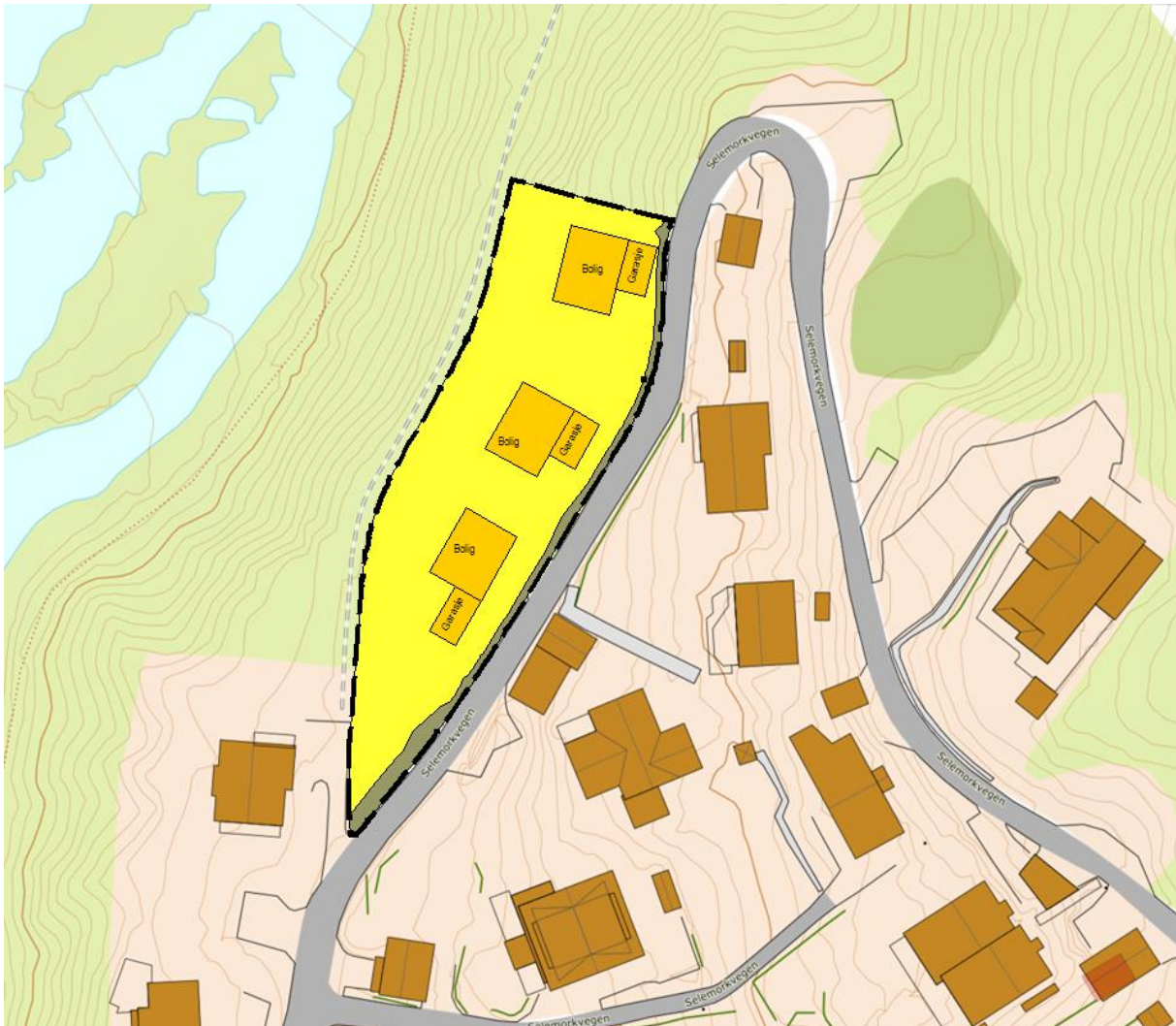


Bilde 3. Gjeldende kommuneplan.

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

Planforslaget skal legge til rette for tre nye boligtomter på eiendom gnr. 53 og bnr 67 i Strand kommune. Tilkomsvei fra kommunalvei Selemorkvegen, hvor det allerede er lagt opp infrastruktur og veitilkoms.

Terrenget i planområdet er fra kote +35,0 til +48,0 og består av skrånede terreng ned fra Selemorkvegen mot Jørpelandsåna. Det vil være nødvendig med noe terrengtilpasning for avkjørsel og rundt boliger, men det skal gjøres så skånsomt som mulig. Det blir lagt opp til



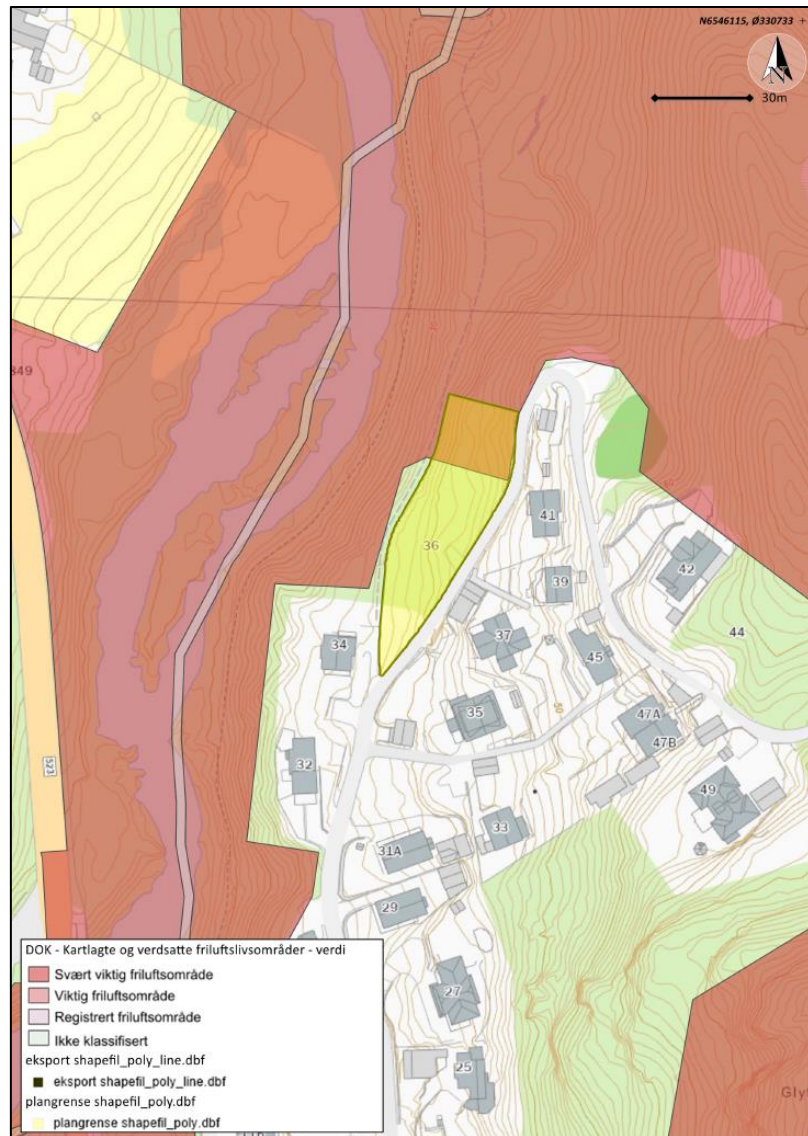
Bilde 4. Skisse til plankart.

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

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

Det er registrert viktig friluftsområde hvor det er planlagt den nordligste boligtomten og vest for boligene.

Området langs vassdraget er ment for friluftsliv, turgåing, sykling, fiske, kulturminner, skogsti, opp til rasteplassen i Selemork. Området som er planlagt til boligtomt i viktig friluftsområde er lite eller ikke tilgjengelig for friluftsområde, eller for turgåing, sykling, fiske eller lignende på grunn av terrenget og bratt skråning og tett vegetasjon.



Bilde 5. Oversikt over registrert viktig friluftsområde.

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

Tema angående samfunnssikkerhet er vurdert.

NVE sitt aktsomhetskart viser planområdet er under marin grense og skal vurderes under planprosessen. Løsmassekartet til NVE viser det er morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. En mindre del er elve- og bekkeavsetning, et materiale som er transportert og avsatt av elver og bekker. Sortert sand og grus dominerer, og partiklene er ofte godt rundet. Avsetningene kan ha meget varierende mektigheter. Typiske overflateformer er elvesletter, terrasser og vifter.

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

Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Skisserte tiltak er ikke fullt i tråd med kommuneplanens arealdel, da arealet som ønskes omregulert til boligformål er avsatt til friområde. Det ble vurdert at det ikke utløser konsekvensutredning for planen, da inngrepet er såpass lite og at tiltaket tilsynelatende ikke får vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn og faller ikke under § 6, § 7 eller § 8 i forskriften.

Temaer som skal utredes i forbindelse med detaljreguleringen vil minimum være knyttet til friluftsliv og natur. Disse utredningene vil danne et beslutningsgrunnlag for planen. Deler av området ligger under marin grense og det vil avklares for geostabilitet av fagkyndige under planprosessen.

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.

Rycon AS
Jørpeland, 28.10.2025