



STRAND KOMMUNE

Dato: 21.10.2025

Deres ref.:

Vår ref.: 25/1999 / LILMAR

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE – DETALJREGULERING FOR SELEMORKVEGEN

Planens navn	202504 Detaljregulering for Selemorkvegen
Møtedato	21.10.2025
Møtedeltakere	Leif Ole Sørheim Raymond Helland, Rycon AS – plankonsulent Marco Böhm, Strand kommune - plan Martin Lillesand, Strand kommune - plan Anette Thomassen, Strand kommune - plan
Gnr/bnr.	53/67
Planens formål	Ønske om boligfortetting

Gjeldende plangrunnlag for området

Kommuneplanens arealdel	KPA (2012). Boligbebyggelse og friområde
Områderegulering	-
Detaljregulering	Detaljregulering for Jørpelandsvassdraget RV13 – Fossen, ID 201708. Boligbebyggelse og offentlig friområde
Pågående planarbeid	-

Bakgrunn og ønskede tiltak

Opprinnelig søkte forslagsstiller om endring av reguleringsplanen etter forenklet prosess for å regulere inn en til boenhet innenfor formålet. Grunneier ønsker nå å få utvidet boligformålet nordover for å regulere inn en tredje enhet. Siden det nye forslaget går ut over arealet avsatt til bolig så kan ikke prosessen tas etter forenklet prosess og det er i stedet sendt inn planinitiativ for å igangsette ny detaljregulering.

Planområdet inngår i detaljregulering for Jørpelandsvassdraget RV13 – Fossen, vedtatt sommeren 2024. I detaljreguleringen er området regulert til bolig (B6) og offentlig friområde. Det er ønskelig å utvide regulert boligformål B6 lenger mot nord for å tilrettelegge for etablering av til sammen tre boliger. Utvidelsen innebærer at et mindre areal regulert til friområde vil reguleres til boligformål.

Eksisterende forhold

Området rundt Jørpelandsvassdraget er registrert som et svært viktig friluftsområde. Det er en eksisterende sti langs vestre side av planområdet. Et stykke lenger nord

koples denne stien på en annen tursti som strekker seg langs en lengre del av forløpet til Jørpelandsvassdraget.

Selve planområdet er ubebygget og ligger i skrånende terreng. Dette fordrer terrengtilpasninger, både for å oppnå akseptabel adkomst fra Selemorkvegen og for å få et godt uteområde til boligene.

Tilbakemeldinger fra plan

Plantype

Ønsket tiltak er ikke i tråd med gjeldende planer, og må derfor gjennomføres som en ordinær detaljregulering.

Planavgrensning

Forslag til planavgrensning vist i planinitiativet vurderes fornuftig, men bør utvides mot øst for å få med hele det nærliggende strekket av Selemorkvegen for å sikre at man har tilstrekkelig areal til å tegne inn friskt. Ved opptegning av plankartet må det påses at gjeldende formål og frisktlinjer i Selemorkvegen ikke reguleres bort.

Dersom man får negative signaler under varslingen kan det være aktuelt å redusere planområdet til å omfatte kun areal regulert til bolig i gjeldende planer. Dette vurderes senere i planprosessen.

Konsekvensutredning

Skisserte tiltak er ikke fullt i tråd med kommuneplanens arealdel, da arealet som ønskes omregulert til boligformål er avsatt til friområde. Strand kommune vurderer likevel at utvidelsen er liten nok til at den ikke utløser behov for konsekvensutredning (KU). Det tas forbehold om at de regionale myndighetene kan ha innvendinger.

Det bør ved varsel om planoppstart belyses hvilke temaer som skal utredes i forbindelse med detaljreguleringen, og hvorvidt disse vil danne et godt nok beslutningsgrunnlag. Relevante utredninger vil som minimum være knyttet til temaene friluftsliv og natur.

VAO-rammeplan

Det må i forbindelse med detaljreguleringen utarbeides en VAO-rammeplan, som viser behov og mengde for vann og avløp (inkl. slokkevann) samt overvannshåndtering.

Planområdet skråner ned mot Jørpelandsvassdraget. Overvann skal som hovedregel fordrøyes lokalt. Det er i dag begrenset kapasitet i eksisterende overvannsledninger. Eventuelt utslipp til Jørpelandsvassdraget må ikke være forurensende.

Geotekniske forhold

Deler av området ligger under marin grense. Geostabilitet skal avklares av fagkyndige.

Snitt

Det må vises skråningsutslag eller snitt mot Selemorkvegen, som viser hvor bratt skråningen opp mot vegen blir. I snittet bør nabobygg på motsatt side av vegen tas

med, slik at man får inntrykk av byggehøydene i området. Det bør laget minimum to snitt i retning øst-vest, som viser både eksisterende og nytt terreng. I tillegg bør det være et snitt i nord-sør retning.

Utnyttelse

Forholdet til regionalplanens føringer for utnyttelse og fortetningsveilederen til Strand kommune i må vurderes i plandokumentene.

Varsel om oppstart av planarbeid

Strand kommune vurderer at forslagsstiller kan gå i gang med å varsle oppstart av planarbeidet.

Antall enheter og boligtype bør fremgå tydelig av varslingen. Det bør også belyses hvordan adkomst til boligene er tenkt løst, f.eks. felles eller privat løsning.

Varslingsbrev må også beskrive hvilke undersøkelser man vil gjøre for å kartlegge konfliktene med grøntområdet i nord.

Forslagsstiller bes følge opp tilbakemeldingene som ble gitt i møtet, og deretter sende inn varslingsdokumenter til saksbehandler for kontroll. Forslagstiller forestår selve varslingen etter at kommunen har gitt tilbakemelding på dokumentene. Saksbehandler vil sende over adresselister for offentlige høringsparter. Oppstartsmøtereferatet skal vedlegges varslingen.

Behov for utbyggingsavtale

Samtidig med varsel om oppstart bør det varsles igangsetting av arbeid med utbyggingsavtale (for finansiering av undergang under Ryfylkevegen).

Detaljreguleringen må ha rekkefølgekrav om opparbeidelse eller sikret opparbeidelse av undergangen. Anleggsbidraget må betales inn til kommunen før rammetillatelse kan gis, og regnes ut med utgangspunkt i bruksareal.

Krav til innsendt materiale for detaljreguleringsplaner

Dokumenter som skal inngå i detaljreguleringen

- Plankart i PDF og SOSI
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Geoteknisk vurdering og evt. undersøkelse
- Evt. andre utredninger

Innlevert materiell skal være utformet i samsvar med gjeldende krav og maler for Strand kommune. Krav til innsendt materiale for detaljreguleringsplaner finnes på kommunens hjemmeside.

<https://www.strand.kommune.no/tjenester/bygg-eiendom-og-vei/areal-og-reguleringsplaner/skal-du-utarbeide-en-reguleringsplan/#faqsporsmal-789>

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

Dersom ønskelig kan forslagsstiller avtale et merknadsmøte med kommunen etter høringsfristens utløp.

Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker

Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt

Offentlig ettersyn

Gjøres av kommunen etter innsending av komplett planforslag. Planforslaget må være sendt inn minimum 4 uker før politisk behandling.

Plangebyr

Behandling av planforslag gebyrlegges i henhold til Strand kommunes gebyrregulativ.

Bekreftelse og forbehold

Det gjøres oppmerksom på at møtet 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.

Med hilsen

Anette Thomassen
Rådgiver, arealplanlegger
Plan og Forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.