

Rycon As
Fjelltunvegen 3
4103 Jørpeland

Dato: 18.12.2025

Deres ref.:

Vår ref.: 24/4544 / 25/41997 / LILMAR

OPPSTARTSMØTEREFERAT - HÅHAMMER DEL AV GNR.52 BNR.12

Planens navn	Del av gn. 53/12 - Håhammer– plan ID 03-4
Møtedato	02.12.2025
Møtedeltakere	Raymond Helland, Rycon AS, plankonsulent Evelyn Bokn, grunneier Kenneth Haldorsen, grunneier Elena Milchenko, Strand kommune - Veg Torbjørn Norland, Strand kommune - VA Roland Marco Böhm, Strand kommune – plan Martin Lillesand, Strand kommune – plan
Gnr/bnr.	53/ 12 53
Planens formål	Etablering av boliger med tilhørende infrastruktur

Bakgrunnen for møtet

Det foreligger en gjeldende detaljregulering for Håhammer del av gnr. 53 bnr. 12 (plan ID 03-4), vedtatt 22.10.2003. Planen gir i dag anledning til utbygging av boligfelt A, B og C, med tilkomst slik denne er regulert i gjeldende plan. Forslagsstiller har imidlertid ønsket å vurdere en alternativ adkomstløsning og øvrige justeringer av planen.

I forbindelse med dette ble det avholdt oppstartsmøte med kommunen 17.01.2025, samt befaring i planområdet 07.02.2025. I møtene ble forslag til planendring presentert og prinsipielle spørsmål knyttet til adkomstløsning, trafikk, beredskap og teknisk infrastruktur drøftet. På bakgrunn av disse avklaringene ble det varslet oppstart av planendring, og det ble senere sendt inn søknad om planendring.

Ved en nøyere gjennomgang av gjeldende reguleringsplan har vist at planen ikke oppfyller dagens krav til reguleringsplan, og at det er nødvendige med større endringer enn først forutsatt. Dette gjelder blant annet krav til teknisk infrastruktur, trafikkløsninger, dokumentasjon og planavgrensning. Det ble også avklart at planendringen ikke kan behandles som en mindre endring, men må følge ordinær planprosess.

Forslagsstiller opplyste innledningsvis i møtet om deres ønsker for området og om mulig tenkt utbyggingsrekkefølge. Kommunens VA- og vegavdeling deltok og informerte om gjeldende situasjon og føringer i forhold til VA og veg.

Et sentralt tema i møtet var å avklare hvor stort område som må inngå i planvarslet og i detaljreguleringen, herunder om varslet planavgrensning fra varselet fra 2025 hadde tilstrekkelig utstrekning.

VA (Vann og avløp)

Tilknytning til kommunalt anlegg: Nye boliger i området skal knyttes til kommunalt vann- og avløpsanlegg. Eksisterende boliger som i dag har direkte utslipp til sjø (f.eks. nr. 45a og 45b) skal også tilknyttes det kommunale nettet. Dette innarbeides i planen slik at nødvendige tilkoblinger blir gjennomført.

VA-rammeplan: Det skal utarbeides en VA-rammeplan som viser hvordan vann- og avløpsløsningen skal gjennomføres, inkludert tilknytning til eksisterende ledningsnett og eventuelle oppgraderinger som kreves. Planen må bl.a. redegjøre for selvfallsledning og hvor det vil være behov for pumpeløsninger. VA-Rammeplan må utarbeides i forbindelse med reguleringsplanen og omtale de temaer som kreves for VA-rammeplan til reguleringsplan (herunder bl.a. avløp, brannvann og overvann)

Selvfall vs. pumpeløsning: Avløp fra de to nye boligene kan ledes med selvfall til kommunalt nett, mens øvrige tilkoblinger (inkludert eksisterende boliger i området) må løses med pumpeledning/pumpestasjon. En bunnledning (gravitasjonsledning) for hele området vurderes som lite hensiktsmessig, da denne vil bli dyp og kostbar å etablere (derav behov for pumpeløsning).

Overtakelse av VA-anlegg: Infrastruktur for slokkevann, drikkevann og avløp som bygges i forbindelse med utbyggingen skal overtas av kommunen vederlagsfritt når den er ferdigstilt (gjelder hovedanlegg; private stikkledninger unntatt).

Det må sikres i plan at det før rammetillatelse utarbeides tekniske planer for VA og veg.

Veg og fortau

Vegavdelingen er positive til å regulere bort adkomstvei slik den er vist i gjeldende reguleringsplan, forutsatt at ny adkomstløsning mot nord dimensjoneres og utformes slik at den kan håndtere forventet trafikk. Dette innebærer at vegløsningen må ha tilstrekkelig standard både for kjøretøy og myke trafikanter. Fortau skal reguleres og opparbeides med riktig bredde.

Utforming og dimensjonering av veg, avkjørsler, svingradier, friskt og fortau skal utføres av vegingeniør/fagkyndig.

Den delen av vegsystemet som går nordover mot Tunglandsvegen, og som ligger på kommunal grunn og forutsettes regulert som offentlig veg, mens de interne adkomstvegene i planområdet kan reguleres som private fellesveger eller som offentlig veg.

For den offentlige delen av adkomstvegen mot nord skal veg og fortau dimensjoneres i henhold til dokumentert trafikkmengde, basert på trafikk tall og vurderinger som fremgår av mobilitetsplan/trafikkfaglig grunnlag. Foreløpig legges det til grunn en kjørebanebredde på om lag 5,0 meter og fortau med bredde om lag 2,0 meter, men endelig løsning skal fastsettes gjennom faglige vurderinger i planarbeidet.

Offentlig vs. privat vei for internvei: Dersom adkomstveien reguleres som kommunal/offentlig vei, må alle krav i kommunalteknisk vegnorm oppfylles (utforming, stigningsforhold, kurvatur m.m.). Dersom veien beholdes som privat fellesvei, stilles det ikke formelle krav om å følge vegnormen fullt ut. Kommunen anbefaler uansett at standarden blir god, og påpeker at

nødvendige avtaler om drift og vedlikehold bør tinglyses mellom berørte parter dersom veien blir privat felles.

Den delen av Tunglandsvegen som skal oppgraderes frem til planområdet, må inngå i planendringen. Gjeldende reguleringsplan er eldre enn 10 år og gir ikke tilstrekkelig hjemmel for grunnerv eller ekspropriasjon. For å muliggjøre opparbeidelse av veg og fortau i nødvendig bredde, må areal til fortau og eventuell vegutvidelse reguleres. Selv om eksisterende veigrunn er kommunal, er det sannsynlig at bredden ikke er tilstrekkelig til å etablere både kjørevei og fortau innenfor dagens eiendomsgrenser. Dette må avklares nærmere i planarbeidet. Utbygger må inngå avtaler med berørte grunneiere for erverv av nødvendig areal, eventuelt benytte ekspropriasjon dersom minnelige avtaler ikke oppnås. Veiutforming (bredde): Adkomstvei dimensjoneres med kjørebanebredde ca. 5 meter og fortau ca. 2 meter bredt.

Innlemming av Tunglandsveien i plan: Den delen av Tunglandsveien som skal oppgraderes frem til planområdet, må inkluderes i reguleringsplanen. Dette for å sikre nødvendig hjemmel for grunnerv/ekspropriasjon til veiformål. Eksisterende veigrunn er kommunal eiendom, men dagens regulerte veibredde er trolig ikke tilstrekkelig for både kjørebane og fortau. Det vil derfor kunne være behov for utvidelse av veigrunnen. Dette må sjekkes ut i planarbeidet. Vendehammer: Det skal anlegges vendehammer i enden av adkomstveier, dimensjonert for stor lastebil (renovasjonsbil). Dette kravet gjelder uavhengig av om veien blir kommunal eller privat, for å sikre at renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy kan snu.

Rekkefølgekrav

Gjeldende reguleringsplan inneholder i liten grad rekkefølgekrav og gir dermed begrensede føringer for når nødvendig infrastruktur skal være etablert i forhold til utbygging. Dette anses som en stor svakhet ved planen, og rekkefølgekrav blir derfor et viktig tema i utarbeidelsen av ny reguleringsplan.

Kommunen har forståelse for at opparbeidelse av fortau, og eventuelt veg med full kommunal standard, vil innebære en kostnad som vil kreve at man allerede har fått kommet i gang med salg av noen boliger før den kan etableres. Kommunen kan derfor akseptere at fortau ikke nødvendigvis må være ferdigstilt ved innflytting i første bolig. Valg av innslagspunkt for opparbeidelse av fortau skal beskrives og begrunnes i planbeskrivelsen. På nåværende tidspunkt vurderer kommunen at fortau senest skal være etablert når om lag en tredjedel av planlagte boliger er utbygd. Dette skal sikres gjennom rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene, eksempelvis ved krav om at vegutvidelse med fortau skal være opparbeidet innen et definert utbyggingstrinn (ca. 1/3 av boligene).

Løsninger fra blant annet VA-rammeplan skal inngå som rekkefølgekrav knyttet til teknisk infrastruktur.

Etterskrift:

Planområdet er omfattet av anleggsbidragsordningen knyttet til finansiering av undergangene på Tungland. Dette innebærer at anleggsbidrag kan bli aktuelt i forbindelse med den videre byggesaken, ettersom kostnadene er koblet til økt bruksareal i området.

Dokumentasjonskrav

Gjeldende reguleringsplan har ikke bare mangelfulle plandokumenter, men også mangelfull dokumentasjon. I forbindelse med utarbeidelse av ny reguleringsplan er det derfor behov at det utarbeides nødvendige faglige utredninger.

Som del av planarbeidet skal det avklares og eventuelt utarbeides følgende dokumentasjon:

- Mobilitetsplan
- Geoteknisk undersøkelse
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- VA-rammeplan
- Trafikkanalyse (kapasitet i krysset med Jøssangvegen)

ROBUSTHET I PLANLØSNINGEN

Kommunen anbefaler at ny reguleringsplan utformes med tilstrekkelig robusthet. Dette innebærer at planen må gi klare og forutsigbare rammer for utbygging, samtidig som den har fleksibilitet til å håndtere framtidige behov og endringer innenfor planområdet.

Videre ble det presisert at ny reguleringsplan ikke nødvendigvis må videreføre samme antall boenheter som gjeldende plan. Antall boliger og utbyggingsomfang skal vurderes på nytt i planarbeidet, basert på kommuneplanens krav og helhetlige vurderinger av trafikk, infrastruktur, bokvalitet og omgivelser.

TRAFIKKANALYSE

Det skal utarbeides en trafikkanalyse som del av planarbeidet. Trafikkanalysen skal dokumentere at planforslaget ikke medfører trafikale konsekvenser i krysset mot fylkesvegen (Jøssangvegen) etter at planlagt utbygging er ferdig etablert.

Analysen skal blant annet vurdere trafikkavvikling i kryss og behov for eventuelle tiltak, som for eksempel venstresvingefelt eller andre avbøtende tiltak basert på trafikkmengder som finnes etter ferdig utbygging. Dersom trafikkanalysen viser at planforslaget ikke vil skape trafikale problemer i krysset mot fylkesvegen/Jøssangvegen, og at det ikke er behov for tiltak, skal dette krysset ikke inngå i detaljreguleringen eller planavgrensningen. Dersom analysen derimot avdekker behov for tiltak, skal nødvendige tiltak beskrives og innarbeides i planforslaget (f.eks. siktforbedringer i avkjørsler, fartsdempende tiltak m.m.).

GEOTEKNISK UNDERSØKELSE

Området ligger under marin grense. Det skal foreligge en geoteknisk rapport som bekrefter at grunnen tåler utbygging og at det ikke er fare for utglidning eller ras. Rapporten bør også vurdere behov for drenering og eventuelle stabiliserende tiltak, særlig i skråninger mot eksisterende vei. Rapporten skal utarbeides av fagkyndige.

Videre oppfølging

Med bakgrunn i opplysninger som kom frem i møtet vurderer planavdelingen at plangrensen må vurderes på nytt. Det bør vurderes om hele området til gjeldende plan bør inngå i ny plan. Planarbeidet forutsetter nytt varsel om planoppstart med utvidet planavgrensning. Dette møtereferatet gjelder som oppstartsmøtereferat for utarbeidelse av detaljreguleringen med utvidet plangrense.

Med hilsen

Martin Lillesand
rådgiver
Plan og Forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

